

صفحة	الفهرس
٢-١	تقرير فحص محدود
٣	قائمة المركز المالى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٥	قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٦	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٧	قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
٢٧-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

تقرير الفحص المحدود

تقرير إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة الشركة " الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربي " " شركة مساهمة مصرية "

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المرفق لشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربي شركة مساهمة مصرية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الأرباح او الخسائر والدخل الشامل و التغيرات في حقوق الملكية و التدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل و الواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتتحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية و المحاسبية، و تطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقبل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا ننسحب على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية.

أساس الإستنتاج المتحفظ

- بالإشارة إلى الإيضاح رقم (٨) " عملاء " بنك البركة البالغ ١,٩٦٢ مليون جنيه والمرحل من سنوات سابقة، فإنه لم يتم اثبات الاضمحلال وفقاً لما تضمنته دراسة القيمة العادلة للسهم بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٢٠ حيث يؤثر هذا الاضمحلال بزيادة الخسائر بقائمة الدخل وزيادة الخسائر المرحلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٥,٥٣٣,٤١٣ جنيه.
- لم يتم اقفال وحدات (سانت فاتيما) بالايرادات بمبلغ ٢٦٠ ألف جنيه.

الإستنتاج المتحفظ

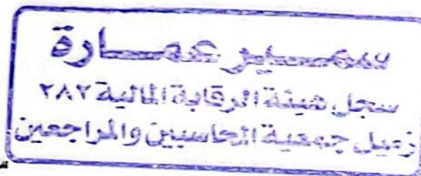
ومن رأينا ومع أخذ ما سبق في الاعتبار وما يترتب عليه من تسويات كان ينبغي اجزاؤها وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة الخليجية الكندية للاستثمار العقاري العربي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي وتدفعاتها النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة لفت انتباه

- تم اثبات ايراد بيع قطعتى أرض بموجب عقد بيع نهائي غير موثق بمبلغ ٢ مليون جنيه بمدينة اكتوبر الجديدة بمساحة ١٢٤٣ متر.
- مازلنا نوصي بعمل دراسة اضمحلال للسنتر التجاري بعين شمس لما وقع عليه من تعديت بوضع اليد ، كما نوصي بعمل دراسة اضمحلال لمدينون محافظة بورسعيد بمبلغ ٥ مليون جنية ايضاح رقم (٩) " مدينون وأرصدة مدينة اخرى " على خلفية الحكم الصادر للدعوي القضائية رقم ٧٧٨٠٩ لسنة ٦٩ ق ، و والحكم الصادر لجلسة الطعن رقم ٦٢٧٤٦ لسنة ٦٦ ق.

القاهرة في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٢

سمير أنس عمارة
م.م. ١٠٣٦٨
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٨٢)
سجل البنك المركزي المصري (١٥٦٥)
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
مجموعة المحاسبون القانونيون المصريون - ECAG



شركة الخليجية الكندية للاستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٠٩/٣٠	إيضاح رقم	
١٤٤ ٦٤٠	١١٢ ٧٤٠	(٥)	الأصول غير المتداولة
١٤٤ ٦٤٠	١١٢ ٧٤٠		الأصول الثابتة بالصافي
			مجموع الأصول غير المتداولة
٢٤١ ٥٠٢	٧٥٥ ٨٧٤	(٦)	الأصول المتداولة
٢٢ ٨٠٠ ٨٩٠	٢١ ٢٢٥ ٤٣٢	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١ ٩٦٢ ٧٥٠	٢ ١١٢ ٧٥٠	(٨)	أعمال تحت التنفيذ
٥ ٠٩٧ ٩٠٥	٥ ١٠٧ ١٠٥	(٩)	عملاء
٥٦ ٩١٥	٢٦٢ ١٧٤	(١٠)	مدينون وأرصدة مدينة
٣٠ ١٥٩ ٩٦٢	٢٩ ٤٦٣ ٣٣٥		النقدية بالبنوك والصندوق
٣٠ ٣٠٤ ٦٠٢	٢٩ ٥٧٦ ٠٧٥		مجموع الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١١)	حقوق الملكية
٤٦٥ ٩٤٠	٤٦٥ ٩٤٠	(١٢)	رأس المال المصدر والمنفوع
٦٠٠ ٠٠٠	٦٠٠ ٠٠٠	(١٢)	الاحتياطي القانوني
(٢ ٩٢٢ ٤٩٣)	(٣ ٣٧٤ ٦٦٣)	(١٣)	إحتياطي خاص
٢٨ ١٤٣ ٤٤٧	٢٧ ٦٩١ ٢٧٧		الخسائر المرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
			مجموع الالتزامات غير المتداولة
٣٥١ ٨٢١	٣٥١ ٨٢١	(١٧)	الالتزامات المتداولة
٢٦٠ ٠٠٠	٢٦٠ ٠٠٠	(١٨)	المخصصات
١ ٥٤٩ ٣٣٤	١ ٢٧٢ ٩٧٧	(١٩)	عملاء - دفعات حجز
٢ ١٦١ ١٥٥	١ ٨٨٤ ٧٩٨		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٠ ٣٠٤ ٦٠٢	٢٩ ٥٧٦ ٠٧٥		مجموع الإلتزامات المتداولة
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة
م/ باهر خورشيد العناني
باهر خورشيد العناني



المدير المالي
أ/ ياسر فاروق أبو عيشة
ياسر فاروق أبو عيشة
القاهرة في ١ نوفمبر ٢٠٢٢
مرافق تقرير مراقب الحسابات

شركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	الفترة المالية	إيضاح رقم	
من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/٧/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠		
-	-	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠		إيراد مبيعات أراضي وفيلات
-	-	-	(١ ٥٨٤ ٤٥٨)		تكلفة المبيعات
-	-	-	٤١٥ ٥٤٢		مجمّل الأرباح
(٣٣٨ ٦٩٥)	(١ ٠٠٣ ٨٢٨)	(٢٣٦ ٣١٣)	(٨٧١ ٠٢٩)	(١٤)	مصروفات عمومية وإدارية
-	(١ ٠٣٦ ٨٥٠)	-	-		ضمحلل مصروفات أرض شرق التفريعة
(٣٣٨ ٦٩٥)	(٢ ٠٤٠ ٦٧٨)	(٢٣٦ ٣١٣)	(٤٥٥ ٤٨٧)		نتائج أنشطة التشغيل
١١ ٦١٤	٥٣ ٢٧٦	-	-		رباح بيع وإعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
-	-	٤٢٠	٣ ٣١٧		واند دانة
(٣٢٧ ٠٨١)	(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٣)	(٤٥٢ ١٧٠)		صافي خسائر الفترة قبل الضرائب
-	-	-	-		نريبة الدخل
-	-	-	-		نريبة المؤجلة
(٣٢٧ ٠٨١)	(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٣)	(٤٥٢ ١٧٠)		صافي خسائر الفترة بعد الضرائب
(٠,٠٦٥)	(٠,٣٩٧)	(٠,٠٤٧)	(٠,٠٩٠)	(١٥)	سبب السهم في خسائر الفترة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها .

رئيس مجلس الإدارة

م / باهر خورشيد العدناني

باهر خورشيد العدناني



المدير المالي

أ / ياسر فاروق أبو عيشة

ياسر فاروق أبو عيشة

شركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	
(٣٢٧.٠٨١)	(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٣)	(٤٥٢ ١٧٠)	ي (خسائر) الفترة
-	-	-	-	ح الشامل الآخر
-	-	-	-	دع الدخل الشامل الآخر
(٣٢٧.٠٨١)	(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٣)	(٤٥٢ ١٧٠)	لي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

م / باهر خورشيد العدناني
باهر خورشيد العدناني

المدير المالي

أ / ياسر فاروق أبو عيشة
ياسر فاروق أبو عيشة



الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العرسى (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

الإجمالي	خسائر مرحلية	احتياطي خاص	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع
٣.٥٢٢ ٢١٣	(٥٣٣ ٧٧٧)	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	-	-	-
-	-	-	-	-
٧٨ ٥٤٤ ٨١١	(٢ ٥٢١ ١٢٩)	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠
٧٨ ١٤٣ ٤٤٧	(٢ ٩٢٢ ٤٩٣)	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٤٥٢ ١٧٠)	(٤٥٢ ١٧٠)	-	-	-
-	-	-	-	-
٧٧ ٦٩١ ٢٧٧	(٣ ٣٧٤ ٦٦٣)	٦٠٠ ٠٠٠	٤٦٥ ٩٤٠	٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠

الأرصدة في ١ يناير ٢٠٢١
صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
إجمالي الدخل الشامل
الأرصدة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
الأرصدة في ١ يناير ٢٠٢٢
صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
إجمالي الدخل الشامل
الأرصدة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

م/ ياسر خورشيد العناني
١٧/١٠/٢٠٢٢

أ/ ياسر فاروق أبو عيطة
١٧/١٠/٢٠٢٢



الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ المدرجة بالجنيه المصري)

الفترة المالية من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	الفترة المالية من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح رقم	
(١ ٩٨٧ ٤٠٢)	(٤٥٢ ١٧٠)	(١٤)	التدفقات النقدية من نشاط التشغيل صافي (خسائر) الفترة قبل الضرائب
٣١ ٥٢٣	٣١ ٩٠٠	(٥)	<u>تسويات</u> إهلاك الأصول الثابتة
(٥٣ ٢٧٦)	--		أرباح بيع وإعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
(٢ ٠٠٩ ١٥٥)	(٤٢٠ ٢٧٠)		صافي (الخسائر) قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢٦ ٠١٦ ٠٩٦	١ ٥٧٥ ٤٥٨	(٧)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
(٥ ٠٠٤ ٠٠٠)	(١٥٩ ٢٠٠)	(٨)	التغير في مدينون وأرصدة مدينة
(١٩ ٧١٨ ٩٥٨)	(٢٧٦ ٣٥٧)	(١٩)	التغير في الدائون والارصدة الدائنة الاخرى
(٧١٦ ٠١٧)	٧١٩ ٦٣١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
٨٣٢ ٣٤٨	(٥١٤ ٣٧٢)	(٦)	التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٤ ٩٣١)	--		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة
٨٢٧ ٤١٧	(٥١٤ ٣٧٢)		مدفوعات لاقتناء أصول الثابتة
١١١ ٤٠٠	٢٠٥ ٢٥٩		صافي التدفقات النقدية (المستخدمه في) الناتجة من أنشطة الإستثمار
٦٨ ٠٩٩	٥٦ ٩١٥	(١٠)	صافي التغير في النقدية
١٧٩ ٤٩٩	٢٦٢ ١٧٤	(١٠)	النقدية في بداية العام النقدية في نهاية الفترة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.
رئيس مجلس الإدارة

م / باهر خورشيد العدناني
باهر خورشيد العدناني



المدير المالي

ياسر فاروق أبو عيشة
ياسر فاروق أبو عيشة

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

عام

- تأسست الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم قيدها بالسجل التجارى تحت رقم ١٠٩٧ بتاريخ ٢٥ يوليو ١٩٩٨ وبتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠١٤ تم محو السجل التجارى رقم ١٠٩٧ وتم قيد الشركة برقم سجل تجارى جديد ٧٤٨٦٧.
- المدة المحددة للشركة خمسة وعشرون عاماً تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجارى وتنتهي فى ٢٤ يوليو ٢٠٢٣
- تبدأ السنة المالية للشركة فى أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر من كل عام.
- يقع المقر الرئيسى للشركة فى محافظة القاهرة -مدينة نصر فى (١٢) شارع عمر بن الخطاب (عمارات رامو) .
- رئيس مجلس إدارة الشركة التنفيذي السيد المهندس / باهر خورشيد العدنانى
- الشركة مقيدة بالجدول الرسمى ببورصة الأوراق المالية.

غرض الشركة

غرض الشركة هو القيام بجميع الأعمال المتعلقة والمرتبطة بمشروعات البناء والإسكان والسياحة والتنمية العمرانية والإستثمار فى المشروعات الصناعية .

٢- أسس إعداد القوائم المالية

- أ- الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين
- أعدت القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المضربة وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية .
- أعدت القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري و هي عملة التعامل للشركة .
- أعدت القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية و مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المالية المتاحة للبيع والاصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي تقاس بالقيمة العادلة.

التغيرات فى السياسة المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة فى هذا العام هي تلك المطبقة فى العام السابق.

٢-١ معايير أصدرت

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها فى ٢٠١٩، وتم تطبيقها على الفترات المالية التي تبدأ فى ١ يناير ٢٠٢١.

• معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية.

• معيار المحاسبة المصري ٤٨ - الأيراد من العقود مع العملاء .

• معيار المحاسبة المصري ٤٩ - الإيجار .

معيار المحاسبة المصري ٤٧ - الأدوات المالية :

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية " والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية.

الاعتراف والقياس:

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ فى ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار فى ١ يناير ٢٠٢١ فى مصر .

باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي .

يتناول المعيار ثلاثة جوانب من المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس؛ الأضمحلال؛ ومحاسبة التغطية .

التصنيف والقياس

يتم قياس أدوات الدين لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ ، ويتم قياس أدوات الدين لاحقاً أو التكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

١-٢ اهم التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

يتم التصنيف بناءً على معيارين للتصنيف نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول؛ وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل الدين والفوائد فقط" على المبلغ الأصلي القائم .

الاضمحلال

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد وفقاً لمعيار المحاسبة المصري ٤٧ الاعتراف بمخصصات اضمحلال القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة فقط كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦ .

وينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، ومتحصلات الإيجار، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشأة أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى

أ- الأصول المالية

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف الأولي، كما يتم قياسها لاحقاً ، بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر .

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على خصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها .

لكي يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تكون "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي القائم. يتم الإشارة الي هذا الاختبار باختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يتم تصنيف وقياس الأصول المالية التي لا تجتاز اختبار "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بغض النظر عن نموذج الأعمال .

يشير نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية . يحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، أو بيع الأصول المالية، أو كليهما.

يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج الاعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ، بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج الأعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع .

ب- اضمحلال الأصول المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غيرالمحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقعها الشركة، مخضومة بمعدل يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي .

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تحدث لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لخسائر الائتمان بقيمة

خسائر الائتمان التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لـ ١٢ شهر) بالنسبة للتعرضات الائتمان التي حدثت لها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف

الأولي، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمرالمتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر)

٢-١ اهم التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الشركة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة والمتاحة بدون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على التحليلات الكمية والنوعية وبناء على الخبرة السابقة لدى الشركة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات المستقبلية .

بالنسبة لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم الشركة بتطبيق منهجية بسيطة في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاستخدام حيث وضعت مخصصات بناء على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في قائمة الأرباح أو الخسائر. قد تعتبر الشركة الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل الشركة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها الشركة.

يتم استبعاد الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية المتوقعة . تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المسجلة بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر قد تعرضت لانخفاض ائتماني و يعتبر الأصل أنه "تعرض لانخفاض ائتماني" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لأصل المالي . يتم الاعتراف بكل الالتزامات المالية أولاً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والمديونيات والأرصدة الدائنة مخصصاً منها التكلفة المنسوبة مباشرة للمعاملة .

معياري المحاسبة المصري ٤٨ - الإيراد من العقود مع العملاء :

يحل معيار المحاسبة المصري ٤٨ محل معيار المحاسبة المصري ٨ "عقود الانشاء" ومعيار المحاسبة المصري ١١ "الإيراد"، ويطبق مع استثناءات محدودة على جميع الإيرادات الناشئة من العقود مع عملائها .

يضع معيار المحاسبة المصري ٤٨ نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء ويتطلب أن يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل .

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٨ من الشركات ممارسة الأحكام، مع مراعاة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها .

عند استيفاء الشركة لالتزام الأداء من خلال تقديم السلع والخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء وعندما يتجاوز المبلغ المحصل من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به ينشأ التزام العقد .

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبلغ المحصل أو مستحق التحصيل، مع الأخذ في الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات .

تقوم الشركة بتقييم عقود الإيراد مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. تقوم الشركة بتعديل سعر المعاملة بتأثير المكون التمويلي الهام عن طريق خصمه باستخدام المعدل الذي سينعكس في معاملة تمويل منفصلة بين الشركة وعملائها في تاريخ نشأة العقد .

تدفع الشركة عمولة مبيعات للعقود التي تحصل عليها لبيع وحدات معينة من العقارات ورسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتي تستوفي المعايير الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ . يتم الاعتراف بهذه التكاليف عند الاعتراف بالإيراد. يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على مثل هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في قائمة المركز المالي ويتم إدراج استهلاكها في المصروفات البيعية والتسويقية في قائمة الأرباح

أو الخسائر
يتم الاعتراف بالإيرادات في قائمة الدخل إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وأن الإيرادات والتكاليف يمكن قياسها بصورة معقولة .

١-٢ اهم التغيرات فى السياسات المحاسبية (تابع)

معيار المحاسبة المصرى ٤٩ - الإيجار :

يحل معيار المحاسبة المصرى ٤٩ محل معيار المحاسبة المصرى ٢٠ " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى .
يتطلب معيار المحاسبة المصرى ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التى تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "أصل حق انتفاع" تقريباً لجميع عقود الإيجار .
هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة .
تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار عند نشأة العقد .
تعترف الشركة بأصل حق الانتفاع وبالتزام عقد التأجير فى الميزانية فى تاريخ بداية عقد التأجير .
يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة، وتتكون من القياس الأولي لالتزام عقد التأجير، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة الشركة، وتقدير لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل فى نهاية عقد التأجير، وأي دفعات إيجار تمت فى أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار (ناقصاً حوافز مستلمة)
تستهلك الشركة أصول حق الانتفاع على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية الإيجار وحتى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة الإيجار ايهما أقرب .
تقوم الشركة أيضاً بتقييم الاضمحلال فى قيمة أصل حق الانتفاع عند وجود مثل هذه المؤشرات .
فى تاريخ بداية عقد التأجير تقوم الشركة بقياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة فى ذلك التاريخ مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني فى عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة أو معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة .
تتكون دفعات الإيجار المدرجة فى قياس التزام الإيجار من دفعات الإيجار الثابتة (تشمل دفعات ثابتة فى جوهرها)، ودفعات متغيرة تستند إلى مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والدفعات الناشئة من ممارسة خيارات معينة التى تكون مؤكدة بصورة معقولة .
بعد القياس الأولي، يتم تخفيض الالتزام بالدفعات التى تمت ويتم زيادة الالتزام بالفائدة .
يتم إعادة قياس الالتزام ليعكس أي إعادة قياس أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات فى الدفعات الثابتة فى جوهرها .
عند إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل على أصل حق الانتفاع، أو الأرباح والخسائر إذا تم تخفيض أصل حق الانتفاع إلى الصفر و تقوم الشركة بالمحاسبة عن الإيجارات التى يكون فيها الأصل محل العقد ذات قيمة صغيرة باستخدام الوسائل العملية .
لا بد من الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار و يتم الاعتراف بالدفعات المتعلقة بها كمصروف فى الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدة فترة الإيجار .

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ب- استخدام التقديرات والحكم الشخصي

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصى والتقديرات والافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها فى ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة فى ظروف تطبيقها، تمثل نتائج التقديرات والافتراضات الأساس فى تكوين الحكم الشخصى الخاص بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات بطريقة أكثر وضوحاً من مصادر أخرى، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .
- يتم إعادة دراسة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية .
- يتم الاعتراف بالتغيير فى التقديرات المحاسبية فى السنة التى يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط، أو فى سنة التغيير أو الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما .

ج- قياس القيمة العادلة

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة فى تاريخ القوائم المالية بدون خصم أى تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التى يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.
- فى حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ فى الاعتبار أسعار المعاملات التى تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.
- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم فى ضوء السعر السائد فى السوق فى تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- ملخص السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات المالية المعروضة فى هذه القوائم المالية.

١-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف فى تاريخ إعداد القوائم المالية .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التى يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التى يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف فى تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة فى الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة البنود التالية يتم الاعتراف بها فى بنود الدخل الشامل الأخرى: -

- الاستثمارات المتاحة للبيع فى أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخرى أو الخسائر).
- الإلتزامات المالية التى تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الإستثمار فى نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.

٢-٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال . تتضمن التكلفة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. بالنسبة للأصول التى يتم إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التى تستلزمها عملية تجهيز الأصل للحالة التى يتم تشغيله بها فى موقعة وفى الغرض الذى تم اقتناؤه من أجله، وكذلك تكاليف إزالة وإعادة تسوية الموقع الذى توجد به هذه الأصول.

وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التى تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

تتضمن التكلفة الدفترية للأصول الثابتة تكلفة إحلال جزء أو مكون من مكونات تلك الأصول عندما يكون من المتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية كنتيجة لإنفاق تلك التكلفة وكذلك يمكن قياس التكلفة بدرجة عالية من الدقة، هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروفات عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. لا يتم إهلاك الأراضى. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره لتلك الأصول:-

الأصل	الأعمار الإنتاجية المقدره
عقارات	٢٠ سنة
وسائل نقل وانتقال	٥ سنوات
أجهزة وآلات	٥ سنوات
أثاث ومعدات مكاتب	١٠ سنوات
تجهيزات وتجديدات	٥ سنوات

- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة فى نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

٣-٣ مشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام. ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ فى تاريخ المركز المالى بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاضمحلال إن وجدت.

٤-٣ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المقتناة بشكل منفرد أولاً بالتكلفة . بعد الاعتراف المبدئى، يتم إثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإستهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال . لا يتم رسملة الأصول غير الملموسة المتولدة داخلياً كأصل ويتم الاعتراف بالمصروفات ضمن قائمة الأرباح أوالخسائر فى العام التي أنفقت فيها المصروفات . يتم تحديد العمر الافتراضى للأصول غير الملموسة كمحددة العمر أو غير محددة العمر . يتم إستهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على العمر الاقتصادى للأصل ، ويتم إجراء إختبار قياس للإضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على إضمحلال الأصل . يتم مراجعة الإستهلاك وطريقة الإستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد فى نهاية كل سنة مالية على الأقل.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٣ إضمحلل قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة فى تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل . فى حالة وجود احد المؤشرات أو عندما يكون اختبار اضمحلل القيمة السنوي للأصل مطلوباً تقوم الشركة بتقدير القيمة الإستردادية.

القيمة الإستردادية لأصل أو الوحدة المولدة للنقد هى القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع والقيمة الاستخدامية ايها أعلى والتي يتم تحديدها للأصول الفردية، إلا إذا لم يولد الأصل تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك من الأصول أو مجموعة الأصول الأخرى. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة الاضمحلل بقائمة الأرباح أو الخسائر .

عند تقدير القيمة الاستخدامية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل.

عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلل القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً ، فقط إذا ، كان هناك تغيير فى الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلل القيمة ، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلل محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل ، القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلل القيمة بالنسبة للأصل فى السنوات السابقة.

ويتم إثبات الرد فى الخسارة الناجمة عن اضمحلل القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر .

٦-٣ الإستثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة

يتم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة بالرجوع إلى القيمة السوقية المعلنة لتلك الإستثمارات فى تاريخ القوائم المالية، وتثبت الفروق الناتجة عن إعادة التقييم بقائمة الدخل.

٧-٣ المخزون

يتم قياس المخزون أولاً بالتكلفة ولاحقاً بسعر التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

٨-٣ إضمحلل قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية

يتم تسجيل المخزون بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية ، أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديماً أو متقدماً ، يتم عمل تقدير لصافي القيمة البيعية. أى فرق بين المبالغ المحققة فعلياً فى الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم الاعتراف بها فى قائمة الأرباح أو الخسائر.

٩-٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تصنيف الوحدات التي تم انشاؤها لغرض البيع كاعمال تحت التنفيذ لتظهر الوحدات غير المباعة بالتكلفه او صافي القيمة البيعية ايها اقل وتشمل تكلفة الاعمال تحت التنفيذ علي التكلفة الارض والمصروفات الاخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الانشطه الضرورية لجعل الوحدات الجاهزة للبيع قيد التنفيذ بمعدل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري ناقصا التكاليف التي ستحدث عند بيع الوحدة وتعتبر الوحدات مكتملة عند اتمام جميع الانشطة المتعلقة بها ويشمل ذلك البنيه التحتية والمرافق لكل مشروع تقوم الادارة بمراجعة القيمة المدرجه كاعمال تحت التنفيذ علي اساس سنوي .

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١٠ العملاء والمدينون المتنوعون

يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.
يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.
ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال فى الفترة التى حدث فيها.

٣-١١ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية طبقاً للطريقة غير المباشرة.

٣-١٢ النقدية وما فى حكمها

تتكون النقدية و ما فى حكمها فى قائمة المركز المالى من النقدية فى البنوك والصندوق والودائع قصيرة الأجل و الاستثمارات فى أدوات دين قصيرة الأجل وعالية السيولة ويمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ نقدية محددة ويكون تاريخ استحقاقها خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات فى القيمة. لغرض قائمة التدفقات النقدية ، تتكون النقدية وما فى حكمها من النقدية والودائع قصيرة الأجل، على النحو المحدد أعلاه.

٣-١٣ المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة فى كل من الشركة الام والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والادارة العليا للشركة وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الاطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الاطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الادارة.

٣-١٤ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام فى الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف فى الفترة التى تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض فى الفوائد والتكاليف الأخرى التى تتفقهها الشركة لاقتراض الأموال.

٣-١٥ ترجمة العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية للشركة بالجنيه المصري ، وهو أيضا عملة التعامل للشركة.
تحدد الشركة عملة التعامل ويتم قياس البنود المدرجة فى القوائم المالية لكل شركة طبقاً لعملة التعامل المحددة و تستخدم الشركة الطريقة المباشرة فى التخلص من أي عملة أجنبية، وتكون أرباح أو خسائر التقييم المعاد تبويبها إلى الأرباح أو الخسائر تعكس المبلغ الذي ينشأ عن استخدام هذه الطريقة.
المعاملات والأرصدة:

يتم إثبات المعاملات بالعملات الأخرى غير الجنيه المصري أولاً باستخدام أسعار صرف حالية فى التاريخ الذي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها.
ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأخرى غير الجنيه المصري باستخدام أسعار الصرف الحالية فى تاريخ إعداد القوائم المالية.
يتم الاعتراف بالفروق الناشئة عن التسوية أو تحويل البنود النقدية فى قائمة الأرباح أو الخسائر بإستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من التحوط لصادفي استثمار الشركة فى عملية أجنبية.
يتم الاعتراف بها فى الدخل الشامل الأخر حتى يتم استبعاد صافي الإستثمار ، وفى ذلك الوقت ، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الأرباح أو الخسائر. يتم أيضاً تسجيل رسوم الضرائب والأرصدة الدائنة المنسوبة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية فى الدخل الشامل الأخر.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأخرى غير الجنيه المصري والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة فى تاريخ الاعتراف الأولي.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأخرى غير الجنيه المصري والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة فى التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير فى القيمة العادلة للبنود (أي فروق التحويل فى البنود التي تكون أرباح أو خسائر قيمتها العادلة يتم الاعتراف بها فى الدخل الشامل الأخر أو يتم الاعتراف أيضا بالأرباح أو الخسائر فى الدخل الشامل الأخر أو الأرباح أو الخسائر (على التوالي) عند تحديد سعر الصرف لاستخدامه عند الاعتراف الأولي بالأصل أو المصروفات أو الدخل (أو جزء منه) عند ربط الأصل بالأصل أو المصروفات أو الدخل متصل بالمقابل ، يكون تاريخ المعاملة ، تعريفه فيه الشركة أولياً بالأصل غير متصل أو متصل الناشئ عن المقابل المقدم فى حالة دفع أو استلام دفعة مقدمة مقدماً.

٣-١٦ توزيعات أرباح نقدية وتوزيعات غير نقدية لمساهمي الشركة

تثبت الشركة التزام توزيعات نقدية أو غير نقدية لمساهمي الشركة عندما يتم اعتماد مشروع التوزيع وعندما لا يصبح التوزيع تحت تصرف الشركة. يُسمح بالتوزيع عندما يعتمد المساهمون ويتم الاعتراف بمبلغ التوزيع مباشرة فى حقوق الملكية.

يتم اثبات التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للأصول التي سيتم توزيعها مع إعادة قياس القيمة العادلة المعترف بها مباشرة فى حقوق الملكية.

عند توزيع الأصول غير النقدية يتم الاعتراف بأى فرق بين القيمة الدفترية للإلتزام والقيمة الدفترية للأصول محل التوزيع فى قائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-١٧ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني أو حكمي قائم أو مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث فى الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام، وإذا كان التأثير هاماً فإنه يتم تقدير قيمة المخصص بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالإلتزام إذا كان ذلك ملائماً ، هذا ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ قائمة المركز المالي وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

الزيادة فى القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

٣-١٨ الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

يتمثل الموردون وأوراق الدفع والأرصدة الدائنة الأخرى فى التزامات سداد قيمة السلع أو الخدمات المقدمة من الموردين فى سياق الأنشطة المعتادة للشركة. يتم تبويب الدائنون كالتزامات متداولة إذا كان من الواجب سداد هذا الإلتزام خلال عام أو أقل (أو إذا كانت دورة التشغيل العادية للأعمال مدتها أطول) فيما عدا ذلك يتم تبويبها كالتزامات غير متداولة.

يتم اثبات الأولي للموردين وأوراق الدفع بالقيمة العادلة ويقاس لاحقاً على أساس التكلفة المستهلكة باستخدام معدل خصم مناسب.

يتم إثبات الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-١٩ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة فى نظام التأمينات الاجتماعية الحكومى لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون فى النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة على قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة لقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

٣-٢٠ التكاليف والمصروفات

يتم إثبات المصروفات وفقاً لأساس الاستحقاق.

-تكاليف النشاط العقاري

تعتبر محاضر تسليم الوحدات القابلة للبيع للعملاء وتحقيق إيرادات النشاط عن تلك الوحدات هي الأساس الذي يتم بناء عليه إثبات تكاليف النشاط المتعلقة بها والتي تتمثل في التكاليف المباشرة وغير المباشرة :

يتم تحميل التكاليف الخاصة بإنشاء الوحدات القابلة للبيع والواردة بمستخلصات المقاولين والموردين علي بند اعمال تحت التنفيذ وفقاً لاعتماد ادارة الشؤون الفنية بالشركة لتلك المستخلصات ويتم توزيع التكاليف علي الوحدات المباعة وفقاً للاسس الآتية :

أ - نصيب الوحدات من تكلفة الارض والتي يتم توزيعها علي اساس مساحة ارض كل وحده الي اجمالي مساحة ارض الوحدات بالمشروع .

ب - نصيب الوحدة من تكاليف البناء الفعلية والتقديرية والتي تم توزيعها علي اساس العقود والفواتير الخاصة.

ج - نصيب الوحدة من التكاليف غير المباشرة الفعلية والتقديرية والاعباء التمويلية على اساس التكاليف المباشرة لكل عمارة سكنية .

٣-٢١ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتى:

- الفوائد الدائنة.
- الفوائد المدينة.
- صافى ربح أو خسارة استبعاد الأصول المالية المتاحة للبيع.
- صافى ربح أو خسارة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية.
- خسائر القيمة العادلة للمقابل المحتمل المبوب كالتزام مالى.
- خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء.
- صافى أرباح أو خسائر أدوات التغطية المعترف بها فى الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تبويب صافى الأرباح المعترف بها سابقاً فى الدخل الشامل الاخر.
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلى.

٣-٢٢ ضرائب الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف فى أرباح أو خسائر السنة، فيما عدا الحالات التى تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - فى نفس السنة أو فى سنة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء فى الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التى تم سدادها بالفعل فى السنة الحالية والسنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه السنوات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الإلتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو فى سبيلها لأن تصدر فى تاريخ نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والإلتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(أ) الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبى للأصول والإلتزامات والأساس الضريبى لتلك الأصول والإلتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التى ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلى:

- الاعتراف الأولى بالشهر.
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الإلتزام للعملية التى:
 - (١) ليست تجميع الأعمال.
 - (٢) لا تؤثر على صافى الربح المحاسبى ولا على الربح الضريبى (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات فى شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص فى مشروعات مشتركة إلى المدى الذى يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها فى المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصل الضريبى المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق فى الخصم الضريبى غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة فى المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبى المستقبلى عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها فى نهاية كل سنة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التى لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذى أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبى يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبى المؤجل.

يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التى فى سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة فى نهاية السنة المالية يتم الأخذ فى الاعتبار الآثار الضريبة للإجراءات التى تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والإلتزامات.

لا يتم عمل مقاصة للأصول والإلتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينه.

٣-٢٣ رأس المال

(أ) الأسهم العادية:

- تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية.
- ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

(ب) شراء أسهم رأس المال

- يتم إثبات قيمة المدفوع لشراء أسهم رأس المال الشركة ضمن حقوق المساهمين كتغير فى حقوق المساهمين بما فى ذلك التكاليف المتعلقة بالشراء. يتم تبويب الأسهم المشتراة كأسهم خزينة ويتم عرضها مخصومة من إجمالى حقوق المساهمين.

٣-٢٤ التوزيعات

يتم إثبات التوزيعات كإلتزامات فى السنة التى يتم فيها إعلان التوزيع.

٣-٢٥ النصيب الأساسى للسهم فى الأرباح

تعرض الشركة البيانات الخاصة بنصيب الأساسى للسهم لأسهمها العادية.

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

يتم احتساب النصيب الأساسي لربحية السهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

٤- إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لاستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق.

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإقصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية .

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءة ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

وتقوم كلاً من لجنة المراجعة وإدارة المراجعة الداخلية بمعاونة مجلس الإدارة في دوره الرقابي وتتولى إدارة المراجعة الداخلية كلاً من أعمال الفحص المنتظم والمفاجئ لأوجه الرقابة والسياسات المرتبطة بإدارة المخاطر وتقوم بالتقرير عن نتائج الفحص إلى مجلس الإدارة.

٤-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لإلتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من مدينو الشركة.

٤-٢ العملاء وأوراق قبض ومدينون و أرصدة مدينة أخرى

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل. كما يتأثر بالخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالصناعة والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

كافة مبيعات الشركة ترجع إلى المبيعات لمجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الديموجرافية.

وقد وضعت إدارة الشركة سياسة انتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شيكات بكامل قيمة مبيعاتها مقدما قبل التسليم للعميل ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء.

٤-٣ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها في تاريخ استحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد -كلما أمكن ذلك- من أن لديها دائماً سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والدرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة بما فيها أعباء اللتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٤- ادارة المخاطر المالية (تابع)

٤-٤ خطر السوق
يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية.
إن الهدف من إدارة خطر السوق هو الإدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

٥-٤ خطر العملة
تتعرض الشركة لمخاطر العملة على المعاملات التي تتم بعملة بخلاف عملة التعامل والعرض للشركة وبصفة أساسية الدولار الأمريكى.

٦-٤ خطر سعر الفائدة
لا تتعرض الشركة بشكل جوهري لخطر سعر الفائدة لعدم وجود قروض أو تسهيلات ائتمانية علي أساس سعر فائدة ولا تتدخل الشركة في معاملات تبادل سعر الفائدة.

٧-٤ إدارة رأس المال
إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.
ويتولي مجلس إدارة الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي ربح العام مقسوماً على إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين.
ويسعى مجلس إدارة الشركة لإجراء توازن بين العوائد الأعلى التي يمكن أن تتحقق مع المستويات العليا للاقتراض والمزايا والضمانات المقدمة عن طريق الحفاظ على مركز رأس مال سليم.
ولا توجد أية تغيرات في استراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا ذكر غير ذلك)

٥- الأصول الثابتة

أ - الأصول الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ الإجمالي	تجهيزات وتجديدات	أثاث ومعدات	أجهزة وآلات	وسائل نقل وانتقال	عقارات	التكلفة
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
--	--	--	--	--	--	الإضافات
--	--	--	--	--	--	الاستبعادات
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (التكلفة)
٢٠٨٤٩٢٥	٢١٤٦٥	١٦٧٩٥٠	١٨٢٦٠	١٣٢٨٠٠٠	٥٤٩٢٥٠	مجمع الإهلاك
٣١٩٠٠	٤٢٩٣	--	٢٢٥٧	--	٢٥٣٥٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
٢١١٦٨٢٦	٢٥٧٥٩	١٦٧٩٥٠	٢٠٥١٧	١٣٢٨٠٠٠	٥٧٤٦٠٠	مصروف الإهلاك
١١٢٧٤٠	٢٨٦٧	--	٨٤٧٣	--	١٠١٤٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (الإهلاك)
						القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (الصافي)

ب- الأصول الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الإجمالي	تجهيزات وتجديدات	أثاث ومعدات	أجهزة وآلات	وسائل نقل وانتقال	عقارات	التكلفة
٢٢٢٤٦٣٥	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٤٠٥٩	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٤٩٣١	--	--	٤٩٣١	--	--	الإضافات
--	--	--	--	--	--	الاستبعادات
٢٢٢٩٥٦٦	٢٨٦٢٦	١٦٧٩٥٠	٢٨٩٩٠	١٣٢٨٠٠٠	٦٧٦٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (التكلفة)
٢٠٤٢٧٦٩	١٥٧٤١	١٦٧٩٥٠	١٥٦٢٨	١٣٢٨٠٠٠	٥١٥٤٥٠	مجمع الإهلاك
٤٢١٥٧	٥٧٢٥	--	٢٦٣٢	--	٣٣٨٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٢٠٨٤٩٢٦	٢١٤٦٦	١٦٧٩٥٠	١٨٢٦٠	١٣٢٨٠٠٠	٥٤٩٢٥٠	مصروف الإهلاك
١٤٤٦٤٠	٧١٦٠	--	١٠٧٣٠	--	١٢٦٧٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الإهلاك)
						القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (الصافي)

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا ذكر غير ذلك)

-٦- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عدد الوثائق	متوسط التكلفة	القيمة السوقية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٤٠٠	٥٣٩,٩١	٥٣٩,٩١	٧٥٥٨٧٤	٢٤١٥٠٢
			٧٥٥٨٧٤	٢٤١٥٠٢

بائق استثمار - صندوق استثمار
بنك التجاري الدولي - أصول

-٧- أعمال تحت التنفيذ

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٢٠١١٦٣	٣٢٠١١٦٣
٢٠٨٨٦٢٩	٢٠٧٩٦٢٩
١٦٧٥٥١٩	١٦٧٥٥١٩
١٤٢٦٠١٢١	١٥٨٤٤٥٧٩
٢١٢٢٥٤٣٢	٢٢٨٠٠٨٩٠

أعمال تامة معروضة للبيع:
المتبقي من مشروع الخليجية (١) عين شمس (السنتر التجاري بالطابق الارضي)*
مشروع الخليجية (٣) سانت فاتيما (البدروم السفلي)
مشروع شارع الجيش بالمنصورة (المقر القديم للبنك العقارى)
أعمال تحت التنفيذ:
مشروع شرق التفريعة مساحة ٥ مليون متر
مشروع أرض ٦ أكتوبر **

الاجمالي
* مشروع الخليجية (١) عين شمس : هناك تعديلات بحالات وضع جبرية علي بعض المحلات بالسنتر التجاري بالطابق الارضي، وتم إزالة هذه التعديلات أكثر من مرة بموجب قرار السيد المستشار المحامي العام لنيابة عين شمس في القضية رقم ١١٦٧٨ لسنة ٢٠١٠ وملخصه " تمكين السيد رئيس مجلس ادارة الشركة من حيازة عين النزاع ومنع تعرض المشكو في حقهم والغير له في ذلك وأنه علي الجهة التي ينص بها التنفيذ أن تبادر إلي التنفيذ متي طلب منها وعلي الجهات المختصة أن تعيد علي اجراؤه ولو باستعمال القوة الجبرية ".
** مشروع أرض ٦ أكتوبر : وقد كانت المساحة عند الشراء ١٠ فدان ويتاريخ اكتوبر ٢٠١٨ قد تم تخصيص (٢٠) قطعة بمساحة ٦٢٢ متر لكل قطعة بدلا من (١٠ فدان) مقابل تحويل الارض من زراعى الى سكني.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عملاء
١٩٦٢٧٥٠	١٩٦٢٧٥٠	
١٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	عملاء - بنك البركة*
٢١١٢٧٥٠	٢٢٦٢٧٥٠	ل عملاء قطعتي ارض اكتوبر م الإجمالى

لم يتم احتساب اضمحلال لرصيد بنك البركة لأنها أرصدة جيدة ومرتبطة بإنهاء اجراءات التسجيل للعقار والتي تقع علي عاتق الشركة وفقاً لعقد البيع مع العميل بنك البركة وأن الشركة علي وشك الانتهاء من التسجيل وتحصيل المبلغ من العميل.

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقاري العربي (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا ذكر غير ذلك)

-٩ مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٧٥٢٣٠	٨٣٤٣٠	عهد
٤٠٠٠	٥٠٠٠	سلف
١٨٦٧٥	١٨٦٧٥	مدينون تحت التسوية
٥٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	مدينون (محافظة بورسعيد)*
٥٠٩٧٩٠٥	٥١٠٧١٠٥	الإجمالي

*مدينون (محافظة بورسعيد) متعلقة بمشروع شرق التفريعة : قامت الشركة برفع دعوي قضائية رقم ٧٧٨٠٩ لسنة ٦٩ ق بالقضاء الاداري بمجلس الدولة بتاريخ (٢٠١٥/٩) علي الجهات المعنية بالأرض وكل من له حق الولاية علي الأرض لإنهاء اجراءات تقنين وضع الشركة علي الأرض بعد أن نما إلي علم الشركة صدور توصية من اللجنة العقارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإلغاء التخصيص، وتم تحديد جلسة للنطق بالحكم بمجلس الدولة وجاء منطوق الحكم بقبول الدعوي شكلاً ورفض الدعوي موضوعاً استناداً إلي عدم تنفيذ الشركة لإلتزاماتها التعاقدية وهي البدء في تنفيذ المشروع والذي من أجله خصصت له الأرض فضلاً عن عدم سداد الاقساط في مواعيدها المحددة بالعقد ، وقد تم الطعن علي الحكم بتاريخ (٢٠٢٠/٨) برقم ٦٢٧٤٦ لسنة ٦٦ ق إدارية عليا وقد تم تحديد جلسة الطعن في تاريخ (٢٠٢١/٥/١٩) وقد جاء منطوق الحكم برفض الطعن، وبناءاً عليه تم إقفال مبلغ ٢٠ مليون جنية من تكلفة الأرض بأعمال تحت التنفيذ في دائنو شراء أراضي وقد تم عمل اضمحلال للمصروفات الأخرى على الأصل بمبلغ ١,٠٣٦ مليون جنية في قائمة الدخل لعام ٢٠٢١ وإقفال مبلغ ٥ مليون جنية قيمة القسط الأول المدفوع لمحافظة بورسعيد بالأرصدة المدينة، وفي تاريخ (٢٠٢١/٦/٢٨) تم رفع دعوى بطلان رقم ٦٩٣٨٨ لسنة ٦٧ ق علي الحكم الصادر برفض الطعن رقم ٦٢٧٤٦ لسنة ٦٦ ق ولم يتم تحديد جلسة للدعوي حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

-١٠ النقدية بالبنوك والصندوق

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٥٢٥٧	٦٩٥٧٧	نقدية بالصندوق
٥١٦٥٨	١٩٢٥٩٧	بنوك حسابات جارية - عملة محلية
٥٦٩١٥	٢٦٢١٧٤	الإجمالي

- ١١- رأس المال المصدر والمدفوع
- حدد رأسمال الشركة المرخص به بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (مائتان مليون جنيه) وحدد رأسمال الشركة المصدر والمدفوع مبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه (ثلاثون مليون جنيه) موزعاً على عدد ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم (ثلاثة مليون سهم) القيمة الإسمية للسهم ١٠ جنيه (عشرة جنيهات) وجميعها أسهم نقدية .
 - بموجب الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٨/٦ - أصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه موزعاً على عدد ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم (خمسة ملايين سهم) القيمة الإسمية للسهم ٦ جنيهات .
 - وفيما يلى بيان بقائمة المساهمين وفقاً للقائمة المصدرة من مصر للمقاصة فى تاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٢:

المؤسسون	نسبة ملكية الأسهم
باهر محمد خورشيد العدناني	١٦,٦٧ % ✓
مصطفى أحمد على مصطفى حامد	١٥,٢٠٦ % ✓
سمر محمد العدناني	٧,٤٠٤ % ✓
رانيا اسماعيل محمد مهدي	٤,٣٠٤ %
جيهان يحيى عبدالخالق عمر	٤,٠٥٢ %
نهلة يحيى عبدالخالق عمر	٣,٧٥٢ % ✓
مساهمون آخرون	٤٨,٦١٢ %
الإجمالي	١٠٠ %

١٢- احتياطي قانونى

اسم الاحتياطي	١ يناير ٢٠٢٢	من حساب التوزيع	تغذية الإحتياطي	من غير حساب التوزيع	المستخدم خلال الفترة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
احتياطي قانوني	٤٦٥٩٤٠	--	--	--	--	٤٦٥٩٤٠
احتياطي خاص*	٦٠٠٠٠٠	--	--	--	--	٦٠٠٠٠٠
الإجمالي	١٠٦٥٩٤٠	--	--	--	--	١٠٦٥٩٤٠

* يتمثل الاحتياطي الخاص فى قيمة تحصيل مصروفات اصدار أسهم منذ الطرح للاكتتاب العام.

١٣- الخسائر المرحلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الرصيد أول المدة
(٢٩٢٢٤٩٣)	(٥٣٣٧٢٧)	خسائر الفترة
(٤٥٢١٧٠)	(٢٣٨٨٧٦٦)	الرصيد فى ٢٠٢٢/٩/٣٠
(٣٣٧٤٦٦٣)	(٢٩٢٢٤٩٣)	

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا ذكر غير ذلك)

١٤ - تبويب المصروفات وفقا لطبيعتها

من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/٧/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	
--	--	--	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	ايراد النشاط
--	--	--	(١ ٥٨٤ ٤٥٨)	تكاليف النشاط
--	--	--	٤١٥ ٥٤٢	مجمل الارباح
				يخصم
(٣٢٨ ٠٩١)	(٩٧٢ ٣٠٥)	(٢٢٥ ٦٧٩)	(٨٣٩١٢٩)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٠٦٠٤)	(٣١٥٢٣)	(١٠٦٣٣)	(٣١٩٠٠)	إهلاكات إدارية
--	(١ ٠٣٦ ٨٥٠)	--	--	ضمحلل مصروفات أرض شرق التفريعة
١١٦١٤	٥٣٢٧٦	--	--	أرباح بيع واعدة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة
--	--	٤٢٠	٣٣١٧	فوائد دائنة
(٣٢٧٠٨١)	(١٩٨٧٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٢)	(٤٥٢ ١٧٠)	صافى خسائر الفترة قبل الضرائب
--	--	--	--	ضريبة الدخل
--	--	--	--	الضريبة المؤجلة
(٣٢٧٠٨١)	(١٩٨٧٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٢)	(٤٥٢١٧٠)	صافى خساره بعد الضرائب

١٥ - نصيب السهم فى الخسائر

من ٢٠٢١/٧/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/٧/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	من ٢٠٢٢/١/١ الى ٢٠٢٢/٩/٣٠	
(٣٢٧٠٨١)	(١٩٨٧٤٠٢)	(٢٣٥ ٨٩٢)	(٤٥٢١٧٠)	صافى خسائر للفترة
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	العدد المرجح للأسهم
(٠,٠٦٥٤)	(٠,٣٩٧)	(٠,٠٤٧)	(٠,٠٩٠)	نصيب السهم فى خسائر الفترة

الشركة الخليجية الكندية للإستثمار العقارى العربى (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري الا إذا نكر غير ذلك)

١٧- المخصصات					
رصيد	مخصصات انتفي	المستخدم	المكون خلال	رصيد	البيان
٢٠٢٢/٩/٣٠	الغرض منها	خلال العام	العام	٢٠٢٢/١/١	
٣٥١٨٢١	--	--	--	٣٥١٨٢١	مخصص ضرائب
٣٥١٨٢١	--	--	--	٣٥١٨٢١	الإجمالي

١٨- عملاء دفعات حجز		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
٢٦٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	حاجزى وحدات سانت فاتيما
٢٦٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	الإجمالي

١٩- دائنون وأرصدة دائنة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	
١٠٦٢٥	١٠٦٢٥	دائنو توزيعات
٧٨٧٥٠	٧٨٧٥٠	جاري باهر خورشيد
١٣٢٢٧٢	١٣٢٢٧٢	ضرائب على التصرفات العقارية - عقد شراء عين شمس
١٠٠٠	٢٧٥٠	ضريبة على المهن الحرة
٢٩٠٠٠٦	٣٨١٧١	مصلحة الضرائب كسب العمل
١٧٢٧٠	١٧٢٧٠	جاري ضريبة الدمغة
١٢٨٥٢	٣٠٢٢٦	مصلحة الضرائب العقارية
٢٤٢	٣٨٧	ضرائب أرباح تجارية وصناعية
٤٢٥٦١٠	٤٣٦٥٧٥	دائنون متنوعون
٦٧٦٦٥	٤٥٦٦٥	مصروفات مستحقة
٥١٣٠٤٢	٤٨٠٢٨٦	دائنون (مكافآت وبدلات مستحقة لمجلس الإدارة)
١٥٤٩٣٣٤	١٢٧٢٩٧٧	الإجمالي

٢٠- الإلتزامات المحتملة

بسبب طبيعة إجراءات تقدير الإلتزامات الضريبية من قبل الجهات الحكومية، فإن الناتج النهائى لهذا التقدير من جانب مصلحة الضرائب قد يختلف جوهرياً عن تقديرات الشركة، لذا قد يوجد إلتزامات اضافية محتملة نتيجة الفحص الضريبى وتقدير مصلحة الضرائب للمستحق على الشركة. وفيما يلى ملخص بالموقف الضريبى للشركة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

أولاً : ضريبة الأرباح التجارية والصناعية:

- تم الفحص حتى عام ٢٠٠٤ وتم الربط بنموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه .
- الأعوام من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠٠٩ لم يتم إخطار الشركة بنماذج الفحص.
- عام ٢٠١٠ تم الربط تقديري وتم الطعن وتم تحويل الطعن إلي لجنة الطعن الضريبى التي أعادته للمأمورية لإعادة الفحص بجلستها في ٢٠٢٠/١٠/٧
- عام ٢٠١١ تم ارسال نموذج (٣) سداد مبلغ ٩٦٦٦٢ جنيه تقدير مقابل التأخير و تم الطعن عليه
- أعوام ٢٠١٥ و ٢٠١٦ تم الربط التقديري بنموذج (١٩) وتم الطعن لإعادة الفحص.
- الأعوام من ٢٠١٧ وحتى ٢٠٢١ لم يتم الفحص بعد.

ثانياً : ضريبة كسب العمل:

- تم الفحص حتى عام ٢٠٠٤ وتم السداد .
- الأعوام من ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠١١ لم يتم الفحص بعد .
- الأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩ تم ارسال نموذج (٣٨) تقديري و تم الطعن عليه
- الأعوام من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص.

ثالثاً : ضريبة الدمغة:

- تم الفحص حتى عام ٢٠١٢ وتم السداد .
- الأعوام من ٢٠١٣ حتى عام ٢٠١٦ تم الفحص ولم يتم الربط حتى الآن.
- الأعوام من ٢٠١٧ وحتى ٢٠٢١ لم يتم الفحص بعد.

رابعاً : الضريبة العقارية:

- تمت مطالبة الشركة حتى عام ٢٠١٧ بخصوص مقر الشركة الإداري (عمارات رامو - مدينة نصر) بمبلغ ٢٥٧٠٤ جنيه وتم دفع نصف المبلغ وتم الطعن علي المبلغ المتبقي ولم يتم الربط ، وتمت مطالبة الشركة حتى عام ٢٠٢١ بعد خصم ماتم دفعة و قبول الطعن و اعادة التقدير ليصبح اجمالي المستحق ٣٠٢٢٦ جنيه حتى ٢٠٢١.

خامساً : ضريبة الخصم والتحصيل:

- لم يتم الفحص بعد.

٢١- تاريخ وسلطة إصدار القوائم المالية:

تم إصدار القوائم المالية بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٢٢ وإدارة الشركة المتمثلة في مجلس إدارتها هي المسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

م / باهر خورشيد العناني
باهر خورشيد العناني



أ / ياسر فاروق أبو عيشة
ياسر فاروق أبو عيشة