

السادة / البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

مرفق لسيادتكم تقرير إفصاح شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية

(القاسمة) Aspire Capital Holding for Financial Investments

وفقا لأحكام المادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقانون شركات

المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركة الشخص

الواحد ، والمادة ٢٤ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة

للمراقبة المالية رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٠ وفقا لأخر تعديل، بهدف الإفصاح للكافة وتحقيقا لمتطلبات السماح

بتداول أسهم شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية

Aspire Capital Holding for Financial Investments بعد التقسيم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

مدير علاقات المستثمرين



هانى إبراهيم عبدالرحمن



تقرير إفصاح
شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
Aspire Capital Holding for Financial Investments
وفقاً لأحكام المادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية
للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقانون شركات المساهمة
وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركة الشخص الواحد

أعد هذا التقرير إعمالاً لحكم المادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ لقانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة والمادة ٢٤ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٠ وفقاً لأخر تعديل، بهدف الإفصاح للكافة وتحقيقاً لمتطلبات السماح بتداول أسهم شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية بعد التقسيم .

١- اسم الشركة: شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية سابقاً)

٢- تأسيس الشركة:
 - وافقت لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بجلستها رقم (٤٦٤) المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٤ على تأسيس شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - شركة مساهمة مصرية .

٣- رقم القيد بالسجل التجاري: ٣٨٤١٢٨ تاريخ القيد: ٢٠٠٧/٣/١ محل القيد: القاهرة

٤- القانون الخاضع له الشركة : قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية

٥- تاريخ نهاية السنة المالية للشركة: ٣١ ديسمبر من كل عام.

٦- مدى وجود إعفاءات ضريبية : لا يوجد

٧- بيانات القيد بالإيداع والقيد المركزي:
 - تاريخ القيد بالإيداع المركزي: ٢٠٠٧/٠٤/١٥

٨- بيانات القيد بالبورصة:

قبل التقسيم:

٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠	رأس المال المقيد بالبورصة:
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	عدد الأسهم المقيدة بالبورصة:
٥ جنيه مصرى	القيمة الاسمية:

بعد التقسيم:

رأس المال المقيد بالبورصة:	٢١٠٩٦١٠٣٢
عدد الأسهم المقيدة بالبورصة:	١٠٥٤٨٠٥١٦٠
القيمة الاسمية:	٠,٢٠ جنيه مصري (فقط عشرون قرش) للسهم الواحد لا غير
تاريخ القيد بالبورصة:	يونه ٢٠٠٨ وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ وافقت لجنة القيد على تغيير اسم الشركة ليصبح اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية بدلا من شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية
نوع الجدول:	جدول قيد الأوراق المالية المصرية (أسهم)
تاريخ أول يوم تداول:	٢٠٠٨/٦/٢٣

٩- خلفية عن قرار التقسيم:

أولاً:

انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م. في ٢٠٢١/٧/٢٤ وقد أصدرت بالاجماع القرارات التالية:

البند الأول: وافقت الجمعية العامة غير العادية بالاجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) 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 .

بينما ينتج عن التقسيم تأسيس شركتين جديدتين هما

١- شركة بايونيرز برويرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار فى الانشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة فى كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقارى 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 بأى 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 لاحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

٢- شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار فى الانشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة فى 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 بأى 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 لاحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

على ان تكون الشركات الناتجة عن التقسيم مملوكة لنفس مساهمى شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) فى تاريخ تنفيذ التقسيم وبذات نسب الملكية لكل مساهم قبل تنفيذ عملية التقسيم. كما وافقت الجمعية على اعتماد اسباب التقسيم الاتية :

١. سيولة السهم نتيجة جذب بعض المستثمرين الذين قد يبدووا اهتماماً أكبر في كل قطاع على حدة سواء كان القطاع العقاري والمقاولات او القطاع الصناعي او قطاع الخدمات المالية
٢. إتاحة المزيد من الفرص للشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين للنمو والمشاركة في استثمارات جديدة تتناسب مع طبيعة كل قطاع.
٣. زيادة تركيز الإدارة على أنشطة كل قطاع للوصول الى اعلى مستويات الأداء مع توضيح الاداء المالي لكل قطاع.
٤. تحسين وتوضيح المركز المالي للشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين من خلال توزيع أصول والتزامات الشركة بحسب مجال أنشطة الشركات التابعة لكل شركة.
٥. توفير المزيد من المرونة في إدارة موارد كل شركة (قاسمة ومنقسمة) من خلال إدارة متخصصة لكل شركة .
٦. وضوح و كفاءة هيكل حقوق الملكية بوجود قوائم مالية مستقلة لكل شركة تعكس اداء كل قطاع على حده.

البند الثاني: وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافى حقوق الملكية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصرى وسوف ينتج عن ذلك ما يلي :

صافى حقوق الملكية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) مبلغ ٢٥٣٤٠٨٧٠٠ جنيه مصرى موزعة على النحو التالي : رأسمال مصدر ومدفوع يبلغ ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٤٢٤٤٧٦٦٨ جنيه مصرى وبراسمال مرخص به قدره ١ مليار جنيه مصرى .

صافى حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) مبلغ ٤٧٥٢٢٧٧٢٠٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٤٧٤٦٦٢٣٢٢٠ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصرى للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥٦٥٣٩٨٠ جنيه مصرى وبراسمال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصرى .

صافى حقوق الملكية لشركة جدوى للتنمية الصناعية (المنقسمة) مبلغ ٢٠٣٣٨٠٨٣٠٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٢٠٠٤١٢٩٨٠٤ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١,٩ جنيه مصرى للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٢٩٦٧٨٤٩٦ جنيه مصرى وبراسمال مرخص به قدره ١٠ مليار جنيه مصرى .

البند الثالث: وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على مشروع التقسيم التفصيلي للشركة بإتباع اسلوب التقسيم الافقى عن طريق تقسيم اصول والتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل فى الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين فى ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الاداء الإقتصادي

والذى انتهى الى ان مخرجات عملية اعادة الهيكلة بالتقسيم على النحو التالي :

تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م (سيتم تغيير اسم الشركة ليصبح اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية فور الانتهاء من تنفيذ عملية نقل الملكية الى الشركات المنقسمة) بإستثماراتها بالشركات التالية وعددها (٨ شركات) على النحو التالي:

- شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية
- شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية
- شركة المستشار الدولي لضمان الإكتتاب في الأوراق المالية
- شركة رؤية أون لاين لتداول الأوراق المالية
- شركة أموال للإستثمارات المالية
- شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)
- الشركة المصرية للصرافة
- شركة صندوق استثمار بايونيرز الأول ذو العائد التراكمي (صندوق الراند)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) ويتبعها الشركات العقارية والمقاولات وعددها (١٠ شركات) على النحو التالي :

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
شركة القاهرة للإسكان والتعمير
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
شركة وادى للاستشارات
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية
شركة تلال الساحل الشمالى للمنتجات السياحيه والاستثمار العقاري
شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحيه
شركة بلو للتطوير العقاري
شركة رؤية القابضة للاستثمارات

شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) ويتبعها الشركات التابعة والشقيقة الصناعية وعددها (٨ شركات) على النحو التالي :

الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديرى)
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق (يونيباك)
شركة الكابلات الكهربائية المصرية
شركة الجيزة باور للصناعة
شركة النور للدوية
شركة الحصن للاستشارات
شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية
شركة سمو للاستشارات

وستظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حرة التداول فى الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض رأس المال وسوف يتم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية و سوف يتم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة بين الشركة القاسمة والشركات المنقسمة باتباع القواعد والاجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية فى ضوء مشروع التقسيم التفصيلى والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادى ونموذج تقرير الافصاح للمادة ٤٨ من قواعد القيد والذي وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية على نشره .
كما انه ستؤول للشركتين المنقسمتين الاصول والالتزامات المحددة تفصيلياً بمشروع التقسيم التفصيلى كما ستؤول لها كافة التغييرات التى ستطرأ على تلك الارصدة خلال الفترة التالية للتاريخ المتخذ اساسا للتقسيم وهو ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحتى تاسيس الشركتين المنقسمتين وقيدهما بالسجل التجارى .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه فى ادخال اى تعديلات قد تطلبها الجهات الادارية المختصة على مشروع التقسيم التفصيلى و/او عقد التقسيم وكذا تفويض رئيس مجلس الادارة او من يفوضه فى اصدار كافة القرارات واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذ اجراءات التقسيم لدى كافة الجهات الادارية .

البند الرابع : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد تقسيم الشركة وفقاً لاسلوب التقسيم الافقى بالقيمة الدفترية والسوقية واتخاذ القوائم المالية عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ اساسا لعملية التقسيم بحيث ينتج عن التقسيم ثلاث شركات هي :

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)
شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)
شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة)

وفقاً لمشروع التقسيم التفصيلى على ان تكون الشركات الناتجة عن التقسيم مملوكة لنفس مساهمى شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) فى تاريخ تنفيذ التقسيم وبذات نسب الملكية لكل مساهم قبل تنفيذ عملية التقسيم .

البند الخامس : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد عقد التقسيم وفقاً لأحكام وشروط مشروع التقسيم التفصيلى واتخاذ القوائم المالية عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ اساسا لعملية التقسيم.

البند السادس : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إعادة هيكلية 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 الإقتصادي وتفويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في إنهاء 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 وتفويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على الاستثناء من السداد النقدي وتقديم الاخطار المسبق للهيئة بعدم الالتزام بتقديم عروض شراء نتيجة اعادة الهيكلة بالتقسيم .

البند السابع : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد القوائم المالية الافتراضية للشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين وتقرير مراقب الحسابات عليهم ، كما وافقت الجمعية بالإجماع على اعتماد مذكرة رأي المستشار القانوني للشركة بمدى إتفاق التقسيم مع القواعد القانونية المعمول بها.

البند الثامن : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد مشروع عقد تعديل بعض مواد النظام الاساسى لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) وهى المواد (٦) و(٧) فى ضوء تخفيض رأس المال عن طريق تخفيض القيمة الاسمية نتيجة عملية التقسيم وذلك على النحو التالى :

المادة (٦) قبل التعديل (للشركة القاسمة) :
حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠ مليارات جنيه مصرى (عشرة مليارات جنيه مصري) وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠ جنيه مصري (خمسة مليارات ومائتان وأربعة وسبعون مليوناً وخمسة وعشرون ألفاً وثمانمائة جنيه مصري) موزع على عدد أسهم ١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠ سهم (مليار وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة الاف ومائة وستون سهم) قيمة السهم (٥) جنيهات مصرية (خمسة جنيهات مصرية).

المادة (٦) بعد التعديل (للشركة القاسمة):
حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (مليار جنيه مصري) وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصري (مائتان وعشرة ملايين وتسعمائة واحد وستون ألف وإثنان وثلاثون جنيه مصري) موزع على عدد أسهم ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم (مليار وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة الاف ومائة وستون سهم) قيمة السهم (٢٠) قرش مصري (عشرون قرشا مصرية).

المادة (٧) قبل التعديل (للشركة القاسمة):
يتكون رأس مال الشركة المصدر من عدد ١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠ سهم قيمة كل سهم (٥) جنيهات مصرية وقد تم الإكتتاب في رأس المال على النحو التالى :

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للأسهم	عملة الوفاء
شركة المهيدب القابضة	١٤٧٥٠٨٧٥٠	٧٣٧٥٤٣٧٥٠	جنيه مصري
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبانى	١٠٥٨٤٤٩٢١	٥٢٩٢٢٤٦٠٥	جنيه مصري
وليد محمد زكي ابراهيم	٧٨٦٤١١٣٩	٣٩٣٢٠٥٦٩٥	جنيه مصري
هشام علي شكري حافظ	٧٦١٤٣٨٩٢	٣٨٠٧١٩٤٦٠	جنيه مصري
آخرون	٦٤٦٦٦٦٤٥٨	٣٢٣٣٣٣٢٢٩٠	جنيه مصري
الإجمالي	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠	جنيه مصري

وقد دفع المساهمون ١٠٠% من القيمة الاسمية لأسهم الشركة قبل الزيادة بموجب السجل التجاري للشركة ، وقد تم سداد قيمة الزيادة المصدرة البالغة ٥٩١,٦٠٠,٨٣٠ جنيه مصري من الأرصدة الدائنة المستحقة للمساهم / وليد محمد زكى واولاده القصر والمثبتة بدفاتر الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ والمسددة بنسبة ١٠٠% كما تم ترحيل مبلغ ٤٣٣,٠٥١,٨٠٧,٥٦ جنيه مصري قيمة علاوة الإصدار إلى حساب الإحتياطي المسددة بنسبة ١٠٠% من الأرصدة الدائنة المستحقة للمساهم / وليد محمد زكى واولاده القصر والمثبتة بدفاتر الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ .

وبذلك يصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠ جنيه مصري (خمسة مليارات ومائتان وأربعة وسبعون مليوناً وخمسة وعشرون ألفاً وثمانمائة جنيه مصري) مسدد بنسبة ١٠٠% .

المادة (٧) بعد التعديل (للشركة القاسمة): يتكون رأس مال الشركة المصدر من عدد ١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠ سهم قيمة كل سهم (٢٠) قرش مصري وقد تم الإكتتاب في رأس المال على النحو التالي :

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للأسهم	عملة الوفاء
شركة عبد القادر المهديب واولاده	١٥١٦٥٨٧٥٠	٣٠٣٣١٧٥٠	جنيه مصري
وليد محمد زكي ابراهيم	١٢٠٦٨١١٣٩	٢٤١٣٦٢٢٧,٨٠	جنيه مصري
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبناني	١٠٦٣٤٤٩٢١	٢١٢٦٨٩٨٤,٢٠	جنيه مصري
آخرون	٦٧٦١٢٠٣٥٠	١٣٥٢٢٤٠٧٠	جنيه مصري
الإجمالي	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٢١٠٩٦١٠٣٢	جنيه مصري

وقد دفع المساهمون ١٠٠% من القيمة الاسمية لأسهم الشركة قبل الإنقسام بموجب السجل التجاري للشركة ، ورأس المال المصدر بعد الإنقسام مدفوع بالكامل وفقاً للتقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ من قطاع الاداء الاقتصادى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئى لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل المادة (٢) من النظام الاساسى للشركة الخاصة بتعديل اسم الشركة القاسمة على النحو التالى :

المادة رقم (٢) قبل التعديل (للشركة القاسمة)
اسم هذه الشركة هو : (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية)

المادة رقم (٢) بعد التعديل (للشركة القاسمة)
اسم هذه الشركة هو : اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
Aspire Capital Holding for Financial Investments
على ان يتم تفعيل اجراءات تغيير اسم الشركة بعد الانتهاء من عمليات اعادة الهيكلة الخاصة بالتقسيم ونقل ملكية الاسهم بالبورصة المصرية بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية .
كما وافقت الجمعية بالإجماع على تفويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه فى ادخال اى تعديلات قد تطلبها الجهات الادارية المختصة على مشروع عقدي التعديل.

البند التاسع : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد مشروع عقد التأسيس والنظام الاساسى لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) (والمعد في ضوء نماذج الهيئة العامة للإستثمار مع إدخال التعديلات اللازمة عليه لقيد الشركة بالبورصة المصرية) .

كما وافقت الجمعية على اعتماد مشروع عقد التأسيس والنظام الاساسى لشركة جدوى للتنمية الصناعية (المنقسمة) (والمعد في ضوء لنماذج الهيئة العامة للإستثمار مع إدخال التعديلات اللازمة عليه وذلك لقيد الشركة بالبورصة المصرية) .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تفويض السيد/ رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه فى ادخال التعديلات التى تطلبها الجهات الادارية المختصة على مشروع عقدي التأسيس.

البند العاشر : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إستمرار قيد أسهم الشركة القاسمة بعد تخفيض رأسمالها المرخص به ورأسمالها المصدر وقيد اسهم الشركتين المنقسمتين في البورصة المصرية فور الانتهاء من عملية التقسيم . كما وافقت الجمعية على تفويض رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه في إعتداد تقرير الإفصاح لكل من الشركات الناتجة عن التقسيم وفقاً للمادة ١٣٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

البند الحادي عشر : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على عقود المعاوضة التي قد تنشأ نتيجة تنفيذ عملية التقسيم واعادة الهيكلة بين الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين وما يتطلب من اعادة نقل ملكية بعض الشركات فيما بين الشركات الناتجة عن التقسيم سواء المقيدة او الغير مقيدة واللازمة لاتمام عملية التقسيم .

كما وافقت الجمعية على تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه أو يوكله فى ادخال اى تعديلات قد تطلبها الجهات الادارية المختصة على محضر الجمعية العامة غير العادية وعلى عقد تعديل مواد النظام الاساسى للشركة القاسمة و/أو عقدي التأسيس والنظام الأساسى للشركتين المنقسمتين وفى التوقيع على عقود التعديل الخاصة بالشركة القاسمة وفى التوقيع على عقود التأسيس للشركات المنقسمة وفى التوقيع على عقد التقسيم امام مصلحة الشهر العقارى والهيئة العامة للاستثمار وفى التوقيع على اى مستندات باسم ولصالح الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين وتمثيل الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين امام الجهات الحكومية وغير الحكومية وعلى الاخص الهيئة العامة للرقابة المالية والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاصة والايذاع والقيود المركزى والغرفة التجارية ومصلحة السجل التجارى ومصلحة الضرائب المصرية وغيرها من الجهات الادارية المختصة.

ثانياً:

بتاريخ ٢٠٢١/٨/٣ صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على اصدار اسهم راس المال المصدر والمدفوع لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) بمناسبة الانقسام ليصبح ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى موزعا على ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش للسهم الواحد في ضوء تقييم اللجنة المشكلة بالهيئة العامة للاستثمار، على ان يتم تجنيب مبلغ ٤٢٤٤٧٦٦٨ جنيه مصرى يرحل الى حساب الاحتياطي العام بالشركة القاسمة.

ثالثاً:

بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/١٥ تم التأشير بالسجل التجارى لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) والمقيد برقم ٣٨٤١٢٨ بأصدار اسهم راس المال المصدر ليصبح ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى موزع على ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش للسهم الواحد وبراسمال مرخص به ١ مليار جنيه مصرى .

رابعاً:

تم نشر تعديل مواد النظام الأساسى لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) نتيجة للتقسيم بصحيفة الشركات .

خامساً:

تم إيقاف التعامل الاختياري على أسهم شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية فى البورصة المصرية لإتمام تنفيذ الانقسام بتاريخ الثلاثاء ٢٠٢١/١٠/٥ لمدة ٣ جلسات

سادساً:

تم تنفيذ عملية نقل ملكية اسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة الى الشركتين المنقسمتين فى ضوء اعادة الهيكلة ومشروع التقسيم التفصيلي

١٠- تطور رأس المال قبل وبعد التقسيم :

البيان	المرخص به	المصدر	المدفوع	عدد الأسهم	القيمة الاسمية
قبل التقسيم	١٠ مليار جنيه مصري	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠٠ جنيه مصري	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠٠ جنيه مصري	١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم	٥ جنيه مصري للسهم
بعد التقسيم	١ مليار جنيه مصري	٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصري	٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصري	١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم	٢٠ قرش للسهم

١١- بيان المساهمين وحصصهم بعد التقسيم :

م	الاسم	الصفة	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة المساهمة
١	شركة عبد القادر المهيدب واولاده	مساهم	١٥١٦٥٨٧٥٠	١٤,٣٧٨%
٢	وليد محمد زكى ابراهيم	مساهم	١٢٠٦٨١١٣٩	١١,٤٤١%
٣	طه ابراهيم مصطفى محمد التلبانى	مساهم	١٠٦٣٤٤٩٢١	١٠,٠٨٢%
٤	مساهمون اخرون	مساهمون	٦٧٦١٢٠٣٥٠	٦٤,٠٩٩%
	الإجمالي		١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٠%

١٢- بيان بالمساهمين الحاليين المالكين لنسبة ٣% فأكثر وحصصهم وصفة كل منهم :

م	الاسم والجنسية	الصفة من حيث المساهمة وعضوية مجلس الادارة	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة المساهمة
١	شركة عبد القادر المهيدب واولاده	مساهم	١٥١٦٥٨٧٥٠	١٤,٣٧٨%
٢	وليد محمد زكى ابراهيم	مساهم/ عضو	١٢٠٦٨١١٣٩	١١,٤٤١%
٣	طه ابراهيم مصطفى محمد التلبانى	مساهم/ عضو	١٠٦٣٤٤٩٢١	١٠,٠٨٢%
٤	هشام على شكرى حافظ	مساهم/ عضو	٧٤٦٤٣٧٦٦	٧,٠٧٧%
٥	Egycap Investments ltd	مساهم	٧٠٩٣٥٨٩٧	٦,٧٢٥%
٦	شركة وزاكي م.م.ح	مساهم	٧٠٣٢٤٤٨٢	٦,٦٦٧%
٧	حسام محمد زكى ابراهيم	مساهم	٤٣٩٣٦٤٥٦	٤,١٦٥%
٨	شركة وبرة للاستثمار الدولى مساهمه المقفلة	مساهم / عضو	٤٠٠٠٠١٧٦	٣,٧٩٢%
٩	مساهمون اخرون	مساهمون	٣٧٦٢٧٩٥٧٣	٣٥,٦٧٢%
	اجمالي		١٠٥٤٨٠٥١٦٠	١٠٠%

١٣- بيان أعضاء مجلس الإدارة وحصصهم وفقاً للتأشير في السجل التجاري:

النسبة المئوية	الأسهم التي يمتلكها في الشركة	اسم الجهة التي يمثلها من المساهمين	اسم الشخص الطبيعي عضو مجلس الإدارة
١١,٤٤%	١٢٠٦٨١١٣٩	نفسه	وليد محمد زكي إبراهيم
١٠,٠٨٢%	١٠٦٣٤٤٩٢١	نفسه	طه إبراهيم مصطفى التلباني
---	---	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	محمد زكريا محي الدين
٠,٩٤%	١٠٠٠٣١٤٧	نفسه	ياسر محمد زكي ابراهيم
-	-	شركة المهيدب القابضة	زياد بن فواد بن فهد الصالح
---	---	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	خالد محمد الطيب محمد الطيب
٧,٠٧٧%	٧٤٦٤٣٧٦٦	نفسه	هشام علي شكري حافظ
٣,٧٩٢%	٤٠٠٠٠١٧٦	شركة وفرة للاستثمار الدولي	مانع محمد عبدالله علي الصانع
---	---	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	شيماء عباس عبدالرازق احمد

١٤- المجالات الفعلية لنشاط الشركة منذ التأسيس وحتى الآن وتفاصيل استثمارات الشركة حالياً بعد

التقسيم:

غرض الشركة الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر اوراق مالية او في زيادة رؤوس اموال والشركة حاصلة على ترخيص نشاط اماناء الحفظ .
وتملك شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية مجموعة من الإستثمارات المتنوعة في شركات تابعة وشقيقة تزاوّل أنشطة استثمارية متنوعة في مجال الخدمات المالية.

مقر الشركة: ١٦٩ طريق العروبة – مصر الجديدة - القاهرة.

١٥- محفظة الأوراق المالية للشركة ومساهماتها في الشركات الأخرى بعد التقسيم:

م	أسم الشركة التي بها مساهمة	عدد الاسهم المملوكة	العملة	النسبة المملوكة	القيد بالبورصة
١	شركة بايونيرز لتداول الأوراق المالية	١٦٤٩٩٣٤	جنيه مصرى	٩٩,٩٩%	غير مقيدة
٢	شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية	٩٩٧٠٠٠	جنيه مصري	٩٩,٧٠%	غير مقيدة
٣	شركة المستشار الدولي لضمان الإكتتاب في الأوراق المالية	٢٩٩٠٠	جنيه مصري	٩٩,٦٧%	غير مقيدة
٤	شركة رؤية أون لاين لتداول الأوراق المالية	٢٩٤٨٠٠	جنيه مصرى	٩٩,٩٣%	غير مقيدة
٥	شركة أموال للإستثمارات المالية	١٧٥٠٠٠	جنيه مصري	٢٥%	غير مقيدة
٦	شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)	٢٥٠٠٠٠٠	جنيه مصري	٢٥%	غير مقيدة
٧	الشركة المصرية للصرافة	٢٠٠٠٠٠٠	جنيه مصري	٤٠%	غير مقيدة
٨	صندوق استثمار بايونيرز الأول ذو العائد التراكمي (صندوق الراءد)	٨٨١٥٦	جنيه مصري	٩٦,٩١٢%	غير مقيدة

١٦- موقف القضايا: بناء على كتاب السيد/ ايمن عبد الستار المحامي- المستشار القانوني للشركة:

الموضوع	الموكل والخصم	رقم الدعوى والمحكمة
	القضايا المقامة على الشركة	
دعوى عمالية	مقامة من احد العاملين بالشركة	٢٠١٣/١٧٧١ عمال كلى شمال القاهرة الابتدائية
	القضايا المقامة من الشركة	
دعوى مطالبة	مقدمة من الشركة ضد احد الاشخاص	٨٨٨/٣٢٣٤ق محكمة النقض
دعوى تعويض	مقدمة من الشركة ضد احدى الصحف	١٣٦/١٢١٠٥ ق

١٧- موقف التأمين على أصول الشركة:

- عدد (١) وثيقة تأمين ضد الحريق والسطو على مقر الشركة
 عدد (١) وثيقة تأمين المسؤولية المهنية المتنوعة
 عدد (١) وثيقة تأمين ضد الحريق والايضار الاضافية على مبنى ادارى

١٨ - الموقف المالي للشركة وتوقعاتها المالية: أولاً: القوائم المالية المستقلة عن ٢٠٢٠/١٢/٣١ وتقرير مراقب الحسابات عليها (قبل التقسيم).

UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية

١٠ شارع ٢١٣ لمعادى
ص ب: ١٢٥٠ لمعادى
القاهرة
مصر

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

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المستقلة للأرباح والخسائر والنخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

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

مسئولية مراقب الحسابات
تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وإداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي
المستقل لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها
المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي
ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم
المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة
مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢٧ فبراير ٢٠٢١

مراقب الحسابات
UHY
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
نبيل الكرم اسطنبولي
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
م.م. رقم (٥٩٤٧)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)
المتحدون للمراجعة و الضرائب
(UHY-United)

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية)

 قائمة المركز المالي المستقل
 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(المعدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	٣,٣٣٨,٧٧٢	٥,١٨٨,٤٣٤	(٣)	أصول غير متداولة
٥,٤٣٣,٧٢٢,١٥٨	٥,٢٨٥,٦٠٠,٢٩٩	٧٥,٤٣٥,٣٧٧	(٤)	أصول ثابتة
٥,٣٣٨,٧٢٣	٤,٨٤٣,١٥٠	٢٣,٧٧٢,٧٠٧	(٥)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢٣,٧٧٢,٧٠٧	١٥,٥٠٨,٤٥١	١,٤٨٤,٩٢٤	(٦)	استثمارات عقارية
١,٤٨٤,٩٢٤	١,٢٩٤,٨٠٠	١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	(٧)	حق استخدام أصول
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	٤٧,٥٠٠,٠٠٠	-	(٨)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	١,٨٢٧,٨٩٤,٠٠٢	-	(٩)	استثمارات أخرى طويلة الأجل
٥,٦٤٥,٧٤٢,٣٣٣	٧,٤٥٥,٠٧٩,٥٤١	-		تمويل مساند طويل الأجل إلى الشركات التابعة
١,١١٠,٧٣٣	٣,٠٢٢,٢٤٢	-	(١٠)	مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة
٩٠٨,٤٢٠,٣١٨	١٥٩,٦٧٥,٠٤٠	-	(١١)	إجمالي الأصول غير المتداولة
٩٦٩,٠٢٥,٣٨٩	٣٦٩,٧٩٧,٩٠٢	-	(١٢)	أصول متداولة
١٣٦,٩٢٢,٠٢٨	١٥٢,٥٩٩,٣١٦	-	(١٣)	عملاء وأوراق قبض
-	١١٢,٩٤٠,٠٩١	-	(١٤)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٥,٣٨٣,٤٣٧	٤,٠١٠,٥١٠	-	(١٥)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٠٤٠,٨٧١,٩١٥	٨٠٢,٠٤٥,١٠١	-		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٧,٦٨٦,٦١٤,٢٤٨	٨,٠٥٧,١٢٤,٦٤٢	-		نظام الإئتمانية والتحفيز
٤,٦٨٢,٤٢٤,٩٧٠	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠	-	(١٦)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
-	(٣٥,٩٣٨,٣٣٤)	-	(١٧)	إجمالي الأصول المتداولة
١٨٧,١٤٦,٩٣٨	٦٣١,٩٢٥,٣٠٤	-	(١٨)	إجمالي الأصول
١,٦٨١,٠٠٩,٣١٦	٨٩٠,٠٠٣,٨٢٣	-	(١٩)	حقوق الملكية والالتزامات
-	٣٢١,٢٥٦	-	(٢٠)	حقوق الملكية
٢٦٩,٣٥٠,٢٨٠	٢٣٢,٤٧٧,٨٨٥	-	(٢١)	رأس المال المدفوع
٣٤,٥٢٧,٢٥٧	١٥٦,٧٤٦,٥٩١	-	(٢٢)	أسهم خزينة
٦,٨٥٤,٤٥٨,٧٦١	٧,١٣٩,٥٦٢,٣٢٥	-	(٢٣)	احتياطي قانوني
٥٥,٠٦٧,٨٦٥	٤٩,٧٨٢,٣٧٧	-	(٢٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٤٧,٠٠٢,٩٣٩	٤٠,٠٠٠,٠٠٢	-	(٢٥)	فروق تقييم أسهم إثابة وتحفيز
٣٨,٢٦٩,٨٦٧	١١,٦٩٨,٣٣٠	-	(٢٦)	أرباح مرحلة
٢٤٠,٣٤٠,٦٧١	١٠١,٤٨٠,٧٠٩	-	(٢٧)	أرباح العام
٣٠٨,١٣٨,٣٨٣	٣٧٩,٥٩٢,٣٣٣	-	(٢٨)	إجمالي حقوق الملكية
٣٢,٨٤٧,٣٠٢	١٣,٨٣٩,٠٣٩	-	(٢٩)	الالتزامات
٣٨,٨٣٢,٨٥٧	٧,٣٧٧,٠٤٢	-	(٣٠)	التزامات غير متداولة
١٧١,٧٥٩,٧٤٤	٢٦٥,٤٢٩,٣٦٥	-	(٣١)	التزامات إلتزامات عقود التأجير والترتيب - طويل الأجل
١٠,٠٣٣,٨٧٩	١٤,٤٣٧,٧٢٦	-	(٣٢)	الجزء الغير متداول من قروض طويلة الأجل
٣٠,٢٠٢,٦٥١	١٣٥,٤٠٦,١٠٣	-	(٣٣)	التزامات ضريبية مؤجلة
٥٩١,٨١٤,٨١٦	٨١٦,٠٨١,٦٠٨	-	(٣٤)	التزامات ضريبية مؤجلة
٨٣٢,١٥٥,٤٨٧	٩١٧,٥٦٢,٣١٧	-	(٣٥)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧,٦٨٦,٦١٤,٢٤٨	٨,٠٥٧,١٢٤,٦٤٢	-	(٣٦)	إجمالي الالتزامات المتداولة
			(٣٧)	إجمالي الالتزامات
			(٣٨)	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
 بايونيرز القابضة
 للاستثمارات المالية
 ترخيص رقم: ٢٩٤
 وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة
 محمد محمود إبراهيم

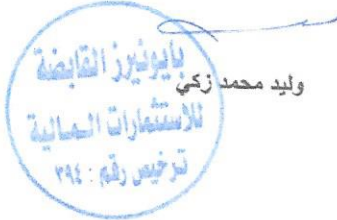
نائب رئيس القطاع المالي للمجموعة
 محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.
 - تقرير مراقب الحسابات مرفق.

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	إيضاح	
١٥,٨١٢,٧٦٩	٣٣٠,٦٠٤,٥٣٨	(٢٢)	إيرادات النشاط
(١,٣٣٨,٩٣٩)	(١٣١,٣٣٣,٧٩٥)	(٢٣)	تكلفة النشاط
١٤,٤٧٣,٨٣٠	١٩٩,٢٧٠,٧٤٣		مجموع الربح
(٤٦,٦٠٩,٦٠٤)	(٨١,٢٩١,٣١٢)	(٢٤)	مصروفات عمومية وإدارية
١٠,٦١٥,٩٩٤	-	(٢٥)	عوائد إستثمارات في أذون خزانة
(٢١,٥١٩,٧٨٠)	١١٧,٩٧٩,٤٣١		أرباح (خسائر) النشاط
٤٢٢,٥٢٢	٢,٠١٢,٥١١		فروق تقييم عملة
(١٠٣,٥٦٧,٧٤٢)	(٧٧,٦٢٤,٢٤١)		مصروفات تمويلية
١٣١,٨٢٠,٧٨٦	١,١٠١,٦٩٨		فوائد دائنة
-	٣٣٢	(٣)	أرباح بيع أصول تليته
٣,١٢٠,٩٣٦	٩٩,٠٧٨,٣١٥	(٢٦)	إيرادات أخرى
١٠,٢٧٦,٧٢٢	١٤٢,٥٤٨,٠٤٦		الأرباح قبل ضرائب الدخل
٢٤,٢٥٠,٥٣٥	١٤,١٩٨,٥٤٥	(٢٠)	ضرائب الدخل
٣٤,٥٢٧,٢٥٧	١٥٦,٧٤٦,٥٩١		أرباح العام
٠,٠٣	٠,١٥	(٣٣)	نصيب السهم في الأرباح

نائب رئيس القطاع المالي للمجموعة رئيس القطاع المالي للمجموعة رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



محمد محمود إبراهيم

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

- ٥ -

ثانياً: القوائم المالية الافتراضية للشركة القاسمة عن ٢٠١٩/١٢/٣١ و ٢٠٢٠/١٢/٣١ وتقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير تأكد مناسب
على قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."

لقد قمنا باستكمال ارتباط التأكد لإعداد تقرير عن قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، والإيضاحات المتممة لها كما هو محدد في الصفحات من (٦) إلى (١٦)، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وكذا الشركات المنقسمة والمعدة من قبل مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." بعد اجراء التسويات المطلوبة وفقا لتقدير اللجنة المختصة بقطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

إن الأسس المنطقية التي على أساسها قام مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." بإعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية تم تحديدها في التسويات الافتراضية الناتجة عن الافتراضات المبينة في أسس التقسيم والتي تم إيضاحها في إيضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة).

وقد تم إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، لتوضيح تأثير فصل الاستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." للشركات التي تمارس نشاط الاستثمار العقاري والمقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، والاستثمارات في الشركات الصناعية إلى شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، على أن تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وقد تم التقسيم وفقا لأسس ومنهجية التقسيم والمبينة في الايضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كما لو أن فصل تلك الاستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة)، قد وقع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكجزء من هذه الآلية، قام مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." باستخراج قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية للشركة، من القوائم المالية المستقلة التاريخية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، والمعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢١ ابريل ٢٠٢٠، والتي صدر عنها تقرير مراقب الحسابات برأى غير متحفظ، بتاريخ ٢١ ابريل ٢٠٢٠ والمعتمد من الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٠ بعد اجراء التسويات اللازمة وفقا لأسس ومنهجية التقسيم المشار اليها في الايضاح رقم (٢).

مسئولية الإدارة

مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." هو المسؤول عن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وكذا الشركات المنقسمة، طبقا لافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

مسئولية المراجع

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بشأن ما إذا كانت قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قد تم إعدادها، في جميع جوانبها الهامة، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." طبقاً للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الأيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بعد اجراء التسويات المطلوبة وفقاً لتقدير اللجنة المختصة بقطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

لقد قمنا بأداء الارتباط وفقاً لمعايير المراجعة المصرية والتي تتطلب منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء إجراءات للحصول على تأكيد مناسب بشأن ما إذا كان مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." قد قام بإعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، في جميع جوانبها الهامة طبقاً للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الأيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة).

ولأغراض هذه الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أية تقارير أو آراء عن أية قوائم مالية تاريخية مستخدمة في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية، ولا نتحمل في سياق هذا الارتباط، تنفيذ مراجعة أو فحص على القوائم المالية المستقلة التاريخية للشركة وشركاتها التابعة والمستخدمه في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية.

ويتمثل الغرض من قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية فقط في توضيح تأثير فصل الإستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." الى الشركات التي تزاول نشاط الاستثمار العقاري والمقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (الشركة المنقسمة) والشركات التي تزاول النشاط الصناعي في شركة قابضة متخصصة مستقلة (الشركة المنقسمة) على ان تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة).

ووفقاً لذلك، فإننا لا نقدم أي تأكيد بأن النتيجة الفعلية لفصل الإستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) للشركات التي تمارس نشاط الاستثمار العقاري والمقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، والاستثمارات في الشركات الصناعية الى شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، على ان تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة)، كان يمكن أن تكون كما هي معروضة.

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

الرأي
ومن رأينا، أن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية، في جميع جوانبها الهامة، قد تم طبقا للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وكذا الشركات المنقسمة بعد اجراء التسويات المطلوبة وفقا لتقدير اللجنة المختصة بقطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

فقرة لفت انتباه
لم يتم إدراج الأثر الضريبي والذي قد ينتج عن عملية التقسيم لحين استكمال اجراءات التقسيم .

القاهرة ١٦ يونيو ٢٠٢١



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

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) (الشركة القاسمة)
قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	الشركة المختصة بالاستثمارات الصناعية (الشركة المنقسمة)	الشركة المختصة بالاستثمارات العقارية والمقاولات (الشركة المنقسمة)	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	إيضاح	الأصول
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩		أصول غير متداولة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		أصول ثابتة
٥,١٨٨,٤٤٠	١٤٧,١٩١	٤,٨٢١,٩٤٤	٢١٩,٣٠٥	(٣)	استثمارات في شركات تابعة وثقافة
٢,٠٥٢,٤٧٤,٤٥٨	٧٣٢,٧١٥,٧٤٥	٢,٣١٣,٩٦٧,٨٤٠	١٠٦,٢٩٠,٨٧٣	(٤)	استثمارات عقارية
٧٥,٤٣٥,٣٧٧	-	٧٥,٤٣٥,٣٧٧	-	(٥)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٣,٧٧٢,٧٠٧	١,٨٥٠,٥٣٩	-	١١,٩٢٢,١٦٨	(٦)	استثمارات أخرى طويلة الأجل
١,٤٨٤,٩٢٤	-	-	١,٤٨٤,٩٢٤	(٧)	تمويل مساند طويل الأجل إلى الشركات التابعة
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-	١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	(٨)	إجمالي الأصول غير المتداولة
٢,٢٥٩,١٥٥,٩٠٦	٧٣٤,٢١٣,٤٧٥	٢,٢٩٤,٢٢٥,١٦١	٢٢٠,٧١٧,٢٧٠		
١,١١٠,٧٣٣	-	-	١,١١٠,٧٣٣	(٩)	أصول متداولة
٥٠,٧٠١,٩٦٢	-	١٣٤,٨١٤	٥٠,٥٦٧,١٤٨	(١٠)	علاء وأوراق قبض
١,٧٢١,٦٣٤,٨٧٨	١,٣٣٨,٠٩٦,٤٨٧	٣٧٢,٣٥٥,٥٣٢	١٠,١٨٢,٨٥٩	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣٤,٤٧٤,١٣٤	١١,٧١٨,٠٦٠	١٢٠,٧١٤,٩٩٩	٢٠,٤١,١٤٥	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٥,٣٨٣,٤٣٧	-	-	٢٥,٣٨٣,٤٣٧	(١٣)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٩٣٣,٣٠٥,١٣٤	١,٣٤٩,٨١٤,٥٤٧	٤٩٤,٢٠٥,٢٦٥	٨٩,٢٨٥,٣٢٢		تفدية بالصندوق ولدى البنوك
٥,١٩٢,٤٦١,٠٤٠	٢,٠٨٤,٠٢٨,٠٢٢	٢,٧٨٨,٤٣٠,٤٦٦	٣٢٠,٠٢٢,٥٩٢		إجمالي الأصول المتداولة
					إجمالي الأصول
٤,٣٦٤,٨٨٨,٠١٣	٢,٠٥٩,٤٩٨,٨٧٥	٢,٠٥٤,٥٩٨,٢٩٣	٢٥٠,٧٩٠,٨٤٥		حقوق الملكية والالتزامات
					حقوق الملكية
					إجمالي حقوق الملكية
٥٤,٣٠٢,٤١٥	-	٥٤,٣٠٢,٤١٥	-	(١٨)	الالتزامات
١٤٧,٠٠٢,٩٣٩	-	١٤٧,٠٠٢,٩٣٩	-	(١٥)	التزامات غير متداولة
٣٨,٢٦٩,٨٦٧	-	-	٣٨,٢٦٩,٨٦٧	(١٦)	التزامات التزامات عقود التأجير والترتيب - طويل الأجل
٢٣٩,٥٧٥,٢٢١	-	٢٠١,٣٠٥,٣٥٤	٣٨,٢٦٩,٨٦٧		الجزء الغير متداول من قروض طويلة الأجل
					التزامات ضريبية مؤجلة
					إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٣٠٨,١٣٨,٣٨٣	-	٣٠٨,١٣٨,٣٨٣	-	(١٤)	التزامات متداولة
٢٩,٠٣٠,٢٩٢	-	٢٩,٠٣٠,٢٩٢	-	(١٨)	بنوك تسهيلات الائتمانية
٣٨,٨٣٢,٨٥٧	٢٤,٥٢٩,١٤٧	٢,٤٠٤,٧٨٩	١١,٨٩٨,٩٢١	(١٠)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير والترتيب
١٧١,٧٥٩,٧٤٤	-	١٧١,٧٥٩,٧٤٤	-	(١٥)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠,٠٣٣,٨٧٩	-	-	١٠,٠٣٣,٨٧٩		الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٠,٢٠٢,٦٥١	-	٢١,١٩٢,٥٧١	٩,٠٠٩,٠٨٠	(١٧)	التزامات ضريبية
٥٨٧,٩٩٧,٨٠٦	٢٤,٥٢٩,١٤٧	٥٣٢,٥٢٦,٧٧٦	٣٠,٩٤١,٨٨٠		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨٢٧,٥٧٣,٠٢٧	٢٤,٥٢٩,١٤٧	٧٣٢,٨٣٢,١٣٣	٦٩,٢١١,٧٤٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥,١٩٢,٤٦١,٠٤٠	٢,٠٨٤,٠٢٨,٠٢٢	٢,٧٨٨,٤٣٠,٤٦٦	٣٢٠,٠٢٢,٥٩٢		إجمالي الالتزامات
					إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد محمود إبراهيم

نائب رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (١٨) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الافتراضية.
- تقرير التأكيد مرفق.

تقرير تأكد مناسب
على قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إلى السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."

لقد قمنا باستكمال ارتباط التأكد لإعداد تقرير عن قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والإيضاحات المتممة لها كما هو محدد في الصفحات من (٥) إلى (١٦)، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وكذا الشركات المنقسمة والمعدة من قبل مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." بعد اجراء التسيويات المطلوبة وفقا لتقدير اللجنة المختصة بقطاع الاداء الاقتصادى بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

إن الأسس المنطقية التي على أساسها قام مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." بإعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية تم تحديدها في التسيويات الافتراضية الناتجة عن الافتراضات المبينة في أسس التقسيم والتي تم إيضاحها في إيضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة).

وقد تم إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، لتوضيح تأثير فصل الإستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." للشركات التي تمارس نشاط الاستثمار العقاري والمقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، والاستثمارات في الشركات الصناعية الى شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، على ان تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، باستثماراتها بالشركات التي تزاوُل أنشطة مالية غير مصرفية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وقد تم التقسيم وفقا لأسس ومنهجية التقسيم والمبينة في الايضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كما لو أن فصل تلك الإستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة)، قد وقع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وكجزء من هذه الآلية، قام مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." باستخراج قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية للشركة، من القوائم المالية المستقلة التاريخية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والمعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٧ فبراير ٢٠٢١، والتي صدر عنها تقرير مراقب الحسابات برأى غير متحفظ، بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢١ والمعتمد من الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ بعد اجراء التسيويات اللازمة وفقا لأسس ومنهجية التقسيم المشار اليها في الايضاح رقم (٢).

مسئولية الإدارة

مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." هو المسئول عن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وكذا الشركات المنقسمة، طبقا للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

مسئولية المراجع

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بشأن ما إذا كانت قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قد تم إعدادها، في جميع جوانبها الهامة، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." طبقاً للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الأيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وبعد إجراء التسويات المطلوبة من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

لقد قمنا بأداء الارتباط وفقاً لمعايير المراجعة المصرية والتي تتطلب منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء إجراءات للحصول على تأكيد مناسب بشأن ما إذا كان مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." قد قام بإعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، في جميع جوانبها الهامة طبقاً للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الأيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة).

ولأغراض هذه الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أية تقارير أو آراء عن أية قوائم مالية تاريخية مستخدمة في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية، ولا نتحمل في سياق هذا الارتباط، تنفيذ مراجعة أو فحص على القوائم المالية المستقلة التاريخية للشركة وشركاتها التابعة والمستخدم في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية.

ويتمثل الغرض من قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية فقط في توضيح تأثير فصل الاستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." إلى الشركات التي تزاول نشاط الاستثمار العقاري والمقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (الشركة المنقسمة) والشركات التي تزاول النشاط الصناعي في شركة قابضة متخصصة مستقلة (الشركة المنقسمة) على أن تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة).

ووفقاً لذلك، فإننا لا نقدم أي تأكيد بأن النتيجة الفعلية لفصل الاستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) للشركات التي تمارس نشاط الاستثمار العقاري والمقاولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، والاستثمارات في الشركات الصناعية إلى شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، على أن تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة)، كان يمكن أن تكون كما هي معروفة.

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

الرأي
ومن رأينا، أن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية، في جميع جوانبها الهامة، قد تم طبقا للافتراضات المبينة في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الأيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الافتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمة) وكذا الشركات المنقسمة.

فقوة لفت انتباه
لم يتم إدراج الأثر الضريبي والذي قد ينتج عن عملية التقسيم لحين الانتهاء من إجراءات التقسيم .

سبق اصدار تقريرنا على هذه القوائم المالية الافتراضية بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٢١ حيث بلغت حقوق الملكية في ذلك التاريخ مبلغ ٧,١٤٨,٠٢٦,٠٤٠ جنية مصرى وبعد فحصها من قبل قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة تم اجراء بعض التسويات لتصبح اجمالى حقوق الملكية ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنية مصرى
القاهرة ١٦ يونيو ٢٠٢١

United
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
١٠ شارع الجمهورية، القاهرة
زمنية جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
من م. م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة و الضرائب
UHY -United

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) (الشركة القاسمة)

قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	الشركة المختصة بالاستثمارات الصناعية (الشركة المقسمة)	الشركة المختصة بالاستثمارات العقارية والمقارلات (الشركة المقسمة)	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	إيضاح	الأصول
٢١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		أصول غير متداولة
٣,٣٣٨,٧٧٢	جنيه مصري ١٥٩,٧٣٥	جنيه مصري ٢,٩٨٣,٢٣٥	١٩٥,٨٠٢	(٣)	أصول ثابتة
٥,٣٠١,٧٩٢,٥١١	١,٥٥٥,٣٨٧,٢٥٦	٣,٦٢٠,٠٢٦,٦٢١	١٢٦,٣٧٨,٦٣٤	(٤)	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٦٩,١٠٠,٠٦٧	-	٦٩,١٠٠,٠٦٧	-	(٥)	استثمارات عقارية
١٣,٨٤٩,٨٥٦	-	-	١٣,٨٤٩,٨٥٦	(٦)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١,٢٩٤,٨٠٠	-	-	١,٢٩٤,٨٠٠	(٧)	استثمارات أخرى طويلة الأجل
٤٧,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٤٧,٥٠٠,٠٠٠	(٨)	تمويل مساند طويل الأجل إلى الشركات التابعة
١,٨٢٧,٨٩٤,٠٠٢	٤٣,٩٠٠,٠٠٠	١,٧٨٣,٩٩٤,٠٠٢	-	(٩)	مبالغ منقوعة تحت حساب زيادة رأس مال شركات تابعة
٧,٢٦٤,٧٧٠,٠٠٨	١,٥٩٩,٤٤٦,٩٩١	٥,٤٧٦,١٠٣,٩٢٥	١٨٩,٧١٩,٠٩٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
٣,٠٢٢,٢٤٢	-	-	٣,٠٢٢,٢٤٢	(١٠)	أصول متداولة
٣٦٦,٢٨٨,٠٠٣	٢٩٨,٥٠١,١٦٧	٥٣,٩٥٤,٩٦٠	١١,٢٧١,٨٧٦	(١١)	صلاء وأوراق قبض
٥٧,٠٣٦,٤٩٩	٦٢,٤٧٦	٤٢٤,٦٧٢	٥٦,٥٤٩,٣٥١	(١٢)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤٩,٠٦٠,٥٦١	١٣٧,٩٩٣,٨٦٦	٢,٦١١,٧٨٣	٨,٤٥٤,٩١١	(١٣)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١١٢,٤٥٠,٠٩١	-	-	١١٢,٤٥٠,٠٩١	(١٤)	مسرورات مدفوعة مقدماً وأرصدة منبئة أخرى
٤٠٠,٠٠٠,٥١٠	-	-	٤٠٠,٠٠٠,٥١٠	(١٤)	نظام الإئتمانية والتخزين
٦٨٩,٧٩٧,٩٠٦	٤٣٦,٥٥٧,٥١٠	٥٦,٩٩١,٤١٥	١٩٦,٢٤٨,٩٨١		تقديرية بالصندوق ولدى البنوك
٧,٩٥٤,٥٦٧,٩١٤	٢,٠٣٦,٠٠٤,٥٠١	٥,٥٣٣,٠٩٥,٣٤٠	٣٨٥,٤٦٨,٠٧٣		إجمالي الأصول المتداولة
					إجمالي الأصول
٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠	٢,٠٣٣,٨٠٨,٣٠٠	٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠	٢٥٣,٤٠٨,٧٠٠		حقوق الملكية والالتزامات
					حقوق الملكية
					إجمالي حقوق الملكية
					الالتزامات
٤٧,٢٩٣,٥٩٦	-	٤٧,٢٩٣,٥٩٦	-	(١٩)	الالتزامات غير متداولة
٤٠,٠٠٠,٠٠٢	-	٤٠,٠٠٠,٠٠٢	-	(١٩)	إلتزامات عقود التأجير والترتيب - طويل الأجل
١١,٦٩٨,٣٣٠	-	-	١١,٦٩٨,٣٣٠	(١٦)	الجزء الغير متداول من قروض - طويلة الأجل
٩٨,٩٩١,٩٢٨	-	٨٧,٢٩٣,٥٩٨	١١,٦٩٨,٣٣٠	(١٧)	الالتزامات ضريبية مؤجلة
					إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٣٧٩,٥٩٢,٣٣٣	-	٣٧٩,٥٩٢,٣٣٣	-	(١٥)	الالتزامات متداولة
١٢,٢٩٣,٦٦٤	-	١٢,٢٩٣,٦٦٤	-	(١٩)	بدونك تسييلات إئتمانية
٧,٣٧٧,٠٤٢	-	١,٨١٨,٨٦٠	٥,٥٥٨,١٨٢	(١١)	الجزء المتداول من إلتزامات عقود التأجير والترتيب
٢٦٥,٤٢٩,٣٦٥	-	٢٦٥,٤٢٩,٣٦٥	-	(١٦)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٤,٤٣٧,٧٢٨	-	-	١٤,٤٣٧,٧٢٨	(١٦)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٣٦,٩٥١,٦٥٤	٢,١٩٦,٢٠١	٣٤,٣٩٠,٣٢٠	١٠٠,٣٦٥,١٢٢	(١٨)	الالتزامات ضريبية
٨١٦,٠٨١,٧٨٦	٢,١٩٦,٢٠١	٦٩٣,٥٢٤,٥٥٢	٦٢,٠٣٦١,٠٤٢		مسرورات مدفوعة مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٩١٥,٠٧٣,٧١٤	٢,١٩٦,٢٠١	٧٨٠,٨١٨,١٤٠	١٢٢,٠٥٩,٣٧٣		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٧,٩٥٤,٥٦٧,٩١٤	٢,٠٣٦,٠٠٤,٥٠١	٥,٥٣٣,٠٩٥,٣٤٠	٣٨٥,٤٦٨,٠٧٣		إجمالي الإلتزامات
					إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد محمود إبراهيم

نائب رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز


 - الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (١٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة الافتراضية.
 - تقرير التأكيد مرفق.

١٩- ملخص المؤشرات المالية الرئيسية الافتراضية :

بيان	٢٠١٩	٢٠٢٠
عدد الأسهم	١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠	١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠
القيمة الاسمية	٠,٢	٠,٢
حقوق المساهمين	٢٥٠٧٩٠٨٤٥	٢٥٣٤٠٨٧٠٠
القيمة الدفترية للسهم	٠,٢٣٨	٠,٢٤٠
مضاعف القيمة الدفترية	٢٢	١٦,٧٥
صافي الربح القابل للتوزيع	١٤٧٢٣٩٦٤	-
نصيب السهم من صافي الربح القابل للتوزيع	٠,٠١٤	-
مضاعف الربحية	٣٧٤	-

- تم استخراج الأرقام المشار إليها عن السنوات ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ من خلال القوائم المالية الافتراضية للشركة القاسمة المعتمدة من قبل مراقب حسابات الشركة.
- تم استخدام سعر إغلاق السهم في ٢٠١٩/١٢/٣١ و ٢٠٢٠/١٢/٣١ و هو 5.24 و ٤,٠٢ على التوالي.
- تم احتساب مضاعف القيمة الدفترية على أساس القيمة السوقية للسهم مقسومه على القيمة الدفترية للسهم .
- عام ٢٠٢٠ لا يوجد نصيب للسهم من الأرباح لتحقيق الشركة خسائر افتراضية.
- تم احتساب مضاعف الربحية على أساس القيمة السوقية للسهم مقسومة على نصيب السهم من صافي الربح القابل للتوزيع.

٢٠- خطة عمل الشركة في المستقبل تجاه ما يلي:

- خطة الشركة تجاه طرح أسهمها في السوق: في الوقت الحالي لا توجد نية لطرح نسبة إضافية في السوق
- نسبة الأسهم حرة التداول الحالية في ضوء تقرير افصاح الشركة المعد وفقا للمادة ٣٠ من قواعد القيد والمفصح عنه في ٢٠٢١/٦/٣٠ : ٤٨,٧٧٨%
- طريقة زيادة نسبة الأسهم حرة التداول: اى تغيير فى نسبة الاسهم حرة التداول يتم وفقا للإجراءات المنظمة لذلك بقواعد القيد والشطب.
- خطة الشركة في مجال الإصدارات الجديدة للأسهم والسندات وصكوك التمويل: قد يكون هناك احتياج فى المستقبل لمصدر تمويل متوسط و/او طويل الاجل طبقا للخطة الاستثمارية للشركة والحاجة للتمويل وقتها.
- طرق التمويل المخططة لتمويل الإصدارات الجديدة: من خلال عدة طرق للتمويل من اهمها المساهمين القدامى .
- نسبة الأسهم المخطط الاحتفاظ بها بحوزة المؤسسين والمساهمين الرئيسيين الحاليين: نسبة المساهمين الرئيسيين معلن عنها و اى تغيير فى تلك النسب سيتم الإفصاح عن ذلك فى حينه.

٢١- موقف الأسهم من حيث التجميد:

- حيث ان الشركة مؤسسه منذ ٢٠٠٧ ومقيدة بالبورصة منذ ٢٠٠٨ فلا يوجد بها أسهم مجمدة بسبب التأسيس أو القيد .

٢٢- المستشار القانوني لإعادة الهيكلة:

الأستاذ ايمن عبد الستار أمين (٦٩ شارع نبيل الوقاد – ارض الجولف- القاهرة).

٢٣- عقود مبرمة خلال العام لاحقا لتاريخ التقسيم:

- تسهيل انتمانى مع بنك قطر الوطنى الاهلى
- تسهيل انتمانى البنك الاهلى المتحد
- تعديل عقد القرض المبرم مع البنك العربى الافريقى الدولى

٢٤- إفصاحات أخرى:

- تكون الشركات الناشئة عن التقسيم خلفا للشركة محل التقسيم وتحل محلها حلولا قانونيا في مالها وما عليها وذلك في حدود ما ال إليها من الشركة محل التقسيم وفقا لما تضمنه قرار التقسيم .
- كما ستؤول للشركتين المنقسمتين كافة التغيرات التي ستطرأ على الارصدة خلال الفترة التالية للتاريخ المتخذ اساسا للتقسيم وهو ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحتى تاسيس الشركتين المنقسمتين وقيدهما بالسجل التجارى. وبناء عليه سيتم نقل كافة مديونيات شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) تجاه الغير الى شركة بايونيرز بروبيرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) على النحو التالي :
- عقد قرض مع البنك العربى الافريقى الدولى
- عقد قرض بنك عوده
- تسهيل ائتمانى البنك الاهلى المتحد
- تسهيل ائتمانى البنك العربى الافريقى الدولى
- تسهيل ائتمانى بنك قطر الوطنى الأهلى
- عقد تاجير تمويلي لمبنى ادارى مع شركة كايرو للتاجير التمويلي
- عقد قرض حسن مساند من احد المساهمين الرئيسيين
- وذلك على النحو الوارد بالقوائم المالية للشركة فى ٢٠٢٠/١٢/٣١
- بتاريخ ٢٠٢١/١/٥ قامت الشركة بسداد حصتها فى زيادة راسمال شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية بمبلغ ٢٤٩٩٩٠٠٠ جنيه مصرى
- سيتم رفع إيقاف التداول الاختياري على أسهم شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) بالبورصة المصرية بعد قيد تخفيض رأسمالها نتيجة التقسيم وبعد إتمام نشر هذا التقرير بصحيفتين يوميتين صباحيتين واسعتي الانتشار بعد اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية ووفقا لقرار لجنة القيد بالبورصة المصرية تنفيذا للمادة (٢٤) من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.

تم نشر هذا الإعلان وفقا للنموذج المعد من الهيئة العامة للرقابة المالية وتحت مسؤولية الشركة المصدرة ومراقب حساباتها ولا يعد اعتماد الهيئة لهذا التقرير وموافقة البورصة المصرية على نشر هذا الاعلان ضمانا للجدوى الاستثمارية لموضوع الاعلان، حيث يتم النشر دون ادنى مسؤولية تقع على الهيئة والبورصة المصرية، وقد صدرت موافقة لجنة القيد على نشر هذا الاعلان بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ .