

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية
بي ار اي جروب PRE Group
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
وتقدير الفحص المحدود عليها

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المحتويات

الصفحة

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

استنبولي، أبوالقاسم، حجازي و فهمي

ش ٣٧ دجلة المعادى، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادى

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

تليفون: +٢٠١٢٤٨٥٦٥١٢٥
 بريدة البريدي: info@uhy-united.com
 موقع مصري: www.uhy-united.com

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقلة المرفقة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً لسياسات المحاسبة الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتحصر مسؤوليتنا 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 نبني رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدوري المستقلة.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥

مُراقب الحسابات
محمد أحمد أبو الفتوح
 زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
 زميل جمعية الضرائب المصرية
 س. م. م. (١٧٥٥٣)
 سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
 المتخدون للمراجعة والضرائب
(UHY-United)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الأصول	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
أصول ثابتة	١٣,٦٦٣,٨٤٧	١٣,٢٠٨,١٢٩	(٣)
استثمارات في شركات تابعة	٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧	٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩	(٤)
مدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة	٦,٥٢٢,٣٠٢	-	(١-٤)
استثمارات عقارية	٥٤,٩٣٠,١٥٣	٥٢,٨٠٤,٦٦٦	(٥)
أصول حق انتفاع	١٤,٤٧٥,١٦٤	١٣,٠٩٢,٩٥٨	(١-١٨)
أصول ضربيه مؤجلة	١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٤٢,٠٤٠,١٩٥	(١٤)
اجمالي الأصول غير المتداولة	٦,١٧٤,٢٥٨,٨٥٧	٦,٥٧٥,٣٦٢,٨٦٧	

أصول متداولة	٢٦٥,٥٨٢	٢٦٢,٧٣٩	(٦)
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦	٢٧٠,٤٤٨,٩٤٥	(١-٧)
مستحق من أطراف ذات علاقة	١٢,٧٣٤,٨٦١	١١,٢٥٣,٠٨٢	(٨)
مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	١١٧,٦٣٠,٤٢٥	-	(٩)
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة	٢,١٨٠,٢٧٢	٣,١٧٨,٩٩٥	(١٠)
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	١,٠٨٢,٥٦٧,٧٦٦	٢٨٥,١٤٣,٧٦١	
اجمالي الأصول المتداولة	٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	٦,٨٦٠,٥٠٦,٦٢٨	
اجمالي الأصول			

حقوق الملكية والالتزامات	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(١١)
حقوق الملكية	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٨,٣٩٤,٥٢٣)	(١١)
رأس المال المصدر والمدفوع	١٠٤,٧١٦	٢٩,١٠٩,٧٢٩	
أسهم خزينة	-	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	(١١)
احتياطي قانوني	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	١,٢٤١,٥٢٠,٣٦٤	
مجنب لنظام الإثابة و التحفيز	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	
ارباح مرحلة	٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣	٦,١٠٩,٠٧٠,١٥٩	
أرباح الفترة / العام			
اجمالي حقوق الملكية			

الالتزامات	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	٧٤,١٨٩,٥٢١	(٢-١٨)
الالتزامات غير متداولة			
الالتزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول			
اجمالي الالتزامات غير المتداولة			

الالتزامات متداولة	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	٢٩٩,١٩١,٠٧٧	(١٢)
بنوك تسهيلات ائتمانية	٢٣,٤٢٦,٩٣٦	٢٩,٧١٦,٧٥٨	(٢-١٨)
الالتزامات عقود التأجير - الجزء المتداول	١١٦,٢١٧,٣٩٣	٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦	(٢-٧)
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٢٤,١٩٤,٣٦٧	٣١,٩٤٦,١٩٩	
الالتزامات ضريبية	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	٧٨,٧١٦,٢١٨	(١٣)
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥	٦٧٧,٢٤٦,٩٤٨	
اجمالي الالتزامات المتداولة	١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠	٧٥١,٤٣٦,٤٦٩	
اجمالي الالتزامات	٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	٦,٨٦٠,٥٠٦,٦٢٨	
اجمالي حقوق الملكية والالتزامات			

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية
PRE Group
محمد مصطفى عبد العزيزى ار اي جروب
ش.م.م

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعه أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعه أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	أيرادات النشاط
١٨٠,٤٢٩,٠٦٥	١٢٢,١٤٥,٩٠٦	١,٤٤٧,٩٦٣,٠٤٩	٣٤٦,٠٢٢,٣٨٣	(١٥)	تكفة النشاط
(٧٠٨,٤٩٦)	(٧٠٨,٤٩٦)	(٢,٥٣٠,٣٤٢)	(٢,١٢٥,٤٨٧)	(١٦)	مجمل الربح
١٧٩,٧٢٠,٥٦٩	١٢١,٤٣٧,٤١٠	١,٤٤٥,٤٣٢,٧٠٧	٣٤٣,٨٩٦,٨٩٦		
(٢٥,٢٤٤,٠١٢)	(٣١,٩٣٦,١٩٣)	(٦٤,٧٢٤,٢٦٤)	(٨٢,٥٢١,٢٩٦)	(١٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(٧٩٢,١٨٦)	١٨١,١٣٩	(١,٠٦٧,٥٩٤) ٥,٤٥١,٩٩٣	٢,٥٠٦,٦٣٩ ٤,٦٢٨,٨٨١	(١٧)	رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	-				أيرادات أخرى
١٥٣,٦٨٤,٣٧١	٨٩,٦٨٢,٣٥٦	١,٣٨٥,٠٩٢,٨٤٢	٢٦٨,٥١١,١٢٠		أرباح التشغيل
(٦٥,٢٥٠,٤١٦)	(١٧,٢٠٧,٨٧٠)	(١٧١,٨٣٣,١٢٣)	(٧٧,٥٤٢,٣٤٦)		مصروفات تمويلية
١٤٤,٢٦٢	٧,٤٨٨	٨٦٩,١٥٣	١,٠٧٣,١٨٧		فوائد دائنة
٤٥٤,٤١٤	-	١٠,٨٠٤,٧٢١	٧,٣١٢,٥٩٤		عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١,٧٨٢,٧٤٩)	١٢,١٦٧,١٨٦	٩,٢٩٦,٣٨٦	٢٣,١٥٨,٢٥٠		فروق تقييم عملة
٨٧,٢٤٩,٨٨٢	٨٤,٦٤٩,١٦٠	١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩	٢٢٢,٥١٢,٨٠٥		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٢٠,٣٠٢,٨٥٧	٧,٣٨٠,٩٩٧	٤٥,٨٥٩,٠٧٤	٢٣,٤٩٠,٥٨٢	(١٤)	ضرائب الدخل
١٠٧,٥٥٢,٧٣٩	٩٢,٠٣٠,١٥٧	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧		أرباح الفترة
٠,٠٩٩	٠,٠٨٧	١,٠٨٠	٠,٢٢٠	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز



شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٤	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٥	أرباح الفترة
٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر ١٠٧,٥٥٢,٧٣٩	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر ٩٢,٠٣٠,١٥٧	٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر ١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر ٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	بنود الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١٠٧,٥٥٢,٧٣٩	٩٢,٠٣٠,١٥٧	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

**قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥**

رأس المال المصدر وال مدفوع	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي قانوني و التحفيز	ناتج عملية الانقسام	ارباح مرحلة	أرباح الفترة	الإجمالي
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	(٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠)	١٠٤,٧١٦	-	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣
محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	-	-	٥٥١,٠٩٥,٢٣٨	(٥٨٠,١٠٠,٢٥١)	-
تسويات على ارباح مرحلة - شركات تابعة	-	-	-	-	٥٠,٢٣٨,٧١١	(٥٠,٢٣٨,٧١١)	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)
شراء أسهم خزينة	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)	-	-	-	-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)
توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٤	-	-	-	-	-	٦,٩٢٠,٤١٧	-
مجنب لنظام الاثابة والتحفيز	١٠٤,٤٢٤,١٠١	-	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	١٠٤,٣٤٤,٥١٨	١٠,٥٣٨,٢٦٧	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧
إعدام أسهم خزينة	(٣٤,٤٤٧,٥٠٠)	٢٣,٩٠٩,٢٣٣	-	-	-	٦,١٠٩,٠٧٠,١٥٩	٦,١٠٩,٠٧٠,١٥٩
أرباح الفترة	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(٨,٣٩٤,٥٢٣)	٢٩,١٠٩,٧٢٩	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	١,٢٤١,٥٢٠,٣٦٤	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(١١٤,٤٢٣,٤٦٥)	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	(٤,٧٣٥,٤٢٩,٣٥٢)
التسويات	-	-	-	-	(١,٢٩٧,٩٨٨,٠٨٨)	(١,١١٨,٠٨٨,٠٤٩)	(١,١١٩,٩٠٠,٠٣٩)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣
محول الى (خسائر متراكمة)	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	٢٨٩,٢١٢,٩٣٠	- (١٥٩,٥٢٧,٣٩٧)
تسويات على (خسائر متراكمة)	-	-	-	-	-	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)
تسويات على (خسائر متراكمة) - شركات تابعة	-	-	-	-	-	٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥	٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥
شراء أسهم خزينة	-	-	-	-	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)
أرباح الفترة	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	١٠٤,٧١٦	-	٧٧٨,٢٦٨,٩٦١	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٦,٦٩٩,٤٨٣,٦٠٧
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	-	-	-	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	-

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعه أشهر المنتهاة في ٢٠٢٤	التسعه أشهر المنتهاة في ٢٠٢٥	ايضاح ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	جنيه مصرى
------------------------------------	------------------------------------	-------------------------	-----------

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩	٢٢٢,٥١٢,٨٠٥		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٧٣٨,٩٨٩	١,٩٠٧,٧٠٨	(٣)	اھلاك الأصول الثابتة
٢,٥٣٠,٣٤٢	٢,١٢٥,٤٨٧	(٥)	اھلاك استثمارات عقارية
١,٩٥٠,٤٣٥	٢,٠٩٩,٩٧٠	(١-١٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
١,٠٦٧,٥٩٤	(٢,٥٠٦,٦٣٩)	(١-٧)	رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٩٠١	٢,٨٤٣	(١٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(٢٩٥,١٦٧)	١,٢٩٢,٠٩١		خسائر / ارباح بيع استثمارات في شركات تابعة
(١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩)	(٣٣٦,١٤٦,٦٣٣)	(١٥)	حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
(١٠,٨٠٤,٧٢١)	(٧,٣١٢,٥٩٤)		عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٧١,٨٣٣,١٢٣	٧٧,٥٤٢,٣٤٦		مصروفات تمويلية
(٨٦٩,١٥٣)	(١,٠٧٣,١٨٧)		فوائد دائنة
(٣٥,١١٥,٧٧٧)	(٣٩,٥٥٥,٨٠٣)		(خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(٢٠٨,٤٣١,٤٤٦)	٦٨١,٨١٤,٣٢٠		التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(٣,٧٨٩,٢١٩)	١,٤٨١,٧٧٩		التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى
٥٠٨,١٨٩,٨٧٢	١٢١,٤٥٩,٣٠٣		التغير في المستحق الى الأطراف ذات العلاقة
١٠,١٥١,٥٩٥	٧,٧٥١,٨٣٢		التغير في التزامات ضريبية
٣٤,٣٨١,٦٠٩	١٩,٠٢٢,٦٥٨		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٣٠٥,٣٨٦,٦٣٤	٧٩١,٩٧٤,٠٨٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

(٨٣٠,٢٠٣)	(١,٤٨١,٩٩٠)	(٣)	(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
(١٢٠,٦٠٢,١٦٥)	-	(٤)	(مدفوعات في) استثمارات في شركات تابعة
١٠٣,٩٥٩,٩٨٦	١٢٣,٤٨٠,٥٠٠		مقبولات من استثمارات في أذون خزانة
٢٩٥,١٦٧	٥,٠٠٨,٩٣٣		مقبولات من بيع استثمارات في شركات تابعة
٨٦٩,١٥٣	١,٠٧٣,١٨٧		فوائد دائنة محصلة
(١٦,٣٠٩,٠٦٢)	١٢٨,٠٨٠,٦٣٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

(٨١,٦١١,٥٦١)	(٧١٧,٢٣٣,٦٥٢)		(مدفوعات في) بنوك تسهيلات ائتمانية
٤٦,٤٠١,٩١٢	(١٦,٢٦٨,٣٠٦)		(مدفوعات في) / مقبولات من التزامات عقود التأجير
(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)	(١١)	(مدفوعات في) شراء أسهم خزينة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	-		(مدفوعات في) قروض طويلة الأجل
-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٧١,٣٣٧,٦١٠)	(٧٧,٥٤٢,٣٤٦)		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٣١٤,٦٤٩,٦٠٢)	(٩١٩,٠٥٥,٩٩٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٢٥,٥٧٢,٠٣٠)	٩٩٨,٧٢٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢٧,٥١٦,٢٠٠	٢,١٨٠,٢٧٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٢٨٧,٥٤٠	-		فروق العملة المتعلقة بأرصدة النقدية وما في حكمها
٢,٢٣١,٧١٠	٣,١٧٨,٩٩٥	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

١ - نبذة عن الشركة

تأسست شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group "شركة مساهمة مصرية" نتيجة انقسام شركة أسيابير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقًا) طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولاحنته التنفيذية مع عدم الالال بال المادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) وال المادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والإشتراك بصورة مباشرة وغير مباشره في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري، تخطيط واقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشتراك بأي وجه من الوجوه مع الشركات و غيرها التي تزاول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولاحنته التنفيذية.

تم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ١٢٢١٠٤ - القاهرة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ اكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

٢-٢ عقود التأجير

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

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

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتکبدة 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 للمتأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة إلى أية دفعات أخرى متغيرة، وبمبالغ متوقعة دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ عقود التأجير (تابع)

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الأصل قد أض محل عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتبث خسارة الأضمحلال 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 الأضمحلال محدود بحيث لا تتعدي القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

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

٤-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجموع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاض محل 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 بتكليفها 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 تحققتها.

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

سنوات

٨	حساب آلي
١٦,٧	أثاث
تحسينات على مبني مستأجرة على أساس مدة العقد	
٥-٨	أجهزة كهربائية
٥-٤	وسائل نقل
٨	أجهزة اتصالات
١٠-٥	ديكورات
١٠	الات ومعدات

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقيع 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 فترة مالية.

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضحم. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة الأضمحلال 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 الأضمحلال محدود بحيث لا تتعدي 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 - 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 والتشفيرية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

٦ - العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

٧-٢ 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.

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 تقدير المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الأضمحل.

٩-٢ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكفة الإنشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي أضمحل 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 تقدير أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده 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 الارتفاع 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 الفترة أو فترات أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكيد 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 تجاري 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: يُعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأساس ومعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشبييد 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 مقاولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافر أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقيع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقاولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإنعام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

▪ العقود طويلة الأجل: يتم تحديد نسبة الإنعام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

▪ العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالنكليف الفعلي المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاولة 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.

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- ايرادات ايجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجار بقائمة الارباح والخسائر الدورية 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 آخذًا في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

١٣-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة المصروفات 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، وتتمثل أيضًا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسويوية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا تختلف الشروط والسياسات التسويوية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات مع الغير.

١٥-٢ الاقراض

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 الفعالة. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعالة ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٦-٢ تكاليف الاقراض

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

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتوقف فيها أعمال الانتاج الفعلية للأصل.

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٨-٢ الأضمحلال

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 أضمحل 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 تقييمها بشكل يعتمد عليه.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٢ الأضمحل قيم الأصول غير المالية (تابع)

الأضمحل قيم الأصول غير المالية (تابع)

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

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

١٩-٢ الأدوات المالية

أ. الاعتراف الأولى

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 الأولى 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 الأولى بالقيمة العادلة مضافة إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة مخصوصاً منها تكاليف المعاملة.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

- يتم الاحفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحفاظ 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 تقايس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيد 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 منهاج التدخل المستمر. بما يتواافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.

- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولى، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتواافق 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 لمباديء معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتواافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به – بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمباديء 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 بالتغييرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولى أن تخصص بشكل لا رجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسماحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملائمة إما بسبب أنه:

أ. يزيد أو يقلص - بشكل جوهري – عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه – أحياناً – على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذى كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أساس 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 معروف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنیف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

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

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

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

إن المنهجية البسيطة 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 لللحظة 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 المدينية 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. استبعد 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.

٢-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢-٣ 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.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	الات ومعدات	الديكورات	اجهزة اتصالات	وسائل نقل	اجهزه كهربائية	تحسينات على مباني مستأجره	أثاث	حساب آلي	التكلفة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	١ يناير ٢٠٢٥
١٨,٥٩٧,٩٥١	٢٥٥,٧٠٠	١,١١٥,٧٩١	٤٧٦,٠٩٦	٨٤٥,٠٠٠	١,٣٤٦,٩١٠	١١,٤٢٠,٩٩٣	٢,٦٢٦,١١٩	٥١١,٣٤٢	١ يناير ٢٠٢٥
١,٤٨١,٩٩٠	-	١٤٦,٣٩٠	-	-	٤٥,٧٣٥	٨٦٨,٧٧٤	٤٢١,٠٩١	-	إضافات الفترة
<u>٢٠,٠٧٩,٩٤١</u>	<u>٢٥٥,٧٠٠</u>	<u>١,٢٦٢,١٨١</u>	<u>٤٧٦,٠٩٦</u>	<u>٨٤٥,٠٠٠</u>	<u>١,٣٩٢,٦٤٥</u>	<u>١٢,٢٨٩,٧٦٧</u>	<u>٣,٠٤٧,٢١٠</u>	<u>٥١١,٣٤٢</u>	<u>٢٠٢٥</u> سبتمبر ٣٠
(٤,٩٦٤,١٠٤)	(٥٠,٥٧٢)	(٣٧٤,١٨٠)	(١٢٢,٥٥٠)	(٥٠٧,٠٠٠)	(٣٣١,٣٤٠)	(٣,٠٥٠,٤٧٦)	(٣٨٢,٨٣٨)	(١٤٥,١٤٨)	مجمع الاهلاك ٢٠٢٥
(١,٩٠٧,٧٠٨)	(١٩,١٧٧)	(١٨٦,٢٤٠)	(٤٤,٦٣٤)	(١٢٦,٧٥٠)	(١٢٧,٨٧٧)	(١,٢٢٤,١٠٢)	(١٣٠,٩٩٠)	(٤٧,٩٣٨)	إهلاك الفترة (ايضاح) (١٧)
(٦,٨٧١,٨١٢)	(٦٩,٧٤٩)	(٥٦٠,٤٢٠)	(١٦٧,١٨٤)	(٦٣٣,٧٥٠)	(٤٥٩,٢١٧)	(٤,٢٧٤,٥٧٨)	(٥١٣,٨٢٨)	(١٩٣,٠٨٦)	٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠
<u>١٣,٢٠٨,١٢٩</u>	<u>١٨٥,٩٥١</u>	<u>٧٠١,٧٦١</u>	<u>٣٠٨,٩١٢</u>	<u>٢١١,٢٥٠</u>	<u>٩٣٣,٤٢٨</u>	<u>٨,٠١٥,١٨٩</u>	<u>٢,٥٣٣,٣٨٢</u>	<u>٣١٨,٢٥٦</u>	<u>٢٠٢٥</u> سبتمبر ٣٠

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة (تابع)

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
٣١ ديسember ٢٠٢٤	٣١ ديسember ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥						
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
١,٦٠١,٤٥١,٦٨٤	٣١,٥٠٪	١,٧٦٠,٧٨١,٩٣٤	٣١,٥٠٪	١,٧٦٠,٧٨١,٩٣٤	٣١,٥٠٪	١,٧٦٠,٧٨١,٩٣٤	٣١,٥٠٪	١,٧٦٠,٧٨١,٩٣٤	٣١,٥٠٪
١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥	٩٩,٩٩٪	١,٨٩٤,٧٧٣,٦٦٦	٩٩,٩٩٪	١,٨٩٤,٧٧٣,٦٦٦	٩٩,٩٩٪	١,٨٩٤,٧٧٣,٦٦٦	٩٩,٩٩٪	١,٨٩٤,٧٧٣,٦٦٦	٩٩,٩٩٪
٤٦٧,٢٥٧,٥١٨	٥٨,١٢٪	٤٣٢,٨٧٤,٥٥١	٥٨,١٢٪	٤٣٢,٨٧٤,٥٥١	٥٨,١٢٪	٤٣٢,٨٧٤,٥٥١	٥٨,١٢٪	٤٣٢,٨٧٤,٥٥١	٥٨,١٢٪
٦٢٨,٨١,٦٤٧	٣٦,٧٠٪	٦٣١,٣٥٨,٣٠٥	٣٦,٧٠٪	٦٣١,٣٥٨,٣٠٥	٣٦,٧٠٪	٦٣١,٣٥٨,٣٠٥	٣٦,٧٠٪	٦٣١,٣٥٨,٣٠٥	٣٦,٧٠٪
٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠	١٧,٧٤٪	٢٨٠,٣٤٦,٠٨٨	١٩,٧١٪	٢٨٠,٣٤٦,٠٨٨	١٩,٧١٪	٢٨٠,٣٤٦,٠٨٨	١٩,٧١٪	٢٨٠,٣٤٦,٠٨٨	١٩,٧١٪
٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢	٦٠,٥٩٪	٦٥٠,٣٠٩,٦٦٤	٦٠,٠١٪	٦٥٠,٣٠٩,٦٦٤	٦٠,٠١٪	٦٥٠,٣٠٩,٦٦٤	٦٠,٠١٪	٦٥٠,٣٠٩,٦٦٤	٦٠,٠١٪
٥٥,٥٦٦,٨٨٥	٥,٦٩٪	٥٦,٦٧٠,٤٣١	٥,٦٩٪	٥٦,٦٧٠,٤٣١	٥,٦٩٪	٥٦,٦٧٠,٤٣١	٥,٦٩٪	٥٦,٦٧٠,٤٣١	٥,٦٩٪
٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦	٥٧,١٨٪	٦٤٧,٤١٨,٧٧٩	٥٧,١٨٪	٦٤٧,٤١٨,٧٧٩	٥٧,١٨٪	٦٤٧,٤١٨,٧٧٩	٥٧,١٨٪	٦٤٧,٤١٨,٧٧٩	٥٧,١٨٪
٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٪	١٨٣,٥٠١	٢٠,٠٠٪	١٨٣,٥٠١	٢٠,٠٠٪	١٨٣,٥٠١	٢٠,٠٠٪	١٨٣,٥٠١	٢٠,٠٠٪
٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧		٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩		٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩		٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩		٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩	

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

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	شركة القاهرة للإسكان والتعهير
٢٠٢,٥٢٢,٣٩٢	٢١,٠٩١,٥١٧	٢١,٠٩١,٥١٧	٢١,٠٩١,٥١٧	شركة وادي للاستشارات
٨٠١,٨٨٩,٠٠٨	٢٠٥,٧٢٧,٠٣٢	(٢٢,٩٦١,٥٤٤)	(٢٢,٦٢٦,٧٣٧)	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
(١٥٩,٢٦٨,٦١٥)	٧,٦٨٠,٩١٨	٧,٦٨٠,٩١٨	٧,٦٨٠,٩١٨	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
١٥,٦٤٤,٠٢٦	٣٤,٢٧١,٤٨٨	٣٤,٢٧١,٤٨٨	٣٤,٢٧١,٤٨٨	الشركة المتحدة للإسكان والتعهير
٢٠,١٣٢,٢٣٦	٨٤,٠٥١,٠٥٠	٨٤,٠٥١,٠٥٠	٨٤,٠٥١,٠٥٠	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
-	-	-	-	شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري
-	-	-	-	شركة تلال البحير الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية
٥,٢٨١,٨٠٥	٤,٦٩٩,٥٩٤	٤,٦٩٩,٥٩٤	٤,٦٩٩,٥٩٤	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
(٢٦,٧٢٩,٢٠٩)	١,٢٥٢,٠٥٠	١,٢٥٢,٠٥٠	١,٢٥٢,٠٥٠	شركة بلو للتطوير العقاري
-	(٢٧٩)	٣٣٦,١٤٦,٦٣٣	٣٣٦,١٤٦,٦٣٣	شركة سيمجا للتخطيط العمراني
١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩				

- تمثل الحصة النسبية في التسويات على الأرباح المرحلة للشركات تابعة خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	شركة القاهرة للإسكان والتعهير
١,٧١٤,٤٧٤,٢٥٩	١٣١,٢١٦,٤٣١	١٣١,٢١٦,٤٣١	١٣١,٢١٦,٤٣١	شركة وادي للاستشارات
٣٢٨,٤٦٧,٤١٩	(٣٠,٢٩٨,٠٤١)	(٤,٥٣٨,١٠٢)	(١١,٧٥٦,٢٣٠)	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
(٥٠٠,٠٩٩)	(٥,١٣٣,٢٦٠)	(٣,٥٦٦,٢٧٢)	(٢٨,٣٢٢,٨٦٠)	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
(١٦,٤٢٨,٢٢٤)	(٩٩٥,٣٣٤)	(١,٦٣٣,٤٣٨)	(٣,٥٩٦,٠٤٨)	الشركة المتحدة للإسكان والتعهير
(٨٣,٧٥٨)	(٨٥٩,٧٢٧)	-	(١٦,٢٢٠)	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٢٠,١٦,١٩١,٧٨٥	٥٠,٢٣٨,٧١١			شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

١. وفقاً لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة القاهرة للإسكان والتعهير وفقاً لسعر الإغلاق في التاريخ المتخد أساساً للتقييم في ٣١ ديسember ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٠٨٩,٥٣٥,٩٠٢ جنيه مصرى لعدد ٦٨٨٢٢٥٥١ سهم بنسبة ٧٦,٤٥٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعهير ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٦,٤٥٪ بقيمة ٩١,٨٢٠,٣١٤ جنيه مصرى إلى شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٧٠٪ بقيمة ٩٩٧,٧١٥,٥٨٨ سهم محققة أرباح بمبلغ ١٠٥,٤٢,٣٦٦ جنيه مصرى تم إدراجها بين ايرادات النشاط بقائمة الارباح او الخسائر.

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

(تابع) ١. وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٢٣,٨٦٠,٥٨٣) جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (٣٧٢,٨٦٧,٩٨١) جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من (٤٨,١٨١,٩٧٢) جنيه مصرى وحد اقصى الى (٤٧,٦٨١,٩٧٢) جنيه مصرى، لتنفيذ عرض الشراء المقدم منا للاستحواذ بد اقصى على عدد ١٣٣ مليون سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير من خلال مبادلة الأسهم دون الخيار النقدي ووفقاً لمعامل المبادلة بواقع ثلاثة أسهم من أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير مقابل سهم واحد من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير.

وذلك بإصدار حد اقصى ٣٩٩ مليون سهم بقيمة عادلة قدرها (٣,٠٣) جنيه للسهم الواحد (عبارة عن قيمة إسمية ٥٠ قرشاً للسهم الواحد مضافاً اليه علاوة اصدار قدرها (٢,٥٣) جنيه للسهم الواحد) بما يعادل (١,٢٠٨,٩٧٠,٠٠٠) جنيه مصرى (عبارة عن قيمة إسمية ١٩٩٥,٠٠٠ جنية وعلاوة اصدار قدرها (١,٠٠٩,٤٧٠,٠٠٠) جنيه مصرى) (دون إعمال حقوق الأولوية لقادمي المساهمين).

وقد بلغ عدد الاسهم التي استجابت لعرض الشراء المقدم عدد (٥٤٨٨١٤٥٨) سهم من أسهم شركة المتحدة للإسكان والتعمير مقابل اصدار أسهم لصالح كلا من بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) لعدد (٢١٥٢٥٧٥) سهم وشركة وادي للاستشارات (ش.م.م) لعدد (١٦٢٤٩١٧٩٩) سهم بالقيمة العادلة للشركة البالغة (٣,٠٣) جنيه مصرى للسهم، وعليه انخفضت نسبة ملكية الشركة المباشرة في شركة القاهرة للإسكان والتعمير لـ (٥٩,٤٠٪) وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري.

وخلال ديسمبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت (٢٧,٩٠٪) بتكلفه قيمتها (٤٦٨,٦٠٠,٢٢٢) جنيه مصرى وحصة نسبية (٤١٥,٥١٩) جنيه مصرى إلى إحدى شركاتها التابعة محققة خسائر بمبلغ (٢١٠,٢٤٥,٣٠٤) جنيه مصرى تم ادراجه ببند ايرادات النشاط بقائمة الارباح او الخسائر، لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها (٣١,٥٠٪) لعدد (٣٣٤٢٢٥٥١) سهم.

وفقاً لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة وادي للاستشارات بطريقة حقوق الملكية وفقاً للقواعد المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار بمبلغ (٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥) جنيه مصرى لعدد (٩٩٩٨٩) سهم بنسبة (٩٩,٩٩٪) من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية الدورية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (٦٣,٠١١,٥٨٩) جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (٧٧٨,٦١١,٧٨٠) جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

وفقاً لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصفوة للاستشارات والتنمية بطريقة حقوق الملكية وفقاً للقواعد المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها بقيمة (١٠٦٣,٨٥٦,٧٦٠) جنيه مصرى، وقد قامت شركة أسيابير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية – سابقًا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ (٩٩١,٨١٨,٨١٠) جنيه مصرى والتي الت بالتبعة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار بمبلغ (١,٢٩٥,٣٦٢,٧٥٩) جنيه مصرى لعدد (١٠٦٢٤٩٥٠٠) سهم بنسبة (٨٦,١١٪) من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ (٨,٥٣٠,٨٩٦) جنيه مصرى. لتصبح قيمة الاستثمار بمبلغ (١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥) جنيه مصرى لعدد (١٠٦٧٨٢٦٨١) سهم بنسبة (٧٦,٨٢٪) من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية وذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت (١٨,٧٠٪) بقيمة (٣١٧,٤٧٨,٧٧٨) جنيه مصرى التي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها (١٢,١٢٪) بقيمة (٩٨٦,٤١٤,٨٧٧) جنيه مصرى لعدد (٨٠٧٨٢٦٨١) سهم.

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (٦٤٨,٦١٨,٤٥٧) جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (٢٢,٣٤٢,٨٤٤) جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

٤- استثمارات في شركات تابعة (تابع)

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

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسملها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصرى والتي الت بالتبعة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للاقسام وتم التأشير بتلك الزيادة خلال الرابع الأول من عام ٢٠٢٢. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٦٦,٠٧١,٨٠٧ جنيه مصرى لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسملها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصرى. وقد تم التأشير في السجل التجارى بتلك الزيادة. وبذلك يصبح رصيد الاستثمار مبلغ ١,٣٨٨,١٥٠,٥٦٣ جنيه مصرى لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسملها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٨ جنيه مصرى. وقد تم التأشير في السجل التجارى بتلك الزيادة. وبذلك يصبح رصيد الاستثمار مبلغ ١,٥١٠,٢٢٩,٣٢١ جنيه مصرى لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

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

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (٤٥٠,٥٣٠,٥٨٠) جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحله ومبلغ (١٤٥,١٣٤,٣٥٠) جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

٥. وفقاً لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بالشركة المتحدة للإسكان والتعمير وفقاً لسعر الإغلاق في التاريخ المتخد اساساً للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩١٦٩٨٧٧٦ سهم بنسبة ٣٢,٣٧٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٦,٣٤٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٦,٣٥٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في الشركة المتحدة للإسكان والتعمير وذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها ببلغ ١٧,٣٢٪ بقيمة ٢١٤,٩٠٩,٢٤٣ جنيه مصرى الى شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ١٧,٧٤٪ بقيمة ٢٢٠,١٤٨,٦٢٤ جنيه مصرى لعدد ٤٦٤٠١٥٥٠ سهم.

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

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

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ٣٥,٣٩٤,١٨٦ جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحله ومبلغ ٢٣,١١٠,٨٧٩ جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

٦. وفقاً لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الجizza العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقاً لسعر الإغلاق في التاريخ المتخد اساساً للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٤١,٨٥٣,٩٠٨ جنيه مصرى لعدد ٨٧٤١١٤٥٣٠ سهم بنسبة ٥٩,٦٩٪ من رأس المال وفقاً لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة الجizza العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٥٩,٦٠٪ من رأس المال.

خلال الفترة تم بيع عدد ٨٤٠٠٠ سهم وعليه أصبحت نسبة المساهمة ٦٠,٠١٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ١٠٥,١١٥,٧٠٠ جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحله ومبلغ ٤٣,٣٦٧,٠٧٣ جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٧.

وفقاً لقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقدير الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقاً لسعر الإغلاق في التاريخ المتخد أساساً للتقييم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٢٨,٨٥١ جنيه مصرى لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال.

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

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٧,٢٩٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١١,٦٤٪ بقيمة ٧١,٨٢٤,٣٢٣ جنيه مصرى إلى شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٥,٦٥٪ بقيمة ٣٤,٨٥٤,٥٢٧ جنيه مصرى لعدد ٤١٢٤٨٣٥٠ سهم.

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

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٥,٦٩٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ٦,٩٩٩,٦٠٠ جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحلية ومبلغ ٥,٣٤٦,٢٠١ جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

وفقاً لقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقدير الاستثمار بلو للتطوير العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقاً للقواعد المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

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

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القواعد المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (٦,٩١٦,٦٥٦) ١٠٩,١٦٢,٦٥٦ جنيه مصرى تم ادراجه على الأرباح المرحلية ومبلغ (٢٤,٣٩٢,١٨٢) ٢٤,٣٩٢,١٨٢ جنيه مصرى تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٩. بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٤ قامت الشركة بالإكتتاب في أسهم شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م) بنسبة ٢٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة حيث بلغ عدد الأسهم ١٠٠٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (القيمة الأساسية للسهم عشرة جنيهات) وبلغ قيمة الاستثمار مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى تم سدادها بالكامل وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٤، وقامت الشركة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على الاستثمار.

٥ - استثمارات عقارية

٥.

الكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	إهلاك الفترة (إيضاح ١٦) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
أراضي جنيه مصرى	مباني وإنشاءات جنيه مصرى	أراضي جنيه مصرى	أراضي جنيه مصرى	أراضي جنيه مصرى
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	-	-
(٢,١٢٥,٤٨٧)	(٢,١٢٥,٤٨٧)	-	-	-
(١٧,٣١٧,٦٥٩)	(١٧,٣١٧,٦٥٩)	-	-	-
٥٢,٨٠٤,٦٦٦	٨,١٨٨,١٨٦	٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-

الكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤	إهلاك العام ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
أراضي جنيه مصرى	مباني وإنشاءات جنيه مصرى	أراضي جنيه مصرى	أراضي جنيه مصرى	أراضي جنيه مصرى
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-
(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	-	-	-
(٣,٢٣٨,٨٣٨)	(٣,٢٣٨,٨٣٨)	-	-	-
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	-	-
٥٤,٩٣٠,١٥٣	١٠,٣١٣,٦٧٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الأصول المؤجرة تمويلاً والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - (إيضاح ١٨).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٦٥,٥٨٢	٢٦٢,٧٣٩
٢٦٥,٥٨٢	٢٦٢,٧٣٩

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	-
١٨٩,٠٦٥,٢٦٢	١١,٤٠٥	شركة تابعة
٨٦,٨٨٧,٣٨٠	١٠٠,٠٦٣,٢١٤	شركة تابعة
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة تابعة
٧,٨٤٦,١٤٨	١٨,٩٩٦,٨٣٠	شركة تابعة
١٢٦,٦٥٠	٢٠٥,٨١٨	شركة تابعة
٣٧,٥٣٦,٠١١	١٢٩,٧٥٣,٧٤١	شركة تابعة
١٨٤,١٣٠,٣٥٦	١١٠,١٢٧,٣٩٦	طرف ذو علاقة
٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	-	طرف ذو علاقة
-	٣,٠٠٠,٠٠٠	شركة تابعة
٩٥٥,٥٠٨,٧٤٦	٢٧٣,٦٩٤,٤٤٦	
(٥,٧٥٢,١٢٠)	(٣,٢٤٥,٤٨١)	
٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦	٢٧٠,٤٤٨,٩٤٥	

شركة نمو للاستشارات
شركة القاهرة للتسويق العقاري
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
شركة رؤية القابضة للاستثمارات
شركة القاهرة للإسكان والتعمير
شركة بلو للتطوير العقاري
شركة مشارق كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
شركة جوى للتنمية الصناعية
شركة الجيزه العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من
أطراف ذات علاقة *

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

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصرى	جنيه مصرى
(١,٣٦٠,٩٣٢)	(٥,٧٥٢,١٢٠)
(١,٠٦٧,٥٩٤)	-
-	٢,٥٠٦,٦٣٩
(٢,٤٢٨,٥٢٦)	(٣,٢٤٥,٤٨١)

اول الفترة
مكون خلال الفترة
رد خلال الفترة
رصيد آخر الفترة

٢ - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	-
١١٥,١٣١,٧٤٧	١٧٩,٧٨٨,٠٥٨	شركة تابعة
-	٥٥,٧٢٣,٣٨٦	طرف ذو علاقة
-	١,٥٣٥,٩٢٧	شركة تابعة
١,٠٨٥,٦٤٦	٦٢٩,٣٢٥	مساهمين
١١٦,٢١٧,٣٩٣	٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦	

شركة وادى للاستشارات
شركة جوى للتنمية الصناعية
شركة نمو للاستشارات
جارى مساهمين

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية الدورية المستقلة

٢٠٢٥ سبتمبر في

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤ ديسember ٣١	٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	دفعات مقدمة
١,٦٥٠,٩٢٧	٤٨٦,٦٦٧	تأمينات لدى الغير
٥٧٦,٠٧٦	٦١١,٠٧٦	سلف وعهد عاملين
٤٩٩,٢١١	٣,٩٦٧,٥٦٦	مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح
٨,٧٩٧,٤٦٥	-	دفعات مقدمة لشراء أصول
٦٢٧,٠٠٠	٦٢٧,٠٠٠	ايرادات مستحقة
٤٦٢,٨٨٦	٤٦٢,٨٨٦	ايجارات مستحقة
-	٤,٠٦٢,٠١٢	أرصدة مدينة أخرى
١٢١,٢٩٦	١,٠٣٥,٨٧٥	
١٢,٧٣٤,٨٦١	١١,٢٥٣,٠٨٢	

٩ - استثمارات في اذون خزانة

٢٠٢٤ دیسمبر ٣١	٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	جنيه مصرى	القيمة الاسمية
١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	عوائد مؤجلة	
(٧,٣١٢,٥٩٤)	-	ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة	
<u>(٥٦,٩٨١)</u>	<u>-</u>		
<u>١١٧,٦٣٠,٤٢٥</u>	<u>-</u>		القيمة الحالية

١٠- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠٢٤ دسمبر ٣١	٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	عملة محلية
جنيه مصرى	جنيه مصرى	نقدية بالصندوق
٣٣٦,٣٨٢	١٤٣,٦٥٥	حسابات جارية
<u>١,٤٤٣,٢٨٤</u>	<u>١,٩٤٥,٣٤٧</u>	
<u>١,٧٧٩,٦٦٦</u>	<u>٢,٠٨٩,٠٠٢</u>	
<hr/>		عملات أجنبية
٩,٦٦٠	١٨١,٤٢٧	نقدية بالصندوق
<u>٣٩٠,٩٤٦</u>	<u>٩٠٨,٥٦٦</u>	حسابات جارية
<u>٤٠٠,٦٠٦</u>	<u>١,٠٨٩,٩٩٣</u>	
<u>٢,١٨٠,٢٧٢</u>	<u>٣,١٧٨,٩٩٥</u>	

١١ - رأس المال

٢٤ يوليو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لأصول والتزامات الشركة بـالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها إلى ثلاثة شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصرى، وبلغ صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتعمير العقارية (شركة منقسمة) منها مبلغ ٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصرى.

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤،٤ جنيه مصرى للسهم الواحد ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصرى. وقد تم التأشير في السطح، التحاري، بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

خلال الفترة قامت الشركة باستكمال شراء أسهم خزينة وفقاً لقرار مجلس الادارة الصادر في ١٤ يناير ٢٠٢٥، وقد بلغ عدد أسهم الخزينة المشتراء حتى ٢٠ مايو ٢٠٢٥ عدد ٤١٤٦٧٥٨ سهم بقيمة ١٢٨٣٣٣٣٤ جنية مصري.

خلال الفترة وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تخفيض رأس المال المصدر بمقدار ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصرى إلى ٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠ جنيه مصرى وفقاً لرأسيدها الظاهر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ عن طريق إعدام عدد أسهم خزينة البالغ قدره مبلغ ٤٧,٥٠٠ جنيه مصرى لعدد ٧٦٥٥٠ سهم بقيمة إسمية ٤,٥٠ جنيه مصرى للسهم، وتم اتخاذ الإجراءات القانونية وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٥.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١١ - رأس المال (تابع)

خلال الفترة قامت الشركة بتخصيص عدد ٣٣٤٩١٧٥٨ سهم من أسهم الخزينة المشتراء مجانب لنظام الاثابة والتحفيز الجديد بتكلفة بلغت ١٠٤,٤٢٤,١٠١ جنيه مصرى ليصبح إجمالي عدد أسهم الخزينة المتبقية حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ عدد ٢٥٥٠٠ سهم بقيمة ٨,٣٩٤,٥٢٣ جنيه مصرى، (عدد ٣٥٩٣٦٧٥٨ سهم بقيمة ١١١,٢٨٠,٧٧١ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

وينتقل هيكل رأس المال فيما يلى:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة
جنيه مصرى ١,٣١٠,٧٨٦,٦٨١	٢٩١٢٨٥٩٢٩	٢٧,٨٢%
٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥	١٥١٦٥٨٧٥٠	١٤,٤٨%
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠٦٣٤٤٩٢١	١٠,١٦%
٢٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤٦٤٣٧٦٦	٧,١٣%
٣١٩,٢١١,٥٣٦	٧٠٩٣٥٨٩٧	٦,٧٧%
٢٠٠,٧٧٠,٤٣٤	٤٤٦١٥٦٥٢	٤,٢٦%
١,٣٨٤,٤٩٣,٦٠٢	٣٠٧٦٦٥٢٤٥	٢٩,٣٨%
٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	١٠٤٧١٥٠١٦٠	١٠٠,٠٠%

وليد محمد زكي
شركة عبد القادر المهيبي واؤلاده
طه ابراهيم مصطفى محمد التلابي
هشام علي شكري حافظ
شركة ايجي كاب انفستمنت ليمتد
حسام محمد زكي
مساهمون آخرون
اجمالي

١٢ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر
جنيه مصرى ٦٠٦,٨٨١,٧٣٥	-
٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	٢٩٩,١٩١,٠٧٧
١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	٢٩٩,١٩١,٠٧٧

تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية، وذلك بمتوسط معدل فائدة ١,١٪ و١,٢٥٪ فوق صافي سعر اذون الخزانة بعد خصم الضريبة، و١٪ فوق سعر الليبور وبضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر
جنيه مصرى ٥,٣٧٧,٧٧٢	١,٤٩٥,٢١٢
٢٧,٤٢٩	-
٩٨٢,٣٨٩	٦٤٤,٨٣١
٥٢,٥٩٣,٧٣٣	٧٢,١٣٩,٥٩٤
٧١٢,٢٣٧	٤,٤٣٦,٥٨١
٥٩,٦٩٣,٥٦٠	٧٨,٧١٦,٢١٨

مصروفات مستحقة
دفعات مقدمة ايجار
فوائد مستحقة
أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
أرصدة دائنة أخرى

٤ - ضرائب الدخل ضرائب الدخل المؤجلة

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر
جنيه مصرى ١٢,٣٦٩,٠١٦	١١٧,٠٨٧,٠٩٤
٧١,٤١١,٠٥٢	٢٤,٩٥٣,١٠١
٣٣,٣٠٧,٠٢٦	-
١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٤٢,٠٤٠,١٩٥

رصيد اول المدة - اصل
الحركة خلال المدة - ايراد
تسويات ضريبية مؤجلة
رصيد اخر المدة - اصل

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

**١٤ - ضرائب الدخل (تابع)
ضرائب الدخل**

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ٤٨,٠٢٠,٠١٨ (٢,١٦٠,٩٤٤)	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ٢٤,٩٥٣,١٠١ (١,٤٦٢,٥١٩)	الضرائب المؤجلة - ايراد الضرائب على عوائد اذون الخزانة ٢٣,٤٩٠,٥٨٢
<u>٤٥,٨٥٩,٠٧٤</u>	<u>٢٣,٤٩٠,٥٨٢</u>	

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلية

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ٢٢٢,٥١٢,٨٠٥	الأرباح قبل ضرائب الدخل التعديلات على صافي الربح يضاف عليه مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم يخصمه مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم صافي (الخسارة) الضريبية المعدلة ضريبة الدخل سعر الضريبة الفعلي
١٥٦,٧٤٤,٨٢٣	١٣,٧٥٨,٠٠٩	
<u>(١,٦٧٦,٦٥٢,٣٨٦)</u>	<u>(٧٤٤,٥٣٢,٤٣٧)</u>	
<u>(١٩٢,٠٠٤,٦٣٧)</u>	<u>(٥٠٨,٢٦١,٦٢٣)</u>	
-	-	
-	-	

١٥ - إيرادات النشاط

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ١١,١٧٠,٦٨٤ (١٢,٩٠١) - ٢٩٥,١٦٧	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ١١,١٧٠,٦٨٤ (٢,٨٤٣) (١,٢٩٢,٠٩١) -	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية فرق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر خسائر بيع استثمارات في ادوات ماليه - مقيد ببورصة الاوراق المالية أرباح بيع استثمارات في ادوات ماليه - غير مقيد ببورصة الاوراق المالية حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩	٣٣٦,١٤٦,٦٣٣	
<u>١,٤٤٧,٩٦٣,٠٤٩</u>	<u>٣٤٦,٠٢٢,٣٨٣</u>	

١٦ - تكلفة النشاط

التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ٢,٥٣٠,٣٤٢	التسعه أشهر المنتهية في ٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر جنيه مصرى ٢,١٢٥,٤٨٧	اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)
<u>٢,٥٣٠,٣٤٢</u>	<u>٢,١٢٥,٤٨٧</u>	

١٧ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعه أشهر المتتهية في ٢٠٢٤ سبتمبر ٣٠	التسعه أشهر المتتهية في ٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	مرتبات وما في حكمها رسوم واشتراكات مصروفات أخرى اولاد أصول ثابتة (ايضاح ٣) استهلاك أصول حق انتفاع (ايضاح ١-١٨)
٤٠,٧٩٦,١١٠	٥٨,٢٤٠,٩٠٦	
٣,٣٧٨,١٤٣	١,٦٩٨,٩٣٩	
١٦,٨٦٠,٥٨٧	١٨,٥٧٣,٧٧٣	
١,٧٣٨,٩٨٩	١,٩٠٧,٧٠٨	
١,٩٥٠,٤٣٥	٢,٠٩٩,٩٧٠	
٦٤,٧٢٤,٢٦٤	٨٢,٥٢١,٢٩٦	

١٨ - عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بإبرام عقد تأجير تمويلي المحال للشركة مع شركة كايرو للتأجير التمويلي، ل كامل الأرض وما عليها من مبني بمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنية مصرى، وقيمة حالية بلغت ٧٠,١٢٢,٣٢٥ جنية مصرى، بواقع دفعه مقدمة بمبلغ ٥,١٢٢,٣٢٥ جنية مصرى، ويُسدد المتبقى على دفعات ربع سنوية لمدة ٧ سنوات بقيمة ٣,٥٤٠,٦٢١ جنية مصرى.

- خلال عام ٢٠٢٤ حصلت الشركة على شريحة إضافية من شركة كايرو للتأجير التمويلي بواقع ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ بالإضافة إلى شريحة إضافية من شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي بواقع ٧,٠٠٠,٠٠٠ ليصبح إجمالي القيمة الإيجارية ١٧٧,١٤٦,١٣٦ تسدد على ١٢ قسط ربع سنوي.

ويحق للشركة شراء قطعة الأرض وكذلك كامل المبنى المقام عليها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنية مصرى.

- خلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة تسع سنوات. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقاً للعقد مبلغ ٣٩,٧٢٠,٨٣٥ جنية مصرى، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ٨٦٤,١١٤ جنية مصرى بزيادة سنوية قدرها ٥% للسنة الثانية و ٧% ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.

- خلال الفترة قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة سنتين. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقاً للعقد مبلغ ٩٢٤,٠٠٠ جنية مصرى، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ١١٠,٠٠٠ جنية مصرى بزيادة سنوية قدرها ١٠% للسنة الثانية.

١- أصول حق انتفاع

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤ ٣١	التكلفة في اول المدة إضافات خلال الفترة اخر المدة	مجمع الاستهلاك في اول المدة استهلاك المدة (ايضاح ١٧) اخر المدة صافي القيمة الدفترية في اخر المدة
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤		
-	٧١٧,٧٦٤		
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٣,٦٨٩,٥٥٨		
(٥,٨٩٦,٠٥٠)	(٨,٤٩٦,٦٣٠)		
(٢,٦٠٠,٥٨٠)	(٢,٠٩٩,٩٧٠)		
(٨,٤٩٦,٦٣٠)	(١٠,٥٩٦,٦٠٠)		
١٤,٤٧٥,١٦٤	١٣,٠٩٢,٩٥٨		

٢- التزام عقود تأجير

٢٠٢٥ سبتمبر ٣٠	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصرى	عقود تأجير تمويلي جنيه مصرى	رصيد الالتزام أقساط مستحقة خلال عام
١٠٣,٩٠٦,٢٧٩	١٨,٦٩٤,٩٤١	٨٥,٢١١,٣٣٨	
(٢٩,٧١٦,٧٥٨)	(٢,٦٤٧,٨٨٢)	(٢٧,٠٦٨,٨٧٦)	
٧٤,١٨٩,٥٢١	١٦,٠٤٧,٠٥٩	٥٨,١٤٢,٤٦٢	

١٨ - عقود التأجير (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عقود تأجير تشغيلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عقود تأجير تمويلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد الالتزام
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	أقساط مستحقة خلال عام
١١٩,٤٥٦,٨٢١	١٩,٤٤٩,٧٣٨	١٠٠,٠٠٧,٠٨٣	(٢,٧٧٨,٣٣٨)	(٢٠,٦٤٨,٥٩٨)	
(٢٣,٤٢٦,٩٣٦)					
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١٦,٦٧١,٤٠٠	٧٩,٣٥٨,٤٨٥			

١٩ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

- الشركة منتظمة بتقديم الإقرارات الضريبية طبقاً لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ في المواعيد القانونية المحددة.

ضرائب كسب العمل

- الشركة منتظمة بجزء ضريبة المرتبات من العاملين لديها طبقاً لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وتوريدتها إلى المأمورية المختصة وتقدير اقرارات ضريبة الأجور والمرتبات وما حكمها في المواعيد القانونية المحددة.

ضريبة الخصم والتحصيل

- يتم الخصم طبقاً لقانون ويتم توريد الرصيد المستحق للمأمورية.

ضريبة الدمة

- لم يتم الفحص من قبل مصلحة الضرائب.

ضريبة القيمة المضافة

- تم تسجيل الشركة بضريبة القيمة المضافة اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية طبقاً لأحكام القانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ وسداد الضريبة المستحقة عليها من واقع الإقرارات وذلك من تاريخ التسجيل.

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر السوق.

ب) خطر العملات الأجنبية.

ج) خطر الفوائد.

د) مخاطر الائتمان.

هـ) مخاطر السيولة.

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

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

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

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

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

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

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

أ) خطر السوق

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

ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقيوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وتحصر أهم الأدوات المالية بالعملات الأجنبية في بعض الأرصدة المدرجة ضمن نقدية بالصندوق ولدى البنك، المستحق من / إلى شركات تابعة، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض.

وقد بلغ قيم الأصول (الالتزامات) بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي:

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر	الصافي	العملة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	دولار أمريكي
(٤١٥,٩٦٨,٣١٩)	(٢٩٠,١٤١,٥٤٨)	(٤١٥,٩٦٨,٣١٩)	يورو
٧,٧٧١,٣٠٢	٨,٠٠٩,١٩٩	٦٦,٥٠٣	جنيه إسترليني
	٦٢٩,٤٥٣		

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر	التأثير على الأرباح	العملة
معدل التغير	معدل التغير	قبل ضرائب الدخل	قبل ضرائب الدخل
قبل التأثير	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
%	%	%	%
(٤١,٥٩٦,٨٣٢)	+٪١٠	(٢٩,٠١٤,١٥٥)	+٪١٠
٤١,٥٩٦,٨٣٢	-٪١٠	٢٩,٠١٤,١٥٥	-٪١٠
(٧٧٧,١٣٠)	+٪١٠	(٨٠٠,٩٢٠)	+٪١٠
٧٧٧,١٣٠	-٪١٠	٨٠٠,٩٢٠	-٪١٠
(٦,٦٥٠)	+٪١٠	(٦٢,٩٤٥)	+٪١٠
٦,٦٥٠	-٪١٠	٦٢,٩٤٥	-٪١٠

ج) خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسيّاً على نتائج الأعمال. هذا وقد بلغ إجمالي أصول الشركة (أذون خزانة وودائع لأجل) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ما قيمته صفر (٣١) مليون ١١٧,٦٣٠,٤٢٥ جنيه مصرى وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨,٣٨٥,٧٨١ جنيه مصرى (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨,٣٨٥,٧٨١) جنيه مصرى (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٦٧٣,٨٧٤) جنيه مصرى مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أذون خزانة. هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٤٠٣,٠٩٧,٣٥٦ جنيه مصرى (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٠٣,٠٩٧,٣٥٦) جنيه مصرى وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك التزامات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٦١,٧٧١,٥٤٩ جنيه مصرى (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٦١,٧٧١,٣٣٢) جنيه مصرى مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

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

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر	التغيير في الأثر على الأرباح	النسبة المئوية	النسبة المئوية	النسبة المئوية
معدل الفائدة	معدل الفائدة	قبل الضريبة	جنيه مصرى	جنيه مصرى	الأصل المالي
قبل الضريبة	جنيه مصرى	-	+٪١	-٪١	الأصل المالي
١,١٧٦,٣٠٤	+٪١	-	+٪١	-٪١	الالتزام المالي
(١,١٧٦,٣٠٤)	-٪١	-	+٪١	+٪١	
١١,٣٥٨,٨١٦	+٪١	٤,٠٣٠,٩٧٤	+٪١	-٪١	
(١١,٣٥٨,٨١٦)	-٪١	(٤,٠٣٠,٩٧٤)	-٪١		

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

د) خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدتها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، أرصدة المدينون المتذوعون والأرصدة المدينية الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والائتمان المنوح للشركات التابعة والشقيقة، وكذلك من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة تعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحدد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة عن المصادر والبنوك التي تتعامل معهم، أن يتغير أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعلمات التي تتشكل ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الأقصى المعرض لخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

ه) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتبين هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات ائتمانية، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

الالتزامات المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	تسهيلات ائتمانية	مستحق إلى أطراف ذات علاقة	الالتزامات ضريبية	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة
الإجمالي	جنية مصرى	الإجمالي	جنية مصرى	الإجمالي	جنية مصرى
٢٩٩,١٩١,٧٧	-	٢٩٩,١٩١,٠٧٧	-	-	-
٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦	-	٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦	-	-	-
٣١,٩٤٦,١٩٩	-	٣١,٩٤٦,١٩٩	-	-	-
٧٨,٧١٦,٢١٨	-	٧٨,٧١٦,٢١٨	-	-	-
٦٤٧,٥٣٠,١٩٠	-	٦٤٧,٥٣٠,١٩٠	-	-	-

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تسهيلات ائتمانية	مستحق إلى أطراف ذات علاقة	الالتزامات ضريبية	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة
الإجمالي	جنية مصرى	الإجمالي	جنية مصرى	الإجمالي	جنية مصرى
١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	-	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	-	-	-
١١٦,٢١٧,٣٩٣	-	١١٦,٢١٧,٣٩٣	-	-	-
٢٤,١٩٤,٣٦٧	-	٢٤,١٩٤,٣٦٧	-	-	-
٥٩,٦٩٣,٥٦٠	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	-	-	-
١,٢١٦,٥٣٠,٠٤٩	-	١,٢١٦,٥٣٠,٠٤٩	-	-	-

٢١ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

ضريبة الدخل

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

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

التسعه أشهر المنتهية في	التسعه أشهر المنتهية في	أرباح الفترة حصة العاملين (مقدمة)*
٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر
جنبيه مصرى	جنبيه مصرى	جنبيه مصرى
١,٢٨٠,٠٨٩,٥٥٣	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧
(٥١,١٨٨,١٩٨)	(٢٣,٣٧٠,٣٢٢)	(٢٣,٣٧٠,٣٢٢)
(٩٧,٨٧٥,٣٤٤)	-	-
<u>١,١٣١,٠٢٥,٥١١</u>	<u>٢٢٢,٦٣٣,٠٦٥</u>	<u>٢٢٢,٦٣٣,٠٦٥</u>
<u>١٠٤٢٤٨٦٢٨٣</u>	<u>١٠٢٩٨٩٥٣٢٢</u>	<u>١٠٢٩٨٩٥٣٢٢</u>
<u>١,٠٨٠</u>	<u>٠,٢٢٠</u>	<u>٠,٢٢٠</u>
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
		نصيب السهم في الأرباح

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

٢٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركات الشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإداره 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:

٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الشركة
جنبيه مصرى	جنبيه مصرى	ايرادات اخرى	شركة تابعة	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
١,٩٧٣,٤٣٠	١,٢٧٧,٨٦١	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١,٩٦٢,٨٨٦	-	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
-	٤٦٢,٨٨٦	ايرادات مستحقة	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
١١,١٧٠,٦٨٤	١١,١٧٠,٦٨٤	ايرادات ايجارات استثمارات عقارية	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
١٩,٧١١,٧٩١	١٥,٧٧٠,٧٩٧	فواتن مدينة	طرف ذو علاقة	شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية
-	٣,٣٤٠,٠٨٧	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
١,٥١٥,٦٧٧	-	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير

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

٢٠٢٤ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٥ ٣٠ سبتمبر	البند	طبيعة العلاقة	الشركة
جنبيه مصرى	جنبيه مصرى	تأمينات لدى الغير	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦	الالتزام عقود التأجير التشغيلي	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
١٩,٤٤٩,٧٣٨	١٨,٦٦٧,٠٧٨	دفقات مقدمه ايجار	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
٢٧,٤٢٩	-	ايجارات مستحقة	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
-	٤,٠٦٢,٠١٢	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة	طرف ذو علاقة	شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية
٥٢,٥٩٣,٧٢٢	٧٢,١٣٩,٥٩٣			

٤ - أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ خفض سعر الانتeman والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥٪ للإيداع، ٢٦٪ للإقراض، ٢٥٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض سعر الانتeman والخصم مرة اخري بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤٪ للإيداع، ٢٥٪ للإقراض، ٢٤,٥٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تم خفض أسعار الفائدة مرة اخري بواقع ٢٠٠ نقطة أساس لتصبح ٢٢٪ للإيداع، ٢٣٪ للإقراض، ٢٢,٥٪ لسعر العملية الرئيسية.

٥ - أحداث لاحقة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ خفض سعر الانتeman والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١٪ للإيداع، ٢٢٪ للإقراض، ٢١٪ لسعر العملية الرئيسية.