

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024
وتقرير الفحص المحدود عليها

الصفحة

2	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
3	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
4	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
5	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
6	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
8-7	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
36-9	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفقة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في 30 سبتمبر 2024 وكذا القوائم الدورية المجمعة 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 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 (2410) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي 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. 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 نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

الاستنتاج

وفي 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 الدوري المجمع للمنشأة في 30 سبتمبر 2024 وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة توجيه الانتباه

مما لا يعد ذلك تحفظاً وبالإشارة الي ايضاحي رقم (٨) وورقم (٣٩) قامت المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" المعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٣٦) بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ وكان لذلك التطبيق أثر علي الأرباح المرحلة بمبلغ (179,728,349) جنيه مصري ، وتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٣٦) بتاريخ 6 مارس 2024 حيث قامت المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة وكان لذلك أثر علي الأرباح المرحلة بمبلغ 2,442,160,704 جنيه مصري.

مراقب الحسابات

القاهرة في: 2024....

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م. (17553)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (359)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في 30 سبتمبر 2024

31 ديسمبر 2023 جنيه مصري	30 سبتمبر 2024 جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
187,058,807	287,294,124	(4)	أصول ثابتة
24,200,304	24,281,748	(5)	مشروعات تحت التنفيذ
69,705,723	67,882,962	(1-35)	أصول حق انتفاع
584,978,272	584,404,572	(6)	استثمارات في شركات شقيقة
239,060	239,060	(7)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
832,151	832,151	(7)	استثمارات في سندات حكومية
908,966,614	5,452,922,000	(8)	استثمارات عقارية
575,681,736	575,681,736	(10)	الشهرة
485,947,761	-	(30)	أصول ضريبية مؤجلة
2,837,610,428	6,993,538,353		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
1,442,290,433	3,117,020,012	(11)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
494,533,408	1,187,043,071	(12)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
344,018,611	181,703,984	(13)	استثمارات في أذون خزائنة
4,048,097,145	4,161,534,064	(14)	عملاء وأوراق قبض
598,638,945	723,311,312	(15-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
30,702,021,426	35,984,651,236	(16)	مشروعات الإسكان والتعمير
149,695,349	431,018,597	(17)	مخزون
2,935,847,603	4,569,812,201	(18)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
40,715,142,920	50,356,094,477		إجمالي الأصول المتداولة
43,552,753,348	57,349,632,830		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
4,746,623,220	4,746,623,220	(19)	رأس المال
5,653,980	-	(19)	احتياطي عام
104,716	104,716		احتياطي قانوني
-	(105,602,343)	(19)	أسهم خزينة
(10,187,765)	(8,889,591)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
124,031,553	-	(19)	نتائج عملية الانقسام
(98,385,386)	2,242,861,864		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
414,023,411	1,305,114,695		أرباح الفترة / العام
5,181,863,729	8,180,212,561		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
4,878,080,708	5,410,037,756	(20)	حقوق الحصص غير المسيطرة
10,059,944,437	13,590,250,317		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
4,730,438,233	5,955,905,348	(21)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
9,883,886,653	11,746,353,388	(22)	الجزء غير المتداول من دانتو شراء أراضي
149,563,426	180,977,875	(23)	أرصدة دائنة - مساهمين
-	349,199,939	(30)	التزامات ضريبية مؤجلة
1,344,557,808	1,303,425,841	(2-35)	الجزء غير المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
16,108,446,120	19,535,862,391		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
39,278,229	15,888	(15-ب)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
182,069,506	200,641,531	(21)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
876,809,579	2,098,240,049	(22)	الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي
8,345,903,863	12,663,459,895	(24)	عملاء دفعات مقدمة
3,555,003,206	3,664,849,671	(25)	بنوك تسهيلات ائتمانية
1,688,967,621	2,239,240,968	(26)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
343,441,100	248,721,160	(27)	أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
2,134,133,748	2,843,874,247	(28)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
40,309,104	38,809,104	(29)	مخصصات
150,916,843	197,449,374	(2-35)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
27,529,992	28,218,235		دانتو توزيعات
17,384,362,791	24,223,520,122		إجمالي الالتزامات المتداولة
33,492,808,911	43,759,382,513		إجمالي الالتزامات
43,552,753,348	57,349,632,830		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (1) إلى (39) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح
30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	30 سبتمبر 2023	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
1,273,254,440	4,041,966,250	1,271,909,910	3,920,852,814	(31) إيرادات الانشطة
(959,594,466)	(2,999,883,130)	(888,966,945)	(2,737,294,509)	(32) تكلفة الانشطة
313,659,974	1,042,083,120	382,942,965	1,183,558,305	مجمول الربح
(115,593,740)	(353,645,555)	(205,940,694)	(623,144,443)	مصرفوات عمومية وإدارية وتسويقية
4,668,600	3,081,769	(2,455,570)	(4,654,830)	(14) (الخسائر) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(608,021)	(772,396)	(479,286)	(339,235)	(15) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	-	100,000	100,000	(18) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في أرصدة مدينة اخري
(717,066)	(717,066)	-	-	مخصصات مكونة
138,524	670,356	169,849,893	708,024,338	(12) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
-	697,133	59,292	1,687,149	(12) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
18,711	29,373	18,444	23,995	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
8,309,320	24,325,906	9,514,214	53,782,367	عوائد أنون خزائنة
-	-	(9,454,000)	1,499,959,615	(8) فروق اعادة تقييم استثمارات عقارية
32,197,588	56,753,238	795,292	687,772	(6) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
-	29,799,616	-	-	(33) أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
49,026,407	96,879,983	17,943,183	53,551,300	إيرادات تشغيل أخرى
291,100,297	899,185,477	362,893,733	2,873,236,333	أرباح التشغيل
(250,934,834)	(685,697,134)	(278,407,405)	(1,467,181,841)	مصرفوات تمويلية
41,456,241	78,880,830	(217,723)	190,327,263	فوائد دائنة
(1,418,963)	18,916,647	39,432,516	119,152,557	فروق تقييم عملة
4,234	95,672	10,275	2,935,739	(4) ارباح بيع أصول ثابتة
80,206,975	311,381,492	123,711,396	1,718,470,051	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(15,836,700)	(73,030,205)	14,504,427	(246,416,954)	(30) ضرائب الدخل
64,370,275	238,351,287	138,215,823	1,472,053,097	أرباح الفترة
64,370,275	173,470,724	106,894,829	1,305,114,695	توزع كالتالي:
-	64,880,563	31,320,994	166,938,402	(20) الشركة القابضة
64,370,275	238,351,287	138,215,823	1,472,053,097	حقوق الحصة غير المسيطرة
<u>0.003</u>	<u>0.106</u>	<u>0.102</u>	<u>1.243</u>	(34) نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (1) إلى (39) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
64,370,275	138,215,823	238,351,287	1,472,053,097	ارباح الفترة
(5,223,369)	40,996	(3,374,242)	2,880,043	بنود الدخل الشامل الاخر:
-	-	(76,395,171)	-	الفروق المجمع لترجمة القوائم المالية
-	-	76,395,171	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف
59,146,906	138,256,819	234,977,045	1,474,933,140	يخصم منه
				المحول منها الى الارباح المرحلة خلال نفس الفترة
				إجمالي الدخل الشامل للفترة
61,766,151	106,914,775	171,788,459	1,306,515,972	توزع كالتالي:
(2,619,245)	31,342,044	63,188,586	168,417,168	الشركة القابضة
59,146,906	138,256,819	234,977,045	1,474,933,140	حقوق الحصة غير المسيطرة
				إجمالي الدخل الشامل للفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (1) إلى (39) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمع.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الحصة غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	أرباح الفترة	ارباح مرحلة	نتائج عملية الانقسام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
10,059,944,437	4,878,080,708	5,181,863,729	414,023,411	(98,385,386)	124,031,553	(10,187,765)	-	104,716	5,653,980	4,746,623,220	رصيد 1 يناير 2024
-	-	-	(414,023,411)	414,023,411	-	-	-	-	-	-	محول إلى (خسائر متراكمة)
-	-	-	-	129,685,533	(124,031,553)	-	-	-	(5,653,980)	-	تحويل الاحتياطي العام ونتائج الانقسام إلى الأرباح المرحلة
2,261,976,317	341,160,643	1,920,815,674	-	1,920,815,674	-	-	-	-	-	-	تسويات على (الخسائر المتراكمة) *
7,500,015	7,500,015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركة تابعة
3,015,919	716,045	2,299,874	-	2,299,874	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
(13,931,240)	63,750,071	(77,681,311)	-	(77,578,208)	-	(103,103)	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركة تابعة
(51,987,588)	(28,766,902)	(23,220,686)	-	(23,220,686)	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(105,602,343)	-	(105,602,343)	-	-	-	-	(105,602,343)	-	-	-	شراء أسهم خزينة الشركة القابضة
(45,598,340)	(20,819,992)	(24,778,348)	-	(24,778,348)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
2,880,043	1,478,766	1,401,277	-	-	-	1,401,277	-	-	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
1,472,053,097	166,938,402	1,305,114,695	1,305,114,695	-	-	-	-	-	-	-	ارباح الفترة
13,590,250,317	5,410,037,756	8,180,212,561	1,305,114,695	2,242,861,864	-	(8,889,591)	(105,602,343)	104,716	-	4,746,623,220	رصيد 30 سبتمبر 2024
10,267,325,952	5,267,785,889	4,999,540,063	(153,105,044)	284,774,171	124,031,553	(8,437,817)	-	-	5,653,980	4,746,623,220	رصيد 1 يناير 2023
-	-	-	153,105,044	(153,209,760)	-	-	-	104,716	-	-	محول إلى احتياطي قانوني والأرباح المرحلة
(23,943,925)	(20,350,991)	(3,592,934)	-	(3,592,934)	-	-	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة - شركات تابعة
(73,268,313)	(107,466,304)	34,197,991	-	34,489,358	-	(291,367)	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة
(32,495,973)	(17,774,147)	(14,721,826)	-	(14,721,826)	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(53,139,144)	(18,067,904)	(35,071,240)	-	(35,071,240)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
(3,374,242)	(1,691,977)	(1,682,265)	-	-	-	(1,682,265)	-	-	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(76,395,171)	(14,325,317)	(62,069,854)	-	(62,069,854)	-	-	-	-	-	-	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية
300,243,705	126,772,981	173,470,724	173,470,724	-	-	-	-	-	-	-	ارباح الفترة
10,304,952,889	5,214,882,230	5,090,070,659	173,470,724	50,597,915	124,031,553	(10,411,449)	-	104,716	5,653,980	4,746,623,220	رصيد 30 سبتمبر 2023

* تتمثل في التسويات الناتجة عن الفروق الناتجة من تقييم أرصدة العملات الأجنبية (أول المدة) باستخدام سعر الصرف الملحوظ طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 636 لسنة 2024 بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية - معيار المحاسبة المصري رقم (13) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" بقيمة (179,728,349) جنيه مصري (إيضاح 38-1)، كما تتضمن التسويات المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 636 لسنة 2024 بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية - معيار المحاسبة المصري رقم (34) "الاستثمار العقاري" بقيمة 2,442,160,704 جنيه مصري (إيضاح 39-2)، وتتضمن تسويات أخرى بقيمة (456,038) جنيه مصري.

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (1) إلى (39) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
311,381,492	1,718,470,051	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة
22,641,240	31,863,097	(4) إهلاك أصول ثابتة
11,356,038	-	إهلاك استثمار عقاري
8,651,587	9,790,731	(35) استهلاك أصول حق انتفاع
(95,672)	(2,935,739)	(4) أرباح بيع أصول ثابتة
(3,081,769)	4,654,830	(14) رد الخسائر (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
772,396	339,235	(15) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
717,066	-	مخصصات مكونة
(29,799,616)	-	(33) أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
-	(1,499,959,615)	(8) فروق اعادة تقييم استثمارات عقارية
(56,753,238)	(687,772)	(6) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(670,356)	(708,024,338)	(12) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(697,133)	(1,687,149)	(12) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(29,373)	(23,995)	إيرادات أوراق مالية - كويونات
(24,325,906)	(53,782,367)	عوائد أدون خزانة
685,697,134	1,467,181,841	مصروفات تمويلية
(78,880,830)	(190,327,263)	فوائد دائنة
846,883,060	774,871,547	أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
21,073,965	17,201,824	(12) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(395,866,572)	(118,091,749)	التغير في العملاء وأوراق قبض
(350,268,212)	(125,794,725)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة*
(1,895,919,133)	(722,484,168)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
9,002,777	(281,323,248)	التغير في المخزون
118,820,094	(1,628,893,792)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى*
1,888,219,387	3,654,642,981	التغير في العملاء دفعات مقدمة*
146,191,643	550,273,347	التغير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع
(60,932,653)	(155,655,374)	التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
367,053,180	703,376,857	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى*
(3,778,817)	(1,500,000)	(29) المستخدم من المخصصات
690,478,719	2,666,623,500	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(51,013,070)	(46,059,893)	(4) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
95,673	3,591,567	(4) مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(148,983)	(81,444)	(5) مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
70,101,853	-	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
(2,014,392)	-	مدفوعات لزيادة استثمارات في شركة شقيقة
1,684,541	-	توزيعات أرباح من شركة شقيقة محصلة
29,373	23,995	إيرادات أوراق مالية - كويونات محصلة
15,548,721	205,340,521	مقبوضات من بيع أدون خزانة
13,542,627	(184,029,819)	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
78,880,830	190,327,263	فوائد دائنة محصلة
(92,282,849)	(14,704,791)	صافي النقدية المدفوعة لزيادة استثمارات في شركات تابعة
34,424,324	154,407,399	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة (تابع)
عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 جنيه مصري	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
548,109,140	(39,993,537)	مدفوعات (في) مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية*
159,999,752	-	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(30,826,458)	(49,112,832)	التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(80,800,954)	73,041,021	مقبوضات من (مدفوعات في) قروض طويلة الاجل
-	(53,961,964)	مدفوعات في دائنو شراء أراضي
(167,160,882)	31,414,449	التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
4,107,669	7,500,015	الحصة غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
(32,495,973)	(157,589,931)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(45,200,699)	(44,910,097)	توزيعات ارباح مدفوعة
(646,016,500)	(1,422,429,373)	مصروفات تمويلية مدفوعة
<u>(290,284,905)</u>	<u>(1,656,042,249)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
434,618,138	1,164,988,650	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(4,204,642)	(4,544,795)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(76,395,171)	-	فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
-	1,735,092	فروق العملة الناتجة عن أرصدة النقدية وما في حكمها - اول المدة*
20,709,765	328,520,813	النقدية وما في حكمها - أول الفترة لشركات تابعة مستحوذ عليها
893,667,488	788,541,217	رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
<u>1,268,395,578</u>	<u>2,279,240,977</u>	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
1,581,044,552	3,117,020,012	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
		يخصم:
(312,648,974)	(837,779,035)	ودائع لأجل - (أكثر من ثلاثة أشهر)
<u>1,268,395,578</u>	<u>2,279,240,977</u>	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

* تم استبعاد أثر تقييم المعاملات غير النقدية الناتجة عن تطبيق معيار رقم (13) المعدل (إيضاح 39-1).

1 - التعريف بالمجموعة

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 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية مع عدم الإخلال بالمادة (27) من قانون سوق راس المال رقم 95 لسنة 1992 والمادة (121) والمادة (122) من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992.

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والأشراك 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 172104 - القاهرة بتاريخ 8 سبتمبر 2021.

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ 10 اكتوبر 2021.

عمر الشركة 25 عام تبدأ في 8 سبتمبر 2021.

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 من قبل مجلس الادارة بتاريخ ... 2024.

تتمثل نسبة المساهمة في الشركات التابعة كما يلي:

اسم الشركة	نشاط الشركة	البلد	نسبة المساهمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مزاولة كافة الانشطة المتعلقة بالتنمية العقارية (ش.م.م)	مصر	84.64%
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	90.99%
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	84.80%
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	84.63%
شركة كايرو بروبرتي مانجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	84.64%
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (تحت التصفية)	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	مصر	81.26%
شركة القاهرة للتسويق العقاري (تحت التصفية)	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	84.67%
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	48.65%
شركة جاما للتخطيط العمراني *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	48.65%
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	66.30%
شركة ألفا للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	66.30%
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	44.67%
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	44.67%
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	44.67%
شركة وادي للاستشارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	99.99%
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	48.23%
شركة ستون بلازا *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	48.26%
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	24.12%
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات *	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	48.20%
شركة بي ار إي للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	47.34%
شركة تلال ايست للتخطيط العمراني *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	48.15%
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	57.20%
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	44.77%
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	70.36%
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	70.36%
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	70.36%
شركة لكسيد للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	85.82%
شركة سيجما للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	58.93%

* تم تجميع القوائم المالية لتلك الشركات بالرغم من أن نسبة مساهمة الشركة القابضة في رأس مالها نقل عن 50% إلا أن الشركة القابضة تسيطر على الشركة بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها.

2- أسس التجميع

- تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:
 - أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
 - ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية المجمعة.
 - ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:
 - (1) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.
 - (2) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
 - د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب حقوق الحصة غير المسيطرة في ربح أو (خسارة) المجموعة بشكل منفصل.
- على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.
- استبعاد الشركات التابعة، عندما تفقد المجموعة السيطرة فإنها تقوم بالاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التي كانت تابعة بقيمتها العادلة في تاريخ فقد السيطرة والاعتراف بأي فرق ناتج على أنه ربح أو خسارة في الشركة الأم.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

1-3 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 (13) أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية (إيضاح 39-1).

- معيار المحاسبة المصري رقم (34) الاستثمار العقاري (إيضاح 39-1).

المعدلة وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 636 لعام 2024 بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

2-3 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.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المكتبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى 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 إلى أية دفعات أخرى متغيرة، ومبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

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 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 إثبات 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 (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.

3-3 ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

4-3 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 بتكلفتها 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

سنة	
8 - 3	حاسب آلي وبرامج
16.7 - 4	أثاث
8 - 5	أجهزة كهربائية ومعدات
10 - 5	عدد وأدوات
10 - 5	تجهيزات وديكورات
5 - 4	وسائل نقل وانتقال
50 - 10	مباني وإنشاءات
20 - 4	الات ومعدات
10 - 2.5	أخشاب

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 ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) 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.

5-3 الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المقنتاه بشكل منفرد أولاً بالتكلفة. تكلفة الأصول غير الملموسة المقنتاه عند تجميع الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاقتناء.

بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال.

لا يتم رسملة الأصول غير الملموسة المتولدة داخلياً كأصل ويتم الاعتراف بالمصروفات ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي أنفقت فيه المصروفات.

يتم تحديد العمر الافتراضي للأصول غير الملموسة كمحددة العمر أو غير محددة العمر.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

5-3 الأصول غير الملموسة (تابع)

يتم استهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على العمر الاقتصادي للأصل، ويتم إجراء اختبار قياس للاضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على اضمحلال الأصل. يتم مراجعة فترة الاستهلاك وطريقة الاستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد في نهاية كل سنة مالية على الأقل.

تتمثل الأصول غير الملموسة في برامج الحاسب الآلي والتراخيص الخاصة بها ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي لها (4 سنوات).

6-3 الشهرة

تقوم الشركة في تاريخ الاقتناء بالاعتراف بالشهرة المقتناه عن تجميع الأعمال كأصل. ويتم القياس الأولي للشهرة بالتكلفة والتي تمت لزيادة تكلفة تجميع الأعمال عن نصيب الشركة في صافي القيمة العادلة للأصول والالتزامات المحتملة المحددة المعترف بها.

بعد الاعتراف الأولي تقوم الشركة بقياس الشهرة المقتناه عن عملية تجميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقتناه عن تجميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنوياً أو دورياً إذا كانت الأحداث أو التغيير انتقياً لظروف تفيد وجود مؤشر عن اضمحلال قيمة.

7-3 الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة 20% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة 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.

الاستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة طبقاً لنموذج التكلفة المستهلكة، وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحميله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حده.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل هي أصول مالية غير مشتقة.

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المتعلقة بها مباشرة.

بعد القياس الأولي، يتم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية متضمنة الاستثمارات غير المدرجة بالبورصة يجب قياسها بالقيمة العادلة، إلا أنه وفي ظروف محدودة قد تكون التكلفة مؤشر مقبول للقيمة العادلة وتكون هذه هي الحالة في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة أو في ظل وجود مدى واسع للقيم العادلة لنفس الاداة وفي هذه الحالة تكون التكلفة هي أحسن التقديرات للقيمة العادلة.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

7-3 الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي 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 بالميزانية 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.

8-3 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.

9-3 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها.
بعد الاعتراف الاولي تقاس كافة الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة ويجب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن الربح أو الخسارة للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير.

10-3 العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاخرة ناقصاً خسائر الاضمحلال.
ويتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

11-3 مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

12-3 المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

قطع الغيار والمهمات: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وقود وزيوت: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

12-3 المخزون (تابع)

المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الإنتاج التام: على أساس تكلفة الإنتاج طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

الإنتاج تحت التشغيل: على أساس تكلفة الإنتاج لآخر مرحلة تم الانتهاء منها طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

ويتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة. ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في العام التي حدث فيها الرد.

13-3 الإقتراض

يتم الاعتراف بالإقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم توييب 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 القروض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والإقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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.

14-3 تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء 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 الإقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الإقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

15-3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الإلتزام.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

16-3 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا 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.

17-3 احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب 5% من أرباح الفترة لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المصدر ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

18-3 الضرائب

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 بالميزانية (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.

19-3 تحقق الإيراد

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 تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

- الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم (48) نموذجاً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة 1: 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 2: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة 3: 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 الثالثة.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

19-3 تحقق الإيراد (تابع)

- الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

الخطوة 4: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة 5: 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 لالتزامات 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 مقولة 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 المقولة 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 المقولة 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 بالتسليم الفعلي أو الحكمي 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.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

19-3 تحقق الإيراد (تابع)

- 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 أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

20-3 المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي تحققت فيها تلك المصروفات.

21-3 الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. وعندما 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 اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

22-3 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 مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

22-3 الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (47) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الاحق 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 (47) " 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 الى 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 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 مُصدر 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 (48).

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

22-3 الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات 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 لمبادي معيار المحاسبة المصري رقم (48).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن جميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (29). 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 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 (15) "الإفصاح عن الاطراف 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 المجمعة 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 (47).

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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

22-3 الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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 الذم 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.

23-3 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.

24-3 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.

25-3 قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

26-3 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 بنوك ارصدة دائنة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

4- أصول ثابتة

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	اثاث	حاسب الي وبرامج	اراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
430,760,400	68,635,001	102,646,922	51,677,620	56,244,879	37,114,371	39,984,988	6,087,826	47,884,591	20,412,048	72,154	التكلفة في 1 يناير 2024
1,714,000	-	-	-	1,714,000	-	-	-	-	-	-	محول من حق استخدام أصول (إيضاح 35)
96,653,134	-	-	52,036,654	-	-	-	-	-	-	44,616,480	تكلفة محولة من استثمارات عقارية (إيضاح 8)
4,001,143	-	-	-	-	4,001,143	-	-	-	-	-	أصول ثابتة شركات تابعة مستحوذ عليها
46,059,893	-	2,766,931	1,674,231	18,229,430	7,059,997	611,289	2,600,602	8,688,361	4,429,052	-	إضافات الفترة
(1,828,365)	-	-	-	(1,742,865)	-	-	-	(58,200)	(27,300)	-	الإستبعادات
10,299,983	-	5,586,630	-	-	-	2,722,192	-	1,991,161	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
<u>587,660,188</u>	<u>68,635,001</u>	<u>111,000,483</u>	<u>105,388,505</u>	<u>74,445,444</u>	<u>48,175,511</u>	<u>43,318,469</u>	<u>8,688,428</u>	<u>58,505,913</u>	<u>24,813,800</u>	<u>44,688,634</u>	30 سبتمبر 2024
											مجمع الإهلاك
(243,701,593)	(44,246,957)	(49,572,275)	(31,758,575)	(35,513,082)	(12,675,888)	(27,659,545)	(2,378,102)	(28,521,678)	(11,375,491)	-	1 يناير 2024
(377,080)	-	-	-	(377,080)	-	-	-	-	-	-	محول من حق استخدام أصول
(19,472,886)	-	-	(19,472,886)	-	-	-	-	-	-	-	مجمع اهلاك محول من استثمارات عقارية (إيضاح 8)
(842,842)	-	-	-	-	(842,842)	-	-	-	-	-	مجمع اهلاك شركات مستحوذ عليها
(31,863,097)	(4,207,227)	(4,382,917)	(6,208,895)	(3,996,129)	(5,405,473)	(2,062,309)	(654,275)	(2,948,922)	(1,996,950)	-	اهلاك الفترة
1,172,537	-	-	-	1,105,237	-	-	-	58,200	9,100	-	إهلاك الاستبعادات
(5,281,103)	-	-	-	-	-	(3,304,021)	-	(1,977,082)	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
<u>(300,366,064)</u>	<u>(48,454,184)</u>	<u>(53,955,192)</u>	<u>(57,440,356)</u>	<u>(38,781,054)</u>	<u>(18,924,203)</u>	<u>(33,025,875)</u>	<u>(3,032,377)</u>	<u>(33,389,482)</u>	<u>(13,363,341)</u>	<u>-</u>	30 سبتمبر 2024
<u>287,294,124</u>	<u>20,180,817</u>	<u>57,045,291</u>	<u>47,948,149</u>	<u>35,664,390</u>	<u>29,251,308</u>	<u>10,292,594</u>	<u>5,656,051</u>	<u>25,116,431</u>	<u>11,450,459</u>	<u>44,688,634</u>	في 30 سبتمبر 2024

- بلغت أرباح بيع الأصول الثابتة خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024	جنيه مصري	
3,591,567	جنيه مصري	متحصلات من بيع أصول ثابتة
		تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
		مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
(655,828)		صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
<u>2,935,739</u>		أرباح بيع أصول ثابتة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

4- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	أثاث	حاسب آلي وبرامج	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
366,820,807	56,156,568	92,550,177	51,569,890	44,838,659	29,831,857	34,515,416	3,718,090	39,901,344	13,666,652	72,154	1 يناير 2023
488,199	-	-	-	290,000	-	-	-	83,208	114,991	-	أصول ثابتة شركات تابعة مستحوذ عليها
70,859,866	12,478,433	11,539,037	107,730	11,293,370	14,652,825	4,493,166	2,369,736	7,273,572	6,651,997	-	إضافات العام
(9,003,741)	-	(1,442,292)	-	(177,150)	(7,370,311)	(926)	-	(13,062)	-	-	الاستعدادات
1,692,207	-	-	-	-	-	977,332	-	714,875	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
(96,938)	-	-	-	-	-	-	-	(75,346)	(21,592)	-	أرصدة شركات تابعه
<u>430,760,400</u>	<u>68,635,001</u>	<u>102,646,922</u>	<u>51,677,620</u>	<u>56,244,879</u>	<u>37,114,371</u>	<u>39,984,988</u>	<u>6,087,826</u>	<u>47,884,591</u>	<u>20,412,048</u>	<u>72,154</u>	مستبعدة تجميع الأعمال 31 ديسمبر 2023
(220,407,991)	(37,300,056)	(45,225,672)	(28,244,117)	(32,689,961)	(16,324,317)	(24,248,915)	(1,952,477)	(24,701,483)	(9,720,993)	-	مجمع الإهلاك
(315,202)	-	-	-	(217,500)	-	-	-	(39,385)	(58,317)	-	1 يناير 2023
(30,096,680)	(6,946,901)	(5,521,373)	(3,514,458)	(2,782,771)	(3,721,882)	(2,434,255)	(425,625)	(3,131,646)	(1,617,769)	-	مجمع اهلاك شركات مستحوذ عليها
8,736,218	-	1,174,770	-	177,150	7,370,311	926	-	13,061	-	-	اهلاك العام
(1,688,896)	-	-	-	-	-	(977,301)	-	(711,595)	-	-	إهلاك الاستعدادات
70,958	-	-	-	-	-	-	-	49,370	21,588	-	فروق ترجمة قوائم مالية
<u>(243,701,593)</u>	<u>(44,246,957)</u>	<u>(49,572,275)</u>	<u>(31,758,575)</u>	<u>(35,513,082)</u>	<u>(12,675,888)</u>	<u>(27,659,545)</u>	<u>(2,378,102)</u>	<u>(28,521,678)</u>	<u>(11,375,491)</u>	<u>-</u>	أرصدة شركات تابعه مستبعدة تجميع الأعمال 31 ديسمبر 2023
<u>187,058,807</u>	<u>24,388,044</u>	<u>53,074,647</u>	<u>19,919,045</u>	<u>20,731,797</u>	<u>24,438,483</u>	<u>12,325,443</u>	<u>3,709,724</u>	<u>19,362,913</u>	<u>9,036,557</u>	<u>72,154</u>	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2023

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

5- مشروعات تحت التنفيذ

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
23,937,297	24,200,304	إضافات المدة
263,007	81,444	رصيد آخر المدة
24,200,304	24,281,748	

6- استثمارات في شركات شقيقة

31 ديسمبر 2023	نسبة المساهمة	30 سبتمبر 2024	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	جنيه مصري	%	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
563,320,010	42.75	563,232,468	43.17	شركة بداية للطرق والمقاولات
1,125,000	28.46	1,125,000	28.50	شركة لكسيد للتطوير العقاري *
1,261,472	17.55	-	-	شركة أمان للتعمير
1,597,570	13.26	1,223,258	13.26	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديرى)
16,029,899	0.67	16,388,785	0.68	شركة الحصن للاستشارات
1,539,666	0.29	2,292,083	0.29	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
104,655	0.04	142,978	0.04	
584,978,272		584,404,572		

- تم اعتبار تلك الاستثمارات كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر متمثل في تبادل افراد الإدارة.

- تتمثل الحصة النسبية في أصول والتزامات وحقوق ملكية شركات شقيقة، كما يلي:

القيم بالألف جنيه مصري	أصول غير متداولة	أصول متداولة	التزامات متداولة	التزامات غير متداولة	رأس المال وحقوق المساهمين
شركة لوتس للفنادق والمنتجات	39,428	761,979	299,171	175,592	326,644
شركة بداية للطرق والمقاولات	703	17,744	14,641	-	3,806
شركة أمان للتعمير	10	60,048	59,289	-	769
الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديرى)	2,689	11,932	9,457	1,214	3,950
شركة الحصن للاستشارات	3,752	84	1,900	-	1,936
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)	52	396	311	17	120

- تتمثل الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة خلال الفترة، كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة أمان للتعمير
-	(87,542)	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
1,549,733	(374,312)	شركة الكابلات الكهربائية المصرية **
7,210,255	-	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديرى)
46,625,627	-	شركة الحصن للاستشارات
696,383	358,886	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق – يونيباك
666,545	752,417	
4,695	38,323	
56,753,238	687,772	

* خلال الفترة قامت الشركة بتجميع أصول والتزامات شركة لكسيد للتطوير العقاري وتحويلها من شركة شقيقة إلى شركة تابعة، نتيجة الاستحواذ على حصة الأغلبية في رأس مال الشركة والتحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها.

** خلال عام 2023 فقدت إحدى شركات المجموعة النفوذ المؤثر على استثماراتها بشركة الكابلات الكهربائية المصرية، وعليه فقد قامت الشركة بتحويل الاستثمار من شركات شقيقة إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

7- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
239,060	239,060	
239,060	239,060	

8- استثمارات عقارية

الرصيد في 1 يناير 2024	تسويات على الأرباح المرحلة	محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح 4)	فروق تقييم خلال الفترة	الرصيد في 30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
77,230,331	-	(50,083)	(77,180,248)	-	-	مشاريع متنوعة
623,905,374	2,752,505,626	-	-	1,328,424,000	4,704,835,000	مول بوينت 90
45,290,346	326,114,654	(29,949,000)	-	101,007,000	442,463,000	مول الملتقى
162,540,563	72,554,822	-	-	70,528,615	305,624,000	ارض معروف
908,966,614	3,151,175,102	(29,999,083)	(77,180,248)	1,499,959,615	5,452,922,000	

* خلال الفترة قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (34) المعدل 2024 "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الأولي للمعيار البالغة مبلغ 3.982.911.385 جنيه مصري في 1 يناير 2024 طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فينبي "استشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (81) من معيار المحاسبة المصري رقم (34) المعدل 2024 بقيمة 2.442.160.704 جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة 709.014.398 جنيه مصري (إيضاح 30). كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في 31 مارس 2024 نتيجة التغيرات الجوهرية الناتجة عن تحرير سعر الصرف على قيمة الاستثمارات العقارية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة 1.509.413.615 جنيه مصري تم ادراجها في قائمة الأرباح او الخسائر للفترة.

خلال سبتمبر 2024 قامت الشركة بإعادة تبويب جزء من مبنى الملتقى من الاستثمارات العقارية لبند مشروعات اسكان وتعمير طبعاً لقرار مجلس الادارة وذلك لبيعته ضمن نشاط الشركة مما نتج عن ذلك أرباح محققة من ارباح فروق التقييم بقيمة 9,454,000 جنيه مصري تم أدرجها ضمن بند إيرادات النشاط لتصبح أرباح فروق إعادة التقييم مبلغ 1,499,959,615 جنيه مصري.

9- أصول غير ملموسة

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة
1,377,763	807,763	اول المدة
(570,000)	-	استيعادات
807,763	807,763	اخر المدة
(880,596)	(807,763)	مجمع الاستهلاك
72,833	-	اول المدة
(807,763)	(807,763)	الاستيعادات
-	-	اخر المدة
-	-	صافي القيمة الدفترية في اخر المدة

10- الشهرة

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
263,603,006	263,603,006	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
191,119,964	191,119,964	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
117,200,787	117,200,787	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
3,757,979	3,757,979	
575,681,736	575,681,736	

- تتمثل ارصدة الشهرة القائمة في الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصص المجموعة في القيمة العادلة للاستثمار.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

11- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2023	أ عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
54,835,659	15,114,920	حسابات جارية
2,089,207,138	543,820,562	ودائع لأجل
853,880,012	721,810,880	
2,997,922,809	1,280,746,362	
		ب عملة أجنبية
9,937,795	6,911,672	نقدية بالصندوق
109,159,408	154,632,399	حسابات جارية
119,097,203	161,544,071	
3,117,020,012	1,442,290,433	
		إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
(837,779,035)	(653,749,216)	يخصم:
2,279,240,977	788,541,217	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مبروطة لصالح البنوك وذلك كضمانات لخطابات ضمان وتسهيلات ائتمانية في تاريخ المركز المالي.

12- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2023	وثائق صناديق استثمار
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
50,000	15,949,996	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
1,186,934,759	478,525,100	
58,312	58,312	
1,187,043,071	494,533,408	

- تتمثل حركة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	رصيد اول الفترة
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
جنيه مصري	جنيه مصري	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,430,127	494,533,408	رصيد آخر الفترة
670,356	708,024,338	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
697,133	1,687,149	
(13,723,651)	(1,187,043,071)	
21,073,965	17,201,824	

13- استثمارات في أدون خزنة

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2023	القيمة الاسمية
جنيه مصري	جنيه مصري	عوائد مؤجله
194,950,001	365,800,001	ضرائب على عوائد ادون الخزنة المستحقة
(11,638,134)	(15,954,880)	القيمة الحالية
(1,607,883)	(5,826,510)	
181,703,984	344,018,611	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

14- عملاء واوراق قبض

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
2,774,250,813	2,942,398,057	عملاء - مقاولات ومحاجر
1,428,376,991	1,423,251,822	عملاء - تمليك
32,574,259	35,822,916	عملاء - إيجار
4,235,202,063	4,401,472,795	
(64,647,558)	(69,302,388)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(122,457,360)	(170,636,343)	فوائد اقساط مؤجلة
4,048,097,145	4,161,534,064	

- تتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض فيما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
51,885,696	64,647,558	رصيد اول الفترة
6,758,811	-	تسويات
9,503,775	7,731,163	مكون خلال الفترة
(12,585,544)	(3,076,333)	رد خلال الفترة
55,562,738	69,302,388	رصيد آخر الفترة

15- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
194,015,554	298,627,815	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
343,762,286	364,008,627	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
22,226	22,226	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات
5,750,000	5,750,000	طرف ذو علاقة	شركة بي أنش سي فود للصناعات الغذائية
4,628,165	4,781,165	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
51,757,741	51,757,741	طرف ذو علاقة	شركة سمو للاستشارات
599,935,972	724,947,574		
(1,297,027)	(1,636,262)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
598,638,945	723,311,312		

- تتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة فيما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
1,126,046	1,297,027	رصيد أول الفترة
772,396	339,235	مكون خلال الفترة
1,898,442	1,636,262	رصيد آخر الفترة

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
15,888	15,888	طرف ذو علاقة	الشركة القومية للتشييد والتعمير
39,262,341	-	شركة تابعة	شركة لكسيد للتطوير العقاري
39,278,229	15,888		

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

16- مشروعات الإسكان والتعمير

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
30,527,083,148	35,882,378,156	مشروعات تحت التنفيذ
174,938,278	102,273,080	مشروعات تامة
<u>30,702,021,426</u>	<u>35,984,651,236</u>	

17- مخزون

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
146,084,840	424,997,710	خامات رئيسية
2,816,571	5,028,589	قطع غيار
742,138	940,498	وقود
51,800	51,800	مخلفات
<u>149,695,349</u>	<u>431,018,597</u>	

18- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
56,905,128	107,666,720	مصروفات مدفوعة مقدماً
524,166,996	1,146,137,124	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
2,639,337	3,156,264	دفعات مقدمه لشراء أصول
495,677,328	730,988,726	موردون ومقاولون – دفعات مقدمة
47,021,501	172,634,397	تشويبات مقاولين
838,297,203	1,072,225,699	تأمينات لدى الغير
21,074,323	19,072,492	غطاء خطابات ضمان
72,163,602	92,233,160	مصلحة الضرائب
110,447,128	111,057,571	إيرادات مستحقة
26,032,465	26,032,465	المجموعة المالية – التوريق *
345,662,896	84,679,268	مصروفات صيانة مستحقة
399,499,654	1,007,568,273	أرصدة مدينة أخرى
2,939,587,561	4,573,452,159	
(3,739,958)	(3,639,958)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى**
<u>2,935,847,603</u>	<u>4,569,812,201</u>	

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في ديسمبر 2021 لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية 409.481.604 جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة 67.470.911 جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ 315.634.532 جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة 10.155.756 جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ 16.220.405 جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في يوليو 2022 لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية 230.916.301 جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة 58.748.154 جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ 156.516.511 جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة 6.694.526 جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ 8.957.110 جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر 2022 لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية 290.196.194 جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة 101.401.269 جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ 147.004.943 جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة 7.518.877 جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ 8.238.640 جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان. ومتبقى مبلغ 26.032.465 جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

18- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

**تتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى على النحو التالي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	رصيد أول الفترة
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	رد خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد آخر الفترة
3,739,958	3,739,958	
-	(100,000)	
<u>3,739,958</u>	<u>3,639,958</u>	

19- رأس المال

بتاريخ 24 يوليو 2021، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم 534 بتاريخ 15 يونيو 2021 من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبني 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 - سابقا) تبلغ 7.039.494.200 جنيه مصري، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) مبلغ 4.752.277.200 جنيه مصري موزع على النحو التالي:
رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ 4.746.623.220 جنيه مصري موزع على عدد 1054805160 سهم بقيمة اسمية قدرها 4.5 جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ 5.653.980 جنيه مصري وبراس مال مرخص به قدره 23 مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير بتاريخ 8 سبتمبر 2021 في السجل التجاري.

خلال الفترة قامت الشركة بشراء أسهم خزينة وفقا لقرار مجلس الادارة الصادر في 3 مارس 2024، وقد بلغ عدد أسهم الخزينة المشتراة حتى 30 سبتمبر 2024 عدد 34266758 سهم بقيمة 105,602,343 جنيه مصري.

وبتاريخ 15 ابريل 2024 وافقت الجمعية العامة غير العادية على ترحيل الرصيد المدرج ضمن الاحتياطي العام البالغ 5,653,980 جنيه مصري ونتاج عملية الانقسام البالغ 124,031,553 جنيه مصري الي الخسائر المتركمة.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	المساهم
26.00%	274285929	1,234,286,681	وليد محمد زكي
14.38%	151658750	682,464,375	شركة عبد القادر المهديب واولاده
10.08%	106344921	478,552,145	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
7.08%	74643766	335,896,947	هشام علي شكري حافظ
6.73%	70935897	319,211,537	ايحي كاب انفسمنت ليميتد
5.84%	61615652	277,270,434	حسام محمد زكي
5.02%	52915000	238,117,500	نواف بن عبد الله بن دابل
24.87%	262405245	1,180,823,601	مساهمون آخرون
100%	1054805160	4,746,623,220	اجمالي

20- حقوق الحصة غير المسيطرة

التسعة أشهر المنتهية في	رصيد اول الفترة
30 سبتمبر 2024	تسويات على الارباح المرحلة لشركات تابعة
جنيه مصري	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
4,878,080,708	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
341,160,643	تسويات ناتجة عن تغيير نسب الملكية في شركات تابعة
7,500,015	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
716,045	توزيعات أرباح - شركات تابعة
63,750,071	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(28,766,902)	حقوق الحصة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
(20,819,992)	
1,478,766	رصيد آخر الفترة
<u>166,938,402</u>	
<u>5,410,037,756</u>	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

-21- قروض طويلة الاجل

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
2,500,000	-	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
4,910,007,739	6,156,546,879	رصيد القروض
		يخصم:
(182,069,506)	(200,641,531)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
4,730,438,233	5,955,905,348	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل

- القروض الممنوحة من البنوك بفائدة 1% - 3% فوق متوسط سعر الكوريدور وبضمان اوراق مالية مودعة لدى البنوك.

-22- دائنو شراء أراضي

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
10,760,696,232	13,844,593,437	رصيد الالتزام
		يخصم:
(876,809,579)	(2,098,240,049)	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
9,883,886,653	11,746,353,388	الجزء غير المتداول من دائنو شراء أراضي

-23- ارصدة دائنة - مساهمين

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
2,987,643	28,898,378	ارصدة دائنة مساهمين - (الشركة القابضة)
146,575,783	152,079,497	ارصدة دائنة مساهمين - (الشركات التابعة)
149,563,426	180,977,875	

-24- عملاء دفعات مقدمة

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
206,240,401	516,159,160	عملاء - نشاط مقاولات
8,139,663,462	12,147,300,735	عملاء - نشاط استثمار عقاري
8,345,903,863	12,663,459,895	

-25- بنوك تسهيلات ائتمانية

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
3,306,075,461	3,275,875,149	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
248,927,745	388,974,522	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
3,555,003,206	3,664,849,671	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين 0.5% - 2.5% فوق متوسط سعر الكوريدور وبين 1% - 3% فوق سعر الليبور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

-26- موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
1,228,998,864	1,449,153,858	موردون ومقاولو مشروعات
459,968,757	790,087,110	أوراق دفع
1,688,967,621	2,239,240,968	

-27- ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

31 ديسمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
112,101,295	65,501,438	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
231,339,805	183,219,722	مصلحة الضرائب - متنوعة
343,441,100	248,721,160	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

-28 مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2023	
64,679,576	64,484,141	مصروفات مستحقة
441,080,125	381,317,068	تأمينات للغير
2,147,479	3,268,880	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
109,093,699	112,752,326	مقاولين تأمينات اجتماعية
60,609,071	4,902,682	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
9,265,005	4,895,565	مصروفات صيانة محصلة
6,600,013	6,900,916	إيرادات مؤجلة
1,052,539,593	749,983,250	اتحادات الشاغلين
1,983,964	5,183,089	الشركة المصرية للتمويل العقاري
73,026,192	105,734,733	البنك العقاري المصري العربي
57,396,550	59,760,692	شركة املاك للتمويل
19,035,094	11,237,206	فوائد مستحقة
946,417,886	623,713,200	ارصدة دائنة اخرى
2,843,874,247	2,134,133,748	

-29 مخصصات

رصيد 30 سبتمبر 2024 جنيه مصري	مستخدم خلال الفترة جنيه مصري	رصيد 1 يناير 2024 جنيه مصري	
8,863,913	-	8,863,913	مخصص التزامات
29,945,191	(1,500,000)	31,445,191	مخصص مطالبات ومنازعات
38,809,104	(1,500,000)	40,309,104	

-30 ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 جنيه مصري	
90,843,179	54,942,023	مصروف ضرائب الدخل
-	10,756,473	ضرائب الدخل الجارية
(17,812,974)	180,718,458	ضرائب الدخل على أذون الخزانة
73,030,205	246,416,954	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف / (إيراد)
		مصروف ضرائب الدخل

30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2023	
485,947,761	482,908,516	أصول ضريبية مؤجلة
-	877,673	ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة - أصل
(656,835,200)	-	ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة - مستحود عليها - أصل
2,405,958	828,439	تسويات (إيضاح 39)
(180,718,458)	1,333,192	فروق ترجمة قوائم مالية
-	(59)	ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - مصروف / إيراد
(349,199,939)	485,947,761	أرصدة شركة تابعه مستبعدة من تجميع الأعمال
		رصيد آخر المدة - (التزام) / أصل

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

31- إيرادات الأنشطة

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
2,614,173,801	2,198,658,971	إيرادات نشاط المقاولات
1,249,164,147	1,504,934,273	إيرادات بيع وحدات عقارية
178,628,302	217,259,570	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
<u>4,041,966,250</u>	<u>3,920,852,814</u>	

32- تكلفة الأنشطة

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
2,152,176,123	1,719,809,645	تكاليف نشاط المقاولات
810,211,220	969,426,518	تكاليف بيع وحدات عقارية
37,495,787	48,058,346	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
<u>2,999,883,130</u>	<u>2,737,294,509</u>	

33- أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
20,106,345	-	أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة
9,693,271	-	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
<u>29,799,616</u>	<u>-</u>	

34- نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة للشركة القابضة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وفقاً لما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
111,578,306	1,305,114,695	أرباح الفترة للشركة القابضة
1054805160	1050196155	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>0.106</u>	<u>1.243</u>	نصيب السهم في الأرباح

كما بلغ نصيب السهم في الأرباح قبل تطبيق نموذج القيمة العادلة على الاستثمار العقاري كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2024	
جنيه مصري	جنيه مصري	
111,578,306	311,429,264	أرباح الفترة للشركة القابضة
1054805160	1050196155	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
<u>0.106</u>	<u>0.297</u>	نصيب السهم في الأرباح

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 سبتمبر 2024

35- عقود التأجير والترتيب

1- أصول حق انتفاع

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
94,736,183	7,921,586	86,814,597	1 يناير 2024
9,570,196	-	9,570,196	تسويات
(1,714,000)	(1,714,000)	-	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح 4)
<u>102,592,379</u>	<u>6,207,586</u>	<u>96,384,793</u>	30 سبتمبر 2024
(25,030,460)	(2,139,326)	(22,891,134)	مجمع الاستهلاك
(265,306)	-	(265,306)	1 يناير 2024
(9,790,731)	(728,894)	(9,061,837)	تسويات
377,080	377,080	-	استهلاك الفترة
(34,709,417)	(2,491,140)	(32,218,277)	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح 4)
<u>67,882,962</u>	<u>3,716,446</u>	<u>64,166,516</u>	30 سبتمبر 2024

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
84,130,741	7,921,586	76,209,155	1 يناير 2023
10,605,442	-	10,605,442	الإضافات
<u>94,736,183</u>	<u>7,921,586</u>	<u>86,814,597</u>	31 ديسمبر 2023
(12,965,674)	(1,091,290)	(11,874,384)	مجمع الاستهلاك
(529,336)	-	(529,336)	1 يناير 2023
(11,535,450)	(1,048,036)	(10,487,414)	تسويات
(25,030,460)	(2,139,326)	(22,891,134)	استهلاك العام
<u>69,705,723</u>	<u>5,782,260</u>	<u>63,923,463</u>	31 ديسمبر 2023

2- التزام عقود التأجير والترتيب

عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام
77,558,571	1,423,316,644	1,500,875,215	30 سبتمبر 2024
(14,344,416)	(183,104,958)	(197,449,374)	يخصم:
<u>63,214,155</u>	<u>1,240,211,686</u>	<u>1,303,425,841</u>	أقساط مستحقة السداد خلال عام
74,039,395	1,421,435,256	1,495,474,651	31 ديسمبر 2023
(11,740,351)	(139,176,492)	(150,916,843)	رصيد الالتزام
<u>62,299,044</u>	<u>1,282,258,764</u>	<u>1,344,557,808</u>	يخصم:
			أقساط مستحقة السداد خلال عام

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة 104,248,494 جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة 758,270,178 جنيه مصري.

35- عقود التأجير والترتيب (تابع)

2- التزام عقود التأجير والترتيب (تابع)

والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة 436,440,177 جنيه مصري وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة 111,138,827 جنيه مصري وشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة 13,218,968 جنيه مصري والناجحة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة 1 جنيه مصري لكل عقد.

36- الموقف الضريبي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024.

37- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، أرصدة عملاء وأوراق قبض، مستحق من أطراف ذات علاقة، أرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (عملاء دفعات مقدمة، قروض، تسهيلات ائتمانية، التزامات عقود تأجير وترتيب، دائنو شراء أراضي، مستحق الي أطراف ذات علاقة، أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب، أرصدة دائنة - مساهمين، موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع، المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى). وكما هو وارد بالسياسات المحاسبية الهامة للاعتراف والقياس للأصول والالتزامات المالية والإيراد والمصروف المتعلق بها كما ورد في إيضاح (3) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (3) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والعملاء وبعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

38- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً 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 أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

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.

39- أحداث هامة

أ- بتاريخ 3 مارس 2024، طبقاً لقرار رئيس الوزراء رقم 636 لسنة 2024، تم اصدار تعديلات على معايير المحاسبة المصرية التالية:

- معيار المحاسبة المصري رقم (13) أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.
- معيار المحاسبة المصري رقم (17) القوائم المالية المستقلة.
- معيار المحاسبة المصري رقم (34) الاستثمار العقاري.

1- وقد قامت المجموعة بتطبيق أثر التعديلات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (13) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" على القوائم المالية وكان أثر نتيجة التطبيق كالتالي:

30 سبتمبر 2024	البند
جنيه مصري	
1,735,092	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
2,168,488	أرصدة مدينة اخري
(783,125)	مستحق من أطراف ذات العلاقة
(83,700,000)	عملاء دفعات مقدمة
(1,488,000)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(149,840,002)	بنوك تسهيلات ائتمانية
(52,179,198)	ضرائب دخل مؤجلة – أصل
(179,728,349)	فروق ترجمة عملات اجنبية (تسويات على الخسائر المتركمة)
(231,907,547)	موزعة كالتالي:
(146,077,443)	حقوق الملكية للشركة القابضة
(33,650,906)	حقوق الحصص غير المسيطرة
(179,728,349)	فروق ترجمة عملات اجنبية (تسويات على الأرباح المرحلة)

39- أحداث هامة (تابع)

2- وقد قامت المجموعة بتطبيق أثر التعديلات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (34) "الاستثمار العقاري" على القوائم المالية وقامت بقياس استثماراتها العقارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة وتم ادراج الأثر التراكمي لتطبيق تلك السياسة على الخسائر المتراكمة، وكان أثر التطبيق كالتالي:

البندي	1 يناير 2024 جنيه مصري
استثمارات عقارية	3,151,175,102
ضرائب دخل مؤجلة – (التزام)	(709,014,398)
تقييم استثمارات عقارية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	<u>2,442,160,704</u>
موزعة كالتالي:	
حقوق الملكية للشركة القابضة	2,067,113,076
حقوق الحصة غير المسيطرة	375,047,628
تقييم استثمارات عقارية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	<u>2,442,160,704</u>

ب- بتاريخ 6 مارس 2024 أصدر البنك المركزي المصري قرارا بالسماح بتحديد سعر الصرف الجنيه المصري وفقاً لأليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع اسعار الفائدة بواقع 600 نقطة اساس ما يعادل 6% لتصل الى مستويات 27.25% وتقوم الشركة حالياً بدراسة الأثر على القوائم المالية المستقبلية.

ج- فروق ترجمة العملات الأجنبية

بتاريخ 23 مايو 2024 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1711 لسنة 2024 بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية – ملحق (هـ) معيار المحاسبة المصري رقم (13) المعدل 2024 "أثار التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الأثار 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.

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 بعملة 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 إلي فرق العملة الناتج عن ترجمة الرصيد المتبقي من هذه الالتزامات في نهاية يوم 6 مارس 2024 أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة إذا كان سابقاً باستخدام سعر الصرف المستخدم في ذلك التاريخ. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدي.

عند تعديل تكلفة الأصول بتطبيق الفقرة "6" من هذا الملحق، يجب الا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (31) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم (28) من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (13) "أثار 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 6 مارس 2024 أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً 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 تقوم الشركة بتطبيق المعالجة لهذا الملحق.