

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	٢-١
قائمة المركز المالي المجمعة	٤-٣
قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة	٥
قائمة الدخل الشامل المجمعة	٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة	٧
قائمة التدفقات النقدية المجمعة	٨
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة	٦٧-٩

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

الى السادة/ مساهمى شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالى المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

أساس ابداء الرأي المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاحات أرقام (٢٥) و(٥٠) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، يتضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ منصرفة بمعرفة العضو المنتدب السابق خلال عام ٢٠٢١، وقد قامت إدارة الشركة برفع دعوى قضائية تطالب فيها بتحصيل تلك المبالغ المنصرفة، 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 المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

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 العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالى المجمعة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧	(١٦)	الأصول الثابتة
—	٣٧١ ٧٠٠	(١٧)	مشروعات تحت التنفيذ
٥٦٣ ٦٤٨ ٥٠٥	٤٧٠ ١٥٥ ٣٧٣	(١٩)	أعمال تحت التنفيذ
١٦١ ٦٩٤ ٥٤٣	١٨٦ ١٢٢ ٢١٣	(٢٠)	إستثمارات عقارية
٨٧ ٧٢٤ ٩٧٩	—	(٢١)	أرصدة مدينة طويلة الأجل
٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	٧ ٦٤١ ٧٠٧	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٢ ٣٩٩ ٤٨٨	٢ ٩٤٨ ٨٠٧	(١-٣٦)	أصول حق إنتفاع
٢٨٤ ٧٦٩	١٥٧ ٦٨٢		أصول أخرى طويلة الأجل
١ ١٠٢ ٢١٢ ٥٢٦	٨٨٢ ٣٦١ ١١٩		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٧ ١٥٦ ١٤٧	١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	(٢٣)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠	٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	(٢٤)	أعمال تحت التنفيذ
٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨	٤١ ٣٢٣ ٨٥٦	(٢١)	أرصدة مدينة قصيرة الأجل
٤٤٢ ٦٨٠ ٨٣٩	٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٣٤٠ ١١١ ٢٠٥	٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	(٢٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٧ ١٥٢ ١٨٦	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٢٩ ٢٣٧ ١٨١	٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	(٢٧)	النقدية وما في حكمها
١ ٤٥٨ ١٩١ ٧٤٥	١ ٦٨٦ ٩٨٧ ٧١٠		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٥٦٠ ٤٠٤ ٢٧١	٢ ٥٦٩ ٣٤٨ ٨٢٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٢-٤٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١	(٤١)	الإحتياطي القانوني
٢١ ٢٨١ ٠٩٧	١٥ ٧٢٥ ١١٨		الأرباح المرحلة
١٢٦ ٩٨٥ ٩٢٧	١٢٥ ٠٨٠ ١٩٩		
٥ ٥٢٢ ٨٥٦	٥ ٤٣٢ ٧٨٧		
١٣٢ ٥٠٨ ٧٨٣	١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦		مجموع حقوق الملكية (ما بعده)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٣٢ ٥٠٨ ٧٨٣	١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦		مجموع حقوق الملكية (مما قبله)
			الالتزامات غير المتداولة
٣٤ ٨٩٨ ١٩٢	١٣٩ ٨٥٨ ٩٣١	(٣٥)، (٣٦-٢)	التزامات عقود تأجير
٦ ٣٠٧ ٨٣٧	١ ٢٧٠ ٨٢٨	(٣٧)	التزامات تمويل عقارى
٩ ٦١٧ ٩٥٠	١١٢ ٠٢٨ ٩٢٩	(٣٣)	أوراق دفع
٣٨٣ ٦٧٢ ٢١١	٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	(٣٤)	عملاء دفعات حجز
٥٠ ٩٦٨ ٣٢٦	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	(٣١-٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	(٣٩)	أرصدة دائنة أخرى
٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨	(١٤-١)	التزامات ضريبة مؤجلة
٩١١ ٦٣٩ ٦٠٥	٦٨٦ ٢٨٢ ٢٣٢		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	(٣٠)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٤٨١ ٠٨٧ ١٧٣	٥٤٧ ١٢٤ ١١٩	(٣٣)، (٣٢)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
٥٤٥ ٨٥٥ ٩١٥	٤٤٣ ٦١٤ ٦٢٦	(٣١-١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	(٢٦-٢)	المستحق لاطراف ذات علاقة
١٥٩ ٧٢٢ ٨٨٠	٣٧٨ ٠٨٠ ٧٦٥	(٣٥)	عملاء دفعات حجز
٤ ٧٥١ ٢٥٦	٢ ٩٢٠ ٩٦٨	(١٤)	التزامات ضريبة الدخل الجارية
٤٩ ١٠٧ ٦٥٠	٣٩ ٩٤٣ ٤٤٥	(٣٨)	المستحق من التزامات طويلة الأجل
١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	(٢٨-١)	مخصص استكمال اعمال
—	٢٧٤ ٧٢٩	(٢٨-٢)	مخصصات
١ ٥١٦ ٢٥٥ ٨٨٣	١ ٧٥٢ ٥٥٣ ٦١١		مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٥٦٠ ٤٠٤ ٢٧١	٢ ٥٦٩ ٣٤٨ ٨٢٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
■ تقرير مراقب الحسابات "مرفق".



العضو المنتدب
د/ شريف الصفاوى

المدير المالي

أ/ محمد سامى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٥٤٦ ٧٨٢ ٢٥٩	٤٦٦ ٩٣٧ ٥٠٢	(٧)	إيرادات النشاط
(٤٣٨ ٤٠١ ٣١٩)	(٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩)	(٨)	تكلفة النشاط
١٠٨ ٣٨٠ ٩٤٠	٧٤ ١٤٥ ٤٢٣		مجمول الربح
٤١ ٤٥٥ ٣٩٢	٤٠ ٦٦٦ ٨٧٦	(٩)	إيرادات أخرى
(٣٨ ٠٥٩ ٠١١)	(٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩)	(١٠)	مصروفات إدارية وعمومية
(٥٩٧ ٢٥٥)	٥ ٨٨٨ ٢٣٩	(١٣)	رد / (خسائر) إئتمانية متوقعة
(٥٠ ٠٢٠ ٧٠٩)	(٤٢ ٥٢٠ ٩٢٣)	(١١)	مصروفات أخرى
٦١ ١٥٩ ٣٥٧	٣٠ ٥٧٤ ٠٦٦		أرباح التشغيل
٤٠٩ ١٠٦	٨٥٨ ١٣٠	(٢-١٢)	إيرادات تمويلية
(٢٤ ٣٦٠ ٢٠٧)	(١٩ ٧٠٩ ٩١٩)	(١-١٢)	تكاليف تمويلية
(٢٣ ٩٥١ ١٠١)	(١٨ ٨٥١ ٧٨٩)		صافي (المصروفات) التمويلية
٣٧ ٢٠٨ ٢٥٦	١١ ٧٢٢ ٢٧٧		أرباح العام قبل الضرائب
(١١ ٠٠٧ ٢٢٢)	(١١ ٨٧٥ ٥١٨)	(١٤)	ضريبة الدخل
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	(١٥٣ ٢٤١)		صافي (خسائر) / أرباح العام
			ويتم توزيعه كالتالي:
٢٦ ٢٣٩ ٩٧٥	(١٦٢ ٥٧٣)		نصيب مساهمي الشركة القابضة
(٣٨ ٩٤١)	٩ ٣٣٢		نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الشركات التابعة
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	(١٥٣ ٢٤١)		صافي (خسائر) / أرباح العام
٠,٢٥	(٠,٠٠٢)	(١٥)	نصيب السهم الأساسي والمخفض في (الخسائر) /
			الأرباح (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	(١٥٣ ٢٤١)	صافي (خسائر) / أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	(١٥٣ ٢٤١)	
٢٦ ٢٣٩ ٩٧٥	(١٦٢ ٥٧٣)	يتم توزيعه كما يلي:
(٣٨ ٩٤١)	٩ ٣٣٢	نصيب حقوق مساهمي الشركة القابضة
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	(١٥٣ ٢٤١)	نصيب الحقوق غير المسيطرة
		اجمالى الدخل الشامل عن العام

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٧ ٢٠٨ ٢٥٦	١١ ٧٢٢ ٢٧٧		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٧ ٤٠٩ ٢٠٤	١٦ ٤٢٨ ٣٥٨	(١٦)، (٢٠)، (٣٦-١)	صافي (خسائر) العام قبل الضرائب
٥٩٧ ٢٥٥	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	(١٣)	يتم تسويته كما يلي:
(٣ ٠٢٤ ٧٠٦)	(٢ ٨٣٢ ١٤٧)	(٩)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك أصول حق استخدام (رد) / خسائر الإضمحلال
٢٤ ٣٦٠ ٢٠٧	١٩ ٧٠٩ ٩١٩	(١-١٢)	أرباح رأسمالية
٤٦ ٥٤٢	--		فوائد تمويلية
٧٦ ٥٩٦ ٧٥٨	٣٩ ١٤٠ ١٦٨		خسائر رأسمالية
٦١ ٤٣٥ ٣٠٢	(٤٠ ٩٠١ ٨٣٧)	(٢٣)، (٢٤)	التغير في
٤٤ ٨٣٧ ٥٣٣	(١٥ ٤٤٢ ٩٨٧)	(١-٢٦)	أعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
٧١ ٨٩٠ ٩٨٢	(٤٣ ٧٠٤ ٢٦٢)	(٢٢)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٤ ٣٤٩ ٥٦٣)	٦٢ ٩٢٦ ٠١٩	(٢٥)	عملاء وأوراق قبض مدينة
(٣٠٨ ٥٥٥ ٤٩٨)	(٩٦ ١٥٩ ٨٠٦)	(٢٤)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤ ٦٤٤ ٨٢٧	٢٠ ٥٢٠ ٦١٠	(٢-٢٦)	عملاء أرصدة دائنة
٢٥٠ ٥٣١ ٣١٢	٢١٢ ١٤٧ ٧٦٩	(٣١)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(١١١ ٨٢٦ ٦٣٣)	(١٤٣ ٨٩٦ ٩٦٩)	(٣٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(١٣ ٢١٧ ٧٤٨)	٩٦ ٩٥٠ ٦٥١	(٢١)	أوراق دفع
١١ ٦٠٤ ٧٣١	(١٨ ٥٧٠ ٣٢٩)		الترتيبات المشتركة
--	١٢٧ ٠٨٧		مخصص استكمال الأعمال
٤٣ ٥٩٢ ٠٠٣	٧٣ ١٣٦ ١١٤		أصول أخرى
(٢٤ ٣٦٠ ٢٠٧)	(١٩ ٧٠٩ ٩١٩)	(١-١٢)	فوائد مدفوعة
(١ ٦٧٤ ٣٧١)	(١ ٢٥٩ ٥٩٠)	(١٤)	ضريبة الدخل المدفوعة
--	(١ ١١٨ ٤١٢)		توزيعات أرباح نقدية
١٧ ٥٥٧ ٤٢٥	٥١ ٠٤٨ ١٩٣		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
(٧ ٦١٤ ١٢٢)	(٧ ٨٠٧ ٩٥٩)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٤٩٩ ٣٩٥	٦ ٤٠٢ ٠٠٠	(١٦)، (٢٠)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(٧ ١١٤ ٧٢٧)	(١ ٤٠٥ ٩٥٩)		واستثمارات عقارية
			متحصلات نقدية من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية
			صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٢٥ ٨٩٧ ٩٨٣	(٤ ٦١٠ ٣٩٢)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
--	(١٠٦ ٦٢٥ ٩٢٨)	(٣٩)	التغير في التزامات طويلة الأجل الأخرى
٢٥ ٢٦٩ ٢٨٢	٧١ ٤٣٠ ٤٧٦	(٣٠)	مقبوضات من أرصدة دائنة أخرى
(١٢ ٤٣٥ ٢٦٣)	(٨ ٣٩٠ ٩٥٥)	(٣٦)	متحصلات من بنوك - تسهيلات ائتمانية
(١ ٣٧٤ ٢٧٩)	--		مدفوعات التزامات تمويل عقارى
(٤٩ ٦١٣ ٩١٥)	(٤٨ ٠٧٢ ٤٩٤)	(٣٥)، (٣٦)	توزيعات أرباح للمساهمين للحقوق غير المسيطرة
--	١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	(٣٥)	مدفوعات التزامات عقود تأجير
(١٢ ٢٥٦ ١٩٢)	٤٩ ٥٦٦ ٩٩١		مقبوضات نقدية - التزامات عقود تأجير
(١ ٨١٣ ٤٩٤)	٩٩ ٢٠٩ ٢٢٥		صافي النقدية المتاحة من / (المستخدمة في) أنشطة التمويل
--	(٧٥ ٣٨٠ ٦٢٥)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٧ ٨١١ ٤٧٦	٥ ٩٩٧ ٩٨٢	(٢٧)	التغير في الودائع لأجل
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في أول العام
			النقدية وما في حكمها في آخر العام

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

١ - نبذة عامة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري 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 ٢٠٠١ وتم قيد الشركة بالسجل التجاري بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

٢-١ يتمثل غرض الشركة في 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 التجاري.

٤-١ الشركة مقيدة ببورصة النيل اعتباراً من ٢ أغسطس ٢٠١١ وقد 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، العضو المنتدب الدكتور/ شريف الصفاوى.

٧-١ إعتد مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري القوائم المالية المجمعة للإصدار بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٣.

٢ - نبذة عن الشركات التابعة

فما يلى بيان بنسبة الإستثمارات في الشركات التابعة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري والتي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة.

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	مساهمة مباشرة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
%٩٩	%٩٩	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
%٥٠	%٥٠	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي

١-٢ نبذة عن شركة مرسيليا لإدارة الأصول

- تأسست شركة مرسيليا لإدارة الأصول - شركة مساهمة مصرية - بموجب عقد مصدق على توثيقات برقم ٥٤٤ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً 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 تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٩٥٥٧ بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٧.
- يتمثل غرض الشركة في إدارة وتشغيل المشروعات والأصول العقارية والقرى السياحية والمنتجعات والفيلات والموتيلات والشقق والأجنحة الفندقية والفنادق بكافة مستوياتها والمراكز التجارية (المولات) والأماكن الترفيهية والسينمات والملاهي والألعاب المائية والأنشطة الخدمية المكملة لها والقيام بكافة الأعمال المرتبطة بالأنشطة الترفيهية والخدمية والرياضية والثقافية وإعداد التصميمات والرسوم الهندسية والإشراف على تنفيذ المشروعات وإعداد دراسة الجدوى ومزاولة نشاط إنتاج وبيع وتوزيع الكهرباء والتجار في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر أبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجارى.

- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا- رشدى -سيدى جابر - الاسكندرية.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-٢ نبذة عن شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي

- تأسست شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي - شركه مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦.
- تم قيد الشركة بالسجل التجارى إستثمار القاهرة تحت رقم ١٢٦٤٤٠ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨.
- يتمثل غرض الشركة فى الاستثمار والتطوير العقارى. المقاولات العامه اقامة وتشغيل المستشفيات وادارتها من الناحية الاداريه فقط - اقامة القرى السياحيه والفنادق (الثابته) والموتيلات والانشطه المكمله او المرتبطه بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضيه وتجاريه وثقافيه - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق الماليه وكذا الاستشارات القانونيه والاستشارات والدراسات المتعلقة بالتقييم بمناسبه زياده رأس المال والاستحواذ وكذا الاستشارات الماليه عن الأوراق الماليه لانشطة الشركات العامله فى مجال الأوراق الماليه المنصوص عليها فى ماده ٢٧ من قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية).
- يجوز للشركه ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول اعمالا شبيهه باعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات الساريه وعلى الشركه الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .
- مدة الشركه ٢٥ سنه تبده من تاريخ القيد فى السجل التجارى.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد

٣- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة والتكلفة المستهلكة، هذا وتعتمد التكلفة التاريخية بصفة عامة على القيمة العادلة للمقابل الذي يتم تسليمه للحصول على أصول.

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٤٨).

٤- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصري.

٥- استخدام التقديرات والافتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة 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) الخسائر الأتمانية المتوقعة 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 الأقتصادي 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 بحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية او 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 لان 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 اجل 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 المؤقتة 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.

ب - الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

المعلومات الخاصة بالافتراضات 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 الأتية:-

- إيضاح رقم (٤٨-١٥) الاعتراف بالايراد وتقدير مردودات المبيعات (ان وجدت)
- إيضاح رقم (٤٨-١٤) الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- إيضاح رقم (٤٨-٧) قياس خسائر الائتمان المتوقعه للأصول المالية.
- إيضاح رقم (٤٨-٣) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة
- إيضاح رقم (٤٨-١٦) إثبات الأصول الضريبية المؤجلة
- إيضاح رقم (٤٨-١٢) 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 أو قيمته المستخدمة أيهما اعلى، عند تقييم القيمة المستخدمة يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل الى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل، عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

اذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية المجمعة للأصل الى قيمته الممكن تحصيلها، يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

في حالة عكس خسارة الاضمحلال لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل الى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط الى الحد الذي 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 أو الخسائر المجمعة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات ناشئة (قانونية أو 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 الاخذ 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 أو 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 الانتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

تحدد إدارة الشركة العمر الانتاجي المقدر للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة لغرض احتساب الإهلاك والاستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الاخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو النقاام الفعلى، تقوم الإدارة بمراجعة دورية للاعمار 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

لايمكن 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 سداذه"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توافر معدلات معلنة أو عندما تحتاج الى تعديل لتعكس شروط واحكام عقد التأجير.

تقدير صافي القيمة البيعية للمخزون والاعمال تحت التنفيذ

يتم ادراج المخزون وقطع الاراضى 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 الاخذ 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 للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير الى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم اجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذى 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 الإعراف المبدئى بالأصول المالية.

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

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة ، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم التي تستند إلى إفتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الإقتصادية 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 الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة . تمثل إحتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن إحتمالية 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 المجمعة 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).

٦- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.
- يوجد بالشركة (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 أليكس بارك
 - مشروع مرسيليا بلو باي
 - مشروع مرسيليا بيتش ١
 - مشروع عليم الروم
- أنشطة سياحية
- إيرادات استثمارات في شركات تابعة
- إدارة قري ومراكز تجارية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

مرسيليا لاند		جولدن يارد		الحياة أليكس يارك		مرسيليا فلورانس		الإجمالي (ما بعده)		مشروع مرسيليا بينش ٤		
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	
جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	إيرادات النشاط
١٣٢ ٣٧٧ ٧٧٧	٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	١ ٦٥٠ ٠٠٠	١٤٧ ٢٩٩ ٢١٩	١٢٩ ٦٤٦ ٨٥٧	١ ٦٥٠ ٠٠٠	٤١٢ ٦٢٣ ٨٥٣	٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	فوائد أقساط محقة خلال العام
٣ ٤٣٠ ٨١٧	٢ ٣٢٤ ٤٣٤	٤٢ ٧٦٣	٣ ٨١٧ ٥٣٥	٣ ٣٦٠ ٠٤١	٤٢ ٧٦٣	٢ ٣٢٤ ٤٣٤	٢ ٣٢٤ ٤٣٤	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	خسوم تعجيل سداد
(٨٨ ٢٣١)	(١ ١٢٢ ٨٩٨)	(١ ١٠٠)	(٩٨ ١٧٦)	(٨٦ ٤١٠)	(١ ١٠٠)	(٢٧٥ ٠١٧)	(١ ١٢٢ ٨٩٨)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	تكلفة النشاط
(١١٧ ٦٦٤ ٠١٣)	(٤١٢ ٦٧٩ ٦٩٩)	(١ ٢٦٩ ٧٣٥)	(١٣٣ ٧٠٥ ٨٩٢)	(١١٢ ٤٦٢ ٥٦٨)	(٨١٠ ٧٦٣)	(٣٦٥ ٩١٢ ٩٧١)	(٤١٢ ٦٧٩ ٦٩٩)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	مجموع الربح
١٨ ٠٥٦ ٣٥٠	٩٩ ٦٢٢ ٧٩١	٤٢١ ٩٢٨	١٧ ٣١٢ ٦٨٦	٢٠ ٤٥٧ ٩٢٠	٨٨٠ ٩٠٠	٥٧ ١٢٩ ٧٨٤	٩٩ ٦٢٢ ٧٩١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٠ ١٤٤ ٥٥٠	٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	١٢٦ ٤٤٥	١٤ ٢٨٨ ٠٢٩	٦ ٩٣٥ ٢٧٠	١٢٦ ٤٤٥	٣١ ٦٢٠ ٧٣٩	٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيرادات أخرى
(١٠ ٩٨٣ ٦٦١)	(٣١ ٩٣٠ ٧٨٣)	(١٣٦ ٩٠٤)	(١٢ ٢٢١ ٧٢٥)	(١٠ ٧٥٧ ٠٧٢)	(١٣٦ ٩٠٤)	(٣٤ ٢٣٦ ٢٦٦)	(٣١ ٩٣٠ ٧٨٣)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	مصروفات إدارية
(١١ ٨٨٥ ٢٢٦)	(٤٨ ٣٢٧ ٦٧٢)	(١٥٩ ٥١٠)	(١٤ ٢٣٩ ٨٥٧)	(١٢ ٥٣٣ ٣٥٠)	(١٥٩ ٥١٠)	(٤٨ ٩٧٧ ٤٥٣)	(٤٨ ٣٢٧ ٦٧٢)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	مصروفات أخرى
١ ٧٨٩ ١٥٧	(٥٩٠ ١٩٩)	٢٢ ٣٠١	١ ٩٩٠ ٨٢٩	١ ٧٥٢ ٢٤٨	٢٢ ٣٠١	٥ ٥٧٦ ٨٣٦	(٥٩٠ ١٩٩)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	الإضمحل
٧ ١٢١ ١٧٠	٥٦ ٢٣٤ ٨٩٣	٢٧٤ ٢٦٠	٧ ١٢٩ ٩٦٢	٥ ٨٥٥ ٠١٦	٧٣٣ ٢٣٢	٢١ ١١٣ ٦٤٠	٥٦ ٢٣٤ ٨٩٣	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	أرباح / (خسائر) تشغيل
(٥ ٤٧١ ٥٤١)	(٢٣ ١١٢ ٧٢٧)	(٦٨ ١٩٩)	(٦ ٠٨٨ ٢٨٦)	(٥ ٣٥٨ ٦٦٥)	(٦٨ ١٩٩)	(١٧ ٠٥٤ ٨٩٠)	(٢٣ ١١٢ ٧٢٧)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	صافي (مصاريف) تمويلية
١ ٦٤٩ ٦٢٩	٣٣ ١٢٢ ١٦٦	٢٠٦ ٠٦١	١ ٠٤١ ٦٧٦	٤٩٦ ٣٥١	٦٦٥ ٠٣٣	٤ ٠٥٨ ٧٥٠	٣٣ ١٢٢ ١٦٦	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	صافي (خسائر) / أرباح العام قبل الضريبة
(٤ ٦٣٣ ٦٥٠)	(٨ ٣٥٠ ١٨٤)	(١٨٠ ٠٣٥)	(١ ٠٠٧ ٢٥٥)	(٣ ٨٥٦ ٨٤١)	(٦٤١ ٠٣٩)	(١٠ ٣١٨ ٨٢٠)	(٨ ٣٥٠ ١٨٤)	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	بخصم:
(٢ ٩٨٤ ٠٢١)	٢٤ ٧٧١ ٩٨٢	٢٦ ٠٢٦	٣٤ ٤٢١	(٣ ٣٦٠ ٤٩٠)	٢٣ ٩٩٤	(٦ ٢٦٠ ٠٧٠)	٢٤ ٧٧١ ٩٨٢	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	ضريبة الدخل
								٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	صافي (الخسارة) / أرباح العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

الإجمالي		إدارة فري ومراكز في شركات تابعة		أنشطة سياحية (فندق إيسترن 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	
جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	
٥٤٥ ٥٦٦ ٣٥٨	٤٥٦ ٤٨٣ ٩٣١	١٦ ٤٩٨ ٢٧٥	٢٠ ٨١٩ ٧٠٧	١٣ ٤٥٩ ٧٨٩	٢١ ٦٦٧ ٣٧١	١ ٨٣٣ ٠٠٠	١ ٣٧٣ ٠٠٠	١ ٢٧٤ ٩٠٠	—	١ ٣٩٩ ٤٤٠	—	٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	٤١٢ ٦٢٣ ٨٥٣	إيرادات النشاط
٢ ٣٥٢ ٢٢٤	١٠ ٧٢٩ ٥٠٣	—	—	٧ ٢٩٠	—	٨ ٣٣٦	٣٥ ٥٨٤	٥ ٧٩٨	—	٦ ٣٦٥	—	٢ ٣٢٤ ٤٣٤	١٠ ٦٩٣ ٩١٩	قوائد أقساط محقة خلال العام
(١ ١٣٦ ٣٢٣)	(٢٧٥ ٩٣٢)	—	—	(٣ ٥٢٢)	—	(٤ ٠٢٧)	(٩١٥)	(٢ ٨٠١)	—	(٣ ٠٧٥)	—	(١ ١٢٢ ٨٩٨)	(٢٧٥ ٠١٧)	خصم تعجيل سداد
(٤٣٨ ٤٠١ ٣١٩)	(٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩)	(٥ ٦٧٤ ٧٩٢)	(٥ ٦١٩ ٥٧٤)	(١٦ ٣٠٦ ٤٨٣)	(٢٠ ٠٤٣ ١٧٠)	(١ ٣٧٩ ٦٥٨)	(١ ٢١٦ ٣٦٤)	(١ ١٩٨ ٤٠٦)	—	(١ ١٦٢ ٢٨٠)	—	(٤١٢ ٦٧٩ ٦٩٩)	(٣٦٥ ٩١٢ ٩٧١)	تكلفة النشاط
١٠٨ ٣٨٠ ٩٤٠	٧٤ ١٤٥ ٤٢٣	١٠ ٨٢٣ ٤٨٣	١٥ ٢٠٠ ١٣٣	(٢ ٨٤٢ ٩٢٦)	١ ٦٢٤ ٢٠١	٤٥٧ ٦٥١	١٩١ ٣٠٥	٧٩ ٤٩١	—	٢٤٠ ٤٥٠	—	٩٩ ٦٢٢ ٧٩١	٥٧ ١٢٩ ٧٨٤	مجم الربح / (الخسارة)
														يضاف/ يخصم
٤١ ٤٥٥ ٣٩٢	٤٠ ٦٦٦ ٨٧٦	٣ ٥٤٦ ٧٧٥	٧ ١٦٦ ٤١٢	١١٧ ٤٩٩	١ ٧٧٤ ٥٠٧	١٣٤ ٣٤٨	١٠٥ ٢١٨	٩٣ ٤٤٣	—	١٠٢ ٥٧١	—	٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	٣١ ٦٢٠ ٧٣٩	إيرادات أخرى
(٣٨ ٠٥٩ ٠١١)	(٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩)	(٥ ٧٤٨ ٨٢٥)	(١١ ٢٠٥ ٥٢٢)	(٩٩ ٥٣٨)	(٢ ٠٤٩ ٨٤٠)	(١١٣ ٨١٣)	(١١٣ ٩٢١)	(٧٩ ١٦٠)	—	(٨٦ ٨٩٢)	—	(٣١ ٩٣٠ ٧٨٣)	(٣٤ ٢٣٦ ٢٦٦)	مصروفات إدارية
(٥٠ ٠٢٠ ٧٠٩)	(٤٢ ٥٢٠ ٩٢٣)	(١ ١٠٩ ٢٥٥)	(١ ٣١٦ ٠٨٨)	(١٥٣ ١٥٨)	(٢ ٠٩٤ ٦٥٠)	(١٧٥ ١٢٢)	(١٣٢ ٧٣٢)	(١٢١ ٨٠٢)	—	(١٣٣ ٧٠٠)	—	(٤٨ ٣٢٧ ٦٧٢)	(٣٨ ٩٧٧ ٤٥٣)	مصروفات أخرى
(٥٩٧ ٢٥٥)	٥ ٨٨٨ ٢٣٩	—	—	(١ ٨٥١)	٢٩٢ ٨٤٦	(٢ ١١٧)	١٨ ٥٥٧	(١ ٤٧٢)	—	(١ ٦١٦)	—	(٥٩٠ ١٩٩)	٥ ٥٧٦ ٨٣٦	الإضمحل
٦١ ١٥٩ ٣٥٧	٣٠ ٥٧٤ ٠٦٦	٧ ٥١٢ ١٧٨	٩ ٨٤٤ ٩٣٥	(٢ ٩٧٩ ٩٧٤)	(٤ ٥٢ ٩٣٦)	٣٠٠ ٩٤٧	٦٨ ٤٢٧	(٢٩ ٥٠٠)	—	١٢٠ ٨١٣	—	٥٦ ٢٣٤ ٨٩٣	٢١ ١١٣ ٦٤٠	أرباح / (خسائر) تشغيل
(٢٣ ٩٥١ ١٠١)	(١٨ ٨٥١ ٧٨٩)	(٥٦٢ ٠٥٠)	(٨٤٤ ٥٧٦)	(٧٢ ٤٩٥)	(٨٩٥ ٥٧٣)	(٨٢ ٨٩١)	(٥٦ ٧٥٠)	(٥٧ ٦٥٣)	—	(٦٣ ٢٨٥)	—	(٢٣ ١١٢ ٧٢٧)	(١٧ ٠٥٤ ٨٩٠)	صافي (مصاريف) تمويلية
٣٧ ٢٠٨ ٢٥٦	١١ ٧٢٢ ٢٧٧	٦ ٩٥٠ ١٢٨	٩ ٠٠٠ ٣٥٩	(٣ ٠٥٢ ٤٦٩)	(١ ٣٤٨ ٥٠٩)	٢١٨ ٠٥٦	١١ ٦٧٧	(٨٧ ١٥٣)	—	٥٧ ٥٢٨	—	٣٣ ١٢٢ ١٦٦	٤ ٠٥٨ ٧٥٠	صافي (الخسارة) / أرباح العام قبل الضريبة
														يخصم:
(١١ ٠٠٧ ٢٢٢)	(١١ ٥٦٩ ٠٣٦)	(١ ٥٨٢ ٣٩٧)	(٢ ٢٩٧ ٦٤٦)	(٩٦٠ ٥٠٠)	١ ٠٥٧ ٦٣٢	(٦٨ ٦١٥)	(١٠ ٢٠٢)	(٢٧ ٤٢٤)	—	(١٨ ١٠٢)	—	(٨ ٣٥٠ ١٨٤)	(١٠ ٣١٨ ٨٢٠)	ضريبة الدخل
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	١٥٣ ٢٤١	٥ ٣٦٧ ٧٣١	٦ ٧٠٢ ٧١٣	(٤ ٠١٢ ٩٦٩)	(٢٩٠ ٨٧٧)	١٤٩ ٤٤١	١ ٤٧٥	(١١٤ ٥٧٧)	—	٣٩ ٤٢٦	—	٢٤ ٧٧١ ٩٨٢	(٦ ٢٦٠ ٠٧٠)	صافي (الخسارة) / أرباح العام

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٧- إيرادات النشاط

تتمثل تلك الإيرادات في القيمة الحالية للوحدات المسلمة في تاريخ التسليم للعملاء خلال العام.

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
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 مارسيليا بلو باي
١ ٨٣٣ ٠٠٠	١ ٣٧٣ ٠٠٠	مشروع مرسيليا علم الروم
١ ٢٧٤ ٩٠٠	--	مشروع مرسيليا بيتش ١
١٣ ٤٥٩ ٧٨٩	٢١ ٦٦٧ ٣٧١	إجمالي إيرادات الفندق (٤٧)
١٦ ٤٩٨ ٢٧٥	٢٠ ٨١٩ ٧٠٧	إدارة قرى ومراكز تجارية واشراف هندسى
٥٤٥ ٥٦٦ ٣٥٨	٤٥٦ ٤٨٣ ٩٣١	فوائد أقساط محققة خلال العام
٢ ٣٥٢ ٢٢٤	١٠ ٧٢٩ ٥٠٣	خصم تعجيل سداد
(١ ١٣٦ ٣٢٣)	(٢٧٥ ٩٣٢)	
٥٤٦ ٧٨٢ ٢٥٩	٤٦٦ ٩٣٧ ٥٠٢	

٨- تكلفة النشاط

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 مارسيليا بلو باي
١ ٣٧٩ ٦٥٨	١ ٢١٦ ٣٦٤	مشروع مرسيليا علم الروم
١ ١٩٨ ٤٠٦	--	مشروع مرسيليا بيتش ١
١١ ٨٥٦ ٦٨٠	١٥ ٤٢٢ ٧٤٧	إجمالي مصروفات تشغيل الفندق
٤ ٤٤٩ ٨٠٣	٤ ٦٢٠ ٤٢٣	إهلاك أصول الفندق
٥ ٦٧٤ ٧٩٢	٥ ٦١٩ ٥٧٤	إدارة قرى ومراكز تجارية واشراف هندسى
٤٣٨ ٤٠١ ٣١٩	٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩	

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
٢٧ ٤٣٧ ٤٠٥	١٩ ٤١٠ ٦٤٠	أخرى
٤١ ٤٥٥ ٣٩٢	٤٠ ٦٦٦ ٨٧٦	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٠ - مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٧ ٧٨٧ ٦٧١	٢٨ ٢٢٥ ٢٠٦		أجور ومرتببات
٤ ٧٧٠ ٢٤٧	٤ ٨٧٩ ٣٩٥	(١٦)، (٢٠)	إهلاكات أصول ثابتة
١ ٨٦٤ ٣٩٥	١ ٧٧٥ ٧١٧		سفر ونقل
١ ٣٢٠ ٨٩٢	١ ١٩٣ ١٢٦		مصاريف بوفيه وضيافة
٦٢٢ ٨٨٩	٧١٥ ٢٧٨		مصاريف بنكية
٢ ٣٠٠ ٢٥٨	٣ ٢٥٠ ٩٠٤		أتعاب مهنية واستشارات
٥٠٥ ٧٧١	٧٤٩ ٦١٢		اشتراكات
٩٠٤ ٤٠٥	١٦٢ ٢٣٥		دعاية وإعلان ومعارض
٣٧٢ ٥٣٠	٣٠٩ ٦٧١		مصاريف صيانة
٣١٢ ٧٠٤	٣٤٠ ١٣٨		أدوات كتابية ومطبوعات
٦٢٢ ٠٠٠	٩٠٠ ٢٧٨		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٥٦ ١٨٧	--		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
--	٥٥٧ ٧٢٠		هدايا وكراميات
٦ ٣١٩ ٠٦٢	٤ ٥٤٦ ٢٦٩		أخرى
<u>٣٨ ٠٥٩ ٠١١</u>	<u>٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩</u>		

١١ - مصروفات أخرى

٢٩ ٩٠٦ ٠٢٣	٢٦ ٢٩٢ ٥٨٣		
٥ ١٧٤ ٧٤١	٧ ٠٩٧ ٦٥١	(٢٠)	مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٧ ٤٨٢ ٢٥٦	٥ ٧١٢ ٢٧٦		تكاليف استثمار عقاري
١ ٤٤٠ ١٤٢	١ ٨١٣ ٧٦٦	(٣١-١)	تكاليف محطات تحلية
٤٦ ٥٤٢	--		مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
٥ ٩٧١ ٠٠٥	١ ٦٠٤ ٦٤٧		خسائر رأسمالية
<u>٥٠ ٠٢٠ ٧٠٩</u>	<u>٤٢ ٥٢٠ ٩٢٣</u>		أخرى

١٢ - مصروفات / إيرادات تمويلية

١-١٢ تكاليف تمويلية

٣ ٥٣٠ ٤٦٤	٩ ١٧٤ ١٧٧		
٤ ٥٩٨ ٩٥٤	٦ ٦٩٣ ٨٧٢	(٣٧)	فوائد وعمولات بنكية
١٩ ٢٠٣ ١٦٩	١٢ ٤٢٧ ٩٦٣	(٣٥)، (٣٦)	فوائد ومصروفات التمويل العقاري
٢٧ ٣٣٢ ٥٨٧	٢٨ ٢٩٦ ٠١٢		فوائد عقود تأجير تمويلي
<u>(٢ ٩٧٢ ٣٨٠)</u>	<u>(٨ ٥٨٦ ٠٩٣)</u>		بخصم:
<u>٢٤ ٣٦٠ ٢٠٧</u>	<u>١٩ ٧٠٩ ٩١٩</u>		فوائد تمويلية مرسلة

٢-١٢ إيرادات تمويلية

٤٠٢ ٥٢٧	١٧٦ ٠٠٥		إيرادات تمويلية
٦ ٥٧٩	٦٨٢ ١٢٥		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٤٠٩ ١٠٦</u>	<u>٨٥٨ ١٣٠</u>		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٣- رد / (خسائر) إئتمانية متوقعة

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
رد خسائر الإئتمان	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	--
خسائر الإئتمان المكونة	--	٥٩٧ ٢٥٥
	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	٥٩٧ ٢٥٥

١٤- ضريبة الدخل

ضريبة التوزيعات	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
الضريبة المؤجلة	٩٢٦ ٣٩٨	--
ضريبة الدخل	٧ ٣٩٠ ٨٩٩	٦ ٢٥١ ٧٥٩
	٣ ٥٥٨ ٢٢١	٤ ٧٥٥ ٤٦٣
	١١ ٨٧٥ ٥١٨	١١ ٠٠٧ ٢٢٢

١٤-١ أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

(أ) الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة المثبتة

الأصول الثابتة والتأجير التمويلي الضريبة المؤجلة عن العام	٢٠٢٠	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	٢٠٢١	
	<u>جنيه مصري</u>	<u>أصل</u>	<u>التزام</u>	<u>صافي</u>
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
	٣٧ ٢١٨ ٣١١	--	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠
	٣٧ ٢١٨ ٣١١	٦ ٢٥١ ٧٥٩	--	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠
الأصول الثابتة والتأجير التمويلي الضريبة المؤجلة عن العام	٢٠٢١	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	٢٠٢٢	
	<u>جنيه مصري</u>	<u>أصل</u>	<u>التزام</u>	<u>صافي</u>
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	--	٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨	٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨
	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٧ ٣٩٠ ٩٠٨	--	٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨

(ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالي: -

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
٢١ ٢٠٧ ٥٤٧	٢٨ ٠٨٥ ٥٣٤
٢١ ٢٠٧ ٥٤٧	٢٨ ٠٨٥ ٥٣٤

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 الأموال.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢-١٤ تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعال

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧ ٢٠٨ ٢٥٦	١١ ٧٢٢ ٢٧٧	الربح المحاسبي قبل ضريبة
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
٨ ٣٧١ ٨٥٨	٢ ٦٣٧ ٥١٢	ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبي
(١ ٢٣٩ ٨٧٢)	(٣ ١١٢ ١٦٥)	اثر الاهلاكات
١ ٤٤٠ ١٢٠	١ ٢٦٩ ٠٩٨	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
١٢٥ ٩٤٢ ٤٢٣	٤٩ ٦٨٦ ٤١٧	مخصصات مكونة
(١١٤ ٣٣٧ ٦٩٢)	(٦٨ ٥٣١ ٤٧٥)	المستخدم من المخصصات
—	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	رد خسائر الإئتمان المتوقعة
٤٢ ٣٩٥ ٩٠٦	٣٤ ٣٦٦ ٩١٧	إضافات أخرى
(٧٠ ٢٧٣ ٧٥٠)	(٣ ٦٩٨ ٥١٥)	خصومات أخرى
٢١ ١٣٥ ٣٩١	١٥ ٨١٤ ٣١٥	الوعاء الضريبي
٢١ ١٣٥ ٣٩١	١٥ ٨١٤ ٣١٥	الوعاء الخاضع للضريبة
٤ ٧٥٥ ٤٦٣	٣ ٥٥٨ ٢٢١	ضريبة الدخل الجارية
٦ ٢٥١ ٧٥٩	٧ ٣٩٠ ٩٠٨	الضريبة المؤجلة
١١ ٠٠٧ ٢٢٢	١٠ ٩٤٩ ١٢٩	اجمالي الضريبة الدخل الجارية والمؤجلة
%٣٠	%٩٣	سعر الضريبة الفعال

١٥ - نصيب السهم في (الخسائر) / أرباح

تم تحديد نصيب السهم في صافي (الخسائر) / أرباح لمساهمي الشركة القابضة وفقاً لما يلي: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
٢٦ ٢٣٩ ٩٧٥	(١٦٢ ٥٧٣)	صافي خسائر / أرباح العام
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	متوسط الأسهم في نهاية العام
٠,٢٥	(٠,٠٠٢)	نصيب السهم من صافي خسائر / أرباح العام
		(جنيه/سهم)

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية -
إيضاح رقم (٤١).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٦ - الأصول الثابتة

البيان	مباني وإنشاءات**	أراضي*	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات كهربائية	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات (محطات تحليلية)	أجهزة وبرامج الكمبيوتر	تجهيزات	أجهزة اتصال	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٠٢٥ ٠٠١	٥ ١٦٠ ٩٠٣	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٩٧٠ ١٢٨	٢٦ ٧٩١ ٤٨٣	٧٩١ ٣٩٧	٢٨٩ ٦٧٦ ٨٥١
إضافات خلال العام	—	—	٢١٠ ٣٨١	٦٥٠ ٦١٦	٢ ٨٤٨ ٦١٦	٧٥١ ٦٧٣	٣٨٧ ٥٤٣	١ ٠٩٦ ٧١٥	١٠١ ٩٥٢	٦ ٠٤٧ ٤٩٦
إستبعادات	(٦٦٠ ٠٠٠)	—	—	—	(٩٣٢ ٨٨٠)	—	—	—	—	(١ ٥٩٢ ٨٨٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٦	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٨	٨٩٣ ٣٤٩	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٧
مجمع الإهلاك	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	—	٥ ٥٧٥ ٥٦٧	٤ ٤٩٢ ٩٠٠	٥ ٣١٣ ٠٤٠	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ٣٦٨ ٩٧٨	١٤ ٤٢٢ ٤٧٢	٧٥٨ ٣٧٠	٦٧ ٩٨٦ ٦٣٣
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	٤ ٠١٣ ٣١٦	—	٩٠١ ٨٨٥	٢٦٨ ٠٧٠	١ ٥٠٢ ٩٦٥	٢ ٠٦٧ ١٠٥	٢٧١ ٥٨٥	٢ ٦٨٧ ٢٠٨	٢٤ ٢٥١	١١ ٧٣٦ ٣٨٥
إهلاك العام	(٧٣ ٢٠٠)	—	—	—	(٤٨١ ٩٨٨)	—	—	—	—	(٥٥٥ ١٨٨)
مجمع إهلاك الإستبعادات خلال العام	٢٧ ٥١٤ ٠٩٨	—	٦ ٤٧٧ ٤٥٢	٤ ٧٦٠ ٩٧٠	٦ ٣٣٤ ٠١٧	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٦٤٠ ٥٦٣	١٧ ١٠٩ ٦٨٠	٧٨٢ ٦٢١	٧٩ ١٦٧ ٨٣٠
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٢ ٧٥٤ ٢٠٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٧٥٧ ٩٣٠	١ ٠٥٠ ٥٤٩	٥ ٨٥٨ ٤٦٩	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٧١٧ ١٠٨	١٠ ٧٧٨ ٥١٨	١١٠ ٧٢٨	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	٢ ٤٤٩ ٤٣٤	٦٦٨ ٠٠٣	٤ ٩٦٣ ٧١٠	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٦٠١ ١٥٠	١٢ ٣٦٩ ٠١١	٣٣ ٠٢٨	٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	٢ ٤٤٩ ٤٣٤	٦٦٨ ٠٠٣	٤ ٩٦٣ ٧١٠	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٦٠١ ١٥٠	١٢ ٣٦٩ ٠١١	٣٣ ٠٢٨	٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨
الأصول المهلكة دفترياً وما زالت 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	٧ ٩٠١ ٤٩٤	٥ ٠٢٠ ٤٤٩	١٠ ٢٦١ ٦٥٠	٢٤ ٥٧٥ ٧٩٦	٦ ٧٦٨ ٨٠٩	٢٦ ٦٦٣ ٦٠٨	٧٦٩ ٧١٧	٢٨٢ ٩١٢ ٤٦٢
إضافات خلال العام	—	—	١٢٣ ٥٠٧	١٤٧ ٩٥٤	٥٤٢ ٠٠٠	٦ ١٣٤ ٤٥٤	٢٠١ ٣١٩	١٢٧ ٨٧٥	٢١ ٦٨٠	٧ ٢٩٨ ٧٨٩
استبعادات خلال العام	—	—	—	(٧ ٥٠٠)	(٥٢٦ ٩٠٠)	—	—	—	—	(٥٣٤ ٤٠٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٠٢٥ ٠٠١	٥ ١٦٠ ٩٠٣	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٩٧٠ ١٢٨	٢٦ ٧٩١ ٤٨٣	٧٩١ ٣٩٧	٢٨٩ ٦٧٦ ٨٥١
مجمع الإهلاك	١٩ ٥٥٥ ٣١٦	—	٤ ٦٨٤ ٥٢٣	٤ ٢٠٦ ٩٨١	٣ ٩٩٦ ٣٩٨	٥ ٧٤٣ ٨٤٨	٥ ٨٢٣ ٨٦١	١١ ٧٨٤ ٩٣١	٧٤٨ ٣٤٨	٥٦ ٥٤٤ ٢٠٥
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	٤ ٠١٨ ٦٦٦	—	٨٩١ ٠٤٤	٢٩١ ٦٧٠	١ ٤٧٠ ٣٢٤	١ ٧٣٧ ٤٧٦	٥٤٥ ١١٧	٢ ٦٣٧ ٥٤١	١٠ ٠٢٢	١١ ٦٠١ ٨٦٠
إهلاك العام	—	—	—	(٥ ٧٥٠)	(١٥٣ ٦٨٢)	—	—	—	—	(١٥٩ ٤٣٢)
مجمع إهلاك الإستبعادات	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	—	٥ ٥٧٥ ٥٦٧	٤ ٤٩٢ ٩٠٠	٥ ٣١٣ ٠٤٠	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ٣٦٨ ٩٧٨	١٤ ٤٢٢ ٤٧٢	٧٥٨ ٣٧٠	٦٧ ٩٨٦ ٦٣٣
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	٢ ٤٤٩ ٤٣٤	٦٦٨ ٠٠٣	٤ ٩٦٣ ٧١٠	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٦٠١ ١٥٠	١٢ ٣٦٩ ٠١١	٣٣ ٠٢٨	٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٨٤ ١٠٩ ٦٩٢	٢٢ ٦٣٩	٢ ٩٨٥ ٠٤٧	٨١٣ ٤٦٨	٦ ٢٦٥ ٢٥٢	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٩٤٤ ٩٤٩	١٤ ٨٧٨ ٦٧٦	٢٥٣ ٢٩٥	٢٢٦ ٣٦٨ ٢٥٨

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق إيسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لأصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٤ مليون جنيه كما يتضمن إهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤ مليون جنيه مصري قيمة إهلاك أصول الفندق.

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٧ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	٣٧١ ٧٠٠	مشروعات تحت التنفيذ
--	٣٧١ ٧٠٠	

١٨ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

القيمة الدفترية ٢٠٢١/١٢/٣١	القيمة الدفترية ٢٠٢٢/١٢/٣١	نسبة المسدد من قيمة المساهمة	نسبة المساهمة	الشكل القانوني	
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%		
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨				
(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)				
--	--				

بخصم:

الانخفاض في قيمة الاستثمارات في
أوراق مالية بالقيمة العادلة

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

١٩ - أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل

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	جنيه مصري		
٥٦ ٣٤٨ ٢٠٥	٦٦ ٣٤٦ ٣٢٩		مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية
٣٥ ٧٠٠ ٩٦٠	٣٨ ١٠٤ ٢١١		مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
٢١٩ ١٦٩ ١٨٢	--	(٢١)	مشروع جولدن يارد (العاصمة الإدارية الجديدة)
٦١ ٦٧٠ ١٢٢	٦٥ ٢٢٨ ١٢٢		مشروع كاسكاديا
٩ ٦١١ ٧٧٦	--		مشروع بلوباي - العين السخنة
١٨١ ١٤٨ ٢٦٠	١٦٢ ٨٧٣ ٣٢٢		مشروعات أخرى
--	١٣٧ ٦٠٣ ٣٨٩		مرسيليا بيتش (٥)
٥٦٣ ٦٤٨ ٥٠٥	٤٧٠ ١٥٥ ٣٧٣		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠ - إستثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضي	وحدات مؤجرة للغير*	تجهيزات	الاجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	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 الاهلاك				
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 الاهلاك	--	(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 الاهلاك				
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 إستجارتها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٥).

- 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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢١ - 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 والمتمثلة في ما يلي:

الطرف المشارك	العملية المشتركة	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
اتحاد شاغلي 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
		٤١ ٣٢٣ ٨٥٦	١٣٨ ٢٧٤ ٥٠٧
بخصم			
المستحق خلال عام		(٤١ ٣٢٣ ٨٥٦)	(٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨)
		--	٨٧ ٧٢٤ ٩٧٩

- 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 (٣١).

٢٢ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل

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

عملاء أوراق القبض *	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
إجمالي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	١٨٢ ٢١٤ ٢٦٨	١٥١ ٧٥٨ ٣٤٨
بخصم:	٣٧٠ ٥٨٢ ٣٧٧	٣٥٥ ٦٩٢ ٥١٥
عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل *	٥٥٢ ٧٩٦ ٦٤٥	٥٠٧ ٤٥٠ ٨٦٣
صافي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	(٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨)	(٤٤٢ ٦٨٠ ٨٣٩)
	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 عقاري (إيضاح ٣٧).
- * 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 عقاري - إيضاح رقم (٣٧).
- * يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٠ مليون جنيه مسلفة كضمان للأستاذ / محمد مجدي كامل الجمعي بصفته رئيس اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن كضمان للأرصدة المستحقة له - إيضاح رقم (٣٢)، (٣٣).
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٣ - وحدات تامة جاهزة للبيع

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

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

٢٤ - أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل *

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	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
٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠	٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	

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

٢٥ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٧ ٤٤٥ ٩٥٣	٦٨ ٢٦٧ ٩١٢	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١٣ ٢٢٤ ٩٦٣	٩ ٠٥٠ ٥٤١	تأمينات لدى الغير *
١٩٧ ٢٩٠ ٢٨٦	١٧٢ ١٣٤ ٧٠٧	المستحق على عملاء مطالبات
٨٣٨ ٨٨٩	٦٧٤ ٤٧٧	سلف وعهد
٢ ٠١٠ ٥٧٥	٤ ٠٤٠ ٥١٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٧١ ٢٩١	٤١١ ٦٢٣	ضرائب خصم من المنبع
٧ ٠٦١ ٩٦٠	٦ ١٥٨ ٩٠٦	مدينون قري سياحية
٢٠ ٢٩٨ ٨٠٦	٢٢ ٢٧٢ ٥٦٦	مدينون متنوعون ***
٣٤٩ ٠٤٢ ٧٢٣	٢٨٣ ٠١١ ٢٤٢	
(٨ ٩٣١ ٥١٨)	(٢ ٧٩٢ ٢٥٤)	إخصم:
٣٤٠ ١١١ ٢٠٥	٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

* يتضمن الرصيد مبلغ ٥,٤ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقاري ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري (إيضاح رقم ٣٧).

** يتضمن الرصيد مبلغ ٨ مليون جنيه قيمة المبلغ المتبقى على بنك مصر من قيمة شراء مساحة ٣٣٨ م^٢ بالدور الأرضي ومساحة ٣٢٨ م^٢ بالميزانين من مشروع مرسيليا فلورانس 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 بتقرير المستشار القانوني المستقل وأ اعتماد 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 استئناف إقتصادي بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٥٠).

- تم الأفضاح عن تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والآخرين بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة 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 الأطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في الآتي:-

١-٢٦ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	قيمة التعامل خلال العام	طبيعة التعامل	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٨ ٠١١ ٩٦٥	٦ ٠١٣ ٢٤٤	(١ ٩٩٨ ٧٢١)	معاملات مالية	(٤٥) شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
٣ ١١٨ ٥٣٤	--	(٣ ١١٨ ٥٣٤)	معاملات مالية	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
٧٧ ٦٦٨	٧٧ ٥٧٨	(٩٠)	معاملات مالية	شركة أهداف للتنمية والمشروعات السياحية
٣ ٣٠٥ ٢٨٦	١١ ١٠٧ ٠٩٠	٧ ٨٠١ ٨٠٤	معاملات مالية	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
٤ ٩٥٢ ١٤٠	٩ ٩٥٤ ٢٧٤	٥ ٠٠٢ ١٣٤	معاملات مالية	(٤٥) شركة ايسترن لإدارة الفنادق
١٨٣ ٤٦٢	--	(١٨٣ ٤٦٢)	معاملات مالية	شركة أماكن للتنمية وإدارة المشروعات
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٧ ١٥٢ ١٨٦			

٢-٢٦ مستحق لأطراف ذات علاقة

١٠ ٦٤٦ ٨٢١	٣ ٣٥٥ ٥٥٢	(٧ ٢٩١ ٢٦٩)	معاملات مالية	شركة سيفتي سيرفس اندكير
٢٧٠ ٤١٣	٢٦٦ ٩١٢	(٣ ٥٠١)	معاملات مالية	شركة ريادة لإدارة المشروعات
٤١٧ ٤٠٩	٤١٧ ٤٠٥	--	معاملات مالية	شركة جميرا إيجيبت للاستثمار العقاري
--	١٦ ٩٥١ ٤٩٨	١٦ ٩٥١ ٤٩٨	معاملات مالية	شركة جميرا للتجارة والمقاولات
٢ ٦٢٠ ٨٩٠	٣ ٩٢٥ ٣٣٦	١ ٣٠٤ ٤٤٦	معاملات مالية	شركة بروكير سيرفس اندكير
٨ ٠٢٧ ٢٦٥	٨ ٤٢٧ ٢٦٥	٤٠٠ ٠٠٠	معاملات مالية	شركة أي جى كابيتال
--	١٧ ٣٦٣	١٧ ٣٦٣	معاملات مالية	شركة أماكن للتنمية وإدارة المشروعات
١٦ ٦٤٣ ٦٤٤	١٧ ٥٤٣ ٦٤٣	٨٩٩ ٩٩٩	معاملات مالية	شركة تواصل هولدنجز
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤			

٣-٢٦ مدفوعات الإدارة العليا

--	--	٤٢٨ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
--	--			

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

- وفقا لمحضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢ والتي اعتمدت القوائم المالية المجمعة 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 بيتش للاستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنتزة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق - إيضاح (٤٥).

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

٢٧- النقدية وما فى حكمها

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥ ٦٣٢ ٧٥١	٢٥ ٣٧١ ٦٢٦	بنوك - حسابات جارية
٣٦٥ ٢٣١	٤ ٣٢٥ ٩٤٨	نقدية بالصندوق
١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩	١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤	حسابات جارية ودائع لدى البنوك *
--	١٢٩ ٠٠٨	شيكات تحت التحصيل
١٢٩ ٢٣٧ ١٨١	٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	
(١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩)	(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)	يخصم:
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
		صافى النقدية وما فى حكمها فى 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 (٢٩).

٢٨- مخصصات

٢٨-١ مخصص استكمال أعمال *

الرصيد فى	المكون	المستخدم	الرصيد فى	
٢٠٢٢/١٢/٣١	خلال العام	خلال العام	٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	البيان
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 واتمام الانفاق عليها خلال الفترات التالية.

٢٨-٢ مخصصات

الرصيد فى	المكون	الرصيد فى	
٢٠٢٢/١٢/٣١	خلال العام	٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	البيان
٢٧٤ ٧٢٩	٢٧٤ ٧٢٩	--	مخصصات
٢٧٤ ٧٢٩	٢٧٤ ٧٢٩	--	

٢٩ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

١-٢٩ 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 والتقديرية 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.

تمتلك الشركة الأدوات المالية التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم
جنية مصري	جنية مصري	
الأصول المالية		
بالتكلفة المستهلكة		
١٢٩ ٢٣٧ ١٨١	٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	(٢٧) بنوك حسابات جارية و ودائع لأجل
٨١٥ ٦٧٥ ٢٥٥	٨٢٧ ٢٤٢ ٦٠٤	(٢٥)(٢٢) عملاء وأوراق قبض وارصدة مدينة اخري
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٧ ١٥٢ ١٨٦	(٢٦-١) مستحق من أطراف ذات علاقة
٩٦٤ ٥٦١ ٤٩١	١ ٠٨٢ ٨٤١ ١٩٦	
الالتزامات المالية		
١ ٠٩٢ ٦٠٤ ٠٥٣	١ ١٦٦ ٦٥٠ ٩١٧	(٣١)،(٣٢)،(٣٣) موردون وأوراق دفع وارصدة دائنة اخري
٩٤ ٥٥٤ ٨٩٦	٢٥٤ ٧٦٦ ٦٥٨	(٣٦)،(٣٥) التزامات عقود اليجار
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	(٢٦-٢) مستحق لأطراف ذات علاقة
١ ٢٢٥ ٧٨٥ ٣٩١	١ ٤٧٢ ٣٢٢ ٥٤٩	

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 ٣٣٦ ٢٨٣ ٩٨ جنية مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٢٢ ٦٢٧ ٧٦١ جنية مصرى) من الارصدة المدينة الأخرى.

٢-٢٩ 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 الاثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي 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 والتزامات 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 الذى تتعرض له الشركة ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ قائمة المركز المالى المجمعة كما يلى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض - غير متداولة
٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	٧ ٦٤١ ٧٠٧	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض - متداولة
٤٤٢ ٦٨٠ ٨٣٩	٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	(٢٦-١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٧ ١٥٢ ١٨٦	(٢٥)	مدينون وارصده مدينة أخرى
٣٤٠ ١١١ ٢٠٥	٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	(٢٧)	النقدية بالبنوك
١٢٩ ٢٣٧ ١٨١	٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦		
٩٩٦ ٤٤٨ ٣٠٤	١ ٠٨٨ ٦١٤ ٢٢٥		

(ج) خطر السيولة

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

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 باحتياطيات 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 الكافى لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافى من التسهيلات الائتمانية الملتمزم 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 والامتنال لأهداف المعدلات الداخلية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدى المتبقي للشركة لالتزاماتها المالية غير المشتقة مع فترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية المخصومة للالتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتدفقات النقدية التعاقدية الأساسية المخصومة:

الأستحقاقات التعاقدية
للاللتزامات المالية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

دائنون وارصدة دائنة أخرى
للتزامات عن محفظة تمويل
عقاري
أوراق الدفع
عملاء دفعات حجز
التزامات عقود تأجير
بنوك تسهيلات ائتمانية
دائنون قري
اللتزامات أخرى
الاجمالى

القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالى جنيه مصري	٢-٥ سنوات او اكثر جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	اقل من سنة جنيه مصري
١ ١١١ ٦٣٠ ٦٥١ ٧ ٦٤١ ٢٩٧	١ ١١١ ٦٣٠ ٦٥١ ٧ ٦٤١ ٢٩٧	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١ —	— ١ ٢٧٠ ٨٢٨	٨٣٥ ٥٥١ ٥٥٠ ٦ ٣٧٠ ٤٦٩
٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦ ٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧ ١٨٩ ٥٢٥ ٩٣١ ١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥ ١٣ ٥٨٩ ١٧٥ ١١٨ ٧٠١ ٢٣٦	٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦ ٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧ ١٨٩ ٥٢٥ ٩٣١ ١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥ ١٣ ٥٨٩ ١٧٥ ١١٨ ٧٠١ ٢٣٦	٩٤ ٦٧٢ ٢٤٣ ٦٥ ٦٨٨ ٣٣٣ ١٢٤ ٤٤٦ ٩٥٠ — — —	١١٠ ٩٨٩ ٤٧١ ٥ ٠٦٨ ٥٨٣ ٦٤ ٥٣٢ ٨٨١ — — ٥٢ ٨٤٧ ٢٧٩	١٥٢ ٤٦٩ ٠٥٢ ٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١ ٥٤٦ ١٠٠ ١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥ ١٣ ٥٨٩ ١٧٥ ٦٥ ٨٥٣ ٩٥٧
٢٤٣ ٥٦٣ ٤١٨	٢ ٤٣٥ ٦٣٤ ٤١٨	٥٦٠ ٨٨٦ ٦٢٧	٢٣٤ ٧٠٩ ٠٤٢	١ ٦٤٠ ٠٣٨ ٧٤٩

الأستحقاقات التعاقدية
للاللتزامات المالية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

دائنون وارصدة دائنة أخرى
للتزامات عن محفظة تمويل
عقاري
أوراق الدفع
عملاء دفعات حجز
التزامات عقود تأجير
بنوك تسهيلات ائتمانية
دائنون قري
اللتزامات أخرى
الاجمالى

القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالى جنيه مصري	٢ الى ٥ سنوات واكثر جنيه مصري	١ الى ٢ سنوات جنيه مصري	اقل من سنة جنيه مصري
٩٩٧ ٣٥٧ ٠٠٥ ٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٩٩٧ ٣٥٧ ٠٠٥ ٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩ ٢٧ ٩٦٢ ٧٢٢	— ١٤ ٧٩٢ ٥٧٠	٦١٤ ٦٥١ ٩٨٦ ٥١ ٤٥٩ ٧٤٣
٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣ ٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣ ٩٤ ٢٦٧ ٧٤٢ ١٢١ ٢١١ ٤٨٩ ١٦ ٦٣٤ ٥٥٨ ١٢٢ ١٠٨ ٠٣٦	٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣ ٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣ ٩٤ ٢٦٧ ٧٤٢ ١٢١ ٢١١ ٤٨٩ ١٦ ٦٣٤ ٥٥٨ ١٢٢ ١٠٨ ٠٣٦	٧٤ ٥٢٩ ٢٥٥ ١١١ ٤٢٨ ٧٢١ ٢٧ ٩٦٢ ٧٢٢ — — —	٢٣ ١٧٥ ٤٦٧ ٢٧٢ ٢٤٣ ٤٩٠ ١٤ ٧٩٢ ٥٧٠ — — ٦٨ ٩٤٠ ٦٠٠	٣٩٠ ٥٤٠ ٧٦١ ١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢ ٥١ ٥١٢ ٤٥٠ ١٢١ ٢١١ ٤٨٩ ١٦ ٦٣٤ ٥٥٨ ٥٣ ١٦٧ ٤٣٦
٢ ٤٧٣ ٩٧٢ ٥٥١	٢ ٤٧٣ ٩٧٢ ٥٥١	٦٢٤ ٥٨٨ ٤٣٩	٣٩٣ ٩٤٤ ٦٩٧	١ ٤٥٥ ٤٣٩ ٤١٥

٢٩-٣ 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 الجديرة 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 مقارنة بقيمتها 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

٣٠ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣١ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١-١ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - قصيرة الاجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات *
٥ ٠٠٣ ٦٧٣	٥ ٦٣٤ ٢٣٩	دائنو توزيعات
١٤٨ ٠٢٨ ٨٣١	١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨	المستحق لأطراف مشاركة **
٣٨ ٦٣٠ ٨٢٦	٣٦ ٦٧٩ ١٤٦	مصلحة الضرائب
١٦ ٧٦٣ ٨٠٧	٤٢ ١٧٩ ٢٤٩	مصاريف مستحقة
٤ ٦٢٩ ٠٩٧	٥ ٨٩٨ ٢٠٥	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
١٨ ٥٩٩ ٨٣٩	٢٠ ٧١٨ ٧٨٩	دائنو شراء وحدات
٢٩٣ ٥٢٤ ٢٨٢	٨١ ٩٧٢ ٨٧٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٠ ٦٧٥ ٥٦٠	١٦ ٧٠٢ ٨١٢	موردون ودائنو قري
٥٤٥ ٨٥٥ ٩١٥	٤٤٣ ٦١٤ ٦٢٦	

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

** المستحق لأطراف مشاركة

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	المشروع	الطرف المشارك
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	مرسيليا فلورنس	شركة ميامي للمقاولات والتجارة
١١٧ ٠٠٩ ٩٢٥	١٠٠ ٣٤٧ ٥٦١	بيتش ٤	اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن
٥٥٩ ٣٣٠	٥٥٩ ٣٣٠	المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد
٢٤ ٠٢٧ ٨٨٤	٤ ٦٧٩ ٠١٢	جولدن يارد	شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية
٤ ٢٣١ ٦٩٢	١٦ ٢٥٦ ٦٣٥	الحياة اليكس بارك	السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه
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 الجميبي بصفته رئيس إتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش ٤ - إيضاح (٢١). وقد تم إبرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميبي بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الارصدة المستحقة لاتحاد 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 الجميبي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ ١٩٠ مليون جنيه والمدرج بأوراق الدفع.

٣- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيدة / سيدة محمد مصطفى المشاركة في المركز التجارى 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.

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم إبرام عقد اتفاق وتقاسخ للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقرت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى انها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وذلك بأبرام عقود بيع لوحدات بديلة بمشروعات الشركة وأنها أصبحت لا تملك أى 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 للإستثمار 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.

٣١- ٢ دائنون وارصدة دائنة أخرى - طويلة الاجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	٥٠ ٩٦٨ ٣٢٦
الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز	
المركزى للتعبئة والاحصاء	
<u>٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩</u>	<u>٥٠ ٩٦٨ ٣٢٦</u>

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

٣٢- ٣ مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	رقم
٣٨١ ٠٩٧ ٢٩٦	٦٨ ٢٥٣ ٣٨٦	موردون ومقاولين
١٦٦ ٠٢٦ ٨٢٣	٤١٢ ٨٣٣ ٧٨٧	أوراق دفع
<u>٥٤٧ ١٢٤ ١١٩</u>	<u>٤٨١ ٠٨٧ ١٧٣</u>	(٣٣)

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المرتبطة بالموردين والمقاولون وأوراق دفع بالإيضاح رقم (٢٩).

٣٣ - أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢٢ ٤٥١ ٧٣٧	٢٧٨ ٠٥٥ ٧٥٢	أوراق دفع *
		بخصم:
(٤١٢ ٨٣٣ ٧٨٧)	(١٦٦ ٠٢٦ ٨٢٣)	أوراق دفع قصيرة الأجل
٩ ٦١٧ ٩٥٠	١١٢ ٠٢٨ ٩٢٩	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل

* أرصدة أوراق الدفع بعد خصم الفوائد غير المستهلكة.

٣٤ - عملاء دفعات حجز طويلة الأجل

الرصيد طويل الاجل في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد قصير الاجل في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	
٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	(٣٧٨ ٠٨٠ ٧٦٥)	٤٤٨ ٨٣٧ ٦٨١	عملاء دفعات حجز
٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	(٣٧٨ ٠٨٠ ٧٦٥)	٤٤٨ ٨٣٧ ٦٨١	

٣٥ - التزامات التأجير التمويلي

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٤ ٤٨٨ ٩٦٨	٧١ ٦٤٢ ٠٦٩		الرصيد في أول العام
			بإضافة:
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	(٢٠)، (١٦)	عقود مبرمة خلال العام
١١٩ ٤٨٨ ٩٦٨	٢١٧ ٤٧٨ ٣٥٣		
			بخصم:
(٤٧ ٨٤٦ ٨٩٩)	(٤٧ ٦٤٥ ٨٨٨)	(٢٠)، (١٦)	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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

التزامات عقود التأجير التمويلي	تاريخ العقد	إجمالي التزام عقود التأجير التمويلي (شامل الفائدة التمويلية)	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير (الالتزام بدون فائدة)	رصيد الالتزام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مدة العقد شهر	قيمة الشراء في نهاية العقد	قيمة القسط الشهري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
بند أصول ثابتة										
العقد رقم (١)	٢٠٢٠/٢/١٩	٧٨ ٧٥٠ ٣١٢	(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	٦٤ ٧٥٠ ٣١٢	١٧ ٠٥٠ ٢٠٣	(٥ ٨٣٤ ٨٣٢)	١١ ٢١٥ ٣٧١	٦٠	١	٦٩٤ ٢١٣
العقد رقم (٢)	٢٠٢١/٣/١١	١٨ ٣٧٠ ١٣٦	(٣ ٣٤٧ ٣٤٥)	١٥ ٠٢٢ ٧٩١	٦ ٥٢٠ ٨٩٨	(١ ٧٥١ ٣٤٢)	٤ ٧٦٩ ٥٥٦	٦٠	١	٢٢٣ ٤٢٦
العقد رقم (٣)	٢٠٢٢/٨/١٥	٣ ٢١٠ ٧٦٨	(٦٩٠ ٧٦٨)	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	٢ ٢١٤ ٢٨٧	(٧٢٩ ٣١٢)	١ ٤٨٤ ٩٧٥	٣٦	١	٩١ ٤٣٢
		١٠٠ ٣٣١ ٢١٦	(١٨ ٠٣٨ ١١٣)	٨٢ ٢٩٣ ١٠٣	٢٥ ٧٨٥ ٣٨٨	(٨ ٣١٥ ٤٨٦)	١٧ ٤٦٩ ٩٠٢		٣	١ ٠٠٩ ٠٧١
بند استثمار عقارى										
العقد رقم (٤)	٢٠٢١/٣/١١	١٧ ٩٠٦ ٩٢٤	(٣ ٢٦٢ ٩٤٦)	١٤ ٦٤٣ ٩٧٨	٦ ٣٥٤ ٠٢٥	(١ ٧٠٥ ٥٧٠)	٤ ٦٤٨ ٤٥٥	٦٠	١	٢١٧ ٨٥٢
العقد رقم (٥)	٢٠٢١/٣/١١	٢٠ ٦٠٣ ٢١٨	(٢ ٦٧٣ ٧٧١)	١٧ ٩٢٩ ٤٤٧	٥ ٢٠٦ ٢٨٦	(١ ٣٩٧ ٥٦٧)	٣ ٨٠٨ ٧١٩	٦٠	١	١٧٨ ٤٩٢
العقد رقم (٦)	٢٠٢٢/٤/٢٩	٦٣ ٧٤٦ ٢٢٠	(١٨ ٧٤٦ ٢٢٠)	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٧١٣ ٨١٥	(٧ ٢٦٧ ٨٨٩)	٣٣ ٤٤٥ ٩٢٦	٦٠	١	١ ١٥١ ٠٨٣
العقد رقم (٧)	٢٠٢٢/٦/١٩	٤١ ٩٦٦ ٤٦٠	(١٤ ٠١٨ ٤٨١)	٢٧ ٩٤٧ ٩٧٩	٢٥ ٤٧١ ٦١٧	(٣ ٩٩١ ٦٧٣)	٢١ ٤٧٩ ٩٤٤	٦٠	١	٧٢٦ ٧٤٥
العقد رقم (٨)	٢٠٢٢/٦/١٩	٣٠ ٥٥٦ ٥٠٠	(١٠ ٢٠٧ ٠٩٩)	٢٠ ٣٤٩ ٤٠١	١٨ ٥٤٦ ٣٢٧	(٢ ٩٠٦ ٤٠٦)	١٥ ٦٣٩ ٩٢١	٦٠	١	٥٢٩ ١٥٥
العقد رقم (٩)	٢٠٢٢/٩/٢٦	١٢ ٦٥٣ ٨٢٠	(٤ ١٧٩ ٨٢٠)	٨ ٤٧٤ ٠٠٠	٨ ٠٩٣ ٥١٨	(١ ١٤٢ ٠٢٣)	٦ ٩٥١ ٤٩٥	٦٠	١	٢١٩ ٦٥٧
العقد رقم (١٠)	٢٠٢٢/٩/٢٦	٣٢ ٤٤٢ ٣٦٠	(١٠ ٧١٦ ٣٦٠)	٢١ ٧٢٦ ٠٠٠	٢٠ ٧٥٠ ٥٠٦	(٢ ٩٢٧ ٩٦٩)	١٧ ٨٢٢ ٥٣٧	٦٠	١	٥٦٣ ١٦٧
العقد رقم (١١)	٢٠٢٢/٩/٢٦	٢٩ ٥٦٦ ٣٢٠	(٩ ٧٦٦ ٣٢٠)	١٩ ٨٠٠ ٠٠٠	١٨ ٩١٠ ٩٨٣	(٢ ٦٦٨ ٤٠٦)	١٦ ٢٤٢ ٥٧٧	٦٠	١	٥١٣ ٢٤٣
		٢٤٩ ٤٤١ ٨٢٢	(٧٣ ٥٧١ ٠١٧)	١٧٥ ٨٧٠ ٨٠٥	١٤٤ ٠٤٧ ٠٧٧	(٢٤ ٠٠٧ ٥٠٣)	١٢٠ ٠٣٩ ٥٧٤		٨	٤ ٠٩٩ ٣٩٤
الإجمالي		٣٤٩ ٧٧٣ ٠٣٨	(٩١ ٦٠٩ ١٣٠)	٢٥٨ ١٦٣ ٩٠٨	١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥	(٣٢ ٣٢٢ ٩٨٩)	١٣٧ ٥٠٩ ٤٧٦		١١	٥ ١٠٨ ٤٦٥

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

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

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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٦ - أصول وإلتزامات عقود التأجير

١-٣٦ أصول حق استخدام

يتمثل حق الاستخدام في إيجار مقرات للبيع ومخزن ومقر شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) وبيانها كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	٤ ٤٠٦ ٣٨٢	الرصيد في أول العام
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٣ ٣٩٣ ٤٨٠	الإضافات خلال العام
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٧ ٧٩٩ ٨٦٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
		<u>الإستهلاك</u>
--	(٢ ٠٠٦ ٨٩٤)	الرصيد في أول العام
(٢ ٠٠٦ ٨٩٤)	(٢ ٧٩٢ ٥٠٥)	الاستهلاك خلال العام
(٢ ٠٠٦ ٨٩٤)	(٤ ٧٩٩ ٣٩٩)	الرصيد في آخر العام
--	(٥١ ٦٥٦)	تسويات
٢ ٣٩٩ ٤٨٨	٢ ٩٤٨ ٨٠٧	القيمة الدفترية في آخر العام

٢-٣٦ إلتزامات عقود الإيجار

بلغت القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام ما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٠٦٠ ٥١٦	٧ ٣٣٩ ٧٣٢	إجمالي إلتزامات عقود التأجير غير المخصصة
(٦٥٤ ١٣٤)	(١ ٧٧٢ ٧١٥)	الفوائد على إلتزامات عقود التأجير
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٥ ٥٦٧ ٠١٧	صافي القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام
		<u>يضاف:</u>
٥٨١ ٢٧٠	٢٠٧ ٩٦٩	مصاريف تمويلية
--	٨٣ ٠٢٨	فروق عملة
٤ ٩٨٧ ٦٥٢	٥ ٨٥٨ ٠١٤	
		<u>يخصم:</u>
--	(٥٥ ٨٨٤)	تسويات
(٢ ٣٤٧ ٦٦٦)	(٢ ٢٠٢ ٦٨٨)	المسدد خلال العام
٢ ٦٣٩ ٩٨٦	٣ ٥٩٩ ٤٤٢	الرصيد
		<u>يخصم:</u>
(٢ ٠٩٨ ٦٤٧)	(١ ٢٤٩ ٩٨٧)	الجزء المتداول من إلتزامات عقود التأجير
٥٤١ ٣٣٩	٢ ٣٤٩ ٤٥٥	الجزء غير المتداول من إلتزامات عقود التأجير

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٧- 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 جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في أول العام	١٦.٣٢.٢٥٢	٢٨.٤٦٧.٥١٥
بخضم:		
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
بخضم:		
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

٣٧-١ عقد شركة تمويل للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	مصرفات أخرى	الضمانة المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
٢٠١٩/٠٥/٢٧	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
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 جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣.٤٢٠.٠٨٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب قيمة ٥٪ من القيمة الأسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ٤٠٧.٥٨٤ ١ جنيه مصري مجنب لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري وذلك تأميناً وضماناً لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها (إيضاح ٢٦).
- 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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٧-٢ عقود شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري

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

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الأتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصري (إيضاح ٢٥).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الأتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصري (إيضاح ٢٥).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٦٥ ٥٢٣ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٥).
- 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 تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠١٢ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٥).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٣٨- المستحق من التزامات طويلة الأجل

ايضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود تأجير	٣٣ ٥٧٢ ٩٧٦	٣٩ ٣٨٣ ٢٣٥
التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى	٦ ٣٧٠ ٤٦٩	٩ ٧٢٤ ٤١٥
الرصيد	٣٩ ٩٤٣ ٤٤٥	٤٩ ١٠٧ ٦٥٠

٣٩ - أرصدة دائنة أخرى

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

المشروع	إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
مشروع بيتش ٣		٤٣ ٢٠٢ ٧٣٥	٤٣ ١٣٧ ٧٣٥
مشروع بلوباي - 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 منتجع 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	(٣١)	(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)).

- 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)، (٢٦-٢)).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٢٩).

٤٠ - حقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - الشركة القابضة

١-٤٠ رأس المال

١-١-٤٠ 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 المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢-٤٠ 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)

بضائف:

- 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 التجارى 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 التجارى 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/سامى عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسئولية 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 علي 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 علي قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمقيد البالغ ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ جنيه مصري موزعاً علي عدد ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ سهم.

٣-٤٠ 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

يضاف:

- الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ السجل التجاري 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 التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩. ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
- 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 أظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة. ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
- 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 التجاري الدولي. ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
- 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 التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. ١٢ ٠٠٠ ٠٠٠
- 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 مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١. ٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠
- 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 مجاني لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢. ٣ ٠٢٤ ٠٠٠

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤١ - الإحتياطي القانوني

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

الرصيد

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 التجنب 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 ٢٥١ ٢٦٦ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢.

١-٤١ أثر التطبيق المبدئي لمعيار المحاسبة رقم "٤٧" الأدوات المالية

تم تخفيض رصيد الأرباح المرحلة بمبلغ ٢٦٣ ٠٠٢ ٨ جنيه مصري في أول يناير ٢٠٢١ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم "٤٧" الأدوات المالية.

٤٢ - 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 الأقساط 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.

٤٣ - الموقف الضريبي

١-٤٣ شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

- تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩ 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 ١٥ ٨٠٠ ٠٠٠ 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.

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) مرتباً بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف إلى 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 بـضرائب 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 وجاري 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 وجاري إنهاء النزاع باللجنة الداخلية.
- لم يتم الفحص الضريبي لسنة ٢٠٢٠ و ٢٠٢١.

٢-٤٣ شركة مرسيليا لإدارة الأصول

- وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في 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 القرارات - 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 إما عن طريق اللجان الداخلية أو لجان الطعن أو القضاء.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

- الشركة قامت بتقديم الإقرارات الضريبية من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في ميعاده القانوني وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبي.
- لم يتم فحص الشركة حتى الآن ولا توجد أي فروقات ضريبية مستحقة عليها حتى تاريخه.

ثانياً: ضريبة كسب العمل

- الشركة تقوم بإستقطاع ضريبة المربحات وتوريدها طبقاً للقانون.
- لم يتم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

ثالثاً: ضريبة القيمة المضافة:-

- الشركة مسجلة بـضريبة القيمة المضافة.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الشهرية بصفة منتظمة وسداد الضرائب المستحقة عليها
- تم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠١٨ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
- لم يتم الفحص الضريبي عن الفترة من أول عام ٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

رابعاً: ضريبة الخصم من المنبع:-

- تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم من المنبع على تعاملاتها مع الغير، وتقوم بتوريد الضريبة المستقطعة وفقاً لما تم إدراجه بنماذج ٤١ .
- تم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس و حتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة عليها ولا توجد أرصدة مستحقة حتى تاريخه.
- لم يتم الفحص الضريبي عن الأعوام ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

خامساً: ضريبة الدمغة:-

- لم يتم فحص الشركة منذ تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٤٤-٣ متاح للاستثمار العقاري والسياحي

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

أولاً: ضريبة 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.

- لم يتم الفحص الضريبي للشركة من بداية التأسيس حتى تاريخه.

ثانياً: ضريبة كسب العمل

- الشركة لم يتم فحصها ضريبياً من بداية التأسيس حتى تاريخه.

ثالثاً: الضريبة على القيمة المضافة

- الشركة غير مسجلة بـضريبة القيمة المضافة، حيث ان نشاطها الاستثمار العقاري فقط.

رابعاً: ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية التأسيس حتى تاريخه.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤٤ - الالتزامات التعاقدية

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

٤٥ - 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.

- اصول والتزامات التشغيل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧ ٦٠٧ ٤٢١	١٢ ٠٠٥ ٠٩٤	<u>الاصول المتداولة</u>
٩ ١٦٧ ٣٧٤	٨ ٢١٧ ٨٢٠	التزامات متداولة
١ ٣٥٤ ٤٨٣ (٢٥)	٩٩٩ ٦٧٢	إحتياطي الاستبدال والتجديد
١٩٦ ٨٦٦	٣٠١ ٣٦٤	إحتياطي دعاية وإعلان
٥ ٦١٣ ٥٣٦	١ ٢١١ ٠٧٦	حساب حصة الشركة المالكة في الأرباح/(الخسائر)
١ ٢٧٥ ١٦٢ (٢٥)	١ ٢٧٥ ١٦٢	جاري الشركة المالكة - تمويل رأس المال العامل
١٧ ٦٠٧ ٤٢١	١٢ ٠٠٥ ٠٩٤	

- قائمة الأرباح او الخسائر

٢١ ٠٣٦ ٢٨٣ (٧)	١٣ ٠٦٧ ٧٥٦	إجمالي الإيرادات
(١٢ ٠٢٧ ٧٣١) (٨)	(١٠ ٠٥٨ ٠٦٤)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
٩ ٠٠٨ ٥٥٢	٣ ٠٠٩ ٦٩٢	
(٨٤١ ٤٥١) (٨)	(٥٢٢ ٧١٠)	إحتياطي دعاية وإعلان
(٦٣١ ٠٨٨) (٨)	(٣٩٢ ٠٣٣)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
(١ ٩٢٢ ٤٧٧) (٨)	(٨٨٣ ٨٧٣)	أتعاب شركة الإدارة
٥ ٦١٣ ٥٣٦	١ ٢١١ ٠٧٦	حصة الشركة المالكة في أرباح العام

٤٦ - 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 إيصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩,٦ مليون جنيه مصري.
- كما بلغت قيمة شيكات الضمان وإيصالات الأمانة الواردة من الغير لصالح الشركة مبلغ وقدره ١٧,٠٦٥ مليون جنيه مصري.

٤٧ - 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 الاتفاق 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 عدد 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.

٤٨ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة

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

١-٤٨ أسس التجميع

تتضمن القوائم المالية المجمعة أصول والتزامات ونتائج أعمال شركة مرسيليا المصرية الخليجية - للاستثمار العقاري - الشركة القابضة (الشركة القابضة) وكافة الشركات التابعة التي تسيطر عليها الشركة القابضة وتحقق هذه السيطرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالقدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك بهدف الحصول على منافع من أنشطتها. كما يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت المستقبلية في القدرة على السيطرة والتحكم. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة بدءاً من تاريخ السيطرة على الشركة حتى تاريخ فقد هذه السيطرة. ولا يتم تجميع شركة تابعة في القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها في التحكم في السياسات المالية أو التشغيلية للشركة المستثمر فيها. وتتمثل أسس إعداد القوائم المالية المجمعة فيما يلي:-

يتم استبعاد قيمة استثمار الشركة القابضة في الشركات التابعة مقابل إضافة أصول الشركة التابعة بالكامل مع إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في الشركات التابعة بجانب حقوق الملكية بند حقوق غير مسيطرة.

يتم الاستبعاد الكامل للمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والأرصدة الناتجة عنها. كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر غير المحققة والناتجة عن معاملات المجموعة مع الأخذ في الاعتبار أن الخسائر قد تشير إلى الاضمحلال في قيمة الأصول المتبادلة مما قد يتطلب الاعتراف به في هذه القوائم المالية المجمعة.

إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في الشركات التابعة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية بعد حقوق الملكية وقبل الالتزامات بالمركز المالي المجمع وكذا إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في صافي أرباح الفترة بعد الضريبة في بند مستقل قبل تحديد أرباح الشركة القابضة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ويتم حسابها بما يساوي حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ القوائم المالية المجمعة ويتم إدراج نصيب الأقلية في أرباح وخسائر الشركات التابعة ببند مستقل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

لا يتم تجميع شركة تابعة في القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها في التحكم في السياسات المالية أو التشغيلية للشركة المستثمر فيها بهدف الاستفادة من أنشطتها.

في حالة عمليات الاقتناء التي تتم لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة يتم إثبات الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة الشركة القابضة في القيمة العادلة لصافي أصول الشركة التابعة في تاريخ الاقتناء بحقوق الملكية مباشرة ببند الفرق الناتج عن عمليات الاقتناء لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة.

٢-٤٨ 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 المجمعة 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 المجمعة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

٣-٤٨ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف 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 كبنود مستقلة 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 المجمعة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة 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 الانتاجي المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

- عند وجود جزء من الأصل عمره الانتاجي مختلف عن تلك الأصول فانه 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 المجمعة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

٤-٤٨ 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 الإنهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتنيت من أجله.

٥-٤٨ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

تتمثل الاستثمارات العقارية في الاراضى المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الاراضى والمباني المؤجرة (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات في تاريخ المركز المالى 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 المجمعة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقارى، وفيما يلي بياناً بالاعمار الإنتاجية المقدرة:

الاصل

٥٠

١٠

وحدات مؤجرة

تجهيزات

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

٦-٤٨ 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.

٧-٤٨ 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 مباشرةً 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 المستهلكة، أو 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 الأولى التالية للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة 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 النقدية (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمة العادلة 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 النقدية (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الاعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الآخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.

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

ان السياسات المحاسبية المتعلقة بالتطبيق متشابهه مع السياسات المحاسبية المتبعه من قبل الشركة، باستثناء السياسه المحاسبية التاليه والتي أصبحت ساريه المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٢١.

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 أخذها 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 الأعمال) 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 مقدما 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 تعويضًا إضافيًا معقولًا للإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم 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 أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما 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 متضمنه اي عوائد او 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 قائمه الدخل الشامل الآخر . عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه 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 مشتقه 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 .

١ - 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 التعاقدى 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 المنكبة) في قائمة الأرباح أو الخسائر.

المقاصة

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

٨-٤٨ 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.

٩-٤٨ 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 المبيعة 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 المجمعة 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.

١٠-٤٨ النقدية وما في حكمها

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

٤٨-١١ عقود التأجير

١-

أصول حق استخدام

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 مبدئيا بالقيمة الحالية.

تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلي :

- 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.

تتضمن التزامات عقود الايجار صافي 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 الاضافى ، والذي يمثل السعر الذى سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الايجار قصيرة الاجل وعقود الايجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الارباح أو الخسائر. عقود الايجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل. وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الايجار على أساس فردى وتحتوى على نطاق واسع من الشروط والاحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الايجار أي تعهدات ، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة الايجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزا اقتصاديا لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الانهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الايجار اذا كان الايجار مؤكدا الى حد ما. عند تحديد مدة عقد الايجار ، تأخذ الإدارة عموما في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الايجار 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 مبدئيا بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الأيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقا 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 إلي معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

١٢-٤٨ الاضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للآتي :

- 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 الاضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعه لمدة ١٢ شهر :
- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر ائتمان 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 الاعتراف الأولى.
 - دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعه على مدى عمرها.
 - عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد إزدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئ وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غيرمربرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءاً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
 - تقرض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق 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 المتوقعه على مدى عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعه التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأداة المالية
- الخسائر الائتمانية المتوقعه على مدى ١٢ شهر هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعه التي تنتج عن أحداث اخفاق التي تكون ممكنة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية (أوفتره أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعه هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعه

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 المتوقعه 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 إئتمانياً"،

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 الماليه

في تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير الماليه للشركة (بخلاف الأصول الحيويه، الاستثمارات العقاريه، المخزون، والأصول الضريبية المؤجله) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهره سنويا -ان وجدت-.

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

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادله ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايها 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 الإستردادية.

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

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهره في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، 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.

١٣-٤٨ رأس المال

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

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

ج- توزيعات الأرباح
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في الفترة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

١٤-٤٨ 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 بخضم 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.

١٥-٤٨ 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 وتوضيح أثر تطبيق المعيار (بالإيضاح رقم ٦).

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.

تقي 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 لالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة التزاماً بالأداء من خلال تسليم البضائع تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني على 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 احتمال 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:-

إستيفاء 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.

وفى 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، تُقدر 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 إلى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير باستخدام 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 للنقد 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 إيراد 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 إيراد 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 بالأعتبار 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- إيراد الخدمات

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

ج- إيراد التأجير

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

د- إيراد الفوائد

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

هـ- إيراد العمولات

يتم الاعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

و- التوزيعات

بتم الاعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.

ز - إرباح بيع الاستثمارات

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

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

١٦-٤٨ المصروفات

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

أ - تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة 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 الإنتاجي 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 المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

ج - ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلا من ضريبة السنة والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة 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 المجمعة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.

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

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

١٧-٤٨ نصيب السهم في (الخسارة) / 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.

١٨-٤٨ الاحتياطات

طبقاً للنظام الاساسى 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.

١٩-٤٨ التقارير القطاعية

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

٤٩ - المعاملات الغير النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم إستبعاد ما يلى من قيم التغيرات فى عناصر الأصول والإلتزامات التى لا تمثل زيادة نقدية وفيما يلى بيان بالمعاملات غير النقدية المشار إليها بعاليه:-

إيضاح	رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري		
الأرباح المرحلة		٤ ١٩٠ ٤٥٥
راس المال	(٤٠)	(٣ ٠٢٤ ٠٠٠)
استثمار عقارى	(٢٠)	(٢٩ ٨٢٩ ٨٠٦)
اعمال تحت التنفيذ	(٢٤)	٢٩ ٨٢٩ ٨٠٦
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٣١)	(١ ١٦٦ ٤٥٥)
أصل حق إنتفاع	(١-٣٦)	٣ ١٧٨ ٠٠٩
إلتزامات عقود إيجار	(٢-٣٦)	(٣ ١٧٨ ٠٠٩)

٥٠ - الأحداث الهامة

- 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 التيتمت من خلال العضو المنتدب السابق على مستشار قانونى مستقل لإبداء الرأي القانوني في ما تم صرفه.

- بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة بالاجماع 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، وان 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 أتمدت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:

١- الموافقة بالإجماع على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وإتخاذ التوصيات التي انتهى إليها 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 وتقييض 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 أخطاءه 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.

٥١- 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 بناءاً علي ظروف العرض والطلب، وبناءاً 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 الأرصدة بعملات أجنبية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، من حوالي مبلغ ١٢٥ ٦٨٢ جنيه مصري إلي حوالي مبلغ ١٨٥ ٤٦٣ جنيه مصري.