



شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية عن السنة المالية
المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
و تقرير مراقب الحسابات عليها

أحمد سلطان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو
القوائم المالية عن السنة المالية
المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

فهرس القوائم المالية

الصفحة	المحتويات
-	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالى
٢	قائمة الدخل
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير فى حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٣٦ -٦	السياسات المحاسبية و الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية لشركة الاستثمار العقاري العربى - اليكو (شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١) المتمثلة في قائمة المركز المالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة و غيرها 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 وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات

تتصدر مسئوليتنا في إبداء الرأى على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني و تخطيط وأداء 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 والإفصاحات فى القوائم المالية ، وتعتمد الإجراءات التى 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 التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية .
وإننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الرأي

و من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة الاستثمار العقاري العربي - اليكو- في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها 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 حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولأئحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

فترة لفت انتباه

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

القاهرة في ١٤ مارس ٢٠٢٢ .

مراقب الحسابات

أحمد سلطان



س . م . م ٣٤٠٧

زميل جمعية الضرائب المصرية

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٩٩

عضو جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين الدولية

مكتب أحمد سلطان وشركاه

عضو مجموعة Eura Audit International



٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
الأصول				
أصول غير متداولة				
				الأصول الثابتة
٩,٩٣٦,٣٨٩	٩,٦٥٧,٤٢٨	(٣)		استثمارات في شركات شقيقة
٩٢,٨٩٨,١١٥	٩٢,٨٩٨,١١٥	(٤)		استثمارات متاحة للبيع
٧,٣١٣,٩٠٠	٧,٣١٣,٩٠٠	(٥)		
<u>١١٠,١٤٨,٤٠٤</u>	<u>١٠٩,٨٦٩,٤٤٣</u>			إجمالي الأصول غير متداولة
أصول متداولة				
				المخزون
١١٥,١٠١,٧١١	١٩١,١٨١,٣٩٤	(٦)		تكاليف النشاط المؤجلة
٥٦,٧٣٣,٧٣٦	٤٢,٨١٨,٧٧١	(٧)		عسلاء و أوراق القبض
٢٠٠,٩٠٧,٥٠٨	١٧٦,١٧٢,٩٢٥	(٨)		حسابات مدينة من الشركات الشقيقة
٤٢,٨٣٢,٣٦٩	٤٤,٣٠٤,٢٩٦	(٩)		مصرفات مدفوعة مقدماً و مدينون متنوعون و أرصدة مدينة أخرى
١٠,٥٥٤,٥٣٣	١٠,٨٨٩,٧٦٥	(١٠)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
١٣,٣٠٧,٧٥٧	١٨,٢٥٧,٣٧٤	(١١)		النقدية و ما في حكمها
٥,١٧٧,٩٣٨	٧,٥٣٢,٦٩١	(١٢)		
<u>٤٤٤,٦١٥,٥٥٢</u>	<u>٤٩١,١٥٧,٢١٦</u>			إجمالي الأصول المتداولة
<u>٥٥٤,٧٦٣,٩٥٦</u>	<u>٦٠١,٠٢٦,٦٥٩</u>			إجمالي الأصول
حقوق الملكية و الالتزامات				
حقوق الملكية				
				رأس المال المرخص به
٦١٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١٦,٠٠٠,٠٠٠	(١٨)		رأس المال المصدر و المكتتب فيه و المسدد
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	(١٨)		احتياطي قانوني
٢,٧٩٠,٧٩٨	٣,١٣٣,٠٩٦			احتياطي رأسمالي
١٦٩,٣٥٠	١٦٩,٣٥٠			علاوة اصدار اسهم زيادة رأس المال
٥,٠٦٠,٠٠٠	٥,٠٦٠,٠٠٠			ارباح مرحلة
٧٧,٠٣١,٩٦٧	٨٣,٠٣١,٩٦٠	(١٩)		ارباح العام
٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣			
<u>٣٣٨,٢٩٨,٠٨١</u>	<u>٣٤٤,٤٧٨,٨٠٩</u>			إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات				
الالتزامات غير المتداولة				
				أوراق دفع طويلة الاجل
٢٠٦,٢٧٩	-	(٢٠)		
<u>٢٠٦,٢٧٩</u>	<u>-</u>			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة				
				الدائنون و الموردون و أوراق الدفع
٦٣,٢٥٩,١٤١	١١٧,٢٥٨,٢٥٦	(١٣)		إيرادات النشاط المؤجلة
١٢٠,٣١٦,٩٩٨	٩٦,١٤٦,٥٠٩	(١٤)		التزامات ضريبية مستحقة
٤,٤٨٢,٤٤٦	٤,٤٨٢,٤٤٦	(١٥)		المصرفات المستحقة و الارصدة الدائنة الأخرى
٢٧,٠٩٧,١١١	٣٨,٥٥٠,٩٥٣	(١٦)		ضريبة الدخل المستحقة
١,١٠٣,٩٠٠	١٠٩,٦٨٦	(١٧)		
<u>٢١٦,٢٥٩,٥٩٦</u>	<u>٢٥٦,٥٤٧,٨٥٠</u>			إجمالي الالتزامات المتداولة
<u>٢١٦,٤٦٥,٨٧٥</u>	<u>٢٥٦,٥٤٧,٨٥٠</u>			إجمالي الالتزامات
<u>٥٥٤,٧٦٣,٩٥٦</u>	<u>٦٠١,٠٢٦,٦٥٩</u>			إجمالي حقوق الملكية و الالتزامات

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها ،

تقرير مراقب الحسابات مرفق ،

تحريراً في ٢٠٢٢ / ٣ / ١٤

رئيس مجلس الإدارة
اللواء / طارق احمد طه

الاستثمار العقاري العربي
(الیکو) ش.م.م.
س.ت : ١٦٩٥١

٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح رقم	
من ٢٠٢١/١٠/١	من ٢٠٢١/١٠/١	من ٢٠٢٠/١/١	من ٢٠٢١/١/١		
الى ٢٠٢٠/١٢/٣١	الى ٢٠٢١/١٢/٣١	الى ٢٠٢٠/١٢/٣١	الى ٢٠٢١/١٢/٣١		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٠,٠٥٥,٤٧٨	٧,٢٨٣,٢٠٥	٤٢,٣٦٤,٣٦٩	٣٢,٨١٥,٦٥٤	(٢١)	المبيعات / الإيرادات
(١٣,٢٩١,٧٤٩)	(١٢,٢٦٠,٢٥٩)	(٣٤,٢١٦,١٧٩)	(٢٨,٨٣٨,٢٥٦)	(٢٢)	تكلفة المبيعات / تكلفة الحصول على الإيرادات
(٣,٢٣٦,٢٧١)	(٤,٩٧٧,٠٥٤)	٨,١٤٨,١٩٠	٣,٩٧٧,٣٩٨		مجموع الربح
(٨٨٠,٤٦٥)	(٦٢٧,٣٣٥)	(٣,٠٤٧,٤١٣)	(٤,١٤٧,٣٢٨)	(٢٣)	مصروفات عمومية وإدارية
١٦,٠٠٠	-	-	-		مرتبات و مكافآت و بدلات مجلس الإدارة
٢١٩,١٤٨	٢٥٤,٩٩٠	٨٤٧,٣٤٧	٩١٤,٢٠٩	(٢٤)	إيرادات أخرى
١٢٦,١٨٣	٩١,٨٠٠	١٢٦,١٨٣	٢٤١,١٢٩		فوائد دائنة
-	٥٤٨,٣٠٢	-	٥٤٨,٣٠٢	(٢٥)	إيرادات استثمارات أوراق مالية
(٢,٥٧٢,١٨٣)	(٧٨٧,٠٩٤)	١,٨٧٥,٥٥٩	٥,٢٦٠,٣٧٩	(١٢)	أرباح (خسائر) إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٦,٣٢٧,٥٨٨)	(٥,٤٩٦,٣٩١)	٧,٩٤٩,٨٦٦	٦,٧٩٤,٠٨٩		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
٩٢٢,٥٠٩	١,٢٠٠,٧٩١	(١,١٠٣,٩٠٠)	(١٠٩,٦٨٦)	(٢٦)	مصروف ضريبة الدخل
(٥,٤٠٥,٠٧٩)	(٤,٢٩٥,٦٠٠)	٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣		ربح الفترة من العمليات المستمرة
-	-	-	-		ربح (خسائر) الفترة من العمليات غير المستمرة (بعد خصم ضريبة الدخل)
(٥,٤٠٥,٠٧٩)	(٤,٢٩٥,٦٠٠)	٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣		ربح الفترة
(٠,٠٢٢)	(٠,٠١٧)	٠,٠٢٨	٠,٠٢٧	(٣٣)	نصيب السهم في الأرباح - الأساسى و المخفض
ثلاثة اشهر	ثلاثة اشهر	اثني عشر اشهر	اثني عشر اشهر		الفترة

الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها ،

رئيس مجلس الإدارة
اللواء / طارق احمد طه

الاستثمار العقاري العربي
(اليكو) ش.م.م.
س.ت: ١٦٩٥١

شركة الاستثمار العقاري العربي - اليكو - شركة مساهمة مصرية

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح رقم
من ٢٠٢١/١٠/١	من ٢٠٢١/١٠/١	من ٢٠٢٠/١/١	من ٢٠٢١/١/١	
الى ٢٠٢٠/١٢/٣١	الى ٢٠٢١/١٢/٣١	الى ٢٠٢٠/١٢/٣١	الى ٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(٥,٤٥٥,٠٧٩)	(٤,٢٩٥,٦٠٠)	٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣	ربح الفترة
				الدخل الشامل الأخرى :
-	-	-	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
-	-	-	-	تغطية التدفق النقدى
				يخصم :
-	-	-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل الأخرى عن الفترة بعد خصم الضريبة
(٥,٤٥٥,٠٧٩)	(٤,٢٩٥,٦٠٠)	٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣	اجمالى الدخل الشامل عن الفترة
ثلاثة اشهر	ثلاثة اشهر	اثني عشر اشهر	اثني عشر اشهر	الفترة

الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها .

رئيس مجلس الإدارة
اللواء / طارق احمد طه

الاستثمار العقاري العربي
(اليكو) ش.م.د.
س.ت : ١٦٩٥١

إجمالي حقوق الملكية	إرباح الفترة	إرباح المرحلة	علاوة اصدار الاسهم	احتياطي رأسمالي	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع
٣٣٨,٢٩٨,٠٨١	٦,٨٤٥,٩٦٦	٧٧,٠٣١,٩٦٧	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٧٩٠,٧٩٨	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
(٥٠٢,٦٧٥)		(٥٠٢,٦٧٥)				
٣٣٧,٧٩٤,٤٠٦	٦,٨٤٥,٩٦٦	٧٦,٥٢٨,٢٩٢	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٧٩٠,٧٩٨	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
-	(٦,٨٤٥,٩٦٦)	٦,٨٤٥,٩٦٦				
-		(٣٤٢,٢٩٨)			٣٤٢,٢٩٨	
٦,٦٨٤,٤٠٣	٦,٦٨٤,٤٠٣					
٣٤٤,٤٧٨,٨٠٩	٦,٦٨٤,٤٠٣	٨٣,٠٣١,٩٦٠	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٣,١٣٣,٠٩٦	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
٣٣٢,٦٧٧,٧٥٩	٥,١٢٨,١٤٠	٧٣,٣٨٥,٨٧٨	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٥٣٤,٣٩١	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
(١,٢٢٥,٦٤٤)		(١,٢٢٥,٦٤٤)				
٣٣١,٤٥٢,١١٥	٥,١٢٨,١٤٠	٧٢,١٦٠,٢٣٤	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٥٣٤,٣٩١	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
-	(٥,١٢٨,١٤٠)	٥,١٢٨,١٤٠				
-		(٢٥٦,٤٠٧)			٢٥٦,٤٠٧	
٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٨٤٥,٩٦٦					
٣٣٨,٢٩٨,٠٨١	٦,٨٤٥,٩٦٦	٧٧,٠٣١,٩٦٧	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٧٩٠,٧٩٨	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ (على النحو السابق اصداره)

تعديلات (ايضاح رقم ١٩)

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ (بعد التعديل)

تحويل ارباح ٢٠٢٠ الى الارباح المرحلة

المحول الى الاحتياطي القانوني

صافي الربح عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

رصيد حقوق الملكية في ٢٠٢١/١٢/٣١

سنة المقارنة : الفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ :

الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١ (على النحو السابق اصداره)

تعديلات (ايضاح رقم ١٩)

الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١ (بعد التعديل)

تحويل ارباح ٢٠١٩ الى الارباح المرحلة

المحول الى الاحتياطي القانوني

صافي الربح عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رصيد حقوق الملكية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وفقاً معها

الاستثمار العقاري العربي

(البيكو) س.م.ع. (١٩٥١)



رئيس مجلس الإدارة
الواء / طارق احمد طه

شركة الاستثمار العقاري العربي - الكو - (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠٢١ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠ من ٢٠٢٠/١/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١ من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	ايضاح رقم	
٧,٩٤٩,٨٦٦	٦,٧٩٤,٠٨٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ارباح الفترة قبل الضرائب
			تعديلات لمطابقة صافي الربح مع صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
٣٤١,٣٠٥	٣١١,٦٢١	(٣)	اهلاكات الاصول الثابتة
(١,٢٢٥,٦٤٤)	(٥٠٣,٦٧٥)	(١٩)	التسويات النقدية على الأرباح المرحلة
(١٢٦,١٨٣)	(٢٤١,١٢٩)		الفوائد الدائنة
-	(٥٤٨,٣٠٢)	(٢٥)	ايرادات استثمارات اوراق مالية
(١,٨٧٥,٥٥٩)	(٥,٢٦٠,٣٧٩)	(١٢)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١,٤٠٣,٩٩٧)	(١,١٠٣,٩٠٠)	(١٧)	ضرائب الدخل المسددة
٣,٦٥٩,٧٨٨	(٥٥١,٦٧٥)		ارباح (خسائر) التشغيل قبل التغيرات في الاصول المتداولة و الالتزامات المتداولة
			الاصول:
(٣٤,٥٥٤,٠٤٥)	(٧٦,٠٧٩,٦٨٣)	(٦)	التغير في المخزون
٥,٢٢١,٨٦٥	١٣,٩١٤,٩٦٥	(٧)	التغير في تكاليف النشاط المؤجلة
١٧,٨١٠,١٤٤	٢٤,٧٣٤,٥٨٣	(٨)	التغير في العملاء و اوراق القبض
(٢,٠٢٧,٣١٠)	(١,٤٧١,٩٢٧)	(٩)	التغير في حسابات مدينة من الشركات التابعة و الشقيقة
٢,١٩٢,٦١٥	(٣٣٥,٢٣٢)	(١٠)	التغير في المصروفات المنفوعة مقدما و المدينون و الارصدة المدينة الاخرى
			الالتزامات:
٢٩,٩٩٨,٧٢٢	٥٣,٧٩٢,٨٣٦	(١٤)	التغير في الموردون و الدائنون و اوراق الدفع
(١٦,٥١٤,٢٦٦)	(٢٤,١٧٠,٤٨٩)	(١٥)	التغير في ايرادات النشاط المؤجلة
٣,٨٠٤,٦٨٤	١١,٤٥٣,٨٤٢	(١٧)	التغير في المصروفات المستحقة و الارصدة الدائنة الاخرى
٩,٥٩٢,١٩٧	١,٢٨٧,٢٢٠		
-	٣١٠,٧٦٢	(١١)	مقبوضات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢,٢٩٦,٢٢٦)	-	(١١)	مدفوعات لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢,٩٨٣,١٢٩)	-	(١٥)	مدفوعات لسداد التزامات ضريبية عن سنوات سابقة
٤,٣١٢,٨٤٢	١,٥٩٧,٩٨٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٠,٠٠٠)	(٣٢,٦٦٠)	(٣)	مدفوعات لشراء اصول ثابتة
-	٥٤٨,٣٠٢	(٢٥)	ايرادات اوراق مالية محصلة
١٢٦,١٨٣	٢٤١,١٢٩		فوائد دائنة محصلة
١١٦,١٨٣	٧٥٦,٧٧١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	-		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
-	-		اثر التغيرات في اسعار الصرف على النقدية و ما في حكمها
٤,٤٢٩,٠٢٥	٢,٣٥٤,٧٥٣		صافي (الزيادة) النقص في النقدية و ما في حكمها خلال الفترة
٧٤٨,٩١٣	٥,١٧٧,٩٣٨	(١٢)	النقدية و ما في حكمها في بداية الفترة
٥,١٧٧,٩٣٨	٧,٥٣٢,٦٩١	(١٢)	النقدية و ما في حكمها في نهاية الفترة

الايضاحات المرفقة من (١) إلى (٣١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها،

رئيس مجلس الإدارة
اللواء / طارق احمد طه

الاستثمار العقاري العربي
(الكو) ش.م.م.
س.ت: ١٦٩٥١

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية

من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها :

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 بالأهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة ، ولائحته التنفيذية ، وبمراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون سوق المال ولائحته التنفيذية .

٢/١ رقم السجل التجاري للشركة :

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 ولتحقيق هذا الغرض للشركة القيام بما يلي :

- بناء العقارات بمختلف أنواعها ومستوياتها وتمليكها وتمليك الوحدات أو تأجيرها والإسكان الإداري بما في ذلك المسارح ودور السينما والمستشفيات والمدارس والمباني الرياضية والترفيهية والأسواق والجراجات.
- شراء وتمليك الأراضي وتقسيمها ومدّها بالمرافق اللازمة بغرض البيع والبناء .
- تمليك وتأجير وإدارة المجمعات الإدارية والسكنية وصيانة المباني التي تقيمها الشركة وقيمها الغير .
- إنشاء المدن السكنية والمدن المصيفية والقرى السياحية أو الاشتراك في إنشاءها .
- إعمال المقاولات بمختلف أنواعها .
- إقامة مباني المصانع والورش .
- التصدير والاستيراد لمواد ومستلزمات البناء والمشروعات الصناعية وقبول التوكيلات التجارية في حدود غرض الشركة.
- التأجير التمويلي .

- التسويق العقاري لمشروعات الشركة وللغير وإقامة المعارض في الداخل والخارج بشرط الحصول على الترخيص اللازم لكل معرضاً 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 ٣١/١٢/٢٠٢١ في تاريخ ١٤/٣/٢٠٢٢ 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 القوانين و اللوائح السارية .

إستخدام التقديرات و الحكم الشخصي :

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات و إفتراضات قد تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية و القيم المعروضة للأصول و الالتزامات و الإيرادات و المصروفات و ما يصاحبها من إفتراضات 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 علي 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 الشركة 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 (معايير 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 اثباتهما على أساس الأقساط المستحقة من قيمة عقود البيع ابتداءً من عام ٢٠١٤ حتى الآن .
و خلال عام ٢٠١٦ نتجت التغيرات عن تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة الصادرة 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 المصرى و هي عملة التعامل للشركة .
يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية اولياً باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ المعاملة .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد فى تاريخ الميزانية ، ويتم ادراج جميع الفروق بقائمة الدخل.
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأجنبية و التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام اسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الاولى .

٢/٢ الأصول الثابتة :

١/٢/٢ الاعتراف والقياس الأولى :

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 إقتصادية مستقبلية للشركة نتيجة هذا الإحلال ، كما يتم رسملة النفقات اللاحقة التي تؤدي إلي زيادة المزايا الإقتصادية للأصول ، ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح و الصيانة الأخرى في قائمة الدخل كمصروف عند تحققها.
تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل وبالنسبة للأصول التي يتم إنشائها محليا تتضمن تكلفة الأصل الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض التي تم اقتناءها من اجله.

٢/٢/٢ اضمحلال الأصول الثابتة :

يتم دراسة القيمة الاستردادية للأصول الثابتة المملوكة للشركة فى 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 السنوى فيما يتعلق بالأصول الثابتة عن السنوات التالية على أساس القيمة المعدلة.
وتقوم إدارة الشركة بشكل دورى فى تاريخ المركز المالي بتقييم وجود أى مؤشرات تدل على حدوث انخفاض فى قيمة الخسائر السابق الاعتراف بها والتي نشأت عن تخفيض القيمة الدفترية للأصول فى الفترات السابقة ، فى حالة وجود مثل هذه المؤشرات يعاد تقدير قيمة الانخفاض ويتم عكس قيمة الانخفاض السابق تسجيله فى الفترات السابقة بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول عن صافى قيمتها الدفترية الأصلية قبل تسجيل خسائر الانخفاض فى القيمة.

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن السنة المالية

من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣/٢/٢ الإهلاك :

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

سنوات	نوع الاصل
٥٠	مباني وإنشاءات
٥	اجهزة مساحية
٤	سيارات
١٠	الأثاثات
٥	اجهزة ومعدات مكاتب
٥	اجهزة حاسبات الية

يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة علي مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل .
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول و الأعمار الانتاجية لها و طرق اهلاكها 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 الدفترية 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 الدفترية 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 الشركات لنسبة ٢٠ % او اكثر من حقوق التصويت في 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 الدفترية 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 مشنقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الاقتناء ، و غير مبوبة كقروض و مديونيات او كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق او كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر .
عند الاعتراف الاولى ، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

بعد الاعتراف الاولي ، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالارباح او الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية و ذلك حتى الغاء الاصل المالي من الدفاتر ، و عندئذ يتم الاعتراف بالارباح و الخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل، او يحدد لاجراء 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 .

٤/٤/٢ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر :

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها اما كاصول محتفظ بها لاغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير او اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر . عند الاعتراف الاولي ، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها .

يتم اثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة و يتم الاعتراف بارباحها و خسائرها بقائمة الدخل .

يتم الاعتراف بارباح او خسائر بيع بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر بقائمة الدخل .

٥/٢ المخزون :

١/٥/٢ الوحدات تحت التنفيذ :

تشتمل الوحدات تحت التنفيذ على تكلفة اقتناء الاراضي و تكاليف المبانى و كافة التكاليف المتعلقة بها و كذا تكلفة الانشاءات التى تشيد عليها و التكاليف الاخرى التى تتحملها الشركة للوصول بها الى الحالة التى تجعلها صالحة للاستخدام و تصل بها الى مرحلة الاتمام ، ويتم تقييم الأعمال تحت التنفيذ وفقاً للتكلفة او صافى القيمة البيعية ايهما اقل .

٢/٥/٢ الوحدات التامة :

تشتمل الوحدات التامة على تكلفة الوحدات والفيالات والجراجات التى قامت الشركة باتمامها وتحويلها من الاعمال تحت التنفيذ ولم يتم بيعها حتى نهاية الفترة المالية ويتم تقييم الأعمال التامة وفقاً للتكلفة او صافى القيمة البيعية ايهما اقل .

٦/٢ العملاء و المدينون المتنوعون :

تثبت أرصدة العملاء و أوراق القبض و أرصدة المدينون و المورددين دفعات مقدمة و التأمينات لدى الغير بالقيمة الاصلية للفاتورة مخصوما منها اية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها و التى يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد العملاء و المدينون بقيمة الديون الزديئة عند تحديدها . هذا و يتم اثبات الارصدة المدينة الاخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض فى القيمة - ان وجدت . يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للمدينون و القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ، و يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الدخل ، و يتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال فى الفترة التى حدث فيها ، و تشطب الديون المدومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها .

٧/٢ المخصصات :

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني أو تعاقدى أو حكمي قائم أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي و يكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام و يمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام ، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإفناق 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 (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨/٢ الدائنون والمستحقات لغير:

تثبت ارصدة الموردين و اوراق الدفع و المصروفات المستحقة و التأمينات من الغير و الارصدة الدائنة الاخرى بالمبالغ المستحقة السداد فى المستقبل للبطائع أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد (بالتكلفة) .

٩/٢ الاحتياطات:

١/٩/٢ الاحتياطي القانوني:

طبقاً للنظام الاساسى للشركة ، يجنب ٥ % من صافى أرباح العام لتكوين احتياطي قانونى حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال الشركة المصدر و متى نقص الاحتياطي يتعين العودة الى التجنب ، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الادارة .

٢/٩/٢ الاحتياطي الراسمالي:

تقوم الشركة بتكوين احتياطي راسمالي طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية بنسبه من صافى أرباح العام بما يوازى الاريح الراسمالية الناتجة من بيع الاصول الثابتة ، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة العادية وفقاً لاقتراح مجلس الادارة فى شراء أو استبدال الاصول الثابتة .

١٠/٢ الاعتراف بالإيراد:

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

- انه يمكن قياس قيمة الإيراد بدقة .
 - و انة من المتوقع بشكل كبير تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالمعاملة للشركة .
 - و انه يمكن القياس الدقيق للتكاليف التى تكبدها فى العملية و كذلك التكاليف اللازمة لاتمامها .
- يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او المستحق بالصافى بعد خصم أى خصومات او رسوم .
فيما يلى الاعتبارات الخاصة التى يجب ان تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد :

١/١٠/٢ بيع الوحدات:

عند إتمام الوحدة وتسليمها الى العميل و انتقال كافة المخاطر الاساسية للمشتري وفقاً لشروط العقود المبرمة ، وفى حالة البيع بالتقسيط يتم اثبات الإيراد فى حالة الإيراد المحقق وما يقابله من تكاليف تخص العام ويتم ترحيل الباقي من الإيراد و الذى يتمثل فى عوائد تأجيل الاقساط على سنوات استحقاقها المستقبلية ويتم الإيضاح عن ذلك فى حينه .

* و ابتداءً من العام المالى 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 فى 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 او القيمة الاجمالية للبيع و تاريخ تحرير عقد البيع .

٢/١٠/٢ ايراد الايجار:

تتم المحاسبة عن ايراد الايجار التشغيلى باستخدام القسط الثابت على عمر عقد الايجار ، و يدرج ايراد الفوائد بقائمة الدخل .

٢/١٠/٢ ايرادات الفوائد الدائنة:

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

٤/١٠/٢ عائد الاستثمارات فى الشركات التابعة و المتاحة للبيع:

يتم اثبات العائد على اساس الاستحقاق طبقاً لقرارات الجمعية العامة للشركات المساهم فيها بتوزيع الاريح ، و يدرج ايراد التوزيعات بقائمة الدخل.

١١/٢ المصرفيات :

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الادارية و العمومية ، المصروفات الأخرى مع أدرجها بقائمة الدخل فى الفترة المالية التى تحققت فيها تلك المصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق .

١٤/٢ اضمحلال قيمة الأصول :

١/١٤/٢ اضمحلال قيمة الأصول المالية :

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

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

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

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

٢/١٤/٢ اضمحلال 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 الإعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية . 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 الإعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل .

- تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية 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 لإنخفاض 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 الإعتراف بخسارة الإضمحلال .

١٥/٢ أسس التعامل مع الأطراف ذات العلاقة :

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

١٦/٢ قائمة التدفقات النقدية :

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

١٧/٢ النقدية وما فى حكمها :

لغرض إعداد قائمة التدفقات فإن النقدية وما فى حكمها تشمل 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 وفقا لقانون الضرائب المصرى 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 المحاسبى و قيمتها طبقاً للأساس الضريبي . هذا و يتم تحديد قيمة الأصول و الإلتزامات الضريبية المؤجلة فى ضوء الطريقة التي سيتم بها تحقيق قيم هذه الأصول أو سداد هذه الإلتزامات ، باستخدام أسعار الضريبة السارية فى تاريخ المركز المالى .
يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الإنتفاع بهذا الأصل . و يتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية
يتم إدراج ضريبة الدخل الجارية و الضريبة المؤجلة كإيراد أو مصروف فى قائمة الدخل للفترة .

١٩/٢ نصيب السهم فى الأرباح (الخسائر) :

تعرض الشركة النصيب الأساسى و المخفض للسهم لأسهمها العادية ، و يتم إحتساب النصيب الأساسى للسهم بقسمة صافى أرباح أو خسائر الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة ، و يتم تحديد النصيب المخفض للسهم فى الأرباح بتعديل 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 المعاشات للعاملين :

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

٢١/٢ قياس القيمة العادلة :

إن إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول و الإلتزامات المالية و الغير مالية . تمثل القيمة العادلة السعر الذى يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذى يمكن دفعه لنقل / تحويل التزام فى معاملة منظمة بين المشاركين فى السوق فى تاريخ القياس .
و يستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث فى السوق الرئيسى للأصل أو الإلتزام أو السوق الذى سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للإلتزام .
بالنسبة للأصول المتداوله فى سوق نشط ، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنه .
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 .

شركة الاستثمار العقارى العربى (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ملاحظاتها و تقلل إستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظاتها إلي الحد الأدنى .

و يجري تصنيف جميع الأصول و اللتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناءً علي أقل مستوي و الذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل و ذلك كما يلي :

- * المستوي الأول : قياس القيمة العادلة بإستخدام أسعار التداول (غير المعدله) لأصول أو إلتزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطه .
- * المستوي الثاني : قياس القيمة العادلة بإستخدام مدخلات غير أسعار التداول الوارده في المستوي الأول و لكن يمكن ملاحظاتها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار) .
- * المستوي الثالث : قياس القيمة العادلة بإستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظاتها (بيانات لايمكن ملاحظاتها) .

و فيما يتعلق بالأصول و الإلتزامات التي يجري الإعراف بها في القوائم المالية علي أساس متكرر ، تحدد الشركة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية .

و لأغراض إفصاحات القيمة العادلة ، وضعت الشركة فئات للأصول و الإلتزامات استناداً إلي 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 تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم في العام الحالي .

٢٢/٢ أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال :

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

وتقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال وذلك من خلال المؤشرات المالية والاقتصادية .

و يتمثل اجمالي رأس المال في اجمالي حقوق الملكية للشركة بالإضافة الى الإلتزامات طويلة الاجل وتعتمد الشركة على الموارد الذاتية وتسهيلات الموردين ولا يوجد أى فروض أو التزامات بنكية على الشركة .

٢٤/٢ سياسة الشركة في تدعيم الاحتياطات (بخلاف الاحتياطي القانوني) :

طبقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه عند اجراء أى توزيعات يتم البدء باقتطاع مبلغ يوزاي ٥ % على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني .

وبعد اجراء التوزيعات على المساهمين والعاملين يمكن وبناء على اقتراح مجلس الإدارة ترحيل الفوائض من الأرباح الى 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 .

تلكئة الأصل في	إضافات	استبدات	تكلفة الأصل في	مجموع الاهلاك في	اهلاك	مجموع الاهلاك	مجموع الاهلاك في	صافي تكلفه الاصل في	صافي تكلفه الاصل في
٢٠٢١/١/١	الفترة	الفترة	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١/١	الفترة	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	-	١٢,٨٤٦,٩٥٠	٣,٠٢١,٩٨٧	٢٥٦,٩٣٩	٣,٢٧٨,٩٢٦	٩,٥٦٨,٠٢٤	٩,٨٢٤,٩٦٣	٩,٨٢٤,٩٦٣
١٣,٢٠٠	-	-	١٣,٢٠٠	١٣,١٩٩	-	١٣,١٩٩	١	١	١
٣٨,٥٠٠	-	-	٣٨,٥٠٠	٣٨,٤٩٩	-	٣٨,٤٩٩	١	١	١
٧٧,٥٦٧	-	-	٧٧,٥٦٧	٤٠,١٧٥	٧,٧٥٧	٤٧,٩٣٢	٢٩,٦٣٥	٢٧,٣٩٢	٢٧,٣٩٢
٥١٣,٣١٧	-	-	٥١٣,٣١٧	٤٨٥,٥٥٨	١٧,٣١٧	٥٠٢,٨٧٥	١٠,٤٤٢	٢٧,٧٥٩	٢٧,٧٥٩
٣٥٦,٤٠٨	-	-	٣٨٩,٠٦٨	٣١٠,١٣٥	٢٩,٦٠٨	٣٣٩,٧٤٣	٤٩,٣٢٥	٤٦,٢٧٣	٤٦,٢٧٣
١٣,٨٤٥,٩٤٢	٣٢,٦٦٠	-	١٣,٨٤٥,٩٤٢	٣,٩٠٩,٥٥٣	٣١١,٦٢١	٤,٢٢١,١٧٤	٩,٦٥٧,٤٢٨	٩,٩٣٦,٣٨٩	٩,٩٣٦,٣٨٩

(١/٣) لا توجد اى رهونات او قيود مفروضة على ملكة الاصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(٢/٣) لا توجد اصول ثابتة مؤجرة تأجير تقويمي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(٣/٣) لا توجد اصول ثابتة معطلة مؤقتاً او متوقفة عن الاستخدام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(٤/٣) قامت ادارة الشركة خلال العام المالي ٢٠١٧ بتكبير الأصول الثابتة المهلكة تقريباً والمتوقفة عن الاستخدام خلال عام ٢٠١٧ بمبلغ ٢٠,٣١٢ جنية مصري و ذلك خصماً من اجمالي تكلفه الاصول و كذلك

مجموع الاهلاك طبقاً لقرار مجلس الادارة بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠.

(٥/٣) بلغت قيمة الاصول الثابتة المهلكة تقريباً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٨٩,٩٤٣ جنية مصري كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	جنية مصري
١٣,٢٠٠	سيارات
٣٨,٥٠٠	اجهزة مساحية و اعمال تجهيزات
٤٧٨,٦٣٥	اجهزة و تجهيزات و معدات مكاتب
٢٥٦,٩٥١	اجهزة حاسبات الية
٧٨٧,٢٨٦	اجمالي الاصول المهلكة تقريباً

(٥/٣) تم تخصيص الاهلاك ضمن قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	جنية مصري
٣١١,٦٢١	مصرفات عمومية و ادارية (ارباح رقم ٢٣)
٣١١,٦٢١	اجمالي مصروف الاهلاك

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - استثمارات في شركات شقيقة :
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	نسبة المساهمة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية	٣٦,٠٠ %	٨٧,٣٣٣,١١٥	٨٧,٣٣٣,١١٥
الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية	٢٠,٤١ %	٢,٢٤٥,٠٠٠	٢,٢٤٥,٠٠٠
شركة المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويلي	٤٤,٤٠ %	٢,٢٢٠,٠٠٠	٢,٢٢٠,٠٠٠
شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري	٤٠,٠٠ %	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠
الإجمالي		٩٢,٨٩٨,١١٥	٩٢,٨٩٨,١١٥

(٤-١) تتمثل البيانات المختصرة عن شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية - طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ - فيما يلي :

البيان	شركة البحر الاحمر للتنمية السياحية جنيه مصري
الاصول طويلة الاجل	٢٣٢,٧٨٣,٤٧٤
الاصول المتداولة	١٥,٨١١,٠١٧
حقوق الملكية	١٨٨,٦٧٩,٠٢٥
الالتزامات طويلة الاجل	٤٠,٥٩٧,٧٩٩
الالتزامات المتداولة	١٩,٣١٧,٦٦٧
اجمالي الايرادات	١٦,٩٧٠,٧٧٢
التكاليف و المصروفات	١٧,٦١٦,٠١٥

شركة الاستثمار العقارى العربى (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(٤-٢) تتمثل البيانات المختصرة عن الشركات الشقيقة - طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ - فيما يلى :

البيان	الدولية للاستثمار و الخدمات التعليمية جنيه مصري	المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويلي جنيه مصري	المجموعة العربية للاستثمار العقارى جنيه مصري
الاصول طويلة الاجل	٩٤٥,٠٠٥	٢,٨٠٠,٠٠١	٨,٤٨٠,٠٠٢
الاصول المتداولة	٥٤,٨٨٦,٥٧٩	٦,٩٠٣,١٢١	١٤,٠١٣,١١٠
حقوق الملكية	٣,٢٨٥,٨٧٤	٥,١٢٤,١٤٧	٢,٦٨٦,٦٣٧
الالتزامات طويلة الاجل	-	-	-
الالتزامات المتداولة	٥٢,٥٤٥,٧١٠	٤,٥٧٨,٩٧٥	١٩,٨٠٦,٤٧٥
اجمالي الإيرادات	١٥٢,٥٨٦	-	-
التكاليف و المصروفات	٩٣,٩٢٦	١١٦,٣٤٥	٦,٩٤١

* تتمثل القيمة العادلة للاستثمارات فى الشركات الشقيقة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فى القيمة الاسمية لهذه الاستثمارات حيث انها ليست لها اسعار رسمية منشورة .

٥ - استثمارات متاحة للبيع :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

البيان	نسبة المساهمة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري
١ / ٥ استثمارات متاحة للبيع - غير نشطة (بالتكلفة) :			
الشركة العربية للسياحة	% ٤,٦٣	٢,٣٦٣,٩٠٠	٢,٣٦٣,٩٠٠
شركة العاشر للتنمية والاستثمار	% ٥,١٠	٣,٩٥٠,٠٠٠	٣,٩٥٠,٠٠٠
شركة شام جولف للاستثمار السياحي	% ٦,٦٧	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
الاجمالي		٧,٣١٣,٩٠٠	٧,٣١٣,٩٠٠

(٥-٢) جميع اسهم هذه الشركات غير مدرجة ببورصة الاوراق المالية و تم ادراجها بالتكلفة نظراً لتعثر قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات فى ٢٠٢١/١٢/٣١ .

شركة الاستثمار العقارى العربى (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦ - المخزون :		
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٩,٤٥٣,٠٤٣	١٨٥,٥٣٢,٧٢٦	وحدات تحت التنفيذ (١-٦)
٥,٦٤٨,٦٦٨	٥,٦٤٨,٦٦٨	وحدات تامة غير مبيعة (٢-٦)
<u>١١٥,١٠١,٧١١</u>	<u>١٩١,١٨١,٣٩٤</u>	الإجمالى
=====	=====	

(١- ٦) و تتمثل الوحدات تحت التنفيذ فى الوحدات تحت الانشاء الخاصة بالمشروعات خلال السنة المالية من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و تتمثل يلى :

البيان		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١,٨١٥,٣٣٠	٩٢,٥٦٢,٧٩٤	مشروع الاسكان القومي - ٦ أكتوبر
٢,٣٥٧,٨٦١	٧٧,٦٢٦,٣٦٩	مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر
١٢,٠٧٠,٧٤٩	١٢,٠٧٠,٧٤٩	مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة
١,١٦٣,٢٨٣	١,١٦٣,٢٨٣	مشروع كبريت البحارة السويس
١,٠١٠,٠٠٠	١,٠١٠,٠٠٠	مشروع عربية بالتجمع الخامس
٩٤٤,٤٤٢	١,٠٠٨,١٥٣	مشروع ارض الفيوم الزراعية
٩١,٣٧٨	٩١,٣٧٨	مشروع غرب سوميد - ٦ أكتوبر
<u>١٠٩,٤٥٣,٠٤٣</u>	<u>١٨٥,٥٣٢,٧٢٦</u>	الإجمالى
=====	=====	

(٢- ٦) تتمثل الوحدات التامة غير المبيعة فى الوحدات التامة الخاصة بالمشروعات خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و تتمثل فيما يلى :

البيان		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٩٥,٣٧٦	١,١٩٥,٣٧٦	عمارة بمدينة العبور
٢,٦٣٤,٢٤٢	٢,٦٣٤,٢٤٢	ملحقات مصنع العاشر من رمضان
١,٨١٩,٠٥٠	١,٨١٩,٠٥٠	فيلا ٦ أكتوبر (غرب سوميد)
<u>٥,٦٤٨,٦٦٨</u>	<u>٥,٦٤٨,٦٦٨</u>	الإجمالى
=====	=====	

شركة الاستثمار العقارى العربى (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٧ - تكاليف النشاط المؤجلة :

يتمثل هذا البند في تكاليف النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠٢١/١٢/٣١ وذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة :

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تكاليف النشاط المؤجلة فى نهاية الفترة	٤٢,٨١٨,٧٧١	٥٦,٧٣٣,٧٣٦
الاجمالى	٤٢,٨١٨,٧٧١	٥٦,٧٣٣,٧٣٦

(٧-١) تتمثل تحليل تكاليف النشاط المؤجلة خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢١ و حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يلى :

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروع الاسكان القومي - مدينة ٦ أكتوبر	١٣,٧٣٨,٦٣٧	٢٠,٨٠٠,٠٦٢
مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر	٢٧,٠٩٠,٠٣٦	٣٣,٤٥١,٨٤٠
مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة	١,٨٣٤,٣٠٧	٢,٢٧٤,٠٨٣
مشروع المستثمر الصغير - مدينة العبور	١٥٥,٧٩١	٢٠٧,٧٥١
الاجمالى	٤٢,٨١٨,٧٧١	٥٦,٧٣٣,٧٣٦

شركة الاستثمار العقارى العربى (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
١/٨ عملاء :		
١/١/٨ مشروع زهراء المعادى :		
أقساط بيع وحدات بالأجل (زهراء المعادى)	٦٦١,٤١٣	١,٥٧١,٣١٠
أقساط بيع جراجات بالأجل (زهراء المعادى)	٥,١٧٧	٥,٨٥٧
٢/١/٨ مشروعات الاسكان القومى :		
أقساط بيع وحدات بالأجل (مشروع ٦ اكتوبر القومى - مرحلة اولى و ثانية)	٨٩,٩١٢,٧٦٦	١٠٠,٦٤٦,٥١١
أقساط بيع وحدات بالأجل (مشروع بدر القومى - مرحلة اولى)	٧٠,٣١٦,٥٦٣	٧٨,٤٦٥,٢٠٥
٣/١/٨ مشروع المصراوية :		
أقساط بيع وحدات بالأجل (مشروع المصراوية)	١٣,٨٤٥,٢٧٠	١٨,٠٧١,٠٩٨
٤/١/٨ مشروعات اخرى :		
أقساط بيع وحدات بالأجل (العاشر من رمضان - عمارة ٢٢٢)	٢٩٢,١١٥	٤٣٤,٨٣٥
أقساط بيع وحدات بالأجل (عمارة مدينة العبور)	١,٠٩٧,٣٩٢	١,٣٢٥,٣٤٩
٢/٨ اوراق القبض :		
شيكات تحت التحصيل	٤٢,٢٢٩	٣٨٧,٣٤٣
الاجمالى	١٧٦,١٧٢,٩٢٥	٢٠٠,٩٠٧,٥٠٨

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

البيان	نوع العلاقة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة مصر البحر الاحمر للتمية السياحية	شركة شقيقة	١,١٥٤,٢٨٨	٥٣٦,٠٣١
شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري	شركة شقيقة	١٣,٨٠٤,٣٨٩	١٣,٧٩٣,٢٦٤
الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية	شركة شقيقة	٢٨,٧٩٧,٧٦٢	٢٧,٩٧٠,٨٩٢
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلي	شركة شقيقة	٢٦٩,٢٠١	٢٥٣,٥٢٦
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلي - ارض ٦ اكتوبر	شركة شقيقة	٢٧٨,٦٥٦	٢٧٨,٦٥٦
الاجمالي		٤٤,٣٠٤,٢٩٦	٤٢,٨٣٢,٣٦٩

١٠ - المصروفات المدفوعة مقدما والمدينون و الارصدة المدينة الاخرى :
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري	
تأمينات لدى الغير	١٢,٣٠٥	١٢,٣٠٥	
سلف عاملين	٧٠,٧٥٠	٦٤,٦٠٠	
مقدمات مستحقة	٤,٨٠٠,٤٢٦	٤,٨٠٠,٤٢٦	
شركة برايم لتداول الاوراق المالية	٣٩٩,١٢٠	٢٠٨,٨٤٧	
شركة تايفون للوساطة فى الاوراق المالية	٤٠٧,٨٢٣	٢٩٢,١٢١	
شركة العمران للاستثمارات	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	
شركة المهندسون المصريون للاستثمار العقاري العربي (ايدك) مدينون متنوعون أرصدة مدينة أخرى	٤,٩١٨,٨٥٦	٤,٩١٨,٨٥٦	
	٤,٨١٠	٤,٨١٠	
	٢٥,٦٧٥	٢,٥٦٨	
الاجمالي		١٠,٨٨٩,٧٦٥	١٠,٥٥٤,٥٣٣

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٣٠٧,٧٥٧	١٨,٢٥٧,٣٧٤	قيمة محفظة الأوراق المالية بعد التقييم آخر الفترة
<u>١٣,٣٠٧,٧٥٧</u>	<u>١٨,٢٥٧,٣٧٤</u>	الإجمالي
=====	=====	

(١١ - ١) يتمثل تحليل محفظة الأوراق المالية خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ فيما يلي:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٩/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٩٧٠,٩٦٨	١٣,٣٠٧,٧٥٧	رصيد أول الفترة
١٦٥,٠٠٤	-	يضاف: المحول من الاستثمارات المتاحة للبيع
-	-	كوبونات مضافة الى رصيد المحفظة
٢,٢٩٦,٢٢٦	(٣١٠,٧٦٢)	يضاف (يخصم): تسويات خلال الفترة - مسحوبات و فروق حسابات شركات السمسرة
<u>١١,٤٣٢,١٩٨</u>	<u>١٢,٩٩٦,٩٩٥</u>	رصيد المحفظة قبل تقييم الفترة
١,٨٧٥,٥٥٩	٥,٢٦٠,٣٧٩	يخصم: تقييم محفظة الأوراق المالية خلال الفترة - المحمل على قائمة الدخل
<u>١٣,٣٠٧,٧٥٧</u>	<u>١٨,٢٥٧,٣٧٤</u>	رصيد اخر الفترة بعد التقييم
=====	=====	

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢ - النقدية وما في حكمها :	
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :	
البيان	
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
	١/١٢
	النقدية بالصندوق :
٢٥٣,٥٩٠	١٨٤,٥٧٨
	الخزينة
	٢/١٢
	النقدية لدى البنوك - عملة محلية :
٤,٩٠٨,٤٩٣	٧,٣٣٢,١٢٨
٧٢٥	٧٥
١٥,١٣٠	١٥,١٣٠
-	٧٨٠
	البنك قطر الوطنى الاهلى - عملة محلية
	البنك العربى الافريقى - عملة محلية
	بنك البركة مصر - عملة محلية
	البنك الاستثمار العربى - عملة محلية
٥,١٧٧,٩٣٨	٧,٥٣٢,٦٩١
	الاجمالى

- النقدية بالصندوق و لدى البنوك لا توجد قيود على استخدامها ، كما انها غير مرهونة من قبل الشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١ .
- قيمة النقدية و ما في حكمها تساوى قيمة النقدية بالصندوق و لدى البنوك في نهاية الفترة المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ .

١٣ - الدائنون و الموردون و اوراق الدفع :	
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :	
البيان	
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
	١/١٣
	دائنون و الموردون :
٦,٦٤١,١٦٨	٦,٦٤١,١٦٨
٤,٥٤٧,٣٧٢	٤,٥٤٧,٣٧٢
	شركة المهندسون المصريون للمراكز التجارية
	شركة المهندسون المصريون للمقاولات والإسكان المتكامل
	(باقي مديونية عقد البروتوكول مع البنك العقارى عن التخالص العيني)
٤٨,٥٥٥,٨٣٠	١٠١,٥٠٣,٧٥٩
١,٧١٦,٢٨٨	٣,٤٦٦,٥٩٢
١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠
٥٤١,٨٣٧	١٩,٩٥٠
٨٤٥,٣٦٦	٨٥٧,١٣٦
	دفعات مقاولى إسكان الشباب
	دائنوا حجز وحدات
	اتحادات الملاك
	موردون متنوعون
	دائنون متنوعون
	٢/١٣
	اوراق الدفع :
٣٩٥,٢٨٠	٢٠٦,٢٧٩
	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (١٣-٢-١)
٦٣,٢٥٩,١٤١	١١٧,٢٥٨,٢٥٦
	الاجمالى

(١٣-٢-١) يتمثل رصيد أوراق الدفع مستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر البالغ رصيدها ٢٠٦,٢٧٩ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يلي :
عدد ١ شيك قيمته مبلغ ٢٠٦,٢٧٩ جنيه يستحق في ١٧ يناير من عام ٢٠٢٢ وذلك لعدد ٥ فدان للمرحلة الرابعة .

سردہ الاسثمار العمارى العربى (ايجو) سرده مساهمه مصريه
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية
 عن السنة المالية
 من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - إيرادات النشاط المؤجلة:

يتمثل هذا البند في إيرادات النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠٢١/١٢/٣١ طبقاً للتحصيلات النقدية و ذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة :

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري
إيرادات النشاط المؤجلة في نهاية الفترة	٩٦,١٤٦,٥٠٩	١٢٠,٣١٦,٩٩٨
الاجمالي	٩٦,١٤٦,٥٠٩	١٢٠,٣١٦,٩٩٨

(١٤ - ١) يتمثل تحليل إيرادات النشاط المؤجلة خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠٢١ و حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يلي:

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري
مشروع مصراوية	٥,٥٦٨,٥٣٩	٧,٧٤٢,٥١٨
مشروع ٦ أكتوبر	٤٢,٦٣٣,٤٣٩	٥٤,٧٨٧,٢٧٢
مشروع مدينة بدر	٤٧,٤٨١,٤٢٧	٥٧,١٣٦,٦٧٥
مشروع عمارة العاشر ٢٢٢	٧٧,٠٠٩	١٠٠,٤٦٢
مشروع عمارة العبور / مشروع المستثمر الصغير	٣٨٦,٠٩٥	٥٥٠,٠٧١
الاجمالي	٩٦,١٤٦,٥٠٩	١٢٠,٣١٦,٩٩٨

سرحه اة سلسمار العمارى العربى (اليجو) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥ - التزامات ضريبية مستحقة :
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٩٩٧,٠٠٠	-	١/١٥ ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة : فروق فحص ضرائب الدخل عن سنوات سابقة (من سنة ٢٠٠٨ حتى سنة ٢٠١١)
-	-	يضاف : تسويات ضرائب خلال الفترة
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(-)	يخصم : المسدد خلال الفترة
(٤,٩٩٧,٠٠٠)	(-)	تسويات ضرائب خلال الفترة
-	-	اجمالي ضريبة الدخل عن السنوات السابقة (من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١١)
١,٤٦٨,٥٧٥	٤,٤٨٢,٤٤٦	٢/١٥ ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة : فروق فحص ضرائب الدخل عن سنوات سابقة (من سنة ٢٠١٢ حتى سنة ٢٠١٤)
٤,٩٩٧,٠٠٠	-	يضاف : تسويات ضرائب خلال الفترة
(١,٩٨٣,١٢٩)	(-)	يخصم : المسدد خلال الفترة
٤,٤٨٢,٤٤٦	٤,٤٨٢,٤٤٦	اجمالي ضريبة الدخل عن السنوات السابقة (من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤)
٤,٤٨٢,٤٤٦	٤,٤٨٢,٤٤٦	رصيد التزامات ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة

سرحه الاسهم العفارى العربى (اليجو) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات التمهة للقوائم المالمية
عن السنة المالمية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦ - المصروفات المستحقة و الارصدة الدائنة الاخرى :
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البیان
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥٠,٠٠٠	المصروفات المستحقة : المطلوبات المستحقة
١١٣,٠٣٤	-	المساهمة التكافلية المستحقة - عام ٢٠٢٠
-	٩٩,٤٥٠	المساهمة التكافلية المستحقة - عام ٢٠٢١
٥,٤٥٠	٥,٤٥٠	٢/١٦ الارصدة الدائنة الاخرى : تأمينات للغير
٦٤,٣٩٣	١١٩,٧٢٦	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم للغير
١٣,٠٠٠	-	مصلحة الضرائب - ضرائب كسب العمل
١٣,٧٣٦,٧٣٤	١٩,٩٦٠,٧٤٢	اتحاد ملك مشروع اكتوبر - وديعة الصيانة
٩,٥١٢,٦١١	١٣,٤٦٤,٦١٥	اتحاد ملك مشروع بدر - وديعة الصيانة
٤٣٥,٧٥٠	٤٣٥,٧٥٠	اتحاد ملك مشروع المصراوية - وديعة الصيانة
١,٨٣٩,٤٦٧	٢,١٦٠,٩٦٧	تأمينات ضمان اعمال
١,٣٧٦,٦٧٢	٢,٢٥٤,٢٥٣	حسابات دائنة اخرى
٢٧,٠٩٧,١١١	٣٨,٥٥٠,٩٥٣	الاجمالمى

١٧ - ضريبة الدخل المستحقة :
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البیان
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,١٠٣,٩٠٠	-	١/١٧ ضريبة الدخل المستحقة الجارية : * الضريبة المستحقة عن السنة المالمية من أول يناير ٢٠٢٠ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
-	١٠٩,٦٨٦	* الضريبة المستحقة عن الفترة المالمية من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,١٠٣,٩٠٠	١٠٩,٦٨٦	اجمالمى ضريبة الدخل الجارية
١,١٠٣,٩٠٠	١٠٩,٦٨٦	اجمالمى 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 ٢١٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١٠٠ جنيه مصري ، وتم زيادته إلى ٤٠ مليون جنيه مصري ، موزع على ٤٠٠,٠٠٠ 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 التجارى بالزيادة بتاريخ ٤/٥/٢٠٠٤.

- 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 التجارى بالزيادة في ١٩/٣/٢٠٠٨ .

- بتاريخ ٣ ابريل ٢٠٠٨ قررت الجمعية العامة غير العادية تعديل رأس المال المرخص به ليصبح بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري ، كما تمت الموافقة على تجزئة السهم لتصبح قيمة السهم الاسمية ١ جنيه بدلا من ١٠ جنيه لكل سهم وبالتالي اصبح عدد الأسهم المصدره ٦١٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلا من ٦١٦,٠٠٠ سهم ، وقد تم التأشير بالسجل التجارى في ٣/٤/٢٠٠٨ .

- بتاريخ ١٢ اغسطس ٢٠٠٨ تم تعديل رأس المال المصدر ليصبح ٢٤٦,٤ مليون جنيه ، المبالغ المؤداه منه ٢٤٦,٤ مليون جنيه مصري موزع على ٢٤٦,٤ مليون سهم قيمة السهم ١ جنيه مصري ، وقد تم التأشير بالسجل التجارى في ١٧/٨/٢٠٠٨ .

و يتمثل تحليل راس المال فى نهاية الفترة المالية المنتهية فى ٢٠٢١/١٢/٣١ على النحو التالى :

البيان	نسبة المشاركة	عدد الاسهم	القيمة
	%		جنيه مصري
شركة المهندسون المصريون للاسكان 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
اسهم الاكتتاب العام	٩٠,٢٣٥	٢٢٢,٣٣٨,٦٦١	٢٢٢,٣٣٨,٦٦١
الاجمالي	١٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠

		١٩ - الأرباح المرحلة :	
		ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :	
		البيان	
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	رصيد أول الفترة قبل التعديل	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٣,٣٨٥,٨٧٨	٧٧,٠٣١,٩٦٧		
		تعديلات لتسوية الأرباح المرحلة :	
		* فروق ارباح بيع وحدات مرتجعة من السنوات السابقة	
(١,١٩٥,٥١٣)	(٢٢٤,١٥٥)		
		* تسويات فروق فحص ضريبة الأرباح التجارية	
(-)	(٢٨٦,٦٤٤)		
		من ٢٠١٥/١/١ و حتى ٢٠١٨/١٢/٣١	
(٣٠,١٣١)	٧,١٢٤		
		* تسويات فروق حسابات خلال الفترة	
٧٢,١٦٠,٢٣٤	٧٦,٥٢٨,٢٩٢	رصيد أول الفترة بعد التعديل	
		يضاف :	
٥,١٢٨,١٤٠	٦,٨٤٥,٩٦٦	ارباح العام السابق بعد ضرائب الدخل	
		يخصم :	
(٢٥٦,٤٠٧)	(٣٤٢,٢٩٨)	المحول الى الاحتياطي القانونى من ارباح العام السابق	
٧٧,٠٣١,٩٦٧	٨٣,٠٣١,٩٦٠	الاجمالى	
=====	=====		
		٢٠ - التزامات طويلة الأجل :	
		ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :	
		البيان	
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	أوراق دفع طويلة الأجل مستحقة الدفع لصالح هيئة	
جنيه مصري	جنيه مصري	المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر	
٢٠٦,٢٧٩	-		
٢٠٦,٢٧٩	-	الاجمالى	
=====	=====		

سرحه الاستثمار العقاري العربي (البيجو) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

		٢١ - المبيعات / الإيرادات :	
		ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :	
		البيان	
السنة المالية من	السنة المالية من	١/٢١	إيرادات النشاط :
أول يناير ٢٠٢٠	أول يناير ٢٠٢١		مشروع ٦ أكتوبر - اسكان قومي
حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠	حتى ٣١/١٢/٢٠٢١		مشروع مدينة بدر
جنيه مصري	جنيه مصري		مشروع المصراوية
٤,٤٥٨,٧٨٥	١,٤٩٤,٤٤٦		
١٠,٥٤٦,٧٩٦	٤,٨٦٤,٧٢٩		
-	-		
٢,٦٦٧,٠٥١	٢,١٧٣,٩٧٩	٢/٢١	ما يخص الفترة من الإيرادات المؤجلة :
٩,٧٥٥,٠٣٠	١٢,٤٢٢,١٢٠		مشروع المصراوية
١٤,٦٩٤,٥٥٥	١١,٦٧٢,٩٥١		مشروع بدر القومي
٧٨,١٧٦	٢٣,٤٥٣		مشروع ٦ أكتوبر
١٦٣,٩٧٦	١٦٣,٩٧٦		مشروع عمارة العاشر
			مشروع عمارة العبور
٤٢,٣٦٤,٣٦٩	٣٢,٨١٥,٦٥٤		الاجمالي

		٢٢ - تكلفة المبيعات / تكلفة الحصول على الإيرادات :	
		ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :	
		البيان	
السنة المالية من	السنة المالية من	١/٢٢	تكاليف إيرادات النشاط :
أول يناير ٢٠٢٠	أول يناير ٢٠٢١		مشروع ٦ أكتوبر
حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠	حتى ٣١/١٢/٢٠٢١		مشروع مدينة بدر
جنيه مصري	جنيه مصري		مشروع المصراوية
٣,٨٢٦,٦٧٢	٦,١٤٥,٧٨٤		
١٥,٥٢٨,١٤٢	٦,٩٤٥,٨٠١		
-	-		
٥٠٦,٣٦٨	٥٤٩,٧٢٠	٢/٢٢	ما يخص الفترة من التكاليف المؤجلة :
٦,٢٩٨,٨٨٦	٨,٤٣٢,٣٤٣		مشروع المصراوية
٧,٩٦٨,٥٠٩	٦,٧٧٧,٢٣٠		مشروع الاسكان القومي مدينة بدر
٥١,٩٦٠	(٥٧,٩٨٤)		مشروع الاسكان القومي مدينة ٦ أكتوبر
			مشروع عمارة العبور
٣٥,٦٤٢	٤٥,٣٦٢	٢/٢٢	أخرى :
			خصم تعجيل الدفع
٣٤,٢١٦,١٧٩	٢٨,٨٣٨,٢٥٦		الاجمالي

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

السنة المالية من	السنة المالية من	البيان
أول يناير ٢٠٢٠	أول يناير ٢٠٢١	
حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	حتى ٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤١,٣٠٥	٣١١,٦٢١	اهلاكات الاصول الثابتة
٣٤,٥٣٢	١,٠٩١,١١٩	رسوم و ضرائب
٣,٠٠٠	٤,٧٥٠	تبرعات
٢٠٤,٣٧٠	٣٧١,٠٥٠	مصروفات قضائية
١,٤٥٧,٢٠٠	١,٢٨٥,٥٦٤	مرتبات و اجور و ما في حكمها
٢٥,٠٧٤	٢٨,٤١٠	مصروفات سفر و انتقالات
٩٢,١٢٤	٦٢,٨٢٤	مصاريف نور و مياه و تلفون و غاز و بريد
٧٩,١٢٢	٣٧,٧٠٥	مطبوعات و ادوات كتابية و مستلزمات حاسب
١١٣,٠٣٤	٩٩,٤٥٠	المساهمة التكافلية
-	١٣٠,٠٠٠	اتعاب مراجعة
٦٣,٦٠٩	٤٤,٦٧٠	اصلاح و صيانة
٤٠٢,٩٤٦	٣٧٨,٦٢٣	مصروفات البورصة والهيئة و النشر و الاعلان و اوراق مالية
١٠,٠٧٦	١٣,٥٨٠	مصروفات و فوائد بنكية
٢٢١,٠٢١	٢٨٧,٩٦٣	مصروفات اخرى
<u>٣,٠٤٧,٤١٣</u>	<u>٤,١٤٧,٣٢٨</u>	الاجمالي

سردھ الاسثمار العمارى العربى (ايجو) سردھ مساهمہ مصرىہ
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤ - إيرادات أخرى عادية :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :
البيان

السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١/١٢/٢٠٢١ جنيه مصرى	
٢٨,٣٥٠	٢٣,٥٥٠	إيرادات إيجارات جراجات
٥٧١,٩١٧	٦٣٨,٩٤٨	فوائد تأخير
٢٤٧,٠٨٠	٢٥١,٧١١	إيرادات متنوعة - رسوم تنازل و رسوم قضائية من العملاء
<u>٨٤٧,٣٤٧</u>	<u>٩١٤,٢٠٨</u>	الاجمالى

٢٥ - إيرادات استثمارات أوراق مالية :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :
البيان

السنة المالية من أول يناير ٢٠٢٠ حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠٢١ حتى ٣١/١٢/٢٠٢١ جنيه مصرى	
-	٥٤٨,٣٠٢	إيرادات واردة من شركة مصر للمقاصة و التسوية (قيمة إيرادات من محفظة الأوراق المالية)
<u>-</u>	<u>٥٤٨,٣٠٢</u>	الاجمالى

٢٦ - تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

اليان

السنة المالية من	السنة المالية من
أول يناير ٢٠٢٠	أول يناير ٢٠٢١
حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	حتى ٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري

٦,٨٤٥,٩٦٦

٦,٦٨٤,٤٠٣

صافي الربح المحاسبي بعد الضرائب طبقاً لنتيجة قائمة الدخل عن الفترة

يضاف الى صافي الربح المحاسبي :

ايرادات خاضعة للضريبة عن سنوات سابقة

الاهلاك المحاسبي

ضريبة الدخل

التبرعات لغير الحكومة

المساهمة التكافلية ٢.٥ في الالف

اضافات اخرى

٣٤١,٣٠٥

٣١١,٦٢١

١,١٠٣,٩٠٠

١٠٩,٦٨٦

٣,٠٠٠

٤,٧٥٠

١١٣,٠٣٤

٩٩,٤٥٠

٢٦٢,٥٢٥

٦٧,٤٧٥

يخصم من صافي الربح المحاسبي :

تكاليف واجبة الخصم عن سنوات سابقة

الاهلاك الضريبي

فروق تقييم استثمارات محفظة الاوراق المالية

توزيعات الاوراق المالية

(١,١٩٥,٥١٣)

(٢٨٦,٦٤٤)

(٦٨٩,٤٣٨)

(٦٩١,٥٧٠)

(١,٨٧٥,٥٥٩)

(٥,٢٦٠,٣٧٩)

(-)

(٥٤٨,٣٠٢)

٤,٩٠٩,٢٢٠

٤٩٠,٤٩٠

(٣,٠٠٠)

(٣,٠٠٠)

(-)

(-)

(-)

(-)

٤,٩٠٦,٢٢٠

٤٨٧,٤٩٠

الوعاء الضريبي - ارباح

% ٢٢,٥٠

% ٢٢,٥٠

نسبة الضريبة

١,١٠٣,٩٠٠

١٠٩,٦٨٦

ضريبة الدخل الفعلية

يضاف :

فروق ضريبة التوزيعات للاسهم و الحصص

١,١٠٣,٩٠٠

١٠٩,٦٨٦

ضريبة الدخل المحملة على قائمة الدخل

٢٧ - الموقف الضريبي :

١/٢٧ ضرائب الدخل :

السنوات من ١٩٩١ حتى ٢٠١٤ :

تم الفحص الضريبي و الربط وتم سداد كافة المستحقات الضريبية حتى عام ٢٠١٤ .
تم تقديم طلب بالتجاوز عن الغرامات طبقاً لاحكام القانون رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٠ حيث قامت الشركة بسداد كافة المستحقات الضريبية ، و لم يتم البث فيه حتى تاريخه .

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ :

تم الفحص و الربط للسنوات المذكورة من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ و تبلغ المستحقات الضريبية بمبلغ ٥,٠٧٦,٥٢٤ جنية مصري وبلغ المسدد من واقع الاقرارات الضريبية مبلغ ٤,٨٤٦,٧٩٨ جنية مصري و تم سداد المتبقى بالاضافة الى غرامات التأخير باجمالى مبلغ ٢٨٦,٥٣٠ جنية مصري وبالتالي تصبح السنوات من ٢٠١٥ و حتى ٢٠١٨ مسددة بالكامل .

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠ :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنوات المذكورة من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠ فى الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار ولم يتم اى فحص ضريبي و لا توجد ضرائب مستحقة على الشركة .

٢/٢٧ ضرائب كسب العمل :

السنوات من ١٩٩١ حتى ٢٠١٦ :

تم الفحص الضريبي و الربط وتم سداد كافة المستحقات الضريبية حتى عام ٢٠١٦ .

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ :

تم الفحص الضريبي للسنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ بمركز كبار الممولين - شعبة كسب العمل - و وردت النماذج و تم سداد المستحقات بالكامل و لا توجد ضرائب مستحقة على الشركة .

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ :

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى مواعيدها القانونية و يتم سداد كافة المستحقات بانتظام و لا توجد ضريبة مستحقة السداد عن هذه الفترة المذكورة .

٣/٢٧ ضرائب الدفعة :

السنوات من ١٩٩١ حتى ٢٠١٦ :

تم الفحص الضريبي و الربط وتم سداد كافة المستحقات الضريبية حتى عام ٢٠١٦ .

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨ :

ورد الى الشركة نموذج (١٩) دمغة بمبلغ ١٣٢,٩٧٩ جنية مصري و تم الاعتراض عليه فى الموعد القانونى . و جارى اثناء النزاع فى لجنة فض المنازعات بالمأمورية .

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠ لم يتم الفحص و لا توجد ضرائب مستحقة على الشركة .

٤/٢٧ ضريبة القيمة المضافة :

الشركة لا تخضع لمتطلبات التسجيل بقانون الضريبة على القيمة المضافة . وتم تسجيل الشركة اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٢/٢١ تحت رقم تسجيل ٣٩٢-٠٨٣-٢٠٠ مركز كبار الممولين . و تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الشهرية بصفة دورية و بانتظام .

٥/٢٧ التأمينات الاجتماعية :

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

١/٢٨ الأدوات المالية :

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك وبعض العملاء والمدينون والحسابات المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة الموردين وبعض أرصدة الدائنين والحسابات الدائنة الأخرى . ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن إثبات وقياس أهم الأدوات المالية 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 المالية 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 الشركة فى تاريخ الميزانية .

٢/٢٨ خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة فى مقدرة الشركة على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية . و قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم بيع أصل مالى بسرعة و بقيمة تقارب قيمة العادلة . و تقوم الشركة بإدارة السيولة عن طريق التأكد بشكل دورى من توفر سيولة كافية لمقابلة اية 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 تتمثل فى عملاء ذوى سمعة مالية جيدة .

٥/٢٨ خطر سعر الفائدة :

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

٦/٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالية :

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

سرحه الاسهم العناري العرلي (اليجو) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للتوائم المالية
عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠٢١ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 المعاملات للقواعد والأحداث المعتادة و كذا السياسات واللوائح المطبقة بالشركة ، ولا توجد معاملات تمت خلال الفترة مع الأطراف ذات العلاقة .

٣٠ - نصيب السهم فى صافى ارباح العام :

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

السنة المالية من		البيان
أول يناير ٢٠٢٠	أول يناير ٢٠٢١	
حتى ٣١/١٢/٢٠٢٠	حتى ٣١/١٢/٢٠٢١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
توزيع مقترح	توزيع مقترح	
٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣	صافى أرباح (خسائر) الفترة بعد الضرائب
-	-	يخصم:
-	-	حصة ارباح للعاملين
-	-	حصة أعضاء مجلس الادارة
٦,٨٤٥,٩٦٦	٦,٦٨٤,٤٠٣	صافى الارباح القابلة للتوزيع على ملاك الاسهم العادية
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة للارباح الاساسية و المخفضة
٠.٠٢٨	٠.٠٢٧	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 ٣١/١٢/٢٠٢١ باستخدام مشروع توزيع افتراضى وذلك لاجراض احتساب نصيب السهم فى ارباح الفترة فقط ، وخلال السنة المالية المنتهية فى ٣١/١٢/٢٠٢١ لا تتعدى الارباح القابلة للتوزيع البالغة ٦,٦٨٤,٤٠٣ جنيه مصرى الحصة الاولى للتوزيع البالغة ١٢,٣٢٠,٠٠٠ جنيه مصرى (٥ % من راس المال المدفوع) ومنها لا توجد توزيعات خلال السنة المالية المنتهية فى ٣١/١٢/٢٠٢١ طبقاً للمادة رقم " ٥٧ " من النظام الاساسى للشركة .

٣١ - الأحداث هامة :

١/٣١ - أحداث محلية وعالمية :

نتيجة للأحداث الجوهرية المترتبة على انتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) و (مايكرون) فقد تأثر المناخ الاقتصادي العالمى و المحلى وفي ضوء الاجراءات الاحترازية التى تتخذها دول العالم في تقييد حرية السفر والتنقل والقيود التى تفرض على قطاع الأعمال و الذى بالتبعيه يمكن أن يعرض الشركة لآخطار مختلفة قد تودى الى انخفاض الإيرادات (المبيعات) و نمو الاعمال ، تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية ، ارتفاع خسائر الائتمان المتوقعة ، الانخفاض في قيمة الأصول نظراً لوجود توقع بتباطؤ القطاعات التشغيلية في الاجل المنظور .
و هذه الاحداث قد تؤثر على القوائم المالية للشركة في الفترات المالية المستقبلية . و إن كان من الصعب تحديد مقدار هذا التأثير في الوقت الحالى ، فان هذا التأثير سوف يظهر في القوائم المالية المستقبلية و يختلف حجم و مقدار التأثير وفقاً للمدى المتوقع و الفترة الزمنية التى ينتظر عندها انتهاء تلك الاحداث و ما يترتب عليها من آثار و يصعب عملياً تقديم أي تقدير حسابى للأثار المحتملة في ظل الظروف المختلفة التى تمر بها البلاد .

القاهرة في : ١٤ / مارس / ٢٠٢٢ .

رئيس مجلس الإدارة

اللواء / طارق احمد طه

الاستثمار العقارى العربى
(اليجو) س.م.م
س.ت. : ١٦٩٥١١