

شركة بايونيرز برويرتيز للتنمية العمرانية
بي ار اي جروب PRE Group
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

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

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

إلى السادة / مساهمي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) المقدمة

راجعنا القوائم المالية المستقلة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) والتمثلة في المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفي بالغرض منه. البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢ ابريل ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
زميل جمعية الضرائب المصرية
س.م.م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)

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

قائمة المركز المالي المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٣,٦٣٣,٨٤٧	١٢,٧٣٢,٩٧٤	(٣)	أصول ثابتة
٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧	٦,٥٤٩,٩٩٤,٧٣٤	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
٦,٥٢٢,٣٠٢	-		مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٥٤,٩٣٠,١٥٣	٥٢,٠٩٦,١٧٠	(٥)	استثمارات عقارية
١٤,٤٧٥,١٦٤	١٢,٣٥٣,٠٩٣	(١-١٨)	أصول حق انتفاع
١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٥١,٦٦٨,٤٩٣	(١٤)	أصول ضريبية مؤجلة
٦,١٧٤,٢٥٨,٨٥٧	٦,٧٧٨,٨٤٥,٤٦٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٦٥,٥٨٢	٣٦٧,٤٩١	(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦	٣٧٤,٦٦٦,٨٣١	(١-٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٧٣٤,٨٦١	١٨,٨٧٨,٢٣٠	(٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١١٧,٦٣٠,٤٢٥	-	(٩)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة
٢,١٨٠,٢٧٢	١,٩٠٢,٢٣٢	(١٠)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٠٨٢,٥٦٧,٧٦٦	٣٩٥,٨١٤,٧٨٤		إجمالي الأصول المتداولة
٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	٧,١٧٤,٦٦٠,٢٤٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(١١)	رأس المال المصدر والمدفوع
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	(١١)	أسهم خزينة
١٠٤,٧١٦	٢٩,١٠٩,٧٢٩		احتياطي قانوني
٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	١,١٨٣,٦١١,٨٤٠		أرباح مرحلة
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠		أرباح العام
٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣	٦,٢٤٩,٤٨٢,٤٨٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			التزامات غير متداولة
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	٦٥,٢٧٠,٤١١	(٢-١٨)	التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	٦٥,٢٧٠,٤١١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			التزامات متداولة
١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	(١٢)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٣,٤٢٦,٩٣٦	٣٢,٠٨٦,٩٧٣	(٢-١٨)	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
١١٦,٢١٧,٣٩٣	٤١٧,٤٠٢,٠٤٨	(٢-٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٤,١٩٤,٣٦٧	٣٧,٠٣٣,٥٨٣		التزامات ضريبية
٥٩,٦٩٣,٥٦٠	٧٨,٩١١,٢٦٠	(١٣)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥	٨٥٩,٩٠٧,٣٥٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠	٩٢٥,١٧٧,٧٦٦		إجمالي الالتزامات
٧,٢٥٦,٨٢٦,٦٢٣	٧,١٧٤,٦٦٠,٢٤٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية

بي اري جروب PRE Group

ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري ٨٣٦,٧٥٢,١٠٣	جنيه مصري ٤٩٢,٢٠٤,٠٢٤	(١٥)	إيرادات النشاط
(٣,٢٣٨,٨٣٧)	(٢,٨٣٣,٩٨٣)	(١٦)	تكلفة النشاط
٨٣٣,٥١٣,٢٦٦	٤٨٩,٣٧٠,٠٤١		مجمّل الربح
(٨٨,٨٤٢,٧٤٩)	(١١٢,٠٨٧,٤١٤)	(١٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤,٣٩١,١٨٨)	٣,٠٥٥,١٠٤	(١-٧)	رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٥,٤٥١,٩٩٣	٤,٦١٧,٩٤٨		إيرادات أخرى
٧٤٥,٧٣١,٣٢٢	٣٨٤,٩٥٥,٦٧٩		أرباح التشغيل
(٢٣٤,٩٤٩,٤١٧)	(٩٢,٧٠٥,٢٧٣)		مصروفات تمويلية
٨٦٩,١٥٣	١,٠٨٧,٧٣٢		فوائد دائنة
١١,٠٨٩,٦٢٧	٧,٣١٢,٥٩٤		عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١١,٨٣٣,٤١٠)	٢٤,٢٤٩,٠٢٣		فروق تقييم عملة
٥١٠,٩٠٧,٢٧٥	٣٢٤,٨٩٩,٧٥٥		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٦٩,١٩٢,٩٧٦	٣٣,١١٨,٣٠٥	(١٤)	ضرائب الدخل
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠		أرباح العام
٥,٤٨	٥,٣٠	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
بي اري جروب PRE Group
ش.م.م
محمد مصطفى عبد العزيز

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

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠
<u>٥٨٠,١٠٠,٢٥١</u>	<u>٣٥٨,٠١٨,٠٦٠</u>

أرباح العام

بنود الدخل الشامل الاخر

إجمالي الدخل الشامل عن العام

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

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي	أرباح العام	ارباح مرحلة	نتائج عملية الانقسام	مجنب لنظام الاثابة و التحفيز	احتياطي قانونى	احتياطي عام	أسهم خزينة	رأس المال المصدر والمدفوع	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	-	-	١٠٤,٧١٦	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٥
-	(٥٨٠,١٠٠,٢٥١)	٥٥١,٠٩٥,٢٣٨	-	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	-	-	-	محول الى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
١٠٣,٦٧٤,٧٠٥	-	١٠٣,٦٧٤,٧٠٥	-	-	-	-	-	-	تسويات على ارباح مرحلة - شركات تابعة
(٥٠,٤٨٥,٤٣٠)	-	-	-	-	-	-	(٥٠,٤٨٥,٤٣٠)	-	شراء أسهم خزينة
(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)	-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)	-	-	-	-	-	-	توزيعات ارباح عن عام ٢٠٢٤
-	-	١٠,٥٣٨,٢٦٧	-	-	-	-	٢٣,٩٠٩,٢٣٣	(٣٤,٤٤٧,٥٠٠)	إعدام أسهم خزينة
-	-	٦,٩٢٠,٤١٧	-	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	-	-	١٠٤,٤٢٤,١٠١	-	بيع أسهم خزينة
-	-	(١١١,٣٤٤,٥١٨)	-	١١١,٣٤٤,٥١٨	-	-	-	-	ممارسة نظام الاثابة والتحفيز
٣٥٨,٠١٨,٠٦٠	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠	-	-	-	-	-	-	-	أرباح العام
٦,٢٤٩,٤٨٢,٤٨٢	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠	١,١٨٣,٦١١,٨٤٠	-	-	٢٩,١٠٩,٧٢٩	-	(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٤,٧٣٥,٤٢٩,٣٥٢	(٢٦,٥٦٠,٦٥٢)	(١١٤,٤٢٣,٤٦٥)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
(١,١١١,٩٠٠,٠٣٩)	١٨٦,٠٨٨,٠٤٩	(١,٢٩٧,٩٨٨,٠٨٨)	-	-	-	-	-	-	التسويات
٣,٦٢٣,٥٢٩,٣١٣	١٥٩,٥٢٧,٣٩٧	(١,٤١٢,٤١١,٥٥٣)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
-	(١٥٩,٥٢٧,٣٩٧)	٢٨٩,٢١٢,٩٣٠	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	-	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	-	محول الى (خسائر متراكمة)
(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	(١١٤,٧٢٤,٢٠١)	-	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة)
١,٩٤٣,٢١٥,١٦١	-	١,٩٤٣,٢١٥,١٦١	-	-	-	-	-	-	تسويات على (خسائر متراكمة) - شركات تابعة
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	-	-	-	-	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	شراء أسهم خزينة
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	-	-	-	-	-	-	-	أرباح العام
٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	-	-	١٠٤,٧١٦	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥١٠,٩٠٧,٢٧٥	٣٢٤,٨٩٩,٧٥٥	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٢,٣٣٠,١٧٩	٢,٥٥٣,٨٦٢ (٣)	اهلاك الأصول الثابتة
٣,٢٣٨,٨٣٧	٢,٨٣٣,٩٨٣ (٥)	إهلاك استثمارات عقارية
٢,٦٠٠,٥٨٠	٢,٨٣٩,٨٣٥ (١-١٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
٤,٣٩١,١٨٨	(٣,٠٥٥,١٠٤) (١-٧)	رد الخسائر / (الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
١٣,٨١١	(١٠١,٩٠٩) (١٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(٢٨٣,٩٠٨)	- (١٥)	ارباح بيع استثمارات في ادوات ماليه - غير مقيده ببورصه الاوراق الماليه
٢٠٩,٨٤٩,٦٨٩	١,٢٩٢,٠٩١ (١٥)	ارباح بيع استثمارات في ادوات ماليه - مقيده ببورصه الاوراق الماليه
(٢,٩١٢)	(١١,٥٠٨) (١٥)	توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨)	(٤٧٨,٤٨٨,٤٥٣) (١٥)	حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
(١١,٠٨٩,٦٢٧)	(٧,٣١٢,٥٩٤) (٩)	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٣٤,٩٤٩,٤١٧	٩٢,٧٠٥,٢٧٣	مصروفات تمويلية
(٨٦٩,١٥٣)	(١,٠٨٧,٧٣٢)	فوائد دائنة
(٧٥,٣٩٩,١٦٢)	(٦٢,٩٣٢,٥٠١)	(خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(٤٠٣,٠٣٤,٨٧٤)	٥٧٨,١٤٤,٨٩٩	التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(٥,٠١٢,٨٢١)	(٦,١٤٣,٣٦٩)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
٢٠,٥١٤,٥٧٧	٣٠١,١٨٤,٦٥٥	التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة
١٤,٠٣٨,١٠٧	١٢,٨٣٩,٢١٦	التغير في التزامات ضريبية
٢٧,٤٢٥,١١١	١٩,٢١٧,٧٠٠	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(١٥١)	(٥٧٥)	ضرائب توزيعات أرباح مدفوعة خلال العام
(٤٢١,٤٦٩,٢١٣)	٨٤٢,٣١٠,٠٢٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٨٧٠,٥٥٠)	(١,٦٥٢,٩٨٩) (٣)	مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
٨٩٥,٤٦٧,٨٣٣	- (٤)	مقبوضات من استثمارات في شركات تابعة
(١٣,٤٤٢,٥١٣)	١٢٣,٤٨٠,٥٠٠	مقبوضات من / (مدفوعات في) استثمارات في أذون خزائنة
(١٢٢,٢٩٠,٠١٦)	٥,٠٠٨,٩٣٢	مقبوضات من بيع / (مدفوعات في) شراء استثمارات في شركات تابعة
٢,٩١٢	١١,٥٠٨	كوبونات محصلة
٨٦٩,١٥٣	١,٠٨٧,٧٣٢	فوائد دائنة محصلة
٧٥٩,٧٣٦,٨١٩	١٢٧,٩٣٥,٦٨٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥٧,٤٤٦,٢٣٠)	(٧٢١,٩٥١,٢٣٨)	مدفوعات في) بنوك تسهيلات ائتمانية
٤١,٧٣٨,٣٤٠	(٢٢,٨١٧,٢٠١)	مدفوعات في) / مقبوضات من التزامات عقود التأجير
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٥٠,٤٨٥,٤٣٠) (١١)	مدفوعات في) شراء أسهم خزينة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	-	مدفوعات في) قروض طويله الأجل
-	(٨٢,٥٦٤,٦٠٦)	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٣٤,٤٠٢,٤١٣)	(٩٢,٧٠٥,٢٧٣)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(٣٦٣,٨٩١,٠٧٤)	(٩٧٠,٥٢٣,٧٤٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٢٥,٦٢٣,٤٦٨)	(٢٧٨,٠٤٠)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٢٧,٥١٦,٢٠٠	٢,١٨٠,٢٧٢ (١٠)	النقدية وما في حكمها - أول العام
٢٨٧,٥٤٠	-	فروق العملة المتعلقة بأرصدة النقدية وما في حكمها
٢,١٨٠,٢٧٢	١,٩٠٢,٢٣٢ (١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية 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 عرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري، تخطيط وإقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول 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.

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢ ابريل ٢٠٢٦.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية المطبقة هذه السنة المالية متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في السنوات 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 الى 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 الى 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 الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٢-٣ 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.

٢-٤ الأصول الثابتة

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

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

تقوم الشركة في تاريخ كل مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية، وتثبت خسارة 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 ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٢ الاستثمارات

استثمارات في شركات تابعة

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

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة 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 السنة المالية الذي حدث فيها الرد.

٧-٢ احتياطي قانوني

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ المشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٢ الاستثمارات العقارية

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

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والسنوات 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 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 للعام، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس السنة المالية أو سنوات 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:

- لا ينشئ أداء للشركة وأن للشركة حق واجب النفاذ في دفعة مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه
- يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل في الوقت نفسه الذي يتم فيه تشييد الأصل وتحسينه.
- 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 مقاولاة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقاولاة 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 المقاولاة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

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

يدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة 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 بإيرادات الإيجار بقائمة الأرباح والخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

١٣-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية 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. ويُدْرَج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٦-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في السنة 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 الإنشاء الفعالة للأصل.

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٨-٢ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

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 السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١٩-٢ الادوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

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

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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 لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

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

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

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 أداؤها 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.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	الات ومعدات	الديكورات	اجهزة اتصالات	وسائل نقل	اجهزه كهربائية	تحسينات على مباني مستأجره	أثاث	حاسب آلي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٥٩٧,٩٥١	٢٥٥,٧٠٠	١,١١٥,٧٩١	٤٧٦,٠٩٦	٨٤٥,٠٠٠	١,٣٤٦,٩١٠	١١,٤٢٠,٩٩٣	٢,٦٢٦,١١٩	٥١١,٣٤٢	التكلفة
١,٦٥٢,٩٨٩	-	١٤٦,٣٩٠	-	-	٤٥,٧٣٥	٨٦٨,٧٧٥	٤٢١,٠٨٩	١٧١,٠٠٠	١ يناير ٢٠٢٥
٢٠,٢٥٠,٩٤٠	٢٥٥,٧٠٠	١,٢٦٢,١٨١	٤٧٦,٠٩٦	٨٤٥,٠٠٠	١,٣٩٢,٦٤٥	١٢,٢٨٩,٧٦٨	٣,٠٤٧,٢٠٨	٦٨٢,٣٤٢	إضافات العام
									٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٤,٩٦٤,١٠٤)	(٥٠,٥٧٢)	(٣٧٤,١٨٠)	(١٢٢,٥٥٠)	(٥٠٧,٠٠٠)	(٣٣١,٣٤٠)	(٣,٠٥٠,٤٧٦)	(٣٨٢,٨٣٨)	(١٤٥,١٤٨)	مجمع الاهلاك
(٢,٥٥٣,٨٦٢)	(٢٥,٥٧٠)	(٢٤٩,٣٤٩)	(٥٩,٥١٢)	(١٦٩,٠٠٠)	(١٧١,٣٩٧)	(١,٦٣٨,٤١٩)	(١٧٦,٦٩٧)	(٦٣,٩١٨)	١ يناير ٢٠٢٥
(٧,٥١٧,٩٦٦)	(٧٦,١٤٢)	(٦٢٣,٥٢٩)	(١٨٢,٠٦٢)	(٦٧٦,٠٠٠)	(٥٠٢,٧٣٧)	(٤,٦٨٨,٨٩٥)	(٥٥٩,٥٣٥)	(٢٠٩,٠٦٦)	إهلاك العام (إيضاح ١٧)
									٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٢,٧٣٢,٩٧٤	١٧٩,٥٥٨	٦٣٨,٦٥٢	٢٩٤,٠٣٤	١٦٩,٠٠٠	٨٨٩,٩٠٨	٧,٦٠٠,٨٧٣	٢,٤٨٧,٦٧٣	٤٧٣,٢٧٦	صافي القيمة الدفترية
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

- 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 المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ - أصول ثابتة (تابع)

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ - استثمارات في شركات تابعة

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(١) شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٣١,٥٠%	١,٩١٤,٣٠١,٤٤٦	٣١,٥٠%	١,٦٠١,٤٥١,٦٨٤
(٢) شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٩%	٢,٠٧٨,٢٩٥,٢٨٩	٩٩,٩٩%	١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥
(٣) شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٥٨,١٢%	٣٩٠,٨٦٦,٠١٥	٥٨,١٢%	٤٦٧,٢٥٧,٥١٨
(٤) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠%	٥٣١,١٥٠,٣٣٤	٣٦,٧٠%	٦٢٨,٨١٠,٦٤٧
(٥) الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	١٩,٧١%	٢٨٩,٤٧٠,٨٨٢	١٧,٧٤%	٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠
(٦) شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٦٠,٠١%	٦٥٨,٢٤٢,٤٢٣	٦٠,٥٩%	٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢
(٧) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٥,٦٩%	٥٦,٨٧٥,٨٥٥	٥,٦٩%	٥٥,٥٦٦,٨٨٥
(٨) شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨%	٦٣٠,٦٢٤,٨٠٠	٥٧,١٨%	٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦
(٩) شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م)	٢٠,٠٠%	١٦٧,٦٩٠	٢٠,٠٠%	٢٠٠,٠٠٠
		<u>٦,٥٤٩,٩٩٤,٧٣٤</u>		<u>٥,٩٦٧,٦١٠,٢٩٧</u>

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة وادي للاستشارات	١٨٨,٥٩٣,٧٧٢	٣٧٢,٨٦٧,٩٨١
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	٣٣٠,٦٩٥,٥٥٥	٧٧٨,٦١١,٧٨٠
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	(٦٥,٣٦٧,٧٣٦)	(٢٢,٣٤٢,٨٤٤)
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	(٩٣,٣١١,٢٨٩)	(١٤٥,١٣٤,٣٥٠)
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٤٣,٤١٩,١٠١	٢٣,١١٠,٨٧٩
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٨٥,٣٧٧,٩٢٣	٤٣,٣٦٧,٠٧٣
شركة بلو للتطوير العقاري	٤,٧٧٠,٤٩١	٥,٣٤٦,٢٠١
شركة سيجما للتخطيط العمراني	(١٥,٦٧٣,٢٧٤)	(٢٤,٣٩٢,١٨٢)
	<u>(١٦,٠٩٠)</u>	-
	<u>٤٧٨,٤٨٨,٤٥٣</u>	<u>١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨</u>

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة وادي للاستشارات	١١٧,٧٣٣,٦٨٨	١,٤٦٤,٥٥٥,١٥٥
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	٢٨,٢٥٥,٠٥٩	٦٤٩,٩٦٣,٦٢١
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	(١١,٠٢٣,٧٦٧)	(٤٦,٢٨٣,٩٣٤)
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	(٤,٣٤٩,٠٢٤)	(٨٧,٦٦٥,٨٦٦)
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	(٢٨,٣٤٥,٦٧٩)	(٤,٢٥٦,٢٢٨)
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٥,٦١٠,٥٥١	(١٦,٧٨١,٧٠٩)
شركة بلو للتطوير العقاري	(٣,٤٦١,٥٢١)	(١,٦٣٣,٤٤٣)
شركة سيجما للتخطيط العمراني	(٧٢٨,٣٨٢)	(١٤,٦٨٢,٤٣٥)
	<u>(١٦,٢٢٠)</u>	-
	<u>١٠٣,٦٧٤,٧٠٥</u>	<u>١,٩٤٣,٢١٥,١٦١</u>

١. خلال عام ٢٠٢٤ قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"، وقامت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة على استثمارات في شركاتها التابعة مما نتج عنه مبلغ ٣٧٢,٨٦٧,٩٨١ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ ١,٤٦٤,٥٥٥,١٥٥ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر.

بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من 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 بقيمة عادلة 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 التجاري.

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

١. قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير عن طريقه نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٢٧,٩٠٪ بتكلفه قيمتها ٢٢٢,٦٠٠,٤٦٨ جنيه مصري وحصة نسبته ١٩,٥١٥,٤٦٦ جنيه مصري الي إحدى شركاتها التابعة محققة خسائر بمبلغ (٢١٠,٢٤٥,٣٠٤) جنيه مصري تم ادراجها ببند إيرادات النشاط بقائمة الأرباح او الخسائر، وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٥١,٦٨٤,٦٠١,٦٠١ جنيه مصري لعدد ٣٣٤٢٢٥٥١٠ سهم بنسبة ٣١,٥٠٪ من رأس المال.
خلال العام قامت شركة القاهرة للإسكان والتعمير بزيادة رأسمالها بقيمة ١٥٩,٥٠٤,٥٣٠ جنيه مصري، وبلغ نصيب شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) من الزيادة مبلغ ١٢٥,٣٢٧,٦٦٣ جنيه مصري تمول من علاوة الإصدار بموجب تقرير الفحص المالي المصدر من قطاع متابعة الأداء الإقتصادي وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦
٢. خلال 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 ٦٤٩,٩٦٣,٦٢١ جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ ٧٧٨,٦١١,٧٨٠ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٧١٩,٣٤٤,٦٧٥ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٨٩ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.
٣. خلال 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 (٤٦,٢٨٣,٩٣٤) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (٢٢,٣٤٢,٨٤٤) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٦٧,٢٥٧,٥١٨ جنيه مصري لعدد ٨٠٧٨٢٦٨١ سهم بنسبة ٥٨,١٢٪ من رأس المال.
٤. خلال 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 (٨٧,٦٦٥,٨٦٦) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ (١٤٥,١٣٤,٣٥٠) جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر
قامت شركة رؤية الفابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group بالاكنتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٨ جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٦٢٨,٨١٠,٦٤٧ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.
٥. خلال 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 (٤,٢٥٦,٢٢٨) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ ٢٣,١١٠,٨٧٩ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر. وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٧٤,٣٩٧,٤٦٠ جنيه مصري لعدد ٤٦٤٠١٥٥٠ سهم بنسبة ١٧,٧٤٪ من رأس المال.
وخلال العام قامت شركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٩,٧١٪ من رأس المال.
٦. خلال 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 (١٦,٧٨١,٧٠٩) جنيه مصري تم ادراجه على الأرباح المرحلة ومبلغ ٤٣,٣٦٧,٠٧٣ جنيه مصري تم ادراجه ضمن بند الحصة النسبية في نتائج اعمال شركات تابعة في قائمة الأرباح او الخسائر. وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٥٧٣,٥٥٤,٩٧٢ جنيه مصري لعدد ٨٧٤١١٤٥٣٠ سهم بنسبة ٦٠,٥٩٪ من رأس المال
خلال العام تم بيع عدد ٨٤٠٠٠٠٠ سهم وعليه أصبحت نسبة المساهمة ٦٠,٠١٪ من رأس المال.
٧. 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 (١,٦٣٣,٤٤٣) 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.
قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٥٥,٥٦٦,٨٨٥ جنيه مصري لعدد ٤١٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ٥,٦٩٪ من رأس المال
٨. خلال 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 (١٤,٦٨٢,٤٣٥) 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. وقد بلغت قيمة الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٦٤٧,٠٢٦,٤٥٦ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.
٩. بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٤ قامت الشركة بالاكنتاب 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.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			مجمع الإهلاك في
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	١ يناير ٢٠٢٥
(٢,٨٣٣,٩٨٣)	(٢,٨٣٣,٩٨٣)	-	إهلاك العام (إيضاح ١٦)
(١٨,٠٢٦,١٥٥)	(١٨,٠٢٦,١٥٥)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥٢,٠٩٦,١٧٠	٧,٤٧٩,٦٩٠	٤٤,٦١٦,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر 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
			مجمع الإهلاك في
(١١,٩٥٣,٣٣٤)	(١١,٩٥٣,٣٣٤)	-	١ يناير ٢٠٢٤
(٣,٢٣٨,٨٣٨)	(٣,٢٣٨,٨٣٨)	-	إهلاك العام
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٤,٩٣٠,١٥٣	١٠,٣١٣,٦٧٣	٤٤,٦١٦,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦٥,٥٨٢	٣٦٧,٤٩١
٢٦٥,٥٨٢	٣٦٧,٤٩١

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة نمو للاستثمارات
١٨٩,٠٦٥,٢٦٢	-	شركة القاهرة للتسويق العقاري
١١,٤٠٥	١١,٤٠٥	شركة الصفاة للاستشارات والتنمية
٨٦,٨٨٧,٣٨٠	١٢,٨٤٢,٢٦٧	شركة رؤية القابضة للاستثمارات
١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٧,٨٤٦,١٤٨	١٨١,٦٦٤,٤٤٥	شركة بلو للتطوير العقاري
١٢٦,٦٥٠	٢٠٥,٨١٨	شركة مشارق للاستثمار العقاري
٣٧,٥٣٦,٠١١	-	شركة أسباير كابينال القابضة للاستثمارات المالية
١٨٤,١٣٠,٣٥٦	٦٥,١٢٧,١٩٧	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	١١٥,٩٧٦,٦٩٣	
٩٥٥,٥٠٨,٧٤٦	٣٧٧,٣٦٣,٨٤٧	
(٥,٧٥٢,١٢٠)	(٢,٦٩٧,٠١٦)	
٩٤٩,٧٥٦,٦٢٦	٣٧٤,٦٦٦,٨٣١	

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أول العام
جنيه مصري	جنيه مصري	رد / مكون خلال العام
(١,٣٦٠,٩٣٢)	(٥,٧٥٢,١٢٠)	رصيد آخر العام
(٤,٣٩١,١٨٨)	٣,٠٥٥,١٠٤	
(٥,٧٥٢,١٢٠)	(٢,٦٩٧,٠١٦)	

٢ - مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	شركه وادي للاستشارات
١١٥,١٣١,٧٤٧	٢٩٧,٤٤٥,٤٤٨	شركة تابعة
-	١٦,٩٠٣,٢١٩	شركة تابعة
١,٠٨٥,٦٤٦	١٠٣,٠٥٣,٣٨١	مساهمين
١١٦,٢١٧,٣٩٣	٤١٧,٤٠٢,٠٤٨	

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	دفعات مقدمة
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات لدى الغير
١,٦٥٠,٩٢٧	٨٤٦,٥٢٢	سلف وعهد عاملين
٥٧٦,٠٧٦	٦١١,٠٧٦	دفعات مقدمة لشراء أصول
٩,٢٩٦,٦٧٦	٥,٠٢٣,١٩١	ايرادات مستحقه
٦٢٧,٠٠٠	٦٢٧,٠٠٠	ايجارات مستحقة
٤٦٢,٨٨٦	٤٦٢,٨٨٦	أرصدة مدينة أخرى
-	٧,٧٨٥,٥٧٣	
١٢١,٢٩٦	٣,٥٢١,٩٨٢	
١٢,٧٣٤,٨٦١	١٨,٨٧٨,٢٣٠	

٩ - استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة - متداولة

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

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٣٣٦,٣٨٢	١٧١,١٨٧	حسابات جارية
١,٤٤٣,٢٨٤	٩٠٣,٤٠٢	
١,٧٧٩,٦٦٦	١,٠٧٤,٥٨٩	
٩,٦٦٠	١٠٢,٠١٤	عملات أجنبية
٣٩٠,٩٤٦	٧٢٥,٦٢٩	نقدية بالصندوق
٤٠٠,٦٠٦	٨٢٧,٦٤٣	حسابات جارية
٢,١٨٠,٢٧٢	١,٩٠٢,٢٣٢	

١١ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ سبتمبر 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 - سابقا) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، وبلغ صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (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 مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

خلال العام قامت الشركة باستكمال شراء أسهم خزينة وفقا لقرار مجلس الادارة الصادر في ١٤ يناير ٢٠٢٥، وقد بلغ عدد أسهم الخزينة المشتراة خلال العام عدد ٥١١٣٦٧٥٨ سهم بقيمة ١٦١,٧٦٦,٢٠٠ جنيه مصري.

خلال العام وافقت الجمعية العامة غير العادية بالاجماع على تخفيض رأس المال المصدر ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري الي ٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠ جنيه مصري وفقا لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر 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.

خلال العام قامت الشركة بتخصيص عدد ٣٣٤٩١٧٥٨ سهم من أسهم الخزينة المشتراة منب لنظام الاثابة والتحفيز وذلك طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة والذي اعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية لصالح المستفيدين عن سنوات الخدمة السابقة بتكلفة بلغت ١٠٤,٤٢٤,١٠١ جنيه مصري وتم نقل ملكيتهم خلال العام، وأصبح إجمالي عدد أسهم الخزينة المتبقية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عدد ٩٩٩٠٠٠٠ سهم بقيمة ٣٣,٤٣٢,٨٦٧ جنيه مصري، (عدد ٣٥٩٣٦٧٥٨ سهم بقيمة ١١١,٢٨٠,٧٧١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
جنيه مصري			وليد محمد زكي
١,٣٦٣,٢١١,٦٨١	٣٠.٢٩٣٥٩٢٩	٢٨,٩٣%	شركة عبد القادر المهديب واولاده
٦١٠,٤٦٤,٣٧٥	١٣٥٦٥٨٧٥٠	١٢,٩٦%	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠.٦٣٤٤٩٢١	١٠,١٦%	هشام علي شكري حافظ
٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤٦٤٣٧٦٦	٧,١٣%	شركة إيجي كاب انفستمنت ليمتد
٣١٩,٢١١,٥٣٦	٧.٩٣٥٨٩٧	٦,٧٧%	حسام محمد زكي
٢٣١,٢٤٣,٣٤٥	٥١٣٨٧٤١٠	٤,٩١%	مساهمون آخرون
١,٣٧٣,٥٩٥,٦٩١	٣٠.٥٢٤٣٤٨٧	٢٩,١٥%	
٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	١٠.٤٧١٥٠١٦٠	١٠٠,٠٠%	اجمالي

١٢ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٦٠٦,٨٨١,٧٣٥	-	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	
١,٠١٦,٤٢٤,٧٢٩	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٥,٣٧٧,٧٧٢	٦,٤٦٦,٢١٣	دفعات مقدمة ايجار
٢٧,٤٢٩	-	فوائد مستحقة
٩٨٢,٣٨٩	٥٥٤,٧٧١	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة
٥٢,٥٩٣,٧٣٣	٦٧,٤٥٥,٩٤٣	أرصدة دائنة أخرى
٧١٢,٢٣٧	٤,٤٣٤,٣٣٣	
٥٩,٦٩٣,٥٦٠	٧٨,٩١١,٢٦٠	

١٤ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام - أصل
١٢,٣٦٩,٠١٦	١١٧,٠٨٧,٠٩٤	الحركة خلال العام - ايراد
٧١,٤١١,٠٥٢	٣٤,٥٨١,٣٩٩	تسويات ضريبية مؤجلة
٣٣,٣٠٧,٠٢٦	-	رصيد اخر العام - أصل
١١٧,٠٨٧,٠٩٤	١٥١,٦٦٨,٤٩٣	

ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	الضرائب المؤجلة - ايراد
٧١,٤١١,٠٥٢	٣٤,٥٨١,٣٩٩	ضرائب توزيعات الأرباح
(١٥١)	(٥٧٥)	الضرائب على عوائد اذون الخزانة
(٢,٢١٧,٩٢٥)	(١,٤٦٢,٥١٩)	
٦٩,١٩٢,٩٧٦	٣٣,١١٨,٣٠٥	

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	الأرباح قبل ضرائب الدخل
٥١٠,٩٠٧,٢٧٥	٣٢٤,٨٩٩,٧٥٥	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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات ايجارات استثمارات عقارية
١٤,٨٩٤,٢٤٥	١٤,٨٩٤,٢٤٥	فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(١٣,٨١١)	١٠١,٩٠٩	خسائر بيع استثمارات في ادوات ماليه - مقيدة ببورصة الاوراق المالية
(٢٠٩,٨٤٩,٦٨٩)	(١,٢٩٢,٠٩١)	أرباح بيع استثمارات في ادوات ماليه - غير مقيدة ببورصة الاوراق المالية
٢٨٣,٩٠٨	-	توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
٢,٩١٢	١١,٥٠٨	حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
١,٠٣١,٤٣٤,٥٣٨	٤٧٨,٤٨٨,٤٥٣	
٨٣٦,٧٥٢,١٠٣	٤٩٢,٢٠٤,٠٢٤	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ - تكلفة النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٢٣٨,٨٣٧	٢,٨٣٣,٩٨٣
٣,٢٣٨,٨٣٧	٢,٨٣٣,٩٨٣

اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)

١٧ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٥,٩٥٠,٢١٠	٧٨,٤٣٠,٥٦٨
١,١٥١,٤٣٠	٣,١٠٩,٨٧٨
٢٦,٨١٠,٣٥٠	٢٥,١٥٣,٢٧١
٢,٣٣٠,١٧٩	٢,٥٥٣,٨٦٢
٢,٦٠٠,٥٨٠	٢,٨٣٩,٨٣٥
٨٨,٨٤٢,٧٤٩	١١٢,٠٨٧,٤١٤

مرتبات وما في حكمها

رسوم واشتراكات

مصروفات أخرى

اهلاك أصول ثابتة (ايضاح ٣)

استهلاك أصول حق انتفاع (ايضاح ١٨-١)

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 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 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 و٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.

- خلال العام 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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٢,٩٧١,٧٩٤
-	٧١٧,٧٦٤
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٢٣,٦٨٩,٥٥٨
(٥,٨٩٦,٠٥٠)	(٨,٤٩٦,٦٣٠)
(٢,٦٠٠,٥٨٠)	(٢,٨٣٩,٨٣٥)
(٨,٤٩٦,٦٣٠)	(١١,٣٣٦,٤٦٥)
١٤,٤٧٥,١٦٤	١٢,٣٥٣,٠٩٣

التكلفة في

اول العام

إضافات العام

اخر العام

مجمع الاستهلاك في

اول العام

استهلاك العام (ايضاح ١٧)

اخر العام

صافي القيمة الدفترية في اخر العام

١٨ - عقود التأجير (تابع)

٢ - التزام عقود تأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
٩٧,٣٥٧,٣٨٤	١٨,٠٧٢,٢٣٥	٧٩,٢٨٥,١٤٩	
(٣٢,٠٨٦,٩٧٣)	(٢,٨٣٤,١٣١)	(٢٩,٢٥٢,٨٤٢)	
٦٥,٢٧٠,٤١١	١٥,٢٣٨,١٠٤	٥٠,٠٣٢,٣٠٧	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عقود تأجير تشغيلي	عقود تأجير تمويلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أقساط مستحقة خلال عام
١١٩,٤٥٦,٨٢١	١٩,٤٤٩,٧٣٨	١٠٠,٠٠٧,٠٨٣	
(٢٣,٤٢٦,٩٣٦)	(٢,٧٧٨,٣٣٨)	(٢٠,٦٤٨,٥٩٨)	
٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١٦,٦٧١,٤٠٠	٧٩,٣٥٨,٤٨٥	

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 بضريبة القيمة المضافة إعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية طبقا 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 رسميا في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا في مجالات أخرى.

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

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.

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 وتتحصر 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
دولار أمريكي	٢٩١,٩٤٦,٦١٠	(٤١٥,٩٦٨,٣١٩)
يورو	٥٥٦,٦٥٨	٧,٧٧١,٣٠٢
جنيه إسترليني	٨,٢٢٣,٦٠٠	٦٦,٥٠٣

العملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
	معدل التغير	قبل ضرائب الدخل	معدل التغير	قبل ضرائب الدخل
دولار أمريكي	+٪١٠	(٢٩,١٩٤,٦٦١)	+٪١٠	(٤١,٥٩٦,٨٣٢)
دولار أمريكي	-٪١٠	٢٩,١٩٤,٦٦١	-٪١٠	٤١,٥٩٦,٨٣٢
يورو	+٪١٠	٥٥,٦٦٦	+٪١٠	٧٧٧,١٣٠
يورو	-٪١٠	(٥٥,٦٦٦)	-٪١٠	(٧٧٧,١٣٠)
جنيه إسترليني	+٪١٠	٨٢٢,٣٦٠	+٪١٠	٦,٦٥٠
جنيه إسترليني	-٪١٠	(٨٢٢,٣٦٠)	-٪١٠	(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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته صفر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١٧,٦٣٠,٤٢٥ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨,٤٠٠,٣٢٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١,٩٥٨,٧٨٠ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أذون خزانة). هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ما قيمته ٣٩١,٨٣٠,٨٧٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,١٣٥,٨٨١,٥٥٠ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧١,٧٤٤,٨٧٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٠٥,٦٨٠,٧٢٣ جنيه مصري مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

ج (خطر الفوائد (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنية مصري	التغيير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنية مصري	التغيير في معدل الفائدة	
١,١٧٦,٣٠٤	+١%	-	+١%	الأصل المالي
(١,١٧٦,٣٠٤)	-١%	-	-١%	
١١,٣٥٨,٨١٦	+١%	٣,٩١٨,٣٠٩	+١%	الالتزام المالي
(١١,٣٥٨,٨١٦)	-١%	(٣,٩١٨,٣٠٩)	-١%	

د (خطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدتها الشركة في حال تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من أوراق القبض، ارصدة 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 وفقاً 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 ارصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الارصدة 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 والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

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

الإجمالي	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	الالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٩٧,٣٥٧,٣٨٤	٦٥,٢٧٠,٤١١	٣٢,٠٨٦,٩٧٣	-	القروض وعقود الترتيب التمويلي
٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	-	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	-	تسهيلات ائتمانية
٤١٧,٤٠٢,٠٤٨	-	٤١٧,٤٠٢,٠٤٨	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٧,٠٣٣,٥٨٣	-	٣٧,٠٣٣,٥٨٣	-	التزامات ضريبية
٧٨,٩١١,٢٦٠	-	٧٨,٩١١,٢٦٠	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٢٥,١٧٧,٧٦٦	٦٥,٢٧٠,٤١١	٨٥٩,٩٠٧,٣٥٥	-	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

٢٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

هـ) مخاطر السيولة (تابع)

الالتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
القروض وعقود الترتيب التمويلي	-	٢٣,٤٢٦,٩٣٦	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١١٩,٤٥٦,٨٢١
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
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠	-	٥٩,٦٩٣,٥٦٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	١,٢٣٩,٩٥٦,٩٨٥	٩٦,٠٢٩,٨٨٥	١,٣٣٥,٩٨٦,٨٧٠

٢١- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

ضريبة الدخل

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

٢٢- نصيب السهم في الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أرباح العام
جنيه مصري	جنيه مصري	حصة العاملين (مقدرة)*
٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠	مكافأة مجلس الإدارة (مقدرة)
(٥١,١٨٨,١٩٨)	(٣٤,٠١١,٧١٦)	
(٣١,٣٧٦,٤٠٨)	(١٠,٤٥٠,٨٣٧)	
٤٩٧,٥٣٥,٦٤٥	٣١٣,٥٥٥,٥٠٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
١٠,٣٦٦,٤٤٢,٠٧	١٠,٣١٩,٥٥٥,٤١	نصيب السهم في الأرباح
٥,٤٨	٣,٣٠	

* تم حساب حصة العاملين في التوزيع على أساس مشروع توزيع افتراضي لأرباح العام 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	ايرادات اخرى	شركة تابعة	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
١,٩٧٣,٤٣٠	١,٢٧٧,٨٦١	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١,٩٦٢,٨٨٦	-	ايرادات اخرى	شركة تابعة	القاهرة للإسكان والتعمير
١,٥١٥,٦٧٨	-	ايرادات اخرى	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
-	٣,٣٤٠,٠٨٧	ايرادات ايجارات استثمارات عقارية	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
١٤,٨٩٤,٢٤٥	١٤,٨٩٤,٢٤٥	(خسائر) بيع استثمارات في ادوات مالية	شركة تابعة	شركه مشارق للاستثمار العقارى
(٢١٢,٩٣٢,٨٨١)	-	فوائد مدينة	طرف ذو علاقة	شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية
٢٩,٢٦٨,٦٩٤	٢٠,٩٦٠,٤٠٣	رسوم واشتراكات	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٢,١٨٦,٧١٤	٢٥٢,٣٩٦			

٢٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

الشركة	طبيعة العلاقة	البند	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	تأمينات لدى الغير	٥٧٦,٠٧٦	٥٧٦,٠٧٦
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	التزام عقود التأجير التشغيلي	١٨,٠٧٢,٢٣٥	١٩,٤٤٩,٧٣٨
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	دفعات مقدمه ايجار	-	٢٧,٤٢٩
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	ايجارات مستحقة	٧,٧٨٥,٥٧٣	-
شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية	طرف ذو علاقة	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة	٦٧,٤٥٥,٩٤٣	٥٢,٥٩٣,٧٣٢

٢٤ - الأتعاب المهنية

وفقا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت قيمة الأتعاب المهنية الخاصة بالمراكز المالية الدورية والسنوية لمراقب الحسابات مبلغ ٢٥٣,٠٠٠ جنيه مصري.

٢٥ - أحداث هامة

بتاريخ ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪. وبتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل الي ٢٤,٥٠٪، وبتاريخ ٢٨ أغسطس قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلي ٢٢,٥٠٪، وبتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلي ٢١,٥٠٪، وبتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪، وتقوم الشركة حاليا بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

٢٦ - أحداث لاحقة

- بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪ ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لأخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

- بعد تاريخ القوائم المالية، شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية.

كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط.

وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية، لم تتمكن الإدارة من تحديد الأثر المالي لهذه الأحداث بشكل دقيق علي القوائم المالية المستقبلية.