

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٨-٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٣٥-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر
ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تليفون: ٢٠٢ ٢٥١٩٣٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المرفقة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المجمعة 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 المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. 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 المجمعة.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ٢٧ أغسطس ٢٠٢٥



س. م. م. (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			أصول غير متداولة
٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨	٣٠٧,٢٦٩,٠٤٥	(٤)	أصول ثابتة
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٧,١٢١,١٩٢	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٦٧,٣٩٦,١١٠	٦١,٢٠١,٠٢١	(١-٣٥)	أصول حق انتفاع
٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦	٥٦٩,٠٢٨,٥٥٣	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٨٣٢,١٥١	٨٣٢,١٥١		استثمارات في سندات حكومية
٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠	٥,٧٥٣,٤٦٧,٩٢٠	(٨)	استثمارات عقارية
-	٢,٣١٧,٧٧٠	(٩)	أصول غير ملموسة
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	الشهرة
٧,١٥٠,٠٢١,٤٧٩	٧,٢٩٧,١٥٨,٤٤٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	٢,١٠٦,٤٩٩,٥١٨	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	٨١١,٩٣٥,٨٢٨	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠٢,٢٧٨,٧١٥	٣٥,١٠٠,٧٠٤	(١٣)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة
٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	٤,٧٧٥,٧٠٩,٨٤٤	(١٤)	علاء وأوراق قبض
٦٤١,٦٩٧,٧٨٧	٣٥٠,٩٨٧,٩١٥	(١٥)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	٤٣,٥٢٦,١٦٠,٤٦٩	(١٦)	مشروعات الاسكان والتعمير
٦٨٧,٤١١,٠٥٤	٩٨٨,٢٨٩,١٧٠	(١٧)	مخزون
٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦	٦,١٨٨,١٠٩,٨٢٥	(١٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٣,٦١١,٩٣٢,٠٤٦	٥٨,٧٨٢,٧٩٣,٢٧٣		إجمالي الأصول المتداولة
٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥	٦٦,٠٧٩,٩٥١,٧٢١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٩)	رأس المال
١٠٤,٧١٦	٢٩,١٠٩,٧٢٩		احتياطي قانوني
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٤٠,١٢٤,٨٧١)	(١٩)	أسمهم خزينة
(٨,٣٧٨,٠٩٥)	(١٣,٨٥٥,٩٣٤)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
-	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	(١١)	مجنب لنظام الاثابة والتحفيز
١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	٢,٢٦٣,٠٠٦,٦٨٣		أرباح مرحلة
١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٢١٧,٩٦٤,٨٦٦		أرباح الفترة / العام
٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨	٧,١٠٨,٧٠٢,٦٧٩		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٦,٣٢٨,٣٧٦,٨٠٩	(٢٠)	حقوق الحصة غير المسيطرة
١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠	١٣,٤٣٧,٠٧٩,٤٨٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	٥,٥٥٥,٦١١,٧٦٤	(٢١)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل
١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	١٢,٠٢٢,٠٥٩,٦٨٠	(٢٢)	الجزء غير المتداول من دائنات شراء أراضي
١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	١٢٧,٥٤٨,١٩٦	(٢٣)	أرصدة دائنة - مساهمين
٣٠٦,٥٩٤,٨٧١	٣٠٦,٥٧١,٠٥٧	(٣٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	١,٢٥٠,٥٦٦,٦٣٠	(٢-٣٥)	الجزء غير المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢١,٣٧٦,٨٠٦,٢٦٨	١٩,٢٦٢,٣٥٧,٣٢٧		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	٨٨٩,٤٠٨,١٠٤	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢	٢,٩٧٠,٢٤٧,٤٦٣	(٢٢)	الجزء المتداول من دائنات شراء أراضي
١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	١٨,٩٥٦,٥٦٠,٢٢٥	(٢٤)	علاء دفعات مقبمة
٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	٢,٧٨٦,٩٢٩,٢٤١	(٢٥)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	٣,٦٥٥,٧٥٤,٦٨٠	(٢٦)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق نفع
٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	٥٠١,٥٦٤,٥٠٤	(٢٧)	أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	٣,٢٩٤,٧٤٠,٧٦٥	(٢٨)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٨,٢٩٣,١٤٢	٤٧,٦٧٢,٦١٦	(٢٩)	مخصصات
١٩٠,٠٦٢,٣٧٩	٢٥٠,٥٩٤,٤٦٩	(٢-٣٥)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٣,٦٦٠,٤١٦	٢٧,٠٤٢,٤٣٩		دائنتن توزيعات
٢٦,٢٣٨,٥٩١,٥٠٧	٣٣,٣٨٠,٥١٤,٩٠٦		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٧,٦١٥,٣٩٧,٧٧٥	٥٢,٦٤٢,٨٧٢,٢٣٣		إجمالي الالتزامات
٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥	٦٦,٠٧٩,٩٥١,٧٢١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب
وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
محمد مصطفى عبد العزيز
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
P R E Group بي اري جروب

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٧٨,٣٠٥,٣٤١	٢,٦٤٨,٩٤٢,٩٠٤	١,٧٥٣,٠٤٢,٤٦٣	٩٨٠,٧٩٣,٧٨٣	(٣١) إيرادات الأنشطة
(١,٩١٥,٠٤٨,٨٤٦)	(١,٨٤٨,٣٢٧,٥٦٤)	(١,٠٧٠,٤١١,٢٨٠)	(٥٦٦,١٤٥,٥٢٥)	(٣٢) تكلفة الأنشطة
١,٣٦٣,٢٥٦,٤٩٥	٨٠٠,٦١٥,٣٤٠	٦٨٢,٦٣١,١٨٣	٤١٤,٦٤٨,٢٥٨	مجمّل الربح
(٤٧٣,٦٣١,٠٤٤)	(٤١٧,٢٠٣,٧٤٩)	(٢٥٨,٦٧١,٦٣٢)	(٢٢١,٠٦٠,٤٠٠)	مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية
(٤,٦١٨,٥٩٣)	(٢,١٩٩,٢٦٠)	(٢,٧٨٠,٩٧٤)	١,٠٧٦,٩٧٤	(١٤) (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
٦٢٧,١٨٨	١٤٠,٠٥١	٣٠,٩٥٦	٣٣٩,٨٢٢	(١٥) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٨٧١,٤٣٩)	-	(١,٩٤٠,٨٧٩)	-	(١٨) (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في ارصدة مدينة أخرى
١٠,٢٣٩,٦٩٠	٥٣٨,١٧٤,٤٤٥	(٤٥٧,٤٠٨)	١٨٠,٩٣٨,٢٤٦	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٧,٧٦٨,٥٥٢	١,٦٢٧,٨٥٧	(١,٢٤٩,٢٠٥)	١,٦٢٧,٨٥٧	(١٢) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣٦,٨٦٢	٥,٥٥١	١٣٤,٠٨٧	٢,٧٧٦	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
١٦,٤٢٠,٠٤٨	٤٤,٢٦٨,١٥٣	-	٢٢,٥٩١,٧٤١	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١١٧,٥٦٧,٦٢٧	١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥	-	-	(٨) فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٢٠٢,٢٥٢	(١٠٧,٥٢٠)	(١,٥٦٧,٨٥٨)	٣٠,٣٢٢	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٢,٣١٠,٧١٥)	-	(٢,٣١٠,٧١٥)	-	(٣٣) خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
٥٧,٦٢٥,٠٥٧	٣٥,٦٠٨,١١٧	٣٥,١١٤,٠١٢	١٧,٤٧٥,٢٩٩	إيرادات تشغيل أخرى
١,١٢١,٤١١,٩٨٠	٢,٥١٠,٣٤٢,٦٠٠	٤٤٨,٩٣١,٥٦٧	٤١٧,٦٧٠,٨٩٥	أرباح التشغيل
(٦٠٤,١٢٢,٨٣١)	(١,١٨٨,٧٧٤,٤٣٦)	(٢٩٢,٨٦١,٤٩٣)	(٤٣٨,٠١٦,٣٣١)	مصروفات تمويلية
١٤٤,٢٧٧,١٨٤	١٩٠,٥٤٤,٩٨٦	٦٢,٢٣٨,٣٨٥	١٤٩,١٨٠,٥٣٤	قوائد داتنة
(٦,٣٦٣,٦٠٩)	٧٩,٧٢٠,٠٤١	(٨,٥١٦,٥٠١)	٢,٤٩٣,٨٥٣	فروق تقييم عملة
٥,٤٩٧,٠٦٣	٢,٩٢٥,٤٦٤	٣,٩٥٧,٨٩٠	٢,٢١٦,٦٣١	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
٦٦٠,٦٩٩,٧٨٧	١,٥٩٤,٧٥٨,٦٥٥	٢١٣,٧٤٩,٨٤٨	١٣٣,٥٤٥,٥٨٢	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١٥٦,٤٧٨,٣٩٨)	(٢٦٠,٩٢١,٣٨١)	١٣,٩٠٤,٩٦٨	٢٣,٥٢٠,٣٣١	(٣٠) ضرائب الدخل
٥٠٤,٢٢١,٣٨٩	١,٣٣٣,٨٣٧,٢٧٤	٢٢٧,٦٥٤,٨١٦	١٥٧,٠٦٥,٩١٣	أرباح الفترة
٢١٧,٩٦٤,٨٦٦	١,١٩٨,٢١٩,٨٦٦	١٤٤,٠٢٢,١٠٥	١٣٠,٣٥٣,٧١٢	توزع كالتالي:
٢٨٦,٢٥٦,٥٢٣	١٣٥,٦١٧,٤٠٨	٨٣,٦٣٢,٧١١	٢٦,٧١٢,٢٠١	الشركة القابضة
٥٠٤,٢٢١,٣٨٩	١,٣٣٣,٨٣٧,٢٧٤	٢٢٧,٦٥٤,٨١٦	١٥٧,٠٦٥,٩١٣	حقوق الحصة غير المسيطرة
٠,٢٠٩	١,١٤١	٠,١٣٦	٠,١٢٩	أرباح الفترة
(٣٤) نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة				

العضو المنتدب
وليد محمد زكي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
بي اري جروب PRE Group
ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة
محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

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	
٥٠٤,٢٢١,٣٨٩	١,٣٣٣,٨٣٧,٢٧٤	٢٢٧,٦٥٤,٨١٦	١٥٧,٠٦٥,٩١٣	ارباح الفترة
				بنود الدخل الشامل الاخر
(١١,٩٠٥,٦٦٥)	٢,٨٣٩,٠٤٧	(١١,٨٩٨,٦٨٤)	٢,٠١٩,٢١٠	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٤٩٢,٣١٥,٧٢٤	١,٣٣٦,٦٧٦,٣٢١	٢١٥,٧٥٦,١٣٢	١٥٩,٠٨٥,١٢٣	إجمالي الدخل الشامل للفترة
				توزع كالتالي:
				الشركة القابضة
٢١٢,٤٧٩,٢٩٧	١,١٩٩,٦٠١,١٩٧	١٣٨,٥٣٩,٧٥٧	١٣١,٣٣٨,٧٩٥	الشركة القابضة
٢٧٩,٨٣٦,٤٢٧	١٣٧,٠٧٥,١٢٤	٧٧,٢١٦,٣٧٥	٢٧,٧٤٦,٣٢٨	حقوق الحصة غير المسيطرة
(٢٠)				إجمالي الدخل الشامل للفترة
٤٩٢,٣١٥,٧٢٤	١,٣٣٦,٦٧٦,٣٢١	٢١٥,٧٥٦,١٣٢	١٥٩,٠٨٥,١٢٣	

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

رأس المال	احتياطي عام	احتياطي قانوني	مجنب لنظام الاثابة والتحفيز	أسهم خزينة	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	نتائج عملية الانقسام	ارباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	حقوق الحصص 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	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	١٠٤,٧١٦	-	(٨,٣٧٨,٥٩٥)	-	١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠
محول الى ارباح مرحلة واحتياطي قانوني	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	-	-	-	-	١,٠٧٢,١٣٢,٤٥١	(١,١٠١,١٣٧,٤٦٤)	-	-	-
تسويات على ارباح مرحلة في شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	(٢,٠٦٩,٦٢٣)	-	(٢,٠٦٩,٦٢٣)	٢١,٦٤٩	(٢,٠٤٧,٩٧٤)
تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركة تابعة	-	-	-	-	٨,٢٣٠	-	١٤٨,٨٧٧,٤٨٣	-	١٤٨,٨٨٥,٧١٣	(١٢١,٣٢٥,٢٤١)	٢٧,٥٦٠,٤٧٢
تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	(١٦٩,٩٠٥,١٤٨)	-	(١٦٩,٩٠٥,١٤٨)	١٨٢,٥١٨,٣٦٩	١٢,٦١٣,٢٢١
شراء أسهم خزينة - الشركة القابضة	-	-	-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	-	-	-	-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)
شراء أسهم خزينة - شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	(١١,٩١٧,٦٤٤)	-	(١١,٩١٧,٦٤٤)	(١٥,٨٩١,٩٥١)	(٢٧,٨٠٩,٥٩٥)
مجنب نظام الاثابة والتحفيز	-	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	-	٨٨,٢٠٨,٤٦٣	-	-	٥,٨١٢,٥٥١	-	-	-	-
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-	(١٧٣,٥٣٤,١٩١)	-	(١٧٣,٥٣٤,١٩١)	(٢١,٥٢١,٣٥٦)	(١٩٥,٠٥٥,٥٤٧)
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	-	-	-	(٥,٤٨٥,٥٦٩)	-	-	-	(٥,٤٨٥,٥٦٩)	(٦,٤٢٠,٠٩٦)	(١١,٩٠٥,٦٦٥)
ارباح الفترة	-	-	-	-	-	-	٢١٧,٩٦٤,٨٦٦	٢١٧,٩٦٤,٨٦٦	٢١٧,٩٦٤,٨٦٦	٢٨٦,٢٥٦,٥٢٣	٥٠٤,٢٢١,٣٨٩
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٢٩,١٠٩,٧٢٩	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	(٩٤,٠٢١,٠١٤)	(١٣,٨٥٥,٩٣٤)	-	٢,٢٦٣,٠٠٦,٦٨٣	٢١٧,٩٦٤,٨٦٦	٧,١٠٨,٧٠٢,٦٧٩	٦,٣٢٨,٣٧٦,٨٠٩	١٣,٤٣٧,٠٧٩,٤٨٨
رصيد ١ يناير ٢٠٢٤	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
محول الى (خسائر متراكمة)	-	-	-	-	-	-	٤١٤,٠٢٣,٤١١	(٤١٤,٠٢٣,٤١١)	-	-	-
تحويل الاحتياطي العام ونتائج الانقسام الى الأرباح المرحلة	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	-	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	١٢٩,٦٨٥,٥٣٣	-	١,٩٢٠,٨١٥,٦٧٤	٣٤١,١٦٠,٦٤٣	٢,٢٦١,٩٧٦,٣١٧
تسويات على (الخسائر المتراكمة)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧,٥٠٠,٠١٥	٧,٥٠٠,٠١٥
تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	٢,٢٩٩,٨٧٤	-	٢,٢٩٩,٨٧٤	٧١٦,٠٤٥	٣,٠١٥,٩١٩
تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة	-	-	-	-	(١٠٣,١٠٢)	-	(٥٥,٣٥٠,٩٩٤)	-	(٥٥,٤٥٤,٠٩٦)	٤١,٥٢٢,٨٥٥	(١٣,٩٣١,٢٤١)
شراء أسهم خزينة - شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	(٢٣,٢٢٠,٦٨٦)	-	(٢٣,٢٢٠,٦٨٦)	(٢٨,٧٦٦,٩٠٢)	(٥١,٩٨٧,٥٨٨)
شراء أسهم خزينة	-	-	-	(٤١,٥٨٠,٨٦١)	-	-	-	-	(٤١,٥٨٠,٨٦١)	-	(٤١,٥٨٠,٨٦١)
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-	(٢٤,٧٧٨,٣٤٨)	-	(٢٤,٧٧٨,٣٤٨)	(٢٠,٨١٩,٩٩٢)	(٤٥,٥٩٨,٣٤٠)
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	-	-	-	١,٣٨١,٣٣١	-	-	-	١,٣٨١,٣٣١	١,٤٥٧,٧١٦	٢,٨٣٩,٠٤٧
ارباح الفترة	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	١٠٤,٧١٦	-	-	(٨,٩٠٩,٥٣٦)	-	١,١٩٨,٢١٩,٨٦٦	١,١٩٨,٢١٩,٨٦٦	١,١٩٨,٢١٩,٨٦٦	١٣٥,٦١٧,٤٠٨	١,٣٣٣,٨٣٧,٢٧٤
رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	١٠٤,٧١٦	-	(٨,٩٠٩,٥٣٦)	(٨,٩٠٩,٥٣٦)	-	٢,٢٦٥,٠٨٩,٠٧٨	١,١٩٨,٢١٩,٨٦٦	٨,١٥٩,٥٤٦,٤٨٣	٥,٣٥٦,٤٦٨,٤٩٦	١٣,٥١٦,٠١٤,٩٧٩

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

شركة بابونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
١,٥٩٤,٧٥٨,٦٥٥	٦٦٠,٦٩٩,٧٨٧	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة
٢١,٠٨٥,٩١٠	٢٣,٨٣٣,٤٥١	(٤) إهلاك أصول ثابتة
-	١٢١,٩٨٨	(٩) استهلاك أصول غير ملموسة
٦,٥٤٢,٣٨٦	٦,٨٤٧,٩٥٩	(١-٣٥) استهلاك أصول حق انتفاع
(٢,٩٢٥,٤٦٤)	(٥,٤٩٧,٠٦٣)	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
٢,١٩٩,٢٦٠	٤,٦١٨,٥٩٣	(١٤) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
(١٤٠,٠٥١)	(٦٢٧,١٨٨)	(١٥) (رد الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	١,٨٧١,٤٣٩	(١٨) الخسائر الائتمانية المتوقعة في أرصدة مدينة أخرى
-	٢,٣١٠,٧١٥	(٣٣) خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١,٥٠٩,٤١٣,٦١٥)	(١١٧,٥٦٧,٦٢٧)	(٨) فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
١٠٧,٥٢٠	(٢٠٢,٢٥٢)	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٥٣٨,١٧٤,٤٤٥)	(١٠,٢٣٩,٦٩٠)	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٦٢٧,٨٥٧)	(٣٧,٧٦٨,٥٥٢)	(١٢) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥,٥٥١)	(١٣٦,٨٦٢)	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
(٤٤,٢٦٨,١٥٣)	(١٦,٤٢٠,٠٤٨)	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١,١٨٨,٧٧٤,٤٣٦	٦٠٤,١٢٢,٨٣١	مصروفات تمويلية
(١٩٠,٥٤٤,٩٨٦)	(١٤٤,٢٧٧,١٨٤)	فوائد دائنة
٥٢٦,٣٦٨,٠٤٥	٩٧١,٦٩٠,٢٩٧	أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(٣٤٨,١١٤)	٣١٦,٦٤٩,١٧٠	(١٢) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٣,٨٧٥,٩١٤)	(٥٧٦,٧٧٩,٤٠١)	التغير في العملاء وأوراق قبض
٩٢,٠٦٢,٧٠٨	٢٩١,٣٣٧,٠٦٠	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٥١,٢٠٢,٦٩٢)	(٣,٦٥٧,٠٢٥,٦٢٦)	التغير في مشروعات الاسكان والتعمير
(٩٦,٩٠٢,٤٥٢)	(٣٠٠,٨٧٨,١١٦)	التغير في المخزون
(٦٢٢,٤٤٤,٧٢٢)	(١,٠٧٦,٢٤٦,٢٣٨)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٧٥٥,٨٤١,١٢٦	٤,٧٣٢,٣١٨,٣١٠	التغير في العملاء دفعات مقدمة
١٦٦,٠٣٠,٦٩٨	٥٧٩,٦١٤,٢٢٢	التغير في موردين ومقاولي مشروعات وأوراق الدفع
(٧٢,٩١٦,٥٣١)	(٧٧,٧٥٠,٥٧٦)	التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
٢٩٣,٨٢٢,١٠٦	٣٥٧,٦٩٠,٨٦٩	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٢٠,٥٢٦)	(٢٩) المستخدم من المخصصات
١,٥٧٥,٤٣٤,٢٥٨	١,٥٥٩,٩٩٩,٤٤٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٣٥,٩٢٥,٥٥٥)	(٣٨,٤٢٢,٥٤٠)	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٣,٥٨٣,٥٦٧	٥,٨٢٩,٣٣٢	(٤) مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(٨١,٤٤٤)	(٥,٢٧٩,٢٠٢)	(٥) مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
-	٩,٩٩٧,٨٠٤	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
-	٢٧,١٣٦,٠٢٦	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات تابعة
٥,٥٥١	١٣٦,٨٦٢	إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
(٢٢,٨٤٦,٢٨٧)	٢٨٠,٣١٤,٠٤٩	مقبوضات من بيع (مدفوعات لشراء) أذون خزانة
(٥٥,٠٨٥,٨٣١)	٤٢٣,٨٢٣,١٧٥	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
١٩٠,٥٤٤,٩٨٦	١٤٤,٢٧٧,١٨٤	فوائد دائنة محصلة
(١٤,٧٠٤,٧٩١)	(١,٨٢٧,٧٥٢)	صافي النقدية المدفوعة لزيادة استثمارات في شركات تابعة
٦٥,٤٩٠,١٩٦	٨٤٥,٩٨٤,٩٣٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

شركة بابونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة (تابع)

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	جنيه مصري
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٨,٩١٩,٦٣٧	(٨١٠,٧٠٥,٢٠٧)	(مدفوعات في) مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
-	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٦٩,٦٤٦,١٧٣)	(٩٧,٨٧٥,٨٠٧)	التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
٣٨٦,٥٣٥,٦٤٣	(٩٥٤,٣٤١,٨٧٦)	(مدفوعات في) مقبوضات من قروض طويلة الاجل
(٥٣,٩٦١,٩٦٤)	-	مدفوعات في دائنات شراء أراضي
(١,٩٠٨,٥٠٣)	(١٢,٢٣٥,٣٦٢)	التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
٧,٥٠٠,٠١٥	-	الحصة غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
(٩٣,٥٦٨,٤٤٩)	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	(مدفوعات) لشراء أسهم خزينة
-	(١١,٩١٧,٦٤٤)	(مدفوعات) لشراء أسهم خزينة شركة تابعة
(٣٨,٦٦٩,٦٨٠)	(١٩١,٦٧٣,٥٢٤)	توزيعات ارباح مدفوعة
(١,١٤٤,٢٣٠,٤٧١)	(٥٧١,٤٩١,١١٣)	مصروفات تمويلية مدفوعة
<u>(٩٨٩,٠٢٩,٩٤٥)</u>	<u>(٢,٦٣٨,٢٩٣,٠٩٦)</u>	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٦٥١,٨٩٤,٥٠٩	(٢٣٢,٣٠٨,٧١٣)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(٤,٤٦٩,٠٤٨)	(١١,٤٤٤,٥٢٣)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١,٧٣٥,٠٩٢	-	فروق العملة الناتجة عن ارصدة النقدية وما حكمها - اول المدة
٣٢٨,٥٢٠,٨١٣	-	النقدية وما في حكمها - اول الفترة لشركات تابعة مستحوز عليها
<u>٧٨٨,٥٤١,٢١٧</u>	<u>١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦</u>	رصيد النقدية وما في حكمها - اول الفترة
<u>١,٧٦٦,٢٢٢,٥٨٣</u>	<u>١,٦٤١,٣٤٣,٩٢٠</u>	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٤٧٥,٠٥٧,٦٣٠	٢,١٠٦,٤٩٩,٥١٨	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
		يخصم:
(٧٠٨,٨٣٥,٠٤٧)	(٤٦٥,١٥٥,٥٩٨)	ودائع لأجل - (أكثر من ثلاثة أشهر)
<u>١,٧٦٦,٢٢٢,٥٨٣</u>	<u>١,٦٤١,٣٤٣,٩٢٠</u>	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

شركة بانيونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١ - التعريف بالمجموعة

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

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري، تخطيط واقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى 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 وتم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ كما بلغ عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٧ اغسطس 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	٧١,٧٥%
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٨٦,٤٦%
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٧٢,١١%
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٧١,٧٤%
شركة كايرو بروبورتى مانجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٧١,٧٥%
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (تحت التصفية)	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	مصر	٦٨,٨٨%
شركة القاهرة للتسويق العقاري (تحت التصفية)	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٧١,٨٢%
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٦,٠٨%
شركة جاما للتخطيط العمراني	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٨٦,٧٩%
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	٤٢,٨٥%
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٢,٨٥%
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٢,٨٥%
شركة وادي للاستشارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٩٩,٩٨%
شركة مشارق للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٥,٣٥%
شركة ستون بلازا	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٥,٣٧%
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٢٧,٦٨%
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	٥٥,٣٢%
شركة بي ار إي للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٢,٢٣%
شركة تلال ايست للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٥,٢٠%
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	٤٣,٤٠%
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة رؤية للاستثمار العقاري	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة طيبة للمقاولات والاستثمار السياحي	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة الرواد للاستثمارات والتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٥,٩٣%
شركة اوكو بلان للاستشارات الهندسية *	العمل في الاستشارات الهندسية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٤١,٤٠%
شركة رؤية للتسويق العقاري	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة رؤية للتطوير العقاري والسياحي	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة رؤية للمقاولات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٢,١٠%
شركة وادي شوني للتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٥٥,٢٠%
شركة صحاري للتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٢,١٠%
شركة رؤية للتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة رؤية للمشروعات السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة كلاستر للتشبيد	العمل في مجال المقاولات (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٩,٠٠%
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٨,٩٩%
شركة لكسيد للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٨,٧٥%
شركة سيجما للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٦,٨٦%
شركة بريستلي هومز	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	١٠٠%

* تم تجميع القوائم المالية الدورية المجمعة 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 الدورية المجمعة:

- أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية الدورية 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 الدورية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية الدورية 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 الدورية المجمعة 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 المجمعة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ عقود التأجير

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

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية 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.

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 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 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 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 الفترات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو 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 أو 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 المجمعة 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:

العمر الافتراضي المقدر

سنة	
٣ - ٨	حاسب آلي وبرامج
٤ - ١٦,٧	أثاث
٥ - ٨	أجهزة كهربائية ومعدات
٥ - ١٠	عدد وأدوات
٥ - ١٠	تجهيزات وديكورات
٤ - ٥	وسائل نقل وانتقال
١٠ - ٥٠	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 الدورية المجمعة في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

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 (بالصافي بعد الإهلاك) 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 المجمعة.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

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

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

لا يتم رسملة الأصول غير الملموسة المتولدة داخلياً كأصل ويتم الاعتراف بالمصروفات ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في الفترة 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 فترة 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 المكتتاه 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 المكتتاه عن عملية جميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المكتتاه عن جميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنوياً أو دورياً إذا كانت الأحداث أو التغير انتقياً لظروف تفيد 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 الفترة 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 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 أصول مالية تم تبويبها 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 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 الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها.

بعد الاعتراف الأولي 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 للفاصلة 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 الفترة 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 ومدّها 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 الفترة 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 الفترة التي حدث فيها الرد.

١٣-٣ الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض 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 والافتراض 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 الافتراض

يتم رسملة تكاليف الافتراض 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 الافتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الافتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لافتراض الأموال.

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الافتراض 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 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.

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة 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 بالوصافي 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 ثالثة.

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 تشمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة 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 علي 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 الفترة 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 المحتفظ بها بالتكلفة قد اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ 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 الفترات 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 الأدوات 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 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 والخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية.

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

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري – عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها – لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.
- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به – بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (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 مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به – بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادي معيار المحاسبة المصري رقم (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 بناءً 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 بناءً 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 بناءً 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 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 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 الفترات 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 وتخضع بنوك ارصدة دائنة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة

أراضي	حاسب آلي وإبرامج	أثاث	أجهزة كهربائية ومعدات	عدد والدوات	تجهيزات ونيكورات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	الات ومعدات	أخشاب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في										
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٢٩,٤٩٣,٨٣٨	٦١,٣٠٢,٨٧٩	٩,٣٣٩,٥٩٣	٤٥,٤٥٣,١٨٢	٤٦,٢٠٩,٦٩٢	٦٨,٥٧٤,٠٤٥	١٠٧,٦٥٢,٣١٧	١٢٢,٩٨٩,٣٢١	٦٨,٦٣٥,٠٠١	٦٠٤,٣٣٨,٥٠٢
-	-	-	٨٤١,٧٤٩	٨,٧٦٥,٠٨٢	(٩,٦٠٦,٨٣١)	(٩,٠٠٤,٦٩٦)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-	-	-
-	٤,٢٥٢,١٣٣	٦,٨٨٩,٣٧١	٢,٢٢١,١٤٣	٤,٢٦٧,١٩٩	٧,٢٠٨,٢١٨	٧,٥٥١,١٠٠	٣,٣١٧,٤٥٠	١,٤٧٤,٩٨٠	١,٢٤٠,٩٤٦	٣٨,٤٢٢,٥٤٠
-	-	(١٨,٢٢٦)	-	(٦,٥٠٥)	(٧,٣٩٦)	(٨٢٥,٤٥٠)	(٥٤٤,٦٠٤)	(٥٥١,٨٤٦)	-	(١,٩٥٤,٠٢٧)
-	-	(١١٨,٩٣١)	-	(١٦٢,٥٩٥)	-	-	-	(٣٣٣,٦٨٧)	-	(٦١٥,٢١٣)
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٣٣,٧٤٥,٩٧١	٦٨,٠٥٥,٠٩٣	١٢,٤٠٢,٤٨٥	٥٨,٣١٦,٣٦٣	٤٣,٨٠٣,٦٨٣	٦٦,٢٩٤,٩٩٩	١١٩,٤٢٩,٨٥٩	١٢٣,٥٧٨,٧٦٨	٦٩,٨٧٥,٩٤٧	٦٤٠,١٩١,٨٠٢
٣٠ يونيو ٢٠٢٥										
مجمع الإهلاك										
-	(١٤,٢٦٩,٢٠٧)	(٣٥,٢١٩,٢٢٩)	(٣,٣١٦,٨٥٧)	(٣٣,٢٤٤,٥٦٥)	(١٨,٣٣٣,٥٣٥)	(٤٠,٥٦١,٩٢٩)	(٦٠,٤٢٣,٣٠٥)	(٥٥,٩٦١,٠٢٧)	(٤٩,٦٧٥,٤٢٠)	(٣١١,٠٠٥,٠٧٤)
-	(٢,٢٣٤,٠٧١)	(٢,٣٤٢,٠٤٦)	(٥٩٠,٤٥٧)	(١,٥٠٨,٧٦٣)	(٣,٥٢٠,٩٠٩)	(٤,٥٦٨,٠٨٧)	(٣,٧٩٨,٨٠٥)	(٢,٩٧٦,٧٨٩)	(٢,٢٩٣,٥٢٤)	(٢٣,٨٣٣,٤٥١)
-	-	١٨,٢٦٦	-	٦,٥٠٥	٧,٣٩٦	٤٩٥,١٩١	٥٤٤,٦٠٤	٥٤٩,٨٣٦	-	١,٦٢١,٧٥٨
-	-	١١٨,٩١٣	-	١٦٢,٥٨٤	-	-	-	١٢,٥١٣	-	٢٩٤,٠١٠
-	(١٦,٥٠٣,٢٧٨)	(٣٧,٤٢٤,١٣٦)	(٣,٩٠٧,٣١٤)	(٣٤,٥٨٤,٢٣٩)	(٢١,٨٤٧,٠٤٨)	(٤٤,٦٣٤,٨٢٥)	(٦٣,٦٧٧,٥٠٦)	(٥٨,٣٧٥,٤٦٧)	(٥١,٩٦٨,٩٤٤)	(٣٣٢,٩٢٢,٧٥٧)
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	١٧,٢٤٢,٦٩٣	٣٠,٦٣٠,٩٥٧	٨,٤٩٥,١٧١	٢٣,٧٣٢,١٢٤	٢١,٩٥٦,٦٣٥	٢١,٦٦٠,١٧٤	٥٥,٧٥٢,٣٥٣	٦٥,٢٠٣,٣٠١	١٧,٩٠٧,٠٠٣	٣٠٧,٢٦٩,٠٤٥
٣٠ يونيو ٢٠٢٥										
صافي القيمة الدفترية										

- بلغت أرباح بيع الأصول الثابتة خلال الفترة كما يلي:

متحصلات من بيع أصول ثابتة	٥,٨٢٩,٣٣٢
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	(١,٩٥٤,٠٢٧)
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	١,٦٢١,٧٥٨
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	(٣٣٢,٢٦٩)
أرباح بيع أصول ثابتة	٥,٤٩٧,٠٦٣

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة (تابع)

أراضي	حاسب آلي وبرامج	أثاث	أجهزة كهربائية ومعدات	عدد وادوات	تجهيزات وديكورات	وسائل نقل وانتقال	مباني وانشاءات	الات ومعدات	اخشاب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٢,١٥٤	٢٠,٤١٢,٠٤٨	٤٧,٨٨٤,٥٩١	٦,٠٨٧,٨٢٦	٣٩,٩٨٤,٩٨٨	٣٧,١١٤,٣٧١	٥٦,٢٤٤,٨٧٩	٥١,٦٧٧,٦٢٠	١٠٢,٦٤٦,٩٢٢	٦٨,٦٣٥,٠٠١	٤٣٠,٧٦٠,٤٠٠
-	-	-	-	-	-	١,٧١٤,٠٠٠	-	-	-	١,٧١٤,٠٠٠
٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-	-	-	-	-	٥٢,٠٣٦,٦٥٤	-	-	٩٦,٦٥٣,١٣٤
-	-	-	-	-	-	٤,٠٠١,١٤٣	-	-	-	٤,٠٠١,١٤٣
-	٩,١٠٩,٠٩٠	١١,٢٥٦,٣٠٧	٣,٢٥١,٧٦٧	٢,٣٧٧,٢٤٢	٥,٠٩٤,١٧٨	١٢,٥٠٠,٩٣١	٣,٩٣٨,٠٤٣	١٣,٩٩٨,٩٧٨	-	٦١,٥٢٦,٥٣٦
-	(٢٧,٣٠٠)	(٩٨,٩١٢)	-	-	-	(١,٨٨٥,٧٦٥)	-	-	-	(٢,٠١١,٩٧٧)
-	-	٢,٢٦٠,٨٩٣	-	٣,٠٩٠,٩٥٢	-	-	-	٦,٣٤٣,٤٢١	-	١١,٦٩٥,٢٦٦
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٢٩,٤٩٣,٨٣٨	٦١,٣٠٢,٨٧٩	٩,٣٣٩,٥٩٣	٤٥,٤٥٣,١٨٢	٤٦,٢٠٩,٦٩٢	٦٨,٥٧٤,٠٤٥	١٠٧,٦٥٢,٣١٧	١٢٢,٩٨٩,٣٢١	٦٨,٦٣٥,٠٠١	٦٠٤,٣٣٨,٥٠٢
١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤	١ يناير ٢٠٢٤
-	(١١,٣٧٥,٤٩١)	(٢٨,٥٢١,٦٧٨)	(٢,٣٧٨,١٠٢)	(٢٧,٦٥٩,٥٤٥)	(١٢,٦٧٥,٨٨٨)	(٣٥,٥١٣,٠٨٢)	(٣١,٧٥٨,٥٧٥)	(٤٩,٥٧٢,٢٧٥)	(٤٤,٢٤٦,٩٥٧)	(٢٤٣,٧٠١,٥٩٣)
-	-	-	-	-	-	(٣٧٧,٠٨٠)	-	-	-	(٣٧٧,٠٨٠)
-	-	-	-	-	-	-	(١٩,٤٧٢,٨٨٦)	-	-	(١٩,٤٧٢,٨٨٦)
-	-	-	-	-	-	(٨٤٢,٨٤٢)	-	-	-	(٨٤٢,٨٤٢)
-	(٢,٩٠٢,٨١٦)	(٤,٥٤٩,٦٧٤)	(٩٣٨,٧٥٥)	(٢,٤٩٤,٨٦٥)	(٤,٨١٤,٨٠٥)	(٥,٩١٩,٩٠٣)	(٩,١٩١,٨٤٤)	(٦,٣٨٨,٧٥٢)	(٥,٤٢٨,٤٦٣)	(٤٢,٦٢٩,٨٧٧)
-	٩,١٠٠	٩٨,٩١٢	-	-	-	١,٢٤٨,١٣٦	-	-	-	١,٣٥٦,١٤٨
-	-	(٢,٢٤٦,٧٨٩)	-	(٣,٠٩٠,١٥٥)	-	-	-	-	-	(٥,٣٣٦,٩٤٤)
-	(١٤,٢٦٩,٢٠٧)	(٣٥,٢١٩,٢٢٩)	(٣,٣١٦,٨٥٧)	(٣٣,٢٤٤,٥٦٥)	(١٨,٣٣٣,٥٣٥)	(٤٠,٥٦١,٩٢٩)	(٦٠,٤٢٣,٣٠٥)	(٥٥,٩٦١,٠٢٧)	(٤٩,٦٧٥,٤٢٠)	(٣١١,٠٠٥,٠٧٤)
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	١٥,٢٢٤,٦٣١	٢٦,٠٨٣,٦٥٠	٦,٠٢٢,٧٣٦	١٢,٢٠٨,٦١٧	٢٧,٨٧٦,١٥٧	٢٨,٠١٢,١١٦	٤٧,٢٢٩,٠١٢	٦٧,٠٢٨,٢٩٤	١٨,٩٥٩,٥٨١	٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٤,٢٨١,٧٤٨	إضافات المدة
٥,٢٧٩,٢٠٢	-	محول لاصول غير ملموسة (إيضاح ٩)
(٢,٤٣٩,٧٥٨)	-	رصيد آخر المدة
٢٧,١٢١,١٩٢	٢٤,٢٨١,٧٤٨	

٦- استثمارات في شركات شقيقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	جنيه مصري	%	
٥٦٣,١٣٧,٢٣٢	٤٢,٧٥	٥٦٣,٢٣٢,٤٦٨	٤٢,٧٥	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٤٦	١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٤٦	شركة بداية للطرق والمقاولات
١,٣٥٥,٧٣٣	١٣,٢٦	١,٤١٢,١١١	١٣,٢٦	شركة أمان للتعمير
٥١٠,١٧٨	٠,٦٧	١٦,٠٠٢,٠٢٥	٠,٦٧	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديري)
٢,٦٧٩,٤٠٤	٠,٢٩	٢,٢٩٢,٠٨٣	٠,٢٩	شركة الحصن للاستشارات
٢٢١,٠٠٦	٠,٠٤	١٤٥,٦٣٩	٠,٠٤	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
٥٦٩,٠٢٨,٥٥٣		٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦		

- 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:

أصول غير متداولة	أصول متداولة	التزامات متداولة	التزامات غير متداولة	رأس المال وحقوق المساهمين
٣٨,٧٥٠	١٨	٣٦	٤,٠٢٠	٣٤,٧١٢
٦٨٩	١٧,٣٩٥	١٤,٣٥٢	-	٣,٧٣٢
١٣	٤٩,٤١٦	٤٨,٥٣١	-	٨٩٨
٣٠١	٥٣٥	٥٠٤	٧٤	٢٥٨
٣,٦٦٠	٣٥٣	١,٩٩٧	-	٢,٠١٦
١٨٤	٣٢٩	٢٩٠	٣٦	١٨٧

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	السنة المنتهية في	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	السنة المنتهية في	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٩٥,٢٣٦)	(٣٩,١٢٣)	(٩٥,٢٣٦)	(٣٩,١٢٣)	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
(٥٦,٣٧٨)	(٣٥٩,٧٧١)	(٥٦,٣٧٨)	(٣٥٩,٧٧١)	شركة أمان للتعمير
(٣٨,٨٥٠)	٦٤,١٠٢	(٣٨,٨٥٠)	٦٤,١٠٢	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديري)
٣٨٧,٣٢١	٢١٥,٢٧٢	٣٨٧,٣٢١	٢١٥,٢٧٢	شركة الحصن للاستشارات
٥,٣٩٥	١٢,٠٠٠	٥,٣٩٥	١٢,٠٠٠	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق – يونيباك
٢٠٢,٢٥٢	(١٠٧,٥٢٠)	٢٠٢,٢٥٢	(١٠٧,٥٢٠)	

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	

شركة بايونيرز بروبترينز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٨- استثمارات عقارية

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	فروق تقييم خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	-	-	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	-	-	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	٣٢١,١٠٧,٦٠٠	-	-	٣٢١,١٠٧,٦٠٠
١٤٩,٤٢٠,٠٠٠	-	٣١,٨٥٢,٣٧٣	١١٧,٥٦٧,٦٢٧	١٤٩,٤٢٠,٠٠٠
١٠٤,٧٥٠,٠٠٠	١٠٤,٧٥٠,٠٠٠	-	-	١٠٤,٧٥٠,٠٠٠
٥,٧٥٣,٤٦٧,٩٢٠	٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠	٣١,٨٥٢,٣٧٣	١١٧,٥٦٧,٦٢٧	٥,٧٥٣,٤٦٧,٩٢٠

* خلال الفترة أستنادنا الي التغير في نموذج الاعمال لقطعة الأرض المذكورة عاليا بناءا علي خطه الإدارة تم تغيير الغرض من استخدام قطعة الأرض المملوكة للشركة من غرض التطوير إلى غرض الاحتفاظ وتحقيق ارتفاع في قيمتها وبيعها أو الإيجار في المستقبل حيث انا الأرض محتفظ بها لذلك الغرض ووفقا للفقرة رقم ٥٧ من معيار المحاسبة المصري للاستثمار العقاري معيار رقم (٣٤) وعليه قامت الشركة باستخدام نموذج القيمة العادلة لاستثمارها العقاري في تاريخ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ طبقاً لتقرير المقيم العقاري المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية والمخصص لذات الغرض، مما نتج عنه ربح تقييم بقيمة ١١٧,٥٦٧,٦٢٧ جنيه مصري تم إدراجه في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة وفقا للفقرة رقم ٦٣ من المعيار.

٩- أصول غير ملموسة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	اول المدة
٨٠٧,٧٦٣	٨٠٧,٧٦٣	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٥)
٢,٤٣٩,٧٥٨	-	آخر المدة
٣,٢٤٧,٥٢١	٨٠٧,٧٦٣	مجمع الاستهلاك
(٨٠٧,٧٦٣)	(٨٠٧,٧٦٣)	اول المدة
(١٢١,٩٨٨)	-	إستهلاك المدة
(٩٢٩,٧٥١)	(٨٠٧,٧٦٣)	آخر المدة
٢,٣١٧,٧٧٠	-	صافي القيمة الدفترية في اخر المدة

١٠- الشهرة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الشهرة
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.

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أ
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
٤٦,٤٣٢,٣٣٨	٣٧,٧٩٧,٥٠٠	نقدية بالصندوق
١,٣٥٣,٠٨٢,٢٤٨	١,٧٦٨,٧٣٠,٦١٦	حسابات جارية
٥٦٢,٨٩٢,١٥٨	٩٠٢,٥٧٥,٢٧٠	ودائع لأجل
١,٩٦٢,٤٠٦,٧٤٤	٢,٧٠٩,١٠٣,٣٨٦	
١٣,٢٦٩,٩٢٦	١١,٤٠٩,٨١٦	ب
١١٩,٣٧٠,٦٢٦	٤٦,٨٩٨,٧٠٧	عملة أجنبية
١١,٤٥٢,٢٢٢	٦,٦٦٤,٠٢٠	نقدية بالصندوق
١٤٤,٠٩٢,٧٧٤	٦٤,٩٧٢,٥٤٣	حسابات جارية
٢,١٠٦,٤٩٩,٥١٨	٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	ودائع لأجل
(٤٦٥,١٥٥,٥٩٨)	(٨٨٨,٩٧٨,٧٧٣)	إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٦٤١,٣٤٣,٩٢٠	١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦	يخصم:
		ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	وثائق صناديق استثمار
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٤٥,٢٧٥	٥٠,٠٠٠	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٨١١,٨٨٥,٣٣٤	١,٠٨٠,٥٢١,٥٦٠	
٥,٢١٩	٥,١٩٦	
٨١١,٩٣٥,٨٢٨	١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٢٣٩,٦٩٠	٥٣٨,١٧٤,٤٤٥	رصيد آخر الفترة
٣٧,٧٦٨,٥٥٢	١,٦٢٧,٨٥٧	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨١١,٩٣٥,٨٢٨)	(١,٠٣٤,٦٨٣,٨٢٤)	
٣١٦,٦٤٩,١٧٠	(٣٤٨,١١٤)	

١٣- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الاسمية
جنيه مصري	جنيه مصري	عوائد مؤجله
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٠,٩٠٠,٠٠٠	ضرائب على عوائد اذون الخزانه المستحقة
(٣,٩٨٨,٨٩٩)	(١٦,١٩٧,٣٨٦)	القيمة الحالية
(٩١٠,٣٩٧)	(٢,٤٢٣,٨٩٩)	
٣٥,١٠٠,٧٠٤	٣٠٢,٢٧٨,٧١٥	

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٤- عملاء واوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٠٥,٢٣٣,٦٦٣	٣,١١٥,٧٦٣,٨٨٨	عملاء واوراق قبض - مقاولات ومحاجر
٢,٥٦٥,١٠٨,٠٥٠	١,٤٦٤,٤٨٧,٣٧٤	عملاء واوراق قبض - تملك
٤٥,٣٥٦,٨٠٤	٣٢,٢٦٦,٦٤٤	عملاء - إيجار
٥,٥١٥,٦٩٨,٥١٧	٤,٦١٢,٥١٧,٩٠٦	
(١٦٨,٠٠١,٩٨٨)	(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض *
(٥٧١,٩٨٦,٦٨٥)	(٢٤٥,٥٨٥,٤٧٥)	فوائد اقساط مؤجلة
٤,٧٧٥,٧٠٩,٨٤٤	٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	(٦٤,٦٤٧,٥٥٨)	رصيد أول الفترة
(٤,٦١٨,٥٩٣)	(٢,١٩٩,٢٦٠)	مكون خلال الفترة
(١٦٨,٠٠١,٩٨٨)	(٦٦,٨٤٦,٨١٨)	رصيد آخر الفترة

١٥- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥٩,١٢٩,١٢٠	١٨٤,١٣٠,٣٥٦	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
١٨٧,٧٠٣,٩١٤	٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
-	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات
-	٥,٧٥٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٤,٩٨٥,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٣٥١,٨١٨,١٩٩	٦٤٣,١٥٥,٢٥٩		
(٨٣٠,٢٨٤)	(١,٤٥٧,٤٧٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *	
٣٥٠,٩٨٧,٩١٥	٦٤١,٦٩٧,٧٨٧		

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٤٥٧,٤٧٢)	(١,٢٩٧,٠٢٧)	رصيد أول الفترة
٦٢٧,١٨٨	١٤٠,٠٥١	رد خلال الفترة
(٨٣٠,٢٨٤)	(١,١٥٦,٩٧٦)	رصيد آخر الفترة

١٦- مشروعات الاسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢,٦١٣,٩٧١,٣٥٥	٣٧,٩٥٩,١٩٣,٧٤٨	مشروعات تحت التنفيذ
٩١٢,١٨٩,١١٤	٨٤٩,٤١٣,٩٩٥	مشروعات تامة
٤٣,٥٢٦,١٦٠,٤٦٩	٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٧- مخزون

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
٩٨٢,٩٨٠,٥٦٣	٦٨٢,١٤٨,٩١٦	قطع غيار
٤,٦٦٦,٩٥٥	٤,٥٨٤,٧٤٢	وقود
٦٤١,٦٥٢	٦٢٥,٥٩٦	مخلفات
-	٥١,٨٠٠	
٩٨٨,٢٨٩,١٧٠	٦٨٧,٤١١,٠٥٤	

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٨,٧٩٠,٠٤٣	٤٨,٣٧٠,٤٢٧	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
١,٩٧١,٢٤٩,٩٠١	١,٨٢٨,٩٣٩,٨٧١	دفعات مقدمه لشراء أصول
٣,٤٢٣,٢١٨	١٥٧,٧٤١,٩٦٤	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١,٠٣٠,٦١٣,٨٥١	٤٥١,٣٦٦,٩٨٠	تشويكات مقابلين
١٧,٥١٥,٦٩٢	١٦,٢٤٠,١٠٢	تأمينات لدى الغير
١,٠٧٦,٧٩٣,٢٠٩	١,٠٩٣,١٨٨,٥٢٢	غطاء خطابات ضمان
١٧,٢٤٨,٣٦٤	١٧,٢٤٨,٣٦٤	مصلحة الضرائب
٩٦,٢٠٧,٥٥٨	١٠٨,٠٥٦,٤٦٣	إيرادات مستحقة
١٤٠,٤٦٧,٨٧٦	١٢٦,٩٤٢,٤٠٩	المجموعة المالية - التوريق *
١٩,٤٥٩,٢٠٨	٢٦,٣١٨,٤٢٠	مصروفات صيانة مستحقة
٥٧١,٨٤٢,٦٦٣	٧٥٥,٢٨٩,٧٦١	أرصدة مدينة أخرى
١,٢٠٢,٦٥٣,٣٨٤	٤٩٠,٣١٥,٤٤٦	
٦,١٩٦,٢٦٤,٩٦٧	٥,١٢٠,٠١٨,٧٢٩	
(٨,١٥٥,١٤٢)	(٦,٢٨٣,٧٠٣)	
٦,١٨٨,١٠٩,٨٢٥	٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦	

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 مدرج ضمن تأمينات لدى الغير.

* 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 مدرج ضمن تأمينات لدى الغير.

* 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 ١٥٠,٥٣٣,١٩٩ 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 مدرج ضمن تأمينات لدى الغير. ومتبقى مبلغ ١٩,٤٥٩,٢٠٨ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
(٦,٢٨٣,٧٠٣)	(٣,٧٣٩,٩٥٨)	مكون خلال الفترة
(١,٨٧١,٤٣٩)	-	رصيد آخر الفترة
(٨,١٥٥,١٤٢)	(٣,٧٣٩,٩٥٨)	

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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 صافى حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) 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 وبراس مال مخصص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصري، وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

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 لصالح نظام 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).

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة	عدد الأسهم	القيمة
المساهمة		جنيه مصري
٢٧,٦٢٪	٢٩١٢٨٥٩٢٩	١,٣١٠,٧٨٦,٦٨١
١٤,٣٨٪	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
١٠,٠٨٪	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
٧,٠٨٪	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
٦,٧٣٪	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٦
٤,٢٣٪	٤٤٦١٥٦٥٢	٢٠٠,٧٧٠,٤٣٤
٢٩,٨٩٪	٣١٥٣٢٠٢٤٥	١,٤١٨,٩٤١,١٠٢
١٠٠٪	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠
		اجمالي

٢٠- حقوق الحصة غير المسيطرة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	رصيد اول الفترة / العام
٢١,٦٤٩	٥٧٧,٣٢٧,٢٦٩	تسويات على الارباح المرحلة لشركات تابعة
١٨٢,٥١٨,٣٦٩	٧,٥٠٠,٠١٥	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
-	٩٠٣,٤١٥	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
(١٥,٨٩١,٩٥١)	٤٥١,٣٥٠,٥٢١	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة
(١٢١,٣٢٥,٢٤١)	(٣١,٨٩٤,١٩٦)	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٢١,٥٢١,٣٥٦)	(٢٤,٩٢٥,٣١٧)	توزيعات أرباح - شركات تابعة
(٦,٤٢٠,٠٩٦)	١,٦٠٧,٨١١	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٢٨٦,٢٥٦,٥٢٣	١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	حقوق الحصة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦,٣٢٨,٣٧٦,٨٠٩	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	رصيد آخر الفترة / العام

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢١- قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٦,٤٤٥,٠١٩,٨٦٨	٦,٤٤٥,٣٣٦,٢٧٨	يخصم:
(٨٨٩,٤٠٨,١٠٤)	(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٥,٥٥٥,٦١١,٧٦٤	٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
- القروض الممنوحة من البنوك بفائدة ١٪ - ٣٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبضمان أوراق مالية مودعة لدى البنوك.		

٢٢- دائنو شراء أراضي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد الالتزام
١٤,٩٩٢,٣٠٧,١٤٣	١٤,٨٥٣,٩٥٣,١٣٦	يخصم:
(٢,٩٧٠,٢٤٧,٤٦٣)	(١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢)	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
١٢,٠٢٢,٠٥٩,٦٨٠	١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	الجزء غير المتداول من دائنو شراء أراضي

٢٣- أرصدة دائنة - مساهمين

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة دائنة مساهمين - (الشركات التابعة)
١٢٧,٥٤٨,١٩٦	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	
١٢٧,٥٤٨,١٩٦	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - نشاط مقاولات
٦٥٩,٣٥٢,٩٨١	٤٦٨,٥٥٩,٦٠٢	عملاء - نشاط استثمار عقاري
١٨,٢٩٧,٢٠٧,٦٤٤	١٣,٧٥٥,٦٨٢,٧١٣	
١٨,٩٥٦,٥٦٠,٦٢٥	١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	

٢٥- بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢,٣٨١,١٢١,٥٦١	٣,١٨٨,٠٩١,٤٥٤	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
٤٠٥,٨٠٧,٦٨٠	٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	
٢,٧٨٦,٩٢٩,٢٤١	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

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولو مشروعات
١,٨٨٠,٨٤٢,٦٠٩	١,٤٦١,٣١٥,٧٣٦	أوراق دفع
١,٧٧٤,٩١٢,٠٧١	١,٦١٤,٨٢٤,٧٢٢	
٣,٦٥٥,٧٥٤,٦٨٠	٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	

٢٧- أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٦٥,١٧٩,٨٣١	١٠٥,١٩٦,٨٦٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣٣٦,٣٨٤,٦٧٣	٣٢٠,٧٦٠,٠٧١	
٥٠١,٥٦٤,٥٠٤	٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مصرفات مستحقة
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات للغير
٧٥,٨٤١,٢٢٠	٨٢,٧٣٣,٠١٣	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٥٦٥,٩٧٧,٥٩٥	٤٦٩,٧١٨,٤٨٧	مقاولين تأمينات اجتماعية
٦٨,٧٠٢,٦٤١	٥٧,١٦٥,٠٦٢	مصروفات صيانة محصلة
١٠٤,٥٦١,٣٩٧	٧٥,٢٠٨,٩٣١	إيرادات مؤجلة
٩,٧٤١,٤٧٢	٩,٥٠٦,٨٢٦	اتحادات الشاغلين - وديعة الصيانة
١,٩٦٢,٠٥١	١,٦٠٦,٤٨٣	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٤٤٤,٩٥١,٢٣٠	١,٠٦٣,٨٧٩,٣٤١	البنك العقاري المصري العربي
٥٩٢,١٤٩	١,١٩٠,٠٥٠	شركة املاك للتمويل
٦٥,٦٥١,٩١٩	٩٨,٠٤١,١٧١	المجموعة المالية هيرمس
٤٥,٠٥٣,٧٨٦	٥٢,٨٢٤,٨٦٧	فوائد مستحقة
٣٩,٠٠٠,٠٠٠	-	ارصدة دائنة اخرى
٦٠,٨٨٧,٢٦١	٣٧,٢٨٠,٣٣٣	
٨١١,٨١٨,٠٤٤	٩٨٧,٨٩٥,٣٣٢	
٣,٢٩٤,٧٤٠,٧٦٥	٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	

٢٩- مخصصات

١ يناير ٢٠٢٥	المستخدم خلال الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مخصص التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات ومنازعات
١٢,١٠٢,٨٦٣	(٦٢٠,٥٢٦)	١١,٤٨٢,٣٣٧	
٣٦,١٩٠,٢٧٩	-	٣٦,١٩٠,٢٧٩	
٤٨,٢٩٣,١٤٢	(٦٢٠,٥٢٦)	٤٧,٦٧٢,٦١٦	

٣٠- ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	ضرائب الدخل الجارية
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل على أذون الخزانة
١٥٣,٣٥٨,١٤١	٤٩,٤٤٦,٢٤٤	ضريبة الدخل المؤجلة - (مصروف) / ايراد
٣,٢٨٤,٠١٠	٨,٨٥٣,٦٣٠	مصروف ضرائب الدخل
(١٦٣,٧٥٣)	٢٠٢,٦٢١,٥٠٧	
١٥٦,٤٧٨,٣٩٨	٢٦٠,٩٢١,٣٨١	

أصول ضريبة مؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة - (التزام) / أصل
جنيه مصري	جنيه مصري	تسويات
(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)	٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	فروق ترجمة قوائم مالية
-	(٨٨٣,١٦٠,٧٤٧)	ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - أصل
(١٣٩,٩٣٩)	٢,٧٢٣,٣٣٦	رصيد آخر المدة - (التزام)
١٦٣,٧٥٣	٨٧,٨٩٤,٧٧٩	
(٣٠٦,٥٧١,٠٥٧)	(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)	

٣١- إيرادات الأنشطة

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤	إيرادات نشاط المقاولات
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات بيع وحدات عقارية
١,٢٢٧,٥٦١,٤٦٣	١,٥٠٦,٦٦٠,٩٣١	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١,٨٥٦,٢٦٩,٤٨٥	٩٩٢,٣٣١,٥٧٢	إيرادات نشاط بيع بالتجزئة
١٧٤,٥٦٣,٩٨٥	١٣٥,٥٥٦,٢٣٩	
١٩,٩١٠,٤٠٨	١٤,٣٩٤,١٦٢	
٣,٢٧٨,٣٠٥,٣٤١	٢,٦٤٨,٩٤٢,٩٠٤	

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٢- تكلفة الأنشطة

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكاليف نشاط المقاولات
١,١٦٧,٢٨٥,٤٣٢	٩٧٣,٥٠٩,٥٦٨	تكاليف بيع وحدات عقارية
٦٤٠,٧٢٩,٥٥٨	٨٩٠,٤٨١,٢٤٨	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
٢٨,٣٩٤,٠٣٣	٣٦,٠٥٨,٥٤٣	تكاليف نشاط التجارة بيع بالتجزئة
١١,٩١٨,٥٤١	١٤,٩٩٩,٤٨٧	
<u>١,٨٤٨,٣٢٧,٥٦٤</u>	<u>١,٩١٥,٠٤٨,٨٤٦</u>	

٣٣- خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
-	(٢,٣١٠,٧١٥)	
<u>-</u>	<u>(٢,٣١٠,٧١٥)</u>	

٣٤- نصيب السهم في الأرباح

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

الستة أشهر المنتهية في	الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح الفترة للشركة القابضة
١,١٩٨,٢١٩,٨٦٦	٢١٧,٩٦٤,٨٦٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
١٠٥٠,١٩٦,١٥٥	١٠٤٣,٩٧٥,٢٧١	نصيب السهم في الأرباح
<u>١,١٤١</u>	<u>٠,٢٠٩</u>	

٣٥- عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
١٠١,٩٠٣,٧٣٩	٦,٢٠٧,٥٨٦	٩٥,٦٩٦,١٥٣	١ يناير ٢٠٢٥
٦٥٢,٨٧٠	-	٦٥٢,٨٧٠	إضافات خلال الفترة
<u>١٠٢,٥٥٦,٦٠٩</u>	<u>٦,٢٠٧,٥٨٦</u>	<u>٩٦,٣٤٩,٠٢٣</u>	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(٣٤,٥٠٧,٦٢٩)	(٢,٧١٨,٨٦٨)	(٣١,٧٨٨,٧٦١)	مجمع الاستهلاك
(٦,٨٤٧,٩٥٩)	(٤٥٥,٤٥٨)	(٦,٣٩٢,٥٠١)	١ يناير ٢٠٢٥
(٤١,٣٥٥,٥٨٨)	(٣,١٧٤,٣٢٦)	(٣٨,١٨١,٢٦٢)	استهلاك الفترة
<u>٦١,٢٠١,٠٢١</u>	<u>٣,٠٣٣,٢٦٠</u>	<u>٥٨,١٦٧,٧٦١</u>	٣٠ يونيو ٢٠٢٥

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٥- عقود التأجير والترتيب (تابع)

١- أصول حق انتفاع (تابع)

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

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام
١,٥٠١,١٦١,٠٩٩	١,٤٢٩,٣٣٧,٩٥٢	٧١,٨٢٣,١٤٧	يخصم:
(٢٥٠,٥٩٤,٤٦٩)	(٢٣٥,٩٦٢,٣٠٥)	(١٤,٦٣٢,١٦٤)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
١,٢٥٠,٥٦٦,٦٣٠	١,١٩٣,٣٧٥,٦٤٧	٥٧,١٩٠,٩٨٣	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام
١,٥٣٦,٧٥٢,٣١٨	١,٤٥٨,٢٤٤,٩٦٣	٧٨,٥٠٧,٣٥٥	يخصم:
(١٩٠,٠٦٢,٣٧٩)	(١٧٤,٤٨١,٤٥٥)	(١٥,٥٨٠,٩٢٤)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	١,٢٨٣,٧٦٣,٥٠٨	٦٢,٩٢٦,٤٣١	

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ٩٠,٥٢٥,٢١٨ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٧١٩,٩٢٣,٥٣٧ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٠٨,٨٠٩,٥٨٠ جنيه مصري وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ١٠١,٦٧٨,٧٠١ جنيه مصري وشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٣,٨٤٠,٠٩٦ 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 بروبورتيز 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 أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

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 الدورية 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 استثمارية 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال الفترة 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 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 المجمعة، ولم يصدر تعليمات بتطبيق هذا المعيار حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المجمعة 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 سعر الائتمان والخصم مرة اخري بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل الى ٢٤٪ للإيداع، و٢٥٪ للإقراض، و٢٤,٥٪ لسعر العملية الرئيسية.