

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة

٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٤	قائمة المركز المالي المستقلة
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٤-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

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

المقدمة

راجعنا القوائم المالية المستقلة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي المستقل وندفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

مما لا يعد ذلك تحفظاً وبالإشارة الي إيضاحي رقم (٤) ، (٢٥-٢) قامت الشركة بتطبيق أثر معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" المعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٣٦) بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ ، حيث قامت الشركة بتطبيق طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة وكان لذلك أثر على قائمة الأرباح أو الخسائر بمبلغ ١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨ جنيه مصري و المدرجة ضمن إيرادات النشاط كما هو موضح بإيضاح (١٩) وعلى الأرباح المرحلة الاثر التراكمي بمبلغ (١,١١١,٩٠٠,٠٣٩) جنيه مصري وخلال العام قامت إحدى شركات المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) بتطبيق نموذج القيمة العادلة عي استثماراتها العقارية وقد بلغت حصة الشركة في التسويات على الأرباح المرحلة مبلغ ١,٤٣٦,٨٧٨,٣٤٥ جنيه مصري تم إدراجها ضمن تسويات على خسائر متراكمة خلال العام الايضاحات أرقام (٤)، (١٦)، (٢٥).

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض منه وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢٧ مارس ٢٠٢٥

مراقب الحسابات
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٥,٠٩٣,٤٧٦	١٣,٦٣٣,٨٤٧		(٣)	أصول ثابتة
٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠	٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧		(٤)	استثمارات في شركات تابعة
-	٦,٥٢٢,٣٠٢		(٤)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٥٨,١٦٨,٩٩١	٥٤,٩٣٠,١٥٣		(٥)	استثمارات عقارية
١٧,٠٧٥,٧٤٤	١٤,٤٧٥,١٦٤		(١-١٩)	أصول حق انتفاع
١٢,٣٦٩,٠١٦	١١٧,٠٨٧,٠٩٤		(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
٤,٠٨٤,٩٠٢,٣٧٧	٦,١٧٤,٢٥٨,٨٥٧			إجمالي الأصول غير المتداولة
				أصول متداولة
٢٧٩,٣٩٣	٢٦٥,٥٨٢		(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٤٩,٥٨٨,٧٩٣	٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦		(١-٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧,٧٢٢,٠٤٠	١٢,٧٣٤,٨٦١		(٨)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٩٥,٣١٦,٢٠٩	١١٧,٦٣٠,٤٢٥		(٩)	استثمارات في أدون خزانه
٢٧,٥١٦,٢٠٠	٢,١٨٠,٢٧٢		(١٠)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦٨٠,٤٢٢,٦٣٥	١,٠٨٢,٥٦٧,٧٦٦			إجمالي الأصول المتداولة
٤,٧٦٥,٣٢٥,٠١٢	٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣			إجمالي الأصول
				حقوق الملكية والالتزامات
				حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠		(١١)	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)		(١١)	أسهم خزينة
٥,٦٥٣,٩٨٠	-			احتياطي عام
١٠٤,٧١٦	١٠٤,٧١٦			احتياطي قانوني
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-			نتائج عملية الانقسام
(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧			ارباح مرحلة (خسائر متراكمة)
١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١			أرباح العام
٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣	٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣			إجمالي حقوق الملكية
				الالتزامات
				التزامات غير متداولة
٥٥,٨٩١,٦٢٤	٩٦,٠٢٩,٨٨٥		(٢-١٩)	التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
٥٥,٨٩١,٦٢٤	٩٦,٠٢٩,٨٨٥			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
				التزامات متداولة
٩٢٤,٠٣٠,٩٥٧	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩		(١٢)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٢١,٨٢٦,٨٥٧	٢٣,٤٢٦,٩٣٦		(٢-١٩)	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
٩٥,٦٦٨,٥٥٦	١١٦,٢١٧,٣٩٣		(٢-٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٥٠٠,٠٠٠	-		(١٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٠,١٥٦,٢٦٠	٢٤,١٩٤,٣٦٧			التزامات ضريبية
٣١,٧٢١,٤٤٥	٥٩,٦٩٣,٥٦٠		(١٤)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٠٨٥,٩٠٤,٠٧٥	١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥			إجمالي الالتزامات المتداولة
١,١٤١,٧٩٥,٦٩٩	١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠			إجمالي الالتزامات
٤,٧٦٥,٣٢٥,٠١٢	٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
	جنيه مصري	جنيه مصري		
	٣٥١,٢٨٦,٠٠٩	٨٣٦,٧٥٢,١٠٣	(١٦)	إيرادات النشاط
	(٣,٦٤٣,٦٩٢)	(٣,٢٣٨,٨٣٧)	(١٧)	تكلفة النشاط
	٣٤٧,٦٤٢,٣١٧	٨٣٣,٥١٣,٢٦٦		مجمّل الربح
	(٦٠,٨١٥,٢١٤)	(٨٨,٨٤٢,٧٤٩)	(١٨)	مصروفات عمومية وإدارية
	(٦١٨,٠٧٩)	(٤,٣٩١,١٨٨)	(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
	٢٩,٠٣٤,٧٥٩	٥,٤٥١,٩٩٣		إيرادات أخرى
	٣٢١,٣١٣,٦٨٣	٧٤٥,٧٣١,٣٢٢		أرباح التشغيل
	(١٦٨,١٠٩,٠١٤)	(٢٣٤,٩٤٩,٤١٧)		مصروفات تمويلية
	٩٦٣,١٧٨	٨٦٩,١٥٣		فوائد دائنة
	٣٩٨,٠٨٩	١١,٠٨٩,٦٢٧		عوائد استثمارات في انون خزانه
	(١,٩٦٣,٩٣٠)	(١١,٨٣٣,٤١٠)		فروق تقييم عملة
	١٥٢,٦٠٢,٠٠٦	٥١٠,٩٠٧,٢٧٥		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
	٦,٩٢٥,٣٩١	٦٩,١٩٢,٩٧٦	(١٥)	ضرائب الدخل
	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١		أرباح العام
	٠,١٥١	٠,٤٨	(٢٣)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	جنيه مصري	جنيه مصري
	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧
أرباح العام		
بنود الدخل الشامل الاخر:		
فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف	-	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)
يخصم منه:		
المحول منها الى الخسائر المتراكمة خلال نفس العام	-	٤٨,٧٤١,٩٣٨
إجمالي الدخل الشامل عن العام	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أرباح العام	ارباح مرحلة (خسائر متراكمة)	نتائج عملية الانقسام	احتياطي قانوني	احتياطي عام	أسهم خزينة	رأس المال المصدر والمدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٧٣٥,٤٢٩,٣٥٢	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	(١١٤,٤٢٣,٤٦٥)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رصيد 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 إلى (خسائر متراكمة) ****
(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة) **
١,٩٤٣,٢١٥,١٦١	-	١,٩٤٣,٢١٥,١٦١	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة) - شركات تابعة ***
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	-	-	-	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	شراء أسهم خزينة (إيضاح ١١)
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	-	-	-	-	-	-	أرباح العام
<u>٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣</u>	<u>٥٨٠,١٠٠,٢٥١</u>	<u>٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧</u>	<u>-</u>	<u>١٠٤,٧١٦</u>	<u>-</u>	<u>(١١١,٢٨٠,٧٧١)</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر 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 ٢٥) *
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 إلى (خسائر متراكمة)
(٤,٥٠٤,٤٢٤)	-	(٤,٥٠٤,٤٢٤)	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة) **
(١٩٨,٩٦٠)	-	(١٩٨,٩٦٠)	-	-	-	-	-	توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٣
(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	-	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	-	-	-	-	-	فروق تقييم عمله - دخل شامل
١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	-	-	-	-	-	-	أرباح العام (المعدلة)
<u>٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣</u>	<u>١٥٩,٥٢٧,٣٩٧</u>	<u>(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>١٠٤,٧١٦</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>-</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر 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 (أول 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 ١,٤٣٦,٨٧٨,٣٤٥ جنيه مصري وتسويات أخرى بمبلغ ٥٠٦,٣٣٦,٨١٦ جنيه مصري (إيضاح ٤).

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

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

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 المستقلة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٥.

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 العام 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 ٢٥-١).
- معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة (إيضاح ٢٥-٢).

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 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.

٣-٢ 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.

٤-٢ 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 العام 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 السنة الذي حدث فيها الرد.

٧-٢ احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من أرباح العام 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 الانشاء 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 للسنة الجارية والسنوات 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 للسنة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس السنة أو فترات 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 تجارى 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:

- لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
- يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
- 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 العام 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 المقدرة 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 خصوصاً 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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	الات ومعدات	الديكورات	اجهزة اتصالات	وسائل نقل	اجهزه كهربائية	تحسينات على مباني مستأجره	أثاث	حاسب آلي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٧٢٧,٤٠١	٢٥٥,٧٠٠	١,٠٤٤,٩٤٦	٤٧٦,٠٩٦	٨٤٥,٠٠٠	١,٠٠٧,٩٣٦	١١,٠٣٦,١٥٩	٢,٥٥٠,٢٢٢	٥١١,٣٤٢	التكلفة
٨٧٠,٥٥٠	-	٧٠,٨٤٥	-	-	٣٣٨,٩٧٤	٣٨٤,٨٣٤	٧٥,٨٩٧	-	١ يناير ٢٠٢٤
١٨,٥٩٧,٩٥١	٢٥٥,٧٠٠	١,١١٥,٧٩١	٤٧٦,٠٩٦	٨٤٥,٠٠٠	١,٣٤٦,٩١٠	١١,٤٢٠,٩٩٣	٢,٦٢٦,١١٩	٥١١,٣٤٢	إضافات العام
									٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٢,٦٣٣,٩٢٥)	(٢٥,٠٠٢)	(١٥٥,٣٥١)	(٦٣,٠٣٨)	(٣٣٨,٠٠٠)	(١٧١,٩٢٠)	(١,٥٧٠,٨٦٠)	(٢٢٨,٥٢٣)	(٨١,٢٣١)	مجمع الاهلاك
(٢,٣٣٠,١٧٩)	(٢٥,٥٧٠)	(٢١٨,٨٢٩)	(٥٩,٥١٢)	(١٦٩,٠٠٠)	(١٥٩,٤٢٠)	(١,٤٧٩,٦١٦)	(١٥٤,٣١٥)	(٦٣,٩١٧)	١ يناير ٢٠٢٤
(٤,٩٦٤,١٠٤)	(٥٠,٥٧٢)	(٣٧٤,١٨٠)	(١٢٢,٥٥٠)	(٥٠٧,٠٠٠)	(٣٣١,٣٤٠)	(٣,٠٥٠,٤٧٦)	(٣٨٢,٨٣٨)	(١٤٥,١٤٨)	إهلاك العام (ايضاح ١٨)
									٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٣,٦٣٣,٨٤٧	٢٠٥,١٢٨	٧٤١,٦١١	٣٥٣,٥٤٦	٣٣٨,٠٠٠	١,٠١٥,٥٧٠	٨,٣٧٠,٥١٧	٢,٢٤٣,٢٨١	٣٦٦,١٩٤	صافي القيمة الدفترية
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

شركة بايونيرز بروبوتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر 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)	١ يناير ٢٠٢٣
(٥١,٧٤١)	(١٤٧,٧٨٥)	(١,٢١٥,٩٧٨)	(١١٧,٠٣٥)	(١٦٩,٠٠٠)	(٥١,٦٥٧)	(١٢٢,٥٨٨)	(٢٥,٠٠٢)	(١,٩٠٠,٧٨٦)	اهلاك العام
(٨١,٢٣١)	(٢٢٨,٥٢٣)	(١,٥٧٠,٨٦٠)	(١٧١,٩٢٠)	(٣٣٨,٠٠٠)	(٦٣,٠٣٨)	(١٥٥,٣٥١)	(٢٥,٠٠٢)	(٢,٦٣٣,٩٢٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٣٠,١١١	٢,٣٢١,٦٩٩	٩,٤٦٥,٢٩٩	٨٣٦,٠١٦	٥٠٧,٠٠٠	٤١٣,٠٥٨	٨٨٩,٥٩٥	٢٣٠,٦٩٨	١٥,٠٩٣,٤٧٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمارات في شركات تابعة

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	نسبة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نسبة	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	٨٧٣,٨٥٥,٠٠٥	٧٠,٣١%	١,٦٠١,٤٥١,٦٨٤	٣١,٥٠%	تابعة	(١) شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)
٢٩٠,٧٦٩,٢٧٤	٩٩,٩٩%	١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥	٩٩,٩٩%	تابعة	(٢) شركة وادي للاستثمارات (ش.م.م)	
٥٣٥,٨٨٤,٢٩٧	٥٨,١٢%	٤٦٧,٢٥٧,٥١٨	٥٨,١٢%	تابعة	(٣) شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية (ش.م.م)	
٧٣٩,٥٣٢,١٠٦	٣٦,٧٠%	٦٢٨,٨١٠,٦٤٧	٣٦,٧٠%	تابعة	(٤) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	
٢٥٥,٥٤٢,٨١٠	١٧,٧٤%	٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠	١٧,٧٤%	تابعة	(٥) الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	
٥٤٦,٩٦٩,٦٠٨	٦٠,٥٩%	٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢	٦٠,٥٩%	تابعة	(٦) شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	
٨٤٤,١٨٧	٩٩,٩٩%	-	-	تابعة	(٧) شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري (ش.م.م)*	
٨٤٢,٦٦٤	٩٩,٩٩%	-	-	تابعة	(٨) شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية (ش.م.م)*	
٥١,٨٥٤,١٢٧	٥,٦٥%	٥٥,٥٦٦,٨٨٥	٥,٦٩%	تابعة	(٩) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	
٦٨٦,١٠١,٠٧٢	٥٧,١٨%	٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦	٥٧,١٨%	تابعة	(١٠) شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	
-	-	٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠%	تابعة	(١١) شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م)	
٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠		٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧				

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

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٤,٣٥٠,٦٧٩	٣٧٢,٨٦٧,٩٨١	شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٨٨,٨٨٤,٦٠٨	٧٧٨,٦١١,٧٨٠	شركة وادي للاستثمارات
٥٥,٥٠٤,٦٣٠	(٢٢,٣٤٢,٨٤٤)	شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية	(٦٣,٥٨٤,٣٠٩)	(١٤٥,١٣٤,٣٥٠)	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
(٤,٢٥٩,٣٦٩)	٢٣,١١٠,٨٧٩	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	(٤,٢٥٩,٣٦٩)	٢٣,١١٠,٨٧٩	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٢٢,٩١٧,٥٣٤	٤٣,٣٦٧,٠٧٣	شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	(٢٥,٣٥٣)	-	شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية
(٢٥,٣٥٣)	-	شركة بلو للتطوير العقاري	(٢٥,٣٥٣)	-	
(١٦,٩٩٢,٦٢٤)	٥,٣٤٦,٢٠١		(١٦,٩٩٢,٦٢٤)	٥,٣٤٦,٢٠١	
(١٠,٦٨٢,٤٩٤)	(٢٤,٣٩٢,١٨٢)		(١٠,٦٨٢,٤٩٤)	(٢٤,٣٩٢,١٨٢)	
١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨		١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	
١,٤٦٤,٥٥٥,١٥٥	شركة القاهرة للإسكان والتعمير	
٦٤٩,٩٦٣,٦٢١	شركة وادي للاستثمارات	
(٤٦,٢٨٣,٩٣٤)	شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية	
(٨٧,٦٦٥,٨٦٦)	شركة رؤية القابضة للاستثمارات	
(٤,٢٥٦,٢٢٨)	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	
(١٦,٧٨١,٧٠٩)	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	
(١,٦٣٣,٤٤٣)	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	
(١٤,٦٨٢,٤٣٥)	شركة بلو للتطوير العقاري	
١,٩٤٣,٢١٥,١٦١		

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 ٦,٤٥% 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 الأرباح او الخسائر.

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

١. (تابع) وخلال العام 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 ٢٥-٢) ومبلغ ٣٧٢,٨٦٧,٩٨١ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦).

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للاسكان والتعمير من ٤٤٨,١٨١,٩٧٢ جنيه مصري وحد أقصى الى ٦٤٧,٦٨١,٩٧٢ جنيه مصري، لتنفيذ عرض الشراء المقدم منا للاستحواذ بحد أقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للاسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقا لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للاسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للاسكان والتعمير.

وذلك بإصدار حد أقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها ٣,٠٣ جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة اسمية ٥٠ قرشا للسهم الواحد مضافا اليه علاوة اصدار قدرها ٢,٥٣ جنيه للسهم الواحد) بما يعادل ١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠ جنيه مصري (عبارة عن قيمة اسمية ١٩٩٥٠٠٠٠٠ جنيه وعلاوة اصدار قدرها ١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠ جنيه مصري) (دون أعمال حقوق الاولوية لقدامى المساهمين).

وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للاسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد ٢١٥٢٥٧٥ سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد ١٦٢٤٩١٧٩٩ سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة ٣,٠٣ جنيه مصري للسهم، و عليه انخفضت نسبة ملكية الشركة المباشرة في شركة القاهرة للإسكان و التعمير لـ ٥٩,٤٠٪.

وخلال ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير عن طريقة نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٢٧,٩٠٪ بتكلفه قيمتها ٤٦٨,٦٠٠,٢٢٢ جنيه مصري وحصة نسبيه ٦٩٦,٤١٥,٥١٩ جنيه مصري الي إحدى شركاتها التابعة محققة خسائر بمبلغ (٢١٠,٢٤٥,٣٠٤) جنيه مصري تم ادراجها ببند إيرادات النشاط بقائمة الأرباح او الخسائر، لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٣١,٥٠٪ لعدد ٣٣٤٢٢٥١٠ سهم، و عليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ١,٦٠١,٤٥١,٦٨٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٨٧٣,٨٥٥,٠٠٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

يتمثل الرصيد القائم ببند مسدد تحت حساب زيادة راس مال شركة تابعة لعدد الاسهم التي استجابت لها شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بالعرض الشراء المقدم ٢١٥٢٥٧٥ سهم بمبلغ ٦,٥٢٢,٣٠٢ جنيه مصري.

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 العام 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 ٢٥-٢) ومبلغ ٧٧٨,٦١١,٧٨٠ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). و عليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٩٩١,٨١٨,٨١٠ جنيه مصري والتي 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 بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٨,٥٣٠,٨٩٦ جنيه مصري. لتصبح قيمة الاستثمار مبلغ ١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥ جنيه مصري لعدد ١٠٦٧٨٢٦٨١ سهم بنسبة ٧٦,٨٢٪ من راس المال.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ذلك عن طريقة 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 العام 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 ٢٥-٢) ومبلغ (٢٢,٣٤٢,٨٤٤) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٦). و عليه أصبحت إجمالي قيمة الاستثمار مبلغ ٤٦٧,٢٥٧,٥١٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٥٣٥,٨٨٤,٢٩٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

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) بالاكتتاب 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 بالاكتتاب 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 العام قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب 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.

وخلال العام 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 ٢٥-٢) ومبلغ (١٤٥,١٣٤,٣٥٠) 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 ٦٢٨,٨١٠,٦٤٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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 الإغلاق 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 العام 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 ٢٣,١١٠,٨٧٩ 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 ٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٢٥٥,٥٤٢,٨١٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

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 العام 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 ٢٥-٢) ومبلغ ٤٣,٣٦٧,٠٧٣ 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 ٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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 العام 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 ٢٥-٢).
- وخلال العام 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 تابعة 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 العام 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 ٢٥-٢).
- وخلال العام 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 تابعة بقيمة ١٤٦,٦٢٠ جنيه مصري.
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 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 ٥,٦٥٪ 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 العام 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 ٢٥-٢) ومبلغ ٥,٣٤٦,٢٠١ 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 ٥٥,٥٦٦,٨٨٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر 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.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

١٠. (تابع) وخلال العام قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتاتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٠٩,١٦٢,٦٥٦) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة (إيضاح ٢٥-٢) ومبلغ (٢٤,٣٩٢,١٨٢) 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 ٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مبلغ ٦٨٦,١٠١,٠٧٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

١١. بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٤ قامت الشركة بالاكتمال 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

التكلفة في	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٤	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٧٠,١٢٢,٣٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٧٠,١٢٢,٣٢٥
مجمع الإهلاك في	-	-	-
١ يناير ٢٠٢٤	-	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)
إهلاك العام (إيضاح ١٧)	-	(٣,٢٣٨,٨٣٨)	(٣,٢٣٨,٨٣٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١٠,٣١٣,٦٧٣	٥٤,٩٣٠,١٥٣

التكلفة في	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٧٠,١٢٢,٣٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٧٠,١٢٢,٣٢٥
مجمع الإهلاك في	-	-	-
١ يناير ٢٠٢٣	-	(٨,٣٠٩,٦٤٢)	(٨,٣٠٩,٦٤٢)
إهلاك العام	-	(٣,٦٤٣,٦٩٢)	(٣,٦٤٣,٦٩٢)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١٣,٥٥٢,٥١١	٥٨,١٦٨,٩٩١

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

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٩,٣٩٣	٢٦٥,٥٨٢
٢٧٩,٣٩٣	٢٦٥,٥٨٢

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري ٢,٣٧٥,٣٨٠	جنيه مصري ١٨٩,٠٦٥,٢٦٢	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات
١١,٤٠٥	١١,٤٠٥	شركة تابعة	شركة القاهرة للتسويق العقاري
٣,١٥٧,٥٠٠	٨٦,٨٨٧,٣٨٠	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة تابعة	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
٢,٢١٩,٧٥١	٧,٨٤٦,١٤٨	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٢٧,٠٧٥	١٢٦,٦٥٠	شركة تابعة	شركة بلو للتطوير العقاري
٣,٨٣١,٩٢٦	٣٧,٥٣٦,٠١١	شركة تابعة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
١٩٤,٠١٥,٥٥٤	١٨٤,١٣٠,٣٥٦	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٣٤٣,٧٦٢,٢٨٦	٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٦,٤١٣	-	شركة تابعة	شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري
٦,٤١٣	-	شركة تابعة	شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية
٥٥٠,٩٤٩,٧٢٥	٩٥٥,٥٠٨,٧٤٦		
(١,٣٦٠,٩٣٢)	(٥,٧٥٢,١٢٠)		
٥٤٩,٥٨٨,٧٩٣	٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦		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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري ٦,٨١٢,٧٥٣	جنيه مصري ١,٣٦٠,٩٣٢	اول العام
٦١٨,٠٧٩	٤,٣٩١,١٨٨	مكون خلال العام
(٦,٠٦٩,٩٠٠)	-	رد خلال العام
١,٣٦٠,٩٣٢	٥,٧٥٢,١٢٠	رصيد آخر العام

٢ - مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري ٩٢,٦٨٠,٩١٣	جنيه مصري ١١٥,١٣١,٧٤٧	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
٢,٩٨٧,٦٤٣	١,٠٨٥,٦٤٦	مساهمين	جاري مساهمين
٩٥,٦٦٨,٥٥٦	١١٦,٢١٧,٣٩٣		

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري ١,٧٩١,٧٢٢	جنيه مصري ١,٦٥٠,٩٢٧	دفعات مقدمة
٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦	تأمينات لدى الغير
١٧١,٩٩٩	٤٩٩,٢١١	سلف وعهد عاملين
٤,٦٤٧,٧٤٠	٨,٧٩٧,٤٦٥	مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح
٥١٣,٠٠٠	٦٢٧,٠٠٠	دفعات مقدمة لشراء أصول
-	٤٦٢,٨٨٦	ايرادات مستحقه
٢١,٥٠٣	١٢١,٢٩٦	أرصدة مدينة أخرى
٧,٧٢٢,٠٤٠	١٢,٧٣٤,٨٦١	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ - استثمارات في اذون خزانه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الاسمية
جنيه مصري	جنيه مصري	عوائد مؤجله
١٠٨,١٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ضرائب على عوائد اذون الخزانه المستحقة
(١٠,٨٠٤,٧٢١)	(٧,٣١٢,٥٩٤)	القيمة الحالية
(١,٩٧٩,٠٧٠)	(٥٦,٩٨١)	
٩٥,٣١٦,٢٠٩	١١٧,٦٣٠,٤٢٥	

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,٥٢٥,٤٨٩	٣٣٦,٣٨٢	حسابات جارية
١٧,٥٤٦,٩٨٧	١,٤٤٣,٢٨٤	ودائع لأجل (اقل من ٣ أشهر)
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	
٢٧,٠٧٢,٤٧٦	١,٧٧٩,٦٦٦	
		عملات أجنبية
١٠,٨١٥	٩,٦٦٠	نقدية بالصندوق
٤٣٢,٩٠٩	٣٩٠,٩٤٦	حسابات جارية
٤٤٣,٧٢٤	٤٠٠,٦٠٦	
٢٧,٥١٦,٢٠٠	٢,١٨٠,٢٧٢	

١١ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) 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 - سابقا) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، وبلغ صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) منها 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.

خلال العام قامت الشركة بشراء أسهم خزينة وفقا لقرار مجلس الادارة الصادر في ٣ مارس ٢٠٢٤، وقد بلغ عدد أسهم الخزينة المشتراة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ عدد ٣٥٩٣٦٧٥٨ سهم بقيمة ١١١,٢٨٠,٧٧١ جنيه مصري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري			وليد محمد زكي
١,٢٣٤,٢٨٦,٦٨١	٢٧٤,٢٨٥,٩٢٩	٢٦,٠٠%	شركة عبد القادر المهديب واولاده
٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥	١٥١,٦٥٨,٧٥٠	١٤,٣٨%	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠٦,٣٤٤,٩٢١	١٠,٠٨%	هشام علي شكري حافظ
٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤,٦٤٣,٧٦٦	٧,٠٨%	إيجي كاب انفسمنت ليمتد
٣١٩,٢١١,٥٣٧	٧٠,٩٣٥,٨٩٧	٦,٧٣%	حسام محمد زكي
٢٧٧,٢٧٠,٤٣٤	٦١,٦١٥,٦٥٢	٥,٨٤%	نواف بن عبد الله بن دايل
٢٣٩,٩١٧,٥٠٠	٥٣٣١٥٠٠٠	٥,٠٥%	مساهمون آخرون
١,١٧٩,٠٢٣,٦٠١	٢٦٢٠٠٥٢٤٥	٢٤,٨٤%	
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠	١٠٠,٠٠%	اجمالي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٦٧٥,١٠٣,٢١٢	٦٠٦,٨٨١,٧٣٥	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٢٤٨,٩٢٧,٧٤٥	٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	
٩٢٤,٠٣٠,٩٥٧	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	

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

١٣ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
١,٠٩١,٠٩٢	٥,٣٧٧,٧٧٢	دفعات مقدمة ايجار
٧٥٩,١٩٠	٢٧,٤٢٩	فوائد مستحقة
٤٣٥,٣٨٥	٩٨٢,٣٨٩	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
٢٨,٨٦٧,٦٦٨	٥٢,٥٩٣,٧٣٣	أرصده دائنة أخرى
٥٦٨,١١٠	٧١٢,٢٣٧	
٣١,٧٢١,٤٤٥	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	

١٥ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام - أصل
٥,٢٦٤,٠١٨	١٢,٣٦٩,٠١٦	الحركة خلال العام - ايراد
٧,١٠٤,٩٩٨	٧١,٤١١,٠٥٢	تسويات ضريبية مؤجلة - (ايضاح ٢٥-١)
-	٣٣,٣٠٧,٠٢٦	رصيد اخر العام - أصل
١٢,٣٦٩,٠١٦	١١٧,٠٨٧,٠٩٤	

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الضرائب المؤجلة - ايراد
(٧,١٠٤,٩٩٨)	(٧١,٤١١,٠٥٢)	ضرائب توزيعات الأرباح
٩٩,٩٨٩	١٥١	الضرائب على عوائد اذون الخزانة
٧٩,٦١٨	٢,٢١٧,٩٢٥	
(٦,٩٢٥,٣٩١)	(٦٩,١٩٢,٩٧٦)	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الأرباح قبل ضرائب الدخل
جنيه مصري	التعديلات على صافي الربح
٥١٠,٩٠٧,٢٧٥	يضاف عليه
	مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم ومدرجة ضمن قائمة الدخل
١٦٠,٦٥٩,٦٠٧	يخصم منه
(١,٦٧٦,٦٥٢,٣٨٦)	مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم وغير مدرجة ضمن قائمة الدخل
(١,٠٠٥,٠٨٥,٥٠٤)	صافي (الخسارة) الضريبية المعدلة
-	ضريبة الدخل
-	سعر الضريبة الفعلي

١٦ - إيرادات النشاط

(معدل)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
١٤,٨٩٤,٢٤٥	١٤,٨٩٤,٢٤٥	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
٤٢,٤٥٩	(١٣,٨١١)	أرباح بيع استثمارات في ادوات ماليه - غير مقيده ببورصة الاوراق المالية
(٨٧٥,٨٥٦)	-	خسائر بيع استثمارات في ادوات ماليه - مقيده ببورصة الاوراق المالية
١٥٠,١٣٧,٢٢٢	٢٨٣,٩٠٨	توزيعات ارباح من شركة تابعة
-	(٢٠٩,٨٤٩,٦٨٩)	حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
٩٩٩,٨٩٠	٢,٩١٢	
١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨	
٣٥١,٢٨٦,٠٠٩	٨٣٦,٧٥٢,١٠٣	

١٧ - تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٤٣,٦٩٢	٣,٢٣٨,٨٣٧	
٣,٦٤٣,٦٩٢	٣,٢٣٨,٨٣٧	

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مرتبات وما في حكمها
جنيه مصري	جنيه مصري	رسوم واشتراكات
٣٩,٠٥٣,٩٦٠	٥٥,٩٥٠,٢١٠	مصروفات أخرى
١,٥٠٤,٤٠٤	١,١٥١,٤٣٠	اهلاك أصول ثابتة (ايضاح ٣)
١٥,٧٥٥,٤٨٤	٢٦,٨١٠,٣٥٠	استهلاك أصول حق انتفاع (ايضاح ١٩-١)
١,٩٠٠,٧٨٦	٢,٣٣٠,١٧٩	
٢,٦٠٠,٥٨٠	٢,٦٠٠,٥٨٠	
٦٠,٨١٥,٢١٤	٨٨,٨٤٢,٧٤٩	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 النهضة، 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.
- خلال العام حصلت الشركة على شريحة إضافية من شركة كايرو للتأجير التمويلي بواقع ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ بالإضافة الي شريحة إضافية من شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي بواقع ٧,٠٠٠,٠٠٠ ليصبح إجمالي القيمة الإيجارية ١٣٦,١٤٦,١٧٧ تسدد على ١٢ قسط ربع سنوي.
- 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 و ٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.

١- أصول حق انتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤
(٣,٢٩٥,٤٧٠)	(٥,٨٩٦,٠٥٠)
(٢,٦٠٠,٥٨٠)	(٢,٦٠٠,٥٨٠)
(٥,٨٩٦,٠٥٠)	(٨,٤٩٦,٦٣٠)
١٧,٠٧٥,٧٤٤	١٤,٤٧٥,١٦٤

التكلفة في
اول المدة
اخر المدة
مجمع الاستهلاك في
اول المدة
استهلاك المدة (ايضاح ١٨)
اخر المدة
صافي القيمة الدفترية في اخر المدة

١٩ - عقود التأجير (تابع)

٢- التزام عقود تأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١٩,٤٥٦,٨٢١	١٩,٤٤٩,٧٣٨	١٠٠,٠٠٧,٠٨٣
(٢٣,٤٢٦,٩٣٦)	(٢,٧٧٨,٣٣٨)	(٢٠,٦٤٨,٥٩٨)
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١٦,٦٧١,٤٠٠	٧٩,٣٥٨,٤٨٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
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

رصيد الالتزام
أقساط مستحقة خلال عام

رصيد الالتزام
أقساط مستحقة خلال عام

٢٠ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

- قدمت الشركة الاقرارات الضريبية طبقا لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ضرائب كسب العمل

- تقوم الشركة بحجز ضريبة المرتبات من العاملين لديها وذلك طبقا لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وتوريدها الى المأمورية المختصة وذلك في المواعيد القانونية المحددة وتقوم بتقديم اقرارات ضريبية الأجور والمرتبات وما حكمها في المواعيد القانونية وقامت الشركة بتقديم اقرار ضريبة المرتبات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ضريبة الخصم والتخصيل

- يتم الخصم طبقا للقانون ويتم توريد الرصيد المستحق للمأمورية.

ضريبة الدمغة

- لم يتم الفحص من قبل مصلحة الضرائب.

ضريبة القيمة المضافة

- تم تسجيل الشركة بضريبة القيمة المضافة إعتباراً من ٣١ يونيو ٢٠٢٢ وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية طبقا لأحكام القانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ وسداد الضريبة المستحقة عليها من واقع الإقرارات وذلك من تاريخ التسجيل حتى شهر ديسمبر ٢٠٢٤.

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 رسميا في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا 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.

(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 ارباح 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.

٢١- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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 وتتحصر 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	العملة
الصافي	الصافي	
جنيه مصري	جنيه مصري	دولار أمريكي
(٢٥١,٣٠١,٦٦٨)	٤١٥,٩٦٨,٣١٩	يورو
٤,٩٣٤,١٦٠	٧,٧٧١,٣٠٢	جنيه إسترليني
٤١٤,٤١٨	٦٦,٥٠٣	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	العملة
التأثير على الأرباح	التأثير على الأرباح	
قبل ضرائب الدخل	قبل ضرائب الدخل	
جنيه مصري	جنيه مصري	دولار أمريكي
(٢٥,١٣٠,١٦٧)	٤١,٥٩٦,٨٣٢	دولار أمريكي
٢٥,١٣٠,١٦٧	(٤١,٥٩٦,٨٣٢)	يورو
٤٩٣,٤١٦	٧٧٧,١٣٠	يورو
(٤٩٣,٤١٦)	(٧٧٧,١٣٠)	جنيه إسترليني
٤١,٤٤٢	٦,٦٥٠	جنيه إسترليني
(٤١,٤٤٢)	(٦,٦٥٠)	

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١١٧,٦٣٠,٤٢٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٣,٣١٦,٢٠٩ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٩٥٨,٧٨٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٣٦١,٢٦٧ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أذون خزانة). هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ما قيمته ١,١٣٥,٨٨١,٥٥٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٠٠٤,٢٤٩,٤٣٨ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٥,٦٨٠,٧٢٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٥٣,٩٤١,٥٣٦ جنيه مصري مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الأصل المالي
الأثر على الأرباح	الأثر على الأرباح	
قبل الضريبة	قبل الضريبة	
جنيه مصري	جنيه مصري	الأصل المالي
١,٠٣٣,١٦٢	١,١٧٦,٣٠٤	
(١,٠٣٣,١٦٢)	(١,١٧٦,٣٠٤)	
١٠,٠٤٢,٤٩٤	١١,٣٥٨,٨١٦	الالتزام المالي
(١٠,٠٤٢,٤٩٤)	(١١,٣٥٨,٨١٦)	

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 وفقاً 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 استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
القروض وعقود الترتيب التمويلي	-	٢٣,٤٢٦,٩٣٦	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١١٩,٤٥٦,٨٢١
تسهيلات ائتمانية	-	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	-	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	١١٦,٢١٧,٣٩٣	-	١١٦,٢١٧,٣٩٣
التزامات ضريبية	-	٢٤,١٩٤,٣٦٧	-	٢٤,١٩٤,٣٦٧
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه 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
مصرفات 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، 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 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣ - نصيب السهم في الأرباح

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

(معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أرباح العام
جنيه مصري	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	حصة العاملين (مقدرة)*
-	-	(٥١,١٨٨,١٩٨)	مكافأة مجلس الادارة (مقدرة)*
-	-	(٣١,٣٧٦,٤٠٨)	
	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٤٩٧,٥٣٥,٦٤٥	
	١٠٥٤٨,٥١٦٠	١٠٣٦٦,٤٤٢٠٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
	٠,١٥١	٠,٤٨	نصيب السهم في الأرباح

* تم حساب حصة العاملين ومكافأة لأعضاء مجلس الادارة في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
٥,٣٥٢,٤٩٣	-	ايرادات اخرى	شركة تابعة	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
٢,٦١٥,١٦٤	١,٩٧٣,٤٣٠	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١,٠٦٧,١٠٢	١,٩٦٢,٨٨٦	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
-	١,٥١٥,٦٧٨	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات
١٢٩,٠٧٠,٥٨٩	-	ارباح (خسائر) بيع استثمارات في ادوات ماليه	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
٢٠,١٠٦,٣٤٥	-	ارباح بيع استثمارات في ادوات ماليه	شركة تابعة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
-	(٢١٢,٩٣٢,٨٨١)	توزيعات ارباح	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
٩٩٩,٨٩٠	-	ايرادات ايجارات عقارية	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
١٤,٨٩٤,٢٤٥	١٤,٨٩٤,٢٤٥	فوائد مدينة	طرف ذو علاقة	شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية
١٤,١٦٧,٤٧٨	٢٩,٢٦٨,٦٩٤	رسوم واشتركاكات	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٢٦٠,٩٣٢	٢,١٨٦,٧١٤			

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر 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
٢٠,٨٦٨,٧٦٦	١٩,٤٤٩,٧٣٨	دفعات مقدمه ايجار	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
٧٥٩,١٩٠	٢٧,٤٢٩	أرصدة دائنة مستحقة لشركات المسيرة	طرف ذو علاقة	شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية
٢٨,٨٦٧,٦٦٨	٥٢,٥٩٣,٧٣٢			

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر 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) أثار 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) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" على القوائم المالية وكان أثر نتيجة التطبيق كالتالي:

البند	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	٢٨٧,٥٤٠
مستحق من أطراف ذات العلاقة	١,٥٢١,٢٣٥
تسهيلات ائتمانية	(١٤٩,٨٤٠,٠٠٢)
ضرائب دخل مؤجلة - أصل	٣٣,٣٠٧,٠٢٠
فروق ترجمة عملات اجنبية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)

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	٥,٠٩٤,٠٩٥,١٨٩	جنيه مصري	٣,٩٨٢,١٩٥,١٥٠
الخسائر المتراكمة	المركز المالي	(١١٤,٤٢٣,٤٦٥)	جنيه مصري	(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)
أرباح العام	المركز المالي	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	جنيه مصري	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧
الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة	الأرباح أو الخسائر	٩٣,٦٨٧,٢٩٤	جنيه مصري	١٧٣,٢٤٥,٦٩٩

ب- بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي المصري قرارا 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٪.

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 "أثار 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 العام المالي لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة ، بالإضافة إلي 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 للعام المالي 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.