

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com

موقع الكتروني: www.uhy-united.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وكذا القوائم المالية الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٧ أغسطس ٢٠٢٥

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
رئيس 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 الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٣,٦٣٣,٨٤٧	١٣,٧٧٧,٩٦٢	(٣)	أصول ثابتة
٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧	٦,٣١٥,٦١٦,١٧٨	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
٦,٥٢٢,٣٠٢	-	(١-٤)	مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٥٤,٩٣٠,١٥٣	٥٣,٥١٣,١٦٢	(٥)	استثمارات عقارية
١٤,٤٧٥,١٦٤	١٣,٧٧٣,٣٣٧	(١-١٨)	أصول حق انتفاع
١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٣٤,٦٥٩,١٩٨	(١٤)	أصول ضريبية مؤجلة
٦,١٧٤,٢٥٨,٨٥٧	٦,٥٣١,٣٣٩,٨٣٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٦٥,٥٨٢	٢٧٧,٢٠٥	(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦	٣٦٨,٤٣١,٣١٤	(١-٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٧٣٤,٨٦١	٨,٨٧٤,٢٥١	(٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١٧,٦٣٠,٤٢٥	-	(٩)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة
٢,١٨٠,٢٧٢	٩,٠٦٧,٨٩٤	(١٠)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٠٨٢,٥٦٧,٧٦٦	٣٨٦,٦٥٠,٦٦٤		إجمالي الأصول المتداولة
٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	٦,٩١٧,٩٩٠,٥٠١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١١)	رأس المال المصدر والمدفوع
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٤٠,١٢٤,٨٧١)	(١١)	أسهم خزينة
١٠٤,٧١٦	٢٩,١٠٩,٧٢٩		احتياطي قانوني
-	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	(١١)	مجنب لنظام الإثابة و التحفيز
٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	١,٣٠٤,٧٠١,٣٦٧		أرباح مرحلة
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	١٥٣,٩٧٣,٢٣٠		أرباح الفترة / العام
٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣	٦,١٠٠,٢٦١,٦٦١		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	٨٢,٢٠٥,٧٣٦	(٢-١٨)	التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	٨٢,٢٠٥,٧٣٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	٤٠٥,٨٠٧,٦٨٠	(١٢)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٣,٤٢٦,٩٣٦	٢٧,٤٨١,٢٢٥	(٢-١٨)	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
١١٦,٢١٧,٣٩٣	٢٠٠,٠٠٨,٩٠٠	(٢-٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٤,١٩٤,٣٦٧	٣٢,٠٣٠,٩٤٤		التزامات ضريبية
٥٩,٦٩٣,٥٦٠	٧٠,١٩٤,٣٥٥	(١٣)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥	٧٣٥,٥٢٣,١٠٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠	٨١٧,٧٢٨,٨٤٠		إجمالي الالتزامات
٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	٦,٩١٧,٩٩٠,٥٠١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
بي اري جروب P R E Group
ش.م.م

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٤		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٢٣,٨٧٦,٤٧٧	١٦٤,٤٨٥,٢٥٩	١,٢٦٧,٥٣٣,٩٨٤	١٦٤,١٠١,٧١٦	(١٥)	إيرادات النشاط
(١,٤١٦,٩٩١)	(٧٠٨,٤٩٥)	(١,٨٢١,٨٤٦)	(٩١٠,٩٢٣)	(١٦)	تكاليف النشاط
٢٢٢,٤٥٩,٤٨٦	١٦٣,٧٧٦,٧٦٤	١,٢٦٥,٧١٢,١٣٨	١٦٣,١٩٠,٧٩٣		مجمول الربح
(٥٠,٥٨٥,١٠٣)	(٢٤,٥١٨,١٧٥)	(٣٩,٤٨٠,٢٥٢)	(١٨,٥٥٦,٠٢١)	(١٧)	مصروفات عمومية وإدارية
٢,٣٢٥,٥٠٠	٢,٠٩١,١٩٩	(٢٧٥,٤٠٨)	(١٠٠,٢٨١)	(١-٧)	رد الخسائر/ (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٦٢٨,٨٨١	٣,٣٥١,٠٢٠	٥,٤٥١,٩٩٣	١,٥١٥,٦٧٧		إيرادات أخرى
١٧٨,٨٢٨,٧٦٤	١٤٤,٧٠٠,٨٠٨	١,٢٣١,٤٠٨,٤٧١	١٤٦,٠٥٠,١٦٨		أرباح التشغيل
(٦٠,٣٣٤,٤٧٦)	(١٩,١٣٢,٨٤٨)	(١٠٦,٥٨٢,٧٠٧)	(٥٥,٤٠٢,٣٦٨)		مصروفات تمويلية
١,٠٦٥,٦٩٩	٦٣,٧٩٣	٧٢٤,٨٩١	٤٠٢,٠٧٦		فوائد دائنة
٧,٣١٢,٥٩٤	-	١٠,٣٥٠,٣٠٧	٥,١٧٥,١٥٣	(٩)	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٠,٩٩١,٠٦٤	٨,٦٢٠,٧٣٩	١١,٠٧٩,١٣٥	(٦,٥٨٨,٥٩٥)		فروق تقييم عملة
١٣٧,٨٦٣,٦٤٥	١٣٤,٢٥٢,٤٩٢	١,١٤٦,٩٨٠,٠٩٧	٨٩,٦٣٦,٤٣٤		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٦,١٠٩,٥٨٥	٥,٧٦٥,١٠٧	٢٥,٥٥٦,٢١٧	١٦,٧٨٧,٧٨٩	(١٤)	ضرائب الدخل
١٥٣,٩٧٣,٢٣٠	١٤٠,٠١٧,٥٩٩	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤	١٠٦,٤٢٤,٢٢٣		أرباح الفترة
١٣٣	(٧٥٧)	٩٨١	٩٤١	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب

وليد محمد زكي



رئيس القطاع المالي للمجموعة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية

محمد مصطفى عبد العزيز اراي جروب P R E Group

ش.م.م



شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٣,٩٧٣,٢٣٠	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤	١٤٠,٠١٧,٥٩٩	١٠٦,٤٢٤,٢٢٣
-	-	-	-
١٥٣,٩٧٣,٢٣٠	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤	١٤٠,٠١٧,٥٩٩	١٠٦,٤٢٤,٢٢٣

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الاخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

رأس المال المصدر والمدفوع	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	مجنب لنظام الاثابة و التحفيز	ناتج عملية الانقسام	ارباح مرحلة	أرباح الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	١٠٤,٧١٦	-	-	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣
محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة	-	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	-	-	٥٥١,٠٩٥,٢٣٨	(٥٨٠,١٠٠,٢٥١)	-
تسويات على ارباح مرحلة - شركات تابعة	-	-	-	-	-	١٢٥,٠٦٥,٨٤٧	-	١٢٥,٠٦٥,٨٤٧
شراء أسهم خزينة	-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	-	-	-	-	-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)
توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٤	-	-	-	-	-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)	-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)
مجنب لنظام الاثابة والتحفيز	-	٨٨,٢٠٨,٤٦٣	-	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	-	٥,٨١٢,٥٥١	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	١٥٣,٩٧٣,٢٣٠	١٥٣,٩٧٣,٢٣٠
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(٤٠,١٢٤,٨٧١)	٢٩,١٠٩,٧٢٩	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	-	١,٣٠٤,٧٠١,٣٦٧	١٥٣,٩٧٣,٢٣٠	٦,١٠٠,٢٦١,٦٦١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	٤,٧٣٥,٤٢٩,٣٥٢
التسويات	-	-	-	-	-	-	١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	(١,١١١,٩٠٠,٠٣٩)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣
محول الى (خسائر متراكمة)	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	-	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	(١٥٩,٥٢٧,٣٩٧)	-
تسويات على (خسائر متراكمة)	-	-	-	-	-	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)
تسويات على (خسائر متراكمة) - شركات تابعة	-	-	-	-	-	٢,٠١٦,١٤٩,٣٧٣	-	٢,٠١٦,١٤٩,٣٧٣
شراء أسهم خزينة	-	(٤١,٥٨٠,٨٦١)	-	-	-	-	-	(٤١,٥٨٠,٨٦١)
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(٤١,٥٨٠,٨٦١)	-	١٠٤,٧١٦	-	٧٧٨,٢٢٦,٥٤٩	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤	٦,٦٥٥,٩٠٩,٩٣٨

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,١٤٦,٩٨٠,٠٩٧	١٣٧,٨٦٣,٦٤٥		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١,١٤٩,٣٤٦	١,٢٦١,٨٧٤	(٣)	إهلاك الأصول الثابتة
١,٨٢١,٨٤٦	١,٤١٦,٩٩١	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
١,٣٠٠,٢٩٠	١,٣٥٤,٦٩٧	(١-١٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
٢٧٥,٤٠٨	(٢,٣٢٥,٥٠٠)	(١-٧)	رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٩١٧)	(١١,٦٢٣)	(١٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٢٦٠,٠٨٥,٩٤٥)	(٢١٦,٤١٧,٧٣٢)	(١٥)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات تابعة
(١٠,٣٥٠,٣٠٧)	(٧,٣١٢,٥٩٤)		عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٠٦,٥٨٢,٧٠٧	٦٠,٣٣٤,٤٧٦		مصرفوات تمويلية
(٧٢٤,٨٩١)	(١,٠٦٥,٦٩٩)		فوائد دائنة
(١٣,٠٥٢,٣٦٦)	(٢٤,٩٠١,٤٦٥)		(خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
٣٨,٥٦٣,٥٢٥	٥٨٣,٦٥٠,٨١٢		التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(٢,٩٨٠,٧٨٨)	٣,٨٦٠,٦١٠		التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
١٧١,٠٣٩,٩٧٠	٨٣,٧٩١,٥٠٧		التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة
٦,١٨٧,٦٨٤	٧,٨٣٦,٥٧٧		التغير في التزامات ضريبية
٢٢,٠٦٢,٧٢٩	١٠,٥٠٠,٧٩٥		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٢٢١,٨٢٠,٧٥٤	٦٦٤,٧٣٨,٨٣٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦٤٢,٠٣٩)	(١,٤٠٥,٩٨٩)	(٣)	(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
(٦٩,٩٥٩,٢٩١)	-	(٤)	(مدفوعات في) استثمارات في شركات تابعة
-	١٢٣,٤٨٠,٥٠٠		مقبوضات من استثمارات في أدون خزانة
(١٧,٤٣٩,٨٢٣)	-		مبالغ مدفوعة تحت حساب زياده راس مال شركات تابعة
٧٢٤,٨٩١	١,٠٦٥,٦٩٩		فوائد دائنة محصله
(٨٧,٣١٦,٢٦٢)	١٢٣,١٤٠,٢١٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٩,٣٨٧,٥٨٦	(٦١٠,٦١٧,٠٤٩)		(مدفوعات في) / مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(٥,٦٨٣,٢٣٣)	(١٠,٤٢٢,٧٣٠)		(مدفوعات في) التزامات عقود التأجير
(٤١,٥٨٠,٨٦١)	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	(١١)	(مدفوعات في) شراء أسهم خزينة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	-		(مدفوعات في) قروض طويله الأجل
-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٠٦,٥٣٦,٢٢٩)	(٦٠,٣٣٤,٤٧٦)		مصرفوات تمويلية مدفوعة
(١٤٦,٩١٢,٧٣٧)	(٧٨٠,٩٩١,٤٢٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(١٢,٤٠٨,٢٤٥)	٦,٨٨٧,٦٢٢		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢٧,٥١٦,٢٠٠	٢,١٨٠,٢٧٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٢٨٧,٥٤٠	-		فروق العملة المتعلقة بأرصدة النقدية وما في حكمها
١٥,٣٩٥,٤٩٥	٩,٠٦٧,٨٩٤	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية 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 وإقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٥.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة 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 الدورية المستقلة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الفترات السابقة.

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 إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

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

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 اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

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 المستقلة.

٢-٣ ترجمة العملات الأجنبية

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

٢-٤ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة 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
٨-٥	علي أساس مدة العقد
٤-٥	أجهزة كهربائية
٨	وسائل نقل
١٠-٥	أجهزة اتصالات
١٠	ديكورات
	الات ومعدات

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

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

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

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 المستقلة.

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 الدورية 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 المستقلة.

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

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 المستقلة ويتم الاعتراف برد خسائر اضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة في الفترة الذي حدث فيها الرد.

٧-٢ احتياطي قانوني

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ المشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٢ الاستثمارات العقارية

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

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداؤه 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 المستقلة للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة 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)

١٢-٢ 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 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 مقولة بالإضافة لأوامر التغير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

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

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

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

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

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 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 إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح والخسائر الدورية المستقلة باستخدام القسط الثابت علي 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 الدورية المستقلة 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 المستقلة في الفترة التي تحققت فيها تلك المصروفات.

١٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١٥-٢ الاقتراض

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

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

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 لبيعته كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة 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 أضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

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 المستقلة.

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 الفترات السابقة ، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

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 مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

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

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

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح 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 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 الأطراف 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 للزم 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 بروبوتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	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	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٥	٥١١,٣٤٢	٢,٦٢٦,١١٩	١١,٤٢٠,٩٩٣	١,٣٤٦,٩١٠	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,١١٥,٧٩١	٢٥٥,٧٠٠	١٨,٥٩٧,٩٥١
إضافات الفترة	-	٣٦٥,٤١٤	٨٦٨,٧٧٤	٢٧,٢٣٥	-	-	١٤٤,٥٦٦	-	١,٤٠٥,٩٨٩
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٥١١,٣٤٢	٢,٩٩١,٥٣٣	١٢,٢٨٩,٧٦٧	١,٣٧٤,١٤٥	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,٢٦٠,٣٥٧	٢٥٥,٧٠٠	٢٠,٠٠٣,٩٤٠
مجمع الاهلاك	(١٤٥,١٤٨)	(٣٨٢,٨٣٨)	(٣,٠٥٠,٤٧٦)	(٣٣١,٣٤٠)	(٥٠٧,٠٠٠)	(١٢٢,٥٥٠)	(٣٧٤,١٨٠)	(٥٠,٥٧٢)	(٤,٩٦٤,١٠٤)
١ يناير ٢٠٢٥	(٣١,٩٥٩)	(٨٥,٣٨٤)	(٨٠٩,٧٨٤)	(٨٤,٥٦٢)	(٨٤,٥٠٠)	(٢٩,٧٥٦)	(١٢٣,١٤٤)	(١٢,٧٨٥)	(١,٢٦١,٨٧٤)
إهلاك الفترة (ايضاح ١٧)	(١٧٧,١٠٧)	(٤٦٨,٢٢٢)	(٣,٨٦٠,٢٦٠)	(٤١٥,٩٠٢)	(٥٩١,٥٠٠)	(١٥٢,٣٠٦)	(٤٩٧,٣٢٤)	(٦٣,٣٥٧)	(٦,٢٢٥,٩٧٨)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٣٤,٢٣٥	٢,٥٢٣,٣١١	٨,٤٢٩,٥٠٧	٩٥٨,٢٤٣	٢٥٣,٥٠٠	٣٢٣,٧٩٠	٧٦٣,٠٣٣	١٩٢,٣٤٣	١٣,٧٧٧,٩٦٢
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥									

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

شركة بايونيرز بروبوتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة (تابع)

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤ - استثمارات في شركات تابعة

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(١) شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٣١,٥٠%	١,٧٤٠,٤٩٨,٣٢١	٣١,٥٠%	١,٦٠١,٤٥١,٦٨٤
(٢) شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٩%	١,٨٩٢,٤٢٠,٢٨٥	٩٩,٩٩%	١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥
(٣) شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٥٨,١٢%	٤٣٥,٤٣٢,٣٠٩	٥٨,١٢%	٤٦٧,٢٥٧,٥١٨
(٤) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠%	٦١٦,٩١٧,٢١٥	٣٦,٧٠%	٦٢٨,٨١٠,٦٤٧
(٥) الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	١٩,٧١%	٢٧٢,١٥٣,٦٢٧	١٧,٧٤%	٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠
(٦) شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٦٠,٥٩%	٦٥٥,٦٩٢,٥٣٨	٦٠,٥٩%	٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢
(٧) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٥,٦٩%	٥٧,٣٠٦,٩٨٦	٥,٦٩%	٥٥,٥٦٦,٨٨٥
(٨) شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨%	٦٤٥,٠١١,٣٩٦	٥٧,١٨%	٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦
(٩) شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م)	٢٠,٠٠%	١٨٣,٥٠١	٢٠,٠٠%	٢٠٠,٠٠٠
		٦,٣١٥,٦١٦,١٧٨		٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	١,٣٠٧,٩٠٤	٧٩٥,٩٩٧,٧٩٥
شركة وادي للاستشارات	١٢٩,٧٨٠,٠٦٣	٦٥٦,٧٧٨,٤٨٨
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	(٢١,٦٨٩,٥٢٦)	(٣٧,٢٨٧,٤٤٢)
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	(٦,٧٦٠,١٧٢)	(١٥٧,٣٤٦,٥٧٨)
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	٢٧,١٠٥,٢١١	٩,١٣٠,٧٦٧
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٨٣,١٤٢,٥٥٨	١٤,٧٢٢,٦٩٨
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري	-	(٧,٣٥٥)
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	-	(٣,٩٠٥)
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٤,٦٨٧,٣٠٦	٤,٤٧٨,٥٣٤
شركة بلو للتطوير العقاري	(١,١٥٥,٣٣٣)	(٢٦,٣٧٧,٠٥٧)
شركة سيجما للتخطيط العمراني	(٢٧٩)	-
	٢١٦,٤١٧,٧٣٢	١,٢٦٠,٠٨٥,٩٤٥

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	١٣١,٢١٦,٤٣١	١,٧١٤,٤٧٤,٢٥٩
شركة وادي للاستشارات	٤٣,٢٩٥,٥٤٧	٣٢٨,٤٤١,٩٨٣
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	(١٠,١٣٥,٦٨٣)	(٤,٥٣٦,٠٧٨)
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	(٥,١٣٣,٢٦٠)	(٥٠٠,٠٩٩)
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	(٢٩,٣٤٩,٠٤٤)	(٣,٥٨٥,٢٧٢)
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	(١,٠٠٤,٩٩٢)	(١٦,٤٢٨,٢٢٤)
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	(٢,٩٤٧,٢٠٥)	(١,٦٣٣,٤٣٨)
شركة بلو للتطوير العقاري	(٨٥٩,٧٢٧)	(٨٣,٧٥٨)
شركة سيجما للتخطيط العمراني	(١٦,٢٢٠)	-
	١٢٥,٠٦٥,٨٤٧	٢,٠١٦,١٤٩,٣٧٣

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 الارباح او الخسائر.

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

١. (تابع) ٢٠٢٤ 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 ومبلغ ٣٧٢,٨٦٧,٩٨١ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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

وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد ٥٤٨٨١٤٥٨ سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان 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، وعليه انخفضت نسبة ملكية الشركة المباشرة في شركة القاهرة للإسكان والتعمير لـ ٥٩,٤٠٪ وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجارى.

وخلال ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير عن طريقة نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٢٧,٩٠٪ بتكلفة قيمتها ٤٦٨,٦٠٠,٢٢٢ جنيه مصري وحصة نسبية ٦٩٦,٤١٥,٥١٩ جنيه مصري الي إحدى شركاتها التابعة محققة خسائر بمبلغ (٢١٠,٢٤٥,٣٠٤) جنيه مصري تم ادراجها ببند إيرادات النشاط بقائمة الأرباح أو الخسائر، لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٣١,٥٠٪ لعدد ٣٣٤٢٢٥٥١٠ سهم.

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 عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية الدورية 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 ومبلغ ٧٧٨,٦١١,٧٨٠ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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 الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٩٥,٣٦٢,٧٥٩ جنيه مصري لعدد ١٠٦٢٤٩٥٠٠ سهم بنسبة ٨٦,١١٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية 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 رأس 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 عام ٢٠٢٤ 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 ومبلغ (٢٢,٣٤٢,٨٤٤) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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 بالتعبئة 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 عام ٢٠٢٤ 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 عام ٢٠٢٤ 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 ومبلغ (١٤٥,١٣٤,٣٥٠) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

٥. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بالشركة المتحدة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الإغلاق في التاريخ المتخذ أساسا 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.

وخلال الفترة قامت شركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٩,٧١٪ من رأس المال.

وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة حيث أن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

وخلال عام ٢٠٢٤ 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 ومبلغ ٢٣,١١٠,٨٧٩ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

٦. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الإغلاق في التاريخ المتخذ أساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٤١,٨٥٣,٩٠٨ جنيه مصري لعدد ٨٧٤١١٥٣٠ 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 عام ٢٠٢٤ 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 ومبلغ ٤٣,٣٦٧,٠٧٣ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٧. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٧٨,٨٥١ جنيه مصري لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٦,٧٣٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٧,٢٩٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١١,٦٤٪ بقيمة ٧١,٨٢٤,٣٢٣ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٥,٦٥٪ 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 عام ٢٠٢٤ 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 ومبلغ ٥,٣٤٦,٢٠١ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.
٨. 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) بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٩٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٠٩,١٦٢,٦٥٦) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (٢٤,٣٩٢,١٨٢) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.
٩. بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٤ قامت الشركة بالاكتتاب في أسهم شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م) بنسبة ٢٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة حيث بلغ عدد الاسهم ١٠٠٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) وبلغ قيمة الاستثمار مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تم سدادها بالكامل وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٤، وقامت الشركة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على الاستثمار.

٥ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٥
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	مجمع الإهلاك في
(١,٤١٦,٩٩١)	(١,٤١٦,٩٩١)	-	١ يناير ٢٠٢٥
(١٦,٦٠٩,١٦٣)	(١٦,٦٠٩,١٦٣)	-	إهلاك الفترة (إيضاح ١٦)
٥٣,٥١٣,١٦٢	٨,٨٩٦,٦٨٢	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	التكلفة في
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٤
(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٣,٢٣٨,٨٣٨)	(٣,٢٣٨,٨٣٨)	-	مجمع الإهلاك في
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	١ يناير ٢٠٢٤
٥٤,٩٣٠,١٥٣	١٠,٣١٣,٦٧٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	إهلاك العام
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
			صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الأصول المؤجرة تمويليا والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - عقود التأجير (إيضاح ١٨)، والشركة بصدد اعداد دراسة للقيمة العادلة للاستثمار.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٧,٢٠٥	٢٦٥,٥٨٢
٢٧٧,٢٠٥	٢٦٥,٥٨٢

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٦٠٢,٤٠٢	١٨٩,٠٦٥,٢٦٢	شركة نمو للاستشارات	
١١,٤٠٥	١١,٤٠٥	شركة القاهرة للتسويق العقاري	
١٢,٥٨٤,٥٠٥	٨٦,٨٨٧,٣٨٠	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة رؤية القابضة للاستثمارات	
٩,١٢٦,١٤١	٧,٨٤٦,١٤٨	شركة القاهرة للإسكان والتعمير	
١٨٦,٦٥٠	١٢٦,٦٥٠	شركة بلو للتطوير العقاري	
-	٣٧,٥٣٦,٠١١	شركة مشارق للاستثمار العقاري	
١٥٩,١٢٩,١٢١	١٨٤,١٣٠,٣٥٦	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية	
١٨٧,٦٨١,٦٨٨	٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	شركة جدوى للتنمية الصناعية	
٣٧١,٨٥٧,٩٣٤	٩٥٥,٥٠٨,٧٤٦		

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

(٣,٤٢٦,٦٢٠)	(٥,٧٥٢,١٢٠)
٣٦٨,٤٣١,٣١٤	٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٥,٧٥٢,١٢٠)	(١,٣٦٠,٩٣٢)
-	(٢٧٥,٤٠٨)
٢,٣٢٥,٥٠٠	-
(٣,٤٢٦,٦٢٠)	(١,٦٣٦,٣٤٠)

اول الفترة
مكون خلال الفترة
رد خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

٢ - مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٥,٥٦٥,٤٧٤	١١٥,١٣١,٧٤٧	شركة وادي للاستشارات
٤,٤٤٣,٤٢٦	١,٠٨٥,٦٤٦	جاري مساهمين
٢٠٠,٠٠٨,٩٠٠	١١٦,٢١٧,٣٩٣	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	دفعات مقدمة
٤٨٦,٦٦٧	١,٦٥٠,٩٢٧	تأمينات لدى الغير
٦١١,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦	سلف وعهد عاملين
٣٩٦,٩٤٠	٤٩٩,٢١١	مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح
٢,٣١٦,٠٠٠	٨,٧٩٧,٤٦٥	دفعات مقدمة لشراء أصول
٦٢٧,٠٠٠	٦٢٧,٠٠٠	ايرادات مستحقة
٤٦٢,٨٨٦	٤٦٢,٨٨٦	ايجارات مستحقة
٣٣٨,٤٥١	-	أرصدة مدينة أخرى
٣,٦٣٥,٢٣١	١٢١,٢٩٦	
٨,٨٧٤,٢٥١	١٢,٧٣٤,٨٦١	

٩ - استثمارات في اذون خزانه

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	القيمة الاسمية
-	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	عوائد مؤجله
-	(٧,٣١٢,٥٩٤)	ضرائب على عوائد اذون الخزانه المستحقة
-	(٥٦,٩٨١)	القيمة الحالية
-	١١٧,٦٣٠,٤٢٥	

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
٦٦٤,٢٦٥	٣٣٦,٣٨٢	نقدية بالصندوق
٨٦٦,٧٣١	١,٤٤٣,٢٨٤	حسابات جارية
١,٥٣٠,٩٩٦	١,٧٧٩,٦٦٦	
٢,١٧١,٩٨٤	٩,٦٦٠	عملات أجنبية
٥,٣٦٤,٩١٤	٣٩٠,٩٤٦	نقدية بالصندوق
٧,٥٣٦,٨٩٨	٤٠٠,٦٠٦	حسابات جارية
٩,٠٦٧,٨٩٤	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 - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة فاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، وبلغ صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) منها مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

خلال الفترة قامت الشركة باستكمال شراء أسهم خزينة وفقاً لقرار مجلس الادارة الصادر في ١٤ يناير ٢٠٢٥، وقد بلغ عدد أسهم الخزينة المشتراة حتى ٢٠ مايو ٢٠٢٥ عدد ٤١١٤٦٧٥٨ سهم بقيمة ١٢٨,٣٣٣,٣٣٤ جنيه مصري.

بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٥ قامت الشركة بتخصيص عدد ٢٨٢٨١٧٥٨ سهم من أسهم الخزينة المشتراة مجاناً لنظام الاثابة والتحفيز الجديد بتكلفة بلغت ٨٨,٢٠٨,٤٦٣ جنيه مصري ليصبح إجمالي عدد أسهم الخزينة المتبقية حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ عدد ١٢٨٦٥٠٠٠ سهم بقيمة ٤٠,١٢٤,٨٧١ جنيه مصري، (عدد ٣٥٩٣٦٧٥٨ سهم بقيمة ١١١,٢٨٠,٧٧١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١١ - رأس المال (تابع)

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
وليد محمد زكي	٢٩١٢٨٥٩٢٩	١,٣١٠,٧٨٦,٦٨١
شركة عبد القادر المهديب وأولاده	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
طه إبراهيم مصطفى محمد التلياني	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
إيجي كاب انفستمنت ليمتد	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٦
حسام محمد زكي	٤٤٦١٥٦٥٢	٢٠٠,٧٧٠,٤٣٤
مساهمون آخرون	٣١٥٣٢٠٢٤٥	١,٤١٨,٩٤١,١٠٢
اجمالي	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠

١٢ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
-	٦٠٦,٨٨١,٧٣٥	
٤٠٥,٨٠٧,٦٨٠	٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	
٤٠٥,٨٠٧,٦٨٠	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 - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مصروفات مستحقة
جنيه مصري	جنيه مصري	دفعات مقدمة ايجار
٧٩٢,١٢٦	٥,٣٧٧,٧٧٢	فوائد مستحقة
-	٢٧,٤٢٩	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
٨٠٤,٧٧٨	٩٨٢,٣٨٩	أرصده دائنة أخرى
٦٣,٠٤٩,٣٧٣	٥٢,٥٩٣,٧٣٣	
٥,٥٤٨,٠٧٨	٧١٢,٢٣٧	
٧٠,١٩٤,٣٥٥	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	

١٤ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد اول المدة - أصل
جنيه مصري	جنيه مصري	الحركة خلال المدة - ايراد
١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٢,٣٦٩,٠١٦	تسويات ضريبية مؤجلة
١٧,٥٧٢,١٠٤	٧١,٤١١,٠٥٢	رصيد اخر المدة - أصل
-	٣٣,٣٠٧,٠٢٦	
١٣٤,٦٥٩,١٩٨	١١٧,٠٨٧,٠٩٤	

ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الضرائب المؤجلة - ايراد
جنيه مصري	جنيه مصري	الضرائب على عوائد اذون الخزانة
١٧,٥٧٢,١٠٤	٢٧,٦٢٦,٢٧٨	
(١,٤٦٢,٥١٩)	(٢,٠٧٠,٠٦١)	
١٦,١٠٩,٥٨٥	٢٥,٥٥٦,٢١٧	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٤ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلي

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الأرباح قبل ضرائب الدخل التعديلات على صافي الربح يضاف عليه مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم يخصم منه مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم صافي (الخسارة) الضريبية المعدلة ضريبة الدخل سعر الضريبة الفعلي
١,١٤٦,٩٨٠,٠٩٧	١٣٧,٨٦٣,٦٤٥	
١٥٤,٠٣٥,١٨٨	١١,٧٤٣,٠٠٨	
(١,٤٩٣,٠١٩,٩٢٢)	(٥٠٧,١٣٥,٤٢٣)	
(١٩٢,٠٠٤,٦٣٧)	(٣٥٧,٥٢٨,٧٧٠)	
-	-	
-	-	

١٥ - إيرادات النشاط

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
٧,٤٤٧,١٢٢	٧,٤٤٧,١٢٢	
٩١٧	١١,٦٢٣	
١,٢٦٠,٠٨٥,٩٤٥	٢١٦,٤١٧,٧٣٢	
١,٢٦٧,٥٣٣,٩٨٤	٢٢٣,٨٧٦,٤٧٧	

١٦ - تكلفة النشاط

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)
١,٨٢١,٨٤٦	١,٤١٦,٩٩١	
١,٨٢١,٨٤٦	١,٤١٦,٩٩١	

١٧ - مصروفات عمومية وإدارية

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مرتبات وما في حكمها رسوم واشتراكات مصروفات أخرى اهلاك أصول ثابتة (ايضاح ٣) استهلاك أصول حق انتفاع (ايضاح ١٨-١)
٢٥,٦٥٧,٥٠٨	٣٨,١٠٦,١٥٥	
٧٤٤,٦٤٦	٥٥٧,٢٠٠	
١٠,٦٢٨,٤٦٢	٩,٣٠٥,١٧٧	
١,١٤٩,٣٤٦	١,٢٦١,٨٧٤	
١,٣٠٠,٢٩٠	١,٣٥٤,٦٩٧	
٣٩,٤٨٠,٢٥٢	٥٠,٥٨٥,١٠٣	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٨ - عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بإبرام عقد تأجير تمويلي المحال للشركة مع شركة كايرو للتأجير التمويلي، لكامل الأرض وما عليها من مباني لمبنى بمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنيه مصري، بقيمة 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 عام ٢٠٢٤ 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.
- خلال الفترة قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة سنتين. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقا للعقد مبلغ ٩٢٤,٠٠٠ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ١١٠,٠٠٠ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ١٠٪ للسنة الثانية.

١- أصول حق انتفاع

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	اول المدة
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات	اضافات
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤	اخر المدة
٦٥٢,٨٧٠	-	
٢٣,٦٢٤,٦٦٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤	
مجمع الاستهلاك في		
اول المدة		
استهلاك المدة (ايضاح ١٧)		
اخر المدة		
صافي القيمة الدفترية في اخر المدة		
(٨,٤٩٦,٦٣٠)	(٥,٨٩٦,٠٥٠)	
(١,٣٥٤,٦٩٧)	(٢,٦٠٠,٥٨٠)	
(٩,٨٥١,٣٢٧)	(٨,٤٩٦,٦٣٠)	
١٣,٧٧٣,٣٣٧	١٤,٤٧٥,١٦٤	

٢- التزام عقود تأجير

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
١٠٩,٦٨٦,٩٦١	١٩,١٦١,٧٤٣	٩٠,٥٢٥,٢١٨	
(٢٧,٤٨١,٢٢٥)	(٢,٧٠٠,٦٨٧)	(٢٤,٧٨٠,٥٣٨)	
٨٢,٢٠٥,٧٣٦	١٦,٤٦١,٠٥٦	٦٥,٧٤٤,٦٨٠	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
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	

١٩ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

- الشركة منتظمة بتقديم الاقرارات الضريبية طبقا لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ في المواعيد القانونية المحددة.

ضرائب كسب العمل

- الشركة منتظمة بحجز ضريبة المرتبات من العاملين لديها طبقا لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وتوريدها الى المأمورية المختصة وتقديم اقرارات ضريبة الأجور والمرتبات وما حكمها في المواعيد القانونية المحددة.

ضريبة الخصم والتحصيل

- 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 اعتباراً من ٣١ يونيو ٢٠٢٢ وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية طبقاً لأحكام القانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ وسداد الضريبة المستحقة عليها من واقع الإقرارات وذلك من تاريخ التسجيل.

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

(أ) مخاطر السوق.

(ب) خطر العملات الأجنبية.

(ج) خطر الفوائد.

(د) مخاطر الائتمان.

(هـ) مخاطر السيولة.

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

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

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

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

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

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

أ) خطر السوق

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

ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية 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.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	العملة
الصافي	الصافي	
جنيه مصري	جنيه مصري	دولار أمريكي
(٤٠٨,٩٨٣,٤٠٦)	(٤١٥,٩٦٨,٣١٩)	يورو
٨,٥٤٠,٧٩٦	٧,٧٧١,٣٠٢	جنيه إسترليني
٥٧٦,٨٩٢	٦٦,٥٠٣	

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	العملة
التأثير على الأرباح	التأثير على الأرباح	
معدل التغير	معدل التغير	
قبل ضرائب الدخل	قبل ضرائب الدخل	
جنيه مصري	جنيه مصري	دولار أمريكي
(٤٠,٨٩٨,٣٤١)	(٤١,٥٩٦,٨٣٢)	دولار أمريكي
٤٠,٨٩٨,٣٤١	٤١,٥٩٦,٨٣٢	يورو
٨٥٤,٠٨٠	٧٧٧,١٣٠	يورو
(٨٥٤,٠٨٠)	(٧٧٧,١٣٠)	جنيه إسترليني
٥٧,٦٨٩	٦,٦٥٠	جنيه إسترليني
(٥٧,٦٨٩)	(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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ما قيمته صفر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١٧,٦٣٠,٤٢٥ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٨,٣٧٨,٢٩٣ جنيه مصري (٣٠ يونيو ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٠٧٥,١٩٨ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أذون خزانة). هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ما قيمته ٥١٥,٤٩٤,٦٤١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,١٣٥,٨٨١,٥٥٠ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٤٩,٩٢٦,٠٦٧ جنيه مصري (٣٠ يونيو ٢٠٢٤ مبلغ ٩٧,٩٣٧,٦٧٢ جنيه مصري مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التغير في	التغير في
الأثر على الأرباح	الأثر على الأرباح	معدل الفائدة	معدل الفائدة
قبل الضريبة	قبل الضريبة		
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	١,١٧٦,٣٠٤	+١٪	
-	(١,١٧٦,٣٠٤)	-١٪	
٥,١٥٤,٩٤٦	١١,٣٥٨,٨١٦	+١٪	
(٥,١٥٤,٩٤٦)	(١١,٣٥٨,٨١٦)	-١٪	

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، أرصدة 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 المالية.

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصارف والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتعرض أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الأرصدة 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.

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
القروض وعقود الترتيب التمويلي	-	٢٧,٤٨١,٢٢٥	٨٢,٢٠٥,٧٣٦	١٠٩,٦٨٦,٩٦١
تسهيلات ائتمانية	-	٤٠٥,٨٠٧,٦٨٠	-	٤٠٥,٨٠٧,٦٨٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٢٠٠,٠٠٨,٩٠٠	-	٢٠٠,٠٠٨,٩٠٠
التزامات ضريبية	-	٣٢,٠٣٠,٩٤٤	-	٣٢,٠٣٠,٩٤٤
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٧٠,١٩٤,٣٥٥	-	٧٠,١٩٤,٣٥٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	٧٣٥,٥٢٣,١٠٤	٨٢,٢٠٥,٧٣٦	٨١٧,٧٢٨,٨٤٠

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
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
مصرفوات 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

٢١- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراسات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراسات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري 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.

٢٢- نصيب السهم في الأرباح

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

أرباح الفترة	السنة المنتهية في	السنة المنتهية في
حصة العاملين (مقدرة)*	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
مكافأة مجلس الإدارة (مقدرة)	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٥٣,٩٧٣,٢٣٠	١,١٧٢,٥٣٦,٣١٤
	(١٤,٦٢٧,٤٥٧)	(٥١,١١٤,٠٨٠)
	-	(٨٧,٦٥٧,٨٣٤)
	١٣٩,٣٤٥,٧٧٣	١,٠٣٣,٧٦٤,٤٠٠
	١٠٤,٣٩٧,٥٢٧١	١٠٥,٤٠٥,٤٢٨١
	٠,١٣٣	٠,٩٨١

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
نصيب السهم في الأرباح

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٣ - 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:

الشركة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	إيرادات أخرى	١,٢٧٧,٨٦١	١,٩٧٣,٤٣٠
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات أخرى	-	١,٩٦٢,٨٨٦
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات مستحقة	٤٦٢,٨٨٦	-
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية	٧,٤٤٧,١٢٢	٧,٤٤٧,١٢٢
شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية	طرف ذو علاقة	فوائد مدينة	١٠,٤٠٨,٤٠٩	٨,٦٤٥,٠٣٥
شركة وادي للاستشارات	شركة تابعة	إيرادات أخرى	٣,٣٤٠,٠٨٧	-
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	إيرادات أخرى	-	١,٥١٥,٦٧٧

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

الشركة	طبيعة العلاقة	البند	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	تأمينات لدى الغير	٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	التزام عقود التأجير التشغيلي	١٩,١٦١,٧٤٣	١٩,٤٤٩,٧٣٨
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	دفعات مقدمه ايجار	-	٢٧,٤٢٩
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيجارات مستحقة	٣٣٨,٤٥١	-
شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية	طرف ذو علاقة	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة	٦٣,٠٤٩,٣٧٣	٥٢,٥٩٣,٧٣٢

٢٤ - أحداث هامة

أ - بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٥١ "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" بقرار من رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ بهدف المساعدة على إعادة تقييم الأصول والالتزامات للقوائم مالية بصورة تعكس القوة الشرائية الفعلية المقيمة بتأثير التضخم. تقوم إدارة الشركة بمتابعة أثر تطبيق هذا المعيار لدراسة مدي تأثيره على القوائم المالية الدورية المستقلة، ولم يصدر تعليمات بتطبيق هذا المعيار حتى تاريخ اصدار القوائم المالية المستقلة للشركة.

ب - بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض أسعار الفائدة مرة اخري بواقع ١٠٠ نقطة أساس لتصبح ٢٤٪ للإيداع، و ٢٥٪ للإقراض، و ٢٤,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.