

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
بي ار اي جروب PRE Group
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
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 المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة

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

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فيمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com

موقع الكتروني: www.uhy-united.com

إلى السيد / أعضاء مجلس إدارة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

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

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

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

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
زميل جمعية المحاسبين والمراقبين المصريين
س.م.م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
(UHY-United)

القاهرة في: ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥

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

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨	٣٧١,٥١٦,٨٨٤	(٤)	أصول ثابتة
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٩,٩٧٧,٩٩٨	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٦٧,٣٩٦,١١٠	٥٩,٣٠٤,٣٤٩	(١-٣٥)	أصول حق انتفاع
٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦	٥٦٩,١٤٦,٥٨٦	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٨٣٢,١٥١	٨٣٢,١٥١		استثمارات في سندات حكومية
٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠	٥,٧٥٣,٤٦٧,٩٢٠	(٨)	استثمارات عقارية
-	٢,٧٣٧,٢٨٢	(٩)	أصول غير ملموسة
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	الشهرة
٧,١٥٠,٠٢١,٤٧٩	٧,٣٦٢,٩٠٣,٩٦٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	٢,٣٦٤,٩٤١,١٧٠	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	٨١٣,٧٠٩,٩٣٩	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠٢,٢٧٨,٧١٥	٣٦,٧٠٦,٤٤٦	(١٣)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة
٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	٤,٨٣٤,٠٤١,٧٢٧	(١٤)	عملاء وأوراق قبض
٦٤١,٦٩٧,٧٨٧	١١٤,٩٠٣,٦٠٤	(١٥-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	٤٥,٨٢١,١٠٥,١٥٨	(١٦)	مشروعات الاسكان والتعمير
٦٨٧,٤١١,٠٥٤	١,٠١٣,٢٩٠,١٠٤	(١٧)	مخزون
٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦	٦,١٧٢,١٦٥,١١٥	(١٨)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٣,٦١١,٩٣٢,٠٤٦	٦١,١٧٠,٨٦٣,٢٦٣		إجمالي الأصول المتداولة
٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥	٦٨,٥٣٣,٧٦٧,٢٢٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(١٩)	رأس المال
١٠٤,٧١٦	٢٩,١٠٩,٧٢٩		احتياطي قانوني
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٨,٣٩٤,٥٢٣)	(١٩)	أسهم خزينة
(٨,٣٧٨,٥٩٥)	(١٩,٢٦٢,٤٢٢)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
-	(١١١,٣٤٤,٥١٧)	(١٩)	مجنب لنظام الإثابة والتحفيز
١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	٢,٣٧٤,٠٢٨,١٢٢		أرباح مرحلة
١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٣٠٠,٥٦٠,٨٥١		أرباح الفترة / العام
٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨	٧,٢٧٦,٨٧٢,٩٦٠		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٦,٣٠٨,٦٩٦,١١٣	(٢٠)	حقوق الحصة غير المسيطرة
١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠	١٣,٥٨٥,٥٦٩,٠٧٣		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	٥,٥٥٥,٦١١,٧٦٤	(٢١)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل
١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	١٢,٦٥٧,٠٥٠,٩٠٩	(٢٢)	الجزء غير المتداول من دائنات شراء أراضي
١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	١٢٢,٠١٨,٢٦٤	(٢٣)	أرصدة دائنة - مساهمين
٣٠٦,٥٩٤,٨٧١	٢٩٥,٥٩٠,٤٢٠	(٣٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	١,١٩٥,٣٠٧,٣٠٦	(٢-٣٥)	الجزء غير المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢١,٣٧٦,٨٠٦,٢٦٨	١٩,٨٢٥,٥٧٨,٦٦٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
-	٥٥,٧٠١,١٦١	(١٥-ب)	مستحق الى طرف ذو علاقة
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	٨٨٩,٤٠٨,١٠٤	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢	٢,٧٩٢,٨٦٣,٧٦٤	(٢٢)	الجزء المتداول من دائنات شراء أراضي
١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	١٩,٩٦٨,٢٤٤,٣٢٨	(٢٤)	عملاء دفعات مقدمة
٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	٢,٦٠٣,٤٠٧,٨٥٥	(٢٥)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	٤,٤٣١,٠٠٤,١٤٥	(٢٦)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	٥٠٤,٣٨٧,٤٩٩	(٢٧)	أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	٣,٥٦٠,٥٠١,٤١٥	(٢٨)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٨,٢٩٣,١٤٢	٤٧,٦٧٢,٦١٦	(٢٩)	مخصصات
١٩٠,٠٦٢,٣٧٩	٢٤٥,٩٨٩,٤٩٢	(٢-٣٥)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٣,٦٦٠,٤١٦	٢٣,٤٣٩,١١٤		دائنو توزيعات
٢٦,٢٣٨,٥٩١,٥٠٧	٣٥,١٢٢,٦١٩,٤٩٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٧,٦١٥,٣٩٧,٧٧٥	٥٤,٩٤٨,١٩٨,١٥٦		إجمالي الالتزامات
٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥	٦٨,٥٣٣,٧٦٧,٢٢٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب
وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
محمد مصطفى عبد الحفيظ
PRE Group

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة

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	
١,٢٧١,٩٠٩,٩١٠	١,٤٧١,٨٤٧,٠٦٢	٣,٩٢٠,٨٥٢,٨١٤	٤,٧٥٠,١٥٢,٤٠٣	(٣١) إيرادات الأنشطة
(٨٨٨,٩٦٦,٩٤٥)	(٩٢٥,٧٩٩,٣٩٣)	(٢,٧٣٧,٢٩٤,٥٠٩)	(٢,٨٤٠,٨٤٨,٢٣٩)	(٣٢) تكلفة الأنشطة
٣٨٢,٩٤٢,٩٦٥	٥٤٦,٠٤٧,٦٦٩	١,١٨٣,٥٥٨,٣٠٥	١,٩٠٩,٣٠٤,١٦٤	مجموع الربح
(٢٠٥,٩٤٠,٦٩٤)	(٢٦٨,٣٥٨,٩٩٢)	(٦٢٣,١٤٤,٤٤٣)	(٧٤١,٩٩٠,٠٣٦)	مصرفات عمومية وإدارية وتسويقية
(٢,٤٥٥,٥٧٠)	(٢,٤٨٩,٨١٦)	(٤,٦٥٤,٨٣٠)	(٧,١٠٨,٤٠٩)	(١٤) (الخسائر) الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(٤٧٩,٢٨٦)	٥١٩,٣٢٧	(٣٣٩,٢٣٥)	١,١٤٦,٥١٥	(١٥) رد الخسائر / (الخسائر) الانتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٠,٠٠٠	١٢٥,٩٢٤	١٠٠,٠٠٠	(١,٧٤٥,٥١٥)	(١٨) (الخسائر) / رد الخسائر الانتمانية المتوقعة في ارصدة مدينة اخري
١٦٩,٨٤٩,٨٩٣	١,٧١٠,٣١٤	٧٠٨,٠٢٤,٣٣٨	١١,٩٥٠,٠٠٤	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
٥٩,٢٩٢	٥,٢٥٦	١,٦٨٧,١٤٩	٣٧,٧٧٣,٨٠٨	(١٢) ارباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
١٨,٤٤٤	٢,٧٧٧	٢٣,٩٩٥	١٣٩,٦٣٩	إيرادات أوراق مالية - كويونات
٩,٥١٤,٢١٤	٩,٤٤٦,٦٠٣	٥٣,٧٨٢,٣٦٧	٢٥,٨٦٦,٦٥١	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٩,٤٥٤,٠٠٠)	-	١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥	١١٧,٥٦٧,٦٢٧	(٨) فروق اعادة تقييم استثمارات عقارية
٧٩٥,٢٩٢	١١٩,٤٠٦	٦٨٧,٧٧٢	٣٢١,٦٥٨	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
-	-	-	(٢,٣١٠,٧١٥)	(٣٣) خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
١٧,٩٤٣,١٨٣	٢٥,٩٣١,٢٢٤	٥٣,٥٥١,٣٠٠	٨٣,٥٥٦,٢٨١	إيرادات تشغيل أخرى
٣٦٢,٨٩٣,٧٣٣	٣١٣,٠٥٩,٦٩٢	٢,٨٧٣,٢٣٦,٣٣٣	١,٤٣٤,٤٧١,٦٧٢	أرباح التشغيل
(٢٧٨,٤٠٧,٤٠٥)	(٢٤٤,٧٠١,٥٧٨)	(١,٤٦٧,١٨١,٨٤١)	(٨٤٨,٨٢٤,٤٠٩)	مصرفات تمويلية
(٢١٧,٧٢٣)	٥١,٦٣٢,٩٣١	١٩٠,٣٢٧,٢٦٣	١٩٥,٩١٠,١١٥	فوائد دائنة
٣٩,٤٣٢,٥١٦	٢١,٦٤٤,١٥٨	١١٩,١٥٢,٥٥٧	١٥,٢٨٠,٥٤٩	فروق تقييم عملة
١٠,٢٧٥	٩٦٣,١٥٥	٢,٩٣٥,٧٣٩	٦,٤٦٠,٢١٨	(٤) ارباح بيع أصول ثابتة
١٢٣,٧١١,٣٩٦	١٤٢,٥٩٨,٣٥٨	١,٧١٨,٤٧٠,٠٥١	٨٠٣,٢٩٨,١٤٥	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٤,٥٠٤,٤٢٧	١٦,٦٤٤,٤٣٨	(٢٤٦,٤١٦,٩٥٤)	(١٣٩,٨٣٣,٩٦٠)	(٣٠) ضرائب الدخل
١٣٨,٢١٥,٨٢٣	١٥٩,٢٤٢,٧٩٦	١,٤٧٢,٠٥٣,٠٩٧	٦٦٣,٤٦٤,١٨٥	أرباح الفترة
١٠٦,٨٩٤,٨٢٩	٨٢,٥٩٥,٩٨٥	١,٣٠٥,١١٤,٦٩٥	٣٠٠,٥٦٠,٨٥١	توزع كالتالي:
٣١,٣٢٠,٩٩٤	٧٦,٦٤٦,٨١١	١٦٦,٩٣٨,٤٠٢	٣٦٢,٩٠٣,٣٣٤	(٢٠) الشركة القابضة
١٣٨,٢١٥,٨٢٣	١٥٩,٢٤٢,٧٩٦	١,٤٧٢,٠٥٣,٠٩٧	٦٦٣,٤٦٤,١٨٥	حقوق الحصة غير المسيطرة
٠,١٠٢	٠,٠٨٣	١,٢٤٣	٠,٢٩٢	(٣٤) 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 ار اي جروب PRE Group
ش.م.م

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

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦٣,٤٦٤,١٨٥	١,٤٧٢,٠٥٣,٠٩٧	١٥٩,٢٤٢,٧٩٦	١٣٨,٢١٥,٨٢٣	ارباح الفترة
(٢٣,٣١٣,٦٥٥)	٢,٨٨٠,٠٤٣	(١١,٤٠٧,٩٩٠)	٤٠,٩٩٦	بنود الدخل الشامل الاخر
٦٤٠,١٥٠,٥٣٠	١,٤٧٤,٩٣٣,١٤٠	١٤٧,٨٣٤,٨٠٦	١٣٨,٢٥٦,٨١٩	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
				إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٨٩,٧٣٤,٥٨٦	١,٣٠٦,٥١٥,٩٧٢	٧٧,٢٥٥,٢٨٩	١٠٦,٩١٤,٧٧٥	توزع كالتالي:
٣٥٠,٤١٥,٩٤٤	١٦٨,٤١٧,١٦٨	٧٠,٥٧٩,٥١٧	٣١,٣٤٢,٠٤٤	الشركة القابضة
٦٤٠,١٥٠,٥٣٠	١,٤٧٤,٩٣٣,١٤٠	١٤٧,٨٣٤,٨٠٦	١٣٨,٢٥٦,٨١٩	حقوق الحصة غير المسيطرة
				إجمالي الدخل الشامل للفترة

(٢٠)

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

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

رأس المال	احتياطي عام	احتياطي قانوني	مجنب لنظام الائتابة والتحفيز	أسهم خزينة	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	نتائج عملية الانقسام	ارباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	حقوق الحصة غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد ١ يناير ٢٠٢٥	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	١٠٤,٧١٦	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٨,٣٧٨,٥٩٥)	١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠
محول الى ارباح مرحلة واحتياطي قانوني	-	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	-	-	-	١,٠٧٢,١٣٢,٤٥١	(١,١٠١,١٣٧,٤٦٤)	-	-	-
تسويات على ارباح مرحلة في شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	(٢,٠٦٩,٤٥٠)	-	(٢,٠٦٩,٤٥٠)	٢٠,١٠٣	(٢,٠٤٩,٣٤٧)
تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركة تابعة	-	-	-	-	-	(٥٧,٥٦٢)	٢٥٤,٥١٩,٦٨٣	-	٢٥٤,٤٦٢,١٢١	(١٩٩,٥٩٠,١٨٩)	٥٤,٨٧١,٩٣٢
تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	(١٦٨,٠٠٢,٣٠٦)	-	(١٦٨,٠٠٢,٣٠٦)	١٨٠,٦٠٣,٤١٦	١٢,٦٠١,١١٠
شراء أسهم خزينة - الشركة القابضة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)	-	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)
شراء أسهم خزينة - شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	(١٩,٩٧٤,٨٠٣)	-	(١٩,٩٧٤,٨٠٣)	(٢٦,٠٨٣,٤٦٦)	(٤٦,٠٠٨,٢٦٩)
مجنب نظام الائتابة والتحفيز	-	-	(١١١,٣٤٤,٥١٧)	١٠٤,٤٢٤,١٠١	-	-	٦,٩٢٠,٤١٦	-	-	-	-
إعدام أسهم خزينة	(٣٤,٤٤٧,٥٠٠)	-	-	٢٣,٩٠٩,٢٣٣	-	-	١٠,٠٣٨,٢٦٧	-	-	-	-
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-	(١٧٣,٦٤٦,٩٤٠)	-	(١٧٣,٦٤٦,٩٤٠)	(٢١,٤٠٨,٦٠٧)	(١٩٥,٠٥٥,٥٤٧)
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	-	-	-	(١٠,٨٢٦,٢٦٥)	-	-	-	(١٠,٨٢٦,٢٦٥)	(١٢,٤٨٧,٣٩٠)	(٢٣,٣١٣,٦٥٥)
ارباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	٣٠٠,٥٦٠,٨٥١	٣٠٠,٥٦٠,٨٥١	٣٦٢,٩٠٣,٣٣٤	٦٦٣,٤٦٤,١٨٥
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	-	٢٩,١٠٩,٧٢٩	(٨,٣٩٤,٥٢٣)	(١٩,٢٦٢,٤٢٢)	-	٢,٣٧٤,٠٢٨,١٢٢	٣٠٠,٥٦٠,٨٥١	٧,٢٧٦,٨٧٢,٩٦٠	٦,٣٠٨,٦٩٦,١١٣	١٣,٥٨٥,٥٦٩,٠٧٣
رصيد ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	١٠٤,٧١٦	-	(١٠,١٨٧,٧٦٥)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)	٤١٤,٠٢٣,٤١١	٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٩	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٣٧
محول الى (خسائر متراكمة)	-	-	-	-	-	-	٤١٤,٠٢٣,٤١١	(٤١٤,٠٢٣,٤١١)	-	-	-
تحويل الاحتياطي العام ونتائج الانقسام الى الأرباح المرحلة	-	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	١٢٩,٦٨٥,٥٣٣	-	-	-	-
تسويات على (الخسائر المتراكمة)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	٢,٢٩٩,٨٧٤	-	٢,٢٩٩,٨٧٤	٧١٦,٠٤٥	٣,٠١٥,٩١٩
تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة	-	-	-	-	(١٠٣,١٠٣)	-	(٧٧,٥٧٨,٢٠٨)	-	(٧٧,٦٨١,٣١١)	٦٣,٧٥٠,٠٧١	(١٣,٩٣١,٢٤٠)
شراء أسهم خزينة - شركات تابعة	-	-	-	-	-	-	(٢٣,٢٢٠,٦٨٦)	-	(٢٣,٢٢٠,٦٨٦)	(٢٨,٧٦٦,٩٠٢)	(٥١,٩٨٧,٥٨٨)
شراء أسهم خزينة	-	-	-	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	-	-	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)	-	(١٠٥,٦٠٢,٣٤٣)
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-	(٢٤,٧٧٨,٣٤٨)	-	(٢٤,٧٧٨,٣٤٨)	(٢٠,٨١٩,٩٩٢)	(٤٥,٥٩٨,٣٤٠)
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	-	-	-	-	١,٤٠١,٢٧٧	-	-	-	١,٤٠١,٢٧٧	١,٤٧٨,٧٦٦	٢,٨٨٠,٠٤٣
ارباح الفترة	-	-	-	-	-	-	-	١,٣٠٥,١١٤,٦٩٥	١,٣٠٥,١١٤,٦٩٥	١٦٦,٩٣٨,٤٠٢	١,٤٧٢,٠٥٣,٠٩٧
رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	-	١٠٤,٧١٦	-	(٨,٨٨٩,٥٩١)	-	٢,٢٤٢,٨٦١,٨٦٤	١,٣٠٥,١١٤,٦٩٥	٨,١٨٠,٢١٢,٥٦١	٥,٤١٠,٠٣٧,٧٥٦	١٣,٥٩٠,٢٥٠,٣١٧

- الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
١,٧١٨,٤٧٠,٠٥١	٨٠٣,٢٩٨,١٤٥	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة
٣١,٨٦٣,٠٩٧	٣٧,٠١٤,٩٠٧	(٤) إهلاك أصول ثابتة
-	٢٧٢,٤٧٦	(٩) استهلاك أصول غير ملموسة
٩,٧٩٠,٧٣١	١٠,٥٠٤,٦٧٢	(١-٣٥) استهلاك أصول حق انتفاع
(٢,٩٣٥,٧٣٩)	(٦,٤٦٠,٢١٨)	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
٤,٦٥٤,٨٣٠	٧,١٠٨,٤٠٩	(١٤) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
٣٣٩,٢٣٥	(١,١٤٦,٥١٥)	(١٥) (رد الخسائر) / الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
-	١,٧٤٥,٥١٥	(١٨) الخسائر الائتمانية المتوقعة في أرصدة مدينة أخرى
-	٢,٣١٠,٧١٥	(٣٣) خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١,٤٩٩,٩٥٩,٦١٥)	(١١٧,٥٦٧,٦٢٧)	(٨) فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٦٨٧,٧٧٢)	(٣٢١,٦٥٨)	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٧٠٨,٠٢٤,٣٣٨)	(١١,٩٥٠,٠٠٤)	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٦٨٧,١٤٩)	(٣٧,٧٧٣,٨٠٨)	(١٢) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٣,٩٩٥)	(١٣٩,٦٣٩)	إيرادات أوراق مالية - كويونات
(٥٣,٧٨٢,٣٦٧)	(٢٥,٨٦٦,٦٥١)	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١,٤٦٧,١٨١,٨٤١	٨٤٨,٨٢٤,٤٠٩	مصروفات تمويلية
(١٩٠,٣٢٧,٢٦٣)	(١٩٥,٩١٠,١١٥)	فوائد دائنة
٧٧٤,٨٧١,٥٤٧	١,٣١٣,٩٤٣,٠١٣	أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
١٧,٢٠١,٨٢٤	٣١٦,٥٩٠,٦٢٩	(١٢) التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١١٨,٠٩١,٧٤٩)	(٦٣٩,٥٣٧,٢٤٤)	التغير في العملاء وأوراق قبض
(١٢٥,٧٩٤,٧٢٥)	٥٢٧,٩٤٠,٦٩٨	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٧٢٢,٤٨٤,١٦٨)	(٥,٠٤٠,٣٢٣,٣٦٨)	التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(٢٨١,٣٢٣,٢٤٨)	(٣٢٥,٨٧٩,٠٥٠)	التغير في المخزون
(١,٦٢٨,٨٩٣,٧٩٢)	(١,٠٦٠,١٧٥,٦٠٤)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣,٦٥٤,٦٤٢,٩٨١	٥,٧٤٤,٠٠٢,٠١٣	التغير في العملاء دفعات مقدمة
٥٥٠,٢٧٣,٣٤٧	١,٣٥٤,٨٦٣,٦٨٧	التغير في موردين ومقاولي مشروعات وأوراق الدفع
-	٥٥,٧٠١,١٦١	التغير في المستحق الى طرف ذو علاقة
(١٥٥,٦٥٥,٣٧٤)	(٦٧,٦٢٠,٤٨٦)	التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
٧٠٣,٣٧٦,٨٥٧	٦٢٣,٤٥١,٥١٩	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,٥٠٠,٠٠٠)	(٦٢٠,٥٢٦)	(٢٩) المستخدم من المخصصات
٢,٦٦٦,٦٢٣,٥٠٠	٢,٨٠٢,٣٣٦,٤٤٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٤٦,٠٥٩,٨٩٣)	(١١٦,٣٨٨,١٠٣)	(٤) مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٣,٥٩١,٥٦٧	٦,٧٩٢,٤٩٠	(٤) مقبوضات من بيع أصول ثابتة
-	(٥٧٠,٠٠٠)	(٩) مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(٨١,٤٤٤)	(٨,١٣٦,٠٠٨)	(٥) مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
-	٢٨,٨٦٦,٣٤٨	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٣,٩٩٥	١٣٩,٦٣٩	إيرادات أوراق مالية - كويونات محصلة
٢٠٥,٣٤٠,٥٢١	٢٨٦,٢٧٧,٩٧٩	مقبوضات من بيع أدون خزانة
(١٨٤,٠٢٩,٨١٩)	٣٣٦,١٩١,٢٥٨	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
١٩٠,٣٢٧,٢٦٣	١٩٥,٩١٠,١١٥	فوائد دائنة محصلة
(١٤,٧٠٤,٧٩١)	(٢٤,٠٤٥,١١٣)	صافي النقدية المدفوعة لزيادة استثمارات في شركات تابعة
١٥٤,٤٠٧,٣٩٩	٧٠٥,٠٣٨,٦٠٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة (تابع)

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٣٩,٩٩٣,٥٣٧)	(٩٩٤,٢٢٦,٥٩٣)	(مدفوعات في) بنوك تسهيلات ائتمانية
-	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٤٩,١١٢,٨٣٢)	(١٦٠,٥٥٥,٤٤٢)	التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
٧٣,٠٤١,٠٢١	(١,٤٠٨,٣٨١,٢٩٣)	(مدفوعات في) / مقبوضات من قروض طويلة الاجل
(٥٣,٩٦١,٩٦٤)	-	مدفوعات في دائنات شراء أراضي
٣١,٤١٤,٤٤٩	(١٧,٧٦٥,٢٩٤)	التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
٧,٥٠٠,٠١٥	٤٩,٥٢٨,٨٢١	الحصة غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
(١٥٧,٥٨٩,٩٣١)	(٢٥,٤٤٧,٠٨٦)	(مدفوعات) لشراء أسهم خزينة
-	(١٩,٩٧٤,٨٠٣)	(مدفوعات) لشراء أسهم خزينة شركة تابعة
(٤٤,٩١٠,٠٩٧)	(١٩٥,٢٧٦,٨٤٩)	توزيعات ارباح مدفوعة
(١,٤٢٢,٤٢٩,٣٧٣)	(٨١٥,١٣٧,٣٩٨)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(١,٦٥٦,٠٤٢,٢٤٩)	(٣,٥٥٨,٢٣٥,٩٣٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١,١٦٤,٩٨٨,٦٥٠	(٥٠,٨٦٠,٨٩٠)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(٤,٥٤٤,٧٩٥)	(٢٢,٠٨٢,٦١١)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١,٧٣٥,٠٩٢	-	فروق العملة الناتجة عن أرصدة النقدية وما حكمها - اول المدة
٣٢٨,٥٢٠,٨١٣	-	النقدية وما في حكمها - أول الفترة لشركات تابعة مستحوز عليها
٧٨٨,٥٤١,٢١٧	١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦	رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٢,٢٧٩,٢٤٠,٩٧٧	١,٨١٢,١٥٣,٦٥٥	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣,١١٧,٠٢٠,٠١٢	٢,٣٦٤,٩٤١,١٧٠	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
		يخصم:
(٨٣٧,٧٧٩,٠٣٥)	(٥٥٢,٧٨٧,٥١٥)	ودائع لأجل - (أكثر من ثلاثة أشهر)
٢,٢٧٩,٢٤٠,٩٧٧	١,٨١٢,١٥٣,٦٥٥	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

١ - التعريف بالمجموعة

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 واقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

تم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ١٧٢١٠٤ - القاهرة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ وتم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١ كما بلغ عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

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

تتمثل نسبة المساهمة في الشركات التابعة كما يلي:

اسم الشركة	نشاط الشركة	البلد	نسبة المساهمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مزاولة كافة الأنشطة المتعلقة بالتنمية العقارية (ش.م.م)	مصر	٧٣,٦٤٪
شركة الصفة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٨٧,٠٦٪
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٧٣,٩٨٪
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٧٣,٦٣٪
شركة كايرو بروبرتيز مانجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٧٣,٦٤٪
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (تحت التصفية)	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	مصر	٧٠,٧٠٪
شركة القاهرة للتسويق العقاري (تحت التصفية)	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٧٣,٧١٪
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٦,٤٤٪
شركة جاما للتخطيط العمراني	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٨٦,٨٨٪
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٣,٠٢٪
شركة ألفا للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٣,٠٢٪
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٤٣,٣٧٪
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٣,٣٧٪
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٣,٣٧٪
شركة وادي للاستثمارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٩٩,٩٨٪
شركة مشارق للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٦٠٪
شركة ستون بلازا	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٦٢٪
شركة جرائن للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٢٧,٣٠٪
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٥٧٪
شركة بي ار إي للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥١,٧٩٪
شركة تلال ايسيت للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٤٥٪
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٧,٢٠٪
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٢,٨٥٪
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة رؤية للاستثمار العقاري	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة طيبة للمقاولات والاستثمار السياحي	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة الرواد للاستثمارات والتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٦,١٠٪
شركة اوكويلان للاستشارات الهندسية *	العمل في الاستشارات الهندسية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٤١,٥٠٪
شركة رؤية للتسويق العقاري	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة رؤية للتطوير العقاري والسياحي	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة رؤية للمقاولات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٦٢,٢٦٪
شركة وادي شوني للتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٥٥,٣٤٪
شركة صحاري للتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٢,٢٦٪
شركة رؤية للتنمية السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة رؤية للمشروعات السياحية	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة كلاستر للتشبيد	العمل في مجال المقاولات (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٨٪
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٦٩,١٧٪
شركة لكسيد للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٨,٢٣٪
شركة سيجما للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٧,١٥٪
شركة مومنتر للتشبيد	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٥٨,٢٤٪
جى دي اس للحراسة	تقديم خدمات حراسة للمنشآت ونقل الاموال (ش.م.م)	مصر	٥٣,٥١٪

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

٢- أسس التجميع

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ عقود التأجير

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

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

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

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

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

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل إلى الشركة أو أن تكلفة الأصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على 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.

٣-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الأصول الثابتة

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

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

العمر الافتراضي المقدر

سنة	
٣ - ٨	حاسب آلي وبرامج
٤ - ١٦,٧	أثاث
٥ - ٨	أجهزة كهربائية ومعدات
٥ - ١٠	عدد وأدوات
٥ - ١٠	تجهيزات وديكورات
٤ - ٥	وسائل نقل وانتقال
١٠ - ٥٠	مباني وإنشاءات
٤ - ٢٠	الات ومعدات
٥ - ١٠	أخشاب

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

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

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

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

٥-٣ الأصول غير الملموسة

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥-٣ الأصول غير الملموسة (تابع)

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

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

٦-٣ الشهرة

تقوم الشركة في تاريخ الاقتناء بالاعتراف بالشهرة المكتتاه عن جميع الأعمال كأصل. ويتم القياس الأولى للشهرة بالتكلفة والتي تمت لزيادة تكلفة جميع الأعمال عن نصيب الشركة في صافي القيمة العادلة للأصول والالتزامات المحتملة المحددة المعترف بها.

بعد الاعتراف الأولى تقوم الشركة بقياس الشهرة المكتتاه عن عملية جميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المكتتاه عن جميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنوياً أو دورياً إذا كانت الأحداث أو التغير انتقياً لظروف تفيد وجود مؤشر عن اضمحلال قيمة.

٧-٣ الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

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

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

الاستثمارات في سندات حكومية

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

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٣ الاستثمارات (تابع)

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

٨-٣ المشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٣ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها.

بعد الاعتراف الأولي تقاس كافة الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة ويجب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن الربح أو الخسارة للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير.

١٠-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

١١-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدّها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

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

١٢-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

قطع الغيار والمهمات: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وقود وزيوت: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ المخزون (تابع)

المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الإنتاج التام: على أساس تكلفة الإنتاج طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

الإنتاج تحت التشغيل: على أساس تكلفة الإنتاج لآخر مرحلة تم الانتهاء منها طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

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

١٣-٣ 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 قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

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

١٤-٣ 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.

١٥-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٦-٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١٧-٣ احتياطي قانوني

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

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

١٩-٣ تحقق الإيراد

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

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

- الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ تحقق الإيراد (تابع)

- الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

ب. يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.

ج. يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند النقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

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

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر 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 المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

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

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

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

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ تحقق الإيراد (تابع)

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

٣-٢٠ المصروفات

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

٣-٢١ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٣-٢٢ الادوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به – بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً 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 الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الادوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

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

٢٣-٣ الموردون والمصروفات المستحقة

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

٢٤-٣ التقديرات المحاسبية

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

٢٥-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٦-٣ النقدية وما في حكمها

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة

أراضي	حاسب آلي وبرامج	أثاث	أجهزة كهربائية ومعدات	عدد وادوات	تجهيزات و ديكورات	وسائل نقل وانتقال	مباني وإنشاءات	الات ومعدات	أخشاب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٢٩,٤٩٣,٨٣٨	٦١,٣٠٢,٨٧٩	٩,٣٣٩,٥٩٣	٤٤,٦١١,٤٣٣	٣٧,٤٤٤,٦١٠	٧٨,١٨٠,٨٧٦	١١٦,٦٥٧,٠١٣	١١٣,٩٨٤,٦٢٥	٦٨,٦٣٥,٠٠١	٦٠٤,٣٣٨,٥٠٢
-	-	-	٨٤١,٧٤٩	٨,٧٦٥,٠٨٢	(٩,٦٠٦,٨٣١)	(٩,٠٠٤,٦٩٦)	٩,٠٠٤,٦٩٦	-	-	-
-	٦,٨٠٥,٢٨١	١٠,٠٢١,٣٠٠	٣,٨٩١,٨٧١	٣,٩٤٨,٨٩٦	١٣,٤٨٠,٣٨٢	١٦,٧٣٦,٣٥١	٣,٩١٦,١٢٨	٦,٦١٨,٨٧٢	٥٠,٩٦٩,٠٢٢	١١٦,٣٨٨,١٠٣
-	-	(١٨,٢٢٦)	-	(٦,٥٠٥)	(٧,٣٩٦)	(١,٦٤٥,٢٠٤)	(٨,٥٤٦)	(٥٥١,٨٤٦)	-	(٢,٢٣٧,٧٢٣)
-	-	(٣١٧,٤٩٤)	-	(٤٣٤,٠٥٧)	-	-	-	(٨٩٠,٧٩٦)	-	(١,٦٤٢,٣٤٧)
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٣٦,٢٩٩,١١٩	٧٠,٩٨٨,٤٥٩	١٤,٠٧٣,٢١٣	٥٦,٨٨٤,٨٤٩	٤١,٣١٠,٧٦٥	٨٤,٢٦٧,٣٢٧	١٢٩,٥٦٩,٢٩١	١١٩,١٦٠,٨٥٥	١١٩,٦٠٤,٠٢٣	٧١٦,٨٤٦,٥٣٥
١ يناير ٢٠٢٥										
-	(١٤,٢٦٩,٢٠٧)	(٣٥,٢١٩,٢٢٩)	(٣,٣١٦,٨٥٧)	(٣٣,٢٤٤,٥٦٥)	(١٨,٣٣٣,٥٣٥)	(٤٠,٥٦١,٩٢٩)	(٦٠,٤٢٣,٣٠٥)	(٥٥,٩٦١,٠٢٧)	(٤٩,٦٧٥,٤٢٠)	(٣١١,٠٠٥,٠٧٤)
-	(٣,٣٢٩,٠٩٣)	(٣,٤١١,٧٩٩)	(٩٦٦,٦٦٠)	(٢,٢٢٣,٦٤٣)	(٥,٦٤٨,٤٧٤)	(٧,٢٠٤,١٠١)	(٥,٧٦٠,٩٤٧)	(٤,٦٩٦,٠٧٨)	(٣,٧٧٤,١١٢)	(٣٧,٠١٤,٩٠٧)
-	-	١٨,٢٢٦	-	٦,٥٠٥	٧,٣٩٦	١,٣١٤,٩٤٢	٨,٥٤٦	٥٤٩,٨٣٦	-	١,٩٠٥,٤٥١
-	-	٣١٧,٤٤٦	-	٤٣٤,٠٢٨	-	-	-	٣٣,٤٠٥	-	٧٨٤,٨٧٩
-	(١٧,٥٩٨,٣٠٠)	(٣٨,٢٩٥,٣٥٦)	(٤,٢٨٣,٥١٧)	(٣٥,٠٢٧,٦٧٥)	(٢٣,٩٧٤,٦١٣)	(٤٦,٤٥١,٠٨٨)	(٦٦,١٧٥,٧٠٦)	(٦٠,٠٧٣,٨٦٤)	(٥٣,٤٤٩,٥٣٢)	(٣٤٥,٣٢٩,٦٥١)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥										
صافي القيمة الدفترية										
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	١٨,٧٠٠,٨١٩	٣٢,٦٩٣,١٠٣	٩,٧٨٩,٦٩٦	٢١,٨٥٧,١٧٤	١٧,٣٣٦,١٥٢	٣٧,٨١٦,٢٣٩	٦٣,٣٩٣,٥٨٥	٥٩,٠٨٦,٩٩١	٦٦,١٥٤,٤٩١	٣٧١,٥١٦,٨٨٤
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥										

- بلغت أرباح بيع الأصول الثابتة خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري
متحصلات من بيع أصول ثابتة			
تكلفة أصول ثابتة مستبعدة	(٢,٢٣٧,٧٢٣)		
مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة	١,٩٠٥,٤٥١		
صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة	(٣٣٢,٢٧٢)		
ارباح بيع أصول ثابتة	٦,٤٦٠,٢١٨		

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة (تابع)

أراضي	حاسب آلي وبرامج	أثاث	أجهزة كهربائية ومعدات	عدد وادوات	تجهيزات وديكورات	وسائل نقل وانتقال	مباني وانشاءات	الات ومعدات	أخشاب	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في										
٧٢,١٥٤	٢٠,٤١٢,٠٤٨	٤٧,٨٨٤,٥٩١	٦,٠٨٧,٨٢٦	٣٩,٩٨٤,٩٨٨	٣٧,١١٤,٣٧١	٥٦,٢٤٤,٨٧٩	٥١,٦٧٧,٦٢٠	١٠٢,٦٤٦,٩٢٢	٦٨,٦٣٥,٠٠١	٤٣٠,٧٦٠,٤٠٠
-	-	-	-	-	-	١,٧١٤,٠٠٠	-	-	-	١,٧١٤,٠٠٠
٤٤,٦١٦,٤٨٠	-	-	-	-	-	-	٥٢,٠٣٦,٦٥٤	-	-	٩٦,٦٥٣,١٣٤
-	-	-	-	-	٤,٠٠١,١٤٣	-	-	-	-	٤,٠٠١,١٤٣
-	٩,١٠٩,٠٩٠	١١,٢٥٦,٣٠٧	٣,٢٥١,٧٦٧	٢,٣٧٧,٢٤٢	٥,٠٩٤,١٧٨	١٢,٥٠٠,٩٣١	٣,٩٣٨,٠٤٣	١٣,٩٩٨,٩٧٨	-	٦١,٥٢٦,٥٣٦
-	(٢٧,٣٠٠)	(٩٨,٩١٢)	-	-	-	(١,٨٨٥,٧٦٥)	-	-	-	(٢,٠١١,٩٧٧)
-	-	٢,٢٦٠,٨٩٣	-	٣,٠٩٠,٩٥٢	-	-	-	٦,٣٤٣,٤٢١	-	١١,٦٩٥,٢٦٦
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٢٩,٤٩٣,٨٣٨	٦١,٣٠٢,٨٧٩	٩,٣٣٩,٥٩٣	٤٥,٤٥٣,١٨٢	٤٦,٢٠٩,٦٩٢	٦٨,٥٧٤,٠٤٥	١٠٧,٦٥٢,٣١٧	١٢٢,٩٨٩,٣٢١	٦٨,٦٣٥,٠٠١	٦٠٤,٣٣٨,٥٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤										
مجمع الإهلاك										
-	(١١,٣٧٥,٤٩١)	(٢٨,٥٢١,٦٧٨)	(٢,٣٧٨,١٠٢)	(٢٧,٦٥٩,٥٤٥)	(١٢,٦٧٥,٨٨٨)	(٣٥,٠١٣,٠٨٢)	(٣١,٧٥٨,٥٧٥)	(٤٩,٥٧٢,٢٧٥)	(٤٤,٢٤٦,٩٥٧)	(٢٤٣,٧٠١,٥٩٣)
-	-	-	-	-	-	(٣٧٧,٠٨٠)	-	-	-	(٣٧٧,٠٨٠)
-	-	-	-	-	-	-	(١٩,٤٧٢,٨٨٦)	-	-	(١٩,٤٧٢,٨٨٦)
-	-	-	-	-	(٨٤٢,٨٤٢)	-	-	-	-	(٨٤٢,٨٤٢)
-	(٢,٩٠٢,٨١٦)	(٤,٥٤٩,٦٧٤)	(٩٣٨,٧٥٥)	(٢,٤٩٤,٨٦٥)	(٤,٨١٤,٨٠٥)	(٥,٩١٩,٩٠٣)	(٩,١٩١,٨٤٤)	(٦,٣٨٨,٧٥٢)	(٥,٤٢٨,٤٦٣)	(٤٢,٦٢٩,٨٧٧)
-	٩,١٠٠	٩٨,٩١٢	-	-	-	١,٢٤٨,١٣٦	-	-	-	١,٣٥٦,١٤٨
-	-	(٢,٢٤٦,٧٨٩)	-	(٣,٠٩٠,١٥٥)	-	-	-	-	-	(٥,٣٣٦,٩٤٤)
-	(١٤,٢٦٩,٢٠٧)	(٣٥,٢١٩,٢٢٩)	(٣,٣١٦,٨٥٧)	(٣٣,٢٤٤,٥٦٥)	(١٨,٣٣٣,٥٣٥)	(٤٠,٥٦١,٩٢٩)	(٦٠,٤٢٣,٣٠٥)	(٥٥,٩٦١,٠٢٧)	(٤٩,٦٧٥,٤٢٠)	(٣١١,٠٠٥,٠٧٤)
-	١٥,٢٢٤,٦٣١	٢٦,٠٨٣,٦٥٠	٦,٠٢٢,٧٣٦	١٢,٢٠٨,٦١٧	٢٧,٨٧٦,١٥٧	٢٨,٠١٢,١١٦	٤٧,٢٢٩,٠١٢	٦٧,٠٢٨,٢٩٤	١٨,٩٥٩,٥٨١	٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨
٤٤,٦٨٨,٦٣٤	١٥,٢٢٤,٦٣١	٢٦,٠٨٣,٦٥٠	٦,٠٢٢,٧٣٦	١٢,٢٠٨,٦١٧	٢٧,٨٧٦,١٥٧	٢٨,٠١٢,١١٦	٤٧,٢٢٩,٠١٢	٦٧,٠٢٨,٢٩٤	١٨,٩٥٩,٥٨١	٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨
صافي القيمة الدفترية										
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤										

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٤,٢٨١,٧٤٨	إضافات المدة
٨,١٣٦,٠٠٨	-	محول لاصول غير ملموسة (إيضاح ٩)
(٢,٤٣٩,٧٥٨)	-	رصيد اخر المدة
٢٩,٩٧٧,٩٩٨	٢٤,٢٨١,٧٤٨	

٦- استثمارات في شركات شقيقة

نسبة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	نسبة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
المساهمة	جنيه مصري	المساهمة	جنيه مصري	
%	%	%	%	
٣٧,٥٦	٥٦٣,١٥٨,١٤٣	٤٢,٧٥	٥٦٣,٢٣٢,٤٦٨	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٢٨,٠٢	١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٤٦	١,١٢٥,٠٠٠	شركة بداية للطرق والمقاولات
١٢,٦٠	١,٤٧١,١٣٥	١٣,٢٦	١,٤١٢,١١١	شركة أمان للتعمير
٠,٠٣	٤٩٢,١٦٧	٠,٦٧	١٦,٠٠٢,٠٢٥	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديرى)
٠,٢٦	٢,٦٧٩,٤٠٤	٠,٢٩	٢,٢٩٢,٠٨٣	شركة الحصن للاستشارات
٠,٠٤	٢٢٠,٧٣٧	٠,٠٤	١٤٥,٦٣٩	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
٥٦٩,١٤٦,٥٨٦		٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦		

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

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

القيم بالآلاف جنيه مصري	أصول غير متداولة	أصول متداولة	التزامات متداولة	التزامات غير متداولة	رأس المال وحقوق المساهمين
٣٩,٨٠٥	٣٩	٤٨	٤,١٨٣	٣٥,٦١٣	
٦٩١	١٧,٤٤٥	١٤,٣٩٤	-	٣,٧٤٢	
١٣	٤٤,٦٠٠	٤٣,٦٨٦	-	٩٢٧	
١٢٨	٥١١	٥١٠	٢٩	١٠٠	
٣,٣٣٥	٦٣٤	٢,٠٣٧	-	١,٩٣٢	
٨١	٣٢٧	٢٦٨	١٧	١٢٣	

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

التسعة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٧٤,٣٢٥)	(٨٧,٥٤٢)	٥٩,٠٢٤	(٣٧٤,٣١٢)	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
(٥٦,٨٦١)	٣٥٨,٨٨٦	٣٨٧,٣٢١	٧٥٢,٤١٧	شركة أمان للتعمير
٦,٤٩٩	٣٨,٣٢٣	٣٢١,٦٥٨	٦٨٧,٧٧٢	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديرى)
				شركة الحصن للاستشارات
				شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق – يونيباك

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٨- استثمارات عقارية

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	فروق تقييم خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	-	-	مول بوينت ٩٠
٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	-	-	مول الملتقي
٣٢١,١٠٧,٦٠٠	٣٢١,١٠٧,٦٠٠	-	-	ارض معروف
١٤٩,٤٢٠,٠٠٠	-	٣١,٨٥٢,٣٧٣	١١٧,٥٦٧,٦٢٧	ارض شبرا *
١٠٤,٧٥٠,٠٠٠	١٠٤,٧٥٠,٠٠٠	-	-	ارض القاطمية
٥,٧٥٣,٤٦٧,٩٢٠	٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠	٣١,٨٥٢,٣٧٣	١١٧,٥٦٧,٦٢٧	

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

٩- أصول غير ملموسة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	اول المدة
٨٠٧,٧٦٣	٨٠٧,٧٦٣	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٥)
-	-	إضافات خلال المدة
٢,٤٣٩,٧٥٨	٥٧٠,٠٠٠	اخر المدة
٣,٨١٧,٥٢١	٨٠٧,٧٦٣	مجمع الاستهلاك
(٨٠٧,٧٦٣)	(٨٠٧,٧٦٣)	اول المدة
(٢٧٢,٤٧٦)	-	إستهلاك المدة
(١,٠٨٠,٢٣٩)	(٨٠٧,٧٦٣)	اخر المدة
٢,٧٣٧,٢٨٢	-	صافي القيمة الدفترية في اخر المدة

١٠- الشهرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الشهرة
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
١٩١,١١٩,٩٦٤	١٩١,١١٩,٩٦٤	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١١٧,٢٠٠,٧٨٧	١١٧,٢٠٠,٧٨٧	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أ عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٤٦,٠٢٥,٤٧١	٣٧,٧٩٧,٥٠٠	حسابات جارية
١,٥٣٩,٣٣٣,٣٨٩	١,٧٦٨,٧٣٠,٦١٦	ودائع لأجل
٦٥٠,٥٢٤,٠٧٥	٩٠٢,٥٧٥,٢٧٠	
٢,٢٣٥,٨٨٢,٩٣٥	٢,٧٠٩,١٠٣,٣٨٦	
		ب عملة أجنبية
١١,٧٥٦,٨٧٥	١١,٤٠٩,٨١٦	نقدية بالصندوق
١٠٤,٠٩٧,٨١٧	٤٦,٨٩٨,٧٠٧	حسابات جارية
١٣,٢٠٣,٥٤٣	٦,٦٦٤,٠٢٠	ودائع لأجل
١٢٩,٠٥٨,٢٣٥	٦٤,٩٧٢,٥٤٣	
٢,٣٦٤,٩٤١,١٧٠	٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	
(٥٥٢,٧٨٧,٥١٥)	(٨٨٨,٩٧٨,٧٧٣)	إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٨١٢,١٥٣,٦٥٥	١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦	يخصم:
		ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك وذلك كضمانات لخطابات ضمان وتسهيلات ائتمانية في تاريخ المركز المالي.

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	وثائق صناديق استثمار
جنيه مصري	جنيه مصري	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٤٥,٢٧٥	٥٠,٠٠٠	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٨١٣,٦٥٩,٤٤٥	١,٠٨٠,٥٢١,٥٦٠	
٥,٢١٩	٥,١٩٦	
٨١٣,٧٠٩,٩٣٩	١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	رصيد اول الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	ارباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١,٩٥٠,٠٠٤	٧٠٨,٠٢٤,٣٣٨	رصيد آخر الفترة
٣٧,٧٧٣,٨٠٨	١,٦٨٧,١٤٩	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨١٣,٧٠٩,٩٣٩)	(١,١٨٧,٠٤٣,٠٧١)	
٣١٦,٥٩٠,٦٢٩	١٧,٢٠١,٨٢٤	

١٣- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الاسمية
جنيه مصري	جنيه مصري	عوائد مؤجلة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٠,٩٠٠,٠٠٠	ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة
(٢,١٥٧,٥٤٢)	(١٦,١٩٧,٣٨٦)	القيمة الحالية
(١,١٣٦,٠١٢)	(٢,٤٢٣,٨٩٩)	
٣٦,٧٠٦,٤٤٦	٣٠٢,٢٧٨,٧١٥	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٤- عملاء واوراق قبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء واوراق قبض - مقاولات ومحاجر
٣,٠٤٧,٨٨٤,٥٢٤	٣,١١٥,٧٦٣,٨٨٨	عملاء واوراق قبض - تملك
٢,٤٦٩,٢٩٤,١٦٦	١,٤٦٤,٤٨٧,٣٧٤	عملاء - إيجار
٣٥,١٦٧,٢٧٤	٣٢,٢٦٦,٦٤٤	
٥,٥٥٢,٣٤٥,٩٦٤	٤,٦١٢,٥١٧,٩٠٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض *
(١٦٨,٥٥٥,٦٦٠)	(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	فوائد اقساط مؤجلة
(٥٤٩,٧٤٨,٥٧٧)	(٢٤٥,٥٨٥,٤٧٥)	
٤,٨٣٤,٠٤١,٧٢٧	٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	(٦٤,٦٤٧,٥٥٨)	مكون خلال الفترة
(٧,١٠٨,٤٠٩)	(٤,٦٥٤,٨٣٠)	استخدام خلال الفترة
١,٩٣٦,١٤٤	-	رصيد آخر الفترة
(١٦٨,٥٥٥,٦٦٠)	(٦٩,٣٠٢,٣٨٨)	

١٥- مستحق من / الي أطراف ذات علاقة

أ- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية	
١١٠,١٢٧,٣٩٦	١٨٤,١٣٠,٣٥٦	شركة جدوى للتنمية الصناعية	
-	٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	شركة الحصن للاستشارات	
-	٢٢,٢٢٦	شركة بي أنش سي فود للصناعات الغذائية	
-	٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة لوتس للفنادق والمنتجات	
٥,٠٨٧,١٦٥	٤,٨٨٣,١٦٥		
١١٥,٢١٤,٥٦١	٦٤٣,١٥٥,٢٥٩		
(٣١٠,٩٥٧)	(١,٤٥٧,٤٧٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *	
١١٤,٩٠٣,٦٠٤	٦٤١,٦٩٧,٧٨٧		

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
(١,٤٥٧,٤٧٢)	(١,٢٩٧,٠٢٧)	رد / مكون خلال الفترة
١,١٤٦,٥١٥	(٣٣٩,٢٣٥)	رصيد آخر الفترة
(٣١٠,٩٥٧)	(١,٦٣٦,٢٦٢)	

ب- مستحق الي طرف ذو علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة جدوى للتنمية الصناعية	
٥٥,٧٠١,١٦١	-		
٥٥,٧٠١,١٦١	-		

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٦- مشروعات الاسكان والتعمير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مشروعات تحت التنفيذ
٤٥,٧٢٨,٣٩٢,٨٨٨	٣٧,٩٥٩,١٩٣,٧٤٨	مشروعات تامة
٩٢,٧١٢,٢٧٠	٨٤٩,٤١٣,٩٩٥	
٤٥,٨٢١,١٠٥,١٥٨	٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	

١٧- مخزون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
١,٠٠٨,٠٨٠,٧٠٥	٦٨٢,١٤٨,٩١٦	قطع غيار
٤,٨٧٩,٢٨٢	٤,٥٨٤,٧٤٢	وقود
٣٣٠,١١٧	٦٢٥,٥٩٦	مخلفات
-	٥١,٨٠٠	
١,٠١٣,٢٩٠,١٠٤	٦٨٧,٤١١,٠٥٤	

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٨,٣٧١,٩٨٨	٤٨,٣٧٠,٤٢٧	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
٢,٠٧٨,١٦٦,٩٤٩	١,٨٢٨,٩٣٩,٨٧١	دفعات مقدمه لشراء أصول
٤,٣٧٩,٤٥١	١٥٧,٧٤١,٩٦٤	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١,١٦٩,٧٢٨,٠٠٣	٤٥١,٣٦٦,٩٨٠	تشويينات مقاولين
٢,٧٤٥,٧٥٥	١٦,٢٤٠,١٠٢	تأمينات لدى الغير
١,١٠٦,٨٢٢,٦٤٩	١,٠٩٣,١٨٨,٥٢٢	غطاء خطابات ضمان
٢٥,٧١٤,٣٣٥	١٧,٢٤٨,٣٦٤	مصلحة الضرائب
١٨٣,٣٨٩,٧٤٧	١٠٨,٠٥٦,٤٦٣	إيرادات مستحقة
١٣٧,٦٥٨,٤٩١	١٢٦,٩٤٢,٤٠٩	المجموعة المالية - التوريد *
١٩,٤٥٩,٢٠٨	٢٦,٣١٨,٤٢٠	مصروفات صيانة مستحقة
٥٧٢,٢١٣,٩٢٧	٧٥٥,٢٨٩,٧٦١	أرصدة مدينة أخرى
٨٢١,٥٤٣,٨٣٠	٤٩٠,٣١٥,٤٤٦	
٦,١٨٠,١٩٤,٣٣٣	٥,١٢٠,٠١٨,٧٢٩	
(٨,٠٢٩,٢١٨)	(٦,٢٨٣,٧٠٣)	
٦,١٧٢,١٦٥,١١٥	٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦	

الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى**

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريد في ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٤٠٩,٤٨١,٦٠٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٦٧,٤٧٠,٩١١ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣١٥,٦٣٤,٥٣٢ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١٠,١٥٥,٧٥٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ١٦,٢٢٠,٤٠٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن تأمينات لدى الغير.

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

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريد في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٩٠,١٩٦,١٩٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٠٤,٤٠١,٢٦٨ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٥٠,٥٣٣,١٩٩ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٧,٧٢٠,٣٨٤ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٠٨٢,١٣٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان مدرج ضمن تأمينات لدى الغير. ومتبقى مبلغ ١٩,٤٥٩,٢٠٨ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

**تتمثل حركة الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى على النحو التالي:

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
(٣,٧٣٩,٩٥٨)	(٦,٢٨٣,٧٠٣)	مكون خلال الفترة
-	(١,٧٤٥,٥١٥)	رد خلال الفترة
١٠٠,٠٠٠	-	رصيد آخر الفترة
(٣,٦٣٩,٩٥٨)	(٨,٠٢٩,٢١٨)	

١٩- رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة منقسمة) مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري.

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

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

خلال الفترة قامت الشركة بتخصيص عدد ٣٣٤٩١٧٥٨ سهم من أسهم الخزينة المشتراة مجنب لصالح نظام 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).

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.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة	
جنيه مصري			
٢٧,٨٢٪	٢٩١٢٨٥٩٢٩	١,٣١٠,٧٨٦,٦٨١	وليد محمد زكي
١٤,٤٨٪	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥	شركة عبد القادر المهديب واولاده
١٠,١٦٪	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٧,١٣٪	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	هشام علي شكري حافظ
٦,٧٧٪	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٦	إيجي كاب انفسمنت ليمتد
٤,٢٦٪	٤٤٦١٥٦٥٢	٢٠٠,٧٧٠,٤٣٤	حسام محمد زكي
٣٠,١١٪	٣١٥٣٢٠٢٤٥	١,٤١٨,٩٤١,١٠٢	مساهمون آخرون
١٠٠٪	١٠٤٧١٥٠١٦٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	اجمالي

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠- حقوق الحصة غير المسيطرة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول الفترة / العام
٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	تسويات على الارباح المرحلة لشركات تابعة
٢٠,١٠٣	٥٧٧,٣٢٧,٢٦٩	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
١٨٠,٦٠٣,٤١٦	٧,٥٠٠,٠١٥	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
(٢٦,٠٨٣,٤٦٦)	٩٠٣,٤١٥	تسويات ناتجة عن تغيير نسب الملكية في شركات تابعة
(١٩٩,٥٩٠,١٨٩)	٤٥١,٣٥٠,٥٢١	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٢١,٤٠٨,٦٠٧)	(٣١,٨٩٤,١٩٦)	توزيعات أرباح - شركات تابعة
(١٢,٤٨٧,٣٩٠)	١,٦٠٧,٨١١	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٣٦٢,٩٠٣,٣٣٤	١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	حقوق الحصة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦,٣٠٨,٦٩٦,١١٣	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	رصيد آخر الفترة / العام

٢١- قروض طويلة الاجل

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

٢٢- دائنو شراء أراضي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد الالتزام
١٥,٤٤٩,٩١٤,٦٧٣	١٤,٨٥٣,٩٥٣,١٣٦	يخصم:
(٢,٧٩٢,٨٦٣,٧٦٤)	(١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢)	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
١٢,٦٥٧,٠٥٠,٩٠٩	١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	الجزء غير المتداول من دائنو شراء أراضي

٢٣- أرصدة دائنة - مساهمين

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة دائنة مساهمين - (الشركات التابعة)
١٢٢,٠١٨,٢٦٤	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	
١٢٢,٠١٨,٢٦٤	١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - نشاط مقاولات
٧٠٢,٤٣٧,٣٢٣	٤٦٨,٥٥٩,٦٠٢	عملاء - نشاط استثمار عقاري
١٩,٢٦٥,٨٠٧,٠٠٥	١٣,٧٥٥,٦٨٢,٧١٣	
١٩,٩٦٨,٢٤٤,٣٢٨	١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	

٢٥- بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢,٣٠٤,٢١٦,٧٧٨	٣,١٨٨,٠٩١,٤٥٤	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
٢٩٩,١٩١,٠٧٧	٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	
٢,٦٠٣,٤٠٧,٨٥٥	٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ٠,٥٪ - ٢,٥٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبين ١٪ - ٣٪ فوق سعر الليبور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٦- موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولو مشروعات
٢,٧٥٣,٢٧٢,٥٨١	١,٤٦١,٣١٥,٧٣٦	أوراق دفع
١,٦٧٧,٧٣١,٥٦٤	١,٦١٤,٨٢٤,٧٢٢	
٤,٤٣١,٠٠٤,١٤٥	٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	

٢٧- أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٥٨,٦٠٦,٢٤٧	١٠٥,١٩٦,٨٦٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣٤٥,٧٨١,٢٥٢	٣٢٠,٧٦٠,٠٧١	
٥٠٤,٣٨٧,٤٩٩	٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	

٢٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٧٧,٢٥٨,٩١٩	٨٢,٧٣٣,٠١٣	تأمينات للغير
٦٠٩,٢٧٥,٩٢٠	٤٦٩,٧١٨,٤٨٧	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٧٠,٤٥٠,٦٧١	٥٧,١٦٥,٠٦٢	مقاولين تأمينات اجتماعية
١١٧,٥٣٠,١٥٠	٧٥,٢٠٨,٩٣١	مصروفات صيانة محصلة
١٥,٨١٨,٩٣٩	٩,٥٠٦,٨٢٦	إيرادات مؤجلة
٦,٢٦٧,١٣٢	١,٦٠٦,٤٨٣	اتحادات الشاغلين - ودیعة الصيانة
١,٦٨٠,٣٨٧,٥٢٤	١,٠٦٣,٨٧٩,٣٤١	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٣٩٩,٥٣٠	١,١٩٠,٠٥٠	البنك العقاري المصري العربي
٥٨,٤٢٢,١٥١	٩٨,٠٤١,١٧١	شركة املاك للتمويل
٤٠,٣٦٢,٤٧٨	٥٢,٨٢٤,٨٦٧	المجموعة المالية هيرمس
٢٣,٤٠٠,٠٠٠	-	فوائد مستحقة
٦٢,٣٣٣,٣٢٨	٣٧,٢٨٠,٣٣٣	أرصدة دائنة أخرى
٧٩٨,٥٩٤,٦٧٣	٩٨٧,٨٩٥,٣٣٢	
٣,٥٦٠,٥٠١,٤١٥	٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	

٢٩- مخصصات

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

٣٠- ضرائب الدخل

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
١٤٦,٠٥١,٠٤٦	٥٤,٩٤٢,٠٢٣	ضرائب الدخل على أذون الخزانة
٥,١٦٠,٩٤١	١٠,٧٥٦,٤٧٣	ضريبة الدخل المؤجلة - (مصروف) / ايراد
(١١,٣٧٨,٠٢٧)	١٨٠,٧١٨,٤٥٨	مصروف ضرائب الدخل
١٣٩,٨٣٣,٩٦٠	٢٤٦,٤١٦,٩٥٤	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠- ضرائب الدخل (تابع)

أصول ضريبية مؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)	٤٨٥,٩٤٧,٧٦١
-	(٨٨٣,١٦٠,٧٤٧)
(٣٧٣,٥٧٦)	٢,٧٢٣,٣٣٦
١١,٣٧٨,٠٢٧	٨٧,٨٩٤,٧٧٩
(٢٩٥,٥٩٠,٤٢٠)	(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)

ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة - (التزام) / أصل

تسويات

فروق ترجمة قوائم مالية

ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - أصل

رصيد آخر المدة - (التزام)

٣١- إيرادات الأنشطة

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٢١٧,٨٣٥,٠٢٨	٢,١٩٨,٦٥٨,٩٧١
٢,١٨٨,٠٦٤,٠٩٢	١,٥٠٤,٩٣٤,٢٧٣
٢٥٠,٢٢٦,٩٣٨	٢١٧,٢٥٩,٥٧٠
٩٤,٠٢٦,٣٤٥	-
٤,٧٥٠,١٥٢,٤٠٣	٣,٩٢٠,٨٥٢,٨١٤

إيرادات نشاط المقاولات

إيرادات بيع وحدات عقارية

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

إيرادات نشاط بيع بالتجزئة

٣٢- تكلفة الأنشطة

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٧٥٢,٩٩٠,٤٥٨	١,٧١٩,٨٠٩,٦٤٥
١,٠١٨,٠٤٦,٨٤٤	٩٦٩,٤٢٦,٥١٨
٥٤,٨١١,٤٥٠	٤٨,٠٥٨,٣٤٦
١٤,٩٩٩,٤٨٧	-
٢,٨٤٠,٨٤٨,٢٣٩	٢,٧٣٧,٢٩٤,٥٠٩

تكاليف نشاط المقاولات

تكاليف بيع وحدات عقارية

تكاليف إيجارات استثمارات عقارية

تكاليف نشاط التجارة بيع بالتجزئة

٣٣- خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٢,٣١٠,٧١٥)	-
(٢,٣١٠,٧١٥)	-

خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة

٣٤- نصيب السهم في الأرباح

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠٠,٥٦٠,٨٥١	١,٣٠٥,١١٤,٦٩٥
١٠٢٩٨٩٥٣٢٢	١٠٥٠١٩٦١٥٥
٠,٢٩٢	١,٢٤٣

أرباح الفترة للشركة القابضة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة

نصيب السهم في الأرباح

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٥- عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
١٠١,٩٠٣,٧٣٩	٦,٢٠٧,٥٨٦	٩٥,٦٩٦,١٥٣	١ يناير ٢٠٢٥
٢,٤١٢,٩١١	-	٢,٤١٢,٩١١	إضافات خلال الفترة
١٠٤,٣١٦,٦٥٠	٦,٢٠٧,٥٨٦	٩٨,١٠٩,٠٦٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(٣٤,٥٠٧,٦٢٩)	(٢,٧١٨,٨٦٨)	(٣١,٧٨٨,٧٦١)	مجمع الاستهلاك
(١٠,٥٠٤,٦٧٢)	(٦٨٣,١٨٧)	(٩,٨٢١,٤٨٥)	١ يناير ٢٠٢٥
(٤٥,٠١٢,٣٠١)	(٣,٤٠٢,٠٥٥)	(٤١,٦١٠,٢٤٦)	استهلاك الفترة
			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٥٩,٣٠٤,٣٤٩	٢,٨٠٥,٥٣١	٥٦,٤٩٨,٨١٨	صافي القيمة الدفترية في
			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام
١,٤٤١,٢٩٦,٧٩٨	١,٣٧٠,٣٨٩,٠٢٨	٧٠,٩٠٧,٧٧٠	يخصم:
(٢٤٥,٩٨٩,٤٩٢)	(٢٣١,٢١٢,١٢٣)	(١٤,٧٧٧,٣٦٩)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
١,١٩٥,٣٠٧,٣٠٦	١,١٣٩,١٧٦,٩٠٥	٥٦,١٣٠,٤٠١	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام
١,٥٣٦,٧٥٢,٣١٨	١,٤٥٨,٢٤٤,٩٦٣	٧٨,٥٠٧,٣٥٥	يخصم:
(١٩٠,٠٦٢,٣٧٩)	(١٧٤,٤٨١,٤٥٥)	(١٥,٥٨٠,٩٢٤)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	١,٢٨٣,٧٦٣,٥٠٨	٦٢,٩٢٦,٤٣١	

٣٥- عقود التأجير والترتيب (تابع)

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (ش.م.م) بقيمة ٨٥,٢١١,٣٣٨ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٦٩٢,٦١٧,٥٦٨ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٣٩٨,٨٩٤,٤٣٥ جنيه مصري وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٩٠,١٢٧,٨٥١ جنيه مصري وشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٣٣,٥٣٧,٨٣٦ جنيه مصري وشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري والناجمة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٦- الموقف الضريبي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

٣٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣٨- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

ضريبة الدخل

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

٣٩- أحداث هامة

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، و ٢٥٪ للإقراض، و ٢٤,٥٪ لسعر العملية الرئيسية وبتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تم خفض أسعار الفائدة مرة أخرى بواقع ٢٠٠ نقطة أساس لتصبح ٢٢٪ للإيداع، و ٢٣٪ للإقراض، و ٢٢,٥٪ لسعر العملية الرئيسية.

٤٠- 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.