

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية 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

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

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

تليفون: +٢٠٢ ٥١٩٢٤٨٥  
بريد إلكتروني: info@uhy-united.com  
www.uhy-united.com  
موقع مصري (شركة مساهمة) PRE Group بي اري جروب (شركة مساهمة)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي اري جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) 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 للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ 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

مراقب الحسابات  
محمد أحمد أبو الفاضل  
رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
رئيس جمعية الضرائب المصرية  
س.م.م. (١٧٥٥٣)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)  
المتحدون للمراجعة والضرائب  
(UHY-United)

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

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	الأصول
			أصول غير متداولة
(٣)	١٣,٢٠٨,١٢٩	١٣,٦٣٣,٨٤٧	أصول ثابتة
(٤)	٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩	٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧	استثمارات في شركات تابعة
(١-٤)	-	٦,٥٢٢,٣٠٢	مسدد تحت حساب زيادة راس مال شركة تابعة
(٥)	٥٢,٨٠٤,٦٦٦	٥٤,٩٣٠,١٥٣	استثمارات عقارية
(١-١٨)	١٣,٠٩٢,٩٥٨	١٤,٤٧٥,١٦٤	أصول حق انتفاع
(١٤)	١٤٢,٠٤٠,١٩٥	١١٧,٠٨٧,٠٩٤	أصول ضريبية مؤجلة
	٦,٥٧٥,٣٦٢,٨٦٧	٦,١٧٤,٢٥٨,٨٥٧	إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
(٦)	٢٦٢,٧٣٩	٢٦٥,٥٨٢	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١-٧)	٢٧٠,٤٤٨,٩٤٥	٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٨)	١١,٢٥٣,٠٨٢	١٢,٧٣٤,٨٦١	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٩)	-	١١٧,٦٣٠,٤٢٥	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة
(١٠)	٣,١٧٨,٩٩٥	٢,١٨٠,٢٧٢	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
	٢٨٥,١٤٣,٧٦١	١,٠٨٢,٥٦٧,٧٦٦	إجمالي الأصول المتداولة
	٦,٨٦٠,٥٠٦,٦٢٨	٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
(١١)	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رأس المال المصدر والمدفوع
(١١)	(٨,٣٩٤,٥٢٣)	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	أسهم خزينة
(١١)	٢٩,١٠٩,٧٢٩	١٠٤,٧١٦	احتياطي قانوني
(١١)	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	-	مجنب لنظام الإثابة و التحفيز
	١,٢٤١,٥٢٠,٣٦٤	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	أرباح مرحلة
	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	أرباح الفترة / العام
	٦,١٠٩,٠٧٠,١٥٩	٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣	إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
(٢-١٨)	٧٤,١٨٩,٥٢١	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
	٧٤,١٨٩,٥٢١	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
(١٢)	٢٩٩,١٩١,٠٧٧	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	بنوك تسهيلات ائتمانية
(٢-١٨)	٢٩,٧١٦,٧٥٨	٢٣,٤٢٦,٩٣٦	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
(٢-٧)	٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦	١١٦,٢١٧,٣٩٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١٣)	٣١,٩٤٦,١٩٩	٢٤,١٩٤,٣٦٧	التزامات ضريبية
	٧٨,٧١٦,٢١٨	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
	٦٧٧,٢٤٦,٩٤٨	١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥	إجمالي الالتزامات المتداولة
	٧٥١,٤٣٦,٤٦٩	١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠	إجمالي الالتزامات
	٦,٨٦٠,٥٠٦,٦٢٨	٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية  
PRE Group  
ش.م.م

محمد مصطفى عبد العزيز

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

- تقرير الفحص المحدود "مرفق".



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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

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

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٩٢,٠٣٠,١٥٧	١٠٧,٥٥٢,٧٣٩
-	-	-	-
٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٩٢,٠٣٠,١٥٧	١٠٧,٥٥٢,٧٣٩

أرباح الفترة

بنود الدخل الشامل الاخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية 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 والمدفوع	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي قانوني	مجنب لنظام الاثابة و التحفيز	نتائج عملية الانقسام	ارباح مرحلة	أرباح الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	١٠٤,٧١٦	-	-	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
شراء أسهم خزينة	-	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)	-	-	-	-	-	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)
توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٤	-	-	-	-	-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)	-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)
مجنب لنظام الاثابة والتحفيز	-	-	-	-	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	٦,٩٢٠,٤١٧	-	-
إعدام أسهم خزينة	(٣٤,٤٤٧,٥٠٠)	٢٣,٩٠٩,٢٣٣	-	-	-	١٠,٥٣٨,٢٦٧	-	-
أرباح الفترة	-	-	-	-	-	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(٨,٣٩٤,٥٢٣)	-	٢٩,١٠٩,٧٢٩	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	١,٢٤١,٥٢٠,٣٦٤	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	٦,١٠٩,٠٧٠,١٥٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	٤,٧٣٥,٤٢٩,٣٥٢
التسويات	-	-	-	-	-	-	١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	(١,١١١,٩٠٠,٠٣٩)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	١٠٤,٧١٦	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣
محول الى (خسائر متراكمة)	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	-	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	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	-	-	-	-	-	-	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	-	١٠٤,٧١٦	-	٧٧٨,٢٦٨,٩٦١	١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٦,٦٩٩,٤٨٣,٦٠٧

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

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	إيضاح
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>		
١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩	٢٢٢,٥١٢,٨٠٥	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١,٧٣٨,٩٨٩	١,٩٠٧,٧٠٨	(٣) اهلاك الأصول الثابتة
٢,٥٣٠,٣٤٢	٢,١٢٥,٤٨٧	(٥) إهلاك 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	مصرفات تمويلية
(٨٦٩,١٥٣)	(١,٠٧٣,١٨٧)	فوائد دائنة
(٣٥,١١٥,٧٧٧)	(٣٩,٥٥٥,٨٠٣)	<b>(خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل</b>
(٢٠٨,٤٣١,٤٤٦)	٦٨١,٨١٤,٣٢٠	التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(٣,٧٨٩,٢١٩)	١,٤٨١,٧٧٩	التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
٥٠٨,١٨٩,٨٧٢	١٢١,٤٥٩,٣٠٣	التغير في المستحق الي 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	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>		
(٨٣٠,٢٠٣)	(١,٤٨١,٩٩٠)	(٣) (مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
(١٢٠,٦٠٣,١٦٥)	-	(٤) (مدفوعات في) استثمارات في شركات تابعة
١٠٣,٩٥٩,٩٨٦	١٢٣,٤٨٠,٥٠٠	مقبوضات من استثمارات في أدون خزانة
٢٩٥,١٦٧	٥,٠٠٨,٩٣٣	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات تابعة
٨٦٩,١٥٣	١,٠٧٣,١٨٧	فوائد دائنة محصلة
(١٦,٣٠٩,٠٦٢)	١٢٨,٠٨٠,٦٣٠	<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</b>
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>		
(٨١,٦١١,٥٦١)	(٧١٧,٢٣٣,٦٥٢)	(مدفوعات في) بنوك تسهيلات ائتمانية
٤٦,٤٠١,٩١٢	(١٦,٢٦٨,٣٠٦)	(مدفوعات في) / مقبوضات 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)	مصرفات تمويلية مدفوعة
(٣١٤,٦٤٩,٦٠٢)	(٩١٩,٠٥٥,٩٩٦)	<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل</b>
(٢٥,٥٧٢,٠٣٠)	٩٩٨,٧٢٣	<b>صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة</b>
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) <b>النقدية وما في حكمها - آخر الفترة</b>

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



## ١ - نبذة عن الشركة

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

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

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ من قبل مجلس الإدارة 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 التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

### التوافق مع معايير المحاسبة

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

### التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

### ٢-٢ عقود التأجير

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

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

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

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

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ٢-٢ عقود التأجير (تابع)

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على 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 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 أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المركز المالي، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

### ٤-٢ الأصول الثابتة

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

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

سنوات	حاسب آلي
٨	أثاث
١٦,٧	تحسينات على مباني مستأجرة
٥-٨	علي أساس مدة العقد
٥-٤	اجهزة كهربائية
٨	وسائل نقل
١٠-٥	اجهزة اتصالات
١٠	ديكورات
	الات ومعدات

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

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

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

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 ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

### ٥-٢ الاستثمارات

#### استثمارات في شركات تابعة

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

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

#### استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

### ٦-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

### ٧-٢ احتياطي قانوني

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

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ٨-٢ المشروعات تحت التنفيذ

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

### ٩-٢ الاستثمارات العقارية

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

### ١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

### ١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

#### ضرائب الدخل الجارية

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

#### ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

### ١٢-٢ الاعتراف بالإيراد

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

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

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

#### - الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

#### الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

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

**الخطوة ٥:** إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

- أ. لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
  - ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
  - ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.
- بالنسبة للالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.
- فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

#### - إيرادات المقاولات

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

- العقود طويلة الأجل: يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.
  - العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.
- وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.
- يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد.
- يُدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء.

#### - إيرادات بيع الوحدات

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

#### - البيع بالتقسيط

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

١٣-٢ المصروفات

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

١٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١٥-٢ الاقتراض

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

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

١٦-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه 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 رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الانشاء الفعالة للأصل.

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٨-٢ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي تحت نموذج التكلفة المستهلكة أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.



## ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

### ١٨-٢ الاضمحلال (تابع)

#### اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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

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

### ١٩-٢ الأدوات المالية

#### أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

#### ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

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

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

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

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

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

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

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

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

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

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

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

• عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

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

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

أ. يزيل أو يقلص - بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً - على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٩ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

بالنسبة 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.

٢-٢٠ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢-٢١ النقدية وما في حكمها

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة

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

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة (تابع)

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

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٤ - استثمارات في شركات تابعة

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(١) شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٣١,٥٠٪	١,٧٦٠,٢٨١,٩٣٤	٣١,٥٠٪	١,٦٠١,٤٥١,٦٨٤
(٢) شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٩٪	١,٨٩٤,٧٧٣,٦٦٦	٩٩,٩٩٪	١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥
(٣) شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٥٨,١٢٪	٤٣٢,٨٧٤,٥٥١	٥٨,١٢٪	٤٦٧,٢٥٧,٥١٨
(٤) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠٪	٦٣١,٣٥٨,٣٠٥	٣٦,٧٠٪	٦٢٨,٨١٠,٦٤٧
(٥) الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	١٩,٧١٪	٢٨٠,٣٤٦,٠٨٨	١٧,٧٤٪	٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠
(٦) شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٦٠,٠١٪	٦٥٠,٣٠٩,٦٦٤	٦٠,٥٩٪	٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢
(٧) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٥,٦٩٪	٥٦,٦٧٠,٤٣١	٥,٦٩٪	٥٥,٥٦٦,٨٨٥
(٨) شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨٪	٦٤٧,٤١٨,٧٧٩	٥٧,١٨٪	٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦
(٩) شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م)	٢٠,٠٠٪	١٨٣,٥٠١	٢٠,٠٠٪	٢٠٠,٠٠٠
		<u>٦,٣٥٤,٢١٦,٩١٩</u>		<u>٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧</u>

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٠٢,٥٢٢,٣٩٢	٢١,٠٩١,٥١٧
٨٠١,٨٨٩,٠٠٨	٢٠٥,٧٢٧,٠٣٢
(٢٢,٩٦١,٥٤٤)	(٢٢,٦٢٦,٧٣٧)
(١٥٩,٢٦٨,٦١٥)	٧,٦٨٠,٩١٨
١٥,٦٤٤,٠٢٦	٣٤,٢٧١,٤٨٨
٢٠,١٣٢,٢٣٦	٨٤,٠٥١,٠٥٠
-	-
-	-
٥,٢٨١,٨٠٥	٤,٦٩٩,٥٩٤
(٢٦,٧٢٩,٢٠٩)	١,٢٥٢,٠٥٠
-	(٢٧٩)
<u>١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩</u>	<u>٣٣٦,١٤٦,٦٣٣</u>

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

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٧١٤,٤٧٤,٢٥٩	١٣١,٢١٦,٤٣١
٣٢٨,٤٦٧,٤١٩	(٣٠,٢٩٨,٠٤١)
(٤,٥٣٨,١٠٢)	(١١,٧٥٦,٢٣٠)
(٥٠٠,٠٩٩)	(٥,١٣٣,٢٦٠)
(٣,٥٦٦,٢٧٢)	(٢٨,٣٢٢,٨٦٠)
(١٦,٤٢٨,٢٢٤)	(٩٩٥,٣٣٤)
(١,٦٣٣,٤٣٨)	(٣,٥٩٦,٠٤٨)
(٨٣,٧٥٨)	(٨٥٩,٧٢٧)
-	(١٦,٢٢٠)
<u>٢,٠١٦,١٩١,٧٨٥</u>	<u>٥٠,٢٣٨,٧١١</u>

١. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة القاهرة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٠٨٩,٥٣٥,٩٠٢ جنيه مصري لعدد ٦٨٨٢٢٥٥١ سهم بنسبة ٧٦,٤٥٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٦,٤٥٪ بقيمة ٩١,٨٢٠,٣١٤ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٧٠٪ بقيمة ٩٩٧,٧١٥,٥٨٨ جنيه مصري لعدد ٦٣٠٢٢٥٥١ سهم محققة ارباح بمبلغ ١٠٥,١٤٢,٣٦٦ جنيه مصري تم ادراجها ببند ايرادات النشاط بقائمة الارباح او الخسائر.

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



#### ٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

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

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

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

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

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

٢. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة وادي للاستشارات بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٨٩ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.

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

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

وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها بقيمة ١,٠٦٣,٨٥٦,٧٦٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٩٩١,٨١٨,٨١٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٩٥,٣٦٢,٧٥٩ جنيه مصري لعدد ١٠٦٢٤٩٥٠٠ سهم بنسبة ٨٦,١١٪ من رأس المال.

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

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصفوة للاستشارات والتنمية ذلك عن طريقة نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١٨,٧٠٪ بقيمة ٣١٧,٤٧٨,٧٧٨ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٥٨,١٢٪ بقيمة ٩٨٦,٤١٤,٨٧٧ جنيه مصري لعدد ٨٠٧٨٢٦٨١ سهم.

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

#### ٤- استثمارات في شركات تابعة (تابع)

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

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصري والتي الت بالتعبئة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام وتم التأشير بتلك الزيادة خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٢. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٦٦,٠٧١,٨٠٧ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة. وبذلك يصبح رصيد الاستثمار مبلغ ١,٣٨٨,١٥٠,٥٦٣ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٤ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٨ جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة. وبذلك يصبح رصيد الاستثمار مبلغ ١,٥١٠,٢٢٩,٣٢١ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

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

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

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

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

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ٣٥,٠٦٪ من رأس المال.

وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في الشركة المتحدة للإسكان والتعمير ذلك عن طريقة نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١٧,٣٢٪ بقيمة ٢١٤,٩٠٩,٢٤٣ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ١٧,٧٤٪ بقيمة ٢٢٠,١٤٨,٦٢٤ جنيه مصري لعدد ٤٦٤٠١٥٥٠ سهم.

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

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

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

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

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

خلال الفترة تم بيع عدد ٨٤٠٠٠٠٠ سهم وعليه أصبحت نسبة المساهمة ٦٠,٠١٪ من رأس المال.

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

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٧. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٧٨,٨٥١ جنيه مصري لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٢ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٦,٧٣٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٧,٢٩٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٣ قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ١١,٦٤٪ بقيمة ٧١,٨٢٤,٣٢٣ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٥,٦٥٪ بقيمة ٣٤,٨٥٤,٥٢٧ جنيه مصري لعدد ٤١٢٤٨٣٥٠ سهم.
- وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة حيث أن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.
- وخلال عام ٢٠٢٤ قامت 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 "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ١٦,٩٩٩,٦٠٠ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ ٥,٣٤٦,٢٠١ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.
٨. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة بلو للتطوير العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة بلو للتطوير العقاري بزيادة رأسمالها بقيمة ٩٤٣,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٧٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.
- وخلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثماراتها في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ (١٠٩,١٦٢,٦٥٦) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (٢٤,٣٩٢,١٨٢) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.
٩. بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٤ قامت الشركة بالاكتتاب في أسهم شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م) بنسبة ٢٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة حيث بلغ عدد الاسهم ١٠٠٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (القيمة الاسمية للسهم عشرة جنيهات) وبلغ قيمة الاستثمار مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تم سدادها بالكامل وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٤، وقامت الشركة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على الاستثمار.

### ٥ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٥
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	مجمع الإهلاك في
(٢,١٢٥,٤٨٧)	(٢,١٢٥,٤٨٧)	-	١ يناير ٢٠٢٥
(١٧,٣١٧,٦٥٩)	(١٧,٣١٧,٦٥٩)	-	إهلاك الفترة (إيضاح ١٦)
٥٢,٨٠٤,٦٦٦	٨,١٨٨,١٨٦	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥			
إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة في
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	١ يناير ٢٠٢٤
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	-	مجمع الإهلاك في
(٣,٢٣٨,٨٣٨)	(٣,٢٣٨,٨٣٨)	-	١ يناير ٢٠٢٤
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	إهلاك العام
٥٤,٩٣٠,١٥٣	١٠,٣١٣,٦٧٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	١١,٤٠٥	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات
١١,٤٠٥	١١,٤٠٥	شركة تابعة	شركة القاهرة للتسويق العقاري
١٠,٠٦٣,٢١٤	٨٦,٨٨٧,٣٨٠	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة تابعة	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
١٨,٩٩٦,٨٣٠	٧,٨٤٦,١٤٨	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٢٠٥,٨١٨	١٢٦,٦٥٠	شركة تابعة	شركة بلو للتطوير العقاري
١٢٩,٧٥٣,٧٤١	٣٧,٥٣٦,٠١١	شركة تابعة	شركة مشارق للاستثمار العقاري
١١٠,١٢٧,٣٩٦	١٨٤,١٣٠,٣٥٦	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
-	٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	شركة تابعة	شركة الجيزه العامه للمقاولات و الاستثمار العقاري
٢٧٣,٦٩٤,٤٢٦	٩٥٥,٥٠٨,٧٤٦		
(٣,٢٤٥,٤٨١)	(٥,٧٥٢,١٢٠)		
٢٧٠,٤٤٨,٩٤٥	٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦		

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

اول الفترة  
مكون خلال الفترة  
رد خلال الفترة  
رصيد آخر الفترة

٢ - مستحق الى أطراف ذات علاقة

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

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	دفعات مقدمة
٤٨٦,٦٦٧	١,٦٥٠,٩٢٧	تأمينات لدى الغير
٦١١,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦	سلف وعهد عاملين
٣,٩٦٧,٥٦٦	٤٩٩,٢١١	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
١,٠٣٥,٨٧٥	١٢١,٢٩٦	
١١,٢٥٣,٠٨٢	١٢,٧٣٤,٨٦١	

### ٩ - استثمارات في اذون خزانه

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

### ١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

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

### ١١ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبني لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة فاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، وبلغ صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) منها مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري.

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

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

خلال الفترة وافقت الجمعية العامة غير العادية بالاجماع على تخفيض رأس المال المصدر ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري الي ٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠ جنيه مصري وفقاً لرصيداها الظاهر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ عن طريق إعدام عدد أسهم خزينة البالغ قدره مبلغ ٣٤,٤٤٧,٥٠٠ جنيه مصري لعدد ٧٦٥٥٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٤,٥٠ جنيه مصري للسهم، وتم اتخاذ الاجراءات 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 المشتراة مجنب لنظام الاثابة والتحفيز الجديد بتكلفة بلغت ١٠٤,٤٢٤,١٠١ جنيه مصري ليصبح إجمالي عدد أسهم الخزينة المتبقية حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ عدد ٢٥٥٥٠٠٠ سهم بقيمة ٨,٣٩٤,٥٢٣ جنيه مصري، (عدد ٣٥٩٣٦٧٥٨ سهم بقيمة ١١١,٢٨٠,٧٧١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة	عدد الأسهم	القيمة
المساهمة		جنيه مصري
٢٧,٨٢٪	٢٩١٢٨٥٩٢٩	١,٣١٠,٧٨٦,٦٨١
١٤,٤٨٪	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
١٠,١٦٪	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
٧,١٣٪	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
٦,٧٧٪	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٦
٤,٢٦٪	٤٤٦١٥٦٥٢	٢٠٠,٧٧٠,٤٣٤
٢٩,٣٨٪	٣٠٧٦٦٥٢٤٥	١,٣٨٤,٤٩٣,٦٠٢
١٠٠,٠٠٪	١٠٤٧١٥٠١٦٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠
اجمالي		

وليد محمد زكي  
شركة عبد القادر المهيدب واولاده  
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني  
هشام علي شكري حافظ  
شركة إيجي كاب انفيستمنت ليمتد  
حسام محمد زكي  
مساهمون آخرون

### ١٢ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
-	٦٠٦,٨٨١,٧٣٥	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٢٩٩,١٩١,٠٧٧	٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	
٢٩٩,١٩١,٠٧٧	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	

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

### ١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
١,٤٩٥,٢١٢	٥,٣٧٧,٧٧٢	دفعات مقدمة ايجار
-	٢٧,٤٢٩	فوائد مستحقة
٦٤٤,٨٣١	٩٨٢,٣٨٩	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
٧٢,١٣٩,٥٩٤	٥٢,٥٩٣,٧٣٣	أرصده دائنة أخرى
٤,٤٣٦,٥٨١	٧١٢,٢٣٧	
٧٨,٧١٦,٢١٨	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	

### ١٤ - ضرائب الدخل

#### ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول المدة - أصل
١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٢,٣٦٩,٠١٦	الحركة خلال المدة - ايراد
٢٤,٩٥٣,١٠١	٧١,٤١١,٠٥٢	تسويات ضريبية مؤجلة
-	٣٣,٣٠٧,٠٢٦	رصيد اخر المدة - أصل
١٤٢,٠٤٠,١٩٥	١١٧,٠٨٧,٠٩٤	



شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٤ - ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨,٠٢٠,٠١٨	٢٤,٩٥٣,١٠١
(٢,١٦٠,٩٤٤)	(١,٤٦٢,٥١٩)
٤٥,٨٥٩,٠٧٤	٢٣,٤٩٠,٥٨٢

الضرائب المؤجلة - إيراد  
الضرائب على عوائد ادون الخزنة

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلي

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٢٣٤,٢٢٩,٩٧٩	٢٢٢,٥١٢,٨٠٥
١٥٦,٧٤٤,٨٢٣	١٣,٧٥٨,٠٠٩
(١,٦٧٦,٦٥٢,٣٨٦)	(٧٤٤,٥٣٢,٤٣٧)
(١٩٢,٠٠٤,٦٣٧)	(٥٠٨,٢٦١,٦٢٣)
-	-
-	-

الأرباح قبل ضرائب الدخل  
التعديلات على صافي الربح  
يضاف عليه  
مبالغ لا تعتبر من التكاليف واجبة الخصم  
يخصم منه  
مبالغ تعتبر من التكاليف واجبة الخصم  
صافي (الخسارة) الضريبية المعدلة  
ضريبة الدخل  
سعر الضريبة الفعلي

١٥ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,١٧٠,٦٨٤	١١,١٧٠,٦٨٤
(١٢,٩٠١)	(٢,٨٤٣)
-	(١,٢٩٢,٠٩١)
٢٩٥,١٦٧	-
١,٤٣٦,٥١٠,٠٩٩	٣٣٦,١٤٦,٦٣٣
١,٤٤٧,٩٦٣,٠٤٩	٣٤٦,٠٢٢,٣٨٣

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية  
فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر  
خسائر بيع استثمارات في ادوات ماليه - مقيدة ببورصة الاوراق المالية  
أرباح بيع استثمارات في ادوات ماليه - غير مقيدة ببورصة الاوراق المالية  
حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة

١٦ - تكلفة النشاط

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٥٣٠,٣٤٢	٢,١٢٥,٤٨٧
٢,٥٣٠,٣٤٢	٢,١٢٥,٤٨٧

اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

### ١٧ - مصروفات عمومية وإدارية

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات وما في حكمها
٤٠,٧٩٦,١١٠	٥٨,٢٤٠,٩٠٦	رسوم واشتراكات
٣,٣٧٨,١٤٣	١,٦٩٨,٩٣٩	مصروفات أخرى
١٦,٨٦٠,٥٨٧	١٨,٥٧٣,٧٧٣	اهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
١,٧٣٨,٩٨٩	١,٩٠٧,٧٠٨	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ١٨-١)
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 - سابقا) بإبرام عقد تأجير تمويلي المحال للشركة مع شركة كايرو للتأجير التمويلي، لكامل الأرض وما عليها من مباني لمبنى بمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنيه مصري، وقيمة حالية بلغت ٧٠,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، بواقع دفعة مقدمة بمبلغ ٥,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، ويسدد المتبقي على دفعات ربع سنوية لمدة ٧ سنوات بقيمة ٣,٥٤٠,٦٢١ جنيه مصري.
- خلال عام ٢٠٢٤ حصلت الشركة على شريحة إضافية من شركة كايرو للتأجير التمويلي بواقع ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ بالإضافة الي شريحة إضافية من شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي بواقع ٧,٠٠٠,٠٠٠ ليصبح إجمالي القيمة الإيجارية 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 جنيه مصري.
- خلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة تسع سنوات. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقا للعقد مبلغ ٣٩,٧٢٠,٨٣٥ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ٨٦٤,١١٤ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ٥٪ للسنة الثانية و ٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.
- خلال الفترة قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة سنتين. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقا للعقد مبلغ ٩٢٤,٠٠٠ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ١١٠,٠٠٠ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ١٠٪ للسنة الثانية.

### ١ - أصول حق انتفاع

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

### ٢ - التزام عقود تأجير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد الالتزام
١٠٣,٩٠٦,٢٧٩	١٨,٦٩٤,٩٤١	٨٥,٢١١,٣٣٨	أقساط مستحقة خلال عام
(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)

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

رصيد الالتزام  
أقساط مستحقة خلال عام

## ١٩ - الموقف الضريبي

### ضرائب شركات الأموال

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

### ضرائب كسب العمل

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

### ضريبة الخصم والتحصيل

- يتم الخصم طبقا للقانون ويتم توريد الرصيد المستحق للمأمورية.

### ضريبة الدمغة

- لم يتم الفحص من قبل مصلحة الضرائب.

### ضريبة القيمة المضافة

- تم تسجيل الشركة بـضريبة 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. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.

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

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

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

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

## 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 الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

### ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وتتنحصر أهم الأدوات المالية بالعملات الأجنبية في بعض الأرصدة المدرجة ضمن نقدية بالصندوق ولدى البنوك، المستحق من / إلى شركات تابعة، المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض. وقد بلغ قيمة الأصول (الالتزامات) بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي:

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

العملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
دولار أمريكي	٢٩,٠١٤,١٥٥	٤١,٥٩٦,٨٣٢
دولار أمريكي	٢٩,٠١٤,١٥٥	٤١,٥٩٦,٨٣٢
يورو	٨٠٠,٩٢٠	٧٧٧,١٣٠
يورو	٨٠٠,٩٢٠	٧٧٧,١٣٠
جنيه إسترليني	٦٢,٩٤٥	٦,٦٥٠
جنيه إسترليني	٦٢,٩٤٥	٦,٦٥٠

### ج) خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال. هذا وقد بلغ إجمالي أصول الشركة (أذون خزانة وودائع لأجل) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ما قيمته صفر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١٧,٦٣٠,٤٢٥ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨,٣٨٥,٧٨١ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٦٧٣,٨٧٤ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أذون خزانة). هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٤٠٣,٠٩٧,٣٥٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,١٣٥,٨٨١,٥٥٠ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٦١,٧٧١,٥٤٩ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٥٢,١٢١,٣٣٢ جنيه مصري مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

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

الأصل المالي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الأصل المالي	٤٠٣,٠٩٧,٣٥٦	١,١٧٦,٣٠٤
الالتزام المالي	٤٠٣,٠٩٧,٣٥٦	١,١٧٦,٣٠٤
الالتزام المالي	٤٠٣,٠٩٧,٣٥٦	١,١٧٦,٣٠٤

## ٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

### د) خطر الائتمان

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

### الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

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

### المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

### هـ) مخاطر السيولة

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

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

الالتزامات المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
تسهيلات ائتمانية	-	٢٩٩,١٩١,٠٧٧	-	٢٩٩,١٩١,٠٧٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦	-	٢٣٧,٦٧٦,٦٩٦
التزامات ضريبية	-	٣١,٩٤٦,١٩٩	-	٣١,٩٤٦,١٩٩
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٧٨,٧١٦,٢١٨	-	٧٨,٧١٦,٢١٨
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	٦٤٧,٥٣٠,١٩٠	-	٦٤٧,٥٣٠,١٩٠

الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من ٣ شهور جنيه مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي
تسهيلات ائتمانية	-	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	-	١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	١١٦,٢١٧,٣٩٣	-	١١٦,٢١٧,٣٩٣
التزامات ضريبية	-	٢٤,١٩٤,٣٦٧	-	٢٤,١٩٤,٣٦٧
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	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، نادرًا ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها كما يلي:

### ضريبة الدخل

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

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم 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:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	حصة العاملين (مقدرة)*
جنيه مصري	جنيه مصري	مكافأة مجلس الإدارة (مقدرة)
١,٢٨٠,٠٨٩,٠٥٣	٢٤٦,٠٠٣,٣٨٧	
(٥١,١٨٨,١٩٨)	(٢٣,٣٧٠,٣٢٢)	
(٩٧,٨٧٥,٣٤٤)	-	
١,١٣١,٠٢٥,٥١١	٢٢٢,٦٣٣,٠٦٥	
١٠٤٢٤٨٦٢٨٣	١٠٢٩٨٩٥٣٢٢	
١,٠٨٠	٠,٢٢٠	

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 الإدارة العليا للشركة أو لأي شركة مسيطرة أو ذات تأثير قوى على الشركة، يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمدرجة بقائمة الأرباح أو الخسائر فيما يلي:

الشركة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	إيرادات أخرى	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات أخرى	١,٢٧٧,٨٦١	١,٩٧٣,٤٣٠
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات مستحقة	-	١,٩٦٢,٨٨٦
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات إيجارات استثمار عقارية	٤٦٢,٨٨٦	-
شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية	طرف ذو علاقة	فوائد مدنية	١١,١٧٠,٦٨٤	١١,١٧٠,٦٨٤
شركة وادي للاستشارات	شركة تابعة	إيرادات أخرى	١٥,٧٧٠,٧٩٧	١٩,٧١١,٧٩١
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	إيرادات أخرى	٣,٣٤٠,٠٨٧	-
		إيرادات أخرى	-	١,٥١٥,٦٧٧

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

الشركة	طبيعة العلاقة	البند	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	تأمينات لدى الغير	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	التزام عقود التأجير التشغيلي	٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	دفعات مقدمه إيجار	١٨,٦٦٧,٠٧٨	١٩,٤٤٩,٧٣٨
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيجارات مستحقة	-	٢٧,٤٢٩
شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية	طرف ذو علاقة	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسة	٤,٠٦٢,٠١٢	-
			٧٢,١٣٩,٥٩٣	٥٢,٥٩٣,٧٣٢

### ٢٤ - أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥٪ للإيداع، ٢٦٪ للإقراض، ٢٥,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم مرة أخرى بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤٪ للإيداع، ٢٥٪ للإقراض، و ٢٤,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تم خفض أسعار الفائدة مرة أخرى بواقع ٢٠٠ نقطة أساس لتصبح ٢٢٪ للإيداع، و ٢٣٪ للإقراض، و ٢٢,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.

### ٢٥ - أحداث لاحقة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١٪ للإيداع، ٢٢٪ للإقراض، ٢١,٥٠٪ لسعر العملية الرئيسية.