

السادة / البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،

مرفق لسيادتكم تقرير إفصاح شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
(القاسمة) 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 المسئولية المحدودة وشركة الشخص
الواحد ، والمادة ٢٤ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم ١٢٤ لسنة ٢٠١٠ وفقاً لأخر تعديل، بهدف الإفصاح لكافة وتحقيقاً لمتطلبات السماح
بتداول أسهم شركة اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
بعد التقسيم . Aspire Capital Holding for Financial Investments

وتفضلو بقبول فائق الاحترام ،،

مدير علاقات المستثمرين

هاني إبراهيم

هاني إبراهيم عبد الرحمن



تقرير إفصاح
شركة اسپایر کابیتال 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 المسئولية 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 المسئولية 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 لكافة وتحقيقاً لمتطلبات السماح بتداول أسهم شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية بعد التقسيم .

١- اسم الشركة: شركة اسپایر کابیتال 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:

٢١٠٩٦١٠٣٢	رأس المال المقيد بالبورصة:
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	عدد الأسهم المقيدة بالبورصة:
٢٠,٢٠ جنية مصرى (فقط عشرون قرش) للسهم الواحد لغير القيمة الاسمية:	

يونيه ٢٠٠٨ وبتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ وافقت لجنة القيد على تغيير اسم الشركة ليصبح اسپاير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية بدلًا من شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية	تاريخ القيد بالبورصة:
جدول قيد الأوراق المالية المصرية (أسهم)	نوع الجدول:
٢٠٠٨/٦/٢٣	تاريخ أول يوم تداول:

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 بالإجماع القرارات التالية:

البند الأول : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القابضة) ويخفض رأسملها المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها وتظل محتفظة بغضها وبالتالي 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 مما

١- شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العقارية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمار العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الاخلاص 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 تشتراك بأي وجه من الوجه مع الشركات وغيرها التي تراول 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 وفقا للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

٢- شركة جدو للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمار الصناعي مع عدم الاخلاص 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 تشتراك بأي وجه من الوجه مع الشركات وغيرها التي تراول 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 وفقا للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة .

على ان تكون الشركات الناتجة عن التقسيم مملوكة لنفس مساهمي شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القابضة) في تاريخ تنفيذ التقسيم ويزداد نسب الملكية لكل مساهم قبل تنفيذ عملية التقسيم . كما وافقت الجمعية على اعتماد اسباب التقسيم الآتية :

١. سيولة السهم نتيجة جذب بعض المستثمرين الذين قد يبدوا اهتماماً أكبر في كل قطاع على حدة سواء كان القطاع العقاري والمقاولات أو القطاع الصناعي أو قطاع الخدمات المالية
 ٢. إتاحة المزيد من الفرص للشركة القاسمة والشركات المنقسمتين للنمو وللمشاركة في استثمارات جديدة تتناسب مع طبيعة كل قطاع.
 ٣. زيادة تركيز الإدارة على أنشطة كل قطاع للوصول إلى أعلى مستويات الأداء مع توضيح الأداء المالي لكل قطاع.
 ٤. تحسين وتوضيح المركز المالي للشركة القاسمة والشركات 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 وكفاءة هيكل حقوق الملكيات بوجود قوائم مالية مستقلة لكل شركة تعكس أداء كل قطاع على حدة.
- البند الثاني :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٥ من قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغض تقسيمها إلى ثلاثة شركات (شركة قاسمة وشركات منقسمتين) والذي انتهى أن صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (ش.م.م) تبلغ ٧٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصرى وسوف ينتج عن ذلك ما يلى :
- صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) مبلغ ٢٥٣٤٠٨٧٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس المال مصدر ومدفوع يبلغ ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش لسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٤٢٤٤٧٦٦٨ جنيه مصرى وبرأسمال مرخص به قدره ١ مليار جنيه مصرى .
- صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) مبلغ ٤٧٥٢٢٧٧٢٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس المال مصدر ومدفوع يبلغ ٤٧٤٦٦٢٣٢٢٠ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصرى لسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥٦٥٣٩٨٠ جنيه مصرى وبرأسمال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصرى .
- صافي حقوق الملكية لشركة جدو للتنمية الصناعية (المنقسمة) مبلغ ٢٠٣٣٨٠٨٣٠ جنيه مصرى موزع على النحو التالي : رأس المال مصدر ومدفوع يبلغ ٢٠٠٤١٢٩٨٠٤ جنيه مصرى موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١,٩ جنيه مصرى لسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٢٩٦٧٨٤٩٦ جنيه مصرى وبرأسمال مرخص به قدره ١٠ مليار جنيه مصرى .
- البند الثالث :** وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على مشروع التقسيم الفصيلي للشركة باتباع اسلوب التقسيم الافقى عن طريق تقسيم اصول والتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقواعد المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ معبقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركات المنقسمتين في ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي والذي انتهى إلى ان مخرجات عملية اعادة الهيكلة بالتقسيم على النحو التالي :
- تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م (سيتم تغيير اسم الشركة ليصبح اسپاير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية فور الانتهاء من تنفيذ عملية نقل الملكية الى الشركات المنقسمة) بإستثماراتها بالشركات التالية وعدد شركات) على النحو التالي:**
- شركة بايونيرز ل التداول الأوراق المالية
 - شركة بريزما للوساطة في الأوراق المالية
 - شركة المستشار الدولي لضمان الإكتتاب في الأوراق المالية
 - شركة رؤية أون لاين ل التداول الأوراق المالية
 - شركة أموال للاستثمارات المالية
 - شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)
 - شركة المصرية للصرافة
 - شركة صندوق الاستثمار بايونيرز الأول ذو العائد التراكمي (صندوق الراند)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) ويتبعها الشركات العقارية والمقاولات وعددها (١٠ شركات)

على النحو التالي :

شركة المتحدة للإسكان والتعمير
شركة القاهرة للإسكان والتعمير

شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
شركة الصعيد العامه للمقاولات والاستثمار العقاري

شركة وادى للاستشارات

شركة الصفوة للاستشارات والتنمية

شركة تلال الساحل الشمالى للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري
شركة تلال البحر الأحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية

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 الإلبان (اراب ديرى)

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعينة والتغليف والورق (يونيباك)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية

شركة الجيزة باور للصناعة

شركة النور للأدوية

شركة الحصن للاستشارات

شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية

شركة سمو للاستشارات

وستظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حررة التداول في الشركة القاسمة والشركات المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض رأس المال وسوف يتم قيد وتداول الشركات المنقسمتين بالبورصة المصرية وسوف يتم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة بين الشركة القاسمة والشركات المنقسمة باتباع القواعد والإجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية في ضوء مشروع التقسيم التفصيلي والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادي ونموذج تقرير الافصاح المادة ٤٨ من قواعد القيد والذي وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية على نشره .

كما انه ستؤول للشركات المنقسمتين الاصول والالتزامات المحددة تفصيلياً بمشروع التقسيم التفصيلي كما ستؤول لها كافة التغيرات التي ستطرأ على تلك الارصدة خلال الفترة التالية للتاريخ المتخد اساساً للتقسيم وهو ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحتى تأسيس الشركات المنقسمتين وقيدهما بالسجل التجاري .

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تفويض السيد / رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في ادخال اي تعديلات قد تطلبها الجهات الإدارية المختصة على مشروع التقسيم التفصيلي و/او عقد التقسيم وكذا تفويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في اصدار كافة القرارات واتخاذ كافة الاجراءات الازمة لتنفيذ اجراءات التقسيم لدى كافة الجهات الإدارية .

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

شركة بايونيرز القابضة للاستشارات المالية (الشركة القاسمة)

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)

شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة)

وفقاً لمشروع التقسيم التفصيلي على ان تكون الشركات الناتجة عن التقسيم مملوكة لنفس مساهمي شركة بايونيرز القابضة للاستشارات 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 التفصيلي واتخاذ القوائم المالية عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ اساساً لعملية التقسيم.

البند السادس : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إعادة هيكلة الشركات التابعة والشقيقة لكلا من الشركة القاسمة والشركاتتين المنقسمتين على النحو الوارد تفصيلياً بمشروع التقسيم التفصيلي وتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي وتقويض رئيس مجلس الإدارة أومن يفوضه في إنهاء اجراءات نقل الملكية ومنها التقدم إلى الهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على عدم ممانعتها على نقل ملكية اسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة إلى الشركاتتين المنقسمتين في ضوء إعادة الهيكلة وتقويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على الاستثناء من السداد النقدي وتقييم الاخطار المسبق للهيئة بعد الالتزام بتقديم عروض شراء نتيجة إعادة الهيكلة بالتقسيم .

البند السابع : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على اعتماد القوائم المالية الإفتراضية للشركة القاسمة والشركاتتين المنقسمتين وتقرير مراقب الحسابات عليهم ، كما وافقت الجمعية بالإجماع على إعتماد 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 الأساسي لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) وهي المواد (٦) و(٧) في ضوء تخفيض رأس المال عن طريق تخفيض القيمة الاسمية نتيجة عملية التقسيم وذلك على النحو التالي :

المادة (٦) قبل التعديل (للشركة القاسمة) :
 حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ١٠ مليارات جنيه مصرى (عشرة مليارات جنيه مصرى) وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ٤٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠ جنيه مصرى (خمسة مليارات ومائتان وأربعة وسبعون مليوناً وخمسة وعشرون ألفاً وثمانمائة جنيه مصرى) موزع على عدد أسهم 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 ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية مصرى (مليار جنيه مصرى) وحدد رأس المال المصدر بمبلغ ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى (مئتان وعشرة ملايين وتسعمائة واحد وستون ألف وإناثان وثلاثون جنيه مصرى) موزع على عدد أسهم ١٦٠ سهم (مليار وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وخمسة الاف ومائة وستون سهم) قيمة السهم (٢٠) قرش مصرى (عشرون قرشاً مصرياً).

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

الاسم		عدد الأسهم	القيمة الأساسية للأسهم	عملة الوفاء
شركة المهيدب القابضة		١٤٧٥٠٨٧٥٠	٧٣٧٥٤٣٧٥٠	جنيه مصرى
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباوى		١٠٥٨٤٤٩٢١	٥٢٩٢٢٤٦٠٥	جنيه مصرى
وليد محمد زكي ابراهيم		٧٨٦٤١١٣٩	٣٩٣٢٠٥٦٩٥	جنيه مصرى
هشام علي شكري حافظ		٧٦١٤٣٨٩٢	٣٨٠٧١٩٤٦٠	جنيه مصرى
آخرون		٦٤٦٦٦٤٥٨	٣٢٣٣٣٣٢٢٩٠	جنيه مصرى
الإجمالي		١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠	جنيه مصرى

وقد دفع المساهمون ١٠٠ % من القيمة الاسمية لأسهم الشركة قبل الزيادة بموجب السجل التجاري للشركة ، وقد تم سداد قيمة الزيادة المصدرة البالغة ٨٣٠,٦٠٠,٥٩١ جنيه مصرى من الأرصدة الدائنة المستحقة للمساهم / وليد محمد زكي وأولاده القصر والمثبتة بدفاتر الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ والسددة بنسبة ١٠٠ % كما تم تحويل مبلغ ٥٦,٧٠٢,٥٥١,٤٣٣ جنيه مصرى قيمة علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي المسددة بنسبة ١٠٠ % من الأرصدة الدائنة المستحقة للمساهم / وليد محمد زكي وأولاده القصر والمثبتة بدفاتر الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٦/١٧ .

وبذلك يصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠ جنيه مصرى (خمسة مليارات ومائتان وأربعة وسبعون مليوناً وخمسة وعشرون ألفاً وثمانمائة جنيه مصرى) 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 مصرى وقد تم الإكتتاب في رأس المال على النحو التالي :

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

وقد دفع المساهمون ٦٠٪ من القيمة الأسمية 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 الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاثة شركات (شركة قاسمة وشريكين منقسمتين) .

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

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 : اسپير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية

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 الادارة او من يفوضه فى ادخال اى تعديلات قد تطلبها الجهات الإدارية المختصة على مشروع عقدي التعديل .

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

كما وافقت الجمعية على اعتماد مشروع عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة جدو للتنمية الصناعية (المنقسمة) (والمعد في ضوء نماذج الهيئة العامة للاستثمار مع إدخال التعديلات اللازمة عليه وذلك لقيد الشركة بالبورصة المصرية) .

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

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

البند الحادى عشر : وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على عقود المعاوضة التي قد تتشاً نتیجة تنفيذ عملية التقسيم واعادة الهيكلة بين الشركة القاسمة والشركات 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 في ادخال اي تعديلات قد تطلبها الجهات الإدارية المختصة على محضر الجمعية العامة غير العادية وعلى عقد تعديل مواد النظام الأساسي للشركة القاسمة وأو عقدي التأسيس والنظام الأساسي للشركات المنقسمتين وفي التوقيع على عقود التعديل الخاصة بالشركة القاسمة وفي التوقيع على عقود التأسيس للشركات المنقسمة وفي التوقيع على عقد التقسيم امام مصلحة الشهر العقارى والهيئة العامة للاستثمار وفي التوقيع على اي مستندات باسم ولصالح الشركة القاسمة والشركات المنقسمتين وتمثيل الشركة القاسمة والشركات المنقسمتين امام الجهات الحكومية وغير الحكومية وعلى الاخض الهيئة العامة للرقابة المالية والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاصلة والإيداع والقيد المركزي والغرفة التجارية ومصلحة السجل التجارى ومصلحة الضرائب المصرية وغيرها من الجهات الإدارية 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 موزعاً على ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش للسهم الواحد في ضوء تقييم اللجنة المشكلة بالهيئة العامة للاستثمار، على ان يتم تجنبى مبلغ ٤٢٤٤٧٦٦٨ جنيه مصرى يرحل الى حساب الاحتياطى العام بالشركة القاسمة .

ثالثاً:

بتاريخ ٢٠٢١/٨/١٥ تم التأشير بالسجل التجارى لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) والمقيد برقم ٣٨٤١٢٨ باصدار اسهم راس المال المصدر ليصبح ٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى موزع على ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٢٠ قرش للسهم الواحد وبرأسمال مرخص به ١ مليار جنيه مصرى .

رابعاً:

تم نشر تعديل مواد النظام الأساسي لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) نتيجة للتقسيم بصحيفه 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 مليارات جنيه مصرى	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠ جنيه مصرى	٥٢٧٤٠٢٥٨٠٠ جنيه مصرى	١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم	٥ جنيه مصرى للسهم
بعد التقسيم	١ مليارات جنيه مصرى	٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى	٢١٠٩٦١٠٣٢ جنيه مصرى	١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم	٢٠ قرش للسهم

١١ - بيان المساهمين وحصصهم بعد التقسيم :

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

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

الاسم والجنسية	الصفة من حيث المساهمة وعضوية مجلس الادارة	عدد الأسهم التي يمتلكها في الشركة	نسبة المساهمة	م
شركة عبد القادر المهدىب واولاده	مساهم	١٥١٦٥٨٧٥٠	%١٤,٣٧٨	١
وليد محمد زكي ابراهيم	مساهم / عضو	١٢٠٦٨١١٣٩	%١١,٤٤١	٢
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبانى	مساهم / عضو	١٠٦٣٤٤٩٢١	%١٠,٠٨٢	٣
هشام على شكري حافظ	مساهم / عضو	٧٤٦٤٣٧٦٦	%٧,٠٧٧	٤
Egycap Investments Ltd	مساهم	٧٠٩٣٥٨٩٧	%٦,٧٢٥	٥
شركة وزاكي م.م.ح	مساهم	٧٠٣٢٤٤٨٢	%٦,٦٦٧	٦
حسام محمد زكي ابراهيم	مساهم	٤٣٩٣٦٤٥٦	%٤,١٦٥	٧
شركة وفرة للاستثمار الدولى مساهمه المقفلة	مساهم / عضو	٤٠٠٠١٧٦	%٣,٧٩٢	٨
مساهمون اخرون	مساهمون	٣٧٦٢٧٩٥٧٣	%٣٥,٦٧٢	٩
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 التلاني
---	---	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	محمد ذكري محي الدين
%٠,٩٤	١٠٠٠٣١٤٧	نفسه	يسار محمد زكي إبراهيم
-	-	شركة المهيدي القابضة	زياد بن فؤاد 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	مازن محمد عبدالله علي الصانع
---	---	NOUR FINANCIAL INVESTMENT	شيماء عباس عبدالرازق احمد

٤- 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 امناء الحفظ .
وتمتلك شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية مجموعة من الإستثمارات المتعددة في شركات تابعة وشقيقة تزاول أنشطة استثمارية متنوعة في مجال الخدمات المالية.

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

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

القيد بالبورصة	النسبة المملوكة	العملة	عدد الأسهم المملوكة	أسم الشركة التي بها مساهمة	م
غير مقيدة	%٩٩,٩٩	جنيه مصرى	١٦٤٩٩٣٤	شركة بايونيرز ل التداول الأوراق المالية	١
غير مقيدة	%٩٩,٧٠	جنيه مصرى	٩٩٧٠٠	شركة بريزما للساطة في الأوراق المالية	٢
غير مقيدة	%٩٩,٦٧	جنيه مصرى	٢٩٩٠٠	شركة المستشار الدولي لضمان الإكتتاب في الأوراق المالية	٣
غير مقيدة	%٩٩,٩٣	جنيه مصرى	٢٩٤٨٠٠	شركة رؤية أون لاين ل التداول الأوراق المالية	٤
غير مقيدة	%٢٥	جنيه مصرى	١٧٥٠٠	شركة أموال للاستثمارات المالية	٥
غير مقيدة	%٢٥	جنيه مصرى	٢٥٠٠٠	شركة بايونيرز العالمية القابضة (البحرين)	٦
غير مقيدة	%٤٠	جنيه مصرى	٢٠٠٠٠	الشركة المصرية للصرافة	٧
غير مقيدة	%٩٦,٩١٢	جنيه مصرى	٨٨١٥٦	صندوق استثمار بايونيرز الأول ذو العائد التراكمي (صندوق الرائد)	٨

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

رقم الدعوى والمحكمة	الموكل والخصم	الموضوع
القضايا المقامة على الشركة		
٢٠١٣/١٧٧١	مقامة من احد العاملين بالشركة	دعوى عمالية
القضايا المقامة من الشركة		
٨٨/٣٢٣٤	مقدمة من الشركة ضد احد الاشخاص	دعوى مطالبة
١٣٦/١٢١٠٥	مقدمة من الشركة ضد احدى الصحف	دعوى تعويض

١٧ - موقف التأمين على أصول الشركة:

عدد (١) وثيقة تأمين ضد الحريق والسطو على مقر الشركة

عدد (١) وثيقة تأمين المسئولية المهنية المتنوعة

عدد (١) وثيقة تأمين ضد الحريق والاخطر الاضافية على مبني ادارى

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



المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية

١٠ شارع ٢٧٣ المعاذى
منب، ١٥٣ المعاذى
القاهرة
مصر

تلفون: +٢٠٢ ٣٥١ ٧٠٥٩٨
فاكس: +٢٠٢ ٣٥٢ ٤٤٥٣
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة
 راجحنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

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

مسؤولية مراقب الحسابات
 تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القواعد المصرية السارية، وتحل هذه المعايير هنا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتحظى وآداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريرات هامة ومؤثرة.

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

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

الرأي
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبّر بعدها ووضوح، في جميع جوانبها الهمامة، عن المركز المالي
المستقل لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها
المالي المستقل وتدقّقاتها التقدّيمية 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
تسلّك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمّن كل ما نصّ القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم
المالية متنقّلة مع ما هو وارد بذلك الحسابات.

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

القاهرة في : ٢٧ فبراير ٢٠٢١



شركة إيه إن بي: القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي		غير المتداولة	
٢٠١٩	٣١ نيسنبر	٢٠٢٠	٣١ ديسمبر
جنية مصرى	جنية مصرى	٢٠٢٠	٣١ ديسمبر
٥,١٨٨,٤٣٤	٣,٣٣٨,٧٧٢	(٣)	(٣)
٥,٤٣٥,٧٢٢,١٥٨	٥,٢٨٥,٦٠٠,٧٩٩	(٤)	(٤)
٧٥,٤٣٥,٣٧٧	٦٩,١٠٠,٦٧	(٥)	(٥)
٥,٣٣٨,٧٣٣	٤,٨٤٣,١٥	(٦)	(٦)
٢٣,٧٢٢,٧٢	١٥,٥٠٨,٤٥١	(٧)	(٧)
١,٤٤٨,٩٢٤	١,٢٩٤,٨٠	(٨)	(٨)
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	٤٧,٥٠٠,٠٠	(٩)	(٩)
٥,٦٤٥,٧٤٢,٣٣٣	١,٨٢٧,٨٩٤,٠٠٢		
	٧,٢٥٥,٠٧٩,٥٤١		
١,١١٠,٧٣٣	٣,٥٢٢,٤٤٢	(١٠)	
٩٠٨,٤٢٠,٣١٨	١٥٩,٦٧٥,٠٤٠	(١١)	
٩٧٩,٠٢٥,٣٨٩	٣٩,٧٩٧,٩٠٢	(١٢)	
١٣٦,٩٣٢,٠٣٨	١٥٢,٥٩٩,٣١٦	(١٣)	
-	١١٢,٩٤٠,٩١	(١٤)	
٢٥,٣٨٣,٤٣٧	٤,٠١٠,٥١	(١٥)	
٢,٠٤٠,٨٧١,٩١٥	٨٠٢,٠٤٥,١١		
٧,٦٨٦,٦١٤,٣٤٨	٨,٠٥٧,١٢٤,٦٤٢		
٤,٦٨٢,٤٢٤,٩٧٠	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠	(١٦)	
-	(٣٥,٩٣٨,٣٤٤)	(١٧)	
١٨٧,١٤٦,٩٣٨	٦٢١,٩٢٥,٣٠٤		
١,٦٨١,٠٠٩,٣١٦	٨٩٠,٠٠٣,٨٢٣	(٣٢)	
-	٣٢١,٤٥٦		
٢٦٩,٣٥٠,٢٨٠	٢٣٣,٤٧٧,٨٨٥		
٣٤,٥٧٧,٥٧	١٥٩,٧٤٦,٥٩١		
٦,٨٥٤,٤٥٨,٧٦١	٧,١٣٩,٥٦٢,٣٢٥		
٥٥,٠٦٧,٨٦٥	٤٩,٧٨٢,٣٧٧	(٢٧)	
١٤٧,٠٠٢,٩٣٩	٤٠,٠٠٠,٠٠٢	(١٩)	
٣٨,٢٦٩,٨٦٧	١١,٦٩٨,٣٣١	(٢٠)	
٣٤٠,٣٤٠,٦٧١	١٠١,٤٨٠,٧٠٩		
٣٠٨,١٢٨,٣٨٣	٣٧٩,٥٩٢,٣٣٣	(١٨)	
٣٢,٨٤٧,٣٠٢	١٣,٨٣٩,٠٣٩	(٢٧)	
٣٨,٨٣٢,٨٥٧	٧,٣٧٧,٠٤٢	(١٢)	
١٧١,٧٥٩,٧٤٤	٢٦٥,٤٢٩,٣٦٥	(١٩)	
١٠٠,٠٣٣,٨٧٩	١٤,٤٣٧,٧٢٦		
٣٠,٢٠٢,٦٥١	١٣٥,٤٠٦,١٠٣	(٢١)	
٥٩١,٨١٤,٨١٦	٨١٦,٠٨١,٣٠٨		
٨٣٢,١٥٥,٤٨٧	٩١٧,٥٦٢,٣١٧		
٧,٦٨٦,٦١٤,٣٤٨	٨,٠٥٧,١٢٤,٦٤٢		
بيانات المدمن المتذبذب			

نيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

القطاع المالي للمجموعة

حاسی مکونی انسانی و اسرار

عبدالغفار

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

- تقويم ملخص الحسابات مرافق.

شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠
		إيضاح		جنية مصرى		جنية مصرى	
١٥,٨١٢,٧٦٩	٣٣٠,٦٤٤,٥٣٨	(٢٢)	١٤,٤٧٣,٨٣٠	(١٣١,٣٣٣,٧٩٥)	(٢٢)	١٩٩,٢٧٠,٧٤٣	-
<u>(١,٣٣٨,٩٣٩)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>(٤٦,٦٩,٦٠٤)</u>	<u>(٨١,٢٩١,٣١٢)</u>	<u>(٢٤)</u>	<u>(١٠,٦١٥,٩٩٤)</u>	<u>-</u>	<u>(٢٥)</u>	<u>١١٧,٩٧٩,٤٣١</u>	<u>-</u>
<u>(٢١,٥١٩,٧٨٠)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
٤٢٢,٥٢٢	٢,٠١٢,٥١١	(٣)	(٧٧,٦٢٤,٤٤١)	(٢٦)	٣٣٢	(٣)	٣٣٢
<u>(١,٣,٥٦٧,٧٤٢)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>١٣١,٨٢٠,٧٨٦</u>	<u>١,١٠١,٦٩٨</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
٣,١٢٠,٩٣٦	٩٩,٠٧٨,٣١٥	(٢٦)	١٤٢,٥٤٨,٠٤٦	(٢٦)	١٤٢,٥٤٨,٠٤٦	-	-
<u>١٠,٢٧٦,٧٢٢</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>٢٤,٢٥٠,٥٣٥</u>	<u>١٤,١٩٨,٥٤٥</u>	<u>(٢٠)</u>	<u>٣٤,٥٢٧,٢٥٧</u>	<u>١٥٦,٧٤٦,٥٩١</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>٠,٠٣</u>	<u>٠,١٥</u>	<u>(٣٣)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

مصرفوفات عمومية وإدارية
عوائد استثمارات في آذون خزانة
أرباح (خسائر) النشاط

فروق تقييم عملة
مصرفوفات تمويلية
فوائد دائنة
أرباح بيع أصول ثابتة
إيرادات أخرى
الأرباح قبل ضرائب الدخل

ضرائب الدخل
أرباح العام
نسبة السهم في الأرباح

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

وليد محمد زكي
بايونيرز القابضة
للاستثمارات المالية
تليفون رقم: ٢٩٤

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 تأكيد مناسب
على قائمة المركز المالي المستقل الإفراضية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

لقد قمنا باستكمال ارتباط التأكيد لإعداد تقرير عن قائمة المركز المالي المستقل الإفراضية 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 القابضة) وكذا الشركات المنقسمة والمعدة من قبل مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م.". بعد اجراء التسويات المطلوبة وفقاً لتقييم 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 الإفراضية تم تحديدها في التسويات الإفراضية الناتجة عن الإفراضات المبنية في أسس التقسيم والتي تم إيضاحتها في إيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة).

وقد تم إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، 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 والمقولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة متقطعة)، والاستثمارات في الشركات الصناعية إلى شركة قابضة متخصصة ممتدة (شركة متقطعة)، على أن تتحقق شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، باستئثارتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرافية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة) وقد تم التقسيم وفقاً لأسس ومنهجية التقسيم والمبنية في الأوضاع رقم (١) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفراضية لشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كما لو أن فصل تلك الإستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة)، قد وقع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكجزء من هذه الآلية، قام مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م."، باستغراق قائمة المركز المالي المستقل الإفراضية للشركة، من القانون المالية المستقلة التاريخية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." عن السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩، والمعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢١ ابريل ٢٠٢٠، والتي صدر عنها تقرير مراقب الحسابات برأ غير متحفظ، بتاريخ ٢١ ابريل ٢٠٢٠ والمعتمد من الجمعية العامة للشركة بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٠، بعد إجراء التسويات اللازمة وفقاً لأسس ومنهجية التقسيم المشار إليها في الأوضاع رقم (٢).

مسؤولية الإدارة

مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م" هو المسؤول عن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة) وكذا الشركات المنقسمة ، طبقاً للاقرارات المبنية في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

مسؤولية المراجع

تحصر 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 الهمة، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." طبقاً للإفراضات المبنية في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإضافات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بعد اجراء التسويات المطلوبة وفقاً لتقرير اللجنة المختصة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

لقد قمنا بأداء الارتباط وفقاً لمعايير المراجعة المصرية والتي تتطلب منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني ويتخطىط وآداء 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 الهمة طبقاً للإفراضات المبنية في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإضافات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمية).

ولأغراض هذه الارتباط ، لسنا مسؤولين عن تحديد أو إعادة إصدار أية تقارير أو آراء عن أية قوائم مالية تاريخية مستخدمة في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية، ولا تتحمل في ميالق هذا الارتباط، تتنفيذ مراجعة أو فحص على القوائم المالية المستقلة التاريخية للشركة وشركتها التابعة والمستخدمة في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية.

ويتمثل الغرض من قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية فقط في توضيح تأثير فصل الاستشارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." إلى الشركات التي تزاول نشاط الاستثمار العقاري والعقارات 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 للاستشارات المالية "ش.م.م." باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرافية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمية).

ووفقاً لذلك، فإننا لا نقدم أي تأكيد بأن النتيجة الفعلية لفصل الاستشارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمية) للشركات التي تمارس نشاط الاستثمار العقاري والعقارات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، والاستثمارات في الشركات الصناعية إلى شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، على ان تحافظ شركة بايونيرز القابضة للاستشارات المالية "ش.م.م." باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرافية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القاسمية)، 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 الهمة، قد تم طبقاً للافتراضات المبينة في أساس التقسيم الوارد في إيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لشركة بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية "شن.م.م." (الشركة القاسمية) وكذا الشركات المنقسمة. بعد اجراء التسويات المطلوبة وفقاً لتقدير اللجنة المختصة بقطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة

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

القاهرة ١٦ يونيو ٢٠٢١



محمد أحمد أبو العزم
زميل جمعية المحاسبين والماراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م. (١٤٥٥م)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
UHY –United

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

الإجمالي	الشركة المختصة بالاستثمارات العقارية (الشركة المنقسمة)	الشركة المختصة بالاستثمارات المالية (الشركة المنقسمة)	بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القائمة)	إيضاح	الأصول غير المتداولة
٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	أصول ذاتية
٥,٦٨٨,٤٤٠	٤٤٧,١٩١	٤,٨٢١,٩٤٤	٣١٩,٣٥	(٣)	استثمارات في شركات تابعة ومشتقة
٢,٠٥٢,٤٧٤,٤٥٨	٧٧٢,٢١٥,٧٤٥	٢,٢١٣,٩٦٧,٨٤٠	١٠٦,٩٢٩,٨٧٢	(٤)	استثمارات عقارية
٧٥,٤٣٥,٣٧٧	-	٧٥,٤٣٥,٣٧٧	-	(٥)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٣,٧٧٢,٧٧٧	١,٨٥٠,٥٣٩	-	١١,٩٢٢,١٦٨	(٦)	استثمارات أخرى طويلة الأجل
١,٤٨٤,٩٢٤	-	-	١,٤٤٤,٩٢٤	(٧)	توزيع ساند طويل الأجل إلى الشركات التابعة
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-	٦٠٠,٨٠٠,٠٠٠	(٨)	اجمالي الأصول غير المتداولة
٣,٥٩,١٥٥,٩٥٦	٢٢٤,٢١٢,٤٧٥	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)	عملاء وأوراق قرض
١,٧٧١,٦٣٤,٨٧٨	١,٣٣٨,٠٩٦,٤٨٧	٢٧٣,٣٥٥,٥٣٢	١٠,١٨٢,٨٥٩	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٣٤,٤٧٤,١٢٤	١١,٧١٨,٠٦	١٢,٧١٤,٩٩٩	٢٠,٤١١,٤٤٥	(١٢)	مستحق من أطراف ذات عالة
٢٥,٣٨٣,٤٣٧	-	-	٢٥,٣٨٣,٤٣٧	(١٣)	مصروفات منفعة مستدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٩٣٣,٣٠٥,١٣٤	١,٣٤٩,٨١٤,٥٤٧	٤٩٤,٢٠٥,٦٦٥	٨٩,٧٨٥,٣٧٧		نقية والمتدوّل ولدى التمويل
٥,١٩٢,٤٩١,٠٤٠	٢,٠٨٠,٢٨,٠٢٢	٢,٧٨٨,٤٣٠,٤٤٦	٣٢٠,٠٠٢,٥٩٢		اجمالي الأصول المتداولة
٤,٣٦٤,٨٨٨,٠١٣	٢,٠٥٩,٤٩٨,٨٧٥	٢,٠٥٤,٥٩٨,٢٩٢	٢٥٠,٧٦٠,٨٤٥		اجمالي حقوق الملكية
٥٤,٣٢,٤١٥	-	٥٤,٣٢,٤١٥	-	(١٨)	الالتزامات غير متداولة
١٤٧,٠٠٢,٩٣٩	-	١٤٧,٠٠٢,٩٣٩	-	(١٩)	الالتزامات التي امتنع عن التأجير والتوريق - طول الأجل
٣٨,٢٦٩,٨٦٧	-	-	٣٨,٢٦٩,٨٦٧	(١٦)	الجزء غير متداول من قروض طويلة الأجل
٢٣٩,٥٧٥,٢٢١	-	٢٠١,٣٠,٥٣٤	٣٨,٢٦٩,٨٦٧		الالتزامات ضريبية موجلة
٣٠,٨,١٣٨,٣٨٣	-	٣٠,٨,١٣٨,٣٨٣	-	(١٤)	اجمالي الالتزامات غير المتداولة
٢٩,٠٣٠,٢٩٢	-	٢٩,٠٣٠,٢٩٢	-	(١٨)	بنوك تسهيلات إنتالية
٣٨,٨٣٢,٨٥٧	٢٤,٥٢٩,١٤٧	٧٤,٤٤٤,٧٨٩	١١,٨٩٨,٩٢١	(١٠)	الجزء المتداول من الالتزامات عقود التأجير والتوريق
١٢١,٧٥٩,٧٤٤	-	١٧١,٧٥٩,٧٤٤	-	(١٥)	مستحق إلى أطراف ذات عالة
١٠,٠٣٣,٨٧٩	-	-	١٠٠,٣٣,٨٧٩	(١٥)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٠,٠٢٠,٢,٦٥١	-	٢١,١٩٣,٥٧١	٩,٠٠,٩,٠٠	(١٧)	الالتزامات ضريبية
٥٨٧,٩٩٧,٨,٦	٢٤,٥٢٩,١٤٧	٥٣٢,٥٢٦,٧٧٩	٣٠,٩٢١,٨٨		مصروفات مستدمة وأرصدة دائنة أخرى
٨٢٧,٥٧٣,٠٢٧	٢٤,٥٢٩,١٤٧	٧٣٢,٨٧٣,١٣٣	٧٩,٢١١,٧٤٧		اجمالي الالتزامات
٥,١٩٢,٤٦١,٠٤٠	٢,٠٨٠,٢٨,٠٢٢	٢,٧٨٨,٤٣٠,٤٤٦	٣٢٠,٠٠٢,٥٩٢		اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الادارة 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.

١٠ شارع ٢١٣ للعادى
 ص.ب. ٣٥٠
 القاهرة
 مصر

 تليفون: +٢٠٢ ٢٥٦ ٧٥٩٨
 فاكس: +٢٠٢ ٢٥٢ ١٤٥٢
 بريد الكتروني: info@uhy-united.com
 موقع الكتروني: www.uhy-united.com

على قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة)
 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

لقد قمنا باستكمال ارتباط التأكيد لإعداد تقرير عن قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والإضافات المتممة لها كما هو محدد في الصفحات من (٥) إلى (١٦)، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة) وكذا الشركات المنقسمة والمعدة من قبل مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م.". بعد إجراء التسويات المطلوبة وفقاً للتقرير اللجنة المختصة بقطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

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

وقد تم إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م"، لتوضيح تأثير فصل الاستثمار المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م"، والاستثمارات التي تمارس نشاط الاستثمار المقاري والمقولات في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، والشركات الصناعية التي تشارك في شركة قابضة متخصصة مستقلة (شركة منقسمة)، على أن تحفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م"، باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرافية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م". (الشركة القابضة) وقد تم التقسيم وفقاً لأسس ومنهجية التقسيم والمبنية في الإيضاح رقم (٢) من الإضافات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإقراضية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كما لو أن فصل تلك الاستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م". (الشركة القابضة)، قد وقع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وجزء من هذه الآلية، قام مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م". باستخراج قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية للشركة، من التوائم 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 مصدر عنها تقرير مراقب الحسابات برأى غير متحفظ، بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢١ والمعتمد من الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ بعد إجراء التسويات اللازمة وفقاً لأسس ومنهجية التقسيم المشار إليها في الأيضاح رقم (٢).

مسؤولية الإدارة

مجلس إدارة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م" هو المسئول عن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م". (الشركة القابضة) وكذا الشركات المنقسمة ، طبقاً للإضافات المبنية في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإضافات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

مسئوليية المراجع

تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بشأن ما إذا كانت قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قد تم إعدادها، في جميع جوانبها الهمة، من قبل مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." طبقاً للإفصاحات المبنية في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وبعد اجراء التسويات المطلوبة من قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

لقد قمنا بإجراء الارتباط وفقاً لمعايير المراجعة المصرية والتي تتطلب من الالتزام بمتطلبات السوق المهني وتحظى بأداء جراءات الحصول على تأكيد مناسب بشأن ما إذا كان مجلس إدارة شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." قد قام بإعداد قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، في جميع جوانبها الهمة حليقاً للإفصاحات المبنية في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإقراضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة).

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 الإقراضية، ولا نتحمل في سياق هذا الارتباط، تنفيذ مراجعة أو فحص على القوائم المالية المستقلة التاريخية للشركة وشركتها التابعة والمستخدمة في إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية.

ويتطلب الغرض من قائمة المركز المالي المستقل الإقراضية فقط في توضيح تأثير فصل الإستثمارات 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 ان تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرافية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة).

ووفقاً لذلك، فإننا لا نقدم أي تأكيد بأن النتيجة الفعلية لفصل الإستثمارات المملوكة لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة) 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 ان تحتفظ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." باستثماراتها بالشركات التي تزاول أنشطة مالية غير مصرافية في شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية "ش.م.م." (الشركة القابضة)، كان يمكن أن تكون كما هي معروضة وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومتاسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة الإقراضية.

الرأي
ومن رأينا، أن إعداد قائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية، في جميع جوانها الهامة، قد تم طبقاً للافتراءات المبينة
في أسس التقسيم الواردة في إيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة لقائمة المركز المالي المستقل الإفتراضية في ٣١
ديسمبر ٢٠٢٠، لشركة باليونيز القابضة للاستثمارات المالية "عن.م.م." (الشركة القابضة) وكذا الشركات المنقسمة.

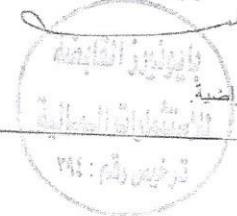
فقرة نفت انتهاء
لم يتم إدراج الأثر الضريبي والذي قد ينبع عن عملية التقسيم لحين الانتهاء من إجراءات التقسيم .

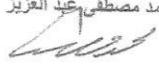
سبق اصدار تقريرنا على هذه القوائم المالية الإفتراضية بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٢١ حيث بلغت حقوق الملكية في ذلك
التاريخ مبلغ ٧,١٤٨,٠٢٦,٠٤٠ جنية مصرى وبعد فحصها من قبل قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار
والمناطق الحرة تم اجراء بعض التسويفات لتصبح اجمالي حقوق الملكية ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنية مصرى
القاهرة ١٦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



شركة يابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) (الشركة القابضة)
قائمة المركز المالي المستقل الافتراضية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	الشركة المختصة بلاستثمارات الصناعية (الشركة المنقسمة)	الشركة المختصة بلاستثمارات العقارية (الشركة المنقسمة)	بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة المنقسمة)	بابونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة المنقسمة)	الأصول أصول غير متداولة أصول ثابتة استثمارات في شركات تابعة وشقيقة استثمارات عقارية استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمارات أخرى طولية الأجل تمويل سائد طول الأجل إلى الشركات التابعة مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس المال شركات تابعة اجمالي الأصول غير المتداولة
٢٠٢٠ ٢١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	أصول أصول غير متداولة أصول ثابتة استثمارات في شركات تابعة وشقيقة استثمارات عقارية استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل استثمارات أخرى طولية الأجل تمويل سائد طول الأجل إلى الشركات التابعة مبالغ مدفوعة تحت حساب زيادة رأس المال شركات تابعة اجمالي الأصول غير المتداولة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣,٣٣٨,٧٧٢	١٥٩,٧٣٥	٢,٩٤٣,٢٣٥	١٩٥,٨١٢	(٣)	
٥,٣١٦,٩٩٢,٥٦٩	١,٥٥٥,٣٨٧,٢٥٦	٣,٦٢٠,٠٦٦,٦٢١	١٢٦,٣٧٨,٦٢٤	(٤)	
٦٩,١٠٠,٦٦٧	-	٦٩,١٠٠,٦٧	(٥)		
١٣,٨٤٩,٨٥٦	-	-	١٣,٨٤٩,٨٦	(٦)	
١,٩٩٤,٨٠٠	-	-	١,٩٩٤,٨٠	(٧)	
٤٧,٥٠٠,٠٠٠	-	-	٤٧,٥٠٠,١٠٠	(٨)	
١,٨٢٧,٦٩٤,٠٠٢	٤٣,٩٠٠,٠٠٠	١,٧٨٣,٩٩٤,٠٠٢	-	(٩)	
٧,٢٢٤,٧٧٠,٠٠٨	١,٥٩٩,٤٤٦,٩٩١	٥,٤٧٦,١٠٣,٩٢٥	١٨٩,٢١٩,٠٩٢		
٣,٠٢٢,٢٤٢					
٣٦٣,٧٢٨,٠٠٣	٢٩٨,٥٠١,١٦٧	٥٣,٩٥٤,٩٦٠	٣,٠٢٢,٢٤٢	(١)	
٥٧,٠٣٦,٤٩٩			١١,٢٧١,٦٧٦	(١١)	
١٤٩,٠٦٠,٥٦١		٦٢,٤٧٦	٤٢٤,٦٧٧	(١٢)	
١١٢,٩٢٠,٠٩١		-	٢,٦١١,٧٨٣	٨,٤٥٤,٩١١	(١٣)
٤,٠١٠,٥١٠		-	-	١١,٩٤٠,٠٩١	
٦٨,٧٩٧,٩٠٧		-	-	٤,٠١٠,٥١٠	(١٤)
٧,٩٥٤,٥٦٧,٩١٤	٤٣٦,٥٥٢,٥١٠	٥٦,٩٩١,٤١٥	١٩٧,٢٤٨,٩٨١		
٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠	٢,٠٢٣,٨٠٨,٣٠٠	٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠	٢٥٣,٤٠٨,٧٠٠		
٤٧,٢٩٣,٥٩٦		٤٧,٢٩٣,٥٩٦	-	(١٩)	
٤٠,٠٠٠,٠٠٢		٤١,١٤٠,٠٠٢	-	(١٦)	
١١,٦٩٨,٣٣٠		-	١١,٦٩٨,٣٣٠	(١٧)	
٩٨,٩٩٣,٥٩٨		-	٨٧,٢٩٣,٥٩٨	١١,٦٩٨,٣٣٠	
٣٧٩,٥٩٢,٧٣٣		٣٧٩,٥٩٢,٧٣٣	-	(١٥)	
١٢,٢٩٣,٦٦٤		١٢,٢٩٣,٦٦٤	-	(١٩)	
٧,٣٧٧,٤٤٢		١,٨١٨,٨٦٠	٥,٥٥٨,١٨٧	(١١)	
٢٢٥,٦٢٩,٣٦٥		٢٦٥,٤٩٩,٣٦٥	-	(١٦)	
١٤,٣٧٨,٧٢٨		-	١٤,٤٣٧,٧٧٨		
١٣٦,٩٥١,٦٥٦	٢,١٩٦,٢٠١	٣٤,٣٩,٣٢٠	١٠٠,٣٦٥,١٢٣	(١٨)	
٨١٩,٨١,٧٨٦	٢,١٩٦,٢٠١	٦٩٣,٥٢٤,٥٤٢	٢٢٠,٣٦٦,٠٤٣		
٩١٥,٧٣,٧١٤	٢,١٩٦,٢٠١	٧٨٠,٨١٨,١٤٠	١٢٢,٠٥٩,٣٧٦		
٧,٩٥٦,٥٦٧,٩١٤	٢,٠٣٦,٠٤٥,٠١	٥,٥٣٣,٩٥,٣٤٠	٣٨٥,٤٦٨,٠٧٣		

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 مرافق.

- - -

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	٢٥٣٤٠٨٧٠٠	٢٥٠٧٩٠٨٤٥
القيمة الدفترية للسهم	٠,٢٤٠	٠,٢٣٨
مضاعف القيمة الدفترية	١٦,٧٥	٢٢
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 ٥.٢٤ و ٥.٢٤ على التوالي.

تم احتساب مضاعف القيمة الدفترية على أساس القيمة السوقية للسهم مقسومه على القيمة الدفترية للسهم . عام ٢٠٢٠ لا يوجد نصيب السهم من الارباح 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 يلى:

خطة الشركة تجاه طرح أسهمها في السوق: في الوقت الحالي لا توجد نية لطرح نسبة اضافية في السوق نسبة الأسهم حررة التداول الحالية في ضوء تقرير افصاح الشركة المعد وفقاً للمادة ٣٠ من قواعد القيد والمفسح عنه في ٢٠٢١/٦/٣٠ : ٤٨,٧٧٨٪

طريقة زيادة نسبة الأسهم حررة التداول: اي تغير في نسبة الاسهم حررة التداول يتم وفقاً للإجراءات المنظمة لذلك بقواعد القيد والشطب.

خطة الشركة في مجال الإصدارات الجديدة للأسهم والسنادات وصكوك التمويل: قد يكون هناك احتياج في المستقبل لمصدر تمويل متوسط و/أو طويل الأجل طبقاً للخطط الاستثمارية للشركة والحاجة للتمويل وقتها.

طرق التمويل المخططية 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 واى تغير في تلك النسب سيتم الإفصاح عن ذلك في حينه.

٢١- موقف الأسهم من حيث التجميد:

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

٢٢- المستشار القانوني لإعادة الهيكلة:

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

٢٣- عقود مبرمة خلال العام لاحقاً لتاريخ التقسيم:

- تسهيل ائتمانى مع بنك قطر الوطنى الاهلى

- تسهيل ائتمانى البنك الاهلى المتحد

- تعديل عقد القرض المبرم مع البنك العربي الافريقي الدولى

٤- افصاحات أخرى:

- تكون الشركات الناشئة عن التقسيم خالفة للشركة محل التقسيم وتحل محلها حولاً قانونياً في مالها وما عليها وذلك في حدود ما أليها من الشركة محل التقسيم وفقاً لما تضمنه قرار التقسيم .
- كما ستؤول للشركات المنقسمتين كافة التغيرات التي ستطرأ على الارصدة خلال الفترة التالية للتاريخ المتخد أساساً للتقسيم وهو ٢٠٢٠/١٢/٣١ وحتى تأسيس الشركات المنقسمتين وقيدهما بالسجل التجاري.
- وبناء عليه سيتم نقل كافة مديونيات شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (القاسمة) تجاه الغير إلى شركة بايونيرز بروبيرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) على النحو التالي :
- عقد قرض مع البنك العربي الأفريقي الدولي
- عقد قرض بنك عوده
- تسهيل ائتمانى البنك الاهلى المتحد
- تسهيل ائتمانى البنك العربي الأفريقي الدولي
- 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 بالقواعد المالية للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
- بتاريخ ٢٠٢١/١/٥ قامت الشركة بسداد حصتها في زيادة رأس المال شركة بايونيرز لتداول الاوراق المالية بمبلغ ٤٩٩٠٠ جنية مصرى
- سيتم رفع ايقاف 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 وفقاً لقرار لجنة القيد بالبورصة المصرية تنفيذاً للمادة (٢٤) من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.

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