

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

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

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو 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
٧-٨	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٩-٣٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١ ٧٥٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٢٥٢
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفق لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها للفترة من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو 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، وتتحصر 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. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية 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 المالي المجمع للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فترة لفت انتباه

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٩) 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، لتتقسم إلى شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات 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 احتفاظ الشركة (الشركة القاسمة) بغرضها والتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

القاهرة في: ١٤ أغسطس ٢٠٢٢

مراقب الحسابات
محمد احمد أبو القاسم



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
١٣٤,٥٤٠,٢١٢	(٤)	أصول غير متداولة
٢٣,٤٠٣,١٣٨	(٥)	أصول ثابتة
٧٣,٦٠٩,٠٧٧	(١-٣٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٧٣٣,١٥٥,٣٨٥	(٦)	أصول حق انتفاع
٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات في شركات شقيقة
٨٣٢,١٥١		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٩٣٢,٦٣٨,٨٩٦	(٨)	استثمارات في سندات حكومية
٥٥٤,١٦٧	(٩)	استثمارات عقارية
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	أصول غير ملموسة
٤٢٩,١١٦,٤٤٥	(٣٠)	الشهرة
٢,٩٠٣,٧٧٠,٢٦٧		أصول ضريبية مؤجلة
		إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
١,٠١٠,٩٣٦,١٤٦	(١١)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٠,٣٤٣,٢٩٥	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٥٩,٢٨٦,٨٨٦	(١٣)	استثمارات في أنون خزنة
٣,٣١٢,٨٣٠,٦١٨	(١٤)	عملاء وأوراق قبض
٤٤٢,٢٢٩,٥١٢	(١٥-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢١,٢٢٥,٠٥٠,٨٣٤	(١٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٤٩,٩٦٦,٩٥١	(١٧)	مخزون
١,١٢٢,٨٠١,٣٢٣	(١٨)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٧,٤٧٣,٤٤٥,٥٦٥		إجمالي الأصول المتداولة
٣٠,٣٧٧,٢١٥,٨٣٢		إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٩)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٩)	احتياطي عام
(٩,٥٤٨,٤٦١)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٣٩)	نتج عملية الانقسام
١٧١,٨٨٦,٧٨٨		أرباح مرحلة
٤٣١,٨٧٩,٨٤٧		أرباح الفترة
٥,٤٧٠,٥٢٦,٩٢٧		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٥,٠٩٦,٧٨٧,٨٠٥	(٢٠)	حقوق الحصص غير المسيطرة
١٠,٥٦٧,٣١٤,٧٣٢		إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		الالتزامات غير المتداولة
٣,٧٨٦,٠٦٠,٠٥٨	(٢١)	الجزء الغير متداول من قروض طويلة الاجل
٣,٩٢٤,٢٤٠,٣٧٧	(٢٢)	الجزء الغير متداول من دائنوا شراء أراضي
٨٥,٠٩١,٦٣٥	(٢٣)	أرصدة دائنة - مساهمين
٧٤٢,٧٤٩,١٣٤	(٢٣-٣٥)	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الاجل
٨,٥٣٨,١٤١,٢٠٤		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
١٤٦,٩٤٢,٤٩٩	(ب-١٥)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
٢٨٤,٠٦٠,٥٩١	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٤٦٣,٥٢٠,٦٠٦	(٢٢)	الجزء المتداول من دائنوا شراء أراضي
٤,٧٥٧,٧٣٩,١٤٧	(٢٤)	عملاء دفعات مقدمة
٢,٤٨٠,٩٩٩,٢٤٩	(٢٥)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١,٢٢٢,٧١٩,٢٨٢	(٢٦)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٢٣٤,٣٦٨,٩٠٨	(٢٧)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
١,٤٠٧,٢٠٢,١٥٨	(٢٨)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥١,٧٣٠,٤٣٥	(٢٩)	مخصصات
١٩٨,٤٧١,٦٥٥	(٢٣-٣٥)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٤,٠٠٥,٣٦٦		دائنو توزيعات
١١,٢٧١,٧٥٩,٨٩٦		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٩,٨٠٩,٩٠١,١٠٠		إجمالي الالتزامات
٣٠,٣٧٧,٢١٥,٨٣٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية

ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح		
٤,٠٠٨,٢٤٥,٥٢٨	(٣١)	إيرادات النشاط	
(٣,١٣٠,٥٤٦,٦٢٥)	(٣٢)	تكلفة النشاط	
٨٧٧,٦٩٨,٩٠٣		مجمل الربح	
(٢٩٩,٣٨٩,٥٦٦)		مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية	
(١٤,٠٤٤,٤٥١)	(١٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في ارصدة العملاء واوراق القبض	
(١,٤٢٢,٨١٣)	(٢٩)	مخصصات مكونة	
٧٠٨,٠٠٠	(٢٩)	مخصصات انتفي الغرض منها	
(٤,١٦٢,٤٠١)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
(٨٧,٥٤٩)	(١٢)	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
١٨,٧٤٠		إيرادات أوراق مالية - كوبونات	
٤,١٤٣,٧٥٧		عوائد أدون خزنة	
٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣	(١)	صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة	
٢٣,٨٨٢,٨٥٥	(٦)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة	
١٥,٨٩٧,٧١٨	(٣٣)	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة	
٣٩,٢٥٥,٧٨٣		إيرادات تشغيل أخرى	
٨٧٥,٣٧٥,١٩٩		أرباح النشاط	
(٢٣٣,٢٤٣,٨٢٩)		مصروفات تمويلية	
١٦,٩٥١,١١٩		فوائد دائنة	
٩,٣٦٩,٥٨٤		فروق تقييم عملة	
٦٦٠,٨٥٩	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة	
٦٦٩,١١٢,٩٣٢		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	
(١٨١,١٠٨,٠٨٦)	(٣٠)	ضرائب الدخل	
٤٨٨,٠٠٤,٨٤٦		أرباح الفترة	
٤٣١,٨٧٩,٨٤٧		توزع كالتالي:	
٥٦,١٢٤,٩٩٩	(٢٠)	الشركة القابضة	
٤٨٨,٠٠٤,٨٤٦		الحصة غير المسيطرة	
٠,٤١	(٣٤)	أرباح الفترة	
		نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة	

العضو المنتدب



وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة



محمد مصطفى عبد العزيز

بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
ش.م.م

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

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ
التأسيس حتى
٣٠ يونيو ٢٠٢٢
إيضاح
جنيه مصري
٤٨٨,٠٠٤,٨٤٦

٥,٣٥٢,٧٥٣
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)

٢٢,٣٧٩,٢٤٣
٤٩٣,٣٥٧,٥٩٩

٤٣٤,٥٣٥,٤١٢
٥٨,٨٢٢,١٨٧ (٢٠)
٤٩٣,٣٥٧,٥٩٩

ارباح الفترة

بنود تتعلق بالدخل الشامل

الفروق المجمع لترجمة القوائم المالية

فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف

يخصم منه

المحول منها الى الارباح المرحلة خلال نفس الفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصة غير المسيطرة

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الحصة غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	ارباح الفترة	أرباح مرحلة	نتائج عملية الانقسام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	احتياطي عام	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	نتائج عملية الانقسام *
٤,٦٨٢,٠٨٧,١٤٢	٤,٥٤٦,٩٧٦,٦٣٢	١٣٥,١١٠,٥١٠	-	١٤٧,٢٠٠,٣٣١	-	(١٢,٠٨٩,٨٢١)	-	-	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
(١,٣١٣,٢٦٨)	(١٩,٨٩٢,٥٥٩)	١٨,٥٧٩,٢٩١	-	١٨,٥٧٩,٢٩١	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة لشركات تابعة
٦١٠,٢٠٦,٤٥٠	٥٤٧,٧٠٥,٦٣٧	٦٢,٥٠٠,٨١٣	-	٦٢,٦١٥,٠١٨	-	(١١٤,٢٠٥)	-	-	تسويات ناتجة عن تأسيس/ زيادة رأس مال شركات تابعة
(٣٩,٥٩٨,٤٩١)	(٢١,٢٣٧,٤٥٠)	(١٨,٣٦١,٠٤١)	-	(١٨,٣٦١,٠٤١)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة
(٣١,٣٥٤,٢١٠)	(١٥,٥٨٦,٦٤٢)	(١٥,٧٦٧,٥٦٨)	-	(١٥,٧٦٧,٥٦٨)	-	-	-	-	توزيعات أرباح شركات تابعة
٥,٣٥٢,٧٥٣	٢,٦٩٧,١٨٨	٢,٦٥٥,٥٦٥	-	-	-	٢,٦٥٥,٥٦٥	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)	-	-	-	-	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية
٤٨٨,٠٠٤,٨٤٦	٥٦,١٢٤,٩٩٩	٤٣١,٨٧٩,٨٤٧	٤٣١,٨٧٩,٨٤٧	-	-	-	-	-	ارباح الفترة
<u>١٠,٥٦٧,٣١٤,٧٣٢</u>	<u>٥,٠٩٦,٧٨٧,٨٠٥</u>	<u>٥,٤٧٠,٥٢٦,٩٢٧</u>	<u>٤٣١,٨٧٩,٨٤٧</u>	<u>١٧١,٨٨٦,٧٨٨</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>(٩,٥٤٨,٤٦١)</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

* تتمثل التسويات على حقوق الملكية نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) إقفاً إلى ثلاث شركات (إيضاح ٣٩).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
٦٦٩,١١٢,٩٣٢		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٧,٥٢٣,٩٨٤ (٤)		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل والحقوق غير المسيطرة
١١,١٥٣,٦٩٩ (٨)		إهلاك أصول ثابتة
١٥,٨٣٣ (٩)		إهلاك استثمار عقاري
٨,٠٩٨,٥٦٣ (٣٥)		استهلاك أصول غير ملموسة
(٦٦٠,٨٥٩) (٤)		استهلاك أصول حق انتفاع
١٤,٠٤٤,٤٥١ (١٤)		أرباح بيع أصول ثابتة
١,٤٢٢,٨١٣ (٢٩)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في أرصدة العملاء وأوراق القبض
(٧٠٨,٠٠٠) (٢٩)		مخصصات مكونة
(٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣) (١)		مخصصات انتفي الغرض منها
(١٥,٨٩٧,٧١٨) (٣٣)		صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
(٢٣,٨٨٢,٨٥٥) (٦)		أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
٤,١٦٢,٤٠١ (١٢)		حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٨٧,٥٤٩ (١٢)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٨,٧٤٠)		خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤,١٤٣,٧٥٧)		إيرادات أوراق مالية - كوبونات
٢٣٣,٢٤٣,٨٢٩		عوائد أدون خزانة
(١٦,٩٥١,١١٩)		مصروفات تمويلية
٦٦٣,٧٢٦,٧٨٣		فوائد دائنة
١٩,٥٤٣,٩٦٣		أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(٦٩٧,٩٠٩,٩٣٠)		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠٧,٩١١,٧٣٣)		التغير في العملاء وأوراق قبض
١,٦٨٣,٧٤٤,٥٥٤		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٦٥,٠٣٠,٠٦٦)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
١٩٢,٨٧٣,٥٧٣		التغير في المخزون
(١,٦١١,٥٨٥,٣٤٤)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٥٧,٢٨٧,٦٩٧)		التغير في العملاء دفعات مقدمة
(٤٤,٥٠١,٧٠٩)		التغير في موردين ومقاولي مشروعات وأوراق الدفع
(٣٨٧,٦٢٣,٢٤١)		التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
٢١٧,٣٩٥,٩٧٠		التغير في المستحق الى أطراف ذات العلاقة
(٤٢١,٢٩٨) (٢٩)		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٩٤,٩٨٦,١٧٥)		المستخدم من المخصصات
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢٨,٣٩٣,٠٥٩) (٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١,٠٠٧,٠٨٦ (٤)		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٢٩٢,٤١٩) (٨)		مدفوعات في استثمارات عقارية
(٥٧٠,٠٠٠) (٩)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
١١٩,٨٧٣,٧٠٨		مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
(١٧٠,٥٠٠,٠٠٠)		مدفوعات تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة
١٨,٧٤٠		إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
(١٥٥,١٤٣,١٢٩)		مدفوعات لشراء أدون خزانة
١٥,٨٦٩,٣٥٣		التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
١٦,٩٥١,١١٩		فوائد دائنة محصلة
(١١٨,١٧٢,٧٤٧)		النقدية المدفوعة في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(٣١٩,٣٥١,٣٤٨)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة (تابع)

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	
١,٠٧٨,٠٣٢,٩٢٨		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥١,٤٦٤,٥٢٦)		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(٧٨,٣٣٥,٨٠٧)		الزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
٢٤,١٢٥,١٠٥		مدفوعات في قروض طويلة الاجل
١٦٣,٩٥٦,٤٥٠		التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
(٣٩,٥٩٨,٤٩١)		الحصص غير المسيطرة في تأسيس / زيادة رأس مال شركات تابعة
(٣٠,٣٢٥,١٣١)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٢٣٣,٢٤٣,٨٢٩)		توزيعات ارباح مدفوعة
٨٣٣,١٤٦,٦٩٩		مصروفات تمويلية مدفوعة
٣١٨,٨٠٩,١٧٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٥,٣٤٧,٧٨٤		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٣٣٧,٨٦٦,٨٠٥		فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
٢٢٤,٩١٧,٠٦٢		النقدية وما في حكمها - (شركة تابعة مستحوذ عليها)
٨٦٤,٥٦١,٥٨٤	(١١)	رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
		رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
١,٠١٠,٩٣٦,١٤٦	(١١)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
(١٤٦,٣٧٤,٥٦٢)	(١١)	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
٨٦٤,٥٦١,٥٨٤	(١١)	يخصم:
		ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
		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 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 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 اكتوبر 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، ويخضع 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 امناء 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ١٤ أغسطس 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 الاستثمارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٩٧,٢٢
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستثمارات 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.م.م)	مصر	٪٨٠,٠٠
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	إدارة المباني والصيانة (ش.م.م)	مصر	٪٧٦,٨٠
شركة القاهرة للتسويق العقاري	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٨١,٠٦
شركة لوتس للفنادق والمنجعات *	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	٪٤٩,٦١
شركة ميرلاند للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٩,٦١
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 المقاولات (ش.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة بودي 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 للاستثمارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات (ش.م.م)	مصر	٪٤٥,٦٢
شركة ستون بلازا *	العمل في مجال المقاولات (ش.م.م)	مصر	٪٤٥,٥٩
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٢٢,٨١
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال المقاولات (ش.م.م)	مصر	٪٥٧,٢٠
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٢,٢٨
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال المقاولات (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 وتحويلها 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 المجمعة 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 الايجار 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 الايجار.

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 أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن 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.

٣-٣ 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 كإجلال 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 قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

سنة

٣ - ٨

٤ - ١٦,٧

٥ - ٨

٥ - ١٠

٥ - ١٠

٤ - ٥

١٠ - ٥٠

٤ - ٢٠

٥,٢ - ١٠

حاسب آلي وبرامج

أثاث

أجهزة كهربائية ومعدات

عدد وأدوات

تجهيزات وديكورات

وسائل نقل وانتقال

مباني وإنشاءات

الات ومعدات

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 أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) 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.

٣-٥ الأصول غير الملموسة

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

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

لا يتم رسمة 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 للاضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على اضمحلال 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 ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقتناه عن تجميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنوياً أو دورياً إذا كانت الأحداث أو التغيير انتقياً لظروف تنفيذ وجود مؤشر عن اضمحلال 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 الاضمحلال 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 مباشرة.

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 اقتنائها 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)
- ٣-٨ **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.
- ٣-٩ **الاستثمارات العقارية**
يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.
- ٣-١٠ **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 للندفقات 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.
- ٣-١١ **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 تشييد 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 وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.
- ٣-١٢ **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 لآخر مرحلة تم الانتهاء منها 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.
صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ المخزون (تابع)

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

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 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 للإستخدام 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 اعمال الانشاء 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.

١٧-٣ 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

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 مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما 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.

■ 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 المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استرداده.

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 ومشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٣ تحقق الإيراد (تابع)

- 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.

- 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.

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 الاضمحلال

اضمحلال 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 المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل 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 ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. وعندما 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 اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢٢-٣ 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

أ. الاعتراف الأولي (تابع)

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصصاً منها تكاليف المعاملة.

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس لاحقاً كالاتي:

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 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 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 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول 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 المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

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

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

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

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

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
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
مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة
عملاء دفعات مقدمة	التكلفة المستهلكة
قروض طويلة الأجل	التكلفة المستهلكة
دائنو شراء أراضي	التكلفة المستهلكة
بنوك تسهيلات ائتمانية	التكلفة المستهلكة
الالتزامات عقود تأجير وترتيب	التكلفة المستهلكة

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

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

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

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

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

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية 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"
العلاء وأوراق قبض	٤٧,٦٧١,٧٩٧
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 الموردون والمصرفات 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢٤ 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.

٣-٢٥ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٣-٢٦ 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 أرصدة دائنة.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	اثاث	حاسب آلي وبرامج	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
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	نتائج 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 مستحوز عليها
١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-	محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٣٥)
٢٨,٣٩٣,٠٥٩	٧,٣٧٣,٩٤٦	٢,٢١٧,٨٢٣	٧٦٠,٩٥٠	١,٩٢٣,٧٧٠	٦,٧١٣,٢٨٩	٤,٠٠١,٨٦٢	٤٦٧,٧٤٣	٣,٦٩٦,٩١١	١,٢٣٦,٧٦٥	-	الإضافات
(٤,٠٨٨,٣٣٨)	-	(١٢,٩٢٥)	-	(٩٥٤,١٩٠)	(٢,٨٢٠,٤٩٨)	-	-	(٣٠٠,٧٢٥)	-	-	الاستيعادات
(٣٩٩,٤٠٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٩٩,٤٠٤)	المحول الى مشروعات الاسكان والتعمير
٨٣٠,٠٤٠	-	-	-	-	-	٤٧٩,٣٨٩	-	٣٥٠,٦٥١	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
٣٤٥,١٣٣,١٤٦	٥٣,٤٠٣,٠١٧	٩٠,٩١٢,٦٨٩	٤٩,٨٥٧,٢٧٩	٤٢,٦٧٦,٣٩٩	٢٢,٥٩٩,٤١٧	٣٤,٨١٩,٢٨٨	٢,٧٧٠,٢٠٤	٣٥,٩٥٥,٤٢٧	١٢,٠٦٧,٢٧٢	٧٢,١٥٤	٣٠ يونيو 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)	-	مجمع الإهلاك
(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)	-	نتائج عملية الانقسام *
(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	(٢,٦٠٩,٠٦٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
(١٧,٥٢٣,٩٨٤)	(٤,٠٩٢,٩٦١)	(٣,٧١٠,٨٨٣)	(١,٩٠٤,٠٠٨)	(١,٨٥٨,٧١٩)	(١,١١٧,٣٠٣)	(٩٤٥,٤١٨)	(١٠٣,٤٢٧)	(٣,٢١٨,٠٣٤)	(٥٧٣,٢٣١)	-	محول من أصول حق انتفاع (إيضاح ٣٥)
٣,٧٤٢,١١١	-	٩,٧٩٣	-	٩٢٢,٥٣١	٢,٦٩٠,٦٠١	-	-	١١٩,١٨٦	-	-	اهلاك الفترة
(٨٦٩,٥٥٤)	-	-	-	-	-	(٤٧٧,٨٠٨)	-	(٣٩١,٧٤٦)	-	-	إهلاك الاستيعادات
(٢١٠,٥٩٢,٩٣٤)	(٣٤,٠٢١,٣٢٧)	(٤٢,٥٥٦,٣٧٨)	(٢٦,٥٠٠,٧٦٦)	(٣٢,١٩٠,٤٣٥)	(١٥,٢٩٩,٩٧٣)	(٢٦,٥١١,٠٣٢)	(١,٧٩٥,٤٠٢)	(٢٢,٥٤٣,١٨٨)	(٩,١٧٤,٤٣٣)	-	فروق ترجمة قوائم مالية
١٣٤,٥٤٠,٢١٢	١٩,٣٨١,٦٩٠	٤٨,٣٥٦,٣١١	٢٣,٣٥٦,٥١٣	١٠,٤٨٥,٩٦٤	٧,٢٩٩,٤٤٤	٨,٣٠٨,٢٥٦	٩٧٤,٨٠٢	١٣,٤١٢,٢٣٩	٢,٨٩٢,٨٣٩	٧٢,١٥٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
											صافي القيمة الدفترية
											٣٠ يونيو ٢٠٢٢

* 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 الى الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

- بلغت أرباح بيع أصول ثابتة خلال الفترة كما يلي:

الفترة من تاريخ التأسيس	جنيه مصري	متحصلات من بيع أصول ثابتة
حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢		تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
جنيه مصري		مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
١,٠٠٧,٠٨٦	(٤,٠٨٨,٣٣٨)	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
	٣,٧٤٢,١١١	أرباح بيع أصول ثابتة
	(٣٤٦,٢٢٧)	
	٦٦٠,٨٥٩	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
جنيه مصري	استبعاات
٢٩,١٩١,٤٠٤	رصيد اخر المدة
(٥,٧٨٨,٢٦٦)	
٢٣,٤٠٣,١٣٨	

٦- استثمارات في شركات شقيقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	
٢,٢٤٥,١٣٨	٢٩,٢٦	شركة بداية للطرق والمقاولات
٣٨٤,٩١٦,٢٢١	٢٠,٨٨	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٣٣٥,٧٦١,٦٥٨	١٤,٠٢	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٥,٠٥٠,١٥٦	٩,٥٤	شركة PRE للتطوير العقاري
٤,٤٨٠,٢٦٩	٩,٣٥	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٦٠٤,٧٩٤	٠,٢٨	شركة الحصن للاستشارات
٩٧,٠٤٨	٠,٠٤	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
١٠١	٠,٠٠٣	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية
٧٣٣,١٥٥,٣٨٥		

* 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 بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركاتها التابعة (إيضاح ٣٩).

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

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
(٥,٩٤٥,٣٠٤)	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٢٨,٣٥٩,٩٧٩	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١,٣٣٢,٦١٣	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
١٣٠,٠٣٤	شركة الحصن للاستشارات
٥,٥٣٣	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
٢٣,٨٨٢,٨٥٥	

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠ يونيو 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 ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٨- استثمارات عقارية

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	نتائج عملية الانقسام *
٩٨٠,٨٢٧,٢١٩	٥٤٣,٧٥٥,٢٢٩	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
٢٦,٥٣٠,٨٠٩	٢٦,٥٣٠,٨٠٩	-	إضافات
٢٩٢,٤١٩	٢٩٢,٤١٩	-	استبعادات
(٤,٥٧٦,١٩٤)	(٤,٥٧٦,١٩٤)	-	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
١,٠٠٣,٠٧٤,٢٥٣	٥٦٦,٠٠٢,٢٦٣	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	مجمع الإهلاك
(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)	(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)	-	نتائج عملية الانقسام *
(٤,٨٦٦,٤٧٢)	(٤,٨٦٦,٤٧٢)	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
(١١,١٥٣,٦٩٩)	(١١,١٥٣,٦٩٩)	-	اهلاك الفترة
٦٢٠,٦٥٨	٦٢٠,٦٥٨	-	إهلاك استبعادات
(٧٠,٤٣٥,٣٥٧)	(٧٠,٤٣٥,٣٥٧)	-	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
٩٣٢,٦٣٨,٨٩٦	٤٩٥,٥٦٦,٩٠٦	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

* 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 ٣٩).

٩- أصول غير ملموسة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	التكلفة
٨٠٧,٧٦٣	٨٠٧,٧٦٣	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
٥٧٠,٠٠٠	٥٧٠,٠٠٠	إضافات
١,٣٧٧,٧٦٣	١,٣٧٧,٧٦٣	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(٨٠٧,٧٦٣)	(٨٠٧,٧٦٣)	مجمع الاستهلاك
(١٥,٨٣٣)	(١٥,٨٣٣)	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
(٨٢٣,٥٩٦)	(٨٢٣,٥٩٦)	استهلاك الفترة
٥٥٤,١٦٧	٥٥٤,١٦٧	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
		صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٠- الشهرة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	الشهرة
٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
١٩١,١١٩,٩٦٤	١٩١,١١٩,٩٦٤	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١١٧,٢٠٠,٧٨٧	١١٧,٢٠٠,٧٨٧	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٣,٧٥٧,٩٧٩	٣,٧٥٧,٩٧٩	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	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 ٣٩).

- 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 الأولي للشهرة قبل نهاية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ من تاريخ الاقتناء.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١١ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	أ عملة محلية
٢٩,٢٢٦,٣٧٢		نقدية بالصندوق
٣٧١,٤٠٤,٨٥٨		حسابات جارية
٥٦٣,٣٧٧,١٣٢		ودائع لأجل
<u>٩٦٤,٠٠٨,٣٦٢</u>		
		ب عملة أجنبية
٨١٠,٤٣٤		نقدية بالصندوق
٤٥,٩٨١,٣٨٢		حسابات جارية
١٣٥,٩٦٨		ودائع لأجل
<u>٤٦,٩٢٧,٧٨٤</u>		
<u>١,٠١٠,٩٣٦,١٤٦</u>		
		إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
		يخصم:
		ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
<u>(١٤٦,٣٧٤,٥٦٢)</u>		النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية
<u>٨٦٤,٥٦١,٥٨٤</u>		

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

١٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	وثائق صناديق استثمار
٣٥,٩٢٠,٨٥٦		استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٧,٨٦٣,٠٣٣		استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٦,٥٥٩,٤٠٦		
<u>٥٠,٣٤٣,٢٩٥</u>		

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	نتائج عملية الانقسام *
٧٤,١٣٧,٢٠٨		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٤,١٦٢,٤٠١)		خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨٧,٥٤٩)		رصيد آخر الفترة
<u>(٥٠,٣٤٣,٢٩٥)</u>		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>١٩,٥٤٣,٩٦٣</u>		

* 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 ٣٩).

١٣ - استثمارات في أدون خزائنة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	القيمة الاسمية
١٦٥,٨٠٠,٠٠٠		عوائد مؤجله
(٥,٤٧٧,١٧٥)		ضرائب على عوائد ادون الخزائنة
<u>(١,٠٣٥,٩٣٩)</u>		
<u>١٥٩,٢٨٦,٨٨٦</u>		

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٤ - عملاء واوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢,٤٣٣,٦٤٠,٠٤٩	عملاء - مقاولات ومحاجر
٩١٨,٨٨٩,٤٠١	عملاء - تملك
١٢,٨٠٠,٠٢٩	عملاء - إيجار
٤,٥٤٤,٤٦٦	اوراق قبض
٣,٣٦٩,٨٧٣,٩٤٥	
(٤٧,٦٧١,٧٩٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(٩,٣٧١,٥٣٠)	فوائد أقساط مؤجلة
٣,٣١٢,٨٣٠,٦١٨	

- تتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض فيما يلي:

عن الفترة من تاريخ	
التأسيس حتى	
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢٠,٠١٨,٤٧٢	نتائج عملية الانقسام *
١٣,٦٠٨,٨٧٤	تسويات
١٤,٠٤٤,٤٥١	مكون خلال الفترة
٤٧,٦٧١,٧٩٧	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 ٣٩).

١٥ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري		
٣٥,٤٧٩,٨٥٢	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
١١٧,٥٦٠,٨٤٠	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات
٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	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
٤٤٢,٢٢٩,٥١٢		

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري		
١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	طرف ذو علاقة	شركة جي بي اي للمشروعات
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
١٤٦,٩٤٢,٤٩٩		

* 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 ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٦- مشروعات الاسكان والتعمير

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	مشروعات تحت التنفيذ
٢٠,٨٥٣,٣٦١,٢٩٣	مشروعات تامة
٣٧١,٦٨٩,٥٤١	
<u>٢١,٢٢٥,٠٥٠,٨٣٤</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 ٣٩).

١٧- مخزون

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	خامات رئيسية
١٣٦,٣٠٠,٤١٢	قطع غيار
٨,٦٥٧,٩٧٠	وقود
٤,٩٦٤,٣١٧	مخلفات
٤٤,٢٥٢	
<u>١٤٩,٩٦٦,٩٥١</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 ٣٩).

١٨- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٤,٥٦٢,٧٨٥	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
١٣٦,٣٠٢,٩١٤	دفعات مقدمه لشراء أصول
٣,٠٣٢,١٥٥	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
١١٣,٩٣١,٦٤١	تشويبات مقاولين
٢٠,٢٣٢,٣٩٣	تأمينات لدى الغير
٢٧٤,٢١٦,٢٥٤	غطاء خطابات ضمان
٢٣,٣٤١,١٠٣	مصلحة الضرائب
٤٨,٨٣٠,٧١٧	إيرادات مستحقة
٨٠,٩٢٤,٥٧٢	المجموعة المالية - التوريق *
١٩,٠٦٩,٠٧٣	مصروفات صيانة مستحقة
١٧٣,٣١٥,٧٣٢	أرصدة مدينة أخرى
١٤٨,٧٨١,٩٤٢	
<u>١,١٢٦,٥٤١,٢٨١</u>	
(٣,٧٣٩,٩٥٨)	
<u>١,١٢٢,٨٠١,٣٢٣</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 ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

١٩- 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 المبني لأصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافى حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري - (ايضاح ٣٩)، 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	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥ جنيه مصري
وليد محمد زكي	٪١٣,٣٣	١٤٠٦٤٢٠٦٣	٦٣٢,٨٨٩,٢٨٤
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	٪١٠,٠٨	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٪٧,٠٨	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
إيجي كاد انفستمنت ليمتد	٪٦,٧٣	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
وزاكي م. م. ح.	٪٤,٣٠	٤٥٣٢٤٤٨٢	٢٠٣,٩٦٠,١٦٩
مساهمون آخرون	٪٤٤,١٠	٤٦٥٢٥٥٢٨١	٢,٠٩٣,٦٤٨,٧٦٣
اجمالي	٪١٠٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠

٢٠- حقوق الحصة غير المسيطرة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	التأشير
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٤,٥٤٦,٩٧٦,٦٣٢
جنيه مصري	(١٩,٨٩٢,٥٥٩)
	٥٤٧,٧٠٥,٦٣٧
	(٢١,٢٣٧,٤٥٠)
	(١٥,٥٨٦,٦٤٢)
	٢,٦٩٧,١٨٨
	٥٦,١٢٤,٩٩٩
	٥,٠٩٦,٧٨٧,٨٠٥

تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
تسويات على الأرباح المرحلة لشركات تابعة
تسويات ناتجة عن تأسيس/ زيادة رأس مال شركات تابعة
شراء أسهم خزينة شركات تابعة
توزيعات أرباح شركات تابعة
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
حقوق الحصة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
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 (ايضاح ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢١- قروض طويلة الاجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

جنيه مصري

٣٣,٥٧٠,٩٤٢

٤,٠٣٦,٥٤٩,٧٠٧

(٢٨٤,٠٦٠,٥٩١)

٣,٧٨٦,٠٦٠,٠٥٨

تمويل مساند طويل الاجل - مساهم

رصيد القروض

يخصم:

الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل

الجزء الغير 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 (إيضاح ٣٩).

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

٢٢- داننو شراء أراضي

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

جنيه مصري

٤,٣٨٧,٧٦٠,٩٨٣

(٤٦٣,٥٢٠,٦٠٦)

٣,٩٢٤,٢٤٠,٣٧٧

رصيد الالتزام

يخصم:

الجزء المتداول من داننو شراء أراضي

الجزء الغير متداول من داننو شراء أراضي

٢٣- أرصدة دائنة - مساهمين

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

جنيه مصري

٨٥,٠٩١,٦٣٥

٨٥,٠٩١,٦٣٥

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 (إيضاح ٣٩).

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢

جنيه مصري

١٧٨,٥٦٧,٩٧٠

٤,٥٧٩,١٧١,١٧٧

٤,٧٥٧,٧٣٩,١٤٧

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 (إيضاح ٣٩).

٢٥ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢,٣٣٣,٧٨١,٨١٧	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
١٤٧,٢١٧,٤٣٢	
<u>٢,٤٨٠,٩٩٩,٢٤٩</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 ٣٩).

٢٦ - موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	موردون ومقاولو مشروعات
٩٣٥,٨٢٩,٥٠٩	أوراق دفع
٢٨٦,٨٨٩,٧٧٣	
<u>١,٢٢٢,٧١٩,٢٨٢</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 ٣٩).

٢٧ - أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
جنيه مصري	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٢٤,٨٢٧,٥٩١	مصلحة الضرائب - متنوعة
١٠٩,٥٤١,٣١٧	
<u>٢٣٤,٣٦٨,٩٠٨</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 ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	مصرفات مستحقة
جنيه مصري	تأمينات للغير
٦٩,٣٢٧,٢٤٧	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٢٧٨,٨٢٨,٧٢٠	مقاولين تأمينات اجتماعية
٢,٤٤٩,٦٦٢	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٩١,٥١٦,٦٧٧	مصروفات صيانة محصلة
٧٠,٦٥١,٥٧١	إيرادات مؤجلة
٤٥,٥٠٦,٠٥٥	اتحادات الشاغلين
٦٣,٠٩١,٥٣٤	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٣٤٦,٢٨١,٠٥١	البنك العقاري المصري العربي
٣٣,٣٧٥,٨٥٦	فوائد مستحقة
٤٣,٨٤٩,٠٠٨	أرصدة دائنة أخرى
٢١٨,٣٤١	
٣٦٢,١٠٦,٤٣٦	
<u>١,٤٠٧,٢٠٢,١٥٨</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 ٣٩).

٢٩- مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢	مستخدم خلال الفترة	انقضى الغرض منه خلال الفترة	مكون خلال الفترة	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	نتائج عملية الانقسام *	مخصص التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣٠٦,٧٢٦	-	(٧٠٨,٠٠٠)	١,٤٢٢,٨١٣	-	٨,٥٩١,٩١٣	
٤٢,٤٢٣,٧٠٩	(٤٢١,٢٩٨)	-	-	٥,٣٩١,٥٩٤	٣٧,٤٥٣,٤١٣	مخصص مطالبات ومنازعات
<u>٥١,٧٣٠,٤٣٥</u>	<u>(٤٢١,٢٩٨)</u>	<u>(٧٠٨,٠٠٠)</u>	<u>١,٤٢٢,٨١٣</u>	<u>٥,٣٩١,٥٩٤</u>	<u>٤٦,٠٤٥,٣٢٦</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 ٣٩).

٣٠- ضرائب الدخل

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	ضرائب الدخل المقدرة
١١٥,٥٢٢,٩٩٨	٦٥,٥٨٥,٠٨٨	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
<u>١٨١,١٠٨,٠٨٦</u>		مصروف ضرائب الدخل
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	جنيه مصري	أصول ضريبية مؤجلة
٢٣,١٦٧,٣٩٥	٤٧١,٨١٦,٥١٤	نتائج عملية الانقسام *
(٣٢٦,٨٥٩)	٤٤,٤٨٣	رصيد اول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
<u>(٦٥,٥٨٥,٠٨٨)</u>	<u>٤٢٩,١١٦,٤٤٥</u>	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 ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١- إيرادات الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيرادات نشاط المقاولات
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إيرادات بيع وحدات عقارية
جنيه مصري	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٢,٥٣٥,١٢٣,٣١٩	
١,٣٤٥,٤٦٣,٠٧١	
١٢٧,٦٥٩,١٣٨	
<u>٤,٠٠٨,٢٤٥,٥٢٨</u>	

٣٢- تكلفة الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	تكاليف نشاط المقاولات
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	تكاليف بيع وحدات عقارية
جنيه مصري	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
٢,٣١٨,٩٨٠,١٦٧	
٧٧٥,٧٩٨,٦٨٤	
٣٥,٧٦٧,٧٧٤	
<u>٣,١٣٠,٥٤٦,٦٢٥</u>	

٣٣- أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة

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

٣٤- نصيب السهم في الأرباح

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	أرباح الفترة للشركة القابضة
٣٠ يونيو ٢٠٢٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
جنيه مصري	نصيب السهم في الأرباح
٤٣١,٨٧٩,٨٤٧	
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	
<u>٠,٤١</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣٥ - عقود التأجير والترتيب

١ - أصول حق انتفاع

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
٢٩,٦٢٦,٨٢٨	٢,٢٥٣,٠٧٤	١٠,٩٨٥,٥٣٤	١٦,٣٨٨,٢٢٠	نتاج عملية الانقسام *
٧٣,٧١١,٤١٩	٢,٩١٣,٥١٢	-	٧٠,٧٩٧,٩٠٧	الإضافات
(١٠,٩٨٥,٥٣٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)	-	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)
(٩,٩٢٤,٨١٢)	-	-	(٩,٩٢٤,٨١٢)	استبعادات
٨٢,٤٢٧,٩٠١	٥,١٦٦,٥٨٦	-	٧٧,٢٦١,٣١٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(٥,٩٢٨,١٥٧)	(٣١,٨٣٧)	(٢,٢٣٠,٩٧٥)	(٣,٦٦٥,٣٤٥)	مجمع الاستهلاك
(٨,٠٩٨,٥٦٣)	(٥٧٢,١٦٩)	(٣٧٨,٠٨٩)	(٧,١٤٨,٣٠٥)	نتاج عملية الانقسام *
٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	استهلاك الفترة
٢,٥٩٨,٨٣٢	-	-	٢,٥٩٨,٨٣٢	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)
(٨,٨١٨,٨٢٤)	(٦٠٤,٠٠٦)	-	(٨,٢١٤,٨١٨)	استهلاك الاستبعادات
٧٣,٦٠٩,٠٧٧	٤,٥٦٢,٥٨٠	-	٦٩,٠٤٦,٤٩٧	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
				صافي القيمة الدفترية في
				٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٢ - التزام عقود التأجير والترتيب

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
٩٤١,٢٢٠,٧٨٩	٨٦٧,٢٠٠,١٤٩	٧٤,٠٢٠,٦٤٠	
(١٩٨,٤٧١,٦٥٥)	(١٨٥,٦٤٤,٦٣٤)	(١٢,٨٢٧,٠٢١)	
٧٤٢,٧٤٩,١٣٤	٦٨١,٥٥٥,٥١٥	٦١,١٩٣,٦١٩	

* 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 ٣٩).

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ٥٠,٠٢٥,٧٨٧ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٧٩٤,٥٤٨,٤٣٤ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٢٢,٦٢٥,٩٢٨ جنيه مصري والناجئة عن عقود بيع مع إعادة استنجاز لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٦ - 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 الدورية المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

٣٧ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية 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.

٣٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً 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 لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

٣٨- 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 أسفل:

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.

٣٩- 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 طبقا 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 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 رأس مالها 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 الانشطة 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 تزاو ل 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 طبقا 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 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 تزاو ل 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 طبقا 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣٩ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

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

أسبائر كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	التسويات الناتجة عن تقرير اللجينة الاقتصادية وحركة الفترة والأرصدة المحولة للشركات المنقسمة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (قبل الانقسام) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	الأصول
			أصول غير متداولة
			أصول ثابتة
١٢,٦٢٣,٧٦٣	(٩٦٣,٧٨١,٠٩٤)	٩٧٦,٤١٤,٨٥٧	مشروعات تحت التنفيذ
٢٩,٤٢٥,٠٠٠	(٢٨,١٩٥,٣٢٦)	٥٧,٦٢٠,٣٢٦	أصول حق انتفاع
١,٦٥٧,١٢٣	(٧٣,٧٥٦,٠١٣)	٧٥,٤١٣,١٣٦	استثمارات في شركات شقيقة
٣٣,٥٩٥,٩٥٣	(٥,٥٠٦,٩٠٣,٩٨٣)	٥,٥٤٠,٤٩٩,٩٣٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٣,٧١٢,٤٧٠	(١,٢١٦,٠٦٠)	١٤,٩٢٨,٥٣٠	استثمارات في سندات حكومية
-	(٣,٤٧٥,٤٣٣)	٣,٤٧٥,٤٣٣	استثمارات عقارية
-	(٩٢٥,٧٩١,٣٧٥)	٩٢٥,٧٩١,٣٧٥	استثمارات أخرى طويلة الأجل
٢٣,١١٥,٣١٠	-	٢٣,١١٥,٣١٠	أصول غير ملموسة
١١٧,٦٨١	(٤٤٥,٨٤٤)	٥٦٣,٥٢٥	الشهرة
-	(١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩)	١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩	مسدد تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة
-	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	٤,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
١١٤,٢٥٧,٣٠٠	(٩,٢٩٩,٧٩٨,٠٥٧)	٩,٤١٤,٥٥٥,٣٥٧	
			أصول متداولة
٢٢٧,٦٢٩,٣١٩	(٦٣٢,١٥٨,٥٤١)	٨٥٩,٧٩٧,٨٦٠	تفدية 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	علاء واوراق قبض
-	(٥,٠٩٣,٩٤٩)	٥,٠٩٣,٩٤٩	استثمارات في اذون 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	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٠٦,٣٩٩,١٧٨	(١١,٣٤٠,٦٠٥,٩٦٨)	١١,٨٤٧,٠٠٥,١٤٦	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 والمنفوع
-	(٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤)	٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤	احتياطي قانوني
٤٢,٤٤٧,٦٦٨	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	-	احتياطي عام
(١٣٧,٣٨٦)	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)	٢,٧٨٤,٦١٠,٠٨٢	حقوق الحصص غير المسيطرة
٢٤٧,٨٦٣,٥٨٢	(١٠,٣٤٤,٣٢٤,٧٣٧)	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 الاجل
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	علاء 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	مصرفات 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

٤٠ - 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 احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغييرات في اسعار 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 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 ٣٠ يونيو 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 بعض شركات المجموعة بتطبيق المعالجة الثانية لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية) وكانت نتيجة التطبيق كالتالي:

البند	مبلغ الزيادة (النقص)
فروق تقييم عملة (بقائمة الأرباح أو الخسائر)	جنيه مصري (٢٢,٣٧٩,٢٤٣)
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٢٢,٣٧٩,٢٤٣
فروق تقييم عملات أجنبية (قائمة الدخل الشامل)	(٢٢,٣٧٩,٢٤٣)