

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مرسيليا الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	١
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة	٢-٣
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة	٤
قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة	٦
قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة	٧
الإيضاحات والسياسات المحاسبية المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة	٨ - ٦٥



طارق الوكيل

محاسبون قانونيون ومستشارون

زملاء جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

أعضاء جمعية الضرائب المصرية

٦٩ شارع السلطان حسين - الإسكندرية

تليفون : ٤٨٧٤٧٦٣ - ٤٨٧٤٧٦٤ (٢٠٣)

موبايل : ٠١٢٢٣٩١٥٣٥٠

E-mail : T.elwakil,TWC@gmail.com

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

المقدمة

فمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مساهمة مصرية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتصلة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتحصر مسئوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

فمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي غير المجموع للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

مراقب الحسابات

طارق الوكيل

محاسبون قانونيون ومستشارون

س. م. م. (٨٨٩٨)

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية (٤٣٥)

سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤١٥)

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي المصري رقم (٦٤٢)

سجل مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات رقم (١٩١٦)

الإسكندرية في ١٣ أغسطس ٢٠٢٦



شركة مرسينيا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٢٩٨.٢٩ ٧٤٢	٣١٥ ٤١٢ ١١٢	(٢-٤٥)	(١٥) أصول ثابتة
٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	(٣-٤٥)	(١٦) مشروعات تحت التنفيذ
٢٢٩.١٢ ٧٣٢	٢٢٩ ٦٦٤ ٥٦٢	(٤-٤٥)	(١٧) استثمارات عقارية
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	٥١٦ ٢٦٨	(٤-٤٥)	(١٨) استثمارات عقارية تحت التطوير
٢٣ ٩٣٤ ١٨٨	١٤ ٧٨٣ ٧٥٠	(٧-٤٥)	(١٩) استثمارات في شركات تابعة
٢٨ ٩٦٧.٤٩	٥٠ ١٦٦ ٦٦٦	(٧-٤٥)	(٢٠) (استثمارات/ مبالغ مسددة لزيادة استثمارات في شركات شقيقة
٢٣ ٤٥٧ ٦٠٧	٢١.٠٠٤.٠٠٢	(١٠-٤٥)	(٣٥) أصول حق إنتفاع
١ ٢٣٤ ٨٤٤ ٢٠٣	١.٠١٧.٠١٤ ٧٠.٦	(٩-٤٥)	(٢٢) أعمال تحت التنفيذ
٤١٧ ٤١١ ١٨٨	٨٣١ ٤٩١.٠٧٦	(٢٤)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٢ ٣١٦ ٨٧٦ ٦٧٥	٢ ٥٣٢ ٤٧٧.٠٧٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	(٨-٤٥)	(٢٣) وحدات تامة جاهزة للبيع
١ ٣١٤ ٣٥٥ ٨٣٦	١ ٦٢٨ ٣٩٥ ٢١٢	(٩-٤٥)	(٢٢) أعمال تحت التنفيذ
١٨١ ٨٣٨ ٦٤٥	٢٤٥ ٩١٢ ٩٣٦	(٢٤)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٢٢٥.٣٠.٠٦٣	٢٦٦ ١٥٠.٤٨٣	(٢٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٥٢ ١٧٨ ٩٧٩	٢٩٧ ٢٢٠.٨٩١	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٢٧ ١٣٣ ٧٠٨	٤٤٩ ٧٢٢ ٦٥٧	(٢٧)	نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها
٢ ٤٦٩ ٦٠١ ٣٦٤	٣.٦٠ ١٨٣ ٧٨٥		إجمالي الأصول المتداولة
٤ ٧٨٦ ٤٧٨.٠٣٩	٥ ٥٥٢ ٦٦٠.٨٦١		إجمالي الأصول
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
١٠٣ ٨٢٤.٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤.٠٠٠	(٢-٢٨)	(٢-٢٨) رأس المال المصدر والمدفوع
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	١٣.٠٧٣ ٩٢٩	(١٧-٤٥)	(٤-٢٨) الإحتياطي القانوني
١٤٠ ٧٥٦ ٤٥١	٢٦٣ ١٩٥ ٦٧٣		الأرباح المرحلة
٢٥٣ ٣٦٠.٢٠٠	٣٨٠.٠٩٣ ٦٠٢		إجمالي حقوق الملكية (ما بعده)

تابع قائمة المركز المالي الدورية المستقلة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

2



إيضاح رقم	فترة الستة أشهر المالية المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المالية المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٤) إيرادات النشاط	٩٧٤ ٣٧٦ ١٩٩	٣٤٣ ٩٨٧ ٨٤١	٢٤٣ ٩٨٧ ٨٤١	٢٠٤ ٤٧٦ ٢١٠
(٥) تكلفة الحصول على الإيرادات	(٧٢٦ ٤٤٦ ٠٦١)	(٢٣٦ ٣٧٧ ٦٠٣)	(٢٣٦ ٣٧٧ ٦٠٣)	(١٤٩ ١٨١ ٩٩٠)
مجموع الربح	٢٤٧ ٩٣٠ ١٣٨	١٠٧ ٦١٠ ٢٣٨	١٠٧ ٦١٠ ٢٣٨	٥٥ ٢٩٤ ٢٢٠
(٦) الإيرادات الأخرى	١٦ ٨٤٠ ٩٢٣	١٢ ٢٧٩ ٨٩٥	١٢ ٢٧٩ ٨٩٥	٦ ١١٥ ٩٢٠
(٧) المصروفات البعثة والتسويقية	(١١ ٨٦١ ٨٥٤)	(٨ ٣٧٤ ٧٤٨)	(٨ ٣٧٤ ٧٤٨)	(٣ ١٦٣ ٦١٨)
(٨) المصروفات الإدارية والعمومية	(٥١ ١٠٨ ٣٢٢)	(٤٢ ٣٠٧ ٢٧٤)	(٤٢ ٣٠٧ ٢٧٤)	(٢١ ٦١٤ ٧٧١)
(٩) المصروفات الأخرى	(١٥ ٤٣٧ ٨٨١)	(٢٥ ٤٩٥ ٠٤٣)	(٢٥ ٤٩٥ ٠٤٣)	(١٢ ٦٥٣ ٢٤١)
(١٠) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة	١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٣٨ ١٦٤	١ ٣٨ ١٦٤	٦٧٠ ٧٩٦
الأرباح الناتجة عن النشاط	١٨٧ ٧٥٥ ٢٠٤	٤٤ ٧٥١ ٢٢٨	٤٤ ٧٥١ ٢٢٨	٢٤ ٦٤٩ ٢٠٦
(١١) إيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة	١٨ ٨٣٢ ٩٤٨	-	-	-
(١٢-١٤) الإيرادات التمويلية	-	٥ ٢٤٦	٥ ٢٤٦	٦٩٦
(١٢-١٤) التكاليف التمويلية	(١٦ ١٤٠ ٩١٨)	(١٨ ٢٢٩ ٢٥٩)	(١٨ ٢٢٩ ٢٥٩)	(٩ ٤٤٩ ٢٢٠)
صافي (التكاليف) / الإيرادات التمويلية	(١٦ ١٤٠ ٩١٨)	(١٨ ٢٢٤ ٠١٣)	(١٨ ٢٢٤ ٠١٣)	(٩ ٤٤٨ ٥٢٤)
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب	١٩٠ ٤٤٧ ٢٥٤	٢٦ ٥٢٧ ٢١٥	٢٦ ٥٢٧ ٢١٥	١٥ ٢٠٠ ٧٨٢
(١٢-١٣-١٤) ضريبة الدخل الجارية	(٦٨ ٧٠٥ ٠٠٢)	(١ ٠٢٢ ٧١٢)	(١ ٠٢٢ ٧١٢)	(١ ٠٧٢ ٧١٢)
(١٢-١٣-١٤) الضريبة المؤجلة	٦ ٨٧٤ ٤٤٥	١ ١٠٥ ٤٣٦	١ ١٠٥ ٤٣٦	١ ١٢٩ ٧٠٤
ضريبة توزيعات على إيرادات الاستثمارات	(١ ٨٨٣ ٢٩٥)	-	-	-
صافي أرباح الفترة بعد الضرائب	١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	١٥ ٢٥٧ ٧٧٤
نسب السهم الأساسي في الأرباح (جنيه مصري / سهم)	(١٤) (١٦-١٥)	٠,٦١٠	٠,١٢٨	

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (١٥) تظهر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

شركة مساهمة مصرية

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

فترة الستة أشهر المالية المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المالية المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	٧١ ٧٥٧ ٦٥٧	١٥ ٢٥٧ ٧٧٤	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	٧١ ٧٥٧ ٦٥٧	١٥ ٢٥٧ ٧٧٤	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر	
			جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٧ ٤٧٦ ٥٨٢	٥٥ ٥٥٥ ٤٩٣	٨ ١٤٧ ٠٨٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	
-	(٦٣٢ ٦٦٠)	٦٣٢ ٦٦٠	-	
-	(٦٣٢ ٦٦٠)	٦٣٢ ٦٦٠	-	
٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	-	-	
٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	٢٦ ٥٥٩ ٩٣٩	-	-	
١٩٤ ٠٣٦ ٥٢١	٨١ ٤٣٢ ٧٧٢	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	
٢٥٢ ٣٦٠ ٢٠٠	١٤٠ ٧٥٦ ٤٥١	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	
-	(٤ ٢٩٤ ١٨٠)	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-	
-	(٤ ٢٩٤ ١٨٠)	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-	
١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	-	-	
١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	١٢٦ ٧٣٣ ٤٠٢	-	-	
٣٨٠ ٠٩٣ ٦٠٢	٢٦٣ ١٩٥ ٦٧٣	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
المعاملات مع مساهمي الشركة:
المحور للإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
بنود الدخل الشامل:
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
إجمالي الدخل الشامل
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المعاملات مع مساهمي الشركة:
المحور للإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
بنود الدخل الشامل:
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
إجمالي الدخل الشامل
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (١٠) إلى (٦٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

شركة مساهمة مصرية

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٦ ٥٢٧ ٢٦٥	١٩٠ ٤٤٧ ٢٥٤		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسويته بما يلي:
٦ ٧٦٩ ٩٤٢	٧ ٩٤٧ ١٩٦	(١٥)	إعانات أصول ثابتة
٢ ٤٥٩ ٧٧٤	٢ ٧٧٧ ٩٠٣	(١٧)	إهلاك الاستثمارات العقارية
٢ ١٨٩ ١٠٢	٢ ٤٥٣ ٦٠٥	(٣٥)	إستهلاك أصول حق انتفاع
(١ ٣٨٠ ١٦٤)	(١ ٣٤١ ٨٠٠)	(١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
-	(١٨ ٨٣٢ ٩٤٨)	(١١)	إيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة
(٣ ٨٢٣)	(٢ ٧٩٤ ٦٩٨)	(٦)	أرباح رأسمالية
-	٧٠ ٦٥٢ ٢٩٠	(٢٩)	دعم مخصص إستكمال أصول
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	(٢٩)	دعم مخصص مطالبات
٥ ٩٦٧ ٣٧٦	٣ ١٨٩ ٦٣٢	(١-١٢)	فوائد عقود تأجير وفوائد تمويلية
٤٤ ٨٧١ ٤٣٥	٢٥٥ ٢٩٨ ٤٣٤		التدفقات النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
			التغير في رأس المال العامل :
(٢٣١ ٢٠٩ ٨٧١)	١٠٠ ٢٧٢ ١٢٠	(٢٢)	أصول تحت التقييم وحدات ثمة جاهزة للبيع
(٧٣ ٤٥٤ ٦١٠)	(٤٧٦ ٨١٢ ٣٧٩)	(٢٤)	علاء وأوراق قبض
٥٨ ٥٥٦ ١٥٥	(٤١ ١٢٠ ١٢٠)	(٢٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٢٠١ ٩٢٠ ٤٢٣)	(١٤٥ ٠٤١ ٩١٢)	(١-٢٦)	لمستحق من أطراف ذات علاقة
(١٥٢ ٤٧٨)	(٢٦ ٢٦٥ ٣٧١)	(٢-٢٦)	لمستحق لأطراف ذات علاقة
(٤٦ ٤٩٤ ٢٢٢)	١٧ ٤٩١ ٤٢١	(٣١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤١١ ٤١٣ ٨٢١	٣٥٦ ٧٤٧ ٠٠٨	(٣٢)	علاء ودفات حجز
(٤١ ٣٤٠ ١٠٣)	٧٠ ٥٦٨ ٩٠٦		صافي التدفقات المتولدة من أنشطة التشغيل
(٩ ٦٧٧ ٤٢٢)	(٣٢ ٤٢١ ٧٧٢)	(٢٩)	المستخدم من مخصص إستكمال أصول
-	(٢٣٨ ٥٨٩)	(٢٩)	المستخدم من مخصص المطالبات
(٥١ ٠١٧ ٥٣٥)	٣٧ ٨٦٨ ٥٤٠		صافي التدفقات المتاحة من / (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(١٣ ٦٨٢ ٦٠٥)	(٦ ٠٢١ ٨٣٨)	(٤٩)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة واستثمارات عقارية ومشاريع تحت التنفيذ
٥ ٦٤٦ ٨٢٥	٣ ٣٤٠ ٠٠٠		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
-	(١٢ ٤٩ ١٧٩)		مدفوعات نقدية للاستثمارات في شركات شقيقة
(٨ ٠٣٥ ٧٨٠)	(١٤ ٧٢٤ ٠١٧)		صافي التدفقات (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٨٠ ١٦٩ ٩١٣	(٢ ٣٩٣ ٣٩٧)	(٣٠)	صافي (مدفوعات) / منحصلات من بنوك تسهيلات إئتمانية
(١٩ ٥٢٤ ٦٨٩)	(١٧ ١٤٩ ٢٤٣)	(٣٦)	مدفوعات نقدية للتمويل العقاري
١٠٧ ٠٠٠ ٠٠٠	١٦٥ ٢٠٤ ٥٨٩	(٣٤)	مقبوضات من عقود تأجير تمويلي
(٦٠ ٥٢٤ ٧١٠)	(١٠٦ ٧٠٧ ٥٢٣)	(٣٤)	مدفوعات التزامات عقود تأجير تمويلي
١٠٧ ١٢٠ ٥١٤	(١ ٠٤٥ ٥٧٤)		صافي التدفقات (المستخدمة في) / المتاحة من أنشطة التمويل
٤٨ ٠٦٧ ١٩٩	٢٢ ٠٨٨ ٩٤٩		صافي التغير في نقدية وما في حكمها خلال الفترة
(٧٦ ١١٩ ٣٧٥)	(٣٧٠ ٠٠٠)	(٢٧)	التغير في بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة
٥٣ ٥٠٥ ٢٦٠	١٢ ٦٧٣ ٧١٥	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٢٤ ٩٥٣ ٠٨٤	٣٥ ٣٩٢ ٩٦٤	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

لم يستبعد قيم المعاملات التي تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح بالتفصيل بالإيضاح رقم (١٩).

الإيضاحات والمسابقات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١- نبذة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

١-١ الكيان القانوني

- 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.
- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري في ٢٣ يناير ٢٠٠١ وحتى ٢٢ يناير ٢٠٢٦.
- تبدأ السنة المالية للشركة إعتباراً من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر في كل عام.
- وافقت لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ على تعديل قيد ونقل أسهم الشركة من سوق للشركات الصغيرة والمتوسطة لتصبح مقيدة بالبورصة المصرية - السوق الرئيسية على أن تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.
- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) - رشدى - الإسكندرية.
- رئيس مجلس الإدارة السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-١ غرض الشركة

- يمثل غرض الشركة في القيام بكافة أشكال التطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك ويتبعه من شراء وبيع وإيجار وإستئجار العقارات والوحدات والأراضي الزراعية و الأراضي الفضاء والمشاركة عليها وعموم الاستيراد فيما يخدم غرض الشركة مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.
- ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة و 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 تشتركها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٢-٢ أسس الاعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح ذات العلاقة.
- يتم الإفصاح عن أهم السياسات والأسس المحاسبية المطبقة بالشركة في الإيضاح رقم (٤٥) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.
- تم اعتماد القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ للإصدار من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠٢٦.
- يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة "١٨٨" من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الاعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٢-٢ أسس القياس

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الإستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والإلتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة أو التكلفة المستهلكة.

٣-٢ عملة العرض

- يتم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة، وجميع البيانات المالية المعروضة بالقوائم المالية والإيضاحات المتممة بالجنيه المصري.

٣-٣ استخدام التقديرات والافتراضات المحاسبية

١-٣ الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات غير المؤكدة

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات والإقصاحات المرفقة والإقصاح عن الإلتزامات المحتملة. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الإلتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.

- هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي يتم فيها التغيير والفترة المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي يتم فيها التغيير والفترة المستقبلية.

أ- الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية منضمة فيما يلي:

وفيما يلي أهم البنود والإيضاحات التي يستخدم فيها هذه التقديرات والافتراضات المحاسبية:

- (١) الاعتراف بالإيراد.
- (٢) تصنيف العقارات.
- (٣) تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر).
- (٤) الاعتراف بالأصول والإلتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة.
- (٥) معدلات الإقراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإنقاع.

- الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم (٤٥-١٤)).

- تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام، حيث أن هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كإستثمارات عقارية أو أصول ثابتة و / أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير لممارسة هذا الحكم بشكل مشق وفقاً لتعريفات الإستثمار العقاري والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع. وعند اتخاذ الإدارة أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات ذات الصلة بتصنيف الأصول على النحو المبين في معيار المحاسبة المصري رقم (٢)، ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)، ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠)، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

- تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

أبرمت الشركة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها، بناءً على تقييم الشركة لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار لا تساوي تقريباً إجمالي القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار، وتقوم بحاسبة العقود كمعقود إيجار تشغيلية.

- الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية والمؤجلة بواسطة الشركة بما يتفق مع متطلبات وأحكام 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 الفترة المالية لذا تقوم الشركة بإثبات 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 الجاري في الفترة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات في التقديرات المحاسبية.

من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الإدارة باستخدام افتراضات حول مدى توفر أرباح ضريبية 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 أساس.

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

- معدلات الإقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإنتفاع

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ العقد مخصومة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للشركة بشكل عام تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل خصم لتحديد الشركة معدل الاقتراض الإضافي من خلال الحصول على معدلات فائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وأجراء بعض التعديلات لتعكس شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المؤجر.

ب- الإقتراضات والتقديرات غير المؤكدة

الإقتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ المركز المالي، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية القادمة. تعتمد الشركة في إقتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية ومع ذلك، قد تتغير الظروف والإقتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة الشركة. يتم عكس هذه التغيرات في الإقتراضات عند حدوثها.

- وفيما يلي أهم البنود والإيضاحات التي يستخدم فيها هذه التقديرات والإفتراسات المحاسبية:

(١) الإنخفاض في قيم الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

(٢) تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ

(١) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

(٢) قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.

(٣) الالتزامات المحتملة والمخصصات

- الإنخفاض في قيم الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

يتم تقييم العقارات المصنفة كأصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ للإنخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الأصول لخسارة تخفيض في القيمة يتم إجراء مراجعة للإنخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الأصول الثابتة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة ويتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

- تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج مخزون العقارات غير المباعة وقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف انمام الأعمال والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية الفترة 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 إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ القوائم المالية 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 إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضاً التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة لحساب الإهلاك، يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الإستخدام المتوقع للأصل أو الإستهلاك المادي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل معدلات الإهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. قررت الإدارة بأن توقعات الفترة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالإستناد إلى مراجعتها.

- قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

تقوم الشركة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإعتراف المبني بالأصول المالية. تقوم الشركة بقياس الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدائها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم والتي تستند إلى إفتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة بإفتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة.

تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة علماً بأن احتمالية التعثر هي تقدير لإحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل احتسابها البيانات التاريخية والإفتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

- الإلتزامات المحتملة والمخصصات:

تقوم الإدارة بدراسة الأحداث والمؤثرات التي قد ينشأ عنها التزام على الشركة نتيجة لأداء أنشطتها العادية، وتستخدم الإدارة في ذلك تقديرات وإفتراضات أساسية للحكم على مدى تحقق شروط الاعتراف بالإلتزام في القوائم المالية ويتضمن ذلك تحليل المعلومات لتقدير ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدي إلى نشأة التزام حالي على الشركة وتقدير التدفقات النقدية المستقبلية التي من المرجح تكبدها لتسوية ذلك الإلتزام وتوقيتها بالإضافة إلى إختيار الطريقة التي تمكن الإدارة من قياس قيمة الإلتزام بدرجة يعتمد عليها.

٢-٣ قياس القيمة العادلة

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

- في السوق الأساسي للأصل أو الإلتزام أو

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

تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام على إفتراض إن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية.

بأخذ 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 والإلتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية بالقيمة العادلة في فئات تسلسل القيمة العادلة. يوصف هذا، على النحو التالي، بناءً على منخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله على قياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول : هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق النشطة لأصول أو إلتزامات مطابقة.

المستوى الثاني : مدخلات كلا من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى الأول والتي يتم تتبعها للأصل أو الإلتزام

أما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار)

المستوى الثالث : مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تعتمد على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن متابعتها)

- تقوم الشركة بالإعتراف بالتحويلات بين المستويات الخاصة بتسلسل القيمة العادلة في نهاية الفترة المالية التي يتم حدوث التغيير خلالها.

٤- الإيرادات

تمثل الإيرادات في القيمة الحالية للوحدات والأراضي المسلمة في تاريخ التسليم للعملاء خلال العام بالإضافة إلى إيرادات الأنشطة السياحية للشركة المتمثلة في إيرادات فندق إيسترن المملوك للشركة.

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		مشتريات الشركة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٥٤ ٦٩٨ ٣٧٥	٢٦٢ ٦٦١ ٥٨٧	٤٢٤ ٦٨٨ ٥٠٠	١٦٣ ٤٢٠ ٥٢٠	الساحل الشمالي
-	٣٦ ٥٠٢ ٨٩٣	-	١٨ ٠١٣ ٤٥٩	قاهرة
-	١٦ ٠٥٩ ٢٧١	-	٨ ٠٨٣ ٨٨٤	الإسكندرية
١٠ ٩٧٦ ١٨٦	١١ ٨٣٢ ٩٦٦	٦ ٥٨٩ ٣٢٨	٦ ٦٣٩ ٤٩٦	إيرادات فندق إيسترن
٨ ٢٢٥ ٤٣٦	٥ ٧٥٣ ٤٥٧	٤ ٧٠٢ ٨٠٠	٢ ٩٦٩ ٠٥٦	إيرادات استثمارات عقارية
٩٧٣ ٨٩٩ ٩٩٧	٣٣٢ ٨١٠ ١٧٤	٤٣٥ ٩٨٠ ٦٢٨	١٩٩ ١٢٦ ٤١٥	
٤٧٦ ٧٠٢	١١ ١٧٧ ٦٦٧	-	٥ ٣٤٩ ٧٩٥	فوائد أكتساب محفظة
				خلال الفترة*
٩٧٤ ٣٧٦ ٦٩٩	٣٤٣ ٩٨٧ ٨٤١	٤٣٥ ٩٨٠ ٦٢٨	٢٠٤ ٤٧٦ ٢١٠	

* يتمثل في المكون المالي للأكتساب التي تم تحصيلها من عملاء الوحدات المسلمة بعد موعد التسليم وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

التزامات الأداء وسياسة الإعتراف بالإيراد

- تعرض السياسة المحاسبية الموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٤٥-١٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كافة المعلومات حول طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء مع العملاء وسياسات إثبات الإيرادات ذات الصلة.

٥ - تكلفة الحصول على الإيرادات

إيضاح	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		رقم
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
تكلفة مبيعات					
الساحل الشمالي	٧٠٥ ٤٦٤ ٦٨٠	١٦٩ ٢٤٧ ٩٤٧	٢٩٦ ٦٢٦ ١٦٦	١١٥ ٤٠٥ ٦٣٦	
القاهرة	-	٢٣ ٢٥٣ ٠٢٩	-	١٥ ٣٧٩ ٣٦٥	
الإسكندرية	-	١٥ ٢٥٦ ٣٠٧	-	٧ ٦٧٩ ٦٨٩	
إهلاك أصول فندق إيسترن	٢ ١٦٣ ٠٣٢	٢ ١٦٣ ٠٣١	١ ٠٨١ ٥١٥	١ ٠٨١ ٥١٦	
مصروفات تشغيل فندق (١٥)	١٠ ٥٧٨ ٦٥١	١٠ ٦٠٢ ٩٧٦	٥ ٧٥٧ ١٣٥	٥ ٦١٢ ٦٨٢	
إيسترن					
تكلفة تشغيل الاستثمارات	٥ ٤٦١ ٧٩٥	٣ ٣٩٤ ٥٣٩	٥ ٠٠٠ ٧٠٩	٢ ٧٩٠ ٩١٣	
العقارية					
إهلاك الاستثمارات العقارية (١٧)	٢ ٧٧٧ ٩٠٣	٢ ٤٥٩ ٧٧٤	١ ٣٨٨ ٩٥٢	١ ٢٣٢ ١٨٩	
	٧٢٦ ٤٤٦ ٠٦١	٢٣٦ ٣٧٧ ٦٠٣	٣٠٩ ٨٥٤ ٤٧٧	١٤٩ ١٨١ ٩٩٠	

- يتضمن إجمالي تكلفة مبيعات المشروعات مبلغ ٦٦,٩٨ مليون جنيه مصري فائدة مرسلة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المسلمة وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

٦ - الإيرادات الأخرى

إيرادات محطلات التحلية	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
إيرادات محطلات التحلية	٩ ٨٥٦ ٠٤٣	٦ ٨٩٤ ٥٥٩	٦ ٢١١ ٥٨٣	٤ ٤١٣ ٠٤٧	
غرامة تأخير	٨٦٩ ٦٤٣	٤٩٧ ٨٨٣	٢١٠ ١٨٨	١٣٠ ٥٣٥	
أرباح رأسمالية	٢ ٧٩٤ ٦٩٨	٣ ٨٢٥	٢ ٧٩٤ ٦٩٨	٣ ٨٢٥	
رسوم إدارية محصلة	٢ ١٨٣ ٧٢٨	٣ ٨٩٦ ١٢٥	١ ٢٤٢ ٥٠٠	١ ٤٨٩ ٥٤٦	
أخرى	١ ١٨٦ ٨١١	٩٨٧ ٥٠٣	٥٨٨ ٧٣٢	٧٨ ٩٦٧	
	١٦ ٨٩٠ ٩٢٣	١٢ ٢٧٩ ٨٩٥	١١ ٠٤٧ ٧٠١	٦ ١١٥ ٩٢٠	

٧- المصروفات البيعية والتسويقية

رقم	إيضاح	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	دعاية وإعلان ومعارض	٩ ٤٠٨ ٢٢٤	٦ ١٨٥ ٦٤١	٥ ٣٩٣ ٩٨٦	٢ ٠٦٩ ٠٦٤
(٣٥)	إستهلاك حق الإنقاع	٢ ٤٥٣ ٦٣٠	٢ ١٨٩ ١٠٧	١ ٢٣٠ ٣٧٧	١ ٠٩٤ ٥٥٤
		١١ ٨٦١ ٨٥٤	٨ ٣٧٤ ٧٤٨	٦ ٦٢٤ ٣٦٣	٣ ١٦٣ ٦١٨

٨- المصروفات الإدارية والعمومية

رقم	إيضاح	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	أجور ومرتبات	٣٠ ٥٧٧ ٥٢١	٢٥ ٤٤٠ ٤٨٩	١٥ ٦٨٠ ٨٣١	١٣ ٢٥٤ ٠٢٣
	إشتراكات	١ ٠٠٦ ٨٦٣	٣٣٥ ٤١٦	٧٩٦ ٣٦٦	١٢٥ ٤٤٠
(١٥)	إهلاك أصول ثابتة	٣ ٥٥١ ٥٨٦	٢ ٩٣٤ ٠٤٥	١ ٧٩٠ ٨٤٣	١ ٥٠٦ ٤٢٩
	سفر وانتقال	٢ ١١٠ ٧٣١	١ ٩٦١ ٩٥٢	١ ٠٩٨ ٢٦٥	١ ١١٣ ٦٢٠
	مصروفات علاقه عامة	٢ ٠٥٠ ٠٠١	١ ٣٨٩ ١٥٥	٢ ٠٥ ٨٤٨	٥٨٠ ٧٨٢
	واستقبال				
	مساهمة تكافلية لنظام	٢ ٦٦٣ ٧٥٢	٨٣٧ ٣٠٠	١ ٦٥٣ ٤١٣	٤٨٥ ٥٧٥
	التأمين الصحي الشامل				
	بدلات أعضاء مجلس الإدارة	٨٠٥ ٠٠٠	٢٧٥ ٠٠٠	٥٩٠ ٠٠٠	٢٢٥ ٠٠٠
	أخرى	٨ ٣٤٢ ٨٦٧	٩ ١٣٣ ٩١٧	٤ ٦٤٢ ٧٠٤	٤ ٣٢٣ ٩٠٢
		٥١ ١٠٨ ٣٢١	٤٢ ٣٠٧ ٢٧٤	٢٦ ٤٥٨ ٢٧٠	٢١ ٦١٤ ٧٧١

٩- المصروفات الأخرى

إيضاح رقم	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مصاريف القرى السياحية والمشروعات المسلمة	٧ ٩٥١ ٤٥١	١٧ ٩٢٠ ٦٣٦	٤ ٥٤٢ ٦٧٣	٩ ٩٧٤ ٤٩٢
تكاليف محطات التحلية	٤ ١١٣ ٢٤٥	٣ ٢٧٥ ٣٢٨	٢ ٣٣٦ ٣٤٧	١ ٥٥٨ ٩١٨
مخصصات مكونة	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-
إهلاك محطات التحلية (١٥)	٢ ٢٣٢ ٥٨٢	١ ٦٧٢ ٨٦٦	١ ١١٦ ٢٩١	٨٥٥ ٠٤٦
أخرى	١ ١٤٠ ٦٠٤	٦٢٦ ٢١٧	٥٠ ٧١٣	٢٦٤ ٤٨٥
	١٥ ٤٣٧ ٨٨٢	٢٥ ٤٩٥ ٠٤٧	٨ ٠٤٦ ٠٢٤	١٢ ٦٥٣ ٢٤١

١٠- رد الخسائر الإئتمانية المتوقعة

	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة الصلاء	١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٠٣٨ ١٦٤	٨٦٨ ٣٢٠	٦٧٠ ٧٩٦
	١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٠٣٨ ١٦٤	٨٦٨ ٣٢٠	٦٧٠ ٧٩٦

١١- إيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة

	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مرسيليا لإدارة الأصول	١٨ ٨٣٢ ٩٤٨	-	١٨ ٨٣٢ ٩٤٨	-
	١٨ ٨٣٢ ٩٤٨	-	١٨ ٨٣٢ ٩٤٨	-

يتمثل رصيد إيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة في قيمة التوزيعات المقررة وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٦ لشركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) عن الأرباح المحققة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وقد تم عمل مقاصة مالية ومحاسبية لتلك التوزيعات مع الرصيد المستحق على شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري.

١٢- صافي (التكاليف) التمويلية

١-١٢ الإيرادات التمويلية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥ ٢٤٦	-	٦٩٦	قوائد دائنة
-	٥ ٢٤٦	-	٦٩٦	إجمالي الإيرادات التمويلية

٢-١٢ (التكاليف) التمويلية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٥ ٨٥٢ ٠١٣)	(٣ ٥٦٠ ٧٨٨)	(٥٢٣ ٧٩٤)	(٣٠ ٠٠٠)	قوائد ومصرفيات التمويل العقاري
(١٠ ٩٦١ ١٨٦)	(٥ ٢٧٩ ١٠٦)	(١١ ٧١٧ ٦٣٦)	(٦ ٣٨٢ ١١٥)	فروق الناشئة عن التغير في القيمة
(٣٠ ٨٢٠ ٠٧١)	(١٥ ٢٧٠ ٢٠٣)	(٣٤ ٣٥٨ ٨٧٨)	(١٨ ٩٦١ ٤٢٧)	الحالية لأوراق الدفع وجاري مشاركات
(٤٧ ٣٢٣ ٤٥٥)	(٢٠ ٥٣٥ ٣٤٠)	(٥ ٩٦٧ ٣٧٦)	(٣ ٠٢٢ ٣٦٨)	قوائد وعمولات بنكية
(٢٦٣ ٨٣٦)	(٣٧٦ ٦٢٠)	(٢٠ ٤٦٣)	(١٤ ٧٣٦)	قوائد علي التزامات عقود التأجير
				فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة
				الأجنبية
(٩٥ ٢٢٠ ٥٦١)	(٤٥ ٠٢٢ ٠٥٧)	(٥٢ ٥٨٨ ١٣٧)	(٢٨ ٤١٠ ٦٤٦)	إجمالي التكاليف التمويلية
				بخصم:
٧٩ ٠٧٩ ٥٦٣	٣٦ ٢٣٢ ٩٢٢	٣٤ ٣٥٨ ٨٧٨	١٨ ٩٦١ ٤٢٧	قوائد تمويلية مدينة وقوائد تأجير
				مرسلة
(١٦ ١٤٠ ٩٩٨)	(٨ ٧٨٩ ١٣٥)	(١٨ ٢٢٩ ٢٥٩)	(٩ ٤٤٩ ٢١٩)	(التكاليف) التمويلية
(١٦ ١٤٠ ٩٩٨)	(٨ ٧٨٩ ١٣٥)	(١٨ ٢٢٤ ٠١٣)	(٩ ٤٤٨ ٥٢٤)	صافي (التكاليف) التمويلية

١٣- ضريبة الدخل

١٣-١ النود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر المستقلة

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
(١٠٧٢٧١٢)	(٣٦٩٧٠٤٣٤)	(١٠٧٢٧١٢)	(٦٨٧٠٥٠٠٢)	مصروف ضريبة الدخل
١١٢٩٧٠٤	٣٦٥٤٠٥٨	١١٠٥٤٣٦	٦٨٧٤٤٤٥	إيراد ضريبة الدخل المؤجلة (٢-١٣)
-	(١٨٨٣٢٩٥)	-	(١٨٨٣٢٩٥)	ضريبة توزيعات الاستثمارات
٥٦٩٩٢	(٣٥١٩٩٦٧١)	٣٢٧٢٤	(٦٣٧١٣٨٥٢)	

١٣-٢ أصول والالتزامات الضريبة المؤجلة

أ. حركة الأصول والالتزامات الضريبة المثبتة

يشمل رصيد الأصول والالتزامات الضريبة المؤجلة في الآتي:

الرصيد في	إلتزام	أصل	٢٠٢٦	أول يناير ٢٠٢٦	المعترف بقائمة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦			جنيه مصري	أصل / (إلتزام)	الأرباح أو الخسائر
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٦٥١٤٠٥٠٢)	(٦٥١٤٠٥٠٢)	-	(١٧٢٧٤٢٢)	(٦٣٤١٣٠٨٠)	(١٧٢٧٤٢٢)
١٩١٢٤٠٦٣	-	١٩١٢٤٠٦٣	٨٦٠١٨٦٧	١٠٥٢٢١٩٦	٨٦٠١٨٦٧
(٤٦٠١٦٤٣٩)	(٦٥١٤٠٥٠٢)	١٩١٢٤٠٦٣	٦٨٧٤٤٤٥	(٥٢٨٩٠٨٨٤)	٦٨٧٤٤٤٥

الأصول الثابتة
والاستثمارات العقارية
مخصص إستكمال
أعمال
إجمالي الضريبة
المؤجلة

الرصيد في	إلتزام	أصل	٢٠٢٥	أول يناير ٢٠٢٥	المعترف بقائمة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			جنيه مصري	أصل / (إلتزام)	الأرباح أو الخسائر
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٦٣٤١٣٠٨٠)	(٦٣٤١٣٠٨٠)	-	٣١٠١٢٩٠	(٦٦٥١٤٣٧٠)	٣١٠١٢٩٠
١٠٥٢٢١٩٦	-	١٠٥٢٢١٩٦	٥٦٦٦٧٩٠	٤٨٥٥٤٠٦	٥٦٦٦٧٩٠
(٥٢٨٩٠٨٨٤)	(٦٣٤١٣٠٨٠)	١٠٥٢٢١٩٦	٨٧٦٨٠٨٠	(٦١٦٥٨٩٦٤)	٨٧٦٨٠٨٠

الأصول الثابتة
والاستثمارات العقارية
مخصص إستكمال
أعمال
إجمالي الضريبة
المؤجلة

ب. الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٨٠٧٤٩٨	٤٥٠٥٥٩٣	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٨٩٥٢٥٩٦	٨٩٥٢٥٩٦	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المدينون والأرصدة الثمينة
٥٢٢٠٩٦٦	٥٢٢٠٩٦٦	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٤٧٥٣	٣٤٧٥٣	الإنخفاض في قيمة إستثمارات بالقيمة العادلة
٣٣٨٤٨٠٧	٣٣٢٢١٢٤	مخصص مطلقات
٢٢٤٠٠٦٢٠	٢٢٠٣٦٠٣٢	

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بهذه البنود إما لعدم استيفاء اشتراطات الخصم الضريبي أو لعدم توفر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الأصول.

ج. تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩٢٨٠٢٣٤	١٩٠٤٤٧٢٥٤	الربح المحاسبي قبل الضرائب
%٢٢,٥	%٢٢,٥	معدل الضريبة
٢٢٣٢٨٠٥٣	٤٢٨٥٠٦٣٢	ضريبة الدخل المحسوبة على الربح المحاسبي
(٢٤٠٧٤٠٠٨)	(١٣٤٥٠٢٢)	إيرادات غير خاضعة للضريبة
(٥٧١٨٧٦٧٠)	(٤٨٨٩٥٥١٠)	مصرفات قابلة للخصم
١٢٢٣٢٣٤٩٣	١٦٥١٤٨٨٣٩	مصرفات غير قابلة للخصم
(٤١٨٣٢٢٨٦)	-	خسائر ضريبية مرحلة من العام السابق
٩٨٥٠٩٧٦٣	٣٠٥٣٥٥٥٦١	الوعاء الضريبي
٢٢١٦٤٦٩٦	٦٨٧٠٥٠٠٢	ضريبة الدخل الجارية
%٢٢,٣٢	%٣٦,٠٧	معدل الضريبة الفعلي

١٤ - نصيب السهم الأساسي في الأرباح

تعرض الشركة البيانات الخاصة بالتصويب الأساسي للسهم في صافي أرباح الفترة ويتم احتساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة صافي أرباح الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦٥٥٩٩٣٩	١٢٦٧٣٣٤٠٢	صافي أرباح الفترة
٢٠٧٦٤٨٠٠٠	٢٠٧٦٤٨٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,١٢٨	٠,٦١٠	نصيب السهم الأساسي في صافي أرباح الفترة

١٦- المشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن
٥ ٣٦٦ ٣٠٠	-	نظم وبرامج كمبيوتر
٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	

- يمثل بند مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في قيمة نصيب فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن من قيمة البنية التحتية و الأعمال المنفذة حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والتي تتوقع ادارة الشركة الانتهاء منه عام ٢٠٢٦.

تتمثل حركة المشروعات تحت التنفيذ في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨٤ ١١٤ ١١٣	٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨		رصيد أول الفترة / العام
٥ ٣٦٦ ٣٠٠	-		الإضافات خلال الفترة / العام
(٣٠ ١٢٥ ٨٧٥)	-	(١٧)	المحول إلى الإستثمارات العقارية
(١ ٥٦٤ ٣١٠)	(٥ ٣٦٦ ٣٠٠)		المحول إلى الأصول الثابتة
٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨		رصيد آخر الفترة / العام

- يمثل المحول الي الأصول الثابتة بند والبالغ ٥,٣٧ مليون جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في قيمة نظم وبرامج كمبيوتر والمثلة في مقابل الترخيص لبرنامج الأودو بالإضافة الي تنفيذ البرنامج وتشغيله والتدريب عليه وعمل التعديلات ليتوافق مع طبيعة عمل الشركة طبقاً للتعاقد المبرم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٧- الإستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣٠ ٩٩١ ٠٧٢	٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣		<u>التكلفة</u>
٣٠ ١٢٥ ٨٧٥	-	(١٦)	في الأول من يناير
٢ ٦٣٤ ٢٤١	٣ ٤٢٩ ٧٣٨	(١٨)	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
٢ ٠٣٣ ٠٣٦	-		المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير
٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣	٢٦٩ ٢١٣ ٩٦١		الإضافات خلال الفترة / العام
			التكلفة في نهاية الفترة / العام
(٣١ ٨٥٥ ٤١٥)	(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)		<u>(بخصم): مجمع الإهلاك</u>
(٤ ٩١٦ ٠٧٦)	(٢ ٧٧٧ ٩٠٣)	(٥)	مجمع الإهلاك في الأول من يناير
(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)	(٣٩ ٥٤٩ ٣٩٤)		إهلاك الفترة / العام
٢٢٩ ٠١٢ ٧٣٢	٢٢٩ ٦٦٤ ٥٦٧		مجمع الإهلاك في نهاية الفترة / العام
			صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

- تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية من قبل مقيم عقارى معتمد خارجى مستقل وقد بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ٨٢٤ مليون جنيه مصري وفقاً لآخر تقييم تم إعداده من قبل المقيم في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٨- الإستثمارات العقارية تحت التطوير

يتمثل بند الإستثمارات العقارية تحت التطوير في قيمة الوحدات التي ترغب الشركة في تأجيرها عند إكمال الأعمال الخاصة بها بدلاً من بيعها في الأتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	٥١٦ ٢٦٨
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	٥١٦ ٢٦٨

مول بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن

تتمثل حركة إستثمارات عقارية تحت التطوير في الأتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	٣ ٤٢٩ ٧٣٨	رصيد في أول الفترة / العام
		بضائف:
١١ ٦٦٧ ٨٥٣	٥١٦ ٢٦٨	الإضافات خلال الفترة / العام
(٥ ٦٤٣ ٠٠٠)	-	يخصم:
(١٧ ٦٤١ ٨٤٧)	-	المباع خلال الفترة / العام
(١٠ ١٩٧ ١٣٦)	-	المحول إلي الأصول الثابتة
(٢ ٦٣٤ ٢٤١)	(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	محطة التحلية المحولة إلي الأصول الثابتة
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	٥١٦ ٢٦٨	المحول إلي الإستثمارات العقارية
		رصيد آخر الفترة / العام

١٩- إستثمارات في شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	نسبة المسدد	نسبة المساهمة	الشكل القانوني
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%	
٨ ٤١٥ ٠٠٠	٨ ٤١٥ ٠٠٠	١٠٠	٩٩	ش.م.م شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٤٥,٥	٥٠	ش.م.م شركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي
٩ ١٥٠ ٤٣٨	-	-	-	ش.م.م مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري
٢٣ ٩٣٤ ١٨٨	١٤ ٧٨٣ ٧٥٠			

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

٢٠- الإستثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	نسبة المساهمة %	الشكل القانوني	
جنيه مصري	جنيه مصري			
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٤٤ ٧٦٧ ٠١١	٣٤	ش.ذ.م.م *	مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري
-	٥ ٣٩٩ ٦٥٥	٣٤	ش.ذ.م.م	سكن للتسويق
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٥٠ ١٦٦ ٦٦٦			

* وكانت حركة الإستثمارات في شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري خلال الفترة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٩ ١٥٠ ٤٣٨	مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م)
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	الرصيد المحول من استثمارات في شركات تابعة الي شركات شقيقة
-	٦ ٦٤٩ ٥٢٤	لغفد نسبة السيطرة الحاكمة
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٤٤ ٧٦٧ ٠١١	المسدد تحت حساب إستثمارات *
		المسدد خلال الفترة

- يتضمن بند إستثمارات في شركات شقيقة في تاريخ المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٤٤,٧٦٧ مليون جنيه مصري في قيمة المدفوع من قيمة الإستثمارات في شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة) حيث أن الشركة قامت بتأسيس شركة مرسيليا الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية) مع شركاء سعوديين بنسبة ٧٠% من رأس مال الشركة وأنه بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢٦ تم تعديل رأس مال شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري من مليون ريال سعودي إلي ٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لمواكبة فرص المشاركة والتطورات في مجالات النشاط المتاحة، وتخفيض نسبة مساهمة الشركة من ٧٠% إلي ٣٤% من رأس المال بعد الزيادة وذلك بدخول شركاء جدد، وبالتالي فقد فقدت الشركة نسبة السيطرة الحاكمة إعتباراً من يناير ٢٠٢٦ نتيجة هذا التعديل في هيكل الملكية وأصبح هذا الإستثمار في شركة شقيقة.

* تم إدراج بند المبالغ المسددة لزيادة الإستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (أرقام المقارنة) في بند الإستثمارات في شركات شقيقة بالمركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفقاً لما سبق الإشارة إليه.

- يتضمن بند إستثمارات في شركات شقيقة في تاريخ المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٥,٤ مليون جنيه مصري في قيمة المدفوع من قيمة الإستثمارات في شركة سكن للتسويق (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة) حيث أن الشركة قامت بتأسيس شركة سكن للتسويق (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية) مع شركاء مصريين بنسبة ٣٤% من رأس مال الشركة البالغ ١٠ مليون ريال سعودي.

٢١- استثمارات أخرى

الشكل القانوني	نسبة المساهمة %	نسبة المسدد %	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ش.م.م	١,٥٨	١٠٠	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار				
			١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨
			(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)
			-	-

بخصم:

الإنخفاض 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 وقد سبق تكوين خسائر الإنخفاض في قيمة الإستثمار خلال السنوات السابقة.

٢٢- أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند في الوحدات المتعاقد عليها بمشروعات الشركة والتي جارى تنفيذها وفقاً للبرامج الزمنية الموضوعية بمعرفة إدارة الشركة وبيانها كالاتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١ ٨١١ ٢٨٦ ٢١٠	١ ٧٩٩ ٧٥٤ ٨٨٠	مشروعات بمنطقة الساحل الشمالي
٢٦٦ ٢٣٧ ٧٤٥	٢٦٥ ٨٧٤ ٢٢٤	مشروعات بالعاصمة الإدارية والقاهرة
٤٩١ ٩٥٥ ٤٠٨	٤١٧ ٥١٤ ٨٣٤	مشروعات بالأسكندرية
٧٥ ٩٣٠ ٥٥٥	٧٦ ٠٥٦ ١٠١	مشروعات بالعين السخنة
٢ ٦٤٥ ٤٠٩ ٩١٨	٢ ٥٥٩ ٢٠٠ ٠٣٩	
		بخصم:
(١ ٦٢٨ ٣٩٥ ٢١٢)	(١ ٣٢٤ ٣٥٥ ٨٣٦)	أعمال تحت التنفيذ متداولة
١ ٠١٧ ٠١٤ ٧٠٦	١ ٢٣٤ ٨٤٤ ٢٠٣	أعمال تحت التنفيذ طويلة الأجل*

* يتمثل بند أعمال تحت التنفيذ غير متداولة في تكاليف المشروعات التي تتضمن وحدات سكنية وتجارية وإدارية تحت الإنشاء والتي سوف يتم الإنتهاء من تنفيذها وتصبح ماثحة للتسليم للعملاء أو البيع بعد أكثر من عام.

٢٣- وحدات تامة جاهزة للبيع

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	وحدات تامة جاهزة للبيع
١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	

تتمثل حركة وحدات تامة جاهزة للبيع في الآتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩	رصيد أول العام
		يضاف:
١٤ ٢١٧ ٤٧٣	١١٩ ٧٤٩ ٦٠٦	وحدات مشتركة خلال الفترة / العام
		يخصم:
-	(٢٣ ٤٤٠ ٢٢٢)	وحدات مبيعة خلال الفترة / العام
١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	رصيد آخر الفترة / العام

٢٤ - عملاء وأوراق قبض (بالصافي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٣٥٣ ٨٠٩ ٥٠٥	١٥٤ ٤٤١ ٨٩٥	العملاء
٨٥٨ ٤٣٦ ٨٢٢	٥١٤ ٥٧٨ ٦٩٠	أوراق قبض
١ ٢١٢ ٢٤٦ ٣٢٧	٦٦٩ ٠٢٠ ٥٨٥	إجمالي العملاء وأوراق قبض
(١١٤ ٨١٧ ٤٥٨)	(٤٨ ٤٠٤ ٠٩٥)	الفائدة غير المستهلكة - أوراق قبض
١ ٠٩٧ ٤٢٨ ٨٦٩	٦٢٠ ٦١٦ ٤٩٠	
		يخصم:
(٢٠ ٠٢٤ ٨٥٧)	(٢١ ٣٦٦ ٦٥٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١ ٠٧٧ ٤٠٤ ٠١٢	٥٩٩ ٢٤٩ ٨٣٣	العملاء وأوراق القبض (بالصافي)
		يخصم:
(٢٤٥ ٩١٢ ٩٣٦)	(١٨١ ٨٣٨ ٦٤٥)	عملاء وأوراق قبض متداولة
٨٣١ ٤٩١ ٠٧٦	٤١٧ ٤١١ ١٨٨	عملاء وأوراق قبض طويلة الأجل

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الأول من	الإيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
رد الخسائر الائتمانية	يناير ٢٠٢٦	رقم	
خلال الفترة	جنيه مصري		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٠.٢٤.٨٥٧	٢١.٣٦٦.٦٥٧	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض
٢٠.٢٤.٨٥٧	٢١.٣٦٦.٦٥٧		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الأول من		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
التدعيم خلال العام	يناير ٢٠٢٥		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢١.٣٦٦.٦٥٧	١٨.٩٥٩.٢٦٠		الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض
٢١.٣٦٦.٦٥٧	٩٥٩.٢٦٠		

- يتمثل الرصيد في قيمة أوراق القبض المستلمة من العملاء المستلمين وحداتهم يستحق تحصيلها بعد عام من تاريخ المركز المالي.

- بلغت قيمة أوراق القبض خارج قائمة المركز المالي (للشيكات مؤجلة الدفع) مبلغ ٤.٨ مليار جنيه مصري تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٤١).

- يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ومخاطر العملة المتعلقة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٤٠).

٢٥- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧١.٦٢٦.٨٣٥	٩٢.٩٤٢.٨٨٨	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١١٣.٣٢٩.٥٦٤	١٥١.٢٤٦.٦٠٢	المستحق على عملاء مطالبات
٣.٤٩٤.٠٤٧	٤.٨٣٩.٧٠٢	تأمينات لدى الغير
٨٢٤.١٨٨	١.٧٣١.٣٠٣	سلف وعهد
٣.١٠١.٠٨١	١.١٣٠.٢٦١	مصرفيات مدفوعة مقدماً
١.٣٣٩.٥٠٦	١.١٧١.١٧٠	ضرائب خصم من المبلغ
٩٠٠.٠٠٠	٩٠٠.٠٠٠	غطاءات خطابات ضمان
١١.٣٢٤.٥٧٩	١٠.٨٥٧.٤٥٤	مدينون متلوعون *
٣٠٥.٩٣٩.٨٠٠	٢٦٤.٨١٩.٣٨٠	
(٣٩.٧٨٩.٣١٧)	(٣٩.٧٨٩.٣١٧)	بخصم:
٢٦٦.١٥٠.٤٨٣	٢٢٥.٠٣٠.٠٦٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون وأرصدة مدينة
		أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

* الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الأول من	التدعيم خلال
يناير ٢٠٢٦	الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٩ ٧٨٩ ٣١٧	-	٣٩ ٧٨٩ ٣١٧
٣٩ ٧٨٩ ٣١٧	-	٣٩ ٧٨٩ ٣١٧

الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الأول من	التدعيم خلال
يناير ٢٠٢٥	العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢ ٢٨٩ ٣١٧	(٢ ٥٠٠ ٠٠٠)	٣٩ ٧٨٩ ٣١٧
٤٢ ٢٨٩ ٣١٧	(٢ ٥٠٠ ٠٠٠)	٣٩ ٧٨٩ ٣١٧

الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة

- بلغت تحصيلات المستحق من عملاء مطالبات خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٣٧,٧٤ مليون جنيه مصري.

* يتضمن بند مدينون متنوعون في تاريخ المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مايلي:-

- مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المتصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر على الجمعية المتعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ للموافقة على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل واعتماد التوصيات التي أنهى إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمسبوبة إليه كذلك الموافقة على اتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادي بالإسكندرية. إنظر إيضاح رقم (٣٨).

- يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالإيضاح رقم (٤٠).

٢٦- الأطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذو العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وقد تعاملت الشركة خلال العام مع أطراف ذات علاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقاً للشروط والقواعد التي أقرتها إدارة الشركة ويتم اعتمادها من الجمعية العامة للشركة.

وفيما يلي بيان بقيمة وطبيعة وحجم المعاملات التي قامت بها الشركة مع تلك الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية

المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والواردة بقائمة المركز المالي:-

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٦-١ المستحق من أطراف ذات علاقة

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل خلال الفترة / العام		الرصيد في	
			٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي	شركة شقيقة	خدمات	١ ٠٠٠ ٨٤٢	(١ ٥٨٨ ٦٥٧)	١ ٠٠٠ ٨٤٢	-
شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي	شركة تابعة	مشاركات	٥٢ ٨٢٩	١ ١٦١ ٠٥٦	٣٦ ٥٩٧ ٩١٨	٣٦ ٥٤٥ ٠٨٩
شركة مرسيليا ليزنر لإدارة الفنادق	شركة شقيقة	خدمات	(٥٣ ٦١٩)	١ ٩٠٢ ٦٢٧	٨ ٩٤٢ ٦٢٠	٨ ٩٩٦ ٢٣٩
شركة جبريا ليجيت للتجارة والمقاولات	شركة شقيقة	أصل مقاولات	٩٢ ٠٢٩ ٦٤٣	٦١ ١٣٧ ١٧١	١٨٠ ٧٣٢ ٠٣٩	٨٨ ٧٠٢ ٣٩٦
شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات	شركة شقيقة	أصل مقاولات	١٦ ٦٢٣ ٢٩٩	٢٨٢ ٤٠٠	٢٢ ٩٦١ ١٩٨	٦ ٣٣٧ ٨٩٩
شركة يو لإدارة المشروعات والتنمية السياحية	شركة شقيقة	خدمات	١ ٧٨٥ ٠٧٤	١ ٢٤٨ ٥٣١	٤ ٢٢٢ ٩٧٢	٢ ٤٣٧ ٨٩٨
المكتب العربي	مساهم	أصل مقاولات	٣٢ ٩٧٢ ٢٩٦	٣٢ ٣٦٣ ٧٥٣	٦٥ ٣٣٦ ٠٤٩	٣٢ ٣٦٣ ٧٥٣
شركة مرسيليا لإدارة الأصول	شركة تابعة	إدارة فري	٦٣١ ٥٤٨	-	٦٣١ ٥٤٨	-
					٣٢٠ ٤٢٥ ١٨٦	١٧٥ ٣٨٣ ٢٧٤
يخصم:						
الخسائر الإثنائية المتوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات علاقة*			(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)	(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)	(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)	(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)
			٢٩٧ ٢٢٠ ٨٩١	١٥٢ ١٧٨ ٩٧٩	٢٩٧ ٢٢٠ ٨٩١	١٥٢ ١٧٨ ٩٧٩

- تتضمن أرصدة الأطراف ذات العلاقة مبلغ ٤,٤٦٥ مليون جنيه مصري قيمة مطالبات ومنازعه قاتونية بين شركة مرسيليا متضامن مع مؤسسة عمر سعادة نخص إسناد أعمال بين مؤسسة عمر سعادة وشركة مرسيليا بيتش للسياحة خلال فترة وأحداث السببوزيوم والتي كانت بناء على تعليمات نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق والمنظور بشأنها الدعوى رقم (٣٢) تجاري كلي شرق الإسكندرية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

* الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	الأول من	التدعيم خلال	
	يناير ٢٠٢٦	الفترة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	-	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥
	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	-	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥

٢٠٢٦ المستحق لأطراف ذات علاقة

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	حجم التعامل خلال الفترة / العام	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في
			جنيه مصري	جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
شركة مرسيليا لإدارة الأصول	شركة تابعة	إدارة قري	(٤٣ ٢٢٥ ١١١)	٤٣ ١٧٦ ٠٥٨		-	٤٣ ٢٢٥ ١١١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة لشجار	شركة تابعة	مقاولات	(١٨٩ ٧٤٨)	٢١٨ ٠٠٨		٢٨ ٢٦٠	٢١٨ ٠٠٨	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي	شركة شقيقة	خدمات	(٤٥٣ ٣٠٠)	٤٥٣ ٣٠٠		-	٤٥٣ ٣٠٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
شركة سيقى سيرفرز لتكنولوجيا	شركة شقيقة	خدمات	٥١٦ ٦٦٣	٤٧٦ ٢٦٠		١ ٣٥١ ٩٢٤	٨٣٥ ٢٦١	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
شركة مرسيليا تورز	شركة شقيقة	خدمات	١٣٦ ٤٧٢	(٩٠ ١٢٣)		١٣٦ ٤٧٢	-	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
شركة ريك لادارة المشروعات	شركة شقيقة	حساب جاري	-	-		٣٩ ٨٧١	٣٩ ٨٧١	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
						١ ٥٥٦ ٥٢٧	٤٤ ٧٧١ ٥٥١	٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٦-٣ خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٣ تم جدولة المديونية المستحقة لشركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية (طرف ذوي علاقة) والمدرج أرصده ضمن بند أوراق دفع وأطراف مشاركة مقابل عقد المشاركة الخاص بأرض إحدى المشاريع بالساحل الشمالي (إيضاح رقم ٣١).

٢٧- نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥ ٣٢٤ ٠٣٣	٥ ٧٩٥ ٧٥٨	بنوك - حسابات جارية عملة محلية
١ ٥٦٩ ٩٨١	٣ ٢٥٢ ٢٩٥	بنوك - حسابات جارية عملة أجنبية
٤١٥ ٣٢٩ ٩٩٣	٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	بنوك - ودائع لأجل *
٧ ٤٩٨ ٦٥٠	٣ ٦٢٥ ٦٦٢	نقدية بالصندوق
٤٤٩ ٧٢٢ ٦٥٧	٤٢٧ ٦٣٣ ٧٠٨	

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٩ ٧٢٢ ٦٥٧	٤٢٧ ٦٣٣ ٧٠٨	النقدية وما في حكمها
		(يخصم):
(٤١٥ ٣٢٩ ٩٩٣)	(٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣)	بنوك وودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
٣٤ ٣٩٢ ٦٦٤	١٢ ٦٧٣ ٧١٥	النقدية وما في حكمها وفقاً لقائمة التدفقات النقدية

- قامت الشركة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستثناء الحسابات الجارية والودائع بالعملة المصرية لدى البنوك العاملة في مصر إستحقاق شهر فأقل في تاريخ القوائم المالية من الاعتراف وقياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

* تتمثل الودائع لأجل 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 بدءاً من تاريخ تسليمها.

٢٨- رأس المال

٢٨-١ رأس المال المرخص به

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري (خمسائة مليون جنيه مصري) وفقاً لما هو مثبت بالسجل التجاري للشركة.

٢٨-٢ رأس المال المصدر والمدفوع

- بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه مصري

- وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم بعد التجزئة ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم بدلاً من ١٠٣,٨٢٤ مليون سهم وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع البالغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه موزع موزع علي عدد ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ٥٠ قرش.

جنيته مصري	رأس المال المصدر والمدفوع
١ ٠٠٠ ٠٠٠	- رأس المال المصدر الأصلي في ٢٣ يناير ٢٠٠١
إضاف:	
الزيادة الأولى	
٤ ٠٠٠ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كامل رأس المال المصدر بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.
الزيادة الثانية	
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كامل رأس المال المصدر بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.
الزيادة الثالثة	
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ علي أن يكون تمويل تلك الزيادة والبالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة وقد تم التأشير في السجل التجاري.
الزيادة الرابعة	
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة باليوك التجاري الدولي والتأشير في السجل التجاري.
الزيادة الخامسة	
١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠١٩ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ من ٦٠ مليون جنيه إلى ٧٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢ مليون جنيه - وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمنفوع وقد تم التأشير في السجل التجاري.
الزيادة السادسة	
٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ٧٢ مليون جنيه إلى ١٠٠,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨,٨ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٢ سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمنفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١.
الزيادة السابعة	
٣ ٠٢٤ ٠٠٠	- وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجاني لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمنفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	- رأس المال المصدر والمدفوع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٨-٣ هيكل المساهمين قبل التعديل

رأس المال المصدر	نسبة المساهمة	عدد	
جنيه مصري	%	الأسم	
٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٤,٢٣	٧١ ٠٨٣ ٢٠٠	السيد الأستاذ/ ياسر علم، رجب
٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٢٩,٧٢	٦١ ٧١١ ٨٥٤	السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد
١٩ ٩٩٦ ٩٥٧	١٩,٨٦	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"
١٧ ٤٢٩ ٢٦٦	١٦,١٩	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	مساهمون آخرون
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	

- بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٢٥ تم تنفيذ صفقة من خلال آلية الصفقات ذات الحجم الكبير بالبورصة المصرية علي أسهم الشركة لعدد ٤١ ٢٣٠ ٨٤٠ سهم بقيمة ٢٥٧ ٠٨٠ ١٥٠ جنيه مصري لصالح المشتري " المكتب العربي للتشييد والبناء" لتصبح نسبة ملكية المساهم بعد تنفيذ الصفقة ١٩,٨٦% عن طريق شركة الأهلي فاروس لتداول الأوراق المالية. وقد قامت السمسرة بالإفصاح عن الصفقة في نفس يوم الشراء.

لتصبح هيكل المساهمين الحالي

رأس المال المصدر	نسبة المساهمة	عدد	
جنيه مصري	%	الأسم	
٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٤,٢٣	٧١ ٠٨٣ ٢٠٠	السيد الأستاذ/ ياسر علم، رجب
٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٢٩,٧٢	٦١ ٧١١ ٨٥٤	السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد
١٩ ٩٩٦ ٩٥٧	١٩,٨٦	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	المكتب العربي للتشييد والبناء
١٧ ٤٢٩ ٢٦٦	١٦,١٩	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	مساهمون آخرون
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	

٢٨-٤ الاحتياطي القانوني

الأول من	المكون خلال الفترة	
يناير ٢٠٢٦	من أرباح عام ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	٤ ٢٩٤ ١٨٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	٤ ٢٩٤ ١٨٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩

إحتياطي قانوني

(*) وفقاً للنظام الأساسي للشركة يجب ٥% من صافي الأرباح لتكوين الإحتياطي القانوني ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الإحتياطي القانوني ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص هذا الإحتياطي عن هذه النسبة تعين العودة إلى الإقتطاع.

(**) وفقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه يجوز أن تُجنب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين إحتياطي نظامي وفقاً لما تقررره الجمعية العامة للشركة والأغراض التي تحددها ويجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة تكوين إحتياطيات أخرى.

٢٩- المخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٥	التدعيم خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص استكمال أعمال *	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	٧٠ ٦٥٢ ٢٩٠	(٣٢ ٤٢١ ٧٧٢)	٨٤ ٩٩٥ ٨٣٣
مخصص مطالبات **	١٥ ٠٤٣ ٥٨٧	-	(٢٧٨ ٥٨٩)	١٤ ٧٦٤ ٩٩٨
	٦١ ٨٠٨ ٩٠٢	٧٠ ٦٥٢ ٢٩٠	(٣٢ ٧٠٠ ٣٦١)	٩٩ ٧٦٠ ٨٣١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٤	التدعيم خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص استكمال أعمال	٢١ ٥٧٩ ٥٨١	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	(٢١ ٥٧٩ ٥٨١)	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥
مخصص مطالبات	٢٣ ٥٥٥ ٩١٣	-	(٨ ٥١٢ ٣٢٦)	١٥ ٠٤٣ ٥٨٧
	٤٥ ١٣٥ ٤٩٤	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	(٣٠ ٠٩١ ٩٠٧)	٦١ ٨٠٨ ٩٠٢

- 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 الاتفاق عليها خلال الفترات التالية.
- تتمثل المخصصات في قيمة مطالبات بعض الجهات الحكومية فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف وتدرج المخصصات المكونة بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.
- يتمثل مخصص المطالبات في قيمة مطالبات عن التزامات غير محددة التوقيت ولا المقدار فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات مع تلك الأطراف.
- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٨) "المخصصات والأصول والالتزامات المحتملة" نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

٣٠- بنوك - تسهيلات إئتمانية

حجم التسهيل	نوع	قيمة الضمان	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	الضمان	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
البنك التجاري الدولي	ودائع لأجل	٤١٥ ٣٢٩ ٩٩٣	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١
			٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١

٣١- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
١٣ ٣١٦ ١٠٦	١٨ ٠٢٥ ٧٩١		المستحق لأطراف مشاركة*
٩٤ ١٢٣ ٠٤٣	٤١ ٠٢٢ ٥٧٩		موردين ومقاولين
٢٤ ١٤٩ ١١٤	٥٥ ١٣٥ ٢٦٤		مصلحة الضرائب
٢٤ ٤٦٢ ١٨١	١٥ ٧٠٠ ١٤٩		مصاريف مستحقة
١١ ٤١٨ ٧١٢	٨ ٧٤١ ١٣٧		دائنو شراء وحدات
٥ ٧٠٢ ٧١٩	٥ ٧٠٢ ٧١٩		دائنو توزيعات
١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠	١٤٤ ٩١٠ ٢٢٦	(٣٧)	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات**
٨ ٦١٥ ٤٤٠	٨ ٥٩٨ ٩٠٣		تأمينات ضمان أعمال
١٧ ٠٧١ ٤٨٩	٢٧ ٧٨٦ ٠٩٣		أرصدة دائنة أخرى
٣٤١ ٩٠٥ ٨٠٤	٣٢٥ ٦٢٣ ٨٦١		

(*) يتمثل البند في قيمة المستحق لأطراف مشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة والممثلة في مشروعات مرسيليا فلورنس و بيتش ٤ وجولدن يارد.

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

٣٢- أوراق دفع وأطراف مشاركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٥ ٨٦٣ ١٩١	٢٢٠ ٣٥٣ ٥٨٦	أوراق دفع
١٨٢ ٠٠٤ ٣١٥	٣٨٧ ٩٢٥ ٠٤٠	الأطراف المشاركة
٣٧٧ ٨٦٧ ٥٠٦	٦٠٨ ٢٧٨ ٦٢٦	
		يخصم:
(٢٠٠ ٢٥١ ٨٥٧)	(٢٢٧ ٠٦٥ ٦٦٣)	أوراق دفع وأطراف مشاركة متداولة
١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩	٣٨١ ٢١٢ ٩٦٣	أوراق دفع وأطراف مشاركة طويلة الأجل

٣٣- عملاء دفعات حجز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٥٠٨ ٣٦٢ ٩٧٦	٢ ٨٦٥ ١٠٩ ٩٨٣	عملاء دفعات حجز
		يخصم:
(١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨)	(١ ١٣٦ ٨٦١ ٣٧٨)	عملاء دفعات حجز متداولة
١ ٤٥٨ ٤٩٣ ٧٥٨	١ ٧٢٨ ٢٤٨ ٦٠٥	عملاء دفعات حجز غير متداولة

٣٤- التزامات عقود تأجير

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢٠٨٧٦٨	١٠٦٢١٩٦٦	١٤٨٣٠٧٣٤	١٩١٦٨١٩	-	١٩١٦٨١٩
٨٧٠٧٣٢٥٠	٢٠٩٦٤١١٦٨	٢٩٦٧١٤٤١٨	١٣٤٤٩٥٩٧٧	١٣٧٢٢٨٤٠٥	٢٧١٧٢٤٣٨٢
٢١٣٥٢٨٦	٢٢٢٢٥١٨٨	٢٤٣٦٠٤٧٤	٢١٢١٧٥٦	٢٢٦٥٥٩٧٢	٢٤٧٧٧٧٢٨
٩٣٤١٧٣٠٤	٢٤٢٤٨٨٣٢٢	٣٣٥٩٠٥٦٢٦	١٣٨٥٣٤٥٥٢	١٥٩٨٨٤٣٧٧	٢٩٨٤١٨٩٢٩

التزامات تأجير تمويلي

التزامات من بيع مع إعادة

التزامات تأجير تشغيلي

وفيما يلي بيان الحركة على أنشطة التأجير

البيان	تأجير تمويلي	التزامات تأجير تشغيلي	التزامات من بيع مع إعادة الإستئجار	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في أول العام	١٩١٦٨٢٠	٢٤٧٧٧٧٢٨	٢٧١٧٢٤٣٨١	٢٩٨٤١٨٩٢٩
التزامات متداولة	١٩١٦٨٢٠	٢١٢١٧٥٦	١٣٤٤٩٥٩٧٦	١٣٨٥٣٤٥٥٢
التزامات غير متداولة	-	٢٢٦٥٥٩٧٢	١٣٧٢٢٨٤٠٥	١٥٩٨٨٤٣٧٧
عقود جديدة	١٥٠٠٠٠٠٠	-	١٢٥٢٠٤٥٨٩	١٤٠٢٠٤٥٨٩
مدفوعات خلال الفترة	(٢٨٠٤٨٤٩)	(٣٦٨٨١٢٢)	(١٤٢٦٢٢٠٣١)	(١٤٩١١٥٠٠٢)
قوائد مدينة	٧١٨٧٦٤	٣٢٧٠٨٦٨	-	٣٩٨٩٦٣٢
قوائد مرسلة	-	-	٤٢٤٠٧٤٧٩	٤٢٤٠٧٤٧٩
الرصيد في آخر الفترة	١٤٨٣٠٧٣٥	٢٤٣٦٠٤٧٤	٢٩٦٧١٤٤١٨	٣٣٥٩٠٥٦٢٦
التزامات متداولة	٤٢٠٨٧٦٨	٢١٣٥٢٨٦	٨٧٠٧٣٢٥٠	٩٣٤١٧٣٠٤
التزامات غير متداولة	١٠٦٢١٩٦٦	٢٢٢٢٥١٨٨	٢٠٩٦٤١١٦٨	٢٤٢٤٨٨٣٢٢
	١٤٨٣٠٧٣٤	٢٤٣٦٠٤٧٤	٢٩٦٧١٤٤١٨	٣٣٥٩٠٥٦٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

البيان	تأجير تمويلي	التزامات تأجير تشغيلي	التزامات من معاملة بيع مع إعادة للاستئجار	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في أول العام	٢٢١٦٢٩٢٣	١٩٧٢٨٢٨١	١٠٤٢٩٦٢٤٥	١٤٦١٨٧٤٤٩
التزامات متداولة	٥٨٢٢٨٧٥	٢١٢٩٩٣٥	٣٧٠٥١٧٩٩	٤٥٠٠٤٦٠٩
التزامات غير متداولة	١٦٣٤٠٠٤٨	١٧٥٩٨٣٤٦	٦٧٢٤٤٤٤٦	١٠١١٨٢٨٤٠
عقود جديدة خلال العام	-	١٧٥١٤٤٥٢	٢٢٥٤١٧٦٠٥	٢٤٢٩٣٢٠٥٧
مدفوعات خلال العام	(٢١٢٤١٥٩٨)	(١٥٨٣٥١٨٥)	(١١٨٠٣١٨١٠)	(١٥٥١٠٨٥٩٣)
قوائد مدينة	٩٩٥٤٩٥	٣٣٧٠١٨٠	٦٤٣٧٥٢٥	١٠٨٠٣٢٠٠
قوائد مرسلة	-	-	٥٣٦٠٤٨١٦	٥٣٦٠٤٨١٦
الرصيد في آخر العام	١٩١٦٨٢٠	٢٤٧٧٧٧٢٨	٢٧١٧٢٤٣٨١	٢٩٨٤١٨٩٢٩
التزامات متداولة	١٩١٦٨٢٠	٢١٢١٧٥٦	١٣٤٤٩٥٩٧٦	١٣٨٥٣٤٥٥٢
التزامات غير متداولة	-	٢٢٦٥٥٩٧٢	١٣٧٢٢٨٤٠٥	١٥٩٨٨٤٣٧٧
	١٩١٦٨٢٠	٢٤٧٧٧٧٢٨	٢٧١٧٢٤٣٨١	٢٩٨٤١٨٩٢٩

٣٤-١ عقود بيع مع إعادة التأجير :

عقود مع شركة أبو ظبي الإسلامي للتمويل-ديفانانس

١- بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٦ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٢٣٢) لكامل الدور الأول (إداري) علوي فوق الميزانين والأرضي والبيروم وما يخصهما من حصة عقارية شائعة قدرها ٧,٨ سهم في الأرض والمنافع المشتركة وبلغ مسطحه ٩٤٢,٦٥ م^٢ بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية .

- مقر إداري بجوار المول التجاري بمختل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (أرضي + أول علوي) كاملة التشطيبات و التجهيزات والكائنة علي قطعة الأرض الكائنة بناحية سيدي عبدالرحمن بالكيلو ١٢٤,٥ طريق الإسكندرية /مطروح الساحلي وتقدر المساحة الاجمالية للدور الواحد حوالي ٥٩٧,٦٥ متر مربع تقريبا بإجمالي مساحة ١١٩٥,٣٠ متر مربع بالإضافة الي حصة في الأرض المقام عليها المشروع بنسبة المياني المقر الإداري الي باقي مياني المشروع علي مساحة الأرض علي المشاع

- كامل ارض ومباني وإنشاءات وتجهيزات مول تجاري وسكني الكائن في مشروع بيتش ٣ بطريق اسكندرية مطروح -الساحل الشمالي في الكيلو ٧١-محافظة الاسكندرية و المساحة الاجمالية للأرض المقام عليها المول ٣٠٢٠ متر مربع تقريبا.

٢- بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٢٥ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٢٠٨) لكامل المول التجاري(مول لاند) الكائن بمدينة العلمين جنوب الطريق الساحلي لك ١٠٨ غرب الجولف محافظة مطروح و هو عبارة عن ٧ أجزاء من (مول الي مول ٧) بمسطح ٦٦٠ متر مربع للمول الواحد بمسطح اجمالي ٤٦٢٠ متر مربع و هو عبارة عن دور ارضي وحصة في الأرض المقام عليها المول التجاري والمراقق والمنافع المشتركة علي المشاع بنسبة تساوي مساحة كل مول الي باقي وحدات المباني الكائن بها المول.

٣- بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٢٥ تم إبرام عقد مرابحة (تخصيم) وملحقته لشراء سلع من موردين موثوق فيهم وأمر دفع مستخلص رقم (جاري (٠٥) للتماذج ٥٤٨ - ٥١) .

عقود مع شركة بو أي فاينانس للتأجير

١- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالنور الأرضي والدور الأول.

٢- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند والقصرين بمشروع مرسيليا بيتش ٤.

عقد مع شركة أم ال أف

١- بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢٥ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض وبناء فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١,٧٥ م^٢ وتتكون الفيلا من مستويين (بعد خصم قيمة الدفعة المقدمة) علي أن تكون مدة الإيجار ثلاثة سنوات تبدأ من ٤ يونيو ٢٠٢٥ وتنتهي في ٤ مايو ٢٠٢٨.

٢- تم تسليم شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية ببلغ ٧٥,٤ مليون جنيه مصري بالإضافة الي تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

شركة أملاك للتمويل - مصر

١- بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠٢٥ تم إبرام عقد تأجير تمويلي ينتهي بالتملك مع شركة أملاك للتمويل - مصر لكامل الدور الثاني علوي (إداري) فوق الميزانين وما يخص حصة عقارية شائعة قدرها ٧,٨ سهم من الأرض والمنافع المشتركة الجديدة وتبلغ المساحة ٩١٤,٤٥ متر بالعقار رقم ٣٣ شارع سوريا ناحية رشدي - قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية وقد بلغت قيمة الأقساط (بعد خصم قيمة الدفعة المقدمة) مبلغ ٥٦ مليون جنيه مصري غير متضمنة الفائدة.

٢.٣٤ عقود تأجير تمويليشركة ابو ظبي الاسلامي للتمويل - اديفابناس

١- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعقد (١) سيارة.

شركة إي أف أس للحلول المالية للتأجير التمويلي

١- بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٢٦ تم إبرام عقد تأجير تمويلي لعقد (٥) سيارات تتمثل في عقد (٣) سيارات موديل أم جي ZS كومفورت موديل ٢٠٢٦ وعقد (١) سيارة تويوتا هاي أس موديل ٢٠٢٦ وعقد (١) سيارة فولكس فيجوان موديل ٢٠٢٦ (إيضاح ١٥).

٢- بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢٦ تم إبرام عقد تأجير تمويلي لعقد (١) سيارة أم جي HS موديل ٢٠٢٦ (إيضاح ١٥).

٣- بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢٦ تم إبرام عقد تأجير تمويلي لعقد (٢) سيارة تويوتا هاي أس موديل ٢٠٢٦ (إيضاح ١٥).

٣٥- أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات لممارسة أنشطة البيع كما يلي:

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في أول الفترة / العام	٣٠.٤٦٦.٦٩٥	٢٤.٣٥٠.٩١٥
الإضافات خلال الفترة / العام	-	١٧.٥١٤.٤٥٤
الإستبعادات خلال الفترة / العام	-	(١١.٣٩٨.٦٧٤)
الرصيد في آخر الفترة / العام	٣٠.٤٦٦.٦٩٥	٣٠.٤٦٦.٦٩٥
<u>الإستهلاك</u>		
الرصيد في أول الفترة / العام	(٧.٠٠٩.٠٨٨)	(٧.٠٠٨.٠٨٨)
الاستهلاك خلال الفترة / العام	(٢.٤٥٣.٦٠٥)	(٤.٦٤٩.٨٦٢)
مجمع إستهلاك إستبعادات خلال الفترة / العام	-	٤.٦٤٨.٨٦٢
الرصيد في آخر الفترة / العام	(٩.٤٦٢.٦٩٣)	(٧.٠٠٩.٠٨٨)
صافي القيمة nette في آخر الفترة / العام	٢١.٠٠٤.٠٠٢	٢٣.٤٥٧.٦٠٧

٣٦- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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 وشركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري وتلتزم برد قيمة حوالة الحق لشركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري في حالة عدم التحصيل.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥.٠٢٩.٢٠٨	٥٦.٢٤٥.٨٠٤	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٢٤.٧٣٩.٦٨٩	يضاف
٥.٨٥٢.٠١٣	٥.٤٩٥.٦٣٠	التزامات عقد حوالة حق جديدة
		فوائد عقود التمويل العقاري خلال الفترة / العام
		يخصم:
(٢٣.٠٠١.٢٥٦)	(٤١.٤٥١.٩١٥)	السدد خلال الفترة / العام
٢٧.٨٧٩.٩٦٥	٤٥.٠٢٩.٢٠٨	الرصيد في آخر الفترة / العام
		يخصم:
(١٧.٣٦٢.٦٥٠)	(٢٦.٩٦٨.٢٣٠)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
١٠.٥١٧.٣١٥	١٨.٠٦٠.٩٧٨	الرصيد طويل الأجل في آخر الفترة / العام

عقود شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري

قيمة	أجمالي المصاريف	قيمة محفظة	قيمة الحالية للمحفظة	الضمانة المالية لدى	قيمة
تاريخ العقد	أوراق القبض	عن العقد	(التزام التمويل العقاري)	شركة العربي الأفريقي	صافي النقدية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	لتمويل العقاري	المحصلة من العقد
٢٠٢٥/٨/٢١	٣٥.٨٦٧.٠٥٠	(١١.١٢٧.٣٦٢)	٢٤.٧٣٩.٦٨٨	(٢٦٧.٩٤١)	٢٣.٢٣٤.٧٦٣
٢٠٢٤/١٢/٢٤	٧٦.٨٧٣.٤٩٨	(٢٠.٦٢٧.٦٩٤)	٥٦.٢٤٥.٨٠٤	(١.٥٤٦.١٤٥)	٥١.٨٨٧.٣٦٩
	١١٢.٧٤٠.٥٤٨	(٣١.٧٥٥.٠٥٦)	٨٠.٩٨٥.٤٩٢	(١.٨١٤.٠٨٦)	٧٥.١٢٢.١٣٢

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل

العقارى بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٥ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣٥.٨٦٧.٠٥٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٤.٧٣٩.٦٨٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
- يتم تجنيب نسبة ٥% من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ١.٢٣٦.٩٨٤ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الأقساط.

- ٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الافريقى الدولى للتمويل العقارى بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الأتى:-
- قيمة محفظة التمويل العقارى ٤٩٨ ٨٧٣ ٧٦ جنيه مصري.
 - القيمة الحالية للمحفظة ٨٠٤ ٢٤٥ ٥٦ جنيه مصري.
 - تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
 - يتم تجليب نسبة ٥٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ٢٩٠ ٨١٢ ٢٩٠ جنيه مصري.
 - تلزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل ضمانها في سداد كافة الاقساط.

٣٧- أرصدة دائنة أخرى - طويلة الأجل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٢٦.٠٨١.٠١٣	٣٦٩.٨٥٣.٦٠٢
٤٢٦.٠٨١.٠١٣	٣٦٩.٨٥٣.٦٠٢

دفعات صيانة محصلة*

يتمثل البند في قيمة الدفعات المحصلة من العملاء عن قيمة دفعات الصيانة وبيانها كالتالى: -

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المشروع
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧ ٢٧١ ٥١٠	٤٦ ٤٨٣ ٥٦٠	مشروع بيتش ٣
٤٩ ٧٦٣ ٥٢٠	٤٩ ٢١٩ ٤٣١	مشروع بلويبي - العين السخنة
٨٠ ٠٧٥ ٧٢٩	٧٩ ٣٢٠ ٢٦٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١٥٠ ٩٧٩ ٩٠٥	١٤٩ ٧٢٣ ٣٠٥	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٥٦ ١٩٣ ٤٢٤	٥٦ ١٠٣ ٢٢٥	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٨ ٢٤٠ ٧٣٦	٢٧ ٩٣٤ ٣٨٦	مشروع لاند
٢٣ ٩٢٠ ٨٤٩	٢٣ ٦٢٦ ٦٦٢	مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٦٩ ٧٠٠	١٣ ٨٦٩ ٧٠٠	مشروع مرسيليا فلورانس
١٠ ٠٨٤ ٦٤٧	٩ ٨٤٧ ٦٤٧	مشروع منتجع مرسيليا
٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٦	مشروع مرسيليا علم الروم
٢٤ ٢٣٢ ٩٦٣	٢١ ٩٠٦ ٤٥١	مشروع جولدن يارد
٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	مشروع كاسكانيا
١ ٢٦٦ ٣٩٥	٢٣ ٠٩٥	مشروع حياه اليكس
٧٩ ٤١٠ ٨٧٥	٢٩ ١٦١ ٨٨٦	مشروع مرسيليا بيتش ٥
٥٧٠ ٩٩١ ٢٣٩	٥١٢ ٩٠٠ ٦٠٢	الإجمالي
(١٤٤ ٩١٠ ٢٢٦)	(١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠)	المستحق خلال عام
٤٢٦.٠٨١.٠١٣	٣٦٩.٨٥٣.٦٠٢	الرصيد غير المتداول في آخر الفترة / العام

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة النفقات المحصلة من العملاء بمبلغ ١٥,٣٣ مليون جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ١٤,٩٦ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ لمقابلة هذا الالتزام وفقاً للعقد المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بتدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. إيضاح رقم (٢٧).

- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. إيضاح رقم (٢٥-٢).

تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنين بالإيضاح رقم (٤٠).

٣٨- الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بتقرير المستشار الضريبي الخارجي المستقل للشركة فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣٨-١ ضريبة الدخل على أرباح الأشخاص الاعتبارية

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 وجبت - 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.

السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٠٨

تم الفحص الضريبي للشركة والربط عليها وسداد الفروق الضريبية المستحقة عليها.

السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠

قرار لجنة الملعب بضرورة قدرها ٢٨,٢٣٥,٨٥٦ جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن على هذا القرار وإحالة النزاع للقضاء حيث ترى الشركة ومستشارها الضريبي قوة وسلامة موقف الشركة ودفعها القانونية . وقد تختمت الشركة بطلب تلجنة إنهاء المنازعات وفقاً لقانون ١٦ لسنة ٢٠٢٠ بتجديد العمل بالقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ وتم الاتفاق باللجنة الداخلية وتخفيض مبلغ الضريبة إلى ١٦,٧٨٢,٣٠٦ جنيه مصري. وتم اعتماد القرار من وزير المالية وقد قامت الشركة بسداد المبلغ بالكامل ولا يوجد له مستحقات مالية على الشركة.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩

نظراً لمصدر القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين ورغبة من الشركة بالاستفادة من المزايا الممنوحة فقد تم الاتفاق على مبلغ ٢٥,٣٠٢,٣٥٣ جنيه مصري وقد تم سداد مبلغ ١٤,٧٦ مليون جنيه مصري نقداً وباقى المستحق بشيكات تتحقق خلال عام ٢٠٢٦.

السنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢٥

تم تقديم الإقرارات الضريبية الخاصة بتلك السنوات في مواعيدها القانونية وسداد الضريبة المستحقة ولم يتم الفحص الضريبي حتى تاريخ إصدار التقرير.

٢-٣٨ ضريبة القيمة المضافة

الشركة تم تسجيلها بـضريبة القيمة المضافة اعتباراً من ٦ مارس ٢٠٢٤ ويتم تقديم الإقرارات الضريبية بصفة منتظمة وسداد الضرائب من واقع تلك الإقرارات ولم يتم الفحص الضريبي حتى تاريخه.

٣-٣٨ ضريبة كسب العمل

تقوم بالشركة باستقطاع ضريبة المرتبات من الموظفين لديها وتقديم الإقرارات الضريبية بصفة منتظمة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٠

تمت محاسبه الشركة وسداد المستحقات الضريبية المستحقة ولا توجد أية التزامات عن تلك المدة.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩

نظراً لصدر القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين وتم الإتفاق علي مبلغ ٦,٨٢٥ مليون جنيه مصري بالإضافة الي ٦,٨٢٥ مليون جنيه مصري ضريبة إضافية وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٢,٦ مليون جنيه نقداً وباقي المستحق بشيكات تستحق خلال عام ٢٠٢٦.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ضريبة للفحص عن تلك السنوات حتى تاريخه.

٤-٣٨ ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٣

تم سداد المستحقات الضريبية عن تلك السنوات ولا توجد اية مستحقات ضريبية.

السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧

تم الطعن عليها وتم إعادة الفحص وكانت النتيجة كالتالي:

١- الربط النهائي بـضريبة قدرها ٣,٥٦٧,٩٤١ جم عن تلك السنوات باتفاق مباشر مع الشركة وتم سدادها بموجب شيكات سلمت للمأمورية.

٢- تم إرسال مطالبة يبلغ ١,٢٥٨,٤٦٥ جنيه مصري وتم الطعن على القيمة وجاري نظر الطعن باللجنة الداخلية وفقاً للمستندات المقدمة. ويرى المستشار الضريبي قوة وسلامة موقف الشركة من هذا الطعن وإن المخصص المكون كافي لمقابلة أية إلتزامات ضريبية قد تظهر.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

١- تم الربط النهائي بـضريبة قدرها ٥,١١٩,٤٧٤ جنيه مصري عن تلك السنوات باتفاق مباشر مع الشركة وتم سداد مبلغ ٣,٢٨٢,٤٢٢ جنيه مصري ومتبقي مبلغ ١,٨٣٧,٠٥٢ جنيه مصري جاري استكمال سداده والمخصص المكون كافي لمقابلة هذا الإلتزام الضريبي.

٢- تم إرسال نماذج بمبلغ ٨١٦,٣٣٨ جنيه مصري وتم الطعن عليها وجاري إنهاء النزاع باللجنة الداخلية وفقاً للمستندات المقدمة.

ويرى المستشار الضريبي قوة وسلامة موقف الشركة من هذا الطعن والمخصص المكون كافي لمقابلة أية التزامات ضريبية قد تظهر.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ضريبة للفحص حتى تاريخه.

٣٨-٥ ضريبة خصم من المنبع

تقوم الشركة بتطبيق الضريبة الخصم من المنبع وتوليدها الى مصلحة الضرائب المصرية وتقدم النماذج الضريبية في مواعيدها القانونية

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٤

تم سداد الفروق الضريبية المستحقة بالكامل ولا توجد أية التزامات ضريبية مستحقة.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩

جارى فحص دفاتر وسجلات الشركة وجاري فحص دفاتر وسجلات الشركة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ضريبية للفحص حتي تاريخه.

٣٩-الموقف القانوني

قامت الشركة بمطالبة السيد نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب السابق للشركة بسداد مبلغ ٦,٦ مليون قيمة المبالغ المنصرفة بمعرفته دون وجه حق خلال توليه ادارة الشركة وقد قام مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ بعرض الأمر علي الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ للموافقة علي ما جاء بقرار المستشار القانوني المستقل وأعضاد التوصيات التي أنهت إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمسبوبة إليه كذلك الموافقة علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادي بالإسكندرية والتي قضى فيها بجلسة ٤ يوليو ٢٠٢٤ بإلزام السيد نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب السابق بأن يؤدي الي الشركة مبلغ ٥,٣٩٦ مليون جنيه مصري وقامت الشركة بإتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وفقاً للحكم الصادر لصالحها لإستداء هذا الدين المستحق للشركة بالحجز علي ممتلكاته (أسهمه بالشركة) لدي كل من شركة مصر المقاصة والبورصة وبك فبصل وتم الطعن بالنقض رقم ٢٨٤٠٢ لسنة ٢٠٢٤ ق.

ويري المستشار القانوني للشركة أن هذا النقض لا يوقف إجراءات تنفيذ إجراءات استداء الدين لحين الفصل في الطعن

٤٠-أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

١-٤٠ الأدوات المالية

تعرض الشركة للمخاطر المالية التالية الناشئة عن إستخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- مخاطر العملة
- مخاطر أسعار الفائدة

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وصيولتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها.

يتولي مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى إلتزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناء ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين علي دراية وفهم بدورهم وإلتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للشركة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل في أدائه مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتتشأ بشكل أساسي من الأرصدة المدينة للشركة. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية بشكل أساسي، العملاء وأوراق القبض والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، مثل أرصدة البنوك والودائع لأجل وأدوات الخزائنة.

تتخذ إدارة مخاطر الائتمان على مبدأ الشركة، فيما عدا مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة مدينة تحصل الشركة على دفعات مقدمة وشيكات تغطي كامل قيمة المبيعات مقدماً وقبل تسليم الوحدات للعملاء.

لم يرد أي خسائر سابقة من المعاملات مع العملاء تنشأ مخاطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وما في حكمها وودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية وكذلك التعرض لمخاطر الائتمان من عملاء الشركة، بما في ذلك الأرصدة المدينة القائمة والمعاملات الملزمة بها.

تحتفظ الشركة بأرصدها البنكية مع مؤسسات مالية عالية التصنيف خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالأرصدة البنكية غير جوهرية. وفيما يتعلق بالأصول المالية الأخرى التي تحتفظ بها الشركة، تم إجراء تقييم، وتم التوصل إلى أن الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بهذه الأرصدة غير جوهرية.

يتم الإفصاح عن الأصول المالية المعروضة لمخاطر الائتمان في إيضاحات العملاء وأوراق القبض والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى والنقدية وما في حكمها كما أن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأصول المالية.

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢٣) صلاء وأوراق قبض (بالصافي)	١.٠٧٧.٤٠٤.٠١٢	٥٥٩.٢٤٩.٨٣٣
(٢٤) مدينون وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)	٢٦٦.١٥٠.٤٨٣	٢٢٥.٠٣٠.٠٦٣
(٢٥-١) المستحق من أطراف ذات علاقة (بالصافي)	٢٩٧.٢٢٠.٨٩١	١٥٢.١٧٨.٩٧٩
(٢٦) النقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها	٤٤٩.٧٢٢.٦٥٧	٤٢٧.٦٣٣.٧٠٨
	٢.٠٩٠.٤٩٨.٠٤٣	١.٤٠٤.٠٩٢.٥٨٣

عملاء وأوراق القبض

تتأثر مخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل والخصائص الديموغرافية لعملاء الشركة، حيث يشمل ذلك مخاطر التعثر في الصناعة، التي يكون تأثيرها أقل على مخاطر الائتمان.

تمزى جميع إيرادات الشركة إلى معاملات المبيعات مع مجموعة واسعة من العملاء. ولذلك، من الناحية الديموغرافية، لا يوجد مخاطر ائتمان مركزة.

وتخضع مبيعات الوحدات لشروط الاحتفاظ بحق الملكية ولا ينقل سند الملكية إلا بعد تحصيل قيمة المبيعات الكاملة. في حالة التخلف عن الدفع، يتم إعادة الوحدة إلى الشركة ويتم سداد المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في تاريخ التخلف عن السداد بعد خصم نسبة وفقاً لبنود التعاقد.

يتم إجراء تحليل اضمحلال القيمة في تاريخ إعداد التقارير المالية على أساس فردي الكبار للعملاء. بالإضافة إلى ذلك، يتم تجميع عدد كبير من الأرصدة المدينة في مجموعات متجانسة وتقييم اضمحلال القيمة بشكل جماعي. يعتمد الاحتساب على البيانات التاريخية المتكيدة الفعلية والخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة وتحفظ الشركة بالوحدة المباعة كضمان المستحقاتها من أوراق القبض.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقارير المالية هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية كما في تاريخ المركز المالي.

النقدية وما في حكمها

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالشركة وفقاً لسياسة الشركة. تتم استثمارات الأموال الفائضة فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف مقابل تتم مراجعة الحدود الائتمانية للطرف المقابل من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي ويمكن تحديثها على مدار السنة وتخضع لموافقة إدارة الشركة. يتم وضع حدود لتقليل تركيز المخاطر وبالتالي تخفيف الخسارة المالية من خلال احتمال فشل الطرف المقابل في سداد المدفوعات.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقارير المالية هو القيمة الدفترية للنقدية وما في حكمها كما في تاريخ المركز المالي.

مخاطر السيولة

هدف الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام عقود الإيجار التمويلي والقروض.

٢-٣٩ إدارة المخاطر المالية

تعرض أنشطة الشركة إلى 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) وإيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، يهدف برنامج الشركة لإدارة المخاطر إلى تقليل الآثار 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 إدراج المزيد من الإفصاحات الكمية ضمن هذه القوائم المالية.

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

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

(أ) خطر السوق

١- خطر العملات الأجنبية

البيان التالي يوضح تعرض الشركة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
٣١ ٩٢٣	٦٨ ٢٢٥	نقدية بالبنوك
٣١ ٩٢٣	٦٨ ٢٢٥	فائض العملات الأجنبية
١ ٥٦٩ ٩٨١	٣ ٢٥٢ ٢٩٥	المعادل بالجنية المصري

وقمنا بلى متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة / العام:

متوسط سعر الصرف خلال الفترة / العام	سعر الإقفال في تاريخ المركز المالي		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨,٤٢	٤٩,٢٢	٤٩,١٨	٤٧,٦٧

دولار أمريكي

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥% في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قد يؤدي إلى تغير في حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أعلاه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتم اجراء هذا الاختبار بذات الأساس المستخدم لعام ٢٠٢٤.

الأثر

فائض	عجز	فائض	عجز	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	عملات اجنبية
٧٨ ٤٩٩	١٦٢ ٦١٥	٧٨ ٤٩٩	١٦٢ ٦١٥	دولار أمريكي
٧٨ ٤٩٩	١٦٢ ٦١٥	٧٨ ٤٩٩	١٦٢ ٦١٥	

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 مقدمي 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.

٤ - 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.

تتبع الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافية ، وتسهيلات مصرفية ، وتسهيلات اقتراض احتياطي ، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ، ومن خلال مطابقة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعاقبة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها النقد الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافي من التسهيلات الائتمانية 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 التدبير في الاعتبار خطط تمويل الديون الخاصة بالشركة والامتثال لأهداف المعدلات الداخلية.

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

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أقل من سنة	١-٢ سنوات	أكثر من ٢ سنة	القيمة النظرية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائون وارصة دائنة أخرى	٣٨٧ ٥٧٨ ٠٩٢	-	-	٣٨٧ ٥٧٨ ٠٩٢
التزامات عقود تأجير	١٦٥ ٣٩٣ ٧١٢	١٢٦ ٧٧٨ ٥٠٠	٢٢٣ ٩٥٩ ٨٤٥	٥١٦ ١٣٢ ٥٥٧
التزامات محفظة تمويل عقاري	١٧٣ ٣٦٢ ٦٥١	٨ ٠٠٩ ٤٢٢	٢ ٥٠٧ ٨٩٣	١٨٣ ٨٧٩ ٩٦٦
أوراق نفع وأطراف مشاركة	٢٧٠ ٢٤٠ ١٤٩	٢٣٦ ٧٠٠ ٢٣٥	٣٢٧ ٥٥٨ ٣٩٩	٨٣٤ ٤٩٨ ٧٨٣
بنوك تسهيلات ائتمانية	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	-	-	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤
مستحق لأطراف ذات علاقة	١ ٥٥٦ ٥٢٧	-	-	١ ٥٥٦ ٥٢٧
الإجمالي	١ ٤٠٥ ٧٨١ ٥١٥	٣٧١ ٤٨٨ ١٥٧	٥٥٤ ٠٢٦ ١٣٧	٢ ٣٣١ ٢٩٥ ٨٠٩

الاستحقاقات للتعاقدية للالتزامات المالية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من سنة	١-٢ سنوات	أكثر من ٢ سنة	القيمة النظرية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائون وارصة دائنة أخرى	٣٦٤ ٠٧٠ ٥٠٠	-	-	٣٦٤ ٠٧٠ ٥٠٠
التزامات عقود تأجير	١٩٦ ٥٥٥ ٠٨٤	٨٥ ٧٦٣ ١٩٠	١٤٩ ٧٨٢ ٠٦٠	٤٣٢ ١٠٠ ٣٣٤
التزامات محفظة تمويل عقاري	٣١ ٩٦٦ ٢٥١	١٢ ٢٠٦ ٨٠٢	٩ ٣٧٩ ٢٠٣	٥٣ ٥٥٢ ٢٥٦
أوراق نفع وأطراف مشاركة	٢٧٤ ٩٨٢ ٠٩٤	٢٣٦ ٧٠٠ ٢٣٥	١٠٣ ٣٦٦ ٥٢٠	٦١٥ ٠٤٨ ٨٤٩
بنوك تسهيلات ائتمانية	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١	-	-	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١
مستحق لأطراف ذات علاقة	٤٤ ٧٧١ ٥٥١	-	-	٤٤ ٧٧١ ٥٥١
الإجمالي	١ ٣٢٢ ٣٨٩ ٢٦١	٣٣٤ ٦٧٠ ٢٢٧	٢٦٢ ٥٢٧ ٧٨٣	١ ٩١٩ ٥٨٧ ٢٧١

٤١- شيكات مؤجلة الدفع (غير مدرجة ضمن قائمة المركز المالي)

تبلغ قيمة الشيكات مؤجلة الدفع المحتفظ بها والمستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٤,٨ مليار جنيه مصري (مقابل عام ٢٠٢٥ مبلغ ٥,١٩ مليار جنيه مصري) هذه الشيكات الأجلة تمثل الأقساط المستقبلية المستلمة من العملاء بناءً على شروط السداد لكل عقيل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أقل من سنة	٢-٣ سنوات	٤ سنوات فأكثر	القيمة النقدية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات آجلة أقساط صيانة	٣٠٤ ٨٩٠ ٥١٢	٢١٩ ٦٠٠ ٤٥٤	٤ ٩٧٢ ٠٠٠	٥٢٩ ٤٦٢ ٩٦٦
شيكات آجلة أقساط وحدات	٢٤٨ ٣٧٣ ٨٣٨	٤١٧ ٠٧٥ ٠٦٤	١ ٠٩٠ ٤٦٢ ٧٩٤	١ ٧٥٥ ٩١١ ٦٩٦
شيكات تحت التحصيل	٤١٩ ٩١٩ ٧٣٤	٧٢٦ ٦٧٥ ٠٧٩	١ ٣٦٦ ٠٧٥ ٣٧٨	٢ ٥١٢ ٦٧٠ ١٩١
الإجمالي	٩٧٣ ١٨٤ ٠٨٤	١ ٣٦٣ ٣٥٠ ٥٩٧	٢ ٤٦١ ٥١٠ ١٧٢	٤ ٧٩٨ ٠٤٤ ٨٥٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من سنة	٢-٣ سنوات	٤ سنوات فأكثر	القيمة النقدية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات آجلة أقساط صيانة	٣٠٤ ١١٨ ٢٣٦	٢١٨ ٥٢١ ٩٨٤	٥ ٧٠٨ ٠٠٠	٥٢٨ ٣٤٨ ٢٢٠
شيكات آجلة أقساط وحدات	٢٧٠ ٩٨٢ ٤٢٠	٥٤٩ ٢٧٥ ٢٤٤	١ ٣١٠ ٦٤٤ ٥٩٩	٢ ١٣٠ ٩٢٢ ٢٦٣
شيكات تحت التحصيل	٥٠٣ ٧٥٦ ٩٢٤	٦٤٨ ٤٠٦ ٦٥٩	١ ٣٧٨ ٦٦٥ ٣٠١	٢ ٥٣٠ ٨٢٨ ٨٨٤
الإجمالي	١ ٠٧٨ ٨٥٧ ٥٨٠	١ ٤١٦ ٢٠٣ ٨٨٧	٢ ٦٩٥ ٠٣٧ ٩٠٠	٥ ١٩٠ ٠٩٩ ٣٦٧

* بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ١٩,٤ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ١٢,٤ مليون جنيه مصري والتي تمثل نسبة ٦٤ ٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية.

٤٢- الإلتزامات التعاقدية

بلغت الإلتزامات التعاقدية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٢,٦٥٦ مليار جنيه مصري.

٤٣- فندق إيسترن المنتزه

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزه والمدار بمعرفة شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق (طرف ذات علاقة).
- تتلخص أصول والتزامات فندق إيسترن المنتزه و نتائج الاعمال خلال الفترة / العام فيما يلي:

قائمة المركز المالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الاصول
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢ ٤٥٧ ١٢٥	١٤ ٢٨٨ ٨٢٧	الأصول المتداولة
٧٥٥ ٢٩٦	١٩٧ ٢٠٥	أخرى
١٣ ٢١٢ ٤٢١	١٤ ٤٨٦ ٠٣٢	اجمالي الأصول

الإلتزامات ومستحقات المالك

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الإلتزامات ومستحقات المالك
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧ ٨٥٢ ٤١٧	٧ ٩٣٩ ٤٩٥	إلتزامات متداولة
١ ٤٢٣ ٤٢٨	١ ٦٤٠ ١٩٨	مخصص الإحلال والتجديد
(١ ٤٤٥ ٢٨٨)	(١ ٦٣٩ ٣٦٦)	حساب أتعاب إدارة مستحقة
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	رأس مال التشغيل
٤ ١٠٦ ٧٠٢	٥ ٢٧٠ ٥٤٣	حساب جاري الشركة المالكة
١٣ ٢١٢ ٤٢١	١٤ ٤٨٦ ٠٣٢	مجموع الإلتزامات ومستحقات المالك

- تتلخص نتائج اعمال فندق إيسترن المنتزه خلال الفترة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الإيرادات
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠ ٦٥٦ ٤٩١	٥ ١٩٣ ٤٧٠	إجمالي الإيرادات
(٩ ٧٤٠ ٠١٣)	(٣ ٦٥٧ ٦٠٤)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
٩١٣ ٤٧٨	١ ٥٣٥ ٨٦٦	مخصص الإحلال
(٣١٩ ٦٩٥)	(٣٥٤ ٩٨٩)	أتعاب الإدارة والحافز
(٥٠٦ ٨٢٤)	(٢٩٣ ٧٥٤)	صافي أرباح الفترة
٨٩ ٩٥٩	٨٨٧ ١٢٣	

- القوائم المالية لفندق إيسترن المنتزه عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ هي قوائم مالية غير مدققة تم إعدادها بمعرفة إدارة الفندق وتم اعتمادها من قبل شركة الإدارة.

٤٤- الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٧٠٧ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٤٧٥,٧ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١,٢٤ مليون جنيه مصري.
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٢٨٠ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٢٩٠ ألف جنيه مصري.

٤٥- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٤٥-١ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية بالدخاير على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة وفي تاريخ القوائم المالية المستقلة يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة 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.

٤٥-٢ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإعتراف 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 تحقق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، هذا وتقوم إدارة الشركة بإعادة النظر في الأعمار الانتاجية 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.

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

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

٤-٥-٣ 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.

٤-٥-٤ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

ب- الإهلاك

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

الأصل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
تجهيزات	١٠

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

٤٥-٥ 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 أن الإيرادات الناتجة من بيع الوحدات المشتركة واية مصروفات يتم تحملها تقسم بين حاملي الحصص وتتمثل أهم عمليات الشركة المشتركة في مشروع بيتش ٤ ومشروع مرسيليا فلورنس ومشروع مرسيليا بلوباي - العين السخنة ومشروع مرسيليا الحياة اليكس بارك.

٤٥-٦ الأصول 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 تسبب مباشرة إلى إقضاءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئياً بسعر المعاملة.

٢- التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

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

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أصلها لإدارة الأصول المالية ، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالي لتغيير في نموذج الأعمال.

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

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

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

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقاً لتكون أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:-

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. تُعرّف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

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

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
 - الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعااقدي، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
 - الدفع مقدما وميزات التمديد
 - الشروط التي تحد من مطالبات الشركة بالتدفقات النقدية من أصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع).
- تتوافق صفة الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضًا إضافيًا معقولًا للإنتهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخضم أو علاوة لمبلغه التعااقدي، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعااقدي بالإضافة إلى الفائدة التعااقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنتهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية لمبوبة 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 لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر

استثمارات في أدوات حقوق
ملكية يتم قياسها بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل
الأخر - إن وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في قائمة الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقًا إلى قائمة الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل
الأخر - إن وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة 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 مشتقه ماليه أو تم تخصيصه على هذا النحو عند الاعتراف الأولي. يتم قياس الالتزامات المالية في القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فائدة، يتم تسجيلها في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم احتساب مصروفات القوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٢- الاستبعاد من الدفاتر

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقد في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقد لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة. تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في قائمتها 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 المتكبدة) في قائمة الأرباح أو الخسائر.

المقاصة

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

٤٥-٧ الاستثمارات المالية

١- الاستثمارات 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 مخصصاً 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 أشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لواحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بهاليه.

٢- الإستثمارات في شركات شقيقة

- الإستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك. ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تملك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% أو أكثر من حق التصويت في الشركة المستثمر فيها. فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذ مؤثراً أو بالعكس إذا كان المستثمر يملك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركات التابعة أقل من ٢٠% من حق التصويت في الشركة المستثمر فيها فيفترض أنه ليس للمستثمر تأثيراً قوياً بها إلا إذا ثبت وجود هذا التأثير. ويلاحظ أن ملكية مستثمر لأغالب كبير من الشركة لا تمنع بالضرورة أن يكون لمستثمر آخر تأثيراً قوياً على الشركة المستثمر فيها.
- تتم المحاسبة عن الإستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الإقتناء وفي حالة حدوث إضمحلال في قيمة تلك الإستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة، يجوز رد خسائر الإضمحلال في حدود أن القيمة الدفترية للأصل لا تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم احتسابها إذا لم تؤخذ خسائر أضمحلال في الاعتبار.

٨-٤٥ 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 المشققة في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الإطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يمتثلها إتمام عملية البيع.

٩-٤٥ 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 قليلة للبيع، تشمل التكلفة عن تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسميتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للبيع قيد التنفيذ يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديرى ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال الأصل والمصروفات اللازمة لبيعه.

- 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.

١٠-٤٥ عقود التأجير**١- أصول حق إنتفاع**

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الإيجار التشغيلي لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الأراضي. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الالتزامات وتكلفة التمويل. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين الأصول وتكلفة التمويل على قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى فترة التأجير لتحقيق معدل فائدة دورى ثابت على الرصيد المتبقى للأئزمام لكل عام. يتم استهلاك حق الإنتفاع للأصل على العمر الإنتاجي الأقصر للأصل ومدة الإيجار على أساس القسط الثابت.

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

١- تقاس أصول حق الإنتفاع بالنكلفة وتكون مما يلي :

- مبلغ القياس المبدئي للالتزام عقود الإيجار
- أي مدفوعات إيجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصاً أي حوافز إيجار مسئلة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف الاستعادة

يتم القياس اللاحق أصول حق الإنتفاع بالنكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك.

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

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة)، ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة
 - مدفوعات الإيجار المباشرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل
 - المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
 - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان للمستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
 - مدفوعات غرامات انتهاء عقد الإيجار ، إذا كانت مدة الإيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار.
- يتم خصم مدفوعات الإيجار بأستخدام معدل الاقتراض الإضافي ، والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة معادلة في بيئة اقتصادية معادلة بشروط وإحكام معادلة.
- يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر. عقود الإيجار قصيرة الأجل مدتها ١٢ شهراً أو أقل، وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوى 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 الانتهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان الإيجار مؤكداً إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموماً في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الإيجار التاريخية وتكاليف توقف العمل المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

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

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

٣- الأصول المؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلى درجة كبيرة إلى الشركة كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمنفوعات الأيجار 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.

١١-٤٥ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعة للأدوات :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - الإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل للشامل الأخر.
 - الأصول الناشئة عن العقد.
- تقيس الشركة خسارة الإضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر :
- أدوات الدين التي تم تعديلها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة في تاريخ القوائم المالية.
 - أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولي.
 - دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.

- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمثابة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
- تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفترة أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقرض التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسهيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فترة أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الإستثمار"

الخسائر 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 إخفاق التي تكون ممكنة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الإئتمان المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الإئتمان.

قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة

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

الأصول المالية المضمحلة إئتمانياً

في تاريخ كل قوائم مالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وادوات الدين المقاسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الإئتمانية. يعتبر الأصل المالي "إضمحل إئتمانياً"، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشمل الأداة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية التعانياً البيانات القابلة للرصد:

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

عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قائمه المركز المالي

يتم خصم الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من إجمالي مبلغ القيمة الدفترية للأصول.

بالنسبة للأوراق المالية في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل الخساره 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 للإضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنوياً -إن وجدت-.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة 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 أيهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة 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 أساس 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 إلى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١٢-٤٥ 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 المصنر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتغير في حقوق الملكية وتيوب الأسهم المشتراه كأسهم خزنة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

ج- توزيعات الأرباح

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

١٣-٤٥ 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 الإلتزام. 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 تحدها 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 بالإلتزام 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 بالإلتزامها بموجبه العقد للمنافع 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.

٤٥-٤١ الإيراد

تعترف الشركة بالإيراد من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد 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 سلع 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.

في الشركة بالتزام الأداء وثبتت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء أحد الشروط التالية:-

(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

(ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

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

عندما تستوفي الشركة التزاماً بالإداء من خلال تسليم البضائع وتقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشئ أصلاً ميني على العقد على 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 (لتزام العقد).

إن تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٨) يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام التالية:-

استيفاء التزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات، قدرت الشركة أنه وبناءً على الاتفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشئ أصلاً له استخدام بديل للشركة 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 إنفاقياتها مع العملاء ، وعند استخدام 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 إسئفاء إلتزامات 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 إلى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

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

أمر آخرى ينبغي اخذها في الاعتبار

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

تدفع الشركة صولات المبيعات لعاملها أو وسطائها الخارجيين عن العقود التي يحصلون عليها لبيع عقارات معينة، وتقوم برسلة التكاليف الإضافية للحصول على عقد يفي بمعايير معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ . يتم الاعتراف بهذه التكاليف في قائمة الأرباح أو الخسائر في نفس الوقت الذي يتم فيه تسليم العقارات والاعتراف بتكلفة الوحدات (في نقطة زمنية معينة). يتم عرض التكاليف المرسله للحصول على هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في الأعمال تحت التنفيذ في قائمة المركز المالي، ويتم إدراج مصاريف البيع والتسويق في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الاعتراف بالإيراد

أ- مبيعات العقارات والأراضي

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية المكاتب والمحلات والتجارية والإدارية والأراضي والفيلات المتعاقدين عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (منتهية أو شبه منتهية) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.

- ويتم إثبات الإيراد من مبيعات العقارات بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء

- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات

سابقة

المكون التمويلي الهام

- تقوم الشركة بتحصيل المدفوعات المقدمة والأقساط من العملاء قبل انتقال السيطرة على العقارات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً عليه، يوجد عنصر تمويل جوهري في هذه العقود، مع الأخذ في الاعتبار المدة الزمنية بين مدفوعات العملاء وانتقال السيطرة إليهم، ومعدل الفائدة السائد في السوق.
- يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيتم استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والمعمّل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لمعدل الفائدة السائد في الدولة في وقت إبرام العقد.
- تستخدم الشركة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبالغ التي يتم تحصيلها من العملاء أن يتم تعديها لتعكس أثر عنصر التمويل الجوهري إذا كانت الفترة بين انتقال السيطرة على الوحدات أو الخدمة أو الدفع لا تتجاوز السنة.

ب- إبرام الإيجار

تحقق الشركة إيرادات كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل بشكل كبير جميع المخاطر و المنافع المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية عن الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار وتدرج في الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعتها التشغيلية وتخصم حوافز الإيجار المدفوعة أو المستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً على ذلك، يتم الاعتراف بحوافز الإيجار للمستأجرين على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت طوال مدة العقد، مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من العقد بالإضافة إلى فترة إضافية يمكن للمستأجر فيها الاستمرار في الإيجار، حيث تكون الشركة في بداية العقد واثقة بشكل جوهري من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

ج- إيرادات الفوائد

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

د- إيرادات العمولات

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

هـ- التوزيعات

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

و- أرباح بيع الاستثمارات

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

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

ز- إيرادات الفنادق

يتم الاعتراف بإيرادات الإقامة، الأغذية والمشروبات والخدمات الفندقية الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمة.

٤٥-١٥ 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 الفعلي (الأسارى) وفقاً لأساس الاستحقاق.

يتم رسمة تكلفة الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتلك على مدى العمر الانتاجي المقرر له وتبدأ رسمة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على الأصل وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسمة 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 العام كلا من ضريبة العام والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببلود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، وتمثل 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 قوي 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.

٤٥-١٦ نصيب السهم في الأرباح

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

٤٥-١٧ الاحتياطات

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

٤٦- الإستدامة الشاملة

- تتماشى رؤية الشركة المستقبلية مع رؤية مصر ٢٠٣٠ تحقيقاً لمبادئ "التمية المستدامة الشاملة" و "التمية الإقليمية المتوازنة"، وبمراعاة الأبعاد الثلاثة للتمية المستدامة : البعد البيئي، والبعد الاجتماعي، والبعد الاقتصادي.

أولاً: البعد البيئي

- تلتزم الشركة بالاشتراطات البيئية طبقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٤ والمعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩ وتبين التزام الشركة بكافة الشروط البيئية من حيث:-
- ١. الاحتفاظ بسجل تأثير نشاط الشركة على البيئة طبقاً للملحق رقم (٣) من ملاحق اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤.
- ٢. التزام الشركة بالمعايير والمواصفات الخاصة بالمخلفات السائلة عند تصريفها في البحر طبقاً للملحق رقم (١) من ملاحق اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ حيث:
- تمتلك الشركة عدد (٥) محطة معالجة صرف صحي بطاقة ١٧٠ م / يوم.
- تمتلك الشركة عدد (٧) محطة معالجة صرف صناعي بطاقة ٢٤ م / يوم
- التخلص الآمن للمخلفات الصلبة والقمامة عن طريق الهيئة العامة للصرف الصحي والشركات المتخصصة.
- الحد من الملوثات الهوائية عن طريق الصيانة المستمرة لمعدات الشركة سواء القديمة أو الجديدة
- استخدام نظام إنذار ضد الحريق.
- إتباع وسائل الأمن والسلامة في حماية العاملين ومعدات العمل.
- قيام الشركة بإتباع نظام مكافحة القوارض والحشرات عن طريق التعاقد مع وزارة الصحة للقيام بالكافة شهرياً.

ثانياً: البعد الاقتصادي

يعد مجال التطوير العقاري واحداً من أهم المشروعات القومية التي توليها الدولة اهتماماً في ظل سعيها للارتقاء بالاقتصاد القومي وتحقيق التنمية المستدامة وذلك لما له من آثار إيجابية على الاقتصاد القومي.

ثالثاً: البعد الاجتماعي

- يساهم نشاط الشركة في توفير آلاف من فرص العمل المباشرة وغير المباشرة من الأيدي العاملة المصرية.

٤٧-أحداث اقتصادية هامة

- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥%.
- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ٢ أبريل ٢٠٢٦ الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير وعليه، تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما تم الإبقاء على سعر الائتمان والخصم بواقع عند ١٩,٥%.
- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٦ الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير وعليه، تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما تم الإبقاء على سعر الائتمان والخصم بواقع عند ١٩,٥%.

٤٨- أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية

١-٤٨ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ٩ يوليو ٢٠٢٦ الإبقاء علي أسعار العائد الأساسية دون تغيير وعليه، تثبتت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما تم الإبقاء علي سعر الإئتمان والخصم بواقع عند ١٩,٥%.

٢-٤٨ شهدت المنطقة خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية تصعيداً عسكرياً ملحوظاً. في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ شنت الولايات المتحدة وإسرائيل هجوماً علي إيران، وفي ضوء استمرار هذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي تقدير مدة النزاع أو تحديد أثاره الاقتصادية والمالية المحتملة بشكل دقيق.

هذا وقد تؤثر هذه التطورات علي معدلات النمو الاقتصادي ومستويات الإستثمار والتدفقات النقدية في المنطقة. وتقوم إدارة الشركة بمتابعة تطورات الأوضاع عن كثب وتقييم للتأثيرات المحتملة علي الإقتصاد بوجه عام وعلي عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها بوجه خاص، بما في ذلك التأثير المحتمل علي سلاسل الإمداد وتكلفة التمويل ومستويات الطلب علي منتجات وخدمات الشركة.

وترى الإدارة أنه لا تتوفر أدلة إضافية علي ظروف كانت قائمة في تاريخ أعداد القوائم المالية، وبالتالي تم اعتبارها من الأحداث اللاحقة غير المعنلة، وعليه لم يتم إجراء أي تعديلات علي القوائم المالية المرفقة، وإنما تم الإفصاح عنها فقط. وسوف تستمر الإدارة في متابعة التطورات وتقييم أثارها المحتملة خلال الفترات المالية القادمة، وإتخاذ ما يلزم من إجراءات إذا ظهرت أثار جوهرية علي المركز المالي أو نتائج الأعمال.

٤٩- المعاملات غير النقدية

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) قائمة التدفقات النقدية :

- فإنه يتم استبعاد البلود غير النقدية عند إعداد قائمة التدفقات النقدية حيث تم إستبعاد ما يلي من قيم التغيرات التي لا تمثل تغيرات غير نقدية.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	رقم	
٢٥ ٨٧٤ ٨٧٠	(١٥)	أضافات الأصول الثابتة خلال الفترة
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	(١٧)	أضافات الإستثمارات العقارية خلال الفترة
٥١٦ ٢٦٨	(١٨)	أضافات الإستثمارات العقارية تحت التطوير خلال الفترة
٢٩ ٨٢٠ ٨٧٦		الإجمالي
		يفصم :
(١٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٣٤)	أصول مكتتاة بنظام التأجير التمويلي
(٥ ٣٦٦ ٣٠٠)	(١٦)	المحول من مشروعات تحت التنفيذ إلي الأصول الثابتة
(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	(١٨)	المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير إلي الإستثمارات العقارية
٦ ٠٢٤ ٨٣٨		مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمارات عقارية ومشروعات تحت التنفيذ