

شركة مرسيليا المصرية الخالجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

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

١٢ شارع نوح أفندى / الفراطة
المنقرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

حازم حسن

أساس ابداء الرأي المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاحات أرقام (٢٧) و (٥١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، يتضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ 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 غير المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي الغير مجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتنفقاتها النقدية غير المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

فارس عامر امام عامر

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

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣

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

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

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

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

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

رئيس مجلس الإدارة
/أ/ سامى عبد الرحيم فتاح



المدير المالي
/أ/ محمد سامى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	صافي أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع	إيضاح رقم	
خليفة مصري	خليفة مصري	خليفة مصري	خليفة مصري	خليفة مصري		
١٠٥٥١٧٠٢٥٩	١٩٨٩٧٠٣٢٤	٩٧٥٩٩٧١	٣٩٠٩٩١٤	٧٢٠٠٠٠٠٠٠	(٥-٤٢)	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
(٨٠٠٢٢٦٣)	--	(٨٠٠٢٢٦٣)	--	--		أثر التطبيق المبني لمعيار المحاسبة رقم (٤٧) الأذونات المالية
٩٧٥٦٤٩٩٦	١٩٨٩٧٠٣٢٤	١٧٥٧٧٠٨	٣٩٠٩٩١٤	٧٢٠٠٠٠٠٠٠		الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
--	(١٩٨٩٧٠٣٢٤)	١٩٨٩٧٠٣٢٤	--	--		المعاملات مع مساهمي الشركة
--	--	(٩٩٤٨٦٦)	٩٩٤٨٦٦	--	(٤-٤٧)	المحول من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى الأرباح المرحلة
٣٠٠٠٠٠٠٠	--	٣٠٠٠٠٠٠٠	--	--		المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٢٧٩٤٢٤٣)	--	(٢٧٩٤٢٤٣)	--	--		رد توزيعات أرباح عاملين
--	--	(٢٨٨٠٠٠٠٠)	--	--		توزيع أسهم مجانية لزيادة رأس المال
٢٠٥٧٥٧	(١٩٨٩٧٠٣٢٤)	(٩٦٩١٧٨٥)	٩٩٤٨٦٦	٢٨٨٠٠٠٠٠٠		إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
٢٠٥٢٧٠٢٧٥	٢٠٥٢٧٠٢٧٥	--	--	--		صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٠٥٢٧٠٢٧٥	٢٠٥٢٧٠٢٧٥	--	--	--		إجمالي الدخل الشامل
١١٨٢٩٨٠٢٨	٢٠٥٢٧٠٢٧٥	(٧٩٣٤٠٧٧)	٤٩٠٤٨٣٠	١٠٠٨٠٠٠٠٠٠		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
--	(٢٠٥٢٧٠٢٧٥)	٢٠٥٢٧٠٢٧٥	--	--		المعاملات مع مساهمي الشركة
--	--	(٦٢٦٢٥١)	٦٢٦٢٥١	--	(٤-٤٢)	المحول من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إلى الأرباح المرحلة
(١١٦٦٤٥٥)	--	(١١٦٦٤٥٥)	--	--		المحول إلى الاحتياطي القانوني
--	--	(٣٠٢٤٠٠٠)	--	--		توزيعات أرباح عاملين وأعضاء مجلس الإدارة
(١١٦٦٤٥٥)	(٢٠٥٢٧٠٢٧٥)	١٥٧١٠٥٦٩	٦٢٦٢٥١	٣٠٢٤٠٠٠٠		توزيع أسهم مجانية لزيادة رأس المال
١٤١٦٠٤١	١٤١٦٠٤١	--	--	--		إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
١٤١٦٠٤١	١٤١٦٠٤١	--	--	--		صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١١٨٥٤٧٦١٤	١٤١٦٠٤١	٧٧٧٦٤٩٢	٥٥٣١٠٨١	١٠٣٨٢٤٠٠٠٠		إجمالي الدخل الشامل
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (١٢) تعتبر جزءاً متصلاً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

١-١ تأسست شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وتم قيد الشركة بالسجل التجاري بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

٢-١ يتمثل غرض الشركة في تقسيم اراضى البناء والزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمال 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 الأراضى والمشاركة عليها وتنميتها وإقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحى وتجارى وإدارى وسكنى) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيره، وذلك بغرض البيع او التأجير او الإدارة او المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضى البناء والاراضى الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

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

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

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

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

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

٧-١ تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للاصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٣.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

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

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٣- عملة التعامل وعملة العرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

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

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

- ١) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول الغير ملموسة.
- ٢) إثبات الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة.
- ٣) الاضمحلال في قيمة الاستثمارات المالية.
- ٤) الاضمحلال في قيم العملاء والمدينون والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.
- ٥) المخصصات.
- ٦) تصنيف عقود التأجير.
- ٧) الاعتراف بالإيراد: يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

أ- الحكم الشخصي

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

الاعتراف بالإيراد

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

استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة:

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

مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية

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

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو أصول ثابتة أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع عند اتخاذ أحكامها 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 بحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الإجمالي 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 أن يتم تسوية كل من أرصدة الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

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

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

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

المخصصات

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

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

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

العمر الانتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

تحدد إدارة الشركة العمر الانتاجي المقدر للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة لغرض احتساب الإهلاك والاستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الاخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل او التقدم 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.

عقد 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 تقرض التمويل اللازم على مدى اجل مشابه وبضمان مشابه للحصول على اصل بنفس قيمة اصل "حق الانتفاع" في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على الشركة سدادها"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توافر معدلات معلنة او عندما تحتاج الى تعديل لتعكس شروط واحكام عقد التأجير.

تقدير صافي القيمة البيعية للمخزون والاعمال تحت التنفيذ

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

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

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

الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

يتم تقييم العقارات المصنفة كأصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير الى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم اجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد 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 باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل سنة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية.

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

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

الخسارة بإفتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقرض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل 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 نفعاً للأصل أو الالتزام

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

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

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

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

٥- القوائم المالية المجمعة

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

٦- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- يوجد بالشركة (١٠) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

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

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

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

الإجمالي (ما بعد)	مرسيليا قاراقس	الحياة الكس بارك	طالين طاك	مرسيليا لاند	مشروع مرسيليا بيتش ٤ (خطة مشتركة)	البيانات
٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
خفيه	خفيه	خفيه	خفيه	خفيه	خفيه	خفيه
٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	٤١٢ ١٢٣ ٨٥٣	—	١٢٩ ٦٤٦ ٨٥٧	—	١٦٥٠ ٠٠٠	١٣٢ ٣٧٧ ٧٧٧
٢ ٣٢٤ ٤٣٤	١٠ ٦٩٣ ٩١٩	—	٣ ٣٦٠ ٠٤١	—	٤٢ ٧٦٣	٣ ٤٣٠ ٨١٧
(١ ١٢٢ ٨٩٨)	(٧٧٥ ٠١٧)	—	(٨٦ ٤١٠)	—	(١ ١٠٠)	(٨٨ ٢٣١)
(٤١٢ ٦٧٩ ٧٠٠)	(٣١٥ ٩١٢ ٩٧١)	—	(١١٢ ٤٦٢ ٥٦٨)	—	(١ ٢٦٩ ٧٣٥)	(١١٧ ٦٦٤ ٠١٢)
٩٩ ٦٢٢ ٧٩٠	٥٧ ١٢٩ ٧٨٤	—	٢٠ ٤٥٧ ٩٢٠	—	٤٢١ ٩٢٨	١٨ ٠٥٦ ٣٥٠
٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	٣١ ١٢٠ ٧٣٩	—	٦ ٩٣٥ ٢٧٠	—	١٢٦ ٤٤٥	١٠ ١٤٤ ٥٥٠
(٣١ ٧٣٤ ٧١٨)	(٣٤ ٢٣٦ ٢٦٦)	—	(١٠ ٧٥٧ ٠٧٢)	—	(١٣٦ ٩٠٤)	(١٠ ٩٨٣ ٦١١)
(٤٨ ٨٢٩ ٧٦٤)	(٣٩ ٨٨٩ ٥٨٥)	—	(١٢ ٥٣٣ ٣٥٠)	—	(١٥٩ ٥١٠)	(١٢ ٧٩٩ ٣٥٨)
(٥٩٠ ١٩٩)	٥ ٥٧٦ ٨٣٦	—	١ ٧٥٢ ٢٤٨	—	٢٢ ٣٠١	١ ٧٨٩ ١٥٧
٥٥ ٩٢٨ ٨٦٥	٢٠ ٢٠١ ٥٠٨	—	٥ ٨٥٥ ٠١٦	—	٧٧٤ ٢٦٠	٦ ٢٠٩ ٠٣٨
—	—	—	—	—	—	—
(٣٢ ١١٢ ٧٢٨)	(١٧ ٠٥٤ ٨٩٠)	—	(٥ ٣٥٨ ٦٦٥)	—	(٦٨ ١٩٩)	(٥ ٤٧١ ٥٤١)
٣٢ ٨١٦ ١٣٧	٣ ١٤٦ ٦١٨	—	٤٩٦ ٣٥١	—	٢٠٦ ٠٦١	٧٣٧ ٤٩٧
(٨ ٣٥٠ ١٨٥)	(٩ ٩١٦ ٧٤٢)	—	(٣ ٤٥٤ ٧١٢)	—	(١٨٠ ٠٣٥)	(٤ ١٢٣ ٦٥٠)
٢٤ ٤٦٥ ٩٥٢	(٦ ٧٧٠ ١٢٤)	—	(٢ ٩٥٨ ٤١٢)	—	٢٦ ٠٢١	(٣ ٨٩٦ ١٥٣)

مخصص/مخصص

إيرادات أخرى

مصاريف إدارية

مصاريف أخرى

رذ / (خسائر) الإقتمان المتوقعة

أرباح تشغيل

إيرادات إشتراكات في شركات تابعة

صافي (مصاريف) تمويلية

صافي أرباح العام قبل الضريبة

مخصص:

ضريبة الدخل

صافي (الخسارة) / أرباح للعام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٧- المبيعات

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

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

٨- تكلفة المبيعات

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

٩- إيرادات أخرى

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

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

١١- مصروفات أخرى

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

١٢- مصروفات/إيرادات تمويلية

١-١٢ مصروفات تمويلية

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٢- إيرادات تمويلية

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

١٣- خسائر الائتمان المتوقعة

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

١٤- إيرادات إستثمارات في شركات تابعة

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

١٥- ضريبة الدخل

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

١٥-١ أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

أ) الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة المثبتة

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالية: -

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

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

١٥-٢ تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعال

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

١٦- نصيب السهم في (الخسائر) / الأرباح

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

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

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

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

١٧- الأصول الثابتة

البيان	٢٠٢٢	٢٠٢١
التكلفة		
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٢٠٠.٩٢٨.٣٠٠	٢٠٠.٩٢٨.٣٠٠
إضافات خلال العام	٢٢.٦٣٩	٢٢.٦٣٩
إستبعادات خلال العام	---	---
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٢٢.٥٦٧.٩٣٩	٢٢٢.٥٦٧.٩٣٩
مجموع الأهلاك		
مجموع الأهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	٢٣.٥٧٣.٩٨٢	٢٣.٥٧٣.٩٨٢
إهلاك العام	٤.٠١٣.٢١٥	٤.٠١٣.٢١٥
مجموع الأهلاك الإستبعادات خلال العام	---	---
مجموع الأهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧.٥٨٧.١٩٧	٢٧.٥٨٧.١٩٧
مجموع الأهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٧.٥٨٧.١٩٧	٢٧.٥٨٧.١٩٧
صافي القيمة للفترة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٧.٧٥٤.٣٠٣	١٧٧.٧٥٤.٣٠٣
صافي القيمة للفترة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧.٧٥٤.٣١٨	١٧٧.٧٥٤.٣١٨
الأصول المهيكلة لفترةياً وما زالت تعمل		
التكلفة في أول يناير ٢٠٢١	---	---
إضافات خلال العام	---	---
إستبعادات خلال العام	---	---
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	---	---
مجموع الأهلاك		
مجموع الأهلاك في أول يناير ٢٠٢١	---	---
إهلاك العام	---	---
مجموع الأهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	---	---
صافي القيمة للفترة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	---	---
صافي القيمة للفترة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	---	---

تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق لينتورن المنتزة المملوك لشركة وقد بلغت صافي القيمة للفترة لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٤ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

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

الإجمالي	أجهزة اتصال	تجهيزات	أجهزة وبرامج	آلات ومعدات	وسائل نقل وتقليل	أجهزة ومعدات	أثاث ومفروشات	أراضي	مباني وإنشاءات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٨٢ ٢٧٥ ٩٢١	٧٩١ ٣٩٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٦ ٤٨٦ ١٦٧	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٤ ٧٤٦ ٩٧٢	٦ ٩٩٣ ٣٧٢	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠
٥ ٥٨٩ ٩٧٨	١٠١ ٩٥٢	١٠ ٩٦ ٧١٥	٣١٢ ٧٩٣	٧٥١ ٦٧٣	٢ ٨٤٨ ٦١٥	٣٩٠ ٦٦٧	٣٧ ٥١٣	---	---
(١ ٥٩٢ ٨٨٠)	---	---	---	---	(٩٣٢ ٨٨٠)	---	---	---	(٦١٠.٠٠٠)
٢٨٦ ٢٧٣.٠١٩	٨٩٣ ٣٤٩	٢٧ ٣٨٦ ٣٨١	٦ ٨٤٨ ٩٦٠	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٢٢٢ ٨٩٣	٥ ١٣٧ ٦٣٩	٧٠ ٣٠ ٩٣٥	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠
٦٤.٣٠.٦٧٨	٧٥٨ ٣٦٩	١٤ ٢٤٣ ٤٧٤	٦ ١٤٤ ٩٥٥	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٢ ٣٦٢ ٦٣١	٤ ٧٨٨ ٥٩٦	٥ ١٧٧ ٣٤٧	---	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢
١٠.٤٨٤ ٢٤٣	٢٤ ٢٥٢	٢ ٦٣٧ ٢١٠	١٦٩ ٥١٤	٢٠ ٦٧١ ١٠٥	٥٩٩ ١٨٨	١٨٩ ٩٦٠	٧٨٢ ٧٩٣	---	٤.٠١٣ ٢١٥
(٥٥٥ ١٨٨)	---	---	---	---	(٤٨١ ٩٨٨)	---	---	---	(٧٣ ٢٠٠)
٧٣ ٩٥٩ ٧٣٧	٧٨٢ ٦٢١	١٦ ٨٨٠ ٦٩٤	٦ ٣١٤ ٤٦٩	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٢ ٤٧٩ ٨٣١	٤ ٤٧٨ ٥٥٦	٥ ٩٦١ ١٤٠	---	٧٧ ٥١٣ ٩٩٧
٢١٢ ٣١٣ ٢٨٢	١١٠ ٧٢٨	١٠ ٥٠٥ ٦٨٧	٥٣٤ ٤٩١	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٤ ٧٤٣ ٦٧٢	٦٥٩ ٠٨٣	١ ٠٩٩ ٧٩٥	٢٢ ٦٣٩	١٧٢ ٧٥٤ ٣٠٣
٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣	٣٣ ٠٢٨	١٢ ٤٦١ ١٩٢	٣٤١ ٢١٢	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٢ ٩٤٤ ٥١٧	٤٥٨ ٣٧٦	١ ٨١٦ ٠٢٥	٢٢ ٦٣٩	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨
٩ ٩٦٥ ٦٢٥	٧٣٩ ١٤٣	٣٢٧ ٦٦٨	٥ ٦٨٢ ٧٨٤	---	٤٨٦ ٠٠٠	٢٠٠ ٣ ٨٣٤	٧٢٦ ١٩٦	---	---
٢٧٥ ٩٢٣ ٧٦٢	٧٦٩ ٧١٧	٢٦ ١٦١ ٧٩٢	٦ ٤٠٣ ٩٣٥	٢ ٤٥٥ ٧٩٦	٥ ٤٣٤ ٥٥٨	٤ ٦٤٢ ٩٨٨	٦ ٩٨٤ ٥٣٧	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠
٦ ٤٧٩ ٠٥٩	٢١ ٦٨٠	١٢٧ ٨١٤	٨٢ ٢٢٢	٦ ١٣٤ ٤٥٤	---	١٠٣ ٩٨٤	٨ ٨٣٥	---	---
(١٢٦ ٩٠٠)	---	---	---	---	(١٢٦ ٩٠٠)	---	---	---	---
٢٨٢ ٢٧٥ ٩٢١	٧٩١ ٣٩٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٦ ٤٨٦ ١٦٧	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٤ ٧٤٦ ٩٧٢	٦ ٩٩٣ ٣٧٢	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠
٥٣ ٨٠٨ ٠١٧	٧٤٨ ٣٤٧	١١ ٦٥٦ ١١٥	٥ ٦٨٨ ٨٣٠	٥ ٧٤٣ ٨٤٨	١ ٩٦٨ ١٨٨	٤ ٠٥٦ ٩١٩	٤ ٣٩٠ ٤٥٤	---	١٩ ٥٥٥ ٣١٦
١٠ ٣٢٣ ١٢٤	١٠ ٠٢٢	٢ ٥٨٧ ٣٥٩	٤٥٦ ١٢٥	١ ٧٣٧ ٤٧٦	٤٩٤ ٩٠٦	٢٣١ ٦٧٧	٧٨٦ ٨٩٣	---	٤ ٠١٨ ٦٦٦
(١٠٠ ٤٦٣)	---	---	---	---	(١٠٠ ٤٦٣)	---	---	---	---
٦٤ ٠٣٠ ٦٧٨	٧٥٨ ٣٦٩	١٤ ٢٤٣ ٤٧٤	٦ ١٤٤ ٩٥٥	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٢ ٣٦٢ ٦٣١	٤ ٧٨٨ ٥٩٦	٥ ١٧٧ ٣٤٧	---	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢
٢٨٨ ٢٤٥ ٢٤٣	٣٣ ٠٢٨	١٢ ٤٦١ ١٩٢	٣٤١ ٢١٢	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٢ ٩٤٤ ٥١٧	٤٥٨ ٣٧٦	١ ٨١٦ ٠٢٥	٢٢ ٦٣٩	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨
٢٢٢ ١١٥ ٧٤٥	٢١ ٢٧٠	١٤ ٥٠٥ ٦٧٧	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٣ ٤٦٥ ٨٧٠	٥٨٦ ٠٦٩	٢٥٩٤ ٠٨٣	٢٢ ٦٣٩	١٨١ ٣٧٢ ٩٨٤	---

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

١٨ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

بخصم:

الانخفاض في قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة

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

١٩ - استثمارات في شركات تابعة

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

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

٢٠ - 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	القيمة الدفترية ٢٠٢٢/١٢/٣١	القيمة الدفترية 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	--	٢١٩ ١٦٩ ١٨٢
مشروع كامسكاديا	٦٥ ٢٢٨ ١٢٢	٦١ ٦٧٠ ١٢٢
مشروع بلوباي - العين السخنة	--	٩ ٦١١ ٧٧٦
مشروع مرسيليا بيتش ٥	١٣٧ ٦٠٣ ٣٨٩	--
مشروعات أخرى	٢٤ ٨٥١ ٢٠٤	٣١ ٩٠٨ ٤١٨
	٣٣٢ ١٣٣ ٢٥٥	٤١٤ ٤٠٨ ٦٦٣

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢١ - استثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضي	وحدات	تجهيزات	الاجمالي
	جنيه مصري	مؤجرة للغير *	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة				
في أول يناير ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٧٣.٠٨٠	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
الإضافات خلال العام	--	٢٩.٨٢٩.٨٠٦	١.٣٨٨.٧٦٣	٣١.٢١٨.٥٦٩
إستبعادات	--	(٣.٣٧١.٤٣٩)	--	(٣.٣٧١.٤٣٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	٢٠٠.١٢٣.٢٣٤	٦.٨٦١.٨٤٣	٢١٠.٠٦٨.٧٢٦
مجمع الاهلاك				
في أول يناير ٢٠٢٢	--	١٧.٥٥٠.٢٧٦	٢.٩٧٦.٧٧٧	٢٠.٥٢٧.٠٥٣
إهلاك العام	--	٣.٧٢٣.٤٥٧	٥٣٥.٢٨١	٤.٢٥٨.٧٣٨
إستبعادات مجمع الاهلاك	--	(٨٣٩.٢٧٨)	--	(٨٣٩.٢٧٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	--	٢٠.٤٣٤.٤٥٥	٣.٥١٢.٠٥٨	٢٣.٩٤٦.٥١٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٩.٦٨٨.٧٧٩	٣.٣٤٩.٧٨٥	١٨٦.١٢٢.٢١٣
التكلفة				
في أول يناير ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٥٤.٤٤٣.١٩٩	٥.١٦٥.٤٦٤	١٦٢.٦٩٢.٣١٢
الإضافات خلال العام	--	١٩.٢٢١.٦٦٨	٣.٧٦١.٦١٦	١٩.٥٢٩.٢٨٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٧٣.٠٨٠	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
مجمع الاهلاك				
في أول يناير ٢٠٢١	--	١٤.٢١٨.١٧٣	٢.٥٢١.٠٣٣	١٦.٧٣٩.٢٠٦
إهلاك العام	--	٣.٣٣٢.١٠٣	٤٥٥.٧٤٤	٣.٧٨٩.٨٤٧
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 (٣٧).

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٢ - أرصدة مدينة

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

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

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

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

٢٣ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الاجل

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

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

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

٢٤ - وحدات تامة جاهزة للبيع

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

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

٢٥ - اعمال تحت التنفيذ - قصيرة الاجل *

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 ويتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في الآتي:-

٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

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

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

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

٢٦-٣ مدفوعات الإدارة العليا

٢٠٢٢/١٢/٣١ حنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ حنيه مصري	بدلات أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
---	---	٤٢٨ ٠٠٠	
---	---		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

** تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ بين كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية 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- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ حنيه مصرى	٢٠٢١/١٢/٣١ حنيه مصرى
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين	٤٩٩ ١٨١ ٦٣	٦٥٥ ٥١١ ١٠٦
تأمينات لدى الغير *	٥٤١ ٠٣٨ ٩	٩٦٣ ٢١٢ ١٣
المستحق على عملاء مطالبات	٧٠٧ ١٣٤ ١٧٢	٢٨٦ ٢٩٠ ١٩٧
سلف وعهد	٨٨٦ ٤١٨	٧٦٠ ٥٤٨
مصروفات مدفوعة مقدماً	٤٤٨ ٣٨٨ ٣	٢٢١ ٥٧٥ ١
ضرائب خصم من المنبع	٦٢٣ ٤١١	٦٢٣ ٣٨١
مدينون متنوعون **	٠٩٢ ٢٧٢ ٢٢	٥٨٦ ١٤٦ ٢٠
	٧٩٦ ٨٤٥ ٢٧٠	٠٩٤ ٦٦٧ ٣٣٩
يخصم:		
خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى	(٢٠٤ ٧٩٢ ٢)	(٥١٨ ٩٣١ ٨)
	٥٤٢ ٠٥٣ ٢٦٨	٥٧٦ ٧٣٥ ٣٣٠

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

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

** يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر على المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتقاد 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 إقتصادى بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٥١).

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٨- النقدية وما في حكمها

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

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

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

٢٩- مخصص استكمال أعمال *

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

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

٣٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المالية

٣٠-١ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

الالتزامات المالية

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

تمتلك الشركة الأدوات المالية التالية:

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

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

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

٢-٣٠ إدارة المخاطر المالية

تعرض 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 السوق١- خطر العملات الأجنبية

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

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

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

٢- مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية

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

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

٣- خطر السعر

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات. سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة. لإدارة مخاطر الأسعار، تدرس الشركة اتجاهات العرض والطلب في السوق بشكل مستمر لتحديد أفضل وقت للدخول في اتفاقيات الخدمات. تراقب إدارة الشركة التذبذب في أسعار الخدمات الرئيسية بشكل مستمر.

(ب) خطر الائتمانالتعرض لخطر الائتمان

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

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

(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 والحرية بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة العليا التي وضعت إطاراً مناسباً لإدارة مخاطر السيولة لإدارة تمويل الشركة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل وإدارة متطلبات السيولة. تدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ 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 الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على قدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملزم 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 النيون الخاصة بالشركة والامتثال لأهداف المعدلات الداخلية. توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدى المتبقي للشركة لالتزاماتها المالية غير المشقة مع فترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية المخصومة للالتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتدفقات النقدية التعاقدية الأساسية المخصومة:

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
أقل من سنة	٢-١ سنوات	٢-٥ سنوات أو أكثر	الاجمالي	القيمة الدفترية	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٩٦ ٤٩٢ ٢٢٥	—	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	١ ٠٧٢ ٥٧١ ٣٢٦	١ ٠٧٢ ٥٧١ ٣٢٦	موردون وإرصدة دائنة أخرى
٦٤ ٦٢٢ ٥٣١	٦١ ٣٠١ ٦٣٢	١٢٤ ٤٤٦ ٩٥٠	٢٥٠ ٣٧١ ١١٣	٢٥٠ ٣٧١ ١١٣	التزامات عقود تأجير
٦ ٣٧٠ ٤٦٩	١ ٢٧٠ ٨٢٨	—	٧ ٦٤١ ٢٩٧	٧ ٦٤١ ٢٩٧	التزامات عن محفظة تمويل عقاري
١٥٢ ٤٦٩ ٠٥٢	١١٠ ٩٨٩ ٤٧١	٩٤ ٦٧٢ ٢٤٣	٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	أوراق دفع
١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	—	—	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	بنوك تسهيلات ائتمانية
٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١	٥ ٠٦٨ ٥٨٣	٦٥ ٦٨٨ ٣٣٣	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	عملاء دفعات حجز
١ ٥٨٥ ٦١٢ ٧٢٣	١٧٨ ٦٣٠ ٥١٤	٥٦٠ ٨٨٦ ٦٢٧	٢ ٣٢٥ ١٢٩ ٨٦٤	٢ ٣٢٥ ١٢٩ ٨٦٤	الاجمالي

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
أقل من سنة	١ إلى ٢ سنوات	٢ إلى ٥ سنوات وأكثر	الاجمالي	القيمة الدفترية	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧٦ ٧٩٤ ٣٩٥	—	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	٩٥٩ ٤٩٩ ٤١٤	٩٥٩ ٤٩٩ ٤١٤	دائنون وإرصدة دائنة أخرى
٥١ ٤٥٩ ٧٤٣	١٤ ٧٩٢ ٥٧٠	٢٧ ٩٦٢ ٧٢٢	٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	٩٤ ٢١٥ ٠٣٥	التزامات عقود تأجير
٩ ٧٢٤ ٤١٥	٥ ٠٣٧ ٠٠٨	١ ٢٧٠ ٨٢٩	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	التزامات عن محفظة تمويل عقاري
٣٩٠ ٥٤٠ ٧٦١	٢٣ ١٧٥ ٤٦٧	٧٤ ٥٢٩ ٢٥٥	٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣	٤٨٨ ٢٤٥ ٤٨٣	أوراق الدفع
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	—	—	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	بنوك تسهيلات ائتمانية
١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢	٢٧٢ ٢٤٣ ٤٩٠	١١١ ٤٢٨ ٧٢١	٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	عملاء دفعات حجز
١ ٣٠٥ ٩٩١ ٧٩٥	٣١٥ ٢٤٨ ٥٣٥	٥٩٧ ٨٩٦ ٥٤٦	٢ ٢١٩ ١٣٦ ٨٧٦	٢ ٢١٩ ١٣٦ ٨٧٦	الاجمالي

٣-٣٠ القيمة العادلة للأدوات المالية

- تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة لتقريب قيمتها الدفترية لأن الأدوات المالية قصيرة الأجل بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة ، باستثناء الودائع قصيرة الأجل بأسعار السوق السائدة و من المتوقع أن تتحقق بقيمتها الدفترية الحالية خلال اثني عشر شهراً من تاريخ المركز المالي.
- "القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في الأصل أو ، في حالة عدم وجوده ، في السوق الأكثر فائدة الذي تمتلكه الشركة الوصول في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات مخاطر عدم الأداء.
- يتطلب عدد من السياسات والإفصاحات 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 الإشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة ، بما في ذلك المستوى الثالث للقيمة العادلة.
- تراجع الإدارة بانتظام المخدرات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. إذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث ، مثل عروض أسعار الوسطاء 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 الذي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.
- عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

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

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

يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصاً أي تعديلات ائتمانية مقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للالتزامات المالية غير المتداولة مقارنة بقيمتها الدفترية لأنها تحمل معدلات فائدة ، والتي تستند إلى أسعار الفائدة في السوق.

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

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

استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٣١ - إدارة رأس المال

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

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

٣٢ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

٣٣ - مقاولون وموردون وأوراق دفع

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٨٠ ٠٤٦ ٣١١	٣١٤ ٤٧٥ ٨٨٤	
١٣٥ ٢٤٥ ٢٧١	٣٨١ ٥٥٣ ٢٢٠	
٥١٥ ٢٩١ ٥٨٢	٦٩٦ ٠٢٩ ١٠٤	

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

٣٤ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨	١٤٨ ٠٢٨ ٨٣١	
٣٤ ٦٣٨ ٤٨٥	٣٦ ٩٧٢ ٦١٤	
٤٠ ٧١١ ٧٦١	١٥ ٧٥٤ ٥١١	
٥ ٦٨٤ ٦٢٣	٤ ٤٨٧ ٧٦٢	
٢٠ ٧١٨ ٧٨٩	١٨ ٥٩٩ ٨٣٩	
٥ ٥٧٦ ٢٣٩	٤ ٤٠٩ ٧٨٤	
١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣	—	
٨١ ١٤٧ ٨٢٨	٤٦ ٦٢٢ ٦١١	
٤٢٢ ٣٠٧ ٠٣٦	٢٧٤ ٨٧٥ ٩٥٢	

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

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

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

* المستحق لأطراف مشاركة

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

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

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

٣- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيدة / سيدة محمد مصطفى المشاركة في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وفقاً لعقود البيع والمشاركة المبرمة مع الشركة بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٣ وبتاريخ ٣ مايو ٢٠١٤ وبتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم إبرام عقد اتفاق وتقاسخ للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقرت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى إنها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجاري 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.

٣٥- أوراق دفع طويلة الأجل

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

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

٣٦- عملاء دفعات حجز

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

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

٣٧- التزامات عقود التأجير التمويلي*

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيصاحات متممة للقرائن المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

قيمة القسط الشهرى خمنه مصرى	قيمة الاثرء فى نهایی العقد خمنه مصرى	مدء العقد شهر	رصيد الالتزام طويل الاجل فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	اقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير (الزام بدون فائدة)	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلى	إجمالي التزام عقود التأجير التمويلى (شامل الفائدة التمويلية)	تاريخ العقد	التزامات عقود التأجير التمويلى
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	٢٠٢٢/٨/١٥	المعد رقم (٣)
١ ٠٠٩ ٠٧١	٣		١٧ ٤٦٩ ٩٠٢	(٨ ٣١٥ ٤٨٦)	٢٥ ٧٨٥ ٣٨٨	٨٢ ٢٩٣ ١٠٣	(١٨ ٠٣٨ ١١٣)	١٠٠ ٣٣١ ٢١٦		
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	(٧ ٢٦٧ ٨٨٩)	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	٢٠٢٢/٦/١٩	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	٢٠٢٢/٦/١٩	المعد رقم (٨)
٢١٩ ٦٥٧	١	٦٠	٦ ٩٥١ ٤٩٥	(١ ١٤٣ ٠٢٣)	٨ ٠٩٣ ٥١٨	٨ ٤٧٤ ٠٠٠	(٤ ١٧٩ ٨٢٠)	١٢ ٦٥٣ ٨٢٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	المعد رقم (٩)
٥٦٣ ١٦٧	١	٦٠	١٧ ٨٢٢ ٥٣٧	(٢ ٩٢٧ ٩٦٩)	٢٠ ٧٥٠ ٥٠٦	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

يتم استئجار عقارى

بند لستيل عقارى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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
جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري	جنيته مصري
١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥	٩٩ ٦٥٨ ٠٣٧	٣٧ ٨٥١ ٤٣٤	٣٢ ٣٢٢ ٩٩٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

١- بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (٩٩١) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لكامل أرض ومباني الدور الأول والثاني علوي فوق الميزانين والأرضي 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 وانشاءات وتجهيزات المول التجاري والسكنى الكائن في مشروع بيتش ٣.

٧- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) 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 بمرسليليا بيتش ٤ مرحلة ١.

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٨- أصول والتزامات عقود التأجير

٣٨-١ أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات للبيع وبيانها كما يلي:

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

٣٨-٢ التزامات عقود الإيجار

بلغت القيمة الحالية لإجمالي الالتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع مايلي:

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

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٩- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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

إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيـه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيـه مصري
الرصيد في أول العام	١٦.٣٢ ٢٥٢	٢٨ ٤٦٧ ٥١٥
بخـصـم:		
المسدد خلال العام (شركة العربي الأفريقي)	(٥ ٤٤٩ ٦٦٥)	(٨ ٤٢٧ ٣٩١)
المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٢ ٩٤١ ٢٩٠)	(٤ ٠٠٧ ٨٧٢)
الرصيد	٧ ٦٤١ ٢٩٧	١٦.٣٢ ٢٥٢
بخـصـم:		
أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٢ ٧٥٣ ١٠٣)	(٤ ٢٧٤ ٧٥٠)
أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)	(٣ ٦١٧ ٣٦٦)	(٥ ٤٤٩ ٦٦٥)
الرصيد طويل الأجل في آخر العام	١ ٢٧٠ ٨٢٨	٦ ٣٠٧ ٨٣٧

وتتمثل أهم البنود في الآتي:

٣٩-١ عقود شركة تمويل للتمويل العقاري

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣١ ٦٨٨ ١٤٠ جنيـه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧ جنيـه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب قيمة ٥٪ من القيمة الاسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ١ ٥٨٤ ٤٠٧ جنيـه مصري مجنب لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري وذلك تأميناً وضماناً لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري برد قيمة رصيد الحوالة في حالة ظهور أي نزاعات قانونية أو مطالبات مالية من الغير بخصوص الوحدات المباعة للمحال وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي تكون قد لحقت بشركة تمويل للتمويل العقاري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢-٣٩ عقود شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم 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 ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصري (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم 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 ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصري (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة 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 ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملاتها 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 ١٠١٢ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٧).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٤٠- المستحق من التزامات طويلة الاجل

ايضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود تأجير	(٣٧)، (٣٨)	٣٣ ٣٤٨ ٧٣٦
التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى	(٣٩)	٦ ٣٧٠ ٤٦٩
الرصيد	٣٩ ٧١٩ ٢٠٥	٩ ٧٢٤ ٤١٥
		٤٩ ٠٥٦ ٠٠٦

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤١ - أرصدة دائنة أخرى

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

المشروع	إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنية 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	(٣٤)	(١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣)	—
الرصيد طويل الاجل فى اخر العام		٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ١٩٩ مليون جنية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ١٢٣ مليون جنية مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بإعداد دراسة مالية توضح كيفية تدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. (إيضاح رقم (٢٧)، (٢٨)).
- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم (٢٧)، (٢٨)، (٢٦-٢٧)).
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٠).

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

٤٢ - رأس المال

١-٤٢ رأس المال المرخص به

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

جنيه مصري

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

يضاف:

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

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

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

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

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

٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢-٤٢ رأس المال المصدر

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

جنيه مصري

رأس المال المصدر الأصلي في ٢٣ يناير ٢٠٠١ (تاريخ التأسيس) ١٠٠٠٠٠٠٠

يضاف:

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ ٤٠٠٠٠٠٠
- 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 ٢٠٠٠٠٠٠٠
- 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 ١٥٠٠٠٠٠٠
- 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 ٢٠٠٠٠٠٠٠
- 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 ١٢٠٠٠٠٠٠
- 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 ٢٨٨٠٠٠٠٠
- 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 ٣٠٢٤٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ١٠٣٨٢٤٠٠٠

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

الاسم	الحسبة	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٢٣,٢٣%	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحمن 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 على عدد ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ سهم.

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

— ५५ —

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤-٤٢ الإحتياطي القانوني

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٩٠٤٨٣٠	٥٥٣١٠٨١
٤٩٠٤٨٣٠	٥٥٣١٠٨١

الرصيد

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

تم تدعيم الإحتياطي القانوني بمبلغ ٢٥١ ٢٢٦ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢.

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

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

٤-٤٣ الموقف الضريبي

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

أولاً: شركات الأموال

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

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

تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ وقد تم إخطار الشركة بنموذج (١٩) ضرائب بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٥ متضمن فروق فحص بلغت ٤٠ مليون جنيه وقد قامت الشركة بالاعتراض وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وقد تم صدور قرار لجنة الطعن بضريبة قدرها ٢٨,٢ مليون جنيه مصري، وقامت الشركة بإحالة النزاع للقضاء، كما تم تقديم طلب للجنة إنهاء المنازعات وفقاً للقانون (١٦) لسنة ٢٠٢٠ بتجديد العمل بالقانون (٧٩) لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية، وقد تم إنهاء المنازعات وأصبحت الضريبة المستحقة ٨٠٠ ٠٠٠ ١٥ جنيه مصري.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلى لجنة الطعن بالقاهرة ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحصيل قائمة الأرباح أو الخسائر بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

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

جاري الفحص الضريبي عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠.

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

ثانياً: ضرائب كسب العمل

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

ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

رابعاً: ضريبة الدمغة

- تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٣ وسداد المستحقات الضريبية عليها.
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليها وكانت نتيجة الفحص مبلغ ٤,٨ مليون جنيه مصري وتم الطعن على هذه الضريبة 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 انتهاء النزاع باللجنة الداخلية.
- لم يتم الفحص الضريبي لسنة ٢٠٢٠ و ٢٠٢١.

٤٤- شيكات أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

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

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

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

٤٥- الالتزامات التعاقدية

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

٤٦- فندق إيسترن المنزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنزة والمدار بمعرفة شركة مارسيليا بيتش للاستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الادارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦.
- تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن المنزة من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي (الشركة المديرة) إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق عن كافة الحقوق الثابتة والواردة في هذا العقد ليصبح المحال إليه صاحب الحق الثابت فيها وفقاً للبند (٢/١٢) من عقد إدارة وتشغيل الفندق المبرم في أول مارس ٢٠١٦.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

- اصول والتزامات التشغيل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٢ ٠٠٥ ٠٩٤	١٧ ٦٠٧ ٤٢١		الاصول المتداولة
٨ ٢١٧ ٨٢٠	٩ ١٦٧ ٣٧٤		التزامات متداولة
٩٩٩ ٦٧٢	١ ٣٥٤ ٤٨٣	(٢٧)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
٣٠١ ٣٦٤	١٩٦ ٨٦٦		إحتياطي دعاية وإعلان
١ ٢١١ ٠٧٦	٥ ٦١٣ ٥٣٦		حساب حصة الشركة المالكة في الأرباح/(الخسائر)
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	(٢٧)	جاري الشركة المالكة - تمويل رأس المال العامل
١٢ ٠٠٥ ٠٩٤	١٧ ٦٠٧ ٤٢١		

- قائمة الأرباح 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)	إحتياطي دعاية وإعلان
(٣٩٢ ٠٣٣)	(٦٣١ ٠٨٨)	(٨)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
(٨٨٣ ٨٧٣)	(١ ٩٢٢ ٤٧٧)	(٨)	أتعاب شركة الإدارة
١ ٢١١ ٠٧٦	٥ ٦١٣ ٥٣٦		حصة الشركة المالكة في أرباح العام

-٤٧ الالتزامات والأصول المحتملة

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

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

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

-٤٨ المعاملات الغير النقدية

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري		
٤ ١٩٠ ٤٥٥		الأرباح المرحلة
(٣ ٠٢٤ ٠٠٠)	(٤٢)	رأس المال
(٢٩ ٨٢٩ ٨٠٦)	(٢١)	إستثمار عقاري
٢٩ ٨٢٩ ٨٠٦	(٢٥)	أعمال تحت التنفيذ
(١ ١٦٦ ٤٥٥)	(٣٤)	دائنون وارصدة دائنة أخرى
٥٠٥ ٥٩٥	(١-٣٨)	أصل حق انتفاع
(٥٠٥ ٥٩٥)	(٢-٣٨)	التزامات عقود الإيجار
٨ ٣٣٧ ٥٧٨		استثمارات في شركات تابعة
(٨ ٣٣٧ ٥٧٨)	(٢-٢٦)	مستحق لأطراف ذات علاقة

٤٩ - المشروعات المستقبلية

- تم توقيع مذكرة تفاهم مع شركة أملاك الإماراتية للتمويل وذلك تحت رعاية إحدى شركات البنك الأهلي المصري حيث تتضمن مذكرة التفاهم العمل على تطوير مشروع عمراني متكامل يضم أبراج سكنية وإدارية ومركز تجاري مصمم وفق المعايير العالمية وفندق متكامل الخدمات والمرافق بالإضافة إلى المساحات المخصصة لمنطقة النوادي والمنشآت الاجتماعية ويقام المشروع على أرض مساحتها ٦٧٦ ٤٢ متر مربع مملوكة لشركة أملاك للتمويل تتميز بموقعها على شارع النصر في منطقة مدينة نصر بالقاهرة ومن المتوقع أن يستمر المشروع على مدار الخمس سنوات القادمة.
- تم توقيع عقد مشاركة مع شركة نماء مصر للتوريدات بتاريخ ٤ مارس ٢٠٢٠ فقد تم الاتفاق على قيام شركة نماء مصر للتوريدات على مشاركة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري من خلال تنفيذ كافة الأعمال المتبقية من مشروع أبراج الوفاء لضباط الشرطة بالقليوبية متفرداً والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتريب البحري - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجاري على كامل مسطح الأرض ويعلوه عد ثمانى ابراج منها عدد واحد برج إدارى وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجديدة عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثاني تجارى ومن الثالث إلى العاشر علوى سكنى وجزء خدمات بالسطح على سطح ٢١٢,٥ ٢٠ متر مربع.
- تم توقيع عقد مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لاهالى فوكة بتاريخ ٤/١١/٢٠٢١ فقد تم الاتفاق على ان تكون شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري المطور العقاري لمشروع مرسيليا بيتش ٥ الكائن على قطعة ارض بمسطح ٥٢ فدان بطريق اسكندرية مطروح الساحلى مركز الضبعة - مطروح ووفقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ باعادة تخصيص الاراضى بالساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية وفى ٨/٧/٢٠٢٠ أعلنت الهيئة انها صاحبة الولاية الوحيدة على اراضى الساحل الشمالى وبموجب ماسبق ومحاضر التفاوض مع لجان الحصر والتفاوض مع الهيئة تم تعديل مسطح الأرض ليصبح ١٥٢ فدان تقريباً.

٥٠- أهم السياسات المحاسبية المتبعة

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

١-٥٠ ترجمة العملات الأجنبية

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

٢-٥٠ 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 المستقلة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

عند وجود جزء من الأصل عمره الإنتاجي مختلف عن تلك الأصول فإنه يتم احتساب إهلاك منفصل له.
د- يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة بمقارنة المتحصلات من عملية التخلص مع القيمة الدفترية لتلك الأصول، ويتم تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

٣-٥٠ مشروعات تحت التنفيذ

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

٤-٥٠ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

ب- الاهلاك

يتم تحميل الاهلاك على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقارى، 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 المستقلة.

٥-٥٠ الترتيبات المشتركة

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

٦-٥٠ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

٢- التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

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

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

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

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادله من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه وإذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمة العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-

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

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

عند الاعتراف الاولي لادوات الملكيه وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمه العادله لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الاخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادله يتم قياسها بالقيمة العادله من خلال قائمه 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 للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

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

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

تتوافق صفة الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضاً إضافياً معقولاً للإنتهاء 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 أيضاً مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنتهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدماً غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والإرباح والخسائر

الأصول المالية المبوية 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 متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

الالتزامات المالية - التصنيف والقياس واللاحق والمكاسب والخسائر

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

٣- الاستبعاد من الدفاتر

الأصول المالية

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

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

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

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الأصل المالي والالتزام المالي وإظهار المبلغ الصافي في قائمه المركز المالي عندما، و فقط عندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي أو أنه يكون تحقق الأصول وتسويه الالتزامات في نفس الوقت.

٥٠-٧ استثمارات مالية في شركات تابعة

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

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

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

٨-٥٠ المخزون

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق 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.

٩-٥٠ أعمال تحت التنفيذ

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

١٠-٥٠ النقدية وما في حكمها

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

١١-٥٠ عقود التأجير

١- أصول حق انتفاع

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

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

١- تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلي :

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

يتم قياس اللاحق أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.

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

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

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

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

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام 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 موثوقة 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 والمناقص المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

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

٤- مدفوعات التأجير

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

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

٥٠-١٢ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعة للآتي :

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

تقيس الشركة خسارة الإضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي ، باستثناء ما يلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:

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

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

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقرض إلتزاماته الإئتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فترة أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الإستثمار"
- الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل هي الخسائر الإئتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية
- الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من الخسائر الإئتمانية المتوقعة 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 المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة

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

الأصول المالية المضمحلة الائتمانية

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

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

تشمل الأدلة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية ائتمانياً 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 بأخري
- من المحتمل أن يدخل المقرض في إفلاس أو عملية إعادة تنظيم مالي أخرى
- اختفاء سوق نشط للورقة المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض الخسائر الائتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه من اجمالي مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبة للأوراق المالية في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل الخسارة على قائمة الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الأصول غير المالية

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

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

القيمة الإسترادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع أو 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 أو وحدة توليد النقد.

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

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

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

١٣-٥٠ رأس المال

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

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

ج- توزيعات الأرباح
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كال التزام في العام التي يتم فيها إعلان التوزيع.

١٤-٥٠ المخصصات

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

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

١٥-٥٠ الإيراد

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

استيفاء الإلتزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

توزيع سعر المعاملة للإلتزام الأداء في العقود مع العملاء

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

أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

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

مكون التمويل الهام

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

الاعتراف بالإيراد

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

ب- إيرادات الخدمات

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

ج- إيرادات التأجير

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

د- إيرادات الفوائد

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

هـ- إيرادات العمولات

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

و- التوزيعات

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

ز- أرباح بيع الاستثمارات

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

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة، ويتحقق 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 الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

١٦-٥٠ المصروفات

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

أ- تكاليف الاقتراض

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

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

ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

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

ج- ضريبة الدخل

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

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

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

١٧-٥٠ نصيب السهم في الخسائر/الأرباح

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

١٨-٥٠ الاحتياطات

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

١٩-٥٠ التقارير القطاعية

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

٥١- أحداث هامة

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

- بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة بالأجماع 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 ٢٠٢١/١٠/٢٦ 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 إليها التقرير بشأن التصرفات والمصروفات المالية التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة للسيد العضو المنتدب السابق.

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

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

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

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

٥٢- أحداث لاحقة

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