

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(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 أفندى / الفراغة
المفرع 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.

حازم حسن

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

الإسكندرية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
			<u>الأصول غير المتداولة</u>
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
<u>١ ١٠٢ ٢١٢ ٥٢٦</u>	<u>٨٨٢ ٣٦١ ١١٩</u>		مجموع الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
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
<u>١ ٤٥٨ ١٩١ ٧٤٥</u>	<u>١ ٦٨٦ ٩٨٧ ٧١٠</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>٢ ٥٦٠ ٤٠٤ ٢٧١</u>	<u>٢ ٥٦٩ ٣٤٨ ٨٢٩</u>		إجمالي الأصول
			<u>حقوق الملكية</u>
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
<u>١٢٦ ٩٨٥ ٩٢٧</u>	<u>١٢٥ ٠٨٠ ١٩٩</u>		
٥ ٥٢٢ ٨٥٦	٥ ٤٣٢ ٧٨٧		الحقوق غير المسيطرة
<u>١٣٢ ٥٠٨ ٧٨٣</u>	<u>١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦</u>		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
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
١٣٢ ٥٠٨ ٧٨٣	١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦	مجموع حقوق الملكية (ما قبله)
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
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	(٢-٣١) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	(٣٩) أرصدة دائنة أخرى
٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨	(١-١٤) التزامات ضريبة مؤجلة
٩١١ ٦٣٩ ٦٠٥	٦٨٦ ٢٨٢ ٢٣٢	مجموع الالتزامات غير المتداولة
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
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	(١-٣١) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	(٢-٢٦) 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	(١-٢٨) مخصص استكمال اعمال
—	٢٧٤ ٧٢٩	(٢-٢٨) 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 متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
■ تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
أ/ سامى عبد الرحمن فؤاد



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 رقم	جنيه مصري
٥٤٦ ٧٨٢ ٢٥٩	٤٦٦ ٩٣٧ ٥٠٢	(٧)	إيرادات النشاط
(٤٣٨ ٤٠١ ٣١٩)	(٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩)	(٨)	تكلفة النشاط
١٠٨ ٣٨٠ ٩٤٠	٧٤ ١٤٥ ٤٢٣		مجمّل 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 كالآتي:
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 متمماً 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	
<u>حنيه مصرى</u>	<u>حنيه مصرى</u>	
٢٦ ٢٠١ ٠٣٤	(١٥٣ ٢٤١)	صافي (خسائر) / أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الآخر
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 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	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
جنيه مصري	جنيه مصري		صافي (خسائر) العام قبل الضرائب
٣٧ ٢٠٨ ٢٥٦	١١ ٧٢٢ ٢٧٧		يتم تسويته كما يلي:
١٧ ٤٠٩ ٢٠٤	١٦ ٤٢٨ ٣٥٨	(١٦)، (٢٠)، (٣٦) - (١)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك أصول حق استخدام
٥٩٧ ٢٥٥	(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	(١٣)	(رد) / خسائر الإضمحلال
(٣ ٠٢٤ ٧٠٦)	(٢ ٨٣٢ ١٤٧)	(٩)	أرباح رأسمالية
٢٤ ٣٦٠ ٢٠٧	١٩ ٧٠٩ ٩١٩	(١-١٢)	فوائد تمويلية
٤٦ ٥٤٢	---		خسائر رأسمالية
٧٦ ٥٩٦ ٧٥٨	٣٩ ١٤٠ ١٦٨		
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 أرسدة دائنة
٢٥٠ ٥٣١ ٣١٢	٢١٢ ١٤٧ ٧٦٩	(٣١)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(١١١ ٨٢٦ ٦٣٣)	(١٤٣ ٨٩٦ ٩٦٩)	(٣٣)	دائنون وأرسدة دائنة أخرى
(١٣ ٢١٧ ٧٤٨)	٩٦ ٩٥٠ ٦٥١	(٢١)	أوراق دفع
١١ ٦٠٤ ٧٣١	(١٨ ٥٧٠ ٣٢٩)		الترتيبات المشتركة
---	١٢٧ ٠٨٧		مخصص استكمال الاعمال
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 واستثمارات عقارية
(٧ ١١٤ ٧٢٧)	(١ ٤٠٥ ٩٥٩)		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 أرسدة دائنة أخرى
(١٢ ٤٣٥ ٢٦٣)	(٨ ٣٩٠ ٩٥٥)	(٣٦)	متحصلات من بنوك - تسهيلات ائتمانية
(١ ٣٧٤ ٢٧٩)	---		مدفوعات التزامات تمويل عقاري
(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 متكاملاً 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 اراضي البناء والزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشروط 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 ليتمثل 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 وغيرها، وذلك بغرض البيع أو التأجير أو الإدارة أو المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضي البناء والاراضي الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان 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 الرئيسي على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.

٥-١ يقع مقر الشركة في ١٧ 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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 والمنتجات 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 والتأجير في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر آبار 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 - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ 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 العامة اقامة وتشغيل المستشفيات وإدارتها من الناحية الاداريه فقط - اقامة القرى السياحيه والفنادق (الثابته) والموتيلات والانشطه المكمله او المرتبطه بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق المالية وكذا الاستشارات القانونية والاستشارات المتعلقة بالتقييم بمناسبة زيادة رأس المال والاستحواذ وكذا الاستشارات المالية عن الأوراق المالية لانشطة الشركات العامله فى مجال الأوراق المالية المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية).

- يجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول اعمالا شبيهة بأعمالها 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 لأحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات الساريه وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .

- مدة الشركه ٢٥ سنه تبءء من تاريخ القيد فى السجل التجارى.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامى 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.

٤- 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 الائتمانية 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 الحكيمة 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 او أصول ثابتة او عقارات محفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والأصول الثابتة والعقارات المحفوظ بها للبيع عند اتخاذ احكامها أخذت 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 على تقييم شروط وأحكام الترتيبات مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيم الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلي حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقد وتقوم بمحاسبة العقود كمعقود إيجار تشغيلية.

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

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

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الاعوية 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 الآتية:-

- 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 إيهما أعلى، عند تقييم القيمة المستخدمة يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى 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.

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

في حالة عكس خسارة الاضمحلال لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد 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 أحداث سابقة وإن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها في شكل يعتمد عليه.

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

في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كاصل إذا كان من المؤكد ان يتم استرداد المبلغ وإن قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

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

عقود التأجير - تقرير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للشركة ان تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير، وبالتالي فانها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد التأجير. ان معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يجب ان تدفعه الشركة لكي تقتض التمويل اللازم على مدى أجل 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 إلى 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 للاموال 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 الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات والأصول الثابتة المصنفة ضمن بند الأصول الثابتة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة.

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

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

الخسارة بإفتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض ، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة . تمثل احتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن احتمالية التعثر هي تقدير لإحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة ، ويشمل احتسابها 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 نشاطاً 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

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

الإجمالي (مليون دينار)	٢٠٢٢/١٧/٣١	٢٠٢١/١٧/٣١	٢٠٢٠/١٧/٣١	٢٠١٩/١٧/٣١	٢٠١٨/١٧/٣١	٢٠١٧/١٧/٣١	٢٠١٦/١٧/٣١	٢٠١٥/١٧/٣١	٢٠١٤/١٧/٣١	٢٠١٣/١٧/٣١	٢٠١٢/١٧/٣١	٢٠١١/١٧/٣١	٢٠١٠/١٧/٣١	٢٠٠٩/١٧/٣١	٢٠٠٨/١٧/٣١	٢٠٠٧/١٧/٣١	٢٠٠٦/١٧/٣١	٢٠٠٥/١٧/٣١	٢٠٠٤/١٧/٣١	٢٠٠٣/١٧/٣١	٢٠٠٢/١٧/٣١	٢٠٠١/١٧/٣١	٢٠٠٠/١٧/٣١	١٩٩٩/١٧/٣١	١٩٩٨/١٧/٣١	١٩٩٧/١٧/٣١	١٩٩٦/١٧/٣١	١٩٩٥/١٧/٣١	١٩٩٤/١٧/٣١	١٩٩٣/١٧/٣١	١٩٩٢/١٧/٣١	١٩٩١/١٧/٣١	١٩٩٠/١٧/٣١	١٩٨٩/١٧/٣١	١٩٨٨/١٧/٣١	١٩٨٧/١٧/٣١	١٩٨٦/١٧/٣١	١٩٨٥/١٧/٣١	١٩٨٤/١٧/٣١	١٩٨٣/١٧/٣١	١٩٨٢/١٧/٣١	١٩٨١/١٧/٣١	١٩٨٠/١٧/٣١	١٩٧٩/١٧/٣١	١٩٧٨/١٧/٣١	١٩٧٧/١٧/٣١	١٩٧٦/١٧/٣١	١٩٧٥/١٧/٣١	١٩٧٤/١٧/٣١	١٩٧٣/١٧/٣١	١٩٧٢/١٧/٣١	١٩٧١/١٧/٣١	١٩٧٠/١٧/٣١	١٩٦٩/١٧/٣١	١٩٦٨/١٧/٣١	١٩٦٧/١٧/٣١	١٩٦٦/١٧/٣١	١٩٦٥/١٧/٣١	١٩٦٤/١٧/٣١	١٩٦٣/١٧/٣١	١٩٦٢/١٧/٣١	١٩٦١/١٧/٣١	١٩٦٠/١٧/٣١	١٩٥٩/١٧/٣١	١٩٥٨/١٧/٣١	١٩٥٧/١٧/٣١	١٩٥٦/١٧/٣١	١٩٥٥/١٧/٣١	١٩٥٤/١٧/٣١	١٩٥٣/١٧/٣١	١٩٥٢/١٧/٣١	١٩٥١/١٧/٣١	١٩٥٠/١٧/٣١	١٩٤٩/١٧/٣١	١٩٤٨/١٧/٣١	١٩٤٧/١٧/٣١	١٩٤٦/١٧/٣١	١٩٤٥/١٧/٣١	١٩٤٤/١٧/٣١	١٩٤٣/١٧/٣١	١٩٤٢/١٧/٣١	١٩٤١/١٧/٣١	١٩٤٠/١٧/٣١	١٩٣٩/١٧/٣١	١٩٣٨/١٧/٣١	١٩٣٧/١٧/٣١	١٩٣٦/١٧/٣١	١٩٣٥/١٧/٣١	١٩٣٤/١٧/٣١	١٩٣٣/١٧/٣١	١٩٣٢/١٧/٣١	١٩٣١/١٧/٣١	١٩٣٠/١٧/٣١	١٩٢٩/١٧/٣١	١٩٢٨/١٧/٣١	١٩٢٧/١٧/٣١	١٩٢٦/١٧/٣١	١٩٢٥/١٧/٣١	١٩٢٤/١٧/٣١	١٩٢٣/١٧/٣١	١٩٢٢/١٧/٣١	١٩٢١/١٧/٣١	١٩٢٠/١٧/٣١	١٩١٩/١٧/٣١	١٩١٨/١٧/٣١	١٩١٧/١٧/٣١	١٩١٦/١٧/٣١	١٩١٥/١٧/٣١	١٩١٤/١٧/٣١	١٩١٣/١٧/٣١	١٩١٢/١٧/٣١	١٩١١/١٧/٣١	١٩١٠/١٧/٣١	١٩٠٩/١٧/٣١	١٩٠٨/١٧/٣١	١٩٠٧/١٧/٣١	١٩٠٦/١٧/٣١	١٩٠٥/١٧/٣١	١٩٠٤/١٧/٣١	١٩٠٣/١٧/٣١	١٩٠٢/١٧/٣١	١٩٠١/١٧/٣١	١٩٠٠/١٧/٣١	١٨٩٩/١٧/٣١	١٨٩٨/١٧/٣١	١٨٩٧/١٧/٣١	١٨٩٦/١٧/٣١	١٨٩٥/١٧/٣١	١٨٩٤/١٧/٣١	١٨٩٣/١٧/٣١	١٨٩٢/١٧/٣١	١٨٩١/١٧/٣١	١٨٩٠/١٧/٣١	١٨٨٩/١٧/٣١	١٨٨٨/١٧/٣١	١٨٨٧/١٧/٣١	١٨٨٦/١٧/٣١	١٨٨٥/١٧/٣١	١٨٨٤/١٧/٣١	١٨٨٣/١٧/٣١	١٨٨٢/١٧/٣١	١٨٨١/١٧/٣١	١٨٨٠/١٧/٣١	١٨٧٩/١٧/٣١	١٨٧٨/١٧/٣١	١٨٧٧/١٧/٣١	١٨٧٦/١٧/٣١	١٨٧٥/١٧/٣١	١٨٧٤/١٧/٣١	١٨٧٣/١٧/٣١	١٨٧٢/١٧/٣١	١٨٧١/١٧/٣١	١٨٧٠/١٧/٣١	١٨٦٩/١٧/٣١	١٨٦٨/١٧/٣١	١٨٦٧/١٧/٣١	١٨٦٦/١٧/٣١	١٨٦٥/١٧/٣١	١٨٦٤/١٧/٣١	١٨٦٣/١٧/٣١	١٨٦٢/١٧/٣١	١٨٦١/١٧/٣١	١٨٦٠/١٧/٣١	١٨٥٩/١٧/٣١	١٨٥٨/١٧/٣١	١٨٥٧/١٧/٣١	١٨٥٦/١٧/٣١	١٨٥٥/١٧/٣١	١٨٥٤/١٧/٣١	١٨٥٣/١
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------

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	
جنية مصري	جنية 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 مرسيليا 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	(٤٧)	إجمالي إيرادات الفندق
١٦ ٤٩٨ ٢٧٥	٢٠ ٨١٩ ٧٠٧		إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسي
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 مرسيليا 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 وإشراف هندسي
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 استرداد 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 ومرتبات
٤ ٧٧٠ ٢٤٧	٤ ٨٧٩ ٣٩٥	(٢٠)، (١٦)	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 ولكراميات
٦ ٣١٩ ٠٦٢	٤ ٥٤٦ ٢٦٩		أخرى
٣٨ ٠٥٩ ٠١١	٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩		

١١- مصروفات أخرى

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

١٢- مصروفات / إيرادات تمويلية

١-١٢ تكاليف تمويلية

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

٢-١٢ إيرادات تمويلية

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

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

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

١٤- ضريبة الدخل

--	٩٢٦ ٣٩٨	ضريبة التوزيعات
٦ ٢٥١ ٧٥٩	٧ ٣٩٠ ٨٩٩ (١-١٤)	الضريبة المؤجلة
٤ ٧٥٥ ٤٦٣	٣ ٥٥٨ ٢٢١	ضريبة الدخل
١١ ٠٠٧ ٢٢٢	١١ ٨٧٥ ٥١٨	

١٤-١ أصول، والتزامات الضرائب المؤجلة

أ) الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة المثبتة

٢٠٢١	٢٠٢٠	
صافي	جنيه مصري	
التزام	المعترف بقائمة	
جنيه مصري	الأرباح أو الخسائر	
٢٠٢١	٢٠٢٠	
٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٣٧ ٢١٨ ٣١١	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي
٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٣٧ ٢١٨ ٣١١	الضريبة المؤجلة عن العام
٢٠٢٢	٢٠٢١	
صافي	جنيه مصري	
التزام	المعترف بقائمة	
جنيه مصري	الأرباح أو الخسائر	
٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي
٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨	٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	الضريبة المؤجلة عن العام

ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالي: -

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

لم يتم إثبات 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	
جنية مصري	جنية 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 الاملاكات
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 (جنيه)
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	متوسط الأسهم في نهاية العام (سهم)
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

١٧- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
--	٣٧١ ٧٠٠
--	٣٧١ ٧٠٠

مشروعات تحت التنفيذ

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

الشكل القانوني	نسبة المساهمة	نسبة المسدد من قيمة المساهمة	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%	جنيه مصري
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي ش.م.م	١,٥٨	١٠٠	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨
			١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨
بخصم:				
الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة				
			(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)
			--	--

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:

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية	٦٦ ٣٤٦ ٣٢٩	٥٦ ٣٤٨ ٢٠٥
مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة	٣٨ ١٠٤ ٢١١	٣٥ ٧٠٠ ٩٦٠
مشروع جولدن يارد (العاصمة الإدارية الجديدة) (٢١)	--	٢١٩ ١٦٩ ١٨٢
مشروع كاسكاديا	٦٥ ٢٢٨ ١٢٢	٦١ ٦٧٠ ١٢٢
مشروع بلوباي - العين السخنة	--	٩ ٦١١ ٧٧٦
مشروعات أخرى	١٦٢ ٨٧٣ ٣٢٢	١٨١ ١٤٨ ٢٦٠
مرسيليا بيتش (٥)	١٣٧ ٦٠٣ ٣٨٩	--
	٤٧٠ ١٥٥ ٣٧٣	٥٦٣ ٦٤٨ ٥٠٥

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	مؤجرة للغير*	تجهيزات	الاجمالي
التكلفة	حنيه مصري	حنيه مصري	حنيه مصري	حنيه مصري
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
<u>مجمع الإهلاك</u>				
في أول يناير ٢٠٢٢	--	١٧.٥٥٠.٢٧٦	٢.٩٧٦.٧٧٧	٢٠.٥٢٧.٠٥٣
إهلاك العام	--	٣.٧٢٣.٤٥٧	٥٣٥.٢٨١	٤.٢٥٨.٧٣٨
إستبعادات مجمع الإهلاك	--	(٨٣٩.٢٧٨)	--	(٨٣٩.٢٧٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	٢٠.٤٣٤.٤٥٥	٣.٥١٢.٠٥٨	٢٣.٩٤٦.٥١٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٩.٦٨٨.٧٧٩	٣.٣٤٩.٧٨٥	١٨٦.١٢٢.٢١٣
<u>التكلفة</u>				
في أول يناير ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٥٤.٤٤٣.١٩٩	٥.١٦٥.٤٦٤	١٦٢.٦٩٢.٣١٢
الإضافات خلال العام	--	١٩.٢٢١.٦٦٨	٣.٧٦٦	١٩.٥٢٩.٢٨٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٧٣.٠٨٠	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
<u>مجمع الإهلاك</u>				
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 الاستثمارات العقارية مع إعادة إستجارها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٥).

- تبلغ القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مبلغ ٢٧٢ ٨٨٨ ٥٦٦ حنيه مصري 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 شاعلي سيدي عبد الرحمن (قرية هدير) بيتش ٤		--	١٤٩٩١٠٦
السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	١٥٨٠٠٣٥٤	٤٩٠٥٠٤٢٣
شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	٢٥٥٢٣٥٠٢	٨٧٧٢٤٩٧٨
		٤١٣٢٣٨٥٦	١٣٨٢٧٤٥٠٧
بخصم			
المستحق خلال عام		(٤١٣٢٣٨٥٦)	(٥٠٥٤٩٥٢٨)
		--	٨٧٧٢٤٩٧٩

- 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 وأوراق القبض	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
أوراق القبض *	١٨٢٢١٤٢٦٨	١٥١٧٥٨٣٤٨
إجمالي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	٣٧٠٥٨٢٣٧٧	٣٥٥٦٩٢٥١٥
بخصم:		
عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل *	(٥٤٥١٥٤٩٣٨)	(٤٤٢٦٨٠٨٣٩)
صافي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)	٧٦٤١٧٠٧	٦٤٧٧٠٠٢٤

- * 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 رقم 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 الجميعي بصفته رئيس اتحاد شاعلي 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 الموضوعة 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	مصرفات 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)	بخصم:
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 على المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتامد 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 الإفصاح 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 باعتماد 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	طبيعة	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	خلال العام	التعامل	رقم
٨.١١ ٩٦٥	٦.١٣ ٢٤٤	(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 اهداف 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 رباد 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. عقود المعاوضة التي أبرمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢١ فقد وافقت على التصريح لمجلس إدارة الشركة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢٢.

* تقوم شركة مرسيليا ببيتش للاستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنزلة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا ببيتش 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 والتفنية لاستخراج التراخيص الخاصة بالمشروع.

٢٧- النقدية وما فى حكمها

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
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	
		خصم:
(١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩)	(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢	صافى النقدية وما فى حكمها فى آخر العام لأغراض إعداد التدفقات النقدية

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

- تم الأنصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة لأصول المالية بالإيضاح رقم (٢٩).

٢٨- مخصصات

٢٨-١ مخصص استكمال أعمال *

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

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

٢٨-٢ مخصصات

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 والتقدير غير 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	(٢٢)(٢٥)	عملاء وأوراق قبض وإرصدة مدينة أخرى
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٧ ١٥٢ ١٨٦	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩٦٤ ٥٦١ ٤٩١	١ ٠٨٢ ٨٤١ ١٩٦		
الالتزامات المالية			
١ ٠٩٢ ٦٠٤ ٠٥٣	١ ١٦٦ ٦٥٠ ٩١٧	(٣٣)،(٣٢)،(٣١)	موردون وأوراق دفع وإرصدة دائنة أخرى
٩٤ ٥٥٤ ٨٩٦	٢٥٤ ٧٦٦ ٦٥٨	(٣٥)،(٣٦)	التزامات عقود الإيجار
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	(٢-٢٦)	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 مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٦١ ٦٢٧ ١٢٢ جنية مصري) 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
دولار أمريكي	(٩٤ ١٤٥)	(٩٤ ٢٨٣)
	(عجز)	(عجز)

٢- مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية

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

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

٣- خطر السعر

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات.
سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة.

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

(ب) خطر الائتمان

التعرض لخطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان 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
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	٧ ٦٤١ ٧٠٧	(٢٢)
٤٤٢ ٦٨٠ ٨٣٩	٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	(٢٢)
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٧ ١٥٢ ١٨٦	(٢٦-١)
٣٤٠ ١١١ ٢٠٥	٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	(٢٥)
١٢٩ ٢٣٧ ١٨١	٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	(٢٧)
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 والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة العليا التي وضعت إطارًا مناسبًا 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 المتبقى للشركة لالتزاماتها المالية غير المشقة مع فترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التفتقات النقدية المخصصة للالتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتفتقات النقدية التعاقدية الأساسية المخصصة:

القيمة الدفترية جنبه مصري	الاجمالى جنبه مصري	٢-٥ سنوات او اكثر جنبه مصري	١-٢ سنوات جنبه مصري	اقل من سنة جنبه مصري	الاستحقاقات التعاقدية للتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١ ١١١ ٦٣٠ ٦٥١	١ ١١١ ٦٣٠ ٦٥١	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	—	٨٣٥ ٥٥١ ٥٥٠	دائتور وارصدة دائنة أخرى
٧ ٦٤١ ٢٩٧	٧ ٦٤١ ٢٩٧	—	١ ٢٧٠ ٨٢٨	٦ ٣٧٠ ٤٦٩	التزامات عن محفظة تمويل عقاري
٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٩٤ ٦٧٢ ٢٤٣	١١٠ ٩٨٩ ٤٧١	١٥٢ ٤٦٩ ٠٥٢	أوراق الدفع
٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٦٥ ٦٨٨ ٣٣٣	٥ ٠٦٨ ٥٨٣	٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١	عملاء دفعات حجز
١٨٩ ٥٢٥ ٩٣١	١٨٩ ٥٢٥ ٩٣١	١٢٤ ٤٤٦ ٩٥٠	٦٤ ٥٣٢ ٨٨١	٥٤٦ ١٠٠	التزامات عقود تأجير
١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	—	—	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٣ ٥٨٩ ١٧٥	١٣ ٥٨٩ ١٧٥	—	—	١٣ ٥٨٩ ١٧٥	دائتور قري
١١٨ ٧٠١ ٢٣٦	١١٨ ٧٠١ ٢٣٦	—	٥٢ ٨٤٧ ٢٧٩	٦٥ ٨٥٣ ٩٥٧	التزامات أخرى
٢٤٣ ٥٦٣ ٤١٨	٢ ٤٣٥ ٦٣٤ ٤١٨	٥٦٠ ٨٨٦ ٦٢٧	٢٣٤ ٧٠٩ ٠٤٢	١ ٦٤٠ ٠٣٨ ٧٤٩	الاجمالى

القيمة الدفترية جنبه مصري	الاجمالى جنبه مصري	٢ الى ٥ سنوات واكثر جنبه مصري	١ الى ٢ سنوات جنبه مصري	اقل من سنة جنبه مصري	الاستحقاقات التعاقدية للتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩٩٧ ٣٥٧ ٠٠٥	٩٩٧ ٣٥٧ ٠٠٥	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	—	٦١٤ ٦٥١ ٩٨٦	دائتور وارصدة دائنة أخرى
٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٢٧ ٩٦٢ ٧٢٢	١٤ ٧٩٢ ٥٧٠	٥١ ٤٥٩ ٧٤٣	التزامات عن محفظة تمويل عقاري
٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣	٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣	٧٤ ٥٢٩ ٢٥٥	٢٣ ١٧٥ ٤٦٧	٣٩٠ ٥٤٠ ٧٦١	أوراق الدفع
٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	١١١ ٤٢٨ ٧٢١	٢٧٢ ٢٤٣ ٤٩٠	١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢	عملاء دفعات حجز
٩٤ ٢٦٧ ٧٤٢	٩٤ ٢٦٧ ٧٤٢	٢٧ ٩٦٢ ٧٢٢	١٤ ٧٩٢ ٥٧٠	٥١ ٥١٢ ٤٥٠	التزامات عقود تأجير
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	—	—	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٦ ٦٣٤ ٥٥٨	١٦ ٦٣٤ ٥٥٨	—	—	١٦ ٦٣٤ ٥٥٨	دائتور قري
١٢٢ ١٠٨ ٠٣٦	١٢٢ ١٠٨ ٠٣٦	—	٦٨ ٩٤٠ ٦٠٠	٥٣ ١٦٧ ٤٣٦	التزامات أخرى
٢ ٤٧٣ ٩٧٢ ٥٥١	٢ ٤٧٣ ٩٧٢ ٥٥١	٦٢٤ ٥٨٨ ٤٣٩	٣٩٣ ٩٤٤ ٦٩٧	١ ٤٥٥ ٤٣٩ ٤١٥	الاجمالى

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 بأنظمة المدخلات الهامة غير الجذرية بالملاحظة وتعديلات التقييم. اذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث ، مثل عروض أسعار الوسيط أو 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 التي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.
- عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى الأول: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة مدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام اما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
- المستوى الثالث: مدخلات الأصل أو الالتزام التي لا تستند الى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة) إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات حيث انه مهم للقياس بأكمله.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير .

يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصاً أي تعديلات ائتمانية مقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للالتزامات المالية غير المتداولة مقاربة لقيمتها 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:

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
---	---	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

١-٣١ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - قصيرة الأجل

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 لوجدهاتهم 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 الجميعي 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 الجميعي بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الأرصدة المستحقة لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن وإعادة جدولة لباقي الرصيد المستحق بالإضافة الى رصيد أوراق الدفع المستحقة للأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والبالغ ١٩٠ مليون جنيه والمدرج بأوراق الدفع.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 بإبرام 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 للاستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) بمساحة ٤١,٩٩ فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.

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

٣١- ٢ دائنون وارصدة دائنة أخرى- طويلة الاجل

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

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

٣٢- مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٨١ ٠٩٧ ٢٩٦	٦٨ ٢٥٣ ٣٨٦	موردون ومقاولين
١٦٦ ٠٢٦ ٨٢٣	٤١٢ ٨٣٣ ٧٨٧	أوراق دفع
٥٤٧ ١٢٤ ١١٩	٤٨١ ٠٨٧ ١٧٣	(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 *
		يخصم:
(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 في	الرصيد قصير الأجل	الرصيد طويل الأجل	
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٨ ٨٣٧ ٦٨١	(٣٧٨ ٠٨٠ ٧٦٥)	٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	عملاء دفعات حجز
٤٤٨ ٨٣٧ ٦٨١	(٣٧٨ ٠٨٠ ٧٦٥)	٧٠ ٧٥٦ ٩١٦	

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
			يضاف:
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	(٢٠)، (١٦)	عقود مبرمة خلال العام
١١٩ ٤٨٨ ٩٦٨	٢١٧ ٤٧٨ ٣٥٣		
			يخصم:
(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 الأجل

شركة مرسيليا المصرية الخابجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

قيمة القسط الدوري	قيمة الشراء في نهاية العقد	مدة العقد	رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير (الالتزام بدون فائدة)	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي	إجمالي عقود التأجير التمويلي (شامل الفائدة التمويلية)	تاريخ العقد	عقود التأجير التمويلي
حسابه مصري	حسابه مصري	شهر	حسابه مصري	حسابه مصري	حسابه مصري	حسابه مصري	حسابه مصري	حسابه مصري		
٦٩٤ ٢١٣	١	٦٠	١١ ٢١٥ ٣٧١	(٥٨٣٤ ٨٣٢)	١٧ ٠٥٠ ٢٠٣	٦٤ ٧٥٠ ٣١٢	(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	٧٨ ٧٥٠ ٣١٢	٢٠٢٠/٢/١٩	المعد رقم (١)
٢٢٣ ٤٢٦	١	٦٠	٤ ٧٦٩ ٥٥٦	(١ ٧٥١ ٣٤٢)	٦ ٥٢٠ ٨٩٨	١٥ ٠٢٢ ٧٩١	(٣ ٣٤٧ ٣٤٥)	١٨ ٣٧٠ ١٣٦	٢٠٢١/٣/١١	المعد رقم (٢)
٩١ ٤٣٢	١	٣٦	١ ٤٨٤ ٩٧٥	(٧٢٩ ٣١٢)	٢ ٢١٤ ٢٨٧	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	(٦٩٠ ٧٦٨)	٣ ٢١٠ ٧٦٨	٢٠٢٢/٩/١٥	المعد رقم (٣)
١٠٠٩ ٠٧١	٣		١٧ ٤٦٩ ٩٠٢	(٨ ٣١٥ ٤٨٦)	٢٥ ٧٨٥ ٣٨٨	٨٢ ٢٩٣ ١٠٣	(١٨ ٠٣٨ ١١٣)	١٠٠ ٣٣١ ٢١٦		يتم استئجار عقارى
٢١٧ ٨٥٢	١	٦٠	٤ ٦٤٨ ٤٥٥	(١ ٧٠٥ ٥٧٠)	٦ ٣٥٤ ٠٢٥	١٤ ٦٤٣ ٩٧٨	(٣ ٢٦٢ ٩٤٦)	١٧ ٩٠٦ ٩٢٤	٢٠٢١/٣/١١	المعد رقم (٤)
١٧٨ ٤٩٢	١	٦٠	٣ ٨٠٨ ٧١٩	(١ ٣٩٧ ٥٦٧)	٥ ٢٠٦ ٢٨٦	١٧ ٩٢٩ ٤٤٧	(٢ ٦٧٣ ٧٧١)	٢٠ ٦٠٣ ٢١٨	٢٠٢١/٣/١١	المعد رقم (٥)
١ ١٥١ ٠٨٣	١	٦٠	٣٣ ٤٤٥ ٩٢٦	(٧ ٢١٧ ٨٨٩)	٤٠ ٧١٣ ٨١٥	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٨ ٧٤٦ ٢٢٠)	٦٣ ٧٤٦ ٢٢٠	٢٠٢٢/٤/٢٩	المعد رقم (٦)
٧٢٦ ٧٤٥	١	٦٠	٢١ ٤٧٩ ٩٤٤	(٣ ٩٩١ ٦٧٣)	٢٥ ٤٧١ ٦١٧	٢٧ ٩٤٧ ٩٧٩	(١٤ ٠١٨ ٤٨١)	٤١ ٩٦٦ ٤٦٠	٢٠٢٢/٧/١٩	المعد رقم (٧)
٥٢٩ ١٥٥	١	٦٠	١٥ ٦٣٩ ٩٢١	(٢ ٩٠٦ ٤٠٦)	١٨ ٥٤٦ ٣٢٧	٢٠ ٣٤٩ ٤٠١	(١٠ ٢٠٧ ٠٩٩)	٣٠ ٥٥٦ ٥٠٠	٢٠٢٢/٧/١٩	المعد رقم (٨)
٢١٩ ٦٥٧	١	٦٠	٦ ٩٥١ ٤٩٥	(١ ١٤٢ ٠٢٣)	٨ ٠٩٣ ٥١٨	٨ ٤٧٤ ٠٠٠	(٤ ١٧٩ ٨٢٠)	١٢ ٦٥٣ ٨٢٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	المعد رقم (٩)
٥٦٣ ٦١٧	١	٦٠	١٧ ٨٢٢ ٥٣٧	(٢ ٩٢٧ ٩٦٩)	٢٠ ٧٥٥ ٥٠٦	٢١ ٧٢٦ ٠٠٠	(١٠ ٧١٦ ٣٦٠)	٣٢ ٤٤٢ ٣٦٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	المعد رقم (١٠)
٥١٣ ٢٤٣	١	٦٠	١٦ ٢٤٢ ٥٧٧	(٢ ٦٦٨ ٤٠٦)	١٨ ٩١٠ ٩٨٣	١٩ ٨٠٠ ٠٠٠	(٩ ٧٦٦ ٣٢٠)	٢٩ ٥٦٦ ٣٢٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	المعد رقم (١١)
٤ ٠٩٩ ٣٩٤	٨		١٢٠ ٠٣٩ ٥٧٤	(٢٤ ٠٠٧ ٥٠٣)	١٤٤ ٠٤٧ ٠٧٧	١٧٥ ٨٧٠ ٨٠٥	(٧٣ ٥٧١ ٠١٧)	٢٤٩ ٤٤١ ٨٢٢		
٥ ١٠٨ ٤٦٥	١١		١٣٧ ٥٠٩ ٤٧٦	(٣٢ ٣٢٢ ٩٨٩)	١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥	٢٥٨ ١٦٣ ٩٠٨	(٩١ ٦٠٩ ١٣٠)	٣٤٩ ٧٧٣ ٠٣٨		الإجمالي

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

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

قامت الشركة بقياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، تم 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 والبدروم 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 البدروم والأرضي (الرابع فوق البدروم 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 وأول 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 وإنشاءات وتجهيزات المول التجاري والسكني 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) بالدور 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) بالدور 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 بمرسيليا 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 بمرسيليا 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 والتزامات عقود التأجير

١-٣٦ أصول حق استخدام

يتمثل حق الاستخدام في إيجار مقرات للبيع 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
		الإستهلاك
--	(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 التزامات عقود الإيجار

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٠٦٠ ٥١٦	٧ ٣٣٩ ٧٣٢	إجمالي التزامات عقود التأجير غير المخصصة
(٦٥٤ ١٣٤)	(١ ٧٧٢ ٧١٥)	الفوائد على التزامات عقود التأجير
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٥ ٥٦٧ ٠١٧	صافي القيمة الحالية لإجمالي الالتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام

بضائف:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٨١ ٢٧٠	٢٠٧ ٩٦٩	مصاريف تمويلية
--	٨٣ ٠٢٨	فروق عملة
٤ ٩٨٧ ٦٥٢	٥ ٨٥٨ ٠١٤	

بخصم:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	(٥٥ ٨٨٤)	تسويات
(٢ ٣٤٧ ٦٦٦)	(٢ ٢٠٢ ٦٨٨)	المسدد خلال العام
٢ ٦٣٩ ٩٨٦	٣ ٥٩٩ ٤٤٢	الرصيد

بخصم:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢ ٠٩٨ ٦٤٧)	(١ ٢٤٩ ٩٨٧)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
٥٤١ ٣٣٩	٢ ٣٤٩ ٤٥٥	الجزء غير المتداول من التزامات 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 جنبه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنبه مصري
الرصيد في أول العام	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	٢٨ ٤٦٧ ٥١٥
يخصم:		
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	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢
يخصم:		
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

١-٣٧ عقد شركة تمويل للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	إجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	مصرفات أخرى	الضمانات المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
٢٠١٩/٠٥/٢٧	جنبه مصري	جنبه مصري	جنبه مصري	جنبه مصري	جنبه مصري	جنبه مصري
٢٠١٩/٠٥/٢٧	٣١ ٦٨٨ ١٤٠	(٨ ٢٦٨ ٠٥٣)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٤٦٨ ٤٠١)	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	٢١ ٣٦٧ ٢٧٩
	٣١ ٦٨٨ ١٤٠	(٨ ٢٦٨ ٠٥٣)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٤٦٨ ٤٠١)	(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 الاسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ١ ٥٨٤ ٤٠٧ 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

الضمانة المالية

القيمة الحالية

لدى شركة

المحفظه

العربي الافريقي

التمويل

للتمول العقاري

(العقارى)

جنيه مصري

جنيه مصري

١٢ ٩٧٣ ٣٤٣

١٥ ٧٤١ ٢٤٥

٣ ١٢٥ ٤٥٧

٣ ٦٨٥ ٢٩٨

٩ ٣٣٦ ٧٣٧

١١ ١٠٢ ٧٥٧

٦ ٤٤٢ ٥٧٤

٧ ٦١٥ ٢٠٤

٣١ ٨٧٨ ١١١

٣٨ ١٤٤ ٥٠٤

(٥ ٤٣١ ٤٠٣)

(١٢ ١٦١ ١٨٣)

٢١ ٢٥٦ ٧٨٠

٤ ٨٨٢ ٩٢٦

١٤ ٢٣٨ ٠٢٥

٩ ٩٢٧ ٩٥٦

٥٠ ٣٠٥ ٦٨٧

٢٠ ١٩/١٠/١٦

٢٠ ١٩/١٠/١٦

٢٠ ١٩/١٠/٢٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

٢٠ ١٩/١١/١٧

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 الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٢٥ ٢٣٨ ١٤ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧٥٧ ١٠٢ ١١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٦٥ ٥٢٣ ١ جنيه مصري (إيضاح 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 الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٩٥٦ ٩٢٧ ٩ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٠٥ ٦١٥ ٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠٢ 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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٣٩ ٣٨٣ ٢٣٥	٣٣ ٥٧٢ ٩٧٦	(٣٦)، (٣٥)	التزامات عقود تأجير
٩ ٧٢٤ ٤١٥	٦ ٣٧٠ ٤٦٩	(٣٧)	التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
٤٩ ١٠٧ ٦٥٠	٣٩ ٩٤٣ ٤٤٥		الرصيد

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 جنيـه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيـه مصري
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 للعقد 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 بالدائنين 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:

جنيه مصري

١٠.٠٠٠.٠٠٠

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

بضائف:

١٠.٠٠٠.٠٠٠

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

٣٠.٠٠٠.٠٠٠

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

١٠٠.٠٠٠.٠٠٠

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

٢١٠.٠٠٠.٠٠٠

- 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 التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١.

١٤٠.٠٠٠.٠٠٠

- 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 التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.

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 أسمي كما يلي:

جنيته مصري

١.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر الاصل 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 التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١ ٢٨.٨٠٠.٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٨٩٥) بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقد تم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ ٣.٠٢٤.٠٠٠

١٠٣.٨٢٤.٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيته
الأستاذ/ياسر علي رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٣٥.٥٤١.٨٥٠	٣٥.٥٤١.٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٣٠.٨٥٥.٩٢٧	٣٠.٨٥٥.٩٢٧
شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسؤولية محدودة"	مصري	١٩,٢٦%	١٩.٩٩٦.٩٥٧	١٩.٩٩٦.٩٥٧
مساهمون آخرون	مصري	١٦,٧٩%	١٧.٤٢٩.٢٦٦	١٧.٤٢٩.٢٦٦
		١٠٠%	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠

- وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة الغير العادية المنعقدة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ فقد تقرر الموافقة على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم الموزع عليها رأس المال ٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠ سهم بدلاً من ١٠٣.٨٢٤.٠٠٠ سهم، وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة على قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمقيد البالغ ١٠٣.٨٢٤.٠٠٠ جنيه مصري موزعاً علي عدد ٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠ سهم.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣-٤٠ رأس المال المدفوع

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

جنيه مصري

١ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

بإضاف:

- الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨. ٤ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠
- 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 ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠
- 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 ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠
- 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 ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠
- 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 ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠
- 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 ٨ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠
- 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 ٠ ٢٤ ٠ ٠ ٠ ٠

١٠٣ ٨٢٤ ٠ ٠ ٠ ٠

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	
٤٩٠٤٨٣٠	٥٥٣١٠٨١	الرصيد
٤٩٠٤٨٣٠	٥٥٣١٠٨١	

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

١-٤١ أثر التطبيق المبذول 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- شكايات أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تبلغ قيمة الشكايات 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 الشكايات 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	شكايات اجلة اقساط صيانة
١٧٩ ٩٨٣ ٥١٦	٤٤٠ ٥١٢ ٨٦٨	شكايات 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	شكايات طويلة الاجل
		شكايات قصيرة الاجل

* بخلاف ما نكر أعلاه يوجد شكايات 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 الشكايات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) مبلغ ٦٠٣ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٤٠٤ 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 إخطار الشركة بنموذج (١٩) ضرائب بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٥ متضمن فروق فحص بلغت ٤٠ مليون جنيه وقد قامت الشركة بالاعتراض وتحویل 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 يتم 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 للتقدم 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 ٢ ٩٩١ ٦٦٥ 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) مرتببات بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحویل 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 بضرائب المبيعات (القيمة المضافة) حيث أن نشاطها التطوير العقاري وهو ليس من الأنشطة الخاضعة لتلك الضريبة.

رابعاً: ضريبة الدمغة

- تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٣ وسداد المستحقات الضريبية عليها.

- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليها وكانت نتيجة الفحص مبلغ ٤,٨ مليون جنيه مصري وتم الطعن على هذه الضريبة وجارى نظر الطعن باللجنة الداخلية.

- تم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٨ و ٢٠١٩ وقد بلغت الضريبة من واقع النماذج مبلغ ٥,٩ مليون جنيه مصري وتم الطعن عليها وجارى 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 يلى 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 المراتب 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 حتي 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 حتي تاريخه.

ثالثاً: الضريبة علي 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 - الإلتزامات التعاقدية

بلغت الإلتزامات 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 مرسيليا بيتش للاستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الإدارة 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.

٣ - أصول والتزامات التشغيل

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

٣ - قائمة الأرباح او الخسائر

١٣ ٠٦٧ ٧٥٦	٢١ ٠٣٦ ٢٨٣	(٧)	إجمالي الإيرادات
(١٠ ٠٥٨ ٠٦٤)	(١٢ ٠٢٧ ٧٣١)	(٨)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
٣ ٠٠٩ ٦٩٢	٩ ٠٠٨ ٥٥٢		
(٥٢٢ ٧١٠)	(٨٤١ ٤٥١)	(٨)	احتياطي دعاية وإعلان
(٣٩٢ ٠٣٣)	(٦٣١ ٠٨٨)	(٨)	احتياطي الاستبدال والتجديد
(٨٨٣ ٨٧٣)	(١ ٩٢٢ ٤٧٧)	(٨)	أتعاب شركة الإدارة
١ ٢١١ ٠٧٦	٥ ٦١٣ ٥٣٦		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 الإتفاق على قيام شركة نماء مصر للتوريدات على مشاركة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري من خلال تنفيذ كافة الأعمال المتبقية من مشروع أبراج الوفاء لضباط الشرطة بالقليوبية منفرداً والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتريب البحري - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجاري على كامل سطح الأرض ويعطوه عد ثمانى أبراج منها عدد واحد برج إداري وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجديدة عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثاني تجاري 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 بالجنه 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 كبند مستقل ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 وإنعقال
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 فإنه يتم احتساب إهلاك منفصل له.
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 الإنتهاء 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 المالي الا اذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأى من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب- الاهلاك

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

السنوات

٥٠

١٠

الأصل

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 مباشرة إلى اقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئياً بسعر المعاملة.

٢- التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي بقياسه 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 الإدارة بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة 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 مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:-

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الإدارة يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير مسدد).

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

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر المذكورة أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية. عند الاعتراف الأولي، للشركة إمكانية الاختيار بشكل لا رجعة فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

إن السياسات المحاسبية المتعلقة بالتطبيق متشابهة مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة، باستثناء السياسة المحاسبية التالية والتي أصبحت سارية 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 خارجية 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 يتماشى 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. تُعرف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقد 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 للإلغاء 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 - إن وجدت
تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة - إن وجدت
يتم قياس هذه الأصول لاحقًا 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 - إن وجدت
يتم قياس هذه الأصول لاحقًا 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 مطلقًا إلى قائمة الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - إن وجدت
يتم قياس هذه الأصول لاحقًا 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 والكماسب 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 كمحتفظ 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 لاحقًا 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 التعاقد لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقوم 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

تستعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء منته 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 المتكبدة) في قائمة الأرباح أو الخسائر.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الأصل المالي والالتزام المالي وإظهار المبلغ الصافي في قائمه المركز المالي عندما، فقط عندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أنه 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 والإنشاءات 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 المباعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، ويتم قيد الأعمال تحت التنفيذ بالقوائم المالية المجمعة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية 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 الإيجار التشغيلي لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الأراضي. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزامات وتكلفة التمويل. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الأصول وتكلفة التمويل على قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى فترة التأجير لتحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقى للالتزام لكل عام. يتم استهلاك حق الاستخدام الأصل على العمر الانتاجي الأقصر للأصل ومدة الإيجار على أساس القسط الثابت.

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

تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلي :

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام عقود الإيجار
 - أي مدفوعات إيجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة
 - أي تكاليف مبدئية مباشرة
 - تكاليف الاستعادة
- يتم القياس اللاحق أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك.
- تتضمن التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:
- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة) ، ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة
 - مدفوعات الإيجار المباشرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل
 - المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
 - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
 - مدفوعات غرامات انتهاء عقد الإيجار ، إذا كانت مدة الإيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الإيجار بأستخدام معدل الاقتراض الإضافي ، والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

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

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

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

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

٣- الأصول المؤجرة

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

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

٤- مدفوعات التأجير

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية في الأرباح أو الخسائر علي أساس القسط الثابت علي مدي فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير، علي 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 علي الرصيد المتبقي من الالتزام.

٤٨- ١٢ الاضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للآتي :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - الأصول الناشئة عن العقد.
- تقيس الشركة خسارة الاضمحلال بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدي عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعه لمدته ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة في تاريخ القوائم المالية.
 - أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الإقرار الأولي.
 - دائما ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساو لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.
 - عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الإقرار المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
 - تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفرته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

- من غير المحتمل أن يدفع المقرض إلتزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فتره أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساويا للتعريف المفهوم عالميا لـ "درجة الإستثمار"
- الخسائر الائتمانية المتوقعه على مدي عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعه التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة 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 بالقيمة العادله من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الإئتمانية. يعتبر الأصل المالي "إضمحل ائتمانياً"،

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

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

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

عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم الخسائر للأصول المالية 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 الخساره على قائمه الأرباح او الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 كالالتزام 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 للنقود 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 علي التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من التزامات الأداء.

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

نفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات علي 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 لإلتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات علي مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

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

تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.
إن تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٨) تتطلب من الإدارة إستخدام الأحكام التالية:-

إستيفاء إلتزامات الأداء

يجب علي الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بإلتزامات الأداء علي مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطيقة المناسبة لإثبات الإيرادات ، قدرت الشركة أنه وبناءاً علي 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 حتي تاريخه.

وفي هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات علي 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 علي 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 إلتزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة علي الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.
بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ أدى إلى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة إلتزام الأداء في العقود مع العملاء

أختارت الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة علي التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيرادات علي مدى زمني، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناءً علي جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الإلتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشمل علي 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 تطبيق الطريقة اتساق خلال العقد ولأنواع مماثلة من العقود.

مكون التمويل الهام

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

الاعتراف بالإيراد

أ- مبيعات العقارات والأراضي

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية والأراضي المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات 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 بالاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وانتقال السيطرة له، هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق.
- ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يساوي سعر الفائدة السائدة بالدولة عند التعاقد.
- تستخدم الشركة استثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستسلمة من العملاء، هذا بالمبلغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة أو الدفعة سنة أو أقل.

ب- 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 إلى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة، ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الإقرار بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو 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 الانتاجي المقدر له وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على الأصل وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الاقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معداً للاستخدام.

ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملين والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر 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، ويتمثل 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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤٨-١٨ الاحتياطات

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

٤٨-١٩ التقارير القطاعية

يتمثل القطاع في عنصر قابل للتمييز في الشركة ويشارك في تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات مرتبطة ببعضها البعض (قطاع النشاط)، أو تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) والتي تخضع لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك التي 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 يلي من قيم التغيرات في عناصر الأصول والإلتزامات التي لا تمثل زيادة نقدية وفيما يلي بيان بالمعاملات غير النقدية المشار إليها بعاليه:-

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

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 التتيتمت 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، وإن مجلس الإدارة قد دعا السيد العضو المنتدب السابق للحضور لجلسات مجلس الإدارة للرد بالإفادة عن تلك التصرفات والمصروفات المالية المنسوبة اليه ولم يحضر تلك الاجتماعات مما حدا بالمجلس الى إحالة الموضوع للجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، وقد اتخذت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:

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

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

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

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

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 بناءً علي ظروف العرض والطلب، وبناءً علي ذلك أخذ سعر صرف الدولار الأمريكي بالارتفاع في مقابل الجنيه المصري، مما أدى إلي زيادته من ٢٤,٦٣ جنيه مصري إلي حوالي ٢٩,٦٣ جنيه مصري في نهاية يوم ١١ يناير ٢٠٢٣، هذا وسوف يؤدي ارتفاع سعر صرف الدولار الأمريكي في مقابل الجنيه المصري إلي زيادة مبلغ فروق ترجمة 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.