

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

المحتويات

الصفحة

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

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 الدوري المستقل المرفقة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وكذا القوائم 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، وتختصر 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 ٢٠٢٣ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٢ أغسطس ٢٠٢٣

مراقب الحسابات
المتحدون للمراجعة والضرائب والاستشارات والخدمات المالية
محمد أحمد أبو القاسم
رئيس جمعية المحاسبين / المراجعين المصرية
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 الدوري المستقل

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٢,٠٣٨,٥٢١	١٤,٠٢٧,٩٩٨	(٣)	أصول ثابتة
٥,٦٩٨,٣٠٧,٥٣٤	٥,٤٨٣,٣٩٨,٢٩١	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
٦١,٨١٢,٦٨٣	٥٩,٩٩٠,٨٣٧	(٥)	استثمارات عقارية
١٩,٦٧٦,٣٢٤	١٨,٣٧٦,٠٣٤	(١٨-١)	أصول حق انتفاع
٥,٢٦٤,٠١٨	١٦,٧٣٣,٥٨١	(١٤)	أصول ضريبية مؤجلة
٥,٧٩٧,٠٩٩,٠٨٠	٥,٥٩٢,٥٢٦,٧٤١		إجمالي الأصول غير المتداولة
٢٣٧,٠٧٨	١٩٧,٩٩٣	(٦)	أصول متداولة
٢٦٦,٦٩٩,٤٤٠	٤٦٣,٩٣٥,٩٠٥	(١٧-١)	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٠,٤٨٢,٥٢٩	٦,٤٥٥,٣٢٠	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٢٥٦,٩٦٣	١٠,٣٠٨,٥٣٥	(٩)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٨٣,٦٧٦,٠١٠	٤٨٠,٨٩٧,٧٥٣		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٦,٠٨٠,٧٧٥,٠٩٠	٦,٠٧٣,٤٢٤,٤٩٤		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٠)	حقوق الملكية والالتزامات
٥,٦٥٣,٩٨٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٠)	حقوق الملكية
-	١٠٤,٧١٦		رأس المال المصدر و المدفوع
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٢٤,٠٣١,٥٥٣		احتياطي عام
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	(١٠٩,٩١٩,٠٤١)		احتياطي قانوني
٢,٠٩٤,٣١٥	(٣٥,٥١٨,٢٦٥)		ناتج عملية الانقسام
٤,٨١٥,٤٣٥,٣٢٦	٤,٧٣٠,٩٧٦,١٦٣		(خسائر متراكمة)
			(خسائر) الفترة / أرباح العام
			إجمالي حقوق الملكية
٦٦,٤٠٨,٨٥١	٦٠,٣٢٨,٨٠٢	(٢-١٨)	الالتزامات
٦٦,٤٠٨,٨٥١	٦٠,٣٢٨,٨٠٢		التزامات غير متداولة
			التزامات عقود التأجير - الجزء غير المتداول
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٩٠٥,٠١٩,٢٣٣	٩٦٩,٧١١,٠٢١	(١١)	التزامات متداولة
٢١,٨٥٩,٦٩٧	٢٢,٨٧٤,٩١٢	(٢-١٨)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٨٢,٩٨٦,٧٩٢	١٣٥,٨٣٨,٢٥١	(٢-٧)	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
٨٤,٦٤٧,٣٠٢	٣٧,٦٠٠,٨٨٥	(١٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٥٨٨,٥٤٧	٧,٩٤٩,٧٨٩		الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٩٩,٨٢٩,٣٤٢	١٠٨,١٤٤,٦٧١	(١٣)	التزامات ضريبية
١,١٩٨,٩٣٠,٩١٣	١,٢٨٢,١١٩,٥٢٩		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٢٦٥,٣٣٩,٧٦٤	١,٣٤٢,٤٤٨,٣٣١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٦,٠٨٠,٧٧٥,٠٩٠	٦,٠٧٣,٤٢٤,٤٩٤		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
ش.م.م

محمد مصطفى عبد العزيز

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

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الستة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الستة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الثلاثة أشهر المنتتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٥٩٨,٩٥٨	٧,٤٠٩,٢٣١	٢٣,٨٦٣,٤٤٧	٣,٧٣٤,٣١٠	(١٥) إيرادات النشاط
(١,٨٢١,٨٤٦)	(١,٨٢١,٨٤٦)	(٩١٠,٩٢٣)	(٩١٠,٩٢٣)	(١٦) تكلفة النشاط
٢٥,٧٧٧,١١٢	٥,٥٨٧,٣٨٥	٢٢,٩٥٢,٥٢٤	٢,٨٢٣,٣٨٧	مجموع الربح
(٢٥,١٤٤,٦٤٦)	(٢٣,٢٩٩,١٢٠)	(١٣,٧٨٥,٢٣٨)	(١٠,٠٩٢,٥٣٥)	(١٧) مصروفات عمومية وإدارية
(١٦٤,٣٧٥)	-	-	-	(٧) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٠٦٩,٩٠٠	-	١٤,٧٣٦	-	(٧) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٥٣٧,٩٩١	(١٧,٧١١,٧٣٥)	٩,١٨٢,٠٢٢	(٧,٢٦٩,١٤٨)	أرباح (خسائر) النشاط
(٧٧,١٧٤,٥٣١)	(٤١,٨١٩,٥٥٣)	(٤٢,٧١١,٠٧٣)	(٢٣,٤٢٤,٣٣٠)	مصروفات تمويلية
(٤٠١,٧٧٣)	١,٩٤٤,٨٥١	(٤١٤,٠٢٤)	(٦٤,٢٥٤)	فروق تقييم عملة
٣٦٨,٢١٩	١,٦٢٢,٧٤٦	٢٨٢,٣٠١	٢٨٠,٥٥٤	فوائد دائنة
٢٣,٦٨٢,٢٦٦	١,٧٢١,١٤٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	إيرادات أخرى
(٤٦,٩٨٧,٨٢٨)	(٥٤,٢٤٢,٥٥١)	(١٣,٦٦٠,٧٧٤)	(٣٠,٤٧٧,١٧٨)	(خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
١١,٤٦٩,٥٦٣	(٦,٥٩٨,١٤٣)	٤,٠٨٣,٦٨١	(٣٨٠)	ضرائب الدخل
(٣٥,٥١٨,٢٦٥)	(٦٠,٨٤٠,٦٩٤)	(٩,٥٧٧,٠٩٣)	(٣٠,٤٧٧,٥٥٨)	(خسائر) الفترة
(٠,٠٣٤)	(٠,٠٥٨)	(٠,٠٠٩)	(٠,٠٢٩)	نصيب السهم في (الخسائر) الأساسي و المخفض

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية

ش.م.م

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الستة أشهر المنتتهية في	الستة أشهر المنتتهية في	الستة أشهر المنتتهية في	الستة أشهر المنتتهية في	إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٥,٥١٨,٢٦٥)	(٦٠,٨٤٠,٦٩٤)	(٩,٥٧٧,٠٩٣)	(٣٠,٤٧٧,٥٥٨)	(خسائر) الفترة
بنود الدخل الشامل الاخر:				
فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة				
النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف				
(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	-	(١-٢٥)
يخصم منه:				
٤٨,٧٤١,٩٣٨	٢٢,٣٧٩,٢٤٣	-	-	
(٣٥,٥١٨,٢٦٥)	(٦٠,٨٤٠,٦٩٤)	(٩,٥٧٧,٠٩٣)	(٣٠,٤٧٧,٥٥٨)	المحول منها الى الخسائر المتراكمة خلال نفس الفترة
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة				

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

رأس المال	احتياطي عام	احتياطي قانوني	ناتج عملية الانقسام	(خسائر متراكمة) ارباح مرحلة	(خسائر) الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٣ ١ يناير	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	٤,٨١٥,٤٣٥,٣٢٦
محول الى (خسائر متراكمة) والاحتياطي القانوني	-	-	١٠٤,٧١٦	-	١,٩٨٩,٥٩٩	-
توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٢	-	-	-	-	(١٩٨,٩٦٠)	(١٩٨,٩٦٠)
أثر تحرير أسعار الصرف للعملات الأجنبية*	-	-	-	-	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)
(خسائر) الفترة	-	-	-	-	(٣٥,٥١٨,٢٦٥)	(٣٥,٥١٨,٢٦٥)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(١٠٩,٩١٩,٠٤١)	٤,٧٣٠,٩٧٦,١٦٣
٢٠٢٢ ١ يناير	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	٤,٩٥٨,٧٣٧,٤١٤
محول الى ارباح مرحلة	-	-	-	-	٨٢,٤٢٨,٦٦١	-
أثر تحرير أسعار الصرف للعملات الأجنبية*	-	-	-	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)
(خسائر) الفترة	-	-	-	-	(٦٠,٨٤٠,٦٩٤)	(٦٠,٨٤٠,٦٩٤)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	٦٠,٠٤٩,٤١٨	٤,٨٧٥,٥١٧,٤٧٧

* تتمثل فروق العملة في التسويات الناتجة عن تطبيق (المعالجة الثانية) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٤٧ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ج) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "اثر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" (إيضاح ٢٥-أ).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) 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 ٢٠٢٣

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(٥٤,٢٤٢,٥٥١)	(٤٦,٩٨٧,٨٢٨)		(خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل
٢٣٤,٨٤٩	٨٥٢,٢١٨	(٣)	اهلاك الأصول الثابتة
١,٨٢١,٨٤٦	١,٨٢١,٨٤٦	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
١,٤٠٤,٦٥٤	١,٣٠٠,٢٩٠	(١-١٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
-	١٦٤,٣٧٥	(٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٦,٠٦٩,٩٠٠)	(٧)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٧,٨٩٢	٣٨,٩٤١	(١٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٨٤,٤٣٢)	(١٥)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٢٠,١٠٦,٣٤٥)	(١٥)	أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة
٤١,٨١٩,٥٥٣	٧٧,١٧٤,٥٣١		مصروفات تمويلية
(١,٦٢٢,٧٤٦)	(٣٦٨,٢١٩)		فوائد دائنة
(١٠,٥٤٦,٥٠٣)	٧,٧٣٥,٤٧٧		أرباح (خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(١٥)	٨٤,٥٧٦		التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٩٥,٨٢١,٥٠٢)	٤٣,٦٨٤,٦٤٨		التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(٧,٠١٣,٨٥٩)	٣,٨٢٨,٢٤٩		التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
٨,٥٧٠,٩٤٨	٥٢,٨٥١,٤٥٩		التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة
١,٦٧٩,٢٥٠	٣,٣٦١,٢٤٢		التغير في التزامات ضريبية
٧,٤٥٨,٩٧٦	٧,٩١٠,٢٥٤		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٩٥,٦٧٢,٧٠٥)	١١٩,٤٥٥,٩٠٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥,٤٠٤,١٨٣)	(٢,٨٤١,٦٩٥)	(٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
١,٦٢٢,٧٤٦	٣٦٨,٢١٩		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٣,٧٨١,٤٣٧)	(٢,٤٧٣,٤٧٦)		فوائد دائنة محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
١٩٠,٦٩٩,٧٤٥	١٥,٩٤٩,٨٥٠		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٣,١٥٥,٣٣٥)	(٥,٠٦٤,٨٣٤)		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية *
(٣٨,٠١٩,٦٠٢)	(٤٧,٠٤٦,٤١٧)		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
(٤٦,٧٠٤,١٥٦)	(٧٦,٧٦٩,٤٥٦)		مدفوعات في قروض طويله الأجل
١٠٢,٨٢٠,٦٥٢	(١١٢,٩٣٠,٨٥٧)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٣,٣٦٦,٥١٠	٤,٠٥١,٥٧٢		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
١,٤٧٠,٣٩٩	٦,٢٥٦,٩٦٣	(٩)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٤,٨٣٦,٩٠٩	١٠,٣٠٨,٥٣٥	(٩)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

* تم استبعاد أثر المعاملات غير النقدية الناتجة عن تحرير سعر الصرف لبند بنوك تسهيلات ائتمانية.

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) 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 تزاول 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 ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ أغسطس ٢٠٢٣.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

التوافق مع معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، ولم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٢٥ - ب).

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 الى الشركة أو أن تكلفة الاصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

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

٤-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	حاسب آلي
٨	أثاث
١٦,٧	تحسينات على مباني مستأجرة
٥-٨	علي اساس مدة العقد
٥-٤	اجهزة كهربائية
٨	وسائل نقل
١٠-٥	اجهزة 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 الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٢ الاستثمارات

استثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها طبقاً لنموذج القيمة العادلة إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالمركز المالي بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٦-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

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 وأي نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة 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 للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام أو فترة 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 عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشمل على أكثر من التزام أداء، 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.

وحيثما 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 المنشأة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف. ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

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

- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح حين يكون لحاملي الأسهم الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

١٣-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في 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.

١٦-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

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

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

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.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١٩-٢ الادوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة 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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- 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 تبويب 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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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.

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود التأجير	التكلفة المستهلكة
قروض وتسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة

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 المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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 ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة

حاسب آلي	أثاث	تحسينات على مباني مستأجره	اجهزه كهربائية	وسائل نقل	اجهزة اتصالات	الديكورات	الات ومعدات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠٨,٥٤٢	٢,٣٤٠,٥٦٠	٧,٩١٦,٣٥٩	٧٥٨,٥٣٠	٨٤٥,٠٠٠	٣٩٤,١٣٠	٢٠٨,٥٣٩	-	١٢,٧٧١,٦٦٠
١٥٧,٩٠٠	١٢٧,٩٥٦	١,٤٥٩,٩٦٢	٢٤٤,٨٤٦	-	-	٥٩٥,٣٣١	٢٥٥,٧٠٠	٢,٨٤١,٦٩٥
٤٦٦,٤٤٢	٢,٤٦٨,٥١٦	٩,٣٧٦,٣٢١	١,٠٠٣,٣٧٦	٨٤٥,٠٠٠	٣٩٤,١٣٠	٨٠٣,٨٧٠	٢٥٥,٧٠٠	١٥,٦١٣,٣٥٥
١ يناير ٢٠٢٣								
إضافات الفترة								
٣٠ يونيو ٢٠٢٣								
مجمع الاهلاك								
١ يناير ٢٠٢٣	(٢٩,٤٩٠)	(٨٠,٧٣٨)	(٣٥٤,٨٨٢)	(١٦٩,٠٠٠)	(١١,٣٨١)	(٣٢,٧٦٣)	-	(٧٣٣,١٣٩)
إهلاك الفترة (إيضاح ١٧)	(٢٢,٠٥٨)	(٧٢,٧١٨)	(٥٥٢,٣١٦)	(٨٤,٥٠٠)	(٢٤,٦٣٣)	(٢٩,٦١٢)	(١٢,٢١٧)	(٨٥٢,٢١٨)
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	(٥١,٥٤٨)	(١٥٣,٤٥٦)	(٩٠٧,١٩٨)	(١٠٩,٠٤٩)	(٣٦,٠١٤)	(٦٢,٣٧٥)	(١٢,٢١٧)	(١,٥٨٥,٣٥٧)
صافي القيمة الدفترية								
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٤١٤,٨٩٤	٢,٣١٥,٠٦٠	٨,٤٦٩,١٢٣	٨٩٤,٣٢٧	٥٩١,٥٠٠	٣٥٨,١١٦	٧٤١,٤٩٥	١٤,٠٢٧,٩٩٨

- 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 ٢٠٢٣

٣ - أصول ثابتة (تابع)

حاسب آلي	أثاث	تحسينات على مباني مستأجره	اجهزه كهربائية	وسائل نقل	اجهزة اتصالات	الديكورات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦١,١٨٠	٣,٢٧٥	١٠٥,٩١٥	-	-	-	-	١٧٠,٣٧٠
٢٤٧,٣٦٢	٢,٣٣٧,٢٨٥	٧,٨١٠,٤٤٤	٧٥٨,٥٣٠	٨٤٥,٠٠٠	٣٩٤,١٣٠	٢٠٨,٥٣٩	١٢,٦٠١,٢٩٠
٣٠٨,٥٤٢	٢,٣٤٠,٥٦٠	٧,٩١٦,٣٥٩	٧٥٨,٥٣٠	٨٤٥,٠٠٠	٣٩٤,١٣٠	٢٠٨,٥٣٩	١٢,٧٧١,٦٦٠
(٩٦٠)	(١)	(٣٤)	-	-	-	-	(٩٩٥)
(٢٨,٥٣٠)	(٨٠,٧٣٧)	(٣٥٤,٨٤٨)	(٥٤,٨٨٥)	(١٦٩,٠٠٠)	(١١,٣٨١)	(٣٢,٧٦٣)	(٧٣٢,١٤٤)
(٢٩,٤٩٠)	(٨٠,٧٣٨)	(٣٥٤,٨٨٢)	(٥٤,٨٨٥)	(١٦٩,٠٠٠)	(١١,٣٨١)	(٣٢,٧٦٣)	(٧٣٣,١٣٩)
٢٧٩,٠٥٢	٢,٢٥٩,٨٢٢	٧,٥٦١,٤٧٧	٧٠٣,٦٤٥	٦٧٦,٠٠٠	٣٨٢,٧٤٩	١٧٥,٧٧٦	١٢,٠٣٨,٥٢١

التكلفة

١ يناير ٢٠٢٢

إضافات العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجمع الاهلاك

١ يناير ٢٠٢٢

اهلاك العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٤ - استثمارات في شركات تابعة

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١) شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٧٠,٠٠٪	٩٩٧,٧١٥,٥٨٨	٧٠,٠٠٪	٩٩٧,٧١٥,٥٨٨
(٢) شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٩٪	٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥	٩٩,٩٩٪	٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥
(٣) شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٧٦,٨٢٪	١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥	٧٦,٨٢٪	١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥
(٤) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠٪	١,٣٨٨,١٥٠,٥٦٣	٣٦,٧٠٪	١,٣٨٨,١٥٠,٥٦٣
(٥) الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	١٧,٧٤٪	٢٢٠,١٤٨,٦٢٤	٣٤,١٦٪	٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧
(٦) شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٦٠,٥٩٪	٤٤١,٨٥٣,٩٠٨	٥٩,٦٩٪	٤٤١,٨٥٣,٩٠٨
(٧) شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٩٩,٩٩٪	٩٦٨,٣٩١	٩٩,٩٩٪	٩٦٨,٣٩١
(٨) شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية (ش.م.م)	٩٩,٩٩٪	٩٦٧,٢٩٨	٩٩,٩٩٪	٩٦٧,٢٩٨
(٩) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	١٧,٢٩٪	١٠٦,٦٧٨,٨٥١	١٦,٧٣٪	١٠٦,٦٧٨,٨٥١
(١٠) شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨٪	٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨	٥٧,١٨٪	٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨
		<u>٥,٤٨٣,٣٩٨,٢٩١</u>		<u>٥,٦٩٨,٣٠٧,٥٣٤</u>

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.

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.

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 ٢٠٢١ 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 بروبورتيز 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 ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها، وقد قامت شركة بايونيرز بروبورتيز 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.

٤. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة رؤية القابضة للاستثمارات بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبورتيز 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 بروبورتيز 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.

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٥. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بالشركة المتحدة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧ جنيه مصري لعدد ٩١٦٩٨٧٧٦ سهم بنسبة ٣٢,٣٧٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة مما نتج عنه زيادة في نسبة الشركة لتصبح ٣٤,١٦٪ من رأس المال.

وخلال الفترة قامت المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه اصبحت مساهمة الشركة تمثل ٣٥,٠٦٪ من رأس المال.

وخلال الفترة قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة المتحدة للإسكان والتعمير ذلك عن طريق 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 محققة ارباح بمبلغ ٢٠,١٠٦,٣٤٥ جنيه مصري تم ادراجها ببند إيرادات النشاط بقائمة الارباح او الخسائر (إيضاح ١٥).

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

٦. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٤١,٨٥٣,٩٠٨ جنيه مصري لعدد ٨٧٤١١٤٥٣٠ سهم بنسبة ٥٩,٦٩٪ من رأس المال وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

وخلال الفترة قامت الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه اصبحت مساهمة الشركة تمثل ٦٠,٥٩٪ من رأس المال.

٧. تم تقييم الاستثمار بشركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٨,٣٩١ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.

٨. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٧,٢٩٨ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.

٩. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٧٨,٨٥١ جنيه مصري لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال.

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

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه اصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٦,٧٣٪ من رأس المال.

وخلال الفترة قامت الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه اصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٧,٢٩٪ من رأس المال.

١٠. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة بلو للتطوير العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة بلو للتطوير العقاري بزيادة رأسمالها بقيمة ٩٤٣,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري والتي بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٥ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٣
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
(٨,٣٠٩,٦٤٢)	(٨,٣٠٩,٦٤٢)	-	مجمع الإهلاك
(١,٨٢١,٨٤٦)	(١,٨٢١,٨٤٦)	-	١ يناير ٢٠٢٣
(١٠,١٣١,٤٨٨)	(١٠,١٣١,٤٨٨)	-	إهلاك الفترة (إيضاح ١٦)
٥٩,٩٩٠,٨٣٧	١٥,٣٧٤,٣٥٧	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٣
			صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٢
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(٤,٦٦٥,٩٥٠)	(٤,٦٦٥,٩٥٠)	-	مجمع الإهلاك
(٣,٦٤٣,٦٩٢)	(٣,٦٤٣,٦٩٢)	-	١ يناير ٢٠٢٢
(٨,٣٠٩,٦٤٢)	(٨,٣٠٩,٦٤٢)	-	إهلاك العام
٦١,٨١٢,٦٨٣	١٧,١٩٦,٢٠٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الأصول المؤجرة تمويلًا والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - عقود التأجير (إيضاح ١٨)، ولا تختلف القيمة العادلة للاستثمار جوهريًا عن قيمته الدفترية.

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري
١٩٧,٩٩٣	٢٣٧,٠٧٨
١٩٧,٩٩٣	٢٣٧,٠٧٨

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
١١,٤٠٥	١١,٤٠٥	شركة تابعة	شركة القاهرة للتسويق العقاري
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة تابعة	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
٢,٧٨٤,٢٦٩	١٢,٧٥٥,٤٢٢	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
-	٦,٠٦٩,٩٠٠	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
-	٣,٢٤٦,٥٩٢	شركة تابعة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
١٩٢,١٩٦,٣٨٩	١٥٢,٧٤٤,٢٤٤	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٢٦٨,٣١٥,٠٤٨	٩٧,١٤٨,٦٠٨	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٤٦٤,٨٤٣,١٣٣	٢٧٣,٥١٢,١٩٣		
(٩٠٧,٢٢٨)	(٦,٨١٢,٧٥٣)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من
٤٦٣,٩٣٥,٩٠٥	٢٦٦,٦٩٩,٤٤٠		أطراف ذات علاقة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

١- مستحق من أطراف ذات علاقة (تابع)

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

الفترة	السنة أشهر	السنة أشهر
مكون خلال الفترة	المنتهية في	المنتهية في
رد خلال الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
رصيد آخر الفترة	جنيه مصري	جنيه مصري
	٦,٨١٢,٧٥٣	٦,٠٦٩,٩٠٠
	١٦٤,٣٧٥	-
	(٦,٠٦٩,٩٠٠)	-
	٩٠٧,٢٢٨	٦,٠٦٩,٩٠٠

٢- مستحق الى أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة نمو للاستشارات	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	٤٩,٠٩٨,١٠٥	٦٤,٧٧٥,٧٥٧
شركه بلو للتطوير العقاري	١٠,٠٠٢,٧٢٥	١٧,٥٣٠,٠٢٤
شركة مشارق للاستثمار العقاري	-	٦٨١,٠١١
جارى مساهمين	٧٦,٥٩٤,٨٤١	-
	١٤٢,٥٨٠	-
	١٣٥,٨٣٨,٢٥١	٨٢,٩٨٦,٧٩٢

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

دفعات مقدمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
تأمينات لدى الغير	جنيه مصري	جنيه مصري
سلف وعهد عاملين	٢,٣٢٠,٨٣٧	٦,١٢٠,١٠٤
مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح	٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦
دفعات مقدمة لشراء أصول	١١٣,٩٤٧	٢٨٨,٧٨٩
أرصدة مدينة أخرى	٢,٩٠٩,٩٦٠	١,٨٩٤,٢٩٥
	٥١٣,٠٠٠	٥١٣,٠٠٠
	٢١,٥٠٠	١,٠٩٠,٢٦٥
	٦,٤٥٥,٣٢٠	١٠,٤٨٢,٥٢٩

٩ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

عملة محلية	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
نقدية بالصندوق	جنيه مصري	جنيه مصري
حسابات جارية	١,٤١٣,٩٧٩	١٣,٣٦٢
ودائع لأجل (أقل من ٣ أشهر)	٨١٢,٤٨٠	٦,١٩٦,١١٥
	٨,٠٠٠,٠٠٠	-
	١٠,٢٢٦,٤٥٩	٦,٢٠٩,٤٧٧
عملات أجنبية		
نقدية بالصندوق	١٥,٤٥٠	٥,٦٦٥
حسابات جارية	٦٦,٦٢٦	٤١,٨٢١
	٨٢,٠٧٦	٤٧,٤٨٦
	١٠,٣٠٨,٥٣٥	٦,٢٥٦,٩٦٣

شركة بايونيرز بروبتريز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٠ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ 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 - سابقا) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، مما نتج عنه ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبتريز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري موزع على النحو التالي:

رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
وليد محمد زكي	٪٢٢,٨٤	٢٤٠,٩٢٢,٤٠٢	جنيه مصري ١,٠٨٤,١٥٠,٨٠٩
شركة عبد القادر المهديب واولاده	٪١٤,٣٨	١٥١,٦٥٨,٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	٪١٠,٠٨	١٠٦,٣٤٤,٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٪٧,٠٨	٧٤,٦٤٣,٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
إيجي كاب انفرستمنت ليمتد	٪٦,٧٣	٧٠,٩٣٥,٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
حسام محمد زكي	٪٥,٨٤	٦١,٦١٥,٦٥٢	٢٧٧,٢٧٠,٤٣٤
مساهمون آخرون	٪٣٣,٠٥	٣٤٨,٦٨٣,٧٧٢	١,٥٦٩,٠٧٦,٩٧٣
اجمالي	٪١٠٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠

١١ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري ٧٢٠,٧٩٠,٦٥٩	جنيه مصري ٧٠٤,٩١٤,٠٢٣	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢٤٨,٩٢٠,٣٦٢	٢٠٠,١٠٥,٢١٠	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٩٦٩,٧١١,٠٢١	٩٠٥,٠١٩,٢٣٣	

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية، وذلك بمتوسط معدل فائدة ٢,٢٥٪ - ٢,٥٠٪ فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي و ١٪ فوق سعر الليبور وبضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

١٢ - قروض طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري ٢٠,١٠٠,٨٨٥	جنيه مصري ٦٢,٧٧٢,٣٠٢	قرض البنك العربي الافريقي الدولي *
١٧,٥٠٠,٠٠٠	٢١,٨٧٥,٠٠٠	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
٣٧,٦٠٠,٨٨٥	٨٤,٦٤٧,٣٠٢	

* يتمثل هذا الرصيد في قيمة القرض الممنوح من البنك العربي الافريقي الدولي بمبلغ ٤١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ١٥ يوليو ٢٠١٥، على أن يسدد القرض على ٦ أقساط سنوية بعد عام من تاريخ استخدام القرض، بسعر إقراض ٢,٢٥٪ فوق السعر المعلن من البنك المركزي المصري وبحد أدنى ١٢,٥٪ سنويا، وذلك بضمان أوراق مالية محفوظة لدى البنك.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٢٣٢,٢٦٨	١,٥١١,٧٨٦	دفعات مقدمة ايجار
٤,٦٦٥,٦٩١	٥,١١٢,٨١٤	فوائد مستحقة
٤٠٥,٠٧٥	٣٦٥,٥٨٢	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
٢٤,٩١٣,٦٦٧	١٤,٤٢١,٢٩٠	أرصده دائنة أخرى
٧٠,٢٢٨	٥٦٠,١٢٨	اوراق دفع
٧٧,٨٥٧,٧٤٢	٧٧,٨٥٧,٧٤٢	
١٠٨,١٤٤,٦٧١	٩٩,٨٢٩,٣٤٢	

١٤ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول المدة - أصل
٥,٢٦٤,٠١٨	٦,٥٩٤,٣٠١	الحركة خلال المدة - ايراد (مصروف)
١١,٤٦٩,٥٦٣	(١,٣٣٠,٢٨٣)	رصيد اخر المدة - أصل
١٦,٧٣٣,٥٨١	٥,٢٦٤,٠١٨	

مصروف ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل المؤجلة - ايراد (مصروف)
١١,٤٦٩,٥٦٣	(٦,٥٩٨,١٤٣)	
١١,٤٦٩,٥٦٣	(٦,٥٩٨,١٤٣)	

١٥ - إيرادات النشاط

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات ايجارات استثمارات عقارية
٧,٤٤٧,١٢٢	٧,٤٤٧,١٢٣	فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(٣٨,٩٤١)	(٣٧,٨٩٢)	ارباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
٨٤,٤٣٢	-	ارباح بيع استثمارات في شركات تابعة (إيضاح ٤)
٢٠,١٠٦,٣٤٥	-	
٢٧,٥٩٨,٩٥٨	٧,٤٠٩,٢٣١	

١٦ - تكلفة النشاط

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	اهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٥)
١,٨٢١,٨٤٦	١,٨٢١,٨٤٦	
١,٨٢١,٨٤٦	١,٨٢١,٨٤٦	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١٧ - مصروفات عمومية وإدارية

الفترة المنتهية في	الفترة المنتهية في	الفترة المنتهية في
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٥٠١,٥٠٤	١٢,٥٠٥,١٤٧	١٢,٥٠٥,١٤٧
٧٥٨,١٤٦	٣,٣٠٤,٦٠٦	٣,٣٠٤,٦٠٦
٧,٧٣٢,٤٨٨	٥,٨٤٩,٨٦٤	٥,٨٤٩,٨٦٤
٨٥٢,٢١٨	٢٣٤,٨٤٩	٢٣٤,٨٤٩
١,٣٠٠,٢٩٠	١,٤٠٤,٦٥٤	١,٤٠٤,٦٥٤
٢٥,١٤٤,٦٤٦	٢٣,٢٩٩,١٢٠	٢٣,٢٩٩,١٢٠

مرتبات وما في حكمها

رسوم واشتراكات

مصروفات أخرى

اهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)

استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ١٨)

١٨ - عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بإبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة كايرو ليسينج، لكامل الأرض وما عليها من مباني بمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنيه مصري، وقيمة حالية بلغت ٧٠,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، بواقع دفعة مقدمة بمبلغ ٥,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، ويسدد المتبقي على دفعات ربع سنوية لمدة ٧ سنوات بقيمة ٣,٥٤٠,٦٢١ جنيه مصري.

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 الغير مخصومة طبقاً للعقد مبلغ ٣٩,٧٢٠,٨٣٥ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ٨٦٤,١١٤ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ٥٪ للسنة الثانية و ٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.

١ - أصول حق انتفاع

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	اول المدة
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات	إضافات المدة
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٠,٨٦٥,٢١٦	آخر المدة
-	٢,١٠٦,٥٧٨	مجمع الاستهلاك
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤	اول المدة
(٣,٢٩٥,٤٧٠)	(٥٩٠,٥٢٥)	استهلاك المدة (إيضاح ١٧)
(١,٣٠٠,٢٩٠)	(٢,٧٠٤,٩٤٥)	آخر المدة
(٤,٥٩٥,٧٦٠)	(٣,٢٩٥,٤٧٠)	صافي القيمة الدفترية في آخر المدة
١٨,٣٧٦,٠٣٤	١٩,٦٧٦,٣٢٤	

٢ - التزام عقود تأجير

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
٨٣,٢٠٣,٧١٤	٢١,٤٢١,٣١٥	٦١,٧٨٢,٣٩٩	
(٢٢,٨٧٤,٩١٢)	(٣,٠٢٤,٩٥٤)	(١٩,٨٤٩,٩٥٨)	
٦٠,٣٢٨,٨٠٢	١٨,٣٩٦,٣٦١	٤١,٩٣٢,٤٤١	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
٨٨,٢٦٨,٥٤٨	٢١,٨٨٠,٢٤٥	٦٦,٣٨٨,٣٠٣	
(٢١,٨٥٩,٦٩٧)	(٣,١١١,٩٢٨)	(١٨,٧٤٧,٧٦٩)	
٦٦,٤٠٨,٨٥١	١٨,٧٦٨,٣١٧	٤٧,٦٤٠,٥٣٤	

١٩ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

- تم تأسيس الشركة في سبتمبر ٢٠٢١ وقامت الشركة بتقديم الإقرار عن عام ٢٠٢٢ في المواعيد القانونية طبقاً لقانون الضرائب رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥. ولم يتم فحص دفاتر ومستندات الشركة حتى تاريخ المركز المالي.

ضرائب كسب العمل

- تقوم الشركة بحجز ضريبة المرتبات من العاملين لديها وذلك طبقاً لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وتوريدها إلى المأمورية المختصة وذلك في المواعيد القانونية المحددة.

ضريبة الخصم والتحصيل

- يتم الخصم طبقاً للقانون ويتم توريد الرصيد المستحق للمأمورية.

ضريبة الدمغة

- تم تأسيس الشركة في سبتمبر ٢٠٢١ ولم يتم فحص دفاتر وسجلات الشركة حتى تاريخ المركز المالي.

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، مستحق من أطراف ذات علاقة، وأرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (تسهيلات ائتمانية، القروض، مستحق إلى أطراف ذات علاقة، التزامات ضريبية، المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى).

وكما هو وارد بالسياسات المحاسبية الهامة للاعتراف والقياس للأصول والالتزامات المالية والإيراد والمصروف المتعلق بها كما ورد في إيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة لأصولها والتزاماتها التي تستحق عليها فوائد (القروض لأجل).

سعر الفائدة على القروض لأجل ثابت.

خطر الائتمان

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

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

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 السيولة

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

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 ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

٢١ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادرًا ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات 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 الخسائر

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

الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	خسائر الفترة
جنيه مصري (٦٠,٨٤٠,٦٩٤)	جنيه مصري (٣٥,٥١٨,٢٦٥)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
١٠,٥٤٨,٥١٦	١٠,٥٤٨,٥١٦	نصيب السهم في الخسائر
(٠,٠٥٨)	(٠,٠٣٤)	

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	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
شركة أسابير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية	طرف ذو علاقة	ايرادات اخرى	-	٢,٣٩٥,٦٧٤
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	شركة تابعة	فوائد دائنة	-	١,٦٢٢,٧٤٦
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	ايرادات ايجارات	٧,٤٤٧,١٢٢	٧,٤٤٧,١٢٣
شركة الجيزة العامة للمقاولات	شركة تابعة	استثمارات عقارية	١,٠٦٧,١٠٢	-
شركة المتحدة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	ايرادات اخرى	٢,٦١٥,١٦٤	-
شركة وادي للاستشارات	شركة تابعة	ارباح بيع استثمارات في ادوات ماليه	٢٠,١٠٦,٣٤٥	-

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

الشركة	طبيعة العلاقة	البند	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	تأمينات لدى الغير	٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	التزام عقود التأجير التشغيلي	٢١,٤٢١,٣١٥	٢١,٨٨٠,٢٤٥
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	دفعات مقدمه ايجار	٤,٦٦٥,٦٩١	٥,١١٢,٨١٤

٢٤ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري

١٢٢,٠٧٨,٧٥٧

شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)

٢٥ - أحداث هامة

أ- فروق العملات الأجنبية:

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترات، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

وبتاريخ ١٦ مايو ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٤٧ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ج) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقييم و / أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) ممولة بالتزامات بعملات أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك الصرف. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم (٢٨) من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ أو في نهاية يوم تاريخ إقفال القوائم المالية للفترة المالية لتطبيق هذه المعالجة المحاسبية الخاصة باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة هذا المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

وقد قامت الشركة بتطبيق المعالجة الثانية لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية) وكانت نتيجة التطبيق كالتالي:

السنة أشهر المنتبهة في	السنة أشهر المنتبهة في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	البند
٢٢,٣٧٩,٢٤٣	٤٨,٧٤١,٩٣٨	فروق تقييم عملة (قائمة الأرباح أو الخسائر)
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	(٤٨,٧٤١,٩٣٨)	فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف (قائمة الدخل الشامل)

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

ب- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة، وفيما يلي ملخص لاهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	في حال استخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير على إدارة الشركة دراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية حال استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج إعادة التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معياري المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.	٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" كما تم إضافة الفقرات ٢٢ (أ) و ٨٠ (ج) و ٨٠ (د) الي نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨ (و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	تطبق التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته إلى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

٢٥ - أحداث هامة (تابع)

ب- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية (تابع)

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: • معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" • معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانية تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
معييار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: • معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها". • ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو المالية من تطبيق بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق فيجب على الشركة الإفصاح تلك الحقيقة.