



شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠  
وتقرير الفحص المحدود عليها

---

أحمد سلطان وشركاه

محاسبون ومراجعون قانونيون

---

شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو  
القوائم المالية عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

فهرس القوائم المالية

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية	-
قائمة المركز المالى	١
قائمة لدخل	٢
قائمة لدخل شامل	٣
قائمة لتغير فى حقوق الملكية	٤
قائمة للتدفقات النقدية	٥
السياسات المحاسبية و الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٦ - ٣٨

### تقرير مراقب الحسابات

الى السادة مساهمي / شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو  
شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية لشركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو ( شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ) المتمثلة في قائمة المركز المالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

### مسئولية الادارة عن القوائم المالية

وهذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً ووفقاً لمعايير المحاسبة وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتطبيق 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 المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل لتقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

### مسئولية مراقب الحسابات

نتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأى 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 أداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإيضاحات فى القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى 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 فى 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 .  
وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

### الراي

و من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة الاستثمار العقاري العربي - الكو- في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمات الأخرى

تمسك الشركة بحسابات 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 لمطبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

### فترة لغت ائتياء

مع عدم اعتار ذلك تحفظاً ، نوجه الانتباه الى ما ورد بالايضاح رقم ( ٣١- الاحداث الهامة ) من الايضاحات المعتمة لقوائم المالية المستقلة و الذي يتناول أثر فيروس كورونا المستجد ( كوفيد ١٩ ) على الشركة .

القاهرة في ٣٠ مارس ٢٠٢١ .



مراقب الحسابات

أحمد سلطان

٣٤٠٧ م.م.م

زميل جمعية الضرائب المصرية

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٩٩

عضو جمعية المحاسبين للقانونيين المعتمدين الدولية

مكتب أحمد سلطان وشركاه

عضو مجموعة Eura Audit International

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<b>الأصول</b>
			<b>أصول غير متداولة</b>
١٠,٢٦٧,٦٩٤	٩,٩٣٦,٣٨٩	(٣)	الأصول الثابتة
٩٢,٨٩٨,١١٥	٩٢,٨٩٨,١١٥	(٤)	استثمارات في شركات تثقيفة
٧,٤٧٨,٩٠٤	٧,٣١٣,٩٠٠	(٥)	استثمارات متاحة للبيع
<u>١١٠,٦٤٤,٧١٣</u>	<u>١١٠,١٤٨,٤٠٤</u>		<b>إجمالي الأصول غير متداولة</b>
			<b>أصول متداولة</b>
٨٠,٥٤٧,٦٦٦	١١٥,١٠١,٧١١	(٦)	المخزون
٦١,٩٥٥,٩٠١	٥٦,٧٣٣,٧٣٦	(٧)	تكاليف النشاط المؤجلة
٢١٨,٧١٧,٦٥٢	٢٠٠,٩٠٧,٥٠٨	(٨)	عسلاء و أوراق القبض
٤٠,٨٠٥,٠٥٩	٤٢,٨٣٢,٣٦٩	(٩)	حسابات مدينة من الشركات التثقيفة
١٢,٧٤٧,١٤٨	١٠,٥٥٤,٥٣٣	(١٠)	مصرفيات مدفوعة مقدما و مديون متوقعون و أرصدة مدينة اخرى
٨,٩٧٠,٩٦٨	١٣,٣٠٧,٧٥٧	(١١)	استثمارات بأقلية لعائلة من خلال الأرباح و الضائر
٧٤٨,٩١٣	٥,١٧٧,٩٣٨	(١٢)	التقديرة و ما في حكمها
<u>٤٢٤,٤٩٣,٠٠٧</u>	<u>٤٤٤,٦١٥,٥٥٢</u>		<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<u>٥٣٥,١٣٧,٧٢٠</u>	<u>٥٥٤,٧٦٣,٩٥٦</u>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية و الالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٦١٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١٦,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	رأس المال المرخص به
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال المصدر والمكتتب فيه والمسدود
٢,٥٣٤,٣٩١	٢,٧٩٠,٧٩٨		احتياطي قانوني
١٦٩,٣٥٠	١٦٩,٣٥٠		احتياطي رأسمالي
٥,٠٦٠,٠٠٠	٥,٠٦٠,٠٠٠		علاوة اصدار اسهم زيادة رأس المال
٧٣,٣٨٥,٨٧٨	٧٧,٠٣١,٩٦٧	(١٦)	ارباح مرحلة
٥,١٢٨,١٤٠	٦,٤٤٥,٩٦٦		ارباح الفترة
<u>٣٣٢,٦٧٧,٧٥٩</u>	<u>٣٣٨,٢٩٨,٠٨١</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>الالتزامات</b>
			<b>الالتزامات غير المتداولة</b>
٦٠١,٥٥٨	٢٠٦,٢٧٩	(٢٠)	أوراق دفع طويلة الأجل
<u>٦٠١,٥٥٨</u>	<u>٢٠٦,٢٧٩</u>		<b>إجمالي الالتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
٣٢,٨٦٥,١٤٠	٦٣,٢٥٩,١٤١	(١٣)	الدائنون و الموردون و أوراق الدفع
١٣٦,٨٣١,٢٦٤	١٢٠,٣١٦,٩٩٨	(١٤)	بروات النشاط المؤجلة
٧,٤٦٥,٥٧٥	٤,٤٨٢,٤٤٦	(١٥)	التزامات ضريبية مستحقة
٢٣,٢٩٢,٤٢٧	٢٧,٠٩٧,١١١	(١٦)	المصرفيات المستحقة و الأرصدة لدائنة الأخرى
١,٤٠٣,٩٩٧	١,١٠٣,٩٠٠	(١٧)	ضريبة الدخل المستحقة
<u>٢٠١,٨٥٨,٤٠٣</u>	<u>٢١٦,٢٥٩,٥٩٦</u>		<b>إجمالي الالتزامات المتداولة</b>
<u>٢٠٢,٤٥٩,٩٦١</u>	<u>٢١٦,٤٦٥,٨٧٥</u>		<b>إجمالي الالتزامات</b>
<u>٥٣٥,١٣٧,٧٢٠</u>	<u>٥٥٤,٧٦٣,٩٥٦</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية و الالتزامات</b>

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

تحرير مراقب الحسابات مرفقاً:

تاريخه ٢٠٢١/٣/٣٠

الإستثمار العقاري العربي  
رئيس مجلس الإدارة  
د. / صلاح سالم حروفين  
عبد الوهاب حروفين

من السنة المالية من 1 يناير ٢٠٢٠ حتى 31 ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح رقم	
من ٢٠١٩/١٠/١	من ٢٠٢٠/١٠/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠٢٠/١/١		
حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٩,١١٤,٧٧٦	٦٠,٠٥٥,٤٧٨	٣٩,٩٧٧,٩١٤	٤٢,٣٦٤,٣٦٩	(٢١)	البيعتات / الإيرادات
(٥,٥١٢,٧٣٤)	(١٣,٤٦١,٧٤٦)	(٢٩,٦٣٠,٤٤٥)	(٣٤,٢١٦,١٧٩)	(٢٢)	تكلفة البيعتات / تكلفة الحصول على الإيرادات
٣,٦٠٢,٠٤٢	(٣,٢٣٦,٢٧١)	١٠,٣٤٧,٤٦٩	٨,١٤٨,١٩٠		مجموع الربح
(٨٧٠,٦٩١)	(٨٨٠,٤٦٥)	(٣,٠٢٧,٩٦٥)	(٣,٠٤٧,٤١٣)	(٢٣)	مصرفات عمومية وإخرى
(١١٦,٧٠٠)	١٦,٠٠٠	(٤٦٦,٥٠٠)	-	(٢٤)	مزايا ومكافآت وبدلات مجلس الإدارة
٣٠٧,٩٨٩	٢١٩,٢٤٨	٨٥٧,٠٢٢	٨٤٧,٣٤٧	(٢٥)	إيرادات أخرى
-	١٢٦,١٨٣	-	١٢٦,١٨٣		فوائد دائنة
٢١٩,٣٢٠	-	٢١٩,٣٢٠	-		إيرادات استثمارات لورق مالية
٥٠,٧٤٨	-	٥٠,٧٤٨	-		إرباح (خسائر) إعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع
(١,٥٩٦,٢١٢)	(٢,٥٧٢,١٨٣)	(١,٤٩٧,٦٥٧)	١,٨٧٥,٥٥٩	(١٢)	إرباح (خسائر) إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
					من خلال الأرباح والخسائر
١,٢٤٩,٢٦٦	(٦,٣٢٧,٥٨٨)	٦,٥٣٢,١٣٧	٧,٩٤٩,٨٦٦		إرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٤٨٤,٤٧٦)	٩٢٢,٥٠٩	(١,٤٠٣,٩٩٧)	(١,١٠٣,٩٠٠)	(٢٦)	مصرفات ضريبة الدخل
١,١٦١,٧٩٠	(٥,٤٠٥,٠٧٩)	٥,١٢٨,١٤٠	٦,٨٤٥,٩٦٦		ربح الفترة من العمليات المستمرة
-	-	-	-		ربح (خسائر) الفترة من العمليات غير المستمرة (بعد خصم ضريبة الدخل)
١,١٦١,٧٩٠	(٥,٤٠٥,٠٧٩)	٥,١٢٨,١٤٠	٦,٨٤٥,٩٦٦		ربح المستمرة
-٠٠٥	(١٠٠٢٢)	٠٠٢١	٠٠٢٨	(٢٣)	انصباب السهم في الأرباح - الأساسي والمخصص
ثلاثة أشهر	ثلاثة أشهر	لثلاثة عشر شهر	لثلاثة عشر شهر		الفترة

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها:

رئيس مجلس الإدارة  
د/ صلاح سليم جرجس  
الإستثمار العقاري العربي  
١٥/١٢/٢٠٢٠

شركة الاستثمار العقاري العربي - البنك، شركة مساهمة مصرية  
قائمة الدخل الشامل

عن السنة التالية من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح رقم
من ٢٠١٩/١٠/١	من ٢٠٢٠/١٠/١	من ٢٠١٩/١/١	من ٢٠٢٠/١/١	
إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١	إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١	إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١	إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٦١,٧٩٠	(٥,٤٠٥,٠٧٩)	٥,١٢٨,١٤٠	٦,٨٤٥,٩٦٦	ربح الفترة
-	-	-	-	<b>الدخل الشامل الأخرى:</b>
-	-	-	-	فروق العملة ناتجة عن ترجمة العملات الأجنبية
-	-	-	-	تغطية للشفق النقدي
-	-	-	-	<b>يخصم:</b>
-	-	-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل الأخرى عن الفترة بعد خصم الضريبة
١,١٦١,٧٩٠	(٥,٤٠٥,٠٧٩)	٥,١٢٨,١٤٠	٦,٨٤٥,٩٦٦	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
ثلاثة أشهر	ثلاثة أشهر	التي عشر أشهر	التي عشر أشهر	الفترة

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة  
د. صلاح مسلم حروفوش

شركة الاستثمار العقاري العربي  
والبنك  
د. صلاح مسلم حروفوش  
رئيس مجلس الإدارة





٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح رقم
من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٢٠/١/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	
٦,٥٢٢,١٢٧	٧,٩٤٩,٨٦٦	
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>		
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب		
تعديلات لمطابقة صافي الربح مع صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:		
٣٧٨,٤٩٠	٣٤١,٣٠٥	(٣)
(١,٤١٢,٩٠٧)	(١,٢٢٥,٦٤٤)	(١٩)
-	(١٣٦,١٨٣)	
(٢٦٩,٣٢٠)	-	
(٥٠,٧٤٨)	-	
١,٤٩٧,٦٥٧	(١,٨٧٥,٥٥٩)	(١٢)
(١,٣٢٣,٥٤٤)	(١,٤٠٣,٩٩٧)	(١٧)
<u>٥,٣٥١,٧٦٥</u>	<u>٣,٦٥٩,٧٨٨</u>	
<b>أرباح (خسائر) تشغيل قبل التغيرات في الأصول المتداولة و الالتزامات المتداولة</b>		
<b>الأصول:</b>		
١٠,٩٨٨,٢٤١	(٣٤,٥٥٤,٠٤٥)	(٦)
٥,٦٦٧,٧٢٢	٥,٢٢١,٨٦٥	(٧)
٢٨,٢١٨,٣٧٢	١٧,٨١٠,١٤٤	(٨)
(٥,١٥٦,٧٣٥)	(٢,٠٢٧,٣١٠)	(٩)
١٧,٨٣٤,٢٩١	٢,١٩٢,٦١٥	(١٠)
<b>الالتزامات:</b>		
(٤٣,٤٤٤,٩١٨)	٢٩,٩٩٨,٧٢٢	(١٤)
(١٧,٥٣٤,١٦٤)	(١٦,٥١٤,٢٦٦)	(١٥)
٢,٢٢٠,٦٧٣	٣,٨٠٤,٦٨٤	(١٦)
<u>٤,١٤٥,٢٤٧</u>	<u>٩,٥٩٢,١٩٧</u>	
-	-	(١١)
-	(٢,٢٩٦,٢٢٦)	(١١)
(٤,٤٩٣,٧١٩)	(٢,٩٨٣,١٢٩)	(١٥)
<u>(٣٤٨,٤٧٢)</u>	<u>٤,٣١٢,٨٤٢</u>	
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>		
(٤,١٣١)	(١٠,٠٠٠)	(٣)
٢٦٩,٣٢٠	-	
-	١٢٦,١٨٣	
<u>٢٦٥,١٨٩</u>	<u>١١٦,١٨٣</u>	
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>		
-	-	
(٨٣,٢٨٣)	٤,٤٢٩,٠٢٥	(١٢)
٨٢٢,١٩٦	٧٤٨,٩١٣	(١٢)
<u>٧٤٨,٩١٣</u>	<u>٥,١٧٧,٩٣٨</u>	(١٢)

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها:

رئيس مجلس الإدارة  
د/ صلاح سليم حروفوش  
د/ محمد حروفوش  
د/ محمد حروفوش

## شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية

من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ١ - نبذة عامة عن الشركة و أنشطتها :

#### ١/١ اسم الشركة :

تأسست شركة الاستثمار العقاري العربي - اليكو - (شركة مساهمة مصرية) وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة ، ولاتحته التنفيذية ، وبمراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون سوق المال ولاتحته التنفيذية .

#### ٢/١ رقم السجل التجاري لشركة :

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ١٦٩٥١ جنوب القاهرة بتاريخ ١٧/٦/١٩٩١ .

#### ٢/١ غرض الشركة :

يتمثل غرض الشركة في القيام بجميع الأعمال المتعلقة والمرتبطة بمشروعات البناء والإسكان والسياحة والتنمية العمرانية والاستثمار والمشروعات الصناعية وتحقيق هذا الغرض للشركة للقيام بما يلي :

- بناء العقارات بمختلف أنواعها ومستوياتها وتمليكها وتملك الوحدات أو تأجيرها والإسكان الإداري بما في ذلك المسارح ونور السينما والمستشفيات والمدارس والعياني الرياضية والترفيهية والأسواق والجرارات.
- شراء وتمليك الأراضي وتقسيمها ومدها بالمرافق اللازمة بغرض البيع والبناء.
- تمليك وتأجير وإدارة المجمعات الإدارية والسكنية وصيانة المباني التي تقيما للشركة ويقيما الغير.
- إنشاء المدن السكنية والمدن المصيفية والقرى السياحية أو الاشتراك في إنشاءها .
- إصالح المقارلات بمختلف أنواعها .
- إقامة مباني المصانع والورش .
- التصدير والاستيراد لمواد ومستلزمات البناء والمشروعات الصناعية وقبول التوكيلات لتجارية في حدود غرض الشركة.
- تأجير التمويل .
- التسويق لعقارى ومشروعات شركة وللغير وإقامة المعارض في الداخل والخارج بشرط الحصول على الترخيص اللازم لكل معرضا على حده.

#### ٤/١ قيد الشركة بالبورصة :

تم قيد الشركة بالبورصة اعتباراً من تاريخ ٩/٨/٢٠١١ .

#### ٥/١ تاريخ اعتماد القوائم المالية :

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٠ في تاريخ ٢٩/٣/٢٠٢١ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

### ٢ - السياسات المحاسبية المتبعة :

#### ١/٢ أسس الإعداد القوائم المالية :

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية المتاحة للبيع و التي يتم قياسها بالقيمة العادلة .

#### التوافق مع معايير المحاسبة المصرية :

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية و القولين و اللوائح لسارية .

#### إستخدام التقديرات و الحكم الشخصي :

يتمثلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات و افتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية و القيم المعروضة للأصول و الالتزامات و الإيرادات و المصروفات و ما يصاحبها من إفساحات و كذا الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية.

و قد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات و التقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية .

و تعتمد هذه التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها علي الخبرة التاريخية و عوامل أخرى متنوعة تراها إدارة لشركة معقولة في ظل الظروف والأحداث الجارية ، حيث يتم بناءً عليها تحديد القيم الدفترية للأصول و الإلتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات . و يتم مراجعة التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها بصفة مستمرة و يتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر علي الفترة التي تم فيها تغيير تلك التقديرات فقط ، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر علي الفترة التي تم فيها التغيير و الفترات المستقبلية ، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي تم فيها التغيير و الفترات المستقبلية .

#### التغيرات في السياسات المحاسبية و الإفصاحات بمعايير المحاسبة المصرية الجديدة وبدء التطبيق:

السياسات المحاسبية المطبقة خلال الفترة هي تلك التي تم استخدامها في الاعوام السابقة ، فيما عدا إيرادات النشاط و تكاليف إيرادات النشاط تم إثباتها علي أساس الأقساط المستحقة من قيمة عقود البيع ابتداءً من عام ٢٠١٤ حتى الآن . و خلال عام ٢٠١٦ نتجت التغييرات عن تطبيق معيار المحاسبة المصرية الجديدة لصادرة بتاريخ ٩ يوليه ٢٠١٥ بموجب قرار وزير الإستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ لتحل محل معايير المحاسبة المصرية السابقة و التي كانت صادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠٠٦ ، و تم العمل بتلك المعايير الجديدة إعتباراً من أول يناير ٢٠١٦ .

#### ٢/٢ ترجمة العملات الأجنبية:

تم اعداد و عرض القوائم المالية بالجنية المصري و هي عملة التعامل للشركة . يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية اولياً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة . يتم ترجمة الأصول و الإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، ويتم ادراج جميع الفروق بقائمة الدخل . يتم ترجمة الأصول و الإلتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأجنبية و التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الاولي .

#### ٢/٢ الأصول الثابتة:

##### ١/٢/٢ الاعتراف والقياس الاولي:

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة ، و تتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة (المكونات الجوهرية) عندما يمكن قياس تلك التكلفة بدرجة عالية من الدقة و كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة نتيجة هذا الإحلال ، كما يتم رسلة النفقات اللاحقة التي تؤدي إلي زيادة المزايا الاقتصادية للأصول ، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح و الصيانة الأخرى في قائمة الدخل كمصروف عند تحققها . تتضمن لتكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل و بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها محلياً تتضمن تكلفة الأصل الخامات و العمالة المباشرة و التكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض التي تم اقتناءها من أجله .

##### ٢/٢/٢ اضمحلال الأصول الثابتة:

يتم دراسة القيمة الاستردادية للأصول الثابتة المملوكة للشركة في تاريخ المركز المالي عندما تتوافر مؤشرات تدل على انخفاض القيمة القابلة لاسترداد هذه الأصول عن قيمتها الدفترية ، ويتم تخفيض قيمة هذه الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد ويحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل ويتم حساب قيمة الإهلاك للسوى فيما يتعلق بالأصول الثابتة عن السنوات لتالية على أساس القيمة المعدلة . و تقوم إدارة الشركة بشكل دوري في تاريخ المركز المالي بتقييم وجود أى مؤشرات تدل على حدوث انخفاض في قيمة الخسائر السابق الاعتراف بها والتي نشأت عن تخفيض القيمة الدفترية للأصول في الفترات السابقة ، في حالة وجود مثل هذه المؤشرات يعاد تقدير قيمة الانخفاض ويتم عكس قيمة الانخفاض السابق تسجيله في الفترات السابقة بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول عن صافي قيمتها الدفترية الأصلية قبل تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة .

## ٢/٢/٢ الإهلاك :

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تشمل في تكلفة الأصل مخصصاً منها قيمته التخريدية - وفقاً (الطريقة القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة ، و يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل ، وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدر للفترة الحالية و الفترة المقارنة :

نوع الأصل	سنوات
مباني وإنشاءات	٥٠
أجهزة مساحية	٥
سيارات	٤
الأثاثات	١٠
أجهزة ومعدات مكاتب	٥
أجهزة حاسبات لينة	٥

يتم إهلاك التصنيفات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو لعمر الإنتاجي لها أيهما أقل .  
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول و الأعمار الإنتاجية لها و طرق إهلاكها في نهاية كل فترة .

## ٤/٢/٢ أرباح / خسائر بيع أصول ثابتة :

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أصل من الأصول الثابتة بمقارنة صافي عائد البيع لهذا الأصل بصافي قيمته النظرية و تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من الإستبعاد بقائمة الدخل .

## ٤/٢ الاستثمارات :

## ١/٤/٢ استثمارات في شركات تابعة :

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها سيطرة ، و يفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها ما يزيد عن نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن الملكية لا تمثل سيطرة .

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، و في حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة النظرية بقيمة هذا الاضمحلال و يدرج بقائمة الدخل و ذلك لكل استثمار على حدة ، و لا يجوز رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة .

## ٢/٤/٢ استثمارات في شركات شقيقة :

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر و لكنها ليست شركات تابعة ، و يفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال تلك للشركات لنسبة ٢٠ % أو أكثر من حقوق التصويت فسي الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً .

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، و في حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة النظرية بقيمة هذا الاضمحلال و يدرج بقائمة الدخل و ذلك لكل استثمار على حدة ، و لا يجوز رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة .

## ٣/٤/٢ استثمارات متاحة للبيع :

الاستثمارات المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الاقتناء ، و غير متبوية كقروض و مسدونيات أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر .  
عند الاعتراف الأولى ، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

بعد الاعتراف الأولي ، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية و ذلك حتى إلغاء الأصل للمالي من التفاضل ، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح و الخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل ، أو يحدد لأجراء عملية اضمحلال القيمة و في هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل . في حالة تعذر قياس القيمة العادلة للاستثمارات في حقوق الملكية بطريقة يعتمد عليها ، فيتم قياس تلك الاستثمارات بالتكلفة .

#### ٤/٢٢ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر . عند الاعتراف الأولي ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها .

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة و يتم الاعتراف بأرباحها و خسائرها بقائمة الدخل . يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر بقائمة الدخل .

#### ٥/٢ المخزون:

##### ١/٥/٢ الوحدات تحت التنفيذ:

تشتمل الوحدات تحت التنفيذ على تكلفة لقتاء الاراضي و تكاليف المباني و كافة التكاليف المتعلقة بها و كذا تكلفة الانشاءات التي تشيد عليها و لتكاليف الاخرى التي تتحملها شركة للوصول بها الى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام و تصل بها الى مرحلة الاتمام ، ويتم تقييم الأعمال تحت التنفيذ وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية لهما أقل .

##### ٢/٥/٢ الوحدات التامة:

تشتمل الوحدات التامة على تكلفة الوحدات والقيلاات والجراجات التي قامت الشركة باتمامها وتحويلها من الاعمال تحت التنفيذ ولم يتم بيعها حتى نهاية الفترة المالية ويتم تقييم الأعمال التامة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية لهما أقل .

#### ٦/٢ العملاء والدينون المتنوعون:

تشتمل أرصدة العملاء و أوراق القبض و أرصدة المدينون و الموردين دفعات مقدمة و تأميمات لدى الغير بالقيمة الأصلية للفاتورة مخصوما منها اية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها و التي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد العملاء والمدينون بقيمة الديون الرديئة عند تحديثها . هذا و يتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة - ان وجدت . يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة النظرية للمدينون و القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، و يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الدخل ، و يتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها ، و تشطب الديون المعدومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها .

#### ٧/٢ الخصمات:

يتم الاعتراف بالخصمات عندما يكون على الشركة التزام قانوني أو تعاقدي أو حكومي قائم أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي و يكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمناقص اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن صل تقدير موشوق به لمبلغ الالتزام ، ويتم مراجعة الخصمات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للتلفد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .

و في حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية) ، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن التكاليف التمويلية .

## شركة الاستثمار العقاري العربي ( البكو ) شركة مساهمة مصرية

### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

#### عن السنة المالية

من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ٨/٢ الدائنون والمستحقات للغير :

تثبت ارصدة الموردين و اوراق لنفع و المصروفات المستحقة و التأمينات من الغير و الارصدة الدائنة الاخرى بالمبالغ المستحقة لسداد فسي المستفيل للخدمات أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد (بالتكلفة) .

#### ٩/٢ الاحتياطات :

##### ١/٩/٢ الاحتياطي القانوني :

طبقاً لنظام الاساسي للشركة ، يجب ٥ % من صافي أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال الشركة المصدر و متى نقص الاحتياطي يتعين العودة الى التاجيب ، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة .

##### ٢/٩/٢ الاحتياطي الراسمالي :

تقوم الشركة بتكوين احتياطي راسمالي طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية بنسبه من صافي أرباح العام بما يوازي الأرباح الراسمالية الناتجة من بيع الامول الثابتة ، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة العادية وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة في شراء أو استبدال الاصول الثابتة .

#### ١٠/٢ الاعتراف بالإيراد :

يتم الاعتراف بالإيراد عند التأكد من تدفق مداخل اقتصادية داخلية للشركة خلال الفترة المالية و التي تنشأ من ممارسة الشركة لانشطتها العادية وينتج عن تلك التدفقات زيادة في حقوق الملكية بخلاف الزيادات الناتجة عن مساهمات المشاركين في رأس المال و ذلك بالشروط التالية ( بشرط توفرها مجتمعة ) :

- انه يمكن قياس قيمة الأيراد بدقة .
  - و انة من المتوقع بشكل كبير تدفق المداخل الاقتصادية المتعلقة بالمعاملة للشركة .
  - و انه يمكن القياس الدقيق للتكاليف التي تكبدها في العملية و كذلك التكاليف اللازمة لاتمامها .
- يتم قياس الأيراد بالقيمة لمعادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أى خصومات أو رسوم .  
فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب ان تتحقق قبل الاعتراف بالأيراد :

#### ١/١٠/٢ بيع الوحدات :

عند إتمام الوحدة وتسليمها الى العميل و انتقال كافة المخاطر الاساسية للمشتري وفقاً لشروط العقود المبرمة ، وفي حالة البيع بالتقسيط يتم اثبات الإيراد في حالة الأيراد المحقق وما يقابله من تكاليف تخص العام ويتم ترحيل الباقي من الإيراد و الذي يمثل في عوائد تأجيل الأقساط على سنوات استحقاقها المستقلة ويتم الإيضاح عن ذلك في حينه .

\* و ابتداءً من العام المالي ٢٠١٤ تم اثبات إيرادات الوحدات وفقاً للإيراد المستحق خلال العام مقابل ما يوازيه من تكلفه الحصول على الإيراد تطبيقاً للتعليمات التنفيذية رقم ٤٢ لسنة ٢٠١٤ و الصادرة من مصلحة الضرائب في ٢٦/٥/٢٠١٤ بشأن المعالجة الضريبية لبيع الاراضى والعقارات بالتقسيط مما نتج عنه تعديل قيمة الإيرادات بالمستحق خلال العام دون النظر الى تاريخ تحصيل تلك الأقساط أو القيمة الاجمالية للبيع و تاريخ تحرير عقد البيع .

#### ٢/١٠/٢ ايراد الأيجار :

تم المحاسبة عن إيراد الأيجار التشغيلي باستخدام القسط لثابت على عمر عقد الأيجار ، و يدرج إيراد الفوائد بقائمة الدخل .

#### ٢/١٠/٢ إيرادات الفوائد الدائنة :

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد الدائنة باستخدام مبدأ الاستحقاق على اساس النسبة الزمنية لخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الاصل ، و يدرج إيراد الفوائد بقائمة الدخل ضمن الفوائد الدائنة .

٤/١٠/٢ عائد الاستثمارات في الشركات التابعة والمتاحة للبيع :

يتم إثبات العائد على أساس الاستحقاق طبقاً لقرارات الجمعية العامة للشركات المساهم فيها بتوزيع الأرباح ، و يدرج إيراد التوزيعات بقائمة الدخل.

١١/٢ المصرفيات :

يتم الاعتراف بجميع المصرفيات شاملة مصروفات التشغيل ، للمصرفيات الإدارية و العمومية ، المصرفيات الأخرى مع أدرجها بقائمة الدخل في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق .

١٤/٢ إضمحلال قيمة الأصول :

١/١٤/٢ إضمحلال قيمة الأصول المالية :

- يتم اعتبار الأصل المالي مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقررة من استخدام الأصل ، و يتم قياس قيمة خسارة الإضمحلال المتعلقة بأصل مالي تم إثباته بالتكلفة المستهلكة بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقررة باستخدام سعر الفائدة الفعلي للأصل ، و يتم قياس خسائر الإضمحلال المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة .

- يتم إجراء إختبار الإضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة ، و بالنسبة للأصول المالية الأخرى فإنه يتم إجراء إختبار الإضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان .

- يتم الاعتراف بكافة خسائر الإضمحلال في قائمة الدخل ، هذا و يتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل .

- يتم إلغاء خسائر الإضمحلال إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الإضمحلال . الأصول المالية التي تقاس بالتكلفة المستهلكة و الأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية يتم الاعتراف بالإلغاء في قائمة الدخل . يتم الاعتراف بإلغاء خسائر الإضمحلال للأصول المالية المتاحة للبيع و التي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية .

٢/١٤/٢ إضمحلال قيمة الأصول غير المالية :

- تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للمجموعة بخلاف الأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال .

- يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحتك المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستراتيجية . تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية و تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول . يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل .

- تتمثل القيمة الإستراتيجية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستراتيجية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر .

- يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ المركز المالي و في حالة وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة أو عدم وجودها يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال وذلك في الحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمته التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال .

١٥/٢ أسس التعامل مع الأطراف ذات العلاقة :

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة تشقيقة و الشركة لتابعه لها و كبار المساهمين و المديرين و الإدارة العليا للشركة ، و تتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملتها العادية باستخدام نفس أسس التعامل التي تتم مع الغير ووفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة .

## شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية

### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

#### عن السنة المالية

من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### ١٦/٢ قائمة التدفقات النقدية:

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للمطابقة غير المباشرة وتعتبر النقدية وما في حكمها هي النقدية بالصندوق ولدى البنوك .

#### ١٧/٢ النقدية وما في حكمها:

تعرض إعداد قائمة التدفقات في النقدية وما في حكمها لتشمل على أرصدة النقدية لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل .

#### ١٨/٢ ضريبة الدخل و الضريبة المؤجلة:

##### ١/١٨/٢ ضريبة الدخل:

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية .

##### ٢/١٨/٢ الضريبة المؤجلة:

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة الناشئة عن فروق مؤقتة بين قيمة الأصول و الإلتزامات طبقاً للأساس المحاسبي و قيمتها طبقاً للأساس الضريبي . هذا و يتم تحديد قيمة الأصول و الإلتزامات الضريبية المؤجلة في ضوء الطريقة التي سيتم بها تحقيق قيم هذه الأصول أو سداد هذه الإلتزامات ، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ المركز المالي .  
يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل . و يتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية  
يتم إدراج ضريبة الدخل الجارية و الضريبة المؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة .

#### ١٩/٢ نصيب المساهم في الأرباح (الخسائر):

تعرض الشركة النصيب الأساسي و المخفض للسهم لأهمها العادية ، و يتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة صافي أرباح أو خسائر الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة ، و يتم تحديد النصيب المخفض للسهم في الأرباح بتعجيل الأرباح أو الخسائر الخاصة بحملة الأسهم العادية و المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بكل الإحتمالات المخفضة للأسهم العادية و التي تتكون من السندات القابلة للتحويل و خيارات الأسهم الممنوحة للعاملين .

#### ٢٠/٢ نظام التعاشات للعاملين:

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ و تعديلاته وتحمل مساهمة الشركة على قائمة الدخل طبقاً لاساس الاستحقاق ، و وفقاً لهذا النظام يقتصر التزام شركة على قيمة تلك المساهمة .

#### ٢١/٢ قياس القيمة العادلة:

إن إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب تحديد القيمة للعادلة لكل من الأصول و الإلتزامات المالية و الغير مالية. تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل / تحويل التزام في معاملة مغلظة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس .  
و يستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للإلتزام .



بالنسبة للأصول المتداوله في سوق نشط ، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية للمعته .  
و تُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهه أو بالإستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة .  
و تستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة و التي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة ، و من ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها و تقلل إستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى .  
و يجري تصنيف جميع الأصول و الإلتزامات التي تقاس قيمتها لعادله أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناءً على أقل مستوي و الذي يعد جوهرياً لقياس القيمة لعادله ككل و ذلك كما يلي :  
\* المستوي الأول : قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدله) لأصول أو إلتزامات مطابفاً تماماً في لسوق نشطه .  
\* المستوي الثاني : قياس القيمة لعادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول لورده في المستوي الأول و لكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار) .  
\* للمستوي الثالث : قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها) .  
و فيما يتعلق بالأصول و الإلتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر ، تحدد الشركة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة لعادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية .  
و لأغراض الإفصاحات للقيمة العادلة ، وضعت الشركة قنات للأصول و الإلتزامات استناداً إلى طبيعتها ، و خصائصها و المخاطر المرتبطة بكل منها و المستوي التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه .

#### ٢٢/٢ الأرقام المقارنة

يعاد تويبب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في العام الحالي.

#### ٢٢/٢ أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال :

تهدف إدارة شركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية وتوفير والحفاظ على الفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال و المحافظة على الفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة ببحث التغيير في قيمة التوزيعات المقترحة أو إصدار اسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة .

وتقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال وذلك من خلال المؤشرات المالية والاقتصادية .  
ويتملك اجمالي رأس المال في اجمالي حقوق الملكية للشركة بالإضافة إلى الإلتزامات طويلة الأجل وتعتمد الشركة على الموارد الذاتية وتسهيلات الموردين ولا يوجد أي لروض أو إلتزامات بنكية على لشركة .

#### ٢٢/٢ سياسة الشركة في تدعيم الاحتياطات بخلاف الاحتياطي القانوني :

طبقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه عند اجراء أي توزيعات يتم البدء باقتطاع مبلغ يوزاي ٥ % على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني .  
وبعد اجراء لتوزيعات على المساهمين والعاملين يمكن وبناء على اقتراح مجلس الإدارة ترحيل الفوائض من الأرباح إلى السنة المقبلة كأرباح مرحلة أو يكون به احتياطي غير عادي أو مال للاستهلاك غير عادي ، ويستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة فيما يكون أو في بمصالح الشركة ( مادة ٥٦ ، ٥٧ ) من النظام الأساسي .

شركة الاستثمار العقاري العربي، الشركة - شركة مساهمة مصرية

الإبلاغ عن القيمة المتزامنة المالية

عن السنة المالية

من 1/1 يناير 2020 وحتى 31 ديسمبر 2020

3 - الأصول المالية

عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في	عن 31 ديسمبر في
2019/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31	2020/12/31
مبالغ تكافؤ الأصل في	مبالغ تكافؤ الأصل في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في	مجموع الاصول في
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٦,٠٨١,٩٠٢	٤,٨٢٤,٩٦٢	٢,٠٢١,٩٨٧	٢٥٦,٦٦٦	٢,٧٦٥,٠٤٨	١٢,٨٤٦,٩٥٠	١٢,٨٤٦,٩٥٠	١٢,٨٤٦,٩٥٠	١٢,٨٤٦,٩٥٠	١٢,٨٤٦,٩٥٠	١٢,٨٤٦,٩٥٠
١,٧٥٠	١	١٢٠,٦٦٦	١,٧٤٩	١١,٤٥٠	١٢,٢٠٠	-	-	-	١٢,٢٠٠	-
١	١	٢٨,٤٩٩	-	٢٨,٤٩٩	٢٨,٥٠٠	-	-	-	٢٨,٥٠٠	-
٤٥,٦٤٩	٢٧,٢٩٩	٤٠,١٧٥	٧,٧٥٧	٢٢,٤١٨	٧٧,٥٦٧	-	-	-	٧٧,٥٦٧	-
٥٨,٩٨٧	٢٧,٧٥٩	٤٥٠,٥٥٨	٤٩,٦٦٨	٤٤٤,٢٢٠	٥١٢,٢١٧	-	-	-	٥٠٢,٢١٧	-
٧٩,٩٠٥	٤٦,٦٧٢	٢١,٠٦٥	٢٢,١٢٢	١٧٦,٥٠٢	٢٥٦,٤٠٨	-	-	-	٢٥٦,٤٠٨	-
١٠,٢١٧,٩٩٤	٤,٩٢٢,٢٨٩	٣,٩٠٩,٥٥٢	٢١١,٢٠٥	٢,٥١٨,٦٤٨	١٢,٨٤٥,٩٤٤	-	١٠,٠٠٠	١٢,٨٣٥,٩٤٤	-	١٢,٨٣٥,٩٤٤

(١٧/٣) لا توجد التزامات أو فوائد متوقعة على ملكية الأصول المالية في 31 ديسمبر 2020

(١٧/٣) لا توجد أصول مالية متوقعة أو متوقعة في 31 ديسمبر 2020

(٢٢/٣) لا توجد أصول مالية متوقعة أو متوقعة عن الاستحقاق في 31 ديسمبر 2020

(٢٣/٣) لا توجد أصول مالية متوقعة أو متوقعة عن الاستحقاق في 31 ديسمبر 2020

(٢٤/٣) لا توجد أصول مالية متوقعة أو متوقعة عن الاستحقاق في 31 ديسمبر 2020

مجموع الإهلاك مبداً في 31 ديسمبر 2020 مبلغ ٢,٠٢١,٩٨٧ جنية مصري كما يلي:

2020/12/31	جنية مصري
١٢,٢٠٠	١٢,٢٠٠
٢٨,٥٠٠	٢٨,٥٠٠
٢٠,٥٧٥	٢٠,٥٧٥
٢,٦٠٧	٢,٦٠٧
٥١٤,٢٠١	٥١٤,٢٠١

(٢٣/٣) لم تخصص الاصول حسن فائدة فبداً عن فترة الملكية لمصلحة في 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

2020/12/31	جنية مصري
٢٤١,٢٠٥	٢٤١,٢٠٥
٢٤١,٢٠٥	٢٤١,٢٠٥



شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - استثمارات في شركات شقيقة :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

النسبة	نسبة المساهمة	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
		جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦.٠٠ %		٨٧,٣٣٣,١١٥	٨٧,٣٣٣,١١٥	شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية
٢٠.٤٦ %		٢,٢٤٥,٠٠٠	٢,٢٤٥,٠٠٠	الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية
٤٤.٤٠ %		٢,٢٢٠,٠٠٠	٢,٢٢٠,٠٠٠	شركة المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويلي
٤٠.٠٠ %		١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري
		٩٢,٨٩٨,١١٥	٩٢,٨٩٨,١١٥	الإجمالي

وتتمثل البيانات المختصرة عن شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية - طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ - فيما

يلي :

البيان	شركة البحر الأحمر للتنمية السياحية جنيه مصري
الاصول طويلة الاجل	١٩١,٤٠٢,٩١٠
الاصول المتداولة	١٨,٤٨٢,٥٠٧
حقوق الملكية	١٩٠,٦٥٥,١٤٥
الالتزامات طويلة الاجل	٣١٥,١٤٨
الالتزامات المتداولة	١٨,٩١٥,١٢٤
اجمالي الإيرادات	٢٨,٠٧٢,٦١٠
التكاليف و المصروفات	٢٧,٣٨٧,٣٤٩

وتتمثل البيانات المختصرة عن الشركات الشقيقة - طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - فيما يلي :

البيان	الدولية للاستثمار و الخدمات التعليمية جنيه مصري	المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويلي جنيه مصري	المجموعة العربية للاستثمار العقاري جنيه مصري
الاصول طويلة الاجل	٩٤٥,٠٠٥	٢,٨٠٠,٠٠١	٨,٤٨٠,٠٠٢
الاصول المتداولة	٥٤,٣٧٨,٠١٢	٦,٩٠٣,٣٤١	١٢,٤٢٧,٨٨٣
حقوق الملكية	٣,٣٦٨,٥٥٥	٥,٢٤٠,٤٩٢	٢,٦٩٣,٥٧٨
الالتزامات طويلة الاجل	-	-	-
الالتزامات المتداولة	٥١,٩٥٤,٤٦٢	٤,٤٦٢,٨٥٠	١٨,٢١٤,٣٠٧
اجمالي الإيرادات	١,٦٧٢,١٣٥	-	-
التكاليف و المصروفات	١,١٠٩,٣٠٥	١٥,٢٥٠	٣٢,٦٤١

\* تتمثل القيمة العادلة للاستثمارات في الشركات الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في القيمة الاسمية لهذه الاستثمارات حيث انها ليست لها اسعار رسمية منشورة .

شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥ - استثمارات متاحة للبيع :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٩/١٢/٣١  
جنيه مصري

٢٠٢٠/١٢/٣١  
جنيه مصري

نسبة  
المساهمة

١٦٥,٠٠٤

-

١ / ٥ استثمارات متاحة للبيع - متبذرة في البورصة :  
شركة المجموعة المصرية العقارية % ٢.٠٠

٢,٣٦٣,٩٠٠

٢,٣٦٣,٩٠٠

٢ / ٥ استثمارات متاحة للبيع - غير نشطة ( بالتكلفة ) :  
الشركة العربية للسياحة % ٤.٦٣

٣,٩٥٠,٠٠٠

٣,٩٥٠,٠٠٠

شركة العاشر للتنمية والاستثمار % ٥.١٠

١,٠٠٠,٠٠٠

١,٠٠٠,٠٠٠

شركة شادم جولف للاستثمار السياحي % ٦.٦٧

٧,٤٧٨,٩٠٤

٧,٣١٣,٩٠٠

الإجمالي

( ١-٥ ) قامت إدارة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ بتحويل سهم شركة المجموعة المصرية العقارية البالغ تكلفتها  
لدفترية ١٦٥,٠٠٤ جنيه مصري في بداية العام ٢٠٢٠ إلى محفظة الأوراق المالية .

( ٢-٥ ) جميع أسهم هذه الشركات غير مدرجة ببورصة الأوراق المالية و تم مراجعها بالتكلفة نظراً لتعذر قياس القيمة العادلة لهذه  
الاستثمارات في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .



شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ - تكاليف النشاط المؤجلة :

يتمثل هذا البند في تكاليف النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة :

		البيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١,٩٥٥,٦٠١	٥٦,٧٣٣,٧٣٦	تكاليف النشاط المؤجلة في نهاية الفترة
<u>٦١,٩٥٥,٦٠١</u>	<u>٥٦,٧٣٣,٧٣٦</u>	الاجمالي
=====	=====	

(٧ - ١) تتمثل تحليل تكاليف النشاط المؤجلة خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ و حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فيما يلي :

		البيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥,٧٩٦,٧٦٧	٢٠,٨٠٠,٠٦٢	مشروع الاسكان القومي - مدينة ٦ أكتوبر
٣٣,١١٨,٦٧٢	٣٣,٤٥١,٨٤٠	مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر
٢,٧٨٠,٤٥١	٢,٢٧٤,٠٨٣	مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة
٢٥٩,٧١١	٢٠٧,٧٥١	مشروع المستثمر الصغير - مدينة العبور
<u>٦١,٩٥٥,٦٠١</u>	<u>٥٦,٧٣٣,٧٣٦</u>	الاجمالي
=====	=====	

شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨ - عملاء و اوراق القبض :  
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
		١/٨ عملاء :
		١/٩/٨ مشروع زهراء المعادي :
٣,٢٥٣,٤٢١	١,٥٧١,٣١٠	أقساط بيع وحدات بالأجل ( زهراء المعادي )
٣٠,٨٢٨	٥,٨٥٧	أقساط بيع جراجات بالأجل ( زهراء المعادي )
		٢/١/٨ مشروعات الاسكان القومي :
١١٢,٦٩٢,١٧٣	١٠٠,٦٤٦,٥١١	أقساط بيع وحدات بالأجل ( مشروع ٦ أكتوبر القومي - مرحلة اولى و ثالية )
٧٨,٨٠٠,١٨٧	٧٨,٤٦٥,٢٠٥	أقساط بيع وحدات بالأجل ( مشروع بدر القومي - مرحلة اولى )
		٢/١/٨ مشروع الصراوية :
٢١,٧٩٨,٢١٨	١٨,٠٧١,٠٩٨	أقساط بيع وحدات بالأجل ( مشروع لمصراوية )
		٤/١/٨ مشروعات اخرى :
٥٣٥,٨٢١	٤٣٤,٨٣٥	أقساط بيع وحدات بالأجل ( العاشر من رمضان - عمارة ٢٢٢ )
١,٥٤٨,٨٥١	١,٣٢٥,٣٤٩	أقساط بيع وحدات بالأجل ( عمارة مدينة العنبر )
		٢/٨ اوراق القبض :
٥٨,١٥٣	٣٨٧,٣٤٣	شيكات تحت التحصيل
<u>٢١٨,٧١٧,٦٥٢</u>	<u>٢٠٠,٩٠٧,٥٠٨</u>	الإجمالي



شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩ - حسابات مدينة من الشركات الشقيقة :  
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	نوع العلاقة	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
		جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مصر البحر الاحمر للتنمية السياحية	شركة شقيقة	٥٣٦,٠٣١	٣٦,٠٣١
شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري	شركة شقيقة	١٣,٧٩٣,٢٦٤	١٢,٢٠٦,٠٩٥
الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية	شركة شقيقة	٢٧,٩٧٠,٨٩٢	٢٨,١٤٦,٨٧٦
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلي	شركة شقيقة	٢٥٣,٥٢٦	١٣٧,٤٠١
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلي - ارض ٦ أكتوبر	شركة شقيقة	٢٧٨,٦٥٦	٢٧٨,٦٥٦
الإجمالي		٤٢,٨٣٢,٣٦٩	٤٠,٨٠٥,٠٥٩

١٠ - الصروفات المدفوعة مقدما و المدينون و الارصدة المدينة الأخرى :  
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مدفوعات مقدمة	-	-
تأمينات لدى الغير	١٢,٣٠٥	١٢,٣٠٥
سلف عاملين	٦٤,٦٠٠	٤٢,٦٠٠
دفعات مقدمة - كسب عمل	-	٤٠,٠٠٠
مقدمات مستحقة	٤,٨٠٠,٤٢٦	٤,٨٠٠,٤٢٦
شركة برايم لتداول الأوراق المالية	٢٠٨,٨٤٧	٣٤٧,٩١٠
شركة تايجون للوساطة في الأوراق المالية	٢٩٢,١٢١	١,٥٩٦,١٢٤
شركة المجموعة الاقتصادية	-	٧٣٤,١١٨
شركة العمران للاستثمارات	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
شركة المهندسون المصريون للاستثمار العقاري العربي ( اينك )	٤,٩١٨,٨٥٦	٤,٩١٨,٨٥٥
مدينون متنوعون	٤,٨١٠	٤,٨١٠
أرصدة مبنية أخرى	٢,٥٦٨	-
الإجمالي	١٠,٥٥٤,٥٣٣	١٢,٧٤٧,١٤٨

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر :  
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٩٧٠,٩٦٨	١٣,٣٠٧,٧٥٧	قيمة محفظة الأوراق المالية بعد التقييم آخر الفترة
<u>٨,٩٧٠,٩٦٨</u>	<u>١٣,٣٠٧,٧٥٧</u>	الإجمالي

(١١ - ١) يمثل تحليل محفظة الأوراق المالية خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ فيما يلي :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
١٠,٤٦٨,٦٢٥	٨,٩٧٠,٩٦٨	
-	١٦٥,٠٠٤	إضاف : المحول من الاستثمارات المتاحة للبيع كوبونات مضافة الى رصيد المحفظة
-	-	
(-)	٢,٢٩٦,٢٢٦	يخصم : تسويات خلال الفترة - مسحوبات و فروق حسابات شركات النمسة
<u>١٠,٤٦٨,٦٢٥</u>	<u>١١,٤٣٢,١٩٨</u>	رصيد المحفظة قبل تقييم الفترة
(١,٤٩٧,٦٥٧)	١,٨٧٥,٥٥٩	يخصم : تقييم محفظة الأوراق المالية خلال الفترة - المحمل على قائمة الدخل
<u>٨,٩٧٠,٩٦٨</u>	<u>١٣,٣٠٧,٧٥٧</u>	رصيد آخر الفترة بعد التقييم

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢ - النقدية وما في حكمها : ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي : البيان	
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٧,٧٠٠	٢٥٣,٥٩٠
١/١٢ النقدية بالصندوق : الخزينة	
٦٢٤,٦٤٣	٤,٩٠٨,٤٩٣
٧٢٥	٧٢٥
١٥,٨٤٥	١٥,١٣٠
٧٤٨,٩١٣	٥,١٧٧,٩٣٨
الاجمالي	

- النقدية بالصندوق و لدى البنوك لا توجد قيود على استخدامها ، كما انها غير مرهونة من قبل الشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .  
- قيمة النقدية و ما في حكمها تساوي قيمة النقدية بالصندوق و لدى البنوك في نهاية الفترة المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

١٢ - الدائرون و الموردين و اوراق الدفع : ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي : البيان	
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦,٦٤١,١٦٨	٦,٦٤١,١٦٨
٤,٥٤٧,٣٧٣	٤,٥٤٧,٣٧٢
١٨,٩١١,٣٠٩	٤٨,٥٥٥,٨٣٠
٨٦١,٨٢٨	١,٧١٦,٢٨٨
١٨,٠٠٠	١٦,٠٠٠
٤٨٧,١٢٥	٥٤١,٨٣٧
٦٢٥,٠٥٧	٨٤٥,٣٦٦
٣٧٨,٠٠٠	-
٣٩٥,٢٨٠	٣٩٥,٢٨٠
٣٢,٨٦٥,١٤٠	٦٣,٢٥٩,١٤١
الاجمالي	

٢/١٢ اوراق الدفع :  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات ٦ أكتوبر  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (١٣-٢-١)

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(١٣-٢-١) يتمثل رصيد أوراق الدفع المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر المبالغ رسيدها ٣٩٥,٢٨٠ جنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ في عدد ٢ شيك عبارة عن:

- شيك بقيمة ٢٠٦,٢٨٠ جنية يستحق الدفع في ١٧ يناير ٢٠٢١ .
- شيك بقيمة ١٨٩,٠٠٠ جنية يستحق الدفع في ١٧ يناير ٢٠٢١ .

١٤ - إيرادات النشاط المؤجلة:

يتمثل هذا البند في إيرادات النشاط المؤجلة والتي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠٢٠/١٢/٣١ طبقاً للتخصيصات النقدية وذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة:

المبنيان	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
إيرادات النشاط المؤجلة في نهاية الفترة	١٢٠,٣١٦,٩٩٨	١٣٦,٨٣١,٢٦٤
الإجمالي	١٢٠,٣١٦,٩٩٨	١٣٦,٨٣١,٢٦٤

(١٤ - ١) يتمثل تحليل إيرادات النشاط المؤجلة خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فيما يلي:

المبنيان	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروع مصر لوبية	٧,٧٤٢,٥١٨	١٠,٤٠٩,٥٦٩
مشروع ٦ أكتوبر	٥٤,٧٨٧,٢٧٢	٦٦,٢٩٨,٦٩٤
مشروع مدينة بدر	٥٧,١٣٦,٦٧٥	٥٩,٢٣٠,٣١٦
مشروع عمارة العاشر ٢٢٢	١٠٠,٤٦٢	١٧٨,٦٣٨
مشروع عمارة العبور / مشروع المستثمر الصغير	٥٥٠,٠٧١	٧١٤,٠٤٧
الإجمالي	١٢٠,٣١٦,٩٩٨	١٣٦,٨٣١,٢٦٤

١٥ - التزامات ضريبية مستحقة :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

المبيان	
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١/١٥ ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة :	
٩,٤٩٠,٧١٩	٥,٩٩٧,٠٠٠
فروق فحص ضرائب الدخل عن سنوات سابقة ( من سنة ٢٠٠٨ حتى سنة ٢٠١١ )	
يضاف :	
-	-
تسويات ضرائب خلال الفترة	
يخصم :	
(٣,٤٩٣,٧١٩)	(١,٠٠٠,٠٠٠)
-	(٤,٩٩٧,٠٠٠)
المسدد خلال الفترة	
تسويات ضرائب خلال الفترة	
٥,٩٩٧,٠٠٠	-
اجمالي ضريبة الدخل عن السنوات السابقة (من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١١)	
٢/١٥ ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة :	
٢,٤٦٨,٥٧٥	١,٤٦٨,٥٧٥
فروق فحص ضرائب الدخل عن سنوات سابقة ( من سنة ٢٠١٢ حتى سنة ٢٠١٤ )	
يضاف :	
-	٤,٩٩٧,٠٠٠
تسويات ضرائب خلال الفترة	
يخصم :	
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٩٨٣,١٢٩)
المسدد خلال الفترة	
١,٤٦٨,٥٧٥	٤,٤٨٢,٤٤٦
اجمالي ضريبة الدخل عن السنوات السابقة (من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤)	
٧,٤٦٥,٥٧٥	٤,٤٨٢,٤٤٦
رصيد التزامات ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة	

سركة الاستعمار العقاري العربي (البحر) سركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦ - المصروفات المستحقة و الأرصدة الدائنة الأخرى :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣٠,٠٠٠	-
١٠٢,٨٨٨	١١٣,٠٣٤
٥,٤٥٠	٥,٤٥٠
١٨,٤٨٦	٦٤,٣٩٣
-	١٣,٠٠٠
٧,٥٣٢,١٠٣	٩,٥١٢,٦١١
١٢,٣٥٢,١٨٤	١٣,٧٣٦,٧٣٤
٤٣٥,٧٥٠	٤٣٥,٧٥٠
١,٦١٨,٤٦٧	١,٨٣٩,٤٦٧
١,٠٩٧,٠٩٩	١,٣٧٦,٦٧٢
<u>٢٣,٢٩٢,٤٢٧</u>	<u>٢٧,٠٩٧,١١١</u>

١/١٦ المصروفات المستحقة :

تعاقب مراقب الحسابات

لمساهمة التكاليفية المستحقة

٢/١٦ الأرصدة الدائنة الأخرى :

تأمينات للغير

مصلحة الضرائب - ضرائب خصم للغير

مصلحة الضرائب - ضرائب كسب العمل

اتحاد ملاك مشروع بدر - ودیعة الصيانة

اتحاد ملاك مشروع اكثوبر - ودیعة الصيانة

اتحاد ملاك مشروع المسراوية - ودیعة الصيانة

تأمينات ضمان اعمال

حسابات دائنة اخرى

الاجمالي

١٧ - ضريبة الدخل المستحقة :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٤٠٣,٩٩٧	-
-	١,١٠٣,٩٠٠
<u>١,٤٠٣,٩٩٧</u>	<u>١,١٠٣,٩٠٠</u>
<u>١,٤٠٣,٩٩٧</u>	<u>١,١٠٣,٩٠٠</u>

١/١٧ ضريبة الدخل المستحقة الجارية :

\* الضريبة المستحقة عن السنة المالية من

أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

\* الضريبة المستحقة عن السنة المالية من

أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

اجمالي ضريبة الدخل الجارية

اجمالي ضرائب الدخل المستحقة

١٨ - رأس المال :

- حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٤٠ مليون جنيه مصري ورأس مال مصدر ١٠.٥ مليون جنيه مصري وتم زيادته إلى ٢١ مليون جنيه مصري موزع على ٢١٠٠٠٠ سهم قيمة السهم ١٠٠ جنيه مصري ، وتم زيادته إلى ٤٠ مليون جنيه مصري ، موزع على ٤٠٠٠٠٠ سهم وجميعها أسهم نقدية.

- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٣ قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل القيمة الاسمية لتصبح ١٠ جنيه مصري .

- بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٠٤ قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل رأس المال المرخص به ليصبح بمبلغ ١٠٠ مليون جنيه مصري وزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٤٤ مليون جنيه مصري ، قيمة السهم ١٠ جنيه وجميعها أسهم نقدية مسددة بالكامل وقد تم التأشير بالسجل التجاري بالزيادة بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٤ .

- بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٠٧ قرر مجلس الإدارة زيادة رأس المال المصدر من ٤٤ مليون جنيه مصري إلى ٦١.٦ مليون جنيه مصري ، قيمة السهم ١٠ جنيه وجميعها أسهم نقدية مسددة بالكامل وقد تم التأشير بالسجل التجاري بالزيادة في ٢٠٠٨/٣/١٩ .

- بتاريخ ٣ ابريل ٢٠٠٨ قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل رأس المال المرخص به ليصبح بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري ، كما تمت المرافقة على تجزئة السهم لتصبح قيمة السهم الاسمية ١ جنيه بدلا من ١٠ جنيه لكل سهم وبالتالي أصبح عدد الأسهم المصدرة ٦١٦٠٠٠٠٠ سهم بدلا من ٦١٦٠٠٠٠ سهم ، وقد تم التأشير بالسجل التجاري في ٢٠٠٨/٤/٣ .

- بتاريخ ١٢ اغسطس ٢٠٠٨ تم تعديل رأس المال المصدر ليصبح ٢٤٦.٤ مليون جنيه ، المبالغ المؤداة منه ٢٤٦.٤ مليون جنيه مصري موزع على ٢٤٦.٤ مليون سهم قيمة السهم ١ جنيه مصري ، وقد تم التأشير بالسجل التجاري في ٢٠٠٨/٨/١٧ .

ويتمثل تحليل رأس المال في نهاية الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ على النحو التالي :

البيان	نسبة المشاركة %	عدد الاسهم	القيمة
شركة المهندسون المصريون للامكان المتكامل	٩.٧٣٦	٢٣,٩٨٨,٩٣٠	٢٣,٩٨٨,٩٣٠
سامح سليم حرفوش	٠.٠٢٧	٦٦,٨٠٠	٦٦,٨٠٠
مصطفى كمال عبد الله	٠.٠٠٢	٥,٦٠٩	٥,٦٠٩
سهم الاكتتاب العام	٩٠.٢٣٥	٢٢٢,٣٣٨,٦٦١	٢٢٢,٣٣٨,٦٦١
الاجمالي	١٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠

سردہ الاستثمار العقاري العربي (البيجو) سرده مساهمه مصريه  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة المالية  
من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩ - الأرباح المرحلة:	
وتمثل هذا الرصيد فيما يلي:	
	البينان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٧٤٤,٣١٥	٧٣,٣٨٥,٨٧٨
رصيد أول الفترة قبل التعديل	
تعديلات لتسوية الأرباح المرحلة:	
* فروق أرباح بيع وحدات مرتجعة من السنوات السابقة	
(١,٤١٢,٩٠٧)	(١,١٩٥,٥١٣)
* تسويات فروق قحس شريفة الدخل من السنوات السابقة	
(٢,٤٦٨,٥٧٥)	(-)
* تسويات خلال العام (تسويات حسابات من ٢٠١٩)	
(-)	(٣٠,١٣١)
٦٦,٨٦٢,٨٣٣	٧٢,١٦٠,٢٣٤
رصيد أول الفترة بعد التعديل	
يضاف:	
أرباح العام السابق بعد ضرائب الدخل	
٦,٨٦٦,٣٦٣	٥,١٢٨,١٤٠
يخصم:	
المحول إلى الاحتياطي لقانوني من أرباح عام ٢٠١٩	
(٣٤٣,٣١٨)	(٢٥٦,٤٠٧)
٧٣,٣٨٥,٨٧٨	٧٧,٠٣١,٩٦٧
الإجمالي	

٢٠ - التزامات طويلة الأجل:	
وتمثل هذا الرصيد فيما يلي:	
	البينان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٠١,٥٥٨	٢٠٦,٢٧٩
أوراق دفع طويلة الأجل مستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (٢٠٢٠)	
٦٠١,٥٥٨	٢٠٦,٢٧٩
الإجمالي	

(٢٠-١) يتمثل رصيد أوراق الدفع طويلة الأجل المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر البالغ رصيدها ٢٠٦,٢٧٩ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فيما يلي:

عدد ١ شوك قيمته مبلغ ٢٠٦,٢٧٩ جنيه يستحق في ١٧ يناير من عام ٢٠٢٢ وذلك لعدد ٥ فدان للمرحلة الرابعة -



٢٦ - المبيعات / الإيرادات :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١/١٢/٢٠١٩ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠ جنيه مصرى	البيان
		١/٢٦ إيرادات النشاط :
٦,٨٦٩,٧٢٦	٤,٤٥٨,٧٨٥	مشروع ٦ أكتوبر - اسكان قوسى
٤,٧٣١,٧٧٣	١٠,٥٤٦,٧٩٦	مشروع مدينة بدر
-	-	مشروع المعصراوية
-	-	مشروع عمارة العبور - المستثمر الصغير
-	-	مشروع عمارة العاشر
-	-	مشروع ٦ أكتوبر - المستثمر الصغير
-	-	إيرادات حق انتفاع الحديقة مشروع المعصراوية
٣,٠٥٢,٤٤٧	٢,٦٦٧,٠٥٦	٢/٢٦ ما يخص الفترة من الإيرادات المؤجلة :
٩,٩٧٠,٥٤٠	٩,٧٥٥,٠٣٠	مشروع المعصراوية
-	-	مشروع بدر القوسى
-	-	وحدةين مدينة بدر
١٥,٠٥٣,٣٦١	١٤,٦٩٤,٥٥٥	مشروع ٦ أكتوبر
-	-	مشروع زهراء المعادى
٧١,٤٦٦	٧٨,١٧٦	مشروع عمارة العاشر
٢٢٨,٦٠١	١٦٣,٩٧٦	مشروع عمارة العبور
<u>٣٩,٩٧٧,٩١٤</u>	<u>٤٢,٣٦٤,٣٦٩</u>	الإجمالي

٢٢ - تكلفة المبيعات / تكلفة الحصول على الإيرادات :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

المليان

السنة المالية من	السنة المالية من
أول يناير ٢٠١٩	أول يناير ٢٠٢٠
حتى ٣١/١٢/٢٠١٩	حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري

١/٢٢ تكاليف إيرادات النشاط :

٦,٤٩٩,٢١٩	٣,٨٢٦,٦٧٢	مشروع ٦ أكتوبر
٤,٧٧٠,٤٢٣	١٥,٥٢٨,١٤٢	مشروع مدينة بدر
-	-	مشروع المصراوية
-	-	مشروع عمارة المبور - المستثمر الصغير
-	-	مشروع عمارة العاشر
-	-	مشروع ٦ أكتوبر - المستثمر الصغير
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	تكاليف اضافية خلال الفترة

٢/٢٢ ما يخص الفترة من التكاليف المؤجلة :

٥٤٦,٨٤٠	٥٠٦,٣٦٨	مشروع المصراوية
٥,٧٤٣,٠٧٥	٦,٢٩٨,٨٨٦	مشروع الإسكان القومي مدينة بدر
٧,٩٠٦,٤٥٨	٧,٩٦٨,٥٠٩	مشروع الإسكان القومي مدينة ٦ أكتوبر
-	-	مشروع زهراء المعادى
٩٨,٦١٧	٥١,٩٦٠	مشروع عمارة المبور

٣/٢٢ أخرى :

٦٥,٨١٣	٣٥,٦٤٢	خصم تعجيل الدفع
--------	--------	-----------------

٢٩,٦٣٠,٤٤٥

٣٤,٢١٦,١٧٩

الاجمالي

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١/١٢/٢٠١٩ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠ جنيه مصرى	البيان
٣٧٨,٤٩٠	٣٤١,٣٠٥	اهلاكات الاصول الثابته
٩٥,٤٥٣	٣٤,٥٣٢	رسوم و مرائب
٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	تبرعات
٢٦٦,١٧٥	٢٠٤,٣٧٠	مصروفات قضائية
٩٠٤,٠٦٠	١,٤٥٧,٢٠٠	مربحات و اجور و ما فى حكمها
٣٦,٦٠٥	٢٥,٠٧٤	مصروفات سفر و التنقلات
٢٣٢,٩٣٢	٩٢,١٢٤	مصاريف نور و مياه و تليفون و غاز و بريد
٨٠,٣٣٦	٧٩,١٢٢	مطبوعات و ادوات كتابيه و مستلزمات حاسب
١٠٢,٨٨٨	١١٣,٠٣٤	المساهمة التكافليه
٣٥,٠٠٠	-	تعاب مراجع الحسابات
٨٧,٨٠٢	٦٣,٦٠٩	اصلاح و صيانة
٤٥٢,٨١٩	٤٠٢,٩٤٦	مصروفات البورصة والبيئه و النشر و الاعلان و اوراق ماليه
١٠,٨٨٩	١٠,٠٧٦	مصروفات و فولد بنكيه
٣٤٧,٥١٦	٢٢١,٠٢١	مصروفات اخرى
<u>٣,٠٢٧,٩٦٥</u>	<u>٣,٠٤٧,٤١٣</u>	الاجملى

٢٤ - مرتبات ومكافآت وبدلات مجلس الإدارة:

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي:

البيانات

السنة المالية من	السنة المالية من
أول يناير ٢٠١٩	أول يناير ٢٠٢٠
حتى ٣١/١٢/٢٠١٩	حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري

٤٦٦,٨٠٠ -

أجور ومرتبات أعضاء مجلس الإدارة

٤٦٦,٨٠٠ -

الإجمالي

٢٥ - إيرادات أخرى عادية:

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي:

البيانات

السنة المالية من	السنة المالية من
أول يناير ٢٠١٩	أول يناير ٢٠٢٠
حتى ٣١/١٢/٢٠١٩	حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري

١٢,٩٥٨ ٢٨,٣٥٠

إيرادات إيجارات جزائري

٥٥٤,٦٧٨ ٥٧١,٩١٧

فوائد تأخير

٢٨٩,٣٨٦ ٢٤٧,٠٨٠

إيرادات متنوعة - رسوم تنازل و رسوم قضائية من العملاء

٨٥٧,٠٢٢ ٨٤٧,٣٤٧

الإجمالي

٢٦ - تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل:

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي:

البيانات

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١/١٢/٢٠١٩ جنيه مصري	السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠ جنيه مصري	
٥,١٢٨,١٤٠	٦,٨٤٥,٩٦٦	صافي الربح المحاسبي بعد الضرائب طبقاً لنتيجة قائمة الدخل عن الفترة
-	-	يضاف الي صافي الربح المحاسبي:
٣٧٨,٤٩٠	٥١٩,٤٢٩	إيرادات خاضعة للضريبة عن سنوات سابقة
١,٤٠٣,٩٩٧	١,١٠٣,٩٠٠	الإهلاك المحاسبي
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	ضريبة الدخل
١,٤٩٧,٦٥٧	-	التبرعات لغير الحكومة
١٠٢,٨٨٨	١١٣,٠٣٤	فروق تقييم استثمارات محفظة الأوراق المالية
١٧٠,٢٨٠	٨٤,٤٠١	المساهمة التكاليفية ٢.٥ في الألف
		إضافات أخرى
(١,٤١٢,٩٠٧)	(١,١٩٥,٥١٣)	يخصم من صافي الربح المحاسبي:
(٧٠٨,٤٩٠)	(٦٨٩,٤٣٨)	تكاليف واجبة الخصم عن سنوات سابقة
(-)	(١,٨٧٥,٥٥٩)	الإهلاك الضريبي
(٥٠,٧٤٨)	(-)	فروق تقييم استثمارات محفظة الأوراق المالية
(٢٦٩,٣٢٠)	(-)	أرباح تقييم استثمارات متاحة للبيع غير محققة
		توزيعات الأوراق المالية
٦,٢٤١,٩٨٧	٤,٩٠٩,٢٢٠	
(٦,٠٠٠)	(٣,٠٠٠)	يخصم:
(-)	(-)	التبرعات
(-)	(-)	الخصائر المرحلة
		الإعطاءات
٦,٢٣٩,٩٨٧	٤,٩٠٦,٢٢٠	الوعاء الضريبي - أرباح
٦,٢٣٩,٩٨٧	٤,٩٠٦,٢٢٠	الوعاء الضريبي بعد التقريب
% ٢٢.٥٠	% ٢٢.٥٠	نسبة الضريبة
١,٤٠٣,٩٩٧	١,١٠٣,٩٠٠	ضريبة الدخل الفعلية
-	-	يضاف:
١,٤٠٣,٩٩٧	١,١٠٣,٩٠٠	فروق ضريبة التوزيعات للأهم و الحصص
		ضريبة الدخل المحملة على قائمة الدخل

27 - الموقف الضريبي :

1/27 ضرائب الدخل :

عام 1991 حتى 2000 :

تم الربط و تم عمل قرار تقسيط بمركز كبار الممولين ، و خلال عام 2015 تم عمل قرار تقسيط بمركز كبار الممولين للضرائب المستحقة وتم السداد بالكامل و يوجد رصيد تم سداده للزيادة بمبلغ 33,456 جنية مصري .

عام 2001 حتى عام 2002 :

تم القخص الضريبي وتم الربط و تم سداد كافة المستحقات و لا توجد ضرائب واجبة السداد على نشاط الشركة عن الفترة المذكورة .

من عام 2008 حتى عام 2011 :

عام 2008 تم القخص و تم سداد مبلغ 983,851 جنية مصري المستحق بالكامل .

عام 2009 تم القخص و تم الربط مبلغ 1,327,175 جنية مصري وتم سداد مبلغ 633,456 جنية مصري .

عام 2010 تم القخص و مستحق مبلغ 4,003,225 جنية مصري و تم السداد بالكامل .

عام 2011 تم القخص و تم اعتماد خسائر ضريبية مرحلة بمبلغ سداد 4,276,035 جنية مصري ترحل الى سنوات القخص القائمة. و تم سداد كافة المستحقات الضريبية بالكامل و الرصيد المذكور بالمركز المالي عبارة عن فوات للتأخير و النزاع منظور امام لجنة الطعن الضريبي و لم يتم تجديد جلسه حتى تاريخه .

عام 2012 ، 2013 ، 2014 :

ورد الى الشركة نموذج 32 فحص ضرائب عن السنوات المذكورة و تم القخص ، و ورد الى الشركة نموذج 19 ، تم الاعتراض عليه في الموعد القانوني المحدد و تم إحالة النزاع الى اللجنة الداخلية بالمأمورية .

\* و بتاريخ 2016/9/6 قامت ادارة الشركة بتعديل الاقرار لضريبي الخاص بعام 2014 طبقاً لمتطلبات التعليمات التفسيرية رقم (3) لسنة 2016 و الخاصة باعتبار الضريبة الاضافية من التكاليف واجبة الخصم طبقاً لاحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 91 لسنة 2005 و منها قامت ادارة الشركة باثبات مبلغ 35,422 جنية مصري مسدد بالزيادة لمصلحة الضرائب - مركز كبار الممولين - تم ادراجه ضمن الارصدة المدينة الاخرى ، و تم استهلاكه في سداد جزء من الضرائب المستحقة عن عام 2009 .

السنوات من 2012 حتى 2014 تم القخص و انتهاء نزاع في اللجنة الداخلية بالمأمورية و استحق على الشركة مبلغ 2,468,575 جنية مصري شاملة غرامة مادة (87) مكرر و تم سداد المبلغ بالكامل . وتم تقديم طلب بالتجاوز عن الغرامات طبقاً لاحكام القانون 173 لسنة 2020 .

عام 2015 :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة 2015 في الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ 976,010 جنية مصري بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطني الاهلي فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ 2016/4/27 ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اي فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

عام 2016 :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة 2016 في الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ 696,634 جنية مصري و ذلك بعد خصم الضرائب السددة بالزيادة من سنة 2014 بمبلغ 35,422 جنية مصري بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطني الاهلي فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ 2017/4/27 ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اي فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

عام 2017 :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة 2017 في الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ 1,850,610 جنية مصري و ذلك بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطني الاهلي فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ 2018/4/29 ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اي فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

عام ٢٠١٨ :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٨ في الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار بمبلغ ١,٣٢٣,٥٤٤ جنية مصرى . و ذلك بموجب السداد الإلكتروني ببنك قطر الوطنى الأهلئ بتاريخ ٢٠١٩/٤/٧ ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم أى فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

عام ٢٠١٩ :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٩ في الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار بمبلغ ١,٤٠٣,٩٩٧ جنية مصرى و ذلك بموجب السداد الإلكتروني ببنك قطر الوطنى الأهلئ بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٧ ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم أى فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

٢/٢٧ ضرائب كسب العمل:

تم الفحص حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ وقد تم سداد المستحق على الشركة حتى آخر مطالبة ولا يوجد ضرائب واجبة الاداء ، و تطالب المأمورية لشركة بسداد مبلغ ٢٩١٠٦ جنية مصرى وما زال الامر محل خلاف مع المأمورية . حيث ان الشركة قامت بالسداد بالكامل .  
الفترة من ٢٠٠٥/١/١ حتى ٢٠٠٥/٦/٣٠ ورد مطالبة من مركز كبار الممولين - شعبة كسب عمل - بمبلغ ٨٢,٠٢٤ جنية مصرى كفسروق فحص ضريبي على المرتبات و الاجور و تم الاعتراض عليه و المطالبة باسقاط المنيوية للتقدم .  
الفترة من ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠٠٨/١٢/٣١ ورد مطالبة من مركز كبار الممولين - شعبة كسب العمل - بمبلغ ٢,٥١٥,٤١١ جنية مصرى كضرائب مستحقة على المرتبات و الاجور و تم الاعتراض عليه و المطالبة باسقاط المنيوية من ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ للتقدم، وفحص عام ٢٠٠٨ على لسلس ولقى .

و تم تقديم طلب تصالح الى مركز كبار الممولين و تم عقد لجنة داخلية بالمأمورية عن السنوات من ٢٠٠٥/١/١ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ و تم الاتفاق بالمأمورية و قامت الشركة بسداد كافة المستحقات عن هذه الفترة و تم اخطار لجنة الطعن بما يفيد التصالح وسداد كافة الضرائب المستحقة .  
تم الفحص و ربط الضرائب المستحقة و تم سداد كافة المستحقات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ، ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة السداد .  
وتقوم شركة باحساب ضريبة كسب العمل و استقطاعها و توريدها لمركز الضريبي لكبار الممولين ( كسب العمل ) بصفة دورية .

٢/٢٧ ضرائب الدمغة:

تم فحص السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ و قد تم سداد المستحق على الشركة حتى آخر مطالبة ولا توجد ضرائب واجبة الاداء ، ولا يوجد أية منازعات قائمة تخص ضرائب الدمغة خلال السنوات المذكورة .  
السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٦ تم الفحص الضريبي و تم اخطار الشركة بالربط و تم الاعتراض عليه فى المواعيد القانونية . و تم احواله النزاع الى اللجنة الداخلية بالمأمورية ، و تم الاتفاق باللجنة الداخلية و تم سداد كافة المستحقات حتى تاريخه .  
السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨ ورد للشركة لمودج (١٩) دمغة بمبلغ ١٣٢,٩٧٩ جنية ، وتم الاعتراض عليه فى الموعد القانونى ، و لا توجد ضرائب مستحقة واجبة الاداء على الشركة .

٤/٢٧ ضريبة القيمة المضافة:

الشركة لا تخضع لمتطلبات التسجيل بقانون الضريبة على القيمة المضافة . و تم تسجيل الشركة اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٢/٢١ تحت رقم تسجيل ٣٩٢-٠٨٣-٢٠٠٠ . و تقوم الشركة بتقديم الأقرارات الشهرية بصفة دورية و بانتظام .

٥/٢٧ التأمينات الاجتماعية:

يتم سداد التأمينات الاجتماعية الخاصة بالشركة بانتظام وبصفة دورية حتى تاريخ الميزانية .

٢٨ - الأدوات المالىة وإدارة المخاطر المتعلقة بها:

١/٢٨ الأدوات المالىة:

تمثل الأدوات المالىة للشركة فى الأصول والالتزامات المالىة ، وتتضمن الأصول المالىة أرصدة النقدية بالصندوق و لدى البنوك وبعض العملاء والمدينون والحسابات المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالىة أرصدة الموردين وبعض أرصدة الدائنين والحسابات لدائنة الأخرى . ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المكممة للقوائم المالىة السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالىة وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات .

٢/٢٨ خطر تقلبات العملات الأجنبية:

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التقلبات فى سعر الصرف الذى يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية . و لا توجد أصول بالعملات الأجنبية ، وكذلك لا توجد التزامات بالعملات الأجنبية فى تاريخ القوائم المالىة المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ . وكما هو وارد بالإيضاح رقم (٢/٢) فى حالة وجود أى أصول أو التزامات بالعملات الأجنبية فقد يتم تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام متوسط أسعار الصرف المعلنة من البنوك التى تتعامل معها شركة فى تاريخ الميزانية.

٣/٢٨ خطر السيولة:

يتمثل خطر السيولة فى مقدرة الشركة على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالىة . وقد تنتج مخاطر السيولة عن عدم بيع أصل مالى بسرعة وقيمة تقارب قيمته العادلة . و تقوم الشركة بإدارة السيولة عن طريق التأكد بشكل دورى من توفر سيولة كافية لمقابلة أية التزامات مستقبلية . و تقوم إدارة الشركة على توفير السيولة الكافية لمقابلة التزاماتها المستقبلية عند استحقاقها .

٤/٢٨ خطر الائتمان:

يتمثل خطر الائتمان فى عدم مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم ويعتبر هذا الخطر إلى حد ما محدوداً نظراً لأن معظم المديونيات تمثل فى عملاء ذوى سمعة مالىة جيدة .

٥/٢٨ خطر سعر الفائدة:

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالىة مع أسعار الفوائد المرتبطة به .

٦/٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالىة:

طبقاً لأسس التقييم المتبعة فى تقييم أصول و التزامات الشركة الواردة بالإيضاح رقم (٢) فإن القيمة العادلة للأدوات المالىة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية فى تاريخ الميزانية .



٢٩ - المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فى التعاملات مع الشركات التابعة و الشقيقة والذى تتعامل معها الشركة على نفس الأسس التى تتعامل بها مع الغير حيث تخضع جميع هذه التعاملات للقواعد والأحداث المعادة و كذا السياسات والوائح المطبقة بالشركة ، ولا توجد معاملات تمت خلال الفترة مع الاطراف ذات العلاقة .

٣٠ - نصيب السهم فى صافى ارباح العام :

تم حساب نصيب السهم فى صافى ارباح العام باستخدام طريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة و التى لم تتغير خلال الفترة - ليس لسدى لشركة أسهم مخفضة - البالغة ٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠ سهم ( مع الأخذ فى الاعتبار التوزيعات المستقبلية المقترحة لكلاً من حصة ارباح للعاملين و حصة أعضاء مجلس الإدارة ) وذلك على النحو التالى :

السنة المالية من	الفترة المالية من	
أول يناير ٢٠٢٠	أول يناير ٢٠١٩	
حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠	حتى ٣١/١٢/٢٠١٩	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
توزيع مقترح	توزيع مقترح	
٦,٨٤٥,٩٦٦	٥,١٢٨,١٤٠	صافى ارباح (خسائر) الفترة بعد الضرائب
-	-	يخصم :
-	-	حصة ارباح للعاملين
-	-	حصة أعضاء مجلس الإدارة
٦,٨٤٥,٩٦٦	٥,١٢٨,١٤٠	صافى الارباح القابلة للتوزيع على ملاك الاسهم العادية
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال
		فترة لارباح الاساسية و المخفضة
٠,٠٢٨	٠,٠٢١	نصيب السهم فى ارباح الفترة - الاساسى و المخفض

(٣٠-١) يتم احتساب حصة العاملين فى التوزيع ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١/١٢/٢٠٢٠ باستخدام مشروع توزيع الفراضى وذلك لأغراض احتساب نصيب السهم فى ارباح الفترة فقط ، وخلال السنة المالية المنتهية فى ٣١/١٢/٢٠٢٠ لا تتعدى الأرباح القابلة للتوزيع البالغة ٦,٨٤٥,٩٦٦ جنيه مصرى الحصة الأولى للتوزيع البالغة ١٢,٣٢٠,٠٠٠ جنيه مصرى ( ٥ % من رأس المال المتفرغ) ومنها لا توجد توزيعات خلال السنة المالية المنتهية فى ٣١/١٢/٢٠٢٠ طبقاً للمادة رقم ٥٧ من النظام الاساسى للشركة .

٣١ - الأحداث هامه :

١/٣١ - أحداث محليه وعالمية :

نتيجة للأحداث الجوهريه المترتبة على انتشار فيروس كورونا المستجد ( كوفيد ١٩ ) فقد تأثر المناخ الاقتصادي العالمى و المحلى و فى ضوء الاجراءات الاحترازية التى تتخذها دول العالم فى تقييد حرية السفر والتقل والقيود التى تفرض على قطاع الأعمال و الذى بالتبعيه يمكن أن يعرض للشركه لاختطار مختلفه قد تودى الى انخفاض الإيرادات ( المبيعات ) و نمو الاعمال ، تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية ، ارتفاع خسائر الائتمان المتوقعه ، الانخفاض فى قيمة الأصول نظراً لوجود توقع بباطل القطاعات التشغيلية فى الأجل المنظور . و هذه الأحداث قد تؤثر على القوائم الماليه للشركه فى الفترات الماليه المستقبلية . و إن كان من الصعب تحديد مقدار هذا التأثير فى الوقت الحالى، فإن هذا التأثير سوف يظهر فى القوائم الماليه المستقبلية و يختلف حجم و مقدار التأثير وفقاً للمدى المتوقع و الفترة الزمنية التى ينتظر عندها انتهاء تلك الأحداث و ما يرتب عليها من آثار . و يصعب عملياً تقديم أى تقدير حسابى للأثار المحتملة فى ظل الظروف المختلفه التى تمر بها البلاد .

رئيس مجلس الإدارة

د / سامح سليم خرفوش  
التوقيع  
١٩٥١