

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتقرير مراقب الحسابات عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	٢-١
قائمة المركز المالي المستقلة	٤-٣
قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة	٥
قائمة الدخل الشامل المستقلة	٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة	٧
قائمة التدفقات النقدية المستقلة	٨
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة	٦٢-٩

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

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 ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر 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

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وفيما عدا ماسيتم 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 رأي 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 تفصيلاً بالإيضاحات أرقام (٢٧) و (٥١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، يتضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ منسرفة بمعرفة العضو المنتدب السابق خلال عام ٢٠٢١، وقد قامت إدارة الشركة برفع دعوى قضائية تطالب فيها بتحصيل تلك المبالغ المنسرفة، ولم تقم باحتساب خسائر اضمحلال لمقابلة احتمالية عدم التحصيل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا أثر التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا حصلنا على البيانات الموضحة في الفقرة أعلاه فمن رأينا أن القوائم المالية غير المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي الغير مجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتنفعاتها النقدية غير المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

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.

فارس عامر امام عامر

سجل مراقبي حسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٣٠)
KPMG حازم حسن

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣	٢١٢ ٣١٣ ٢٨٢	(١٧)	الأصول الثابتة
٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠	(١٩)	استثمارات في شركات تابعة
٤١٤ ٤٠٨ ٦٦٣	٣٣٢ ١٣٣ ٢٥٥	(٢٠)	أعمال تحت التنفيذ
١٦١ ٦٩٤ ٥٤٣	١٨٦ ١٢٢ ٢١٣	(٢١)	استثمارات عقارية
١٠٥ ٥٤٥ ٠٩٠	١٧ ٤٢٠ ٧٣٠	(٢٢)	أرصدة مدينة طويلة الأجل
٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	٧ ٦٤١ ٧٠٧	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٢ ٣٥٠ ٦٢٦	٥٣٥ ١٩٣	(١-٣٨)	أصول حق انتفاع
٩٧٥ ٨٥٧ ٩٣٩	٧٦٥ ٠١٠ ١٣٠		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٧ ١٥٦ ١٤٧	١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	(٢٤)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠	٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	(٢٥)	أعمال تحت التنفيذ
٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨	٤١ ٣٢٣ ٨٥٦	(٢٢)	أرصدة مدينة قصيرة الأجل
٤٤٢ ٤٣٢ ٦٧٧	٥٤٣ ٢٦٥ ٢٥٦	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٢٤ ٧٤٢ ١١٢	٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	(١-٢٦)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٣٣٠ ٧٣٥ ٥٧٦	٢٦٨ ٠٥٣ ٥٤٢	(٢٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٢٧ ٧٤٨ ٩٤٠	٢٢٤ ٠١٢ ٧٢٩	(٢٨)	النقدية وما في حكمها
١ ٤٥٢ ١٧٢ ٧٧٠	١ ٦٨٣ ٢٩٧ ٠٦٦		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٤٢٨ ٠٣٠ ٧٠٩	٢ ٤٤٨ ٣٠٧ ١٩٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٤٢)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١	(٤٢-٤٤)	إحتياطي قانوني
١٢ ٥٩٣ ١٩٨	٩ ١٩٢ ٥٣٣	(٤٢-٥٠)	الأرباح المرحلة
١١٨ ٢٩٨ ٠٢٨	١١٨ ٥٤٧ ٦١٤		مجموع حقوق الملكية (ما بعده)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع: المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١٨ ٢٩٨ ٠٢٨	١١٨ ٥٤٧ ٦١٤		مجموع حقوق الملكية (ما قبله)
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٣٤ ٨٩٨ ١٩٢	١٣٧ ٥٠٩ ٤٧٦	(٣٧)، (٢-٣٨)	التزامات عقود تأجير
٦ ٣٠٧ ٨٣٧	١ ٢٧٠ ٨٢٨	(٣٩)	التزامات تمويل عقارى
٩ ٤٦٥ ٧٨٧	١١٢ ٠٢٨ ٩٣٠	(٣٥)	أوراق دفع
٣٨٣ ٦٧٢ ٢١١	٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	(٣٦)	عملاء دفعات حجز
٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	(٤١)	أرصدة دائنة أخرى
٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	٥٠ ١٦٧ ٧٨٤	(١٠-١٥)	التزامات ضريبية مؤجلة
٨٥٩ ٥٢٣ ٤٣٣	٦٤٧ ٨١٣ ٠٣٥		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	(٣٢)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٦٩٦ ٠٢٩ ١٠٤	٥١٥ ٢٩١ ٥٨٢	(٣٣)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
٢٧٤ ٨٧٥ ٩٥٢	٤٢٢ ٣٠٧ ٠٣٦	(٣٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٣ ٣٩٠ ٩٦١	٤٠ ٧٤٦ ٣٤٢	(٢-٢٦)	المستحق للطراف ذات العلاقة
١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢	٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١	(٣٦)	عملاء دفعات حجز
٣ ٤٩١ ٦٦٦	١ ١٧٥ ٩١٦		إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٤٩ ٠٥٦ ٠٠٦	٣٩ ٧١٩ ٢٠٥	(٤٠)	المستحق من التزامات طويلة الأجل
١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	(٢٩)	مخصص استكمال اعمال
١ ٤٥٠ ٢٠٩ ٢٤٨	١ ٦٨١ ٩٤٦ ٥٤٧		مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٤٢٨ ٠٣٠ ٧٠٩	٢ ٤٤٨ ٣٠٧ ١٩٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٢) تعتبر متممة لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
■ تقرير مراقب الحسابات "مرفق".



العضو المنتدب

د/ شريف الصفطاوى

المدير المالي

أ/ محمد سامى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٥٣٠ ٢٨٣ ٩٨٤	٤٤٦ ١١٧ ٧٩٥	(٧)	إيرادات النشاط
(٤٣٢ ٧٢٦ ٥٢٧)	(٣٨٧ ١٧٢ ٥٠٥)	(٨)	تكلفة النشاط
٩٧ ٥٥٧ ٤٥٧	٥٨ ٩٤٥ ٢٩٠		مجمّل الربح
			<u>يضاف / (يخصم):</u>
٣٧ ٩٠٨ ٦١٧	٣٣ ٣٨٦ ٤٠٠	(٩)	إيرادات أخرى
(٣٢ ١١٤ ١٢٢)	(٣٦ ١٤٧ ٩٧٤)	(١٠)	مصرفوات إدارية وعمومية
(٥٩٧ ٢٥٥)	٥ ٨٨٨ ٢٣٩	(١٣)	رد / (خسائر) الائتمان المتوقعة
(٤٩ ٤١٣ ٥٤٦)	(٤٢ ١١٦ ٩٦٧)	(١١)	مصرفوات أخرى
٥٣ ٣٤١ ١٥١	١٩ ٩٥٤ ٩٨٨		الأرباح الناتجة عن التشغيل
--	٩ ٢٦٣ ٩٧٦	(١٤)	إيرادات إستثمارات في شركات تابعة
٣٩٩ ٦٩٢	٨٥٦ ٩٠٩	(٢-١٢)	إيرادات تمويلية
(٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣)	(١٨ ٨٦٤ ١٢٢)	(١-١٢)	مصرفوات تمويلية
(٢٣ ٣٨٩ ٠٥١)	(١٨ ٠٠٧ ٢١٣)		صافي (المصرفوات) التمويلية
٢٩ ٩٥٢ ١٠٠	١١ ٢١١ ٧٥١		صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٩ ٤٢٤ ٨٢٥)	(٩ ٧٩٥ ٧١٠)	(١٥)	ضريبة الدخل
٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	١ ٤١٦ ٠٤١		صافي أرباح العام
٠,١٩٨	٠,٠١٤	(١٦)	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في أرباح (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٢) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	١ ٤١٦ ٠٤١	صافي أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الآخر
<u>٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥</u>	<u>١ ٤١٦ ٠٤١</u>	اجمالي الدخل الشامل عن العام

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٢) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إيضاح رقم	رأس المال المدفوع جنيته مصري	الاحتياطي القانوني جنيته مصري	الأرباح المرحلة جنيته مصري	صافي أرباح العام الفترة جنيته مصري	الإجمالي جنيته مصري
الرصيد في أول يناير ٢٠٢١ أثر التطبيق المبذول لمعيار المحاسبة رقم (٤٧) الأدوات المالية	٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٩٠.٩٩٦.٤	٩٧٥.٩٧١	١٩.٨٩٧.٣٢٤	١.٠٥٥.٦٧.٢٥٩
(٥-٤٢)	--	--	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	(٨.٠٠٢.٢٦٣)
الرصيد في أول يناير ٢٠٢١ المعاملات مع مساهمي الشركة	٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٩٠.٩٩٦.٤	١.٧٥٧.٧٠.٨	١٩.٨٩٧.٣٢٤	٩٧.٥٦٤.٩٩٦
المحول من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى الأرباح المرحلة	--	--	١٩.٨٩٧.٣٢٤	(١٩.٨٩٧.٣٢٤)	--
(٤-٤٢)	--	٩٩٤.٨٦٦	(٩٩٤.٨٦٦)	--	--
المحول إلى الاحتياطي القانوني	--	--	٣.٠٠٠.٠٠٠	--	٣.٠٠٠.٠٠٠
رد توزيعات أرباح للمساهمين	--	--	(٢.٧٩٤.٢٤٣)	--	(٢.٧٩٤.٢٤٣)
توزيعات أرباح عاملين	٢٨.٨٠٠.٠٠٠	--	(٢٨.٨٠٠.٠٠٠)	--	--
توزيع أسهم مجانية لزيادة رأس المال	٢٨.٨٠٠.٠٠٠	٩٩٤.٨٦٦	(٩.٦٩١.٧٨٥)	(١٩.٨٩٧.٣٢٤)	٢.٥٧٥.٧٥٧
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	٢٨.٨٠٠.٠٠٠	٩٩٤.٨٦٦	(٩.٦٩١.٧٨٥)	(١٩.٨٩٧.٣٢٤)	٢.٥٧٥.٧٥٧
الدخل الشامل	--	--	--	٢٠.٥٢٧.٢٧٥	٢٠.٥٢٧.٢٧٥
صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	--	--	--	٢٠.٥٢٧.٢٧٥	٢٠.٥٢٧.٢٧٥
إجمالي الدخل الشامل	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣.٠	(٧.٩٣٤.٠٧٧)	٢٠.٥٢٧.٢٧٥	١١٨.٢٩٨.٠٢٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣.٠	(٧.٩٣٤.٠٧٧)	٢٠.٥٢٧.٢٧٥	١١٨.٢٩٨.٠٢٨
الرصيد في أول يناير ٢٠٢٢	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣.٠	(٧.٩٣٤.٠٧٧)	٢٠.٥٢٧.٢٧٥	١١٨.٢٩٨.٠٢٨
المعاملات مع مساهمي الشركة	--	--	٢٠.٥٢٧.٢٧٥	(٢٠.٥٢٧.٢٧٥)	--
المحول من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إلى الأرباح المرحلة	--	٦٢٦.٢٥١	(٦٢٦.٢٥١)	--	--
(٤-٤٢)	--	--	(١.١٦٦.٤٥٥)	--	(١.١٦٦.٤٥٥)
المحول إلى الاحتياطي القانوني	--	--	(١.١٦٦.٤٥٥)	--	--
توزيعات أرباح عاملين وأعضاء مجلس الإدارة	٣.٠٢٤.٠٠٠	--	(٣.٠٢٤.٠٠٠)	--	--
توزيع أسهم مجانية لزيادة رأس المال	٣.٠٢٤.٠٠٠	٦٢٦.٢٥١	١٥.٧١٠.٥٦٩	(٢٠.٥٢٧.٢٧٥)	(١.١٦٦.٤٥٥)
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	٣.٠٢٤.٠٠٠	٦٢٦.٢٥١	١٥.٧١٠.٥٦٩	(٢٠.٥٢٧.٢٧٥)	(١.١٦٦.٤٥٥)
الدخل الشامل	--	--	--	١.٤١٦.٠٤١	١.٤١٦.٠٤١
صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	--	--	١.٤١٦.٠٤١	١.٤١٦.٠٤١
إجمالي الدخل الشامل	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣١.٠٨١	٧.٧٧٦.٤٩٢	١.٤١٦.٠٤١	١١٨.٥٤٧.٦١٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣١.٠٨١	٧.٧٧٦.٤٩٢	١.٤١٦.٠٤١	١١٨.٥٤٧.٦١٤

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٢) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
٢٩ ٩٥٢ ١٠٠	١١ ٢١١ ٧٥١		صافي أرباح العام قبل الضرائب
١٥ ٩٣٥ ٠٢٨	١٤ ٧٨٢ ٥٦١	(١٧)، (٢١)، (٣٨-١)	يتم تسويته كما يلي: إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك أصول حق إنتفاع
٥٩٧ ٢٥٥	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	(٢٧)، (١٣)	(رد) / خسائر الأئتمان المتوقعة
--	(٩ ٢٦٣ ٩٧٦)		إيرادات إستثمارات في شركات تابعة
(٣ ٠٢٤ ٧٠٦)	(٢ ٨٣٢ ١٤٧)	(٩)	(أرباح) رأسمالية
٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣	١٨ ٨٦٤ ١٢٢	(١-١٢)	فوائد تمويلية
٦٧ ٢٤٨ ٤٢٠	٢٦ ٨٧٤ ٠٧٢		
التغير في			
٧٠ ٠٥٧ ٠٧٦	(٣٦ ٩٦٧ ٥٦٦)	(٢٠)، (٢٥)، (٢٤)	اعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
٧٢ ٠٥٤ ٧٩١	(٤٣ ٧٠٤ ٢٦٢)	(٢٣)	عملاء واوراق قبض
(٤٠ ٣٩٩ ٥٥٣)	٦٨ ٥٧٠ ٢٧٢	(٢٧)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥٨ ٢٩٢ ٢٥٥	(١٧ ٢٠٨ ٢٣٥)	(١-٢٦)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢١ ٨٠٨ ٧٢٣	٢٠٩ ٥١٩ ٣٠٥	(٣٣)، (٣٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(١١٢ ١٤٣ ٧٩٥)	(١٤٣ ٧٤٤ ٨٠٦)	(٣٥)	أوراق دفع
(٣٠٨ ٥٥٥ ٤٩٨)	(٩٦ ١٥٩ ٨٠٦)	(٣٦)	عملاء أرسدة دائنة
١٤ ٠٦١ ٤٧٦	١٥ ٦٩٢ ٩٥٩	(٢-٢٦)	المستحق لأطراف ذات علاقة
١١ ٦٠٤ ٧٣١	(١٨ ٨٤٥ ٠٥٨)	(٢٩)	التغير في مخصص استكمال اعمال
(١٣ ٢١٧ ٧٤٨)	٩٧ ٣٥٠ ٠٣٢	(٢٢)	الترتيبات المشتركة
٤٠ ٨١٠ ٨٧٨	٦١ ٣٧٦ ٩٠٧		
(٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣)	(١٨ ٨٦٤ ١٢٢)	(١-١٢)	فوائد مدفوعة
١٧ ٠٢٢ ١٣٥	٤٢ ٥١٢ ٧٨٥		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
(٦ ٧٩٤ ٣٩٣)	(٦ ٩٧٨ ٧٤١)	(٢١)، (١٧)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة واستثمارات عقارية
١٩٧ ٣٩٥	٦ ٤٠٢ ٠٠٠		مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية
(٦ ٥٩٦ ٩٩٨)	(٥٧٦ ٧٤١)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
٢٥ ٨٩٧ ٩٨٣	(١٠٦ ٦٢٥ ٩٢٨)		التغير في ارسدة دائنة أخرى
٢٦٩ ٢٨٢	٧١ ٤٣٠ ٤٧٦	(٣٢)	متحصلات من بنوك - تسهيلات ائتمانية
(١٢ ٤٣٥ ٢٦٣)	(٨ ٣٩٠ ٩٥٥)	(٣٩)	مدفوعات نقدية للالتزامات تمويل عقارى
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	(٣٨)	مقبوضات نقدية من الالتزامات عقود تأجير
(٤٩ ٤٢١ ٢٥٩)	(٤٧ ٩٢٢ ١٣٢)	(٣٧)، (٣٨)	مدفوعات نقدية للالتزامات عقود تأجير
(١٠ ٦٨٩ ٢٥٧)	٥٤ ٣٢٧ ٧٤٥		صافي النقدية المتاحة من/ (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٢٦٤ ١٢٠)	٩٦ ٢٦٣ ٧٨٩		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
--	(٧٥ ٣٨٠ ٦٢٥)		التغير في الودائع لأجل
٤ ٧٧٣ ٨٦١	٤ ٥٠٩ ٧٤١		النقدية وما في حكمها في أول العام
٤ ٥٠٩ ٧٤١	٢٥ ٣٩٢ ٩٠٥	(٢٨)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٢) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

٢-١ يتمثل غرض الشركة فى تقسيم اراضى البناء والزراعية 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 تتدمج 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 ليشتمل في القيام بكافة اشكال التنمية والتطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضي والمشاركة عليها وتنميتها وإقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحي وتجاري وإداري وسكني) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيره، وذلك بغرض البيع أو التأجير أو الإدارة أو المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضى البناء والاراضى 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 تتدمج 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 التجارى.

٤-١ وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ على تعديل قيد ونقل اسهم الشركة من سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة لتصبح مقيدة بالبورصة المصرية - السوق الرئيسى على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.

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 ٢٨ فبراير ٢٠٢٣.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

يتم اعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم أثباتها بالقيمة العادلة والتكلفة المستهلكة.

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٥٠).

٣- عملة التعامل وعملة العرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط، أو في سنوات التغيير والسنوات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

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

١) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول الغير ملموسة.

٢) إثبات الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة.

٣) الاضمحلال في قيمة الاستثمارات المالية.

٤) الاضمحلال في قيم العملاء والمدينون والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.

٥) المخصصات.

٦) تصنيف عقود التأجير.

٧) الاعتراف بالإيراد: يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

أ- الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة بالاحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير عام على القيم المعروفة للقوائم المالية متضمنة مايلي:

الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة:

يتم تحديد ما إذا كان للشركة نفوذ مؤثر على الشركات والمنشآت المستثمر فيها.

مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية

تقوم الإدارة بمراجعة افتراضاتها وتقديراتها الحكمية بما في ذلك ما استخدمته منها في الحكم على مدى تمتع الشركة بالسيطرة المطلقة أو المشتركة أو النفوذ المؤثر على الشركات المؤثر على الشركات المستثمر بها كلما وقع حدث جوهري أو تعديل مؤثر بالشروط الواردة باتفاقاتها التعاقدية.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة احكام. هناك حاجة لهذه الاحكام لتحديد ما اذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو أصول ثابتة أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع عند اتخاذ احكامها اخذت الإدارة بالاعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في معيار المحاسبة المصري رقم ٢ ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ ومعيار المحاسبة المصري رقم ١٠ والاستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

أبرمت الشركة عقود إيجارات عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها.

حددت الشركة بناء علي تقييم شروط وأحكام الترتيبات مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيم الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلي حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقد وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة الشركة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب.

تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الاجمالي للضريبة على الدخل ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد خلال السنة المالية لذا تقوم الشركة بأثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خضوع المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها يتم الاعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجارى في السنة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغيرات في التقديرات المحاسبية من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة تقوم الإدارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبة مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الإدارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع ان يتم تسوية كل من ارصدة الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الاوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الأساس المحاسبى والاساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات بالإضافة الى تقدير مدى إمكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك في ضوء اجراء تقديرات عن الأرباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة شركات الشركة.

الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة

ب -

المعلومات الخاصة بالإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والتي قد ينتج عنه تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في الفترة المالية القادمة يتواجد ضمن الإيضاحات الآتية:-

- إيضاح رقم (٥٠-١٥) الاعتراف بالايراد وتقدير مردودات المبيعات (ان وجدت)
- إيضاح رقم (٥٠-١٤) الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الإفتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- إيضاح رقم (٥٠-٦) قياس خسائر الائتمان المتوقعه للأصول المالية.
- إيضاح رقم (٥٠-٢) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة
- إيضاح رقم (٥٠-١٦) إثبات الأصول الضريبية المؤجلة
- إيضاح رقم (٥٠-١٢) الإضمحلال في قيمة الإستثمارات المالية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ اعداد القوائم المالية بتقييم الأصل فيما اذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته، اذا وجد مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل، ان مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع او قيمته المستخدمة ايها أعلى، عند تقييم القيمة المستخدمة يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل الى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للاموال والمخاطر المحددة للأصل، عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

اذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل باقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية المستقلة للأصل الى قيمته الممكن تحصيلها، يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال مباشرة في قائمة الأرباح والخسائر.

في حالة عكس خسارة الاضمحلال لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل الى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط الى الحد الذى لاتزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة اضمحلال في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة، يتم الاعتراف بعكس خسارة الاضمحلال في القيمة مباشرة في قائمة الأرباح والخسائر المستقلة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات ناشئة (قانونية او ضمنية) عن احداث سابقة وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها في شكل يعتمد عليه.

ان المبلغ المعترف به كمخصص هو افضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ القوائم المالية مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام، عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فان قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

في حالة توقع استرداد بعض او جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية احد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كاصل اذا كان من المؤكد ان يتم استرداد المبلغ وان قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة لغرض احتساب الإهلاك والاستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل او التقادم الفعلي، تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية بصفة سنوية على الأقل وطريقة الإهلاك للتأكد من ان طريقة وفترات الإهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

عقود التأجير - تقرير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للشركة ان تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير، وبالتالي فانها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد التأجير. ان معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يجب ان تدفعه الشركة لكي تقترض التمويل اللازم على مدى اجل مشابه وبضمان مشابه للحصول على اصل بنفس قيمة اصل "حق الانتفاع" في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على الشركة سداها"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توافر معدلات معلنة او عندما تحتاج الى تعديل لتعكس شروط واحكام عقد التأجير.

تقدير صافي القيمة البيعية للمخزون والاعمال تحت التنفيذ

يتم ادراج المخزون وقطع الاراضي المتحفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الاعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل يتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع الى أسعار البيع وتكاليف إتمام الاعمال والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية السنة المالية بالنسبة لبعض العقارات يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل الشركة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة حيثما كان ذلك متاحاً

يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع الى ظروف السوق والاسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل الشركة بناء على المعاملات المقارنة التي حددتها الشركة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات

يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بأعمال تحت التنفيذ بالرجوع الى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية عن العقارات المكتملة المماثلة ناقصا التكاليف المقدرة لاستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لاجراء البيع مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال اذا كان ذلك جوهرياً

الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

يتم تقييم العقارات المصنفة كأصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ لانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير الى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم اجراء مراجعة لانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات والأصول الثابتة المصنفة ضمن بند الأصول الثابتة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة.

يتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم اى انخفاض محتمل في القيمة.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم الشركة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب الخسارة الائتمانية المتوقعة ، تقوم الشركة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل سنة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية.

تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدائها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة ، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم التي تستند إلى إفتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير المحركات على بعضها البعض .

الخسارة بإفتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقرض ، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة . تمثل إحتماالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن إحتماالية التعثر هي تقدير لإحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة ، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والإفتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

ج- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث إما

- في السوق الأساسي للأصل أو الالتزام أو
- في غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الالتزام

تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض إن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الأصل بأفضل وأحسن استخدام له أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الأصل في أفضل وأحسن استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعتبر ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوافر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاستفادة للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية المستقلة بالقيمة العادلة في فئات تسلسل القيمة العادلة. يوصف هذا، على النحو التالي، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله على قياس القيمة العادلة ككل:

- **المستوى الأول:** هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مطابقة.
- **المستوى الثاني:** مدخلات كلا من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى الأول والتي يتم تتبعها للأصل أو الالتزام إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار)
- **المستوى الثالث:** مدخلات للأصل أو الالتزام لا تعتمد على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن متابعتها).

٥- القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) " القوائم المالية المجمعة" والمادة "١٨٨" من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٦- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- يوجد بالشركة (١٠) 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:-

- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة:
- مشروع مرسيليا بيتش ٤
- مشروع مرسيليا لاند
- مشروع جولدن يارد
- مشروع حياة اليكس بارك
- مشروع مرسيليا بلو باي
- مشروع مرسيليا بيتش ١
- مشروع عليم الروم
- أنشطة سياحية
- إيرادات استثمارات في شركات تابعة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١-٦ قائمة الأرباح أو الخسائر على مستوى القطاعات التشغيلية*

الإجمالي (ما بعده)		مرسيليا فلورانس		الحياة أليكس بارك		جولدن بارد		مرسيليا لاند		مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)		
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	
٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	٤١٢ ٦٢٣ ٨٥٣	—	١ ٦٥٠ ٠٠٠	—	١٢٩ ٦٤٦ ٨٥٧	—	١٤٧ ٢٩٩ ٢١٩	—	١ ٦٥٠ ٠٠٠	٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	١٣٢ ٣٧٧ ٧٧٧	المبيعات
٢ ٣٢٤ ٤٣٤	١٠ ٦٩٣ ٩١٩	—	٤٢ ٧٦٣	—	٣ ٣٦٠ ٠٤١	—	٣ ٨١٧ ٥٣٥	—	٤٢ ٧٦٣	٢ ٣٢٤ ٤٣٤	٣ ٤٣٠ ٨١٧	فوائد أقساط محققة خلال العام
(١ ١٢٢ ٨٩٨)	(٢٧٥ ٠١٧)	—	(١ ١٠٠)	—	(٨٦ ٤١٠)	—	(٩٨ ١٧٦)	—	(١ ١٠٠)	(١ ١٢٢ ٨٩٨)	(٨٨ ٢٣١)	خصم تعديل سداد
(٤١٢ ٦٧٩ ٧٠٠)	(٣٦٥ ٩١٢ ٩٧١)	—	(٨١٠ ٧٦٣)	—	(١١٢ ٤٦٢ ٥٦٨)	—	(١٣٣ ٧٠٥ ٨٩٢)	—	(١ ٢٦٩ ٧٣٥)	(٤١٢ ٦٧٩ ٧٠٠)	(١١٧ ٦٦٤ ٠١٣)	تكلفة مبيعات
٩٩ ٦٢٢ ٧٩٠	٥٧ ١٢٩ ٧٨٤	—	٨٨٠ ٩٠٠	—	٢٠ ٤٥٧ ٩٢٠	—	١٧ ٣١٢ ٦٨٦	—	٤٢١ ٩٢٨	٩٩ ٦٢٢ ٧٩٠	١٨ ٠٥٦ ٣٥٠	مجمّل الربح
إضاف/ يخصم												
٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	٣١ ٦٢٠ ٧٣٩	—	١٢٦ ٤٤٥	—	٦ ٩٣٥ ٢٧٠	—	١٤ ٢٨٨ ٠٢٩	—	١٢٦ ٤٤٥	٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	١٠ ١٤٤ ٥٥٠	إيرادات أخرى
(٣١ ٧٣٤ ٧١٨)	(٣٤ ٢٣٦ ٢٦٦)	—	(١٣٦ ٩٠٤)	—	(١٠ ٧٥٧ ٠٧٢)	—	(١٢ ٢٢١ ٧٢٥)	—	(١٣٦ ٩٠٤)	(٣١ ٧٣٤ ٧١٨)	(١٠ ٩٨٣ ٦٦١)	مصاريف إدارية
(٤٨ ٨٢٩ ٧٦٤)	(٣٩ ٨٨٩ ٥٨٥)	—	(١٥٩ ٥١٠)	—	(١٢ ٥٣٣ ٣٥٠)	—	(١٤ ٢٣٩ ٨٥٧)	—	(١٥٩ ٥١٠)	(٤٨ ٨٢٩ ٧٦٤)	(١٢ ٧٩٧ ٣٥٨)	مصاريف أخرى
(٥٩٠ ١٩٩)	٥ ٥٧٦ ٨٣٦	—	٢٢ ٣٠١	—	١ ٧٥٢ ٢٤٨	—	١ ٩٩٠ ٨٢٩	—	٢٢ ٣٠١	(٥٩٠ ١٩٩)	١ ٧٨٩ ١٥٧	رد / (خسائر) الإئتمان المتوقعة
٥٥ ٩٢٨ ٨٦٥	٢٠ ٢٠١ ٥٠٨	—	٧٣٣ ٢٣٢	—	٥ ٨٥٥ ٠١٦	—	٧ ١٢٩ ٩٦٢	—	٢٧٤ ٢٦٠	٥٥ ٩٢٨ ٨٦٥	٦ ٢٠٩ ٠٣٨	أرباح تشغيل
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	إيرادات إستثمارات فى شركات تابعة
(٢٣ ١١٢ ٧٢٨)	(١٧ ٠٥٤ ٨٩٠)	—	(٦٨ ١٩٩)	—	(٥ ٣٥٨ ٦٦٥)	—	(٦ ٠٨٨ ٢٨٦)	—	(٦٨ ١٩٩)	(٢٣ ١١٢ ٧٢٨)	(٥ ٤٧١ ٥٤١)	صافي (مصاريف) تمويلية
٣٢ ٨١٦ ١٣٧	٣ ١٤٦ ٦١٨	—	٦٦٥ ٠٣٣	—	٤٩٦ ٣٥١	—	١ ٠٤١ ٦٧٦	—	٢٠٦ ٠٦١	٣٢ ٨١٦ ١٣٧	٧٣٧ ٤٩٧	صافي أرباح العام قبل الضريبة
بخصم:												
(٨ ٣٥٠ ١٨٥)	(٩ ٩١٦ ٧٤٢)	—	(٦٤١ ٠٣٩)	—	(٣ ٤٥٤ ٧٦٣)	—	(١ ٠٠٧ ٢٥٥)	—	(١٨٠ ٠٣٥)	(٨ ٣٥٠ ١٨٥)	(٤ ٦٣٣ ٦٥٠)	ضريبة الدخل
٢٤ ٤٦٥ ٩٥٢	(٦ ٧٧٠ ١٢٤)	—	٢٣ ٩٩٤	—	(٢ ٩٥٨ ٤١٢)	—	٣٤ ٤٢١	—	٢٦ ٠٢٦	٢٤ ٤٦٥ ٩٥٢	(٣ ٨٩٦ ١٥٣)	صافي (الخسارة) / أرباح العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي		إيرادات إستثمارات في شركات تابعة		أنشطة سياحية (فندق، استورن فلورنس المنتزة)		علم الروم		مبيعات وحدات لمشاريع قائمة مارسيليا بيتش (١)		مرسيليا بلو باي		الإجمالي (ما قبله)	
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه	جنبه
٥٢٩.٦٨.٨٣	٤٣٥.٦٦٤.٢٢٤	—	—	١٣.٤٥٩.٧٨٩	٢١.٦٦٧.٣٧١	١.٨٣٣.٠٠٠	١.٣٧٣.٠٠٠	١.٢٧٤.٩٠٠	—	١.٣٩٩.٤٤٠	—	٥١١.١٠٠.٩٥٤	٤١٢.٦٢٣.٨٥٣
٢.٣٥٢.٢٢٤	١٠.٧٢٩.٥٠٣	—	—	٧.٢٩١	—	٨.٣٣٦	٣٥.٥٨٤	٥.٧٩٨	—	٦.٣٦٥	—	٢.٣٢٤.٤٣٤	١٠.٦٩٣.٩١٩
(١.١٣٦.٣٢٣)	(٢٧٥.٩٣٢)	—	—	(٣.٥٢٢)	—	(٤.٠٢٧)	(٩١٥)	(٢.٨٠١)	—	(٣.٠٧٥)	—	(١.١٢٢.٨٩٨)	(٢٧٥.٠١٧)
(٤٣٢.٧٢٦.٥٢٧)	(٣٨٧.١٧٢.٥٠٥)	—	—	(١٦.٣٠٦.٤٨٣)	(٢٠.٠٤٣.١٧٠)	(١.٣٧٩.٦٥٨)	(١.٢١٦.٣٦٤)	(١.١٩٨.٤٠٦)	—	(١.١٦٢.٢٨٠)	—	(٤١٢.٦٧٩.٧٠٠)	(٣٦٥.٩١٢.٩٧١)
٩٧.٥٥٧.٤٥٧	٥٨.٩٤٥.٢٩٠	—	—	(٢.٨٤٢.٩٢٥)	١.٦٢٤.٢٠١	٤٥٧.٦٥١	١٩١.٣٠٥	٧٩.٤٩١	—	٢٤٠.٤٥٠	—	٩٩.٦٢٢.٧٩٠	٥٧.١٢٩.٧٨٤
مجموع الربح / (الخسارة)													
يضاف/ يخصم													
٣٧.٩٠٨.٦١٧	٣٣.٣٨٦.٤٠٠	—	—	١١٧.٤٩٩	١.٦٦٠.٤٤٣	١٣٤.٣٤٨	١٠٥.٢١٨	٩٣.٤٤٣	—	١٠٢.٥٧١	—	٣٧.٤٦٠.٧٥٦	٣١.٦٢٠.٧٣٩
(٣٢.١١٤.١٢٢)	(٣٦.١٤٧.٩٧٤)	—	—	(٩٩.٥٣٩)	(١.٧٩٧.٧٨٧)	(١١٣.٨١٣)	(١١٣.٩٢١)	(٧٩.١٦٠)	—	(٨٦.٨٩٢)	—	(٣١.٧٣٤.٧١٨)	(٣٤.٢٣٦.٢٦٦)
(٤٩.٤١٣.٥٤٦)	(٤٢.١١٦.٩٦٧)	—	—	(١٥٣.١٥٨)	(٢.٠٩٤.٦٥٠)	(١٧٥.١٢٢)	(١٣٢.٧٣٢)	(١٢١.٨٠٢)	—	(١٣٣.٧٠٠)	—	(٤٨.٨٢٩.٧٦٤)	(٣٩.٨٨٩.٥٨٥)
(٥٩٧.٢٥٥)	٥.٨٨٨.٢٣٩	—	—	(١.٨٥١)	٢٩٢.٨٤٦	(٢.١١٧)	١٨.٥٥٧	(١.٤٧٢)	—	(١.٦١٦)	—	(٥٩٠.١٩٩)	٥.٥٧٦.٨٣٦
٥٣.٣٤١.١٥١	١٩.٩٥٤.٩٨٨	—	—	(٢.٩٧٩.٩٧٤)	(٣١٤.٩٤٧)	٣٠٠.٩٤٧	٦٨.٤٢٧	(٢٩.٥٠٠)	—	١٢٠.٨١٣	—	٥٥.٩٢٨.٨٦٥	٢٠.٢٠١.٥٠٨
—	٩.٢٦٣.٩٧٦	—	٩.٢٦٣.٩٧٦	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(٢٣.٣٨٩.٠٥١)	(١٨.٠٠٧.٢١٣)	—	—	(٧٢.٤٩٤)	(٨٩٥.٥٧٣)	(٨٢.٨٩١)	(٥٦.٧٥٠)	(٥٧.٦٥٣)	—	(٦٣.٢٨٥)	—	(٢٣.١١٢.٧٢٨)	(١٧.٠٥٤.٨٩٠)
٢٩.٩٥٢.١٠٠	١١.٢١١.٧٥١	—	٩.٢٦٣.٩٧٦	(٣.٥٢.٤٦٨)	(١.٢١٠.٥٢٠)	٢١٨.٠٥٦	١١.٦٧٧	(٨٧.١٥٣)	—	٥٧.٥٢٨	—	٣٢.٨١٦.١٣٧	٣.١٤٦.٦١٨
قبل الضريبة													
يخصم:													
(٩.٤٢٤.٨٢٥)	(٩.٧٩٥.٧١٠)	—	(٩٢٦.٣٩٨)	(٩٦٠.٤٩٩)	١.٠٥٧.٦٣٢	(٦٨.٦١٥)	(١٠.٢٠٢)	(٢٧.٤٢٤)	—	(١٨.١٠٢)	—	(٨.٣٥٠.١٨٥)	(٩.٩١٦.٧٤٢)
٢٠.٥٢٧.٢٧٥	١.٤١٦.٠٤١	—	٨.٣٣٧.٥٧٨	(٤.٠١٢.٩٦٧)	(١٥٢.٨٨٨)	١٤٩.٤٤١	١.٤٧٥	(١١٤.٥٧٧)	—	٣٩.٤٢٦	—	٢٤.٤٦٥.٩٥٢	(٦.٧٧٠.١٢٤)
صافي (الخسارة) / أرباح العام													

* يتم توزيع بنود قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً للأسس الموضوعية بمعرفة إدارة الشركة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧ - المبيعات

تتمثل تلك الإيرادات في القيمة الحالية للوحدات المسلمة في تاريخ التسليم للعملاء خلال العام بالإضافة إلى إيرادات الأنشطة السياحية للشركة المتمثلة في إيراد فندق إيسترن.

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	ايضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	١٣٢ ٣٧٧ ٧٧٧	مشروع مرسيليا بيتش ٤
--	١ ٦٥٠ ٠٠٠	مشروع مرسيليا لاند
--	١٤٧ ٢٩٩ ٢١٩	مشروع جولدن يارد
--	١٢٩ ٦٤٦ ٨٥٧	مشروع حياة أليكس بارك
--	١ ٦٥٠ ٠٠٠	مشروع مرسيليا فلورانس
١ ٣٩٩ ٤٤٠	--	مشروع مرسيليا بلوبي
١ ٢٧٤ ٩٠٠	--	مشروع مرسيليا بيتش ١
١ ٨٣٣ ٠٠٠	١ ٣٧٣ ٠٠٠	مشروع مرسيليا علم الروم
١٣ ٤٥٩ ٧٨٩	٢١ ٦٦٧ ٣٧١	اجمالي إيرادات الفندق (٤٦)
٥٢٩ ٠٦٨ ٠٨٣	٤٣٥ ٦٦٤ ٢٢٤	فوائد أقساط محققة خلال العام
٢ ٣٥٢ ٢٢٤	١٠ ٧٢٩ ٥٠٣	خصم تعجيل سداد
(١ ١٣٦ ٣٢٣)	(٢٧٥ ٩٣٢)	
٥٣٠ ٢٨٣ ٩٨٤	٤٤٦ ١١٧ ٧٩٥	

٨ - تكلفة المبيعات

٤١٢ ٦٧٩ ٧٠٠	١١٧ ٦٦٤ ٠١٣	مشروع مرسيليا بيتش ٤
--	١ ٢٦٩ ٧٣٥	مشروع مرسيليا لاند
--	١٣٣ ٧٠٥ ٨٩٢	مشروع جولدن يارد
--	١١٢ ٤٦٢ ٥٦٨	مشروع حياة أليكس بارك
--	٨١٠ ٧٦٣	مشروع مرسيليا فلورانس
١ ١٦٢ ٢٨٠	--	مشروع مرسيليا بلوبي
١ ١٩٨ ٤٠٦	--	مشروع مرسيليا بيتش ١
١ ٣٧٩ ٦٥٨	١ ٢١٦ ٣٦٤	مشروع مرسيليا علم الروم
١١ ٨٥٦ ٦٨٠	١٥ ٤٢٢ ٧٤٧	اجمالي مصروفات تشغيل الفندق (٤٦)
٤ ٤٤٩ ٨٠٣	٤ ٦٢٠ ٤٢٣	اهلاك أصول الفندق
٤٣٢ ٧٢٦ ٥٢٧	٣٨٧ ١٧٢ ٥٠٥	

٩ - إيرادات أخرى

٣ ٧٧٥ ٧٣٦	٧ ٧٥٣ ٤٤٩	إيرادات استثمار عقاري
٢ ٩١٤ ٦١٨	٤ ١٤٩ ٣٠٠	إيرادات استردادات وإلغاء حجز
٥ ٩١١ ٩١٥	٨ ٥٤٧ ١٣٨	إيرادات محطات التحلية
١ ٤١٥ ٧١٨	٨٠٦ ٣٤٩	غرامة تأخير
٢٣ ٨٩٠ ٦٣٠	١٢ ١٣٠ ١٦٤	أخرى
٣٧ ٩٠٨ ٦١٧	٣٣ ٣٨٦ ٤٠٠	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٤ ١٠٥ ٩٩٢	١٩ ٩٨٨ ٤١١		أجور ومرتببات
٤٤٩ ٦٨٨	٦٠٧ ٨٠٦		اشتراكات
٤ ٢٧١ ٥٥٩	٤ ١٣٧ ٣٧٣	(٢١)، (١٧)	اهلاكات وإستهلاك أصول حق إنتفاع
٥٤٢ ٢١١	٥٥٧ ٧٢٠		هدايا وكراميات
١ ٨٦٤ ٣٩٥	١ ٧٧٥ ٧١٧		سفر ونقل
٩٨٥ ١٠٢	١ ٠٠٨ ١٤٠		مصاريف بوفيه وضيافة
٦٢٢ ٨٨٩	٧١٥ ٢٧٨		مصاريف بنكية
١ ٨٨٢ ٠٣٦	٢ ٥٦٦ ٩٠٤		اتعاب مهنية واستشارات
٩٠٤ ٤٠٥	١٦٢ ٢٣٥		دعاية وإعلان ومعارض
٣٧٢ ٥٣٠	٣٠٩ ٦٧١		مصاريف صيانة
٣١٢ ٧٠٤	٣٤٠ ١٣٨		أدوات كتابية ومطبوعات
٦٢٢ ٠٠٠	٤٢٨ ٠٠٠	(٢٦)	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٥ ١٧٨ ٦١١	٣ ٥٥٠ ٥٨١		أخرى
٣٢ ١١٤ ١٢٢	٣٦ ١٤٧ ٩٧٤		

١١- مصروفات أخرى

٢٩ ٩٠٦ ٠٢٣	٢٦ ٢٩٢ ٥٨٣		مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٥ ٦٧٦ ٨٣٢	٨ ٠٠٩ ٧٨٣		تكاليف استثمار عقاري
٧ ٤٨٢ ٢٥٦	٥ ٧١٢ ٢٧٦		تكاليف محطات تحليلية
١ ٣٨٨ ٧٥٢	١ ٧٤١ ٥٢٩	(٣٤)	مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
٤ ٩٥٩ ٦٨٣	٣٦٠ ٧٩٦		أخرى
٤٩ ٤١٣ ٥٤٦	٤٢ ١١٦ ٩٦٧		

١٢- مصروفات/إيرادات تمويلية

١-١٢ مصروفات تمويلية

١١ ٧٥٦ ٣١٢	٨ ٥٨٦ ٠٩٣		فوائد وعمولات بنكية
٤ ٥٩٨ ٩٥٤	٦ ٦٩٣ ٨٧٢		فوائد ومصروفات التمويل العقاري
١٩ ١٨٩ ٧٨٩	١٢ ١٧٠ ٢٥٠		فوائد عقود إيجار
٣٥ ٥٤٥ ٠٥٥	٢٧ ٤٥٠ ٢١٥		
(١١ ٧٥٦ ٣١٢)	(٨ ٥٨٦ ٠٩٣)		يخصم:
٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣	١٨ ٨٦٤ ١٢٢		فوائد تمويلية مرسلة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٢- إيرادات تمويلية

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
إيرادات تمويلية	١٧٤ ٧٨٤	٣٩٣ ١١٣
فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية	٦٨٢ ١٢٥	٦ ٥٧٩
	٨٥٦ ٩٠٩	٣٩٩ ٦٩٢

١٣- خسائر الائتمان المتوقعة

رد خسائر الائتمان المتوقعة	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	--
خسائر الائتمان المتوقعة في المدينون والارصدة المدينة الأخرى	--	٥٩٧ ٢٥٥
	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	٥٩٧ ٢٥٥

١٤- إيرادات إستثمارات في شركات تابعة

شركة مرسيليا لإدارة الأصول	٩ ٢٦٣ ٩٧٦	--
	٩ ٢٦٣ ٩٧٦	--

١٥- ضريبة الدخل

ضريبة الدخل	١ ١٧٥ ٩١٦	٣ ٤٩١ ٦٥٧
ضريبة التوزيعات	٩٢٦ ٣٩٧	--
ضريبة الدخل - المؤجلة	٧ ٦٩٣ ٣٩٧	٥ ٩٣٣ ١٦٨
	٩ ٧٩٥ ٧١٠	٩ ٤٢٤ ٨٢٥

١٥-١ أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

(أ) الأصول (التزامات) الضريبية المؤجلة المثبتة

٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الأصول الثابتة والتأجير التمويلي	٣٦ ٥٤١ ٢١٩	٥ ٩٣٣ ١٦٨	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧
الضريبة المؤجلة عن العام	٣٦ ٥٤١ ٢١٩	٥ ٩٣٣ ١٦٨	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧
الأصول الثابتة والتأجير التمويلي	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	٧ ٦٩٣ ٣٩٧	٥٠ ١٦٧ ٧٨٤	٥٠ ١٦٧ ٧٨٤
الضريبة المؤجلة عن العام	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	٧ ٦٩٣ ٣٩٧	٥٠ ١٦٧ ٧٨٤	٥٠ ١٦٧ ٧٨٤

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالية: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨ ٠٨٥ ٥٣٤	٢١ ٢٠٧ ٥٤٧	المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الأخرى
٢٨ ٠٨٥ ٥٣٤	٢١ ٢٠٧ ٥٤٧	

لم يتم اثبات الأصول الضريبية 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 الأصول.

١٥-٢ تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعال

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩ ٩٥٢ ١٠٠	١١ ٢١١ ٧٥٣	الربح المحاسبي قبل ضريبة
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
٦ ٧٣٩ ٢٢٣	٢ ٥٢٢ ٦٤٤	ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبي
(١ ٦٧٠ ٢٣٨)	(٣ ٨٨٢ ٠٩٠)	اثر الاهلاكات
(٥٨ ٤٦٣ ٩٨٤)	(٢٤ ٧٣٣ ٢٩٧)	التغير في المخصصات وخسائر الائتمان المتوقعة
٤٥ ٧٠٠ ٥٩٨	٣١ ٨٩٣ ٩٠٢	مصروفات غير قابلة للخصم
١٥ ٥١٨ ٤٧٦	١٤ ٤٩٠ ٢٦٨	الوعاء الضريبي
--	(٩ ٢٦٣ ٩٧٦)	الإعفاءات (إيراد الاستثمار)
١٥ ٥١٨ ٤٧٦	٥ ٢٢٦ ٢٩٢	الوعاء الخاضع للضريبة
٣ ٤٩١ ٦٥٧	١ ١٧٥ ٩١٦	ضريبة الدخل الجارية
٥ ٩٣٣ ١٦٨	٧ ٦٩٣ ٣٩٧	الضريبة المؤجلة
٩ ٤٢٤ ٨٢٥	٨ ٨٦٩ ٣١٣	اجمالي الضريبة الدخل الجارية والمؤجلة
%٣١	%٧٩	سعر الضريبة الفعال

١٦- نصيب السهم في (الخسائر) / الأرباح

تم تحديد نصيب السهم في صافي (الخسائر) / الأرباح العام وفقاً لما يلي: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠ ٥٢٧ ٢٧٤	١ ٤١٦ ٠٤١	صافي أرباح العام
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	متوسط الأسهم في نهاية العام*
٠,١٩٨	٠,٠١٤	نصيب السهم من صافي أرباح العام (جنيه/ سهم)

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية -
إيضاح رقم (٤٢).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧- الأصول الثابتة

البيان	مباني وإنشاءات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	أثاث ومفروشات جنيه مصري	أجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	آلات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصري	أجهزة وبرامج الكمبيوتر جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أجهزة اتصال جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة										
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٣٠٠ ٩٢٨	٢٢ ٦٣٩	٦ ٩٩٣ ٣٧٢	٤ ٧٤٦ ٩٧٢	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٤٨٦ ١٦٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٧٩١ ٣٩٧	٢٨٢ ٢٧٥ ٩٢١
إضافات خلال العام	—	—	٣٧ ٥٦٣	٣٩٠ ٦٦٧	٢ ٨٤٨ ٦١٥	٧٥١ ٦٧٣	٣٦٢ ٧٩٣	١٠ ٩٦ ٧١٥	١٠١ ٩٥٢	٥ ٥٨٩ ٩٧٨
إستيعادات خلال العام	(٦٦٠ ٠٠٠)	—	—	—	(٩٣٢ ٨٨٠)	—	—	—	—	(١ ٥٩٢ ٨٨٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٧ ٠٣٠ ٩٣٥	٥ ١٣٧ ٦٣٩	٧ ٢٢٢ ٨٩٣	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٦ ٨٤٨ ٩٦٠	٢٧ ٣٨٦ ٣٨١	٨٩٣ ٣٤٩	٢٨٦ ٢٧٣ ٠١٩
مجمع الإهلاك										
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	—	٥ ١٧٧ ٣٤٧	٤ ٢٨٨ ٥٩٦	٢ ٣٦٢ ٦٣١	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ١٤٤ ٩٥٥	١٤ ٢٤٣ ٤٧٤	٧٥٨ ٣٦٩	٦٤ ٠٣٠ ٦٧٨
إهلاك العام	٤ ٠١٣ ٢١٥	—	٧٨٣ ٧٩٣	١٨٩ ٩٦٠	٥٩٩ ١٨٨	٢ ٠٦٧ ١٠٥	١٦٩ ٥١٤	٢ ٦٣٧ ٢٢٠	٢٤ ٢٥٢	١٠ ٤٨٤ ٢٤٧
مجمع اهلاك الإستيعادات خلال العام	(٧٣ ٢٠٠)	—	—	—	(٤٨١ ٩٨٨)	—	—	—	—	(٥٥٥ ١٨٨)
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٣ ٥١٣ ٩٩٧	—	٥ ٩٦١ ١٤٠	٤ ٤٧٨ ٥٥٦	٢ ٤٧٩ ٨٣١	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٣١٤ ٤٦٩	١٦ ٨٨٠ ٦٩٤	٧٨٢ ٦٢١	٧٣ ٩٥٩ ٧٣٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٢ ٧٥٤ ٣٠٣	٢٢ ٦٣٩	١ ٠٦٩ ٧٩٥	٦٥٩ ٠٨٣	٤ ٧٤٣ ٠٦٢	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٥٣٤ ٤٩١	١٠ ٥٠٥ ٦٨٧	١١٠ ٧٢٨	٢١٢ ٣١٣ ٢٨٢
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	١ ٨١٦ ٠٢٥	٤٥٨ ٣٧٦	٢ ٩٤٤ ٥٢٧	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٣٤١ ٢١٢	١٢ ٠٤٦ ١٩٢	٣٣ ٠٢٨	٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣
الأصول المهلكة دفترياً ومازلت تعمل	—	—	٧٢٦ ١٩٦	٢ ٠٠٣ ٨٣٤	٤٨٦ ٠٠٠	—	٥ ٦٨٢ ٧٨٤	٣٢٧ ٦٦٨	٧٣٩ ١٤٣	٩ ٩٦٥ ٦٢٥
التكلفة في أول يناير ٢٠٢١	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٦ ٩٨٤ ٥٣٧	٤ ٦٤٢ ٩٨٨	٥ ٤٣٤ ٠٥٨	٢٤ ٥٧٥ ٧٩٦	٦ ٤٠٣ ٩٣٥	٢٦ ١٦١ ٧٩٢	٧٦٩ ٧١٧	٢٧٥ ٩٢٣ ٧٦٢
إضافات خلال العام	—	—	٨ ٨٣٥	١٠٣ ٩٨٤	—	٦ ١٣٤ ٤٥٤	٨٢ ٢٣٢	١٢٧ ٨٧٤	٢١ ٦٨٠	٦ ٤٧٩ ٠٥٩
إستيعادات خلال العام	—	—	—	—	(١٢٦ ٩٠٠)	—	—	—	—	(١٢٦ ٩٠٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٦ ٩٩٣ ٣٧٢	٤ ٧٤٦ ٩٧٢	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٤٨٦ ١٦٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٧٩١ ٣٩٧	٢٨٢ ٢٧٥ ٩٢١
مجمع الإهلاك										
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	١٩ ٥٥٥ ٣١٦	—	٤ ٣٩٠ ٤٥٤	٤ ٠٥٦ ٩١٩	١ ٩٦٨ ١٨٨	٥ ٧٤٣ ٨٤٨	٥ ٦٨٨ ٨٣٠	١١ ٦٥٦ ١١٥	٧٤٨ ٣٤٧	٥٣ ٨٠٨ ٠١٧
إهلاك العام	٤ ٠١٨ ٦٦٦	—	٧٨٦ ٨٩٣	٢٣١ ٦٧٧	٤٩٤ ٩٠٦	١ ٧٣٧ ٤٧٦	٤٥٦ ١٢٥	٢ ٥٨٧ ٣٥٩	١٠ ٠٢٢	١٠ ٣٢٣ ١٢٤
إستيعادات خلال العام	—	—	—	—	(١٠٠ ٤٦٣)	—	—	—	—	(١٠٠ ٤٦٣)
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	—	٥ ١٧٧ ٣٤٧	٤ ٢٨٨ ٥٩٦	٢ ٣٦٢ ٦٣١	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ١٤٤ ٩٥٥	١٤ ٢٤٣ ٤٧٤	٧٥٨ ٣٦٩	٦٤ ٠٣٠ ٦٧٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	١ ٨١٦ ٠٢٥	٤٥٨ ٣٧٦	٢ ٩٤٤ ٥٢٧	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٣٤١ ٢١٢	١٢ ٠٤٦ ١٩٢	٣٣ ٠٢٨	٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٨١ ٣٧٢ ٩٨٤	٢٢ ٦٣٩	٢ ٥٩٤ ٠٨٣	٥٨٦ ٠٦٩	٣ ٤٦٥ ٨٧٠	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٧١٥ ١٠٥	١٤ ٥٠٥ ٦٧٧	٢١ ٣٧٠	٢٢٢ ١١٥ ٧٤٥

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايبسترن المنتزة للملك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٤ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٨ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

القيمة الدفترية ٢٠٢١/١٢/٣١	القيمة الدفترية ٢٠٢٢/١٢/٣١	نسبة المسدد من قيمة المساهمة ٪	نسبة المساهمة ٪	الشكل القانوني
جنيه مصري ١٥٤ ٤٥٨	جنيه مصري ١٥٤ ٤٥٨	١٠٠	١٠٥٨	ش.م.م شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨			
(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)			
--	--			

بخصم:

الانخفاض في قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة

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

١٩ - استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	نسبة المسدد ٪	نسبة المساهمة ٪	الشكل القانوني
جنيه مصري ٢ ٤٧٥ ٠٠٠	جنيه مصري ٢ ٤٧٥ ٠٠٠	١٠٠	٩٩	ش.م.م شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	١٠٠	٥٠	ش.م.م شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي
٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠			الرصيد

- تسيطر شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري على كافة قرارات الأنشطة التشغيلية والإدارية لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي.

٢٠ - أعمال تحت التنفيذ - طويلة الاجل

يتمثل هذا البند في اجمالي التكاليف الخاصة بالمشروعات الجاري تنفيذها والتي تتضمن الوحدات السكنية والتجارية والتي سوف يستغرق تنفيذها مدة أكثر من عام وبيان هذه المشروعات كالتالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري ٥٦ ٣٤٨ ٢٠٥	جنيه مصري ٦٦ ٣٤٦ ٣٢٩	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية
٣٥ ٧٠٠ ٩٦٠	٣٨ ١٠٤ ٢١١	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
٢١٩ ١٦٩ ١٨٢	--	(٢٢) مشروع جولدن يارد
٦١ ٦٧٠ ١٢٢	٦٥ ٢٢٨ ١٢٢	(٢٢) مشروع كاسكاديا
٩ ٦١١ ٧٧٦	--	مشروع بلوباي - العين السخنة
--	١٣٧ ٦٠٣ ٣٨٩	مشروع مرسيليا بيتش ٥
٣١ ٩٠٨ ٤١٨	٢٤ ٨٥١ ٢٠٤	مشروعات أخرى
٤١٤ ٤٠٨ ٦٦٣	٣٣٢ ١٣٣ ٢٥٥	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١ - استثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضي جنيه مصري	وحدات مؤجرة للغير* جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
التكلفة				
في أول يناير ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٧٣.٠٨٠	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
الإضافات خلال العام	--	٢٩.٨٢٩.٨٠٦	١.٣٨٨.٧٦٣	٣١.٢١٨.٥٦٩
إستبعادات	--	(٣.٣٧١.٤٣٩)	--	(٣.٣٧١.٤٣٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	٢٠٠.١٢٣.٢٣٤	٦.٨٦١.٨٤٣	٢١٠.٠٦٨.٧٢٦
مجمع الإهلاك				
في أول يناير ٢٠٢٢	--	١٧.٥٥٠.٢٧٦	٢.٩٧٦.٧٧٧	٢٠.٥٢٧.٠٥٣
إهلاك العام	--	٣.٧٢٣.٤٥٧	٥٣٥.٢٨١	٤.٢٥٨.٧٣٨
إستبعادات مجمع الإهلاك	--	(٨٣٩.٢٧٨)	--	(٨٣٩.٢٧٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	٢٠.٤٣٤.٤٥٥	٣.٥١٢.٠٥٨	٢٣.٩٤٦.٥١٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٩.٦٨٨.٧٧٩	٣.٣٤٩.٧٨٥	١٨٦.١٢٢.٢١٣
التكلفة				
في أول يناير ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٥٤.٤٤٣.١٩٩	٥.١٦٥.٤٦٤	١٦٢.٦٩٢.٣١٢
الإضافات خلال العام	--	١٩.٢٢١.٦٦٨	٣٠٧.٦١٦	١٩.٥٢٩.٢٨٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٧٣.٠٨٠	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
مجمع الإهلاك				
في أول يناير ٢٠٢١	--	١٤.٢١٨.١٧٣	٢.٥٢١.٠٣٣	١٦.٧٣٩.٢٠٦
إهلاك العام	--	٣.٣٣٢.١٠٣	٤٥٥.٧٤٤	٣.٧٨٧.٨٤٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	--	١٧.٥٥٠.٢٧٦	٢.٩٧٦.٧٧٧	٢٠.٥٢٧.٠٥٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٥٦.١١٤.٥٩١	٢.٤٩٦.٣٠٣	١٦١.٦٩٤.٥٤٣

* قامت الشركة ببيع بعض الإستثمارات العقارية مع إعادة إستجارها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٧).

- تبلغ القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مبلغ ٢٧٢ ٨٨٨ ٥٦٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢ - أرصدة مدينة

يتمثل هذا البند في قيمة الدفعات النقدية وأرصدة 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 والتمثلة فيما يلي:

الطرف المشارك	العملية المشتركة	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
اتحاد شاعلى سيدي عبد الرحمن (قرية هدير)	بيتش ٤	—	١ ٤٩٩ ١٠٦
السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	١٥ ٨٠٠ ٣٥٤	٤٩ ٠٥٠ ٤٢٣
شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	٢٥ ٥٢٣ ٥٠٢	٨٧ ٧٢٤ ٩٧٨
شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي (طرف ذات علاقة)	كاسكاديا	١٧ ٤٢٠ ٧٣٠	١٧ ٨٢٠ ١١١
		٥٨ ٧٤٤ ٥٨٦	١٥٦ ٠٩٤ ٦١٨
يضاف / يخصم			
المستحق خلال عام		(٤١ ٣٢٣ ٨٥٦)	(٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨)
		١٧ ٤٢٠ ٧٣٠	١٠٥ ٥٤٥ ٠٩٠

- تم الإفصاح عن قيمة إيرادات وتكاليف تلك العمليات المشتركة ضمن إيضاح القطاعات التشغيلية - إيضاح رقم (٦).

- تم الإفصاح عن المستحق لأطراف مشاركة في العمليات المشتركة ضمن إيضاح الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى إيضاح رقم (٣٥).

٢٣ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الاجل

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

عملاء	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
أوراق القبض *	١٨٢ ٢١٤ ٢٦٨	١٥١ ٦٧٣ ٩٩٥
إجمالي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	٣٦٨ ٦٩٢ ٦٩٥	٣٥٥ ٥٢٨ ٧٠٦
يخصم:	٥٥٠ ٩٠٦ ٩٦٣	٥٠٧ ٢٠٢ ٧٠١
عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل *	(٥٤٣ ٢٦٥ ٢٥٦)	(٤٤٢ ٤٣٢ ٦٧٧)
صافي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	٧ ٦٤١ ٧٠٧	٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥,٢ مليون جنيه ضمان لشركة تمويل للتمويل العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى (إيضاح ٣٩).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩,١ مليون جنيه شيكات ضمان لشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري ضمن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقارى -إيضاح رقم (٣٩).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٠ مليون جنيه مسلمة كضمان للأستاذ / محمد مجدي كامل الجميعي بصفته رئيس اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن كضمان للأرصدة المستحقة له -إيضاح رقم (٣٤).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٣٠).

٢٤ - وحدات تامة جاهزة للبيع

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢ ١٩٠ ٦٠٠	--	مشروع مرسيليا - علم الروم
١٣ ٥١١ ٦٢٠	١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها
١ ٤٥٣ ٩٢٧	--	مشروع مرسيليا فلورانس
<u>١٧ ١٥٦ ١٤٧</u>	<u>١٦ ٩٧٦ ٧٢٣</u>	

٢٥ - اعمال تحت التنفيذ - قصيرة الاجل *

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
--	١٣١ ٤٢٢ ١١٧	مشروع جولدن يارد
١٣ ٩٩٧ ٦٢٤	٥٦ ٦٩٩ ٠٠١	مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)
٤٧ ٣٢٢ ١٠٠	٦٢ ٢٢٦ ٠٥٨	مشروع مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة)
٣٩٧ ٤٨٨ ٠٦٦	٢٩٧ ٣٦٧ ٤٣٧	مشروع حياة اليكس بارك
<u>٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠</u>	<u>٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣</u>	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٦ - أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها كما أن التعامل مع الأطراف ذات العلاقة يتم بذات الأسعار التعاقدية التي تتعامل بها الشركة مع الغير وتتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الاطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في الآتي:-

٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

إيضاح رقم	طبيعة التعامل	قيمة التعامل جنية مصرى	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصرى	٢٠٢١/١٢/٣١ جنية مصرى
(٤٦)	معاملات مالية	(٧٤ ١٤٨)	٥٣١ ٠٠٠	٦٠٥ ١٤٨
	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي *			
	معاملات مالية	(٣ ٠٢٧ ٤٤٤)	--	٣ ٠٢٧ ٤٤٤
	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات			
(٢٢)	معاملات مالية	(٧ ٨٢٤ ٥١٤)	٢٠ ٩٧١ ٠٧١	١٣ ١٤٦ ٥٥٧
	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياسي **			
(٤٦)	معاملات مالية	٤ ٦٨٣ ٥٠٩	٩ ٣٤١ ١٨٦	٤ ٦٥٧ ٦٧٧
	شركة مرسيليا ايسترن لإدارة الفنادق *			
	معاملات مالية	٧ ٨٠١ ٨٠٤	١١ ١٠٧ ٠٩٠	٣ ٣٠٥ ٢٨٦
	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات			
			٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	٢٤ ٧٤٢ ١١٢

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

	معاملات مالية	١٧ ٣٤٦ ١٥٠	١٧ ٣٤٦ ١٥٠	--
	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات			
	معاملات مالية	(١ ٧٠٩ ٩١٩)	٤٥٢ ٨١٩	٢ ١٦٢ ٧٣٨
	شركة سيفتى سيرفس اندكير			
	معاملات مالية	(٣ ٥٠٠)	٣٩ ٨٧١	٤٣ ٣٧١
	شركة ريادة لإدارة المشروعات			
(٢٧)، (٤١)	معاملات مالية	(٨ ٢٧٧ ٣٥٠)	٢٢ ٩٠٧ ٥٠٢	٣١ ١٨٤ ٨٥٢
	شركة مرسيليا لإدارة الأصول			
			٤٠ ٧٤٦ ٣٤٢	٣٣ ٣٩٠ ٩٦١

٢٦-٣ مدفوعات الإدارة العليا

أعضاء مجلس الإدارة	بدلات أعضاء مجلس الإدارة	٤٢٨ ٠٠٠	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصرى	٢٠٢١/١٢/٣١ جنية مصرى
			--	--
			--	--

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- وفقا لمحضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ والتي اعتمدت القوائم المالية المستقلة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعقود المعاوضة التي أبرمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢١ فقد وافقت على التصريح لمجلس إدارة الشركة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢٢.

* تقوم شركة مرسيليا ببيتش للإستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنتزة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا ببيتش للإستثمار السياحي إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق - (إيضاح (٤٦)).

** تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ بين كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) وشركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي (شركة تابعة وطرف ذات علاقة) بغرض إنشاء مشروع سكني عمراني متكامل علي قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي وجاري اتخاذ الإجراءات الإدارية والتنفيذية لأستخراج التراخيص الخاصة بالمشروع.

٢٧ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٠٦ ٥١١ ٦٥٥	٦٣ ١٨١ ٤٩٩	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١٣ ٢١٢ ٩٦٣	٩ ٠٣٨ ٥٤١	تأمينات لدى الغير*
١٩٧ ٢٩٠ ٢٨٦	١٧٢ ١٣٤ ٧٠٧	المستحق على عملاء مطالبات
٥٤٨ ٧٦٠	٤١٨ ٨٨٦	سلف وعهد
١ ٥٧٥ ٢٢١	٣ ٣٨٨ ٤٤٨	مصرفوات مدفوعة مقدماً
٣٨١ ٦٢٣	٤١١ ٦٢٣	ضرائب خصم من المنبع
٢٠ ١٤٦ ٥٨٦	٢٢ ٢٧٢ ٠٩٢	مدينون متنوعون**
٣٣٩ ٦٦٧ ٠٩٤	٢٧٠ ٨٤٥ ٧٩٦	
(٨ ٩٣١ ٥١٨)	(٢ ٧٩٢ ٢٥٤)	يخصم:
٣٣٠ ٧٣٥ ٥٧٦	٢٦٨ ٠٥٣ ٥٤٢	خسائر الائتمان المتوقعة فى قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى

* يتضمن الرصيد مبلغ ٥,٤ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقارى ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري (إيضاح رقم ٣٩).

** يتضمن الرصيد مبلغ ٨ مليون جنيه قيمة المبلغ المتبقى على بنك مصر من قيمة شراء مساحة ٣٣٨ م^٢ بالدور الارضى ومساحة ٣٢٨ م^٢ بالميزانين من مشروع مرسيليا فلورنس وفقاً لعقد البيع المبرم بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠١٨ ولمحضر الاستلام بذات التاريخ.

** يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر علي المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بقرار المستشار القانوني المستقل وأعتماد التوصيات التي أنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة بالإجماع علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية أستئناف إقتصادى بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٥١).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والآخرين بالإيضاح رقم (٣٠).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٨ - النقدية وما في حكمها

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٣٩٦ ٠٠٢	٢١ ٧٤٥ ٢٠٦	بنوك - حسابات جارية
١١٣ ٧٣٩	٣ ٦٤٧ ٦٩٩	نقدية بالصندوق
١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩	١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤	حسابات جارية ودائع لدى البنوك *
١٢٧ ٧٤٨ ٩٤٠	٢٢٤ ٠١٢ ٧٢٩	
		يخصم:
(١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩)	(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
٤ ٥٠٩ ٧٤١	٢٥ ٣٩٢ ٩٠٥	صافي النقدية وما في حكمها في آخر العام لأغراض إعداد التدفقات النقدية

* تتمثل الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء عن أقساط الصيانة طبقاً لشروط التعاقد والتي يتم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة وودائع لأجل بغرض تمويل إدارة المصروفات الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٣٠).

٢٩ - مخصص استكمال أعمال *

الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	٤٩ ٦٨٦ ٤١٧	(٦٨ ٥٣١ ٤٧٥)	١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	مخصص استكمال أعمال
٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	٤٩ ٦٨٦ ٤١٧	(٦٨ ٥٣١ ٤٧٥)	١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	

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

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المالية

٣٠-١ الأدوات المالية

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن الأدوات المالية للشركة ، بما في ذلك:

- لمحة عامة عن جميع الأدوات المالية التي تحتفظ بها الشركة
- معلومات محددة عن كل نوع من أنواع الأدوات المالية
- معلومات حول تحديد القيمة العادلة للأدوات ، بما في ذلك الأحكام والتقديرات الغير مؤكدة

تشتمل الأدوات المالية الرئيسية للشركة على ودائع لأجل و استثمارات مالية في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو زيادة التمويل لعمليات الشركة. لدى الشركة العديد من الأدوات المالية الأخرى مثل العملاء والموردين والتي تنشأ مباشرة من العمليات.

لا تدخل الشركة في معاملات مشتقة بغرض المتاجرة أو التحوط من التعرض لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية أو أسعار الفائدة.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناشئة عن عمليات الشركة في مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الائتمان.

الأصول المالية

يتم قياس جميع الأصول المالية المملوكة للشركة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ونتيجة لذلك فإن القيم الدفترية هي تقريب معقول للقيمة العادلة ، ما عدا الاستثمارات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة.

الالتزامات المالية

يتم قياس جميع الالتزامات المالية المملوكة من قبل الشركة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ونتيجة لذلك فإن المبالغ الدفترية هي تقريب معقول للقيمة العادلة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تمتلك الشركة الأدوات المالية التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	الأصول المالية
جنية مصري	جنية مصري		بالتكلفة المستهلكة
١٢٧ ٤٧٨ ٩٤١	٢٢٤ ٠١٢ ٧٣٩	(٢٨)	بنوك حسابات جارية و ودائع لأجل
٨٠٦ ٩٩٧ ٧٦٢	٨١٨ ٢٨٥ ٨٩٢	(٢٣)(٢٧)	عملاء وأوراق قبض وارصدة مدينة اخري
٢٤ ٧٤٢ ١١٢	٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩٥٩ ٢١٨ ٨١٥	١ ٠٨٤ ٢٤٨ ٩٧٨		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	الالتزامات المالية
جنية مصري	جنية مصري		
١ ٠٣٥ ٤٨٧ ٥٧٦	١ ١١٣ ٥١٠ ٧٩٣	(٣٤)(٣٣)	موردون وأوراق دفع وارصدة دائنة اخري
٩٤ ٥٠٢ ١٨٩	٢٥٠ ٤٤٣ ٢٠٩	(٣٧)،(٣٨)	التزامات عقود اليجار
٣٣ ٣٩٠ ٩٦١	٤٠ ٧٤٦ ٣٤٢	(٢-٢٦)	مستحق لأطراف ذات علاقة
١ ١٦٣ ٣٨٠ ٧٢٦	١ ٤٠٤ ٧٠٠ ٣٤٤		

تم تصنيف جميع الأصول والالتزامات المالية وقياسها بالتكلفة المستهلكة، ولا تختلف القيمة العادلة لجميع الأدوات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية ، ما عدا الاستثمارات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة.

لغرض الإفصاح عن الأدوات المالية ، تم استبعاد الأصول غير المالية البالغة ٩٢٣ ١٨٤ ٩٣ جنية مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٦٣ ٦٨١ ١٢١ جنية مصرى) من الارصدة المدينة الأخرى.

٢-٣٠ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الشركة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر التغير في مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية والقيمة العادلة ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار) وايضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، يهدف برنامج الشركة لإدارة المخاطر الى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالى للشركة. تتم إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه ، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال. تم ادراج المزيد من الإفصاحات الكمية ضمن هذه القوائم المالية.

لدى الإدارة العليا المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما تقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة.

يتم وضع سياسات إدارة مخاطر الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر ، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف الشركة ، من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة ، إلى تطوير بيئة رقابية منضبطة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

(أ) خطر السوق

١- خطر العملات الأجنبية

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

بلغت أصول والتزامات الشركة بالعملات الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما يعادل ٦٦٩ ١٤٤ جنيه مصري ٤٧١ ٠٠٠ جنيه مصري على التوالي. تتمثل المبالغ بالعملات الأجنبية التي تعرض الشركة للخطر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ فيما يلي:

عملات أجنبية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	(عجز)	(عجز)
دولار أمريكي	(٩٤ ١٤٥)	(٩٤ ٢٨٣)

٢- مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق مع التأثير على المركز المالي للشركة والتدفقات النقدية.

تراقب إدارة الشركة التقلبات في أسعار الفائدة بشكل مستمر، ولا تتعرض الأصول والالتزامات المالية للشركة لمخاطر أسعار الفائدة.

٣- خطر السعر

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات.

سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة.

لإدارة مخاطر الأسعار، تدرس الشركة اتجاهات العرض والطلب في السوق بشكل مستمر لتحديد أفضل وقت للدخول في اتفاقيات الخدمات.

تراقب إدارة الشركة التذبذب في أسعار الخدمات الرئيسية بشكل مستمر.

(ب) خطر الائتمان

التعرض لخطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ قائمة المركز المالي المستقلة كما يلي:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢٣)	٧ ٦٤١ ٧٠٧	٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤
(٢٣)	٥٤٣ ٢٦٥ ٢٦٥	٤٤٢ ٤٣٢ ٦٧٧
(٢٦-١)	٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	٢٤ ٧٤٢ ١١٢
(٢٧)	٢٦٨ ٠٥٣ ٥٤٥	٣٣٠ ٧٣٥ ٥٧٦
(٢٨)	٢٢٤ ٠١٢ ٧٢٩	١٢٧ ٧٤٨ ٩٤٠
	<u>١ ٠٨٤ ٩٢٣ ٥٩٣</u>	<u>٩٩٠ ٤٢٩ ٣٢٩</u>

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(ج) خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير. إن منحه الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرية بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة العليا التي وضعت إطاراً مناسباً لإدارة مخاطر السيولة لإدارة تمويل الشركة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل وإدارة متطلبات السيولة. تدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطات كافية ، وتسهيلات مصرفية ، وتسهيلات اقتراض احتياطي ، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ، ومن خلال مطابقة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعاقبة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها النقد الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة حدود الاقتراض أو التعهدات (إن وجدت) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. يأخذ هذا التنبؤ في الاعتبار خطط تمويل الديون الخاصة بالشركة والامتثال لأهداف المعدلات الداخلية. توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدى المتبقي للشركة لالتزاماتها المالية غير المشقة مع فترات السداد المنقوع عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية المخصصة للالتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتدفقات النقدية التعاقدية الأساسية المخصصة:

الأستحقاقات التعاقدية

للاللتزامات المالية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	٥-٢ سنوات او أكثر جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	موردون وإرصدة دائنة أخرى التزامات عقود تأجير التزامات عن محفظة تمويل عقاري أوراق دفع بنوك تسهيلات ائتمانية عملاء دفعات حجز الاجمالي
١٠٧٢ ٥٧١ ٣٢٦	١٠٧٢ ٥٧١ ٣٢٦	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	—	٧٩٦ ٤٩٢ ٢٢٥	
٢٥٠ ٣٧١ ١١٣	٢٥٠ ٣٧١ ١١٣	١٢٤ ٤٤٦ ٩٥٠	٦١ ٣٠١ ٦٣٢	٦٤ ٦٢٢ ٥٣١	
٧ ٦٤١ ٢٩٧	٧ ٦٤١ ٢٩٧	—	١ ٢٧٠ ٨٢٨	٦ ٣٧٠ ٤٦٩	
٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٩٤ ٦٧٢ ٢٤٣	١١٠ ٩٨٩ ٤٧١	١٥٢ ٤٦٩ ٠٥٢	
١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	—	—	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	
٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٦٥ ٦٨٨ ٣٣٣	٥ ٠٦٨ ٥٨٣	٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١	
٢ ٣٢٥ ١٢٩ ٨٦٤	٢ ٣٢٥ ١٢٩ ٨٦٤	٥٦٠ ٨٨٦ ٦٢٧	١٧٨ ٦٣٠ ٥١٤	١ ٥٨٥ ٦١٢ ٧٢٣	

الأستحقاقات التعاقدية

للاللتزامات المالية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	٢ إلى ٥ سنوات وأكثر جنيه مصري	١ إلى ٢ سنوات جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	دائنون وإرصدة دائنة أخرى التزامات عقود تأجير التزامات عن محفظة تمويل عقاري أوراق الدفع بنوك تسهيلات ائتمانية عملاء دفعات حجز الاجمالي
٩٥٩ ٤٩٩ ٤١٤	٩٥٩ ٤٩٩ ٤١٤	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	—	٥٧٦ ٧٩٤ ٣٩٥	
٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٢٧ ٩٦٢ ٧٢٢	١٤ ٧٩٢ ٥٧٠	٥١ ٤٥٩ ٧٤٣	
١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	١ ٢٧٠ ٨٢٩	٥ ٠٣٧ ٠٠٨	٩ ٧٢٤ ٤١٥	
٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣	٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣	٧٤ ٥٢٩ ٢٥٥	٢٣ ١٧٥ ٤٦٧	٣٩٠ ٥٤٠ ٧٦١	
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	—	—	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	
٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	١١١ ٤٢٨ ٧٢١	٢٧٢ ٢٤٣ ٤٩٠	١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢	
٢ ٢١٩ ١٣٦ ٨٧٦	٢ ٢١٩ ١٣٦ ٨٧٦	٥٩٧ ٨٩٦ ٥٤٦	٣١٥ ٢٤٨ ٥٣٥	١ ٣٠٥ ٩٩١ ٧٩٥	

٣-٣٠ القيمة العادلة للأدوات المالية

- تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة لتقريب قيمتها الدفترية لأن الأدوات المالية قصيرة الأجل بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة ، باستثناء الودائع قصيرة الأجل بأسعار السوق السائدة و من المتوقع أن تتحقق بقيمتها الدفترية الحالية خلال اثني عشر شهراً من تاريخ المركز المالي.
 - "القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في الأصل أو ، في حالة عدم وجوده ، في السوق الأكثر فائدة الذي تمتلكه الشركة الوصول في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات مخاطر عدم الأداء .
 - يتطلب عدد من السياسات والافصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية والغير مالية.
 - لدى الشركة ممارسات ثابتة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. تتحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن الاشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة ، بما في ذلك المستوى الثالث للقيمة العادلة.
 - تراجع الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير الجذيرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. اذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث ، مثل عروض أسعار الوسطاء او خدمات التسعير. لقياس القيمة العادلة تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.
 - عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:
- **المستوى الأول:** الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
 - **المستوى الثاني:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة مدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام اما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
 - **المستوى الثالث:** مدخلات الأصل أو الالتزام التي لا تستند الى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة) إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات حيث انه مهم للقياس بأكمله.
- تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير .
- يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصاً أي تعديلات ائتمانية مقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للالتزامات المالية غير المتداولة مقاربة لقيمها الدفترية لأنها تحمل معدلات فائدة ، والتي تستند إلى أسعار الفائدة في السوق.

يعرض الجدول أدناه الأصول المالية بقيمتها العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على أساس التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
--	--	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨

استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ - إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الشركة، يشمل رأس المال، رأس المال المصدر وجميع احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليها في ضوء التغييرات في ظروف العمل وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال الفترة، ولا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

٣٢ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١	قيمة الضمان	نوع الضمان	حجم التسهيل جنيه مصري	
جنيه مصري ٩٦ ٢٥٠ ٩٥٦	جنيه مصري ١٢١ ٩٨٢ ٥٥٥	١٢١ ٩٨٢ ٥٥٥	ودائع لأجل	١٢١ ٩٨٢ ٥٥٥	البنك التجارى الدولى
٢٤ ٩٦٠ ٥٣٣	٢٤ ٩٢٠ ٧٢٥	٢٦ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع لأجل	٢٤ ٩٢٠ ٧٢٥	البنك العربى الافريقى الدولى
--	٤٥ ٧٣٨ ٦٨٥	٤٥ ٧٣٨ ٦٨٥	ودائع لأجل	٤٥ ٧٣٨ ٦٨٥	بنك عودة
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥				

٣٣ - مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري ٣١٤ ٤٧٥ ٨٨٤	جنيه مصري ٣٨٠ ٠٤٦ ٣١١		موردون ومقاولين
٣٨١ ٥٥٣ ٢٢٠	١٣٥ ٢٤٥ ٢٧١	(٣٥)	أوراق دفع
٦٩٦ ٠٢٩ ١٠٤	٥١٥ ٢٩١ ٥٨٢		

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المرتبطة بالموردين والمقاولون وأوراق دفع بالإيضاح رقم (٣٠).

٣٤ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري ١٤٨ ٠٢٨ ٨٣١	جنيه مصري ١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨		المستحق لأطراف مشاركة*
٣٦ ٩٧٢ ٦١٤	٣٤ ٦٣٨ ٤٨٥		مصلحة الضرائب
١٥ ٧٥٤ ٥١١	٤٠ ٧١١ ٧٦١		مصاريف مستحقة
٤ ٤٨٧ ٧٦٢	٥ ٦٨٤ ٦٢٣		المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
١٨ ٥٩٩ ٨٣٩	٢٠ ٧١٨ ٧٨٩		دائنو شراء وحدات
٤ ٤٠٩ ٧٨٤	٥ ٥٧٦ ٢٣٩		دائنو توزيعات
--	١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣	(٤١)	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات*
٤٦ ٦٢٢ ٦١١	٨١ ١٤٧ ٨٢٨		أرصدة دائنة أخرى
٢٧٤ ٨٧٥ ٩٥٢	٤٢٢ ٣٠٧ ٠٣٦		

* يتمثل بند دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات في قيمة مقابل الصيانة المحصلة من العملاء المستلمين لوحداتهم والمتوقع الإنتهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شغلين لمشروعاتهم خلال عام.

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٠).

* المستحق لأطراف مشاركة

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

الطرف المشارك	المشروع	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
١- شركة ميامي للمقاولات والتجارة	مرسيليا فلورنس	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠
٢- اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن	بيتش ٤	١١٧ ٠٠٩ ٩٢٥	١٠٠ ٣٤٧ ٥٦١
٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد	المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٥٥٩ ٣٣٠	٥٥٩ ٣٣٠
٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	٢٤ ٠٢٧ ٨٨٤	٤ ٦٧٩ ٠١٢
٥- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	٤ ٢٣١ ٦٩٢	١٦ ٢٥٦ ٦٣٥
		١٤٨ ٠٢٨ ٨٣١	١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨

١- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة 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 الجميعة بصفته رئيس إتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش ٤ - إيضاح (٢٢). وقد تم إبرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعة بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الارصدة المستحقة لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن وإعادة جدولة لباقي الرصيد المستحق بالإضافة الى رصيد أوراق الدفع المستحقة للأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ ١٩٠ مليون جنيه والمدرج باوراق الدفع.

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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم إبرام عقد اتفاق وتفاخس للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقترنت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى انها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وذلك بإبرام عقود بيع لوحدة بديلة بمشروعات الشركة وأنها أصبحت لا تملك أي حصة في هذا المشروع وقد وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٨ على هذه التسوية وقرر تفويض نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في اتخاذ كافة الإجراءات لتسوية كافة المستحقات المالية والتوقيع على عقود بيع الوحدات البديلة.

٤- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) بمساحة ٤١,٩٩ فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.

٥- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيد / محي الدين محمد طرطوسيه وشركاه المشارك في مشروع (الحياة أليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

٣٥- أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩١ ٠١٩ ٠٠٧	٢٤٧ ٢٧٤ ٢٠١	أوراق دفع (موردون ومقاولون والأطراف المشاركين) *
		يخصم:
(٣٨١ ٥٥٣ ٢٢٠)	(١٣٥ ٢٤٥ ٢٧١)	أوراق دفع قصيرة الأجل
٩ ٤٦٥ ٧٨٧	١١٢ ٠٢٨ ٩٣٠	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل

* أرصدة أوراق الدفع بعد خصم الفوائد غير المستهلكة بمبلغ ١١٠ ٨٥٦ ٥٦٥ جنيه مصري.

٣٦- عملاء دفعات حجز

الرصيد طويل الاجل في	الرصيد قصير الاجل	الرصيد في	
٢٠٢٢/١٢/٣١	في ٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	(٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١)	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	عملاء دفعات حجز
٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	(٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١)	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٤٤).

٣٧- التزامات عقود التأجير التمويلي *

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٤ ٤٨٨ ٩٦٨	٧١ ٦٤٢ ٠٦٩		الرصيد في أول العام
			يضاف:
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	(١٧)، (٢١)	عقود مبرمة خلال العام
١١٩ ٤٨٨ ٩٦٨	٢١٧ ٤٧٨ ٣٥٣		
			يخصم:
(٤٧ ٨٤٦ ٨٩٩)	(٤٧ ٦٤٥ ٨٨٨)	(١٧)، (٢١)	أقساط مسددة خلال العام
٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥		الرصيد
(٣٧ ٢٨٥ ٢١٦)	(٣٢ ٣٢٢ ٩٨٩)		أقساط تستحق خلال عام
٣٤ ٣٥٦ ٨٥٣	١٣٧ ٥٠٩ ٤٧٦		رصيد الالتزام طويل الاجل

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- 30 -

ملخص تواريخ الاستحقاق

القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستحقة خلال السنوات التالية :

الإجمالي	من ٢-٥ سنوات	من ١-٢ سنوات	خلال عام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥	٩٩ ٦٥٨ ٠٣٧	٣٧ ٨٥١ ٤٣٤	٣٢ ٣٢٢ ٩٩٤	

قامت الشركة بقياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، ثم خصم الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستقبلية، باستخدام متوسط معدل فائدة فعال يبلغ حوالي ١٦,٧٠٪ سنوياً لقيمتها الحالية التي تمثل معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

١- بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (٩٩١) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لكامل أرض ومباني الدور الأول والثاني علوي فوق الميزانين والأرضي والبديوم وما يخصهما من حصة شائعة في الأرض والمنافع المشتركة بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية.

٢- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٨) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لشقة بكامل الدور الخامس فوق البديوم والأرضي (الرابع فوق البديوم والأرضي والميزانين) بالعقار الكائن ٧٤ شارع جامعة الدول العربية - قطعة رقم ٣ تقسيم الاشتراكية - المهندسين - محافظة الجيزة بالاضافة الى حصة في الأرض المقام عليها العقار قدرها ٥٤ سهم على المشاع في ملكية الأرض كاملة.

٣- بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠٢٢ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي لعدد ١ سيارة.

٤- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٧) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لعدد (١١) شاليه بيتش ١ بوكيه بقرية مرسيليا بيتش (١) السياحية - الساحل الشمالي.

٥- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٩) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (أرضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات.

٦- بتاريخ ٢٩ ابريل ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٨٩) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لكامل أرض ومباني وانشاءات وتجهيزات المول التجاري والسكنى الكائن في مشروع بيتش ٣.

٧- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالنور الأرضي.

٨- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالنور الأول.

٩- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند.

١٠- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي لقصر رقم (١٣) الكترا بمرسليليا بيتش ٤ مرحلة ١.

١١- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي لقصر رقم (٤٢) الكترا بمرسليليا بيتش ٤ مرحلة ٢.

- تم تسليم شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٤٣,٣ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

- تم تسليم شركة أدليس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٠٦,١ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٨- أصول والتزامات عقود التأجير

٣٨-١ أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات للبيع وبيانها كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	٤ ١٦٢ ٠٨٢	الرصيد في أول العام
٤ ١٦٢ ٠٨٢	٥٠٥ ٥٩٥	الإضافات خلال العام
٤ ١٦٢ ٠٨٢	٤ ٦٦٧ ٦٧٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
--		الإستهلاك
--	(١ ٨١١ ٤٥٦)	الرصيد في أول العام
(١ ٨١١ ٤٥٦)	(٢ ٣٢١ ٠٢٨)	الاستهلاك خلال العام
(١ ٨١١ ٤٥٦)	(٤ ١٣٢ ٤٨٤)	الرصيد في آخر العام
٢ ٣٥٠ ٦٢٦	٥٣٥ ١٩٣	صافي القيمة الدفترية في آخر العام

٣٨-٢ التزامات عقود الإيجار

بلغت القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع مايلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٨٠١ ٧٧٢	٢ ٩٩٣ ٥٥١	اجمالي التزامات عقود التأجير غير المخصصة
(٦٣٩ ٦٩٠)	(٢٨٠ ٠٦٢)	الفوائد على التزامات عقود التأجير
٤ ١٦٢ ٠٨٢	٢ ٧١٣ ٤٨٩	صافي القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع
		يضاف:
٥٨١ ٢٧٠	٢٠٧ ٩٦٩	مصاريف تمويلية
--	٨٣ ٠٢٨	فروق عملة
(٢ ١٥٥ ٦٣٨)	(١ ٩٧٨ ٧٣٩)	يخصم:
٢ ٥٨٧ ٧١٤	١ ٠٢٥ ٧٤٧	المسدد خلال العام
		الرصيد
(٢ ٠٤٦ ٣٧٥)	--	يخصم:
٥٤١ ٣٣٩	١ ٠٢٥ ٧٤٧	الجزء المتداول من ألتزامات عقود التأجير
		الجزء غير المتداول من ألتزامات عقود التأجير

ملخص تواريخ الاستحقاق

القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستحقة خلال السنوات التالية :

الإجمالي	من ٥-٢ سنوات	من ٢-١ سنوات	خلال عام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٠٢٥ ٧٤٧	--	٨٨ ٦٨٠	٩٣٧ ٠٦٧	

قامت الشركة بقياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، تم خصم الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستقبلية ، باستخدام معدل فائدة فعال يبلغ حوالي ١١,٢٥٪ سنويًا لقيمتها الحالية التي تمثل معدل الاقتراض الإضافي للشركة و ١٧,٢٥ ٪ للاضافات خلال العام.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٩- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيـه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيـه مصري
الرصيد في أول العام	١٦.٣٢.٢٥٢	٢٨.٤٦٧.٥١٥
بخـصـم:		
المسدد خلال العام (شركة العربي الأفريقي)	(٥.٤٤٩.٦٦٥)	(٨.٤٢٧.٣٩١)
المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٢.٩٤١.٢٩٠)	(٤.٠٠٧.٨٧٢)
الرصيد	٧.٦٤١.٢٩٧	١٦.٣٢.٢٥٢
بخـصـم:		
أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٢.٧٥٣.١٠٣)	(٤.٢٧٤.٧٥٠)
أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)	(٣.٦١٧.٣٦٦)	(٥.٤٤٩.٦٦٥)
الرصيد طويل الأجل في آخر العام	١.٢٧٠.٨٢٨	٦.٣٠٧.٨٣٧

وتتمثل أهم البنود في الآتي:

٣٩-١ عقود شركة تمويل للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	القيمة الحالية للالتزام التمويل (العقاري)	مصرفات أخرى	الضمانة المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
٢٠١٩/٠٥/٢٧	٣١.٦٨٨.١٤٠	(٨.٢٦٨.٠٥٣)	٢٣.٤٢٠.٠٨٧	(٤.٦٨.٤٠١)	(١.٥٨٤.٤٠٧)	٢١.٣٦٧.٢٧٩
٢٠١٩/٠٥/٢٧	٣١.٦٨٨.١٤٠	(٨.٢٦٨.٠٥٣)	٢٣.٤٢٠.٠٨٧	(٤.٦٨.٤٠١)	(١.٥٨٤.٤٠٧)	٢١.٣٦٧.٢٧٩

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 جنيـه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣.٤٢٠.٠٨٧ جنيـه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب قيمة ٥% من القيمة الاسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ٤٠٧.٥٨٤ جنيـه مصري مجنب لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري وذلك تأميناً وضماناً لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها (إيضاح ٢٧).
- 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 العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢-٣٩ عقود شركة العربى الافريقى الدولى للتمويل العقارى

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

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الافريقى الدولى 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 لتحويل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصرى (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الافريقى الدولى 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 لتحويل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصرى (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٢٥ ٢٣٨ ١٤ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧٥٧ ١٠٢ ١١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٦٥ ٥٢٣ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٩٥٦ ٩٢٧ ٩ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٠٥ ٦١٥ ٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠١٢ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٤٠- المستحق من التزامات طويلة الاجل

ايضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رقم	جنيه مصرى	جنيه مصرى
التزامات عقود تأجير	٣٣ ٣٤٨ ٧٣٦	٣٩ ٣٣١ ٥٩١
التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى	٦ ٣٧٠ ٤٦٩	٩ ٧٢٤ ٤١٥
الرصيد	٣٩ ٧١٩ ٢٠٥	٤٩ ٠٥٦ ٠٠٦

٤١ - أرصدة دائنة أخرى

يتمثل بند أرصدة دائنة أخرى في قيمة الدفعات المحصلة من العملاء والشيكات المستلمة عن قيمة دفعات الصيانة وبيانها كالتالي: -

المشروع	إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
مشروع بيتش ٣		٤٣ ٢٠٢ ٧٣٥	٤٣ ١٣٧ ٧٣٥
مشروع بلوي - العين السخنة		٤٥ ٤٤٨ ١٢٧	٤٥ ٣٠١ ٩٦٧
مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى		٧٦ ٩٦٨ ٦٨٩	٧٧ ٢٥٧ ٠٠٩
مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية		١٣٥ ٣٥٤ ٤٣٦	١١٦ ٨٠٣ ٠٧٥
مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة		٣ ٣٩١ ٦٠٤	٩ ٥٦٨ ٢٨٣
مشروع لاند		٢٦ ١١٧ ٣٦١	٢٦ ١٣١ ٣٦١
مشروع لاند - مرحلة ثالثة		٥٥ ٣٧٠	٥٥ ٣٧٠
مشروع بيتش ٢		٢١ ٤٦٨ ٤٥١	٢١ ٣٩٨ ٤٥١
مشروع مرسيليا فلورانس		١٣ ٨٣٣ ٤٥٠	١٣ ٨٥٣ ٤٥٠
مشروع بيتش ١		---	٧ ٣٣١ ٦٥٠
مشروع منتج مرسيليا		٨ ٩٥٥ ٠٤٧	٨ ٩٣٧ ٠٤٩
مشروع مرسيليا مطروح		١ ٧٥٥ ٧٤٠	١ ٧٥٥ ٧٤٠
مشروع مرسيليا علم الروم		٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٤٢٧ ٩٨٦
مشروع مرسيليا بوكيه		---	٤ ٢٢٥ ٤٩٧
مشروع جولدن يارد		٣ ٤٦٣ ١٨٣	١ ٤٨٢ ٢٣٢
مشروع كاسكاديا		١٧٠ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠
مشروع حياه اليكس		٦٤ ٦٩٥	١٤ ١٦٤
مشروع مرسيليا بيتش ٥		٦ ٠٠٠	---
الإجمالي		٣٨٥ ٨٦٥ ٨٧٤	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩
المستحق خلال العام	(٣٤)	(١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣)	---
الرصيد طويل الاجل في اخر العام		٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ١٩٩ مليون جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ١٢٣ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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 دفعات الصيانة المستحق. (إيضاح رقم (٢٧)، (٢٨)).
- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري 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 (٢٧)، (٢٨)، (٢٦-٢)).
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٠).

٤٢ - رأس المال

١-٤٢ رأس المال المرخص به

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري موزع على ٥٠٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري كما يلي:

جنيته مصري

رأس المال المرخص به الاصل في ٢٣ يناير ٢٠٠١ (تاريخ التأسيس) ١٠.٠٠٠.٠٠٠

يضاف:

- زيادة رأس المال المرخص به وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ ١٠.٠٠٠.٠٠٠

- زيادة رأس المال المرخص به وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ ٣٠.٠٠٠.٠٠٠

- زيادة رأس المال المرخص به وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ ١٠٠.٠٠٠.٠٠٠

- زيادة رأس المال المرخص به وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ ووفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقد تم التأشير في السجل التجارى بتلك الزيادة بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١. ٢١٠.٠٠٠.٠٠٠

- زيادة رأس المال المرخص به وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٤ إبريل ٢٠٢٢ ووفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقد تم التأشير في السجل التجارى بتلك الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢. ١٤٠.٠٠٠.٠٠٠

٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢-٤٢ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري موزعاً على ١٠٣,٨ مليون سهم أسمى كما يلي:

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المصدر الأصلي في ٢٣ يناير ٢٠٠١ (تاريخ التأسيس)

يضاف:

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب محضر تصديق رقم (٢٢٦) بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ ١٢ ٠٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب محضر تصديق رقم (٧٧٣) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ ٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٨٩٥) بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ ٣ ٠٢٤ ٠٠٠

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لقائمة المساهمين الصادرة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسؤولية محدودة"	مصري	١٩,٢٦%	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧
مساهمون اخرون	مصري	١٦,٧٩%	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦
		١٠٠%	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

- وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة الغير العادية المنعقدة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ فقد تقرر الموافقة على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم الموزع عليها رأس المال ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ سهم بدلاً من ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ سهم، وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة على قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمقيد البالغ ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ جنيه مصري موزعاً على عدد ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ سهم.

٣-٤٢ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتي:

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

بضائف:

- الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ السجل التجارى للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.
- الزيادة الثانية وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.
- الزيادة الثالثة وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادى للهيئة.
- الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة بالبنك التجارى الدولى.
- الزيادة الخامسة 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 التجارى للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجانى لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع.
- الزيادة السادسة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ٧٢ مليون جنيه إلى ١٠٠,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨,٨ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٢ سهم مجانى لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير فى السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١.
- الزيادة السابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجانى لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

٤-٤٢ الإحتياطي القانوني

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١	الرصيد
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١	

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

تم تدعيم الإحتياطي القانوني بمبلغ ٢٥١ ٦٢٦ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢.

٥-٤٢ أثر التطبيق المبدئي لمعيار المحاسبة رقم "٤٧" الأدوات المالية

تم تخفيض رصيد الأرباح المرحلة بمبلغ ٢٦٣ ٠٠٢ جنيه مصري في أول يناير ٢٠٢١ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم "٤٧" الأدوات المالية.

٤-٤٣ الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

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 وقد تم صدور قرار لجنة الطعن بضريبة قدرها ٢٨,٢ مليون جنيه مصري، وقامت الشركة بإحالة النزاع للقضاء، كما تم تقديم طلب للجنة إنهاء المنازعات وفقاً للقانون (١٦) لسنة ٢٠٢٠ بتجديد العمل بالقانون (٧٩) لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية، وقد تم إنهاء المنازعات وأصبحت الضريبة المستحقة ٨٠٠ ٠٠٠ ١٥ جنيه مصري.

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 ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلى لجنة الطعن بالقاهرة ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحصيل قائمة الأرباح أو الخسائر بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات.

جاري الفحص الضريبي عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.

تم تقديم الإقرار الضريبي عن سنة ٢٠٢١ في الميعاد القانوني ويستحق ضريبتها ٦٦٥ ٩٩١ ٢ جنيه مصري ولم يتم سدادها حتى تاريخه.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

ثانياً:

ضرائب كسب العمل

- تم فحص الشركة حتى سنة ٢٠١٠ وسداد الفروق الضريبية ولا يوجد مستحقات ضريبية.
- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف الى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ويتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز كبار الممولين.
- لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١.

ثالثاً:

ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

رابعاً:

ضريبة الدمغة

- تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٣ وسداد المستحقات الضريبية عليها.
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليها وكانت نتيجة الفحص مبلغ ٤,٨ مليون جنيه مصري وتم الطعن على هذه الضريبة وجارى نظر الطعن باللجنة الداخلية.
- تم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٨ و ٢٠١٩ وقد بلغت الضريبة من واقع النماذج مبلغ ٥,٩ مليون جنيه مصري وتم الطعن عليها وجارى انهاء النزاع باللجنة الداخلية.
- لم يتم الفحص الضريبي لسنة ٢٠٢٠ و ٢٠٢١.

٤٤ -

شيكات أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تبلغ قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي مبلغ ١٨٦ ٠٩٠ ٥٣٤ جنيه مصري (عام: ٢٠٢١ مبلغ ٩٠٦ ٣٤٨ ٢٢٩ جنيه مصري) هذه الشيكات الاجلة تمثل الاقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٤٩ ٣٦٥ ٣٩٠	٩٣ ٦٧٣ ٢٢٢	شيكات اجلة اقساط صيانة
١٧٩ ٩٨٣ ٥١٦	٤٤٠ ٥١٢ ٨٦٨	شيكات اجلة اقساط وحدات
٢٢٩ ٣٤٨ ٩٠٦	٥٣٤ ١٨٦ ٠٩٠	
(٩٤ ٠٣٢ ١١٨)	(٣٥٣ ٦٩٧ ٦٠٤)	تستحق على النحو التالي:
١٣٥ ٣١٦ ٧٨٨	١٨٠ ٤٨٨ ٤٨٦	شيكات طويلة الاجل
		شيكات قصيرة الاجل

* بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ١١٨ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٧٥ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية كما بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) مبلغ ٦,٣ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٤,٤ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٧٠٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية.

٤٥ -

الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ عن اعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ١,١٠٤ مليون جنيه مصري.

٤٦ -

فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مارسيليا بيتش للاستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الادارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦.
- تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن المنتزة من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار 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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- أصول والتزامات التشغيل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٢.٠٠٥.٠٩٤	١٧.٦٠٧.٤٢١		الأصول المتداولة
٨.٢١٧.٨٢٠	٩.١٦٧.٣٧٤		التزامات متداولة
٩٩٩.٦٧٢	١.٣٥٤.٤٨٣	(٢٧)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
٣٠١.٣٦٤	١٩٦.٨٦٦		إحتياطي دعاية وإعلان
١.٢١١.٠٧٦	٥.٦١٣.٥٣٦		حساب حصة الشركة المالكة في الأرباح/(الخسائر)
١.٢٧٥.١٦٢	١.٢٧٥.١٦٢	(٢٧)	جاري الشركة المالكة - تمويل رأس المال العامل
١٢.٠٠٥.٠٩٤	١٧.٦٠٧.٤٢١		

- قائمة الأرباح أو الخسائر

١٣.٠٦٧.٧٥٦	٢١.٠٣٦.٢٨٣	(٧)	إجمالي الإيرادات
(١٠.٠٥٨.٠٦٤)	(١٢.٠٢٧.٧٣١)	(٨)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
٣.٠٠٩.٦٩٢	٩.٠٠٨.٥٥٢		
(٥٢٢.٧١٠)	(٨٤١.٤٥١)	(٨)	إحتياطي دعاية وإعلان
(٣٩٢.٠٣٣)	(٦٣١.٠٨٨)	(٨)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
(٨٨٣.٨٧٣)	(١.٩٢٢.٤٧٧)	(٨)	أتعاب شركة الإدارة
١.٢١١.٠٧٦	٥.٦١٣.٥٣٦		حصة الشركة المالكة في أرباح العام

- ٤٧ الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٦٧,٩ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٥٩ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٤٣ ألف جنيه مصري.

- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٨٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مرسيليا لإدارة الأصول (طرف ذات علاقة).

- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٢٦,٩ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩,٦ مليون جنيه مصري.

- ٤٨ المعاملات الغير النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم إستبعاد ما يلي من قيم التغيرات في عناصر الأصول والالتزامات التي لا تمثل زيادة نقدية وفيما يلي بيان بالمعاملات غير النقدية المشار إليها بعاليه:-

٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري		
٤.١٩٠.٤٥٥		الأرباح المرحلة
(٣.٠٢٤.٠٠٠)	(٤٢)	رأس المال
(٢٩.٨٢٩.٨٠٦)	(٢١)	إستثمار عقاري
٢٩.٨٢٩.٨٠٦	(٢٥)	أعمال تحت التنفيذ
(١.١٦٦.٤٥٥)	(٣٤)	دائنون وارصدة دائنة أخرى
٥٠٥.٥٩٥	(١-٣٨)	أصل حق انتفاع
(٥٠٥.٥٩٥)	(٢-٣٨)	التزامات عقود الإيجار
٨.٣٣٧.٥٧٨		استثمارات في شركات تابعة
(٨.٣٣٧.٥٧٨)	(٢-٢٦)	مستحق لأطراف ذات علاقة

٤٩ - 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 الخدمات 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.
- تم توقيع عقد مشاركة مع شركة نماء مصر للتوريدات بتاريخ ٤ مارس ٢٠٢٠ فقد تم الإتفاق على قيام شركة نماء مصر للتوريدات على مشاركة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري من خلال تنفيذ كافة الأعمال المتبقية من مشروع أبراج الوفاء لضباط الشرطة بالقليوبية متفرداً والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتريب البحري - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجارى على كامل مسطح الأرض ويعلوه عد ثمانى ابراج منها عدد واحد برج إدارى وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجديدة عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثانى تجارى ومن الثالث إلى العاشر علوى سكنى وجزء خدمات بالسطح على سطح ٢١٢,٥ ٢٠ متر مربع.
- تم توقيع عقد مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لاهالى فوكة بتاريخ ٤/١١/٢٠٢١ فقد تم الاتفاق على ان تكون شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري المطور العقاري لمشروع مرسيليا بيتش ٥ الكائن على قطعة ارض بمسطح ٥٢ فدان بطريق اسكندرية مطروح الساحلى مركز الضبعة - مطروح ووفقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ باعادة تخصيص الاراضى بالساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية وفى ٨/٧/٢٠٢٠ أعلنت الهيئة انها صاحبة الولاية الوحيدة على اراضى الساحل الشمالى وبموجب ماسبق ومحاضر التفاوض مع لجان الحصر والتفاوض مع الهيئة تم تعديل مسطح الأرض ليصبح ١٥٢ فدان تقريباً.

٥٠- أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية وهذه السياسات كما يلي:-

١-٥٠ 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 الأرباح أو الخسائر المستقلة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

٢-٥٠ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإقرار والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر الناتجة عن إضمحلال القيمة.

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 كبند مستقل ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال 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 الأرباح أو الخسائر المستقلة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

عند وجود جزء من الأصل عمره الإنتاجي 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 الأرباح أو الخسائر المستقلة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

٣-٥٠ **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 أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتنيت من أجله.

٤-٥٠ **الاستثمارات العقارية**

أ- **الاعتراف والقياس الأولي**

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجارا تشغيليا) 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 لأى من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب- **الاهلاك**

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

الاصول

٥٠

١٠

وحدات مؤجرة
تجهيزات

ج- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الاستثمار العقاري بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

٥-٥٠ **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 ويدبر 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.

٦-٥٠ **الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها**

١- **الاعتراف والقياس الأولي**

يتم الاعتراف بالعملاء وسندات الدين المصدرة مبدئياً عند نشأتها. يتم الاعتراف بجميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن عملاء بدون عنصر تمويل هام) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلي، بالنسبة للبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئياً بسعر المعاملة.

٢- **التصنيفات والقياس اللاحقة**

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - سندات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية ، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الاولى التالية للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:-

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).
- كما تقاس أدوات الدين بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه وإذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-
- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الاداره يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير مسدد).
- عند الاعتراف الاولي لادوات الملكيه وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمه العادله لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الاخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.

إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه. عند الاعتراف الاولي، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر اذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتشمل المعلومات التي يتم اخذها في الاعتبار:

السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول وكيفية تقييم أداء المحفظة والتقرير لإدارة الشركة عنها والمخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الاعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛ كيف يتم تعويض مديري النشاط - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ وتكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في السنوات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتمشى مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح والخسائر.

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة
لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. تُعرّف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

عند تقدير ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت التدفقات النقدية التعاقدية أو مقدارها بحيث لا يفي بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تراعي الشركة ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدية، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
- الدفع مقدماً وميزات التمديد
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من أصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع).

تتوافق صفة الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضاً إضافياً معقولاً للإلغاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه خصم أو علاوة لمبلغه التعاقدية، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضاً مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإلغاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدماً غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والإرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - ان وجدت
تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة - ان وجدت
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر

استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - ان وجدت
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في قائمة الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى قائمة الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - ان وجدت
يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمة الدخل الشامل إلى قائمة الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه كاحتفظ به للمتاجرة، أو إذا كانت مشتقة ماليه أو تم تخصيصه على هذا النحو عند الاعتراف الأولي. يتم قياس الالتزامات المالية في القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فائدة، يتم تسجيلها في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم احتساب مصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٣- الاستبعاد من الدفاتر

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقد في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقد لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في قائمه المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ بكل أو بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصول المحولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

الالتزامات المالية

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد. تقوم الشركة أيضاً باستبعاد الالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافاً جوهرياً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام مالي جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المسددة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو الالتزامات المنكوبة) في قائمة الأرباح أو الخسائر.

المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الاصل المالي والالتزام المالي وإظهار المبلغ الصافي في قائمه المركز المالي عندما، فقط عندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي او انه يكون تحقق الأصول وتسويه الالتزامات في نفس الوقت.

٧-٥٠ استثمارات مالية في شركات تابعة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة في القوائم المالية المستقلة للشركة باستخدام طريقة التكلفة حيث يتم إثبات الاستثمارات في شركات تابعة بتكلفة الإقتناء مخصوماً منها الإضمحلال في القيمة. ويتم تقدير الإضمحلال لكل استثمار على حدة ويتم إثباته في قائمة الأرباح أو الخسائر. الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة عندما يتحقق للمستثمر جميع ما يلي:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها.
- التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال مساهمته في المنشأة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطته على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.

على الشركة إعادة تقييم السيطرة على المنشأة المستثمر فيها إذا اشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لواحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بهاليه.

٨-٥٠ المخزون

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.

٩-٥٠ 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 المباعة 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.

١٠-٥٠ 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 مكملًا لنظام إدارة الأموال بالشركة وذلك لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

١١-٥٠ عقود التأجير

١- أصول حق إنتفاع

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الايجار التشغيلي لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الاراضى. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الالتزامات وتكلفة التمويل. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الأصول وتكلفة التمويل على قائمة الارباح أو الخسائر على مدى فترة التأجير لتحقيق معدل فائدة دورى ثابت على الرصيد المتبقى للالتزام لكل عام. يتم استهلاك حق الاستخدام الأصل على العمر الانتاجى الأقصر للأصل ومدة الايجار على أساس القسط الثابت.

يتم قياس الأصول والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار مبدئياً بالقيمة الحالية.

١- تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلى :

- مبلغ القياس المبدئى للالتزام عقود الايجار
- أي مدفوعات ايجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصا أي حوافز ايجار مستلمة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف الاستعادة

يتم القياس اللاحق أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.

٢- تتضمن التزامات عقود الايجار صافى القيمة الحالية لمدفوعات الايجار التالية:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة)، ناقصا أي حوافز ايجار مدينة
- مدفوعات الايجار المباشرة التي تستند الى مؤشر أو معدل
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
- مدفوعات غرامات انتهاء عقد الايجار ، اذا كانت مدة الايجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الايجار بأستخدام معدل الاقتراض الإضافى ، والذي يمثل السعر الذى سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وإحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر. عقود الإيجار قصيرة الأجل مدتها ١٢ شهرا أو أقل. وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوى على نطاق واسع من الشروط والاحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات ، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة الإيجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزا اقتصاديا لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الانتهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار اذا كان الإيجار مؤكدا الى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموما في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الإيجار التاريخية وتكاليف توقف العمل المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

٢- تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير أم لا

في بداية الترتيب، تحدد الشركة ما إذا كان الترتيب هو أو يحتوي على عقد الإيجار. في بداية أو عند إعادة تقييم أي ترتيب يحتوي على عقد إيجار، تفصل الشركة المدفوعات والمقابل الآخر التي يتطلبها الترتيب في تلك الخاصة بعقد إيجار وتلك الخاصة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا خلصت الشركة إلى عقد إيجار تمويلي أنه من غير الممكن فصل المدفوعات بطريقة موثوق بها، عندها يتم الاعتراف بالأصل والالتزام بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل محل العقد؛ بعد ذلك يتم تخفيض الالتزام عند إجراء المدفوعات ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل محتسبة على الالتزام باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

٣- الأصول المؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلى درجة كبيرة إلى الشركة كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف الأصول المحتفظ بها بموجب عقود إيجار أخرى كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي للشركة.

٤- مدفوعات التأجير

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير، على مدار مدة عقد الإيجار.

يتم تقسيم الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي تتم بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصاريف التمويل وتخفيض الالتزامات غير المسددة. يتم تحميل مصروفات التمويل لكل فترة الإيجار للوصول إلى معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

٥- ١٢ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للأتى :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
- الإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الأصول الناشئة عن العقد.

تقيس الشركة خسارة الإضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعه لمدته ١٢ شهر:

- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة في تاريخ القوائم المالية.

- أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الإقرار الأولي.
- دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.
- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الإقرار المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
- تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفترة أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض إلتزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسهيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فترة أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الإستثمار"
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث أخفاق التي تكون ممكنة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

هي تقدير مرجح بالإحتمالات لخسائر الائتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها) يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا

في تاريخ كل قوائم مالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "إضمحل ائتمانياً"،

عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشمل الأدلة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية ائتمانيا البيانات القابلة للرصد:

- صعوبة ماليه كبيره للمقرض أو المصدر
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفته أكبر من ١٨٠ يوم
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض او سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه او بأخرى
- من المحتمل أن يدخل المقرض في إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالي أخرى
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض الخسائر الائتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم الخسائر للأصول الماليه التي يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالي مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبه للأوراق الماليه في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل خساره على قائمه الأرباح او الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الأصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، المخزون، والأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإسترادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهره سنويا -ان وجدت-.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر وتكون منفصلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الاخرى او مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد.

القيمة الإسترادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإسترادية.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في قائمة الأرباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهره الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهره في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١٣-٥٠ 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 كالالتزام في العام التي يتم فيها إعلان التوزيع.

١٤-٥٠ المخصصات

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 للنقد والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

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 فترة مالية لحين الانتهاء من كافة أعمال المشروع.

مخصص العقود المحملة بخسائر

إذا كان لدى الشركة عقد محمل بخسائر، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص ومع ذلك قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بخسائر، تقوم الشركة بالاعتراف بأية خسارة إنخفاض في القيمة تم تكبدها على الأصول المخصصة لذلك العقد. إن العقد المحمل بخسائر هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزامها بموجبه العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشطة عن عدم الوفاء به.

١٥-٥٠ الإيراد

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ تم تقديم معلومات حول السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالعقود مع العملاء.

تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار في معيار المحاسبة المصري (٤٨).

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة بالتزام الأداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم إستيفاء أحد الشروط التالية:-
(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتي تاريخه.

(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
(ج) العميل يتلقي المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة للالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات علي مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة إلزاماً بالأداء من خلال تسليم البضائع تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني علي العقد علي مبلغ مقابل العقد الذي تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (التزام العقد).

تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

إن تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٨) تتطلب من الإدارة إستخدام الأحكام التالية:-

استيفاء التزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطيقة المناسبة لإثبات الإيرادات ، قدرت الشركة أنه وبناءاً على الإتفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشأ أصلاً له استخدام بديل الشركة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

وفي هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدى زمني ، وإذا لم يكن ذلك هو الحال ، فيتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن بالنسبة لبيع البضاعة ، تثبت الإيرادات عادة عند نقطة من الزمن.

تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في إتفاقياتها مع العملاء ، وعند إستخدام هذا الحكم ، تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.
بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ أدى الى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى زمني، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناءً على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذي يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها الى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً تطبق الطريقة اتساق خلال العقد ولأنواع مماثلة من العقود.

مكون التمويل الهام

يجب على الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعهد به مقابل القيمة الزمنية للنقود إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

الاعتراف بالإيراد

- أ- مبيعات العقارات والأراضي
- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية والأراضي المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.
 - ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء
 - كذلك يتضمن إيرادات مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات سابقة
 - المكون التمويلي الهام
 - تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل انتقال السيطرة عليها للعملاء كما هو متفق عليه بالعقد، بناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذاً بالاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وانتقال السيطرة له، هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق.
 - ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يساوي سعر الفائدة السائدة بالدولة عند التعاقد.
 - تستخدم الشركة استثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستسلمة من العملاء، هذا بالمبلغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة أو الدفعة سنة أو أقل.

ب- إيرادات الخدمات

- يتم إثبات إيرادات الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

ج- إيرادات التأجير

- تسجل إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

د- إيرادات الفوائد

- يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذ في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال.

هـ- إيرادات العمولات

- يتم الاعتراف بإيرادات العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة وفقاً لأساس الاستحقاق.

و- التوزيعات

- يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.

ز- أرباح بيع الاستثمارات

- يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها إلى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة، ويتحقق الأيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الأيراد أو التكاليف المرتبطة به.

١٦-٥٠ المصروفات

- يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً لمبدأ الاستحقاق في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

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

- 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 الفعلي على الأصل وخلال الفترة 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 العاملين والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً لأساس الاستحقاق.

ج- **ضريبة الدخل**
تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلا من ضريبة الفترة والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود 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 المستقلة.

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.

٥٠-١٧ **نصيب السهم في الخسائر/ الأرباح**
تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية. ويتم احتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة خسارة الفترة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

٥٠-١٨ **الاحتياطات**
طبقاً للنظام الأساسي للشركة يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

١٩-٥٠ 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.

٥١- أحداث هامة

- بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة، انه وفقاً لما نصت عليه المادة (٧٧) من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بأجماع الحضور على عزل السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق من منصبه " نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب " والإبقاء عليه كعضو مجلس إدارة، مع تفويض مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في بعض المصروفات التي تمت من خلال العضو المنتدب السابق على مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي القانوني في ما تم صرفه.

- بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة بالإجماع على تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة لعقد جمعية عامة عادية للنظر في مذكرة المستشار القانوني بخصوص ما تم صرفه من خلال العضو المنتدب السابق للشركة

- بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ استعرضت وناقشت الجمعية العامة العادية للشركة التقرير الصادر من المستشار القانوني المستقل والذي تم تكليفه بموجب توصيات الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢١ والتي بموجبها أوصت الجمعية مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في شأن بعض التصرفات والمصروفات التي تمت من خلال السيد العضو المنتدب السابق الى مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي فيما تم صرفه، وإن مجلس الإدارة قد دعا السيد العضو المنتدب السابق للحضور لجلسات مجلس الإدارة للرد بالافادة عن تلك التصرفات والمصروفات المالية المنسوبة اليه ولم يحضر تلك الاجتماعات مما حدا بالمجلس الى إحالة الموضوع للجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، وقد اتخذت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:

١- الموافقة بالإجماع على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل واتخاذ التوصيات التي انتهى اليها التقرير بشأن التصرفات والمصروفات المالية التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة للسيد العضو المنتدب السابق.

٢- الموافقة بالإجماع على إتخاذ اللازم قانوناً حيال ما نسب وما تضمنه تقرير المستشار القانوني المستقل قبل السيد / العضو المنتدب السابق وتفويض الإدارة القانونية والمستشار القانوني للشركة في هذا الشأن.

٣- الموافقة بالإجماع على عزل السيد العضو المنتدب السابق من عضوية مجلس الإدارة وبما يتفق مع نص المادة (٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١، كما قررت الجمعية بالإجماع عدم إبراء ذمة السيد العضو المنتدب السابق مع عدم إخلاء مسئولية وإقامة دعوى مسئولية ومطالبته بكافة المبالغ المنصرفة الناشئة عن أخطائه خلال ممارسته لمهام وظيفته، كعضو منتدب للشركة.

- بتاريخ ٣١/٣/٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة العادية للشركة على عدم ابراء ذمة وعدم إخلاء مسئولية السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق.

وقد أقامت الشركة برفع دعوى تعويض رقم ١٥/١٣٢ ق استئناف إقتصادي إسكندرية ضد العضو المنتدب السابق عن سوء إدارة الشركة وإهدار أموالها والتي جرى تداولها بالقضاء حتى تاريخه.

٥٢- أحداث لاحقة

قرر البنك المركزي المصري في مطلع يناير ٢٠٢٣، الإعلان عن تطبيق جديد لنظام سعر الصرف المرن لتسعير النقد الأجنبي علي أن تحدد أسعار بيع وشراء العملات بالجنيه المصري بناءً علي ظروف العرض والطلب، وبناءً علي ذلك أخذ سعر صرف الدولار الأمريكي بالارتفاع في مقابل الجنيه المصري، مما أدى إلي زيادته من ٢٤.٦٣ جنيه مصري إلي حوالي ٢٩.٦٣ جنيه مصري في نهاية يوم ١١ يناير ٢٠٢٣، هذا وسوف يؤدي ارتفاع سعر صرف الدولار الأمريكي في مقابل الجنيه المصري إلي زيادة مبلغ فروق ترجمة الارصدة بعملات أجنبية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، من حوالي مبلغ ١٢٥ ٦٨٢ جنيه مصري إلي حوالي مبلغ ١٨٥ ٤٦٣ جنيه مصري.