

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
بي ار اي جروب PRE Group
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

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

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٢٨-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

اسطنبول ، أبوالقاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر

ص.ب: ٢٥٠ المعادي

٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

تليفون:

info@uhy-united.com بريد الكتروني:

www.uhy-united.com موقع الكتروني:

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذلك القوائم المالية الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ٢٩ يونيو ٢٠٢٦

مراقب الحسابات
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
محمد أحمد أبو القاسم المالية
٣٧ شارع ٢٠٠ المعادي
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 اري جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٢,٧٣٢,٩٧٤	١٢,١٤٦,٣٣٢	(٣)	أصول ثابتة
٦,٥٤٩,٩٩٤,٧٣٤	٦,٧٧٨,٣٧٧,٨٥٣	(٤)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٥٢,٠٩٦,١٧٠	٥١,٣٨٧,٦٧٤	(٥)	استثمارات عقارية
١٢,٣٥٣,٠٩٣	١١,٦١٣,٢٢٧	(١٧-١)	أصول حق انتفاع
١٥١,٦٦٨,٤٩٣	١٦٣,٢٠١,٠١٥	(١٣)	أصول ضريبية مؤجلة
٦,٧٧٨,٨٤٥,٤٦٤	٧,٠١٦,٧٢٦,١٠١		إجمالي الأصول غير المتداولة
٣٦٧,٤٩١	٢٩٦,٦٢٧	(٦)	أصول متداولة
٣٧٤,٦٦٦,٨٣١	٣٢٩,١٨٢,٢٩٢	(٧-١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٨,٨٧٨,٢٣٠	٢٢,٥٨١,٥٤٥	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٩٠٢,٢٣٢	١٥,٥٠٤,٨٥٣	(٩)	مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٩٥,٨١٤,٧٨٤	٣٦٧,٥٦٥,٣١٧		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٧,١٧٤,٦٦٠,٢٤٨	٧,٣٨٤,٢٩١,٤١٨		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(١٠)	حقوق الملكية والالتزامات
(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	(١٠)	حقوق الملكية
٢٩,١٠٩,٧٢٩	٤٧,٠١٠,٦٣٢		رأس المال المصدر والمدفوع
١,١٨٣,٦١١,٨٤٠	١,٥١٦,٠٥٩,٥٧٩		أسهم خزينة
٣٥٨,٠١٨,٠٦٠	١٦٣,٥١٠,٤٦٩		احتياطي قانوني
٦,٢٤٩,٤٨٢,٤٨٢	٦,٤٠٥,٣٢٣,٥٣٣		أرباح مرحلة
			أرباح الفترة / العام
			إجمالي حقوق الملكية
٦٥,٢٧٠,٤١١	٥٥,٧٩٠,٦١٠	(١٧-٢)	الالتزامات
٦٥,٢٧٠,٤١١	٥٥,٧٩٠,٦١٠		التزامات غير متداولة
			التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢٩٤,٤٧٣,٤٩١	٣٣٥,٠٧١,٩٢٧	(١١)	التزامات متداولة
٣٢,٠٨٦,٩٧٣	٣٤,١٩٧,١٨٨	(١٧-٢)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٤١٧,٤٠٢,٠٤٨	٤٥٦,٥٢٩,٢٦٤	(٧-٢)	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
٣٧,٠٣٣,٥٨٣	٣٠,٨٩٧,٦٤٤		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٨,٩١١,٢٦٠	٦٦,٤٨١,٢٥٢	(١٢)	التزامات ضريبية
٨٥٩,٩٠٧,٣٥٥	٩٢٣,١٧٧,٢٧٥		مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩٢٥,١٧٧,٧٦٦	٩٧٨,٩٦٧,٨٨٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧,١٧٤,٦٦٠,٢٤٨	٧,٣٨٤,٢٩١,٤١٨		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية

محمد مصطفى عبد العزيز بي اري جروب PRE Group

ش.م.م

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	إيضاح	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٩,٣٩١,٢١٨	٢٣٩,٧٠٥,٢٣٤	(١٤)	إيرادات النشاط
(٧٠٨,٤٩٦)	(٧٠٨,٤٩٦)	(١٥)	تكلفة النشاط
٥٨,٦٨٢,٧٢٢	٢٣٨,٩٩٦,٧٣٨		مجمول الربح
(٢٦,٠٦٦,٩٢٨)	(٣٢,٩٨٥,١٥٧)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
٢٣٤,٣٠١	١,١٧٣,٨٢٩	(١٧-١)	رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٢٧٧,٨٦١	-		إيرادات أخرى
٣٤,١٢٧,٩٥٦	٢٠٧,١٨٥,٤١٠		أرباح التشغيل
(٤١,٢٠١,٦٢٨)	(١٣,٧٠٧,٥٠٩)		مصروفات تمويلية
١,٠٠١,٩٠٦	٧,٣٠٧		فوائد دائنة
٧,٣١٢,٥٩٤	-		عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٣٧٠,٣٢٥	(٤١,٥٠٧,٢٦١)		فروق تقييم عملة
٣,٦١١,١٥٣	١٥١,٩٧٧,٩٤٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
١٠,٣٤٤,٤٧٨	١١,٥٣٢,٥٢٢	(١٣)	ضرائب الدخل
١٣,٩٥٥,٦٣١	١٦٣,٥١٠,٤٦٩		أرباح الفترة
٠,٠١	٠,١٤	(٢١)	نصيب السهم في الأرباح

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

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

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

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣,٩٥٥,٦٣١	١٦٣,٥١٠,٤٦٩
<u>١٣,٩٥٥,٦٣١</u>	<u>١٦٣,٥١٠,٤٦٩</u>

أرباح الفترة
بنود الدخل الشامل الاخر:
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

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

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

رأس المال المصدر والمدفوع	أسهم خزينة	احتياطي قانوني	ارباح مرحلة	أرباح الفترة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	٢٩,١٠٩,٧٢٩	١,١٨٣,٦١١,٨٤٠	٣٥٨,٠١٨,٠٦٠	٦,٢٤٩,٤٨٢,٤٨٢
-	-	١٧,٩٠٠,٩٠٣	٣٤٠,١١٧,١٥٧	(٣٥٨,٠١٨,٠٦٠)	-
-	-	-	(٧,٦٦٩,٤١٨)	-	(٧,٦٦٩,٤١٨)
-	-	-	-	١٦٣,٥١٠,٤٦٩	١٦٣,٥١٠,٤٦٩
٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠	(٣٣,٤٣٢,٨٦٧)	٤٧,٠١٠,٦٣٢	١,٥١٦,٠٥٩,٥٧٩	١٦٣,٥١٠,٤٦٩	٦,٤٠٥,٣٢٣,٥٣٣
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦					
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١١١,٢٨٠,٧٧١)	١٠٤,٧١٦	٧٠٥,٢٩٢,٣٣٧	٥٨٠,١٠٠,٢٥١	٥,٩٢٠,٨٣٩,٧٥٣
-	-	٢٩,٠٠٥,٠١٣	٥٥١,٠٩٥,٢٣٨	(٥٨٠,١٠٠,٢٥١)	-
-	-	-	(٣٣,٠٠٥,٠٩٠)	-	(٣٣,٠٠٥,٠٩٠)
-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	-	-	-	(١٧,٠٥٢,٥٦٣)
-	-	-	-	١٣,٩٥٥,٦٣١	١٣,٩٥٥,٦٣١
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٢٨,٣٣٣,٣٣٤)	٢٩,١٠٩,٧٢٩	١,٢٢٣,٣٨٢,٤٨٥	١٣,٩٥٥,٦٣١	٥,٨٨٤,٧٣٧,٧٣١
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥					

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
٣,٦١١,١٥٣	١٥١,٩٧٧,٩٤٧	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦١٨,٥٣٦	٦٥٢,٧٣١	(٣) اهلاك الأصول الثابتة
٧٠٨,٤٩٦	٧٠٨,٤٩٦	(٥) إهلاك استثمارات عقارية
٦٥٠,١٤٥	٧٣٩,٨٦٦	(١-١٧) استهلاك أصول حق انتفاع
(٢٣٤,٣٠١)	(١,١٧٣,٨٢٩)	(١-٧) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٠,٤٥٢)	٧٠,٨٦٤	(١٤) فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
(٥٥,٦٤٧,٢٠٥)	(٢٣٦,٠٥٢,٥٣٧)	(١٤) حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة
(٧,٣١٢,٥٩٤)	-	عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٤١,٢٠١,٦٢٨	١٣,٧٠٧,٥٠٩	مصروفات تمويلية
(١,٠٠١,٩٠٦)	(٧,٣٠٧)	فوائد دائنة
(١٧,٤٢٦,٥٠٠)	(٦٩,٣٧٦,٢٦٠)	(خسائر) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
٢٩٦,٥٣٣,٤٦٨	٤٦,٦٥٨,٣٦٨	التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(١,١٦٢,١١٩)	(٣,٧٠٣,٣١٥)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
٢١٢,٢٠١,٦٥٢	٣٩,١٢٧,٢١٦	التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة
٤,٨٩٢,٤٩١	(٦,١٣٥,٩٣٩)	التغير في التزامات ضريبية
٩,٠٢٥,٠٣٤	(١٢,٤٣٠,٠٠٨)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٥٠٤,٠٦٤,٠٢٦	(٥,٨٥٩,٩٣٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(١,٢٨٥,٠١٦)	(٦٦,٠٨٩)	(٣) (مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
١٢٣,٤٨٠,٥٠٠	-	مقبوضات من استثمارات في أذون خزانة
١,٠٠١,٩٠٦	٧,٣٠٧	فوائد دائنة محصله
١٢٣,١٩٧,٣٩٠	(٥٨,٧٨٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(٤٤١,٤٦١,٧٥٧)	٤٠,٥٩٨,٤٣٦	مقبوضات من / (مدفوعات في) بنوك تسهيلات ائتمانية
-	(٧,٣٦٩,٥٨٦)	(مدفوعات في) التزامات عقود التأجير
(٥,١١٣,٥١٩)	-	(مدفوعات في) شراء أسهم خزينة
(١٧,٠٥٢,٥٦٣)	-	(مدفوعات في) قروض طويلة الأجل
(٤١,٢٤٧,٥١١)	(١٣,٧٠٧,٥٠٩)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(٥٠٤,٨٧٥,٣٥٠)	١٩,٥٢١,٣٤١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٢٢,٣٨٦,٠٦٦	١٣,٦٠٢,٦٢١	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢,١٨٠,٢٧٢	١,٩٠٢,٢٣٢	(٩) النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٢٤,٥٦٦,٣٣٨	١٥,٥٠٤,٨٥٣	(٩) النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

١ - نبذة عن الشركة

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

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

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٦.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

التغيرات في السياسات المحاسبية المطبقة

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

٢-٢ عقود التأجير

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

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ عقود التأجير (تابع)

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

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

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

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

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

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

٤-٢ الأصول الثابتة

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل. ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل 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 إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في الفترات 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 الفترة المالية الذي حدث فيها الرد.

٧-٢ احتياطي قانوني

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ المشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٢ الاستثمارات العقارية

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

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للعام، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة 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:

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

- إيرادات المقاولات

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

١٣-٢ المصروفات

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

١٦-٢ تكاليف الاقتراض

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

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال الانشاء الفعالة للأصل.

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٨-٢ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٢ الاضمحلال (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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

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

١٩-٢ 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 أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ 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.

٢٠-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢١-٢ النقدية وما في حكمها

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣ - أصول ثابتة

التكلفة	حاسب آلي	أثاث	تحسينات على مباني مستأجره	اجهزه كهربائية	وسائل نقل	اجهزة اتصالات	الديكورات	الات ومعدات	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٦	٦٨٢,٣٤٢	٣,٠٤٧,٢٠٨	١٢,٢٨٩,٧٦٨	١,٣٩٢,٦٤٥	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,٢٦٢,١٨١	٢٥٥,٧٠٠	٢٠,٢٥٠,٩٤٠
إضافات الفترة	-	-	-	٦٦,٠٨٩	-	-	-	-	٦٦,٠٨٩
٣١ مارس ٢٠٢٦	٦٨٢,٣٤٢	٣,٠٤٧,٢٠٨	١٢,٢٨٩,٧٦٨	١,٤٥٨,٧٣٤	٨٤٥,٠٠٠	٤٧٦,٠٩٦	١,٢٦٢,١٨١	٢٥٥,٧٠٠	٢٠,٣١٧,٠٢٩
مجمع الاهلاك	(٢٠٩,٠٦٦)	(٥٥٩,٥٣٥)	(٤,٦٨٨,٨٩٥)	(٥٠٢,٧٣٧)	(٦٧٦,٠٠٠)	(١٨٢,٠٦٢)	(٦٢٣,٥٢٩)	(٧٦,١٤٢)	(٧,٥١٧,٩٦٦)
١ يناير ٢٠٢٦	(٢١,٣٢٣)	(٤٥,٧٠٨)	(٤١٤,٣١٨)	(٤٤,٧٥٢)	(٤٢,٢٥٠)	(١٤,٨٧٨)	(٦٣,١٠٩)	(٦,٣٩٣)	(٦٥٢,٧٣١)
إهلاك الفترة (ايضاح ١٦)	(٢٣٠,٣٨٩)	(٦٠٥,٢٤٣)	(٥,١٠٣,٢١٣)	(٥٤٧,٤٨٩)	(٧١٨,٢٥٠)	(١٩٦,٩٤٠)	(٦٨٦,٦٣٨)	(٨٢,٥٣٥)	(٨,١٧٠,٦٩٧)
٣١ مارس ٢٠٢٦	٤٥١,٩٥٣	٢,٤٤١,٩٦٥	٧,١٨٦,٥٥٥	٩١١,٢٤٥	١٢٦,٧٥٠	٢٧٩,١٥٦	٥٧٥,٥٤٣	١٧٣,١٦٥	١٢,١٤٦,٣٣٢
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦									

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣ - أصول ثابتة (تابع)

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤ - استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) *	٣١,٥٠٪	٢,٠٤٤,٦٦٠,٤٥٠	٣١,٥٠٪	١,٩١٤,٣٠١,٤٤٦
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٩٪	٢,١٩٩,٩٨٧,٢٤٠	٩٩,٩٩٪	٢,٠٧٨,٢٩٥,٢٨٩
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٥٨,١٢٪	٣٦٤,٤٧٤,٨٤٤	٥٨,١٢٪	٣٩٠,٨٦٦,٠١٥
شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠٪	٤٩٨,٦٦٩,٧٩٤	٣٦,٧٠٪	٥٣١,١٥٠,٣٣٤
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	١٩,٧١٪	٣٠٢,٢٩١,٧٨٧	١٩,٧١٪	٢٨٩,٤٧٠,٨٨٢
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) **	٦٠,٠١٪	٦٨٥,٠٣٩,٣٦١	٦٠,٠١٪	٦٥٨,٢٤٢,٤٢٣
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٥,٦٩٪	٥٧,٩٥٢,٤٣٦	٥,٦٩٪	٥٦,٨٧٥,٨٥٥
شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨٪	٦٢٥,١٤٣,٦٢٨	٥٧,١٨٪	٦٣٠,٦٢٤,٨٠٠
شركة سيجما للتخطيط العمراني (ش.م.م)	٢٠,٠٠٪	١٥٨,٣١٣	٢٠,٠٠٪	١٦٧,٦٩٠
		٦,٧٧٨,٣٧٧,٨٥٣		٦,٥٤٩,٩٩٤,٧٣٤

* خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة القاهرة للإسكان والتعمير من ٥٣٠,٥٠٤,١٥٩ جنيه مصري إلى ٩٢٨,٣٨٢,٢٧٨ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩٧,٨٧٨,١١٩ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٥٠ قرشا مصري للسهم الواحد تمول من علاوة الإصدار بزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٠٦١٠٠٨٣١٨ مليون سهم إلى ١٨٥٦٧٦٤٥٥٦ مليون سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٦ وبلغ نصيب شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) من الزيادة ١٢٥,٣٣٤,٥٦٦ جنيه مصري لعدد اسهم ٢٥٠,٦٦٩١٣١ ليصبح إجمالي عدد الاسهم ٥٨٤٨٩٤٦٤١ سهم في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

** خلال الفترة تم زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري من ٢٨٨,٥٤٢,٠٤٣ جنيه مصري إلى ٤٣٢,٨١٤,٠٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ١٤٤,٢٧١,٩٥٧ جنيه مصري بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرشا مصري للسهم الواحد تمول من الأرباح المرحلة بزيادة عدد الاسهم المصدرة من ١٤٤٢٧١٠٢١٥ مليون سهم إلى ٢١٦٤٠٧٠٠٠٠ مليون سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٦ وبلغ نصيب شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بي ار اي جروب PRE Group (شركة مساهمة مصرية) من الزيادة ٨٦,٥٧١,٤٥٣ جنيه مصري لعدد اسهم ٤٣٢٨٥٧٢٦٥ ليصبح إجمالي عدد الاسهم ١٢٩٨٥٧١٧٩٥ سهم في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
شركة وادي للاستشارات	١٣٠,٨٤٦,٢٨٦	١,٠٩٦,٩٣٣
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	١٢٣,٦١٨,٩١١	٥٣,٠١٩,٩٢٤
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	(٢٣,٣١١,٩٣٣)	(٢٢,٤٠٥,١٤٨)
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	(٣١,٥٠٧,١٢١)	٣,٤٥٤,٥٠٩
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	١٣,٠٨٠,٧١٤	٧,٣٦٧,٥٣٥
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٢٦,٧٩٦,٩٣٨	٨,٧٣٨,٤٣١
شركة بلو للتطوير العقاري	١,٨٣١,٠٦٨	٣,٨٠١,١٥١
شركة سيجما للتخطيط العمراني	(٥,٢٩٨,٩٩٢)	٥٧٤,٠٢٧
	(٣,٣٣٤)	(١٥٧)
	٢٣٦,٠٥٢,٥٣٧	٥٥,٦٤٧,٢٠٥

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

شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
شركة وادي للاستشارات	(٤٨٧,٢٨٢)	-
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	(١,٩٢٦,٩٦٠)	٣,٣٤٤,٦٠٦
شركة رؤية القابضة للاستثمارات	(٣,٠٧٩,٢٣٨)	(١,٧٤١,٢٨١)
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	(٩٧٣,٤١٩)	(٥,١٣٣,٢٥٩)
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	(٢٥٩,٨٠٩)	(٢٨,٥٩٩,٢٠٩)
شركة بلو للتطوير العقاري	(٧٥٤,٤٨٧)	-
شركة سيجما للتخطيط العمراني	(١٨٢,١٨٠)	(٨٥٩,٧٢٧)
	(٦,٠٤٣)	(١٦,٢٢٠)
	(٧,٦٦٩,٤١٨)	(٣٣,٠٠٥,٠٩٠)

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 ٢٠٢٦
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ مارس ٢٠٢٦
(١٨,٠٢٦,١٥٥)	(١٨,٠٢٦,١٥٥)	-	مجمع الإهلاك في
(٧٠٨,٤٩٦)	(٧٠٨,٤٩٦)	-	١ يناير ٢٠٢٦
(١٨,٧٣٤,٦٥١)	(١٨,٧٣٤,٦٥١)	-	إهلاك الفترة
٥١,٣٨٧,٦٧٤	٦,٧٧١,١٩٤	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ مارس ٢٠٢٦
			صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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
(١٥,١٩٢,١٧٢)	(١٥,١٩٢,١٧٢)	-	مجمع الإهلاك في
(٢,٨٣٣,٩٨٣)	(٢,٨٣٣,٩٨٣)	-	١ يناير ٢٠٢٥
(١٨,٠٢٦,١٥٥)	(١٨,٠٢٦,١٥٥)	-	إهلاك العام
٥٢,٠٩٦,١٧٠	٧,٤٧٩,٦٩٠	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الأصول المؤجرة تمويلًا والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - (إيضاح ١٧).

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٩٦,٦٢٧	٣٦٧,٤٩١
٢٩٦,٦٢٧	٣٦٧,٤٩١

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

١ - مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تابعة	١١,٤٠٥	١١,٤٠٥
شركة تابعة	-	١٢,٨٤٢,٢٦٧
شركة تابعة	١,٥٣٦,٠٢٢	١,٥٣٦,٠٢٢
شركة تابعة	-	١٨١,٦٦٤,٤٤٥
شركة تابعة	٢٤٤,٠٤٩	٢٠٥,٨١٨
طرف ذو علاقة	٥٣,١٣٤,٠٩٤	٦٥,١٢٧,١٩٧
طرف ذو علاقة	٢٧٥,٧٧٩,٩٠٩	١١٥,٩٧٦,٦٩٣
	٣٣٠,٧٠٥,٤٧٩	٣٧٧,٣٦٣,٨٤٧
	(١,٥٢٣,١٨٧)	(٢,٦٩٧,٠١٦)
	٣٢٩,١٨٢,٢٩٢	٣٧٤,٦٦٦,٨٣١

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة *

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

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

الثلثة أشهر المنتتهية في	الثلثة أشهر المنتتهية في	اول الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	رد خلال الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد آخر الفترة
(٢,٦٩٧,٠١٦)	(٥,٧٥٢,١٢٠)	
١,١٧٣,٨٢٩	٢٣٤,٣٠١	
(١,٥٢٣,١٨٧)	(٥,٥١٧,٨١٩)	

٢ - مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة	شركه وادي للاستشارات
جنيه مصري	جنيه مصري	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات
٢٦٢,٤١٢,٣٥٨	٢٩٧,٤٤٥,٤٤٨	شركة تابعة	جارى مساهمين
١٤,٣٣٩,١٢٨	١٦,٩٠٣,٢١٩	مساهمين	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
١١٦,٨٥٩,٣٧٢	١٠٣,٠٥٣,٣٨١	شركة تابعة	
٦٢,٩١٨,٤٠٦	-		
٤٥٦,٥٢٩,٢٦٤	٤١٧,٤٠٢,٠٤٨		

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	دفعات مقدمة
جنيه مصري	جنيه مصري	تأمينات لدى الغير
١,١٤٦,٥٢٢	٨٤٦,٥٢٢	سلف وعهد عاملين
٦١١,٠٧٦	٦١١,٠٧٦	دفعات مقدمة لشراء أصول
٦,٥٥٦,٦٠٠	٥,٠٢٣,١٩١	ايرادات مستحقة
٦٢٧,٠٠٠	٦٢٧,٠٠٠	ايجارات مستحقة
٤٦٢,٨٨٦	٤٦٢,٨٨٦	أرصدة مدينة أخرى
١١,٥٠٩,١٣٥	٧,٧٨٥,٥٧٣	
١,٦٦٨,٣٢٦	٣,٥٢١,٩٨٢	
٢٢,٥٨١,٥٤٥	١٨,٨٧٨,٢٣٠	

٩ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	عملة محلية
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١,١٩٧,٨٩٩	١٧١,١٨٧	حسابات جارية
١٣,٩٢٣,٩٥٣	٩٠٣,٤٠٢	
١٥,١٢١,٨٥٢	١,٠٧٤,٥٨٩	
		عملات أجنبية
		نقدية بالصندوق
		حسابات جارية
١٣,١٠١	١٠٢,٠١٤	
٣٦٩,٩٠٠	٧٢٥,٦٢٩	
٣٨٣,٠٠١	٨٢٧,٦٤٣	
١٥,٥٠٤,٨٥٣	١,٩٠٢,٢٣٢	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٠ - 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 ٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٤٧١٥٠١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري.

كما بلغت أسهم الخزينة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ عدد ٩٩٩٠٠٠٠ سهم بقيمة ٣٣,٤٣٢,٨٦٧ جنيه مصري، (عدد ٩٩٩٠٠٠٠ سهم بقيمة ٣٣,٤٣٢,٨٦٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
وليد محمد زكي	٢٩,٨٥٪	٣١٢٦٠,٧٩٢٩
شركة عبد القادر المهديب واولاده	١٢,٠٠٪	١٢٥٦٥,٨٧٥٠
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	١٠,١٦٪	١٠٦٣٤,٤٩٢١
هشام علي شكري حافظ	٧,١٣٪	٧٤٦٤,٣٧٦٦
شركة إيجي كاب انفستمنت ليمتد	٦,٧٧٪	٧٠٩٣٥,٨٩٧
حسام محمد زكي	٤,٩١٪	٥١٣٨٧,٤١٠
مساهمون آخرون	٢٩,١٨٪	٣٠٥٥٧١,٤٨٧
اجمالي	١٠٠٪	٤,٧١٢,١٧٥,٧٢٠

١١ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣٥,٠٧١,٩٢٧	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١
٣٣٥,٠٧١,٩٢٧	٢٩٤,٤٧٣,٤٩١

تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية، وذلك بمتوسط معدل ١٪ فوق سعر الليبور وبضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

١٢ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٤٩٦,٩٩٧	٦,٤٦٦,٢١٣
٤٩٦,٠٥١	٥٥٤,٧٧١
٥٩,٩٢٠,١٥٤	٦٧,٤٥٥,٩٤٣
٤,٥٦٨,٠٥٠	٤,٤٣٤,٣٣٣
٦٦,٤٨١,٢٥٢	٧٨,٩١١,٢٦٠

مصروفات مستحقة

فوائد مستحقة

أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمسرة

أرصده دائنة أخرى

١٣ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥١,٦٦٨,٤٩٣	١١٧,٠٨٧,٠٩٤
١١,٥٣٢,٥٢٢	٣٤,٥٨١,٣٩٩
١٦٣,٢٠١,٠١٥	١٥١,٦٦٨,٤٩٣

رصيد اول الفترة / العام - أصل

الحركة خلال الفترة / العام - أصل

رصيد اخر الفترة / العام - أصل

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٣ - ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٨٠٦,٩٩٧	١١,٥٣٢,٥٢٢
(١,٤٦٢,٥١٩)	-
١٠,٣٤٤,٤٧٨	١١,٥٣٢,٥٢٢

الضرائب المؤجلة – إيراد
الضرائب على عوائد اذون الخزانة

تسوية احتساب ضريبة الدخل لتحديد سعر الضريبة الفعلي

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٦١١,١٥٣	١٥١,٩٧٧,٩٤٧
٩,٣١٥,٥٧٥	٦٦,٦٢٢,٣٤٠
(٤٣٧,١١٠,٥٦٨)	(٧٨٩,٣٨٩,٩٥٦)
(٤٢٤,١٨٣,٨٤٠)	(٥٧٠,٧٨٩,٦٦٩)
-	-
-	-

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

١٤ - إيرادات النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٧٢٣,٥٦١	٣,٧٢٣,٥٦١
٢٠,٤٥٢	(٧٠,٨٦٤)
٥٥,٦٤٧,٢٠٥	٢٣٦,٠٥٢,٥٣٧
٥٩,٣٩١,٢١٨	٢٣٩,٧٠٥,٢٣٤

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
حصة نسبية في نتائج اعمال شركات تابعة

١٥ - تكلفة النشاط

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠٨,٤٩٦	٧٠٨,٤٩٦
٧٠٨,٤٩٦	٧٠٨,٤٩٦

اهلاك استثمارات عقارية (ايضاح ٥)

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦- مصروفات عمومية وإدارية

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	مرتبات وما في حكمها
جنيه مصري	جنيه مصري	رسوم واشتراكات
١٨,٨٨٣,٠٥١	٢٣,٤٠٥,٢٦٦	مصروفات أخرى
٤٢٩,٦٩٨	١,١٨٦,٩٩٩	اهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٥,٤٨٥,٤٩٨	٧,٠٠٠,٢٩٥	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ١٧-١)
٦١٨,٥٣٦	٦٥٢,٧٣١	
٦٥٠,١٤٥	٧٣٩,٨٦٦	
٢٦,٠٦٦,٩٢٨	٣٢,٩٨٥,١٥٧	

١٧- عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بإبرام عقد تأجير تمويلي المحال للشركة مع شركة كايرو للتأجير التمويلي، لكامل الأرض وما عليها من مباني لمبنى بمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنيه مصري، وقيمة حالية بلغت ٧٠,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، بواقع دفعة مقدمة بمبلغ ٥,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، ويسدد المتبقي على دفعات ربع سنوية لمدة ٧ سنوات بقيمة ٣,٥٤٠,٦٢١ جنيه مصري.
- خلال عام ٢٠٢٤ حصلت الشركة على شريحة إضافية من شركة كايرو للتأجير التمويلي بواقع ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ بالإضافة الي شريحة إضافية من شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي بواقع ٧,٠٠٠,٠٠٠ ليصبح إجمالي القيمة الإيجارية ١٧٧,١٤٦,١٣٦ تسدد على ١٢ قسط ربع سنوي.
- ويحق للشركة شراء قطعة الأرض وكذلك كامل المبنى المقام عليها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري.
- خلال عام ٢٠٢١ قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة تسع سنوات. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقاً للعقد مبلغ ٣٩,٧٢٠,٨٣٥ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ٨٦٤,١١٤ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ٥٪ للسنة الثانية و ٧٪ ابتداءً من الفترة الثالثة حتى نهاية العقد.
- خلال عام ٢٠٢٥ قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة سنتين. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية غير المخصومة طبقاً 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 مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة في
مباني وإنشاءات	مباني وإنشاءات	اول الفترة / العام
٢٣,٦٨٩,٥٥٨	٢٢,٩٧١,٧٩٤	إضافات الفترة / العام
-	٧١٧,٧٦٤	آخر الفترة / العام
٢٣,٦٨٩,٥٥٨	٢٣,٦٨٩,٥٥٨	مجمع الاستهلاك في
(١١,٣٣٦,٤٦٥)	(٨,٤٩٦,٦٣٠)	اول الفترة / العام
(٧٣٩,٨٦٦)	(٢,٨٣٩,٨٣٥)	استهلاك الفترة / العام (إيضاح ١٦)
(١٢,٠٧٦,٣٣١)	(١١,٣٣٦,٤٦٥)	آخر الفترة / العام
١١,٦١٣,٢٢٧	١٢,٣٥٣,٠٩٣	صافي القيمة الدفترية في آخر الفترة / العام

١٧- عقود التأجير (تابع)

٢- التزام عقود تأجير

عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٢,٥٦٠,٦٤٤	١٧,٤٢٧,١٥٤	٨٩,٩٨٧,٧٩٨
(٣١,١٩٦,١٤٧)	(٣,٠٠١,٠٤١)	(٣٤,١٩٧,١٨٨)
٤١,٣٦٤,٤٩٧	١٤,٤٢٦,١١٣	٥٥,٧٩٠,٦١٠
رصيد الالتزام		
أقساط مستحقة خلال عام		
عقود تأجير تمويلي	عقود تأجير تشغيلي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٩,٢٨٥,١٤٩	١٨,٠٧٢,٢٣٥	٩٧,٣٥٧,٣٨٤
(٢٩,٢٥٢,٨٤٢)	(٢,٨٣٤,١٣١)	(٣٢,٠٨٦,٩٧٣)
٥٠,٠٣٢,٣٠٧	١٥,٢٣٨,١٠٤	٦٥,٢٧٠,٤١١
رصيد الالتزام		
أقساط مستحقة خلال عام		

١٨- 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 اعتبارا 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.

١٩- 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.

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 ومصرفيات 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 ومصرفيات.

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

١٩- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

أ) خطر السوق

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

ب) خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والتي تؤثر على قيم المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذا قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية 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 مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دولار أمريكي	٣٣٤,٠٤٨,٧٥١	٤١٥,٩٦٨,٣١٩
يورو	٩,٢١٤,٨٣٨	٧,٧٧١,٣٠٢
جنيه إسترليني	٢٣٦,٦٦١	٦٦,٥٠٣

العملة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دولار أمريكي	١٠٪+	١٠٪+
دولار أمريكي	١٠٪-	١٠٪-
يورو	١٠٪-	١٠٪-
يورو	١٠٪+	١٠٪+
جنيه إسترليني	١٠٪-	١٠٪-
جنيه إسترليني	١٠٪+	١٠٪+

ج) خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في التغيرات في أسعار الفائدة التي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على نتائج الأعمال. هذا وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الأصول خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٧,٣٠٧ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٨,٣١٤,٥٠٠ جنيه مصري مدرج ضمن بند فوائد دائنة وعوائد أدون خزانة). هذا وقد بلغ إجمالي التزامات الشركة (قروض وتسهيلات ائتمانية والتزامات عقود تأجير وترتيب) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ ما قيمته ٤٢٥,٠٥٩,٧٢٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣٩١,٨٣٠,٨٧٥ جنيه مصري) وقد بلغ إجمالي الفوائد المحملة عن تلك الالتزامات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٨,٧٩٩,٠٩١ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ٣٦,٠٤٤,٤٦٤ جنيه مصري مدرج ضمن بند مصروفات تمويلية).

وتعمل إدارة الشركة دائماً على الحصول على أفضل شروط اقتراض متاحة

ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

الالتزام المالي	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
التغير في معدل الفائدة	١٪+	١٪+
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	٤,٢٥٠,٥٩٧	٣,٩١٨,٣٠٩
جنيه مصري	٤,٢٥٠,٥٩٧	٣,٩١٨,٣٠٩
التغير في معدل الفائدة	١٪-	١٪-
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	(٤,٢٥٠,٥٩٧)	(٣,٩١٨,٣٠٩)
جنيه مصري	(٤,٢٥٠,٥٩٧)	(٣,٩١٨,٣٠٩)

١٩- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

د) خطر الائتمان

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

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

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

المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

هـ) مخاطر السيولة

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

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

للتزامات المالية	أقل من ٣ شهور	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	الإجمالي
في ٣١ مارس ٢٠٢٦	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
القروض وعقود الترتيب التمويلي	-	٣٤,١٩٧,١٨٨	٥٥,٧٩٠,٦١٠	٨٩,٩٨٧,٧٩٨
تسهيلات ائتمانية	-	٣٣٥,٠٧١,٩٢٧	-	٣٣٥,٠٧١,٩٢٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٤٥٦,٥٢٩,٢٦٤	-	٤٥٦,٥٢٩,٢٦٤
التزامات ضريبية	-	٣٠,٨٩٧,٦٤٤	-	٣٠,٨٩٧,٦٤٤
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	-	٦٦,٤٨١,٢٥٢	-	٦٦,٤٨١,٢٥٢
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	-	٩٢٣,١٧٧,٢٧٥	٥٥,٧٩٠,٦١٠	٩٧٨,٩٦٧,٨٨٥

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

٢٠- المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

ضريبة الدخل

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢١ - نصيب السهم في الأرباح

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

الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في	أرباح الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	حصة العاملين (مقدرة)*
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٩٥٥,٦٣١	١٦٣,٥١٠,٤٦٩	
(١,٣٢٥,٧٨٥)	(١٥,٥٣٣,٤٩٥)	
١٢,٦٢٩,٨٤٦	١٤٧,٩٧٦,٩٧٤	
١٠,١٥٦,٩٣٥	١٠,٣٧١,٦٠١	
٠,٠١	٠,١٤	

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة

نصيب السهم في الأرباح

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

٢٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركات الشقيقة والمساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا للشركة أو لأي شركة مسيطرة أو ذات تأثير قوى على الشركة، يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

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

الشركة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	الثلثة أشهر المنتهية في	الثلثة أشهر المنتهية في
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	إيرادات أخرى	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة أسباير لتداول الأوراق المالية والسندات	طرف ذو علاقة	فوائد مدينة	١,٢٧٧,٨٦١	٣,٧٢٣,٥٦١
			٥,١٥٧,١٦٤	٤,٩٠٨,٤١٨

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

الشركة	طبيعة العلاقة	البند	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	تأمينات لدى الغير	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	التزام عقود التشغيل	٥٧٦,٠٧٦	١٨,٠٧٢,٢٣٥
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	إيجارات مستحقة	١٧,٤٢٧,١٥٤	٧,٧٨٥,٥٧٣
شركة أسباير لتداول الأوراق المالية والسندات	طرف ذو علاقة	أرصدة دائنة مستحقة لشركات السمرة	١١,٥٠٩,١٣٥	٦٧,٤٥٥,٩٤٣
			٥٩,٩٢٠,١٥٤	

٢٣ - الأتعاب المهنية

وفقا لتعليمات الهيئة العامة للرقابة المالية بقرار ٢٦ لسنة ٢٠٢٦ بلغت قيمة الأتعاب المهنية الخاصة بالمراكز المالية الدورية والسوية لمراقب الحسابات مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٢٤ - أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪ إلى ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق، وتقوم الشركة حاليا بدراسة الاثر على القوائم المالية المستقبلية.

- 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.