

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢
وتقرير الفحص المحدود عليها

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

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢
المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٨-٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٣٧-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة بايونيرز بروبوتيز للتمنية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفق لشركة بايونيرز بروبوتيز للتمنية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها للفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز الدوري المالي المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٧) فقد وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ على اعتماد التقرير النهائي الصادر من الهيئة العامة للاستثمار بتقسيم الشركة إلى ثلاثة شركات لنفس ذات المساهمين تختص كلا منها بقطاع مختلف، لتتقسّم إلى شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) وتختص بقطاع الخدمات المالية (الشركة القاسمة)، وشركة بايونيرز بروبوتيز للتمنية العمرانية وتختص بالقطاع العقاري والمقاولات (شركة منقسمة)، وشركة جدوى للتمنية الصناعية وتختص بالقطاع الصناعي (شركة منقسمة)، مع احتفاظ الشركة (الشركة القاسمة) بغرضها والتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

القاهرة في: ٤ يونيو ٢٠٢٢

مراقب الحسابات

محمد احمد ابوالقاسم

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

قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
		الأصول
		أصول غير متداولة
١٢٧,٦٤١,٢٨٥	(٤)	أصول ثابتة
٢٩,١٩١,٤٠٤	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٨٤,٩٨٥,٧٧٦	(١-٣٣)	أصول حق انتفاع
٧٠٤,١٠٨,٣٩٨	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٨٣٢,١٥١		استثمارات في سندات حكومية
٩٤٠,١٢٠,٢٣٨	(٨)	استثمارات عقارية
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(٩)	الشهرة
٤٧٣,٧٢٤,٧٥٧	(٢٨)	أصول ضريبية مؤجلة
٢,٩٣٦,٥٢٤,٨٠٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
٨٦٦,٤١١,٤٧٠	(١٠)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥,٩٣٩,١٩٩	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,١٤٥,٩٦٦,٣٣٤	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٣٨٢,١١١,٧٤٧	(١٣-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٨,٣٢٥,٩٠٢,٤٥٤	(١٤)	مشروعات الإسكان والتعمير
٨٧,٨٧٣,٣٢٢	(١٥)	مخزون
١,٣٠٤,٣٥٨,٣٢٥	(١٦)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٤,١١٨,٥٦٢,٨٥١		إجمالي الأصول المتداولة
٢٧,٠٥٥,٠٨٧,٦٥٦		إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٧)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٧)	احتياطي عام
(٩,٩٥٢,٦٢٩)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٣٧)	نتائج عملية الانقسام
(٧١,٢٧٤,١١٢)		خسائر مرحلة
٣٥٨,٣٩٢,٩١٠		أرباح الفترة
٥,١٥٣,٤٧٤,٩٢٢		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٤,٨٤٧,٦١٨,٤١٣	(١٨)	حقوق الحصة غير المسيطرة
١٠,٠٠١,٠٩٣,٣٣٥		إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		الالتزامات غير المتداولة
٢,٤٨٠,٩٤٤,٠٠٩	(١٩)	قروض طويلة الاجل
٤٢٢,٥٤٤,٢٤٨	(٢٠)	الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي
٥٠٨,٨١٤,٥٣٠	(٢١)	أرصدة دائنة - مساهمين
٧٧٣,٦٣٣,٠٣٢	(٢-٣٣)	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الاجل
٤,١٨٥,٩٣٥,٨١٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
١٦,٩٤٢,٤٩٩	(١٣-ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
٦٦٩,٥٠٧,٥٣٢	(١٩)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٣٨٥,٠٢٢,٦٣٦	(٢٠)	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
٥,٧١٥,٨٤٠,٩٥٨	(٢٢)	عملاء دفعات مقدمة
٢,١٤٠,٢٤٨,٧٢٩	(٢٣)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١,١٣٣,٣٨٠,٣٤٥	(٢٤)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
١٩٥,٦٥٠,٧٦٣	(٢٥)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٢,٣٢٤,٠٩١,١٠٥	(٢٦)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥٢,٠٣٨,٢٤٨	(٢٧)	مخصصات
٢٠٢,٦٦٤,٢٠٩	(٢-٣٣)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٣٢,٦٧١,٤٧٨		دائنو توزيعات
١٢,٨٦٨,٠٥٨,٥٠٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٧,٠٥٣,٩٩٤,٣٢١		إجمالي الالتزامات
٢٧,٠٥٥,٠٨٧,٦٥٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمع.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيضاح		
٣١ مارس ٢٠٢٢			
جنيه مصري			
٢,٦٤٩,٦٤٤,٥٩٨	(٢٩)	إيرادات النشاط	
(٢,١٧٠,٨٥٠,٨٥٠)	(٣٠)	تكلفة النشاط	
٤٧٨,٧٩٣,٧٤٨		مجمّل الربح	
(٢٠٩,٢٦٩,٨٧٥)		مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية	
(١٤,٠١٨,٠٧١)	(١٢)	خسائر ائتمانية متوقعة	
(١,٤٢٢,٨١٣)	(٢٧)	مخصصات مكونة	
٧٠٨,٠٠٠	(٢٧)	مخصصات انتفي الغرض منها	
(٤,١٢٩,٨٥١)	(١١)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
(٨٤,٢٨٧)	(١١)	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
٥,٥٥١		إيرادات أوراق مالية - كويونات	
٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣	(١)	صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة	
(١٧٦,٦٣٢)	(٦)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	
١٥,٨٩٧,٧١٨	(٣١)	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة	
٢٥,٧٢٦,٢٧٥		إيرادات تشغيل أخرى	
٥٢٤,٩٠٥,٩٨٦		أرباح النشاط	
(١٤٣,٨٣١,٢٩٨)		مصروفات تمويلية	
١٤,١٠٣,٣٥٠		فوائد دائنة	
٧,٩٣١,٩٥٧		فروق تقييم عملة	
٣٥٩,٠١٤	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة	
٤٠٣,٤٦٩,٠٠٩		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	
(٦٠,٥٧٠,٥٦٣)	(٢٨)	ضرائب الدخل	
٣٤٢,٨٩٨,٤٤٦		أرباح الفترة	
٠,٣٤	(٣٢)	نصيب السهم في الأرباح	
٣٥٨,٣٩٢,٩١٠		توزع كالتالي:	
(١٥,٤٩٤,٤٦٤)	(١٨)	الشركة القابضة	
٣٤٢,٨٩٨,٤٤٦		الحصة غير المسيطرة	
		أرباح الفترة	

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيضاح	ارباح الفترة
٣١ مارس ٢٠٢٢		بنود تتعلق بالدخل الشامل
جنيه مصري		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٣٤٢,٨٩٨,٤٤٦		فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
		يخصم منه
٤,٣٤٨,٥٧٦		المحول منها الى الارباح المرحلة خلال نفس الفترة
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٢,٣٧٩,٢٤٣		
٣٤٧,٢٤٧,٠٢٢		
		توزع كالتالي:
٣٦٠,٥٣٠,١٠٢		الشركة القابضة
(١٣,٢٨٣,٠٨٠)	(١٨)	حقوق الحصة غير المسيطرة
٣٤٧,٢٤٧,٠٢٢		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

رأس المال	احتياطي عام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	نتائج عملية الانقسام	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	حقوق الحصة غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	-	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣
-	-	(١٢,٠٨٩,٨٢١)	-	١٤٧,٢٠٠,٣٣١	-	١٣٥,١١٠,٥١٠	-	٤,٦٨٢,٠٨٧,١٤٢
-	-	-	-	٢٥,١٢٠,٠٣٤	-	٢٥,١٢٠,٠٣٤	(١٧,٤٤٣,٠١٧)	٧,٦٧٧,٠١٧
-	-	-	-	(١٩٨,٨٧٣,٥٥٠)	-	(١٩٨,٨٧٣,٥٥٠)	٣٥٧,٨٢٩,٩٩٠	١٥٨,٩٥٦,٤٤٠
-	-	-	-	(١٣,٠٠٠,٠١٩)	-	(١٣,٠٠٠,٠١٩)	(١٦,٨٦٢,٧٨٦)	(٢٩,٨٦٢,٨٠٥)
-	-	-	-	(٩,٣٤١,٦٦٥)	-	(٩,٣٤١,٦٦٥)	(٩,٥٩٩,٣٢٦)	(١٨,٩٤٠,٩٩١)
-	-	٢,١٣٧,١٩٢	-	-	-	٢,١٣٧,١٩٢	٢,٢١١,٣٨٤	٤,٣٤٨,٥٧٦
-	-	-	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)
-	-	-	-	-	٣٥٨,٣٩٢,٩١٠	٣٥٨,٣٩٢,٩١٠	(١٥,٤٩٤,٤٦٤)	٣٤٢,٨٩٨,٤٤٦
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	(٩,٩٥٢,٦٢٩)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٧١,٢٧٤,١١٢)	٣٥٨,٣٩٢,٩١٠	٥,١٥٣,٤٧٤,٩٢٢	٤,٨٤٧,٦١٨,٤١٣	١٠,٠٠١,٠٩٣,٣٣٥
رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة	رصيد أول الفترة
نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *	نتائج عملية الانقسام *
تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة	تسويات علي الأرباح المرحلة لشركات تابعة
تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة
توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة	توزيعات أرباح شركات تابعة
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية	اثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية
أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة	أرباح الفترة
رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٢

* تتمثل التسويات على حقوق الملكية نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) افقيا الى ثلاث شركات (ايضاح ٣٧).

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ
التأسيس حتى
٣١ مارس ٢٠٢٢
جنيه مصري

إيضاح

٤٠٣,٤٦٩,٠٠٩

١٠,١٤٢,٠٩٦ (٤)

٧,٣٣٥,٤٧٤ (٨)

٥,٥٨٨,٤٠٠ (٣٣)

(٣٥٩,٠١٤) (٤)

١٤,٠١٨,٠٧١ (١٢)

١,٤٢٢,٨١٣ (٢٧)

(٧٠٨,٠٠٠) (٢٧)

(٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣) (١)

(١٥,٨٩٧,٧١٨) (٣١)

١٧٦,٦٣٢ (٦)

٤,١٢٩,٨٥١ (١١)

٨٤,٢٨٧ (١١)

(٥,٥٥١)

١٤٣,٨٣١,٢٩٨

(١٤,١٠٣,٣٥٠)

٣٢٦,٢٤٨,٠٧٥

٦٣,٩٨٣,٨٧١

(٥١٧,٩٤٥,٢٩٢)

(٤٢,٨٠٦,٤٦٨)

٩٩٢,٩٥٥,٠٣٣

(٢,٩٣٦,٤٣٧)

١١,٣١٦,٥٧١

(٦٥٣,٤٨٣,٥٣٣)

(١٤٦,٦٢٦,٦٣٤)

(١١,٣٨١,٧٨٥)

(٥١٧,٦٢٣,٢٤١)

٣٠٥,٠٧٨,٢٤٦

(١١٣,٤٨٥) (٢٧)

(١٩٣,٣٣٥,٠٧٩)

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل والحقوق غير المسيطرة

إهلاك أصول ثابتة

إهلاك استثمار عقاري

استهلاك أصول حق انتفاع

أرباح بيع أصول ثابتة

خسائر ائتمانية متوقعة

مخصصات مكونة

مخصصات انقفي الغرض منها

صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة

أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة

حصة نسبية في ناتج أعمال شركات شقيقة

فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات أوراق مالية - كوبونات

مصروفات تمويلية

فوائد دائنة

أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل

التغيير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

التغيير في العملاء وأوراق قبض

التغيير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغيير في مشروعات الإسكان والتعمير

التغيير في المخزون

التغيير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

التغيير في العملاء دفعات مقدمة

التغيير في موردين ومقاولي مشروعات وأوراق الدفع

التغيير في الأرصدة الدائنة - مصلحة الضرائب

التغيير في المستحق الى أطراف ذات العلاقة

التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

المستخدم من المخصصات

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

متحصلات من بيع أصول ثابتة

مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة

مدفوعات تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة

إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة

التغيير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)

فوائد دائنة محصلة

النقدية المدفوعة في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

(٢٢,٤٦٩,٠٧٩) (٤)

٦٨٤,٤٩٩ (٤)

١١٩,٨٧٣,٧٠٨

(١٧٠,٥٠٠,٠٠٠)

٥,٥٥١

٦,٢٣٠,٢١٧

١٤,١٠٣,٣٥٠

(١١٨,١٧٢,٧٤٧)

(١٧٠,٢٤٤,٥٠١)

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة (تابع)

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٧٣٧,٢٨٢,٤٠٨		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(١٦,٨٧٨,١٤٠)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(١٦٨,٧٩٨,٢٤٤)		مدفوعات في القروض طويلة الاجل
١,٥٩٨,٠٠٠		التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
١٥٨,٩٥٦,٤٤٠		الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
(٢٩,٨٦٢,٨٠٥)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٩,٢٤٥,٨٠٠)		توزيعات ارباح مدفوعة
(١٤٣,٨٣١,٢٩٨)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٥٢٩,٢٢٠,٥٦١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٦٥,٦٤٠,٩٨١		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٤,٣٥٢,١٦٧		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)		فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
٣٣٧,٨٦٦,٨٠٥		النقدية وما في حكمها - (شركة تابعة مستحوذ عليها)
٢٢٤,٩١٧,٠٦٢		رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٧١٠,٣٩٧,٧٧٢	(١٠)	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٨٦٦,٤١١,٤٧٠	(١٠)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
		رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
		يخصم:
(١٥٦,٠١٣,٦٩٨)	(١٠)	ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
٧١٠,٣٩٧,٧٧٢	(١٠)	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

١ - التعريف بالمجموعة

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

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

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

وقد انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) في ٢٤ يوليو ٢٠٢١ وقد أصدرت بالإجماع قرار بتقسيم الشركة لثلاث شركات لنفس ذات المساهمين، ويخفف 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 أوراق مالية او في زيادة رؤوس اموال وترخيص نشاط امناء 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 (أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية "شركة مساهمة مصرية") - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) وهي ذات الشركة القائمة وستحتفظ بالاستثمارات المملوكة لها في الشركات التابعة والشقيقة التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية، وسوف تظل هذه الشركة محتفظة بتخصيصها كشركة غرضها "تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية وزيادة رؤوس أموالها والقيام بنشاط أمناء 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 الأنشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

ثالثاً: شركة منقسمة (جدوى للتنمية الصناعية "شركة مساهمة مصرية") 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 رأس 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 اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

١ - التعريف بالمجموعة (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 رأس المال، وتم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية، وتم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة من الشركة القاسمة إلى الشركات 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 الافصاح للمادة (٤٨) من قواعد القيد.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٤ يونيو ٢٠٢٢

تتمثل نسبة المساهمة في الشركات التابعة كما يلي:

اسم الشركة	نشاط الشركة	البلد	نسبة المساهمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مزاولة كافة الانشطة المتعلقة بالتنمية العقارية (ش.م.م)	مصر	٪٨٠,٠٠
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٩٧,٢٢
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٨٤,٣١
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٩,٩٩
شركة كابرو وبرويرتي ليمتد	العمل في مجال العقارات (ش.ذ.م.م)	مصر	٪٨٠,٠٠
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	مصر	٪٧٦,٨٠
شركة القاهرة للتسويق العقاري	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٨١,٠٦
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٠,٨٠
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٩,١٥
شركة ميرلاند للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٩,١٥
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
شركة جراند جيزة للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة وادي للاستشارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٥٥
شركة ستون بلازا *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٥٣
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٥٧,٢٠
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٢,١٢
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات **	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٢,٢٥

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

** خلال الفترة قامت الشركة بتجميع أصول والتزامات مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات بقيمتها العادلة وتحولها من شركة شقيقة إلى شركة تابعة، نتيجة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة. ونتج عن ذلك صافي أرباح ٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣ جنيه مصري بعد خصم حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة رؤية القابضة للاستثمارات عن تلك الفترة.

٢ - أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي يعد عنه القوائم المالية المجمعة.

٢- أسس التجميع (تابع)

ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة للمجموعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

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

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

د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية 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.

تم تعديل أرصدة أصول والتزامات الشركة وفقاً للقيم الظاهرة بتقرير قطاع الأداء الاقتصادي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٣ عقود التأجير

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ عقود التأجير (تابع)

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

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

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

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن إضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال 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 إضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن إضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة 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 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الأصول الثابتة (تابع)

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:

العمر الافتراضي المقدر

سنة	حاسب آلي وبرامج
٣ - ٨	أثاث
٤ - ١٦,٧	أجهزة كهربائية ومعدات
٥ - ٨	عدد وأدوات
٥ - ١٠	تجهيزات وديكورات
٤ - ٥	وسائل نقل وانتقال
٤ - ٥٠	مباني وإنشاءات
٤ - ٢٠	الات ومعدات
٥,٢ - ١٠	أخشاب

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

ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك إضحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٥-٣ الأصول غير الملموسة

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

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

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٦-٣ الشهرة

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

بعد الاعتراف الأولى تقوم الشركة بقياس الشهرة المقتناه عن عملية تجميع الأعمال بالتكلفة ناقصًا منها إجمالي الخسائر الناشئة عن إضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقتناه عن تجميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس إضمحلال قيمة الشهرة سنويًا أو دوريًا إذا كانت الأحداث أو التغيير انتقياً لظروف تنفيذ وجود مؤشر عن إضمحلال قيمة.

٧-٣ الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، ويتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

الاستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة طبقاً لنموذج التكلفة المستهلكة، وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حده.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

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

جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية متضمنة الاستثمارات الغير مدرجة بالبورصة يجب قياسها بالقيمة العادلة، إلا أنه وفي ظروف محدودة قد تكون التكلفة مؤشر مقبول للقيمة العادلة وتكون هذه هي الحالة في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة أو في ظل وجود مدى واسع للقيم العادلة لنفس الاداة وفي هذه الحالة تكون التكلفة هي أحسن التقديرات للقيمة العادلة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٣ المشروعات تحت التنفيذ

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

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

٩-٣ الاستثمارات العقارية

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

١٠-٣ 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.

١١-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدتها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشيد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

١٢-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

قطع الغيار والمهمات: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وقود وزيوت: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الإنتاج التام: على أساس تكلفة الإنتاج طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

الإنتاج تحت التشغيل: على أساس تكلفة الإنتاج لأخر مرحلة تم الانتهاء منها طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ المخزون (تابع)

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

ويتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة. ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في العام التي حدث فيها الرد.

١٣-٣ الاقتراض

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٤-٣ تكاليف الاقتراض

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

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

١٥-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديدتها 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.

١٦-٣ 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 اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

١٧-٢ 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.

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٣ الضرائب (تابع)

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

ويتم الاعتراف 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.

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.

١٩-٣ تحقق الإيراد

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

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

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

- إيرادات المقاولات

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

وحيثما يمكن تقدير نتائج المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

■ العقود طويلة الأجل: يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

■ العقود قصيرة الأجل: يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

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

يدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء.

- إيرادات بيع الوحدات

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

- البيع بالتقسيط

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٣ تحقق الإيراد (تابع)

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

٢٠-٣ المصروفات

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

٢١-٣ الإضمحلال

إضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحفوظ بها بالتكلفة قد أضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحفوظ بها بالتكلفة قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على إضمحلال 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.

إضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال 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 إضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢٢-٣ 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 خصوصاً منها تكاليف المعاملة.

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

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

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

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي أن تخصص بشكل لا رجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص- بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه " عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
العملاء وأوراق قبض	التكلفة المستهلكة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	القيمة العادلة
استثمارات في سندات حكومية	القيمة العادلة
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
عملاء دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة
قروض طويلة الاجل	التكلفة المستهلكة
دائنو شراء أراضي	التكلفة المستهلكة
بنوك تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
التزامات عقود تأجير وترتيب	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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

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.

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"
العملاء وأوراق قبض	٣٤,٠٣٦,٥٤٣
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٣,٧٣٩,٩٥٨

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

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

٢٣-٣ التقديرات المحاسبية

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

٢٤-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٥-٣ 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 ثلاثة أشهر وتخصم بنوك ارسدة دائنة.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وإنشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد واندوات	أجهزة كهربائية ومعدات	أثاث	حاسب الي وبرامج	أراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	١ يناير ٢٠٢٢
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١ يناير ٢٠٢٢
٢١١,٤٨٣,٨٤٢	٢٥,٨٧٢,١٩٢	٧٣,٦٢٣,٢٨٥	٢٠,٠٥٣,٢٨٧	٣١,٠٣٣,٦٤٤	١٤,٨٧٠,٤٩٤	١٧,٠٧١,٦٧٧	٢٢٨,٨٧٠	٢٨,٠٧٨,٦١٧	١٨٠,٢١٨	٤٧١,٥٥٨	نتيج عملية الانقسام *
٩٧,٩٢٨,٤١٣	٢٠,١٥٦,٨٧٩	٤,٠٩٨,٩٧٢	٢٩,٠٤٣,٠٤٢	١٠,٦٧٣,١٧٥	٣,٨٣٦,١٣٢	١٣,٢٦٦,٣٦٠	٢,٠٧٣,٥٩١	٤,١٢٩,٩٧٣	١٠,٦٥٠,٢٨٩	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
٢٢,٤٦٩,٠٧٩	٤,٦٩٤,٤٦٤	٢,٠٢٨,٧٩٣	٥٨٩,٩٥٠	١,٩٢٣,٧٧٠	٥,١٩٥,٠٧٧	٣,٨٥٨,١٣٥	٢٩٢,٩٠٢	٣,٠٦٠,٩١٦	٨٢٥,٠٧٢	-	الإضافات
(٣,٦٧٣,٩٨٧)	-	(١١,٥٢٤)	-	(٥٤٦,٠٩٠)	(٢,٨٢٠,٤٩٨)	-	-	(٢٩٥,٨٧٥)	-	-	الاستيعادات
(٣٩٩,٤٠٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٩٩,٤٠٤)	المحول إلى مشروعات الإسكان والتعمير
٦٩٢,٤٨٠	-	-	-	-	-	٣٩٩,٩٤١	-	٢٩٢,٥٣٩	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
٣٢٨,٥٠٠,٤٢٣	٥٠,٧٢٣,٥٣٥	٧٩,٧٣٩,٥٢٦	٤٩,٦٨٦,٢٧٩	٤٣,٠٨٤,٤٩٩	٢١,٠٨١,٢٠٥	٣٤,٥٩٦,١١٣	٢,٥٩٥,٣٦٣	٣٥,٢٦٦,١٧٠	١١,٦٥٥,٥٧٩	٧٢,١٥٤	٣١ مارس ٢٠٢٢
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجمع الإهلاك
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١ يناير ٢٠٢٢
(١١٢,٠٣٩,٨٥٣)	(٩,٧٧١,٤٨٧)	(٣٢,٦٩٦,٨٦٩)	(٥,٤٢٣,٦١٠)	(٢١,٦٧٤,٥٢٩)	(١٣,٥٢٧,٥٠٥)	(١١,٩٠٨,١١١)	(١٣٤,١٨٢)	(١٦,٧٤٧,١٧٥)	(١٥٦,٣٨٥)	-	نتيج عملية الانقسام *
(٨١,٢٩٢,٥٩٠)	(٢٠,١٥٦,٨٧٩)	(٣,٥٤٩,٣٥٥)	(١٩,١٧٣,١٤٨)	(٩,٥٧٩,٧١٨)	(٣,٣٤٥,٧٦٦)	(١٣,١٧٩,٦٩٥)	(١,٥٥٧,٧٩٣)	(٢,٣٠٥,٤١٩)	(٨,٤٤٤,٨١٧)	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
(١٠,١٤٢,٠٩٦)	(٢,٦٢٤,٨٧٧)	(٢,٣٦٤,٦٢١)	(١,٠٥٤,٣٧٥)	(١,٢٢٢,٢٦٢)	(٧٠٧,٩٢٣)	(٥٨٢,٠٥٨)	(٥٠,٢٨٧)	(١,٢٦٠,٧٦٥)	(٢٧٤,٩٢٨)	-	إهلاك الفترة
٣,٣٤٨,٥٠٢	-	٨,٣٩٢	-	٥٣٥,١٧٢	٢,٦٩٠,٦٠١	-	-	١١٤,٣٣٧	-	-	إهلاك الاستيعادات
(٧٣٣,١٠١)	-	-	-	-	-	(٣٩٨,٣٥٥)	-	(٣٣٤,٧٤٦)	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
(٢٠٠,٨٥٩,١٣٨)	(٣٢,٥٥٣,٢٤٣)	(٣٨,٦٠٢,٤٥٣)	(٢٥,٦٥١,١٣٣)	(٣١,٩٤١,٣٣٧)	(١٤,٨٩٠,٥٩٣)	(٢٦,٠٦٨,٢١٩)	(١,٧٤٢,٢٦٢)	(٢٠,٥٣٣,٧٦٨)	(٨,٨٧٦,١٣٠)	-	٣١ مارس ٢٠٢٢
١٢٧,٦٤١,٢٨٥	١٨,١٧٠,٢٩٢	٤١,١٣٧,٠٧٣	٢٤,٠٣٥,١٤٦	١١,١٤٣,١٦٢	٦,١٩٠,٦١٢	٨,٥٢٧,٨٩٤	٨٥٣,١٠١	١٤,٧٣٢,٤٠٢	٢,٧٧٩,٤٤٩	٧٢,١٥٤	صافي القيمة الدفترية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	في ٣١ مارس ٢٠٢٢

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) إلى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة إلى الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

- بلغت أرباح بيع أصول ثابتة خلال الفترة كما يلي:

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	جنيه مصري	متحصلات من بيع أصول ثابتة
٣١ مارس ٢٠٢٢	٦٨٤,٤٩٩	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
جنيه مصري		مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
٦٨٤,٤٩٩		صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
		أرباح بيع أصول ثابتة
		(٣,٦٧٣,٩٨٧)
		٣,٣٤٨,٥٠٢
		(٣٢٥,٤٨٥)
		٣٥٩,٠١٤

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٥ - مشروعات تحت التنفيذ

٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد اول المدة
جنيه مصري	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
-	رصيد اخر المدة
٢٩,١٩١,٤٠٤	
٢٩,١٩١,٤٠٤	

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ مارس ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	
٢,٢٤٥,١٣٨	٢٩,٢٦	شركة بداية للطرق والمقاولات
٣٨١,٠٤٥,١٤٦	٢٠,٨٨	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٣١٦,٣٠٠,٩٥٠	١٤,٠٢	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٦٢,٦٥٦	٩,٥٤	شركة PRE للتطوير العقاري
٣,٨٠٩,٥٠٤	٩,٣٥	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٥٥١,٩٥٧	٠,٢٨	شركة الحصن للاستشارات
٩٢,٩٤٦	٠,٠٤	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
١٠١	٠,٠٠٠٣	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية
٧٠٤,١٠٨,٣٩٨		

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة (أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه اصبحت تلك الارصدة استثمارات في شركات شقيقة بالنسبة لشركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركاتها التابعة (إيضاح ٣٧).

- تم اعتبار تلك الاستثمارات كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر متمثل في وجود أطراف مرتبطة.

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	
٣١ مارس ٢٠٢٢	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
جنيه مصري	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
(٩,٨١٦,٣٧٩)	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٨,٨٩٩,٢٧١	شركة الحصن للاستشارات
٦٦١,٨٤٨	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
٧٧,١٩٧	
١,٤٣١	
(١٧٦,٦٣٢)	

٧ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ مارس ٢٠٢٢	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
جنيه مصري	
٢٣٩,٠٦٠	
٢٣٩,٠٦٠	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٨ - استثمارات عقارية

التكلفة في	أراضي	مباني	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٢٢	-	-	-
نتاج عملية الانقسام *	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	٥٤٣,٧٥٥,٢٢٩	٩٨٠,٨٢٧,٢١٩
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	-	٢٦,٥٣٠,٨٠٩	٢٦,٥٣٠,٨٠٩
٣١ مارس ٢٠٢٢	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	٥٧٠,٢٨٦,٠٣٨	١,٠٠٧,٣٥٨,٠٢٨
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢٢	-	-	-
نتاج عملية الانقسام *	-	(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)	(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	-	(٤,٨٦٦,٤٧٢)	(٤,٨٦٦,٤٧٢)
اهلاك الفترة	-	(٧,٣٣٥,٤٧٤)	(٧,٣٣٥,٤٧٤)
٣١ مارس ٢٠٢٢	-	(٦٧,٢٣٧,٧٩٠)	(٦٧,٢٣٧,٧٩٠)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	٥٠٣,٠٤٨,٢٤٨	٩٤٠,١٢٠,٢٣٨

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٩ - الشهرة

٣١ مارس ٢٠٢٢	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
جنيه مصري	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
١٩١,١١٩,٩٦٤	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١١٧,٢٠٠,٧٨٧	
٣,٧٥٧,٩٧٩	
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، ووفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي التابع للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١، تم تقييم استثمارات الشركة 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 (إيضاح ٣٧).

- تتمثل ارصدة الشهرة القائمة في الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة المجموعة في القيمة العادلة للاستثمار وطبقا للفقرة رقم (٨٤) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) سيتم استكمال التوزيع الاولي للشهرة قبل نهاية الفترة السنوية الاولي التي تبدأ من تاريخ الاقتناء.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ مارس ٢٠٢٢	أ عملة محلية
جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٢٦,٨٥٧,٨٢٠	حسابات جارية
٣٧٥,٢٢٠,٤٢٩	ودائع لأجل
٤١٧,٥٩٢,١٨٠	
٨١٩,٦٧٠,٤٢٩	
	ب عملة أجنبية
٤٤,٢٠٢	نقدية بالصندوق
٤٦,٥٦٤,٥٥٣	حسابات جارية
١٣٢,٢٨٦	ودائع لأجل
٤٦,٧٤١,٠٤١	
٨٦٦,٤١١,٤٧٠	
	إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
	يخصم:
(١٥٦,٠١٣,٦٩٨)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
٧١٠,٣٩٧,٧٧٢	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

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

١١ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

٣١ مارس ٢٠٢٢	وثائق صناديق استثمار
جنيه مصري	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٣٥,٠٤٩,٨٤٣	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٨,٤٨٩,٩٥٠	
(٣٧,٦٠٠,٥٩٤)	
٥,٩٣٩,١٩٩	

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

٣١ مارس ٢٠٢٢	رصيد أول الفترة
جنيه مصري	نتج عملية الانقسام *
-	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٤,١٣٧,٢٠٨	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤,١٢٩,٨٥١)	رصيد آخر الفترة
(٨٤,٢٨٧)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٥,٩٣٩,١٩٩)	
٦٣,٩٨٣,٨٧١	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٢ - عملاء واوراق قبض

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢,٣٨٢,٥٥٢,٠٩٧	عملاء - مفاوضات ومحاجر
٧٩١,٩٥٦,٢٨٥	عملاء - تملك
١٣,٦٤٥,٣٥٩	عملاء - إيجار
٢,٣٣٧,٦٦٦	اوراق قبض
٣,١٩٠,٤٩١,٤٠٧	
(٣٤,٠٣٦,٥٤٣)	خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(١٠,٤٨٨,٥٣٠)	فوائد اقساط مؤجلة
٣,١٤٥,٩٦٦,٣٣٤	

- تتمثل خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض فيما يلي:

عن الفترة من تاريخ	
التأسيس حتى	
٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
-	رصيد أول المدة
٢٠,٠١٨,٤٧٢	ناتج عملية الانقسام *
١٤,٠١٨,٠٧١	مكون خلال الفترة
٣٤,٠٣٦,٥٤٣	رصيد آخر المدة

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

١٣ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري		
٢٢,٧٥٩,١١٧	طرف ذو علاقة	شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
٦٦,٧٨٣,٠١٧	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعي
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات
٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٢٨,٣٨٠,٧٩٣	شركة شقيقة	شركة PRE للتطوير العقاري
١٢,٣٥٥,١٠٧	طرف ذو علاقة	شركة بي اف اية للاستشارات
١٠٤,٣٩٠,٢٢٩	طرف ذو علاقة	شركة سمو للاستشارات
٣٨٢,١١١,٧٤٧		

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري		
١٦,٤٦٣,١٨٤	شركة شقيقة	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية
٤٦٣,٤٢٧	طرف ذو علاقة	شركة اساسات للاستثمار العقاري
١٥,٨٨٨	طرف ذو علاقة	الشركة القومية للتشييد والتعمير
١٦,٩٤٢,٤٩٩		

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٤ - مشروعات الاسكان والتعمير

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١٨,١٥٥,٣٩٧,٦٥٩	مشروعات تحت التنفيذ
١٧٠,٥٠٤,٧٩٥	مشروعات تامة
<u>١٨,٣٢٥,٩٠٢,٤٥٤</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

١٥ - مخزون

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٧٩,٩٢٤,٧٨٩	خامات رئيسية
٥,١٠٦,١٦٧	قطع غيار
٢,٧٥٨,٥١٢	وقود
٨٣,٨٥٤	مخلفات
<u>٨٧,٨٧٣,٣٢٢</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

١٦ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٣٣,٦٢١,٠٦٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٧٦٩,٥٥٥	دفعات مقدمه لشراء أصول
٢٤٢,١٣٦,٤٧٦	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٣٠,٣١٧,٠٣٩	تشويينات مقاولين
٢٤٣,٤٠٢,٢٨٤	تأمينات لدى الغير
١٦,٩١٧,٨٠٣	غطاء خطابات ضمان
٤٦,٩٧١,٠٣٨	مصلحة الضرائب
٧٥,٧٣١,٤٩٢	إيرادات مستحقة
١٩,٠٦٩,٠٧٣	المجموعة المالية - التوريق *
١٦٢,٤٢٥,٥٣١	مصروفات صيانة مستحقة
٤٣٤,٧٣٦,٩٣٢	أرصدة مدينة أخرى
<u>١,٣٠٨,٠٩٨,٢٨٣</u>	
<u>(٣,٧٣٩,٩٥٨)</u>	
<u>١,٣٠٤,٣٥٨,٣٢٥</u>	

خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٤٠٩,٤٨١,٦٠٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٦٧,٤٧٠,٩١١ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٢٩٦,٥٦٥,٤٥٩ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١٠,١٥٥,٧٥٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ١٦,٢٢٠,٤٠٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان، ومتبقي مبلغ ١٩,٠٦٩,٠٧٣ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

- بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٧ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري - (إيضاح ٣٧)، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) 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 وبراس مال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
شركة عبد القادر المهيدب واولاده	٪١٤,٣٨	١٥١٦٥٨٧٥٠	جنيه مصري ٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
وليد محمد زكي	٪١٢,٧٨	١٣٤٧٦٥٩٣٦	٦٠٦,٤٤٦,٧١٢
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	٪١٠,٠٨	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٪٧,٠٨	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
إيجي كاب انفيستمنت ليمتد	٪٦,٧٣	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
وزاكي م. م. ح.	٪٤,٣٠	٤٥٣٢٤٤٨٢	٢٠٣,٩٦٠,١٦٩
مساهمون آخرون	٪٤٤,٦٥	٤٧١١٣١٤٠٨	٢,١٢٠,٠٩١,٣٣٥
اجمالي	٪١٠٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠

١٨ - حقوق الحصاة غير المسيطرة

٣١ مارس ٢٠٢٢	جنيه مصري
-	رصيد أول الفترة
-	نتاج عملية الانقسام
٤,٥٤٦,٩٧٦,٦٣٢	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
(١٧,٤٤٣,٠١٧)	تسويات على الأرباح المرحلة لشركة تابعة
٣٥٧,٨٢٩,٩٩٠	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
(١٦,٨٦٢,٧٨٦)	شراء أسهم خزينة لشركة تابعة
(٩,٥٩٩,٣٢٦)	توزيعات أرباح شركة تابعة
٢,٢١١,٣٨٤	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(١٥,٤٩٤,٤٦٤)	حقوق الحصاة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
<u>٤,٨٤٧,٦١٨,٤١٣</u>	رصيد آخر الفترة

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات مما ترتب عليه نقل ارصدة حقوق الحصص الغير مسيطرة في الاستثمارات المنقولة للشركات المنقسمة (إيضاح ٣٧).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

١٩ - قروض طويلة الاجل

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	
٣,١١٥,٤٥١,٥٤١	
<u>(٦٦٩,٥٠٧,٥٣٢)</u>	
<u>٢,٤٨٠,٩٤٤,٠٠٩</u>	

تمويل مساند طويل الاجل
رصيد القروض
يخصم:
الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الاجل

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٧).

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

٢٠ - دائنو شراء أراضي

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٨٠٧,٥٦٦,٨٨٤	
<u>(٣٨٥,٠٢٢,٦٣٦)</u>	
<u>٤٢٢,٥٤٤,٢٤٨</u>	

رصيد الالتزام
يخصم:
الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي

٢١ - ارصدة دائنة - مساهمين

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٥٠٨,٨١٤,٥٣٠	
<u>٥٠٨,٨١٤,٥٣٠</u>	

أرصدة دائنة مساهمين (الشركات التابعة) - غير متداول

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٧).

٢٢ - عملاء دفعات مقدمة

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١٦٠,٤٧٥,٤٧٤	
٥,٥٥٥,٣٦٥,٤٨٤	
<u>٥,٧١٥,٨٤٠,٩٥٨</u>	

عملاء - نشاط مقاولات
عملاء - نشاط استثمار عقاري

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٧).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٣ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١,٩٩٣,٠٧٧,٦٧٧	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
١٤٧,١٧١,٠٥٢	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
<u>٢,١٤٠,٢٤٨,٧٢٩</u>	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ٠,٥٪ - ٢,٥٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبين ١٪ - ٣٪ فوق سعر الليبور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٤ - موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٧٨١,٠٧٧,٠٧٨	موردون ومقاولو مشروعات
٣٥٢,٣٠٣,٢٦٧	أوراق دفع
<u>١,١٣٣,٣٨٠,٣٤٥</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٥ - ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٩٤,٣٩٧,٧٣٢	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٠١,٢٥٣,٠٣١	مصلحة الضرائب - أخرى
<u>١٩٥,٦٥٠,٧٦٣</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٥٢,٤١٩,٩٥٥	مصروفات مستحقة
٣٣٧,٤١٧,٦٧٤	تأمينات للغير
١,٨٨٤,١٣١	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٨٣,٥٥٩,٧٥٥	مقاولين تأمينات اجتماعية
٧٤,٨٧٦,٢٨٨	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٤١,٠٧٥,٥٠٥	مصروفات صيانة محصلة
٦٩,٤٥١,٣٧٣	إيرادات مؤجلة
٣٣١,١٣٢,٦٦٦	اتحادات الشاغلين
٤٠,٥٢٠,٣٤٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٥٠,٧٣١,١٦٦	البنك العقاري المصري العربي
٨٣٥,٣٥٢,٨٩٠	فوائد مستحقة
٤٠٥,٦٦٩,٣٦٢	ارصدة دائنة اخرى
<u>٢,٣٢٤,٠٩١,١٠٥</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٢٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٧ - مخصصات

١ يناير ٢٠٢٢	نتائج عملية الانقسام *	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها	مكون	انتفي الغرض منه	المستخدم خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٢
جنيه مصري -	جنيه مصري ٨,٥٩١,٩١٣	جنيه مصري -	جنيه مصري ١,٤٢٢,٨١٣	جنيه مصري (٧٠٨,٠٠٠)	-	جنيه مصري ٩,٣٠٦,٧٢٦
مخصص التزامات						
مخصص مطالبات						
ومنازعات						
-	٣٧,٤٥٣,٤١٣	٥,٣٩١,٥٩٤	-	-	(١١٣,٤٨٥)	٤٢,٧٣١,٥٢٢
-	٤٦,٠٤٥,٣٢٦	٥,٣٩١,٥٩٤	١,٤٢٢,٨١٣	(٧٠٨,٠٠٠)	(١١٣,٤٨٥)	٥٢,٠٣٨,٢٤٨

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٨ - ضرائب الدخل

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	٣١ مارس ٢٠٢٢	جنيه مصري	ضرائب الدخل المقدرة
٣١ مارس ٢٠٢٢	٤٣,٦٨٤,٩٢٩	١٦,٨٨٥,٦٣٤	٦٠,٥٧٠,٥٦٣
٣١ مارس ٢٠٢٢	-	٢٣,١٦٧,٣٩٥	٤٧١,٨١٦,٥١٤
جنيه مصري	(٤,٤١٠,٥٤٨)	٣٧,٠٣٠	(١٦,٨٨٥,٦٣٤)
	٤٧٣,٧٢٤,٧٥٧		
			ضرائب الدخل المؤجلة - مصروف
			مصروف ضرائب الدخل
			أصول ضريبية مؤجلة
			ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة
			نتائج عملية الانقسام *
			رصيد اول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
			تسويات
			فروق ترجمة
			ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - (التزام)
			رصيد آخر المدة - أصل

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٩ - إيرادات الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	٣١ مارس ٢٠٢٢	جنيه مصري	إيرادات نشاط المقاولات
٣١ مارس ٢٠٢٢	١,٧٣٣,١٩٣,٦٩٧	٨٣٤,٢٦٦,٢٦٥	٨٢,١٨٤,٦٣٦
٣١ مارس ٢٠٢٢	٢,٦٤٩,٦٤٤,٥٩٨		
			إيرادات بيع وحدات عقارية
			إيرادات إيجارات استثمارات عقارية

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣٠ - تكلفة الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	٣١ مارس ٢٠٢٢	جنيه مصري	تكاليف نشاط المقاولات
	١,٥٨٤,٥٩٦,٩٨٤	٥٦٣,٨٠٧,٧٩٥	تكاليف بيع وحدات عقارية
	٢٢,٤٤٦,٠٧١		تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
	<u>٢,١٧٠,٨٥٠,٨٥٠</u>		

٣١ - أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	٣١ مارس ٢٠٢٢	جنيه مصري	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
	١٥,٨٩٧,٧١٨		
	<u>١٥,٨٩٧,٧١٨</u>		

٣٢ - نصيب السهم في الأرباح

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	٣١ مارس ٢٠٢٢	جنيه مصري	أرباح الفترة للشركة الأم
	٣٥٨,٣٩٢,٩١٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
	<u>٠,٣٤</u>		نصيب السهم في الأرباح

٣٣ - عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
-	-	-	-	١ يناير ٢٠٢٢
٢٩,٦٢٦,٨٢٨	٢,٢٥٣,٠٧٤	١٠,٩٨٥,٥٣٤	١٦,٣٨٨,٢٢٠	نتائج عملية الانقسام *
٧٣,٧١١,٤١٩	٢,٩١٣,٥١٢	-	٧٠,٧٩٧,٩٠٧	الإضافات
(٨,٩٤٨,٨٣٣)	-	-	(٨,٩٤٨,٨٣٣)	استبعادات
<u>٩٤,٣٨٩,٤١٤</u>	<u>٥,١٦٦,٥٨٦</u>	<u>١٠,٩٨٥,٥٣٤</u>	<u>٧٨,٢٣٧,٢٩٤</u>	٣١ مارس ٢٠٢٢
-	-	-	-	مجمع الاستهلاك
(٥,٩٢٨,١٥٧)	(٣١,٨٣٧)	(٢,٢٣٠,٩٧٥)	(٣,٦٦٥,٣٤٥)	١ يناير ٢٠٢٢
(٥,٥٨٨,٤٠٠)	(٣٦٥,٢٦١)	(٣٧٨,٠٨٩)	(٤,٨٤٥,٠٥٠)	نتائج عملية الانقسام *
٢,١١٢,٩١٩	-	-	٢,١١٢,٩١٩	استهلاك الفترة
<u>(٩,٤٠٣,٦٣٨)</u>	<u>(٣٩٧,٠٩٨)</u>	<u>(٢,٦٠٩,٠٦٤)</u>	<u>(٦,٣٩٧,٤٧٦)</u>	استهلاك الاستبعادات
<u>٨٤,٩٨٥,٧٧٦</u>	<u>٤,٧٦٩,٤٨٨</u>	<u>٨,٣٧٦,٤٧٠</u>	<u>٧١,٨٣٩,٨١٨</u>	٣١ مارس ٢٠٢٢
				صافي القيمة الدفترية في
				٣١ مارس ٢٠٢٢

٣٣ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ مارس ٢٠٢٢	عقود ترتيب	عقود تأجير تشغيلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري ٩٧٦,٢٩٧,٢٤١	جنيه مصري ٨٩٩,٥٨٣,٤١٤	جنيه مصري ٧٦,٧١٣,٨٢٧	بخصم:
(٢٠٢,٦٦٤,٢٠٩)	(١٨٨,٨١٠,٧٦٨)	(١٣,٨٥٣,٤٤١)	أقساط مستحقة السداد خلال عام
٧٧٣,٦٣٣,٠٣٢	٧١٠,٧٧٢,٦٤٦	٦٢,٨٦٠,٣٨٦	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ٥١,٦٣٨,٣٠٧ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٨٢٣,٥٦٠,٥٧٥ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٢٤,٣٨٤,٥٣٢ جنيه مصري والناجئة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٤ - الموقف الضريبي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢.

٣٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (تقديية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، أرصدة عملاء وأوراق قبض، مستحق من أطراف ذات علاقة، أرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (عملاء - أرصدة دائنة، تسهيلات ائتمانية، مستحق الي أطراف ذات علاقة، أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب، أرصدة دائنة - مساهمين، المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى). وكما هو وارد بالسياسات المحاسبية الهامة للاعتراف والقياس للأصول والالتزامات المالية والإيراد والمصروف المتعلق بها كما ورد في إيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

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

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

خطر السيولة

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

٣٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة

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

إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات من تاريخ التأسيس حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢.

٣٦ - 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 أسفلاً:

اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

ضريبة الدخل

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

٣٧ - 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 - سابقاً) (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 - سابقاً)، ويخض 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 امناء الحفظ. بينما ينتج عن التقسيم تأسيس شركتين جديدتين 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 الاخلال 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 والتي 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. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

٣٧ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) 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 الاخلال 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. 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 اسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة الى الشركتين المنقسمتين في ضوء اعادة 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.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٢

٣٧ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

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

أسيابر كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	التسويات الناتجة عن تقرير اللجنة الاقتصادية وحركة الفترة والأرصدة المحولة للشركات المنقسمة	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (قبل الانقسام)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
الأصول					
أصول غير متداولة					
١٢,٦٣٣,٧٦٣	(٩٦٣,٧٨١,٠٩٤)	٩٧٦,٤١٤,٨٥٧			أصول ثابتة
٢٩,٤٢٥,٠٠٠	(٢٨,١٩٥,٣٢٦)	٥٧,٦٢٠,٣٢٦			مشروعات تحت التنفيذ
١,٦٥٧,١٢٣	(٧٣,٧٥٦,٠١٣)	٧٥,٤١٣,١٣٦			أصول حق انتفاع
٣٣,٥٩٥,٩٥٣	(٥,٥٠٦,٩٠٣,٩٨٣)	٥,٥٤٠,٤٩٩,٩٣٦			استثمارات في شركات شقيقة
١٣,٧١٢,٤٧٠	(١,٢١٦,٠٦٠)	١٤,٩٢٨,٥٣٠			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	(٣,٤٧٥,٤٣٣)	٣,٤٧٥,٤٣٣			استثمارات في سندات حكومية
-	(٩٢٥,٧٩١,٣٧٥)	٩٢٥,٧٩١,٣٧٥			استثمارات عقارية
٢٣,١١٥,٣١٠	-	٢٣,١١٥,٣١٠			استثمارات أخرى طويلة الأجل
١١٧,٦٨١	(٤٤٥,٨٤٤)	٥٦٣,٥٢٥			أصول غير ملموسة
-	(١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩)	١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩			الشهرة
-	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	٤,٥٠٠,٠٠٠			مسدد تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة
١١٤,٢٥٧,٣٠٠	(٩,٢٩٩,٧٩٨,٠٥٧)	٩,٤١٤,٠٥٥,٣٥٧			إجمالي الأصول غير المتداولة
أصول متداولة					
٢٢٧,٦٣٩,٣١٩	(٦٣٢,١٥٨,٥٤١)	٨٥٩,٧٩٧,٨٦٠			نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٧,٢٧٤,٣٩١	(١٨٣,٥١٢,١٨٤)	٢٤٠,٧٨٦,٥٧٥			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
٨٠٠,٠٠٠	-	٨٠٠,٠٠٠			أصل الت ملكيته الى الشركة
١٨٣,٥١١,٧٦٥	(٣,٩١٦,١٢٠,٤٩٢)	٤,٠٩٩,٦٣٢,٢٥٧			عملاء واوراق قبض
-	(٥,٠٩٣,٩٤٩)	٥,٠٩٣,٩٤٩			استثمارات في انون خزنة
٥٠,٢٨٣	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٢٥,٠٠٠,٢٨٣			مستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٤,٦٥١,٦٩٩,٩٦٧)	٤,٦٥١,٦٩٩,٩٦٧			مشروعات الاسكان والتعمير
-	(٩١٦,٠٤٧,٥٦٥)	٩١٦,٠٤٧,٥٦٥			مخزون
٣٧,١٢٣,٤٢٠	(١,٠١٠,٩٧٣,٢٧٠)	١,٠٤٨,٠٩٦,٦٩٠			مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٠٦,٣٩٩,١٧٨	(١١,٣٤٠,٦٠٥,٩٦٨)	١١,٨٤٧,٠٠٥,٩٦٦			إجمالي الأصول المتداولة
٦٢٠,٦٥٦,٤٧٨	(٢٠,٦٤٠,٤٠٤,٠٢٥)	٢١,٢٦١,٠٦٠,٥٠٣			إجمالي الأصول
حقوق الملكية والالتزامات					
حقوق الملكية					
٢١٠,٩٦١,٠٣٢	(٥,٠٦٣,٠٦٤,٧٦٨)	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠			رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤)	٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤			احتياطي قانوني
٤٢,٤٤٧,٦٦٨	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	-			احتياطي عام
(٣٧,٣٨٦)	٦٥,٣٤٤,٩٩٥	(٦٥,٤٨٢,٣٨١)			فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	١٢,٢٩٠,٧٧٦	(١٢,٢٩٠,٧٧٦)			فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٩,١١٠,٦٥٣	(١,٤٩٦,٨٩٩,٢٧٢)	١,٥١٦,٠٠٩,٩٢٥			أرباح مرحلة
(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	-			نتائج عملية التقسيم
٣٤,٩٧٨,٦٤٨	(٤٣٠,٥٩٢,٣٨٧)	٤٦٥,٥٧١,٠٣٥			أرباح الفترة
٢٤٤,٨٤٧,١١١	(٧,٥٦٢,٧٤٩,١٢٦)	٧,٨٠٧,٥٩٦,٢٣٧			إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٣,٠١٦,٤٧١	(٢,٧٨١,٥٩٣,٦١١)	٢,٧٨٤,٦١٠,٨٢			حقوق الحصص غير المسيطرة
٢٤٧,٨٦٣,٥٨٢	(١٠,٣٤٤,٣٤٢,٧٣٧)	١٠,٥٩٢,٢٠٦,٣١٩			إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات					
الالتزامات غير المتداولة					
-	(٤٧٥,٨٨١,٣٧٣)	٤٧٥,٨٨١,٣٧٣			قروض طويلة الأجل
٦,٠٠٠,٠٠٠	(٥٢٩,١٢٨,٧٧٢)	٥٣٥,١٢٨,٧٧٢			الجزء غير المتداول من أرصدة دائنة - مساهمين
١,١٠٢,٤٢١	(٩٧٩,٠٥٨,٧٣٣)	٩٨٠,١٦١,١٥٤			التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الأجل
١٠,١٠٥,٦٨٧	٨٧١,٥٩٧	٩,٢٣٤,٠٩٠			التزامات ضريبية مؤجلة
١٧,٢٠٨,١٠٨	(١,٩٨٣,١٩٧,٢٨١)	٢,٠٠٠,٤٠٥,٣٨٩			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة					
١,٧٧٩,٦٠٩	(٤٢٨,٤٤٧,٩٠١)	٤٣٠,٢٢٧,٥١٠			مستحق الى أطراف ذات علاقة
-	(٤٩٨,٦٢١,٦١٩)	٤٩٨,٦٢١,٦١٩			الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
١٩٤,٧٠٤,١٦٦	(١,٦٠٦,٠٣٩,٣٣٢)	١,٨٠٠,٧٤٣,٤٩٨			عملاء دفعات مقدمة - قصيرة الاجل
٦٦,٨٣٨,٢١٤	(٢,٨٨٥,٧٠٠,٦٧٤)	٢,٩٥٢,٥٣٨,٨٨٨			بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٠,٢٨٠	(١,٤٥٠,٢٤٤,٤١٨)	١,٤٥٠,٢٦٤,٦٩٨			موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٣,٣١٦,٦٩٦	(١٧٧,٦٦٤,٩٥٠)	٢١٠,٩٨١,٦٤٦			ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٥٨,٥١١,٨٥٨	(٩٥٤,٣٢٧,٥٠٤)	١,٠١٢,٨٣٩,٣٦٢			مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(٦٣,٣٨٢,٢٨٣)	٦٣,٣٨٢,٢٨٣			مخصصات
٤١٣,٩٦٥	(٢٢٩,٨٨٤,١٠٣)	٢٣٠,٢٩٨,٠٦٨			الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
-	(١٨,٥٥١,٢٢٣)	١٨,٥٥١,٢٢٣			دائنو توزيعات
٣٥٥,٥٨٤,٧٨٨	(٨,٣١٢,٨٦٤,٠٠٧)	٨,٦٦٨,٤٤٨,٧٩٥			إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٧٢,٧٩٢,٨٩٦	(١٠,٢٩٦,٠٦١,٢٨٨)	١٠,٦٦٨,٨٥٤,١٨٤			إجمالي الالتزامات
٦٢٠,٦٥٦,٤٧٨	(٢٠,٦٤٠,٤٠٤,٠٢٥)	٢١,٢٦١,٠٦٠,٥٠٣			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

٣٨ - أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (١٨ ٪)، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

وبتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

تاريخ تحريك سعر الصرف: هو يوم ٢٢ مارس ٢٠٢٢

الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق: هي السنة المالية، أو جزء منها، التي تبدأ قبل تاريخ تحريك سعر الصرف وتنتهي في أو بعد هذا التاريخ. لا يتم تطبيق هذه المعالجة على القوائم المالية للجزء من السنة المالية الذي ينتهي قبل تاريخ تحريك سعر الصرف.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقييم و / أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) ممولة بالتزامات بعملة أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك الصرف. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

وقد قامت بعض شركات المجموعة بتطبيق المعالجة الثانية لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية) وكانت نتيجة التطبيق كالتالي:

مبلغ الزيادة (النقص)

جنيه مصري

(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)

٢٢,٣٧٩,٢٤٣

(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)

البند

فروق تقييم عملة (بقائمة الأرباح أو الخسائر)

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل

فروق تقييم عملات أجنبية (قائمة الدخل الشامل)

