

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية  
(شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)  
القوائم المالية الدورية المستقلة  
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
وتقرير الفحص المحدود عليها

الصفحة

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

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفقة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الفترة من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية 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 المستقل للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن الفترة من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

### فقرة لفت انتباه

كما هو موضح تفصيلاً بالابضاح رقم (٢٥) فقد وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ على اعتماد التقرير النهائي الصادر من الهيئة العامة للإستثمار بتقسيم الشركة إلى ثلاثة شركات لنفس ذات المساهمين تختص كلا منها بقطاع مختلف، لتتقسم إلى شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقاً) وتختص بقطاع الخدمات المالية (الشركة القاسمة)، وشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وتختص بالقطاع العقاري والمقاولات (شركة منقسمة)، وشركة جدوى للتنمية الصناعية وتختص بالقطاع الصناعي (شركة منقسمة)، مع إحتفاظ الشركة (الشركة القاسمة) بغرضها والترخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية. وخلال الفترة، قامت الشركة بإنهاء إجراءات التقسيم وتأسيس الشركتين المنقسمتين الجديدين.



القاهرة في: ٢٨ مارس ٢٠٢٢

محمد احمد ابو القاسم

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 (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري		أصول غير متداولة
١٦٩,٣٧٥	(٣)	أصول ثابتة
٥,٤٤٥,٦١٩,١٢٦	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
٦٥,٤٥٦,٣٧٥	(٥)	استثمارات عقارية
٢٠,٢٧٤,٦٩١	(١-١٩)	أصول حق انتفاع
١٢٢,٠٧٨,٧٥٧	(٦)	مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة راس مال شركات تابعة
٦,٥٩٤,٣٠١	(١٥)	أصول ضريبية مؤجلة
<u>٥,٦٦٠,١٩٢,٦٢٥</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
١٨٨,٦٤٩	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٣٨,٦٥٨,٤١١	(٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٧٣٩,٥٩٣	(٩)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٧٠,٣٩٩	(١٠)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>٢٤٣,٠٥٧,٠٥٢</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٥,٩٠٣,٢٤٩,٦٧٧</u>		إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١١)	راس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	(١١)	احتياطي عام
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٢٥)	نتائج عملية الانقسام
٨٢,٤٢٨,٦٦١		أرباح الفترة
<u>٤,٩٥٨,٧٣٧,٤١٤</u>		إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		التزامات غير متداولة
٥٩,٣٨٤,٩٣٩	(٢-١٩)	التزامات عقود التأجير - طويل الاجل
<u>٥٩,٣٨٤,٩٣٩</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		التزامات متداولة
٥٥٣,٣٠٢,٩٦٢	(١٢)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٣,٩٥٨,٧٩٥	(٢-١٩)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
١١٧,٥٧٥,٦٤٩	(٨)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧٣,٠٤١,٤٢٦	(١٣)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١,٣٠٦,٤٤٩		التزامات ضريبية
٢٥,٩٤٢,٠٤٣	(١٤)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>٨٨٥,١٢٧,٣٢٤</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٩٤٤,٥١٢,٢٦٣</u>		إجمالي الالتزامات
<u>٥,٩٠٣,٢٤٩,٦٧٧</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية  
ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة  
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيضاح		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
جنيه مصري			
١٠٨,٧١٥,١٧٨	(١٦)		إيرادات النشاط
(٩١٠,٩٢٣)	(١٧)		تكلفة النشاط
١٠٧,٨٠٤,٢٥٥			مجمل الربح
(١٢,٥٨٤,٨١١)	(١٨)		مصروفات عمومية وإدارية
٩٥,٢١٩,٤٤٤			أرباح النشاط
(٢١,١٩٨,٨٥٠)			مصروفات تمويلية
(٤٠٣)			فروق تقييم عمله
١,٨١٤,١٦٩			فوائد دائنة
٧٥,٨٣٤,٣٦٠			أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٦,٥٩٤,٣٠١	(١٥)		ضرائب الدخل
٨٢,٤٢٨,٦٦١			أرباح الفترة
٠,٠٨	(٢٣)		نصيب السهم في ارباح الفترة

العضو المنتدب



وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية  
ش.م.م



محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٨٢,٤٢٨,٦٦١

-

٨٢,٤٢٨,٦٦١

أرباح الفترة

بنود تتعلق بالدخل الشامل

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة  
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	ناتج عملية الانقسام جنيه مصري	احتياطي عام جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	تسويات ناتجة عن عملية الانقسام* أرباح الفترة الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	
٨٢,٤٢٨,٦٦١	٨٢,٤٢٨,٦٦١	-	-	-	
<u>٤,٩٥٨,٧٣٧,٤١٤</u>	<u>٨٢,٤٢٨,٦٦١</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	

\* تتمثل التسويات على حقوق الملكية نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) افقياً الى ثلاث شركات لنفس ذات المساهمين (إيضاح ٢٥).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

إيضاح

٧٥,٨٣٤,٣٦٠	
٩٩٥	(٣)
٩١٠,٩٢٣	(٥)
٥٩٠,٥٢٥	(١-١٩)
(١٠٥,١٤٢,٣٦٦)	(١٦)
١٥٠,٧٤٩	(١٦)
٢١,١٩٨,٨٥٠	
(١,٨١٤,١٦٩)	
(٨,٢٧٠,١٣٣)	
(٣,٢٨٧)	
٦٢,٠٥٠,٥٣٣	
(٥٣٠,٦٥٣)	
٨٤,٤٣٠,١٠٩	
١,٣٠٦,٤٤٩	
١٠,١٣١,٧٧٨	
١٤٩,١١٤,٧٩٦	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل

اهلاك الاصول الثابتة

إهلاك استثمارات عقارية

استهلاك اصول حق انتفاع

ارباح بيع استثمارات مالية

فروق إعادة تقييم استثمارات في أدوات مالية

مصروفات تمويلية

فوائد دائنة

خسائر التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل

التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

التغير في المستحق من الاطراف ذات العلاقة

التغير في المصروفات المدفوعة مقدما والارصدة المدينة الاخرى

التغير في المستحق الي الاطراف ذات العلاقة

التغير في التزامات ضريبية

التغير في المصروفات المستحقة والارصدة الدائنة الاخرى

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء اصول ثابتة

مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة

مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة راس مال شركات تابعة

فوائد دائنة محصلة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

(١٧٠,٣٧٠)	(٣)
(٨,٥٤٧,٠٥٣)	
(١١٧,٥٧٨,٧٥٧)	(٦)
١,٨١٤,١٦٩	
(١٢٤,٤٨٢,٠١١)	

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية

مدفوعات في التزامات عقود التأجير

مدفوعات في قروض طويله الاجل

مصروفات تمويلية مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة

النقدية وما في حكمها - أول الفترة

النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

٨,٥٥٥,٢٨٠	
(٢,٤٩٣,٥٦٥)	
(١٣,١٢٨,١٩٥)	
(١٦,٠٩٥,٩٠٦)	
(٢٣,١٦٢,٣٨٦)	
١,٤٧٠,٣٩٩	
-	
١,٤٧٠,٣٩٩	(١٠)

## ١ - نبذة عن الشركة

تأسست شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال 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 تزاول 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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ اكتوبر ٢٠٢١

و قد انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) في ٢٤ يوليو ٢٠٢١ وقد أصدرت بالأجماع قرار بتقسيم الشركة لثلاث شركات لنفس ذات المساهمين، ويخفض رأسمالها المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها وتظل محتفظة بغرضها وبالتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية وغرضها الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر اوراق مالية او في زيادة رؤوس اموال وترخيص نشاط اماناء الحفظ وتقسيم الشركة بإتباع اسلوب التقسيم الأفقي عن طريق تقسيم الاصول والالتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين والتي انتهت إلي تقسيم الشركة الي:

أولاً: شركة قاسمة (شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية "شركة مساهمة مصرية") - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) وهي ذات الشركة القائمة وستحتفظ بالاستثمارات المملوكة لها في الشركات التابعة والشقيقة التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية، وسوف تظل هذه الشركة محتفظة بترخيصها كشركة غرضها "تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية وزيادة رؤوس أموالها والقيام بنشاط أماناء الحفظ"، وكذلك ستظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها بالتخفيض لرأس مالها المقيد، وكذلك ستظل محتفظة بكل تاريخ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية مع ادخال بعض التعديلات في نظامها الأساسي بما يعكس عملية التقسيم.

ثانياً: شركة منقسمة (شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية") ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري 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 ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول 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.

ثالثاً: شركة منقسمة (شركة جدوى للتنمية الصناعية "شركة مساهمة مصرية") ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية 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 ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول 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 .

## ١ - نبذة عن الشركة (تابع)

وتظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حرة التداول في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية. كما تم تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض راس المال، وتم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية، وتم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة من الشركة القاسمة الي الشركات المنقسمة باتباع القواعد والاجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية في ضوء مشروع التقسيم التفصيلي والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادي والتي تم اقراره من الجمعية العامة الغير العادية للشركة بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، ونموذج تقرير الافصاح للمادة ٤٨ من قواعد القيد.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢.

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

### ٢-٢ عقود التأجير

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي علي) 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 انه 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 الاصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

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

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 الى الشركة أو أن تكلفة الاصل 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 الى 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 الاصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ عقود التأجير (تابع)

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

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم اثبات 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 التي 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 علي اساس مدة العقد

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 الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

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 بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

استثمارات 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.

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 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 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 الاضمحلال

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

٧-٢ احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب 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.

٨-٢ 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 سداه لمصلحة الضرائب.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ ضرائب الدخل (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

٩-٢ الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوافر 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 ضرائب مبيعات أو رسوم وفيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاق الفائدة على أساس نسبة زمنية اخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بالإيراد عند نشأة حق الشركة في تحصيل هذه التوزيعات.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

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

١٠-٢ المصروفات

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

١١-٢ 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.

١٢-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٣-٢ 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)

٢-١٣ الاضمحلال (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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 أخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢-١٤ الادوات المالية

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.

أ. 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 الأخر

• 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 الأخر 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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٤ الادوات المالية (تابع)

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).

• 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 الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٤ الأدوات المالية (تابع)

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة
مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود التأجير	التكلفة المستهلكة
قروض وتسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ب. 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.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم ٤٧ الأدوات المالية كالاتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
مستحق من أطراف ذات علاقة	٦,٠٦٩,٩٠٠

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-١٤ الأدوات المالية (تابع)

استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

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

٢-١٥ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة

٢-١٦ 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.

٣ - أصول ثابتة

حاسب آلي	أثاث	تحسينات على مباني مستأجره	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٦١,١٨٠	٣,٢٧٥	١٠٥,٩١٥	١٧٠,٣٧٠
٦١,١٨٠	٣,٢٧٥	١٠٥,٩١٥	١٧٠,٣٧٠
<b>التكلفة</b>			
إضافات الفترة			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
<b>مجمع الاهلاك</b>			
اهلاك الفترة			
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
<b>صافي القيمة الدفترية</b>			
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
٦٠,٢٢٠	٣,٢٧٤	١٠٥,٨٨١	١٦٩,٣٧٥

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

- تم تحميل مصروف اهلاك الفترة ببند مصروفات عمومية وإدارية بقائمة الأرباح او الخسائر (إيضاح ١٨)

٤ - استثمارات في شركات تابعة

وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي التابع للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١، تم تقييم استثمارات شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) المقيدة بالبورصة وفقا لسعر الإغلاق في التاريخ المتخذ أساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، واستثماراتها في الشركات غير المقيدة بالبورصة وفقا لحقوق الملكية الواردة بالقوائم المالية لتلك الشركات في ذات التاريخ.

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." الى ثلاث شركات.

شركة قاسمة (أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية "شركة مساهمة مصرية") وهي ذات الشركة القائمة وستحتفظ بالاستثمارات المملوكة لها في الشركات التابعة والشقيقة التي تزاوّل أنشطة مالية غير مصرفية، وسوف تظل هذه الشركة محتفظة بترخيصها كشركة عرضها "تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية أو زيادة رؤوس أموالها والقيام بنشاط أمناء الحفظ".

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

وشركة منقسمة (شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية") تختص بالاستثمارات العقارية والمقاولات وفصل الاستثمارات المملوكة للشركة في الشركات التي تزاول أنشطة عقارية ومقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة.

وشركة منقسمة (شركة جدوى للتنمية الصناعية "شركة مساهمة مصرية") تختص بالاستثمارات الصناعية وفصل الاستثمارات المملوكة للشركة في الشركات التي تزاول أنشطة صناعية في شركة قابضة متخصصة مستقلة.

وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بتقسيم استثماراتها في الشركات التابعة والشقيقة، وتحفظ شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م (شركة قاسمة) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) باستثماراتها بالشركات التالية:

شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية

شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية

شركة المستشار الدولي لضمان الاكتتاب في الأوراق المالية

شركة رؤية أون لاين لتداول الأوراق المالية

شركة أموال للاستثمارات المالية

شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) ويتبعها الشركات العقارية والمقاولات على النحو التالي:

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير

شركة القاهرة للإسكان والتعمير

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة وادي للاستشارات

شركة الصفوة للاستشارات والتنمية

شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري

شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية

شركة بلو للتطوير العقاري

شركة رؤية القابضة للاستثمارات

شركة جدوى للتنمية الصناعية ش.م.م (شركة منقسمة) ويتبعها الشركات الصناعية على النحو التالي:

الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديرى)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية

شركة الجيزة باور للصناعة

شركة النور للأدوية

شركة الحصن للاستشارات

شركة بايونيرز كابيتال للاستثمارات المالية

شركة سمو للاستشارات

وستظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حرة التداول في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض راس المال وقد تم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية و تم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة بين الشركة القاسمة والشركات المنقسمة باتباع القواعد والاجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية في ضوء مشروع التقسيم التفصيلي والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادي ونموذج تقرير الإفصاح للمادة ٤٨ من قواعد القيد .

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

كما هو موضح ادناه الشركات التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنية مصري
شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٧٠,٠%	٩٩٧,٧١٥,٥٨٨
شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٩%	٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٨٦,١١%	١,٢٩٥,٣٦٢,٧٥٩
شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠%	١,١٤٣,٩٩٣,٠٥٠
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٣٣,٤١%	٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٥٩,٦٩%	٤٤١,٨٥٣,٩٠٨
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٩٩,٩٩%	٩٦٨,٣٩٢
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية (ش.م.م)	٩٩,٩٩%	٩٦٧,٢٩٨
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	١٦,٥٧%	١٠٦,٦٧٨,٨٥١
شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨%	٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨
		<u>٥,٤٤٥,٦١٩,١٢٦</u>

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

وخلال الفترة قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير ذلك عن طريق نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٦,٤٥٪ بقيمة ٩١,٨٢٠,٣١٤ جنية مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٧٠٪ بقيمة ٩٩٧,٧١٥,٥٨٨ جنية مصري لعدد ٦٣٠٢٢٥٥١ سهم محققة ارباح بمبلغ ١٠٥,١٤٢,٣٦٦ جنية مصري تم ادراجها ببند إيرادات النشاط بقائمة الأرباح او الخسائر. (ايضاح ١٦)

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

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

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها بقيمة ١,٠٦٣,٨٥٦,٧٦٠ جنية مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٩٩١,٨١٨,٨١٠ جنية مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٩٥,٣٦٢,٧٥٩ جنية مصري لعدد ١٠٦٢٤٩٥٠٠ سهم بنسبة ٨٦,١١٪ من رأس المال.

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

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنية مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,١٤٣,٩٩٣,٠٥٠ جنية مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

وخلال الفترة قامت الشركة بإعادة تويب الاستثمار في شركة رؤية القابضة للاستثمارات من استثمارات في شركات شقيقة إلى استثمارات في شركات تابعة نتيجة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

٥. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بالشركة المتحدة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧ جنية مصري لعدد ٩١٦٩٨٧٧٦ سهم بنسبة ٣٣,٤١٪ من رأس المال.

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٧. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٨,٣٩٢ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.
٨. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٧,٢٩٨ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.
٩. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٧٨,٨٥١ جنيه مصري لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال.
١٠. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة بلو للتطوير العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة بلو للتطوير العقاري بزيادة رأسمالها بقيمة ٩٤٣,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.

### ٥ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	تسويات ناتجة عن عملية الانقسام *
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٣,٧٥٥,٠٢٧)	(٣,٧٥٥,٠٢٧)	-	تسويات ناتجة عن عملية الانقسام *
(٩١٠,٩٢٣)	(٩١٠,٩٢٣)	-	استهلاك الفترة
(٤,٦٦٥,٩٥٠)	(٤,٦٦٥,٩٥٠)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦٥,٤٥٦,٣٧٥	٢٠,٨٣٩,٨٩٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الاصول المؤجرة تمويلية والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - عقود التأجير (إيضاح ١٩).

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات وتم نقل رصيد الاستثمارات العقارية الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) (إيضاح ٢٥).

### ٦ - مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
١٢٢,٠٧٨,٧٥٧	(١) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)
١٢٢,٠٧٨,٧٥٧	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
١٨٨,٦٤٩
<u>١٨٨,٦٤٩</u>

استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية\*

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات وتم نقل أرصدة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المقيدة ببورصة الأوراق المالية الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) (إيضاح ٢٥).

٨ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مستحق من	طبيعة العلاقة	مستحق إلى
جنيه مصري	جنيه مصري		جنيه مصري
-	١٨٦,١٧٥,٦١٧	شركة تابعة	-
٢٥,٨١٦,١٦٥	-	شركة تابعة	-
-	١١,٤٠٥	شركة تابعة	-
-	٤٧,٠٨٢,١٩٤	شركة تابعة	-
-	١,٤٨٦,٠٢٢	شركة تابعة	-
٨٠٦,٣٤١	-	شركة تابعة	-
٨٤٧,٤٦٩	-	شركة تابعة	-
-	٣,٩٠٣,١٧٣	شركة تابعة	-
٧٢٠,٠١١	-	شركة تابعة	-
-	٦,٠٦٩,٩٠٠	شركة تابعة	-
٨٤,٤٠٥,٠٠٠	-	شركة تابعة	-
٤,٩٨٠,٦٦٣	-	طرف ذو علاقة	-
<u>١١٧,٥٧٥,٦٤٩</u>	<u>٢٤٤,٧٢٨,٣١١</u>		
-	(٦,٠٦٩,٩٠٠)		
<u>١١٧,٥٧٥,٦٤٩</u>	<u>٢٣٨,٦٥٨,٤١١</u>		

الاضمحلال في ارصده مستحقه من أطراف ذات علاقة

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات وتم نقل أرصدة مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة للشركات المحولة الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) (إيضاح ٢٥)

٩ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
١,٧٢٦,١٠٠
٥٧٦,٠٧٦
٢٦,٤٢٥
٢٨٣,٧٠٠
١٢٧,٢٩٢
<u>٢,٧٣٩,٥٩٣</u>

مصروفات مدفوعة مقدماً  
تأمينات لدى الغير  
سلف وعهد عاملين  
مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح  
أرصدة مدينة أخرى

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات وتم نقل بعض ارصدة بنود مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركة جدوى للتنمية الصناعية ش.م.م (شركة منقسمة). (إيضاح ٢٥).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عملة محلية
جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٣٠,٥٦٠	حسابات جارية
١,٤٣٩,٨٣٩	
<u>١,٤٧٠,٣٩٩</u>	

١١ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ 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 (إيضاح ٢٥) - مما نتج عنه ما يلي :

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري موزع على النحو التالي:

رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
شركة عبد القادر المهديب واولاده	٪١٤,٣٨	١٥١٦٥٨٧٥٠	جنيه مصري ٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
وليد محمد زكي	٪١١,٩٨	١٢٦٣١٩٨٨٨	٥٦٨,٤٣٩,٤٩٦
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبناني	٪١٠,٠٨	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٪٧,٠٨	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
إيجي كاب انفستمنت ليمتد	٪٦,٧٣	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
وزاكي م. م. ح.	٪٦,٦٧	٧٠٣٢٤٤٨٢	٣١٦,٤٦٠,١٦٩
مساهمون آخرون	٪٤٣,٠٨	٤٥٤٥٧٧٤٥٦	٢,٠٤٥,٥٩٨,٥٥١
<b>اجمالي</b>	<b>٪١٠٠</b>	<b>١٠٥٤٨٠٥١٦٠</b>	<b>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</b>

١٢ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	تسهيلات ائتمانية - عمله محليه
جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٤٢٦,٦١٨,٤٥٢	
١٢٦,٦٨٤,٥١٠	
<u>٥٥٣,٣٠٢,٩٦٢</u>	

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية، وذلك بمتوسط معدل فائدة ٢,٢٥٪ - ٢,٥٠٪ فوق سعر الاقتراض من البنك المركزي و ١٪ فوق سعر الليبور وبضمان أوراق مالية مودعة لدى البنك.

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات وتم نقل ارصدة بنوك - تسهيلات ائتمانية الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) (إيضاح ٢٥).

١٣ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الجزء المتداول
جنيه مصري
٥٧,٩١٣,٤٧٥
٦٧,٠٠٢,٩٥١
٤٨,١٢٥,٠٠٠
<u>١٧٣,٠٤١,٤٢٦</u>

قرض بنك عوده (١)  
قرض البنك العربي الافريقي الدولي (٢)  
تمويل مساند طويل الاجل

(١) يتمثل هذا الرصيد في قيمة القرض الممنوح من بنك عوده في الربع الاول من ٢٠١٦، تم منح قرض إضافي بمبلغ ٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، على أن يسدد القرض على ٧ سنوات ابتداء من ٣٠ يونيو ٢٠١٦، بسعر إقراض ٣٪ فوق السعر المعلن من البنك المركزي المصري وبعده أدنى ١٢,٧٥٪ سنوياً وذلك بضمان أوراق مالية محفوظة لدى البنك.

(٢) يتمثل هذا الرصيد في قيمة القرض الممنوح من البنك العربي الافريقي الدولي بمبلغ ٤١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ١٥ يوليو ٢٠١٥، على أن يسدد القرض على ٦ أقساط سنوية بعد عام من تاريخ استخدام القرض، بسعر إقراض ٢,٢٥٪ فوق السعر المعلن من البنك المركزي المصري وبعده أدنى ١٢,٥٪ سنوياً، وذلك بضمان أوراق مالية محفوظة لدى البنك.

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات وتم نقل ارصدة قروض طويلة الأجل الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) (إيضاح ٢٥).

١٤ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٤٥٢,١٢٦
٥,١٠٢,٩٤٤
٦,٤٦٦,٤٣٧
١٣,٩٢٠,٥٣٦
<u>٢٥,٩٤٢,٠٤٣</u>

مصروفات مستحقة  
فوائد مستحقة  
دفعات مقدمه ايجار  
ارصده دائنة اخرى

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات وتم نقل بعض بنود ارصدة مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركة جدوى للتنمية الصناعية ش.م.م (شركة منقسمة) (إيضاح ٢٥).

١٥ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٦,٥٩٤,٣٠١
<u>٦,٥٩٤,٣٠١</u>

الحركة خلال الفترة - أصل  
ضريبة الدخل المؤجلة - أصل

مصروف ضرائب الدخل

عن الفترة من تاريخ
التأسيس حتى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٦,٥٩٤,٣٠١
<u>٦,٥٩٤,٣٠١</u>

ضرائب الدخل المؤجلة - ايراد

١٦ - إيرادات النشاط

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

١٩٦,٩٦٢,٦٨٠

٣,٧٢٣,٥٦١

(١٥٠,٧٤٩)

٢٠٠,٥٣٥,٤٩٢

إيرادات بيع استثمارات في أدوات مالية (إيضاح ٤)  
إيرادات إيجارات استثمارات عقارية  
فروق إعادة تقييم استثمارات في أدوات مالية

١٧ - تكلفة النشاط

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٩١,٨٢٠,٣١٤

٩١٠,٩٢٣

٩٢,٧٣١,٢٣٧

تكلفة بيع استثمارات في أدوات مالية  
اهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٥)

١٨ - مصروفات عمومية وإدارية

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٩,٣٩٦,٠٢٥

٩٨٠,٥٩٨

١,٦١٦,٦٦٨

٩٩٥

٥٩٠,٥٢٥

١٢,٥٨٤,٨١١

مرتبات وما في حكمها  
رسوم واشتراكات  
مصروفات أخرى  
اهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)  
استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ١٩)

١٩ - عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بإبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة كايرو ليسينج، 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.

ويحق للشركة شراء قطعة الأرض وكذلك كامل المبنى المقام عليها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري.

- خلال الفترة قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة تسع سنوات. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية الغير مخصومة 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 و٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة.

١٩ - عقود التأجير (تابع)

١- أصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري
اضافات	٢٠,٨٦٥,٢١٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠,٨٦٥,٢١٦
مجمع الاستهلاك	(٥٩٠,٥٢٥)
استهلاك الفترة (ايضاح ١٨)	(٥٩٠,٥٢٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠,٢٧٤,٦٩١
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	

٢- التزام عقود تأجير

عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	رصيد الالتزام أقساط مستحقة خلال عام
٥٣,٣٣٢,٠٠٨	٢٠,٠١١,٧٢٦	٧٣,٣٤٣,٧٣٤	
(١٠,٨٠٩,٠٧٨)	(٣,١٤٩,٧١٧)	(١٣,٩٥٨,٧٩٥)	
٤٢,٥٢٢,٩٣٠	١٦,٨٦٢,٠٠٩	٥٩,٣٨٤,٩٣٩	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات وتم نقل ارصدة عقود التأجير التمويلي الى شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) (ايضاح ٢٥).

٢٠ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

- تم تأسيس الشركة في سبتمبر ٢٠٢١ ولم تقم بتقديم اقرارات ضريبية حتى تاريخ المركز المالي.

ضرائب كسب العمل

- تقوم الشركة بحجز ضريبة المرتبات من العاملين لديها وذلك طبقا لقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وتوريدها الى المأمورية المختصة وذلك في المواعيد القانونية المحددة.

ضريبة الدمغة

- تم تأسيس الشركة في سبتمبر ٢٠٢١ ولم يتم فحص دفاتر وسجلات الشركة حتى تاريخ المركز المالي.

## ٢١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، مستحق من أطراف ذات علاقة، وأرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (تسهيلات ائتمانية، القروض، مستحق الي أطراف ذات علاقة، التزامات ضريبية، المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى).

وكما هو وارد بالسياسات المحاسبية الهامة للاعتراف والقياس للأصول والالتزامات المالية والإيراد والمصروف المتعلق بها كما ورد في إيضاح (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

### مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة لأصولها والتزاماتها التي تستحق عليها فوائد (القروض لأجل).

سعر الفائدة على القروض لأجل ثابت.

### 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 بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

### 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 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.

### إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقق 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 من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

## ٢٢ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

### ضريبة الدخل

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

## ٢٣ - 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:

عن الفترة من تاريخ
التأسيس حتى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٨٢,٤٢٨,٦٦١
١٠,٥٤٨,٥١٦٠
<u>٠,٠٨</u>

أرباح الفترة  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة  
نصيب السهم في الأرباح

## ٢٤ - 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 او الخسائر فيما يلي:

عن الفترة من
تاريخ التأسيس حتى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
١,٨١٤,١٦٩
٣,٧٢٣,٥٦١
١٠,٥٤٢,٣٦٦
٦٠١,١٤٩

نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
فوائد دائنة	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
إيرادات ايجارات استثمارات عقارية	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
إيرادات بيع استثمارات في ادوات مالية	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
مصروفات أصول حق انتفاع	شركة تابعة	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٥٧٦,٠٧٦
٦,٤٦٦,٤٣٧

البند	طبيعة العلاقة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
تأمينات لدى الغير	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
دفعات مقدمه ايجار	شركة تابعة	

## ٢٥ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)، وكانت قراراتها كالتالي:

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على مشروع التقسيم التفصيلي للشركة بإتباع أسلوب التقسيم الأفقي عن طريق تقسيم أصول والتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الأسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين في ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي والصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١.

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا)، ويخفض رأسمالها المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها وتظل محتفظة بغرضها وبالترخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية وغرضها الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية أو في زيادة رؤوس أموال وترخيص نشاط اماناء الحفظ. بينما ينتج عن التقسيم تأسيس شركتين جديديتين هما:

**شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)** ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري 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 ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

**شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة)** ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية 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 ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إعادة هيكلة الشركات التابعة والشقيقة لكلا من الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين على النحو الوارد تفصيلاً بمشروع التقسيم التفصيلي وتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي وتفويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في انهاء اجراءات نقل الملكية ومنها التقدم الى الهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على عدم ممانعتها على نقل ملكية أسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة الى الشركتين المنقسمتين في ضوء إعادة الهيكلة.

وفي سبتمبر ٢٠٢١، تم تأسيس شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) وشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)، وتم استكمال إعادة الهيكلة ونقل ملكية أسهم الشركات التابعة والشقيقة في أكتوبر ٢٠٢١.

ونظراً لمرور فترة زمنية حتى تاريخ تأسيس الشركات المنقسمة فقد تم الاتفاق بين الشركات القاسمة والمنقسمة على اعتبار تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التقسيم بالدفاتر وبناء على ذلك أصبحت القيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية مبلغ ٢٢٣,١٩٢,٤٠٥ جنيه مصري، كما بلغت القيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المنقسمة مبلغ ٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣ جنيه مصري لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ومبلغ ١,٩٤٤,٨٩١,٣٢٦ جنيه مصري لشركة جدوى للتنمية الصناعية.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٥ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

وفيما يلي بيان بالأرصدة المحولة الى الشركات المنقسمة في تاريخ الانقسام:

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية الصناعية (الشركة المنقسمة)	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (الشركة المنقسمة)	أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	التسويات الناتجة عن تقرير اللجنة الاقتصادية وحركة الفترة	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	الأصول
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	أصول غير متداولة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	أصول ثابتة
-	-	٣,١٦٩,٠٣٧	-	٣,١٦٩,٠٣٧	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١,٩٣٠,٤٤٩,٧٣٢	٥,٥٢٨,٨٩٢,٣٨٧	١٥١,٣٧٧,٦٣٤	١٦,١٩٢,٢١٢	٧,٥٩٤,٥٢٧,٥٤١	استثمارات عقارية
-	٦٦,٣٦٧,٢٩٨	-	-	٦٦,٣٦٧,٢٩٨	أصول حق انتفاع
-	-	-	(٣,٦٣٨,١٢٩)	٣,٦٣٨,١٢٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	-	١٣,٧١٢,٤٧٠	-	١٣,٧١٢,٤٧٠	استثمارات أخرى طويلة الأجل
-	-	١,٧٧٥,٣٠٠	-	١,٧٧٥,٣٠٠	تمويل مساند طويل الأجل إلى الشركات التابعة
-	-	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة
١٨,٩٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٤٠٠,٠٠٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
١,٩٤٩,٣٤٩,٧٣٢	٥,٥٩٩,٧٥٩,٦٨٥	١٩٥,٧٣٤,٤٤١	١٢,٥٥٤,٠٨٣	٧,٧٣٢,٢٨٩,٧٧٥	
-	-	١,٣٥٢,٦٠٦	-	١,٣٥٢,٦٠٦	أصول متداولة
٢٠٣,٨٤٥,٢٦٨	١٠٣,٧٤٤,٦٦٤	١١,٣٥٢,٠٧٣	(٦,٠٦٩,٩٠٠)	٣٢٥,٠١٣,٥٠٥	عملاء وأوراق قبض
-	٣٣٦,١١١	٥٦,٣٠٦,٨٥٣	(١٠٢,٦٣٨,٥٤١)	١٥٩,٢٨١,٥٠٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٤١٠,٢٦٥	٢,٢٠٨,٩٤٠	٧,٧٨٠,٣٤٣	(٢,٦٢٨,٤٥٢)	١٤,٠٢٨,٠٠٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	٢,٣٣٦,٦٩١	-	٢,٣٣٦,٦٩١	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٠٥,٢٥٥,٥٣٣	١٠٦,٢٩١,٣١٥	٧٩,١٢٨,٥٦٦	(١١١,٣٣٦,٨٩٣)	٥٠٢,٠١٢,٣٠٧	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٢,١٥٤,٦٠٥,٢٦٥	٥,٧٠٦,٠٥١,٠٠٠	٢٧٤,٨٦٣,٠٠٧	(٩٨,٧٨٢,٨١٠)	٨,٢٣٤,٣٠٢,٠٨٢	إجمالي الأصول المتداولة
-	-	-	-	-	إجمالي الأصول
٢,٠٠٤,١٢٩,٨٠٤	٤,٧٤٦,٢٢٣,٢٢٠	٢١٠,٩٦١,٠٣٢	١,٦٨٧,٦٨٨,٢٥٦	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠	حقوق الملكية والالتزامات
-	-	-	-	-	حقوق الملكية
٢٩,٦٧٨,٤٩٦	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	٧٧,٧٨٠,١٤٤	٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤	رأس المال
-	-	(١٣٧,٣٨٦)	(٨٩٠,٥٣٣,٠٥٣)	٨٩٠,٣٩٥,٢٦٧	احتياطي قانوني
(١٠٩,٦٩١,١٧٧)	١٧٤,٣٩٢,٥٠١	(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	٢,١٨٧,٨٢٠	٣٧٣,١١٢,٤٤٦	احتياطي عام
٢٠,٧٧٤,٢٠٣	(٥٠,٣٦٠,٩٤٨)	٥,٠٩٢,٢١٧	(٣,٧١٠,٦٣٠)	(٢٠,٧٨٣,٨٩٨)	فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١,٩٤٤,٨٩١,٣٢٦	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	٢٢٣,١٩٢,٤٠٥	(١٠٢,١٢٠,١٦٥)	٧,١٤٦,٥١٢,٦٤٩	أرباح مرحلة
-	-	-	-	-	نتائج عملية الانقسام
-	-	-	-	-	(خسائر) / أرباح الفترة
-	-	-	-	-	إجمالي حقوق الملكية
-	-	-	-	-	الالتزامات
-	٤٣,٨٠٩,٥٧٤	-	(١,٠٥٢,٥٢٩)	٤٤,٨٦٢,١٠٣	التزامات غير متداولة
-	-	١٢,٥٥٥,٧٧٩	٥,٦٢٩,٣٨٠	٦,٩٢٦,٣٩٩	التزامات عقود التأجير والترتيب - طويل الأجل
-	٤٣,٨٠٩,٥٧٤	١٢,٥٥٥,٧٧٩	٤,٥٧٦,٨٥١	٥١,٧٨٨,٥٠٢	التزامات ضريبية مؤجلة
-	-	-	-	-	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
-	٥٤٤,٧٤٧,٦٨٢	-	-	٥٤٤,٧٤٧,٦٨٢	التزامات متداولة
-	١١,١٦٢,٥٠٩	-	(١,٤٧٤,١٥٧)	١٢,٦٣٦,٦٦٦	بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٠٩,٣١٣,٨٣٩	٣٣,١٤٥,٥٤٠	١,٧٧٩,٦٠٩	-	٢٤٤,٢٣٨,٩٨٨	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير والترتيب
-	١٨٦,١٦٩,٦٢١	-	-	١٨٦,١٦٩,٦٢١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	-	١٧,٨٠٧,١٦٩	-	١٧,٨٠٧,١٦٩	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٠٠,١٠٠	١٠,٧٠٧,٣٢١	١٩,٥٢٨,٠٤٥	٢٣٤,٦٦١	٣٠,٤٠٠,٨٠٥	التزامات ضريبية
٢٠٩,٧١٣,٩٣٩	٧٨٥,٩٣٢,٦٧٣	٣٩,١١٤,٨٢٣	(١,٢٣٩,٤٩٦)	١,٠٣٦,٠٠٠,٩٣١	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٠٩,٧١٣,٩٣٩	٨٢٩,٧٤٢,٢٤٧	٥١,٦٧٠,٦٠٢	٣,٣٣٧,٣٥٥	١,٠٨٧,٧٨٩,٤٣٣	إجمالي الالتزامات المتداولة
٢,١٥٤,٦٠٥,٢٦٥	٥,٧٠٦,٠٥١,٠٠٠	٢٧٤,٨٦٣,٠٠٧	(٩٨,٧٨٢,٨١٠)	٨,٢٣٤,٣٠٢,٠٨٢	إجمالي الالتزامات
-	-	-	-	-	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات