

شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو
القوائم المالية الدورية عن السنة المالية
من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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
٦ - ٣٨	السياسات المحاسبية و الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

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 ٢٠١٨ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى 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

تتحصر مسئوليتنا فى إيداء 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 إيداء 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 لإيداء رأينا على القوائم المالية .

الرأى

و من رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - فى جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى لشركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو- فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

كما هو موضح بالايضاح رقم (٤) ، قامت ادارة الشركة بتحويل الاستثمارات لدى شركة مصر البحر الاحمر للتنمية السياحية من استثمارات فى شركات تابعة الى استثمارات فى شركات شقيقة و ذلك طبقاً لتعديل نسبة الاستحواذ من ٧٢ % الى ٣٦ % و منها لم تقم الشركة باعداد قوائم مالية مجمعة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

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 ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التى تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة فى ٢٥ مارس ٢٠١٩ .

مراقب الحسابات

أحمد سلطان

أحمد سلطان
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

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

قائمة المركز المالي

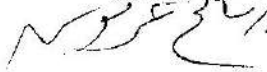
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	ايضاح رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
الأصول		
أصول غير متداولة		
١١,٠٥٠,٩٣٧	١٠,٦٤٢,٠٥٣	(٣)
٨٧,٣٣٣,١١٥	-	(٤)
٥,٥٦٥,٠٠٠	٩٢,٨٩٨,١١٥	(٥)
٧,٤٨٩,٣١٧	٧,٤٢٨,١٥٦	(٦)
١١١,٤٣٨,٣٦٩	١١٠,٩٦٨,٣٢٤	
أصول متداولة		
٤٨,٧٥٦,٦٠٤	٩١,٥٣٥,٩٠٧	(٧)
٧٢,٢٠٠,٢٣٢	٦٧,٦٢٣,٣٢٣	(٨)
٢٦٦,٨٧١,٣٦٩	٢٤٦,٩٣٦,٠٢٤	(٩)
٣٢,٥٧٣,١٨٤	٣٥,٦٤٨,٣٢٤	(١٠)
١٦,٦٠٢,٧٧٣	٣٠,٥٨١,٤٣٩	(١١)
٩,١٤٧,٥٨٣	١٠,٤٦٨,٦٣٥	(١٢)
١,٣١٦,٥٣٠	٨٣٢,١٩٦	(١٣)
٤٤٧,٤٦٨,٢٧٥	٤٨٣,٦٢٥,٨٣٨	
٥٥٨,٩٠٦,٦٤٤	٥٩٤,٥٩٤,١٦٢	
حقوق الملكية و الالتزامات		
حقوق الملكية		
٦١٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١٦,٠٠٠,٠٠٠	(١٩)
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	(١٩)
١,٢٦٥,١٤٤	٢,١٩١,٠٧٣	
١٦٩,٣٥٠	١٦٩,٣٥٠	
٥,٠٦٠,٠٠٠	٥,٠٦٠,٠٠٠	
٧٢,٧٠٠,٢٠١	٧٠,٧٤٤,٣١٥	(٢٠)
١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	
٣٣٦,٥١٣,٢٨٤	٣٣١,٤٣١,١٠١	
الالتزامات		
الالتزامات غير المتداولة		
٢,١٤٨,١١٦	١,٣٧٤,٨٣٧	(٢١)
٢,١٤٨,١١٦	١,٣٧٤,٨٣٧	
الالتزامات المتداولة		
٣٠,٤٩٣,٣٨٧	٧٥,٥٣٦,٧٧٩	(١٤)
١٧٠,١٢٤,٢٥٧	١٥٤,٣٦٥,٤٢٨	(١٥)
-	٩,٤٩٠,٧١٩	(١٦)
١٧,٧٧٦,٩٩٠	٢١,٠٧١,٧٥٤	(١٧)
١,٨٥٠,٦٦٠	١,٣٣٣,٥٤٤	(١٨)
٢٢٠,٢٤٥,٢٤٤	٢٦١,٧٨٨,٢٢٤	
٢٢٢,٣٩٣,٣٦٠	٢٦٣,١٦٣,٠٦١	
٥٥٨,٩٠٦,٦٤٤	٥٩٤,٥٩٤,١٦٢	

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها ،
تقرير مراقبي الحسابات مرفق ،
تحريراً في ٢٠١٩ / ٣ / ٢٥

رئيس مجلس الإدارة

د/ سامح سليم حروفوش



قائمة الدخل

عن الفترة المالية من 1 يناير 2018 حتى 31 ديسمبر 2018

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح رقم	
من ٢٠١٧/١٠/١	من ٢٠١٨/١٠/١	من ٢٠١٧/١/١	من ٢٠١٨/١/١		
الى ٢٠١٧/١٢/٣١	الى ٢٠١٨/١٢/٣١	الى ٢٠١٧/١٢/٣١	الى ٢٠١٨/١٢/٣١		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٩,١٣٧,٢٣٤	٩,٩٩٥,٨٠٧	٤٢,٢٧٩,٥٧٠	٤٤,٩٧٥,٣٠٦	(٢٢)	المبيعات / الإيرادات
(١٤,٣٨٦,٧٧٤)	(٤,٩٨٩,١١٥)	(٣١,٩٧٥,١١٧)	(٣٥,٧٥٣,٨١٨)	(٢٣)	تكلفة المبيعات / تكلفة الحصول على الإيرادات
٤,٧٥٠,٤٦٠	٥,٠٠٦,٦٩٢	١٠,٣٠٤,٤٥٣	٩,٢٢١,٤٨٨		مجمل الربح
(٢٦٨,٩٥٠)	-	(٢٦٨,٩٥٠)	(٣٤٦,٢٠٠)	(٢٤)	مصروفات البيع و التسويق
(٥٧٩,٧٨٧)	(٦٤٤,٦٤٢)	(٢,٩٥١,١٩٧)	(٢,٨٦٠,٦٢٥)	(٢٥)	مصروفات عمومية وادارية
(١١٩,٧٢١)	(٧٨,٣١٦)	(٣٧١,٠٦٤)	(٣١٧,٧٥٧)	(٢٦)	مرتبات و مكافآت و بدلات مجلس الادارة
٨٢٢,٧٧١	٣٠٧,٧٧٩	٢,١١٩,٧٧١	١,٢٣٣,١٢٠	(٢٧)	إيرادات اخرى
-	-	٢	-		ارباح اعادة تقييم العملات الاجنبية
-	-	٤٨١,٥٨٤	-	(٢٨)	إيرادات اوراق مالية
٧٨,٧٦١	٥,٢٨٠	(٩٦٦,٢١٩)	(٦١,١٦١)	(٢٩)	ارباح (خسائر) اعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع
٢,٣٥٢,٩٠٨	(٢٧١,٤٨٠)	٤,٠٢٠,٨١٦	١,٣٢١,٠٤٢	(١٢)	ارباح (خسائر) اعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
٧,٠٣٧,٤٤٢	٤,٣٢٥,٣١٣	١٢,٣٦٩,١٩٩	٨,١٨٩,٩٠٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١,٠٧٥,٦٨٦)	(٩٥٩,٦٢٠)	(١,٨٥٠,٦١٠)	(١,٣٢٣,٥٤٤)	(٢٩)	مصروف ضريبة الدخل
٥,٩٦١,٧٥٦	٣,٣٦٥,٦٩٣	١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣		ربح الفترة من العمليات المستمرة
-	-	-	-		ربح (خسائر) الفترة من العمليات غير المستمرة (بعد خصم ضريبة الدخل)
٥,٩٦١,٧٥٦	٣,٣٦٥,٦٩٣	١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣		ربح الفترة
٠,٠٢٤	٠,٠١٤	٠,٠٤٣	٠,٠٢٨	(٣٣)	نصيب المسهم فى الأرباح - الأساسى و المنخفض
ثلاثة اشهر	ثلاثة اشهر	اثني عشر اشهر	اثني عشر اشهر		الفترة

الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها ،

رئيس مجلس الإدارة

د / سامح سليم حرقوش

١٥/ سامح حرقوش

شركة الاستثمار العقاري العربي - البكو - شركة مساهمة مصرية

قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية من 1 يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح رقم
من ٢٠١٧/١٠/١	من ٢٠١٨/١٠/١	من ٢٠١٧/١/١	من ٢٠١٨/١/١	
الى ٢٠١٧/١٢/٣١	الى ٢٠١٨/١٢/٣١	الى ٢٠١٧/١٢/٣١	الى ٢٠١٨/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥,٩٦١,٧٥٦	٣,٣٦٥,٦٩٣	١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	ربح الفترة
				الدخل الشامل الآخر :
-	-	-	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
-	-	-	-	تغطية التدفق النقدى
				يخصم :
-	-	-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
٥,٩٦١,٧٥٦	٣,٣٦٥,٦٩٣	١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	اجمالى الدخل الشامل عن الفترة
ثلاثة اشهر	ثلاثة اشهر	اثني عشر اشهر	اثني عشر اشهر	الفترة

الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها ،

رئيس مجلس الإدارة
د/سامح سليم حروفش
د/سامح سليم حروفش

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

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية من 1 يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

رأس المال المدفوع جنية مصرى	احتياطي قانونى جنية مصرى	احتياطي راسمالي جنية مصرى	علاوة اصدار الاسهم جنية مصرى	ارباح مرحلة جنية مصرى	ارباح الفترة جنية مصرى	اجمالي حقوق الملكية جنية مصرى
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	١,٦٦٥,١٤٤	١٦٩,٣٥٠	٥٠٦,٠٠٠	٧٢,٧٠٠,٢٠١	١٠,٥١٨,٥٨٩	٣٣٦,٥١٣,٢٨٤
				(١١,٩٤٨,٥٤٦)		(١١,٩٤٨,٥٤٦)
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	١,٦٦٥,١٤٤	١٦٩,٣٥٠	٥٠٦,٠٠٠	٦٠,٧٥١,٦٥٥	١٠,٥١٨,٥٨٩	٣٢٤,٥٦٤,٧٣٨
	٥٢٥,٩٢٩			(١٠,٥١٨,٥٨٩)		-
				(٥٢٥,٩٢٩)		-
				٦,٨٦٦,٣٦٣	٦,٨٦٦,٣٦٣	٦,٨٦٦,٣٦٣
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢,١٩١,٠٧٣	١٦٩,٣٥٠	٥٠٦,٠٠٠	٧٠,٧٤٤,٣١٥	٦,٨٦٦,٣٦٣	٣٣١,٤٣١,١٠١
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	١,٦٦٥,١٤٤	١٦٩,٣٥٠	٥٠٦,٠٠٠	٧٠,٣٠٥,٤٧٩	٣,٦٢١,٧١٩	٣٢٧,٢٢١,٦٩٢
				(١,٢٢٦,٩٩٧)		(١,٢٢٦,٩٩٧)
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	١,٦٦٥,١٤٤	١٦٩,٣٥٠	٥٠٦,٠٠٠	٦٩,٠٧٨,٤٨٢	٣,٦٢١,٧١٩	٣٢٥,٩٩٤,٦٩٥
				٣,٦٢١,٧١٩	(٣,٦٢١,٧١٩)	-
				١٠,٥١٨,٥٨٩	١٠,٥١٨,٥٨٩	١٠,٥١٨,٥٨٩
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	١,٦٦٥,١٤٤	١٦٩,٣٥٠	٥٠٦,٠٠٠	٧٢,٧٠٠,٢٠١	١٠,٥١٨,٥٨٩	٣٣٦,٥١٣,٢٨٤

الرصيد في ٢٠١٧/١٢/٣١ (على النحو السابق اصداره)

تعديلات (ايضاح رقم ٢٠)

الرصيد في ٢٠١٧/١٢/٣١ (بعد التعديل)

تحويل ارباح ٢٠١٧ الى الارباح المرحلة

المحول الى الاحتياطي القانوني

صافي الربح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

رصيد حقوق الملكية في ٢٠١٨/١٢/٣١

الرصيد في ٢٠١٦/١٢/٣١ (على النحو السابق اصداره)

تعديلات السنوات السابقة

الرصيد في ٢٠١٦/١٢/٣١ (بعد التعديل)

تحويل ارباح ٢٠١٦ الى الارباح المرحلة

صافي الربح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

رصيد حقوق الملكية في ٢٠١٧/١٢/٣١

الايضاحات المرفقة من (١) الى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها ،

رئيس مجلس الإدارة

د. / صلاح سليم حروفش

د. / صلاح سليم حروفش

شركة الاستثمار العقاري العربي - الكو - شركة مساهمة مصرية
 قائمة التدفقات النقدية
 عن الفترة المالية من 1 يناير 2018 حتى 31 ديسمبر 2018

٢٠١٧ من ٢٠١٧/١/١ الى ٢٠١٧/١٢/٣١ جنيه مصرى	٢٠١٨ من ٢٠١٨/١/١ الى ٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصرى	إيضاح رقم	
١٢,٣٦٩,١٩٩	٨,١٨٩,٩٠٧		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافى أرباح الفترة قبل الضرائب
			تعديلات لمطابقة صافى الربح مع صافى التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
٤١٧,٧٤٩	٤٢٣,١٢٨	(٣)	اهلاكات الاصول الثابتة
(٨٣٨,٤١٩)	(٨٧٣,٩٧٦)	(٢٠)	التسويات النقدية على الأرباح المرحلة
(٢)	-		ارباح اعادة تقييم العملات الاجنبية
(٤٨١,٥٨٤)	-	(٢٧)	ايرادات اوراق مالية
٩٦٦٢١٦	٦١,١٦١	(٦)	فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع
(٤,٠٢٠,٨١٦)	(١,٣٢١,٠٤٢)	(١١)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٧٣٢,٠٥٦)	(١,٨٥٠,٦١٠)	(١٦)	ضرائب الدخل المسددة
٧,٦٨٠,٢٨٧	٤,٦٢٨,٥٦٨		ارباح (خسائر) التشغيل قبل التغيرات فى الاصول المتداولة والالتزامات المتداولة
			الاصول:
(١١,١٥٨,٠٨٦)	(٤٢,٧٧٩,٣٠٣)	(٧)	التغير فى المخزون
١٦,٥٨١,٩٥٦	٤,٥٧٦,٩٠٩	(٨)	التغير فى تكاليف النشاط المؤجلة
٢٧,٦٧٣,٣٩٠	١٩,٩٣٥,٣٤٥	(٩)	التغير فى العملاء و اوراق القبض
(٣,٠١٥,٧٦٣)	(٣,٠٧٥,١٤٠)	(١٠)	التغير فى حسابات مدينة من الشركات التابعة و الشقيقة
(٢,٨٦٣,٢٤٨)	(١٣,٩٧٨,٦٦٦)	(١٢)	التغير فى المصروفات المدفوعة مقدما و المدينون و الارصدة المدينة الاخرى
			الالتزامات:
(١٧,٧٣٢,٦٠٠)	٤٤,٢٧٠,١١٣	(١٤)	التغير فى الموردون و الدائون و اوراق الدفع
(١١٦,٨٣٨)	-		التغير فى حسابات دائنة للشركات التابعة و الشقيقة
(٢٠,٤٥٣,٨٧٣)	(١٥,٧٥٨,٨٢٩)	(١٥)	التغير فى ايرادات النشاط المؤجلة
(١٤,٠١٠)	٣,٢٩٤,٧٦٤	(١٧)	التغير فى المصروفات المستحقة و الارصدة الدائنة الاخرى
(٣,٤١٨,٧٨٥)	١,١١٣,٧٦١		
٤,٢٥٣,٩٢٧	-	(١١)	مقبوضات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	-	(١١)	مدفوعات لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٥٨٣,٨٥١)	(١٦)	مدفوعات لسداد التزامات ضريبية عن سنوات سابقة
(١,١٦٤,٨٥٨)	(٤٧,٠١٩٠)		صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١١٦,٨٨٠)	(١٤,٢٤٤)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٤٨١,٥٨٤	-	(٢٧)	ايرادات اوراق مالية محصلة
٣٦٤,٧٠٤	(١٤,٢٤٤)		صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	-		صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة التمويل
٢	-		اثر التغيرات فى اسعار الصرف على النقدية و ما فى حكمها
(٨٠٠,١٥٤)	(٤٨٤,٣٣٤)		صافى (الزيادة) النقص فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة
٢,١١٦,٦٨٢	١,٣١٦,٥٣٠	(١٢)	النقدية وما فى حكمها فى بداية الفترة
١,٣١٦,٥٣٠	٨٣٢,١٩٦	(١٣)	النقدية وما فى حكمها فى نهاية الفترة
			الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها

رئيس مجلس الإدارة
 د / سامح سليم حروفش

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

١ - نبذة عامة عن الشركة وإنشائها :

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 بالأسمم والشركات ذات المسؤولية المحدودة ، ولائحته التنفيذية ، وبمراجعة 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 والصناعية وتحقيق 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 ومدها بالمرافق اللازمة بغرض البيع والبناء.
- تمليك وتأجير وإدارة المجمعات الإدارية والسكنية وصيانة المباني التي تقيمها الشركة ويقيمها الغير.
- إنشاء المدن السكنية والمدن المصيفية والقرى السياحية أو الاشتراك في إنشاءها .
- أعمال 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 ٣١/١٢/٢٠١٨ في ٢٥/٣/٢٠١٩ 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 اعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية و القوانين و اللوائح السارية .

استخدام التقديرات و الحكم الشخصي :

يتطلب 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 إفصاحات و كذا الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية.

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

و قد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات و التقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية علي القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات 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 و الأحداث الجارية ، حيث يتم بناءً عليها تحديد القيم الدفترية للأصول و الإلتزامات و قد 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 ، 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 و بدء 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 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 اسعار 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 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 و بالنسبة للأصول التي يتم إنشائها محلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخدمات و العمالة المباشرة و التكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها لتصل إلى الحالة التشغيلية و في 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 تتوفر مؤشرات تدل على انخفاض القيمة القابلة لاسترداد هذه الأصول عن قيمتها الدفترية ، ويتم تخفيض قيمة هذه الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد و يحتمل هذا التخفيض على قائمة الدخل ويتم حساب قيمة الإهلاك السنوي فيما يتعلق بالأصول الثابتة عن السنوات التالية على أساس القيمة المعدلة.

وتقوم إدارة الشركة بشكل دوري في تاريخ المركز المالي بتقييم وجود أي مؤشرات تدل على حدوث انخفاض في قيمة الخسائر السابق الاعتراف بها و التي 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.

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

٣/٣/٢ الإهلاك :

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - و التي تتمثل في تكلفة الأصل مخصصاً 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 الاعمار الإنتاجية لها و طرق اهلاكها في نهاية كل فترة .

٤/٣/٢ 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 تسدج 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 % أو أكثر 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 .

٢/٤/٢ استثمارات متاحة للبيع :

الاستثمارات المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كاصول متاحة للبيع عند الاقتناء ، و غير مبوبة ككفروض و مديونيات او كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق او كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر .

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

عند الاعتراف الأولي ، 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 المالي من الدفاتر ، و عندئذ يتم الاعتراف بالأرباح و الخسائر المترجمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الدخل ، أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة و في هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المترجمة 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 الأرباح والخسائر :

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها اما كاصول محتفظ بها لإغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير او اصول 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 اثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة و يتم الاعتراف بأرباحها و خسائرها بقائمة الدخل .
يتم الاعتراف بأرباح او 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 اقتناء الاراضى 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 الانتام ، و يتم تقييم الأعمال تحت التنفيذ وفقاً للتكلفة او صافى القيمة البيعية ايهما اقل .

٢/٥/٢ الوحدات التامة :

تشتمل الوحدات التامة على تكلفة الوحدات و الفيلات و الجراجات التى قامت الشركة باتمامها و تحويلها من الاعمال تحت التنفيذ ولم يتم بيعها حتى نهاية الفترة المالية و يتم تقييم الأعمال التامة وفقاً للتكلفة او صافى القيمة البيعية ايهما اقل .

٦ ٢ العملاء والمدينون المتنوعون :

تثبت أرصدة العملاء و أوراق القبض و أرصدة المدينون و الموردين دفعات مقدمة و التأمينات لدى الغير بالقيمة الاصلية للفاكتورة مخصصاً 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 الدين الرديئة عند تحديدها . هذا و يتم اثبات الارصدة المدينة الاخرى بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض فى القيمة - ان وجدت .
يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفارق 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 المعدومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها .

٧/٢ التخصيصات :

يتم الاعتراف بالتخصيصات 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 لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام و يمكن عمل تقدير موثوق به للمبلغ الالتزام ، و يتم مراجعة التخصيصات في تاريخ كل ميزانية و تعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي .
و عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتزام 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 (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

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 للبضائع 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 ارباح العام لتكوين احتياطي قانونى حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس المال الشركة المصدر و متى نقص الاحتياطي يتعين العودة الى التجنّب ، 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 صافى ارباح العام بما يوازى الارباح الراسمالية الناتجة من بيع الاصول الثابتة ، ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة العادية وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة 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 و ينتج عن تلك التدفقات زيادة فى حقوق الملكية بخلاف الزيادات الناتجة عن مساهمات المشاركين فى رأس المال و ذلك بالشروط التالية (بشرط توفرها 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 لامتامها .
- يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافى بعد خصم أى خصومات أو 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 الأقساط 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 أو القيمة الاجمالية للبيع و تاريخ تحرير عقد البيع .

٢/١٠/٢ ايراد الأيجار :

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

٣/١٠/٢ ايرادات الفوائد الدائنة :

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

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

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

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

١١/٢ المصروفات :

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الادارية و العمومية ، المصروفات الأخرى مع أدراجها بقائمة الدخل في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف وفقاً لاساس 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 و القيمة 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 الاعتراف 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 الاعتراف بخسائر الإضمحلال . الأصول المالية لتي 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 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 الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية . تمثل 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 .

- تمثل 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 الاعتراف 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 تشمل 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 بإستخدام 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 الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦/٢ قائمة التدفقات النقدية :

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

١٧/٢ النقدية وما في حكمها :

لغرض إعداد قائمة التدفقات فإن النقدية وما في 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 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 السهم في الأرباح (الخسائر) :

تعرض الشركة النصيب الأساسي و المخفض للسهم لأسهمها العادية ، و يتم إحتساب 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 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 التعاشات للعاملين :

تساهم الشركة في نظام التامينات الاجتماعية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التامينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ و تعديلاته و تحمل 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 الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذي يمكن دفعه لنقل / تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس .

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 المتداولة في سوق نشط ، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة ،
و تُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة علي 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 استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى .
و يجري تصنيف جميع الأصول و الإلتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن تسلسل القيمة العادلة بناءً على أقل مستوي و الذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل و ذلك كما يلي :

* المستوي الأول : قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو إلتزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة .
* المستوي الثاني : قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوي الأول و لكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الإلتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار) .
* المستوي 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 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 لأصول 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 تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في العام الحالي .

٢٣/٢ أهداف وسياسات وأساليب إدارة رأس المال :

تهدف إدارة الشركة 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 أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال و المحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة ببحث التغيير في قيمة التوزيعات المقترحة أو إصدار سهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة .

وتقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال وذلك من خلال المؤشرات المالية والاقتصادية .
و يمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية للشركة بالإضافة إلى الإلتزامات طويلة الاجل وتعتمد الشركة على الموارد الذاتية وتسهيلات الموردين ولا يوجد أي قروض أو التزامات بنكية على الشركة .

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

طبقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه عند إجراء أي توزيعات يتم البدء باقتطاع مبلغ يوزاي ٥ % على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني .
وبعد إجراء التوزيعات على المساهمين والعاملين يمكن وبناء على اقتراح مجلس الإدارة تحويل 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 .

تكاليف الأصل في	إضافات	استقطاعات	تكاليف الأصل في	إهلاك	مجموع الإهلاك في	مجموع الإهلاك في	مجموع الأهلاك في	مجموع الأهلاك في	صافي تكاليف الأصل في	صافي تكاليف الأصل في	صافي تكاليف الأصل في
٢٠١٨/١/١	الفترة	الفترة	٢٠١٨/١/١	الفترة	٢٠١٨/١/١	٢٠١٨/١/١	٢٠١٨/١/١	٢٠١٨/١/١	٢٠١٨/١/١	٢٠١٨/١/١	٢٠١٧/١٢/٣١
١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	-	١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	٢,٢٤٠	٢٥٦,٩٢٩	٢٥٦,٩٢٩	-	١٠,٥٩٥,٧٨٠	١٠,٥٩٥,٧٨٠	١٠,٥٩٥,٧٨٠
١٣,٢٠٠	-	-	١٣,٢٠٠	-	٦,١٧٠	٢,٢٤٠	٢,٢٤٠	-	٧,٠٣٠	٧,٠٣٠	٧,٠٣٠
٣,٨٥٠٠	-	-	٣,٨٥٠٠	-	٣,٨٤٩٩	٣,٨٤٩٩	٣,٨٤٩٩	-	١	١	١
٧٧,٥٦٧	-	-	٧٧,٥٦٧	-	١٦,٩٠٤	٧,٧٥٧	٧,٧٥٧	-	٢٠,٤٦٣	٢٠,٤٦٣	٢٠,٤٦٣
٤٩٦,١٥٨	١,٦٥٩	-	٥٠٣,٣١٧	-	٢٧٨,٩٠٥	٩٦,٨٧٧	٩٦,٨٧٧	-	٢١٧,٧٥٣	٢١٧,٧٥٣	٢١٧,٧٥٣
٣٤٤,٦٩٢	٧,٥٨٥	-	٣٥٢,٢٧٧	-	١٧٤,٩٨٢	٥٨,٩١٥	٥٨,٩١٥	-	١١٩,٧١٠	١١٩,٧١٠	١١٩,٧١٠
١٣,٨١٧,٥٦٧	١٤,٢٤٤	-	١٣,٨٨٣,١٨١	-	١٣,٧٦٦,٦٣٠	٤٢٣,١٢٨	٤٢٣,١٢٨	-	١٠,٣٤٣,٠٥٣	١٠,٣٤٣,٠٥٣	١٠,٣٤٣,٠٥٣
الإجمالي											

(١/٣) لا توجد اى رهونات او قيود مفروضة على ملكية الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

(٢/٣) لا توجد أصول ثابتة مودجة لتأجير تمويلي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

(٣/٣) لا توجد أصول ثابتة معجلة مؤقتا او مؤقتة عن الاستخدام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

(٤/٣) قامت ادارة الشركة خلال العام المالي ٢٠١٧ بتكبير الأصول الثابتة المهلكة بقرنبا والتمتمة عن الاستخدام خلال عام ٢٠١٧ بمبلغ ٥٢,٠٣١٢ جنية مصري وذلك خصما من اجمالي تكلفة الأصول و كذلك

مجموع الأهلاك طبقا لقرنر مجلس الادار بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠ .

(٥/٣) بلغت قيمة الأصول الثابتة المهلكة بقرنبا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٢٦,٠٠٩٤ جنية مصري كما يلي :

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
جنية مصري	جنية مصري
٣٨٥٠٠	٣٨٥٠٠
١١٣,٢٧٥	١١٣,٢٧٥
١,٠٧٨,٨٣٩	١,٠٧٨,٨٣٩
٢٦,٠٠٩٤	٢٦,٠٠٩٤

(٥/٣) تم تخصيص الأهلاك ضمن قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما يلي :

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
جنية مصري	جنية مصري
٤٢٣,١٢٨	٤٢٣,١٢٨
٤٢٣,١٢٨	٤٢٣,١٢٨

المباني
مسرورات صومبية و ادارية (ايضا رقم ٢٥)
اجمالي مصروف الأهلاك

عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تابع الأصول الثابتة - حركة الأصول الثابتة عن السنة المالية المقارنة من أول يناير ٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

التاريخ	تكاليف الأصل في	تكاليف الأصل في	مجموع الاهلاك في	مجموع الاهلاك	مجموع الاهلاك في	تكاليف الأصل في	استيعادات	الفترة	مجموع الاهلاك في	تكاليف الأصل في	استيعادات	الفترة	مجموع الاهلاك في	اضافات	الفترة	تكاليف الأصل في	البيانات
٢٠١٧/١٧/٣١	صافي تكاليف الاصل في	صافي تكاليف الاصل في	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/٣/٣١	٢٠١٧/١/١	٢٠١٧/١٢/٣١	الفترة	٢٠١٧/١/١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	الفترة	٢٠١٧/١/١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/١/١	٢٠١٧/١/١	٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/١/١
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
١٠,٨٥٢,٧١٩	١٠,٥٩٥,٧٨٠	٢,٢٥٦,١٧٠	-	٢٥٦,٩٣٩	١,٩٩٤,٢٣١	١٣,٨٤٦,٩٥٠	-	١٣,٨٤٦,٩٥٠	-	-	١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	١٣,٨٤٦,٩٥٠	١٣,٨٤٦,٩٥٠	مباني وانشاءات
٩,٦٧٠	٧,٠٣٠	٦,١٧٠	-	٢,٦٤٠	٣,٥٣٠	١٣,٢٢٠	-	١٣,٢٢٠	-	-	١٣,٢٢٠	-	١٣,٢٢٠	-	١٣,٢٢٠	١٣,٢٢٠	اجهزة مساحية و اموال تجهيز
١	١	٣,٨٤٩٩	-	-	٣,٨٤٩٩	٣,٨٥٠٠	-	٣,٨٥٠٠	-	-	٣,٨٥٠٠	-	٣,٨٥٠٠	-	٣,٨٥٠٠	٣,٨٥٠٠	سيارات
٥٦,١٩٦	٦٠,٦٦٣	١٦,٩٠٤	-	٦,٦٤٨	٢٣١,٤٩١	٧٧,٥٦٧	-	٧٧,٥٦٧	-	-	١١,١١٥	-	١١,١١٥	-	١١,١١٥	١١,١١٥	اثاثات
٢٩٦,٩٥٧	٣١٧,٧٥٢	٧٧٨,٩٠٥	-	٩٧,٢٢٩	٤٣٨,٣٦٤	٤٩٦,٦٥٨	-	٤٩٦,٦٥٨	-	-	١٨٠,٣٥	-	١٨٠,٣٥	-	١٨٠,٣٥	١٨٠,٣٥	اجهزة وتجهيزات و معدات
١٣٦,٣٦٣	١٦٩,٧١٠	١٧٤,٥٨٢	-	٥٤,٢٩٣	١٧٣,١٧٨	٣٤٤,٦٩٢	-	٣٤٤,٦٩٢	-	-	٨٧,٧٤٠	-	٨٧,٧٤٠	-	٨٧,٧٤٠	٨٧,٧٤٠	اجهزة حسابات ايبية و برامج
١١,٣٥١,٨٠٦	١١,٠٥٠,٩٣٧	٢,٨٧٦,٦٣٠	-	٤١٧,٧٤٩	٢,٨٨٩,١٩٣	١٣,٨١٧,٥٦٧	-	١٣,٨١٧,٥٦٧	-	-	١٤,٢٢٠,٩٩٩	-	١٤,٢٢٠,٩٩٩	-	١٤,٢٢٠,٩٩٩	١٤,٢٢٠,٩٩٩	الاجمالي

(١/١) لا توجد اى رهونات او قيود مفروضة على ملكية الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(٢/٣) لا توجد اصول ثابتة مؤجرة لتأجير تمويلي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(٤/٣) لا توجد اصول ثابتة محملة مؤقتة او متوقفة عن الاستخدام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

(٤/٣) تتعامل الاستيعادات خلال الفترة في قيام ادارة الشركة بتكثيف الأصول الثابتة المهلكة وتقريبا والمتوقفة عن الاستخدام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يبلغ ٥٢,٠٣١٢ جنية مصري وذلك خصمًا من اجمالي تكاليف الاصول وكذلك

مجموع الاهلاك طبقا لقرار مجلس الادارة بتاريخ ٣٠/١٧/٢٠١٧

(٥/٣) بلغت قيمة الأصول الثابتة المهلكة وتقريبا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ٤١,٦٣٥ جنية مصري كما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	جنية مصري
٣٨٥٠٠	سيارات
٢٠١٣٥	اجهزة وحاسبات ايبية
٤١,٦٣٥	اجمالي الأصول المهلكة وتقريبا

(٥/٣) تم تخصيص الاهلاك ضمن قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ كما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	جنية مصري	البيانات
٤١٧,٧٤٩	مصرفات عمومية و ادارية (اخصاح رقم ٢٥)	
٤١٧,٧٤٩	اجمالي مصروف الاهلاك	

شركة الاستثمار العقاري العربي (البكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ - استثمارات في شركات تابعة :

وتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧.٣٣٣.١١٥	-	شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية (ش . م . م)
٨٧.٣٣٣.١١٥	-	الإجمالي

(٤-١) قامت شركة مصر البحر الأحمر خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ بتعديل رأس المال المصدر و المتفوع من ٣٠ مليون جنية مصري الي ٦٠ مليون جنية مصري و قد تم التأشير بالسجل التجارى برقم ٤٢٦١٦ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٧ و منها اصبحت نسبة استحواد شركة الاستثمار العقاري العربي (البكو) ٣٦ % بدلاً من ٧٢ % ، و منها تم ادراج الاستثمار الخاص بشركة مصر البحر الأحمر ضمن استثمارات في شركات شقيقة بغرض الاحتفاظ (ايضاح رقم ٥) بدلاً من استثمارات في شركات تابعة في ٢٠١٨/١٢/٣١.

٥ - استثمارات في شركات شقيقة :

وتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	نسبة المساهمة	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري		
-	٨٧.٣٣٣.١١٥	٣٦ %	شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية
٢.٢٤٥.٠٠٠	٢.٢٤٥.٠٠٠	٢٠,٤١ %	الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية
٢.٢٢٠.٠٠٠	٢.٢٢٠.٠٠٠	٤٤,٤٠ %	شركة المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويني
١.١٠٠.٠٠٠	١.١٠٠.٠٠٠	٤٠,٠٠ %	شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري
٥.٥٦٥.٠٠٠	٩٢.٨٩٨.١١٥		الإجمالي

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

البيان	جنيه مصري
شركة البحر الاحمر	
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

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

وتتمثل البيانات المختصرة عن الشركات الشقيقة - طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - فيما يلي :

البيان	الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية جنيه مصري	المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويلي جنيه مصري	المجموعة العربية للاستثمار العقاري جنيه مصري
الإصول طويلة الأجل	٩٤٥,٠٠٥	٢,٨٠٠,٠٠١	٨,٤٨٠,٠٠٢
الإصول المتداولة	٥٦,٢١٧,٦٩٠	٦,٨٠٤,٦٤٥	١٢,٣٧٧,٠٥٤
حقوق الملكية	٤,٧٠١,٤٨٤	٥,٢٦١,٤٧٢	٢,٧٣٧,٢٣٩
الالتزامات طويلة الأجل	٧٩٣,٧٥٨	-	-
الالتزامات المتداولة	٥١,٦٦٧,٤٥٣	٤,٣٤٣,١٧٤	١٨,١١٩,٨١٧
إجمالي الإيرادات	٧٢٧,٩٤٩	-	-
التكاليف و المصروفات	١٧,٧٣٩	١٦٠	٨,١٣٥

* تتمثل القيمة العادلة للاستثمارات في الشركات الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في القيمة الاسمية لهذه الاستثمارات حيث انها ليست لها اسعار رسمية منشورة .

٦ - استثمارات متاحة للبيع :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	نسبة المساهمة	٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٧/١٢/٣١ جنيه مصري
١ / ٦ استثمارات متاحة للبيع - مقيدة في البورصة : شركة المجموعة المصرية العقارية - بعد التقييم ٢,٠٠ %		١١٤,٢٥٦	١٧٥,٤١٧
٢ / ٦ استثمارات متاحة للبيع - غير نشطة (بالتكلفة) : الشركة العربية للسياحة ٤,٦٣ % شركة العاشر للتنمية والاستثمار ٥,١٠ % شركة شارم جوفت للاستثمار السياحي ٦,٦٧ %		٢,٣٦٣,٩٠٠	٢,٣٦٣,٩٠٠
		٣,٩٥٠,٠٠٠	٣,٩٥٠,٠٠٠
		١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي		٧,٤٢٨,١٥٦	٧,٤٨٩,٣١٧

(١-٦) قامت ادارة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ بتقييم اسهم شركة المجموعة المصرية العقارية البالغ تكلفتها الدفترية ١٧٥,٤١٧ جنيه مصري في بداية العام ٢٠١٨ بقيمة قدرها (٦١,١٦١) جنيه مصري (خسائر تقييم) طبقاً لتقييم شركة مصر المقاصة و الايداع والقيد المركزي في ٢٠١٨/١٢/٣١ .

(٢-٦) جميع اسهم هذه الشركات غير مدرجة ببورصة الاوراق المالية و تم ادراجها بالتكلفة نظراً لتعثر قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في ٢٠١٨/١٢/٣١ .

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١	
	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٨٥,٨٨٧,٢٣٩	٤٣,١٠٧,٩٣٦	وحدات تحت التنفيذ (١-٧)
	٥,٦٤٨,٦٦٨	٥,٦٤٨,٦٦٨	وحدات تامة غير مبيعة (٢-٧)
	٩١,٥٣٥,٩٠٧	٤٨,٧٥٦,٦٠٤	الإجمالي
	=====	=====	

(٧ - ١) تتمثل حركة الوحدات تحت التنفيذ في حركة الوحدات تحت الإنشاء الخاصة بالمشروعات خلال السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و تتمثل يلي :

	رصيد أول الفترة ٢٠١٨/١/١	الزيادة ٢٠١٨	التسويات ٢٠١٨	المباع ٢٠١٨	رصيد آخر الفترة ٢٠١٨/١٢/٣١	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	٢٥,١٣٦,١٢٤	٥٢,٥٠٤,٨٤٠	(٢,٤٠٩,٤٦٠)	(١١,٥٥٨,٢٩١)	٦٣,٦٧٣,٢١٣	مشروع الاسكان القومي - ٦ أكتوبر
	٢,٩٧٣,٨٣٨	٢,٢٣٦,١٧٣	(٦,٧١١,٢٧٤)	(٩,٤٣٥,١٢٥)	٧,١٦٣,٦١٢	مشروع الاسكان القومي - مدينة بنز
	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
	٧٥٣,٩٤٢	٥٢,٤٤٠	(-)	(-)	٨٠٦,٣٨٢	مشروع ارض الفيوم الزراعية
	٤٣,١٠٧,٩٣٦	٧٢,٨٩٣,٤٥٣	(٩,١٢٠,٧٤٣)	(٢٠,٩٩٣,٤١٦)	٨٥,٨٨٧,٢٣٩	الإجمالي
	=====	=====	=====	=====	=====	

(٧ - ٢) تتمثل حركة الوحدات التامة غير المبيعة في حركة الوحدات التامة الخاصة بالمشروعات خلال السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و تتمثل فيما يلي :

	رصيد أول الفترة ٢٠١٨/١/١	المحول من تحت التنفيذ ٢٠١٨	الزيادة ٢٠١٨	المحول الى الاصول الثابتة ٢٠١٨	المباع خلال الفترة ٢٠١٨	رصيد آخر الفترة ٢٠١٨/١٢/٣١	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
	١,١٩٥,٣٧٦	-	-	-	-	١,١٩٥,٣٧٦	عصارة بمدينة العبور
	٢,٦٣٤,٢٤٢	-	-	-	-	٢,٦٣٤,٢٤٢	ملحقات مصنع العاشر من رمضان
	١,٨١٩,٠٥٠	-	-	-	-	١,٨١٩,٠٥٠	فيلا ٦ أكتوبر (غرب سوميد)
	٥,٦٤٨,٦٦٨	-	-	-	-	٥,٦٤٨,٦٦٨	الإجمالي
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨ - تكاليف النشاط المؤجلة :

يتمثل هذا البند في تكاليف النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠١٨/١٢/٣١ وذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,١٨٤,٧٥٤	٢٩,٦٥٣,٦٣١	مشروع الاسكان القومي - مدينة ٦ أكتوبر
٣٢,٠٥٠,٦٥٦	٣٤,٢٨٤,٠٧٤	مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر
٤,٥٠٦,٨٨٧	٣,٣٢٧,٢٩٠	مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة
٤٥٧,٩٣٥	٣٥٨,٣٢٨	مشروع المستثمر الصغير - مدينة العبور
٧٢,٢٠٠,٢٣٢	٦٧,٦٢٣,٣٢٣	الاجمالي

(٨ - ١) تتمثل تحليل تكاليف النشاط المؤجلة خلال السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ و حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فيما يلي :

رصيد أول الفترة	الزيادة خلال	تسويات خلال	المحمل على قائمة الدخل	رصيد آخر الفترة	
٢٠١٨/١/١	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,١٨٤,٧٥٤	٧,٩٧٦,١٧٥	(٧,٦٦٢,١٠٦)	(٥,٨٤٥,١٩٢)	٢٩,٦٥٣,٦٣١	مشروع الاسكان القومي - مدينة ٦ أكتوبر
٣٢,٠٥٠,٦٥٦	٨,٥٩٨,٢٢٤	(٢,٩٥٥,٣١٠)	(٣,٤٠٩,٤٩٦)	٣٤,٢٨٤,٠٧٤	مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر
٤,٥٠٦,٨٨٧	-	(-)	(١,١٧٩,٥٩٧)	٣,٣٢٧,٢٩٠	مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة
٤٥٧,٩٣٥	-	(-)	(٩٩,٦٠٧)	٣٥٨,٣٢٨	مشروع المستثمر الصغير - مدينة العبور
٧٢,٢٠٠,٢٣٢	١٦,٥٧٤,٣٩٩	(١٠,٦١٧,٤١٦)	(١٠,٥٣٣,٨٩٣)	٦٧,٦٢٣,٣٢٣	الاجمالي

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩ - عملاء و اوراق القبض :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

		البيان
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
جنبه مصري	جنبه مصري	
		<u>١/٩ عملاء :</u>
		<u>١/١/٩ مشروع زهراء المعادى :</u>
٧,٥٣٥,٩٥٣	٥,٢٣٦,٣٦٥	أقساط بيع وحدات بالأجل (زهراء المعادى)
٣٤,٨٦٩	١١,٦٨٤	أقساط بيع جراجات بالأجل (زهراء المعادى)
		<u>٢/١/٩ مشروعات الاسكان القومي :</u>
١٣٩,٢٩٦,١٥٤	١٢٧,٥٦٦,٦٤٤	أقساط بيع وحدات بالأجل (مشروع ٦ اكتوبر القومي - مرحلة أولى و ثانية)
٨٢,٤٣١,٨٧٦	٨٣,٩٣٨,٤٣٠	أقساط بيع وحدات بالأجل (مشروع بدر القومي - مرحلة أولى)
		<u>٣/١/٩ مشروع المصراوية :</u>
٣٣,٨١٢,٩٠٠	٢٦,٨٢٣,٧١٣	أقساط بيع وحدات بالأجل (مشروع المصراوية)
		<u>٤/١/٩ مشروعات اخرى :</u>
٧,٤٤,٢١٩	٦٢٠,٠١٩	أقساط بيع وحدات بالأجل (العاشر من رمضان - عمارة ٢٢٢)
٢,٣٦١,٢٠٨	١,٩٢٤,٤٣١	أقساط بيع وحدات بالأجل (عمارة مدينة العيور)
		<u>٢/٩ اوراق القبض :</u>
٦٩٤,١٩٠	٨١٤,٧٤٨	شيكات تحت التحصيل
<u>٢٦٦,٨٧١,٣٦٩</u>	<u>٢٤٦,٩٣٦,٠٢٤</u>	الاجمالي
=====	=====	

شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠ - حسابات مدينة من الشركات الشقيقة :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	نوع العلاقة	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
شركة مصر البحر الاحمر للتنمية السياحية	شركة شقيقة	٣٦,٠٣١	٣٥,١٥٦
شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري	شركة شقيقة	١٢,٠٨١,٥٤١	١٢,٠٣٠,٠٥١
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلي	شركة شقيقة	١٣٤,٧٦٢	١٣٤,٧٦٢
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلي - ارض ٦ اكتوبر	شركة شقيقة	٢٧٨,٦٥٦	٢٧٠,٠١٦
الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية	شركة شقيقة	٢٣,١١٧,٣٣٤	٢٠,١٠٣,١٩٩
الاجمالي		٣٥,٦٤٨,٣٢٤	٣٢,٥٧٣,١٨٤

١١ - انصروفات المدفوعة مقدما و المدينون و الارصدة المدينة الاخرى :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
مدفوعات مقدمة	٤١٧	-
تأمينات لدى الغير	١٢,٣٠٥	١٢,٣٠٥
سلف عاملين	٤٩,١٦٤	٤٣,٣٥٠
عهد عاملين	-	٣,٤١٤
مقدمات مستحقة	٤,٨٠٠,٤٢٦	٤,٨٠٠,٤٢٦
مصلحة الضرائب - فروق ضرائب دخل مسددة بالزيادة (ايضاح ١٧)	-	٣٣,٤٥٦
شركة برايم لتداول الاوراق المالية	٣٤٧,٩١٠	٣٤٧,٩١٠
شركة تايفون للوساطة في الاوراق المالية	١,٥٩٦,١٢٤	١,٥٩٦,١٢٤
شركة المجموعة الاقتصادية	٧٣٤,١١٨	٧٣٤,١١٨
شركة العمران للاستثمارات	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
شركة المهندسون المصريون للاستثمار العقاري العربي (اينك)	٤,٩١٨,٨٥٥	٤,٩١٨,٨٥٥
شركة المهندسون المصريون للمقاولات و الاسكان المتكامل	١٦,١٣١,١٣٢	-
مدينون متنوعون	١,٧١١,٢٩١	٣,٨٥٣,٤٣٥
ارصدة مدينة أخرى	٢٩,٦٩٧	٩,٣٨٠
الاجمالي	٣٠,٥٨١,٤٣٩	١٦,٦٠٢,٧٧٣

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	البيانات
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩.١٤٧.٥٨٣	١٠.٤٦٨.٦٢٥	قيمة محفظة الأوراق المالية بعد التقييم آخر الفترة
٩.١٤٧.٥٨٣	١٠.٤٦٨.٦٢٥	الإجمالي

(١٢ - ١) يتمثل تحليل محفظة الأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ فيما يلي :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	البيانات
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة
٩.٣٨١.٦٩٤	٩.١٤٧.٥٨٣	
١.٥٠٣.٧٢٠	-	إضافة : الزيادة خلال الفترة
-	-	كوبونات مضافة الى رصيد المحفظة
(٥.٧٥٧.٦٤٧)	(-)	يخصم : تسويات خلال الفترة - مسحوبات و فروق حسابات شركات السمررة
٥.١٢٦.٧٦٧	٩.١٤٧.٥٨٣	رصيد المحفظة قبل تقييم الفترة
٤.٠٢٠.٨١٦	١.٣٢١.٠٤٢	يخصم : تقييم محفظة الأوراق المالية خلال الفترة - المحمل على قائمة الدخل
٩.١٤٧.٥٨٣	١٠.٤٦٨.٦٢٥	رصيد آخر الفترة بعد التقييم

شركة الاستثمار العقاري العربى (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٣ - النقدية وما فى حكمها :
 ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

النقدية وما فى حكمها		النقدية بالصندوق	
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	١/١٢	٢/١٢
جنيه مصري	جنيه مصري	الخبزينة	النقدية لدى البنوك - عملة محلية
٢٣.٤٤٣	٢٥٠.٩١٢		البنك قطر الوطنى الاهلى - عملة محلية
			البنك العربى الافريقى - عملة محلية
			بنك البركة مصر - عملة محلية
١.٢٧٦.٥١٧	٥٦٤.٧١٤		
٧٢٥	٧٢٥		
١٥.٨٤٥	١٥.٨٤٥		
١.٣١٦.٥٣٠	٨٣٢.١٩٦		الاجمالى

- النقدية بالصندوق و لدى البنوك لا توجد قيود على استخدامها ، كما انها غير مرهونة من قبل الشركة فى ٢٠١٨/١٢/٣١ .
 - قيمة النقدية و ما فى حكمها تساوى قيمة النقدية بالصندوق و لدى البنوك فى نهاية الفترة المنتهية فى ٢٠١٨/١٢/٣١ .

١٤ - الدائنون و الموردون و اوراق الدفع :
 ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

الدائنون و الموردون و اوراق الدفع		الدائنون و الموردون	
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	١/١٤	٢/١٤
جنيه مصري	جنيه مصري	دائنون و الموردون	اوراق الدفع
٦.٦٤١.١٦٨	٦.٦٤١.١٦٨	شركة المهندسون المصريون للمراكز التجارية	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات ٦ أكتوبر (١-٢-١٤)
٤.٥٤٧.٣٧٣	٤.٥٤٧.٣٧٣	شركة المهندسون المصريون للمقاولات و الإسكان المتكامل	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (١-٢-١٤)
		(باقى مديونية عقد البروتوكول مع البنك العقارى عن التخالص العينى)	
٩.٢٠٨.٤١٣	٥٤.٩٣٤.٣٧٧	دفعات مقاولى إسكان الشباب	
٨.١٦٤.٠٢٨	٦.٨٣٠.٧١٩	دائنوا حجز وحدات	
١٨.٠٠٠	١٨.٠٠٠	اتحادات الملاك	
٥٣٤.١٢٥	٤٨٧.١٢٥	موردون متنوعون	
٤٠.٠٠٠	٩.٩.٤٥٧	دائنون متنوعون	
٥٦٧.٠٠٠	٣٧٨.٠٠٠		
٧٧٣.٢٨٠	٧٩٠.٥٦٠		
٣٠.٤٩٣.٣٨٧	٧٥.٥٣٦.٧٧٩		الاجمالى

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١٤-٢-١) يتمثل رصيد أوراق الدفع المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات أكتوبر البالغ رصيدها ٣٧٨,٠٠٠ جنية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في عدد ١ شيك عبارة عن :

شيك بقيمة ٣٧٨,٠٠٠ جنية يستحق الدفع في ٢٤ نوفمبر ٢٠١٩ .

(١٤-٢-٢) يتمثل رصيد أوراق الدفع المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر البالغ رصيدها ٧٩٠,٥٦٠ جنية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ في عدد ٤ شيك عبارة عن :

شيك بقيمة ٢٠٦,٢٨٠ جنية يستحق الدفع في ١٧ يناير ٢٠١٨ .

شيك بقيمة ٢٠٦,٢٨٠ جنية يستحق الدفع في ١٧ يناير ٢٠١٩ .

شيك بقيمة ١٨٩,٠٠٠ جنية يستحق الدفع في ١٠ ديسمبر ٢٠١٨ .

شيك بقيمة ١٨٩,٠٠٠ جنية يستحق الدفع في ١٧ يناير ٢٠١٩ .

سردح الاستثمار العقاري العربي (البحر) سرده مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٥ - إيرادات النشاط المؤجلة:

يتمثل هذا البند في إيرادات النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠١٨/١٢/٣١ طبقاً للتخصيلات النقدية و ذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة :

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨,٠١٦,٠٤٧	١٣,٤٦٢,٠١٦	مشروع مصراوية
٨٨,١٦٢,٧٠٧	٧٦,٣٥٩,٦٠٦	مشروع ٦ أكتوبر
٦٢,٤٢٧,٩٩٦	٦٣,٣٥١,٠٥٤	مشروع مدينة بدر
٣٢١,٥٧٠	٢٥٠,١٠٤	مشروع عمارة العاشر ٢٢٢
١,١٩٥,٩٣٧	٩٤٢,٦٤٨	مشروع عمارة العبور / مشروع المستثمر الصغير
<u>١٧٠,١٢٤,٢٥٧</u>	<u>١٥٤,٣٦٥,٤٢٨</u>	الاجمالي

(١٥ - ١) يتمثل تحليل حركة إيرادات النشاط المؤجلة خلال السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ و حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فيما يلي :

رصيد أول الفترة	الزيادة	تسويات	المحمل على	رصيد آخر	
٢٠١٨/١/١	٢٠١٨	٢٠١٨	قائمة الدخل	الفترة	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨,٠١٦,٠٤٧	-	(-)	(٤,٥٥٤,٠٣١)	١٣,٤٦٢,٠١٦	مشروع مصراوية
٨٨,١٦٢,٧٠٧	٢١,٣٨٨,١٧٥	(١٨,٧٤١,٤٠١)	(١٤,٤٤٩,٨٧٥)	٧٦,٣٥٩,٦٠٦	مشروع ٦ أكتوبر
٦٢,٤٢٧,٩٩٦	١٢,٧٢٤,٨١٦	(٥,٢٣٣,٠٣١)	(٦,٥٦٨,٧٢٧)	٦٣,٣٥١,٠٥٤	مشروع بدر
٣٢١,٥٧٠	-	(-)	(٧١,٤٦٦)	٢٥٠,١٠٤	مشروع عمارة العاشر ٢٢٢
١,١٩٥,٩٣٧	-	(-)	(٢٥٣,٢٨٩)	٩٤٢,٦٤٨	مشروع عمارة العبور
<u>١٧٠,١٢٤,٢٥٧</u>	<u>٣٤,١١٢,٩٩١</u>	<u>(٢٣,٩٧٤,٤٣٢)</u>	<u>(٢٥,٨٩٧,٣٨٨)</u>	<u>١٥٤,٣٦٥,٤٢٨</u>	الاجمالي

سردح الاستمار العقارى العربى (البيجو) سرحه مساهمه مصريه
 الايضاحات المتممة للقوائم المائيه الدورية
 عن السنه المائيه من اول يناير ٢٠١٨ وحتى ٢١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦ - التزامات ضريبية مستحقة :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

<u>البيان</u>	
<u>٢٠١٧/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
	<u>١/١٦</u>
	<u>ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة :</u>
١,٥٧٧,٩٦٦	١١,٠٧٤,٥٧٠
	ضرائب الدخل عن سنوات سابقة فى بداية العام (من سنة ٢٠٠٨ حتى سنة ٢٠١١)
	<u>يضاف :</u>
٣٨٨,٥٧٨	-
	تسويات ضرائب الدخل عن السنوات السابقة
	<u>يخصم :</u>
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٥٨٣,٨٥١)
	المسدد خلال الفترة
<u>(٣٣,٤٥٦)</u>	<u>٩,٤٩٠,٧١٩</u>
	اجمالى ضريبة الدخل عن السنوات السابقة
٣٣,٤٥٦	* تسوية رصيد ضرائب الدخل عن السنوات السابقة (من ١٩٩١ حتى ٢٠٠٠) - المسدد بالزيادة ضمن الارصده المدينة الاخرى (ايضاح رقم ١١)
-	<u>٩,٤٩٠,٧١٩</u>
	رصيد التزامات ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة
=====	=====

**سرحه الاستثمار العقاري العربي (الجوه) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

١٧ - المصروفات المستحقة و الارصدة الدائنة الاخرى :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

<u>بيان</u>	
<u>٢٠١٧/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
المصروفات المستحقة :	
٦٥٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠
-	٨٢,١٦٨
اتعاب مراقب الحسابات	
المساهمة التكافلية ٢,٥ في الالف طبقاً لأحكام قانون ٢ لسنة ٢٠١٨	
٢/١٧ الارصدة الدائنة الاخرى :	
٣,٦٥٠	٣,٦٥٠
١٣,٤٤٧	٥٦٧,٧١٧
٥,٥٣٢,٩٦٤	٦,٥٩٤,٤٨٥
٩,٩٣٥,٢٧٠	١٠,٥٤٣,٩٠٨
٤٣٥,٧٥٠	٤٢٨,٣٥٠
١,٠٤٥,٨٨٠	١,٢٧٥,٥١٧
٧٤٥,٠٢٩	١,٤٨٠,٩٥٩
١٧,٧٧٦,٩٩٠	٢١,٠٧١,٧٥٤
=====	=====
الاجمالي	

١٨ - ضريبة الدخل المستحقة :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

<u>بيان</u>	
<u>٢٠١٧/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١/١٨ ضريبة الدخل المستحقة التجارية :	
١,٨٥٠,٦١٠	١,٣٢٣,٥٤٤
الضريبة المستحقة عن فترة الأثنى عشر اشهر المالية من أول يناير ٢٠١٨ و حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
١,٨٥٠,٦١٠	١,٣٢٣,٥٤٤
=====	=====
اجمالي ضريبة الدخل التجارية	
اجمالي ضرائب الدخل المستحقة	

(١٦ - ١) تتمثل ضريبة الدخل المستحقة البالغ رصيدها مبلغ ١,٣٢٣,٥٤٤ جنيه مصري في ٢٠١٨/١٢/٣١ (مقابل مبلغ ١,٨٥٠,٦١٠ جنيه مصري في ٢٠١٧/١٢/٣١) في ضريبة الدخل المستحقة على الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ وذلك وفقاً لما هو وارد بالقرار الضريبي الخاص بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحة التنفيذية (ايضاح رقم ٢٩) .

**سردح الاستعمار العقاري العربي (البحر) سرحد مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنه الماليه من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

١٩ - رأس المال :

- حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٤٠ مليون جنيه مصري ورأس مال مصر ١٠,٥ مليون جنيه مصري وتم زيادته إلى ٣١ 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 التجاري 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 التجاري 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 أصبح عدد الأسهم المصدره ٦١٦٠,٠٠٠ سهم بدلا من ٦١٦٠٠٠ سهم ، وقد تم التأشير بالسجل التجاري 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 التجاري في ١٧/٨/٢٠٠٨ .

و يتمثل تحليل رأس المال في نهاية الفترة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ على النحو التالي :

البيان	نسبة المشاركة %	عدد الاسهم	القيمة
شركة المهندسون المصريون للاسكان المتكامل	٩,٧٣٦	٢٣,٩٨٨,٩٣٠	٢٣,٩٨٨,٩٣٠
سامح سليم حروفش	٠,٠٢٧	٦٦,٨٠٠	٦٦,٨٠٠
مصطفى كمال عبد الله	٠,٠٠٢	٥,٦٠٩	٥,٦٠٩
اسهم الاكثاب العام	٩٠,٢٣٥	٢٢٢,٣٣٨,٦٦١	٢٢٢,٣٣٨,٦٦١
الاجمالي	١٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠

سرحه الاستثمار العقاري العربي (البحر) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠ - الأرباح المرحلة :	
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :	
البيــــــــــــــــان	
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٠,٣٠٥,٤٧٩	٧٢,٧٠٠,٢٠١
	رصيد أول الفترة قبل التعديل
(٨٣٨,٤١٩)	(٨٧٣,٩٧٦)
	تعديلات لتسوية الأرباح المرحلة :
(٣٨٨,٥٧٨)	(١١,٠٧٤,٥٧٠)
	فروق أرباح بيع وحدات مرتجعة من السنوات السابقة
	تسويات ضريبة الدخل من السنوات السابقة
	خلال العام المنتهى في ٢٠١٨/١٢/٣١
٦٩,٠٧٨,٤٨٢	٦٠,٧٥١,٦٥٥
	رصيد أول الفترة بعد التعديل
	يضاف :
٣,٦٢١,٧١٩	١٠,٥١٨,٥٨٩
	أرباح انعام السابق بعد ضرائب الدخل
	يخصم :
-	(٥٢٥,٩٢٩)
	المحول الى الاحتياطي القانوني من ارباح عام ٢٠١٧
٧٢,٧٠٠,٢٠١	٧٠,٧٤٤,٣١٥
	الإجمالي

٢١ - التزامات طويلة الاجل :	
ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :	
البيــــــــــــــــان	
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٧٥٦,٠٠٠	٣٧٨,٠٠٠
	أوراق دفع طويلة الأجل مستحقة الدفع لصالح هيئة
	المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات ٦ أكتوبر (٢٠-٢١)
١,٣٩٢,١١٦	٩٩٦,٨٣٧
	أوراق دفع طويلة الأجل مستحقة الدفع لصالح هيئة
	المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (٢٠-٢١)
٢,١٤٨,١١٦	١,٣٧٤,٨٣٧
	الإجمالي

(٢٠-٢١) يتمثل رصيد أوراق الدفع طويلة الأجل المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات أكتوبر البالغ رصيدها ٣٧٨,٠٠٠ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فيما يلي :

عدد ١ شيك قيمته بمبلغ ٣٧٨,٠٠٠ جنيه يستحق في ٢٤ نوفمبر من عام ٢٠٢٠ و ذلك لعدد ١٠ فدان للمرحلة الثالثة والرابعة .

(٢١-٢٠) يتمثل رصيد أوراق الدفع طويلة الأجل المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر البالغ رصيدها ٩٩٦,٨٣٧ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فيما يلي :

عدد ٢ شيكات قيمة كل منها ١٨٩,٠٠٠ جنيه تستحق في ١٧ يناير من كل عام ابتداءً من عام ٢٠٢٠ حتى عام ٢٠٢١ و ذلك لعدد ٥ فدان للمرحلة الثالثة .

عدد ٣ شيكات قيمة كل منها ٢٠٦,٢٧٩ جنيه تستحق في ١٧ يناير من كل عام ابتداءً من عام ٢٠٢٠ حتى عام ٢٠٢٢ و ذلك لعدد ٥ فدان للمرحلة الرابعة .

سردھ الاسثمار العمارى العربى (البيجو) سرده مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٢ - المبيعات / الإيرادات :
 ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

<u>السنة المالية من</u>		<u>السنة المالية من</u>		
<u>أول يناير ٢٠١٧</u>		<u>أول يناير ٢٠١٨</u>		
<u>حتى ٣١/١٢/٢٠١٧</u>		<u>حتى ٣١/١٢/٢٠١٨</u>		
<u>جنيه مصرى</u>		<u>جنيه مصرى</u>		
				<u>١/٢٢ إيرادات النشاط :</u>
٧,٥٦٨,٠٤٦	٨,٦٣٩,٢٥٥			مشروع ٦ أكتوبر - اسكان قوسى
٤,٤٩٥,٢٤٥	١٠,٤٣٨,٦٦٣			مشروع مدينة بدر
٦,٣٣٧,٧١٣	-			مشروع المصراوية
-	-			مشروع عمارة العيور - المستثمر الصغير
-	-			مشروع عمارة العاشر
-	-			مشروع ٦ أكتوبر - المستثمر الصغير
-	-			إيرادات حق انتفاع لحديقة مشروع المصراوية
				<u>٢/٢٢ ما يخص الفترة من الإيرادات المؤجلة :</u>
٤,٢١٧,٠٠٤	٤,٥٥٤,٠٣١			مشروع المصراوية
٨,٧٤٤,٧٩٧	٦,٥٦٨,٧٢٧			مشروع بدر القوسى
١,٠٢٦٩	-			وحدثين مدينة بدر
١٠,٢٤٣,٦٤٦	١٤,٤٤٩,٨٧٥			مشروع ٦ أكتوبر
١٥٩,١١٩	-			مشروع زهراء المعادى
٧١,٤٦٦	٧١,٤٦٦			مشروع عمارة العاشر
٤٣٢,٢٦٥	٢٥٣,٢٨٩			مشروع عمارة العيور
٤٢,٢٧٩,٥٧٠	٤٤,٩٧٥,٣٠٦			<u>الإجمالى</u>

سرد حسابات التكاليف (البيانات) - سريته مساهمة مصر
 الأيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
 عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٢ - تكلفة المبيعات - تكلفة الحصول على الإيرادات :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :
 البيان

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٧ حتى ٣١/١٢/٢٠١٧ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٣١/١٢/٢٠١٨ جنيه مصرى
---	---

١/٢٢ تكاليف إيرادات النشاط :

٣,٧١٠,٨٥٧	١١,٥٥٨,٣٩٢	مشروع ٦ أكتوبر
٢,٢٨٩,٣٩٣	٩,٤٣٥,١٢٥	مشروع مدينة بدر
٢,٥٢٨,٧٧٤	-	مشروع المصراوية
-	-	مشروع عمارة العبور - المستثمر الصغير
-	-	مشروع عمارة العاشر
-	-	مشروع ٦ أكتوبر - المستثمر الصغير
١٠,٩٤٥,٠٠٠	٤,١٩٩,٦٧٥	تكاليف اضافية خلال الفترة

٢/٢٢ ما يخص الفترة من التكاليف المؤجلة :

١,٠٢٧,٩٢٣	١,١٧٩,٥٩٧	مشروع المصراوية
٥,١٨٥,٣٧٨	٣,٤٠٩,٤٩٦	مشروع الاسكان القومى مدينة بدر
٥,٨٤٦,٤٢٨	٥,٨٤٥,١٩٣	مشروع الاسكان القومى مدينة ٦ أكتوبر
٩,٨١٠	-	مشروع زهراء المعادى
١٧٤,٦١٦	٩٩,٦٠٧	مشروع عمارة العبور

٣/٢٢ أخرى :
 خصم تعجيل الدفع

٢٦٢,١٣٨	٢٦,٨٣٣
---------	--------

٣١,٩٧٥,١١٧

٣٥,٧٥٣,٨١٨

الاجمالي

سرحه الاستثمار العقاري العربي (البحر) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٤ - مصروفات البيع والتسويق :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيــــــــــــــــان

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٣١/١٢/٢٠١٨ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠١٧ حتى ٣١/١٢/٢٠١٧ جنيه مصرى	
٣٤٦.٢٠٠	٢٦٨.٩٥٠	مصروفات تسويقية
-	-	مصروفات اخرى متنوعة
٣٤٦.٢٠٠	٢٦٨.٩٥٠	الاجمالي

٢٥ - مصروفات عمومية وادارية:

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيــــــــــــــــان

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٣١/١٢/٢٠١٨ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠١٧ حتى ٣١/١٢/٢٠١٧ جنيه مصرى	
٤٢٣.١٢٨	٤١٧.٧٤٩	اهلاكات الاصول الثابتة
٢٨٨.٧٦٥	٣١.٣٢٠	رسوم و ضرائب
١.٠٠٠	-	تبرعات
١٨٧.٣١٠	٢٧٥.٨٢٩	مصروفات قضائية
٨٠٦.١٢٣	٦١٦.٨٧٥	مرتبات و اجور و ما فى حكمها
٢٢.٣٨٠	٢٤.٨٦٥	مصروفات سفر و انتقالات
١٩٤.٥٢٦	٢٥٩.٩٨٩	مصاريف نور و مياه و تليفون و فاكس و ادوات كتابية
٨٢.١٦٨	-	المساهمة التكافلية
٣٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	اتعاب مراجع الحسابات
١٨.٤٧٩	٤٩.٩٦٢	اصلاح و صيانة
٥٨١.٠٥٠	٧٤.٠٥١٤	مصروفات البورصة و النشر و الاعلان
١٠.٤٥٧	٩.٩٧٦	مصروفات و فوائد بنكية
٢١٥.٢٣٩	٤٩٤.١١٨	مصروفات اخرى
٢.٨٦٠.٦٢٥	٢.٩٥١.١٩٧	الاجمالي

سرحه الاسثمار العقاري العربي (البيجو) سرحه مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٩ - تسوية السعر الفعلي لضريبة الدخل :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٧ حتى ٢٠١٧/١٢/٣١ جنيه مصرى	السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصرى	البيان
١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	صافى الربح المحاسبى بعد الضرائب طبقاً لنتيجة قائمة الدخل عن الفترة
-	-	يضاف الي صافى الربح المحاسبى :
٤١٧,٧٤٩	٤٢٣,١٢٨	ايرادات خاضعة للضريبة عن سنوات سابقة
١,٨٥٠,٦١٠	١,٣٢٣,٥٤٤	الإهلاك المحاسبى
-	١,٠٠٠	ضريبة الدخل
٩٦٦,٢١٦	٦١,١٦١	التبرعات لغير الحكومة
٣٨٥,٩٤٧	٦١,٥٦٩	فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع غير محققة
-	٨٢,١٦٨	اضافات اخرى
		المساهمة التكافئية ٢,٥ في الالف طبقاً لأحكام قانون ٢ لسنة ٢٠١٨
(٨٣٨,٤١٩)	(٨٧٣,٩٧٦)	يخصم من صافى الربح المحاسبى :
(٧٨٧,٣٩٦)	(٧٣٩,٩٩٨)	تكاليف واجبة الخصم عن سنوات سابقة
(٤,٠٢٠,٨١٦)	(١,٣٢١,٠٤٢)	الإهلاك الضريبي
(٤٨١,٥٨٤)	(-)	فروق تقييم استثمارات محفظة الأوراق المالية
		توزيعات الأوراق المالية
٨,٠١٠,٨٩٦	٥,٨٨٣,٤١٧	
(-)	(١,٠٠٠)	يخصم :
(-)	(-)	التبرعات
(-)	(-)	الخسائر المرحلة
(-)	(-)	الاعفاءات
٨,٠١٠,٨٩٦	٥,٨٨٢,٤١٧	الوجاء الضريبي أرباح
٨,٠١٠,٨٩٠	٥,٨٨٢,٤١٧	الوجاء الضريبي أرباح - الخاضع للضريبة
% ٢٢,٥٠	% ٢٢,٥٠	نسبة الضريبة
١,٨٥٠,٦١٠	١,٣٢٣,٥٤٤	ضريبة الدخل الفعلية
٤٨,١٥٩	-	يضاف :
		فروق ضريبة التوزيعات للاسهم و الحصص (بواقع ١٠ % من التوزيعات المحصلة خلال الفترة)
١,٨٥٠,٦١٠	١,٣٢٣,٥٤٤	ضريبة الدخل المحملة على قائمة الدخل

**سردح الاستثمار العنقارى العربى (البحر) سرده مساهمه مصرىه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالىة الدورية
عن السنة المالىة من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

٢٠ . الموقف الضريبي :

١/٢٠ ضرائب الدخل :

عام ١٩٩١ حتى ٢٠٠٠ :

تم الربط و تم عمل قرار تقسيط بمركز كيار الممولين ، و خلال عام ٢٠١٥ تم عمل قرار تقسيط بمركز كيار الممولين للضرائب المستحقة وتم السداد بالكامل و يوجد رصيد تم سداه الزيادة بمبلغ ٣٣،٤٥٦ جنية مصرى .

عام ٢٠٠١ حتى عام ٢٠٠٢ :

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

من عام ٢٠٠٨ حتى عام ٢٠١١ :

عام ٢٠٠٨ تم الفحص و تم سداد مبلغ ٩٨٣،٨٥١ جنية مصرى المستحق بالكامل .
عام ٢٠٠٩ تم الفحص و تم الربط مبلغ ١،٣٢٧،١٧٥ جنية مصرى وتم سداد مبلغ ٦٣٣،٤٥٦ جنية مصرى .
عام ٢٠١٠ تم الفحص و مستحق مبلغ ٤،٠٠٣،٢٢٥ جنية مصرى جارى السداد .
عام ٢٠١١ تم الفحص و تم اعتماد خسائر ضريبية مرحلة بمبلغ سداد ٤،٢٧٦،٠٣٥ جنية مصرى ترحل الى سنوات الفحص القادمة .

عام ٢٠١٢ ، ٢٠١٣ ، ٢٠١٤ :

ورد الى الشركة نموذج ٣٢ فحص ضرائب عن السنوات المذكورة و تم الفحص ، و ورد الى الشركة نموذج ١٩ ، تم الاعتراض عليه فى الموعد القانونى المحدد و تم احالة النزاع الى اللجنة الداخلية بالمأمورية .

* و بتاريخ ٢٠١٦/٩/٦ قامت ادارة الشركة بتعديل الاقرار الضريبي الخاص بعام ٢٠١٤ طبقاً لمتطلبات التعليمات التفسيرية رقم (٣) لسنة ٢٠١٦ والخاصة باعتبار الضريبة الاضافية من التكاليف واجبة الخصم طبقاً لاحكام قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و منها قامت ادارة الشركة باثبات مبلغ ٣٥،٤٢٢ جنية مصرى مسدد بالزيادة لمصلحة الضرائب - مركز كيار الممولين - تم ادارجه ضمن الارصدة المدينة الاخرى ، و تم استهلاكه فى سداد جزء من الضرائب المستحقة عن عام ٢٠٠٩ .

عام ٢٠١٥ :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٥ فى الميعاد القانونى المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ ٩٧٢،٠١٠ جنية مصرى بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطنى الاهلى فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٧ ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اى فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

عام ٢٠١٦ :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٦ فى الميعاد القانونى المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ ٦٩٦،٦٣٤ جنية مصرى و ذلك بعد خصم الضرائب المسددة بالزيادة من سنة ٢٠١٤ بمبلغ ٣٥،٤٢٢ جنية مصرى بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطنى الاهلى فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٧ ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اى فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

عام ٢٠١٧ :

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٧ فى الميعاد القانونى المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ ١،١٥٠،٦١٠ جنية مصرى و ذلك بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطنى الاهلى فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ ٢٠١٨/٤/٢٩ ولا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اى فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

**سردھ الاسلھار العمارى العربى (الیجو) سرده مساهمه مصریه
الإیضاحات المئمة للقوائم المالیة الدوریة
عن السنة المالیة من أول ینایر ٢٠١٨ وحتی ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

٢.٣٠ ضرائب كسب العمل:

تم الفحص حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ وقد تم سداد المستحق على الشركة حتى اخر مطالبية ولا يوجد ضرائب واجبة الاداء ، و تطالب المأمورية الشركة بسداد مبلغ ٢٩١٠٦ جنية مصرى ومازال الامر محل خلاف مع المأمورية .
الفترة من ٢٠٠٥/١/١ حتى ٢٠٠٥/٦/٣٠ ورد مطالبة من مركز كبار الممولين - شعبة كسب العمل - بمبلغ ٨٢٠٠٢٤ جنية مصرى كفروق فحص ضريبي على المرتبات و الاجور و تم الاعتراض عليه و المطالبة باسقاط المديونية للتقادم .
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 المديونية من ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ للتقادم، و فحص عام ٢٠٠٨ على اساس واقعى .
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 وقامت الشركة بسداد كافة المستحقات عن هذه الفترة و تم اخطار لجنة الطعن بما يفيد التصالح وسداد كافة الضرائب المستحقة .
وتقوم الشركة باحتساب ضريبة كسب العمل و استقطاعها و توريدها للمركز الضريبي لكبار الممولين (كسب العمل) بصفة دورية .

٢.٣٠ ضرائب الدمغة:

تم فحص السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ و قد تم سداد المستحق على الشركة حتى اخر مطالبية ولا توجد ضرائب واجبة الاداء ، ولا يوجد اية منازعات قائمة تخص ضرائب الدمغة خلال السنوات المذكورة .
السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ تم الفحص الضريبي و تم اخطار الشركة بالربط و تم الاعتراض عليه فى المواعيد القانونية . و تم احيائه النزاع الى اللجنة الداخلية بالمأمورية .

٤.٣٠ ضريبة القيمة المضافة:

الشركة لا تخضع لمتطلبات التسجيل بقانون الضريبة على القيمة المضافة .

٥/٣٠ التأمينات الاجتماعية:

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

**سردہ الاستثمار العماری العربي (البيجو) سرده مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

٣١ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها:

١ / ٣١ الأدوات المالية :

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك وبعض العملاء والمديون 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 / ٣١ خطر تقلبات العملات الأجنبية :

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التقلبات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية . ولا توجد أصول بالعملات الأجنبية ، وكذلك لا توجد التزامات بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ . وكما هو وارد بالإيضاح رقم (٢/٢) في 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 التي تتعامل معها الشركة في تاريخ الميزانية.

٣ / ٣١ خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة في مقدرة الشركة على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية . وقد تنتج مخاطر السيولة عن عدم بيع أصل مالى بسرعة و بقيمة تقارب قيمته العادلة . وتقوم الشركة بإدارة السيولة عن طريق التأكد بشكل دورى من توفر سيولة كافية لمقابلة اية التزامات مستقبلية . وتقوم ادارة الشركة على توفير السيولة الكافية لمقابلة التزاماتها المستقبلية عند استحقاقها .

٤ / ٣١ خطر الائتمان :

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

٥ / ٣١ خطر سعر الفائدة :

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

٦ / ٣١ القيمة العادلة للأدوات المالية :

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

٢٢ - المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في التعاملات مع الشركات التابعة و الشقيقة والذي تتعامل معها الشركة على نفس الأسس التي تتعامل بها مع الغير حيث تخضع جميع هذه المعاملات للقواعد والأحداث المعتادة وكذا السياسات والنواحي المطبقة بالشركة ، ولا توجد معاملات تمت خلال الفترة مع الاطراف ذات العلاقة .

**سردھ الاسثمار العناري العربي (البحر) سرده مساهمه مصريه
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية
عن السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨**

٢٢ - نصيب السهم في صافي ارباح العام :

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

السنة المالية من أول يناير ٢٠١٧ حتى ٢٠١٧/١٢/٣١	السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١	البيان
<u>جنيه مصري</u> <u>توزيع مقترح</u>	<u>جنيه مصري</u> <u>توزيع مقترح</u>	
١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	صافي ارباح (خسائر) الفترة بعد الضرائب يخصم:
-	-	حصة ارباح للعاملين
-	-	حصة أعضاء مجلس الادارة
<hr/>	<hr/>	
١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	صافي الارباح القابلة للتوزيع على ملاك الاسهم العادية
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة للارباح الاساسية و المخفضة
<hr/>	<hr/>	
٠,٠٤٣	٠,٠٢٨	نصيب السهم في ارباح الفترة - الاساسي و المخفض
=====	=====	

(١-٣٣) يتم احتساب حصة العاملين في التوزيع ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ باستخدام مشروع توزيع افتراضي وذلك لأغراض احتساب نصيب السهم في ارباح الفترة فقط ، وخلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ لا تتعدى الارباح القابلة للتوزيع البالغة ٦,٨٦٦,٣٦٣ جنيه مصري الحصة الاولى للتوزيع البالغة ١٢,٣٢٠,٠٠٠ جنيه مصري (٥ % من راس المال المدفوع) ومنها لا توجد توزيعات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ طبقاً للمادة رقم " ٥٧ " من النظام الاساسي للشركة .

رئيس مجلس الإدارة

د / سامح سليم حرفوش

