

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
المحتويات

الصفحة

٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجموع
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجموع
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٩-٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٨-١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨

فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢

بريد الكتروني: info@uhy-united.com

موقع الكتروني: www.uhy-united.com

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

المقدمة

راجعنا القوائم المالية المجمعة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للمجمع لشركة بايوثيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

مما لا يعد ذلك تحفظاً تم تأسيس الشركة في تاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ وتم اعتماد القوائم المالية عن الفترة الأولى من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس الي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ولأغراض عرض القوائم المالية المجمعة قامت الشركة بعرض ارقام المقارنة للقوائم المجمعة للأرباح او الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ على اساس ١٢ شهر لتتماشى مع عرض القوائم المالية للسنة المالية الحالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القاهرة في: ٣ مارس ٢٠٢٤

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م. (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)



شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
١٤٦,٤١٢,٨١٦	١٨٧,٠٥٨,٨٠٧	(٤)	أصول غير متداولة
٢٣,٩٣٧,٢٩٧	٢٤,٢٠٠,٣٠٤	(٥)	أصول ثابتة
٧١,١٦٥,٠٦٧	٦٩,٧٠٥,٧٢٣	(١-٣٥)	مشروعات تحت التنفيذ
١٦١,٠٧٢,٠٥٩	٥٨٤,٩٧٨,٢٧٢	(٦)	أصول حق انتفاع
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات في شركات شقيقة
٨٣٢,١٥١	٨٣٢,١٥١	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٩٢٤,٢٣٢,٠٣٧	٩٠٨,٩٦٦,٦١٤	(٩)	استثمارات في سندات حكومية
٤٩٧,١٦٧	-	(١٠)	استثمارات عقارية
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	أصول غير ملموسة
٤٨٢,٩٠٨,٥١٦	٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	(٣٠)	الشهرة
٢,٣٨٦,٩٧٧,٩٠٦	٢,٨٣٧,٦١٠,٤٢٨		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
١,٢١٩,٨٥٩,٠٨٩	١,٤٤٢,٢٩٠,٤٣٣	(١١)	تقديتة بالصندوق ولدى البنوك
٣٣,٤٣٠,١٢٧	٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤٤,٣٤٢,٢٧١	٣٤٤,٠١٨,٦١١	(١٣)	استثمارات في أذون خزانة
٣,٥٦٠,٤٠٨,٠٩٨	٤,٠٤٨,٠٩٧,١٤٥	(١٤)	عقلاء وأوراق قبض
٥٨٩,٤٥٢,٢٩٨	٥٩٨,٦٣٨,٩٤٥	(١٥-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢,٢٨٢,١٤١,٦١٦	٣٠,٧٠٢,٠٢١,٤٢٦	(١٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٣٢,١٢٣,٨٧٨	١٤٩,٦٩٥,٣٤٩	(١٧)	مخزون
٢,٦٣٩,١٥٢,٣٥٢	٢,٩٣٥,٨٤٧,٦٠٣	(١٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٠,٧٠٠,٩٠٩,٧٢٩	٤٠,٧١٥,١٤٢,٩٢٠		إجمالي الأصول المتداولة
٣٣,٠٨٧,٨٨٧,٦٣٥	٤٣,٥٥٢,٧٥٣,٣٤٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٩)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٩)	احتياطي عام
-	١٠٤,٧١٦		احتياطي قانوني
(٨,٤٣٧,٨١٧)	(١٠,١٨٧,٧٦٥)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٢٤,٠٣١,٥٥٣		نتائج عملية الانقسام
٢٨٤,٧٧٤,١٧١	(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)		(خسائر مترالكمة) أرباح مرحلة
(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	٤١٤,٠٢٣,٤١١		أرباح (خسائر) العام
٤,٩٩٩,٥٤٠,٠٦٣	٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٩		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	(٢٠)	حقوق الحصص غير المسيطرة
١٠,٢٦٧,٣٢٥,٩٥٢	١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٣٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٣,٦٩٦,٨٠٧,٦٤١	٤,٧٣٠,٤٣٨,٢٣٣	(٢١)	الجزء الغير متداول من قروض طويلة الاجل
٣,٩٩٥,٤٠٠,٩٦١	٩,٨٨٣,٨٨٦,٦٥٣	(٢٢)	الجزء الغير متداول من دانتو شراء أراضي
٢٨٩,٧٤٣,٦٤٤	١٤٩,٥٦٣,٤٢٦	(٢٣)	أرصدة دائنة - مساهمين
١,١١٣,٢٥٣,٥٧٣	١,٣٤٤,٥٥٧,٨٠٨	(٢-٣٥)	الجزء الغير متداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٩,٠٩٥,٢٠٥,٨١٩	١٦,١٠٨,٤٤٦,١٢٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٥,٨٨٨	٣٩,٢٧٨,٢٢٩	(١٥-ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
٣٠٢,٤٠٣,٣٦٥	١٨٢,٠٦٩,٥٠٦	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٤١٢,٤٥٤,٧٢٧	٨٧٦,٨٠٩,٥٧٩	(٢٢)	الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي
٦,٢٤٧,٣١٤,٥٠٢	٨,٣٤٥,٩٠٣,٨٦٣	(٢٤)	عقلاء دفعات مقدمة
٢,٩٤٢,٣٧٤,٢٠٩	٣,٥٥٥,٠٠٣,٢٠٦	(٢٥)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١,٥٠٣,٣٦٥,٨٢٩	١,٦٨٨,٩٦٧,٦٢١	(٢٦)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٢٣٥,٥٥٥,٥٣٨	٣٤٣,٤٤١,١٠٠	(٢٧)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
١,٧٩٢,٣٧٩,٥٧٩	٢,١٣٤,١٣٣,٧٤٨	(٢٨)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٤,٧٤٤,٨٥٥	٤٠,٣٠٩,١٠٤	(٢٩)	مخصصات
٢١٦,٥٦٠,٥٣٢	١٥٠,٩١٦,٨٤٣	(٢-٣٥)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٨,١٨٦,٨٤٠	٢٧,٥٢٩,٩٩٢		دانتو توزيعات
١٣,٧٢٥,٣٥٥,٨٦٤	١٧,٣٨٤,٣٦٢,٧٩١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٢,٨٢٠,٥٦١,٦٨٣	٣٣,٤٩٢,٨٠٨,٩١١		إجمالي الالتزامات
٣٣,٠٨٧,٨٨٧,٦٣٥	٤٣,٥٥٢,٧٥٣,٣٤٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية

ش.م.م

محمد مصطفى عبد العزيز

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٠٠١,٢٧٦,٣٩٤	٥,٧٨٢,٩١٧,٧٤٥	(٣١) إيرادات الأنشطة
(٥,٧٧٣,٢٨٢,٠٦٧)	(٤,٣٥٢,٨٦١,٩٤٢)	(٣٢) تكلفة الأنشطة
١,٢٢٧,٩٩٤,٣٢٧	١,٤٣٠,٠٥٥,٨٠٣	مجمّل الربح
(٥٨٣,٨٣٣,٢١١)	(٥١١,٧٠٢,٦٧٤)	مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية
(٦,٢٤٩,٨٧٢)	(٦,٠٠٣,٠٥١)	(١٤) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(١,١٢٦,٠٤٦)	(١٧٠,٩٨١)	(١٥) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣٠٧,٨١٣)	(٥٩٣,٠٦٦)	(٢٩) مخصصات مكونة
١٣٥,٠٠٠	-	مخصصات انتفى الغرض منها
٥,١٤٦,٤٠٨	١١٨,٧٦٤,١٢٨	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٧٨,٠٣٤)	(٦٤١,٥٥٨)	(١٢) خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢١,٥١٥	٣٢,١٤٨	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
١٥,٤١٩,٠١٥	٤٤,٢١٨,٠١٤	عوائد أدون خزانة
٤٣,٧٣٤,٧١١	١٣٥,٦٧٠,٠١٢	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٢٢٧,٢٣٤,٤٥٣)	٤,٥٣٧,٠٩٥	(٣٣) أرباح (خسائر) بيع استثمارات في شركات شقيقة
٦١,٦٥١,٩٠٩	٩٩,٨١٦,٩٠٨	إيرادات تشغيل أخرى
٥٣٤,٧٧٣,٤٥٦	١,٣١٣,٩٨٢,٧٧٨	أرباح التشغيل
(٥٨٢,٥٢١,١٣٥)	(١,١٨٧,٣٨٣,٩٣٨)	مصروفات تمويلية
٤٢,٣٠٦,١١٧	٢٢٧,٣٧٠,٤٧٧	فوائد دائنة
٩,٧٥٠,٦١٠	١٨,٥٥٢,٠١٣	فروق تقييم عملة
٣,١٠٥,٣٤٨	١,٨٨٨,٩١٠	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
-	٢٩٢,١٦٣,٧٦٩	(٦) ناتج استبعاد شركة تابعه من تجميع الأعمال
٧,٤١٤,٣٩٦	٦٦٦,٥٧٤,٠٠٩	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٨٨,٤٩٧,١٦٩)	(١٠٩,٦٠٠,٤٠٨)	(٣٠) ضرائب الدخل
(٨١,٠٨٢,٧٧٣)	٥٥٦,٩٧٣,٦٠١	أرباح (خسائر) العام
(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	٤١٤,٠٢٣,٤١١	توزع كالتالي:
٧٢,٠٢٢,٢٧١	١٤٢,٩٥٠,١٩٠	(٢٠) الشركة القابضة
(٨١,٠٨٢,٧٧٣)	٥٥٦,٩٧٣,٦٠١	حقوق الحصة غير المسيطرة
(٠,١٤٥)	٠,٣٩٣	(٣٤) أرباح (خسائر) العام
		نصيب السهم في الأرباح (الخسائر) للشركة القابضة

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية

ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٨١,٠٨٢,٧٧٣)	٥٥٦,٩٧٣,٦٠١	ارباح العام
٥,٧٠٤,٧٥٧	(٣,٦٤٢,٠٣٨)	بنود الدخل الشامل الاخر:
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	(٧٦,٣٩٥,١٧١)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٦٢,٩٦٧,٧٤٢	٧٦,٣٩٥,١٧١	فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف
(٧٥,٣٧٨,٠١٦)	٥٥٣,٣٣١,٥٦٣	يخصم منه
		المحول منها الى الارباح المرحلة خلال نفس العام
		إجمالي الدخل الشامل للعام
		توزع كالتالي:
(١٥٠,٣٦٩,٠٤٥)	٤١٢,٢٦٩,١٤١	الشركة القابضة
٧٤,٩٩١,٠٢٩	١٤١,٠٦٢,٤٢٢	حقوق الحصة غير المسيطرة
(٧٥,٣٧٨,٠١٦)	٥٥٣,٣٣١,٥٦٣	إجمالي الدخل الشامل للعام

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	ارباح (خسائر) العام	(خسائر مترakمة) ارباح مرحلة	نتائج عملية الانقسام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	احتياطي قانوني	احتياطي عام	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,٢٦٧,٣٢٥,٩٥٢	٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩	٤,٩٩٩,٥٤٠,٠٦٣	(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	٢٨٤,٧٧٤,١٧١	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٨,٤٣٧,٨١٧)	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣
-	-	-	١٥٣,١٠٥,٠٤٤	(١٥٣,٢٠٩,٧٦٠)	-	-	١٠٤,٧١٦	-	-	محول الى الاحتياطي قانوني والارباح المرحلة
(٤٤,٦٤٧,٥٠٩)	(٢١,٥٩٣,٥٥٣)	(٢٣,٠٥٣,٩٥٦)	-	(٢٣,٠٥٣,٩٥٦)	-	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة - شركات تابعة
(١١٦,٠٩٤,٨٤٨)	(٥٣,١٥١,٢٦١)	(٦٢,٩٤٣,٥٨٧)	-	(٦٢,٩٤٧,٩٠٩)	-	٤,٣٢٢	-	-	-	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة
(١١١,٠٣٤,٤٦٣)	(٦٠,٥٢٣,٤٤٠)	(٥٠,٥١١,٠٢٣)	-	(٥٠,٥١١,٠٢٣)	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٤٩,٣٦٦,١٣٧)	(١٧,٩٨٢,٠٧٢)	(٣١,٣٨٤,٠٦٥)	-	(٣١,٣٨٤,٠٦٥)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
(٣,٦٤٢,٠٣٨)	(١,٨٨٧,٧٦٨)	(١,٧٥٤,٢٧٠)	-	-	-	(١,٧٥٤,٢٧٠)	-	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٧٦,٣٩٥,١٧١)	(١٤,٣٤٢,٣٢٧)	(٦٢,٠٥٢,٨٤٤)	-	(٦٢,٠٥٢,٨٤٤)	-	-	-	-	-	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية *
(٣٦٣,١٧٤,٩٥٠)	(٣٦٣,١٧٤,٩٥٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن استبعاد شركة تابعة من تجميع الأعمال
٥٥٦,٩٧٣,٦٠١	١٤٢,٩٥٠,١٩٠	٤١٤,٠٢٣,٤١١	٤١٤,٠٢٣,٤١١	-	-	-	-	-	-	ارباح العام
<u>١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٣٧</u>	<u>٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٠</u>	<u>٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٢</u>	<u>٤١٤,٠٢٣,٤١١</u>	<u>(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>(١٠,١٨٧,٧٦٥)</u>	<u>١٠٤,٧١٦</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
<u>٧</u>	<u>٨</u>	<u>٩</u>	<u>٤١٤,٠٢٣,٤١١</u>	<u>(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)</u>	<u>٣</u>	<u>(٦)</u>	<u>٠</u>	<u>٠</u>	<u>٠</u>	
٩,٩٢٠,٤٦٤,٦٠٦	٤,٦٢٦,٤٥٤,٣٠٦	٥,٢٩٤,٠١٠,٣٠٠	٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨	٧٠,١٠٩,٨٣٥	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(١١,٤٠٨,٧٣٦)	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٢
-	-	-	(٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨)	٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨	-	-	-	-	-	محول الى الأرباح المرحلة
(٣٩,٦٦٤,٢٢٤)	(١,٨٤٩,٢٤٤)	(٣٧,٨١٤,٩٨٠)	-	(٣٧,٨١٤,٩٨٠)	-	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة - شركات تابعة
-	(٥٤,٨٣٨,٠١٧)	٥٤,٨٣٨,٠١٧	-	٥٤,٨٣٨,٠١٧	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة
٦٠٨,٠٤٦,٧٠١	٦٥٩,٥٠٧,٥٧٦	(٥١,٤٦٠,٨٧٥)	-	(٥١,٦٩٥,٧٩٥)	-	٢٣٤,٩٢٠	-	-	-	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
(٣٨,٣٨٥,٦٦٣)	(٢٠,٨٠٩,٨٥٢)	(١٧,٥٧٥,٨١١)	-	(١٧,٥٧٥,٨١١)	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٤٤,٧٨٩,٧١٠)	(١٥,٦٦٩,٩٠٩)	(٢٩,١١٩,٨٠١)	-	(٢٩,١١٩,٨٠١)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
٥,٧٠٤,٧٥٧	٢,٩٦٨,٧٥٨	٢,٧٣٥,٩٩٩	-	-	-	٢,٧٣٥,٩٩٩	-	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	-	(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	-	(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	-	-	-	-	-	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية *
(٨١,٠٨٢,٧٧٣)	٧٢,٠٢٢,٢٧١	(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	-	-	-	-	-	-	(خسائر) العام
<u>١٠,٢٦٧,٣٢٥,٩٥٢</u>	<u>٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩</u>	<u>٤,٩٩٩,٥٤٠,٠٦٣</u>	<u>(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)</u>	<u>٢٨٤,٧٧٤,١٧١</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>(٨,٤٣٧,٨١٧)</u>	<u>-</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* 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" (ايضاح ٣٩-أ).

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٤١٤,٣٩٦	٦٦٦,٥٧٤,٠٠٩	
٢٦,٣٤٠,٨٠٠	٣٠,٠٩٦,٦٨٠	(٤)
١٥,٢٨٨,٢٢٨	١٥,٢٦٥,٤٢٣	(٨)
٧٢,٨٣٣	-	(٩)
١٠,٣٨٥,٠٠٨	١١,٥٣٥,٤٥٠	(٣٥)
(٣,١٠٥,٣٤٨)	(١,٨٨٨,٩١٠)	(٤)
-	(٢٩٢,١٦٣,٧٦٩)	(٦)
٦,٢٤٩,٨٧٢	٦,٠٠٣,٠٥١	(١٤)
١,١٢٦,٠٤٦	١٧٠,٩٨١	(١٥)
٣٠٧,٨١٣	٥٩٣,٠٦٦	(٢٩)
(١٣٥,٠٠٠)	-	
٢٢٧,٢٣٤,٤٥٣	(٤,٥٣٧,٠٩٥)	(٣٣)
(٤٣,٧٣٤,٧١١)	(١٣٥,٦٧٠,٠١٢)	(٦)
(٥,١٤٦,٤٠٨)	(١١٨,٧٦٤,١٢٨)	(١٢)
٥٧٨,٠٣٤	٦٤١,٥٥٨	(١٢)
(٢١,٥١٥)	(٣٢,١٤٨)	
(١٥,٤١٩,٠١٥)	(٤٤,٢١٨,٠١٤)	
٥٨٢,٥٢١,١٣٥	١,١٨٧,٣٨٣,٩٣٨	
(٤٢,٣٠٦,١١٧)	(٢٢٧,٣٧٠,٤٧٧)	
٧٦٧,٦٥٠,٥٠٤	١,٠٩٣,٦١٩,٦٠٣	
٢٦,٢٢٧,٩٨٩	١٥,٣٠٤,٠٧٩	(١٢)
(٨٢٤,٠٨٩,٦٨٨)	(٥٠٠,٤٥٠,٩٠٩)	
(١٩٥,٢١٤,٠٠١)	(٩٣,٠٩٦,٨٤٧)	
٣٢٤,٤٤١,٥٢٧	(٢,٣٦٣,٥٠٥,٩٩٩)	
(٥١,٣٤٢,٣٦٦)	(١٧,٥٧١,٤٧١)	
(١,١٣٥,٨٤٩,٧٧٤)	(١٨٧,٣٣١,٥٧٥)	
٩,٧١٦,١٢٤	٢,٠٣٠,٤٢٦,٨١٧	
٣١٧,١٧٥,٨٤٦	١٦٧,٣٠١,١٦٧	
(٣٨,٩٥٥,٦٦٩)	٥,٧٩٨,٣٨٨	
(٤٨٣,٠٩٠,٨٠٠)	٣٩,٢٦٢,٣٤١	
٤٦١,٤١٢,٠٩٥	٢١٤,٥٧٢,٨٤٠	
(٧,٢٧١,٨٧٨)	(٥,٠٢٨,٨١٧)	(٢٩)
(٨٢٩,١٩٠,٠٩١)	٣٩٩,٢٩٩,٦١٧	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة		
إهلاك أصول ثابتة		
إهلاك استثمار عقاري		
استهلاك أصول غير ملموسة		
استهلاك أصول حق انتفاع		
أرباح بيع أصول ثابتة		
نتائج استبعاد شركة تابعة من تجميع الأعمال		
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض		
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة		
مخصصات مكونة		
مخصصات انتفى الغرض منها		
(أرباح) خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة		
حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة		
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
إيرادات أوراق مالية - كوبيونات		
عوائد أدون خزائنة		
مصرفوات تمويلية		
فوائد دائنة		
أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل		
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
التغير في العملاء وأوراق قبض		
التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة		
التغير في مشروعات الإسكان والتعمير		
التغير في المخزون		
التغير في مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى		
التغير في العملاء دفعات مقدمة		
التغير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع		
التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب		
التغير في المستحق الى أطراف ذات علاقة		
التغير في مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		
المستخدم من المخصصات		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة		
مقبوضات من بيع أصول ثابتة		
مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة		
مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ		
مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة		
مدفوعات لزيادة استثمارات في شركات شقيقة		
توزيعات أرباح من شركات شقيقة محصلة		
إيرادات أوراق مالية - كوبيونات محصلة		
مدفوعات لشراء أدون خزائنة		
التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)		
فوائد دائنة محصلة		
صافي النقدية المدفوعة لزيادة استثمارات في شركات تابعة		
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار		

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة (تابع)

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	إيضاح
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١,٢٤٢,٤٩٨,٢٣٣	٦١٢,٦٢٨,٩٩٧	مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
٤٠٧,٧٠٤,٨٥٠	١٧٩,١٢٤,٧٥٢	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٥٣,١٢٣,١١٥)	(٥٢,٣٩٨,٧٥٤)	التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(١١,٠٠١,٤٥٥)	٧٦٥,٢٩٦,٧٣٣	مقبوضات من (مدفوعات في) قروض طويلة الاجل
٢٠٣,٢٧١,٩٧٣	(١٨١,٧٣٧,٢٢٩)	التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
٢١٣,٩٥٦,١٥٠	٤,١٠٧,٦٦٩	الحصة غير المسيطرة في تأسيس / زيادة رأس مال شركات تابعة
(٣٨,٣٨٥,٦٦٣)	(١١١,٠٣٤,٤٦٣)	مدفوعات لشراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٣٩,٤٦١,٦٧٧)	(٥٠,٠٢٢,٩٨٥)	توزيعات ارباح مدفوعة
(٥٨٢,٥٢١,١٣٥)	(١,١٦٣,٠٢٩,٩٢٠)	مصرفوات تمويلية مدفوعة
١,٣٤٢,٩٣٨,١٦١	٢,٩٣٤,٨٠٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٦٠٣,٧٩٥,٨٣٢	(٤٤,٩٦٢,٢١٢)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٥,٥٥٦,٥٥٤	(٤,٤٧٣,٧٨٨)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	(٧٦,٣٩٥,١٧١)	فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
-	٢٠,٧٠٩,٧٦٥	النقدية وما في حكمها - أول العام لشركات تابعة مستحوذ عليها
-	(٤,٨٦٥)	أرصدة شركة تابعه مستبعدة من تجميع الأعمال
٥١٢,٢٨٢,٨٤٤	٨٩٣,٦٦٧,٤٨٨	رصيد النقدية وما في حكمها - أول العام
١,٠٥٨,٦٦٧,٤٨٨	٧٨٨,٥٤١,٢١٧	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر العام (١١)
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٢١٩,٨٥٩,٠٨٩	١,٤٤٢,٢٩٠,٤٣٣	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر العام
(١٦١,١٩١,٦٠١)	(٦٥٣,٧٤٩,٢١٦)	يخصم:
١,٠٥٨,٦٦٧,٤٨٨	٧٨٨,٥٤١,٢١٧	ودائع لأجل - (أكثر من ثلاثة أشهر)
		رصيد النقدية وما في حكمها - آخر العام (١١)

١ - التعريف بالمجموعة

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

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والأشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمار العقارية والمقاولات والتطوير العقاري، تخطيط واقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاو أعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤.

تتمثل نسبة المساهمة في الشركات التابعة كما يلي:

اسم الشركة	نشاط الشركة	البلد	نسبة المساهمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية (ش.م.م)	مصر	٪٨٣,٨٢
شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية	العمل في الاستثمارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٩٠,٦٩
شركة نمو للاستثمارات	العمل في الاستثمارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٨٣,٩٩
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٨٣,٨١
شركة كابرو بروبرتيز مانجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٨٣,٨٢
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (تحت التصفية)	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	مصر	٪٨٠,٤٦
شركة القاهرة للتسويق العقاري (تحت التصفية)	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٨٣,٨٥
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١٧
شركة جاما للتخطيط العمراني *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١٧
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٦٦,٣٠
شركة ألفا للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٦٦,٣٠
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٪٤٤,٦٤
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٤,٦٤
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٤,٦٤
شركة وادي للاستثمارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١٤
شركة ستون بلازا *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١٦
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٢٤,٠٧
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات *	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١١
شركة بي ار إي للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٧,٢٦
شركة تلال ايسيت للتخطيط العمراني *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,٠٥
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٥٧,٢٠
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٤,٥٩
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٠,٢٧

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

٢- أسس التجميع

- تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:
 - أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
 - ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال الفترة التي تعد عنها القوائم المالية المجمعة.
 - ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:
 - (١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.
 - (٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.
 - د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب حقوق الحصة غير المسيطرة في ربح أو (خسارة) المجموعة بشكل منفصل.
- على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.
- استبعاد الشركات التابعة، عندما تفقد المجموعة السيطرة فإنها تقوم بالاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التي كانت تابعة بقيمتها العادلة في تاريخ فقد السيطرة والاعتراف بأي فرق ناتج على أنه ربح أو خسارة في الشركة الأم.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في الاعوام السابقة.

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 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما هو موضح بإيضاح (٣٩ - ب).

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.

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل 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 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.

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

٣-٣ 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 الدخل.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الأصول الثابتة

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

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

العمر الافتراضي المقدر

سنة	حاسب آلي وبرامج
٣ - ٨	أثاث
٤ - ١٦,٧	أجهزة كهربائية ومعدات
٥ - ٨	عدد وأدوات
٥ - ١٠	تجهيزات وديكورات
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 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 أضحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٥-٣ الأصول غير الملموسة

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥-٣ الأصول غير الملموسة (تابع)

يتم استهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على العمر الاقتصادي للأصل، ويتم إجراء اختبار قياس للاضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على اضمحلال الأصل. يتم مراجعة فترة الاستهلاك وطريقة الاستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد في نهاية كل سنة مالية على الأقل.

تتمثل الأصول غير الملموسة في برامج الحاسب الآلي والتراخيص الخاصة بها ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي لها (٤ سنوات).

٦-٣ الشهرة

تقوم الشركة في تاريخ الاقتناء بالاعتراف بالشهرة المقتناه 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 المقتناه عن عملية تجميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقتناه عن جميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنوياً أو دورياً إذا كانت الأحداث أو التغيير انتقياً لظروف تنفيذ وجود مؤشر عن اضمحلال قيمة.

٧-٣ الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

الاستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة طبقاً لنموذج التكلفة المستهلكة، وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حده.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل هي أصول مالية غير مشتقة.

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المتعلقة بها مباشرة.

بعد القياس الأولى، يتم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية متضمنة الاستثمارات الغير مدرجة بالبورصة يجب قياسها بالقيمة العادلة، إلا أنه وفي ظروف محدودة قد تكون التكلفة مؤشر مقبول للقيمة العادلة وتكون هذه هي الحالة في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة أو في ظل وجود مدى واسع للقيم العادلة لنفس الاداة وفي هذه الحالة تكون التكلفة هي أحسن التقديرات للقيمة العادلة.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٧ الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

٣-٨ 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.

٣-٩ 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 الاولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

٣-١٠ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاوتورة 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.

٣-١١ 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 وتجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

٣-١٢ 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 و مواد 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 للإلتزام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

ويتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة. ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في العام التي حدث فيها الرد.

١٣-٣ الاقتراض

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

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتمامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

١٤-٣ تكاليف الاقتراض

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

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

١٥-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي 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، يجب 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 الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٩-٣ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

- الإيراد من العقود مع العملاء

يضع معيار المحاسبة المصري "الإيراد من العقود مع العملاء" رقم (٤٨) نموذجاً من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٣ 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 مقولة 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 المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

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

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

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

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

يُدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء.

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق 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 باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ تحقق الإيراد (تابع)

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر 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 في العام التي تحققت فيها تلك المصروفات.

٣-٢١ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة 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 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.

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

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 الاق 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 الاخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

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

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

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

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

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

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.

- الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.

- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين 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 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 المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبدي 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.

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
العملاء وأوراق قبض	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	القيمة العادلة
استثمارات في سندات حكومية	التكلفة المستهلكة
استثمارات في آذون خزانة	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
عملاء دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة
قروض طويلة الأجل	التكلفة المستهلكة
دائنو شراء أراضي	التكلفة المستهلكة
بنوك تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود تأجير وترتيب	التكلفة المستهلكة

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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

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

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

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

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

- تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو
- تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢٣-٣ الموردون والمصروفات المستحقة

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

٢٤-٣ التقديرات المحاسبية

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

٢٥-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٦-٣ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم بنوك ارصدة دائنة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	أثاث	حاسب آلي وبرامج	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١٧,٠٣٠,٣٩٢	٤٩,٦٠٨,٢٤٥	٧٨,٨٤٨,٦٢٦	٤٩,٣٤٥,٩٨٩	٤٢,٢٩٥,٠٩٩	١٦,٥٢٦,٥٥٦	٣٣,٤٥٣,٠٤٠	٢,٣٠٨,٥٢٢	٣٣,١٨٠,٤٩٠	١٠,٩٩٢,٢٦٧	٤٧١,٥٥٨	١ يناير ٢٠٢٢
١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-	محول من حق استخدام أصول (إيضاح ٣٥)
٤٢,٦٤٨,٢٧٦	٦,٥٤٨,٣٢٣	٢,٧٥٤,٢٣١	٢,٢٢٣,٩٠١	٤,٢٨١,٢٦٠	١٣,٣٤٥,٠٧٧	٣,٥٩٨,٨٠٢	١,٤٠٩,٥٦٨	٥,٨١٢,٧٢٩	٢,٦٧٤,٣٨٥	-	إضافات العام
(٥,٨٧٧,٦٨٢)	-	(٣٨,٢١٤)	-	(١,٧٣٧,٧٠٠)	(٣٩,٧٧٦)	(٣,٩٤٢,٠٠٢)	-	(١١٩,٩٩٠)	-	-	الاستيعادات المحول الى
(٣٩٩,٤٠٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٩٩,٤٠٤)	مشروعات الاسكان والتعمير
٢,٤٣٣,٦٩١	-	-	-	-	-	١,٤٠٥,٥٧٦	-	١,٠٢٨,١١٥	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
<u>٣٦٦,٨٢٠,٨٠٧</u>	<u>٥٦,١٥٦,٥٦٨</u>	<u>٩٢,٥٥٠,١٧٧</u>	<u>٥١,٥٦٩,٨٩٠</u>	<u>٤٤,٨٣٨,٦٥٩</u>	<u>٢٩,٨٣١,٨٥٧</u>	<u>٣٤,٥١٥,٤١٦</u>	<u>٣,٧١٨,٠٩٠</u>	<u>٣٩,٩٠١,٣٤٤</u>	<u>١٣,٦٦٦,٦٥٢</u>	<u>٧٢,١٥٤</u>	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(١٩٤,٤٧٤,٣٧٦)	(٣١,١٥٢,٦٨٣)	(٣٧,٣٦٩,٦٩٤)	(٢٤,٨٠٥,٠٧٠)	(٣١,٤٨٥,١٧٨)	(١٤,٥١٨,٩٩٦)	(٢٥,٢٩٦,٦٢١)	(١,٦٩٧,٠٧٩)	(١٩,٥٤٢,٨٦٢)	(٨,٦٠٦,١٩٣)	-	مجمع الإهلاك
(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	١ يناير ٢٠٢٢
(٢٦,٣٤٠,٨٠٠)	(٦,١٤٧,٣٧٣)	(٥,٢٨٥,١٢٨)	(٣,٤٣٩,٠٤٧)	(٢,٥٤٤,٥٤٢)	(١,٨٣٠,١٧٨)	(١,٤٩٣,٨٧٢)	(٢٥٥,٣٩٨)	(٤,٢٣٠,٤٦٢)	(١,١١٤,٨٠٠)	-	محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٣٥)
٥,٤٣٣,٦٥٣	-	٣٨,٢١٤	-	١,٣٣٩,٧٥٩	٢٤,٨٥٧	٣,٩٤٢,٠٠٢	-	٨٨,٨٢١	-	-	اهلاك العام
(٢,٤١٧,٤٠٤)	-	-	-	-	-	(١,٤٠٥,٤٢٤)	-	(١,٠١٦,٩٨٠)	-	-	إهلاك الاستيعادات
<u>(٢٢٠,٤٠٧,٩٩١)</u>	<u>(٣٧,٣٠٠,٠٥٦)</u>	<u>(٤٥,٢٢٥,٦٧٢)</u>	<u>(٢٨,٢٤٤,١١٧)</u>	<u>(٣٢,٦٨٩,٩٦١)</u>	<u>(١٦,٣٢٤,٣١٧)</u>	<u>(٢٤,٢٤٨,٩١٥)</u>	<u>(١,٩٥٢,٤٧٧)</u>	<u>(٢٤,٧٠١,٤٨٣)</u>	<u>(٩,٧٢٠,٩٩٣)</u>	<u>-</u>	فروق ترجمة قوائم مالية
<u>١٤٦,٤١٢,٨١٦</u>	<u>١٨,٨٥٦,٥١٢</u>	<u>٤٧,٣٢٤,٥٠٥</u>	<u>٢٣,٣٢٥,٧٧٣</u>	<u>١٢,١٤٨,٦٩٨</u>	<u>١٣,٥٠٧,٥٤٠</u>	<u>١٠,٢٦٦,٥٠١</u>	<u>١,٧٦٥,٦١٣</u>	<u>١٥,١٩٩,٨٦١</u>	<u>٣,٩٤٥,٦٥٩</u>	<u>٧٢,١٥٤</u>	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
											صافي القيمة الدفترية
											في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٩,١٩١,٤٠٤	٢٣,٩٣٧,٢٩٧	إضافات العام
١,٠٨٩,٦٦٩	٢٦٣,٠٠٧	استبعادات
(٦,٣٤٣,٧٧٦)	-	رصيد آخر العام
٢٣,٩٣٧,٢٩٧	٢٤,٢٠٠,٣٠٤	

٦- استثمارات في شركات شقيقة

نسبة	نسبة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
المساهمة	المساهمة	
%	%	
-	٥٦٣,٣٢٠,٠١٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجعات *
١,١٢٥,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠	شركة بداية للطرق والمقاولات
-	١,٢٦١,٤٧٢	شركة لكسيد للتطوير العقاري
٥,٤٤٨,٦٧٣	-	شركة PRE للاستثمار العقاري **
-	١,٥٩٧,٥٧٠	شركة أمان للتعمير
٥,٤٠١,١٧٦	-	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
١٣٤,٨٧٧,٥٩١	-	شركة الكابلات الكهربائية المصرية ***
١٣,٤٧٩,١٥٤	١٦,٠٢٩,٨٩٩	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٦٤٥,٤٣٧	١,٥٣٩,٦٦٦	شركة الحصن للاستشارات
٩٥,٠٢٨	١٠٤,٦٥٥	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
١٦١,٠٧٢,٠٥٩	٥٨٤,٩٧٨,٢٧٢	

- تم اعتبار تلك الاستثمارات كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر متمثل في تبادل افراد الإدارة.

- تتمثل الحصة النسبية في أصول والتزامات وحقوق ملكية شركات شقيقة، كما يلي:

القيم بالآلاف جنيه مصري	أصول	أصول	التزامات	التزامات	رأس المال
	غير متداولة	متداولة	غير متداولة	متداولة	وحقوق المساهمين
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	١١	٤٥,٠٩٦	٢,٠١٨	٢,٣٩٩	٤٠,٦٩٠
شركة بداية للطرق والمقاولات	٧٠٢	١٧,٧١٩	١٤,٦٢٠	-	٣,٨٠١
شركة لكسيد للتطوير العقاري	٥٦٢	١٠٧,٢٥٠	٥,٢٧٤	١٠١,٦٥٢	٨٨٦
شركة أمان للتعمير	٩	٢٩,٩٥٣	٢٨,٨٦٨	١	١,٠٩٣
الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)	٢,٢٨٩	٨,٥٥٤	٥,٤٠٢	١,٨١٧	٣,٦٢٤
شركة الحصن للاستشارات	٢,٨١٨	٦٠	١,٥٨٧	-	١,٢٩١
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)	٦٧	٢٢٤	١٨٥	١٩	٨٧

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,١٢٠,١٣٨)	-	شركة بداية للطرق والمقاولات
-	١,٠١١,٧٢٢	شركة لكسيد للتطوير العقاري
(٨٤٨,٣٥٨)	-	شركة PRE للاستثمار العقاري **
-	٢,٨٦٥,٨٣٤	شركة أمان للتعمير
١,٨٤٤,٥٣٠	-	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٤٣,٥٠٨,٧٨٧	١٢٩,٩٢٤,٠٨٦	شركة الكابلات الكهربائية المصرية ***
١٤١,٦٢٨	٩٣٦,٣٥٣	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٢٠٢,٥٩٥	٩٢٢,٣٩٠	شركة الحصن للاستشارات
٥,٦٦٧	٩,٦٢٧	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
٤٣,٧٣٤,٧١١	١٣٥,٦٧٠,٠١٢	

* خلال العام فقدت إحدى شركات المجموعة السيطرة على السياسات المالية والتشغيلية لشركة لوتس للفنادق والمنتجعات، وعليه فقد تم استبعاد الشركة واستثماراتها من تجميع الاعمال مما نتج عنه ارباح بقيمة ٢٩٢,١٦٣,٧٦٩ جنيه مصري وتم تبويب الاستثمار كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لبقاء نفوذ مؤثر بوجود تمثيل في مجلس الإدارة.

** خلال العام قامت الشركة بتجميع أصول والتزامات شركة PRE للاستثمار العقاري وتحويلها من شركة شقيقة إلى شركة تابعة، نتيجة الاستحواذ على حصة الأغلبية في رأس مال الشركة والتحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها.

*** خلال العام فقدت إحدى شركات المجموعة النفوذ المؤثر على استثماراتها بشركة الكابلات الكهربائية المصرية، وعليه فقد قامت الشركة بتحويل الاستثمار من استثمارات في شركات شقيقة إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر (ايضاح ١٢).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠
<u>٢٣٩,٠٦٠</u>	<u>٢٣٩,٠٦٠</u>

استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٨- استثمارات عقارية

الإجمالي جنيه مصري	مباني جنيه مصري	أراضي جنيه مصري
١,٠٠٢,٢٢٤,٠٥٦	٥٦٦,٨٤٦,٢٧٧	٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩
<u>١,٠٠٢,٢٢٤,٠٥٦</u>	<u>٥٦٦,٨٤٦,٢٧٧</u>	<u>٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩</u>
(٧٧,٩٩٢,٠١٩)	(٧٧,٩٩٢,٠١٩)	-
<u>(١٥,٢٦٥,٤٢٣)</u>	<u>(١٥,٢٦٥,٤٢٣)</u>	-
(٩٣,٢٥٧,٤٤٢)	(٩٣,٢٥٧,٤٤٢)	-
<u>٩٠٨,٩٦٦,٦١٤</u>	<u>٤٧٣,٥٨٨,٨٣٥</u>	<u>٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩</u>

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي جنيه مصري	مباني جنيه مصري	أراضي جنيه مصري
١,٠٠٧,٣٥٨,٠٢٨	٥٧٠,٢٨٦,٠٣٨	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠
<u>(٥,١٣٣,٩٧٢)</u>	<u>(٣,٤٣٩,٧٦١)</u>	<u>(١,٦٩٤,٢١١)</u>
<u>١,٠٠٢,٢٢٤,٠٥٦</u>	<u>٥٦٦,٨٤٦,٢٧٧</u>	<u>٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩</u>
(٦٣,٤٠٤,٢٣٦)	(٦٣,٤٠٤,٢٣٦)	-
<u>(١٥,٢٨٨,٢٢٨)</u>	<u>(١٥,٢٨٨,٢٢٨)</u>	-
٧٠٠,٤٤٥	٧٠٠,٤٤٥	-
<u>(٧٧,٩٩٢,٠١٩)</u>	<u>(٧٧,٩٩٢,٠١٩)</u>	-
<u>٩٢٤,٢٣٢,٠٣٧</u>	<u>٤٨٨,٨٥٤,٢٥٨</u>	<u>٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩</u>

صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩- أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٠٧,٧٦٣	١,٣٧٧,٧٦٣
٥٧٠,٠٠٠	-
-	(٥٧٠,٠٠٠)
<u>١,٣٧٧,٧٦٣</u>	<u>٨٠٧,٧٦٣</u>
(٨٠٧,٧٦٣)	(٨٨٠,٥٩٦)
(٧٢,٨٣٣)	-
-	٧٢,٨٣٣
<u>(٨٨٠,٥٩٦)</u>	<u>(٨٠٧,٧٦٣)</u>
<u>٤٩٧,١٦٧</u>	<u>-</u>

صافي القيمة الدفترية في اخر العام

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- الشهرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
١٩١,١١٩,٩٦٤	١٩١,١١٩,٩٦٤	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١١٧,٢٠٠,٧٨٧	١١٧,٢٠٠,٧٨٧	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
<u>٥٧٥,٦٨١,٧٣٦</u>	<u>٥٧٥,٦٨١,٧٣٦</u>	

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

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ عملة محلية
١٨,٦٧٥,٣٨٠	١٥,١١٤,٩٢٠	نقدية بالصندوق
٥٠٧,٨٠٧,٥٠٣	٥٤٣,٨٢٠,٥٦٢	حسابات جارية
٦٢٣,٥٣٦,٢٠٤	٧٢١,٨١٠,٨٨٠	ودائع لأجل
<u>١,١٥٠,٠١٩,٠٨٧</u>	<u>١,٢٨٠,٧٤٦,٣٦٢</u>	
		ب عملة أجنبية
٢٩,٩٦٢	٦,٩١١,٦٧٢	نقدية بالصندوق
٦٩,٦٣١,١٨٧	١٥٤,٦٣٢,٣٩٩	حسابات جارية
١٧٨,٨٥٣	-	ودائع لأجل
<u>٦٩,٨٤٠,٠٠٢</u>	<u>١٦١,٥٤٤,٠٧١</u>	
<u>١,٢١٩,٨٥٩,٠٨٩</u>	<u>١,٤٤٢,٢٩٠,٤٣٣</u>	
		إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
(٣٢٦,١٩١,٦٠١)	(٦٥٣,٧٤٩,٢١٦)	يخصم:
٨٩٣,٦٦٧,٤٨٨	٧٨٨,٥٤١,٢١٧	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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	وثائق صناديق استثمار
٢٤,٤٩٠,٣٦٣	١٥,٩٤٩,٩٩٦	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٢,٣٨٠,٢٣٩	٤٧٨,٥٢٥,١٠٠	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٦,٥٥٩,٥٢٥	٥٨,٣١٢	
<u>٣٣,٤٣٠,١٢٧</u>	<u>٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام
٥٥,٠٨٩,٧٤٢	٣٣,٤٣٠,١٢٧	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥,١٤٦,٤٠٨	١١٨,٧٦٤,١٢٨	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥٧٨,٠٣٤)	(٦٤١,٥٥٨)	استثمارات محولة من شركات شقيقة *
-	٣٥٨,٢٨٤,٧٩٠	رصيد آخر العام
<u>(٣٣,٤٣٠,١٢٧)</u>	<u>(٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨)</u>	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>٢٦,٢٢٧,٩٨٩</u>	<u>١٥,٣٠٤,٠٧٩</u>	

* خلال العام فقدت إحدى شركات المجموعة النفوذ المؤثر على استثماراتها بشركة الكابلات الكهربائية المصرية، وعليه فقد قامت الشركة بتحويل الاستثمار من استثمارات في شركات شقيقة الى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (ايضاح ٦).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - استثمارات في أذون خزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	القيمة الاسمية
٢٦٨,٩٢٥,٠٠٠	٣٦٥,٨٠٠,٠٠١	عوائد مؤجلة
(٢٠,٧٢٧,٩٧٥)	(١٥,٩٥٤,٨٨٠)	ضرائب على عوائد اذون الخزانة
(٣,٨٥٤,٧٥٤)	(٥,٨٢٦,٥١٠)	القيمة الحالية
<u>٢٤٤,٣٤٢,٢٧١</u>	<u>٣٤٤,٠١٨,٦١١</u>	

١٤ - عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - مقاولات ومحاجر
٢,٦٤٠,٩٩٥,٦٥٦	٢,٧٧٤,٢٥٠,٨١٣	عملاء - تمليك
٩٨٩,٤٩٥,٢١١	١,٤٢٨,٣٧٦,٩٩١	عملاء - إيجار
١٣,٩٠٢,٣٥٥	٣٢,٥٧٤,٢٥٩	
<u>٣,٦٤٤,٣٩٣,٢٢٢</u>	<u>٤,٢٣٥,٢٠٢,٠٦٣</u>	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(٥١,٨٨٥,٦٩٦)	(٦٤,٦٤٧,٥٥٨)	فوائد اقساط مؤجلة
(٣٢,٠٩٩,٤٢٨)	(١٢٢,٤٥٧,٣٦٠)	
<u>٣,٥٦٠,٤٠٨,٠٩٨</u>	<u>٤,٠٤٨,٠٩٧,١٤٥</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام
٣٢,٠٢٦,٩٥٠	٥١,٨٨٥,٦٩٦	تسويات
١٣,٦٠٨,٨٧٤	٦,٧٥٨,٨١١	مكون خلال العام
٦,٢٤٩,٨٧٢	٦,٠٠٣,٠٥١	رصيد آخر العام
<u>٥١,٨٨٥,٦٩٦</u>	<u>٦٤,٦٤٧,٥٥٨</u>	

١٥ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	أ - مستحق من أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
١٥٢,٧٤٤,٢٤٤	١٩٤,٠١٥,٥٥٤	شركة جدوى للتنمية الصناعية	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٩٧,١٤٨,٦٠٨	٣٤٣,٧٦٢,٢٨٦	شركة الحصن للاستشارات	شركة الحصن للاستشارات
١٤١,٧٧٨,٧٠٩	٢٢,٢٢٦	شركة شقيقة	شركة بي أنش سي فود للصناعات الغذائية
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة PRE للاستثمار العقاري
٢٣,٧٥٠,٠٠٠	-	شركة تابعة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
-	٤,٦٢٨,١٦٥	شركة شقيقة	شركة سمو للاستشارات
١٦٩,٤٠٦,٧٨٣	٥١,٧٥٧,٧٤١	طرف ذو علاقة	
<u>٥٩٠,٥٧٨,٣٤٤</u>	<u>٥٩٩,٩٣٥,٩٧٢</u>		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,١٢٦,٠٤٦)	(١,٢٩٧,٠٢٧)		
<u>٥٨٩,٤٥٢,٢٩٨</u>	<u>٥٩٨,٦٣٨,٩٤٥</u>		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
-	١,١٢٦,٠٤٦	مكون خلال العام
١,١٢٦,٠٤٦	١٧٠,٩٨١	رصيد آخر العام
<u>١,١٢٦,٠٤٦</u>	<u>١,٢٩٧,٠٢٧</u>	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة
جنيه مصري ١٥,٨٨٨	جنيه مصري ١٥,٨٨٨	طرف ذو علاقة	الشركة القومية للتشييد والتعمير
-	٣٩,٢٦٢,٣٤١	شركة شقيقة	شركة لكسيد للتطوير العقاري
١٥,٨٨٨	٣٩,٢٧٨,٢٢٩		

١٦ - مشروعات الاسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مشروعات تحت التنفيذ	مشروعات تامة
جنيه مصري ٢٢,١٠٠,٧٣٣,٥٧٧	جنيه مصري ٣٠,٥٢٧,٠٨٣,١٤٨		
١٨١,٤٠٨,٠٣٩	١٧٤,٩٣٨,٢٧٨		
٢٢,٢٨٢,١٤١,٦١٦	٣٠,٧٠٢,٠٢١,٤٢٦		

١٧ - مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	خامات رئيسية	قطع غيار	وقود	مخلفات
جنيه مصري ١٢٩,٠٩٠,٨٦٣	جنيه مصري ١٤٦,٠٨٤,٨٤٠				
٢,٣٤٧,٧٩٧	٢,٨١٦,٥٧١				
٥٠٦,٨١٠	٧٤٢,١٣٨				
١٧٨,٤٠٨	٥١,٨٠٠				
١٣٢,١٢٣,٨٧٨	١٤٩,٦٩٥,٣٤٩				

١٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مصروفات مدفوعة مقدماً	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً	دفعات مقدمه لشراء أصول	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة	تشويكات مقاولين	تأمينات لدى الغير	غطاء خطابات ضمان	مصلحة الضرائب	إيرادات مستحقة	المجموعة المالية - التوريق *	مصروفات صيانة مستحقة	أرصدة مدينة أخرى
جنيه مصري ٤٧,٢٩٨,٠٧٧	جنيه مصري ٥٦,٩٠٥,١٢٨												
٢٥٥,٩١٠,٨٧٢	٥٢٤,١٦٦,٩٩٦												
١,٢٩٢,٧٦٦	٢,٦٣٩,٣٣٧												
٩٩٨,٥٨٠,٤٦٩	٤٩٥,٦٧٧,٣٢٨												
٣٧,٦٣٣,٩٧٩	٤٧,٠٢١,٥٠١												
٦٣٢,١٧٤,٠١٢	٨٣٨,٢٩٧,٢٠٣												
٣١,٤٥١,٩٢٧	٢١,٠٧٤,٣٢٣												
٦٥,٤٧١,٨٧٢	٧٢,١٦٣,٦٠٢												
١١٦,١٣١,٥١٣	١١٠,٤٤٧,١٢٨												
٤٣,٦٦٥,٩٣٦	٢٦,٠٣٢,٤٦٥												
٢٥٥,٩٤٧,٨٨٨	٣٤٥,٦٦٢,٨٩٦												
١٥٧,٣٣٢,٩٩٩	٣٩٩,٤٩٩,٦٥٤												
٢,٦٤٢,٨٩٢,٣١٠	٢,٩٣٩,٥٨٧,٥٦١												
(٣,٧٣٩,٩٥٨)	(٣,٧٣٩,٩٥٨)												
٢,٦٣٩,١٥٢,٣٥٢	٢,٩٣٥,٨٤٧,٦٠٣												

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.

١٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

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

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٩٠,١٩٦,١٩٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٠١,٤٠١,٢٦٩ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٤٧,٠٠٤,٩٤٣ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٧,٥١٨,٨٧٧ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٢٣٨,٦٤٠ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان. ومتبقى مبلغ ٢٦,٠٣٢,٤٦٥ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

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 المبني لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز 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 قدره ٤,٥٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري وبراس مال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
وليد محمد زكي	٢٦,٠٠%	٢٧٤٢٨٥٩٢٩	١,٢٣٤,٢٨٦,٦٨١
شركة عبد القادر المهيدب واولاده	١٤,٣٨%	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	١٠,٠٨%	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٧,٠٨%	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
ايحي كاب انفستمنت ليميتد	٦,٧٣%	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
حسام محمد زكي	٥,٨٤%	٦١٦١٥٦٥٢	٢٧٧,٢٧٠,٤٣٤
مساهمون آخرون	٢٩,٨٩%	٣١٥٣٢٠٢٤٥	١,٤١٨,٩٤١,١٠١
اجمالي	١٠٠%	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠

٢٠ - حقوق الحصاة غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	رصيد اول العام
جنيه مصري	تسويات على الارباح المرحلة لشركات تابعة
٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة
(٢١,٥٩٣,٥٥٣)	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٥٣,١٥١,٢٦١)	توزيعات أرباح
(٦٠,٥٢٣,٤٤٠)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(١٧,٩٨٢,٠٧٢)	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية
(١,٨٨٧,٧٦٨)	تسويات ناتجة عن استبعاد شركة تابعة من تجميع الأعمال
(١٤,٣٤٢,٣٢٧)	حقوق الحصاة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
(٣٦٣,١٧٤,٩٥٠)	
١٤٢,٩٥٠,١٩٠	رصيد آخر العام
٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢١- قروض طويلة الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١,٨٧٥,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
٣,٩٧٧,٣٣٦,٠٠٦	٤,٩١٠,٠٠٧,٧٣٩	رصيد القروض
(٣٠٢,٤٠٣,٣٦٥)	(١٨٢,٠٦٩,٥٠٦)	يخصم:
٣,٦٩٦,٨٠٧,٦٤١	٤,٧٣٠,٤٣٨,٢٣٣	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
		الجزء الغير المتداول من قروض طويلة الأجل

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

٢٢- دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٤٠٧,٨٥٥,٦٨٨	١٠,٧٦٠,٦٩٦,٢٣٢	رصيد الالتزام
(٤١٢,٤٥٤,٧٢٧)	(٨٧٦,٨٠٩,٥٧٩)	يخصم:
٣,٩٩٥,٤٠٠,٩٦١	٩,٨٨٣,٨٨٦,٦٥٣	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
		الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي

٢٣- ارصدة دائنة - مساهمين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢,٩٨٧,٦٤٣	ارصدة دائنة مساهمين - (الشركة القابضة)
٢٨٩,٧٤٣,٦٤٤	١٤٦,٥٧٥,٧٨٣	ارصدة دائنة مساهمين - (الشركات التابعة)
٢٨٩,٧٤٣,٦٤٤	١٤٩,٥٦٣,٤٢٦	

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢٦,٦٧٩,٩٢٣	٢٠٦,٢٤٠,٤٠١	عملاء - نشاط مقاولات
٥,٨٢٠,٦٣٤,٥٧٩	٨,١٣٩,٦٦٣,٤٦٢	عملاء - نشاط استثمار عقاري
٦,٢٤٧,٣١٤,٥٠٢	٨,٣٤٥,٩٠٣,٨٦٣	

٢٥- بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٤٢,٢٦٨,٩٩٩	٣,٣٠٦,٠٧٥,٤٦١	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢٠٠,١٠٥,٢١٠	٢٤٨,٩٢٧,٧٤٥	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
٢,٩٤٢,٣٧٤,٢٠٩	٣,٥٥٥,٠٠٣,٢٠٦	

- 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- موردين ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٠٢٩,٩٤٣,١٥٧	١,٢٢٨,٩٩٨,٨٦٤	موردون ومقاولو مشروعات
٤٧٣,٤٢٢,٦٧٢	٤٥٩,٩٦٨,٧٥٧	أوراق دفع
١,٥٠٣,٣٦٥,٨٢٩	١,٦٨٨,٩٦٧,٦٢١	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٧- ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٠١,١٤١,٠٢٠	١١٢,١٠١,٢٩٥	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٣٤,٤١٤,٥١٨	٢٣١,٣٣٩,٨٠٥	
٢٣٥,٥٥٥,٥٣٨	٣٤٣,٤٤١,١٠٠	

٢٨- مصروفات مستحقة و ارصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٧١,٦٧٠,٤٣٨	٦٤,٤٨٤,١٤١	تأمينات للغير
٢٩٢,١٨٤,٩٧٢	٣٨١,٣١٧,٠٦٨	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٢,٦٧٩,٦٣٥	٣,٢٦٨,٨٨٠	مقاولين تأمينات اجتماعية
٨٩,٥٢٠,٥٨٦	١١٢,٧٥٢,٣٢٦	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٨١,٨٩٩,٨٠٠	٤,٩٠٢,٦٨٢	مصروفات صيانة محصلة
١٣,٨٣٧,٣٨٣	٤,٨٩٥,٥٦٥	إيرادات مؤجلة
٦٥,١٦٣,٧٧٨	٦,٩٠٠,٩١٦	اتحادات الشاغلين
٦٢٨,٤٥٦,٩١١	٧٤٩,٩٨٣,٢٥٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٢٠,٢١٣,٩٢٣	٥,١٨٣,٠٨٩	البنك العقاري المصري العربي
٣١,٦٧٧,٤٦٩	١٠٥,٧٣٤,٧٣٣	شركة املاك للتمويل
-	٥٩,٧٦٠,٦٩٢	فوائد مستحقة
١٤٨,٤٠٥,٦٢٦	١١,٢٣٧,٢٠٦	ارصدة دائنة اخرى
٣٤٦,٦٦٩,٠٥٨	٦٢٣,٧١٣,٢٠٠	
١,٧٩٢,٣٧٩,٥٧٩	٢,١٣٤,١٣٣,٧٤٨	

٢٩- مخصصات

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مستخدم خلال العام	مكون خلال العام	رصيد ١ يناير ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات
٨,٨٦٣,٩١٣	-	-	٨,٨٦٣,٩١٣	مخصص مطالبات ومنازعات
٣١,٤٤٥,١٩١	(٥,٠٢٨,٨١٧)	٥٩٣,٠٦٦	٣٥,٨٨٠,٩٤٢	
٤٠,٣٠٩,١٠٤	(٥,٠٢٨,٨١٧)	٥٩٣,٠٦٦	٤٤,٧٤٤,٨٥٥	

٣٠- ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروف ضرائب الدخل
٨٨,٣٣٤,٣٠٦	١٠٢,٠٨٩,٩٩٧	ضرائب الدخل الجارية
-	٨,٨٤٣,٦٠٣	ضرائب الدخل على أذون الخزانة
١٦٢,٨٦٣	(١,٣٣٣,١٩٢)	ضريبة الدخل المؤجلة - (ايراد) مصروف
٨٨,٤٩٧,١٦٩	١٠٩,٦٠٠,٤٠٨	مصروف ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أصول ضريبة مؤجلة
٤٨٠,١١١,٧٣٠	٤٨٢,٩٠٨,٥١٦	ضريبة الدخل المؤجلة - أول العام - أصل
-	٨٧٧,٦٧٣	ضريبة الدخل المؤجلة - أول العام - مستحوز عليها - أصل
٢,٨٢٧,٧٣٣	-	تسويات
١٣١,٩١٦	٨٢٨,٤٣٩	فروق ترجمة قوائم مالية
(١٦٢,٨٦٣)	١,٣٣٣,١٩٢	ضريبة الدخل المؤجلة عن العام - ايراد / (مصروف)
-	(٥٩)	ارصدة شركة تابعه مستبعدة من تجميع الأعمال
٤٨٢,٩٠٨,٥١٦	٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	رصيد آخر العام - أصل

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ - إيرادات الأنشطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	إيرادات نشاط المقاولات
٣,٨٩٣,٤٧٤,٢٣٠	٣,٢٨٥,٤٣٦,١٥٨	إيرادات بيع وحدات عقارية
٢,٩٢٧,٠٣٤,٧٩٠	٢,٢٠٥,٨١٠,٨٥٤	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١٨٠,٧٦٧,٣٧٤	٢٥١,٣٨٨,٤٠٢	إيرادات نشاط بيع بالتجزئة
-	٤٠,٢٨٢,٣٣١	
<u>٧,٠٠١,٢٧٦,٣٩٤</u>	<u>٥,٧٨٢,٩١٧,٧٤٥</u>	

٣٢ - تكلفة الأنشطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكاليف نشاط المقاولات
٣,٤٦٩,٤٦٦,٣٦٨	٢,٧٣٦,١١٤,٩٦٧	تكاليف بيع وحدات عقارية
٢,٢٦٢,٤٩٨,٣٥٣	١,٥٤٩,٣٥٥,٨٩١	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
٤١,٣١٧,٣٤٦	٢٧,١٠٦,١١٩	تكاليف نشاط التجارة بيع بالتجزئة
-	٤٠,٢٨٤,٩٦٥	
<u>٥,٧٧٣,٢٨٢,٠٦٧</u>	<u>٤,٣٥٢,٨٦١,٩٤٢</u>	

٣٣ - أرباح (خسائر) بيع استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح (خسائر) بيع استثمارات في شركات شقيقة
(٢٢٧,٢٣٤,٤٥٣)	٤,٥٣٧,٠٩٥	
<u>(٢٢٧,٢٣٤,٤٥٣)</u>	<u>٤,٥٣٧,٠٩٥</u>	

٣٤ - نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح (خسائر) العام للشركة القابضة
(١٥٣,١٠٥,٠٤٤)	٤١٤,٠٢٣,٤١١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)
<u>(٠,١٤٥)</u>	<u>٠,٣٩٣</u>	

٣٥ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٥- عقود التأجير والترتيب (تابع)

١- أصول حق انتفاع (تابع)

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	٦٤,٥٠٤,١١٨	١٠,٩٨٥,٥٣٤	٥,١٦٦,٥٨٦	٨٠,٦٥٦,٢٣٨
إضافات العام	١٣,٧٣٣,١٧٦	-	٢,٧٥٥,٠٠٠	١٦,٤٨٨,١٧٦
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)
استيعادات	(٢,٠٢٨,١٣٩)	-	-	(٢,٠٢٨,١٣٩)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٦,٢٠٩,١٥٥	-	٧,٩٢١,٥٨٦	٨٤,١٣٠,٧٤١
مجمع الاستهلاك				
١ يناير ٢٠٢٢	(٣,٩٦٠,٦٥٤)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(١٩٠,١٨٨)	(٦,٦٢٢,٥٨٧)
استهلاك العام	(٩,٣٤٦,٥٨٧)	(١٣٧,٣١٩)	(٩٠١,١٠٢)	(١٠,٣٨٥,٠٠٨)
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
استهلاك الاستيعادات	١,٤٣٢,٨٥٧	-	-	١,٤٣٢,٨٥٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(١١,٨٧٤,٣٨٤)	-	(١,٠٩١,٢٩٠)	(١٢,٩٦٥,٦٧٤)
صافي القيمة الدفترية في				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٦٤,٣٣٤,٧٧١	-	٦,٨٣٠,٢٩٦	٧١,١٦٥,٠٦٧

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام	عقود تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
٧٤,٠٣٩,٣٩٥	١,٤٢١,٤٣٥,٢٥٦	١,٤٩٥,٤٧٤,٦٥١	
(١١,٧٤٠,٣٥١)	(١٣٩,١٧٦,٤٩٢)	(١٥٠,٩١٦,٨٤٣)	
٦٢,٢٩٩,٠٤٤	١,٢٨٢,٢٥٨,٧٦٤	١,٣٤٤,٥٥٧,٨٠٨	
رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام			
٧١,٣٩٩,٢٩٨	١,٢٥٨,٤١٤,٨٠٧	١,٣٢٩,٨١٤,١٠٥	
(١٣,٤٧٦,٧٩٤)	(٢٠٣,٠٨٣,٧٣٨)	(٢١٦,٥٦٠,٥٣٢)	
٥٧,٩٢٢,٥٠٤	١,٠٥٥,٣٣١,٠٦٩	١,١١٣,٢٥٣,٥٧٣	

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ٦٥,٨٤٩,٧١٤ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٧٦٨,٥٧٠,١٦٠ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٤٥٨,٦٥٧,٤٤٥ جنيه مصري وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ١٧,٣٥٧,٩٣٧ جنيه مصري والنتيجة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٦- الموقف الضريبي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، أرصدة عملاء وأوراق قبض، مستحق من أطراف ذات علاقة، أرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (عملاء دفعات مقدمة، قروض، تسهيلات ائتمانية، التزامات عقود تأجير وترتيب، دائنو شراء أراضي، مستحق الي أطراف ذات علاقة، أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب، أرصدة دائنة - مساهمين، موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع، المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى). وكما هو وارد بالسياسات المحاسبية الهامة للاعتراف والقياس للأصول والالتزامات المالية والإيراد والمصروف المتعلق بها كما ورد في إيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٨- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفل:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

ضريبة الدخل

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٣٩- أحداث هامة

أ- 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 احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ج) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

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 بعملة 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 الإستردادية 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 شركات المجموعة بتطبيق المعالجة الثانية لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية) وكانت نتيجة التطبيق كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	البند
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق تقييم عملة (قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة)
٦٢,٩٦٧,٧٤٢	٧٦,٣٩٥,١٧١	فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	(٧٦,٣٩٥,١٧١)	في تاريخ تحرير سعر الصرف (قائمة الدخل الشامل المجمع)

٣٩- 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:

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
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.	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.	١- تم إعادة إصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم لبعض معايير المحاسبة السارية، وفيما يلي بيان بتلك المعايير: <ul style="list-style-type: none"> معايير المحاسبة المصرية رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" معايير المحاسبة المصرية رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" معايير المحاسبة المصرية رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" معايير المحاسبة المصرية رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" معايير المحاسبة المصرية رقم (٤٩) "عقود التأجير" 	معايير المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" معايير المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"
تطبق التعديلات للفتريات 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.	في حال قيام الإدارة بتطبيق التعديلات التي تمت على الإدارة تقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية.	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. - قد تختار الشركة ان تقيس بندا من بنود النباتات المثمرة بقيمته العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته إلى حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.	

٣٩- أحداث هامة (تابع)

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

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات 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.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج القيمة العادلة الوارد بالمعيار، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار	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 الاصول" • معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الاصول غير المتداوله المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" • معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التاجير"	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"
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.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	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".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"