

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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الصفحة

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

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

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

تليفون: ٢٥١٩٢٤٨٥ ٢٠٢

بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

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

المقدمة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

الرأي

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



القاهرة في: ٢ ابريل ٢٠٢٦

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
(UHY-United)

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

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	
			الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨	٣٨٨,١٠٦,٠١٨	(٤)	مشروعات تحت التنفيذ
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٤,٥٠١,٢٣٨	(٥)	أصول حق انتفاع
٦٧,٣٩٦,١١٠	٥٥,٣٢٣,٤٢٨	(١-٣٥)	استثمارات في شركات شقيقة
٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦	٥٦٩,٤٥٢,١٤٧	(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٣٩,٠٦٠	٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات في سندات حكومية
٨٣٢,١٥١	٨٣٢,١٥١		استثمارات عقارية
٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠	٦,٤٨٢,٠٢٥,٦٦٩	(٨)	أصول غير ملموسة
-	٢,٥٨٦,٧٩٤	(٩)	الشهرة
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	إجمالي الأصول غير المتداولة
٧,١٥٠,٠٢١,٤٧٩	٨,٠٩٨,٧٤٨,٢٤١		
			أصول متداولة
			نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩	١,٥١١,٠٥٢,١٩٤	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	٩١٣,٢٤٥,٧٤٠	(١٢)	استثمارات مالية بالكلفة المستهلكة - متداولة
٣٠٢,٢٧٨,٧١٥	٨١٧,٧٦٢,٤٨٠	(١٣)	عملاء واوراق قبض
٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	٤,٦٨٨,٥١٩,١٠٥	(١٤)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٦٤١,٦٩٧,٧٨٧	١٩١,٠٥٨,٠٩٠	(١٥)	مشروعات الإسكان والتعمير
٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	٤٦,٠٥٢,٧٩٧,٩٤٨	(١٦)	مخزون
٦٨٧,٤١١,٠٥٤	٤١٤,١٣٨,٥٦١	(١٧)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦	٤,٩٥٨,٤١٥,٨٧٤	(١٨)	إجمالي الأصول المتداولة
٥٣,٦١١,٩٣٢,٠٤٦	٥٩,٥٤٦,٩٨٩,٩٩٢		
٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥	٦٧,٦٤٥,٧٣٨,٢٣٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(١٩)	احتياطي قانوني
١٠٤,٧١٦	٢٩,١٠٩,٧٢٩		أسهم خزينة
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	(١٩)	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
(٨,٣٧٨,٥٩٥)	(١٩,٣٧٣,١٢٢)		أرباح مرحلة
١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	٢,٢٥٤,٠٤٢,٠٦٥		أرباح العام
١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٣٦١,٧٧٤,٩٩٤		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٧,١٢١,٨١٦,٨٢٨	٧,٣٠٤,٢٩٦,٥١٩		حقوق الحصص غير المسيطرة
٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٦,٢٨٣,١٦٠,٧٥٥	(٢٠)	إجمالي حقوق الملكية
١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠	١٣,٥٨٧,٤٥٧,٢٧٤		
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
			الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل
٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	٤,٨٦٨,٩٦٣,١١٩	(٢١)	الجزء غير المتداول من دانتو شراء أراضي
١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	١١,٠٠١,٢٧٦,٤٦٧	(٢٢)	أرصدة دائنة - مساهمين
١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	٣١,٦٠٥,٣٣٩	(٢٣)	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٠٦,٥٩٤,٨٧١	٤٧٦,٩٣٧,٥٤٦	(٣٠)	الجزء غير المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩	١,١١٥,٧٧٤,٢٢٩	(٢-٣٥)	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢١,٣٧٦,٨٠٦,٢٦٨	١٧,٤٩٤,٥٥٦,٧٠٠		
			الالتزامات المتداولة
			الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢	١,٥٢٤,٤٤٥,٢٧٤	(٢١)	الجزء المتداول من دانتو شراء أراضي
١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢	٣,٠٧٨,٤٢٣,٤٨٧	(٢٢)	عملاء دفعات مقدمة
١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	٢٠,٥٠٩,٥٠٩,٨٨٤	(٢٤)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	٢,٦٦١,٤٥٤,٤٠١	(٢٥)	موردون ومقاولو مشروعات واوراق دفع
٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨	٤,١٠٠,٧٨٨,٨٦٥	(٢٦)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩	٥٤٢,٨١١,٤٢٠	(٢٧)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦	٣,٨٦٣,٢٦٩,٨٣٤	(٢٨)	مخصصات
٤٨,٢٩٣,١٤٢	٥٢,٢١١,٣٨٠	(٢٩)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
١٩٠,٠٦٢,٣٧٩	٢٠٨,٤١٥,٣٥٥	(٢-٣٥)	دانتو توزيعات
٢٣,٦٦٠,٤١٦	٢٢,٣٩٤,٣٥٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٦,٢٣٨,٥٩١,٥٠٧	٣٦,٥٦٣,٧٢٤,٢٥٩		
٤٧,٦١٥,٣٩٧,٧٧٥	٥٤,٠٥٨,٢٨٠,٩٥٩		إجمالي الالتزامات
٦٠,٧٦١,٩٥٣,٥٢٥	٦٧,٦٤٥,٧٣٨,٢٣٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب
وليد محمد زكي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
بي ار اي جروب PRE Group

رئيس القطاع المالي للمجموعة
محمد مصطفى عبدالعزیز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة - م. م.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري ٤,٩٩٦,٥١٣,٦٤٧	جنيه مصري ٦,٤١١,٢٧٨,٩١٥	(٣١)	إيرادات الانشطة
(٣,٦٣٢,١١٣,٩٩٢)	(٤,٢٥٤,٣٨٢,٢٢٦)	(٣٢)	تكلفة الانشطة
١,٣٦٤,٣٩٩,٦٥٥	٢,١٥٦,٨٩٦,٦٨٩		مجمول الربح
(٨٤٢,٧١٠,١٧٨)	(١,٣١٧,٦٥٤,٨٦٣)		مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية
(٩٨,٧٣٥,٨٣٧)	(٨٧,٣٠١,٧٠٣)	(١٤)	الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(١٦٠,٤٤٥)	٤٥٠,٢٨٢	(١٥)	رد الخسائر / (الخسائر) الانتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٥٤٣,٧٤٥)	(١٣,٢٨٠,٢٤٧)	(١٨)	الخسائر الانتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢٩,٢٧٣,٠٠٠)	(٤,٥٣٨,٧٦٤)	(٢٩)	مخصصات مكونة
٦٠٠,٦٩٩,٦٥٩	١١١,٤٧٧,١٣٧	(١٢)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٦٨٧,١٤٩	٣٧,٧٥٨,١٤٠	(١٢)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٩,٥٢٨	١٦١,١٠٤		إيرادات أوراق مالية - كويونات
٦٦,١٠٥,٤٥٦	٦٤,٩٩٤,٠٢٠		عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١,٦٥٣,٧٦١,٦٧١	٨٢٣,٣٩٤,٢٠٣	(٨)	فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
٤٩٢,٥٢٦	٣,٨٥٢,١٨٧	(٦)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
-	(٥,٤٩٩,٨١٠)	(٣٣)	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
٧٨,٤٦٦,٥١٣	١٣٧,٥٧٦,٨٨١		إيرادات تشغيل أخرى
٢,٧٩٢,٢١٨,٩٥٢	١,٩٠٨,٢٨٥,٢٥٦		أرباح التشغيل
(١,٨٥٣,٩٢٣,١٦٥)	(١,١٣٧,٩٤٦,٦٨٥)		مصروفات تمويلية
٢٥٤,٥١٤,٨٩٨	٢١٩,٤٩٣,٨١٤		فوائد داننة
٩٠,١٨١,٠٣٣	٣,١٦٢,٣١٣		فروق تقييم عملة
٣,٥٩٣,٥٣٨	٦,٤٦٠,٢١٨	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٢٨٦,٥٨٥,٢٥٦	٩٩٩,٤٥٤,٩١٦		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٢٠,٦٥٩,١٠٦)	(٣٢٥,١٥١,٢٧٤)	(٣٠)	ضرائب الدخل
١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠	٦٧٤,٣٠٣,٦٤٢		أرباح العام
١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٣٦١,٧٧٤,٩٩٤		توزيع كالتالي:
١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	٣١٢,٥٢٨,٦٤٨	(٢٠)	الشركة القابضة
١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠	٦٧٤,٣٠٣,٦٤٢		حقوق الحصة غير المسيطرة
١,٠٦٢	٠,٣٥١	(٣٤)	أرباح العام
			نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب
وليد محمد زكي

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

رئيس القطاع المالي للمجموعة
محمد مصطفى عبد العزيز

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

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		ارباح العام
١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠	٦٧٤,٣٠٣,٦٤٢		بنود الدخل الشامل الاخر
٢,٩٨٤,٠٩٢	(٢٥,٢١٣,٨٨٥)		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١,٢٦٨,٩١٠,٢٤٢	٦٤٩,٠٨٩,٧٥٧		إجمالي الدخل الشامل للعام
			توزع كالتالي:
١,١٠٢,٥١٣,٧٤٥	٣٥٠,٥١٤,٨٥٢		الشركة القابضة
١٦٦,٣٩٦,٤٩٧	٢٩٨,٥٧٤,٩٠٥	(٢٠)	حقوق الحصة غير المسيطرة
١,٢٦٨,٩١٠,٢٤٢	٦٤٩,٠٨٩,٧٥٧		إجمالي الدخل الشامل للعام

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

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	أرباح العام	ارباح مرحلة	نتائج عملية الانقسام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	أسهم خزينة	مجنب لنظام الائحة والتحفيز	احتياطي قانوني	احتياطي عام	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤	-	(٨,٣٧٨,٥٩٥)	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	١٠٤,٧١٦	-	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٥
-	-	-	(١,١٠١,١٣٧,٤٦٤)	١,٠٧٢,١٢٢,٤٥١	-	-	-	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	-	-	محول الى ارباح مرحلة واحتياطي قانوني
(٢,١٩٤,٠٨٤)	(٥٤,٨٦٨)	(٢,١٣٩,٢١٦)	-	(٢,١٣٩,٢١٦)	-	-	-	-	-	-	-	تسويات على ارباح مرحلة في شركات تابعة
٥٣,٨٠٣,٥٩٢	(٢٤,١٨٤,٩٨١)	٧٧,٩٨٨,٥٧٣	-	٧٧,٧٢٢,٩٥٨	-	٢٦٥,٦١٥	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركة تابعة
٣١,٨٠١,٥٠٥	٣١,٨٠١,٥٠٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركة تابعة
(٥٠,٤٨٥,٤٣٠)	-	(٥٠,٤٨٥,٤٣٠)	-	-	-	-	(٥٠,٤٨٥,٤٣٠)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة - الشركة القابضة
(٤٦,٠٥٨,٢٦٩)	(٢٦,٠٨٦,٣٠٢)	(١٩,٩٧١,٩٦٧)	-	(١٩,٩٧١,٩٦٧)	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
-	-	-	-	١,٠٥٣,٢٦٧	-	-	٢٣,٩٠٩,٢٣٣	-	-	-	(٣٤,٤٤٧,٥٠٠)	إعدام أسهم خزينة
-	-	-	-	٦,٩٢٠,٤١٦	-	-	١٠٤,٤٢٤,١٠١	(١١١,٣٤٤,٥١٧)	-	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	-	(١١١,٣٤٤,٥١٧)	-	-	-	١١١,٣٤٤,٥١٧	-	-	-	ممارسة نظام الائحة والتحفيز
(١٩٥,٠٥٥,٥٤٧)	(٢١,٦٢٨,٤١٦)	(١٧٣,٤٢٧,١٣١)	-	(١٧٣,٤٢٧,١٣١)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
(٢٥,٢١٣,٨٨٥)	(١٣,٩٥٣,٧٤٣)	(١١,٢٦٠,١٤٢)	-	-	(١١,٢٦٠,١٤٢)	-	-	-	-	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٦٧٤,٣٠٣,٦٤٢	٣١٢,٥٢٨,٦٤٨	٣٦١,٧٧٤,٩٩٤	٣٦١,٧٧٤,٩٩٤	-	-	-	-	-	-	-	-	ارباح العام
<u>١٣,٥٨٧,٤٥٧,٢٧٤</u>	<u>٦,٣٨٣,١٦٠,٧٥٥</u>	<u>٧,٣٠٤,٢٩٦,٥١٩</u>	<u>٣٦١,٧٧٤,٩٩٤</u>	<u>٢,٢٥٤,٠٤٢,٠٦٥</u>	<u>-</u>	<u>(١٩,٣٧٣,١٢٢)</u>	<u>(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)</u>	<u>-</u>	<u>٢٩,١٠٩,٧٢٩</u>	<u>-</u>	<u>٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٠,٠٥٩,٩٤٤,٤٣٧	٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	٥,١٨١,٨٦٣,٧٢٩	٤١٤,٠٢٣,٤١١	(٩٨,٣٨٥,٣٨٦)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(١٠,١٨٧,٧٦٥)	-	-	١٠٤,٧١٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	-	(٤١٤,٠٢٣,٤١١)	٤١٤,٠٢٣,٤١١	-	-	-	-	-	-	-	محول الى (خسائر متراكمة)
-	-	-	-	١٢٩,٦٨٥,٥٣٣	(١٢٤,٠٣١,٥٥٣)	-	-	-	-	(٥,٦٥٣,٩٨٠)	-	تحويل الاحتياطي العام ونتاج الانقسام الى الأرباح المرحلة
٢,٠٣٥,٦٥٠,٧٧٠	٥٧٧,٣٢٧,٢٦٩	١,٤٥٨,٣٢٣,٥٠١	-	١,٤٥٨,٣٢٣,٥٠١	-	-	-	-	-	-	-	تسويات على (الخسائر المتراكمة)
٧,٥٠٠,٠١٥	٧,٥٠٠,٠١٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
٣,٠١٥,٩١٩	٩٠٣,٤١٥	٢,١١٢,٥٠٤	-	٢,١١٢,٥٠٤	-	-	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
(١٥,٧٠٩,٣٧١)	٤٥١,٣٥٠,٥٢١	(٤٦٧,٠٥٩,٨٩٢)	-	(٤٦٧,٤٩٢,٧٨١)	-	٤٣٢,٨٨٩	-	-	-	-	-	تسويات ناتجة عن تغير نسب الملكية في شركات تابعة
(٥١,٩٨٧,٥٨٨)	(٣١,٨٩٤,١٩٦)	(٢٠,٠٩٣,٣٩٢)	-	(٢٠,٠٩٣,٣٩٢)	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	-	-	-	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(٤٩,٤٨٧,٩٠٣)	(٢٤,٩٢٥,٣١٧)	(٢٤,٥٦٢,٥٨٦)	-	(٢٤,٥٦٢,٥٨٦)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
٢,٩٨٤,٠٩٢	١,٦٠٧,٨١١	١,٣٧٦,٢٨١	-	-	١,٣٧٦,٢٨١	-	-	-	-	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١,٢٦٥,٩٢٦,١٥٠	١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	-	-	-	-	-	-	-	-	ارباح العام
<u>١٣,١٤٦,٥٥٥,٧٥٠</u>	<u>٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢</u>	<u>٧,١٢١,٨١٦,٨٣٨</u>	<u>١,١٠١,١٣٧,٤٦٤</u>	<u>١,٣٩٣,٦١٠,٨٠٤</u>	<u>-</u>	<u>(٨,٣٧٨,٥٩٥)</u>	<u>(١١١,٢٨٠,٧٧١)</u>	<u>-</u>	<u>١٠٤,٧١٦</u>	<u>-</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
١,٢٨٦,٥٨٥,٢٥٦	٩٩٩,٤٥٤,٩١٦	أرباح العام قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة
٤٢,٦٢٩,٨٧٧	٥١,٤٨٦,٩٥٣	(٤) إهلاك أصول ثابتة
-	٤٢٢,٩٦٤	(٩) استهلاك أصول غير ملموسة
١٢,٧١٦,١٠٧	١٤,٠١٤,٧١٥	(١-٣٥) استهلاك أصول حق انتفاع
(٣,٥٩٣,٥٣٨)	(٦,٤٦٠,٢١٨)	(٤) أرباح بيع أصول ثابتة
٩٨,٧٣٥,٨٣٧	٨٧,٣٠١,٧٠٣	(١٤) الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
١٦٠,٤٤٥	(٤٥٠,٢٨٢)	(١٥) رد الخسائر/(الخسائر) الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٥٤٣,٧٤٥	١٣,٢٨٠,٢٤٧	(١٨) الخسائر الائتمانية المتوقعة في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٩,٢٧٣,٠٠٠	٤,٥٣٨,٧٦٤	(٢٩) مخصصات مكونة
-	٥,٤٩٩,٨١٠	(٣٣) خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١,٦٥٣,٧٦١,٦٧١)	(٨٢٣,٣٩٤,٢٠٣)	(٨) فروق إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٤٩٢,٥٢٦)	(٣,٨٥٢,١٨٧)	(٦) حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٦٠٠,٦٩٩,٦٥٩)	(١١١,٤٧٧,١٣٧)	(١٢) فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٦٨٧,١٤٩)	(٣٧,٧٥٨,١٤٠)	(١٢) أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٩,٥٢٨)	(١٦١,١٠٤)	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
(٦٦,١٠٥,٤٥٦)	(٦٤,٩٩٤,٠٢٠)	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١,٨٥٣,٩٢٣,١٦٥	١,١٣٧,٩٤٦,٦٨٥	مصروفات تمويلية
(٢٥٤,٥١٤,٨٩٨)	(٢١٩,٤٩٣,٨١٤)	فوائد دائنة
٧٤٥,٦٨٣,٠٠٧	١,٠٤٥,٩٠٥,٦٥٢	أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
١٦,٣٤٣,٤٦٠	٣١٦,٥٦٦,٢٩٣	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٥٤,١٨٧,٧٢٨)	(٥٧٤,٢٠٧,٩١٦)	التغير في العملاء وأوراق قبض
(٤٤,٠٠٢,٤١١)	٤٥١,٠٨٩,٩٧٩	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٥٢٥,٠١٨,٩٧٦)	(٤,٧٠٤,٠٦٠,٠١٧)	التغير في مشروعات الاسكان والتعمير
(٥٣٧,٧١٥,٧٠٥)	٢٧٣,٢٧٢,٤٩٣	التغير في المخزون
(٢,١٧٥,٣٦٠,٣٦٢)	١٤٢,٠٣٨,٩٠٥	التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥,٢١٥,٤٢٥,٤٠١	٦,٢٨٥,٢٦٧,٥٦٩	التغير في العملاء دفعات مقدمة
١,٣٨٧,١٧٢,٨٣٧	١٥٣,٦٠٦,٩١٣	التغير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع
(١٥,٨٨٨)	-	التغير في المستحق الى أطراف ذات علاقة
(١٨,٨١٠,٣٦٦)	(٢٤,٩٦٧,٧٠٣)	التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
٧٧٧,٢٦٣,٥٤٤	٩٢٦,٢١٩,٩٣٨	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٢٠,٥٢٦)	المستخدم من المخصصات
٢,٥٨٤,٧٧٦,٨١٣	٤,٢٩٠,١١١,٥٨٠	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٦١,٥٢٦,٥٣٦)	(١٤٧,٥٤٦,٠٢٢)	(٤) (مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
٤,٢٤٩,٣٦٧	٦,٧٩٢,٤٩٠	(٤) مقبوضات من بيع أصول ثابتة
(٩,٣٨٥,٨٦٤)	(٢٢,٧٣١,١٧٣)	(مدفوعات في) إستثمارات عقارية
-	(٥٧٠,٠٠٠)	(٩) (مدفوعات) لشراء أصول غير ملموسة
(٨١,٤٤٤)	(٢,٦٥٩,٢٤٨)	(٥) (مدفوعات في) مشروعات تحت التنفيذ
-	١٢,٨٥١,٦١٦	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
٢٩,٥٢٨	١٦١,١٠٤	إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
٩٤,٦٢٤,٢٦١	(٤٦٣,٤٧٦,١٦٠)	(مدفوعات في) / مقبوضات من بيع أدون خزانة
(٢٣٥,٢٢٩,٥٥٧)	٢٨٦,٥٤٢,٦٠٩	التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
٢٥٤,٥١٤,٨٩٨	٢١٩,٤٩٣,٨١٤	فوائد دائنة محصلة
(١٦,٤٨٢,٩٢١)	٥٣,٨٠٣,٥٩٢	صافي النقدية المدفوعة لزيادة استثمارات في شركات تابعة
٣٠,٧١١,٧٣٢	(٥٧,٣٣٧,٣٧٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة الاستثمار

١ - التعريف بالمجموعة

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

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة 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 تزاوول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون 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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢ ابريل ٢٠٢٦.

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	٧٣,٦٢٪
شركة الصفوة للاستثمارات والتنمية	العمل في الاستثمارات المالية (ش.م.م)	مصر	٨٧,٠٥٪
شركة نمو للاستثمارات	العمل في الاستثمارات المالية (ش.م.م)	مصر	٧٣,٩٦٪
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٧٣,٦١٪
شركة كايرو بروبرتيز مناجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٧٣,٦٢٪
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة (تحت التصفية)	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	مصر	٧٠,٦٧٪
شركة القاهرة للتسويق العقاري (تحت التصفية)	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٧٣,٦٩٪
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٤,٦٦٪
شركة جاما للتخطيط العمراني	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٨٦,٤٤٪
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	٤٣,٣٦٪
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٣,٣٦٪
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٤٣,٣٦٪
شركة وادي للاستثمارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٩٩,٩٩٨٪
شركة مشارق للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٥١٪
شركة ستون بلازا	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٥٣٪
شركة جرانث للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٢٧,٢٦٪
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٤٨٪
شركة بي ار إي للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥١,٧٣٪
شركة تلال ايست للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٤,٣٧٪
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	٤٢,٢٣٪
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 اوكوبلان للاستشارات الهندسية *	العمل في الاستثمارات 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	٦٩,١٧٪
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	٥٨,١٧٪
شركة سيجما للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٥٥,٧٣٪
شركة مونا تر للتشبيد	العمل في مجال التنمية السياحية والعقارية المتكاملة (ش.م.م)	مصر	٥٨,١٧٪
جى دي اس للحراسة	تقديم خدمات حراسة للمنشآت ونقل الاموال (ش.م.م)	مصر	٥٣,٤٢٪

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

٢- أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال السنة المالية التي تعد عنها القوائم المالية المجمعة.
- ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

- د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
 - يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
 - تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب حقوق الحصة غير المسيطرة في ربح أو (خسارة) المجموعة بشكل منفصل.
 - على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.
 - استبعاد الشركات التابعة، عندما تفقد المجموعة السيطرة فإنها تقوم بالاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التي كانت تابعة بقيمتها العادلة في تاريخ فقد السيطرة والاعتراف بأي فرق ناتج على أنه ربح أو خسارة في الشركة الأم.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية 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 المجمعة 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.

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

٣-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة 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 المترجمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها. وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

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

العمر الافتراضي المقدر

سنة	
٨ - ٣	حاسب آلي وبرامج
١٦,٧ - ٤	أثاث
٨ - ٥	أجهزة كهربائية ومعدات
١٠ - ٥	عدد وأدوات
١٠ - ٥	تجهيزات وديكورات
٥ - ٤	وسائل نقل وانتقال
٥٠ - ١٠	مباني وإنشاءات
٢٠ - ٤	الات ومعدات
١٠ - ٢,٥	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 المجمعة في السنة المالية 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 السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٥-٣ الأصول غير الملموسة (تابع)

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

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

٦-٣ الشهرة

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

بعد الاعتراف الأولى تقوم الشركة بقياس الشهرة المقتناه عن عملية تجميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقتناه عن تجميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنويًا أو دوريًا إذا كانت الأحداث أو التغيير 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 العام لكل استثمار على حده.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

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

جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية متضمنة الاستثمارات غير المدرجة بالبورصة يجب قياسها بالقيمة العادلة، إلا أنه وفي ظروف محدودة قد تكون التكلفة مؤشر مقبول للقيمة العادلة وتكون هذه هي الحالة في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة أو في ظل وجود مدى واسع للقيم العادلة لنفس الأداة 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 اصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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 الاولي تقاس كافة الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة ويجب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن الربح أو الخسارة للسنة 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 السنة المالية 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 ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر 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 السنة المالية 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 السنة المالية 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 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.

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 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.

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للسنة الحالية 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 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 للعام، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس السنة المالية أو سنة مالية أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٩-٣ تحقق الإيراد

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

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

- الإيراد من العقود مع العملاء

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٣ تحقق الإيراد (تابع)

- الإيراد من العقود مع العملاء (تابع)

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

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

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

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

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

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

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

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

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

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

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ تحقق الإيراد (تابع)

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

٣-٢٠ المصروفات

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

٣-٢١ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٣-٢٢ الادوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس لاحق 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 الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

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

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

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الادوات 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 لمبداي 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 الأخر، 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 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.

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 المقدر، مثل التغييرات 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 وتخصم بنوك ارصدة دائنة.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	أثاث	حاسب آلي وبرامج	أراضي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣٠,٧٦٠,٤٠٠	٦٨,٦٣٥,٠٠١	١٠٢,٦٤٦,٩٢٢	٥١,٦٧٧,٦٢٠	٥٦,٢٤٤,٨٧٩	٣٧,١١٤,٣٧١	٣٩,٩٨٤,٩٨٨	٦,٠٨٧,٨٢٦	٤٧,٨٨٤,٥٩١	٢٠,٤١٢,٠٤٨	٧٢,١٥٤	١ يناير ٢٠٢٤
١,٧١٤,٠٠٠	-	-	-	١,٧١٤,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	محول من حق استخدام أصول (إيضاح ٣٥)
٩٦,٦٥٣,١٣٤	-	-	٥٢,٠٣٦,٦٥٤	-	-	-	-	-	-	٤٤,٦١٦,٤٨٠	تكلفة محولة من استثمارات عقارية
٤,٠٠١,١٤٣	-	-	-	-	٤,٠٠١,١٤٣	-	-	-	-	-	اصول ثابتة شركات تابعة مستحوذ عليها
٦١,٥٢٦,٥٣٦	-	١٣,٩٩٨,٩٧٨	٣,٩٣٨,٠٤٣	١٢,٥٠٠,٩٣١	٥,٠٩٤,١٧٨	٢,٣٧٧,٢٤٢	٣,٢٥١,٧٦٧	١١,٢٥٦,٣٠٧	٩,١٠٩,٠٩٠	-	إضافات العام
(٢,٠١١,٩٧٧)	-	-	-	(١,٨٨٥,٧٦٥)	-	-	-	(٩٨,٩١٢)	(٢٧,٣٠٠)	-	إستيعادات العام
١١,٦٩٥,٢٦٦	-	٦,٣٤٣,٤٢١	-	-	-	٣,٠٩٠,٩٥٢	-	٢,٢٦٠,٨٩٣	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
٦٠٤,٣٣٨,٥٠٢	٦٨,٦٣٥,٠٠١	١٢٢,٩٨٩,٣٢١	١٠٧,٦٥٢,٣١٧	٦٨,٥٧٤,٠٤٥	٤٦,٢٠٩,٦٩٢	٤٥,٤٥٣,١٨٢	٩,٣٣٩,٥٩٣	٦١,٣٠٢,٨٧٩	٢٩,٤٩٣,٨٣٨	٤٤,٦٨٨,٦٣٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
مجمع الإهلاك											
(٢٤٣,٧٠١,٥٩٣)	(٤٤,٢٤٦,٩٥٧)	(٤٩,٥٧٢,٢٧٥)	(٣١,٧٥٨,٥٧٥)	(٣٥,٥١٣,٠٨٢)	(١٢,٦٧٥,٨٨٨)	(٢٧,٦٥٩,٥٤٥)	(٢,٣٧٨,١٠٢)	(٢٨,٥٢١,٦٧٨)	(١١,٣٧٥,٤٩١)	-	١ يناير ٢٠٢٤
(٣٧٧,٠٨٠)	-	-	-	(٣٧٧,٠٨٠)	-	-	-	-	-	-	محول من حق استخدام أصول (إيضاح ٣٥)
(١٩,٤٧٢,٨٨٦)	-	-	(١٩,٤٧٢,٨٨٦)	-	-	-	-	-	-	-	مجمع اهلاك محول من استثمارات عقارية
(٨٤٢,٨٤٢)	-	-	-	-	(٨٤٢,٨٤٢)	-	-	-	-	-	مجمع اهلاك شركات مستحوذ عليها
(٤٢,٦٢٩,٨٧٧)	(٥,٤٢٨,٤٦٣)	(٦,٣٨٨,٧٥٢)	(٩,١٩١,٨٤٤)	(٥,٩١٩,٩٠٣)	(٤,٨١٤,٨٠٥)	(٢,٤٩٤,٨٦٥)	(٩٣٨,٧٥٥)	(٤,٥٤٩,٦٧٤)	(٢,٩٠٢,٨١٦)	-	إهلاك العام
١,٣٥٦,١٤٨	-	-	-	١,٢٤٨,١٣٦	-	-	-	٩٨,٩١٢	٩,١٠٠	-	إهلاك الاستيعادات
(٥,٣٣٦,٩٤٤)	-	-	-	-	-	(٣,٠٩٠,١٥٥)	-	(٢,٢٤٦,٧٨٩)	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
(٣١١,٠٠٥,٠٧٤)	(٤٩,٦٧٥,٤٢٠)	(٥٥,٩٦١,٠٢٧)	(٦٠,٤٢٣,٣٠٥)	(٤٠,٥٦١,٩٢٩)	(١٨,٣٣٣,٥٣٥)	(٣٣,٢٤٤,٥٦٥)	(٣,٣١٦,٨٥٧)	(٣٥,٢١٩,٢٢٩)	(١٤,٢٦٩,٢٠٧)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
صافي القيمة الدفترية											
٢٩٣,٣٣٣,٤٢٨	١٨,٩٥٩,٥٨١	٦٧,٠٢٨,٢٩٤	٤٧,٢٢٩,٠١٢	٢٨,٠١٢,١١٦	٢٧,٨٧٦,١٥٧	١٢,٢٠٨,٦١٧	٦,٠٢٢,٧٣٦	٢٦,٠٨٣,٦٥٠	١٥,٢٢٤,٦٣١	٤٤,٦٨٨,٦٣٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٤,٢٨١,٧٤٨	إضافات العام
-	٢,٦٥٩,٢٤٨	محول لأصول غير ملموسة (إيضاح ٩)
-	(٢,٤٣٩,٧٥٨)	رصيد آخر العام
٢٤,٢٨١,٧٤٨	٢٤,٥٠١,٢٣٨	

٦- استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	جنيه مصري	%	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٥٦٣,٢٣٢,٤٦٨	٤٢,٧٥	٥٦٣,١١٨,٩٩١	٣٧,٥٥	شركة بداية للطرق والمقاولات
١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٤٦	١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٠١	شركة أمان للتعمير
١,٤١٢,١١١	١٣,٢٦	١,٩٢١,٦٦٢	١٢,٦٠	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديربي)
١٦,٠٠٢,٠٢٥	٠,٦٧	٤٩٢,٨٦٥	٠,٠٣	شركة الحصن للاستشارات
٢,٢٩٢,٠٨٣	٠,٢٩	٢,٥٦٥,٢٧٦	٠,٢٦	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
١٤٥,٦٣٩	٠,٠٤	٢٢٨,٣٥٣	٠,٠٤	
٥٨٤,٢٠٩,٣٢٦		٥٦٩,٤٥٢,١٤٧		

- 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:

أصول غير متداولة	أصول متداولة	التزامات متداولة	التزامات غير متداولة	رأس المال وحقوق المساهمين	القيم بالألف جنيه مصري
٣٩,٨٤٣	٣١	٤٢	٤,٢٥٧	٣٥,٥٧٥	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٦٩١	١٧,٤٣٩	١٤,٣٨٩	-	٣,٧٤١	شركة بداية للطرق والمقاولات
١٣	٣٢,٤٣٤	٣١,٢٣٦	-	١,٢١١	شركة أمان للتعمير
٣٠٠	٤٨٦	٤٩٥	٥٥	٢٣٦	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديربي)
٣,٧٦٣	٦٣٤	٢,٠٣٧	-	٢,٣٦٠	شركة الحصن للاستشارات
٥٣٠	٩١	٢٤٣	٧١	٣٠٧	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
(٨٧,٥٤٢)	(١١٣,٤٧٧)	شركة أمان للتعمير
(١٨٥,٤٥٩)	٥٠٩,٥٥١	الشركة العربية لمنتجات الالبان – (اراب ديربي)
(٢٧,٨٧٥)	٣,١٧٦,٨٥١	شركة الحصن للاستشارات
٧٥٢,٤١٧	٢٧٣,١٩٢	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق – يونيباك
٤٠,٩٨٥	٦,٠٧٠	
٤٩٢,٥٢٦	٣,٨٥٢,١٨٧	

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨- استثمارات عقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	محول إلى مشروعات إسكان وتعمير	افصالات خلال العام	١ يناير ٢٠٢٥	مول بوينت ٩٠
فروق تقييم خلال العام	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٣٢٨,٥٨٠,١٠٠	-	٢٢,٧٣١,١٧٣	٤,٧١٧,٣٥٠,٨٠٠	٩٠
٥٣٥,١٧١,٤٦٠	-	-	٤٦٠,٨٣٩,٥٢٠	مول الملتقي
٣٣٣,٧٩٥,٦٠٩	-	-	٣٢١,١٠٧,٦٠٠	ارض معروف
١٦٥,٤٧٦,٥٠٠	٣١,٨٥٢,٣٧٣	-	-	ارض شبرا *
١١٩,٠٠٢,٠٠٠	-	-	١٠٤,٧٥٠,٠٠٠	ارض القطامية
<u>٦,٤٨٢,٠٢٥,٦٦٩</u>	<u>٣١,٨٥٢,٣٧٣</u>	<u>٢٢,٧٣١,١٧٣</u>	<u>٥,٦٠٤,٠٤٧,٩٢٠</u>	

* خلال العام أستنادنا الي التغيير في نموذج الاعمال لقطعة الأرض المذكورة عاليا بناءا علي 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 ٣١ مارس 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 للعام وفقا للفقرة رقم ٦٣ من المعيار.

- كما قامت الشركة بإعادة تقييم استثماراتها العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ طبقا لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية، مما نتج عنه أرباح تقييم بقيمة ٧٠٥,٨٢٦,٥٧٦ جنيه مصري ليصبح اجمالي فروق التقييم خلال العام ٨٢٣,٣٩٤,٢٠٣ جنيه مصري.

٩- أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	اول العام
٨٠٧,٧٦٣	٨٠٧,٧٦٣	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٥)
-	٢,٤٣٩,٧٥٨	إضافات العام
-	٥٧٠,٠٠٠	اخر العام
<u>٨٠٧,٧٦٣</u>	<u>٣,٨١٧,٥٢١</u>	مجمع الاستهلاك
(٨٠٧,٧٦٣)	(٨٠٧,٧٦٣)	اول العام
-	(٤٢٢,٩٦٤)	استهلاك العام
(٨٠٧,٧٦٣)	(١,٢٣٠,٧٢٧)	اخر العام
-	٢,٥٨٦,٧٩٤	صافي القيمة الدفترية في اخر العام

١٠- الشهرة

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

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		أ عملة محلية
		نقدية بالصندوق
		حسابات جارية
		ودائع لأجل
٣٧,٧٩٧,٥٠٠	٤٦,٨٦٦,٨٤٦	
١,٧٦٨,٧٣٠,٦١٦	٦٣٧,٠١٧,٧١٥	
٩٠٢,٥٧٥,٢٧٠	٧٠٠,١٧٢,٧٢٤	
<u>٢,٧٠٩,١٠٣,٣٨٦</u>	<u>١,٣٨٤,٠٥٧,٢٨٥</u>	
		ب عملة أجنبية
		نقدية بالصندوق
		حسابات جارية
		ودائع لأجل
١١,٤٠٩,٨١٦	١,٩٤٠,٩٢١	
٤٦,٨٩٨,٧٠٧	١١١,٨٧٥,٤١٧	
٦,٦٦٤,٠٢٠	١٣,١٧٨,٥٧١	
<u>٦٤,٩٧٢,٥٤٣</u>	<u>١٢٦,٩٩٤,٩٠٩</u>	
<u>٢,٧٧٤,٠٧٥,٩٢٩</u>	<u>١,٥١١,٠٥٢,١٩٤</u>	
		إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يخصم:
		ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية
(٨٨٨,٩٧٨,٧٧٣)	(٦٠٢,٤٣٦,١٦٤)	
<u>١,٨٨٥,٠٩٧,١٥٦</u>	<u>٩٠٨,٦١٦,٠٣٠</u>	

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

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		وثائق صناديق استثمار
		استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
		استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٥٠,٠٠٠	٤٥,٢٧٥	
١,٠٨٠,٥٢١,٥٦٠	٩١٣,١٩٥,٢٤٦	
٥,١٩٦	٥,٢١٩	
<u>١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦</u>	<u>٩١٣,٢٤٥,٧٤٠</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		رصيد اول العام
		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		ارباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		رصيد آخر العام
		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٩٤,٥٣٣,٤٠٨	١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦	
٦٠٠,٦٩٩,٦٥٩	١١١,٤٧٧,١٣٧	
١,٦٨٧,١٤٩	٣٧,٧٥٨,١٤٠	
<u>(١,٠٨٠,٥٧٦,٧٥٦)</u>	<u>(٩١٣,٢٤٥,٧٤٠)</u>	
<u>١٦,٣٤٣,٤٦٠</u>	<u>٣١٦,٥٦٦,٢٩٣</u>	

١٣- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		القيمة الاسمية
		عوائد مؤجلة
		ضرائب على عوائد اذون الخزانة المستحقة
		القيمة الحالية
٣٢٠,٩٠٠,٠٠٠	٨٣٨,٦٠٠,٠٠٠	
(١٦,١٩٧,٣٨٦)	(١١,٨٧٦,٠٣٤)	
(٢,٤٢٣,٨٩٩)	(٨,٩٦١,٤٨٦)	
<u>٣٠٢,٢٧٨,٧١٥</u>	<u>٨١٧,٧٦٢,٤٨٠</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤ - عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,١١٥,٧٦٣,٨٨٨	٢,٩٣٤,٨١٤,٣٣٧	عملاء واوراق قبض - مقاولات ومحاجر
١,٤٦٤,٤٨٧,٣٧٤	٢,٣٥٦,٠٣٩,٨٢٣	عملاء واوراق قبض - تملك
٣٢,٢٦٦,٦٤٤	٣٥,٨٣٩,٨٠٠	عملاء - إيجار
٤,٦١٢,٥١٧,٩٠٦	٥,٣٢٦,٦٩٣,٩٦٠	
(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	(٢٤٨,٧٤٨,٩٥٤)	* الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض *
(٢٤٥,٥٨٥,٤٧٥)	(٣٨٩,٤٢٥,٩٠١)	فوائد اقساط مؤجلة
٤,٢٠٣,٥٤٩,٠٣٦	٤,٦٨٨,٥١٩,١٠٥	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٦٤,٦٤٧,٥٥٨)	(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	رصيد اول العام
(٩٨,٧٣٥,٨٣٧)	(٨٧,٣٠١,٧٠٣)	رد خلال العام
-	١,٩٣٦,١٤٤	ديون معدومة خلال العام
(١٦٣,٣٨٣,٣٩٥)	(٢٤٨,٧٤٨,٩٥٤)	رصيد آخر العام

١٥ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٨٤,١٣٠,٣٥٦	٦٥,١٢٧,١٩٧	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٤٤٨,٣٦٩,٥١٢	١١٥,٩٧٦,٦٩٣	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٢٢,٢٢٦	٢٢,٢٢٥	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٤,٨٨٣,١٦٥	٥,١٨٩,١٦٥	شركة شقيقة	شركة لوتس للفنادق والمنتجات
٦٤٣,١٥٥,٢٥٩	١٩٢,٠٦٥,٢٨٠		
(١,٤٥٧,٤٧٢)	(١,٠٠٧,١٩٠)		* الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *
٦٤١,٦٩٧,٧٨٧	١٩١,٠٥٨,٠٩٠		

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١,٢٩٧,٠٢٧)	(١,٤٥٧,٤٧٢)	رصيد أول العام
(١٦٠,٤٤٥)	٤٥٠,٢٨٢	مكون / رد خلال العام
(١,٤٥٧,٤٧٢)	(١,٠٠٧,١٩٠)	رصيد آخر العام

١٦ - مشروعات الاسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٩٥٩,١٩٣,٧٤٨	٤٥,٩٦١,٥١٠,٢٠٣	مشروعات تحت التنفيذ
٨٤٩,٤١٣,٩٩٥	٩١,٢٨٧,٧٤٥	مشروعات تامة
٣٨,٨٠٨,٦٠٧,٧٤٣	٤٦,٠٥٢,٧٩٧,٩٤٨	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	خامات رئيسية
٦٨٢,١٤٨,٩١٦	٤٠٨,٠١٨,٢٠٠	قطع غيار
٤,٥٨٤,٧٤٢	٥,٥٢١,٧٠١	وقود
٦٢٥,٥٩٦	٥٩٨,٦٦٠	مخلفات
٥١,٨٠٠	-	
<u>٦٨٧,٤١١,٠٥٤</u>	<u>٤١٤,١٣٨,٥٦١</u>	

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٨,٣٧٠,٤٢٧	٤٤,٠٩٦,٦٦٩	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
١,٨٢٨,٩٣٩,٨٧١	١,٣٣٨,٧٩١,٨١٦	دفعات مقدمه لشراء أصول
١٥٧,٧٤١,٩٦٤	٣٤٠,٢٨٣,١٠٠	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٤٥١,٣٦٦,٩٨٠	٦٥٧,٣٦٧,٦٣٢	تشوينات مقاولين
١٦,٢٤٠,١٠٢	١١٨,٩٠٩,٤١٦	تأمينات لدى الغير
١,٠٩٣,١٨٨,٥٢٢	١,١٦٥,٦٦٠,٤٥٥	غطاء خطابات ضمان
١٧,٢٤٨,٣٦٤	٣٩,٥٩٠,٣٤٨	مصلحة الضرائب
١٠٨,٠٥٦,٤٦٣	١٤٠,٤٧٧,٨٤١	إيرادات مستحقة
١٢٦,٩٤٢,٤٠٩	١٣٧,٧٩٨,٠٢٤	المجموعة المالية - التوريق *
٢٦,٣١٨,٤٢٠	١٩,٤٥٩,٢٠٨	مصروفات صيانة مستحقة
٧٥٥,٢٨٩,٧٦١	٢٥٥,٣١٦,٠٢٢	أرصدة مدينة أخرى
٤٩٠,٣١٥,٤٤٦	٧٢٠,٢٢٩,٢٩٣	
٥,١٢٠,٠١٨,٧٢٩	٤,٩٧٧,٩٧٩,٨٢٤	
<u>(٦,٢٨٣,٧٠٣)</u>	<u>(١٩,٥٦٣,٩٥٠)</u>	
<u>٥,١١٣,٧٣٥,٠٢٦</u>	<u>٤,٩٥٨,٤١٥,٨٧٤</u>	

يخصم :

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى**

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

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

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٩٠,١٩٦,١٩٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة 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 الائتمانية المتوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٣,٧٣٩,٩٥٨	٦,٢٨٣,٧٠٣	مكون خلال العام
٢,٥٤٣,٧٤٥	١٣,٢٨٠,٢٤٧	رصيد آخر العام
<u>٦,٢٨٣,٧٠٣</u>	<u>١٩,٥٦٣,٩٥٠</u>	

١٩- رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبني لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري، وبلغ 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 وبراس مال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصري، وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

خلال العام قامت الشركة باستكمال شراء أسهم خزينة وفقاً 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 بالأجماع على تخفيض رأس المال المصدر ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري الي ٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠ جنيه مصري وفقاً لرصيداها الظاهر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عن طريق إعدام عدد أسهم خزينة البالغ قدره مبلغ ٣٤,٤٤٧,٥٠٠ جنيه مصري لعدد ٧٦٥٥٠٠٠ سهم بقيمة اسمية 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 مجاناً 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 جنيه مصري	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
١,٣٦٣,٢١١,٦٨١	٣٠٢٩٣٥٩٢٩	٢٨,٩٣%	وليد محمد زكي
٦١٠,٤٦٤,٣٧٥	١٣٥٦٥٨٧٥٠	١٢,٩٦%	شركة عبد القادر المهديب واولاده
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠٦٣٤٤٩٢١	١٠,١٦%	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤٦٤٣٧٦٦	٧,١٣%	هشام علي شكري حافظ
٣١٩,٢١١,٥٣٦	٧٠٩٣٥٨٩٧	٦,٧٧%	إيجي كاب انفستمنت ليمتد
٢٣١,٢٤٣,٣٤٥	٥١٣٨٧٤١٠	٤,٩١%	حسام محمد زكي
١,٣٧٣,٥٩٥,٦٩١	٣٠٥٢٤٣٤٨٧	٢٩,١٥%	مساهمون آخرون
<u>٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠</u>	<u>١٠٤٧١٥٠١٦٠</u>	<u>١٠٠%</u>	اجمالي

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠- حقوق الحصاة غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد اول العام
٤,٨٧٨,٠٨٠,٧٠٨	٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	تسويات على الارباح المرحلة لشركات تابعة
٥٧٧,٣٢٧,٢٦٩	(٥٤,٨٦٨)	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
٧,٥٠٠,٠١٥	٣١,٨٠١,٥٠٥	تسويات ناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة
٩٠٣,٤١٥	-	تسويات ناتجة عن تغيير نسب الملكية في شركات تابعة
٤٥١,٣٥٠,٥٢١	(٢٦,٠٨٦,٣٠٢)	تسويات ناتجة عن شراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٣١,٨٩٤,١٩٦)	(٢٤,١٨٤,٩٨١)	توزيعات أرباح - شركات تابعة
(٢٤,٩٢٥,٣١٧)	(٢١,٦٢٨,٤١٦)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
١,٦٠٧,٨١١	(١٣,٩٥٣,٧٤٣)	حقوق الحصاة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
١٦٤,٧٨٨,٦٨٦	٣١٢,٥٢٨,٦٤٨	رصيد آخر العام
٦,٠٢٤,٧٣٨,٩١٢	٦,٢٨٣,١٦٠,٧٥٥	قروض طويلة الاجل

٢١- قروض طويلة الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد القروض
٦,٤٤٥,٣٣٦,٢٧٨	٦,٣٩٣,٤٠٨,٣٩٣	يخصم:
(٢٠٢,٩٦٥,٧٧٢)	(١,٥٢٤,٤٤٥,٢٧٤)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٦,٢٤٢,٣٧٠,٥٠٦	٤,٨٦٨,٩٦٣,١١٩	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل

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

٢٢- دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد الالتزام
١٤,٨٥٣,٩٥٣,١٣٦	١٤,٠٧٩,٦٩٩,٩٥٤	يخصم:
(١,٥١٢,٥٨٥,٧٤٢)	(٣,٠٧٨,٤٢٣,٤٨٧)	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
١٣,٣٤١,٣٦٧,٣٩٤	١١,٠٠١,٢٧٦,٤٦٧	الجزء غير المتداول من دائنو شراء أراضي

٢٣- ارصدة دائنة - مساهمين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة دائنة مساهمين - (الشركات التابعة)
١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	٣١,٦٠٥,٣٣٩	
١٣٩,٧٨٣,٥٥٨	٣١,٦٠٥,٣٣٩	

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء - نشاط مقاولات
٤٦٨,٥٥٩,٦٠٢	٨٥٤,٥٣٦,٢٣٤	عملاء - نشاط استثمار عقاري
١٣,٧٥٥,٦٨٢,٧١٣	١٩,٦٥٤,٩٧٣,٦٥٠	
١٤,٢٢٤,٢٤٢,٣١٥	٢٠,٥٠٩,٥٠٩,٨٨٤	

٢٥- بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٣,١٨٨,٠٩١,٤٥٤	٢,٣٦٦,٩٨٠,٩١٠	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
٤٠٩,٥٤٢,٩٩٤	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	
٣,٥٩٧,٦٣٤,٤٤٨	٢,٦٦١,٤٥٤,٤٠١	

- 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 المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٦- موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	موردون ومقاولو مشروعات
١,٤٦١,٣١٥,٧٣٦	٢,٤٨٩,٩٣٧,٥٤١	أوراق دفع
١,٦١٤,٨٢٤,٧٢٢	١,٦١٠,٨٥١,٣٢٤	
<u>٣,٠٧٦,١٤٠,٤٥٨</u>	<u>٤,١٠٠,٧٨٨,٨٦٥</u>	

٢٧- ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٠٥,١٩٦,٨٦٨	١٥٥,٧٦٠,٨٦٩	مصلحة الضرائب - متنوعة
٣٢٠,٧٦٠,٠٧١	٣٨٧,٠٥٠,٥٥١	
<u>٤٢٥,٩٥٦,٩٣٩</u>	<u>٥٤٢,٨١١,٤٢٠</u>	

٢٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مستحقة
٨٢,٧٣٣,٠١٣	٨٧,٧٥٧,١٧٠	تأمينات للغير
٤٦٩,٧١٨,٤٨٧	٩٥٨,٤١٨,٦٩٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٥٧,١٦٥,٠٦٢	٧٥,٥٤٥,٧٢٧	مقاولين تأمينات اجتماعية
٧٥,٢٠٨,٩٣١	١٢٦,٤٠٠,٢٩٨	مصروفات صيانة محصلة
٩,٥٠٦,٨٢٦	١٥,٩٢٨,٩٣٩	إيرادات مؤجلة
١,٦٠٦,٤٨٣	٧,٤٥١,٦٩٢	اتحادات الشاغلين - وديعة الصيانة
١,٠٦٣,٨٧٩,٣٤١	١,٨٧٤,٥٦٩,٠٩٧	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,١٩٠,٠٥٠	٣٠٧,٦٥٧	البنك العقاري المصري العربي
٩٨,٠٤١,١٧١	٥٠,٧٥٦,٩٩٩	شركة املاك للتمويل
٥٢,٨٢٤,٨٦٧	٣٦,٥١٣,٩٩٢	فوائد مستحقة
٣٧,٢٨٠,٣٣٣	٣,١٧٢,٣٢٥	ارصدة دائنة اخرى
٩٨٧,٨٩٥,٣٣٢	٦٢٦,٤٤٧,٢٤٨	
<u>٢,٩٣٧,٠٤٩,٨٩٦</u>	<u>٣,٨٦٣,٢٦٩,٨٣٤</u>	

٢٩- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	١ يناير ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات
١٥,٩٢٦,١٠١	(٦٢٠,٥٢٦)	٤,٤٤٣,٧٦٤	١٢,١٠٢,٨٦٣	مخصص مطالبات ومنازعات
٣٦,٢٨٥,٢٧٩	-	٩٥,٠٠٠	٣٦,١٩٠,٢٧٩	
<u>٥٢,٢١١,٣٨٠</u>	<u>(٦٢٠,٥٢٦)</u>	<u>٤,٥٣٨,٧٦٤</u>	<u>٤٨,٢٩٣,١٤٢</u>	

٣٠- ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب الدخل الجارية
٩٥,٣٣٢,٧٩٤	١٤١,٨٢٢,١٨٤	ضرائب الدخل على أذون الخزانة
١٣,٢٢١,٠٩١	١٢,٩٨٦,٤١٥	ضريبة الدخل المؤجلة - ايراد / (مصروف)
(٨٧,٨٩٤,٧٧٩)	١٧٠,٣٤٢,٦٧٥	مصروف ضرائب الدخل
<u>٢٠,٦٥٩,١٠٦</u>	<u>٣٢٥,١٥١,٢٧٤</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠- ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨٥,٩٤٧,٧٦١	(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)	ضريبة الدخل المؤجلة - أول العام - (التزام) / أصل
(٨٨٣,١٦٠,٧٤٧)	-	تسويات خلال العام
٢,٧٢٣,٣٣٦	-	فروق ترجمة قوائم مالية
٨٧,٨٩٤,٧٧٩	(١٧٠,٣٤٢,٦٧٥)	ضريبة الدخل المؤجلة عن العام - (التزام) / أصل
(٣٠٦,٥٩٤,٨٧١)	(٤٧٦,٩٣٧,٥٤٦)	رصيد آخر العام - (التزام)

٣١- إيرادات الأنشطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠١٤,٢٤٢,٠٦٩	٣,٢٤٩,١٢٨,٢٥٣	إيرادات نشاط المقاولات
١,٦٦٦,٤٠٥,٢٩٥	٢,٥٧٦,٨٦٩,٤٩٦	إيرادات بيع وحدات عقارية
٢٩٧,٧٤٢,٩٧٤	٣٣٦,٧٠٠,٠٤١	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
١٨,١٢٣,٣٠٩	٢٤٨,٥٨١,١٢٥	إيرادات نشاط بيع بالتجزئة
٤,٩٩٦,٥١٣,٦٤٧	٦,٤١١,٢٧٨,٩١٥	

٣٢- تكلفة الأنشطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٣٩٥,٠٩٢,٢٤٧	٢,٦٦٢,٩٦٣,٠٨١	تكاليف نشاط المقاولات
١,١٦٥,٨٧٥,٧٤٠	١,٢٧٧,٠٨٠,١٢١	تكاليف بيع وحدات عقارية
٥٩,٢٢٧,٤٦٤	٧٧,٥٨٢,٦٠٦	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
١١,٩١٨,٥٤١	٢٣٦,٧٥٦,٤١٨	تكاليف نشاط بيع بالتجزئة
٣,٦٣٢,١١٣,٩٩٢	٤,٢٥٤,٣٨٢,٢٢٦	

٣٣- خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	(٥,٤٩٩,٨١٠)	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
-	(٥,٤٩٩,٨١٠)	

٣٤- نصيب السهم في الأرباح

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠١,١٣٧,٤٦٤	٣٦١,٧٧٤,٩٩٤	أرباح العام للشركة القابضة
١٠٣٦٦٤٤٢٠٧	١٠٣١٩٥٥٥٤١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
١,٠٦٢	٠,٣٥١	نصيب السهم في الأرباح

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٥- عقود التأجير والترتيب
١- أصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٥	٩٥,٦٩٦,١٥٣	٦,٢٠٧,٥٨٦	١٠١,٩٠٣,٧٣٩
إضافات العام	١,٩٤٢,٠٣٣	-	١,٩٤٢,٠٣٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٩٧,٦٣٨,١٨٦	٦,٢٠٧,٥٨٦	١٠٣,٨٤٥,٧٧٢
مجمع الاستهلاك			
١ يناير ٢٠٢٥	(٣١,٧٨٨,٧٦١)	(٢,٧١٨,٨٦٨)	(٣٤,٥٠٧,٦٢٩)
استهلاك العام	(١٣,١٠٣,٧٩٧)	(٩١٠,٩١٨)	(١٤,٠١٤,٧١٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	(٤٤,٨٩٢,٥٥٨)	(٣,٦٢٩,٧٨٦)	(٤٨,٥٢٢,٣٤٤)
صافي القيمة الدفترية في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٥٢,٧٤٥,٦٢٨	٢,٥٧٧,٨٠٠	٥٥,٣٢٣,٤٢٨

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

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

رصيد الالتزام	عقود تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
يخصم:	٦٨,٠٢٨,٥٦٩	١,٢٥٦,١٦١,٠١٥	١,٣٢٤,١٨٩,٥٨٤
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(١٦,١٢٤,٦٢٩)	(١٩٢,٢٩٠,٧٢٦)	(٢٠٨,٤١٥,٣٥٥)
	٥١,٩٠٣,٩٤٠	١,٠٦٣,٨٧٠,٢٨٩	١,١١٥,٧٧٤,٢٢٩
رصيد الالتزام	عقود تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
يخصم:	٧٨,٥٠٧,٣٥٥	١,٤٥٨,٢٤٤,٩٦٣	١,٥٣٦,٧٥٢,٣١٨
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(١٥,٥٨٠,٩٢٤)	(١٧٤,٤٨١,٤٥٥)	(١٩٠,٠٦٢,٣٧٩)
	٦٢,٩٢٦,٤٣١	١,٢٨٣,٧٦٣,٥٠٨	١,٣٤٦,٦٨٩,٩٣٩

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 ٧٩,٢٨٥,١٤٩ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٦١٤,٤٠٠,٢٩٢ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٣٨١,٣٥٩,٩٢٢ جنيه مصري وشركة مشارق للاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٨٣,٩٢١,٨٤١ جنيه مصري وشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٢٩,٨١١,٦٩٠ جنيه مصري وشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٦٧,٣٨٢,١٢١ جنيه مصري والناجحة عن عقود بيع مع إعادة استنجاز لأصول مملوكة للشركات والتي سنؤول 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 جوهرى للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة 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 السنوات.

٣٩- 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 وتخفيض بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٪، وبتاريخ ٢٨ أغسطس قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٥٠٪، وبتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي بخفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى 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 حالياً بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

٤٠- 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٪ و٢٠٪ و١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر 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 على القوائم المالية المستقبلية.