

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
وتقرير الفحص المحدود عليها

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة
٣	قائمة المركز المالي الدوري المستقل
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٣٠-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المستقل المرفقة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للمنشأة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

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

القاهرة في:

مراقب الحسابات

محمد أحمد أبو القاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س.م.م. (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)

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

قائمة المركز المالي الدوري المستقل

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
		أصول غير متداولة
٧,٩٠١,٧٢٩	(٣)	أصول ثابتة
٥,٥٧٦,٢٢٨,٧٧٩	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
٦٢,٧٢٣,٦٠٦	(٥)	استثمارات عقارية
٢٠,٣٢٦,٤٧٠	(١٨-١)	أصول حق انتفاع
١٢٢,٠٧٨,٧٥٧	(٤-٤)	مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة
<u>٥,٧٨٩,٢٥٩,٣٤١</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
٢٧٣,٠٣١	(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٧٢,٣٠٢,٦٦٨	(٧)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢,٧٦٦,٣١٤	(٨)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢١,٥٩٣,٢٢٠	(٩)	تقديرة بالسندوق ولدى البنوك
<u>٥٠٦,٩٣٥,٢٣٣</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٦,٢٩٦,١٩٤,٥٧٤</u>		إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٠)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٠)	احتياطي عام
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٢٤)	نتج عملية الانقسام
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)		(خسائر متراكمة)
٢٦,٧١٠,٧٠٤		أرباح الفترة
<u>٤,٨٨٠,٦٤٠,٢١٤</u>		إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		التزامات غير متداولة
٧٠,٦٣٥,٧٠٧	(١٨-٢)	التزامات عقود التأجير – الجزء غير المتداول
٣,٨٤٢	(١٤)	التزامات ضريبية مؤجلة
<u>٧٠,٦٣٩,٥٤٩</u>		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		التزامات متداولة
٧٩٥,٨١٦,٥٠٨	(١١)	بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٠,٢١٦,١٥٠	(١٨-٢)	التزامات عقود التأجير – الجزء المتداول
٤٠٤,٠٣٩,٨٢٦	(٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠٨,٠٤٤,٢٣٥	(١٢)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣,١١٥,٨٢٢		التزامات ضريبية
١٣,٦٨٢,٢٧٠	(١٣)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>١,٣٤٤,٩١٤,٨١١</u>		إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>١,٤١٥,٥٥٤,٣٦٠</u>		إجمالي الالتزامات
<u>٦,٢٩٦,١٩٤,٥٧٤</u>		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح		
١٨١,٤٢٧,٨٨٠	(١٥)	إيرادات النشاط	
(٣,٦٤٣,٦٩٢)	(١٦)	تكلفة النشاط	
<u>١٧٧,٧٨٤,١٨٨</u>		مجمّل الربح	
(٥٢,٣٩٨,٥٨٠)	(١٧)	مصروفات عمومية وإدارية	
<u>١٢٥,٣٨٥,٦٠٨</u>		أرباح النشاط	
(٨٩,٢٤٢,٢٦٧)		مصروفات تمويلية	
(٨,٤٤١,٠٨٤)		فروق تقييم عملة	
٣,٤٣٦,٩١٥		قوائد دائنة	
١,٧٢١,١٤٠		إيرادات اخرى	
<u>٣٢,٨٦٠,٣١٢</u>		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	
(٦,١٤٩,٦٠٨)	(١٤)	ضرائب الدخل	
<u>٢٦,٧١٠,٧٠٤</u>		أرباح الفترة	
<u>٠,٠٣</u>	(٢٢)	نصيب السهم في الأرباح	

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدوري المستقل

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	أرباح الفترة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	بنود الدخل الشامل الاخر:
جنيه مصري	خسائر فروق العملة الناتجة عن ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية في تاريخ تحرير سعر الصرف
٢٦,٧١٠,٧٠٤	يخصم منه:
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	المحول منها الى الخسائر المتراكمة خلال نفس الفترة
٢٢,٣٧٩,٢٤٣	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٢٦,٧١٠,٧٠٤	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإجمالي جنيه مصري	أرباح الفترة جنيه مصري	(خسائر متراكمة) جنيه مصري	ناتج عملية الانقسام جنيه مصري	احتياطي عام جنيه مصري	رأس المال جنيه مصري	
٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	ناتج عملية الانقسام*
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	-	-	فروق تقييم عمله ناتجة عن تحرير سعر الصرف
٢٦,٧١٠,٧٠٤	٢٦,٧١٠,٧٠٤	-	-	-	-	أرباح الفترة
<u>٤,٨٨٠,٦٤٠,٢١٤</u>	<u>٢٦,٧١٠,٧٠٤</u>	<u>(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

* نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) افقياً الى ثلاث شركات لنفس ذات المساهمين (ايضاح ٢٥).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري		
٣٢,٨٦٠,٣١٢		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٤٥٢,٤٧٤	(٣)	أهلاك الأصول الثابتة
٣,٦٤٣,٦٩٢	(٥)	إهلاك استثمارات عقارية
٢,٦٤٥,٣٢٤	(١-١٨)	استهلاك أصول حق انتفاع
(١٠٥,١٤٢,٣٦٦)	(١٥)	أرباح بيع استثمارات مالية
(٦١,٤٥٧,٦٥٨)	(١٥)	توزيعات أرباح من شركة تابعة
٦٦,٣٨٩	(١٥)	فروق إعادة تقييم استثمارات في أدوات مالية
٨٩,٢٤٢,٢٦٧		مصرفات تمويلية
(٣,٤٣٦,٩١٥)		فوائد دائنة
(٤١,١٢٦,٤٨١)		خسائر التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(٣,٣٠٩)		التغير في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١١٦,٢٨١,٨٣٢)		التغير في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
(١٠,٥٥٧,٣٧٤)		التغير في المصرفات المدفوعة مقدما والأرصدة المدينة الأخرى
٣٧٠,٨٩٤,٢٨٦		التغير في المستحق الي الأطراف ذات العلاقة
٣,١١٥,٨٢٢		التغير في التزامات ضريبية
٢,٧٤٠,٢٧٦		التغير في المصرفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٢٠٨,٧٨١,٣٨٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٨,٣٥٤,٢٠٣)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٣٩,١٥٦,٧٠٦)		مدفوعات في استثمارات في شركات تابعة
(١١٧,٥٧٨,٧٥٧)		مسدد تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة
٣,٤٣٦,٩١٥		فوائد دائنة محصله
(٢٦١,٦٥٢,٧٥١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٥١,٠٦٨,٨٢٦		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٠,٤٠٤,١١٠		مقبوضات من شركات التأجير التمويلي
(٧,٤٩٦,١٣٠)		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
(٧٨,١٢٥,٣٨٦)		مدفوعات في قروض طويله الأجل
(٨٩,٠٠٧,٥٩٤)		مصرفات تمويلية مدفوعة
٩٦,٨٤٣,٨٢٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٤٣,٩٧٢,٤٦٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
-		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)		فروق تقييم عمله ناتجة عن تحرير سعر الصرف
٢١,٥٩٣,٢٢٠	(٩)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

١ - نبذة عن الشركة

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

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

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عاماً تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

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

أولاً: شركة قاسمة (شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية "شركة مساهمة مصرية") - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) وهي ذات الشركة القائمة وستحتفظ بالاستثمارات المملوكة لها في الشركات التابعة والشقيقة التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية، وسوف تظل هذه الشركة محتفظة بتريخيصها كشركة غرضها "تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية وزيادة رؤوس أموالها والقيام بنشاط اماناء 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 إدخال 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 اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

ثالثاً: شركة منقسمة (شركة جدوى للتنمية الصناعية "شركة مساهمة مصرية") ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في 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 اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

١ - نبذة عن الشركة (تابع)

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الادارة بتاريخ

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ عقود التأجير

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

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

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

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

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ عقود التأجير (تابع)

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

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

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

٤-٢ الأصول الثابتة

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

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

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

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل. ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ الأصول الثابتة (تابع)

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

٥-٢ الإستثمارات

استثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تسيطر الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة على الشركة المستثمر فيها بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة.

استثمارات في شركات شقيقة

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

٦-٢ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاخرة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

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

٧-٢ احتياطي قانوني

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٢ المشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٢ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة 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.

١٠-٢ الموردون والمصروفات المستحقة

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

١١-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

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

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد

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

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

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

- إيرادات المقاولات

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد (تابع)

- إيرادات المقاولات (تابع)

- 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.

- إيرادات ايجار الاستثمار العقاري

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

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

١٣-٢ المصروفات

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

١٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة. ولا تختلف الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة عن المعاملات مع الغير.

١٥-٢ الاقتراض

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٥-٢ لافتراض (تابع)

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

١٦-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في 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.

١٧-٢ التقديرات المحاسبية

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

١٨-٢ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

١٩-٢ الادوات المالية

أ. الاعتراف الأولي

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

أ. الاعتراف الأولي (تابع)

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 الآحق لها كالاتي:

- 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 الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
 - يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
 - يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفة 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 يزيد 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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس لأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

• عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر 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 مُصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية (تابع)

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

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

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

د. استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

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

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

٢٠-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢١-٢ النقدية وما في حكمها

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣ - أصول ثابتة

الإجمالي	الديكورات	اجهزة اتصالات	وسائل نقل	اجهزة كهربائية	تحسينات على مباني مستأجره	أثاث	حاسب آلي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إضافات الفترة
٨,٣٥٤,٢٠٣	٢٠٨,٥٣٩	٦٠٠	٨٤٥,٠٠٠	٤٩٠,٩٨٠	٤,٥٢٩,٧٩٩	٢,٠٠٩,٧٧٧	٢٦٩,٥٠٨	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٨,٣٥٤,٢٠٣	٢٠٨,٥٣٩	٦٠٠	٨٤٥,٠٠٠	٤٩٠,٩٨٠	٤,٥٢٩,٧٩٩	٢,٠٠٩,٧٧٧	٢٦٩,٥٠٨	
(٤٥٢,٤٧٤)	(٢٢,٣٣٧)	(٢١)	(١٢٦,٧٥٠)	(٣٢,٢٠٦)	(٢٠٤,٢٥٢)	(٤٦,٤٦٦)	(٢٠,٤٤٢)	مجمع الاهلاك
(٤٥٢,٤٧٤)	(٢٢,٣٣٧)	(٢١)	(١٢٦,٧٥٠)	(٣٢,٢٠٦)	(٢٠٤,٢٥٢)	(٤٦,٤٦٦)	(٢٠,٤٤٢)	إهلاك الفترة (ايضاح ١٧)
٧,٩٠١,٧٢٩	١٨٦,٢٠٢	٥٧٩	٧١٨,٢٥٠	٤٥٨,٧٧٤	٤,٣٢٥,٥٤٧	١,٩٦٣,٣١١	٢٤٩,٠٦٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
								صافي القيمة الدفترية
								في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة

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

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

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

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

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

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

شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية

شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية

شركة المستشار الدولي لضمان الاكتتاب في الأوراق المالية

شركة رؤية أون لاين لتداول الأوراق المالية

شركة أموال للاستثمارات المالية

شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)

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

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير

شركة القاهرة للإسكان والتعمير

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة وادي للاستشارات

شركة الصفوة للاستشارات والتنمية

شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري

شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية

شركة بلو للتطوير العقاري

شركة رؤية القابضة للاستثمارات

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

الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديري)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية

شركة الجيزة باور للصناعة

شركة النور للأدوية

شركة الحصن للاستشارات

شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية

شركة سمو للاستشارات

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

وستظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حرة التداول في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض رأس المال وقد تم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية و تم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة بين الشركة القاسمة والشركات المنقسمة باتباع القواعد والاجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية في ضوء مشروع التقسيم التفصيلي والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادي ونموذج تقرير الافصاح للمادة (٤٨) من قواعد القيد. كما هو موضح ادناه الشركات التابعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢:

طبيعة العلاقة	نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
(١) شركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٧٠,٠٠٣٪	٩٩٧,٧١٥,٥٨٨
(٢) شركة وادي للاستشارات (ش.م.م)	٩٩,٩٨٩٪	٢٢٧,٧٥٧,٦٨٥
(٣) شركة الصفوة للاستشارات والتنمية (ش.م.م)	٧٦,٨٢٢٪	١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥
(٤) شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٣٦,٧٠٠٪	١,٢٦٦,٠٧١,٨٠٧
(٥) الشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م)	٣٤,١٥٧٪	٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧
(٦) شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٥٩,٦٨٨٪	٤٤١,٨٥٣,٩٠٨
(٧) شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري (ش.م.م)	٩٩,٩٩٨٪	٩٦٨,٣٩٢
(٨) شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية (ش.م.م)	٩٩,٩٩٨٪	٩٦٧,٢٩٨
(٩) شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	١٦,٧٢٦٪	١٠٦,٦٧٨,٨٥١
(١٠) شركة بلو للتطوير العقاري (ش.م.م)	٥٧,١٨٢٪	٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨
		٥,٥٧٦,٢٢٨,٧٧٩

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

وخلال الفترة قامت الشركة بإعادة هيكلة استثماراتها في شركة القاهرة للإسكان والتعمير ذلك عن طريقه نقل ملكية حصة من استثماراتها بلغت ٦,٤٥٪ بقيمة ٩١,٨٢٠,٣١٤ جنيه مصري الي شركاتها التابعة لتبلغ حصة الشركة المباشرة بها ٧٠٪ بقيمة ٩٩٧,٧١٥,٥٨٨ جنيه مصري لعدد ٦٣٠٢٢٥٥١ سهم محققة ارباح بمبلغ ١٠٥,١٤٢,٣٦٦ جنيه مصري تم ادراجها ببند إيرادات النشاط بقائمة الأرباح او الخسائر. (ايضاح ١٥)

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

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

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

وخلال الفترة قامت شركة الصفوة للاستشارات والتنمية بزيادة رأسمالها، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٨,٥٣٠,٨٩٦ جنيه مصري. لتصبح قيمة الاستثمار مبلغ ١,٣٠٣,٨٩٣,٦٥٥ جنيه مصري لعدد ١٠٦٧٨٢٦٨١ سهم بنسبة ٧٦,٨٢٪ من رأس المال.

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

وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٦ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام وتم التأشير بتلك الزيادة خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٢. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١,٢٦٦,٠٧١,٨٠٧ جنيه مصري لعدد ٧٥٨٢٣٨٣٥٠ سهم بنسبة ٣٦,٧٠٪ من رأس المال.

وخلال الفترة قامت شركة رؤية القابضة للاستثمارات بزيادة رأسمالها بقيمة ١٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ١٢٢,٠٧٨,٧٥٧ جنيه مصري. وجاري اتخاذ الاجراءات القانونية للتأشير بتلك الزيادة.

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

٤ - استثمارات في شركات تابعة (تابع)

٥. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بالشركة المتحدة للإسكان والتعمير وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٤٣٥,٠٥٧,٨٦٧ جنيه مصري لعدد ٩١٦٩٨٧٧٦ سهم بنسبة ٣٢,٣٧٪ من رأس المال. وخلال الفترة قامت شركة المتحدة للإسكان والتعمير بإعدام أسهم خزينة مما نتج عنه زيادة في نسبة الشركة لتصبح ٣٤,١٦٪ من رأس المال.

وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة حيث أن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

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

٧. تم تقييم الاستثمار بشركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٨,٣٩٢ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.

٨. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٩٦٧,٢٩٨ جنيه مصري لعدد ٩٩٩٩٨ سهم بنسبة ٩٩,٩٩٪ من رأس المال.

٩. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري وفقا لسعر الاغلاق في التاريخ المتخذ اساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ١٠٦,٦٧٨,٨٥١ جنيه مصري لعدد ١٢٦٢٤٨٣٥٠ سهم بنسبة ١٦,٥٧٪ من رأس المال. وقد تم تبويب تلك الاستثمارات ضمن بند استثمارات في شركات تابعة وشقيقة حيث أن الشركة وشركاتها التابعة تسيطر على السياسات المالية والتشغيلية للشركة.

وخلال الفترة قامت شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري بإعدام أسهم خزينة وعليه أصبحت مساهمة الشركة تمثل ١٦,٧٣٪ من رأس المال.

١٠. وفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، تم تقييم الاستثمار بشركة بلو للتطوير العقاري بطريقة حقوق الملكية وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وخلال عام ٢٠٢١ قامت شركة بلو للتطوير العقاري بزيادة رأسمالها بقيمة ٩٤٣,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد قامت شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالاكتتاب في تلك الزيادة بمبلغ ٧٩٤,٩٦٨,٢٠٠ جنيه مصري والتي الت بالتبعية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية نتيجة للانقسام. وقد بلغت قيمة الاستثمار مبلغ ٧٩٥,٢٦٣,٧٢٨ جنيه مصري لعدد ٧٩٤٩٦٨٢١ سهم بنسبة ٥٧,١٨٪ من رأس المال.

٥ - استثمارات عقارية

إجمالي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	التكلفة
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	تسويات ناتجة عن عملية الانقسام *
٧٠,١٢٢,٣٢٥	٢٥,٥٠٥,٨٤٥	٤٤,٦١٦,٤٨٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
			مجمع الإهلاك
(٣,٧٥٥,٠٢٧)	(٣,٧٥٥,٠٢٧)	-	تسويات ناتجة عن عملية الانقسام *
(٣,٦٤٣,٦٩٢)	(٣,٦٤٣,٦٩٢)	-	إهلاك الفترة (إيضاح ١٦)
(٧,٣٩٨,٧١٩)	(٧,٣٩٨,٧١٩)	-	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٦٢,٧٢٣,٦٠٦	١٨,١٠٧,١٢٦	٤٤,٦١٦,٤٨٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

يتمثل بند استثمارات عقارية في قيمة الأصول المؤجرة تمويليا والتي نتجت من معالجة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) - عقود التأجير (إيضاح ١٨)، ولا تختلف القيمة العادلة للاستثمار جوهريا عن قيمته الدفترية.

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٦ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية*
٢٧٣,٠٣١	
٢٧٣,٠٣١	

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

٧ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	مستحق من	طبيعة العلاقة	مستحق إلى
جنيه مصري	جنيه مصري		جنيه مصري
-	١٦٦,١٧٥,٧٦٤	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات*
٢٠,٠٣٧,٧٩٢	-	شركة تابعة	شركة نمو للاستشارات*
-	١١,٤٠٥	شركة تابعة	شركة القاهرة للتسويق العقاري*
-	٩٤,٩٥٣,٢٩٨	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية*
-	١,٥٣٦,٠٢٢	شركة تابعة	شركة رؤية القابضة للاستثمارات*
٧٦٤,٣٤١	-	شركة تابعة	شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية*
٨١٠,٤٦٩	-	شركة تابعة	شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري*
-	١٣,٧١٥,٠١٢	شركة تابعة	شركة القاهرة للإسكان والتعمير*
٧٥٥,٠١١	-	شركة تابعة	شركة بلو للتطوير العقاري*
-	٦,٠٦٩,٩٠٠	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري*
٢٩٥,٢٥٤,٥٠٥	-	شركة تابعة	شركة مشارق للاستثمار العقاري*
٨٦,٤١٧,٧٠٨	-	مساهمين	مساهمين ارصدة دائنة
-	٩١,٦٤١,٣٣٢	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
-	١٠٤,٢٦٩,٨٣٥	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
٤٠٤,٠٣٩,٨٢٦	٤٧٨,٣٧٢,٥٦٨		
-	(٦,٠٦٩,٩٠٠)		
٤٠٤,٠٣٩,٨٢٦	٤٧٢,٣٠٢,٦٦٨		

الاضمحلال في أرصدة مستحقه من أطراف ذات علاقة

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

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	دفعات مقدمة
٧,٤١٨,٦٢٤	تأمينات لدى الغير
٥٧٦,٠٧٦	سلف وعهد عاملين
١٣٢,٨٣١	مبالغ مدفوعة تحت حساب توزيعات ارباح
١,٥١٢,٣٧٣	دفعات مقدمة لشراء أصول
٣٤٢,٠٠٠	أرصدة مدينة أخرى
٢,٧٨٤,٤١٠	
١٢,٧٦٦,٣١٤	

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

٩ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	عملة محلية
جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٦٨٠,٢٤٠	حسابات جارية
٢٠,٨٧٦,٥٠٢	
٢١,٥٥٦,٧٤٢	
	عملات أجنبية
٣,١٢٨	نقدية بالصندوق
٣٣,٣٥٠	حسابات جارية
٣٦,٤٧٨	
٢١,٥٩٣,٢٢٠	

١٠ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ 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 ٢٥) - مما نتج عنه 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 ٤,٥٠٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري ورأس مال مرخص به بمبلغ ٢٣ مليار جنيه مصري. وقد تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

القيمة	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	المساهم
جنيه مصري			
٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥	١٥١٦٥٨٧٥٠	٪١٤,٣٨	شركة عبد القادر المهيدب واولاده
٦٧٩,٩٦٧,٤٦٩	١٥١١٠٣٨٨٢	٪١٤,٣٣	وليد محمد زكي
٤٧٨,٥٥٢,١٤٥	١٠٦٣٤٤٩٢١	٪١٠,٠٨	طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني
٣٦٨,٧١٤,٠٥٢	٨١٩٣٦٤٥٦	٪٧,٧٧	حسام محمد زكي
٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧	٧٤٦٤٣٧٦٦	٪٧,٠٨	هشام علي شكري حافظ
٣١٩,٢١١,٥٣٧	٧٠٩٣٥٨٩٧	٪٦,٧٣	إيجي كاب انفستمنت ليمتد
١,٨٨١,٨١٦,٦٩٥	٤١٨١٨١٤٨٨	٪٣٩,٦٣	مساهمون آخرون
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٪١٠٠,٠٠	اجمالي

١١ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	تسهيلات ائتمانية - عمله محلية
جنيه مصري	تسهيلات ائتمانية - عملة اجنبية
٦٣٨,٣٧٢,٣٦٣	
١٥٧,٤٤٤,١٤٥	
٧٩٥,٨١٦,٥٠٨	

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

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

١٢ - قروض طويلة الأجل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
الجزء المتداول	
جنيه مصري	
١٣,٩١٦,٢٨٤	قرض بنك عوده (١)
٦٧,٠٠٢,٩٥١	قرض البنك العربي الافريقي الدولي (٢)
٢٧,١٢٥,٠٠٠	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
<u>١٠٨,٠٤٤,٢٣٥</u>	

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

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

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

١٣ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٤,٠١٤,٤٣٥	مصروفات مستحقة
٨,٨٣٦,٣٧٥	دفعات مقدمة ايجار
٢٣٤,٦٧٣	فوائد مستحقة
٥٩٦,٧٨٧	أرصده دائنة أخرى
<u>١٣,٦٨٢,٢٧٠</u>	

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

١٤ - ضرائب الدخل

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٣,٨٤٢	الحركة خلال الفترة - التزام
<u>٣,٨٤٢</u>	ضريبة الدخل المؤجلة - التزام

مصروف ضرائب الدخل

الفترة من تاريخ	
التأسيس حتى	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٦,١٤٥,٧٦٦	ضرائب الدخل على توزيعات الارباح
٣,٨٤٢	ضرائب الدخل المؤجلة - مصروف
<u>٦,١٤٩,٦٠٨</u>	

١٥ - إيرادات النشاط

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	فروق اعاده تقييم استثمارات في أدوات مالية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	أرباح بيع استثمارات في أدوات مالية (إيضاح ٤)
جنيه مصري	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
(٦٦,٣٨٩)	توزيعات أرباح من شركة تابعة
١٠٥,١٤٢,٣٦٦	
١٤,٨٩٤,٢٤٥	
٦١,٤٥٧,٦٥٨	
<u>١٨١,٤٢٧,٨٨٠</u>	

١٦ - تكلفة النشاط

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	اهلاك استثمارات عقارية (إيضاح ٥)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٣,٦٤٣,٦٩٢	
<u>٣,٦٤٣,٦٩٢</u>	

١٧ - مصروفات عمومية وإدارية

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	مرتببات وما في حكمها
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	رسوم واشتراكات
جنيه مصري	مصروفات أخرى
٢٨,٢١٦,٥٤٩	اهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)
٨,٤٤٣,٣٦١	استهلاك أصول حق انتفاع (إيضاح ١٨)
١٢,٦٤٠,٨٧٣	
٤٥٢,٤٧٣	
٢,٦٤٥,٣٢٤	
<u>٥٢,٣٩٨,٥٨٠</u>	

١٨ - عقود التأجير

- في أغسطس ٢٠٢٠، قامت شركة أسباير كابيتال القايزة للاستثمارات المالية (بايونيرز القايزة للاستثمارات المالية - سابقا) بإبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة كايرو ليسينج، لكامل الأرض وما عليها من مباني لمبنى بمنطقة النزهة، محافظة القاهرة، وذلك بقيمة إيجارية بلغت ١٠٤,٢٥٩,٧١٣ جنيه مصري، وقيمة حالية بلغت ٧٠,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، بواقع دفعة مقدمة بمبلغ ٥,١٢٢,٣٢٥ جنيه مصري، ويسدد المتبقي على دفعات ربع سنوية لمدة ٧ سنوات بقيمة ٣,٥٤٠,٦٢١ جنيه مصري.

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

- خلال الفترة قامت الشركة باستئجار مقر اداري بمنطقة القاهرة الجديدة، محافظة القاهرة ولمدة تسع سنوات. وقد بلغت إجمالي القيمة الإيجارية الغير مخصومة طبقا للعقد مبلغ ٣٩,٧٢٠,٨٣٥ جنيه مصري، على ان يتم السداد على دفعات ربع سنوية بقيمة ٨٦٤,١١٤ جنيه مصري بزيادة سنوية قدرها ٥٪ للسنة الثانية و٧٪ ابتداءً من السنة الثالثة حتى نهاية العقد.

١٨ - عقود التأجير (تابع)

١- أصول حق انتفاع

مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٢٢,٩٧١,٧٩٤	إضافات الفترة
٢٢,٩٧١,٧٩٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(٢,٦٤٥,٣٢٤)	مجمع الاستهلاك
(٢,٦٤٥,٣٢٤)	استهلاك الفترة (ايضاح ١٧)
٢٠,٣٢٦,٤٧٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢- التزام عقود تأجير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي جنيه مصري	رصيد الالتزام أقساط مستحقة خلال عام
٩٠,٨٥١,٨٥٧	٢٢,٠٩٩,٢٣٠	٦٨,٧٥٢,٦٢٧	
(٢٠,٢١٦,١٥٠)	(٣,١٥٧,٤٨٦)	(١٧,٠٥٨,٦٦٤)	
٧٠,٦٣٥,٧٠٧	١٨,٩٤١,٧٤٤	٥١,٦٩٣,٩٦٣	

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

١٩ - الموقف الضريبي

ضرائب شركات الأموال

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

ضرائب كسب العمل

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

ضريبة الدمغة

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

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

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

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

مخاطر سعر الفائدة

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

سعر الفائدة على القروض لأجل ثابت.

خطر الائتمان

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

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

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر السيولة

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

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقق أقصى زيادة للمساهمين. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

٢١ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

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

ضريبة الدخل

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

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	أرباح الفترة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٦,٧١٠,٧٠٤
جنيه مصري	١٠,٥٤٨,٥١٦
	<u>٠,٠٣</u>
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
	نصيب السهم في الأرباح

٢٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الشركة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	رسوم واشتراقات	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
جنيه مصري	فوائد دائنة	شركة تابعة	شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
٦,١٣٩,٥٨٩	إيرادات ايجارات استثمارات عقارية	شركة تابعة	شركة رؤية للاستثمار العقاري
٣,٤٣٦,٩١٥	إيرادات بيع استثمارات في ادوات مالية	شركة تابعة	شركة وادي للاستشارات
١٤,٨٩٤,٢٤٥			
١٠٥,١٤٢,٣٦٦			

٢٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

الشركة	طبيعة العلاقة	البند	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	تأمينات لدى الغير	جنيه مصري ٥٧٦,٠٧٦
شركة رؤية للاستثمار العقاري	شركة تابعة	دفعات مقدمه ايجار	٨,٨٣٦,٣٧٥
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	شركة تابعة	التزام عقود التأجير التشغيلي	٢٢,٠٩٩,٢٣٠

٢٤ - ارتباطات رأسمالية

رأس مال غير مستدعى

جنيه مصري
١٢٢,٠٧٨,٧٥٧

شركة رؤية القابضة للاستثمارات (ش.م.م)

٢٥ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي

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

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

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا)، 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 اماناء 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 الانشطة العقارية والمساومة 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 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.

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 والمساومة 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 تفصيلياً بمشروع التقسيم التفصيلي وتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي وتفويض رئيس مجلس الإدارة اومن 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 المستقلة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٥ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

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

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

أصول غير متداولة	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (قبل الانقسام)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	التسويات الناتجة عن تقرير اللجنة الاقتصادية وحرقة الفترة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية الصناعية (الشركة المنقسمة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
أصول ثابتة	٣,١٦٩,٠٣٧	-	٣,١٦٩,٠٣٧	-	-	-	-	
استثمارات في شركات تابعة وشقيقة	٧,٥٩٤,٥٢٧,٥٤١	١٦,١٩٢,٢١٢	١٥١,٣٧٧,٦٣٤	١٦,١٩٢,٢١٢	٥,٥٢٨,٨٩٢,٣٨٧	١,٩٣٠,٤٤٩,٧٢٢	١,٩٣٠,٤٤٩,٧٢٢	
استثمارات عقارية	٦٦,٣٦٧,٢٩٨	-	-	-	٦٦,٣٦٧,٢٩٨	-	-	
أصول حق انتفاع	٣,٦٣٨,١٢٩	(٣,٦٣٨,١٢٩)	-	-	-	-	-	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	١٣,٧١٢,٤٧٠	-	١٣,٧١٢,٤٧٠	-	-	-	-	
استثمارات أخرى طويلة الأجل	١,٧٧٥,٣٠٠	-	١,٧٧٥,٣٠٠	-	-	-	-	
تمويل مساند طويل الأجل إلى الشركات التابعة	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	
مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة	٢٥,٤٠٠,٠٠٠	-	٢٥,٤٠٠,٠٠٠	-	٤,٥٠٠,٠٠٠	١٨,٩٠٠,٠٠٠	١٨,٩٠٠,٠٠٠	
إجمالي الأصول غير المتداولة	٧,٧٢٢,٢٨٩,٧٧٥	١٢,٥٥٤,٠٨٣	١٩٥,٧٣٤,٤٤١	١٢,٥٥٤,٠٨٣	٥,٥٩٩,٧٥٩,٦٨٥	١,٩٤٩,٣٤٩,٧٢٢	١,٩٤٩,٣٤٩,٧٢٢	
أصول متداولة	١,٣٥٢,٦٠٦	-	١,٣٥٢,٦٠٦	-	-	-	-	
عملاء وأوراق قبض	١,٣٥٢,٦٠٦	-	١,٣٥٢,٦٠٦	-	-	-	-	
مستحق من أطراف ذات علاقة	٣٢٥,٠١٣,٥٠٥	(٦,٠٦٩,٩٠٠)	١١,٣٥٢,٠٧٣	(٦,٠٦٩,٩٠٠)	١٠٣,٧٤٦,٢٦٤	٢٠٣,٨٤٥,٢٦٨	٢٠٣,٨٤٥,٢٦٨	
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	١٥٩,٢٨١,٥٠٥	(١٠٢,٦٣٨,٥٤١)	٥٦,٣٠٦,٨٥٣	(١٠٢,٦٣٨,٥٤١)	٣٣٦,١١١	-	-	
مصرفوات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	١٤,٠٢٨,٠٠٠	(٢,٦٢٨,٤٥٢)	٧,٧٨٠,٣٤٣	(٢,٦٢٨,٤٥٢)	٢,٢٠٨,٩٤٠	١,٤١٠,٢٦٥	١,٤١٠,٢٦٥	
نقدية بالصندوق ولدى البنوك	٢,٣٣٦,٦٩١	-	٢,٣٣٦,٦٩١	-	-	-	-	
إجمالي الأصول المتداولة	٥٠٢,٠١٢,٣٠٧	(١١١,٣٣٦,٨٩٣)	٧٩,١٢٨,٥٦٦	(١١١,٣٣٦,٨٩٣)	١٠٦,٢٩١,٣١٥	٢٠٥,٢٥٥,٥٣٣	٢٠٥,٢٥٥,٥٣٣	
إجمالي الأصول	٨,٢٢٤,٣٠٢,٠٨٢	(٩٨,٧٨٢,٨١٠)	٢٧٤,٨٦٣,٠٠٧	(٩٨,٧٨٢,٨١٠)	٥,٧٠٦,٠٥١,٠٠٠	٢,١٥٤,٦٠٥,٢٦٥	٢,١٥٤,٦٠٥,٢٦٥	
حقوق الملكية والالتزامات	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠	١,٦٨٧,٦٨٨,٢٥٦	٢١٠,٩٦١,٠٣٢	١,٦٨٧,٦٨٨,٢٥٦	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٢,٠٠٤,١٢٩,٨٠٤	٢,٠٠٤,١٢٩,٨٠٤	
حقوق الملكية	٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤	(٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤)	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	(٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤)	٥,٦٥٣,٩٨٠	٢٩,٦٧٨,٤٩٦	٢٩,٦٧٨,٤٩٦	
رأس المال	-	٧٧,٧٨٠,١٤٤	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	٧٧,٧٨٠,١٤٤	-	-	-	
احتياطي قانوني	٨٩٠,٣٩٥,٦٦٧	(٨٩٠,٥٣٣,٠٥٣)	(١٣٧,٣٨٦)	(٨٩٠,٥٣٣,٠٥٣)	-	-	-	
احتياطي عام	٣٧٣,١١٢,٤٤٦	(٣٤٥,٧٧٠,٠٦٨)	٢٧,٣٤٢,٣٧٨	(٣٤٥,٧٧٠,٠٦٨)	-	-	-	
فروق اعاده تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	٢,١٨٧,٨٢٠	(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	٢,١٨٧,٨٢٠	١٧٤,٣٩٢,٥٠١	(١٠٩,٦٩١,١٧٧)	(١٠٩,٦٩١,١٧٧)	
أرباح مرحلة	(٢٠,٧٨٣,٨٩٨)	(٣,٧١٠,٦٣٠)	٥,٠٩٢,٢١٧	(٣,٧١٠,٦٣٠)	(٥,٠٣٦٠,٩٤٨)	٢٠,٧٧٤,٢٠٣	٢٠,٧٧٤,٢٠٣	
نتائج عملية الانقسام	٧,١٤٦,٥١٢,٦٤٩	(١٠٢,١٢٠,١٦٥)	٢٢٣,١٩٢,٤٠٥	(١٠٢,١٢٠,١٦٥)	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	١,٩٤٤,٨٩١,٣٢٦	١,٩٤٤,٨٩١,٣٢٦	
(خسائر) / أرباح الفترة								
إجمالي حقوق الملكية								
الالتزامات	٤٤,٨٦٢,١٠٣	(١,٠٥٢,٥٢٩)	١٢,٥٥٥,٧٧٩	(١,٠٥٢,٥٢٩)	٤٣,٨٠٩,٥٧٤	-	-	
التزامات غير متداولة	٦,٩٢٦,٣٩٩	٥,٦٢٩,٣٨٠	١٢,٥٥٥,٧٧٩	٥,٦٢٩,٣٨٠	-	-	-	
التزامات عقود التأجير والترتيب - طويل الأجل	٥١,٧٨٨,٥٠٢	٤,٥٧٦,٨٥١	١٢,٥٥٥,٧٧٩	٤,٥٧٦,٨٥١	-	-	-	
التزامات ضريبية مؤجلة	-	-	-	-	-	-	-	
إجمالي الالتزامات غير المتداولة								
التزامات متداولة	٥٤٤,٧٤٧,٦٨٢	(١,٤٧٤,١٥٧)	١١,١٦٢,٥٠٩	(١,٤٧٤,١٥٧)	٥٤٤,٧٤٧,٦٨٢	-	-	
بنوك تسهيلات ائتمانية	١٢,٦٣٦,٦٦٦	-	١١,١٦٢,٥٠٩	-	-	-	-	
الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير والترتيب	٢٤٤,٢٣٨,٩٨٨	-	١,٧٧٩,٦٠٩	-	٣٣,١٤٥,٥٤٠	٢٠٩,٣١٣,٨٣٩	٢٠٩,٣١٣,٨٣٩	
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٨٦,١٦٩,٦٢١	-	-	-	١٨٦,١٦٩,٦٢١	-	-	
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٧,٨٠٧,١٦٩	-	١٧,٨٠٧,١٦٩	-	-	-	-	
التزامات ضريبية	٣٠,٤٠٠,٨٠٥	٢٣٤,٦٦١	١٩,٥٢٨,٠٤٥	٢٣٤,٦٦١	١٠,٧٠٧,٣٢١	٤٠٠,١٠٠	٤٠٠,١٠٠	
مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١,٠٣٦,٠٠٠,٩٣١	(١,٢٣٩,٤٩٦)	٣٩,١١٤,٨٢٣	(١,٢٣٩,٤٩٦)	٧٨٥,٩٣٢,٦٧٣	٢٠٩,٧١٣,٩٣٩	٢٠٩,٧١٣,٩٣٩	
إجمالي الالتزامات المتداولة	١,٠٨٧,٧٨٩,٤٣٣	٣,٣٣٧,٣٥٥	٥١,٦٧٠,٦٠٢	٣,٣٣٧,٣٥٥	٨٢٩,٧٤٢,٢٤٧	٢٠٩,٧١٣,٩٣٩	٢٠٩,٧١٣,٩٣٩	
إجمالي الالتزامات	٨,٢٢٤,٣٠٢,٠٨٢	(٩٨,٧٨٢,٨١٠)	٢٧٤,٨٦٣,٠٠٧	(٩٨,٧٨٢,٨١٠)	٥,٧٠٦,٠٥١,٠٠٠	٢,١٥٤,٦٠٥,٢٦٥	٢,١٥٤,٦٠٥,٢٦٥	
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات								

٢٦ - 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 التغييرات 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 بعملات 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 سعر 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 التغييرات 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 مخصوماً 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 الشركة 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)

فروق تقييم عملة (بقائمة الأرباح أو الخسائر)

ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل

فروق تقييم عملات أجنبية (قائمة الدخل الشامل)

البند

٢٧ - أحداث لاحقة

بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ تم تعويم سعر صرف الجنيه المصري مقابل سلة العملات الأجنبية العالمية المتداولة داخل البنوك المصرية وقد يكون لذلك أثر على نتائج الأعمال خلال الفترات المستقبلية، وتراقب الإدارة عن كثب تغييرات سعر الصرف وأثرها المحتملة على القوائم المالية.