

شركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية عن التسعة أشهر المالية  
من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩  
و تقرير مراقب الحسابات عليها

---

---

**أحمد سلطان وشركاه**

**محاسبون ومراجعون قانونيون**

---

---

شركة الاستثمار العقاري العربي - ابيكو  
القوائم المالية الدورية عن التسعة أشهر المالية  
من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

فهرس القوائم المالية

الصفحة	المحتويات
-	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٦ - ٣٨	السياسات المحاسبية و الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

الى السادة / رئيس و أعضاء مجلس إدارة

شركة الاستثمار العقارى العربى ( اليكو )  
شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو - (شركة مساهمة مصرية) و المتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ ، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية و التدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى . والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتنحصر مسئوليتنا فى إيداء استنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها " يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود ، ويقبل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، و بالتالى لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا ننسحب على دارية بجميع الأمور الهامة التى قد تم اكتشافها فى عملية المراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية .

### الاستنتاج المتحفظ

وفى ضوء فحصنا المحدود ، لم ينمُ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة الاستثمار العقارى العربى - اليكو - ( شركة مساهمة مصرية ) فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .


**و مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً**

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

القاهرة فى : ١٣ نوفمبر ٢٠١٩ .

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

## قائمة المركز المالي

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	ايضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<b>أصول غير متداولة</b>
١٠,٦٤٢,٠٥٣	١٠,٣٥٩,٧٤٥	(٣)	الأصول الثابتة
-	-	(٤)	استثمارات في شركات تابعة
٩٢,٨٩٨,١١٥	٩٢,٨٩٨,١١٥	(٥)	استثمارات في شركات شقيقة
٧,٤٢٨,١٥٦	٧,٤٢٨,١٥٦	(٦)	استثمارات متاحة للبيع
<u>١١٠,٩٦٨,٣٢٤</u>	<u>١١٠,٦٨٦,٠١٦</u>		<b>إجمالي الأصول غير متداولة</b>
			<b>أصول متداولة</b>
٩١,٥٣٥,٩٠٧	٨١,١١٥,١٤٢	(٧)	مخزون
٦٧,٦٢٣,٣٢٣	٦٢,٤٧٢,٧٣٧	(٨)	كالايف النشاط المؤجلة
٢٤٦,٩٣٦,٠٢٤	٢٢٦,٢٦٢,٩٨٧	(٩)	عملاء و اوراق القبض
٣٥,٦٤٨,٣٢٤	٣٨,٤٢٨,٨٨١	(١٠)	مساهبات مدينة من الشركات الشقيقة
٣٠,٥٨١,٤٣٩	١٣,٠٥١,٩٧٩	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدما و مدينون متتوعون و أرصدة مدينة اخرى
١٠,٤٦٨,٦٢٥	١٠,٥٦٧,١٨٠	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الاريح والخسائر
٨٣٢,١٩٦	٢,١٠٥,٦٩٢	(١٣)	نقدية و ما في حكمها
<u>٤٨٣,٦٢٥,٨٣٨</u>	<u>٤٣٤,٠٠٤,٥٩٨</u>		<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<u>٥٩٤,٥٩٤,١٦٢</u>	<u>٥٤٤,٦٩٠,٦١٤</u>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية و الالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
<u>٦١٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٦١٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	(١٩)	أس المال المرخص به
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	(١٩)	رأس المال المصدر والمكتتب فيه والمسدد
٢,١٩١,٠٧٣	٢,٥٣٤,٣٩١		احتياطي قانوني
١٦٩,٣٥٠	١٦٩,٣٥٠		احتياطي راسمالي
٥,٠٦٠,٠٠٠	٥,٠٦٠,٠٠٠		علاوة اصدار اسهم زيادة راس المال
٧٠,٧٤٤,٣١٥	٧٦,٧١٨,٦٥٩	(٢٠)	ربح مرحلة
٦,٨٦٦,٣٦٣	٣,٩٦٦,٣٥٠		ربح الفترة
<u>٣٣١,٤٣١,١٠١</u>	<u>٣٣٤,٨٤٨,٧٥٠</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>إلتزامات</b>
			<b>الإلتزامات غير المتداولة</b>
١,٣٧٤,٨٣٧	٩٧٩,٥٥٨	(٢١)	إراق دفع طويلة الأجل
<u>١,٣٧٤,٨٣٧</u>	<u>٩٧٩,٥٥٨</u>		<b>إجمالي الإلتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الإلتزامات المتداولة</b>
٧٥,٥٣٦,٧٧٩	٣٧,٦٢٦,٢٨٤	(١٤)	دائنون و الموردون و اوراق الدفع
١٥٤,٣٦٥,٤٢٨	١٤٠,١٥٥,١٩١	(١٥)	إيرادات النشاط المؤجلة
٩,٤٩٠,٧١٩	٧,١٤٧,٠٠٠	(١٦)	إلتزامات ضريبية مستحقة
٢١,٠٧١,٧٥٤	٢٣,٠١٤,٣١٠	(١٧)	مصرفات المستحقة و الارصدة الدائنة الاخرى
١,٣٢٣,٥٤٤	٩١٩,٥٢١	(١٨)	ضريبة الدخل المستحقة
<u>٢٦١,٧٨٨,٢٢٤</u>	<u>٢٠٨,٨٦٢,٣٠٦</u>		<b>إجمالي الإلتزامات المتداولة</b>
<u>٢٦٣,١٦٣,٠٦١</u>	<u>٢٠٩,٨٤١,٨٦٤</u>		<b>إجمالي الإلتزامات</b>
<u>٥٩٤,٥٩٤,١٦٢</u>	<u>٥٤٤,٦٩٠,٦١٤</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات</b>

لإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها ،  
تقرير مراقب الحسابات مرفق ،

تحريرا في ٢٠١٩/١١/١٣

رئيس مجلس الإدارة  
د/سامح سليم حروفوش  
شركة الاستثمار العقاري العربي  
(اليكو) المحرر  
م.س.ت: ١٦٩٥١

## قائمة الدخل

عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح رقم	
من ٢٠١٨/٧/١	من ٢٠١٩/٧/١	من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٩/١/١		
الى ٢٠١٨/٩/٣٠	الى ٢٠١٩/٩/٣٠	الى ٢٠١٨/٩/٣٠	الى ٢٠١٩/٩/٣٠		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢١,٣٩٧,٦٠٧	١١,٧٤٥,٨٤٦	٣٤,٩٧٩,٤٩٩	٣٠,٨٦٣,١٣٨	(٢٢)	ت / الإيرادات
(٢٠,٣٩٨,٧٤٢)	(٩,١٧١,٢٥٠)	(٣٠,٧٦٤,٧٠٣)	(٢٤,١١٧,٧١١)	(٢٣)	المبيعات / تكلفة الحصول على الإيرادات
٩٩٨,٨٦٥	٢,٥٧٤,٥٩٦	٤,٢١٤,٧٩٦	٦,٧٤٥,٤٢٧		لربح
(٣٤٦,٢٠٠)	-	(٣٤٦,٢٠٠)	-	(٢٤)	فات البيع و التسويق
(٦٩٣,٤٩٦)	(٩١٤,٢٦٣)	(٢,٢١٥,٩٨٣)	(٢,١٥٧,٣٤٤)	(٢٥)	فات عمومية وادارية
(٧٩,٨١٣)	(١١٦,٧٠٠)	(٢٣٩,٤٤١)	(٣٥٠,١٠٠)	(٢٦)	و مكافآت و بدلات مجلس الادارة
٤٧٠,٩٣٧	٢٣٦,١٩١	٩٢٥,٣٤١	٥٤٩,٣٣٣	(٢٧)	اخرى
-	-	-	-	(٢٨)	اوراق مالية
(٣٧,٨٤١)	-	(٦٦,٤٤١)	-	(٦)	خسائر) اعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع
(١,٥٣٩,٧٦٥)	٥١,٨٤٢	١,٥٩٢,٥٢٢	٩٨,٥٥٥	(١٢)	خسائر) اعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
(١,٢٢٧,٣١٣)	١,٨٣١,٦٦٦	٣,٨٦٤,٥٩٤	٤,٨٨٥,٨٧١		ل الارباح و الخسائر
(١٣١,٩٥٦)	(٣٠٣,٨٥١)	(٣٦٣,٩٢٤)	(٩١٩,٥٢١)	(٢٩)	ف ضريبة الدخل
(١,٣٥٩,٢٦٩)	١,٥٢٧,٨١٥	٣,٥٠٠,٦٧٠	٣,٩٦٦,٣٥٠		فترة من العمليات المستمرة
-	-	-	-		فترات) الفترة من العمليات غير المستمرة ( بعد خصم ضريبة الدخل )
(١,٣٥٩,٢٦٩)	١,٥٢٧,٨١٥	٣,٥٠٠,٦٧٠	٣,٩٦٦,٣٥٠		فترة
(٠.٠٠٦)	٠.٠٠٦	٠.٠١٤	٠.٠١٦	(٣٣)	السهم فى الأرباح - الاساسى و المخفض
ثلاثة اشهر	ثلاثة اشهر	تسعة أشهر	تسعة أشهر		فترة

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

رئيس مجلس الادارة  
د / سامح سليم حروفش

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

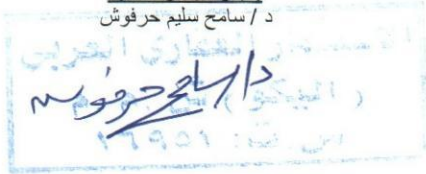
قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
من ٢٠١٨/٧/١	من ٢٠١٩/٧/١	من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٩/١/١	
الى ٢٠١٨/٩/٣٠	الى ٢٠١٩/٩/٣٠	الى ٢٠١٨/٩/٣٠	الى ٢٠١٩/٩/٣٠	ايضاح رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(١,٣٥٩,٢٦٩)	١,٥٢٧,٨١٥	٣,٥٠٠,٦٧٠	٣,٩٦٦,٣٥٠	ربح الفترة
				<b>الدخل الشامل الآخر :</b>
-	-	-	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
-	-	-	-	تغطية التدفق النقدى
				<b>يخصم :</b>
-	-	-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة بعد خصم الضريبة
(١,٣٥٩,٢٦٩)	١,٥٢٧,٨١٥	٣,٥٠٠,٦٧٠	٣,٩٦٦,٣٥٠	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة
ثلاثة اشهر	ثلاثة اشهر	تسعة اشهر	تسعة اشهر	الفترة

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

رئيس مجلس الإدارة  
د / سامح سليم حروفوش



شركة الاستثمار العقاري العربي - شركة مساهمة مصرية

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن الفترة المالية من ١ يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

إجمالي حقوق الملكية	إرباح الفترة	إرباح مرحلة	علاوة اصدار الاسهم	احتياطي رأسمالي	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع
٣٣١,٤٣١,١٠١	٦,٨٦٦,٣٦٣	٧٠,٧٤٤,٣١٥	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,١٩١,٠٧٣	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
(٥٤٨,٧٠١)		(٥٤٨,٧٠١)				
٣٣٠,٨٨٢,٤٠٠	٦,٨٦٦,٣٦٣	٧٠,١٩٥,٦١٤	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,١٩١,٠٧٣	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
-	(٦,٨٦٦,٣٦٣)	٦,٨٦٦,٣٦٣				
-		(٣٤٣,٣١٨)			٣٤٣,٣١٨	
٣,٩٦٦,٣٥٠	٣,٩٦٦,٣٥٠	٧٦,٧١٨,٦٥٩	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٥٣٤,٣٩١	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
٣٣٤,٨٤٨,٧٥٠	٣,٩٦٦,٣٥٠	٧٦,٧١٨,٦٥٩	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	٢,٥٣٤,٣٩١	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
٣٣٦,٥١٣,٢٨٤	١٠,٥١٨,٥٨٩	٧٢,٧٠٠,٢٠١	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	١,٦٦٥,١٤٤	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
(٥١٧,٧٨٥)		(٥١٧,٧٨٥)				
٣٣٥,٩٩٥,٤٩٩	١٠,٥١٨,٥٨٩	٧٢,١٨٢,٤١٦	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	١,٦٦٥,١٤٤	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
-	(١٠,٥١٨,٥٨٩)	١٠,٥١٨,٥٨٩				
٣,٥٠٠,٦٧٠	٣,٥٠٠,٦٧٠					
٣٣٩,٤٩٦,١٦٩	٣,٥٠٠,٦٧٠	٨٢,٧٠١,٠٠٥	٥,٠٦٠,٠٠٠	١٦٩,٣٥٠	١,٦٦٥,١٤٤	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠

تحويل ارباح ٢٠١٧ الى الارباح المرحلة  
صافي الربح عن التسعة اشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨

رصيد حقوق الملكية في ٢٠١٨/٩/٣٠

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

رئيس مجلس الإدارة  
د/ سامح الشحوروي  
م. ص. ف. ١٦٤٥١



٢٠١٨	٢٠١٩	ايضاح رقم	
من ٢٠١٨/١/١	من ٢٠١٩/١/١		
الى ٢٠١٨/٩/٣٠	الى ٢٠١٩/٩/٣٠		
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٣,٨٦٤,٥٩٤	٤,٨٨٥,٨٧١		<b>لتدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			<b>تعديلات لمطابقة صافي الربح مع صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:</b>
٣١٩,٩٢١	٢٨٦,٤٣٩	(٣)	اهلاكات الاصول الثابتة
(٥١٧,٧٨٥)	(٥٤٨,٧٠١)	(٢٠)	التسويات النقدية على الأرباح المرحلة
-	-		ربح اعادة تقييم العملات الأجنبية
-	-	(٢٧)	ايرادات اوراق مالية
٦٦,٤٤١	-	(٦)	روق تقييم استثمارات متاحة للبيع
(١,٥٩٢,٥٢٢)	(٩٨,٥٥٥)	(١١)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١,٨٥٠,٦١٠)	(١,٣٢٣,٥٤٤)	(١٦)	ضرائب الدخل المسددة
٢٩٠,٠٣٩	٣,٢٠١,٥١٠		<b>ربح (خسائر) التشغيل قبل التغيرات في الاصول المتداولة و الالتزامات المتداولة</b>
			<b>الاصول:</b>
(٤٧,٦٤١,٨٩٤)	١٠,٤٢٠,٧٦٥	(٧)	لتغير في المخزون
٥,٥٢٠,٨٩٨	٥,١٥٠,٥٨٦	(٨)	التغير في تكاليف النشاط المؤجلة
١٧,٨٩٤,٢٠٣	٢٠,٦٧٣,٠٣٧	(٩)	لتغير في العملاء و اوراق القبض
(٣,٥٩٨,٦٥٠)	(٢,٧٨٠,٥٥٧)	(١٠)	لتغير في حسابات مدينة من الشركات التابعة و الشقيقة
(٧,١٢٧,٤٠٤)	١٧,٥٢٩,٤٦٠	(١٢)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدما و المدينون و الارصدة المدينة الاخرى
			<b>لالتزامات:</b>
٤٦,٩١٠,٩١٦	(٣٨,٣٠٥,٧٧٤)	(١٤)	التغير في الموردون و الدائنون و اوراق الدفع
(١٤,٢٤٩,٠٧٤)	(١٤,٢١٠,٢٣٧)	(١٥)	لتغير في ايرادات النشاط المؤجلة
١,٩٦٧,٧٨٣	١,٩٤٢,٥٥٦	(١٧)	لتغير في المصروفات المستحقة و الارصدة الدائنة الاخرى
(٣٣,١٨٣)	٣,٦٢١,٣٤٦		
-	-	(١١)	قبوضات من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	-	(١١)	مدفوعات لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	(٢,٣٤٣,٧١٩)	(١٦)	مدفوعات لسداد التزامات ضريبية عن سنوات سابقة
(٣٣,١٨٣)	١,٢٧٧,٦٢٧		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</b>
			<b>لتدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(٧,٥٨٥)	(٤,١٣١)	(٣)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	-	(٢٧)	ايرادات اوراق مالية محصلة
(٧,٥٨٥)	(٤,١٣١)		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
-	-		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل</b>
-	-		اثر التغيرات في اسعار الصرف على النقدية و ما في حكمها
(٤٠,٧٦٨)	١,٢٧٣,٤٩٦		صافي (الزيادة) النقص في النقدية و ما في حكمها خلال الفترة
١,٣١٦,٥٣٠	٨٣٢,١٩٦	(١٣)	النقدية و ما في حكمها في بداية الفترة
١,٢٧٥,٧٦٢	٢,١٠٥,٦٩٢	(١٣)	النقدية و ما في حكمها في نهاية الفترة

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

رئيس مجلس الإدارة  
د/ سامح سليم حروفوش  
الاستثمار العقاري العربي  
(البيروت)  
ب.ت: ١٦٩٥١

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩**

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها :

١/١ اسم الشركة :

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

٢/١ رقم السجل التجاري لشركة :

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

٣/١ 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 ومدتها 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 .
- 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 الفترة المالية المنتهية في ٣٠/٩/٢٠١٩ في ١٢/١١/٢٠١٩ 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 إعداد 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 الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية.

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

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

و تعتمد هذه التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها على 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 على الفترة التي تم فيها تغيير تلك التقديرات فقط ، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على 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 الأساط المستحقة من قيمة عقود البيع ابتداءً من عام ٢٠١٤ حتى الآن .

و خلال عام ٢٠١٦ نتجت التغييرات 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 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 الاولى .

**٢/٢ الأصول الثابتة :**

**١/٢/٢ الاعتراف والقياس الأولى :**

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتركمة 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 الإعراف 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 الخامات و العمالة المباشرة و التكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها لتصل إلى الحالة التشغيلية و في الموقع و الغرض التي تم اقتناءها من أجله.

**٢/٢/٢ اضمحلال الأصول الثابتة :**

يتم دراسة القيمة الاستردادية للأصول الثابتة المملوكة للشركة في تاريخ المركز المالي عندما تتوافر مؤشرات تدل على انخفاض القيمة القابلة لاسترداد هذه الأصول عن قيمتها الدفترية ، ويتم تخفيض قيمة هذه الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد و يحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل و يتم حساب قيمة الإهلاك السنوى فيما يتعلق بالأصول الثابتة عن السنوات التالية على أساس القيمة المعدلة.

و تقوم إدارة الشركة بشكل دورى في تاريخ المركز المالي بتقييم وجود أى 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 و يتم عكس قيمة الانخفاض السابق تسجيله في الفترات السابقة بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول عن صافى قيمتها الدفترية الأصلية قبل تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة.

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٢/٣/٢ 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 .

**٤/٣/٢ 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 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 اضمحلال 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 اضمحلال 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 اصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كاصول متاحة للبيع عند الاقتناء ، و غير مبروبة كقروض و مديونيات او كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق او كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر .

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

عند الاعتراف الاولي ، 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 وذلك 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 لاجراض 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 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 الاتمام ، 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 و المدينون المتنوعون :**

تثبت أرصدة العملاء و أوراق القبض و أرصدة المدينون و الموردين دفعات مقدمة و التأمينات لدى الغير بالقيمة الاصلية للفاوتورة مخصصا 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 الرديئة 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 المعدومة 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 ، و يتم مراجعة المخصصات 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 للإففاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .  
و في حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية) ، يتم الإعتراف 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 التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٨/٢ الدائنون والمستحقات للغير :**

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 قانوني 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 ارباح العام بما يوازى الارباح 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 راس المال و ذلك بالشروط التالية ( بشرط توافرها مجتمعة ) :

- انه يمكن قياس قيمة الايراد 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 الايراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او المستحق بالصافى بعد خصم أى خصومات او رسوم .
- فيما يلى الاعتبارات الخاصة التى يجب ان تتحقق قبل الاعتراف بالايراد :

**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 الايراد 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 للايراد المستحق خلال العام مقابل ما يوازيه من تكلفه الحصول على الايراد 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 التشغيلي باستخدام القسط الثابت على عمر عقد الايجار ، و يدرج ايراد الفوائد بقائمة الدخل .

**٣/١٠/٢ إيرادات 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 .

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٢٠ سبتمبر ٢٠١٩**

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

يتم اثبات 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 أدرجها بقائمة الدخل في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق .

**١٤/٢ اضمحلال قيمة الأصول :**

**١/١٤/٢ اضمحلال قيمة الاصول المالية :**

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

- يتم إجراء اختبار الإضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها علي مستوي كل أصل بصفة مستقلة ، و بالنسبة للأصول المالية الأخرى فإنه يتم إجراء اختبار 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 الاصول 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 . تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية و تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول . يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل .

- تتمثل القيمة 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 لاتتجاوز 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 تمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة ، تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملتها العادية باستخدام نفس أسس التعامل التي تتم مع الغير ووفقاً للشروط التي يضعها مجلس الإدارة .

**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 ، بإستخدام 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 الإنتفاع 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 احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة صافي أرباح أو خسائر الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية علي 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 المعاشات 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 التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

و يستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الأكثر نفعاً) للأصل أو للإلتزام .  
بالنسبة للأصول المتداوله في سوق نشط ، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنه .  
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 كافيه من أجل قياس القيمة العادلة ، و من ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصله التي يمكن ملاحظاتها و تقلل إستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظاتها إلي 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 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 لأعراض إفصاحات القيمة العادلة ، وضعت الشركة فئات للأصول و الإلتزامات استناداً إلي طبيعتها ، و خصائصها و المخاطر المرتبطه 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 ضروريا لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم في العام الحالي .

#### ٢٣/٢ 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 الاخري التي تستخدم القوائم المالية وتوفير والحفاظ على افضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال و للمحافظة على افضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة ببحث التغيير في قيمة التوزيعات المقترحة او اصدار اسهم جديدة لرأس المال او تخفيض الديون المستحقة على الشركة .  
وتقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال وذلك من خلال المؤشرات المالية والاقتصادية .  
ويتمثل اجمالي رأس المال في اجمالي حقوق الملكية للشركة بالإضافة الى الإلتزامات طويلة الاجل وتعتمد الشركة على الموارد الذاتية وتسهيلات الموردين ولا يوجد اي قروض او التزامات بنكية على الشركة .

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

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

شركة الاستثمار العقاري العربي - البنك - شركة مساهمة مصرية  
 الانشطة المتمثلة للخدمات المالية  
 عن السنة اشهر المانية من اول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣- الاصول الثابتة :

البيان	تكلفة الاصل في ٢٠١٩/١/١	اصناف الفترة	استبدادات الفترة	تكلفة الاصل في ٢٠١٩/٩/٣٠	مجموع الاهلاك في ٢٠١٩/١/١	افلاك الفترة	مجموع الاهلاك في ٢٠١٩/٩/٣٠	مجموع الاهلاك في ٢٠١٩/٩/٣٠	صافي تكلفة الاصل في ٢٠١٩/٩/٣٠	صافي تكلفة الاصل في ٢٠١٨/١٢/٣١
مبنى والشقات	١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	-	١٢,٨٤٦,٩٥٠	٨,٨١٠	١,٩٨٠	٢,٧٠٠,٨١٤	٢,٧٠٠,٨١٤	١٠,١٤٦,١٣٦	١٠,٣٣٨,٨٤١
اجهزة مساحية و اعمال تجهيزات	١٣,٢٠٠	-	-	١٣,٢٠٠	٣٨,٤٩٩	-	٣٨,٤٩٩	٣٨,٤٩٩	٢,٤١٠	٤,٣٩٠
سيارات	٣٨,٥٠٠	-	-	٣٨,٥٠٠	٢٤,٦٦١	-	٣٠,٤٧٨	٣٠,٤٧٨	١	١
اثاثات	٧٧,٥٦٧	-	٤,١٣١	٨١,٦٩٨	٣٧٥,٧٨٢	٥٣,٠٢٦	٤٢٨,٨٠٨	٤٢٨,٨٠٨	١٢٧,٥٣٥	٥٢,٩٠٦
اجهزة وتجهيزات ومعدات مكاتب	٥٠٣,٣١٧	-	-	٥٠٣,٣١٧	٢٣٣,٨٩٧	-	٢٦٦,٨٠٨	٢٦٦,٨٠٨	١١٨,٣٨٠	١١٨,٣٨٠
اجهزة حاسبات آلية وبرامج	٣٥٢,٢٧٧	-	-	٣٥٢,٢٧٧	٣,١٨٩,٧٥٨	-	٣,٤٧٦,١٩٧	٣,٤٧٦,١٩٧	١٠,٣٥٩,٧٤٥	١٠,٦٤٢,٠٥٣
اجهزة حاسبات آلية وبرامج	٣٥٢,٢٧٧	-	-	٣٥٢,٢٧٧	٤,١٣١	-	٤,١٣١	٤,١٣١	١٠,٣٥٩,٧٤٥	١٠,٦٤٢,٠٥٣
اجهزة حاسبات آلية وبرامج	٣٥٢,٢٧٧	-	-	٣٥٢,٢٧٧	٤,١٣١	-	٤,١٣١	٤,١٣١	١٠,٣٥٩,٧٤٥	١٠,٦٤٢,٠٥٣
اجهزة حاسبات آلية وبرامج	٣٥٢,٢٧٧	-	-	٣٥٢,٢٧٧	٤,١٣١	-	٤,١٣١	٤,١٣١	١٠,٣٥٩,٧٤٥	١٠,٦٤٢,٠٥٣

(١/٣) لا توجد اى رهونات او قيود مفروضة على ملكية الاصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

(٢/٣) لا توجد اصول ثابتة موجهة تأخير تمويل في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

(٣/٣) لا توجد اصول ثابتة مسجلة مؤقتا او متوقفة عن الاستخدام في ٣١ سبتمبر ٢٠١٩.

(٤/٣) قامت ادارة الشركة خلال العام المالي ٢٠١٧ بتعيين الأصول الثابتة المهالكة دفقريا و المتوقفة عن الاستخدام خلال عام ٢٠١٧ يبلغ ٥٧٠,٣١٢ و ذلك خصما من اجمالي تكلفة الاصول و كذلك

مجموع الاهلاك طبقا لقر مجلس الادارة بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠.

(٥/٣) يبلغ قيمة الاصول الثابتة المهالكة دفقريا في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٦٠,٠٩٤ و جنية مصري كما يلي :

٢٠١٩/٩/٣٠	جنية مصري
٣٨,٥٠٠	جنية مصري
١١٣,٧٥٥	سيارات
١٠٧,٨٣٩	اجهزة و تجهيزات و معدات مكاتب
٢٢٠,٠٩٤	اجهزة حاسبات الية
	اجمالي الاصول المهالكة دفقريا

(٥/٣) تم تخصيص الاهلاك ضمن قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ كما يلي :

٢٠١٩/٩/٣٠	جنية مصري
٢٨٦,٤٣٩	البيان
٢٨٦,٤٣٩	مصرفات عمومية و ادارية ( ايضاح رقم ٢٥ )
	اجمالي مصروف الاهلاك

شركة الاستثمار العقاري العربي - البنوك - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات التكملة لتقارير المالية

عن السنة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

تابع الأصول الثابتة - حركة الأصول الثابتة عن الفترة المالية المقابلة من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ :

صافي تكلفة الأصل في	صافي تكلفة الأصل في	مجموع الاهلاك في	مجموع الاهلاك	الافلاك	مجموع الاهلاك في	تكلفة الأصل في	استثمارات	امانات	تكلفة الأصل في	البيان
٢٠١٧/١٧/٢١	٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠	الاستثمارات	الفترة	٢٠١٧/٧/١	٢٠١٨/٩/٣٠	الفترة	الفترة	٢٠١٨/١/١	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
١٠,٥٩٥,٧٨٠	١٠,٤٠٣,٠٧٦	٢,٤٤٣,٨٧٤	-	١٩٢,٧٠٤	٢,٢٥١,١٧٠	١٢,٨٤٦,٩٥٠	-	-	١٢,٨٤٦,٩٥٠	مبان وشقق
٧,٠٣٠	٥,٠٥٠	٨,١٥٠	-	١,٩٨٠	٦,١٧٠	١٣,٢٠٠	-	-	١٣,٢٠٠	اجهزة مساحية و اعمال تجهيزات
١	١	٣٨,٤٩٩	-	-	٣٨,٤٩٩	٣٨,٥٠٠	-	-	٣٨,٥٠٠	سيارات
٦,٠٦٦٣	٥٤,٨٤٦	٢٢,٧٢١	-	٥,٨١٧	١٦,٩٠٤	٧٧,٥٦٧	-	-	٧٧,٥٦٧	اثاث
٢١٧,٧٥٣	١٤٣,٨٠٠	٢٥٢,٨٥٨	-	٧٣,٩٥٣	٢٧٨,٩٠٥	٤٩٦,٦٥٨	-	-	٤٩٦,٦٥٨	اجهزة و تجهيزات و معدات مكاتب
١٦٩,٧١٠	١٣١,٨٧٨	٢٢٠,٤٤٩	-	٤٥,٤٦٧	١٧٤,٩٨٢	٢٥٢,٢٧٧	(٧٥,٠٠٠)	٨٢,٥٨٥	٣٤٤,٦٩٢	اجهزة حاسبات الية و برامج
١١,٠٥٥,٩٣٧	١٠,٧٣٨,٦٠١	٣,٠٨٦,٥٥١	-	٣١٩,٩٢١	٢,٧٦٦,٦٣٠	١٣,٨٢٥,١٥٢	(٧٥,٠٠٠)	٨٢,٥٨٥	١٣,٨١٧,٥١٧	الاجمالي

(١/٣) لا توجد اى رهونات او قيود مفروضة على ملكية الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ .

(٢/٣) لا توجد اصول ثابتة موجهة تأخير تمويل في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ .

(٣/٣) قامت ادارة الشركة خلال العام المالي ٢٠١٧ بتكئين الأصول الثابتة المهلكة تقريبا و المتوقعة عن الاستخدام خلال عام ٢٠١٧ يبلغ ٥٢٠,٣١٢ جنية مصري و ذلك خصما من اجمالي تكلفة الاصول و كذلك

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

(٥/٣) بلغت قيمة الاصول الثابتة المهلكة تقريبا في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,٠٥٠,٠٤٨ جنية مصري كما يلي :

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠
جنية مصري	جنية مصري
٣٨,٥٠٠	٣٨,٥٠٠
٧,٥٠٠	٧,٥٠٠
٥٩,٠٤٨	٥٩,٠٤٨
١,٠٥٠,٠٤٨	١,٠٥٠,٠٤٨
٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠
جنية مصري	جنية مصري
٣١٩,٩٢١	٣١٩,٩٢١
٣١٩,٩٢١	٣١٩,٩٢١

البيان

مصرفات عمومية و ادارية ( ايضاح رقم ٢٥ )

اجمالي مصروف الاهلاك

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٤ - استثمارات في شركات تابعة :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

<u>البيان</u>	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
-	-
شركة مصر البحر الأحمر للتنمية السياحية ( ش . م . م )	
-	-
<b>الإجمالي</b>	
=====	=====

(٤-١) قامت شركة مصر البحر الأحمر خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ بتعديل رأس المال المصدر و المدفوع من ٣٠ مليون جنية مصرى الى ٦٠ مليون جنية مصرى و قد تم التأشير بالسجل التجارى برقم ٤٢٦١٦ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/١٧ و منها اصبحت نسبة استحواد شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) 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 :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

<u>البيان</u>		<u>نسبة</u>
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	<u>المساهمة</u>
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٧,٣٣٣,١١٥	٨٧,٣٣٣,١١٥	% ٣٦
٢,٢٤٥,٠٠٠	٢,٢٤٥,٠٠٠	% ٢٠.٤١
٢,٢٢٠,٠٠٠	٢,٢٢٠,٠٠٠	% ٤٤.٤٠
١,١٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	% ٤٠.٠٠
<b>الإجمالي</b>		
=====	=====	

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

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

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

وتتمثل البيانات المختصرة عن الشركات الشقيقة - طبقاً لأخر قوائم مالية معتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ - فيما يلي :

المجموعة العربية للاستثمار العقاري	المجموعة العربية للاستثمار والتأجير التمويلي	الدولية للاستثمار و الخدمات التعليمية	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٤٨٠,٠٠٢	٢,٨٠٠,٠٠١	٩٤٥,٠٠٥	الاصول طويلة الاجل
١٢,٤١٧,٥٢٤	٦,٧٩٨,٩١٥	٥٣,٨٠٩,٧٧٧	الاصول المتداولة
٢,٧٢٦,٢١٩	٥,٢٥٥,٧٤٢	٤,٦٨١,٥٠٩	حقوق الملكية
-	-	-	الالتزامات طويلة الاجل
١٨,١٧١,٣٠٧	٤,٣٤٣,١٧٤	٥٠,٠٧٣,٢٧٣	الالتزامات المتداولة
-	-	١,٩٤٧,١٤٤	اجمالي الايرادات
١١,٠٢٠	٥,٧٣٠	١,٤١٤,٧٤٦	التكاليف و المصروفات

\* تتمثل القيمة العادلة للاستثمارات في الشركات الشقيقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ في القيمة الاسمية لهذه الاستثمارات حيث انها ليست لها اسعار رسمية منشورة .

**٦ - استثمارات متاحة للبيع :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	نسبة المساهمة	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١٤,٢٥٦	١١٤,٢٥٦	٢.٠٠ %	١ / ٦ استثمارات متاحة للبيع - مقيدة في البورصة : شركة المجموعة المصرية العقارية
٢,٣٦٣,٩٠٠	٢,٣٦٣,٩٠٠	٤.٦٣ %	٢ / ٦ استثمارات متاحة للبيع - غير نشطة ( بالتكلفة ) : الشركة العربية للسياحة
٣,٩٥٠,٠٠٠	٣,٩٥٠,٠٠٠	٥.١٠ %	شركة العاشر للتنمية والاستثمار
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٦.٦٧ %	شركة شارم جولف للاستثمار السياحي
<b>٧,٤٢٨,١٥٦</b>	<b>٧,٤٢٨,١٥٦</b>		<b>الاجمالي</b>

(٢-٦) جميع اسهم هذه الشركات غير مدرجة ببورصة الاوراق المالية و تم ادراجها بالتكلفة نظراً لتعثر قياس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في ٢٠١٩/٩/٣٠ .

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
	٧٥,٤٦٦,٤٧٥	٨٥,٨٨٧,٢٣٩	
	٥,٦٤٨,٦٦٨	٥,٦٤٨,٦٦٨	
	<u>٨١,١١٥,١٤٢</u>	<u>٩١,٥٣٥,٩٠٧</u>	
	=====	=====	

٧ - المخزون :  
 ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :  
البيان

وحدات تحت التنفيذ (١-٧)  
 وحدات تامة غير مبيعة (٢-٧)

الإجمالي

(٧ - ١) و تتمثل الوحدات تحت التنفيذ في الوحدات تحت الانشاء الخاصة بالمشروعات خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ و تتمثل يلي :

	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
	٥٨,٤٣١,٧٨٩	٦٣,٦٧٣,٢١٣	
	١,٩٦١,٤٦٢	٧,١٦٣,٦١٢	
	١٢,٠٧٠,٧٤٩	١٢,٠٧٠,٧٤٩	
	١,١٦٣,٢٨٣	١,١٦٣,٢٨٣	
	١,٠١٠,٠٠٠	١,٠١٠,٠٠٠	
	٨٢٩,١٩٢	٨٠٦,٣٨٢	
	<u>٧٥,٤٦٦,٤٧٥</u>	<u>٨٥,٨٨٧,٢٣٩</u>	
	=====	=====	

البيان

مشروع الاسكان القومي - ٦ أكتوبر  
 مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر  
 مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة  
 مشروع كبريت البحارة السويس  
 مشروع عربية بالتجمع الخامس  
 مشروع ارض الفيوم الزراعية

الإجمالي

(٧ - ٢) تتمثل الوحدات التامة غير المبيعة في الوحدات التامة الخاصة بالمشروعات خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣١ سبتمبر ٢٠١٩ و تتمثل فيما يلي :

	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
	١,١٩٥,٣٧٦	١,١٩٥,٣٧٦	
	٢,٦٣٤,٢٤٢	٢,٦٣٤,٢٤٢	
	١,٨١٩,٠٥٠	١,٨١٩,٠٥٠	
	<u>٥,٦٤٨,٦٦٨</u>	<u>٥,٦٤٨,٦٦٨</u>	
	=====	=====	

البيان

عمارة بمدينة العبور  
 ملحقات مصنع العاشر من رمضان  
 فيلا ٦ أكتوبر (غرب سوميد)

الإجمالي

**شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٨ - تكاليف النشاط المؤجلة :**

يتمثل هذا البند في تكاليف النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠١٩/٩/٣٠ وذلك نسبة إلى الإيرادات المحصلة :

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>البيان</u>
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧,٦٢٣,٣٢٣	٦٢,٤٧٢,٧٣٧	تكاليف النشاط المؤجلة في نهاية الفترة
<hr/>	<hr/>	
٦٧,٦٢٣,٣٢٣	٦٢,٤٧٢,٧٣٧	الاجمالي
=====	=====	

( ٨ - ١ ) تتمثل تحليل تكاليف النشاط المؤجلة خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ و حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ فيما يلي :

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>البيان</u>
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩,٦٥٣,٦٣١	٢٦,٩٣٧,٣٩٤	مشروع الاسكان القومي - مدينة ٦ أكتوبر
٣٤,٢٨٤,٠٧٤	٣٢,٣٣٣,٨١٧	مشروع الاسكان القومي - مدينة بدر
٣,٣٢٧,٢٩٠	٢,٩١٧,١٦١	مشروع المصراوية - عدد ٢٠٠ وحدة
٣٥٨,٣٢٨	٢٨٤,٣٦٥	مشروع المستثمر الصغير - مدينة العبور
<hr/>	<hr/>	
٦٧,٦٢٣,٣٢٣	٦٢,٤٧٢,٧٣٧	الاجمالي
=====	=====	

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	

١/٩ عملاء :

١/١/٩ مشروع زهراء المعادى :

٥,٢٣٦,٣٦٥	٣,٦٨٤,١٦٨	أقساط بيع وحدات بالأجل (زهراء المعادى)
١١,٦٨٤	٣١,٢٧٠	أقساط بيع جراجات بالأجل (زهراء المعادى)

٢/١/٩ مشروعات الاسكان القومى :

١٢٧,٥٦٦,٦٤٤	١١٧,٠٦٥,٥٠٠	( مشروع ٦ اكتوبر القومى - مرحلة اولى و ثانية )
٨٣,٩٣٨,٤٣٠	٧٩,٤٥٢,٠٣٠	( مشروع بدر القومى - مرحلة اولى )

٣/١/٩ مشروع المصراوية :

٢٦,٨٢٣,٧١٣	٢٣,٠٤٤,٠٨٣	أقساط بيع وحدات بالأجل ( مشروع المصراوية )
------------	------------	--

٤/١/٩ مشروعات اخرى :

٦٢٠,٠١٩	٥٥٥,٢٥٢	أقساط بيع وحدات بالأجل ( العاشر من رمضان - عمارة ٢٢٢ )
١,٩٢٤,٤٢١	١,٦٢٨,١٧٠	أقساط بيع وحدات بالأجل ( عمارة مدينة العبور )

٢/٩ اوراق القبض :

٨١٤,٧٤٨	٨٠٢,٥١٤	شيكات تحت التحصيل
---------	---------	-------------------

<u>٢٤٦,٩٣٦,٠٢٤</u>	<u>٢٢٦,٢٦٢,٩٨٧</u>	الاجمالي
=====	=====	



**شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**١٠ - حسابات مدينة من الشركات الشقيقة :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	نوع العلاقة
شركة مصر البحر الاحمر للتنمية السياحية	٣٦,٠٣١	٣٦,٠٣١	شركة شقيقة
شركة المجموعة العربية للاستثمار العقاري	١٢,٠٠٦,٩١٣	١٢,٠٨١,٥٤١	شركة شقيقة
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلى	١٣٦,٤٠١	١٣٤,٧٦٢	شركة شقيقة
شركة المجموعة العربية للتأجير التمويلى - ارض ٦ اكتوبر	٢٧٨,٦٥٦	٢٧٨,٦٥٦	شركة شقيقة
الشركة الدولية للاستثمار والخدمات التعليمية	٢٥,٩٧٠,٨٨٠	٢٣,١١٧,٣٣٤	شركة شقيقة
<b>الاجمالي</b>	<b>٣٨,٤٢٨,٨٨١</b>	<b>٣٥,٦٤٨,٣٢٤</b>	

**١١ - المصروفات المدفوعة مقدما و المدينون و الارصدة المدينة الاخرى :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	نوع العلاقة
مدفوعات مقدمة	-	٤١٧	
تأمينات لدى الغير	١٢,٣٠٥	١٢,٣٠٥	
سلف عاملين	٤١,٠٥٠	٤٩,١٦٤	
مقدمات مستحقة	٤,٨٠٠,٤٢٦	٤,٨٠٠,٤٢٦	
شركة برايم لتداول الاوراق المالية	٣٤٧,٩١٠	٣٤٧,٩١٠	
شركة تايفون للوساطة فى 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 العقارى العربى ( ايدك )	٤,٩١٨,٨٥٥	٤,٩١٨,٨٥٥	
شركة المهندسون المصريون للمقاولات و الاسكان المتكامل	-	١٦,١٣١,١٣٢	
مجموعة الخليج	٣٠٠,٠٠٠	-	
مدينون متنوعون	٥١,١٩١	١,٧١١,٢٩١	
أرصدة مدينة أخرى	-	٢٩,٦٩٧	
<b>الاجمالي</b>	<b>١٣,٠٥١,٩٧٩</b>	<b>٣٠,٥٨١,٤٣٩</b>	

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

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

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>البیان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٠,٤٦٨,٦٢٥	١٠,٥٦٧,١٨٠	قيمة محفظة الأوراق المالية بعد التقييم آخر الفترة
<hr/>	<hr/>	
<u>١٠,٤٦٨,٦٢٥</u>	<u>١٠,٥٦٧,١٨٠</u>	<u>الإجمالي</u>
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

(١٢ - ١) يتمثل تحليل محفظة الاوراق المالية خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ فيما يلي :

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>البیان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩,١٤٧,٥٨٣	١٠,٤٦٨,٦٢٥	رصيد أول الفترة
-	-	<u>يضاف :</u>
-	-	الزيادة خلال الفترة
		كوبونات مضافة الى رصيد المحفظة
(-)	(-)	<u>يخصم :</u>
		تسويات خلال الفترة - مسحوبات و فروق حسابات شركات السمسرة
<hr/>	<hr/>	
<u>٩,١٤٧,٥٨٣</u>	<u>١٠,٤٦٨,٦٢٥</u>	<u>رصيد المحفظة قبل تقييم الفترة</u>
١,٣٢١,٠٤٢	٩٨,٥٥٥	<u>يخصم :</u>
		تقييم محفظة الاوراق المالية خلال الفترة - المحمل على قائمة الدخل
<hr/>	<hr/>	
<u>١٠,٤٦٨,٦٢٥</u>	<u>١٠,٥٦٧,١٨٠</u>	<u>رصيد اخر الفترة بعد التقييم</u>
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

**شركة الاستثمار العقارى العربى ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

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

<u>البيان</u>	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥٠,٩١٢	٨٢,٠٥٥
<u>النقدية بالصندوق :</u>	
الخزينة	
<u>٢/١٣ النقدية لدى البنوك - عملة محلية :</u>	
البنك قطر الوطنى الاهلى - عملة محلية	
٥٦٤,٧١٤	٢,٠٠٧,٠٦٧
٧٢٥	٧٢٥
١٥,٨٤٥	١٥,٨٤٥
<u>الاجمالى</u>	
٨٣٢,١٩٦	٢,١٠٥,٦٩٢

- النقدية بالصندوق و لدى البنوك لا توجد قيود على استخدامها ، كما انها غير مرهونة من قبل الشركة فى ٢٠١٩/٩/٣٠ .  
 - قيمة النقدية و ما فى حكمها تساوى قيمة النقدية بالصندوق و لدى البنوك فى نهاية الفترة المنتهية فى ٢٠١٩/٩/٣٠ .

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

<u>البيان</u>	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
<u>١/١٤ دائنون و الموردون :</u>	
شركة المهندسون المصريون للمراكز التجارية	
٦,٦٤١,١٦٨	٦,٦٤١,١٦٨
شركة المهندسون المصريون للمقاولات والإسكان المتكامل	
٤,٥٤٧,٣٧٣	٤,٥٤٧,٣٧٣
( باقى مديونية عقد البروتوكول مع البنك العقارى عن التخالص العيني )	
دفعات مقاولى إسكان الشباب	
٥٤,٩٣٤,٣٧٧	١٩,٢٦٠,٨٥٤
دائنوا حجز وحدات	
٦,٨٣٠,٧١٩	٨٧٨,١٤٧
اتحادات الملاك	
١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠
موردون متنوعون	
٤٨٧,١٢٥	٤,٤٨٧,١٢٥
دائنون متنوعون	
٩٠٩,٤٥٧	٦٢٥,٠٥٧
<u>٢/١٤ اوراق الدفع :</u>	
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات ٦ أكتوبر (١٤-٢-١)	
٣٧٨,٠٠٠	٣٧٨,٠٠٠
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (١٤-٢-٢)	
٧٩٠,٥٦٠	٧٩٠,٥٦٠
<u>الاجمالى</u>	
٧٥,٥٣٦,٧٧٩	٣٧,٦٢٦,٢٨٤

شركة الاستثمار العقارى العربى ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية  
عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

(١٤-٢-١) يتمثل رصيد أوراق الدفع المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات أكتوبر البالغ رصيدها ٣٧٨,٠٠٠ جنية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ في عدد ١ شيك عبارة عن :

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

(١٤-٢-٢) يتمثل رصيد أوراق الدفع المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر البالغ رصيدها ٧٩٠,٥٦٠ جنية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ فى عدد ٤ شيك عبارة عن :

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

شيك بقيمة ٢٠٦,٢٨٠ جنية يستحق الدفع فى ١٧ يناير ٢٠٢٠ .

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

شيك بقيمة ١٨٩,٠٠٠ جنية يستحق الدفع فى ١٧ يناير ٢٠٢٠ .

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

١٥ - إيرادات النشاط المؤجلة:

يتمثل هذا البند في إيرادات النشاط المؤجلة و التي لم يتم تحميلها على قائمة الدخل في ٢٠١٩/٩/٣٠ طبقاً للتحصيلات النقدية و ذلك نسبة إلى

الإيرادات المحصلة :

	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
	جنيه مصري	جنيه مصري	<u>البيان</u>
إيرادات النشاط المؤجلة في نهاية الفترة	١٤٠,١٥٥,١٩١	١٥٤,٣٦٥,٤٢٨	
	<u>١٤٠,١٥٥,١٩١</u>	<u>١٥٤,٣٦٥,٤٢٨</u>	<u>الاجمالي</u>

(١٥ - ١) يتمثل تحليل إيرادات النشاط المؤجلة خلال الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ و حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ فيما يلي:

	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
	جنيه مصري	جنيه مصري	<u>البيان</u>
مشروع مصر اوية	١١,١٧٢,٦٨٠	١٣,٤٦٢,٠١٦	
مشروع ٦ أكتوبر	٦٩,٢٥٨,١٢٣	٧٦,٣٥٩,٦٠٦	
مشروع مدينة بدر	٥٨,٧٥٦,٦٨٦	٦٣,٣٥١,٠٥٤	
مشروع عمارة العاشر ٢٢٢	١٩٦,٥٠٥	٢٥٠,١٠٤	
مشروع عمارة العبور / مشروع المستثمر الصغير	٧٧١,١٩٧	٩٤٢,٦٤٨	
	<u>١٤٠,١٥٥,١٩١</u>	<u>١٥٤,٣٦٥,٤٢٨</u>	<u>الاجمالي</u>

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

١٦ - التزامات ضريبية مستحقة:  
 ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي:

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/٩/٣٠</u>	<u>البيان</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
		<u>١/١٦ ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة:</u>
١١,٠٧٤,٥٧٠	٩,٤٩٠,٧١٩	ضرائب الدخل عن سنوات سابقة في بداية العام (من سنة ٢٠٠٨ حتى سنة ٢٠١١)
-	-	<u>يضاف:</u> تسويات ضرائب الدخل عن السنوات السابقة
-	-	<u>يخصم:</u> المسدد خلال الفترة
<u>(١,٥٨٣,٨٥١)</u>	<u>(٢,٣٤٣,٧١٩)</u>	
<u>٩,٤٩٠,٧١٩</u>	<u>٧,١٤٧,٠٠٠</u>	اجمالي ضريبة الدخل عن السنوات السابقة
-	-	* تسوية رصيد ضرائب الدخل عن السنوات السابقة
<u>٩,٤٩٠,٧١٩</u>	<u>٧,١٤٧,٠٠٠</u>	رصيد التزامات ضريبة الدخل المستحقة عن السنوات السابقة
=====	=====	

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**١٧ - المصروفات المستحقة والارصدة الدائنة الأخرى :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<b>١/١٧ المصروفات المستحقة :</b>
٩٥,٠٠٠	٩٥,٠٠٠	اتعاب مراقب الحسابات
٨٢,١٦٨	-	المساهمة التكافلية المستحقة
-	-	إيجارات مستحقة
		<b>٢/١٧ الارصدة الدائنة الأخرى :</b>
		تأمينات للغير
٣,٦٥٠	٥,٤٥٠	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم للغير
٥٦٧,٧١٧	١٥٥,٣٣٩	اتحاد ملاك مشروع بدر - ودیعة الصيانة
٦,٥٩٤,٤٨٥	٧,١٢٥,٣١٢	
		اتحاد ملاك مشروع اكتوبر - ودیعة الصيانة
١٠,٥٤٣,٩٠٨	١٢,١٨٥,٤٨٤	اتحاد ملاك مشروع المصراوية - ودیعة الصيانة
٤٢٨,٣٥٠	٤٣٥,٧٥٠	تأمينات ضمان اعمال
١,٢٧٥,٥١٧	١,٥٧٠,٤٦٧	
		حسابات دائنة اخرى
١,٤٨٠,٩٥٩	١,٤٤١,٥٠٨	
<b>٢١,٠٧١,٧٥٤</b>	<b>٢٣,٠١٤,٣١٠</b>	<b>الاجمالي</b>
=====	=====	

**١٨ - ضريبة الدخل المستحقة :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<b>١/١٨ ضريبة الدخل المستحقة الجارية :</b>
١,٣٢٣,٥٤٤	-	* الضريبة المستحقة عن فترة الأثنى عشر اشهر المالية
-	٩١٩,٥٢١	من أول يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
		* الضريبة المستحقة عن فترة التسعة اشهر المالية
		من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
١,٣٢٣,٥٤٤	٩١٩,٥٢١	<b>اجمالي ضريبة الدخل الجارية</b>
١,٣٢٣,٥٤٤	٩١٩,٥٢١	<b>اجمالي ضرائب الدخل المستحقة</b>
=====	=====	

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

(١٨ - ١) تتمثل ضريبة الدخل المستحقة البالغ رصيدها مبلغ ٩١٩,٥٢١ جنية مصرى فى ٢٠١٩/٩/٣٠ (مقابل مبلغ ٣٢٣,٥٤٤ اجنبة مصرى فى ٢٠١٨/١٢/٣١) فى ضريبة الدخل المستحقة على الشركة عن الفترة المالية المنتهية فى ٢٠١٩/٩/٣٠ وذلك وفقاً لما هو وارد بالقرار الضريبي الخاص بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحة التنفيذية ( ايضاح رقم ٢٩ ) .

**١٩ - رأس المال :**

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

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

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

- بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٠٧ قرر مجلس الإدارة زيادة رأس المال المصدر من ٤٤ مليون جنية مصري إلى ٦١,٦ مليون جنية مصري، قيمة السهم ١٠ جنية وجميعها أسهم نقدية مسددة بالكامل وقد تم التأشير بالسجل التجارى بالزيادة فى ٢٠٠٨/٣/١٩ .

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

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

و يتمثل تحليل راس المال فى نهاية الفترة المنتهية فى ٢٠١٩/٦/٣٠ 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
<b>الاجمالي</b>	<b>١٠٠</b>	<b>٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠</b>	<b>٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠</b>



**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٢٠ - الأرباح المرحلة :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

**البيان**

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
<b>جنيه مصري</b>	<b>جنيه مصري</b>	
٧٢,٧٠٠,٢٠١	٧٠,٧٤٤,٣١٥	رصيد أول الفترة قبل التعديل
		<b>تعديلات لتسوية الأرباح المرحلة :</b>
(٨٧٣,٩٧٦)	(٥٤٨,٧٠١)	* فروق أرباح بيع وحدات مرتجعة من السنوات السابقة
(١١,٠٧٤,٥٧٠)	-	* تسويات ضريبة الدخل من السنوات السابقة
		خلال العام المنتهى في ٢٠١٨/١٢/٣١
<b>٦٠,٧٥١,٦٥٥</b>	<b>٧٠,١٩٥,٦١٤</b>	رصيد أول الفترة بعد التعديل
		<b>يضاف :</b>
١٠,٥١٨,٥٨٩	٦,٨٦٦,٣٦٣	أرباح العام السابق بعد ضرائب الدخل
		<b>يخصم :</b>
(٥٢٥,٩٢٩)	(٣٤٣,٣١٨)	المحول الى الاحتياطي القانوني من أرباح عام ٢٠١٧
<b>٧٠,٧٤٤,٣١٥</b>	<b>٧٦,٧١٨,٦٥٩</b>	<b>الإجمالي</b>

**٢١ - التزامات طويلة الأجل:**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

**البيان**

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	
<b>جنيه مصري</b>	<b>جنيه مصري</b>	
٣٧٨,٠٠٠	٣٧٨,٠٠٠	أوراق دفع طويلة الأجل مستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات ٦ أكتوبر (٢١-١)
٩٩٦,٨٣٧	٦٠١,٥٥٨	أوراق دفع طويلة الأجل مستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر (٢١-٢)
<b>١,٣٧٤,٨٣٧</b>	<b>٩٧٩,٥٥٨</b>	<b>الإجمالي</b>

(٢١-١) يتمثل رصيد أوراق الدفع طويلة الأجل المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات أكتوبر البالغ رصيدها ٣٧٨,٠٠٠ جنية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ فيما يلي :  
عدد ١ شيك قيمته بمبلغ ٣٧٨,٠٠٠ جنية يستحق في ٢٤ نوفمبر من عام ٢٠٢٠ و ذلك لعدد ١٠ فدان للمرحلة الثالثة والرابعة .

(٢١-٢) يتمثل رصيد أوراق الدفع طويلة الأجل المستحقة الدفع لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشروعات بدر البالغ رصيدها ٩٩٦,٨٣٧ جنية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ فيما يلي :  
عدد ١ شيكات قيمة كل منها ١٨٩,٠٠٠ جنية تستحق في ١٧ يناير عام ٢٠٢١ و ذلك لعدد ٥ فدان للمرحلة الثالثة .  
عدد ٢ شيكات قيمة كل منها ٢٠٦,٢٧٩ جنية تستحق في ١٧ يناير من كل عام ابتداءً من عام ٢٠١٠ حتى عام ٢٠٢٢ وذلك لعدد ٥ فدان للمرحلة الرابعة .

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

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

		<u>البيان</u>	
الفترة المالية من	الفترة المالية من		
أول يناير ٢٠١٨	أول يناير ٢٠١٩		
حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	حتى ٢٠١٩/٩/٣٠		
جنبه مصرى	جنبه مصرى		
٧,١٣٠,٠٢٥	٥,٩٨٥,٠٦١	١/٢٢	<b>إيرادات النشاط :</b>
٨,٥٦١,١٢٧	٣,٣٢٤,٦٢٢		مشروع ٦ أكتوبر - اسكان قومى
-	-		مشروع مدينة بدر
-	-		مشروع المصراوية
-	-		مشروع عمارة العبور - المستثمر الصغير
-	-		مشروع عمارة العاشر
-	-		مشروع ٦ أكتوبر - المستثمر الصغير
-	-		إيرادات حق انتفاع الحديقة مشروع المصراوية
٣,٤١٥,٥٢٣	٢,٢٨٩,٣٣٥	٢/٢٢	<b>ما يخص الفترة من الإيرادات المؤجلة :</b>
٤,٨٦٩,٨٣٨	٧,٥٨٠,٣٥١		مشروع المصراوية
-	-		مشروع بدر القومى
-	-		وحدثين مدينة بدر
١٠,٦٧٨,٢٣١	١١,٤٥٨,٧١٩		مشروع ٦ أكتوبر
-	-		مشروع ٤ ز ه اء المعادى

شركة الاستثمار العقارى العربى (البيكو) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية  
عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٢ - تكلفة المبيعات / تكلفة الحصول على الإيرادات :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلى :

البــــيــــان

الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠ جنيه مصرى	الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ جنيه مصرى	
		١/٢٢ <u>تكاليف إيرادات النشاط :</u>
١٠,٦٤٥,١٠٩	٥,٦٧٥,٩٩٤	مشروع ٦ أكتوبر
٨,١٩٥,٨٣٨	٣,٥٦١,٥٨٣	مشروع مدينة بدر
-	-	مشروع المصراوية
-	-	مشروع عمارة العبور - المستثمر الصغير
-	-	مشروع عمارة العاشر
-	-	مشروع ٦ أكتوبر - المستثمر الصغير
٤,١٩٩,٦٧٥	٤,٠٠٠,٠٠٠	تكاليف اضافية خلال الفترة
		٢/٢٢ <u>ما يخص الفترة من التكاليف المؤجلة :</u>
٨٨٤,٦٩٨	٤١٠,١٣٠	مشروع المصراوية
٢,٥٢٠,٢٠٠	٤,٣٤١,٤٢٩	مشروع الاسكان القومى مدينة بدر
٤,٢٠٥,١٤٣	٦,٠٤٥,٥٢٥	مشروع الاسكان القومى مدينة ٦ أكتوبر
-	-	مشروع زهراء المعادى
٩٩,٦٠٧	٧٣,٩٦٣	مشروع عمارة العبور
		٣/٢٢ <u>أخرى :</u>
١٤,٤٣٣	٩,٠٨٧	خصم تعجيل الدفع
٣٠,٧٦٤,٧٠٣	٢٤,١١٧,٧١١	<b>الإجمالى</b>

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٢٤ - مصروفات البيع والتسويق :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان

الفترة المالية من	الفترة المالية من
أول يناير ٢٠١٨	أول يناير ٢٠١٩
حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	حتى ٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣٤٦,٢٠٠	-
<hr/>	<hr/>
٣٤٦,٢٠٠	-
=====	=====

مصروفات تسويقية

الإجمالي

**٢٥ - مصروفات عمومية وإدارية :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

البيان

الفترة المالية من	الفترة المالية من
أول يناير ٢٠١٨	أول يناير ٢٠١٩
حتى ٢٠١٨/٩/٣٠	حتى ٢٠١٩/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣١٩,٩٢١	٢٨٦,٤٣٩
٢٧٥,٢٩٨	٩٤,٨٢٣
١,٠٠٠	٢,٠٠٠
١٢٥,٥١٥	٢٢٩,٦٢٥
٥٩٠,٩٤٦	٥٥٣,٣٣٠
١٥,٣٧٠	٢٣,٧٤٥
١٣٨,١٤٦	٢٣٨,٩٠٠
١٤,٠٣٩	٦٤,١٣٣
٥٦٧,٠٥٠	٤٤٩,٨١٩
٦,٦١٩	٤,٩٠٣
-	١,١١٠
١٦٢,٠٧٩	٢٠٨,٥١٧
<hr/>	<hr/>
٢,٢١٥,٩٨٣	٢,١٥٧,٣٤٤
=====	=====

اهلاكات الأصول الثابتة

رسوم و ضرائب

تبرعات

مصروفات قضائية

مرتبات و اجور و ما فى حكمها

مصروفات سفر و انتقالات

مصاريف نور و مياه و تليفون و فاكس و ادوات كتابية و بريد

اصلاح و صيانة

مصروفات البورصة و النشر و الاعلان و الرقابة المالية

مصروفات و فوائد بنكية

مصروفات الموقع الالكترونى

مصروفات اخرى

الإجمالي

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٢٦ - مرتبات و مكافآت وبدلات مجلس الادارة :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :  
البيــــــــــــان

الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠ جنيه مصرى	الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ جنيه مصرى	
٢٣٩,٤٤١	٣٥٠,١٠٠	أجور و مرتبات أعضاء مجلس الادارة
<hr/>	<hr/>	
٢٣٩,٤٤١	٣٥٠,١٠٠	<b>الاجمالي</b>
=====	=====	

**٢٧ - إيرادات أخرى عادية :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :  
البيــــــــــــان

الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠ جنيه مصرى	الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ جنيه مصرى	
٨,٧٠٠	٨,٩٠٨	إيرادات إيجارات جراجات
٤٣٤,٩٧٢	٤٠٣,٠٨٨	فوائد تأخير
٤٨١,٦٦٩	١٣٧,٣٣٧	إيرادات متنوعة - رسوم تنازل و رسوم قضائية من العملاء و اخرى
<hr/>	<hr/>	
٩٢٥,٣٤١	٥٤٩,٣٣٣	<b>الاجمالي</b>
=====	=====	

**٢٨ - إيرادات اوراق مالية :**

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :  
البيــــــــــــان

الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠ جنيه مصرى	الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ جنيه مصرى	
-	-	إيرادات كوبونات من محفظة الاوراق المالية
-	-	إيرادات توزيعات من شركة مصر للمقاصة
-	-	الأرباح الناتجة عن التعامل في الأوراق المالية
<hr/>	<hr/>	
-	-	<b>الاجمالي</b>
=====	=====	

شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية  
عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٩ - تسوية السعر الفعلى لضريبة الدخل :

ويتمثل هذا الرصيد فيما يلي :

الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠ جنيه مصرى	الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ جنيه مصرى	البيان
٣,٥٠٠,٦٧٠	٣,٩٦٦,٣٥٠	صافى الربح المحاسبى بعد الضرائب طبقاً لنتيجة قائمة الدخل عن الفترة
-	-	<b>يضاف الى صافى الربح المحاسبى :</b>
٣١٩,٩٢١	٢٨٦,٤٣٩	إيرادات خاضعة للضريبة عن سنوات سابقة
٣٦٣,٩٢٤	٩١٩,٥٢١	الإهلاك المحاسبى
١,٠٠٠	٢,٠٠٠	ضريبة الدخل
٦٦,٤٤١	-	التبرعات لغير الحكومة
٣٠,٥٤٦	٩٢,٣٠٣	فروق تقييم استثمارات متاحة للبيع غير محققة
		إضافات أخرى
		<b>يخصم من صافى الربح المحاسبى :</b>
(٥١٧,٧٨٥)	(٥٤٨,٧٠١)	تكاليف واجبة الخصم عن سنوات سابقة
(٥٥٣,٧٥٠)	(٥٣٠,٥٩٢)	الإهلاك الضريبي
(١,٥٩٢,٥٢٢)	(٩٨,٥٥٥)	فروق تقييم استثمارات محفظة الأوراق المالية
(-)	(-)	توزيعات الأوراق المالية
١,٦١٨,٤٤٥	٤,٠٨٨,٧٦٥	
(١,٠٠٠)	(٢,٠٠٠)	<b>يخصم :</b>
(-)	(-)	التبرعات
(-)	(-)	الخسائر المرحلة
(-)	(-)	الإعفاءات
١,٦١٧,٤٤٥	٤,٠٨٦,٧٦٥	الوعاء الضريبي - أرباح
١,٦١٧,٤٤٠	٤,٠٨٦,٧٦٠	الوعاء الضريبي بعد التقريب
% ٢٢.٥٠	% ٢٢.٥٠	نسبة الضريبة
٣٦٣,٩٢٤	٩١٩,٥٢١	ضريبة الدخل الفعلية
-	-	<b>يضاف :</b>
		فروق ضريبة التوزيعات للاسهم و الحصص ( بواقع ١٠ % من التوزيعات المحصلة خلال الفترة )
٣٦٣,٩٢٤	٩١٩,٥٢١	ضريبة الدخل المحملة على قائمة الدخل

**شركة الاستثمار العقاري العربي (اليكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

٣٠ - الموقف الضريبي :

١/٣٠ ضرائب الدخل :

عام ١٩٩١ حتى ٢٠٠٠ :

تم الربط و تم عمل قرار تقسيط بمركز كبار الممولين ، و خلال عام ٢٠١٥ تم عمل قرار تقسيط بمركز كبار الممولين للضرائب المستحقة وتم السداد بالكامل و يوجد رصيد تم سداده 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 و باقى مبلغ ٢,١٠٠,٠٠٠ جنية مصرى حتى الفترة المنتهية فى ٣٠/٩/٢٠١٩ .

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 كبار 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 القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ ٩٧٦,٠١٠ جنية مصرى بموجب شيك مسحوب على بنك قطر الوطنى الاهلى فرع ارض الجولف لحساب مصلحة الضرائب المصرية بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٦ و لا 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 القانوني 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 ٢٧/٤/٢٠١٧ و لا توجد ضرائب مستحقة واجبة الأداء على الشركة، ولم يتم اى فحص ضريبي حتى تاريخ الميزانية .

**شركة الاستثمار العقاري العربي ( اليكو ) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**عام ٢٠١٧ :**

تم تقديم الإقرار الضريبي لسنة ٢٠١٧ فى الميعاد القانوني المحددة له و تم سداد الضريبة المستحقة من واقع الاقرار بمبلغ ١,٨٥٠,٦١٠ 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 .

**عام ٢٠١٨ :**

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

**٢/٣٠ ضرائب كسب العمل:**

تم الفحص حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ وقد تم سداد المستحق على الشركة حتى اخر مطالبة ولا يوجد ضرائب واجبة الاداء ، و تطالب بالمأمورية 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 ٨٢,٠٢٤ 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، وفحص عام ٢٠٠٨ على اساس واقعى .

وتم تقديم طلب تصالح الى مركز كبار الممولين و تم عقد لجنة داخلية بالمأمورية عن السنوات من ٢٠٠٥/١/١ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ وتم 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 .

**٣/٣٠ ضرائب الدمغة:**

تم فحص السنوات حتى ٢٠١٣/١٢/٣١ و قد تم سداد المستحق على الشركة حتى اخر مطالبة ولا توجد ضرائب واجبة الاداء ، ولا يوجد اية منازعات قائمة تخص ضرائب الدمغة خلال السنوات المذكورة .



**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**١/٣١ الأدوات المالية :**

تتمثل الأدوات المالية للشركة في 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 .

**٢/٣١ 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 .

و لا توجد أصول بالعملات الأجنبية ، وكذلك لا توجد التزامات بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ . 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 . 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 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) فان القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

**٣٢ - المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :**

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في 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 الاطراف ذات العلاقة .

**شركة الاستثمار العقاري العربي (البيكو) شركة مساهمة مصرية**  
**الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية**  
**عن التسعة أشهر المالية من أول يناير ٢٠١٩ وحتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩**

**٣٣ - نصيب السهم في صافي ارباح العام :**

تم حساب نصيب السهم في صافي أرباح 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 :

<u>البيان</u>	
الفترة المالية من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠	السنة المالية من أول يناير ٢٠١٨ حتى ٢٠١٨/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
توزيع مقترح	توزيع مقترح
٣,٩٦٦,٣٥٠	٣,٥٠٠,٦٧٠
-	-
-	-
٣,٩٦٦,٣٥٠	٣,٥٠٠,٦٧٠
٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٤٦,٤٠٠,٠٠٠
٠٠١٦	٠٠١٤
=====	=====

صافي أرباح (خسائر) الفترة بعد الضرائب  
يخصم:

حصة ارباح للعاملين

حصة أعضاء مجلس الادارة

صافي الارباح القابلة للتوزيع على ملاك الاسهم العادية

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال

الفترة للارباح الاساسية و المخفضة

نصيب السهم في ارباح الفترة - الاساسى و المخفض

(١-٣٣) يتم احتساب حصة العاملين في التوزيع ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ باستخدام مشروع توزيع افتراضى وذلك لاغراض احتساب نصيب السهم في ارباح الفترة فقط ، وخلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ لا تتعدى الارباح القابلة للتوزيع البالغة ٣,٩٦٦,٣٥٠ جنية مصري الحصة الاولى للتوزيع البالغة ١٢,٣٢٠,٠٠٠ جنية مصري ( ٥ % من راس المال المدفوع) ومنها لا توجد توزيعات خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ طبقاً للمادة رقم " ٥٧ " من النظام الاساسى للشركة .

رئيس مجلس الإدارة

د / سامح سليم حروفش  
**الاستثمار العقاري العربي**  
**( الإدارة حروفش )**  
 ب.ت: ١٦٩٥١