

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا)
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا)
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحتويات

الصفحة

٣-٢
٤
٥
٦
٧
٨
٣٢-٩

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية الدورية المستقلة
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة

إلى السادة/ مساهمي شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً)
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية) والتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٧ مارس ٢٠٢٢



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

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- نشأة الشركة

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (الشركة المنقسمة شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام قانون رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ٤٠٢٤٢٩ في ٣٠ أغسطس ٢٠١٥ سجل تجارى القاهرة مقر الشركة ١٢ ب شارع كمال الدين حسين - شيراتون هليوبوليس النزهة القاهرة. مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ التأسيس وتعد الفترة المالية الممتدة منذ ذلك التاريخ وحتى ٣١ ديسمبر هي اول سنة مالية للشركة.

تم موافقة الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٩ يناير ٢٠٢٢ على تغيير اسم الشركة من مجموعة بورتو جروب القابضة (بورتو جروب) الى شركة المطورون العرب القابضة وتم التأشير بتغيير الاسم في السجل التجاري بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢.

تم اعتماد القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بموجب اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٢.

٢- معايير جديدة أصدرت

أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩.

- قررت الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ على القوائم المالية الدورية (الربع سنوية) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ علي أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات علي القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدورية خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة واثارها المحاسبية إن وجدت.

- وبتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠، صدر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بتأجيل تطبيق كل من المعيار رقم (٤٧) الأدوات المالية، والمعيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير، للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١.

- وبتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١ قررت اللجنة المشكلة بالهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم ١٧٣ بتأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار رقم (٤٧) الأدوات المالية على القوائم المالية الدورية حتى موعد أقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية السنوية في نهاية العام ٢٠٢١ مع إدراج الأثر المحاسبي المجمع للعام بالكامل بداية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي عن ذلك.

فيما يلي اهم التعديلات:

طبقت الشركة المعايير الجديدة التالية لأول مره بطريقة الأثر التراكمي المعدل والذي يستوجب أن تعترف الشركة بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي، ان وجد، على أنه تعديل في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في ١ يناير ٢٠٢١ ولا يتم تعديل المعلومات المقارنة بمتطلبات المعايير الجديدة.

- معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيرادات من العقود مع العملاء"
- معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود التأجير"
- قامت الشركة بتطبيق معيار رقم (٤٧) "الأدوات المالية" للقوائم المالية الدورية الحالية.

شركة المطورون العرب القابضة (بورنو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢,٣٥٨,٦٤٠	٧,١٣٢,٠١٣	(٤)	أصول غير متداولة
٥,٤٦١,٤٤٢	٣,٣٧٢,١٩٦	(٥)	أصول ثابتة
٣٢٩,٨٤٥,١٤٥	٣٧٧,٢١٨,٩٥٥	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
-	١٧,٩٥٤,٥٧٠	(١٣)	استثمارات في شركات تابعة
٢١١,٥٧٧	-	(١٩)	أصول حق الانتفاع (بالصافي)
٣٣٧,٨٧٦,٨٠٤	٤٠٥,٦٧٧,٧٣٤		ضريبة الدخل المؤجلة
			إجمالي الأصول غير متداولة
			الأصول المتداولة
٣,٨٤٦,٧٥١	٣,٥٠٦,٤٣٤	(٧)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,١٣٩,١٦٨,٣٧٦	٥١٧,٥١٣,٥١٧	(٨)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٨٦٨,٦٥٦	٥٢٩,٤٠٢	(١٠)	النقدية لدى البنوك
١,١٤٣,٨٨٣,٧٨٣	٥٢١,٥٤٩,٣٥٣		إجمالي الأصول المتداولة
١,٤٨١,٧٦٠,٥٨٧	٩٢٧,٢٢٧,٠٨٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	(١١)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	(١١٢)	احتياطي قانوني
٢,٨٨٧,٧١٩	٢,٨٨٧,٧١٩	(ب١٢)	احتياطي عام
١,٩١٠,٥٠٤	١,٩١٠,٥٠٤	(ب١٢)	احتياطيات أخرى
٢,١٠٤,٥٢٧	٧,٧٦٥,٢٣٢		أرباح مرحلة
٧٣٩,٩١٢,٠٠٣	٧٤٥,٥٧٢,٧٠٨		إجمالي حقوق الملكية
-	١٥,٩٦١,١٠٣	(١٣)	الالتزام غير المتداولة
-	٥٣,٠٠٠	(١٩)	التزام عقود تأجير طويلة الأجل
-	١٦,٠١٤,١٠٣		ضريبة الدخل المؤجلة
			إجمالي الالتزام غير متداولة
٦٨٦,٥٧٩,٨٢٦	١٠٣,٧٨١,٣٥٨	(٨)	الالتزامات المتداولة
٥٥,٢٦٨,٧٥٨	٥٧,٢٠٩,٠٥٨	(٩)	المستحق الى أطراف ذات علاقة
-	٤,٦٤٩,٨٦٠	(١٣)	موردين ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٤١,٨٤٨,٥٨٤	١٦٥,٦٤٠,٢٧٦		التزام عقود تأجير قصيرة الأجل
٧٤١,٨٤٨,٥٨٤	١٨١,٦٥٤,٣٧٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
١,٤٨١,٧٦٠,٥٨٧	٩٢٧,٢٢٧,٠٨٧		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة
جمال فتح الله

رئيس القطاع المالي
رشدي محمد حسن



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

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٨,٠٤٠,٢٣٩	(١٤)
-	١٨,٠٤٠,٢٣٩	
(١٦,٣٥٤,٧٣٩)	(٩,٢٦٧,٥٠٧)	(١٥)
(٥٦٥,٢٠٠)	(٨٣١,٦٥٣)	(١٦)
(٥٣٠,٠٠٠)	(٣١٢,٠٠٠)	
-	(٦٠٨,١٢٦)	(١٧)
١١,٤٢٤	١٢,٤٠٣	(١٨)
(٩٠,١١٦)	(٣٠,٨٠٥)	
(١٧,٥٢٨,٦٣١)	٧,٠٠٢,٥٥١	
(١٩٤,٩٩٠)	(٢٦٤,٥٧٧)	(١٩)
(١٧,٧٢٣,٦٢١)	٦,٧٣٧,٩٧٤	
(٠,٠١٥١)	٠,٠٠٥٨	(٢١)

توزيعات ارباح استثمارات مالية في شركات تابعة
مجمل الربح

مصروفات عمومية وإدارية

مصروفات بيعية وتسويقية

مكافآت أعضاء مجلس الادارة

مصروفات تمويلية

إيرادات تمويلية

خسائر فروق تقييم عملات أجنبية

أرباح (خسائر) الفترة قبل ضرائب الدخل

الضريبة المؤجلة

أرباح (خسائر) العام

نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

رئيس مجلس الإدارة

جمال فتح الله

رئيس القطاع المالي

رشدي محمد حسن



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

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٧,٧٢٣,٦٢١)	٦,٧٣٧,٩٧٤
-	-
<u>(١٧,٧٢٣,٦٢١)</u>	<u>٦,٧٣٧,٩٧٤</u>

أرباح (خسائر) العام
الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل

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

شركة المطورون العرب القابضة (بورس جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطيات اخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع
جنيه مصري ٧٣٩,٩١٢,٠٠٣	جنيه مصري ٢,١٠٤,٥٢٧	جنيه مصري ١,٩١٠,٥٠٤	جنيه مصري ٢,٨٨٧,٧١٩	جنيه مصري ٣٠,٨٣٩,٣٧٨	جنيه مصري ٧٠٢,١٢٩,٨٧٥
(١,٠٧٧,٣٦٩)	(١,٠٧٧,٣٦٩)	-	-	-	-
٦,٧٣٧,٩٧٤	٦,٧٣٧,٩٧٤	-	-	-	-
٧٤٥,٥٧٢,٧٠٨	٧,٧٦٥,٢٣٢	١,٩١٠,٥٠٤	٢,٨٨٧,٧١٩	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري ٤٩ (إيضاح ١٣)
أرباح العام
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطيات اخرى	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع
جنيه مصري ٧٧٠,٥١٦,٦٧٨	جنيه مصري ١٣٦,٦٢٦,٣٩٧	جنيه مصري ١,٩١٠,٥٠٤	جنيه مصري ٢,٨٨٧,٧١٩	جنيه مصري ٢٧,٢٣٢,١٦٥	جنيه مصري ٦٠١,٨٥٩,٨٩٣
-	(٣,٦٠٧,٧١٣)	-	-	٣,٦٠٧,٧١٣	-
(١٢,٨٨١,٠٥٤)	(١٢,٨٨١,٠٥٤)	-	-	-	-
-	(١٠٠,٣٠٩,٩٨٢)	-	-	-	١٠٠,٣٠٩,٩٨٢
(١٧,٧٧٣,٦٣١)	(١٧,٧٧٣,٦٣١)	-	-	-	-
٧٣٩,٩١٢,٠٠٣	٢,١٠٤,٥٢٧	١,٩١٠,٥٠٤	٢,٨٨٧,٧١٩	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٧٠٢,١٢٩,٨٧٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
محول الى الاحتياطي القانوني
توزيعات أرباح
زيادة رأس المال
(جسائر) العام
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
(١٧,٥٢٨,٦٣١)	٧,٠٠٢,٥٥١		أرباح (خسائر) العام قبل ضرائب الدخل
٤٠٩,١١٦	١,٤٢١,٧٦٤	(٤)	إهلاك الأصول الثابتة
-	٥,٠٣٦,٤٦٣	(١٣)	استهلاك أصول حق انتفاع (بالصافي)
-	٢,٤٣٢,٥٠٣	(١٧)	مصروفات تمويلية
٩٠,١١٦	٣٠,٨٠٥		فروق تقييم عملات اجنبية
(١٧,٠٢٩,٣٩٩)	١٥,٩٢٤,٠٨٦		أرباح التشغيل قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
١٠٩,٦٠١,٨٠٤	٦٢١,٦٥٤,٨٥٩	(٨)	التغيير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٩١١,٨٧٥)	٣٤٠,٣١٧	(٧)	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدماً والارصدة المدينة الأخرى
(٧٣,٧١٢,٩٣٧)	(٥٨٢,٧٩٨,٤٦٨)	(٨)	التغيير في المستحق الى أطراف ذات علاقة
٣,٤٧٨,٥٨٤	١,٩٤٠,٣٠٠	(٩)	التغيير في موردين ومصروفات مستحقة والارصدة الدائنة الأخرى
١٩,٤٢٦,١٧٧	٥٧,٠٦١,٠٩٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١,٩٨٢,٨٢٠)	(١,٤١٦,١٩٧)	(٤)	(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
٥,٠٠٠	-	(٤)	متحصلات من استبعاد أصول ثابتة
(٣,٤٨٩,١١٨)	(٢,٦٨٩,٦٩٤)	(٥)	(مدفوعات) لمشروعات تحت التنفيذ
(٧١٨,٧٩٠)	(٤٧,٣٧٣,٨١٠)	(٦)	(مدفوعات) لشراء استثمارات في شركات تابعة
(٦,١٨٥,٧٢٨)	(٥١,٤٧٩,٧٠١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٢,٨٨١,٠٥٤)	-		(مدفوعات) توزيعات أرباح
-	(٥,٨٨٩,٨٤٢)	(١٣)	مدفوعات عقود إيجار تشغيلي
(١٢,٨٨١,٠٥٤)	(٥,٨٨٩,٨٤٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٣٥٩,٣٩٥	(٣٠٨,٤٤٩)		صافي التغيير في النقدية وما في حكمها
٥٩٩,٣٧٧	٨٦٨,٦٥٦		النقدية وما في حكمها - أول العام
(٩٠,١١٦)	(٣٠,٨٠٥)		فروق تقييم عملات اجنبية
٨٦٨,٦٥٦	٥٢٩,٤٠٢	(١٠)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

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

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- نشأة الشركة

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (الشركة المنقسمة شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام قانون رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقيدت الشركة بالسجل التجاري رقم ٤٠٢٤٢٩ في ٣٠ أغسطس ٢٠١٥ سجل تجارى القاهرة مقر الشركة ١٢ ب شارع كمال الدين حسين - شيراتون هليوبوليس النزهة القاهرة. مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ التأسيس وتعد الفترة المالية الممتدة منذ ذلك التاريخ وحتى ٣١ ديسمبر هي اول سنة مالية للشركة.

تم موافقة الجمعية الغير عادية المنعقدة في ٩ يناير ٢٠٢٢ على تغيير اسم الشركة من مجموعة بورتو جروب القابضة (بورتو جروب) الى شركة المطورون العرب القابضة وتم التأشير بتغيير الاسم في السجل التجاري بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢.

تم اعتماد القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بموجب اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٢.

٢- معايير جديدة أصدرت

أصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠١٩ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩.

قررت الهيئة العامة للرقابة المالية في بيانها الصادر بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٠ تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ على القوائم المالية الدورية (الربع سنوية) التي ستصدر خلال عام ٢٠٢٠ على أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات على القوائم المالية السنوية لهذه الشركات في نهاية الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وإدراج الأثر المجمع بالكامل بنهاية العام، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها الدورية خلال عام ٢٠٢٠ عن هذه الحقيقة وأثارها المحاسبية إن وجدت.

- وبتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠، صدر قرار السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بتأجيل تطبيق كل من المعيار رقم (٤٧) الأدوات المالية، والمعيار رقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء، والمعيار رقم (٤٩) عقود التأجير، للسنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢١.

- وبتاريخ ٩ مايو ٢٠٢١ قررت اللجنة المشكلة بالهيئة العامة للرقابة المالية بالقرار رقم ١٧٣ بتأجيل إظهار التأثير المحاسبي لتطبيق المعيار رقم (٤٧) الأدوات المالية على القوائم المالية الدورية حتى موعد أقصاه تاريخ إعداد القوائم المالية السنوية في نهاية العام ٢٠٢١ مع إدراج الأثر المحاسبي المجمع للعام بالكامل بداية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي عن ذلك.

فيما يلي اهم التعديلات:

طبقت الشركة المعايير الجديدة التالية لأول مره بطريقة الأثر التراكمي المعدل والذي يستوجب أن تعترف الشركة بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي، ان وجد، على أنه تعديل في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في ١ يناير ٢٠٢١ ولا يتم تعديل المعلومات المقارنة بمتطلبات المعايير الجديدة.

- معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيرادات من العقود مع العملاء"
- معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود التأجير"
- قامت الشركة بتطبيق معيار رقم (٤٧) " الأدوات المالية" للقوائم المالية الحالية.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- معايير أصدرت - تابع

طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية

أ- معيير المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء
حل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاءات" ومعيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيرادات" تم تطبيق المعيار في ١ يناير ٢٠٢١. واستحدث معيار الإيراد الجديد نموذجاً مكون من خمس خطوات قائم على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة على البضاعة الى أو تقديم الخدمات للعميل تتمثل الخمس خطوات هذه في الآتي:

- ١) تحديد العقود المبرمة مع العملاء.
- ٢) تحديد التزامات الأداء في العقد.
- ٣) تحديد سعر المعاملة.
- ٤) تخصيص سعر المعاملة.
- ٥) الاعتراف بالإيراد عند استيفاء التزامات الاداء.

يلزم المعيار المنشآت أن تمارس تقديراً محاسبياً، أخذة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود المبرمة مع عملائها. كما يُحدّد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتكاليف التي تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد،

قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية الجديدة الموضحة أدناه وليس هناك أي أثر جوهري هام من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" على الأرباح المرحلة في ١ يناير ٢٠٢١ وعلى طريقة إثبات إيرادات الشركة والتي تتمثل في:

- إيرادات بيع العقارات
- إيرادات الاستثمارات
- إيرادات تمويلية

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء عندما يتم تحويل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. لا يتم الاعتراف بإيراد في حالة وجود شكوك بشأن استرداد المقابل المستحق.

- مبيعات العقارات - بيع الوحدات المكتملة
يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات المتعاقد عليها عند نقطة من الزمن عند انتقال السيطرة للعملاء وهو ما يتم التسليم سواء كان فعلياً او حكماً.

طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية

- إيرادات الاستثمارات
يتم إثبات إيراد أرباح الأسهم عند وجود حق لاستلامها.

- إيرادات تمويلية
يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) لتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

حل معيار المحاسبة المصري (٤٩) محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) - القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

٢- معايير أصدرت - تابع

ب- معيار المحاسبة المصري ٤٩: الإيجار

المستأجر: يقدم معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير " نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع بالأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. وهناك إعفاءات اختيارية لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للأصول ذات القيمة المنخفضة.

المؤجر: يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

- الإيجار التمويلي: يجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.
- الإيجار التشغيلي: يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

قامت الشركة بتطبيق السياسة المحاسبية الواردة أدناه بأثر رجعي مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولى بتعديل رصيد الأرباح المرحلة في ١ يناير ٢٠٢١ دون تعديل في البيانات المالية المقارنة. تم الإفصاح عن أثر تطبيق هذا المعيار في إيضاح (٧).

قامت الشركة بتطبيق الاحكام الانتقالية التالية:

● الشركة كمستأجر:

الإيجار التمويلي

الشركة ليس لديها أي عقود تأجير تمويلي كمؤجر.

الإيجار التشغيلي

- الاعتراف بالتزام عقد التأجير في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠٢١) لعقود التأجير التي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التشغيلي وقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق الأولي. والاعتراف بأصل "حق الانتفاع" في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠٢١) لعقود التأجير التي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التشغيلي بالمبلغ الدفئري كما لو كان المعيار تم تطبيقه منذ تاريخ بداية عقد التأجير ولكن مخصوماً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ التطبيق الأولي.
- عدم اجراء أي تعديلات عند الانتقال لتطبيق المعيار وذلك لعقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

كما استخدمت الشركة الوسائل العملية الآتية:

- تطبيق معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة بصورة معقولة.
- عدم تطبيق المتطلبات لعقود التأجير التي تنتهي مدة إيجارها خلال ١٢ شهر من تاريخ التطبيق الأولي.

● الشركة كمؤجر:

قامت الشركة بدراسة تصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ - معايير أصدرت - تابع

الشركة كمستأجر:

- **التزام عقد الإيجار:** تقوم الشركة في تاريخ بداية عقد الإيجار بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة وبخلاف ذلك باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للشركة. ولاحقا تقوم الشركة بزيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار ويتم تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار.

أصل حق الانتفاع:

- يقاس أصل حق الانتفاع في تاريخ بداية عقد الإيجار بمبلغ القياس الأولي للالتزام عقد التأجير بالإضافة الي المصروفات المباشرة الأولية، الدفعات المقدمة المدفوعة للمؤجر، وتطرح حوافز الإيجار المستلمة من المؤجر (إن وجدت) وتضاف التكاليف التي ستكبدها الشركة في تفكيك وإزالة الأصل وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار.

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار تقوم الشركة بقياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مطروحا منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر اضمحلال في القيمة ومعدلة بأي إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار.

يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل إذا كان عقد الإيجار يحول ملكية الأصل محل العقد الى الشركة في نهاية مدة عقد الإيجار أو

إذا كانت الشركة ستمارس خيار الشراء وفيما عدا ذلك تقوم الشركة باستهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد الإيجار الى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد الإيجار أيهما أقرب.

- اختارت الشركة عدم تطبيق متطلبات المعيار على العقود قصيرة الاجل وعلى عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

الشركة كمؤجر:

تقوم الشركة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجارات إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. يصنف عقد التأجير على أنه عقد تأجير 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.

- **الإيجار التمويلي:** تقوم الشركة بالاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.

وتقوم الشركة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير. تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير من الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد التأجير.

تقوم الشركة بالاعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير.

الإيجار التشغيلي:

- تقوم الشركة بالاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

جميع عقود الشركة حاليا تم تصنيفها كإيجار تشغيلي.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- معايير أصدرت - تابع

ج- معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية

فيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة الناتجة عن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ الأدوات 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 الأخر 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.

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

٢- معايير أصدرت - تابع

ج- معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات 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 أصلا ماليا على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القياس 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 رجعة 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 القياس 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) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

شركة المطورون العرب القابضة (بورثو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢- معايير أصدرت - تابع

ج- معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية - تابع

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية "

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	التكلفة المستهلكة
المستحق من / إلى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة

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 المقدر، 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، ولا يوجد تأثير على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

شركة المطورون العرب القايسة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تم قياسها بالقيمة العادلة التوافق مع معايير المحاسبة تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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.

الاعتراف بالإيرادات

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 تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

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

- إيرادات الفنادق

يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

- إيرادات تمويلية

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعال. هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية (أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً) للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

- إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق للعملاء (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة - تابع

٣-٣ ترجمة العملات الأجنبية

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٤-٣ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات. وبالمثل، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

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

عدد السنوات	
٤	أجهزة حاسب آلي وبرامج
٣ - ١	تجهيزات مبنى بورتو جروب
١٠ - ٥	آلات ومعدات
١٠ - ٥	مهمات ومعدات مكتبية
١٠ - ٥	أثاث وديكور ومفروشات
١٠ - ٥	أجهزة تكييف
٥ - ٣	عدد وأدوات

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

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية. تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط

إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة - تابع

٥-٣ الاستثمارات في الشركات التابعة

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ان 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، ويجوز رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة.

٦-٣ العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالقيمة الأصلية للفاتورة ناقصاً خسائر الاضمحلال. يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. وتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في عام التي حدث فيها.

٧-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام. في حالة استخدام الخصم، تم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية.

٨-٣ الاحتياطي القانوني

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

٩-٣ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة - تابع

١٠-٣ إثبات الإيراد

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- يتم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة في حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الأرباح للشركات المستثمر فيها والمحقة بعد تاريخ الاقتناء وذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرار التوزيع بالجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها والتي اعتمدت توزيعات تلك الأرباح.
- يتم إثبات دخل الفوائد الخاصة بالأدوات المالية المدرة للفائدة بقائمة الأرباح أو الخسائر بطريقة العائد الفعلي وذلك فيما عدا الأدوات المالية المصنفة كمقتناه لأغراض التجارة أو المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

١١-٣ المصروفات

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

١٢-٣ 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 التعامل مع الأطراف ذات العلاقة بنفس الشروط والاسس التي يتم بها التعامل مع الغير.

١٣-٣ 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.

١٤-٣ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي 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.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل، نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة - تابع

١٥-٣ قائمة التدفقات النقدية

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

١٦-٣ 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 الثلاثة أشهر وتخصم البنوك أرصدة دائنة.

١٧-٣ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف المبذني بالأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. يتم حساب الاستهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل. يتم مراجعة العمر الغير محدد المدة والاستهلاك في نهاية كل فترة مالية ويتم المحاسبة عن الاختلاف في التقدير مستقبلياً. حقوق الامتياز سيتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت بناء على شروط التعاقد (١٠ سنوات) من تاريخ بدء التشغيل.

١٨-٣ المصادر الرئيسية للتقديرات والأحكام غير المؤكدة

الأحكام

لا يوجد أمراً يتطلب من الإدارة حكماً مؤثراً خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

التقديرات غير المؤكدة

ضريبة الدخل

بعض شركات المجموعة تخضع لضريبة الدخل. التقديرات الهامة مطلوبة عند تحديد قيمة مخصص ضرائب الدخل. وهناك بعض المعالجات المحاسبية لتحديد الضرائب الغير مؤكدة. تقوم المجموعة بتحديد الضرائب المتوقعة بناء على التوقعات الخاصة بالضرائب المستحقة. عندما تكون النتيجة النهائية للضريبة في هذه الحالات مختلفة عن القيم التي تم تسجيلها في البداية، فإن هذه الخلافات لن تؤثر على أحكام ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في العام التي تم فيها.

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تقوم إدارة الشركة بتحديد العمر الافتراضي للأصول الثابتة لاحتساب معدلات الإهلاك. هذا التقدير يتم بعد النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار المتبقية للأصول بطريقة سنوية وإعادة تقييم الإهلاك المستقبلي وذلك بناء على اعتقاد الإدارة الخاص باختلاف العمر الإنتاجي للأصول عن التوقعات السابقة.

أعمال تحت التنفيذ

يتم استحقاق التكلفة المتكبدة في نهاية كل عام للأعمال المنتهية والتي لم يصدر بها فواتير بناء على شهادة فنية للأعمال التي تم الانتهاء منها.

شركة المطورون العرب القابضة (بورس حروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- الأصول الثابتة

التكلفة	١ يناير ٢٠٢١	إضافات	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	مجموع الأهلاك	١ يناير ٢٠٢١	إهلاك العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	صافي القيمة الدفترية
الإجمالي	٤,٣٨٥,٤٨٩	١٥٥,١٣٠	٥٠,٠٠٠	٤,٥٨٠,٦١٩	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	٣,٥٣٨,٨٨٣
جنيه مصري	٤,٣٨٥,٤٨٩	١٥٥,١٣٠	٥٠,٠٠٠	٤,٥٨٠,٦١٩	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	٣,٥٣٨,٨٨٣
جنيه مصري	١,٤١٦,١٩٧	-	-	١,٤١٦,١٩٧	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	٣٩٤,٤٦١
جنيه مصري	٤,٧٧٨,٩٤٠	-	-	٤,٧٧٨,٩٤٠	-	-	-	-	٤,٧٧٨,٩٤٠
جنيه مصري	١٠٥,٨٠,٦٢٦	١٥٥,١٣٠	٥٠,٠٠٠	١٥٥,٩٣٦	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	(١,٠٤١,٧٣٦)	١٠٤,٨٩٥
جنيه مصري	(٢,٠٢٦,٨٤٩)	(١٥٧,٥٤٥)	(٩,٣٠٠)	(٢,٢٩٣,٦٩٤)	(٤٠٤,٨٧٥)	(٤٠٤,٨٧٥)	(٤٠٤,٨٧٥)	(٤٠٤,٨٧٥)	(٢,٠٢٦,٨٤٩)
جنيه مصري	(١,٤٢١,٧٦٤)	(٢,٥٨٤)	(١,٦٠٠)	(١,٤٢٥,٩٤٨)	(٤٧٧,٢٥٧)	(٤٧٧,٢٥٧)	(٤٧٧,٢٥٧)	(٤٧٧,٢٥٧)	(١,٤٢١,٧٦٤)
جنيه مصري	(٣,٤٤٨,٦١٣)	(١٥٥,١٣٩)	(١٥,٩٠٠)	(٣,٦١٩,٦٥٢)	(٨٨٢,١٣٢)	(٨٨٢,١٣٢)	(٨٨٢,١٣٢)	(٨٨٢,١٣٢)	(٣,٤٤٨,٦١٣)
جنيه مصري	٧,١٣٢,٠١٣	١	٣٤,١٠٠	٧,١٦٦,١١٤	١,٨٧٣,٨٦١	١,٨٧٣,٨٦١	١,٨٧٣,٨٦١	١,٨٧٣,٨٦١	٥,٢٩٢,٢٥٣

شركة المطورون العرب القابضة (بورثو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- الأصول الثابتة - تابع

الإجمالي	عدد وأدرات	أجهزة تكيف	أثاث وتجهيز ومفروشات	معدات ومكتبية	آلات ومعدات	تجهيزات مبنى بورثو جروب الإداري	أجهزة حاسب الي وبرامج وشبكات
٢,٤٠٧,٦٦٨	١٥٥,١٣٠	٦,٠٠٠	٩٢,٧١٧	٥٣١,٩٢٢	٤٣١,٨٥٠	٨٣,٥٠٩	١,١٠٦,٥٤٠
١,٩٨٢,٨٢١	-	٤٩,٠٠٠	٢٦,٠٤٨	١,٤٩٢,٥٥٦	-	-	٤١٥,٢١٧
(٥,٠٠٠)	-	(٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-
٤,٣٨٥,٤٨٩	١٥٥,١٣٠	٥١,٠٠٠	١١٨,٧٦٥	٢,٠٢٤,٤٧٨	٤٣١,٨٥٠	٨٣,٥٠٩	١,٥٢١,٧٥٧
(١,٦١٧,٧٣٣)	(١٢١,٥١٩)	(٥,٢٥٠)	(٩٢,٧١٧)	(١٩٧,١٦٦)	(٢٢٥,٤٨٠)	(٣٣,٤٠٤)	(٩٤٢,١٩٧)
(٤٠٩,١١٦)	(٣١,٠٢٦)	(٤,٠٥٠)	(٢,٠٨١)	(٢٠٧,٧٠٩)	(٥٦,٣٧٠)	(٨,٣٥١)	(٩٩,٥٢٩)
(٢,٠٢٦,٨٤٩)	(١٥٢,٥٤٥)	(٩,٣٠٠)	(٩٤,٧٩٨)	(٤٠٤,٨٧٥)	(٢٨١,٨٥٠)	(٤١,٧٥٥)	(١,٠٤١,٧٢٦)
٢,٣٥٨,٦٤٠	٢,٥٨٥	٤٠,٧٠٠	٢٣,٩٢٧	١,٦١٩,٦٠٣	١٥٠,٠٠٠	٤١,٧٥٤	٤٨٠,٠٣١

التكلفة

في ١ يناير ٢٠٢٠

إضافات

استهلاكات

القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مجمع الإهلاك

في ١ يناير ٢٠٢٠

إهلاك العام

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

صافي القيمة الدفترية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- مشروعات تحت التنفيذ

بلغ رصيد مشروعات تحت التنفيذ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣,٣٧٢,١٩٦ جنيه مصري، يتمثل هذا الرصيد في قيمة ما تم تنفيذه من برنامج حاسب آلي ونظم حسابات مجمع لشركات المجموعة وبرنامج للمبيعات وإدارة علاقات العملاء.

الإجمالي	تجهيزات المقر الإداري الجديد	برنامج المبيعات وإدارة علاقات العملاء	برنامج الحسابات المجمع	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات خلال العام
٥,٤٦١,٤٤٢	٣,٤٨٩,١١٨	-	١,٩٧٢,٣٢٤	محول الي الأصول الثابتة خلال الفترة (إيضاح ٤)
٢,٦٨٩,٦٩٤	١,٢٨٩,٨٢٢	١,٣٩٩,٨٧٢	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٤,٧٧٨,٩٤٠)	(٤,٧٧٨,٩٤٠)	-	-	
٣,٣٧٢,١٩٦	-	١,٣٩٩,٨٧٢	١,٩٧٢,٣٢٤	

٦- استثمارات في شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	النسبة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٤,٤٦١,٩٩٠	٢٤,٤٦١,٩٩٠	%٤٨,٩٢٤	شركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م
٣٤,٦٢٢,٠٥٢	٣٤,٦٢٢,٠٥٢	%٦٩,٢٩٧	شركة العالمين للتعليم والتنمية ش.م.م
٣,٣١٣,٦١٣	٣,٣١٣,٦١٣	%٣٤,١٤٦	شركة بورتو بيراميدز للتنمية العقارية ش.م.م
٢٣٧,٠٣٤,٢٤١	٢٣٧,٠٣٤,٢٤١	%١٠٠,٠٠٠	شركة بورتو مديترينين للاستثمار والمشروعات
١,٤٩٨,٥٠٠	١,٤٩٨,٥٠٠	%٧٩,١٢٩	شركة بورتو نيو كايرو ش.م.م
٧١٨,٧٩٠	٤٠,٦٠٠,١٠٠	%٨٧,٣٣٠	شركة بورتو أكتوير ش.م.م
١,٩٩٨,٠٠٠	١,٩٩٨,٠٠٠	%٧٩,١٢٩	شركة ديلز للتسويق ش.م.م
١,٤٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	%٣٤,١٤٦	شركة بورتو سعيد
١٢,٤٨٧,٥٠٠	١٢,٤٨٧,٥٠٠	%٩٩,٩٠٠	شركة بورتو للتنمية السياحية
٣٩,٣٣٠	٣٩,٣٣٠	%٩٥,٣٤٨	شركة بورتو انترناشونال
٩,٧٥٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	%٤٨,٧٥٠	شركة بورتو للتطوير العقاري
٢,٤٩٧,٥٠٠	٩,٩٩٠,٠٠٠	%٩٩,٩٠٠	شركة بورتو أسيوط للتنمية السياحية
٢٣,٦٢٩	٢٣,٦٢٩	%٩٩,٠٠٠	شركة بورتو جلوبال انفيستمينت
٣٢٩,٨٤٥,١٤٥	٣٧٧,٢١٨,٩٥٥		

- الشركات التي أقل من ٥٠% تمثل النسبة الباقية مساهمة غير مباشرة كالتالي:

- شركة بورتو للتطوير العقاري نسبة مساهمة الشركة القابضة ٤٨,٧٥٠% وباقي المساهمة لشركة بورتو جلوبال انفيستمينت ليمتد ٥١,٠٠٠% والتي نسبة مساهمة بورتو القابضة فيها ٩٩,٠٠٠%.
- شركة دلمار للتنمية العقارية نسبة مساهمة الشركة القابضة ٤٨,٩٢٤% وباقي المساهمة لشركة بورتو للتطوير العقاري بسبة ٥١,٠٥٠% والتي نسبة مساهمة بورتو القابضة فيها ٤٨,٧٥٠%.
- شركة بورتو سعيد وبورتو بيراميدز نسبة مساهمة الشركة القابضة ٣٤,١٤٦% وباقي المساهمة لشركة بورتو للتطوير العقاري بسبة ٥١,٢٢٠% والتي نسبة مساهمة بورتو القابضة فيها ٤٨,٧٥٠%.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- استثمارات في شركات تابعة - تابع

* تم زيادة رأس المال المصدر لشركة بورتو اكتوبر للتنمية السياحية ش.م.م. من مبلغ ٣٧,٧٢٥,٠٠٠ جنيه مصري ليصبح ١٤٧,٧٢٥,٠٠٠ جنيه مصري طبقا لقرار مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢١. وقد قامت شركة مجموعة بورتو بالاكتتاب في تلك الزيادة ليكون إجمالي الاستثمار في شركة بورتو اكتوبر مبلغ ٤٠,٦٠٠,١٠٠ جنيه مصري.

- بناء على التقرير الصادر من اللجنة المشكلة من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار.
- تم إعادة حساب الاستثمار في الشركات التابعة عن طريق إجمالي حقوق الملكية وتم اعتماد القيمة الأقل طبقا لقواعد الحطة والحذر وهو ما نتج عنه تخفيض الاستثمارات بمبلغ ٢١,٨٥٦,١٣٨ جنيه من الاستثمار في الشركات التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وتم تخفيض ذلك المبلغ من الاحتياطيات وهو ما يمكن توضيحه بالتالي:

الفرق	بعد	قبل	
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
-	٤,٩٨٤,٤٩٢	٤,٩٨٤,٤٩٢	شركة دلمار للتنمية العقارية (ش.م.م)
٣٧٢,٩٤٩	١٧,١٢٤,٥٥١	١٧,٤٩٧,٥٠٠	شركة العلمين للتعليم والتنمية (ش.م.م)
١٨٦,٣٨٧	١٦٣,٦١٣	٣٥٠,٠٠٠	شركة بورتو بيرميذ للتنمية العقارية (ش.م.م)
٣٧٣,٣٨٥	-	٣٧٣,٣٨٥	شركة عامر سوريا (ش.م.م)
١٨,٤٢٥,٩١٧	٢٣٧,٠٣٤,٢٤٠	٢٥٥,٤٦٠,١٥٧	شركة بورتو ميدال ترانير للاستثمار والمشروعات
٤٩٩,٥٠٠	-	٤٩٩,٥٠٠	شركة بورتو نيو كايرو (ش.م.م)
-	٤٩٩,٥٠٠	٤٩٩,٥٠٠	شركة ديلز للتسويق (ش.م.م)
١,٩٩٨,٠٠٠	-	١,٩٩٨,٠٠٠	شركة بورتو اكتوبر (ش.م.م)
-	٣٩٧,٥٠٠	٣٩٧,٥٠٠	شركة بورتو سعيد (ش.م.م)
-	٢,٤٣٧,٥٠٠	٢,٤٣٧,٥٠٠	بورتو للتطوير العقاري
-	٣٩,٣٣٠	٣٩,٣٣٠	شركة بورتو انترناشونال هولدينج ليمتد
<u>٢١,٨٥٦,١٣٨</u>	<u>٢٦٢,٦٨٠,٧٢٦</u>	<u>٢٨٤,٥٣٦,٨٦٤</u>	

٧- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٢,٠٦١	٨٥,٣٦٩	تأمينات لدى الغير
٥٣٩,٥٠٠	٥٣٩,٥٠٠	عهد للموظفين
٥٠,٧٩٩	٨٣,٦٥٩	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
١,٥٤٦,٣٧١	٩٥٧,٨٨٦	أرصدة مدينة أخرى
١,٦٥٨,٠٢٠	١,٨٤٠,٠٢٠	
<u>٣,٨٤٦,٧٥١</u>	<u>٣,٥٠٦,٤٣٤</u>	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر
٣,٨٤٦,٧٥١	٣,٥٠٦,٤٣٤	
<u>٣,٨٤٦,٧٥١</u>	<u>٣,٥٠٦,٤٣٤</u>	

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
جنيه مصري		جنيه مصري		
المستحق إلى	المستحق من	المستحق إلى	المستحق من	
الأطراف ذات علاقة	الأطراف ذات علاقة	الأطراف ذات علاقة	الأطراف ذات علاقة	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٩٧,١٨٧	-	١٩٧,١٨٧	شركة عامر سوريا ش.م.م
-	٥٧,٩٩٩,٦٦٨	-	٦٠,٥٨١,٧٣٦	شركة بورتو مديترينين للاستثمار والتنمية
-	٢١٥,٧٦٦,٣٥٣	-	-	شركة بورتو نيو كايرو ش.م.م
-	٣٢,٧٥٣,٣٩٧	-	٣٢,٢٦٧,٥١٤	شركة بورتو أسبوط للتنمية السياحية
-	١٣,٦١٩,٢١٠	-	١٣,٧٣٨,٩٣٠	شركة بورتو سعيد ش.م.م
-	٤٣٤,٠٦٦,٤٩٥	-	-	شركة دلمار للتنمية العقارية ش.م.م
-	٩٧,٦٤٨,٢٠٥	-	٩٩,٢٢٩,٤٧٧	شركة بورتو للتنمية السياحية
-	٢٧٩,٢٦٤,٣١١	-	٣٠٣,٥٩٦,١٢٠	شركة بورتو انترناشونال
-	٧,٨٥٣,٥٥٠	-	٧,٩٠٢,٥٥٣	شركة بورتو جلوبال انفستمينت ليمتد
٤٣,٨٦٢,٧٧٣	-	٤٣,٧٩٨,١٦٦	-	شركة العالمين للتعليم والتنمية ش.م.م
٥١,٨٧٠,٧٨٠	-	٢٧,٩١٢,٠٠١	-	شركة بورتو بيراميدز للتنمية العقارية ش.م.م
٤,٨٢١,٤٧٦	-	١,٩٩٣,٠٨٥	-	شركة بورتو للتطوير العقاري ش.م.م
٥٨٦,٠٢٤,٧٩٧	-	٣٠,٠٧٨,١٠٦	-	شركة بورتو أكتوبر ش.م.م
٦٨٦,٥٧٩,٨٢٦	١,١٣٩,١٦٨,٣٧٦	١٠٣,٧٨١,٣٥٨	٥١٧,٥١٣,٥١٧	

٩- موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٧٣٤,٥١٢	١,٩٨٩,٨٢١	موردين
٧٥٠,٣١٣	٦٨,٩٣٠	أوراق دفع
٢,٢٩٨,١٠٦	٤,١٦٧,٢٣١	مستحق إلى مصلحة الضرائب
١,٧٧١,٤٢٤	٢,٢٣٩,٢٣٦	مصروفات مستحقة
٩٩٣,٢٦٤	٩٦١,٠٥٢	أرصدة دائنة أخرى
٤٧,٦٨٤,٤٥٤	٤٧,٦٩٨,٧٦٤	دائنون متنوعون
٣٦,٦٨٥	٨٤,٠٢٤	هيئة التأمينات الاجتماعية
٥٥,٢٦٨,٧٥٨	٥٧,٢٠٩,٠٥٨	

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠- نقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أ - جنيه مصري
٥٩٠,٥٣٨	٤٨٣,٢٣٤	حسابات جارية
٥٩٠,٥٣٨	٤٨٣,٢٣٤	
٢٧٨,١١٨	٤٦,١٦٨	ب - عملة أجنبية
٨٦٨,٦٥٦	٥٢٩,٤٠٢	حسابات جارية

١١- رأس المال

بلغ رأس المال المرخص به مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرياً، وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٧٠٢,١٦٩,٨٧٥ جنيه مصرياً مسددة بالكامل وموزعة على عدد ١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥ سهم قيمة كل سهم ٦٠ قرشاً.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	١٢ - رأس المال المرخص به
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	٧٠٢,١٦٩,٨٧٥	عدد الأسهم
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	هيكل المساهمين
<u>عدد الاسهم</u>	<u>النسبة</u>	اسماك م م ح
٢٣٠,٤٠٦,٠٨٣	%١٩,٦٨٨	عبدالسلام مسعود عبدالكريم
٩٨,٩٨٠,٠٠٢	%٨,٤٥٨	مروه محمد الامين رجب احمد
٧٩,٤٣٦,٢١٨	%٦,٧٨٨	التداول الحر
٧٦١,٤٦٠,٨٢٢	%٦٥,٠٦٦	عدد الأسهم
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	%١٠٠	

الاحتياطيات

أ. الاحتياطي القانوني

بلغ رصيد الاحتياطي القانوني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٠,٨٣٩,٣٧٨ جنيه مصري.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول العام
٢٧,٢٣٢,١٦٥	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	المحول خلال العام
٣,٦٠٧,٢١٣	-	
٣٠,٨٣٩,٣٧٨	٣٠,٨٣٩,٣٧٨	

ب. احتياطي عام واحتياطيات الأخرى

هذه الارصدة نتيجة قرار التقسيم وقد تم اجراء التقسيم بصورة ائقيه عن طريق تقسيم أصول والتزامات وحقوق الملكية لشركة مجموعة عامر القابضة - الشركة القاسمة (شركة مساهمة مصرية) وشركة المطورون العرب (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية) الشركة المنقسمة وقد بلغ رصيد الاحتياطي العام والاحتياطيات الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢,٨٨٧,٧١٩ جنيه مصري و ١,٩١٠,٥٠٤ جنيه مصري على التوالي.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- أصول حق انتفاع (بالصافي)

(أ) بلغ قيمة إجمالي التزامات عقود الإيجار في ١ يناير ٢٠٢١ مبلغ ١٧,٨٥٦,٢٠٧ جنية مصري، وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٠,٦١٠,٩٦٣ جنية مصري وتمثل في التزامات الإيجار قصيرة الأجل بمبلغ ٢,٧١١,١٢٣ جنية مصري في ١ يناير ٢٠٢١ ومبلغ ٤,٦٤٩,٨٦٠ جنية مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، والتزامات الإيجار طويلة الأجل بمبلغ ١٥,١٤٥,٠٨٥ جنية مصري في ١ يناير ٢٠٢١ ومبلغ ١٥,٩٦١,١٠٣ جنية مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتمثل ارصدة أصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

أصول حق انتفاع (مباني)	التزامات إيجار تشغيلي	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
١٦,٧٧٨,٩٣٨	(١٧,٨٥٦,٢٠٧)	أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري -٤٩ على عقود الإيجار التشغيلي
١٦,٧٧٨,٩٣٨	(١٧,٨٥٦,٢٠٧)	رصيد ١ يناير ٢٠٢١ (المعدل)
٦,٢١٢,٠٩٥	(٦,٢١٢,٠٩٥)	الإضافات خلال الفترة
(١,٢٥٩,١١٦)	-	مصروف الاهلاك
(٣,٧٧٧,٣٤٧)	-	إهلاك تم توزيعه على الشركات التابعة
-	(٦٠٨,١٢٦)	مصروفات تمويلية
-	(١,٨٢٤,٣٧٧)	مصروفات تمويلية تم توزيعها على الشركات التابعة
-	٥,٨٨٩,٨٤٢	مدفوعات خلال الفترة
١٧,٩٥٤,٥٧٠	(٢٠,٦١٠,٩٦٣)	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

أثر تطبيق معيار ٤٩ على عقود الإيجار التشغيلي

التسويات على قائمة المركز المالي في ١ يناير ٢٠٢١

جنية مصري	الأصول
١٦,٧٧٨,٩٣٨	أصول حق انتفاع (بالصافي)
-	أصل ضريبة الدخل المؤجلة
١٦,٧٧٨,٩٣٨	إجمالي الأصول
١٧,٨٥٦,٢٠٧	الالتزامات
١٧,٨٥٦,٢٠٧	التزامات الإيجار
	إجمالي الالتزامات
(١,٠٧٧,٢٦٩)	حقوق الملكية
(١,٠٧٧,٢٦٩)	تسويات على الأرباح المرحلة
	إجمالي حقوق الملكية

١٤- توزيعات أرباح استثمارات مالية في شركات تابعة

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	٢٠٢١ ديسمبر ٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١٨,٠٤٠,٢٣٩
-	١٨,٠٤٠,٢٣٩

بورتو نيو كايرو للتنمية السياحية

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,١٥١,٦٢٦	٤,٠٠٥,٤٠٦
١,٩٩١,٥٥٣	-
-	١,٢٥٩,١١٦
١,١٦٩,٨٧٧	١,٣٨٧,٢٢٢
٢٨٠,٧٢٧	٢,٩٦٤
٩١,٦١٤	١٧٦,٩٨٠
٤٠٩,١١٦	١,٤٢١,٧٦٥
١٩١,٠٨٤	١٣٥,٢٣٢
٤٥٦,٢٨٧	٢٢٣,٣٢٢
١٧,٩٨٣	٢٨,٠٠٠
٤٨,٥٩٣	٥٣,٠٢٩
٥١٤,٦٢٣	٥٣١,٣٤١
٢٨,٦٥٣	٣٤,٠٨٧
-	٤,١٢٥
٣,٠٠٣	٤,٩١٨
١٦,٣٥٤,٧٣٩	٩,٢٦٧,٥٠٧

أجور ومرتبوات ومزايا عاملين
إيجارات
إهلاك أصول حق الانتفاع
استشارات
صيانة
انتقالات
إهلاك الأصول الثابتة (٤)
ضيافة واستقبال وهدايا
رسوم تراخيص
تليفون وفاكس
أدوات كتابية
مصارييف بورصة
مصروفات إقامة
تجهيزات وديكورات
مصروفات بنكية

١٦ - مصروفات بيعية وتسويقية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤١,٦٠٠	٦٦٥,١٦٩
٢٧٣,٦٠٠	-
١٥٠,٠٠٠	١٦٦,٤٨٤
٥٦٥,٢٠٠	٨٣١,٦٥٣

مصارييف دعائية وإعلان
خدمات علاقات عامة
حفلات

١٧ - مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
-	٦٠٨,١٢٦
-	٦٠٨,١٢٦

فوائد تمويلية عقود تأجير

١٨ - إيرادات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٤٢٤	١٢,٤٠٣
١١,٤٢٤	١٢,٤٠٣

إيرادات بنكية

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري (١٩٤,٩٩٠)	جنيه مصري (٢٦٤,٥٧٧)
<u>(١٩٤,٩٩٠)</u>	<u>(٢٦٤,٥٧٧)</u>

ضرائب الدخل المؤجلة

تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري (١٧,٥٢٨,٦٣١)	جنيه مصري ٧,٠٠٢,٥٥١
(٣,٩٤٣,٩٤٢)	١,٥٧٥,٥٧٤
(١٨,٣٩٥,٢٥١)	٥,٨٢٦,٦٥٧
٨٦٦,٦٢٠	١,١٧٥,٨٩٤
<u>١٩٤,٩٩٠</u>	<u>٢٦٤,٥٧٧</u>

صافي الربح قبل ضريبة الدخل
ضريبة الدخل على أساس سعر الضريبة المطبق ٢٢,٥٪
المصروفات غير قابلة للخصم
وعاء الضريبة على أساس السعر الفعلي
ضريبة الدخل على أساس السعر الفعلي للضريبة

قائمة الأرباح والخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري (٨٦٦,٦٢٣)	جنيه مصري (١,١٧٥,٨٩٤)	جنيه مصري ٩٤٠,٣٤٤	جنيه مصري (٢٣٥,٥٥٠)
-	-	-	-
<u>(٨٦٦,٦٢٣)</u>	<u>(١,١٧٥,٨٩٤)</u>	<u>٩٤٠,٣٤٤</u>	<u>(٢٣٥,٥٥٠)</u>
<u>(١٩٤,٩٩٠)</u>	<u>(٢٦٤,٥٧٧)</u>	<u>٢١١,٥٧٧</u>	<u>(٥٣,٠٠٠)</u>

فرق قيمة الأصول المحاسبية والضريبة ٢٢,٥٪

الأثر الضريبي لتطبيق معيار ٤٩

صافي ضريبة الدخل المؤجلة التي ينشأ عنها أصل (التزام)
صافي الأصول (الالتزامات) الضريبة المؤجلة

٢٠- الموقف الضريبي

أ- ضريبة شركات الأموال

الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩

الشركة منتظمة في تقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية وفقا لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولانتهه التنفيذية.

ب- ضريبة الأجور والمرتببات

الفترة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تم فحص الشركة عن تلك السنوات وتم الربط والسداد.

السنوات من ٢٠١٩/٢٠٢٠

الشركة منتظمة في استقطاع الضريبة وتوريدها في المواعيد القانونية.

ج- ضريبة الدمغة

تم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم الربط والسداد.

د- الضريبة على القيمة المضافة

الشركة لم تبلغ حد التسجيل ولذلك لم يتم تسجيلها وفقا لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦.

هـ- ضريبة الخصم والإضافة

تم فحص دفاتر الشركة حتى عام ٢٠١٦ وتم الربط والسداد.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١- نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٧,٧٢٣,٦٢١)	٦,٧٣٧,٩٧٤
(١٧,٧٢٣,٦٢١)	٦,٧٣٧,٩٧٤
(١٧,٧٢٣,٦٢١)	٦,٧٣٧,٩٧٤
١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥	١,١٧٠,٢٨٣,١٢٥
(٠,٠١٥١)	٠,٠٠٥٨

أرباح (خسائر) العام
صافي الأرباح (الخسائر) القابلة للتوزيع
الأرباح (الخسائر) القابلة للتوزيع على المساهمين
عدد الأسهم
نصيب السهم من (خسائر) أرباح العام (جنيه / سهم)

٢٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزام المالية. تتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، والمستحق من أطراف ذات علاقة ومصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى والاستثمارات في شركات تابعة، كما تتضمن الالتزام المالية أرصدة بنوك سحب على المكشوف، القروض والدائون. لا تختلف القيمة العادلة للأصول والالتزام المالية اختلاف جوهري عن قيمتها الاسمية.

إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية، ومخاطر الأسعار، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة. تقوم إدارة الشركة بإدارة المخاطر عن طريق قطاع الخزانة المركزية "المجموعة" وتحت السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة، يقوم قسم إدارة النقدية للمجموعة من خلال التعاون مع إدارات التشغيل بالمجموعة بتحديد وتقييم المخاطر المالية، يقوم مجلس إدارة المجموعة بتوفير السياسات والتقارير الخاصة بتغطية إدارة مخاطر المجموعة مثل مخاطر العملات الأجنبية، مخاطر أسعار الفائدة. مخاطر الائتمان وكيفية استخدام الأدوات المالية غير المشتقة وكيفية الاستثمار في فائض السيولة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات الأجنبية

تباشر المجموعة أنشطتها محليا لذلك فهي غير معرضة لمخاطر العملة الاجنبية الناتجة من التعامل بالعملات الاجنبية.

مخاطر الاسعار

تتمثل مخاطر الأسعار في أسعار العقارات، هناك عوامل اقتصادية خارجة عن سيطرة الشركة تؤثر في الأداء الاقتصادي لنشاط الاستثمار العقاري ككل ومن أهم هذه المؤثرات:

- طبيعة المناخ الاقتصادي الإقليمي والمحلي.
 - الطبيعة الدورية لسوق الاستثمار العقاري.
 - زيادة العرض وقلة الطلب على العقارات.
 - التغير في أسعار الفائدة ومعدلات التضخم والحد من التمويل المتاح.
 - القوانين الحكومية والقواعد والأنظمة خاصة المتعلقة بالتمويل، والضرائب والتأمين.
 - الكوارث الطبيعية التي قد تدمر العقارات.
- ان أي تغير سلبي في عنصر او أكثر من المؤثرات السابقة وفي أي من العوامل التالية سيؤثر بالسلب على نشاط ونتائج الاعمال والوضع المالي للمجموعة.

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر - تابع

مخاطر الائتمان

تتجنب المجموعة مخاطر الائتمان حيث ان لدى المجموعة من السياسات ما يجعلها واثقة من ان العقود الموقعة مع عملاء لهم سمعة ائتمانية حسنة. تقتصر تعاملات المجموعة مع المؤسسات المالية عالية الكفاءة الائتمانية. كما ان المجموعة لديها من السياسات ما يجنبها التعرض لمخاطر الائتمان مع أي من المؤسسات المالية التي تتعامل معها. تقوم المجموعة ببيع منتجاتها الى عدد كبير من العملاء.

مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بمتابعة مخاطر نقص السيولة باستخدام أداة لتخطيط السيولة باستمرار. هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية ومرونة التمويل والشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزام المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية نتيجة التقلبات الناشئة من التغير في أسعار الفائدة في السوق. الشركة معرضة لمخاطر سعر الفائدة على أصولها والتزامها، بما في ذلك الودائع البنكية والسحب على المكشوف والقروض.

إدارة رأس المال

الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال للمجموعة هو التأكد من وجود معدلات رأس مال جيدة لدعم النشاط وتعظيم منافع حاملي الأسهم.

٢٣- أحداث هامة لا تتطلب تعديلات في القوائم المالية

(أ) بالإشارة الى الافصاح المنشور على شاشة البورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/١٥ بخصوص تكليف شركة الأعمال و الاستشارات المالية عن الأوراق المالية (فاكت) ش.م.م و المقيدة بسجل المستشارين الماليين لدى الهيئة العامة للرقابة المالية برقم ١٧٢٩ كمستشار مالي مستقل لتحديد وقسمة الحقوق الاقتصادية بين شركة المطورون العرب (بورتو جروب سابقا) وشركة مجموعة عامر القابضة (عامر جروب) عن حكم التحكيم في القضية التحكيمية رقم ٩٨٦ / ٢٠١٤ الصادر لصالح المجموعة و مجموعة عامر القابضة والبالغ قيمتها (٣٩,٩١٦,٠٩٧,٧٥) دولار أمريكي) مبلغ تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة عشر ألف وسبعة وتسعون دولار أمريكي وخمسة وسبعون سنناً كتعويض وذلك بالإضافة الى ٥٪ فوائد قانونية اعتباراً من ١١ أكتوبر ٢٠١٤ وحتى تاريخ السداد الفعلي. نحيط سيادتكم علماً بأنه قد تم موافقتنا بنسخة من تقرير تحديد الحقوق الاقتصادية بين شركة المطورون العرب (بورتو جروب سابقا) وشركة مجموعة عامر القابضة (عامر جروب) سبتمبر ٢٠٢٠، وتم بتاريخ ٢٠٢٠/٩/١٠ إرسال نسخة من هذا التقرير الى الهيئة العامة للرقابة المالية لإعمال شئونها.

علماً بأن هذا التقرير قد انتهى الى ما يلي:-

مبلغ التعويض قيمته (٣٩,٩١٦,٠٩٧,٧٥) دولار أمريكي) مبلغ تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة عشر ألف وسبعة وتسعون دولار أمريكي وخمسة وسبعون سنناً يضاف إليه، فوائد التعويض السنوي منذ تقديم طلب التحكيم في ١١/١٠/٢٠١٤ وحتى تاريخ السداد الفعلي (تم افتراض انه ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ حيث ان هذا التاريخ غير معلوم ومرتبط بإمكانية التنفيذ، ولذلك فهذا المبلغ قابل للتعديل). يضاف إليه، مصاريف استمرارية شركة عامر سوريا يضاف إليه، التكلفة الاستثمارية لمشروع بورتو طرطوس يضاف إليه، رد أثر إفصاحات القضية على رأس المال السوقي، ليصبح قيمة التعويض الإجمالي مبلغ ٥١,٦٨٣,٠٣١ دولار أمريكي (علماً بأن هذا المبلغ قابل للتغير في ضوء تاريخ التنفيذ الفعلي) تقسم كالتالي:-

- شركة المطورون العرب (بورتو جروب سابقا) مبلغ: ٣٦,٦٦٦,٨٤٥ دولار أمريكي (٧٠,٩٪).

- شركة مجموعة عامر القابضة مبلغ: ١٥,٠١٦,١٨٦ دولار أمريكي (٢٩,١٪).

شركة المطورون العرب القابضة (بورتو جروب سابقا) (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣- أحداث هامة لا تتطلب تعديلات في القوائم المالية - تابع

(ب) بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٨، أقامت شركة بورتو سعيد للتنمية السياحية (ش.م.م) دعوى تحكيمية ضد شركة تاور للاستثمار السياحي (ش.م.م) قيدت برقم ١٢٣٥ لسنة ٢٠١٨ بسجل قضايا مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي ("الدعوى التحكيمية").

- ومحل النزاع في هذه الدعوى التحكيمية هو عقد تطوير مشروع سياحي وفندقي وسكني وترفيهى مبرم بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠١٤، بين شركة تاور وشركة بورتو سعيد، وذلك بهدف تطوير قطعة الأرض محل العقد ومساحتها ١٠٢ فدان.

- تمثلت طلبات "شركة بورتو سعيد" في الدعوى التحكيمية، كما وردت في إخطار التحكيم، في طلب تنفيذ عقد التطوير تنفيذاً عينياً واحتياطياً بفسخه - مع التعويض في الحالتين.

- وفي المقابل، تمثلت طلبات شركة تاور، بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى التحكيمية لعدم وجود اتفاق تحكيم قائم ونافذ بين طرفي الدعوى، واحتياطياً: بطلان عقد التطوير موضوع النزاع الراهن وعدم نفاذه كونه معلق على شرط واقف وهو موافقة الجمعية العامة لشركة تاور.

- تبادل أطراف الدعوى التحكيمية مذكراتهم وعقدت هيئة التحكيم جلسة المرافعة بحضور الأطراف، ثم أعلنت هيئة التحكيم قفل باب المرافعة بموجب محضر الجلسة المحرر بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠١٩.

- وبتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠١٩، تقدمت شركة تاور بطلب إلى هيئة التحكيم لوقف الدعوى التحكيمية إلى حين الفصل في الدعوى رقم ٥٢١٨ لسنة ٢٠١٩ مدني كلي شمال القاهرة.

- وبتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٠، أصدرت هيئة التحكيم المشككة في الدعوى التحكيمية المذكورة حكماً "بوقف الدعوى التحكيمية الماثلة تعليقاً لحين الفصل في الدعوى ٥٢١٨ لسنة ٢٠١٩ مدني شمال القاهرة الابتدائية بحكم نهائي. تم تداول الجلسات في هذه الدعوى حتى جلسة ٧ فبراير ٢٠٢١، والتي قررت فيها المحكمة تأجيلها إلى جلسة ٢٨ فبراير ٢٠٢١ بناء على طلب "شركة تاور" لتقديم مستندات.

- وفي ذات الإطار، وبتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٠، أقامت "شركة بورتو سعيد" بطلب بطلان قرار هيئة التحكيم المؤرخ ١٢ فبراير ٢٠٢٠ في الدعوى التحكيمية رقم ١٢٣٥ لسنة ٢٠١٨ مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، والتي قيدت برقم ٣٥ لسنة ١٣٧ ق أمام محكمة استئناف القاهرة الدائرة الثالثة تجاري (الدائرة خمسين سابقاً)، وبجلسة ٢٧ يناير ٢٠٢١ قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى.

٢٤- أرقام المقارنة

تم تعديل أرقام المقارنة للعام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لتتماشى مع أرقام الفترة الحالية المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كالاتي:

قبل التوبوب	إعادة التوبوب	بعد التوبوب
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جنيه مصري		جنيه مصري
١,١٣٩,١٦٨,٣٧٦	(٦٩٨,٦٥٧)	١,١٣٩,٨٦٧,٠٣٣
٦٨٦,٥٧٩,٨٢٦	(٤٨,٣٨٣,١١١)	٧٣٤,٩٦٢,٩٣٧
٥٥,٢٦٨,٧٥٨	٤٧,٦٨٤,٤٥٤	٧,٥٨٤,٣٠٤

المستحق من أطراف ذات علاقة (٨)

المستحق الى أطراف ذات علاقة (٨)

موردين ومصروفات مستحقة وأرصدة

دائنة أخرى (٩)