

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتقرير مراقب الحسابات عليها

الصفحة	المحتويات
٢-١	تقرير مراقب الحسابات
٤-٣	قائمة المركز المالي المستقلة
٥	قائمة الدخل المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٥٧-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تليفون : ٤٨٥ ٣٢ ٥٢ - ٤٨٥ ٣٢ ٥١ (٢٠٣)
تليفاكس : ٤٨٥ ٣٢ ٥٠ (٢٠٣)
البريد الإلكتروني : alex@kpmg.com

١٢ شارع نوح أفندي / الفراغة
المتفرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المستقلة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وفيما عدا ما سيتم مناقشته في الفقرة أدناه فقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

أساس ابداء الرأي المتحفظ

كما هو موضح تفصيلا بالايضاحات ارقام (١٦)،(١٩)،(٢٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية فقد تضمن بند استثمارات في شركات تابعة مبلغ ٦,٣ مليون يمثل تكلفة مساهمة الشركة بواقع ٥٠٪ من رأس مال شركة متاح للأستثمار العقاري والسياحي كما بلغت الأرصده المدينة المستحقة على هذه الشركة التابعة المدرجة في بندي الترتيبات المشتركة والمستحق من أطراف ذات علاقة مبلغ ١,٧ مليون جنيه ومبلغ ١٩ مليون جنيه على التوالي ولم نواف من إدارة الشركة بالقوائم المالية للشركة التابعة من تاريخ التأسيس في ١٨ أكتوبر ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أو دراسة مالية مستقلة بشأن أنشطه الشركة والنواحي المالية المستقبلية وترى إدارة الشركة بأنه لا يوجد في الوقت الراهن إضمحلال في قيمة تلك الأرصده حيث أن الشركة التابعة مازالت في مرحلة بدء النشاط ولم تصدر قوائم مالية عن تلك الفترة وأنه لا داعى حاليا لتحميل قائمة الدخل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بأى خسائر اضمحلال في هذا الشأن.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا أثر التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها اذا حصلنا على البيانات الموضحة في الفقره أعلاه فمن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

KPMG حازم حسن

حاتم عبد المنعم منتصر

س.م.م. رقم (١٣٣٠٩)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٢٥)

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ٢٩ فبراير ٢٠٢٠

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالى المستقلة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		<u>الأصول غير المتداولة</u>
٢٣٥ ٦٥٥ ٣٣٢	٢٢٦ ٦٨٥ ٩٩٤	(١٣)،(٢-٤٧)	الأصول الثابتة
٧٣ ٦٣١ ٤٥١	١٩ ١٦٥ ٦٣١	(١٤)،(٤-٤٧)	مشروعات تحت التنفيذ
١٣٣ ٩٩٢ ٣٠٧	١٣١ ٤٥٥ ٣٧٧	(١٨)،(٥-٤٧)	استثمارات عقارية
---	٧٠ ١٩٧ ٢٩٤	(١٩)،(٦-٤٧)	الترتيبات المشتركة
١٠٠ ٠٠٠	١٥٤ ٤٥٨	(١٥)،(٣-٢-٧-٤٧)	استثمارات فى أوراق مالية متاحة للبيع
٢٧٨ ٧٥٠	٦ ٦١٦ ٢٥٠	(١٦)،(٤-٢-٧-٤٧)	استثمارات فى شركات تابعة
٣٦٢ ٠٩٥ ١٧٩	٥٩١ ٨٧٨ ٨٦٠	(١٧)،(٩-٤٧)	اعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل
٣١٩ ٦٦٨ ٣٣٧	٣٩٠ ٠٥٤ ٧٤١	(٢٠)،(١٠-٤٧)	عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل
<u>١ ١٢٥ ٤٢١ ٣٥٦</u>	<u>١ ٤٣٦ ٢٠٨ ٦٠٥</u>		<u>مجموع الأصول غير المتداولة</u>
			<u>الأصول المتداولة</u>
٢٨ ٦٠٥ ٩٤٧	٣٤ ١٥٢ ٢٧٨	(٢١)،(٨-٤٧)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٢٣٤ ٠٦٨ ٤١٦	١٠٩ ٧٠٧ ٧٨٦	(٢٢)،(٩-٤٧)	اعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل
٤٠١ ٥٥١ ٢٤٣	٤٢٥ ٦٨٩ ٧٦٧	(٢٠)،(١٠-٤٧)	عملاء وأوراق قبض - قصيرة الأجل
٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢	١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠	(١٩)،(٦-٤٧)	الترتيبات المشتركة - قصيرة الأجل
٥٨ ٥٧٢ ١٣٠	٦٦ ٠٦٤ ٤٧٩	(١-٢٣)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥١ ٥١٦ ٢٦٥	٢٣٥ ٤٨٦ ٩٩١	(٢٤)،(١٠-٤٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٨٦ ٦٩٨ ٨٣٩	٨٢ ٧١١ ٥٣٠	(٢٥)،(١١-٤٧)	نقدية بالبنوك والصندوق
<u>١ ٢٨٦ ٥٩٢ ٣٩٢</u>	<u>١ ٠٨٩ ٢٤٢ ١٥١</u>		<u>مجموع الأصول المتداولة</u>
<u>٢ ٤١٢ ٠١٣ ٧٤٨</u>	<u>٢ ٥٢٥ ٤٥٠ ٧٥٦</u>		<u>إجمالي الأصول</u>
			<u>حقوق الملكية</u>
٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٧)،(١٤-٤٧)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣ ٤١٣ ١٣٧	٣ ٥١١ ٨٢٣	(٣٨)،(٢١-٤٧)	إحتياطي قانونى
١٦ ٩٣٥ ٨٠٥	٢ ١٩٥ ٢٨٩	(٣٧)	الأرباح المرحلة
١ ٩٧٣ ٧١١	٧ ٩٦٢ ٨٢٣		صافى أرباح العام
<u>٨٢ ٣٢٢ ٦٥٣</u>	<u>٨٥ ٦٦٩ ٩٣٥</u>		<u>مجموع حقوق الملكية</u>

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع: قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١ جنبه مصري	٢٠١٩/١٢/٣١ جنبه مصري	إيضاح رقم	
٨٢ ٣٢٢ ٦٥٣	٨٥ ٦٦٩ ٩٣٥		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٥٩٩ ٩٦٥ ٨١٣	٨٣٣ ٨٩٨ ٣٩٧	(٣١)،(١٦-٤٧)	عملاء أرصدة دائنة طويلة الأجل
٣٦ ٠٧٤ ٧٢٤	٨٠ ٤٢٨ ٩٣٤	(٣٠)،(١٦-٤٧)	أوراق دفع طويلة الاجل
٨٥ ٩٠٢ ٧٧٢	٣٦ ١٢٤ ٠٦٥	(٣٢)،(٣٥)	التزامات عقود تأجير
--	٣٠ ٦٣٧ ٣٨٧	(٣٤)	التزامات تمويل عقارى
٢٥ ٤٠٣ ٥١٦	٢ ٩١٣ ٥٩٦	(٣٣)،(٣٥)	أرباح رأسمالية مؤجلة
٣١٤ ٢٦٥ ٦٦٩	٣٤٠ ٠١٤ ٨٩٨	(٣٦)،(١٦-٤٧)	أرصدة دائنة أخرى
٢١ ٢٤١ ٥٦٠	٣٠ ٠٥٦ ٣٥٢	(٣٩)،(١٩-٤٧)	التزامات ضريبة مؤجلة
١ ٠٨٢ ٨٥٤ ٠٥٤	١ ٣٥٤ ٠٧٣ ٦٢٩		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٥ ٨٧٥ ٤٠٠	٣٤ ٦٥٢ ١٣٦	(٢٦)،(٢-١٧-٤٧)	مخصص استكمال اعمال
٧٥ ٤٦٧ ٦٥٤	٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦	(٢٨)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٤٩٥ ٣٢٦ ٦٢٩	١٣٧ ٢١١ ٤٧٤	(٣١)	عملاء أرصدة دائنة - قصيرة الاجل
٣٣٤ ٨٦١ ٢٤٣	٤٤٩ ٦٥٧ ١٤٠	(٣٠)،(١٦-٤٧)	أوراق دفع - قصيرة الاجل
٢٥٢ ٨٢٤ ٦٠٣	٢٥٢ ٠٦٢ ٩٢١	(٢٩)،(١٦-٤٧)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٥ ٤٥٢ ٨١٩	٣٠ ٩٢٩ ٤٥٥	(٢-٢٣)	المستحق لاطراف ذات علاقة
٦٧ ٠٢٨ ٦٩٣	١٠٤ ٩١٤ ٢٩٠	(٣٥)	المستحق من التزامات طويلة الأجل
١ ٢٤٦ ٨٣٧ ٠٤١	١ ٠٨٥ ٧٠٧ ١٩٢		مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٤١٢ ٠١٣ ٧٤٨	٢ ٥٢٥ ٤٥٠ ٧٥٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
- تقرير مراقب حسابات "مرفق".
- التاريخ: ٢٩ فبراير ٢٠٢٠

نائب رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

أ/ ياسر على احمد رجب

المدير المالي

أ/ محمد سامي

رئيس مجلس الإدارة

أ/ سامي عبد الرحيم فؤاد



شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٣٥٢ ٥١٦ ١٢٥	٤٦٧ ٠٨٠ ٨٨١	(٤)،(١٨-٤٧)	المبيعات
(٢٩٣ ٠١٥ ٥٤٨)	(٣٩٠ ٣٣٥ ٣٩٩)	(٥)،(١٩-٤٧)	تكلفة المبيعات
٥٩ ٥٠٠ ٥٧٧	٧٦ ٧٤٥ ٤٨٢		مجمل الربح
			بضائف / (بخصم):
٥٠ ١٠٦ ٢٨٤	٤٦ ٧٦٣ ٨٤١	(٦)	إيرادات أخرى
(٢٨ ٣٩٣ ٩١٥)	(٣٦ ٨٩١ ٣٧١)	(٧)،(١٩-٤٧)	مصروفات إدارية وعمومية
(٤١ ٢٩١ ٩٢٣)	(٤٥ ٨٨٢ ٨٣٢)	(٨)،(١٩-٤٧)	مصروفات أخرى
٣٩ ٩٢١ ٠٢٣	٤٠ ٧٣٥ ١٢٠		الأرباح الناتجة عن التشغيل
٦١٥ ١٢١	٥٤ ٨٨٧	(١٠)،(١٨-ج)	إيرادات تمويلية
(٣٦ ٠٩٠ ١٦٢)	(٢٤ ٠١٢ ٣٩٢)	(٩)،(١٩-ج)	مصروفات تمويلية
(٣٥ ٤٧٥ ٠٤١)	(٢٣ ٩٥٧ ٥٠٥)		صافي (المصروفات) التمويلية
٤ ٤٤٥ ٩٨٢	١٦ ٧٧٧ ٦١٥		صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٢ ٤٧٢ ٢٧١)	(٨ ٨١٤ ٧٩٢)	(١١)،(١٩-ج)	الضريبة المؤجلة
١ ٩٧٣ ٧١١	٧ ٩٦٢ ٨٢٣		صافي أرباح العام
٠,٠٢٧	٠,١١١	(١٢)،(٢٠-٤٧)	نصيب السهم في الأرباح (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٧) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٩٧٣ ٧١١	٧ ٩٦٢ ٨٢٣	صافى أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>١ ٩٧٣ ٧١١</u>	<u>٧ ٩٦٢ ٨٢٣</u>	اجمالى الدخل الشامل عن العام

■ الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيها المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	صافي أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع*	إيضاح رقم
جنيته مصري ٨٠٣٤٨٩٤٢	جنيته مصري ٤١٠٥٦٨١	جنيته مصري ١٣٠٣٥٤٠٨	جنيته مصري ٣٢٠٧٨٥٣	جنيته مصري ٦٠٠٠٠٠٠٠٠	
--	(٤١٠٥٦٨١)	٤١٠٥٦٨١	٢٠٥٢٨٤	--	المرحلة
--	--	(٢٠٥٢٨٤)	٢٠٥٢٨٤	--	٢٠١٧ الى ٢٠١٨ الأرباح المرحلة
--	(٤١٠٥٦٨١)	٣٩٠٠٣٩٧	٢٠٥٢٨٤	--	(٣٨)،(٢١-٤٧)
١٩٧٣٧١١	١٩٧٣٧١١	--	--	--	٢٠١٨ ديسمبر ٣١ في اول يناير ٢٠١٨
١٩٧٣٧١١	١٩٧٣٧١١	--	--	--	المحول من ارباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ الى الأرباح المرحلة
٨٢٣٢٢٦٥٣	١٩٧٣٧١١	١٦٩٣٥٨٠٥	٣٤١٣١٣٧	٦٠٠٠٠٠٠٠٠	المحول إلى الاحتياطي القانوني
٨٢٣٢٢٦٥٣	١٩٧٣٧١١	١٦٩٣٥٨٠٥	٣٤١٣١٣٧	٦٠٠٠٠٠٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
٨٢٣٢٢٦٥٣	١٩٧٣٧١١	١٦٩٣٥٨٠٥	٣٤١٣١٣٧	٦٠٠٠٠٠٠٠٠	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
--	(١٩٧٣٧١١)	١٩٧٣٧١١	--	--	٢٠١٨ ديسمبر ٣١ في اول يناير ٢٠١٩
--	--	(٩٨٦٨٦)	٩٨٦٨٦	--	المحول من ارباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ الى الأرباح المرحلة
--	--	(١٢٠٠٠٠٠٠٠)	--	١٢٠٠٠٠٠٠٠٠	(٣٨)،(٢١-٤٧)
(٤٥٥٠٠٠٠٠٠)	--	(٤٥٥٠٠٠٠٠٠)	--	--	(٣٧)
(١١٥٥٤١)	--	(١١٥٥٤١)	--	--	(٢٩)
(٤٦١٥٥٤١)	(١٩٧٣٧١١)	(١٤٧٤٠٥١٦)	٩٨٦٨٦	١٢٠٠٠٠٠٠٠٠	(٢٩)
٧٩٦٢٨٢٣	٧٩٦٢٨٢٣	--	--	--	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
٧٩٦٢٨٢٣	٧٩٦٢٨٢٣	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
٨٥٦٦٩٩٣٥	٧٩٦٢٨٢٣	٢١٩٥٢٨٩	٣٥١١٨٢٣	٧٢٠٠٠٠٠٠٠	٢٠١٩ ديسمبر ٣١ في اول يناير ٢٠١٩
٧٩٦٢٨٢٣	٧٩٦٢٨٢٣	--	--	--	صافي ارباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٩٦٢٨٢٣	٧٩٦٢٨٢٣	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
٧٩٦٢٨٢٣	٧٩٦٢٨٢٣	٢١٩٥٢٨٩	٣٥١١٨٢٣	٧٢٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٩٦٢٨٢٣	٧٩٦٢٨٢٣	--	--	--	صدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ قرار الهيئة العامة للرقابة المالية بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ١٢ مليون جنيه وقد تم التأشير في السجل التجاري بذلك

* الزيادة بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٩.
* صدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ قرار الهيئة العامة للرقابة المالية بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ١٢ مليون جنيه وقد تم التأشير في السجل التجاري بذلك

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
٤ ٤٤٥ ٩٨٢	١٦ ٧٧٧ ٦١٥		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٣ ٣٧٤ ١٥٦	١٣ ٥٦٢ ٨٢٠	(١٨)،(١٣)	صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٨ ٧٨١)	--		يتم تسويته كما يلي:
(٣٢ ٠٨٠ ١٧١)	(٢٣ ٤٧٧ ٥٧٦)	(٦)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
٣ ٩٤٥ ٤٠٠	٢٨ ٧٧٦ ٧٣٦	(٢٦)	(أرباح) تقييم استثمارات في الأوراق المالية
٤٦ ٤٢٠ ٥٩٢	٢٣ ٩٧٥ ٧٥١	(٩)	(أرباح) رأسمالية
٣٦ ٠٩٧ ١٧٨	٥٩ ٦١٥ ٣٤٦		مخصص استكمال أعمال مكون فوائده تمويلية
١٠ ٥١٥ ٤٩١	(٤٩ ٦٠٩ ٦٦٥)	(٢٢)،(٢١)،(١٧)	التغير في
(١٧ ٩١٢ ٤٣٤)	(٩٤ ٥٢٤ ٩٢٨)	(٢٠)	أعمال تحت التنفيذ ووحدات جاهزة للبيع
(٥٥ ٨٧٩ ٨٢١)	(٨٣ ٩٧٠ ٧٢٦)	(٢٤)	عملاء وأوراق قبض
(٤٨ ١١٠ ٤٦٦)	(٧ ٤٩٢ ٣٤٩)	(١-٢٣)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
١١١ ٧٥٨ ٣٤٩	(٥ ٢٨٢ ٢١٢)	(٢٩)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٣ ٨٩٥ ١٧٣	١٥٩ ١٥٠ ١٠٧	(٣٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧١ ٢٤٢ ٣٤٤	(١٢٤ ١٨٢ ٥٧١)	(٣١)	أوراق دفع
(١٤ ٣٩٦ ٣٩١)	١٥ ٣٨١ ٦٢٤	(٢-٢٣)	عملاء أرصدة دائنة
(٨٠ ٣٦٣ ٦٨٦)	١١٩ ٩٥٢ ٩٣٨	(١٩)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(٤٦ ٤٢٠ ٥٩٢)	(٢٣ ٩٧٥ ٧٥١)	(٩)	الترتيبات المشتركة
(١٩ ٥٧٤ ٨٥٥)	(٣٤ ٩٣٨ ١٨٧)		فوائد مدفوعة
(٣٢ ٦٤٨ ٩٦٨)	(٨ ٩٥٠ ٨٤٢)	(١٣)،(١٤)،(١٨)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢١٦ ٨٧٥)	(٦ ٣٣٧ ٥٠٠)	(١٦)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
١٦ ٧٢٦ ٤٩٩	٣ ٠٠٠	(١٣)،(١٨)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
٥٩٦ ٩٢٢	--		مدفوعات نقدية لإقتناء استثمارات في شركات تابعة
--	(٥٤ ٤٥٨)	(١٥)	مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية
(١٥ ٥٤٢ ٤٢٢)	(١٥ ٣٣٩ ٨٠٠)		مقبوضات نقدية من بيع استثمارات مالية بغرض المتاجرة
٣٧ ٥٥٠ ٩٨٢	٢٥ ٧٤٩ ٢٢٩	(٣٦)	مدفوعات نقدية لإستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
(٢ ٠٣٥ ٠٩٢)	٨١٢ ١٢٢	(٢٨)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
--	٦١ ٥٦٤ ٥٩٠	(٣٤)	مقبوضات نقدية من أرصدة دائنة أخرى
(١٢ ٠١٤ ٩٦٤)	(٨ ٤٤٣ ٧٥٠)	(٣٤)	التغير في بنوك - تسهيلات ائتمانية
١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	--		مقبوضات نقدية من التزامات تمويل عقارى
(١١٢ ٢٠٠ ٧٧٩)	(٣٣ ٣٩١ ٥١٣)		مدفوعات نقدية للالتزامات تمويل عقارى
٣٠ ٣٠٠ ١٤٧	٤٦ ٢٩٠ ٦٧٨		مقبوضات نقدية من التزامات تأجير تمويلي
(٤ ٨١٧ ١٣٠)	(٣ ٩٨٧ ٣٠٩)		مدفوعات نقدية للالتزامات تأجير تمويلي
٩١ ٥١٥ ٩٦٩	٨٦ ٦٩٨ ٨٣٩		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التمويل
٨٦ ٦٩٨ ٨٣٩	٨٢ ٧١١ ٥٣٠	(٢٥)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
			النقدية وما في حكمها في أول العام
			النقدية وما في حكمها في آخر العام

- الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٧) تعتبر جزءاً متتماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
- تم استبعاد قيمة المعاملات التي تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح بالإيضاح رقم (٤٦).

١ - نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

- ١-١ تأسست شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وتم قيد الشركة بالسجل التجاري بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.
- ٢-١ يتمثل غرض الشركة في تقسيم اراضي البناء والزراعة والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٧ فقد تم تعديل غرض الشركة لينتمثل في القيام بكافة اشكال التنمية والتطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضي والمشاركة عليها وتمييتها واقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحي وتجاري واداري وسكني) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجاتٍ وغيره، وذلك بغرض البيع أو التأجير أو الإدارة أو المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضي البناء والاراضي الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري.

٤-١ الشركة مقيدة ببورصة النيل اعتباراً من ٢ أغسطس ٢٠١١.

٥-١ يقع مقر الشركة في ١٧ أ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) - رشدى - الاسكندرية.

٦-١ رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

٧-١ تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للاصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ فبراير ٢٠٢٠.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

أ- الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين
تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

ب- عملة التعامل وعملة العرض
تم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصري.

ج- إستخدام التقديرات والإفتراضات
يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم إعادة مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصفه دورية.

يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في العام التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه العام فقط، أو في عام التغيير والأعوام المستقبلية وإذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

وفيما يلي أهم البنود والإيضاحات الخاصة بها والمستخدم فيها هذه التقديرات والإفترضات:-

- ١- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة (إيضاح رقم ٤٧-٢ ج).
- ٢- إثبات الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة (إيضاح رقم ٣٩)، (٤٣).
- ٣- المخصصات (إيضاح رقم ٢٦).
- ٤- الاضمحلال في قيم العملاء والمدينون (إيضاح رقم ٢٤).
- ٥- الأدوات المالية (إيضاح رقم ٤٧-٧).

د- قياس القيمة العادلة

- أعدت القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة.

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي 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 في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).

- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.

- يوجد بالشركة (٨) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| ■ مشروع مرسيليا بلو باي | ■ مشروع مرسيليا فلورنس |
| ■ مشروع مرسيليا بيتش ٤ | ■ مشروع مرسيليا علم الروم |
| ■ مشروع مرسيليا لاند | ■ مشروع مرسيليا بيتش ١ |
| ■ أنشطة سياحية | ■ مشروع مرسيليا بيتش ٢ |

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١-٣ المبيعات

النسبة ٪	٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	النسبة ٪	٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	
٪٧٩,٥٨	٢٨٠ ٥٤٨ ٦٦٩	٪٩٦,٢٢	٤٤٩ ٤١٩ ٧٠٨	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٪١١,٥٢	٤٠ ٥٧٢ ١٨٠	٪١,٠٤	٤ ٨٥٨ ٥٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ١
٪١,٢٧	٤ ٤٧٧ ٩٧٥	٪٠,٦٩	٣ ٢٢٧ ٢٥٠	مشروع مرسيليا فلورنس
٪٢,٤٨	٨ ٧٥٢ ٤٩٥	٪٠,٤٦	٢ ١٦٠ ٠٠٠	مشروع مرسيليا بلو باى
٪٣,٨٩	١٣ ٧١٣ ٢١٨	٪٠,٣٥	١ ٦٤٠ ٨٣٠	مشروع مرسيليا علم الروم
--	--	٪٠,٣٣	١ ٥٥١ ٠٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٢
٪٠,٦٣	٢ ٢١٤ ٥٦٠	--	--	مشروع مرسيليا لاند
٪٠,٦٣	٢ ٢٣٧ ٠٢٨	٪٠,٩٠	٤ ٢٢٣ ٥٩٣	أنشطة سياحية*
٪١٠٠	٣٥٢ ٥١٦ ١٢٥	٪١٠٠	٤٦٧ ٠٨٠ ٨٨١	

* تتمثل الأنشطة السياحية في حصة الشركة في نتائج تشغيل فندق ايسترن المنتزة المملوك للشركة المتضمنة احتياطي الاستبدال والتجديد. (إيضاح رقم ٤٢)

٢-٣ الأرباح / (الخسائر) قبل الضريبة*

النسبة ٪	٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	النسبة ٪	٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	
٪(٤٤,٤٢)	(١ ٩٧٤ ٨٢٤)	٪٨٧,٣٦	١٤ ٦٥٦ ٩٨٦	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٪٧٨,٩٨	٣ ٥١١ ٣٨٥	٪(١,٨٨)	(٣١٥ ٣٦٢)	مشروع مرسيليا بيتش ١
٪١٥,٠٧	٦٦٩ ٩٨٢	٪٥,١٥	٨٦٣ ٦٩٠	مشروع مرسيليا فلورنس
٪١٦,٨٨	٧٥٠ ٣٦٢	٪٤,٦٩	٧٨٧ ٠٨٠	مشروع مرسيليا بلو باى
٪٦٣,٨٧	٢ ٨٣٩ ٤٤٣	٪١,٠٦	١٧٨ ٣٨٩	مشروع مرسيليا علم الروم
--	--	٪٦,٣٩	١ ٠٧٢ ٨٦٩	مشروع مرسيليا بيتش ٢
٪١٩,١١	٨٤٩ ٧٧٦	--	--	مشروع مرسيليا لاند
٪(٤٩,٤٩)	(٢ ٢٠٠ ١٤٢)	٪(٢,٧٧)	(٤٦٦ ٠٣٧)	أنشطة سياحية*
٪١٠٠	٤ ٤٤٥ ٩٨٢	٪١٠٠	١٦ ٧٧٧ ٦١٥	

* تم توزيع بنود قائمة الدخل وفقاً للأسس الموضوعية بمعرفة إدارة الشركة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		المبيعات
جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	
٢٨٠.٥٤٨.٦٦٩	٤٤٩.٤١٩.٧٠٨	مشروع مرسيليا بيتش ٤		
٤٠.٥٧٢.١٨٠	٤.٨٥٨.٥٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ١		
٤.٤٧٧.٩٧٥	٣.٢٢٧.٢٥٠	مشروع مرسيليا فلورنس		
٨.٧٥٢.٤٩٥	٢.١٦٠.٠٠٠	مشروع مرسيليا بلو باي		
١٣.٧١٣.٢١٨	١.٦٤٠.٨٣٠	مشروع مرسيليا علم الروم		
--	١.٥٥١.٠٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٢		
٢.٢١٤.٥٦٠	--	مشروع مرسيليا لاند		
٢.٢٣٧.٠٢٨	٤.٢٢٣.٥٩٣	أنشطة سياحية*		
<u>٣٥٢.٥١٦.١٢٥</u>	<u>٤٦٧.٠٨٠.٨٨١</u>			

* تتمثل الأنشطة السياحية في حصة الشركة في فندق إيسترن المنتزة المملوك للشركة متضمنة احتياطي الاستبدال والتجديد وبعد استبعاد حصة المشاركين إيضاح (٤٢).

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		إيضاح رقم
جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	
٢٣٨.٧٠٨.٤٩٥	٣٧٧.٠٦٢.٣٥٠	مشروع مرسيليا بيتش ٤		
٣٠.٧٢٤.٣٩٠	٤.٥٥٠.٠٨٦	مشروع مرسيليا بيتش ١		
٣.١٠٨.٦٤٠	١.٩٤٩.٢١٨	مشروع مرسيليا فلورنس		
٦.٦٣٥.٢٠٢	١.٠٩٥.٦٠٠	مشروع مرسيليا بلو باي		
٨.٧٣٢.٠٩٨	١.٢٥١.٧٧٨	مشروع مرسيليا علم الروم		
--	٢٧٩.٠٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٢		
١.٠١٨.٩٢٢	--	مشروع مرسيليا لاند		
٤.٠٨٧.٨٠١	٤.١٤٧.٣٦٧	أنشطة سياحية		
<u>٢٩٣.٠١٥.٥٤٨</u>	<u>٣٩٠.٣٣٥.٣٩٩</u>			

٢٠١٨/١٢/٣١		٢٠١٩/١٢/٣١		إيرادات أخرى
جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	
١.٩٨٥.٤٣٩	٣.٥٤٣.٧٦٩	إيرادات استثمار عقاري		
١.٠٢٧.٢٨٥	١.٧٤٨.٥٠٠	إيرادات استردادات وإلغاء حجز		
٧.٢٥٠.١٠	٨.٠٦٩.٩٠٦	إيرادات محطات التحلية		
٥٩٧.٥٩٤	٢١٤.٨٧٢	غرامة تأخير		
٣٢.٠٨٠.١٧١	٢٣.٤٧٧.٥٧٦	أرباح رأسمالية*	(٣٣)	
٧.٣٩٠.٧٨٥	٩.٧٠٩.٢١٨	أخرى		
<u>٥٠.١٠٦.٢٨٤</u>	<u>٤٦.٧٦٣.٨٤١</u>			

* يتضمن هذا البند مبلغ ٢٣,٤ مليون جنيه قيمة الأرباح الرأسمالية المدرجة على قائمة الدخل المستقلة عن العام والناشئة من عقود التأجير التمويلي القائمة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه	جنيه	
١٠.٠٧٢.١٩٨	١٤.٧٢٣.٣٨٩	أجور ومرتبآت
٣٤٩.٥٩٩	٤٤٦.٦٦٤	اشتراكات
٦.٠٨٣.٩٤٦	٦.٢٩٧.٣٣٨	اهلاكات
١.٣٢٤.٦٨٥	١.٦٩٣.٩٧٨	سفر ونقل
٩١٥.٩٠٣	٨٨٣.٢٠٤	مصاريف بوفيه وضيافة
٦٨٦.١٥٨	٧٠٠.٨٠٢	مصاريف بنكية
٨٥٣.٥٤٤	١.٤٣٢.١٦٣	اتعاب مهنية واستشارات
٤١٠.١٤٤	١.٦٦٨.٣٢١	ايجارات
١٤٩.٣٤٧	٦٧.٨٦٧	دعاية وإعلان ومعارض
٢٦٠.٩٧٠	٢٨٢.٨٤٧	مصاريف صيانة
٤٤٥.٩٢٧	٦٦٥.٤٤٢	أدوات كتابية ومطبوعات
٣٠٠.٠٠٠	٦٩.٠٠٠	تبرعات
٣٣٠.٠٠٠	٤٢٠.٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٦.٢١١.٤٩٤	٧.٥٤٠.٣٥٦	أخرى
<u>٢٨.٣٩٣.٩١٥</u>	<u>٣٦.٨٩١.٣٧١</u>	

٨- مصروفات أخرى

٢٧.٤٢٦.٢٣٦	٢٨.٠٣٤.٧٩٥	مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٥.٧٤٧.٥٨٢	٤.٦١٥.٦٥٤	تكاليف استثمار عقارى
٦.١١٣.٦٩١	٦.٢٠٩.٨٥٨	تكاليف محطات تحلية
٦٨٣.٤٠٦	١.٢٨٤.٧٤٨	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل (٢٩)
١.٣٢١.٠٠٨	٥.٧٣٧.٧٧٧	أخرى
<u>٤١.٢٩١.٩٢٣</u>	<u>٤٥.٨٨٢.٨٣٢</u>	

٩- مصروفات تمويلية

١٠.٣٣٠.٤٣٠	٩.٦٧٣.٣٠٠	فوائد وعمولات بنكية
٧.٨٠٠.٥٩٠	٣.٨٤٩.٠٧٢	فوائد ومصروفات التمويل العقارى
٢٨.٢٨٩.٥٧٢	٢٠.١٢٦.٦٧٩	فوائد عقود إيجار
--	٣٦.٦٤١	فروق ترجمة الأرصدة ومعاملات بالعملة الاجنبية
<u>٤٦.٤٢٠.٥٩٢</u>	<u>٣٣.٦٨٥.٦٩٢</u>	
(١٠.٣٣٠.٤٣٠)	(٩.٦٧٣.٣٠٠)	يخصم:
<u>٣٦.٠٩٠.١٦٢</u>	<u>٢٤.٠١٢.٣٩٢</u>	فوائد تمويلية مرسمة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	١٠- إيرادات تمويلية
جنيه	جنيه		
٥٦٧ ٧١٠	٥٤ ٨٨٧		إيرادات تمويلية
٩ ٩٤٨	--		إيرادات أخرى
٣٧ ٤٦٣	--		فروق ترجمة الأرصدة والمعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٦١٥ ١٢١</u>	<u>٥٤ ٨٨٧</u>		

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	(٣٩)	١١- ضريبة الدخل
جنيه	جنيه		ضريبة الدخل - المؤجلة
٢ ٤٧٢ ٢٧١	٨ ٨١٤ ٧٩٢		
<u>٢ ٤٧٢ ٢٧١</u>	<u>٨ ٨١٤ ٧٩٢</u>		

١٢- نصيب السهم في الأرباح

تم تحديد نصيب السهم في صافي أرباح العام بأفتراض عدم توزيع أرباح وفقاً لما يلي: -

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		صافي أرباح العام
جنيه	جنيه		الأسهم المصدرة والمدفوعة في نهاية العام
١ ٩٧٣ ٧١١	٧ ٩٦٢ ٨٢٣	(جنيه)	نصيب السهم من صافي أرباح العام (جنيه/ سهم)
٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(سهم)	
<u>٠,٠٢٧</u>	<u>٠,١١١</u>		

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المصدرة والمدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية - إيضاح رقم (٣٧).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الأصول الثابتة

البيان	٢٠١٩	٢٠١٨
التكلفة في أول يناير	٢٠١٩	٢٠١٨
إضافات خلال العام	٢٠١٩	٢٠١٨
استهلاكات خلال العام	٢٠١٩	٢٠١٨
التكلفة في ٣١ ديسمبر	٢٠١٩	٢٠١٨
مجموع الإهلاك	٢٠١٩	٢٠١٨
مجموع الإهلاك في أول يناير	٢٠١٩	٢٠١٨
مجموع الإهلاك خلال العام	٢٠١٩	٢٠١٨
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر	٢٠١٩	٢٠١٨
صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر	٢٠١٩	٢٠١٨
صافي التكلفة في ٣١ ديسمبر	٢٠١٨	٢٠١٨

البيان	٢٠١٩	٢٠١٨
التكلفة في أول يناير	٢٠١٨	٢٠١٨
إضافات خلال العام	٢٠١٨	٢٠١٨
استهلاكات خلال العام	٢٠١٨	٢٠١٨
التكلفة في ٣١ ديسمبر	٢٠١٨	٢٠١٨
مجموع الإهلاك	٢٠١٨	٢٠١٨
مجموع الإهلاك في أول يناير	٢٠١٨	٢٠١٨
مجموع الإهلاك خلال العام	٢٠١٨	٢٠١٨
مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر	٢٠١٨	٢٠١٨
صافي القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر	٢٠١٨	٢٠١٨
صافي التكلفة في ٣١ ديسمبر	٢٠١٨	٢٠١٨

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ابيستون المعنزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة التقديرية لأصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٠١٩ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤ مليون جنيه قيمة اهلاك أصول الفندق - ايضا ح (٤٢).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

* يتمثل هذا البند في قيمة اراضى مقام عليها سكن للعاملين بمشروع مرسيليا لاند.

** تتضمن المباني والأنشاءات مبلغ ٢٣,٦ مليون جنية قيمة المقر الإداري الجديد والكائن بمحافظة الإسكندرية - منطقة رشدى بموجب عقود بيع ابتدائية من المساهمين الى الشركة ولم يتم تسجيل المقر باسم الشركة حتى تاريخه كما يوجد ضمان عقارية على هذا المقر الادارى لصالح شركة سكن للتمويل العقارى كضمان عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى مبرمة بين شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى وشركة سكن للتمويل العقارى (إيضاح رقم (٣٤)).

*** تتضمن الآلات والمعدات مبلغ ٨,٤ مليون جنية قيمة محطات التحلية القائمة بمشروع بيتش ٤ وباقي محطات التحلية القائمة بمشروعات الشركة.

**** تتضمن أجهزة وبرامج الكمبيوتر مبلغ واحد مليون جنية قيمة برامج وأنظمة خاصة بفندق إيسترن المنتزة المملوك للشركة

***** تتضمن التجهيزات مبلغ ٩,٩٧ مليون جنية قيمة أعمال تجهيزات وديكورات المقر الادارى الجديد الكائن بشارع سوريا.

***** أصول حق إنتفاع *

يتمثل هذا البند في الأتى:

الأرباح الرأسمالية المؤجلة طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنية مصرى	المستحق خلال عام جنية مصرى	رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنية مصرى	اجمالي الأرباح الرأسمالية المؤجلة الناشئة من العقود جنية مصرى	صافى تكلفة الأصل جنية مصرى	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة		إجمالي التزام التاجير التمويلي جنية مصرى	العقد الأول رقم (٨٦١)
					عن عقود التاجير التمويلي جنية مصرى	قيمة عقود البيع مع إعادة التاجير جنية مصرى		
---	(٩ ٣٣٤ ٦٥٦)	٩ ٣٣٤ ٦٥٦	٥٠ ٩١٦ ٣٠٣	(٣٧ ٧٧٣ ٦٩٧)	٨٨ ٦٩٠ ٠٠٠	(١٩ ٥٠٦ ٧٠٠)	١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠	
---	(١ ٥٠٠ ٨٨٣)	١ ٥٠٠ ٨٨٣	٨ ١١٦ ٦٣٣	(٥٤ ٩٣٤ ٣٦٧)	٦٣ ١٢١ ٠٠٠	(٢٣ ٦٠١ ١١٠)	٨٦ ٧٢٢ ١١٠	العقد الثاني رقم (٧٦٩)
---	(١٠ ٨٣٥ ٥٣٩)	١٠ ٨٣٥ ٥٣٩	٥٩ ١٠٢ ٩٣٦	(٩٢ ٧٠٨ ٠٦٤)	١٥١ ٨١١ ٠٠٠	(٤٣ ١٠٧ ٨١٠)	١٩٤ ٩١٨ ٨١٠	الاجمالي

* إيضاح رقم (٤٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

١- عقد بيع أصول مع إعادة تأجير رقم (٨٦١) مبرم مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ لجزء من الدور الأرضي بالعقار المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري رقم (١) الكائن بالمنندة - قسم المنتزة - محافظة الإسكندرية تقدر مساحته بحوالي ٥ ٩٧٦ م تقريباً على أن يتم إعادة تأجيره لشركة مرسيليا المصرية الخليجية وفقاً لأحكام قانون التاجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته نظير ثمن بيع وقدره ٨٨ ٦٩٠ ٠٠٠ جنية مصري يسدد منه مبلغ ١٦٠ ٧٧٣ ٤١ جنية مصري فقط والباقي يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التاجير التمويلي وتم إعادة التاجير مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ وتمثل أهم بنود العقد في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠ جنية مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ٤٤ ٣٤٥ ٠٠٠ جنية مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٣ ديسمبر ٢٠١٥ حتى ٣ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قيمة القسط الشهري ١ ٠٦٤ ١٩٥ جنية مصري شامل الفائدة.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ واحد جنية مصري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- عقد بيع أصول مع إعادة تأجير رقم (٧٦٩) وملحقته مبرم مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ والذي تم إلغاؤه بالعقد رقم ١٢٢٨ بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ لجزء من الهدوم وأجزاء من الدور الأول وكامل الدور الحادي عشر بالعقار المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري رقم (١) الكائن بالمندره - قسم المنتزة - محافظة الإسكندرية على أن يتم إعادة تأجيره لشركة مرسيليا المصرية الخليجية وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته نظير ثمن بيع وقدره ٦٣ ١٢١ ٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ١٨٩ ٥٤١ ٥٠٠ جنيه مصري فقط والباقي يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ وتمثل أهم بنود العقد في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ١١٠ ٧٢٢ ٨٦ جنيه مصري.
- يسدد دفعة إيجار مقدم مبلغ ١٥٠ ٦٨ ٩ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٣ ديسمبر ٢٠١٥ حتى ٣ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قيمة القسط الشهري ١ ٢٨٧ ٥٦٦ جنيه مصري شامل الفائدة.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ واحد جنيه مصري.

٣- بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ تم إلغاء العقد رقم (٧٦٩) وتم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٢٢٨) مع شركة جى بى للتأجير التمويلي لذات الأصول المبرم عنها عقد (٧٦٩) وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته نظير ثمن بيع وقدره ١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٣٤ ٦٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري فقط ومبلغ ٩٨٠ ٥١٤ ٤٦ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي ومبلغ ٢٠ ٤٨٥ ٣٧ جنيه مصري جنيه مصري يخصم كتسوية وسداد لمبالغ وأرصدة سابقة مستحقة لشركة جى بى للتأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ وتمثل أهم بنود العقد في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ١٧٠ ٢٧٢ ١٦٢ جنيه مصري.
- مبلغ ٣٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري مصروفات إدارية عن العقد.
- يسدد دفعة إيجار مقدم مبلغ ٩٨٠ ٥١٤ ٤٦ جنيه مصري.
- مدة العقد ٤٥ شهر.
- يتم السداد على ٤٥ قسط شهري.
- قيمة القسط الشهري ٢ ٥٧٢ ٣٨٢ جنيه مصري شامل الفائدة.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ واحد جنيه مصري.
- * تم تسليم شركة جى بى للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٨٧ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

١٤- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠ ٧٢٣ ٧١٩	--	مشروع الحياة اليكس بارك
٩ ٢٤٦ ٣٩٣	--	مشروع مارسيليا بيتش ٤
١٤ ٧٤٣ ٥٨٤	١٦ ٤١٦ ٧٩٣	مشروع مارسيليا بيتش ١
--	٢١١ ٦٦٥	مشروع مارسيليا بيتش ٢
--	٢ ٥٣٧ ١٧٣	المقر الإداري الجديد بمدينة الشيخ زايد
١٨ ٩١٧ ٧٥٥	--	مشروع مارسيليا بلوى - العين السخنة
--	--	مشروع جولدن يارد
<u>٧٣ ٦٣١ ٤٥١</u>	<u>١٩ ١٦٥ ٦٣١</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥ - استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	نسبة المسدد من	نسبة	الشكل	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	قيمة المساهمة	المساهمة	القانوني	
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%		
١٠٠.٠٠٠	١٥٤.٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
١٠٠.٠٠٠	١٥٤.٤٥٨				

يعتبر التعرض لخطر السوق المرتبط بالاستثمارات المتاحة للبيع محدود نظراً لأن هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية غير متداولة في سوق نشط.

١٦ - استثمارات في شركات تابعة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١.٨٧٥	٦١.٨٧٥	شركة مرسيليا لإدارة الأصول* قيمة ٢٥% من تكلفة اقتناء عدد ٢٤٧٥٠ سهم بنسبة ٩٩% من أسهم شركة مرسيليا لإدارة الأصول (ش.م.م) بمدينة الإسكندرية وتبلغ القيمة الاسمية للسهم ١٠ جنيه مصري.
١٨٥.٦٢٥	١٨٥.٦٢٥	قيمة المبلغ المسدد لاستكمال اقتناء ٩٩% من أسهم رأس مال شركة مرسيليا لإدارة الأصول (ش.م.م) المخصص لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري من زيادة رأس مال الشركة البالغة ١٨٧.٥٠٠ جنيه بناء على قرار مجلس إدارة شركة مرسيليا لإدارة الأصول لاستدعاء باقى زيادة رأس المال ليصبح اجمالي المسدد من رأس المال ٢٤٧.٥٠٠ جنيه والذي يمثل ١٠٠% من مساهمة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري في رأس مال شركة مرسيليا لإدارة الأصول.
٢٤٧.٥٠٠	٢٤٧.٥٠٠	شركة متاح للأستثمار العقاري والسياحي** قيمة ٢٥% من تكلفة اقتناء عدد ١٢٥.٠٠٠ سهم بنسبة ٥٠% من أسهم شركة متاح للأستثمار العقاري والسياحي (ش.م.م) وتبلغ القيمة الاسمية للسهم ١ جنيه مصري
--	٦.٣٣٧.٥٠٠	قيمة المبلغ المسدد لاستكمال اقتناء ٥٠% من أسهم شركة متاح للأستثمار العقاري والسياحي (ش.م.م) المخصص لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري من زيادة رأس مال الشركة البالغة ١٢.٦١٢.٥٠٠ جنيه بناء على قرار مجلس إدارة شركة متاح للأستثمار العقاري والسياحي لاستدعاء باقى زيادة رأس المال ليصبح اجمالي المسدد من رأس المال ٦.٣٦٨.٧٥٠ جنيه.
٣١.٢٥٠	٦.٣٦٨.٧٥٠	
٢٧٨.٧٥٠	٦.٦١٦.٢٥٠	الرصيد

* فيما يلي ملخص للبيانات المالية لشركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) وفقاً لما هو وارد بالقوائم المالية المعدة بمعرفة إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

- قائمة المركز المالى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	الإصول
<u>جنيه مصرى</u>	الأصول غير المتداولة
٣ ٦٤٤ ٢٢٨	الأصول المتداولة
٥٥ ٥٢٤ ٨٩٣	اجمالى الأصول
<u>٥٩ ١٦٩ ١٢١</u>	الالتزامات وحقوق الملكية
	<u>حقوق الملكية</u>
٢٥٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع
١٢٥ ٠٠٠	احتياطي قانونى
٣ ٤٠٧ ٤٥٦	أرباح مرحلة
٤ ١٥٧ ٦٩٢	أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<u>٧ ٩٤٠ ١٤٨</u>	اجمالى حقوق الملكية
١٤٦ ٨٥٣	الالتزامات غير المتداولة
٥١ ٠٨٢ ١٢٠	الالتزامات المتداولة
<u>٥٩ ١٦٩ ١٢١</u>	اجمالى الالتزامات وحقوق الملكية

- قائمة الدخل

من أول يناير ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	الإيرادات
<u>جنيه مصرى</u>	تكلفة النشاط
١٠ ٨٣٦ ٤٨١	مجمل الربح
(٣ ٥٤٧ ٥٢٨)	<u>بضاف/ (بخصم):</u>
<u>٧ ٢٨٨ ٩٥٣</u>	إيرادات أخرى
٢ ٦٩٦ ٧٠٢	مصروفات إدارية وعمومية
(٤ ٣٦٨ ٩٢٢)	مصروفات أخرى
(٤٥٧ ٢١٣)	مصروفات تمويلية
(٤٤٩ ٩٦٤)	صافى الأرباح قبل الضرائب
<u>٤ ٧٠٩ ٥٥٦</u>	ضريبة الدخل
(٥٥١ ٨٦٤)	صافى أرباح العام
<u>٤ ١٥٧ ٦٩٢</u>	

** تم تأسيس شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨ والتي لم تصدر قوائمها المالية الأولى حتى تاريخه.

١٧ - أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل

يتمثل هذا البند في اجمالى التكاليف الخاصة بالمشروعات الجارية تنفيذها والتي تتضمن الوحدات السكنية والتجارية والتي سوف يستغرق تنفيذها مدة أكثر من عام وبيان هذه المشروعات كالتالى:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٩٧.٦٢ ١٣٦	٣٨٠.١٠٩ ٣٢٨	مشروع حياة اليكس بارك *
٣٩ ١١٢ ٥٣٢	٤٥ ٥١٧ ٩٠٤	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية **
--	٢٨ ٩٢٤ ٢٨١	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
--	٦٩ ٣٩٢ ٧٩٧	مشروع جولدن يارد (العاصمة الإدارية الجديدة) (١٩)
--	٣٣ ٩١٧ ٩٦٨	مشروع كاسكاديا (١٩)، (٤٥)
--	٨ ١٧٣ ٧٨٥	مشروع بلوىاى - العين السخنة
٢٥ ٩٢٠ ٥١١	٢٥ ٨٤٢ ٧٩٧	مشروعات أخرى ***
<u>٣٦٢.٠٩٥ ١٧٩</u>	<u>٥٩١ ٨٧٨ ٨٦٠</u>	

* يتضمن هذا المبلغ قيمة الأعمال الانشائية والاساسات الميكانيكية لمشروع حياة اليكس بارك القائم مع المشرك السيد / محى الدين محمد طرطوسية. وتم بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٧ ابرام عقد تنفيذ اعمال الهيكل الخرسانى لمشروع حياة اليكس بارك مع شركة حدائق اللوتس للتنمية والاستثمارات كما تم بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ ابرام عقد أعمال مراجعة التصميمات والرسومات الهندسية مع مكتب المهندس الإستشارى / حسين صبور.

** يتضمن هذا المبلغ قيمة تكلفة ارض مشروع علم الروم المرحلة الثانية والبالغ مساحتها ٨٢٧ ٦٣ متر في محافظة مرسى مطروح والبالغ قيمتها ٧,٨ مليون جنيه.

*** يتضمن هذا البند مبلغ ١٩ مليون جنيه مصري قيمة تكاليف اعمال تخص مشروع مشترك وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة أكتوبر للتنمية والاستثمار السياحى بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٤ حيث تملك شركة أكتوبر قطعة أرض بمحافظة الإسكندرية - طريق الكورنيش - منطقة ميامى مساحتها ١٣٦٨٨م^٢ وغرض المشاركة إقامة مشروع استثمارى (سكنى - تجارى - سياحى).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨ - استثمارات عقارية

بلغت صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٧٧ ٤٥٥ ١٣١ جنيه وفيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال الفترة:

البيان	أراضى جنيه مصري	وحدات مؤجرة للغير جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	التأجير التمويلي* جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
التكلفة					
في أول يناير ٢٠١٩	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٦.٩٨٨.٩٣٦	٤.٠٠٩.٧٥٥	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٤٤.٤٣٠.٧٣١
الإضافات خلال العام	--	--	٦٤٠.٧٤٩	--	٦٤٠.٧٤٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٦.٩٨٨.٩٣٦	٤.٦٥٠.٥٠٤	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٤٥.٠٧١.٤٨٠
بخصم:					
مجمع الإهلاك					
في أول يناير ٢٠١٩	--	٣.٥٣٨.٨٦٨	١.٧٧٩.٨١٤	٥.١١٩.٧٤٢	١٠.٤٣٨.٤٢٤
إهلاك العام	--	٩٣٨.١١٥	٤٣٢.٥٩٦	١.٨٠٦.٩٦٨	٣.١٧٧.٦٧٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	--	٤.٤٧٦.٩٨٣	٢.٢١٢.٤١٠	٦.٩٢٦.٧١٠	١٣.٦١٦.١٠٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٢.٥١١.٩٥٣	٢.٤٣٨.٠٩٤	٨٣.٤٢١.٦٨١	١٣١.٤٥٥.٣٧٧
التكلفة					
في أول يناير ٢٠١٨	٣.٨٢٧.٦١٢	٥٥.٤٢٠.٣٧٣	٥.٢٣١.٥٠١	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٥٤.٨٢٧.٨٧٧
الإضافات خلال العام	--	٣٦٩.٣٩٥	١٤٩.٣٨٣	--	٥١٨.٧٧٨
استبعادات خلال العام	(٧٤٣.٩٦٣)	(٨٨٠.٨٣٢)	(١.٣٧١.١٢٩)	--	(١.٩١٥.٩٢٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٦.٩٨٨.٩٣٦	٤.٠٠٩.٧٥٥	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٤٤.٤٣٠.٧٣١
بخصم:					
مجمع الإهلاك					
في أول يناير ٢٠١٨	--	٣.٠٦٦.٣٧٦	١.٦٥١.٣١٢	٣.٣١٢.٧٧٤	٨.٠٣٠.٤٦٢
إهلاك العام	--	٩٧٠.٠٢٠	٤٢٥.٤٢٠	١.٨٠٦.٩٦٨	٣.٢٠٢.٤٠٨
مجمع اهلاك الاستبعادات	--	(٤٩٧.٥٢٨)	(٢٩٦.٩١٨)	--	(٧٩٤.٤٤٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	--	٣.٥٣٨.٨٦٨	١.٧٧٩.٨١٤	٥.١١٩.٧٤٢	١٠.٤٣٨.٤٢٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٣.٤٥٠.٠٦٨	٢.٢٢٩.٩٤١	٨٥.٢٢٨.٦٤٩	١٣٣.٩٩٢.٣٠٧

*أصول حق انتفاع

يتمثل هذا البند في الآتي:

إجمالي التزام التأجير التمويلي جنيه مصري	إجمالي التزم التأجير التمويلي جنيه مصري	قيمة عقود التأجير التمويلي جنيه مصري	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير جنيه مصري	تكلفة الأصل جنيه مصري	أرباح/(خسائر) رأسمالية مؤجلة ناشئة من العقود جنيه مصري	رصيد الأرباح/(الخسائر) الرأسمالية المؤجلة في ٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	الأرباح/(الخسائر) الرأسمالية المؤجلة طويلة الأجل في ٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي جنيه مصري	إجمالي التزم التأجير التمويلي جنيه مصري	العقد الأول رقم (٩٠٦)	العقد الثاني رقم (٩٠٥)	العقد الثالث رقم (٩٠٤)	الاجمالي
٦٠.٨٠٢.٣٠٠	٦٠.٨٠٢.٣٠٠	(١٧.٤٤٦.٥٠٠)	٤٣.٣٥٥.٨٠٠	(١٤.٣١٣.٠٧٧)	٢٩.٠٤٢.٧٢٣	٧.٢٦٠.٦٨١	١.٤٥٢.١٣٦	١٧.٤٤٦.٥٠٠	٦٠.٨٠٢.٣٠٠	٦٠.٨٠٢.٣٠٠	١٣.٩٦٩.٨٩٠	٥٠.٨٨٣.٣٧٠	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠
١٣.٩٦٩.٨٩٠	١٣.٩٦٩.٨٩٠	(٤.٠٢١.٧٩٠)	٩.٩٤٨.١٠٠	(١٠.٠٨٥.٣٣٥)	(١٣٧.٢٣٥)	٢٧.٤٤٧	(٦.٨٦٢)	(٤.٠٢١.٧٩٠)	١٣.٩٦٩.٨٩٠	١٣.٩٦٩.٨٩٠	١٣.٩٦٩.٨٩٠	١٣.٩٦٩.٨٩٠	١٣.٩٦٩.٨٩٠
٥٠.٨٨٣.٣٧٠	٥٠.٨٨٣.٣٧٠	(١٤.٦٠٠.٣٧٠)	٣٦.٢٨٣.٠٠٠	(٦.٩١٦.٥٧٨)	٢٩.٣٦٦.٤٢٢	٧.٣٤١.٦٠٦	١.٤٦٨.٣٢١	(١٤.٦٠٠.٣٧٠)	٥٠.٨٨٣.٣٧٠	٥٠.٨٨٣.٣٧٠	٥٠.٨٨٣.٣٧٠	٥٠.٨٨٣.٣٧٠	٥٠.٨٨٣.٣٧٠
١٢٥.٦٥٥.٥٦٠	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠	(٣٦.٠٦٨.٦٦٠)	٨٩.٥٨٦.٩٠٠	(٣١.٣١٤.٩٩٠)	٥٨.٢٧١.٩١٠	١٤.٥٦٧.٩٧٨	٢.٩١٣.٥٩٥	(٣٦.٠٦٨.٦٦٠)	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠	١٢٥.٦٥٥.٥٦٠

- إيضاح رقم (٤٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

١- عقد بيع أصول مع إعادة التأجير رقم (٩٠٦) وملحقاته مبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ لمول مكون من عدد ثلاثة أدوار (أرضى وأول وثاني) بمساحة اجمالية ٦٦٣٥ م ومبنى أرضي والمول مكون من عدد ثلاثة مباني كل مبني مكون من دور ارضي ودور اول محتوي كل مبني علي عدد (٨) وحدات فندقية تطل جميعها على منطقة الأكو بارك باجمالي عدد (٢٤) وحدة فندقية بالإضافة الى مبنى الإدارة الخاص بالأكوا بارك والموتيل والكائنين بمشروع مرسيليا لاند - غرب جولف بورنو مارينا - العالمين - مرسى مطروح بثمن اجمالي قدره ٨٠٠ ٣٥٥ ٤٣ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٩٠٥ ٥٦٣ ٣٤ جنيه والباقي مبلغ ٨٩٥ ٧٩١ ٨ جنيه مصري يخضم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي المبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ والتي تتمثل اهم بنوده في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ٦٠ ٨٠٢ ٣٠٠ جنيه مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ٦ ٥٠٣ ٣٧٠ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٢٢ فبراير ٢٠١٦ حتى ٢٢ فبراير ٢٠٢١.
- قيمة القسط الشهري الأول ١ ٠١٦ ٩١٥ جنيه مصري شامل الفائدة و٥٩ قسط شهري بمبلغ ٩٠٣ ٠٨٥ جنيه مصري
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ واحد جنيه مصري.

٢- عقد بيع أصول مع إعادة التأجير رقم (٩٠٥) وملحقاته مبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ لمبنى سينما والإدارة الفندقية ومبنى المطعم ومبنى المحلات التجارية ومبنى الإدارة الخاص بشركة الأمن ومبنى السوبر ماركت ومبنى الكافيتريا وجميعها مكونة من دور ارضي فقط والكائنين بمشروع مرسيليا بيتش ٢ طريق اسكندرية مطروح الساحل الشمالي - محافظة مطروح بثمن اجمالي ٩٤٨ ١٠٠ ٩ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ١٢١ ٩١٢ ٧ جنيه مصري والباقي مبلغ ٩٧٩ ٢٠٣٥ ٢ جنيه مصري يخضم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي المبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ والتي تتمثل اهم بنوده في مايلي:

- قيمة المال المؤجر ١٣ ٩٦٩ ٨٩٠ جنيه مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ١ ٤٩٢ ٢١٥ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٢٢ فبراير ٢٠١٦ حتى ٢٢ فبراير ٢٠٢١.
- قيمة القسط الشهري الأول ٢٥١ ٩٩٠ جنيه مصري شامل الفائدة و٥٩ قسط المتبقي بمبلغ ٢١٥ ٢٠٧ جنيه مصري.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ واحد جنيه مصري.

٣- عقد بيع أصول مع إعادة التأجير رقم (٩٠٤) وملحقاته مبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ لمول تجارى مكون من بدروم وكامل الدور الارضى ومكون من عدد من المحلات التجارية ومنطقة خدمات ومخازن بالبدروم والموتيل مكون من دور اول ودور ثاني بهم عدد (١٢) وحدة فندقية بالإضافة الى عدد (١) وحدة بالدور الارضى باجمالي عدد (١٣) وحدة فندقية بالموتيل والكائنين بمشروع مرسيليا بيتش ٣ طريق اسكندرية مطروح الساحل الشمالي - محافظة مطروح بثمن اجمالي قدره ٢٨٣ ٢٨٣ ٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٣٦٢ ٩٢٥ ٢٨ جنيه مصري والباقي مبلغ ٦٣٨ ٣٥٧ ٧ جنيه مصري يخضم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي المبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ والتي تتمثل اهم بنوده في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ٥٠ ٨٨٣ ٣٧٠ جنيه مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ٥ ٤٤٢ ٤٥٠ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٢٢ فبراير ٢٠١٦ حتى ٢٢ ديسمبر ٢٠٢١.
- قيمة القسط الشهري الأول ٨٥١ ٠٢١ ٠٢١ جنيه مصري شامل الفائدة و٥٩ قسط المتبقي بمبلغ ٧٦١ ٧٥٥ جنيه مصري.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ واحد جنيه مصري.

* تم تسليم شركة جي بي للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٥٤ مليون جنيه.

١٩ - الترتيبات المشتركة

يتمثل هذا البند في قيمة الدفعات النقدية وارصدة الأطراف المشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة القائمة والتي تمثل حصة الطرف المشارك في إيرادات هذه العمليات المشتركة والتي يتم تسويتها عند تسليم الوحدات المباعة والمتمثلة في ما يلي:

		<u>العملية</u>		<u>الطرف المشارك</u>
	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	<u>المشتركة</u>	
١-	٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢	١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠	بيتش ٤	اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية هدير)
٢-	---	٤٩ ٧١٧ ٦٥٥	الحياة اليكس بارك	السيد / محى الدين محمد طرطوسية وشركاه
٣-	---	١٨ ٧٧٩ ٤٩٥	جولدن يارد	شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية
٤-	---	١٧٠٠ ١٤٤	(كاسكاديا)	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي
	<u>٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢</u>	<u>٢٠٥ ٦٢٦ ٦١٤</u>		
	<u>(٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢)</u>	<u>(١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠)</u>		<u>بخصم</u>
	---	٧٠ ١٩٧ ٢٩٤		المستحق خلال عام

١- تم الإفصاح عن قيمة إيرادات وتكاليف تلك العمليات المشتركة ضمن إيضاح القطاعات التشغيلية - إيضاح رقم (٣).

٢- تم الإفصاح عن المستحق لأطراف مشاركة في العمليات المشتركة ضمن إيضاح الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى إيضاح رقم (٢٩).

١- يتمثل المبلغ في قيمة المتبقى لاتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللاستاذ / محمد مجدى كامل الجميى بصفته رئيس اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن عن الوحدات المباعة والتي لم تسلم و يتم تسويتها من حصة المشاركة في إيرادات مشروع بيتش ٤ والمقابل لمبلغ ٣٣٠ مليون جنيه المدرج بأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٣ وتم بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٧ إبرام إتفاق لتعديل نسب المشاركة للمشروع.

٢- تم إبرام عقد مشاركة بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) والسيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محى الدين طرطوسية ملاك الأرض البالغ مساحتها ٣٨ ٥٧٥ م^٢ الكائنة بشارع مصطفى كامل مع أول الطريق النولى - محافظة الإسكندرية لإنشاء مشروع سكنى تجارى (الحياة اليكس بارك) وتم إبرام تعديل لعقد المشاركة بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

٣- تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩ بين كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) وشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية مالك الأرض البالغ مساحتها (٤١,٩٩) فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل.

٤- تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ بين كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) وشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي (طرف ذات علاقة) بغرض إنشاء مشروع سكنى عمرانى متكامل علي قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠ - عملاء واوراق قبض - طويلة الاجل

يتمثل هذا البند في قيمة أرصدة العملاء واوراق القبض طويلة الاجل كما يلي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	عملاء اوراق القبض *
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٠.٢٧٧.٣٦٢	٧.٦٢٠.٣٢٢	
٦٧٠.٩٤٢.٢١٨	٧٤٥.١٢٤.١٨٦	
<u>٧٢١.٢١٩.٥٨٠</u>	<u>٨١٥.٧٤٤.٥٠٨</u>	
		بخصم:
		عملاء واوراق قبض قصيرة الاجل **
(٤٠١.٥٥١.٢٤٣)	(٤٢٥.٦٨٩.٧٦٧)	
<u>٣١٩.٦٦٨.٣٣٧</u>	<u>٣٩٠.٠٥٤.٧٤١</u>	

* يتضمن رصيد اوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٦,٥ مليون جنيه ضمان لشركة تمويل للتمويل العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى (إيضاح ٣٤).

* يتضمن رصيد اوراق بالأرقام المقارنة مبلغ ٤ مليون جنيه ضمان شركة سكن للتمويل العقاري ضمن عقود بيع محفظة التمويل العقاري المبرمة (إيضاح ٣٤).

* يتضمن رصيد اوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١١٣ مليون جنيه شيكات مسلمة كضمان لشركة جي بي للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي -إيضاح رقم (٣٢).

* يتضمن رصيد اوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٨,١ مليون جنيه ضمان لشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري ضمن عقود وحوالة حق محفظة تمويل عقارى -إيضاح رقم (٣٤).

* بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جلودن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ٢٦ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ١٧ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤ % وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية والتي تم ادراجها في الحسابات النظامية -إيضاح رقم (١٩)،(٤٩).

** عملاء واوراق قبض قصيرة الاجل

الرصيد طويل الاجل في ٢٠١٩/١٢/٣١	الرصيد قصير الاجل في ٢٠١٩/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	عملاء اوراق قبض
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٥.٠٣٦.٦٤٢	(٤٥.٥٨٣.٦٨٠)	٧.٦٢٠.٣٢٢	
٣٦٥.١٨.٠٩٩	(٣٨٠.١٠٦.٠٨٧)	٧٤٥.١٢٤.١٨٦	
<u>٣٩٠.٠٥٤.٧٤١</u>	<u>(٤٢٥.٦٨٩.٧٦٧)</u>	<u>٨١٥.٧٤٤.٥٠٨</u>	

٢١ - وحدات تامة جاهزة للبيع

يتمثل هذا البند في تكلفة الوحدات التامة الجاهزة للبيع وبيانها كما يلي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	مرسيليا - علم الروم وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها مرسيليا بيتش ١ مرسيليا فلورانس
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢.٦٨٢.٩٠٠	٢.١٩٠.٦٠٠	
١٢.٧١٩.٠١٠	١٩.٢٨٣.٠٠٧	
١٣.٢٠٤.٠٣٧	١١.٢٢٤.٧٤٥	
--	١.٤٥٣.٩٢٦	
<u>٢٨.٦٠٥.٩٤٧</u>	<u>٣٤.١٥٢.٢٧٨</u>	

٢٢ - اعمال تحت التنفيذ - قصيرة الاجل *

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة) مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة) مرسيليا لاند مرسيليا علم الروم مرسيليا بيتش ١
١٧٢.٥٣٥.١١٨	٦٢.٩٩٦.٨٠٣	
٣٢.٢٩٢.٦١٢	٤٦.٧١٠.٩٨٣	
٢٨.٥٣.٢٢٦	--	
٤٨٦.٠٠٠	--	
٧٠١.٤٦٠	--	
<u>٢٣٤.٠٦٨.٤١٦</u>	<u>١٠٩.٧٠٧.٧٨٦</u>	

* يتمثل هذا البند في الوحدات المتعاقد عليها بمشروعات الشركة والتي جارى تنفيذها وفقا للبرامج الزمنية الموضوعه بمعرفة إدارة الشركة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٣- أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها ويتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في الآتي:-

٢٣-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

رقم إيضاح	طبيعة التعامل	قيمة التعامل خلال العام	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
(٤٢)	معاملات مالية	٥ ٠٩٦ ٢٨٨	١ ٣٢٤ ٣٢٤	٦ ٤٢٠ ٦١٢
	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي*			
	شركة جيمرا إيجيبت للتجارة والمقاولات	٢ ١٨٤ ١٣٦	٣٧ ٦٦٣ ٠٩٣	٣٩ ٨٤٧ ٢٢٩
	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي**	٧ ٥٤٥ ٨٧٥	١٩ ٨٥٠ ١٦٤	١٢ ٣٠٤ ٢٨٩
(٤٢)	معاملات مالية	٤ ٥٩١ ٧٧٤	٤ ٥٩١ ٧٧٤	—
	شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق*			
	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات	٢ ٦٣٥ ١٢٤	٢ ٦٣٥ ١٢٤	—
			٢ ٦٣٥ ١٢٤	—
			٦٦ ٠٦٤ ٤٧٩	٥٨ ٥٧٢ ١٣٠

٢٣-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

رقم إيضاح	طبيعة التعامل	قيمة التعامل خلال العام	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
	معاملات مالية	٢٨٦ ١٩٢	٦١٩ ٩١٢	٣٣٣ ٧٢٠
	شركة سيفتي سيرفس اندكوير			
	معاملات مالية	(٣ ٢٥٨ ٤٢٢)	—	٣ ٢٥٨ ٤٢٢
	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات			
	معاملات مالية	٦١ ٦٨٦	١٥٠ ١١٧	٨٨ ٤٣١
	شركة اهداف للتنمية والمشروعات السياحية			
	معاملات مالية	(٤٦٩ ٨١٩)	—	٤٦٩ ٨١٩
	شركة مرسيليا تورز			
	معاملات مالية	—	٤٣ ٣٧١	٤٣ ٣٧١
	شركة ريادة لإدارة المشروعات			
(٢٤)،(٣٦)	معاملات مالية	١٨ ٨٥٦ ٩٩٩	٣٠ ١١٦ ٠٥٥	١١ ٢٥٩ ٠٥٦
	شركة مرسيليا لإدارة الأصول			
			٣٠ ٩٢٩ ٤٥٥	١٥ ٤٥٢ ٨١٩

- وفقا لمحضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ والتي اعتمدت القوائم المالية المستقلة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وعقود المعاوضة التي أبرمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠١٨ فقد وافقت على التصريح لمجلس إدارة الشركة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠١٩.

* تقوم شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنزلة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق - إيضاح (٤٢).

** تم بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ إبرام عقد تطوير قطعة أرض بين شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي بغرض إنشاء مشروع سكني عمراني متكامل على قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٣٦ ٦٣٦ ٨٩١	٣٧ ١٤٢ ٥٥٩		تأمينات لدى الغير*
٨٣٠٠ ٩٨٨	١٢ ٧٩٧ ٩٦٣	(٢٣)،(٣٦)	المستحق على عملاء مطالبات
٩١ ٢٩١ ٤٩٦	١٦٦ ٨٧٩ ٢٦٤		مدينون بيع أصول ثابتة**
١٠ ٤٥١ ٣٥٠	٨٠٣٩ ٥٠٠		سلف وعهد
٦٤٠ ٦٩٩	١ ١٧٤ ٦٥٣		مصروفات مدفوعة مقدماً
١ ٢٣٥ ٤٦٧	٤ ٥٤٦ ٤٨٤		ضرائب خصم من المنبع
٣٧٨ ٩٦٤	٣٨١ ٦٢٣	(٤٢)	فندق إيسترن المنتزة - إحلال وتجديد
٧٤٥ ٥٩٢	٨٦١ ٢٠٢	(٤٢)	فندق إيسترن المنتزة - تمويل رأس المال العامل
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢		مدينون متنوعون
٨٩١ ٦٥٦	٢ ٧٢٠ ٥٨١		
<u>١٥١ ٨٤٨ ٢٦٥</u>	<u>٢٣٥ ٨١٨ ٩٩١</u>		
			يخصم:
			خسائر الاضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى
(٣٣٢ ٠٠٠)	(٣٣٢ ٠٠٠)		
<u>١٥١ ٥١٦ ٢٦٥</u>	<u>٢٣٥ ٤٨٦ ٩٩١</u>		

* يتضمن الرصيد مبلغ ٤,٢ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة جي بي للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي المبرمة بين الشركة وشركة جي بي للتأجير التمويلي خلال الأعوام ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

* يتضمن الرصيد مبلغ ٥,٤ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقاري ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري.

** يمثل الرصيد في قيمة المبلغ المتبقى على بنك مصر من قيمة شراء مساحة ٣٣٨ م^٢ بالدور الارضي ومساحة ٣٢٨ م^٢ بالميزانين من مشروع مرسيليا فلورنس وفقا لعقد البيع المبرم بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠١٨ ولمحضر الاستلام بذات التاريخ ويستحق التحصيل وفقا للشروط الواردة بالعقد - ايضاح رقم (١٣).

٢٥- نقدية بالبنوك والصندوق

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	بنوك - حسابات جارية
٤ ٢٨٢ ٣٩٥	١ ٤٤٥ ١٦١	نقدية بالصندوق
٦٧٧ ٢٤٥	١٠٢٧ ١٧٠	بنوك - ودائع لأجل*
٨١ ٧٣٩ ١٩٩	٨٠ ٢٣٩ ١٩٩	
<u>٨٦ ٦٩٨ ٨٣٩</u>	<u>٨٢ ٧١١ ٥٣٠</u>	

* تتمثل الودائع في قيمة ودائع لدى البنك التجاري الدولي وبنك مصر إيران.

٢٦- مخصص استكمال اعمال*

الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	البيان
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	مخصص استكمال اعمال
٣٤ ٦٥٢ ١٣٦	٢٨ ٧٧٦ ٧٣٦	٥ ٨٧٥ ٤٠٠	
<u>٣٤ ٦٥٢ ١٣٦</u>	<u>٢٨ ٧٧٦ ٧٣٦</u>	<u>٥ ٨٧٥ ٤٠٠</u>	

* يمثل ذلك المخصص في قيمة المكون لمواجهة التكاليف المقدرة لاستكمال تنفيذ أعمال المشروعات في صورتها النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها واتمام الانفاق عليها خلال السنوات المالية التالية.

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

٢٧-١ عناصر المخاطر المالية

- تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة) وايضا مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.
- تهدف إدارة الشركة الى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.
- لا تستخدم الشركة اي من الأدوات المالية المشتقة لتغطية اخطار محددة.
- يتولي 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.
- تهدف الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

١-أ 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.

١-١ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في خطر تذبذب قيمة الأدوات المالية كنتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض الشركة لخطر العملات الأجنبية عند الشراء من موردين بالخارج. يتمثل الدولار الأمريكي في العملة الأساسية التي تؤدي إلى هذا الخطر.

بلغت أصول والتزامات الشركة بالعملات الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما يعادل ٩٦٥ ٤ جنيه مصري ومبلغ ١ ٥٩٦ ٠٠٠ جنيه مصري على التوالي ويتمثل المبالغ التي تعرض الشركة للخطر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يلي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	عملات أجنبية
عجز	عجز	دولار أمريكي
(١٧ ٣٢٨)	(٩٩ ٦٨٩)	

٢-٢ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر سعر الفائدة في خطر تذبذب الأداة المالية كنتيجة لتغير سعر الفائدة السائد بالسوق. ويتمثل في تغير أسعار الفائدة على مديونية الشركة للبنوك والتي تتمثل في أرصدة التسهيلات الائتمانية بفوائد والبالغ رصيدها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٦,٢٨ مليون جنيه (مقابل ٧٥,٤٦ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) وقد بلغت الفوائد والمصروفات التمويلية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩,٦ مليون جنيه مصري (مقابل ١٠,٣ مليون جنيه مصري في العامالمقارنة).

- بلغت أرصدة الودائع القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري - إيضاح رقم (٢٥) (مقابل ٨١ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٣- خطر أسعار السوق الأخرى

ينشأ هذا الخطر من خطر التغير في أسعار أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع التي تحتفظ بها الشركة وتراقب إدارة الشركة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها بناء على مؤشرات السوق أو التقييم الموضوعي للقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم. وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار على حدة وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة. إن الهدف الأساسي لإستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات وتستعين الإدارة بالاستشاريين الخارجيين في هذا الشأن.

ب- خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته وتعرض الطرف الآخر لخسائر مالية.

تتكون الأصول المالية للشركة من العملاء المتمثلة في المبالغ المستحقة عليهم، والودائع لأجل وأرصدة الاستثمارات المالية. لا تمثل هذه الأصول المالية تركيز هام للخطر.

- العملاء وأوراق القبض والمديون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل، إن الخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالنشاط لها تأثير أقل على خطر الائتمان.

تتمثل معظم مبيعات الشركة في مبيعات لعملاء متنوعون يتمتعون بالملاءة المالية المرتفعة ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان.

- النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لدى، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملاءة ائتمانية عالية ومستقرة.

ويتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة المالية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل.

ج- خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير.

إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها 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 لمقابله مصروفات التشغيل المتوقعة لعملاء بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

وتهدف الإدارة إلى الاحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الاحتفاظ بخطط ائتمانية معززة متاحة.

٢-٢٧ إدارة مخاطر رأس المال

- تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال الى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال.
- للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين او تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال الشركة.
- تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي القروض الى اجمالي رأس المال ويتمثل صافي القروض في اجمالي الدائنون والارصدة الدائنة الأخرى والاقتراض مخصصاً منها النقدية وما في حكمها. ويتمثل اجمالي رأس المال في اجمالي حقوق الملكية بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالى بالإضافة الى صافي القروض.

٣-٢٧ تقدير القيمة العادلة

يفترض ان تقارب القيمة العادلة قيمتها الاسمية ناقصاً أي تسويات ائتمانية مقدرة للأصول المالية والالتزامات المالية ذات تواريخ الاستحقاق لاقبل من سنة. ولاغراض الإفصاح، يتم استخدام أسعار الفائدة المتاحة للشركة للادوات المالية المشابهة وذلك لخصم التدفقات النقدية المستقبلية التعاقدية لتقدير القيمة العادلة للالتزامات المالية.

لتقدير القيمة العادلة للادوات المالية غير المتداولة، فان الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبينة على أحوال السوق في تاريخ كل قائمة مركز مالى. تستخدم أسعار السوق وأسعار المتعاملين للإدارة المالية أو لأداة مشابهه وذلك للديون طويلة الأجل. تستخدم الأساليب الأخرى، مثلاً القيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية، وذلك لتحديد القيمة العادلة لباقي الأدوات المالية وفى نهاية العام كانت القيمة العادلة للالتزامات غير المتداولة لا تختلف جوهرياً عن القيمة الدفترية لها.

الإستثمارات

يتم تحديد القيمة العادلة على أساس الأسعار السوقية المعلنة في تاريخ المركز المالى بدون خصم التكاليف المتعلقة بالمعاملة وذلك فيما عدا الإستثمارات في حقوق الملكية المثبتة بالتكلفة مخصصاً منها خسائر الاضمحلال (إن وجدت).

تسهيلات بفائدة

يتم احتساب القيمة العادلة على أساس خصم قيمة التدفقات النقدية لأصل المبلغ والفائدة المستقبلية المتوقعة.

المدينون والدائنون

تعكس القيمة الاسمية للمدينون والدائنون الذين تبلغ أعمارهم المتبقية أقل من عام واحد القيمة العادلة.

سعر الفائدة المستخدم في تحديد القيمة العادلة

تستخدم الشركة معدل العائد الساري في تاريخ المركز المالى بالإضافة إلى توزيع منتظم للائتمان لخصم الأدوات المالية.

٢٨ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٧٥ ٤٦٧ ٦٥٤	٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦	البنك التجارى الدولى *
٧٥ ٤٦٧ ٦٥٤	٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦	

* قيمة المستخدم من التسهيل الائتماني الممنوح للشركة من البنك التجارى الدولى.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٩ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٥٨ ٢٠٨ ٨٦٧	١١٦ ٨٥٠ ٤٧٤	المستحق لأطراف مشاركة*
٣٩ ٦٨٥ ٠٤١	٥٣ ٨٠٥ ٨١٢	موردون ومقاولين
٣٩ ٢٢٥ ٢٥٦	٥٤ ٥٨٢ ١٦٤	مصلحة الضرائب
٩ ٨٣٥ ٢٠٧	١٣ ٩٥٧ ٩٨٣	مصاريف مستحقة
٨٨ ٤٣٣	٩٦ ٥٤٥	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٦٨٣ ٤٠٦	١ ٩٦٨ ١٥٥	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل**
٣٨٥ ١١٨	--	فندق إيسترن المنتزة - حساب جاري
٣ ١٣٩ ٢٤٣	٢ ٤١٠ ٧٠٠	دائنو شراء وحدات
--	٤ ٦١٥ ٥٤١	دائنو توزيعات
١ ٥٧٤ ٠٣٢	٣ ٧٧٥ ٥٤٧	أرصدة دائنة أخرى
<u>٢٥٢ ٨٢٤ ٦٠٣</u>	<u>٢٥٢ ٠٦٢ ٩٢١</u>	

* المستحق لأطراف مشاركة

يتمثل البند في قيمة المستحق لأطراف مشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة وتحليلها كما يلي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	المشروع	الطرف المشارك
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	مرسيليا فلورنس	١- شركة ميامي للمقاولات والتجارة
١٥٤ ٤٥٩ ٤٩٢	٨١ ٠٤٩ ٠٧٣	بيش ٤	٢- اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن
١ ٥٤٩ ٣٧٥	٦٦٤ ٧٥٦	المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد
--	١١ ٢٨٤ ٦٥٣	(جولدن يارد)	٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية
--	٢١ ٦٥١ ٩٩٢	بارك الحياة اليكس وشركاه	٥- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه
<u>١٥٨ ٢٠٨ ٨٦٧</u>	<u>١١٦ ٨٥٠ ٤٧٤</u>		

- ١- يتمثل الرصيد في قيمة جزء من مشاركة شركة ميامي للمقاولات والتجارة في مشروع مرسيليا فلورنس وفقاً لعقد البيع والمشاركة المبرم بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة ميامي للمقاولات والتجارة بتاريخ ١٩ يناير ٢٠١١.
- ٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللأستاذ/ محمد مجدي كامل الجمعي بصفته رئيس إتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيش ٤ - إيضاح (١٩).
- ٣- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيدة / سيدة محمد مصطفى المشاركة في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وفقاً لعقود البيع والمشاركة المبرمة مع الشركة بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٣ وبتاريخ ٣ مايو ٢٠١٤ وبتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥.
- ٤- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.
- ٥- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه المشارك في مشروع (الحياة اليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.
- ** بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ تم إصدار القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل على أن يتم العمل به اعتباراً من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ إصداره، كما تم إصدار اللائحة التنفيذية للقانون المذكور بتاريخ ٨ مايو ٢٠١٨ وتبلغ قيمة المساهمة التكافلية نسبة ٠,٠٠٠٢٥ (أثنين ونصف في الألف) عن جملة الإيرادات السنوية للشركة على أن تحتسب ابتداءً من ١٢ يوليو ٢٠١٨.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠ - أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	أوراق دفع
٣٧٠ ٩٣٥ ٩٦٧	٥٣٠ ٠٨٦ ٠٧٤	بخصم:
(٣٣٤ ٨٦١ ٢٤٣)	(٤٤٩ ٦٥٧ ١٤٠)	أوراق دفع قصيرة الأجل
٣٦ ٠٧٤ ٧٢٤	٨٠ ٤٢٨ ٩٣٤	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل

٣١ - عملاء أرصدة دائنة طويلة الأجل

الرصيد طويل الاجل في	الرصيد قصير الاجل	الرصيد في	
٢٠١٩/١٢/٣١	في ٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء دفعات حجز
٨٣٣ ٨٩٨ ٣٩٧	(١٣٧ ٢١١ ٤٧٤)	٩٧١ ١٠٩ ٨٧١	
٨٣٣ ٨٩٨ ٣٩٧	(١٣٧ ٢١١ ٤٧٤)	٩٧١ ١٠٩ ٨٧١	

٣٢ - التزامات التأجير التمويلي

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		الرصيد في أول العام
١٢١ ٣٢٩ ٨٦٢	١٢٨ ١٢٩ ٠٨٣		بضائف:
١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	--	(١٣)	عقود مبرومة خلال العام
٢٤٠ ٣٢٩ ٨٦٢	١٢٨ ١٢٩ ٠٨٣		
(٤٦ ٥١٤ ٩٨٠)	--	(١٣)	بخصم:
(٦٥ ٦٨٥ ٧٩٩)	(٣٣ ٣٩١ ٥١٣)	(١٣)	الدفعات المقدمة المسددة خلال العام
١٢٨ ١٢٩ ٠٨٣	٩٤ ٧٣٧ ٥٧٠		أقساط مسددة خلال العام*
(٤٢ ٢٢٦ ٣١١)	(٥٨ ٦١٣ ٥٠٥)	(٣٥)	الرصيد
٨٥ ٩٠٢ ٧٧٢	٣٦ ١٢٤ ٠٦٥		أقساط تستحق خلال عام
			رصيد الالتزام طويل الاجل

* تتضمن الأقساط المسددة خلال العام المقارن مبلغ ٥٨٣ ٩٥٢ ٣٢٢ جنيه قيمة الأقساط المتبقية عن العقد رقم (٧٦٩) والتي قامت الشركة بإلغائه بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ وتسويته مع العقد الجديد رقم (١٢٢٨) المبرم خلال العام المقارن، كما تتضمن مبلغ ٩٥٦ ٨١٩ ١ جنيه قيمة أقساط متأخرة عن عقود أخرى تم تسويتها مع العقد المبرم رقم (١٢٢٨) إيضاح رقم (١٣).

رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير (التزام بدون فائدة)	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي	إجمالي التزام التأجير التمويلي (شامل الفائدة التمويلية)	تاريخ العقد	التزامات تأجير تمويلي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		بند أصول ثابتة
--	(١٢ ٤٥٤ ٩٥٦)	١٢ ٤٥٤ ٩٥٦	٨٨ ٦٩٠ ٠٠٠	(١٩ ٥٠٦ ٧٠٠)	١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠	٢٠١٥/١٢/٣	العقد رقم (٨٦١)
--	--	--	٦٣ ١٢١ ٠٠٠	(٢٣ ٦٠١ ١١٠)	٨٦ ٧٢٢ ١١٠	٢٠١٥/١٢/٣	العقد رقم (٧٦٩)*
٣٢ ٤٧١ ٨٦٢	(٢٣ ٢٩٧ ٦٩٠)	٥٥ ٧٦٩ ٥٥٢	١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	(٤٣ ٢٧٢ ١٧٠)	١٦٢ ٢٧٢ ١٧٠	٢٠١٨/٤/١٩	العقد رقم (١٢٢٨)
٣٢ ٤٧١ ٨٦٢	(٣٥ ٧٥٢ ٦٤٦)	٦٨ ٢٢٤ ٥٠٨	٢٧٠ ٨١١ ٠٠٠	(٨٦ ٣٧٩ ٩٨٠)	٣٥٧ ١٩٠ ٩٨٠		
١ ٧٦٧ ٥١٩	(١١ ٠٦٤ ٥٦٩)	١٢ ٨٣٢ ٠٨٨	٤٣ ٣٥٥ ٨٠٠	(١٧ ٤٤٦ ٥٠٠)	٦٠ ٨٠٢ ٣٠٠	٢٠١٦/٢/٢٢	بند استثمار عقارى
٤٠٥٥٠٧	(٢ ٥٣٦ ٧٢٩)	٢ ٩٤٢ ٢٣٦	٩ ٩٤٨ ١٠٠	(٤ ٠٢١ ٧٩٠)	١٣ ٩٦٩ ٨٩٠	٢٠١٦/٢/٢٢	العقد رقم (٩٠٦)
١ ٤٧٩ ١٧٧	(٩ ٢٥٩ ٥٦١)	١٠ ٧٣٨ ٧٣٨	٣٦ ٢٨٣ ٠٠٠	(١٤ ٦٠٠ ٣٧٠)	٥٠ ٨٨٣ ٣٧٠	٢٠١٦/٢/٢٢	العقد رقم (٩٠٥)
٣ ٦٥٢ ٢٠٣	(٢٢ ٨٦٠ ٨٥٩)	٢٦ ٥١٣ ٠٦٢	٨٩ ٥٨٦ ٩٠٠	(٣٦ ٠٦٨ ٦٦٠)	١٢٥ ٦٥٥ ٥٦٠		العقد رقم (٩٠٤)
٣٦ ١٢٤ ٠٦٥	(٥٨ ٦١٣ ٥٠٥)	٩٤ ٧٣٧ ٥٧٠	٣٦٠ ٣٩٧ ٩٠٠	(١٢٢ ٤٤٨ ٦٤٠)	٤٨٢ ٨٤٦ ٥٤٠		الإجمالي

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

* قامت الشركة خلال العام المقارن بإلغاء رصيد الإلتزام القائم عن العقد رقم (٧٦٩) وتسوية جميع مستحقات شركة جي بي للتأجير التمويلي عن هذا العقد ضمن العقد الجديد رقم (١٢٢٨) المبرم خلال العام.

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي الخاص بالتأجير التمويلي رقم (١٧) بدلاً من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠)، حيث ترى إدارة الشركة أن تطبيق هذا المعيار يعطى صورة أدق من حيث قيمة الأصول الثابتة المستخدمة في نشاط الشركة وقد ترتب على ذلك توزيع الأرباح الرأسمالية المؤجلة على مدار عقود التأجير وإدراجها بقائمة الدخل.

٣٣- أرباح رأسمالية مؤجلة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٧١ ٣٨٢ ٢٥٧	٤٨ ٨٧٨ ٤٨٥		الرصيد في أول العام
			يخصم:
(٢٢ ٥٠٣ ٧٧٢)	(٢٣ ٤٧٤ ٩٦٩)	(١٣)،(١٨)	المدرج بقائمة الدخل المستقلة عن العام
٤٨ ٨٧٨ ٤٨٥	٢٥ ٤٠٣ ٥١٦		
(٢٣ ٤٧٤ ٩٦٩)	(٢٢ ٤٨٩ ٩٢٠)	(٣٥)	قصير الاجل
٢٥ ٤٠٣ ٥١٦	٢ ٩١٣ ٥٩٦		الرصيد في آخر العام

٣٤- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

يتمثل هذا البند في قيمة عقود الالتزامات الناشئة عن بيع محفظة التمويل العقاري المبرمة مع شركة سكن للتمويل العقاري وعن عقد حوالة حق مع شركة تمويل للتمويل العقاري وعن عقود حوالة حق مع شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري حيث تضمن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري سداد الشيكات المباعة لشركة سكن للتمويل العقاري وشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري وتلتزم برد قيمة حوالة الحق لشركة تمويل للتمويل العقاري في حالة عدم التحصيل.

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٣ ٣٤٢ ٣٧٧	١ ٣٢٧ ٤١٣		الرصيد في أول العام
			يضاف:
--	٣٨ ١٤٤ ٥٠٣	(٣-٣٤)	عقود مبرمة خلال العام (شركة البنك العربي الأفريقي)
--	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٢-٣٤)	عقود مبرمة خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
١٣ ٣٤٢ ٣٧٧	٦٢ ٨٩٢ ٠٠٣		
			يخصم:
--	(٢ ١٤٢ ٦٨١)	(٣-٣٤)	المسدد خلال العام (شركة البنك العربي الأفريقي)
(١٢ ٠١٤ ٩٦٤)	(١ ٣٢٧ ٤١٢)	(١-٣٤)	المسدد خلال العام (شركة سكن للتمويل العقاري)
--	(٤ ٩٧٣ ٦٥٨)	(٢-٣٤)	المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
١ ٣٢٧ ٤١٣	٥٤ ٤٤٨ ٢٥٢		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			يخصم:
(١ ٣٢٧ ٤١٣)	--	(١-٣٤)	أقساط تستحق خلال عام (شركة سكن للتمويل العقاري)
--	(١٠ ٦٢٠ ٧٥٢)	(٢-٣٤)	أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
--	(١٣ ١٩٠ ١١٣)	(٣-٣٤)	أقساط تستحق خلال عام (شركة البنك العربي الأفريقي)
--	٣٠ ٦٣٧ ٣٨٧		الرصيد طويل الأجل في آخر العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

وتتمثل أهم البنود في الآتي:

١-٣٤ عقود شركة سكن للتمويل العقاري

صافي النقدية المحصلة من العقود جنييه مصري	قيمة الضمانة المالية لدى شركة سكن للتمويل العقاري جنييه مصري	شيكات مرتدة ومصرفات أخرى جنييه مصري	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري) جنييه مصري	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقود جنييه مصري	قيمة محفظة أوراق القبض جنييه مصري	تاريخ العقد	
٧٩٢٠٥٨٥	(٤٤٣٦٢٦)	(٢٣٦٥٠٠)	٨١٥٧٠٨٤	(٢٦١٦٨٧٧)	١٠٧٧٣٩٦١	٢٠١٤/١٠/١٩	العقد الأول
١٨١٠٧٨١	(٩٩٧٥٩)	—	١٨١٠٧٨١	(٩٦٢٧١٧)	٢٧٧٣٤٩٨	٢٠١٤/١٠/١٩	العقد الثاني
١٦٨١٢٦٨	(٩٩٦٧٦)	(١٤١٠٨٢)	١٨٢٢٣٥٠	(٨٣٠٦١٢)	٢٦٥٢٩٦٢	٢٠١٤/١٠/٢٠	العقد الثالث
٤٣٤٣٩٧٩	(٢٣٥٧٦٤)	—	٤٣٤٣٩٧٩	(١٢٧٦١٣٢)	٥٦٢٠١١١	٢٠١٤/١٠/٢٠	العقد الرابع
٨٧٣٧٥٧٨	(٥٢١١٧٤)	(١٧٤٨٨٧)	٩٣١٢٤٦٥	(٥٨٩٨٩٣٥)	١٥٢١١٤٠٠	٢٠١٤/١٢/٣١	العقد الخامس
١١٣٤٠٠٦٨	(٦٨٨٩١٩)	(٥٢٦٢٦٠)	١٢٥٥٥٢٤٧	(٧١٩٧١١٣)	١٩٧٥٢٣٦٠	٢٠١٥/٠٢/٠٤	العقد السادس
١٠٣٠٦٦٨٩	(٧٤٠٤١٧)	(٣٠٤٧١١٠)	١٤١١٤٢١٦	(٣٩٦٨٢١٤)	١٨٠٨٢٤٣٠	٢٠١٧/٠٩/١٣	العقد السابع
٤٦١٤٠٩٤٨	(٢٨٢٩٣٣٥)	(٤١٢٥٨٣٩)	٥٢١١٦١٢٢	(٢٢٧٥٠٦٠٠)	٧٤٨٦٦٧٢٢		

١- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ١٠٧٧٣٩٦١ جنييه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٨١٥٧٠٨٤ جنييه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٤٤٣٦٢٦ جنييه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن للتمويل العقاري.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضمانا عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري إتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٢- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢٧٧٣٤٩٨ جنييه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٨١٠٧٨١ جنييه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٩٩٧٥٩ جنييه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضمانا عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري إتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٣- عقد بيع محافظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠١٤ وملحق تعديل للعقد بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد والملحق في الآتي:

- قيمة محافظة التمويل العقاري ٩٦٢ ٦٥٢ ٢ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحافظة ٣٥٠ ٨٢٢ ١ جنيه مصري.
- تتكون محافظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٦٧٦ ٩٩ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها يربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية بسداد غرامة تأخير شهرياً بواقع ١,٥% من قيمة أي شيكات أو أقساط لم يتم تحصيلها.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضماناً عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد

٤- عقد بيع محافظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠١٤ وملحق تعديل للعقد بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد والملحق في الآتي:

- قيمة محافظة التمويل العقاري ١١١ ٦٢٠ ٥ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحافظة ٩٧٩ ٣٤٣ ٤ جنيه مصري.
- تتكون محافظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٩٧٨ ٢٥٨ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها يربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية بسداد غرامة تأخير شهرياً بواقع ١,٥% من قيمة أي شيكات أو أقساط لم يتم تحصيلها.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضماناً عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٥- عقد بيع محافظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا فلورنس مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محافظة التمويل العقاري ٤٠٠ ٢١١ ١٥ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحافظة ٤٦٥ ٣١٢ ٩ جنيه مصري.
- تتكون محافظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها يربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري خلال ١٥ يوم من تاريخ اخطار شركة مرسيليا وفي حالة عدم التزام شركة مرسيليا بإيداع قيمة أي شيكات بسداد غرامة تأخير شهرياً بواقع ١,٥% من قيمة الشيك.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضماناً عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- يحظر بيع أو إتمام أية إجراءات تنازل أو ترتيب أية حقوق مقيدة أو ناقلة للملكية على الوحدات محل المحافظة العقارية وعددهم ٣٥ وحدة بمشروع مرسيليا فلورنس.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا فلورنس مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٥ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣٦٠ ٧٥٢ ١٩ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٤٧ ٥٥٥ ١٢ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٦٨٨ ٩١٩ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها ويربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري خلال ١٥ يوم من تاريخ إخطار شركة مرسيليا وفي حالة عدم التزام شركة مرسيليا بإيداع قيمة أي شيكات بسداد غرامة تأخير شهريا بواقع ١,٥٪ من قيمة الشيك.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضمانه عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- يحظر بيع أو إتمام أية إجراءات تنازل أو ترتيب أية حقوق مقيدة أو ناقلة للملكية على الوحدات محل المحفظة العقارية وعددهم ٣٥ وحدة بمشروع مرسيليا فلورنس.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد

٧- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا بيتش ٤ مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٧ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤٣٠ ٠٨٢ ١٨ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢١٦ ١١٤ ١٤ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٧٦٠ ٤١٧ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيلاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها ويربط بها وديعة.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن للتمويل العقاري من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري خلال ١٥ يوم من تاريخ إخطار شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وفي حالة عدم الإلتزام بسداد قيمة الشيكات تحتسب غرامة تأخير شهريا بواقع ١,٥٪ من قيمة الشيك.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٢-٣٤ عقود شركة تمويل للتمويل العقاري

قيمة صافي النقدية المحصلة من العقد	قيمة الضمانة المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	المصروفات أخرى	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	تاريخ العقد
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١ ٣٦٧ ٢٧٩	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	(٤٦٨ ٤٠١)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٨ ٢٦٨ ٠٥٣)	٣١ ٦٨٨ ١٤٠	٢٠١٩/٠٥/٢٧ العقد الأول
٢١ ٣٦٧ ٢٧٩	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	(٤٦٨ ٤٠١)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٨ ٢٦٨ ٠٥٣)	٣١ ٦٨٨ ١٤٠	

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقاري لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة تمويل للتمويل العقاري بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣١ ٦٨٨ ١٤٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد قيمة ٥٪ من القيمة الاسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ٤٠٧ ٥٨٤ ١ جنيه مصري مجند لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري وذلك تأمينا وضمانا لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري برد قيمة رصيد الحوالة في حالة ظهور أي نزاعات قانونية أو مطالبات مالية من الغير بخصوص الوحدات المباعة للمحال وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي تكون قد لحقت بشركة تمويل للتمويل العقاري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣-٣٤ عقود شركة العربى الأفريقى للتمويل العقارى

قيمة	القيمة الحالية	القيمة الحالية	القيمة الحالية	القيمة الحالية	القيمة الحالية	تاريخ العقد	
الضمانة المالية	للحفظ	للحفظ	للحفظ	للحفظ	للحفظ		
لدى شركة	(التزام التمويل)	(التزام التمويل)	(التزام التمويل)	(التزام التمويل)	(التزام التمويل)		
العربى الأفريقى	(العقارى)	(العقارى)	(العقارى)	(العقارى)	(العقارى)		
للتمويل العقارى	العقارى	العقارى	العقارى	العقارى	العقارى		
صافى النقدية	مصرفات	مصرفات	مصرفات	مصرفات	مصرفات		
المحصلة من	أخرى	أخرى	أخرى	أخرى	أخرى		
العقد	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٢ ٩٧٣ ٣٤٣	(٢ ٤١٧ ٦٢٧)	(٣٥٠ ٢٧٥)	١٥ ٧٤١ ٢٤٥	(٥ ٥١٥ ٥٣٥)	٢١ ٢٥٦ ٧٨٠	٢٠١٩/١٠/١٦	العقد الأول
٣ ١٢٥ ٤٥٧	(٤٧٨ ٠٣٥)	(٨١ ٨٠٦)	٣ ٦٨٥ ٢٩٨	(١ ١٩٧ ٦٢٨)	٤ ٨٨٢ ٩٢٦	٢٠١٩/١٠/١٦	العقد الثانى
٩ ٣٣٦ ٧٣٧	(١ ٥٢٣ ٣٦٥)	(٢٤٢ ٦٥٥)	١١ ١٠٢ ٧٥٧	(٣ ١٣٥ ٢٦٨)	١٤ ٢٣٨ ٠٢٥	٢٠١٩/١٠/٢٧	العقد الثالث
٦ ٤٤٢ ٥٧٤	(١ ٠١٢ ٣٧٦)	(١٦٠ ٢٥٤)	٧ ٦١٥ ٢٠٤	(٢ ٣١٢ ٧٥٢)	٩ ٩٢٧ ٩٥٦	٢٠١٩/١١/١٧	العقد الرابع
٣١ ٨٧٨ ١١١	(٥ ٤٣١ ٤٠٣)	(٨٣٤ ٩٩٠)	٣٨ ١٤٤ ٥٠٤	(١٢ ١٦١ ١٨٣)	٥٠ ٣٠٥ ٦٨٧		

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الأفريقى للتمويل العقارى بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد فى الأتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصرى.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصرى.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصرى.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها فى سداد كافة الاقساط.

٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الأفريقى للتمويل العقارى بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد فى الأتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصرى.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصرى.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصرى.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها فى سداد كافة الاقساط.

٣- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الأفريقى للتمويل العقارى بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد فى الأتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ١٤ ٢٣٨ ٠٢٥ جنيه مصرى.
- القيمة الحالية للمحفظة ١١ ١٠٢ ٧٥٧ جنيه مصرى.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ١ ٥٢٣ ٣٦٥ جنيه مصرى.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها فى سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الافريقى للتمويل العقارى بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٩ ٩٢٧ ٩٥٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧ ٦١٥ ٢٠٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضمانا لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضمانا لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ١ ٠١٢ ٣٧٦ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملاتها في سداد كافة الأقساط.

٣٥- المستحق من التزامات طويلة الاجل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	ايضاح رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٢ ٢٢٦ ٣١١	٥٨ ٦١٣ ٥٠٥	(٣٢)
٢٣ ٤٧٤ ٩٦٩	٢٢ ٤٨٩ ٩٢٠	(٣٣)
١ ٣٢٧ ٤١٣	٢٣ ٨١٠ ٨٦٥	(٣٤)
٦٧ ٠٢٨ ٦٩٣	١٠٤ ٩١٤ ٢٩٠	

التزامات عقود تأجير
أرباح رأسمالية مؤجلة
التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
الرصيد

٣٦- أرصدة دائنة أخرى

وتتمثل في الدفعات المحصلة من العملاء والشيكات المستلمة عن قيمة ودائع الصيانة بإجمالى مبلغ ٨٩٨ ٠١٤ ٣٤٠ جنيه وبيانها كالتالى:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	المشروع
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٣ ٠٣١ ٦٧٠	٤٣ ٠٣٧ ٧٣٥	مشروع بيتش ٣
٤٤ ٥٨٤ ٧١٠	٤٤ ٩٦٦ ٣٥٥	مشروع بلويباي - العين السخنة
٧٤ ٣٤١ ٧٦٢	٧٥ ٦٩٢ ٣٤٢	مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
٥٨ ٤٣٣ ١٨١	٦٦ ٧٩٠ ٤٦٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٦ ٠٤٢ ٠٧١	١٤ ٠٠٨ ٩٤١	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٦ ٢٢٦ ٢٦١	٢٦ ٢٣٢ ٨٦١	مشروع لاند
١ ٤٨٥ ٦٨٢	٨٢٤ ٤١٢	مشروع لاند - مرحلة ثالثة
٢١ ٣١٣ ٤٥٠	٢١ ٣١٣ ٤٥٠	مشروع بيتش ٢
١٣ ١٣٦ ٧١٠	١٣ ٥٤٩ ٢١٠	مشروع مرسيليا فلورانس
٧ ٣٣١ ٦٥٠	٧ ٣٣١ ٦٥٠	مشروع بيتش ١
٨ ٥٦٢ ٣٨٩	٨ ٦٤٢ ٠٧٨	مشروع منتجع مرسيليا
١ ٧٥٥ ٧٤٠	١ ٧٥٥ ٧٤٠	مشروع مرسيليا مطروح
٤ ٢٨٠ ٥٧٣	٤ ٢٨٣ ٧٢٤	مشروع مرسيليا علم الروم
٣ ٧٣٩ ٨٢٠	٤ ٠١٠ ٠٠٧	مشروع مرسيليا بوكيه
---	٦ ٩٠٦ ٢٦٠	مشروع جولدن يارد
---	٦٦٧ ٨٠٠	مشروع كاسكاديا
---	١ ٨٦٤	مشروع حياه اليكس
٣١٤ ٢٦٥ ٦٦٩	٣٤٠ ٠١٤ ٨٩٨	<u>الإجمالى</u>

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الودائع المحصلة من العملاء بمبلغ ٨٠,٢ مليون جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مقابل مبلغ ٨١,٧ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بإعداد دراسة مالية توضح كيفية تدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام ودائع الصيانة المستحق.

- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم ٢٤، ٢٣)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٧- رأس المال

١-٣٧ رأس المال المرخص به
حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ١٥٠ مليون جنيه مصري موزع على ١٥٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري كما يلي:

جنيته مصرى

١٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به الاصلى فى ٢٣ يناير ٢٠٠١ (تاريخ التأسيس)

يضاف:

زيادة رأس المال المرخص به وفقا لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦

٢٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

يضاف:

زيادة رأس المال المرخص به وفقا لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (ج/٣٥٦) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩

٣٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

يضاف:

زيادة رأس المال المرخص به وفقا لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (س/٥٠٣) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣

١٥٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢-٣٧ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٢ مليون جنيه مصري موزعاً على ٧٢ مليون سهم أسمى كما يلي:

جنيته مصرى

١.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر الاصلى فى ٢٣ يناير ٢٠٠١ (تاريخ التأسيس)

يضاف:

زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦

٤.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

يضاف:

زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (ج/٣٥٦) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩

٢٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

يضاف:

زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (س/٥٠٣) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣

١٥٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

يضاف:

تعديل وزيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (م/٤٢٠) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤

٦٠.٠٠٠.٠٠٠

يضاف:

تعديل وزيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب محضر تصديق رقم (٢٢٦) بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩

١٢.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧٢.٠٠٠.٠٠٠

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لصحيفة استثمار الشركة الصادرة في ٢٦ أغسطس ٢٠١٩ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهام)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٢٤ ٦٤٧ ٦٠٨	٢٤ ٦٤٧ ٦٠٨
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٢١ ٣٩٨ ٠٠٨	٢١ ٣٩٨ ٠٠٨
شركة أوميغا للتطوير العقاري	مصري	٢٥,٧١%	١٨ ٥١٠ ٦٩٥	١٨ ٥١٠ ٦٩٥
مساهمون آخرون	مصري	١٠,٣٤%	٧ ٤٤٣ ٦٨٩	٧ ٤٤٣ ٦٨٩
		١٠٠%	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠

صدرت موافقة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي بلجنتها المنعقدة بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٩ على قبول قيد الزيادة البالغ قدرها ١٢ مليون جنيه موزعة على عدد ١٢ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها جنيه واحد للسهم مسددة بنسبة ١٠٠٪ ليصبح رأس المال المصدر والمقيد ٧٢ مليون جنيه مصري موزع على عدد ٧٢ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها جنيه واحد مصري وتم إضافة الأسهم اعتباراً من ٨ أكتوبر ٢٠١٩.

٣-٣٧ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٢ مليون جنيه مصري وذلك بعد زيادته من ٦٠ مليون جنيه مصري إلى ٧٢ مليون جنيه مصري وتم زيادة رأس المال بمبلغ ١٢ مليون جنيه عن طريق التمويل من الأرباح المرحلة للمساهمين كما يلي:

جنيه مصري	رأس المال المدفوع قبل الزيادة
١ ٠٠٠ ٠٠٠	يضاف:
٤ ٠٠٠ ٠٠٠	الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨
	يضاف:
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الزيادة الثانية وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (ج/٣٥٦) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩
	يضاف:
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	الزيادة الثالثة وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (س/٥٠٣) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما أظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (م/٤٢٠) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة بالبنك التجاري الدولي
٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	يضاف:
١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠١٩ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ من ٦٠ مليون جنيه إلى ٧٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢ مليون جنيه - وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع.
٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٨- الاحتياطي القانوني

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣ ٤١٣ ١٣٧	٣ ٥١١ ٨٢٣
٣ ٤١٣ ١٣٧	٣ ٥١١ ٨٢٣

الرصيد

طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم استقطاع مبلغ يعادل ٥٪ من صافي الأرباح السنوية ويتم تحويله إلى الاحتياطي القانوني ويجوز للشركة أن تتوقف عن هذا التجنيد السنوي عندما يبلغ رصيد الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر ويقتصر استخدام الاحتياطي القانوني على الأغراض المحددة في قانون الشركات.

تم تدعيم الاحتياطي القانوني بمبلغ ٦٨٦ ٩٨ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩.

٣٩- أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

٣٩-١ يتمثل رصيد الأصول والتزامات الضريبة المؤجلة فيما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
التزامات	أصول	التزامات	أصول
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١ ٢٤١ ٥٦٠	--	٣٠ ٠٥٦ ٣٥٢	--
٢١ ٢٤١ ٥٦٠	--	٣٠ ٠٥٦ ٣٥٢	--
٢١ ٢٤١ ٥٦٠		٣٠ ٠٥٦ ٣٥٢	
(١٨ ٧٦٩ ٢٨٩)		(٢١ ٢٤١ ٥٦٠)	
٢ ٤٧٢ ٢٧١		٨ ٨١٤ ٧٩٢	

الضريبة المؤجلة

الأصول الثابتة

إجمالي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل / التزام

الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام

بخصم:

الضريبة المؤجلة السابق تحميلها على قائمة الدخل

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل

الفترة/العام

٣٩-٢ الأصول الضريبة المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبة المؤجلة بالنسبة للبند التالي:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٣٩٦ ٦٦٥	٦ ٤٧٤ ٧٦٦
٢ ٤٥٠ ٦٣٠	٢ ٤٥٠ ٦٣٠
٣ ٨٤٧ ٢٩٥	٨ ٩٢٥ ٣٩٦

المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينين والارصدة المدينة الأخرى خسائر ضريبية مرحلة

لم يتم إثبات الأصول الضريبة المؤجلة والمتعلقة بهذه البنود اما لعدم استيفاء اشتراطات الخصم الضريبي او لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية من خلالها الاستفادة من هذه الأموال.

٤٠ - الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من السيد المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

أولاً: شركات الأموال

تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفي المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه الإقرارات - إن وجدت - وفي كل الأحوال وفي ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي.

تم الفحص الضريبي للشركة والربط عليها حتى سنة ٢٠٠٨ وسداد الفروق الضريبية المستحقة عليها.

تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ وقد تم اخطار الشركة بنموذج (١٩) ضرائب بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٥ متضمن فروق فحص بلغت ٤٠ مليون جنيه وقد قامت الشركة بالاعتراض وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم الضريبي ولا داعي لتحميل قائمة الدخل بأى مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وجرى إعادة الفحص ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحميل قائمة الدخل بأى مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

لم يتم الفحص الضريبي عن السنوات ٢٠١٥/٢٠١٨.

قامت الشركة بتقديم أقرارتها الضريبية حتى سنة ٢٠١٨ وسداد الضرائب المستحقة عليها.

توجد مطالبة ضريبية مستحقة على الشركة من عام ٢٠٠٧ بمبلغ ٣٤٨ ٣١٥ جنيه علماً بأن أصل هذا المبلغ ٨٤٥ ١٣٩ جنيه مسدد من تحت حساب الضريبة سنة ٢٠٠٤ وتم خصمه بإقرار ٢٠٠٥ إلا أن الأمورية لم تقم بهذا الخصم لنقل جميع الملفات قبل صدور القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ إلى القاهرة، وقد تقدمت الشركة بطلب لتسوية هذا الرصيد ولم تتم التسوية إلى الآن لعدم ورود الملف من القاهرة.

ثانياً: ضرائب كسب العمل

تم فحص الشركة حتى سنة ٢٠٠٦ وسداد الفروق الضريبية ولا يوجد مستحقات ضريبية.

تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ / ٢٠١٠ وتم استلام نماذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق ضريبية بلغت ١,٨٧ مليون جنيه وتم الطعن عليها وأحالتها إلى لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتاريخ ٤ يوليو ٢٠١٨ بفروق ضريبية بلغت ٣٢٥ ٧٧٤ جنيه مصري وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٧٢ ٧٢٠ جنيه مصري والباقي مبلغ ٨٥٣ ٥٣ جنيه مصري جارياً إجراء تسويات لها.

تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٥ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية بلغت ٦٠,٧ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وجرى إعادة الفحص ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحميل قائمة الدخل بأى مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩.

ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

الشركة غير مسجلة بضرائب المبيعات (القيمة المضافة) حيث أن نشاطها التطوير العقاري وهو ليس من الأنشطة الخاضعة لضريبة المبيعات.

رابعاً: ضريبة الدمغة

تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٢ وقد بلغت الفروق الضريبية مبلغ ٦٦٦ ١٧٨ جنيه مصري طبقاً للاتفاق المباشر بالمأمورية، وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بتاريخ أول أكتوبر ٢٠١٤.

تم الفحص الضريبي للشركة عن سنة ٢٠١٣ وبلغت الفروق الضريبية مبلغ ٠٧٢ ١٧٥ جنيه مصري وقامت الشركة بسداد فروق الفحص ولا توجد أية التزامات ضريبية.

تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات ٢٠١٤/٢٠١٥ ولم يرد إلى الشركة أي مطالبات حتى الآن.

لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤١ - الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٨٠٠ مليون جنيه مصري.

٤٢ - فندق إيسترن المنتزة

تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا بيتش للأستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وفيما يلي البيانات المالية المعتمدة من مراقب حسابات الفندق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ :-

تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن المنتزة من شركة مرسيليا بيتش للأستثمار السياحي (الشركة المديرة) إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق عن كافة الحقوق الثابتة والواردة في هذا العقد ليصبح المحال إليه صاحب الحق الثابت فيها وفقاً للبند (٢/١٢) من عقد إدارة وتشغيل الفندق المبرم في أول مارس ٢٠١٦.

- قائمة اصول والتزامات التشغيل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح رقم
<u>جنيه مصري</u> ٨ ٧٦٥ ٦٦٣	<u>جنيه مصري</u> ١١ ٥٦٧ ٥٨١	
٤ ١٠٥ ٣٣٨	٥ ٤٩٨ ٨٦٣	
٧٤٥ ٥٩٢	٨٦١ ٢٠٢	(٢٤)
٤٣٧ ٨٧٣	٢٠١ ٥٦٤	
٢ ٢٠١ ٦٩٨	٣ ٧٣٠ ٧٩٠	
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	(٢٤)
<u>٨ ٧٦٥ ٦٦٣</u>	<u>١١ ٥٦٧ ٥٨١</u>	

الاصول المتداولة

التزامات متداولة

إحتياطي الاستبدال والتجديد

إحتياطي دعاية وعلان

حساب حصة الشركة المالكة في الأرباح

جارى الشركة المالكة - تمويل رأس المال العامل

- قائمة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
<u>جنيه مصري</u> ١٤ ٠٤٨ ٠٧٦	<u>جنيه مصري</u> ١٦ ٤٢٦ ٩٠٥
(٩ ٨٨٤ ٧٥٧)	(١٠ ٢٧٣ ٨٦٧)
<u>٤ ١٦٣ ٣١٩</u>	<u>٦ ١٥٣ ٠٣٨</u>
(٥٦١ ٩٢٣)	(٦٥٧ ٠٧١)
(٤٢١ ٤٤٣)	(٤٩٢ ٨٠٣)
(٩٧٨ ٢٥٥)	(١ ٢٧٢ ٣٧٤)
<u>٢ ٢٠١ ٦٩٨</u>	<u>٣ ٧٣٠ ٧٩٠</u>

إجمالي الإيرادات

إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات

إحتياطي دعاية وعلان

إحتياطي الاستبدال والتجديد

أتعاب شركة الإدارة

حصة الشركة المالكة في أرباح العام

٤٣ - الالتزامات والأصول المحتملة

بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٧٢ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٤٨ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٤٣ ألف جنيه مصري.

كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري شركة مرسيليا لإدارة الاصول (طرف ذات علاقة)

كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٢٩ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة إيصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٩,٥ مليون جنيه مصري.

٤٤ - الموقف القانوني

ورد بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ خطاب من رئيس الإدارة المركزية لتنمية المناطق السياحية، على ضرورة سداد مبلغ ١,١٥٠ مليون دولار أمريكي عن مشروع بلو باي العين السخنة وذلك لتجاوز الحد الأقصى للطاقت الأيوائية بالمشروع عن المسموح به مخالفة بذلك قرارات مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠١٤ و ٣٠ ديسمبر ٢٠١٤ في هذا الشأن وقد أفاد المستشار القانوني بالشركة الى ان هذه الغرامة قررت في عام ٢٠١٤ قبل الانتهاء من كافة الأعمال بالمشروع وأن العبرة هي بالمعانة عند تشغيل المشروع لبيان عدد الوحدات الفندقية بالكامل. وفي هذا الحالة سوف يتم تخفيض الغرامة إذا كانت الوحدات الفندقية تمثل ٢٥٪ من الطاقة الأيوائية للمشروع بالإضافة الى أن الشركة سوف تقوم بإنشاء المرحلة الثالثة للقريبة وستأخذ بعين الاعتبار متطلبات الهيئة والنسب المطلوبة حتى لا يتم سداد أية التزامات مالية وقد قدر المستشار القانوني للشركة وفقاً للمذكرة الواردة منه بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٧، أن الغرامة المتوقعة لا تتجاوز مبلغ ١٠٠ ألف دولار والقوائم المالية المستقلة المعروضة متضمنة مبلغ ١,٧٦ مليون جنيه المعادل لمبلغ ١٠٠ الف دولار أمريكي ضمن بند الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى - إيضاح (٢٩).

بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠١٩ ورد خطاب من محافظة مطروح - مركز مدينة العلمين موجه الى البنك الاهلي سوسيتيه جنرال يطلب توقيع الحجز على اية أموال سائلة أو منقولة أو أموال أو ممتلكات تخص الشركة لاستيفاء المبالغ المستحقة على الشركة لصالح مجلس مدينة العلمين محافظة مطروح بمبلغ ١٣ مليون جنيه مقابل حق انتفاع نظير التعدي على ارض ملك الدولة الواقعة جنوب قرية هدير وقد أفادت إدارة الشركة ومستشارها القانوني عدم صحة إجراءات الحجز حيث أن الأرض المذكورة تم تخصيصها لشركة إسكان مصر للتنمية العمرانية وليس لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وقد اتخذت إدارة الشركة الإجراءات القانونية والإدارية لرفع الحجز وتقديم المستندات المؤيدة لموقف الشركة القانوني ومازالت الإجراءات القانونية جارية.

٤٥ - المشروعات المستقبلية

تم توقيع مذكرة تفاهم مع شركة أملاك الإماراتية للتمويل وذلك تحت رعاية إحدى شركات البنك الأهلي المصري حيث تتضمن مذكرة التفاهم العمل على تطوير مشروع عمراني متكامل يضم أبراج سكنية وإدارية ومركز تجاري مصمم وفق المعايير العالمية وفندق متكامل والخدمات والمرافق بالإضافة إلى المساحات المخصصة لمنطقة النوادي والمنشآت الاجتماعية ويقام المشروع على أرض مساحتها ٦٧٦ ٤٢ متر مربع مملوكة لشركة أملاك للتمويل تتميز بموقعها على شارع النصر في منطقة مدينة نصر بالقاهرة ومن المتوقع أن يستمر المشروع على مدار الخمس سنوات القادمة.

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٨ على إبرام عقد شراكة مع شركة الرقى للتطوير العمراني (طرف ذات علاقة) لتطوير مشروع سياحي ترفيهي متكامل ويقام المشروع على أرض مساحتها (٧٣٢٢ ٤٠١) م^٢ المملوكة لنقابة معلمى شمال البحيرة بكفر الدوار والتي تقع في سيدى عبد الرحمن بمحافظة مطروح ومن المتوقع أن يتم تنفيذ المشروع في موعد أقصاه (٤٢) شهر من تاريخ استلام التراخيص.

٤٦ - المعاملات غير النقدية

لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد مايلي من قيم التغيرات في عناصر الأصول والالتزامات التي لا تمثل تغير في النقدية، وفيمايلي بيان بالمعاملات غير النقدية المشار اليهما بعالية:

رقم	إيضاح	٢٠١٩/١٢/٣١
(٣٧)	رأس المال - توزيعات أسهم مجانية	١٢ ٠٠٠ ٠٠٠
(٢٩)	دائنو توزيعات الأرباح المرحلة	٤ ٦١٥ ٥٤١
(١٤)	مشروعات تحت التنفيذ	(١٦ ٦١٥ ٥٤١)
(١٧)	أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل	(٦١ ٣٦٠ ٠٨١)
(٢٢)	أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل	٣٢ ٣٢٨ ٠١٢
		٢٩ ٠٣٢ ٠٦٩

٤٧- أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

١-٤٧ ترجمة العملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة وفي تاريخ القوائم المالية المستقلة يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الدخل المستقلة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

٢-٤٧ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإعتراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٤٧-٢ ج) والخسائر الناتجة عن إضمحلال القيمة (٤٧-٣ ب).

تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول في حالة إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية إنشاء تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض الذي تم اقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة لإحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الاراضي حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، هذا وتقوم إدارة الشركة بإعادة النظر في الاعمار الإنتاجية للأصول الثابتة دورياً لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الاعمار المقدر سابقاً وإذا وجد اختلاف جوهري يتم حساب اهلاك الاصول وفقاً للمدة المتبقية من العمر الإنتاجي المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره لأغراض حساب الإهلاك.

العمر الإنتاجي	البيان
سنة	مبانى وإنشاءات
٥٠	أثاث ومفروشات
١٠-٨	أجهزة ومعدات كهربائية
٩-٥	وسائل نقل وانتقال
١٠-٥	آلات ومعدات - محطات تحلية
١٥-١٠	أجهزة اتصال
٤	أجهزة وبرامج حاسب آلى
٥-٤	تجهيزات
١٠	

- عند وجود جزء من الأصل عمره الانتاجي مختلف عن تلك الأصول فإنه يتم احتساب إهلاك منفصل له.

د- يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة بمقارنة المتحصلات من عملية التخلص مع القيمة الدفترية لتلك الأصول، ويتم تحميلها على قائمة الدخل ببند (إيرادات ومصروفات تشغيل أخرى).

٣-٤٧ التاجير التشغيلي

المدفوعات تحت حساب التاجير التشغيلي (ناقصاً أي خصومات تم الحصول عليه من المؤجر) يتم الاعتراف بها كمصروف في قائمة الدخل المستقلة بطريقة القسط الثابت طبقاً لأساس الاستحقاق.

٤-٤٧ مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتنت من أجله.

٥-٤٧ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولى

تتمثل الاستثمارات العقارية في الاراضى المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الاراضى والمباني المؤجرة (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات في تاريخ المركز المالي الا اذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأي من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب- الاهلاك

يتم تحميل الاهلاك على قائمة الدخل المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقاري، وفيما يلي بياناً بالاعمار الإنتاجية المقدره:

الاصل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
تجهيزات	١٠

٦-٤٧ الترتيبات المشتركة

الترتيبات تحت السيطرة المشتركة هي عمليات السيطرة المشتركة التي يتطلب تشغيلها استخدام الأصول والموارد الأخرى لأصحاب حصص المشاركة ويستخدم كل صاحب حصة أصوله الثابتة الخاصة وكذا المخزون المملوك له، ويتحمل هو أيضاً مصروفاته والتزاماته ويدير تمويله الخاص، والذي يمثل التزاماته الخاصة. وعادة ما ينص عقد المشاركة ان الإيرادات الناتجة من بيع الوحدات المشتركة واية مصروفات يتم تحملها تقسم بين حاملي الحصص وتتمثل أهم عمليات الشركة المشتركة في مشروع بيتش ٤ ومشروع مرسيليا فلورنس ومشروع مرسيليا بلوباي - العين السخنة ومشروع مرسيليا الحياة اليكس بارك (إيضاحات أرقام (١٩) ، (٢٩)).

٧-٤٧ الأدوات المالية

تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - إن وجدت - ، قروض ومديونيات، وأصول مالية متاحة للبيع.

تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة - أن وجدت - بين الفئات التالية: التزامات مالية مبنوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

١٧-٧-٤٧ الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية للالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح المجموعة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية. تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي عامسريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في عاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية.

او إذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل او التزام بالنتائج عن الحقوق او الالتزامات الناشئة او المحتفظ بها عند التحويل.

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، و فقط عندما تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للنفاد لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

٢٧-٧-٤٧ الأصول المالية غير المشتقة - القياس

١٧-٢-٧-٤٧ الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة او تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح او الخسائر عند تكبدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في الأرباح او الخسائر.

٢٧-٢-٧-٤٧ القروض والمديونيات

يتم قياس هذه الأصول - أن وجدت - عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤٧-٢-٣ الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعند استبعاد هذه الأصول يتم اعادة تبويب الارباح او الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الارباح او الخسائر.

٤٧-٢-٤ استثمارات مالية في شركات تابعة

يتم إثبات الاستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة مخصوماً منها ايه خسائر اضمحلال في قيمتها. هذا وتقوم الشركة بتقييم الاستثمارات الخاصة بها في تاريخ القوائم المالية المستقلة وفي حالة اضمحلال القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار عن قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذا الاستثمار بقيمة خسائر الاضمحلال وتحميله على قائمة الدخل وفي حالة الارتفاع في القيمة في فترات لاحقة يتم اضافة هذا الارتفاع الي قائمة الدخل وذلك في حدود ما سبق تحميله على قوائم الدخل المستقلة خلال فترات مالية سابقة.

٤٧-٨ وحدات تامة جاهزة للبيع

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٤٧-٩ أعمال تحت التنفيذ

- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة في حساب أعمال تحت التنفيذ وذلك لحين إتمام هذه الأعمال حيث يتم قيد تكاليف الوحدات المببعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، ويتم قيد الأعمال تحت التنفيذ بالقوائم المالية المستقلة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

- يتم توزيع التكاليف غير المباشرة على مراكز الربحية للوحدات المدرة للربح نتيجة البيع وفقاً لأسعار البيع المتوقعة أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للتشغيل بالمستقبل ويتم إعادة النظر دورياً في تلك التكاليف الموزعة في ضوء التكاليف الفعلية وفي حالة وجود فروق يتم تحميلها أو إستبعادها من التكاليف السابق تحميلها ويتم إستهلاك التكلفة المحملة على العمر المتبقى.

٤٧-١٠ المدينون وأوراق قبض

- يتم إثبات المدينون وأوراق القبض بالقيمة الاسمية ناقصاً قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد المدينون وأوراق القبض بقيمة الديون المشكوك في تحصيلها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتوقعة عن عدم استرداد تلك الأرصدة المدينة (٤٧-١٣) ويتم تبويب المبالغ التي من المتوقع تحصيلها خلال عام ضمن الأصول المتداولة بينما المبالغ المتوقع تحصيلها في مدة تزيد عن عام فيتم عرضها ضمن الأصول طويلة الأجل.

- ويتم اثبات العملاء واوراق القبض والمدينون طويلة الاجل مبدئياً بالقيمة العادلة، ثم يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال.

١١-٤٧ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب والشيكات تحت التحصيل والتي لا تتجاوز ثلاثة شهور وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالشركة وذلك لاغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

١٢-٤٧ التأجير التمويلي

يتم إثبات الأصول المستأجرة وفقاً لإتفاقيات التأجير التمويلي المشار إليها بالإيضاحات ارقام (١٨)، (١٣) ضمن بند الأصول الثابتة أو الاستثمار العقاري بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار ويتم إهلاكها على مدار العمر الإنتاجي المقدر لها وفقاً للسياسات والمعدلات المطبقة على الأصول المماثلة، ويتم إثبات الدائنية ضمن بند الالتزامات طويلة الأجل - إتفاقيات التأجير التمويلي (فيما عدا الجزء القصير الأجل الظاهر ضمن الالتزامات المتداولة) وذلك بقيمة المستخدم من إتفاقية التأجير التمويلي مضافاً إليه أية فوائد مستحقة حتى تاريخ القوائم المالية المستقلة وذلك بعد خصم قيمة الأقساط المسددة. هذا ويتم تحميل قائمة الدخل المستقلة عن العام بقيمة المصروفات التمويلية التي تخص العامل إلا إذا ما كان تحمل الشركة لها يرجع مباشرة الى اصول مؤهلة للرسملة وعندئذ يتم رسملة تلك المصروفات على الاصول المؤهلة لذلك (إيضاح ١٣).

إذا ما اسفرت معاملات البيع وإعادة الاستئجار عن أصل مستأجر يفى بشروط التأجير التمويلي عندئذ يعترف الأصل المعاد استئجاره على أساس قيمته الدفترية السابقة على ان يعترف بأى ربح او خسارة ناتجة عن البيع على مدى عام عقد الايجار. ايضاح رقم (٤٨).

١٣-٤٧ الاضمحلال

أ- الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالي مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له أو لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل.

يتم قياس خسارة الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلي للأصل. يتم قياس خسائر الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة.

يتم إجراء اختبار الاضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة. وبالنسبة للأصول المالية الأخرى والتي يمكن تبويبها في مجموعات في ضوء خصائص خطر الائتمان فإنه يتم إجراء اختبار الاضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان.

يتم الاعتراف بكافة خسائر الاضمحلال في قائمة الدخل. هذا ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل إذا ما كان الانخفاض في قيمته يدل على حدوث الاضمحلال.

يتم إلغاء خسائر الاضمحلال إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الاضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل. يتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

ب- الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف المخزون والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال 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 وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.

١٤-٤٧ رأس المال

أ- الأسهم العادية

يتم إثبات التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية وخيارات الاكتتاب في الأسهم كتخفيض من حقوق الملكية.

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتغير في حقوق الملكية وتبويب الأسهم المشتراه كأسهم خزانة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

ج- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في العام التي يتم فيها إعلان التوزيع.

١٥-٤٧ القروض

يتم الاعتراف أولاً بالقروض والتسهيلات الائتمانية بفوائد بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف ذات العلاقة. وبعد الاعتراف الأولى يتم إثبات هذه القروض بالقيمة المستهلكة مع الاعتراف بأي فرق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الدخل على مدار عام كل قرض على حده على أساس سعر الفائدة الفعلية.

١٦-٤٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتم الاعتراف الأولى بالموردين والأرصدة الدائنة بالقيمة العادلة مخصوماً منها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلية.

١٧-٤٧ المخصصات

١٧-٤٧-١ يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. وإذا كان الأثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

٢-١٧-٤٧ مخصص استكمال أعمال

يتم إثبات مخصص استكمال أعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال التشطيبات وأعمال مرافق المشروع في صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقاً لشروط التعاقد) والتي تحددها الإدارة الهندسية للشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم في نهاية كل عام مالية لحين الانتهاء من كافة أعمال المشروع.

١٨-٤٧ الإيراد

أ- **إيراد المبيعات**
يتم إثبات إيراد المبيعات من بيع الوحدات السكنية المهنية والتجارية والخدمات والفيلات المتعاقد عليها عند التسليم طبقاً لشروط التعاقد وعندما يكون هناك تأكيد من كون شروط البيع نهائية وقابلة للتفويض.

ب- **إيراد التأجير**
يتم الاعتراف بإيراد تأجير الاستثمار العقاري (بالصافي بعد أي خصومات) بقائمة الدخل على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار.

ج- **الفوائد الدائنة**
يتم إثبات الفوائد الدائنة في قائمة الدخل باستخدام معدل الفائدة الفعال وفقاً لأساس الاستحقاق.

١٩-٤٧ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في العام المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

أ- **تكاليف الاقتراض**
يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الدخل باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (السارى) وفقاً لأساس الاستحقاق.

ب- **رسملة تكلفة الاقتراض**
يتم رسملة تكلفة الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتهلك على مدى العمر الانتاجي المقدر له وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلى على الأصل وخلال العام التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الاقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معداً للاستخدام.

ب- **نظام التأمينات والمعاشات للعاملين**
تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية. يساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجر. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل وفقاً لأساس الاستحقاق.

ج- **ضريبة الدخل**
تتضمن ضريبة الدخل على أرباح السنة كلا من ضريبة السنة والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الدخل المستقلة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، وتتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للفترة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية المستقلة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.

ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

د- الفوائد المدينة

يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات انتمانية بفوائد في قائمة الدخل باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (الساري) ووفقاً لأساس الاستحقاق.

٢٠-٤٧ نصيب السهم في الأرباح

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية. ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح والخسارة الفترة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

٢١-٤٧ الاحتياطات

طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيد هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

٢٢-٤٧ إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية لاستخدامها للأدوات المالية:

* خطر الائتمان * خطر السيولة * خطر السوق

ويوضح 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 الإفصاحات الكمية الإضافية ضمن الإيضاحات المتضمنة في هذه القوائم المالية. يتولي 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 الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءً ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

٢٢-٤٧ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر تعرض الشركة لخسائر مالية في حالة عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء ومدينو الشركة.

العملاء وأوراق القبض والمدينون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل. وتعمل الشركة على الحد من هذا الخطر من خلال البيع لمجموعة كبيرة من العملاء ذوي سمعة جيدة بقيم متقاربة لكل عميل وفقاً لتصنيف الوحدات المبيعة ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان على عملاء محددين بالإضافة إلى الحصول على ضمانات مختلفة وفقاً للشروط التعاقدية بعقود البيع.

النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المنفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملائمة انتمانية عالية ومستقرة.

٤٧-٢٢-٢ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة بالتزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو الحاق الضرر بسمعة الشركة، كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة تكاليف الاعمال ومصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٤٧-٢٢-٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في التغيرات في الأسعار-إن وجدت-والتي تنشأ من التغير في اسعار الصرف والفوائد والتي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. وتقوم إدارة الشركة بادارة خطر السوق بهدف حصر ذلك الخطر في حدود مقبولة والسيطرة عليه وتعظيم عوائد الشركة.

خطر أسعار الصرف

تتعرض الشركة لخطر أسعار الصرف-إن وجدت- على المعاملات التي تتم بعملات أجنبية بخلاف عملة القيد بالدفاتر والتي تتمثل بصفة أساسية في الدولار الأمريكي. وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات النقدية التي تتم بالعملات الأجنبية فإن الشركة تتأكد من أن صافي تعرضها لخطر العملات مضمون عند مستوى مقبول من خلال التدفقات النقدية المتولدة من خلال التشغيل الاساسي للشركة ومن خلال شراء أو بيع العملات الأجنبية بالأسعار الفورية عندما يكون ذلك ضروريا لمواجهه عدم التوازن قصير الأجل. الأمر الذي من خلاله يوفر تحوط اقتصادي للشركة دون الدخول في عمليات مشتقات.

خطر سعر الفائدة

تتعرض الشركة لخطر التقلبات في أسعار الفائدة خاصة تلك المتعلقة بعمليات الاقتراض والتسهيلات الائتمانية حيث أن عمليات الاقتراض ذات سعر الفائدة المتغير تعرض الشركة لخطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية وكذلك عمليات الاقتراض ذات سعر الفائدة الثابت تعرض الشركة إلى مخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة ولا تدخل الشركة في معاملات تبادل سعر الفائدة.

وتتمثل الإستراتيجية المطبقة للحماية ضد مخاطر تقلبات أسعار الفائدة إلى إيجاد قدر من التوازن في الهيكل التمويلي للشركة من خلال مزيج من العقود التمويلية ذات سعر الفائدة الثابت والمتغير بناء على توقعات الإدارة للتغير في أسعار الفائدة.

خطر أسعار السوق الأخرى

ينشأ هذا الخطر من خطر التغير في أسعار أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع التي تحتفظ بها الشركة - إن وجدت - وتراقب إدارة الشركة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها - إن وجدت - بناء على مؤشرات السوق أو التقييم الموضوعي للقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم. وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار على حدة وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة. إن الهدف الأساسي لإستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات وتستعين الإدارة بالاستشاريين الخارجيين في هذا الشأن.

٤٧-٢٢-٤ 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. ويتولى مجلس الإدارة متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافي إيرادات النشاط مقسوما على إجمالي حقوق الملكية كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين - إن وجدت-، كذلك لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

٤٧-٢٣ التقارير القطاعية

يتمثل القطاع في عنصر قابل للتمييز في الشركة ويشارك في تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات مرتبطة ببعضها البعض (قطاع النشاط)، أو تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات في بيئة إقتصادية محددة (قطاع جغرافي) والتي تخضع لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك التي تخضع لها قطاعات الأنشطة الأخرى. يعتمد الشكل الأساسي للتقارير القطاعية على قطاعات النشاط.

٤٨ - إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ بإصدار القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة وقد تم النشر بالوقائع المصرية بتاريخ ٧ ابريل ٢٠١٩ وفيما يلي اهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.		يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين و٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.
	٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تنويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدي للأصل المالي.		
	٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الأضمحلل للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الأضمحلل لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الاولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	
	٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ - معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"		تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو المعدلة
			معايير محاسبة مصري جديد (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"
	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويلغيها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥. ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد المعدل ٢٠١٥. ١- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلاً من نموذج المنافع والمخاطر. ٢- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة. ٣- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد. ٤- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.	
	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	١. يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغيه. ٢. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٣. بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤. بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير. ٥. بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.	معايير محاسبة مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير"
يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" في نفس التوقيت.	وقد قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٩ لعقود التأجير التي كانت تخضع لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته الذي تم إلغائه واستبدل بقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.		
يسري المعيار رقم (٤٩) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" في نفس التوقيت.	بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) (٤٩) على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.		

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاي العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزاي العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
إصدار تفسير محاسبي مصري رقم (١) "ترتيبات امتيازات الخدمات العامة"	يقدم هذا التفسير إرشادات بشأن المحاسبة من قبل المشغلين لترتيبات امتياز الخدمة العامة من كيان عام - الى كيان خاص، وذلك لتشديد وتشغيل وصيانة البنية التحتية للمنافع العامة - مثل الطرق، والكباري والأنفاق، والمستشفيات، والمطارات، ومرافق توزيع المياه، وإمدادات الطاقة وشبكات الاتصالات ... إلخ. ويمنح هذا التفسير خيار الاستمرار في تطبيق المعالجة السابقة لترتيبات امتيازات الخدمة العامة القائمة قبل ١ يناير ٢٠١٩ للمنشآت التي كانت تعترف وتقوم بقياس أصول هذه الترتيبات على أنها أصول ثابتة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة" واهلاكاتها" إلى حين انتهاء مدتها.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري التفسير رقم (١) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح"	تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المستقلة أو المجموعة أو المفردة المصدرة لجميع المنشآت.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او المعدلة
يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	<p>- تم الغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. وبناء على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من:</p> <p>- معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة.</p> <p>- معيار المحاسبة المصرية رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"</p>	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الاستثمار العقاري"
يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتطلب من المنشأة تقديم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغيرات الناشئة من تدفقات نقدية أو تغيرات غير نقدية.	معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"

٤٩ - الحسابات النظامية

١-٤٩ العملاء واوراق قبض المدينة

جنيه مصري

١٦ ٩٨٣ ١٩٠

البيان

تتمثل في حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري في قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.

١٦ ٩٨٣ ١٩٠

٢-٤٩ عملاء دفعات حجز

جنيه مصري

١٦ ٩٨٣ ١٩٠

البيان

تتمثل في قيمة دفعات الحجز التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.

١٦ ٩٨٣ ١٩٠