

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات

الصفحة

٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمع
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمع
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٩-٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٧-١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

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

المقدمة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة 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 مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة.

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

الرأي

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

فقرة لفت الانتباه

مما لا يعد ذلك تحفظاً وبالإشارة الي ايضاحي رقم (٨) ورفم (٣٩) فامت المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" المعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٣٦) بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ وكان لذلك التطبيق أثر على الأرباح المرحلة بمبلغ (١٧٩,٧٢٨,٣٤٩) جنيه مصري ، وتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" المعدل بالقرار الوزاري رقم (٦٣٦) بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ حيث قامت المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة وكان لذلك أثر على الأرباح المرحلة بمبلغ ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري.

القاهرة في: ٢٧ مارس ٢٠٢٥



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 بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١٨٧,٠٥٨,٨٠٧	٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨	(٤)	أصول ثابتة
٢٤,٢٠٠,٣٠٤	٢٤,٢٨١,٧٤٨	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٦٩,٧٠٥,٧٢٣	٦٧,٣٩٦,١١٠	(١-٣٥)	أصول حق انتفاع
٥٨٤,٩٧٨,٢٧٢	٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال المخل الشامل
٨٣٢,١٥١	٨٣٢,١٥١		استثمارات في سندات حكومية
٩٠٨,٩٦٦,٦١٤	٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠	(٨)	استثمارات عقارية
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	الشهرة
٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	-	(٣٠)	أصول ضريبية مؤجلة
٢,٨٣٧,٦١٠,٤٢٨	٧,١٥٠,٠٢١,٤٧٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١,٤٤٤,٢٩٠,٤٣٣	٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	(١١)	تقديمية بالصندوق ولدى البنوك
٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٤٤,٠١٨,٦١١	٣٠٢,٢٧٨,٧١٥	(١٣)	استثمارات في أنون خزنة
٤,٠٤٨,٠٩٧,١٤٥	٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	(١٤)	عملاء وأوراق قبض
٥٩٨,٦٣٨,٩٤٥	٦٤١,٦٩٧,٧٨٧	(١٥-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٠,٧٠٢,٠٢١,٤٢٦	٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	(١٦)	مشروعات الاسكان والتعمير
١٤٩,٦٩٥,٣٤٩	٦٨٧,٤١١,٠٥٤	(١٧)	مخزون
٢,٩٣٥,٨٤٧,٦٠٣	٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦	(١٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤٠,٧١٥,١٤٢,٩٢٠	٥٣,٦١١,٩٣٢,٠٤٦		إجمالي الأصول المتداولة
٤٣,٥٥٢,٧٥٣,٣٤٨	٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٩)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	-		احتياطي عام
١٠٤,٧١٦	١٠٤,٧١٦		احتياطي قانوني
-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(١٩)	أسهم خزينة
(١٠,١٨٧,٧٦٥)	(٨,٣٧٨,٥٩٥)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-		نتائج عملية الانقسام
(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)	١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
٤١٤,٠٢٣,٤١١	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤		أرباح العام
٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٩	٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	(٢٠)	حقوق الحصص غير المسيطرة
١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٢٧	١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٤,٧٣٠,٤٣٨,٢٣٣	٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	(٢١)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل
٩,٨٨٣,٨٨٦,٦٥٣	١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	(٢٢)	الجزء غير المتداول من دانتو شراء أراضي
١٤٩,٥٦٣,٤٢٦	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	(٢٣)	أرصدة دائنة - مساهمين
-	٣٠٦,٥٩٤,٨٧١	(٣٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٣٤٤,٥٥٧,٨٠٨	١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	(٢-٣٥)	الجزء غير المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١٦,١٠٨,٤٤٦,١٢٠	٢١,٣٧٦,٨٠٦,٢٦٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٣٩,٢٧٨,٢٢٩	-	(١٥-ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
١٨٢,٠٦٩,٥٠٦	٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٨٧٦,٨٠٩,٥٧٩	١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢	(٢٢)	الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي
٨,٣٤٥,٩٠٣,٨٦٣	١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	(٢٤)	عملاء دفعات مقدّمة
٣,٥٥٥,٠٠٣,٢٠٦	٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	(٢٥)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١,٦٨٨,٩٦٧,٦٢١	٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	(٢٦)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٤٣,٤٤١,١٠٠	٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	(٢٧)	أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٢,١٣٤,١٣٣,٧٤٨	٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	(٢٨)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٠,٣٠٩,١٠٤	٤٨,٢٩٣,١٤٢	(٢٩)	مخصصات
١٥٠,٩١٦,٨٤٣	١٩٠,٠٦٢,٣٧٩	(٢-٣٥)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٧,٥٢٩,٩٩٢	٢٣,٦٦٠,٤١٦		دانتو توزيعات
١٧,٣٨٤,٣٦٢,٧٩١	٢٦,٢٣٨,٥٩١,٥٠٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٣,٤٩٢,٨٠٨,٩١١	٤٧,٦١٥,٣٩٧,٧٧٥		إجمالي الالتزامات
٤٣,٥٥٢,٧٥٣,٣٤٨	٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٨٢,٩١٧,٧٤٥	٤,٩٩٦,٥١٣,٦٤٧	(٣١) إيرادات الأنشطة
(٤,٣٥٢,٨٦١,٩٤٢)	(٣,٦٣٢,١١٣,٩٩٢)	(٣٢) تكلفة الأنشطة
<u>١,٤٣٠,٠٥٥,٨٠٣</u>	<u>١,٣٦٤,٣٩٩,٦٥٥</u>	مجمّل الربح
(٥١١,٧٠٢,٦٧٤)	(٨٤٢,٧١٠,١٧٨)	مصرفات عمومية وإدارية وتسويقية
(٦,٠٠٣,٠٥١)	(٩٨,٧٣٥,٨٣٧)	(١٤) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(١٧٠,٩٨١)	(١٦٠,٤٤٥)	(١٥) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٢,٥٤٣,٧٤٥)	(١٨) الخسائر الائتمانية المتوقعة في ارصدة مدينة اخرى
(٥٩٣,٠٦٦)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩) مخصصات مكونة
-	٧٢٧,٠٠٠	(٢٩) مخصصات انتفي الغرض منها
١١٨,٧٦٤,١٢٨	٦٠٠,٦٩٩,٦٥٩	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
(٦٤١,٥٥٨)	١,٦٨٧,١٤٩	(١٢) ارباح (خسائر) بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
٣٢,١٤٨	٢٩,٥٢٨	إيرادات أوراق مالية - كويونات
٤٤,٢١٨,٠١٤	٦٦,١٠٥,٤٥٦	عوائد أدون خزنة
-	١,٦٥٣,٧٦١,٦٧١	(٨) فروق اعادة تقييم استثمارات عقارية
١٣٥,٦٧٠,٠١٢	٤٩٢,٥٢٦	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٤,٥٣٧,٠٩٥	-	(٣٣) أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
٩٩,٨١٦,٩٠٨	٧٨,٤٦٦,٥١٣	إيرادات تشغيل أخرى
<u>١,٣١٣,٩٨٢,٧٧٨</u>	<u>٢,٧٩٢,٢١٨,٩٥٢</u>	أرباح التشغيل
(١,١٨٧,٣٨٣,٩٣٨)	(١,٨٥٣,٩٢٣,١٦٥)	مصرفات تمويلية
٢٢٧,٣٧٠,٤٧٧	٢٥٤,٥١٤,٨٩٨	فوائد دائنة
١٨,٥٥٢,٠١٣	٩٠,١٨١,٠٣٣	فروق تقييم عملة
١,٨٨٨,٩١٠	٣,٥٩٣,٥٣٨	(٤) ارباح بيع أصول ثابتة
٢٩٢,١٦٣,٧٦٩	-	نتائج استبعاد شركة تابعه من تجميع الأعمال
<u>٦٦٦,٥٧٤,٠٠٩</u>	<u>١,٢٨٦,٥٨٥,٢٥٦</u>	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١٠٩,٦٠٠,٤٠٨)	(٢٠,٦٥٩,١٠٦)	(٣٠) ضرائب الدخل
<u>٥٥٦,٩٧٣,٦٠١</u>	<u>١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠</u>	أرباح العام
٤١٤,٠٢٣,٤١١	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	توزع كالتالي:
١٤٢,٩٥٠,١٩٠	١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	(٢٠) الشركة القابضة
<u>٥٥٦,٩٧٣,٦٠١</u>	<u>١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠</u>	حقوق الحصة غير المسيطرة
<u>٠,٣٩٣</u>	<u>١,٠٦٢</u>	(٣٤) نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية العضو المنتدب
ش.م.م
وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
٥٥٦,٩٧٣,٦٠١	١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠	جنيه مصري
(٣,٦٤٢,٠٣٨)	٢,٩٨٤,٠٩٢	جنيه مصري
(٧٦,٣٩٥,١٧١)	-	(٣٩-١)
٧٦,٣٩٥,١٧١	-	
<u>٥٥٣,٣٣١,٥٦٣</u>	<u>١,٢٦٨,٩١٠,٢٤٢</u>	
٤١٢,٢٦٩,١٤١	١,١٠٢,٥١٣,٧٤٥	
١٤١,٠٦٢,٤٢٢	١٦٦,٣٩٦,٤٩٧	(٢٠)
<u>٥٥٣,٣٣١,٥٦٣</u>	<u>١,٢٦٨,٩١٠,٢٤٢</u>	

ارباح العام

بنود الدخل الشامل الاخر:

الفروق المجمع لترجمة القوائم المالية

فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية في تاريخ

تحرير سعر الصرف

يخصم منه

المحول منها الى الارباح المرحلة خلال نفس العام

إجمالي الدخل الشامل للعام

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصة غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل للعام

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رأس المال	احتياطي عام	احتياطي جنيه مصري	أسمه خزينة	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	نتائج عملية الانقسام	ارباح مرحلة / خسائر متراكمة	أرباح العام	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	حقوق الحصه غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	-	(١٠,١٨٧,٧٦٥)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)	٤١٤,٠٢٣,٤١١	٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٩	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٣٧
-	-	-	-	-	-	٤١٤,٠٢٣,٤١١	(٤١٤,٠٢٣,٤١١)	-	-	-
-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	-	١٢٩,٦٨٥,٥٣٣	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	١,٤٥٨,٣٢٣,٥٠١	-	١,٤٥٨,٣٢٣,٥٠١	٥٧٧,٣٢٧,٢٦٩	٢,٠٣٥,٦٥٠,٧٧٠
-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧,٥٠٠,٠١٥	٧,٥٠٠,٠١٥
-	-	-	-	-	-	٢,١١٢,٥٠٤	-	٢,١١٢,٥٠٤	٩٠٣,٤١٥	٣,٠١٥,٩١٩
-	-	-	-	٤٣٢,٨٨٩	-	(٤٦٧,٤٩٢,٧٨١)	-	(٤٦٧,٠٥٩,٨٩٢)	٤٥١,٣٥٠,٥٢١	(١٥,٧٠٩,٣٧١)
-	-	-	-	-	-	(٢٠,٠٩٣,٣٩٢)	-	(٢٠,٠٩٣,٣٩٢)	(٣١,٨٩٤,١٩٦)	(٥١,٩٨٧,٥٨٨)
-	-	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	-	-	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)
-	-	-	-	-	-	(٢٤,٥٦٢,٥٨٦)	-	(٢٤,٥٦٢,٥٨٦)	(٢٤,٩٢٥,٣١٧)	(٤٩,٤٨٧,٩٠٣)
-	-	-	-	١,٣٧٦,٢٨١	-	-	-	١,٣٧٦,٢٨١	١,٦٠٧,٨١١	٢,٩٨٤,٠٩٢
-	-	-	-	-	-	-	-	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	١٠٤,٧١٦	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٨,٣٧٨,٥٩٥)	-	١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	-	(٨,٤٣٧,٨١٧)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	٢٨٤,٧٧٤,١٧١	(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	٤,٩٩٩,٥٤٠,٠٦٣	٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩	١٠,٢٦٧,٣٢٥,٩٥٢
-	-	١٠٤,٧١٦	-	-	-	(١٥٣,٢٠٩,٧٦٠)	١٥٣,١٠٥,٠٤٤	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(٢٣,٠٥٣,٩٥٦)	-	(٢٣,٠٥٣,٩٥٦)	(٢١,٥٩٣,٥٥٣)	(٤٤,٦٤٧,٥٠٩)
-	-	-	-	٤,٣٢٢	-	(٦٢,٩٤٧,٩٠٩)	-	(٦٢,٩٤٣,٥٨٧)	(٥٣,١٥١,٢٦١)	(١١٦,٠٩٤,٨٤٨)
-	-	-	-	-	-	(٥٠,٥١١,٠٢٣)	-	(٥٠,٥١١,٠٢٣)	(٦٠,٥٢٣,٤٤٠)	(١١١,٠٣٤,٤٦٣)
-	-	-	-	-	-	(٣١,٣٨٤,٠٦٥)	-	(٣١,٣٨٤,٠٦٥)	(١٧,٩٨٢,٠٧٢)	(٤٩,٣٦٦,١٣٧)
-	-	-	-	(١,٧٥٤,٢٧٠)	-	-	-	(١,٧٥٤,٢٧٠)	(١,٨٨٧,٧٦٨)	(٣,٦٤٢,٠٣٨)
-	-	-	-	-	-	(٦٢,٠٥٢,٨٤٤)	-	(٦٢,٠٥٢,٨٤٤)	(١٤,٣٤٢,٣٢٧)	(٧٦,٣٩٥,١٧١)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٦٣,١٧٤,٩٥٠)	(٣٦٣,١٧٤,٩٥٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٤٢,٩٥٠,١٩٠	٥٥٦,٩٧٣,٦٠١
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	(١٠,١٨٧,٧٦٥)	(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	٤١٤,٠٢٣,٤١١	٤١٤,٠٢٣,٤١١	٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٩	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٣٧

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

رصيد ١ يناير ٢٠٢٣

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

* 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" بقيمة (١٧٩,٧٢٨,٣٤٩) جنيه مصري (ايضاح ٣٨-١)، كما تتضمن التسويات المتعلقة بتقييم الاستثمارات العقارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة طبقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" بقيمة (٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤) جنيه مصري (ايضاح ٣٩-٢)، وتتضمن التسويات المتعلقة أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" على القوائم المالية وقامت بقياس استثماراتها في شركاتها التابعة بطريقة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وكان أثر التطبيق بقيمة (٢٢٦,٣٢٥,٥٤٧) جنيه مصري. وتتضمن تسويات اخرى بقيمة (٤٥٦,٠٣٨) جنيه مصري (ايضاح ٣٩-٣).

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٦٦٦,٥٧٤,٠٠٩	١,٢٨٦,٥٨٥,٢٥٦	أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة
٣٠,٠٩٦,٦٨٠	٤٢,٦٢٩,٨٧٧	(٤) إهلاك أصول ثابتة
١٥,٢٦٥,٤٢٣	-	إهلاك استثمار عقاري
١١,٥٣٥,٤٥٠	١٢,٧١٦,١٠٧	(١-٣٥) استهلاك أصول حق انتفاع
(١,٨٨٨,٩١٠)	(٣,٥٩٣,٥٣٨)	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
(٢٩٢,١٦٣,٧٦٩)	-	نتائج استبعاد شركة تابعه من تجميع الأعمال
٦,٠٠٣,٠٥١	٩٨,٧٣٥,٨٣٧	(١٤) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
-	٢,٥٤٣,٧٤٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة في ارصدة مدينة اخري
١٧٠,٩٨١	١٦٠,٤٤٥	(١٥) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٩٣,٠٦٦	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٩) مخصصات مكونة
-	(٧٢٧,٠٠٠)	مخصصات إنتفي الغرض منها
(٤,٥٣٧,٠٩٥)	-	(٣٣) أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
-	(١,٦٥٣,٧٦١,٦٧١)	(٨) فروق اعادة تقييم استثمارات عقارية
(١٣٥,٦٧٠,٠١٢)	(٤٩٢,٥٢٦)	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(١١٨,٧٦٤,١٢٨)	(٦٠٠,٦٩٩,٦٥٩)	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٤١,٥٥٨	(١,٦٨٧,١٤٩)	(١٢) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٣٢,١٤٨)	(٢٩,٥٢٨)	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
(٤٤,٢١٨,٠١٤)	(٦٦,١٠٥,٤٥٦)	عوائد أدون خزانة
١,١٨٧,٣٨٣,٩٣٨	١,٨٥٣,٩٢٣,١٦٥	مصروفات تمويلية
(٢٢٧,٣٧٠,٤٧٧)	(٢٥٤,٥١٤,٨٩٨)	فوائد دائنة
١,٠٩٣,٦١٩,٦٠٣	٧٤٥,٦٨٣,٠٠٧	أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
١٥,٣٠٤,٠٧٩	١٦,٣٤٣,٤٦٠	(١٢) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٠٠,٤٥٠,٩٠٩)	(٢٥٤,١٨٧,٧٢٨)	التغير في العملاء وأوراق قبض
(٩٣,٠٩٦,٨٤٧)	(٤٤,٠٠٢,٤١١)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة*
(٢,٣٦٣,٥٠٥,٩٩٩)	(٢,٥٢٥,٠١٨,٩٧٦)	التغير في مشروعات الاسكان والتعمير
(١٧,٥٧١,٤٧١)	(٥٣٧,٧١٥,٧٠٥)	التغير في المخزون
(١٨٧,٣٣١,٥٧٥)	(٢,١٧٥,٣٦٠,٣٦٢)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى*
٢,٠٣٠,٤٢٦,٨١٧	٥,٢١٥,٤٢٥,٤٠١	التغير في العملاء دفعات مقدمة*
١٦٧,٣٠١,١٦٧	١,٣٨٧,١٧٢,٨٣٧	التغير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع
٥,٧٩٨,٣٨٨	(١٨,٨١٠,٣٦٦)	التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
٣٩,٢٦٢,٣٤١	(١٥,٨٨٨)	التغير في المستحق الى أطراف ذات العلاقة
٢١٤,٥٧٢,٨٤٠	٧٧٧,٢٦٣,٥٤٤	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى*
(٥,٠٢٨,٨١٧)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٩) المستخدم من المخصصات
٣٩٩,٢٩٩,٦١٧	٢,٥٨٤,٧٧٦,٨١٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٧٠,٨٥٩,٨٦٦)	(٦١,٥٢٦,٥٣٦)	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢,١٥٦,٤٣٣	٤,٢٤٩,٣٦٧	(٤) مقبوضات من بيع أصول ثابتة
-	(٩,٣٨٥,٨٦٤)	(٨) مدفوعات في إستثمارات عقارية
(٢٦٣,٠٠٧)	(٨١,٤٤٤)	(٥) مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
(٨٠,٣٤٨,٤٢٧)	-	مدفوعات لزيادة استثمارات في شركة شقيقة
١,٦٨٤,٥٤١	-	توزيعات أرباح من شركة شقيقة محصلة
٣٢,١٤٨	٢٩,٥٢٨	إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
(٦٤,٣٠١,٩٢٩)	٩٤,٦٢٤,٢٦١	مقبوضات من (مدفوعات لشراء) بيع أدون خزانة
(٣٢٧,٥٥٧,٦١٥)	(٢٣٥,٢٢٩,٥٥٧)	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
٢٢٧,٣٧٠,٤٧٧	٢٥٤,٥١٤,٨٩٨	فوائد دائنة محصلة
(١٣٥,١٠٩,٣٨٤)	(١٦,٤٨٢,٩٢١)	صافي النقدية المدفوعة لزيادة استثمارات في شركات تابعة
(٤٤٧,١٩٦,٦٢٩)	٣٠,٧١١,٧٣٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة (تابع)

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		(مدفوعات في) مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية*
٦١٢,٦٢٨,٩٩٧	(١٠٧,٢٠٨,٧٦٠)	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
١٧٩,١٢٤,٧٥٢	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(٥٢,٣٩٨,٧٥٤)	(٨٣,١٣١,٧٧٥)	مقبوضات من قروض طويلة الاجل
٧٦٥,٢٩٦,٧٣٣	٣٦١,٨٣٠,٤٢٠	(مدفوعات في) دائنو شراء اراضي
-	(٥٣,٩٦١,٩٦٤)	التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
(١٨١,٧٣٧,٢٢٩)	(٩,٧٧٩,٨٦٨)	الحصة غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
٤,١٠٧,٦٦٩	٧,٥٠٠,٠١٥	مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١١١,٠٣٤,٤٦٣)	(١٦٣,٢٦٨,٣٥٩)	توزيعات ارباح مدفوعة
(٥٠,٠٢٢,٩٨٥)	(٥٣,٣٥٧,٤٧٩)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(١,١٦٣,٠٢٩,٩٢٠)	(١,٨١١,٧١٣,١٧٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٢,٩٣٤,٨٠٠	(١,٨٤٣,٠٩٠,٩٤٥)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
(٤٤,٩٦٢,٢١٢)	٧٧٢,٣٩٧,٦٠٠	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٤,٤٧٣,٧٨٨)	(٦,٠٩٧,٥٦٦)	فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
(٧٦,٣٩٥,١٧١)	-	فروق العملة الناتجة عن أرصدة النقدية وما في حكمها - اول المدة*
-	١,٧٣٥,٠٩٢	النقدية وما في حكمها - أول العام لشركات تابعة مستحوذ عليها
٢٠,٧٠٩,٧٦٥	٣٢٨,٥٢٠,٨١٣	أرصدة شركة تابعه مستبعدة من تجميع الأعمال
(٤,٨٦٥)	-	رصيد النقدية وما في حكمها - أول العام
٨٩٣,٦٦٧,٤٨٨	٧٨٨,٥٤١,٢١٧	(١١)
٧٨٨,٥٤١,٢١٧	١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦	(١١)
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٤٤٢,٢٩٠,٤٣٣	٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	(١١)
		رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر العام
		يخصم:
(٦٥٣,٧٤٩,٢١٦)	(٨٨٨,٩٧٨,٧٧٣)	(١١)
٧٨٨,٥٤١,٢١٧	١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦	(١١)
		ودائع لأجل - (أكثر من ثلاثة أشهر)
		رصيد النقدية وما في حكمها - آخر العام

* تم استبعاد أثر تقييم المعاملات غير النقدية الناتجة عن تطبيق معيار رقم (١٣) المعدل (إيضاح ٣٩-١).

١ - 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 ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والأشترك 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 تزاو اعمالا 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 عام تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٥.

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	٧٢,٠٧%
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٨٦,٥٠%
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٧٢,٤٣%
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٧٢,٠٦%
شركة كابرو بروبيرتي مانجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٧٢,٠٧%
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (تحت التصفية)	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	مصر	٦٩,١٩%
شركة القاهرة للتسويق العقاري (تحت التصفية)	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٧٢,١٥%
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٦,١٢%
شركة جاما للتخطيط العمراني *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٦,١٢%
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٦,٢٣%
شركة ألفا للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٦,٢٣%
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٣٨,٦٥%
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٣٨,٦٥%
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٣٨,٦٥%
شركة وادي للاستثمارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٩٩,٩٩%
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٤٧,١٢%
شركة ستون بلازا *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٤٧,١٤%
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٢٣,٥٦%
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات *	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	٤٧,٠٩%
شركة بي ار إي للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٤٥,٠٠%
شركة تلال ايبست للتخطيط العمراني *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٤٧,٠٥%
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٧,٢٠%
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٢,٣٦%
شركة تلال الساحل الشمالي للمتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٩,٠٠%
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٩,٠٠%
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٩,٠٠%
شركة لكسيد للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٨٢,١١%
شركة سيجما للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٦,٩٠%

* تم تجميع القوائم المالية لتلك الشركات بالرغم من أن نسبة مساهمة الشركة القابضة في رأس مالها تقل عن ٥٠% إلا أن الشركة القابضة تسيطر على الشركة بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها.

٢- 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 العام 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:
 - (١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ 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 هذا 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 ٣٩-١).
 - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الاستثمار العقاري (إيضاح ٣٩-٢).
 - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) القوائم المالية المستقلة (إيضاح ٣٩-٣).
- المعدلة وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٣٦ لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ عقود التأجير

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي علي) 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 المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقا 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 وفقا لعقد الإيجار.

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل الى الشركة أو أن تكلفة الاصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى 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 الاصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر المجمعة.

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 الاضمحلال 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 او الخسائر المجمعة.

٣-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه 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 الأرباح او الخسائر المجمعة..
- 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ 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 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	حاسب آلي وبرامج
٣ - ٨	أثاث
٤ - ١٦,٧	أجهزة كهربائية ومعدات
٥ - ٨	عدد وأدوات
٥ - ١٠	تجهيزات وديكورات
٥ - ١٠	وسائل نقل وانتقال
٤ - ٥	مباني وإنشاءات
٤ - ٢٠	الات ومعدات
٥ - ١٠	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 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 ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. 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 الإسترادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال 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.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥-٣ 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 (٤ سنوات).

٦-٣ الشهرة

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

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

٧-٣ 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 ٢٠٪ 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 وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة 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 الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المتعلقة بها مباشرة.

بعد القياس الأولى، 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٣ 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 المجمعة.

عند الاعتراف الاولي، 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 المجمعة.

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

٨-٣ 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.

٩-٣ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الإنشاء 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.

١٠-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة 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 المجمعة ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في العام التي حدث فيها الرد.

١١-٣ 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 المجمعة بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

١٢-٣ 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ 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 المجمعة 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 المجمعة كتخفيض من تكلفة المبيعات في العام التي حدث فيها الرد.

١٣-٣ 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 قياس القروض والاقتراض 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 المجمعة.

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 المجمعة.

١٤-٣ تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض 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 الاقتراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

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

١٥-٣ 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 للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٣ 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.

١٧-٣ احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب 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.

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للعام الحالي والاعوام السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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.

١٩-٣ 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 (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 عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

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 الثالثة.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ تحقق الإيراد (تابع)

- الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل 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 ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

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

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

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله 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 المقاوله 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 المقاوله 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.

يُدرج 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 المجمعة باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ 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 المجمعة على أساس نسبة زمنية آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

٣-٢٠ المصروفات

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

٣-٢١ 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 المحفوظ بها بالتكلفة قد اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحفوظ بها بالتكلفة 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.

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 المجمعة.

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 المجمعة.

٣-٢٢ 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الادوات المالية (تابع)

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 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 مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين الأكبر:

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- 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 الأضمحلال 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 (٤٨).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا 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 (١٥) "الافصاح 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 جوهريّة في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهريّة 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 (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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الادوات 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 التغييرات 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 المجمعة عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢٣-٣ 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.

٢٤-٣ 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.

٢٥-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٦-٣ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة، 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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وإنشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد ادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	اثاث	حاسب آلي وبرامج	اراضي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٣٠,٧٦٠,٤٠٠	٦٨,٦٣٥,٠٠١	١٠٢,٦٤٦,٩٢٢	٥١,٦٧٧,٦٢٠	٥٦,٢٤٤,٨٧٩	٣٧,١١٤,٣٧١	٣٩,٩٨٤,٩٨٨	٦,٠٨٧,٨٢٦	٤٧,٨٨٤,٥٩١	٢٠,٤١٢,٠٤٨	٧٢,١٥٤
١,٧١٤,٠٠٠	-	-	-	١,٧١٤,٠٠٠	-	-	-	-	-	-
٩٦,٦٥٣,١٣٤	-	-	٥٢,٠٣٦,٦٥٤	-	-	-	-	-	-	٤٤,٦١٦,٤٨٠
٤,٠٠١,١٤٣	-	-	-	-	٤,٠٠١,١٤٣	-	-	-	-	-
٦١,٥٢٦,٥٣٦	-	١٣,٩٩٨,٩٧٨	٣,٩٣٨,٠٤٣	١٢,٥٠٠,٩٣١	٥,٠٩٤,١٧٨	٢,٣٧٧,٢٤٢	٣,٢٥١,٧٦٧	١١,٢٥٦,٣٠٧	٩,١٠٩,٠٩٠	-
(٢,٠١١,٩٧٧)	-	-	-	(١,٨٨٥,٧٦٥)	-	-	-	(٩٨,٩١٢)	(٢٧,٣٠٠)	-
١١,٦٩٥,٢٦٦	-	٦,٣٤٣,٤٢١	-	-	-	٣,٠٩٠,٩٥٢	-	٢,٢٦٠,٨٩٣	-	-
<u>٦٠٤,٣٣٨,٥٠٢</u>	<u>٦٨,٦٣٥,٠٠١</u>	<u>١٢٢,٩٨٩,٣٢١</u>	<u>١٠٧,٦٥٢,٣١٧</u>	<u>٦٨,٥٧٤,٠٤٥</u>	<u>٤٦,٢٠٩,٦٩٢</u>	<u>٤٥,٤٥٣,١٨٢</u>	<u>٩,٣٣٩,٥٩٣</u>	<u>٦١,٣٠٢,٨٧٩</u>	<u>٢٩,٤٩٣,٨٣٨</u>	<u>٤٤,٦٨٨,٦٣٤</u>
التكلفة في										
١ يناير ٢٠٢٤										
محول من حق استخدام أصول (إيضاح ٣٥)										
تكلفة محولة من استثمارات عقارية (إيضاح ٨)										
اصول ثابتة شركات تابعة مستحوذ عليها										
إضافات العام										
الاستيعادات										
فروق ترجمة قوائم مالية										
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤										
مجمع الإهلاك										
١ يناير ٢٠٢٤										
محول من حق استخدام أصول (إيضاح ٣٥)										
مجمع اهلاك محول من استثمارات عقارية (إيضاح ٨)										
مجمع اهلاك شركات مستحوذ عليها										
اهلاك العام										
إهلاك الاستيعادات										
فروق ترجمة قوائم مالية										
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤										
صافي القيمة الدفترية										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤										

- بلغت أرباح بيع الأصول الثابتة خلال العام كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	متحصلات من بيع أصول ثابتة
جنيه مصري	٤,٢٤٩,٣٦٧	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
		(٢,٠١١,٩٧٧)
		١,٣٥٦,١٤٨
		مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
		صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
		٦٥٥,٨٢٩
		٣,٥٩٣,٥٣٨
		أرباح بيع أصول ثابتة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	أثاث	حاسب آلي وبرامج	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦٦,٨٢٠,٨٠٧	٥٦,١٥٦,٥٦٨	٩٢,٥٥٠,١٧٧	٥١,٥٦٩,٨٩٠	٤٤,٨٣٨,٦٥٩	٢٩,٨٣١,٨٥٧	٣٤,٥١٥,٤١٦	٣,٧١٨,٠٩٠	٣٩,٩٠١,٣٤٤	١٣,٦٦٦,٦٥٢	٧٢,١٥٤	١ يناير ٢٠٢٣
٤٨٨,١٩٩	-	-	-	٢٩٠,٠٠٠	-	-	-	٨٣,٢٠٨	١١٤,٩٩١	-	أصول ثابتة شركات تابعة مستحوذ عليها
٧٠,٨٥٩,٨٦٦	١٢,٤٧٨,٤٣٣	١١,٥٣٩,٠٣٧	١٠٧,٧٣٠	١١,٢٩٣,٣٧٠	١٤,٦٥٢,٨٢٥	٤,٤٩٣,١٦٦	٢,٣٦٩,٧٣٦	٧,٢٧٣,٥٧٢	٦,٦٥١,٩٩٧	-	إضافات العام
(٩,٠٠٣,٧٤١)	-	(١,٤٤٢,٢٩٢)	-	(١٧٧,١٥٠)	(٧,٣٧٠,٣١١)	(٩٢٦)	-	(١٣,٠٦٢)	-	-	الاستيعادات
١,٦٩٢,٢٠٧	-	-	-	-	-	٩٧٧,٣٣٢	-	٧١٤,٨٧٥	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
(٩٦,٩٣٨)	-	-	-	-	-	-	-	(٧٥,٣٤٦)	(٢١,٥٩٢)	-	أرصدة شركات تابعة مستبيدة تجميع الأعمال
٤٣٠,٧٦٠,٤٠٠	٦٨,٦٣٥,٠٠١	١٠٢,٦٤٦,٩٢٢	٥١,٦٧٧,٦٢٠	٥٦,٢٤٤,٨٧٩	٣٧,١١٤,٣٧١	٣٩,٩٨٤,٩٨٨	٦,٠٨٧,٨٢٦	٤٧,٨٨٤,٥٩١	٢٠,٤١٢,٠٤٨	٧٢,١٥٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٢٢٠,٤٠٧,٩٩١)	(٣٧,٣٠٠,٠٥٦)	(٤٥,٢٢٥,٦٧٢)	(٢٨,٢٤٤,١١٧)	(٣٢,٦٨٩,٩٦١)	(١٦,٣٢٤,٣١٧)	(٢٤,٢٤٨,٩١٥)	(١,٩٥٢,٤٧٧)	(٢٤,٧٠١,٤٨٣)	(٩,٧٢٠,٩٩٣)	-	مجمع الإهلاك
(٣١٥,٢٠٢)	-	-	-	(٢١٧,٥٠٠)	-	-	-	(٣٩,٣٨٥)	(٥٨,٣١٧)	-	١ يناير ٢٠٢٣
(٣٠,٠٩٦,٦٨٠)	(٦,٩٤٦,٩٠١)	(٥,٥٢١,٣٧٣)	(٣,٥١٤,٤٥٨)	(٢,٧٨٢,٧٧١)	(٣,٧٢١,٨٨٢)	(٢,٤٣٤,٢٥٥)	(٤٢٥,٦٢٥)	(٣,١٣١,٦٤٦)	(١,٦١٧,٧٦٩)	-	مجمع اهلاك شركات مستحوذ عليها
٨,٧٣٦,٢١٨	-	١,١٧٤,٧٧٠	-	١٧٧,١٥٠	٧,٣٧٠,٣١١	٩٢٦	-	١٣,٠٦١	-	-	اهلاك العام
(١,٦٨٨,٨٩٦)	-	-	-	-	-	(٩٧٧,٣٠١)	-	(٧١١,٥٩٥)	-	-	إهلاك الاستيعادات
٧٠,٩٥٨	-	-	-	-	-	-	-	٤٩,٣٧٠	٢١,٥٨٨	-	فروق ترجمة قوائم مالية
(٢٤٣,٧٠١,٥٩٣)	(٤٤,٢٤٦,٩٥٧)	(٤٩,٥٧٢,٢٧٥)	(٣١,٧٥٨,٥٧٥)	(٣٥,٥١٣,٠٨٢)	(١٢,٦٧٥,٨٨٨)	(٢٧,٦٥٩,٥٤٥)	(٢,٣٧٨,١٠٢)	(٢٨,٥٢١,٦٧٨)	(١١,٣٧٥,٤٩١)	-	أرصدة شركات تابعة مستبيدة تجميع الأعمال
١٨٧,٠٥٨,٨٠٧	٢٤,٣٨٨,٠٤٤	٥٣,٠٧٤,٦٤٧	١٩,٩١٩,٠٤٥	٢٠,٧٣١,٧٩٧	٢٤,٤٣٨,٤٨٣	١٢,٣٢٥,٤٤٣	٣,٧٠٩,٧٢٤	١٩,٣٦٢,٩١٣	٩,٠٣٦,٥٥٧	٧٢,١٥٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
											صافي القيمة الدفترية
											في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٣,٩٣٧,٢٩٧	٢٤,٢٠٠,٣٠٤	إضافات العام
٢٦٣,٠٠٧	٨١,٤٤٤	رصيد آخر العام
<u>٢٤,٢٠٠,٣٠٤</u>	<u>٢٤,٢٨١,٧٤٨</u>	

٦- استثمارات في شركات شقيقة

نسبة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	نسبة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
%	جنيه مصري	%	جنيه مصري	
٥٦٣,٣٢٠,٠١٠	٤٢,٧٥	٥٦٣,٢٣٢,٤٦٨	٣٦,٧٦	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٤٦	١,١٢٥,٠٠٠	٢٧,٩٥	شركة بداية للطرق والمقاولات
١,٢٦١,٤٧٢	١٧,٥٥	-	-	شركة لكسيد للتطوير العقاري *
١,٥٩٧,٥٧٠	١٣,٢٦	١,٤١٢,١١١	١٣,٢٥	شركة أمان للتعمير
١٦,٠٢٩,٨٩٩	٠,٦٧	١٦,٠٠٢,٠٢٥	٠,٦١	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
١,٥٣٩,٦٦٦	٠,٢٩	٢,٢٩٢,٠٨٣	٠,٢٥	شركة الحصن للاستشارات
١٠٤,٦٥٥	٠,٠٤	١٤٥,٦٣٩	٠,٠٤	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
<u>٥٨٤,٩٧٨,٢٧٢</u>		<u>٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦</u>		

- 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	أصول	التزامات	التزامات	رأس المال
شركة لوتس للفنادق والمنتجات	غير متداولة	متداولة	غير متداولة	متداولة	وحقوق المساهمين
شركة بداية للطرق والمقاولات	٣٨,٨٧٣	١٨	٣٦	٣,٩٤٧	٣٤,٩٠٨
شركة أمان للتعمير	٦٨٩	١٧,٤٠٢	١٤,٣٥٨	-	٣,٧٣٣
الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)	١٠	٥٥,٩٠٤	٥٤,٩٧٨	-	٩٣٦
شركة الحصن للاستشارات	٢,٥٠١	١١,٢٤٢	٩,٤٦٩	١,٠٧٤	٣,٢٠٠
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)	٣,٢٣٤	٢١٨	١,٨٨٨	-	١,٥٦٤
	١٠٠	٣٣١	٢٩٠	١٩	١٢٢

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة لكسيد للتطوير العقاري
١,٠١١,٧٢٢	-	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
-	(٨٧,٥٤٢)	شركة أمان للتعمير
٢,٨٦٥,٨٣٤	(١٨٥,٤٥٩)	شركة الكابلات الكهربائية المصرية **
١٢٩,٩٢٤,٠٨٦	-	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٩٣٦,٣٥٣	(٢٧,٨٧٥)	شركة الحصن للاستشارات
٩٢٢,٣٩٠	٧٥٢,٤١٧	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
٩,٦٢٧	٤٠,٩٨٥	
<u>١٣٥,٦٧٠,٠١٢</u>	<u>٤٩٢,٥٢٦</u>	

* خلال العام 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 ٢٠٢٣ 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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠

استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٨- استثمارات عقارية

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	تسويات على الأرباح المرحلة	اضافات خلال العام	محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	فروق تقييم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٧,٢٣٠,٣٣١	-	-	(٥٠,٠٨٣)	(٧٧,١٨٠,٢٤٨)	-	-
٦٢٣,٩٠٥,٣٧٤	٢,٧٥٢,٥٠٥,٦٢٦	٨,٩٨٦,٤٦٠	-	-	١,٣٣١,٩٥٣,٣٤٠	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠
٤٥,٢٩٠,٣٤٦	٣٢٦,١١٤,٦٥٤	-	(٤٢,٠١١,٠٠٠)	-	١٣١,٤٤٥,٥٢٠	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠
١٦٢,٥٤٠,٥٦٣	٧٢,٥٥٤,٨٢٢	-	-	-	٨٦,٠١٢,٢١٥	٣٢١,١٠٧,٦٠٠
-	-	٣٩٩,٤٠٤	-	-	١٠٤,٣٥٠,٥٩٦	١٠٤,٧٥٠,٠٠٠
٩٠٨,٩٦٦,٦١٤	٣,١٥١,١٧٥,١٠٢	٩,٣٨٥,٨٦٤	(٤٢,٠٦١,٠٨٣)	(٧٧,١٨٠,٢٤٨)	١,٦٥٣,٧٦١,٦٧١	٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠

* خلال العام قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الاستثمار العقاري" وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية في تاريخ التطبيق الاولي للمعيار البالغة مبلغ ٣,٩٨٢,٩١١,٣٨٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة فينبي "إستشاريون في المال والأعمال" - شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض، ونتج عن ذلك التعديل تسويات على الأرباح المرحلة طبقاً للفقرة رقم (٨١) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ بقيمة ٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤ جنيه مصري بعد استبعاد أثر الضريبة المؤجلة بقيمة ٣٩٨,٠١٤,٧٠٩ جنيه مصري (إيضاح ٣٠)، كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة الخبرة والتأمين) والمخصص لذات الغرض طبقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ١,٥٤٩,٤١١,٠٧٥ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام.

** خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة تبويب جزء من مبنى الملتقى من الإستثمارات العقارية لبند مشروعات اسكان وتعمير طبقاً لقرار مجلس الادارة وذلك لبيعه ضمن نشاط الشركة.

*** خلال عام ٢٠٢٤ أستنادنا الي التغير في نموذج العمل لقطة الأرض المذكورة عاليا بناء علي خطه الإدارة تم تغيير الغرض من استخدام قطعة الأرض المملوكة للشركة من غرض التطوير إلى غرض الاحتفاظ وتحقيق ارتفاع في قيمتها وبيعها في المستقبل حيث انا الأرض محتفظ بها لذلك الغرض ووفقاً للفقرة رقم ٥٧ من معيار المحاسبة المصري الاستثمار العقاري معيار رقم (٣٤) وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثمارها العقاري في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية (شركة مجموعة النور الاستشارية) والمخصص لذات الغرض، مما نتج عنه ربح تقييم بقيمة ١٠٤,٣٥٠,٥٩٦ جنيه مصري تم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام وفقاً للقره رقم ٦٣ من المعيار.

٩- أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٣٧٧,٧٦٣	٨٠٧,٧٦٣
(٥٧٠,٠٠٠)	-
٨٠٧,٧٦٣	٨٠٧,٧٦٣
(٨٨٠,٥٩٦)	(٨٠٧,٧٦٣)
٧٢,٨٣٣	-
(٨٠٧,٧٦٣)	(٨٠٧,٧٦٣)
-	-

التكلفة

اول العام

استبعاات

اخر العام

مجمع الاستهلاك

اول العام

الاستبعاات

اخر العام

صافي القيمة الدفترية في اخر العام

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٠ - الشهرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١٩١,١١٩,٩٦٤	١٩١,١١٩,٩٦٤	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
١١٧,٢٠٠,٧٨٧	١١٧,٢٠٠,٧٨٧	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	

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

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ عملة محلية
١٥,١١٤,٩٢٠	٣٧,٧٩٧,٥٠٠	نقدية بالصندوق
٥٤٣,٨٢٠,٥٦٢	١,٧٦٨,٧٣٠,٦١٦	حسابات جارية
٧٢١,٨١٠,٨٨٠	٩٠٢,٥٧٥,٢٧٠	ودائع لأجل
١,٢٨٠,٧٤٦,٣٦٢	٢,٧٠٩,١٠٣,٣٨٦	
		ب عملة أجنبية
٦,٩١١,٦٧٢	١١,٤٠٩,٨١٦	نقدية بالصندوق
١٥٤,٦٣٢,٣٩٩	٤٦,٨٩٨,٧٠٧	حسابات جارية
-	٦,٦٦٤,٠٢٠	ودائع لأجل
١٦١,٥٤٤,٠٧١	٦٤,٩٧٢,٥٤٣	
١,٤٤٢,٢٩٠,٤٣٣	٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يخصم:
(٦٥٣,٧٤٩,٢١٦)	(٨٨٨,٩٧٨,٧٧٣)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
٧٨٨,٥٤١,٢١٧	١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

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

١٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	وثائق صناديق استثمار
١٥,٩٤٩,٩٩٦	٥٠,٠٠٠	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٤٧٨,٥٢٥,١٠٠	١,٠٨٠,٥٢١,٥٦٠	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٥٨,٣١٢	٥,١٩٦	
٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام
٣٣,٤٣٠,١٢٧	٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١٨,٧٦٤,١٢٨	٦٠٠,٦٩٩,٦٥٩	ارباح (خسائر) بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٤١,٥٥٨)	١,٦٨٧,١٤٩	استثمارات محولة من شركات شقيقة
٣٥٨,٢٨٤,٧٩٠	-	رصيد آخر العام
(٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨)	(١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٥,٣٠٤,٠٧٩	١٦,٣٤٣,٤٦٠	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣ - استثمارات في أذون خزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	القيمة الاسمية
٣٦٥,٨٠٠,٠٠١	٣٢٠,٩٠٠,٠٠٠	عوائد مؤجلة
(١٥,٩٥٤,٨٨٠)	(١٦,١٩٧,٣٨٦)	ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة
(٥,٨٢٦,٥١٠)	(٢,٤٢٣,٨٩٩)	القيمة الحالية
<u>٣٤٤,٠١٨,٦١١</u>	<u>٣٠٢,٢٧٨,٧١٥</u>	

١٤ - عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مقاولات ومحاجر
٢,٧٧٤,٢٥٠,٨١٣	٣,١١٥,٧٦٣,٨٨٨	عملاء - تملك
١,٤٢٨,٣٧٦,٩٩١	١,٤٦٤,٤٨٧,٣٧٤	عملاء - إيجار
٣٢,٥٧٤,٢٥٩	٣٢,٢٦٦,٦٤٤	
<u>٤,٢٣٥,٢٠٢,٠٦٣</u>	<u>٤,٦١٢,٥١٧,٩٠٦</u>	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(٦٤,٦٤٧,٥٥٨)	(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	فوائد اقساط مؤجلة
(١٢٢,٤٥٧,٣٦٠)	(٢٤٥,٥٨٥,٤٧٥)	
<u>٤,٠٤٨,٠٩٧,١٤٥</u>	<u>٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام
٥١,٨٨٥,٦٩٦	٦٤,٦٤٧,٥٥٨	تسويات
٦,٧٥٨,٨١١	-	مكون خلال العام
٦,٠٠٣,٠٥١	٩٨,٧٣٥,٨٣٧	رصيد آخر العام
<u>٦٤,٦٤٧,٥٥٨</u>	<u>١٦٣,٣٨٣,٣٩٥</u>	

١٥ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	أ - مستحق من أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري		شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
١٩٤,٠١٥,٥٥٤	١٨٤,١٣٠,٣٥٦	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٣٤٣,٧٦٢,٢٨٦	٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	طرف ذو علاقة	شركة الحصن للاستشارات
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة	شركة بي أتنس سي فود للصناعات الغذائية
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٤,٦٢٨,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	شركة شقيقة	شركة سمو للاستشارات
٥١,٧٥٧,٧٤١	-	طرف ذو علاقة	
<u>٥٩٩,٩٣٥,٩٧٢</u>	<u>٦٤٣,١٥٥,٢٥٩</u>		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٢٩٧,٠٢٧)	(١,٤٥٧,٤٧٢)		
<u>٥٩٨,٦٣٨,٩٤٥</u>	<u>٦٤١,٦٩٧,٧٨٧</u>		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
جنيه مصري	جنيه مصري		رصيد أول العام
١,١٢٦,٠٤٦	١,٢٩٧,٠٢٧		مكون خلال العام
١٧٠,٩٨١	١٦٠,٤٤٥		رصيد آخر العام
<u>١,٢٩٧,٠٢٧</u>	<u>١,٤٥٧,٤٧٢</u>		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري		الشركة القومية للتشييد والتعمير
١٥,٨٨٨	-	طرف ذو علاقة	شركة لكسيد للتطوير العقاري
٣٩,٢٦٢,٣٤١	-	شركة تابعة	
<u>٣٩,٢٧٨,٢٢٩</u>	<u>-</u>		

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦- مشروعات الاسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات تحت التنفيذ
٣٠,٥٢٧,٠٨٣,١٤٨	٣٧,٩٥٩,١٩٣,٧٤٨	مشروعات تامة
١٧٤,٩٣٨,٢٧٨	٨٤٩,٤١٣,٩٩٥	
<u>٣٠,٧٠٢,٠٢١,٤٢٦</u>	<u>٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣</u>	

١٧- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
١٤٦,٠٨٤,٨٤٠	٦٨٢,١٤٨,٩١٦	قطع غيار
٢,٨١٦,٥٧١	٤,٥٨٤,٧٤٢	وقود
٧٤٢,١٣٨	٦٢٥,٥٩٦	مخلفات
٥١,٨٠٠	٥١,٨٠٠	
<u>١٤٩,٦٩٥,٣٤٩</u>	<u>٦٨٧,٤١١,٠٥٤</u>	

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٦,٩٠٥,١٢٨	٤٨,٣٧٠,٤٢٧	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
٥٢٤,١٦٦,٩٩٦	١,٨٢٨,٩٣٩,٨٧١	دفعات مقدمه لشراء أصول
٢,٦٣٩,٣٣٧	١٥٧,٧٤١,٩٦٤	موردون ومقاولون – دفعات مقدمة
٤٩٥,٦٧٧,٣٢٨	٤٥١,٣٦٦,٩٨٠	تشيونات مقاولين
٤٧,٠٢١,٥٠١	١٦,٢٤٠,١٠٢	تأمينات لدى الغير
٨٣٨,٢٩٧,٢٠٣	١,٠٩٣,١٨٨,٥٢٢	غطاء خطابات ضمان
٢١,٠٧٤,٣٢٣	١٧,٢٤٨,٣٦٤	مصلحة الضرائب
٧٢,١٦٣,٦٠٢	١٠٨,٠٥٦,٤٦٣	إيرادات مستحقة
١١٠,٤٤٧,١٢٨	١٢٦,٩٤٢,٤٠٩	المجموعة المالية – التوريد *
٢٦,٠٣٢,٤٦٥	٢٦,٣١٨,٤٢٠	مصروفات صيانة مستحقة
٣٤٥,٦٦٢,٨٩٦	٤٢٧,٣٩٣,٠٧٩	أرصدة مدينة أخرى
٣٩٩,٤٩٩,٦٥٤	٨١٨,٢١٢,١٢٨	
<u>٢,٩٣٩,٥٨٧,٥٦١</u>	<u>٥,١٢٠,٠١٨,٧٢٩</u>	
(٣,٧٣٩,٩٥٨)	(٦,٢٨٣,٧٠٣)	
<u>٢,٩٣٥,٨٤٧,٦٠٣</u>	<u>٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦</u>	

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى **

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٤٠٩,٤٨١,٦٠٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٦٧,٤٧٠,٩١١ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣١٥,٦٣٤,٥٣٢ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١٠,١٥٥,٧٥٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ١٦,٢٢٠,٤٠٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٣٠,٩١٦,٣٠١ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٥٨,٧٤٨,١٥٤ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٥٦,٥١٦,٥١١ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٦,٦٩٤,٥٢٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٩٥٧,١١٠ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس – التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٩٠,١٩٦,١٩٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٠٤,٤٠١,٢٦٨ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٤٣,٦٧٣,٩٨٧ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٧,٧٢٠,٣٨٤ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٠٨٢,١٣٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان. ومتبقى مبلغ ٣٦,٣١٨,٤٢٠ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٣,٧٣٩,٩٥٨	٣,٧٣٩,٩٥٨	مكون خلال العام
-	٢,٥٤٣,٧٤٥	رصيد آخر العام
<u>٣,٧٣٩,٩٥٨</u>	<u>٦,٢٨٣,٧٠٣</u>	

١٩- رأس المال

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

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) مبلغ ٢٠٠,٢٧٧,٢٧٧,٤٠٢ جنيه مصري موزع على النحو التالي:

رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٢٢٠,٦٢٣,٦٢٣,٧٤٦ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٩٨٠,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري وبراس مال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

خلال العام قامت الشركة بشراء أسهم خزينة وفقاً 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	٢٧٤٢٨٥٩٢٩	٢٦,٠٠٪	شركة عبد القادر المهديب واولاده
٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥	١٥١٦٥٨٧٥٠	١٤,٣٨٪	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠٦٣٤٤٩٢١	١٠,٠٨٪	هشام علي شكري حافظ
٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤٦٤٣٧٦٦	٧,٠٨٪	ايحي كانب انفستمنت ليميتد
٣١٩,٢١١,٥٣٧	٧٠٩٣٥٨٩٧	٦,٧٣٪	حسام محمد زكي
٢٧٧,٢٧٠,٤٣٤	٦١٦١٥٦٥٢	٥,٨٤٪	نواف بن عبد الله بن دايل
٢٣٨,١١٧,٥٠٠	٥٢٩١٥٠٠٠	٥,٠٢٪	مساهمون آخرون
١,١٨٠,٨٢٣,٦٠١	٢٦٢٤٠٥٢٤٥	٢٤,٨٧٪	اجمالي
<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	<u>١٠٥٤٨٠٥١٦٠</u>	<u>١٠٠٪</u>	

٢٠- حقوق الحصاة غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	رصيد اول العام
٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	تسويات على الارباح المرحلة لشركات تابعة
٥٧٧,٣٢٧,٢٦٩	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
٧,٥٠٠,٠١٥	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
٩٠٣,٤١٥	تسويات ناتجة عن تغيير نسب الملكية في شركات تابعة
٤٥١,٣٥٠,٥٢١	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٣١,٨٩٤,١٩٦)	توزيعات أرباح - شركات تابعة
(٢٤,٩٢٥,٣١٧)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١,٦٠٧,٨١١	حقوق الحصاة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
<u>١٦٤,٧٨٨,٦٨٦</u>	رصيد آخر العام
<u>٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢</u>	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢١- قروض طويلة الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
٤,٩١٠,٠٠٧,٧٣٩	٦,٤٤٥,٣٣٦,٢٧٨	رصيد القروض
(١٨٢,٠٦٩,٥٠٦)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	يخصم:
٤,٧٣٠,٤٣٨,٢٣٣	٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
		الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل

- القروض الممنوحة من البنوك بفائدة ١٪ - ٣٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبضمان اوراق مالية مودعة لدى البنوك.

٢٢- دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٧٦٠,٦٩٦,٢٣٢	١٤,٨٥٣,٩٥٣,١٣٦	رصيد الالتزام
(٨٧٦,٨٠٩,٥٧٩)	(١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢)	يخصم:
٩,٨٨٣,٨٨٦,٦٥٣	١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
		الجزء غير المتداول من دائنو شراء أراضي

٢٣- ارصدة دائنة - مساهمين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٨٧,٦٤٣	-	ارصدة دائنة مساهمين - (الشركة القابضة)
١٤٦,٥٧٥,٧٨٣	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	ارصدة دائنة مساهمين - (الشركات التابعة)
١٤٩,٥٦٣,٤٢٦	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٦,٢٤٠,٤٠١	٤٦٨,٥٥٩,٦٠٢	عملاء - نشاط مقاولات
٨,١٣٩,٦٦٣,٤٦٢	١٣,٧٥٥,٦٨٢,٧١٣	عملاء - نشاط استثمار عقاري
٨,٣٤٥,٩٠٣,٨٦٣	١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	

٢٥- بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٣٠٦,٠٧٥,٤٦١	٣,١٨٨,٠٩١,٤٥٤	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢٤٨,٩٢٧,٧٤٥	٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
٣,٥٥٥,٠٠٣,٢٠٦	٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ٠,٥٪ - ٢,٥٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبين ١٪ - ٣٪ فوق سعر الليبور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

٢٦- موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٢٨,٩٩٨,٨٦٤	١,٤٦١,٣١٥,٧٣٦	موردون ومقاولو مشروعات
٤٥٩,٩٦٨,٧٥٧	١,٦١٤,٨٢٤,٧٢٢	أوراق دفع
١,٦٨٨,٩٦٧,٦٢١	٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	

٢٧- ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٢,١٠١,٢٩٥	١٠٥,١٩٦,٨٦٨	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
٢٣١,٣٣٩,٨٠٥	٣٢٠,٧٦٠,٠٧١	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣٤٣,٤٤١,١٠٠	٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٦٤,٤٨٤,١٤١	٨٢,٧٣٣,٠١٣	تأمينات للغير
٣٨١,٣١٧,٠٦٨	٤٦٩,٧١٨,٤٨٧	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٣,٢٦٨,٨٨٠	٥٧,١٦٥,٠٦٢	مقاولين تأمينات اجتماعية
١١٢,٧٥٢,٣٢٦	٧٥,٢٠٨,٩٣١	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٤,٩٠٢,٦٨٢	-	مصروفات صيانة محصلة
٤,٨٩٥,٥٦٥	٩٤,٥٤٢,٦٢٦	إيرادات مؤجلة
٦,٩٠٠,٩١٦	١,٦٠٦,٤٨٣	اتحادات الشاغلين
٧٤٩,٩٨٣,٢٥٠	٩٧٨,٨٤٣,٥٤١	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٥,١٨٣,٠٨٩	١,١٩٠,٠٥٠	البنك العقاري المصري العربي
١٠٥,٧٣٤,٧٣٣	٩٨,٠٤١,١٧١	شركة املاك للتمويل
٥٩,٧٦٠,٦٩٢	٥٢,٨٢٤,٨٦٧	فوائد مستحقة
١١,٢٣٧,٢٠٦	٣٧,٢٨٠,٣٣٣	ارصدة دائنة أخرى
٦٢٣,٧١٣,٢٠٠	٩٨٧,٨٩٥,٣٣٢	
٢,١٣٤,١٣٣,٧٤٨	٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	

٢٩- مخصصات

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مستخدم خلال العام	إنتفي الغرض منه	مكون خلال العام	إعادة تبويب	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات
١٢,١٠٢,٨٦٣	-	(٧٢٧,٠٠٠)	-	٣,٩٦٥,٩٥٠	٨,٨٦٣,٩١٣	
٣٦,١٩٠,٢٧٩	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٣,٢٥٤,٩١٢)	٣١,٤٤٥,١٩١	مخصص مطالبات ومنازعات
٤٨,٢٩٣,١٤٢	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٢٧,٠٠٠)	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٩,٢٨٨,٩٦٢)	٤٠,٣٠٩,١٠٤	

٣٠- ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
١٠٢,٠٨٩,٩٩٧	٩٥,٣٣٢,٧٩٤	ضرائب الدخل على أذون الخزانة
٨,٨٤٣,٦٠٣	١٣,٢٢١,٠٩١	ضريبة الدخل المؤجلة - (إيراد)
(١,٣٣٣,١٩٢)	(٨٧,٨٩٤,٧٧٩)	مصروف ضرائب الدخل
١٠٩,٦٠٠,٤٠٨	٢٠,٦٥٩,١٠٦	

أصول ضريبة مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة - أصل
٤٨٢,٩٠٨,٥١٦	٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة - مستحوز عليها - أصل
٨٧٧,٦٧٣	-	تسويات (إيضاح ٣٩)
-	(٨٨٣,١٦٠,٧٤٧)	فروق ترجمة قوائم مالية
٨٢٨,٤٣٩	٢,٧٢٣,٣٣٦	ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - إيراد
١,٣٣٣,١٩٢	٨٧,٨٩٤,٧٧٩	أرصدة شركة تابعه مستبعدة من تجميع الأعمال
(٥٩)	-	رصيد آخر المدة - (التزام) / أصل
٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١- إيرادات الأنشطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٨٥,٤٣٦,١٥٨	٣,٠١٤,٢٤٢,٠٦٩	إيرادات نشاط المقاولات
٢,٢٠٥,٨١٠,٨٥٤	١,٦٦٦,٤٠٥,٢٩٥	إيرادات بيع وحدات عقارية
٢٥١,٣٨٨,٤٠٢	٢٩٧,٧٤٢,٩٧٤	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٤٠,٢٨٢,٣٣١	١٨,١٢٣,٣٠٩	إيرادات نشاط بيع بالتجزئة
<u>٥,٧٨٢,٩١٧,٧٤٥</u>	<u>٤,٩٩٦,٥١٣,٦٤٧</u>	

٣٢- تكلفة الأنشطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٣٦,١١٤,٩٦٧	٢,٣٩٥,٠٩٢,٢٤٧	تكاليف نشاط المقاولات
١,٥٤٩,٣٥٥,٨٩١	١,١٦٥,٨٧٥,٧٤٠	تكاليف بيع وحدات عقارية
٢٧,١٠٦,١١٩	٥٩,٢٢٧,٤٦٤	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
٤٠,٢٨٤,٩٦٥	١١,٩١٨,٥٤١	تكاليف نشاط التجارة بيع بالتجزئة
<u>٤,٣٥٢,٨٦١,٩٤٢</u>	<u>٣,٦٣٢,١١٣,٩٩٢</u>	

٣٣- أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٣٧,٠٩٥	-	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
<u>٤,٥٣٧,٠٩٥</u>	<u>-</u>	

٣٤- نصيب السهم في الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤,٠٢٣,٤١١	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	أرباح العام للشركة القابضة
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٣٦٦٤٤٢٠٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
<u>٠,٣٩٣</u>	<u>١,٠٦٢</u>	نصيب السهم في الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤,٠٢٣,٤١١	١٧٦,٤٠٨,٧٧٨	أرباح العام للشركة القابضة
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٣٦٦٤٤٢٠٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
<u>٠,٣٩٣</u>	<u>٠,١٧٠</u>	نصيب السهم في الأرباح

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٥ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

التكلفة	مياني وإنشاءات جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٤	٨٦,٨١٤,٥٩٧	٧,٩٢١,٥٨٦	٩٤,٧٣٦,١٨٣
تسويات	١٩,٤٩٦,٣٥٨	-	١٩,٤٩٦,٣٥٨
إضافات	١,٠١١,٧٩٦	-	١,٠١١,٧٩٦
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(١,٧١٤,٠٠٠)	(١,٧١٤,٠٠٠)
استيعادات	(١١,٦٢٦,٥٩٨)	-	(١١,٦٢٦,٥٩٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٩٥,٦٩٦,١٥٣	٦,٢٠٧,٥٨٦	١٠١,٩٠٣,٧٣٩
مجمع الاستهلاك			
١ يناير ٢٠٢٤	(٢٢,٨٩١,١٣٤)	(٢,١٣٩,٣٢٦)	(٢٥,٠٣٠,٤٦٠)
تسويات	(٦٩٠,٧١٣)	-	(٦٩٠,٧١٣)
استهلاك العام	(١١,٧٥٩,٤٨٥)	(٩٥٦,٦٢٢)	(١٢,٧١٦,١٠٧)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٣٧٧,٠٨٠	٣٧٧,٠٨٠
اهلاك الاستيعادات	٣,٥٥٢,٥٧١	-	٣,٥٥٢,٥٧١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	(٣١,٧٨٨,٧٦١)	(٢,٧١٨,٨٦٨)	(٣٤,٥٠٧,٦٢٩)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦٣,٩٠٧,٣٩٢	٣,٤٨٨,٧١٨	٦٧,٣٩٦,١١٠

التكلفة	مياني وإنشاءات جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٣	٧٦,٢٠٩,١٥٥	٧,٩٢١,٥٨٦	٨٤,١٣٠,٧٤١
الإضافات	١٠,٦٠٥,٤٤٢	-	١٠,٦٠٥,٤٤٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٦,٨١٤,٥٩٧	٧,٩٢١,٥٨٦	٩٤,٧٣٦,١٨٣
مجمع الاستهلاك			
١ يناير ٢٠٢٣	(١١,٨٧٤,٣٨٤)	(١,٠٩١,٢٩٠)	(١٢,٩٦٥,٦٧٤)
تسويات	(٥٢٩,٣٣٦)	-	(٥٢٩,٣٣٦)
استهلاك العام	(١٠,٤٨٧,٤١٤)	(١,٠٤٨,٠٣٦)	(١١,٥٣٥,٤٥٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(٢٢,٨٩١,١٣٤)	(٢,١٣٩,٣٢٦)	(٢٥,٠٣٠,٤٦٠)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٦٣,٩٢٣,٤٦٣	٥,٧٨٢,٢٦٠	٦٩,٧٠٥,٧٢٣

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
٧٨,٥٠٧,٣٥٥	١,٤٥٨,٢٤٤,٩٦٣	١,٥٣٦,٧٥٢,٣١٨	١,٥٣٦,٧٥٢,٣١٨
(١٥,٥٨٠,٩٢٤)	(١٧٤,٤٨١,٤٥٥)	(١٩٠,٠٦٢,٣٧٩)	(١٩٠,٠٦٢,٣٧٩)
٦٢,٩٢٦,٤٣١	١,٢٨٣,٧٦٣,٥٠٨	١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩
رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
٧٤,٠٣٩,٣٩٥	١,٤٢١,٤٣٥,٢٥٦	١,٤٩٥,٤٧٤,٦٥١	١,٤٩٥,٤٧٤,٦٥١
(١١,٧٤٠,٣٥١)	(١٣٩,١٧٦,٤٩٢)	(١٥٠,٩١٦,٨٤٣)	(١٥٠,٩١٦,٨٤٣)
٦٢,٢٩٩,٠٤٤	١,٢٨٢,٢٥٨,٧٦٤	١,٣٤٤,٥٥٧,٨٠٨	١,٣٤٤,٥٥٧,٨٠٨

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ١٠٠,٠٠٧,٠٨٣ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٧٤١,٩٦٦,٧٢٤ جنيه مصري.

٣٥- عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢- التزام عقود التأجير والترتيب (تابع)

والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٢٧,٥٤٧,٢١٠ جنيه مصري وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ١٠٦,٥٩٠,٣٨٦ مصري وشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ١٢,١٣٣,٥٦٠ جنيه مصري وشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري والنتيجة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٦- 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 المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣٧- 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 (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً 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 بالدائع 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 تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٨- 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.

٣٩- أحداث هامة

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

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

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

البند	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	جنيه مصري ١,٧٣٥,٠٩٢
أرصدة مدينة أخرى	٢,١٦٨,٤٨٨
مستحق من أطراف ذات العلاقة	(٧٨٣,١٢٥)
عملاء دفعات مقدمة	(٨٣,٧٠٠,٠٠٠)
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(١,٤٨٨,٠٠٠)
بنوك تسهيلات ائتمانية	(١٤٩,٨٤٠,٠٠٢)
ضرائب دخل مؤجلة - أصل	(٥٢,١٧٩,١٩٨)
فروق ترجمة عملات اجنبية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	(١٧٩,٧٢٨,٣٤٩)
موزعة كالتالي:	
حقوق الملكية للشركة القابضة	(١٤٥,٣٥٣,٩٠٥)
حقوق الحصة غير المسيطرة	(٣٤,٣٧٤,٤٤٣)
فروق ترجمة عملات اجنبية (تسويات على الأرباح المرحلة)	(١٧٩,٧٢٨,٣٤٩)

٢- وقد قامت المجموعة بتطبيق أثر التعديلات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "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:

البند	١ يناير ٢٠٢٤
استثمارات عقارية	جنيه مصري ٣,١٥١,١٧٥,١٠٢
ضرائب دخل مؤجلة - (التزام)	(٧٠٩,٠١٤,٣٩٨)
تقييم استثمارات عقارية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤
موزعة كالتالي:	
حقوق الملكية للشركة القابضة	١,٧٦٠,٠٦٨,١٦٦
حقوق الحصة غير المسيطرة	٦٨٢,٠٩٢,٥٣٨
تقييم استثمارات عقارية (تسويات على الخسائر المتراكمة)	٢,٤٤٢,١٦٠,٧٠٤

٣٩- أحداث هامة (تابع)

٣- وقد قامت إحدى شركات المجموعة بتطبيق أثر التعديلات الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" على القوائم المالية وقامت بقياس استثماراتها في شركاتها التابعة بطريقة القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وكان أثر التطبيق ضرائب دخل مؤجلة - (التزام) بقيمة ٢٢٦,٣٢٥,٥٤٧ جنيه مصري موزعة كالتالي حقوق الملكية للشركة القابضة وحقوق الحصص غير المسيطرة على التوالي ١٥٦,١٧٥,٨٧٦ جنيه مصري، ٧٠,١٤٩,٦٧١ جنيه مصري.

ب- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ أصدر البنك المركزي المصري قرارا بالسماح بتحديد سعر الصرف الجنيه المصري وفقاً لآليات السوق، كما قرر البنك المركزي رفع اسعار 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 "اثر 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.

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 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 سابقاً 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 وفقاً 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) "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 ٦ مارس ٢٠٢٤ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصوماً 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 العام المالي لتطبيق المعالجة هذا المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

ولم تقم الشركة بتطبيق المعالجة لهذا الملحق.