

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣ وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٣ وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	١
قائمة المركز المالى المستقلة	٢-٣
قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة	٤
قائمة الدخل الشامل المستقلة	٥
قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المستقلة	٦
قائمة التدفقات النقدية المستقلة	٧
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة	٨-٦١

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

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

١٢ شارع نوح أفندي / الفراغة
المتفرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم المالية الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسئوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

فيما عدا ما هو موضح في الفقرة التالية، قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة 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 نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

أساس إبداء الاستنتاج المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاحات أرقام (٢٦) و (٤٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، يتضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ منصرفه بمعرفة العضو المنتدب السابق خلال عام ٢٠٢١، وقد قامت إدارة الشركة برفع دعوى قضائية تطالب فيها بتحصيل تلك المبالغ المنصرفة، ولم تقم باحتساب خسائر اضمحلال لمقابلة احتمالية عدم التحصيل في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء الفحص المحدود، وباستثناء الآثار المالية التي قد تنتج عن التسويات المحتملة الواردة في الفقرة أعلاه، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي غير المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية غير المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

خالد محمود سمير


سجل مراقبي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩٨)
KPMG حازم حسن

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ٢٩ مايو ٢٠٢٣

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢١٢ ٣١٣ ٢٨٢	٢٠٩ ٧٩١ ٣٩٦	(١٧)	الأصول الثابتة
٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠	(١٩)	استثمارات في شركات تابعة
٣٣٢ ١٣٣ ٢٥٥	٤٠٣ ٢٩٨ ٥٦٩	(٢٠)	اعمال تحت التنفيذ
١٨٦ ١٢٢ ٢١٣	١٨٥ ٠٨٣ ٣٦٤	(٢١)	استثمارات عقارية
٧ ٦٤١ ٧٠٧	٧٥ ٤٧٤ ١٩٩	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٥٣٥ ١٩٣	١١١ ٠٧٨	(١-٣٧)	أصول حق انتفاع
٧٤٧ ٥٨٩ ٤٠٠	٨٨٢ ٦٠٢ ٣٥٦		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	٢٤ ٤١٦ ٩٠٨	(٢٣)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	٥٣٨ ٥٦٦ ٧١١	(٢٤)	اعمال تحت التنفيذ
٥٤٣ ٢٦٥ ٢٥٦	٤٢٨ ٤٧٥ ٤٢١	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	٣٩ ٢٤١ ٥٨٤	(١-٢٥)	المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٢٦٨ ٠٥٣ ٥٤٢	٢٦٧ ٥٣٨ ٩٠٦	(٢٦)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٢٤ ٠١٢ ٧٢٩	٢٠٨ ٠٨٤ ٨٠٣	(٢٧)	النقدية وما في حكمها
١ ٦٤١ ٩٧٣ ٢١٠	١ ٥٠٦ ٣٢٤ ٣٣٣		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٣٨٩ ٥٦٢ ٦١٠	٢ ٣٨٨ ٩٢٦ ٦٨٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٤١)	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ٥٣١ ٠٨١	٥ ٦٠١ ٨٨٣	(٤-٤١)	إحتياطي قانوني
٩ ١٩٢ ٥٣٣	(٥ ٦٤٣ ٤٧١)		الأرباح المرحلة
١١٨ ٥٤٧ ٦١٤	١٠٣ ٧٨٢ ٤١٢		مجموع حقوق الملكية (ما بعده)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٢٨ ١٦٧ ٩٤٦	٧ ٥٧٢ ٢٤٦	(٧)	إيرادات النشاط
(٢٤ ٠٣٦ ٨٢٠)	(٦ ٥٤٦ ٣١٧)	(٨)	تكلفة النشاط
<u>٤ ١٣١ ١٢٦</u>	<u>١ ٠٢٥ ٩٢٩</u>		مجمّل الربح
			يضاف / (يخصم):
٥ ٧٤٦ ٢٥٧	٤ ٥٢٦ ٢٦٤	(٩)	إيرادات أخرى
(٧ ٤٩١ ٨٧٧)	(١٠ ٢٦٥ ٠٠٩)	(١٠)	مصروفات إدارية وعمومية
١ ٠٨٨ ٤٩١	٢ ٦٣٧ ٧٩٦	(١٤)	رد خسائر الائتمان المتوقعة
(٩ ٨٦٠ ٢٥٤)	(٦ ٣٥١ ١٧٢)	(١١)	مصروفات أخرى
<u>(٦ ٣٨٦ ٢٥٧)</u>	<u>(٨ ٤٢٦ ١٩٢)</u>		الخسائر الناتجة عن التشغيل
٣٤ ٢٦٨	٤٩ ٤٣٧	(١٣)	إيرادات تمويلية
(٥ ٧٨٨ ٣٩٨)	(٣ ٢٢٦ ١٢٧)	(١٢)	مصروفات تمويلية
<u>(٥ ٧٥٤ ١٣٠)</u>	<u>(٣ ١٧٦ ٦٩٠)</u>		صافي (المصروفات) التمويلية
(١٢ ١٤٠ ٣٨٧)	(١١ ٦٠٢ ٨٨٢)		صافي خسائر الفترة قبل الضرائب
(٢ ٤٢٩ ٠١٣)	(٣ ١٦٢ ٣٢٠)	(١٥)	ضريبة الدخل
<u>(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)</u>	<u>(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)</u>		صافي خسائر الفترة
(٠,٠٧)	(٠,٠٧)	(١٦)	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الخسائر (جنيه / سهم)

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦١) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	صافى خسائر الفترة
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)</u>	<u>(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)</u>	اجمالى الدخل الشامل عن الفترة

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦١) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

الإجمالي جنبه مصري	صافي أرباح / (خسائر) العام / الفترة جنبه مصري	الأرباح المرحلة جنبه مصري	الاحتياطي القانوني جنبه مصري	رأس المال المدفوع جنبه مصري	إيضاح رقم
١١٨ ٢٩٨ ٠٢٨	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	(٧ ٩٣٤ ٠٧٧)	٤ ٩٠٤ ٨٣٠	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٢
--	(٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥)	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	--	--	المعاملات مع مساهمي الشركة
--	--	(٦٢٦ ٢٥١)	٦٢٦ ٢٥١	--	المحول من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الى الأرباح المرحلة
--	(٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥)	١٩ ٩٠١ ٠٢٤	٦٢٦ ٢٥١	--	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	--	--	--	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	--	--	--	الدخل الشامل
١٠٣ ٧٢٨ ٦٢٨	(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	١١ ٩٦٦ ٩٤٧	٥ ٥٣١ ٠٨١	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	صافي (خسائر) الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
١١٨ ٥٤٧ ٦١٤	١ ٤١٦ ٠٤١	٧ ٧٧٦ ٤٩٢	٥ ٥٣١ ٠٨١	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل
--	(١ ٤١٦ ٠٤١)	١ ٤١٦ ٠٤١	--	--	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢
--	--	(٧٠ ٨٠٢)	٧٠ ٨٠٢	--	المعاملات مع مساهمي الشركة
--	(١ ٤١٦ ٠٤١)	١ ٣٤٥ ٢٣٩	٧٠ ٨٠٢	--	المحول من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الى الأرباح المرحلة
(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	--	--	--	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	--	--	--	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
١٠٣ ٧٨٢ ٤١٢	(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	٩ ١٢١ ٧٣١	٥ ٦٠١ ٨٨٣	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	الدخل الشامل
					صافي (خسائر) الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
					إجمالي الدخل الشامل
					الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦١) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٣/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
(١٢ ١٤٠ ٣٨٧)	(١١ ٦٠٢ ٨٨٢)		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣ ٨٠٥ ١٦٠	٣ ٨٥١ ٠٠٦	(١٧)،(٢١)،(٣٧)-١	صافي (خسائر) الفترة قبل الضرائب يتم تسويته كما يلي:
(١ ٠٨٨ ٤٩١)	(٢ ٦٣٧ ٧٩٦)	(١٤)،(٢٦)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك أصول حق إنتفاع
٥ ٧٨٨ ٣٩٨	٣ ٢٠٦ ٢٣٩	(١٢)	رد خسائر الأنتمان المتوقعة فوائد تمويلية
(٣ ٦٣٥ ٣٢٠)	(٧ ١٨٣ ٤٣٣)		
			التغير في
(٣٠ ٩٩٧ ٩٤٩)	(٦٩ ٠١٨ ٠٧٧)	(٢٠)،(٢٤)،(٢٣)	اعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
(٢٨ ٣١٤ ٤٨٨)	٤٦ ٩٥٧ ٣٤٢	(٢٢)	عملاء واوراق قبض
(١٨ ٩٤٥ ٣٢٩)	٣ ١٥٢ ٤٣٤	(٢٦)	المدينون وارصدة مدينة أخرى
(٦٠٩ ٧٩٢)	٢ ٧٠٨ ٧٦٣	(٢٥)-١	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤ ٩٣٦ ٠٢٧)	(٣٧٠ ٩١٢ ١٢١)	(٣٣)،(٣٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٧ ٤٩٨ ٠٠٢	٩٨ ٥٢٥ ٥١٩	(٣٤)	أوراق دفع
٥٨ ٨٠٥ ٥٣٢	٦٩ ٣٩٩ ٦٨٧	(٣٥)	عملاء أرصدة دائنة
٧ ٦٢٠ ٥٠١	(١٦ ٩٤٢ ٠١٧)	(٢٥)-٢	المستحق لاطراف ذات علاقة
١ ٤٩١ ٢١٨	(٢ ٥٢٧ ٢٨٧)	(٢٨)	التغير في مخصص استكمال اعمال
(٥ ٨٧١ ٠٨٥)	--		الترتيبات المشتركة
(٧ ٨٩٤ ٧٣٧)	(٢٤٥ ٨٣٩ ١٩٠)		
(٥ ٧٨٨ ٣٩٨)	(٣ ٢٠٦ ٢٣٩)	(١٢)	فوائد مدفوعة
(١٣ ٦٨٣ ١٣٥)	(٢٤٩ ٠٤٥ ٤٢٩)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣٢ ٣٨٧)	(٢٥٣ ٤٥٢)	(١٧)،(٢١)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة واستثمارات عقارية
(٣٢ ٣٨٧)	(٢٥٣ ٤٥٢)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣٠ ٤٨٨ ٨١٨	٢٤١ ٧٢٦ ٠٩١		التغير في ارصدة دائنة أخرى
٥٧٠ ٩٦٠	٤٢٤ ٤١٣	(٣١)	متحصلات من بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٢ ٠١٦ ٢١٨)	(١ ٤٢٧ ٤٩٤)	(٣٨)	مدفوعات نقدية للالتزامات تمويل عقارى
(١٣ ٣٥٨ ٨٢٩)	(٧ ٣٥٢ ٠٥٥)	(٣٧)،(٣٦)	مدفوعات نقدية للالتزامات عقود تاجير
١٥ ٦٨٤ ٧٣١	٢٣٣ ٣٧٠ ٩٥٥		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التمويل
١ ٩٦٩ ٢٠٩	(١٥ ٩٢٧ ٩٢٦)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٤ ٥٠٩ ٧٤١	٢٥ ٣٩٢ ٩٠٥		النقدية وما في حكمها في أول العام
٦ ٤٧٨ ٩٥٠	٩ ٤٦٤ ٩٧٩	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦١) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة وتقرأ معها.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

٢-١ يتمثل غرض الشركة في تقسيم اراضي البناء والمقاولات العامة للتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح الوزارية السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولأئحته التنفيذية.

وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٧ فقد تم تعديل غرض الشركة ليشتمل في القيام بكافة اشكال التطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار 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 او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاوّل أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولأئحته التنفيذية.

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

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

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

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

٧-١ تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة للاصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٢٣.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة

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

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٣- عملة التعامل وعملة العرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

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

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

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

أ- الحكم الشخصي

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

الاعتراف بالإيراد

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

استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة:

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

مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

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

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

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

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

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

ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

المعلومات الخاصة بالافتراضات والتقديرات غير المؤكدة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ والتي قد ينتج عنه تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في الفترة المالية القادمة يتواجد ضمن الإيضاحات الآتية:-

- إيضاح رقم (٤٨-١٥) الاعتراف بالايراد وتقدير مردودات المبيعات (ان وجدت)
- إيضاح رقم (٤٨-١٤) الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- إيضاح رقم (٤٨-٦) قياس خسائر الائتمان المتوقعه للأصول المالية.
- إيضاح رقم (٤٨-٢) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة
- إيضاح رقم (٤٨-١٦) إثبات الأصول الضريبية المؤجلة
- إيضاح رقم (٤٨-١٢) الإضمحلال في قيمة الإستثمارات المالية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

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

المخصصات

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

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

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

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

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

عقود التأجير - تقرير معدل الاقتراض الإضافي

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

تقدير صافي القيمة البيعية للمخزون والاعمال تحت التنفيذ

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

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

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

الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

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

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

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

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

ج- قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

٥- القوائم المالية المجمعة

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

٦- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- يوجد بالشركة (٢) قطاع تشغيلي، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة:
- مشروع مرسيليا بيتش ٤
- أنشطة سياحية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

الإجمالي		أنشطة سياحية (فندق إيسترن فلورنس المنتزة)		مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)		
٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جانبه	جانبه	جانبه	جانبه	جانبه	جانبه	
٢٧ ٦٦٨ ٩٣٦	٦ ٨١١ ٥٥٧	٣ ٤٩٦ ٠٩٥	٥ ٤٠٧ ٥٥٧	٢٤ ١٧٢ ٨٤١	١ ٤٠٤ ٠٠٠	المبيعات
٥٨٩ ٤٩٩	٧٦٠ ٦٨٩	—	—	٥٨٩ ٤٩٩	٧٦٠ ٦٨٩	فوائد أقساط محققة خلال الفترة
(٩٠ ٤٨٩)	—	—	—	(٩٠ ٤٨٩)	—	خصم تعجيل سداد
(٢٤ ٠٣٦ ٨٢٠)	(٦ ٥٤٦ ٣١٧)	(٣ ٨٣٨ ٠٧٧)	(٥ ٢١٢ ٥١٧)	(٢٠ ١٩٨ ٧٤٣)	(١ ٣٣٣ ٨٠٠)	تكلفة مبيعات
٤ ١٣١ ١٢٦	١ ٢٥ ٩٢٩	(٣٤١ ٩٨٢)	١٩٥ ٠٤٠	٤ ٤٧٣ ١٠٨	٨٣٠ ٨٨٩	مجم (الخسارة) / الربح
٥ ٧٤٦ ٢٥٧	٤ ٥٢٦ ٢٦٤	٢٠٦ ٣٧٦	٢ ١٦٦ ٢٠٤	٥ ٥٣٩ ٨٨١	٢ ٣٦٠ ٠٦٠	يضاف/ يخصم
(٧ ٤٩١ ٨٧٧)	(١٠ ٢٦٥ ٠٠٩)	(٢٢٦ ٢١٨)	(٤ ٩١٢ ٦٨٤)	(٧ ٢٦٥ ٦٥٩)	(٥ ٣٥٢ ٣٢٥)	إيرادات أخرى
(٩ ٨٦٠ ٢٥٤)	(٦ ٣٥١ ١٧٢)	(٢٩٧ ٧٣٢)	(٣ ٠٣٩ ٥٧٤)	(٩ ٥٦٢ ٥٢٢)	(٣ ٣١١ ٥٩٨)	مصاريف إدارية
١ ٠٨٨ ٤٩١	٢ ٦٣٧ ٧٩٦	—	١ ٢٦٢ ٤١١	١ ٠٨٨ ٤٩١	١ ٣٧٥ ٣٨٥	مصاريف أخرى
(٦ ٣٨٦ ٢٥٧)	(٨ ٤٢٦ ١٩٢)	(٦٥٩ ٥٥٦)	(٤ ٣٢٨ ٦٠٣)	(٥ ٧٢٦ ٧٠١)	(٤ ٠٩٧ ٥٨٩)	رد خسائر الاضمحلال
(٥ ٧٥٤ ١٣٠)	(٣ ١٧٦ ٦٩٠)	(١٧٣ ٧٤٧)	(١ ٥٢٠ ٣١٧)	(٥ ٥٨٠ ٣٨٣)	(١ ٦٥٦ ٣٧٣)	(خسائر) تشغيل
(١٢ ١٤٠ ٣٨٧)	(١١ ٦٠٢ ٨٨٢)	(٨٣٣ ٣٠٣)	(٥ ٨٤٨ ٩٢٠)	(١١ ٣٠٧ ٠٨٤)	(٥ ٧٥٣ ٩٦٢)	صافي (مصاريف) تمويلية
(٢ ٤٢٩ ٠١٣)	(٣ ١٦٢ ٣٢٠)	(١٧٠ ٨٣٣)	(١ ٤٧٩ ٣٥٧)	(٢ ٢٥٨ ١٨٠)	(١ ٦٨٢ ٩٦٣)	صافي (الخسارة) قبل الضريبة
(١٤ ٥٦٩ ٤٠٠)	(١٤ ٧٦٥ ٢٠٢)	(١ ٠٠٤ ١٣٦)	(٧ ٣٢٨ ٢٧٧)	(١٣ ٥٦٥ ٢٦٤)	(٧ ٤٣٦ ٩٢٥)	يخصم:
						ضريبة الدخل
						صافي (الخسارة)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٧- المبيعات

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

٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٣/٣١ جنيه مصري	ايضاح رقم
٢٤ ١٧٢ ٨٤١	١ ٤٠٤ ٠٠٠	مشروع مرسيليا بيتش (٤) اجمالي إيرادات الفندق
٣ ٤٩٦ ٠٩٥	٥ ٤٠٧ ٥٥٧	
٢٧ ٦٦٨ ٩٣٦	٦ ٨١١ ٥٥٧	فوائد أقساط محققة خلال الفترة خصم تعجيل سداد
٥٨٩ ٤٩٩	٧٦٠ ٦٨٩	
(٩٠ ٤٨٩)	---	
٢٨ ١٦٧ ٩٤٦	٧ ٥٧٢ ٢٤٦	

٨- تكلفة المبيعات

٢٠ ١٩٨ ٧٤٣	١ ٣٣٣ ٨٠٠	مشروع مرسيليا بيتش (٤) اجمالي مصروفات تشغيل الفندق اهلاك أصول الفندق
٢ ٧٥٦ ٥٦٢	٤ ١٣١ ٠٠٢	
١ ٠٨١ ٥١٥	١ ٠٨١ ٥١٥	
٢٤ ٠٣٦ ٨٢٠	٦ ٥٤٦ ٣١٧	

٩- إيرادات أخرى

٣٠٣ ٠٢٤	٦٧٣ ٠٦٣	إيرادات استثمار عقاري إيرادات استردادات وإلغاء حجز إيرادات محطات التحلية غرامة تأخير أخرى
٢ ٢٤٠ ٨٧٢	٦٤٤ ٣٨٩	
٥٣٣ ١٥٩	١ ١٦٩ ٠٧٠	
٢١٦ ٠٤٦	١٠٦ ٤٧٦	
٢ ٤٥٣ ١٥٦	١ ٩٣٣ ٢٦٦	
٥ ٧٤٦ ٢٥٧	٤ ٥٢٦ ٢٦٤	

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

٤ ٠٦٠ ٤٣٧	٦ ٠٢٧ ٩٠٥	أجور ومرتببات اشتراكات اهلاكات وإستهلاك أصول حق إنتفاع سفر ونقل مصاريف بوفيه وضيافة مصاريف بنكية اتعاب مهنية واستشارات دعاية وإعلان ومعارض مصاريف صيانة أدوات كتابية ومطبوعات بدلات أعضاء مجلس الإدارة أخرى
٢٣٨ ٦٩٠	٢٩٨ ٢٥٠	
٩٧٩ ٢٩١	١ ٠٩٦ ٧٥٣	(٢١)،(١٧)
٣٨٧ ٥٩٠	٥٥٦ ١٥٧	
١٥٧ ٣٥٠	٢٣٧ ٤١٧	
٧٠ ٢٣٨	٣٠٩ ٧٨٦	
٤٠٨ ٤٥٠	٢٧٠ ٨٦٢	
٦٦ ٩٠٠	٣٦ ٤٨٠	
٥٤ ٩٢٤	٦٠ ١٥١	
٢٨ ٣٠٧	٩٥ ٤٥٥	
١٠٢ ٠٠٠	١٠٨ ٠٠٠	(٢٥)
٩٣٧ ٧٠٠	١ ١٦٧ ٧٩٣	
٧ ٤٩١ ٨٧٧	١٠ ٢٦٥ ٠٠٩	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١١- مصروفات أخرى

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	ايضاح رقم
٧ ٦٧٩ ٧٥٧	٣ ٥٥١ ٨٢٨	مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
١ ٠٥٧ ٩١٥	١ ٤٧١ ٥٨٨	تكاليف استثمار عقاري
١ ٠٤٥ ٨١٧	١ ٢٩٤ ٢٦٥	تكاليف محطات تحلية
٧٦ ٧٦٥	٣٣ ٤٩١	(٣٣) مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
<u>٩ ٨٦٠ ٢٥٤</u>	<u>٦ ٣٥١ ١٧٢</u>	

١٢- مصروفات تمويلية

مصروفات تمويلية

--	١٩ ٨٨٨	فروق ترجمة ارصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
٢ ٨١٧ ٩٩٨	٨ ٥٨٦ ٠٩٣	فوائد وعمولات بنكية
١ ٠٧٢ ٤٩٤	١ ٢٥٩ ٠٩٢	فوائد ومصروفات التمويل العقاري
٤ ٧١٥ ٩٠٤	١ ٩٤٧ ١٤٧	فوائد عقود إيجار
<u>٨ ٦٠٦ ٣٩٦</u>	<u>١١ ٨١٢ ٢٢٠</u>	
(٢ ٨١٧ ٩٩٨)	(٨ ٥٨٦ ٠٩٣)	يخصم:
<u>٥ ٧٨٨ ٣٩٨</u>	<u>٣ ٢٢٦ ١٢٧</u>	فوائد تمويلية مرسمة

١٣- إيرادات تمويلية

٣٦٣	٤٩ ٤٣٧	إيرادات تمويلية
٣٣ ٩٠٥	--	فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٣٤ ٢٦٨</u>	<u>٤٩ ٤٣٧</u>	

١٤- رد (خسائر) الائتمان المتوقعة

١ ٠٨٨ ٤٩١	٢ ٦٣٧ ٧٩٦	رد خسائر الائتمان المتوقعة فى المدينون والارصدة المدينة الاخرى
<u>١ ٠٨٨ ٤٩١</u>	<u>٢ ٦٣٧ ٧٩٦</u>	

١٥- ضريبة الدخل

٢ ٤٢٩ ٠١٣	٣ ١٦٢ ٣٢٠	(١٠-١) ضريبة الدخل - المؤجلة
<u>٢ ٤٢٩ ٠١٣</u>	<u>٣ ١٦٢ ٣٢٠</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٠-١ أصول وإلتزامات الضرائب المؤجلة

(أ) الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة المثبتة

صافي جنيه مصري	٢٠٢٢		المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر جنيه مصري	٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	التزام جنيه مصري	أصل جنيه مصري		جنيه مصري	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي الضريبة المؤجلة عن العام
٥٠.١٦٧.٧٨٤	٥٠.١٦٧.٧٨٤	--	٧.٦٩٣.٣٩٧	٤٢.٤٧٤.٣٨٧	
<u>٥٠.١٦٧.٧٨٤</u>	<u>٥٠.١٦٧.٧٨٤</u>	<u>--</u>	<u>٧.٦٩٣.٣٩٧</u>	<u>٤٢.٤٧٤.٣٨٧</u>	
صافي جنيه مصري	٢٠٢٣		المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر جنيه مصري	٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣
	التزام جنيه مصري	أصل جنيه مصري		جنيه مصري	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي الضريبة المؤجلة عن الفترة
٥٣.٣٣٠.١٠٤	٥٣.٣٣٠.١٠٤	--	٣.١٦٢.٣٢٠	٥٠.١٦٧.٧٨٤	
<u>٥٣.٣٣٠.١٠٤</u>	<u>٥٣.٣٣٠.١٠٤</u>	<u>--</u>	<u>٣.١٦٢.٣٢٠</u>	<u>٥٠.١٦٧.٧٨٤</u>	

(ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالية: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١.٢٠٧.٥٤٧	٢١.٢٦٧.١٦٥	المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الأخرى
<u>٢١.٢٠٧.٥٤٧</u>	<u>٢١.٢٦٧.١٦٥</u>	

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

١٦- نصيب السهم في (الخسائر)

تم تحديد نصيب السهم في صافي خسائر الفترة وفقاً لما يلي: -

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٤.٥٦٩.٤٠٠)	(١٤.٧٦٥.٢٠٢)	صافي خسائر الفترة
٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠	٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠	متوسط الأسهم في نهاية الفترة*
<u>(٠,٠٠٧)</u>	<u>(٠,٠٠٧)</u>	نصيب السهم من صافي الخسائر (جنيه/ سهم)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٧- الأصول الثابتة

الإجمالي جنيه مصري	أجهزة اتصال جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أجهزة وبرامج الكمبيوتر جنيه مصري	آلات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصري	أثاث ومفروشات جنيه مصري	أراضي جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	البيان
٢٨٦ ٢٧٣ ٠١٩	٨٩٣ ٣٤٩	٢٧ ٣٨٦ ٣٨١	٦ ٨٤٨ ٩٦٠	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٢٢٢ ٨٩٣	٥ ١٣٧ ٦٣٩	٧ ٠٣٠ ٩٣٥	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٣
١٤٥ ٦٨٥	٥ ٢٧٠	٧ ٧٥٤	—	١٢٨ ٧٦١	—	٣ ٩٠٠	—	—	—	إضافات خلال الفترة
٢٨٦ ٤١٨ ٧٠٤	٨٩٨ ٦١٩	٢٧ ٣٩٤ ١٣٥	٦ ٨٤٨ ٩٦٠	٣١ ٥٩٠ ٦٨٤	٧ ٢٢٢ ٨٩٣	٥ ١٤١ ٥٣٩	٧ ٠٣٠ ٩٣٥	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٧٣ ٩٥٩ ٧٣٧	٧٨٢ ٦٢١	١٦ ٨٨٠ ٦٩٤	٦ ٣١٤ ٤٦٩	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٢ ٤٧٩ ٨٣١	٤ ٤٧٨ ٥٥٦	٥ ٩٦١ ١٤٠	—	٢٧ ٥١٣ ٩٩٧	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢
٢ ٦٦٧ ٥٧١	٩ ٤٦٥	٦٧٦ ٧٢٥	٤٤ ٤٣٦	٥٢٦ ١٢١	١٦٨ ٤٢٢	٤٩ ٩٣٣	١٩١ ١٢٧	—	١ ٠٠١ ٣٤٢	إهلاك الفترة
٧٦ ٦٢٧ ٣٠٨	٧٩٢ ٠٨٦	١٧ ٥٥٧ ٤١٩	٦ ٣٥٨ ٩٠٥	١٠ ٠٧٤ ٥٥٠	٢ ٦٤٨ ٢٥٣	٤ ٥٢٨ ٤٨٩	٦ ١٥٢ ٢٦٧	—	٢٨ ٥١٥ ٣٣٩	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٢٠٩ ٧٩١ ٣٩٦	١٠٦ ٥٣٣	٩ ٨٣٦ ٧١٦	٤٩٠ ٠٥٥	٢١ ٥١٦ ١٣٤	٤ ٥٧٤ ٦٤٠	٦١٣ ٠٥٠	٨٧٨ ٦٦٨	٢٢ ٦٣٩	١٧١ ٧٥٢ ٩٦١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
٢١٢ ٣١٣ ٢٨٢	١١٠ ٧٢٨	١٠ ٥٠٥ ٦٨٧	٥٣٤ ٤٩١	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٤ ٧٤٣ ٠٦٢	٦٥٩ ٠٨٣	١ ٠٦٩ ٧٩٥	٢٢ ٦٣٩	١٧٢ ٧٥٤ ٣٠٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٨٢ ٢٧٥ ٩٢١	٧٩١ ٣٩٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٦ ٤٨٦ ١٦٧	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٤ ٧٤٦ ٩٧٢	٦ ٩٩٣ ٣٧٢	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢
١٧ ٢٢٥	٦ ٩٥٠	—	٦٢٥	—	—	١ ١٠٠	٨ ٥٥٠	—	—	إضافات خلال الفترة
٢٨٢ ٢٩٣ ١٤٦	٧٩٨ ٣٤٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٦ ٤٨٦ ٧٩٢	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٤ ٧٤٨ ٠٧٢	٧ ٠٠١ ٩٢٢	٢٢ ٦٣٩	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٦٤ ٠٣٠ ٦٧٨	٧٥٨ ٣٦٩	١٤ ٢٤٣ ٤٧٤	٦ ١٤٤ ٩٥٥	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٢ ٣٦٢ ٦٣١	٤ ٢٨٨ ٥٩٦	٥ ١٧٧ ٣٤٧	—	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢
٢ ٥٧٢ ٦٤٤	٣ ٨٣٦	٦٤٨ ٦٤٠	٣٩ ٦٤٥	٥١١ ٨٣٧	١٢٠ ٥٢٩	٤٦ ٢٥٠	١٩٧ ١٦٢	—	١ ٠٠٤ ٧٤٥	إهلاك الفترة
٦٦ ٦٠٣ ٣٢٢	٧٦٢ ٢٠٥	١٤ ٨٩٢ ١١٤	٦ ١٨٤ ٦٠٠	٧ ٩٩٣ ١٦١	٢ ٤٨٣ ١٦٠	٤ ٣٣٤ ٨٤٦	٥ ٣٧٤ ٥٠٩	—	٢٤ ٥٧٨ ٧٢٧	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٢١٥ ٦٨٩ ٨٢٤	٣٦ ١٤٢	١١ ٣٩٧ ٥٥٢	٣٠٢ ١٩٢	٢٢ ٧١٧ ٠٨٩	٢ ٨٢٣ ٩٩٨	٤١٣ ٢٢٦	١ ٦٢٧ ٤١٣	٢٢ ٦٣٩	١٧٦ ٣٤٩ ٥٧٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢
٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣	٣٣ ٠٢٨	١٢ ٠٤٦ ١٩٢	٣٤١ ٢١٢	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٢ ٩٤٤ ٥٢٧	٤٥٨ ٣٧٦	١ ٨١٦ ٠٢٥	٢٢ ٦٣٩	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ابسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٩٣ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

١٨ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

القيمة الدفترية ٢٠٢٢/١٢/٣١	القيمة الدفترية ٢٠٢٣/٣/٣١	نسبة المسدد من قيمة المساهمة %	نسبة المساهمة %	الشكل القانوني
جنيه مصري ١٥٤ ٤٥٨	جنيه مصري ١٥٤ ٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨			
(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)			بخصم: الانخفاض في قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة
--	--			

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

١٩ - استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	نسبة المسدد %	نسبة المساهمة %	الشكل القانوني
جنيه مصري ٢ ٤٧٥ ٠٠٠	جنيه مصري ٢ ٤٧٥ ٠٠٠	١٠٠	٩٩	ش.م.م شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	١٠٠	٥٠	ش.م.م شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي
٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠			الرصيد

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

٢٠ - أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري ٦٦ ٣٤٦ ٣٢٩	جنيه مصري ٦٦ ٧٤٧ ٥٢٠	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية
٣٨ ١٠٤ ٢١١	٣٨ ٣٠٠ ٥٠٨	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
٦٥ ٢٢٨ ١٢٢	٦٥ ٥٢٨ ٢٥٣	مشروع كاسكاديا
١٣٧ ٦٠٣ ٣٨٩	٢٠٧ ٧٧٨ ٠٤٩	مشروع مرسيليا بيتش ٥
٢٤ ٨٥١ ٢٠٤	٢٤ ٩٤٤ ٢٣٩	مشروعات أخرى
٣٣٢ ١٣٣ ٢٥٥	٤٠٣ ٢٩٨ ٥٦٩	

شركة مرسليليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢١ - استثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضى	مؤجرة للغير*	تجهيزات	الاجمالي
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
التكلفة				
في أول يناير ٢٠٢٣	٣.٠٨٣.٦٤٩	٢٠٠.١٢٣.٢٣٤	٦.٨٦١.٨٤٣	٢١٠.٠٦٨.٧٢٦
الإضافات خلال الفترة	--	--	١٠٧.٧٦٧	١٠٧.٧٦٧
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣.٠٨٣.٦٤٩	٢٠٠.١٢٣.٢٣٤	٦.٩٦٩.٦١٠	٢١٠.١٧٦.٤٩٣
مجمع الاهلاك				
في أول يناير ٢٠٢٣	--	٢٠.٤٣٤.٤٥٥	٣.٥١٢.٠٥٨	٢٣.٩٤٦.٥١٣
إهلاك الفترة	--	١.٠٠٠.٢٠٠	١٤٦.٤١٦	١.١٤٦.٦١٦
في ٣١ مارس ٢٠٢٣	--	٢١.٤٣٤.٦٥٥	٣.٦٥٨.٤٧٤	٢٥.٠٩٣.١٢٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٨.٦٨٨.٥٧٩	٣.٣١١.١٣٦	١٨٥.٠٨٣.٣٦٤
التكلفة				
في أول يناير ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٧٣.٠٨٠	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
الإضافات خلال الفترة	--	--	١٥.١٦٢	١٥.١٦٢
في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٧٣.٦٦٤.٨٦٧	٥.٤٨٨.٢٤٢	١٨٢.٢٣٦.٧٥٨
مجمع الاهلاك				
في أول يناير ٢٠٢٢	--	١٧.٥٥٠.٢٧٦	٢.٩٧٦.٧٧٧	٢٠.٥٢٧.٠٥٣
إهلاك الفترة	--	٨٦٧.٩١٣	١٢٠.٤٨٨	٩٨٨.٤٠١
في ٣١ مارس ٢٠٢٢	--	١٨.٤١٨.١٨٩	٣.٠٩٧.٢٦٥	٢١.٥١٥.٤٥٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٥٥.٢٤٦.٦٧٨	٢.٣٩٠.٩٧٧	١٦٠.٧٢١.٣٠٤

* قامت الشركة ببيع بعض الإستثمارات العقارية مع إعادة إستجارتها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٦).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٢ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الاجل

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٢ ٢١٤ ٢٦٨	١٧١ ٠١٤ ٥٩٧	عملاء
٣٦٨ ٦٩٢ ٦٩٥	٣٣٢ ٩٣٥ ٠٢٣	أوراق القبض *
<u>٥٥٠ ٩٠٦ ٩٦٣</u>	<u>٥٠٣ ٩٤٩ ٦٢٠</u>	إجمالي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)
		بخصم:
(٥٤٣ ٢٦٥ ٢٥٦)	(٤٢٨ ٤٧٥ ٤٢١)	عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل *
<u>٧ ٦٤١ ٧٠٧</u>	<u>٧٥ ٤٧٤ ١٩٩</u>	صافي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٤,١ مليون جنيه ضمان لشركة تمويل للتطوير العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى (إيضاح ٣٨).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٧,٥ مليون جنيه شيكات ضمان لشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري ضمن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقارى -إيضاح رقم (٣٨).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٤٢,١ مليون جنيه مسلمة كضمان للأستاذ / محمد مجدي كامل الجمعي بصفته رئيس اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن كضمان للأرصدة المستحقة له -إيضاح رقم (٣٣).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الأئتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٢٩).

٢٣ - وحدات تامة جاهزة للبيع

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	٢٤ ٤١٦ ٩٠٨	وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها
<u>١٦ ٩٧٦ ٧٢٣</u>	<u>٢٤ ٤١٦ ٩٠٨</u>	

٢٤ - اعمال تحت التنفيذ - قصيرة الاجل *

١٣١ ٤٢٢ ١١٧	١٣٢ ٥٣٥ ٦٩٧	مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة)
٥٦ ٦٩٩ ٠٠١	٤٤ ٦٤٥ ٧٦٥	مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)
٦٢ ٢٢٦ ٠٥٨	٦٢ ٦٥٥ ٤٤١	مشروع مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة)
٢٩٧ ٣٦٧ ٤٣٧	٢٩٨ ٧٢٩ ٨٠٨	مشروع حياة اليكس بارك (عملية مشتركة)
<u>٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣</u>	<u>٥٣٨ ٥٦٦ ٧١١</u>	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٥ - أطراف ذات علاقة

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

٢٥-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	قيمة التعامل جنيه مصري	طبيعة التعامل	إيضاح رقم	
٥٣١ ٠٠٠	١ ٢٩٨ ٢٣٩	٧٦٧ ٢٣٩	معاملات مالية	(٤٥)	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي *
٢٠ ٩٧١ ٠٧١	٢٠ ٨٥٤ ٧٧١	(١١٦ ٣٠٠)	معاملات مالية		شركة مناح للاستثمار العقاري والسياحي **
٩ ٣٤١ ١٨٦	٥ ٩٧٧ ٥٦٧	(٣ ٣٦٣ ٦١٩)	معاملات مالية	(٤٥)	شركة مرسيليا ابيترن لإدارة الفنادق *
١١ ١٠٧ ٠٩٠	١١ ١١١ ٠٠٧	٣ ٩١٧	معاملات مالية		شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
<u>٤١ ٩٥٠ ٣٤٧</u>	<u>٣٩ ٢٤١ ٥٨٤</u>				

٢٥-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

١٧ ٣٤٦ ١٥٠	٤ ٥١١ ٨٨٤	(١٢ ٨٣٤ ٢٦٦)	معاملات مالية		شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
٤٥٢ ٨١٩	١٧٣ ٧٠٠	(٢٧٩ ١١٩)	معاملات مالية		شركة سيفتي سيرفس اندكير
٣٩ ٨٧١	٣٩ ٨٧١	---	معاملات مالية		شركة ريباد لإدارة المشروعات
٢٢ ٩٠٧ ٥٠٢	١٩ ٠٧٨ ٨٧٠	(٣ ٨٢٨ ٦٣٢)	معاملات مالية	(٤٠)،(٢٦)	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
<u>٤٠ ٧٤٦ ٣٤٢</u>	<u>٢٣ ٨٠٤ ٣٢٥</u>				

٢٥-٣ مدفوعات الإدارة العليا

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	بدلات أعضاء مجلس الادارة		أعضاء مجلس الإدارة
جنيه مصري	جنيه مصري	١٠٨ ٠٠٠		
--	--			
<u>--</u>	<u>--</u>			

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

- وفقا لمحضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٣ والتي اعتمدت القوائم المالية المستقلة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعقود المعاوضة التي أبرمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٢ فقد وافقت على التصريح لمجلس إدارة الشركة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢٣.

* تقوم شركة مرسيليا ببيتش للإستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنتزة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا ببيتش للإستثمار السياحي إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق - إيضاح (٤٥).

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

٢٦ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٦٣ ١٨١ ٤٩٩	٦٩ ٨٣٤ ٥١٢	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٩ ٠٣٨ ٥٤١	٥ ٩٧٦ ٢٠٤	تأمينات لدى الغير *
١٧٢ ١٣٤ ٧٠٧	١٦٥ ٠٥٣ ٣٧٨	المستحق على عملاء مطالبات
٤١٨ ٨٨٦	٥٧٥ ١١٧	سلف وعهد
٣ ٣٨٨ ٤٤٨	٤ ٤٠٦ ٦٩٧	مصرفوات مدفوعة مقدماً
٤١١ ٦٢٣	٤١٣ ١٢٣	ضرائب خصم من المنيع
٢٢ ٢٧٢ ٠٩٢	٢١ ٢٧٩ ٨٧٥	مدينون متنوعون **
٢٧٠ ٨٤٥ ٧٩٦	٢٦٧ ٥٣٨ ٩٠٦	
		يخصم:
(٢ ٧٩٢ ٢٥٤)	--	خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى
٢٦٨ ٠٥٣ ٥٤٢	٢٦٧ ٥٣٨ ٩٠٦	

* يتضمن الرصيد مبلغ ٤٥٠ ألف جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقارى ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري (إيضاح رقم ٣٨).

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

** يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر علي الجمعية المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بنقير الماستشار القانوني المستقل وأعتامد التوصيات التي أنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة بالإجماع علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية أستئناف إقتصادى بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٤٩).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملية المرتبطة بالمدينون والآخرين بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢٧ - النقدية وما في حكمها

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	بنوك - حسابات جارية
٢١ ٧٤٥ ٢٠٦	٧ ٩٣٠ ٦٥٢	نقدية بالصندوق
٣ ٦٤٧ ٦٩٩	١ ٥٣٤ ٣٢٧	حسابات جارية ودائع لدي البنوك *
١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤	١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤	
<u>٢٢٤ ٠١٢ ٧٢٩</u>	<u>٢٠٨ ٠٨٤ ٨٠٣</u>	
		يخصم:
		بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
<u>(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)</u>	<u>(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)</u>	صافي النقدية وما في حكمها في آخر العام لأغراض إعداد
<u>٢٥ ٣٩٢ ٩٠٥</u>	<u>٩ ٤٦٤ ٩٧٩</u>	التدفقات النقدية

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

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٢٩).

٢٨ - مخصص استكمال أعمال *

الرصيد في	المستخدم	الرصيد في	البيان
٢٠٢٣/٣/٣١	خلال الفترة	٢٠٢٣/١/١	مخصص استكمال أعمال
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩٤ ٥٢٠ ٧٣٣	(٢ ٥٢٧ ٢٨٧)	٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	
<u>٩٤ ٥٢٠ ٧٣٣</u>	<u>(٢ ٥٢٧ ٢٨٧)</u>	<u>٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠</u>	

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

٢٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المالية

٢٩-١ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

الالتزامات المالية

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

تمتلك الشركة الأدوات المالية التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
جنية مصري	جنية مصري		
			الأصول المالية
			بالتكلفة المستهلكة
٢٢٤ ٠١٢ ٧٣٩	٢٠٦ ٥٥٠ ٤٧٦	(٢٧)	بنوك حسابات جارية و ودائع لأجل
٨١٠ ٩٠٧ ١٧٥	٦١٥ ٣٨٣ ٧٩٢	(٢٦)(٢٢)	عملاء وأوراق قبض وارصدة مدينة اخري
٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	٣٩ ٢٤١ ٥٨٤	(٢٥-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١ ٠٧٦ ٨٧٠ ٢٦١	٨٦١ ١٧٥ ٨٥٢		
			الالتزامات المالية
٨٩٠ ٦٢٥ ٢٩٩	٦٣٢ ٧٧٦ ١١٩	(٣٢)(٣٣)	موردون وأوراق دفع وارصدة دائنة اخري
٢٥٠ ٤٤٣ ٢٠٩	٢٤٠ ٠٦٨ ٤١٢	(٣٧)(٣٦)	التزامات عقود الاجار
٤٠ ٧٤٦ ٣٤٢	٢٣ ٨٠٤ ٣٢٥	(٢٥-٢)	مستحق لأطراف ذات علاقة
١ ١٨١ ٨١٤ ٨٥٠	٨٩٦ ٦٤٨ ٨٥٦		

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

لغرض الإفصاح عن الأدوات المالية، تم استبعاد الأصول غير المالية البالغة ٥٣٦ ٦٣٠ ٨٠ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١١١ ٠٢٠ ٧٦ جنية مصري) من الارصدة المدينة الأخرى.

٢-٢٩ إدارة المخاطر المالية

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

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

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

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

(أ) خطر السوق

١- خطر العملات الأجنبية

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

بلغت أصول والتزامات الشركة بالعملات الأجنبية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ ما يعادل ٢٩٠ ٣٧٢ جنيه مصرى ٢٩٦ ٢٢٧ ١ جنيه مصرى على التوالي. تتمثل المبالغ بالعملات الأجنبية التي تعرض الشركة للخطر في ٣١ مارس ٢٠٢٣ فيما يلى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	عملات أجنبية
(عجز)	(عجز)	دولار أمريكى
(٤١ ٢٤٥)	(٢٩ ٢٠٨)	

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 المالى للشركة والتدفقات النقدية.

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

٣- خطر السعر

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات.

سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة.

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

تراقب إدارة الشركة التذبذب في أسعار الخدمات الرئيسية بشكل مستمر.

(ب) خطر الائتمان

التعرض لخطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذى تتعرض له الشركة ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ قائمة المركز المالى المستقلة كما يلى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض-غير متداولة
٧ ٦٤١ ٧٠٧	٧٥ ٤٧٤ ١٩٩	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض -متداولة
٥٤٣ ٢٦٥ ٢٦٥	٤٢٨ ٤٧٥ ٤٢١	(٢٥-١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤١ ٩٥٠ ٣٤٧	٣٩ ٤٥٢ ٧١٨	(٢٦)	مدينون وارصده مدينة أخرى
٢٦٨ ٠٥٣ ٥٤٥	٢٦٧ ٥٣٨ ٩٠٧	(٢٧)	النقدية بالبنوك
٢٢٤ ٠١٢ ٧٢٩	٢٠٨ ٠٨٤ ٨٠٣		
<u>١ ٠٨٤ ٩٢٣ ٥٩٣</u>	<u>١ ٠١٩ ٠٢٦ ٠٤٨</u>		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

(ج) خطر السيولة

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

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

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

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٣				
القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	٥-٢ سنوات او اكثر جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	اقل من سنة جنيه مصري
١٠٠٨١٠٥١٨٠	١٠٠٨١٠٥١٨٠	٥١٧٨٠٥١٨٢	—	٤٩٠٢٩٩٩٩٨
٢٤٠٠٤٨٥٤٠	٢٤٠٠٤٨٥٤٠	١١١١٨١٢٨٣	٦٢٦٧٠٨٤٢	٦٦١٩٦٤١٥
٦٢١٣٨٠٣	٦٢١٣٨٠٣	—	٨٠٥٦٥٠	٥٤٠٨١٥٣
٣٤٩٨١٥٠٥٣	٣٤٩٨١٥٠٥٣	—	٧٢٦٩٢٥٨٣	٢٧٧١٢٢٤٧٠
١٩٣٠٦٦٣٧٨	١٩٣٠٦٦٣٧٨	—	—	١٩٣٠٦٦٣٧٨
٤٧٦٦١٠٧٣٩	٤٧٦٦١٠٧٣٩	٥١٤٦٧٦٩٨	٥١٤٥٤٩٩٢	٣٧٣٦٨٨٠٤٩
٢٢٧٣٨٥٩٦٩٣	٢٢٧٣٨٥٩٦٩٣	٦٨٠٤٥٤١٦٣	١٨٧٦٢٤٠٦٧	١٤٠٥٧٨١٤٦٣

مورديون وارصدة دائنة اخري
التزامات عقود تأجير
التزامات عن محفظة تمويل
عقارى
أوراق دفع
بنوك تسهيلات ائتمانية
عملاء دفعات حجز
الاجمالي

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	٥-٢ سنوات او اكثر جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	اقل من سنة جنيه مصري
١٠٧٢٥٧١٣٢٦	١٠٧٢٥٧١٣٢٦	٢٧٦٠٧٩١٠١	—	٧٩٦٤٩٢٢٢٥
٢٥٠٣٧١١١٣	٢٥٠٣٧١١١٣	١٢٤٤٤٦٩٥٠	٦١٣٠١٦٣٢	٦٤٦٢٢٥٣١
٧٦٤١٢٩٧	٧٦٤١٢٩٧	—	١٢٧٠٨٢٨	٦٣٧٠٤٦٩
٣٥٨١٣٠٧٦٦	٣٥٨١٣٠٧٦٦	٩٤٦٧٢٢٤٣	١١٠٩٨٩٤٧١	١٥٢٤٦٩٠٥٢
١٩٢٦٤١٩٦٥	١٩٢٦٤١٩٦٥	—	—	١٩٢٦٤١٩٦٥
٤٤٣٧٧٣٣٩٧	٤٤٣٧٧٣٣٩٧	٦٥٦٨٨٣٣٣	٥٠٦٨٥٨٣	٣٧٣٠١٦٤٨١
٢٣٢٥١٢٩٨٦٤	٢٣٢٥١٢٩٨٦٤	٥٦٠٨٨٦٦٢٧	١٧٨٦٣٠٥١٤	١٥٨٥٦١٢٧٢٣

مورديون وارصدة دائنة اخري
التزامات عقود تأجير
التزامات عن محفظة تمويل
عقارى
أوراق دفع
بنوك تسهيلات ائتمانية
عملاء دفعات حجز
الاجمالي

٢٩-٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

- تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة لتقريب قيمتها الدفترية لأن الأدوات المالية قصيرة الأجل بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة ، باستثناء الودائع قصيرة الأجل بأسعار السوق السائدة و من المتوقع أن تتحقق بقيمتها الدفترية الحالية خلال اثني عشر شهراً من تاريخ المركز المالي.
 - "القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في الأصل أو ، في حالة عدم وجوده ، في السوق الأكثر فائدة الذي تمتلكه الشركة الوصول في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات مخاطر عدم الأداء.
 - يتطلب عدد من السياسات والافصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية والغير مالية.
 - لدى الشركة ممارسات ثابتة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. تتحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن الاشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة ، بما في ذلك المستوى الثالث للقيمة العادلة.
 - تراجع الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. اذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث ، مثل عروض أسعار الوسطاء او خدمات التسعير . لقياس القيمة العادلة تقوم الإدارة بتقييم الأداة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.
 - عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:
- **المستوى الأول:** الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
 - **المستوى الثاني:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة مدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام اما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
 - **المستوى الثالث:** مدخلات الأصل أو الالتزام التي لا تستند الى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة) إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، عندئذٍ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات حيث انه مهم للقياس بأكمله.
- تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير . يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصاً أي تعديلات ائتمانية مقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للالتزامات المالية غير المتداولة مقاربة لقيمها الدفترية لأنها تحمل معدلات فائدة ، والتي تستند إلى أسعار الفائدة في السوق.
- يعرض الجدول أدناه الأصول المالية بقيمتها العادلة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ على أساس التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٣ مارس			
--	--	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨

استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠- إدارة رأس المال

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

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

٣١- بنوك - تسهيلات ائتمانية

الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٣/٣/٣١	قيمة الضمان	نوع الضمان	حجم التسهيل جنيه مصري	
١٢١ ٩٨٢ ٥٥٥	١٢٢ ٠٤٨ ٣٠٤	١٢٢ ٠٤٨ ٣٠٤	ودائع لأجل	١٢٢ ٠٤٨ ٣٠٤	البنك التجارى الدولى
٢٤ ٩٢٠ ٧٢٥	٢٥ ٠٠٠ ٨٣٠	٢٦ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع لأجل	٢٤ ٩٢٠ ٧٢٥	البنك العربى الافريقى الدولى
٤٥ ٧٣٨ ٦٨٥	٤٦ ٠١٧ ٢٤٤	٤٦ ٠١٧ ٢٤٤	ودائع لأجل	٤٦ ٠١٧ ٢٤٤	بنك عودة
<u>١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥</u>	<u>١٩٣ ٠٦٦ ٣٧٨</u>				

٣٢- مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري ٣٨٠ ٠٤٦ ٣١١	جنيه مصري ١٠٦ ٢٠٥ ٦٥٥		موردون ومقاولين
١٣٥ ٢٤٥ ٢٧١	١٦٦ ٩٠١ ٤٨٢	(٣٤)	أوراق دفع
<u>٥١٥ ٢٩١ ٥٨٢</u>	<u>٢٧٣ ١٠٧ ١٣٧</u>		

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

٣٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري ١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨	جنيه مصري ١٠٤ ٤٢٦ ٩٣٤		المستحق لأطراف مشاركة*
٣٤ ٦٣٨ ٤٨٥	٣٧ ٧٠١ ٠١٢		مصلحة الضرائب
٤٠ ٧١١ ٧٦١	٤٣ ٣٦٥ ٤١٢		مصاريف مستحقة
٥ ٦٨٤ ٦٢٣	٥ ٧٠٣ ٩٥٤		المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
٢٠ ٧١٨ ٧٨٩	٢١ ٤٤٠ ٨٨٤		دائنو شراء وحدات
٥ ٥٧٦ ٢٣٩	٥ ٥٧٦ ٢٣٩		دائنو توزيعات
١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣	١٣٤ ٣٠٩ ١٩٥	(٤٠)	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات*
٨١ ١٤٧ ٨٢٨	٥٧ ٩١١ ٢٨٤		أرصدة دائنة أخرى
<u>٤٢٢ ٣٠٧ ٠٣٦</u>	<u>٤١٠ ٤٣٤ ٩١٤</u>		

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

* المستحق لأطراف مشاركة

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

الطرف المشارك	المشروع	٢٠٢٣/٣/٣١ جنبه مصرى	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنبه مصرى
١- شركة ميامى للمقاولات والتجارة	مرسيليا فلورنس	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠
٢- اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن	بيتش ٤	٩٤ ٨١١ ٤٩٤	١٠٠ ٣٤٧ ٥٦١
٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد	المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٥٥٩ ٣٣٠	٥٥٩ ٣٣٠
٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	٩٦٨	٤ ٦٧٩ ٠١٢
٥- السيد / محى الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	٦ ٨٥٥ ١٤٢	١٦ ٢٥٦ ٦٣٥
		<u>١٠٤ ٤٢٦ ٩٣٤</u>	<u>١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨</u>

١- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة ميامى للمقاولات والتجارة في مشروع مرسيليا فلورنس وفقاً لعقد البيع والمشاركة المبرم بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة ميامى للمقاولات والتجارة بتاريخ ١٩ يناير ٢٠١١.

٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) ولأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميى بصفته رئيس إتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش (٤). وقد تم إبرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميى بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الارصدة المستحقة لاتحاد شاغلى سيدي عبدالرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن وإعادة جدولة لباقي الرصيد المستحق بالإضافة الى رصيد أوراق الدفع المستحقة للأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميى في ٣١ مارس ٢٠٢٣ والبالغ ٢٨٨ مليون جنبه والمدرج بأوراق الدفع.

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

- ٤- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للإستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) بمساحة ٤١,٩٩ فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.
- ٥- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيد / محي الدين محمد طرطوسيه وشركاه المشارك في مشروع (الحياة أليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.
- * * يتمثل بند دائن إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات في قيمة مقابل الصيانة المحصلة من العملاء المستلمين لوحدهم والمتوقع الإنتهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شاغلين لمشروعاتهم خلال عام.

٣٤- أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	أوراق دفع (موردون ومقاولون والأطراف المشاركين) *
٢٤٧ ٢٧٤ ٢٠١	٢٣٩ ٥٩٤ ٠٦٥	<u>يخصم:</u>
(١٣٥ ٢٤٥ ٢٧١)	(١٦٦ ٩٠١ ٤٨٢)	أوراق دفع قصيرة الأجل
<u>١١٢ ٠٢٨ ٩٣٠</u>	<u>٧٢ ٦٩٢ ٥٨٣</u>	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل

* أرصدة أوراق الدفع بعد خصم الفوائد غير المستهلكة بمبلغ ١١٠ ٢٢٠ ٩٨٨ جنيه مصري.

٣٥- عملاء دفعات حجز

الرصيد طويل الاجل في ٢٠٢٣/٣/٣١	الرصيد قصير الاجل في ٢٠٢٣/٣/٣١	الرصيد في ٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	عملاء دفعات حجز
١٠٢ ٩٢٢ ٦٩٠	(٣٧٣ ٦٨٨ ٠٤٩)	٤٧٦ ٦١٠ ٧٣٩	
<u>١٠٢ ٩٢٢ ٦٩٠</u>	<u>(٣٧٣ ٦٨٨ ٠٤٩)</u>	<u>٤٧٦ ٦١٠ ٧٣٩</u>	

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٤٣).

٣٦- التزامات عقود التأجير التمويلي *

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		الرصيد في أول الفترة / العام
٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥		<u>يضاف:</u>
١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	--	(١٧)،(٢١)	عقود مبرمة خلال الفترة / العام
<u>٢١٧ ٤٧٨ ٣٥٣</u>	<u>١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥</u>		<u>يخصم:</u>
(٤٧ ٦٤٥ ٨٨٨)	(٦ ٤٢٢ ٢١٤)	(١٧)،(٢١)	أقساط مسددة خلال الفترة / العام
١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥	١٦٣ ٤١٠ ٢٥١		الرصيد
(٣٢ ٣٢٢ ٩٨٩)	(٣٣ ٨٩٦ ٤٣٧)		أقساط تستحق خلال الفترة / العام
<u>١٣٧ ٥٠٩ ٤٧٦</u>	<u>١٢٩ ٥١٣ ٨١٤</u>		رصيد الالتزام طويل الاجل

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

التزامات عقود التأجير التمويلي	تاريخ العقد	إجمالي التزام عقود		قيمة إجمالية الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير (التزام بدون فائدة)	رصيد الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٣	أقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ مارس ٢٠٢٣	قيمة القسط الشهري	قيمة الشراء في نهاية العقد	مدة العقد	رقم العقد
		شامل الفائدة (التمويلية)	جنيه مصري									
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	شهر	جنيه مصري
١٠٠٩٠٧١	٣	١٠٠٣٣١٢١٦	(١٨٠٣٨١١٣)	٨٢٢٩٣١٠٣	٢٤١٠٩٠٠٦	٨٦٢٥٧٥١	١٥٤٨٣٢٥٥	١٠٠٩٠٧١	١	٣	٦٠	١٠٠٩٠٧١
٢١٧٨٥٢	١	٢٠٢١/٣/١١	(٣٢٦٢٩٤٦)	١٤٦٤٣٩٧٨	٦٠٢٠٧٨٣	١٧٥٤٥٠٥	٤٢٦٦٢٧٨	٢١٧٨٥٢	١	٦٠	٦٠	٢١٧٨٥٢
١٧٨٤٩٢	١	٢٠٢١/٣/١١	(٢٦٧٣٧٧١)	١٧٩٢٩٤٤٧	٤٩٣٢٣٦٥	١٤٣٧٠٣٣	٣٤٩٥٣٣٢	١٧٨٤٩٢	١	٦٠	٦٠	١٧٨٤٩٢
١١٥١٠٨٣	١	٢٠٢٢/٤/٢٩	(١٨٧٤٦٢٢٠)	٤٥٠٠٠٠٠	٣٩٣٣٣٩٩٣	٧٣٥٢٥٦٦	٣١٩٨١٤٢٧	١١٥١٠٨٣	١	٦٠	٦٠	١١٥١٠٨٣
٧٢٦٧٤٥	١	٢٠٢٢/٦/١٩	(١٤٠١٨٤٨١)	٢٧٩٤٧٩٧٩	٢٤٨٥٩٩٥٢	٤٥٠٧٥٥٢	٢٠٣٥٢٤٠٠	٧٢٦٧٤٥	١	٦٠	٦٠	٧٢٦٧٤٥
٥٢٩١٥٥	١	٢٠٢٢/٦/١٩	(١٠٢٠٧٠٩٩)	٢٠٣٤٩٤٠١	١٧٨٧٢٧٠٩	٣٠٥٣٧٧٥	١٤٨١٨٩٣٤	٥٢٩١٥٥	١	٦٠	٦٠	٥٢٩١٥٥
٢١٩٦٥٧	١	٢٠٢٢/٩/٢٦	(٤١٧٩٨٢٠)	٨٤٧٤٠٠٠	٧٩١٨٣٢٤	١٢٨٨٩١٣	٦٦٢٩٤١١	٢١٩٦٥٧	١	٦٠	٦٠	٢١٩٦٥٧
٥٦٣١٦٧	١	٢٠٢٢/٩/٢٦	(١٠٧١٦٣٦٠)	٢١٧٢٦٠٠٠	٢٠٠٧١٢٠٩	٣٠٧٤٤٤٥	١٦٩٩٦٧٦٤	٥٦٣١٦٧	١	٦٠	٦٠	٥٦٣١٦٧
٥١٣٢٤٣	١	٢٠٢٢/٩/٢٦	(٩٧٦٦٣٢٠)	١٩٨٠٠٠٠٠	١٨٢٩١٩١٠	٢٨٠١٨٩٧	١٥٤٩٠٠١٣	٥١٣٢٤٣	١	٦٠	٦٠	٥١٣٢٤٣
٤٠٩٩٣٩٤	٨	٢٤٩٤٤١٨٢٢	(٧٣٥٧١٠١٧)	١٧٥٨٧٠٨٠٥	١٣٩٣٠١٢٤٥	٢٥٢٧٠٦٨٦	١١٤٠٣٠٥٥٩	٤٠٩٩٣٩٤	٨			٤٠٩٩٣٩٤
٥١٠٨٤٦٥	١١	٣٤٩٧٧٣٠٣٨	(٩١٦٠٩١٣٠)	٢٥٨١٦٣٩٠٨	١٦٣٤١٠٢٥١	٣٣٨٩٦٤٣٧	١٢٩٥١٣٨١٤	٥١٠٨٤٦٥	١١			٥١٠٨٤٦٥

الإجمالي

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

الإجمالي	من ٢-٥ سنوات	من ١-٢ سنوات	خلال عام	٣١ مارس ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٣ ٤١٠ ٢٥١	٣٥ ٧٣٥ ٥٣٥	٩٣ ٧٧٨ ٢٧٩	٣٣ ٨٩٦ ٤٣٧	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣٧- أصول والتزامات عقود التأجير

٣٧-١ أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات للبيع وبيانها كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤ ١٦٢ ٠٨٢	٤ ٦٦٧ ٦٧٧	الرصيد في أول الفترة / العام
٥٠٥ ٥٩٥	--	الإضافات خلال الفترة / العام
<u>٤ ٦٦٧ ٦٧٧</u>	<u>٤ ٦٦٧ ٦٧٧</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣
		<u>الإستهلاك</u>
(١ ٨١١ ٤٥٦)	(٤ ١٣٢ ٤٨٤)	الرصيد في أول الفترة / العام
(٢ ٣٢١ ٠٢٨)	(٤٢٤ ١١٥)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
<u>(٤ ١٣٢ ٤٨٤)</u>	<u>(٤ ٥٥٦ ٥٩٩)</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام
<u>٥٣٥ ١٩٣</u>	<u>١١١ ٠٧٨</u>	صافي القيمة للفترة في آخر الفترة / العام

٣٧-٢ التزامات عقود الإيجار

بلغت القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع مايلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢ ٩٩٣ ٥٥١	١ ٠٩٧ ٨٤٣	اجمالي التزامات عقود التأجير غير المخصومة
(٢٨٠ ٠٦٢)	(٦٠ ٥٢٨)	الفوائد على التزامات عقود التأجير
<u>٢ ٧١٣ ٤٨٩</u>	<u>١ ٠٣٧ ٣١٥</u>	صافي القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الإنتفاع
		<u>يضاف:</u>
٢٩٠ ٩٩٧	٤٠ ٦٥٦	مصاريف تمويلية
		<u>يخصم:</u>
(١ ٩٧٨ ٧٣٩)	(٩٢٩ ٨٤٢)	المسدد خلال الفترة / العام
<u>١ ٠٢٥ ٧٤٧</u>	<u>١٤٨ ١٢٩</u>	الرصيد
		<u>يخصم:</u>
١ ٠٢٥ ٧٤٧	(١٤٨ ١٢٩)	الجزء المتداول من ألتزامات عقود التأجير
<u>--</u>	<u>--</u>	الجزء غير المتداول من ألتزامات عقود التأجير

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

الإجمالي	من ٢-٥ سنوات	من ١-٢ سنوات	خلال عام	٣١ مارس ٢٠٢٣
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٤٨ ١٢٩	--	--	١٤٨ ١٢٩	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣٨- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٦.٣٢٢.٢٥٢	٧.٦٤١.٢٩٧		الرصيد في أول الفترة / العام
			يخصم:
(٥.٤٤٩.٦٦٥)	(٩٣١.٨٤٨)	(٢-٣٨)	المسدد خلال الفترة / العام (شركة العربي الأفريقي)
(٢.٩٤١.٢٩٠)	(٤٩٥.٦٤٧)	(١-٣٨)	المسدد خلال الفترة / العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
٧.٦٤١.٢٩٧	٦.٢١٣.٨٠٢		الرصيد
			يخصم:
(٢.٧٥٣.١٠٣)	(٢.٣٦٨.٤٣٨)	(١-٣٨)	أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
(٣.٦١٧.٣٦٦)	(٣.٠٣٩.٧١٤)	(٢-٣٨)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
١.٢٧٠.٨٢٨	٨٠٥.٦٥٠		الرصيد طويل الأجل في آخر الفترة / العام

وتتمثل أهم البنود في الآتي:

٣٨-١ عقود شركة تمويل للتمويل العقاري

قيمة	الضمانة المالية	القيمة الحالية	اجمالي المصاريف	قيمة محفظة	تاريخ العقد
صافي النقدية المحصلة من العقد	لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	التمويلية الناشئة عن العقد	أوراق القبض	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١.٣٦٧.٢٧٩	(١.٥٨٤.٤٠٧)	(٤٦٨.٤٠١)	٢٣.٤٢٠.٠٨٧	٣١.٦٨٨.١٤٠	٢٠١٩/٠٥/٢٧
٢١.٣٦٧.٢٧٩	(١.٥٨٤.٤٠٧)	(٤٦٨.٤٠١)	٢٣.٤٢٠.٠٨٧	٣١.٦٨٨.١٤٠	العقد الأول

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣١.٦٨٨.١٤٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣.٤٢٠.٠٨٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب قيمة ٥% من القيمة الاسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ١.٥٨٤.٤٠٧ جنيه مصري مجنب لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري وذلك تأميناً وضماناً لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها (إيضاح ٢٦).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري برد قيمة رصيد الحوالة في حالة ظهور أي نزاعات قانونية أو مطالبات مالية من الغير بخصوص الوحدات المباعة للمحال وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي تكون قد لحقت بشركة تمويل للتمويل العقاري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٢-٣٨ عقود شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصري (إيضاح ٢٦).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصري (إيضاح ٢٦).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٠٢٥ ٢٣٨ ١٤ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧٥٧ ١٠٢ ١١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ١ ٥٢٣ ٣٦٥ جنيه مصري (ايضاح ٢٦).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٩ ٩٢٧ ٩٥٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧ ٦١٥ ٢٠٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ١ ٠١٢ ٣٧٦ جنيه مصري (ايضاح ٢٦).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٣٩- المستحق من التزامات طويلة الاجل

ايضاح	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	رقم	التزامات عقود تأجير
	جنيه مصري	جنيه مصري	(٣٧)،(٣٦)	
	٣٤ ٠٤٤ ٥٦٦	٣٣ ٣٤٨ ٧٣٦	(٣٨)	التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
	٥ ٤٠٨ ١٥٢	٦ ٣٧٠ ٤٦٩		
	٣٩ ٤٥٢ ٧١٨	٣٩ ٧١٩ ٢٠٥		الرصيد

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤٠ - أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٧٦.٠٧٩ ١٠١	٢٥١ ١٦٩ ١٠٤	دفعات صيانة محصلة*
--	٢٦٦ ٦٣٦ ٠٧٨	دائنو مشاركات
<u>٢٧٦.٠٧٩ ١٠١</u>	<u>٥١٧ ٨٠٥ ١٨٢</u>	الرصيد طويل الاجل فى اخر الفترة / العام

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	المشروع
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
٤٣ ٢٠٢ ٧٣٥	٤٣ ٢١٠ ٧٣٥		مشروع بيتش ٣
٤٥ ٤٤٨ ١٢٧	٤٥ ٠٨٢ ٧٧٣		مشروع بلويباي - العين السخنة
٧٦ ٩٦٨ ٦٨٩	٧٦ ٩٦٨ ٦٨٩		مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١٣٥ ٣٥٤ ٤٣٦	١٣٦ ٤٣٨ ٥٩٥		مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٣ ٣٩١ ٦٠٤	٣ ٤٤١ ٥٠٤		مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٦ ١١٧ ٣٦١	٢٦ ٠٤٣ ٧٣١		مشروع لاند
٥٥ ٣٧٠	٧٣ ٦٣٠		مشروع لاند - مرحلة ثالثة
٢١ ٤٦٨ ٤٥١	٢١ ٤٦٨ ٤٥١		مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٣٣ ٤٥٠	١٣ ٨٣٣ ٤٥٠		مشروع مرسيليا فلورانس
٨ ٩٥٥ ٠٤٧	٨ ٩٥٨ ٠٤٧		مشروع منتجع مرسيليا
١ ٧٥٥ ٧٤٠	١ ٧٥٥ ٧٤٠		مشروع مرسيليا مطروح
٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٦		مشروع مرسيليا علم الروم
٣ ٤٦٣ ١٨٣	٢ ٣٦٩ ١٠٤		مشروع جولدن يارد
١٧٠ ٠٠٠	١٧٠ ٠٠٠		مشروع كاسكاديا
٦٤ ٦٩٥	١ ٨٦٤		مشروع حياه اليكس
٦ ٠٠٠	٥١ ٠٠٠		مشروع مرسيليا بيتش ٥
<u>٣٨٥ ٨٦٥ ٨٧٤</u>	<u>٣٨٥ ٤٧٨ ٢٩٩</u>		<u>الإجمالى</u>
<u>(١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣)</u>	<u>(١٣٤ ٣٠٩ ١٩٥)</u>	(٣٣)	المستحق خلال الفترة / العام
<u>٢٧٦.٠٧٩ ١٠١</u>	<u>٢٥١ ١٦٩ ١٠٤</u>		الرصيد طويل الاجل فى اخر الفترة / العام

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ١٩٩ مليون جنيه في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مقابل مبلغ ١٩٩ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بإعداد دراسة مالية توضح كيفية تدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. (إيضاح رقم (٢٧)، (٢٦)).

- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لادارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى 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 (٢٦)، (٢٧)، (٢٥-٢)).

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤١ - رأس المال

١-٤١ رأس المال المرخص به

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

٢-٤١ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري موزعاً على ٢٠٧,٦ مليون سهم أسمى كما يلي:

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

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

بضائف:

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

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

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

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

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

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

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

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لقائمة المساهمين الصادرة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٣ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيهه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٢٤,٢٣%	٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٦١ ٧١١ ٨٥٤	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
شركة أوميجا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"	مصري	١٩,٨٦%	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧
مساهمون اخرون	مصري	١٦,١٩%	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦
		١٠٠%	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

٣-٤١ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتي:

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

يضاف:

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

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٤-٤١ الإحتياطي القانوني

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٥٣١.٠٨١	٥٦٠١.٨٨٣	الرصيد
<u>٥٥٣١.٠٨١</u>	<u>٥٦٠١.٨٨٣</u>	

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

تم تدعيم الإحتياطي القانوني بمبلغ ٢٥١ ٦٢٦ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٣.

٤-٤٢ الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣:

- أولاً:**
- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفي المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه الإقرارات - إن وجدت - وفي كل الأحوال وفي ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي.
 - تم الفحص الضريبي للشركة والربط عليها حتى سنة ٢٠٠٨ وسداد الفروق الضريبية المستحقة عليها.
 - تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩ و قد تم اخطار الشركة بنموذج (١٩) ضرائب بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٥ متضمن فروق فحص بلغت ٤٠ مليون جنيه وقد قامت الشركة بالاعتراض وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وقد تم صدور قرار لجنة الطعن بضريبة قدرها ٢٨,٢ مليون جنيه مصري، وقامت الشركة بإحالة النزاع للقضاء، كما تم تقديم طلب للجنة إنهاء المنازعات وفقاً للقانون (١٦) لسنة ٢٠٢٠ بتجديد العمل بالقانون (٧٩) لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية، وقد تم إنهاء المنازعات وأصبحت الضريبة المستحقة ١٥ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري.
 - السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة و تم صدور قرار بإعادة الفحص و جاري فحص تلك السنوات بالمأمورية.
 - تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات وجاري الفحص.
 - تم تقديم الإقرار الضريبي عن سنة ٢٠٢١ في الميعاد القانوني ويستحق ضريبتها ٦٦٦ ٤٩١ ٣ جنيه مصري وتم سداد مبلغ ٧٦٤ ٠٠٠ جنيه مصري ومتبقي ضريبة ٦٦٦ ٢٢٧ ٢ جنيه مصري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

ثانياً: ضرائب كسب العمل

- تم فحص الشركة حتى سنة ٢٠١٠ وسداد الفروق الضريبية.
- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالإعتراض عليه وتحويل الملف الى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ويتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز كبار الممولين.
- لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات كسب العمل ويوجد رصيد ضريبية اقرارات مستحقة بمبلغ ٤٠٣ ٦٥٠ ١ جنيه مصري

ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

رابعاً: ضريبة الدمغة

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

خامساً: ضريبة خصم من المنبع

- تم محاسب الشركة حتى سنة ٢٠١٦ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
- توجد مقابل تأخير مستحق السداد بمبلغ ٦٢٥ ٨٨٨ جنيه مصري تم سداد ٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري والمتبقي ٥٧٥ ٨٨٨ جنيه مصري وذلك عن ضريبة تم سدادها عن سنوات سابقة
- ٤٣ شيكات أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تبلغ قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي مبلغ ١١١ ٢٧٢ ٦٥٣ جنيه مصري (عام: ٢٠٢٢ مبلغ ١٨٦ ٠٩٠ ٥٣٤ جنيه مصري) هذه الشيكات الاجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
٩٣ ٦٧٣ ٢٢٢	١٠٦ ٨٦٢ ٢١٨	دفعات صيانة شيكات اجلة اقساط صيانة
٤٤٠ ٥١٢ ٨٦٨	٥٤٦ ٤٠٩ ٨٩٣	عملاء شيكات اجلة اقساط وحدات
<u>٥٣٤ ١٨٦ ٠٩٠</u>	<u>٦٥٣ ٢٧٢ ١١١</u>	
<u>(٣٥٣ ٦٩٧ ٦٠٤)</u>	<u>(٦٠٩ ١٧١ ٦٥١)</u>	تستحق على النحو التالي:
<u>١٨٠ ٤٨٨ ٤٨٦</u>	<u>٤٤ ١٠٠ ٤٦٠</u>	شيكات طويلة الاجل
		شيكات قصيرة الاجل

- * بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ١١٠ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٧٠ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤ % وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية كما بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) مبلغ ٥,٣ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٣,٧ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٧٠ % وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية.

٤٤ - الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ عن أعمال متعاقد عليها وغير منغدة مبلغ ١,١٠٢ مليون جنيه مصري.

٤٥ - فندق إيسترن المننزة

تمتلك الشركة فندق إيسترن المننزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا بيتش للاستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الادارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦.

تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن المننزة من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي (الشركة المديرة) إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق عن كافة الحقوق الثابتة والواردة في هذا العقد ليصبح المحال إليه صاحب الحق الثابت فيها وفقاً للبند (٢/١٢) من عقد إدارة وتشغيل الفندق المبرم في أول مارس ٢٠١٦.

٤٦ - الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٨٨ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٤٦٧,٩ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٨٤٣ ألف جنيه مصري.
- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٨٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مرسيليا لإدارة الأصول (طرف ذات علاقة).
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ١٢٧,٥ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ایصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٩,١ مليون جنيه مصري.

٤٧ - المشروعات المستقبلية

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

٤٨ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة

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

١-٤٨ ترجمة العملات الأجنبية

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

٢-٤٨ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإعراف والقياس الأولى

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

تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول في حالة إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية إنشاء تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض الذي تم اقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره لأغراض حساب الإهلاك.

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

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

٣-٤٨ مشروعات تحت التنفيذ

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

٤-٤٨ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

ب- الاهلاك

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

الاصل

٥٠

١٠

وحدات مؤجرة
تجهيزات

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

٥-٤٨ الترتيبات المشتركة

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

٦-٤٨ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

٢- التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالى وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - سندات الدين، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - أدوات حقوق المكيه، أو القيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر .

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

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

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

إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه. عند الاعتراف الاولي، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر 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 المحفظه لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتشمل المعلومات التي يتم اخذها في الاعتبار:

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

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

الأصول الماليه المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمه العادله يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال قائمة الأرباح والخسائر.

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

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

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

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

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

الأصول المالية - القياس اللاحق والإرباح والخسائر

تقاس الأصول المالية المقومة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في قائمة الأرباح او الخسائر.

الأصول المالية المبوية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر-ان وجدت

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

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة-ان وجدت

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

استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -ان وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح او الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمه الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل الشامل إلى قائمة الأرباح او الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -ان وجدت

الالتزامات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه 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 الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٣- الاستبعاد من الدفاتر

الأصول المالية

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

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

الالتزامات المالية

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

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

المقاصة

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

٧-٤٨ استثمارات مالية في شركات تابعة

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

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

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

٨-٤٨ المخزون

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والإنشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٩-٤٨ أعمال تحت التنفيذ

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

- يتم توزيع التكاليف غير المباشرة على مراكز الربحية للوحدات المدرة للربح نتيجة البيع وفقاً لأسعار البيع المتوقعة أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للتشغيل بالمستقبل ويتم إعادة النظر دورياً في تلك التكاليف الموزعة في ضوء التكاليف الفعلية وفي حالة وجود فروق يتم تحميلها أو إستبعادها من التكاليف السابق تحميلها ويتم إستهلاك التكلفة المحملة على العمر المتبقى.

١٠-٤٨ النقدية وما في حكمها

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

١١-٤٨ عقود التأجير

١- أصول حق إنتفاع

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

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

١- تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلي :

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

يتم القياس اللاحق أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك.

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

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

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

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

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

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

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

٣- الأصول المؤجرة

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

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

٤- مدفوعات التأجير

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

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

٤٨-١٢ الإضمحلال

الأصول الماليه غير المشتقة

الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للأتى :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه.
 - الإستثمارات فى أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر .
 - الأصول الناشئه عن العقد.
- تقيس الشركة خسارة الإضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالى ، باستثناء مايلى ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانية المتوقعه لمدته ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة فى تاريخ القوائم الماليه.

- أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الإقرار الأولى.
- دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.
- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الإقرار المبدئ وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غيرمبرر. 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 لفته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما:

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعه

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

الأصول المالية المضمحلته ائتمانيا

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

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

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

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

عرض الخسائر الائتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

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

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

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

١٣-٤٨ رأس المال

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

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

ج- **توزيعات الأرباح**
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالالتزام في العام التي يتم فيها إعلان التوزيع.

١٤-٤٨ المخصصات

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

مخصص استكمال أعمال

يتم إثبات مخصص استكمال أعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال التشطيبات وأعمال مرافق المشروع في صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقاً لشروط التعاقد) والتي تحددها الإدارة الهندسية للشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم في نهاية كل فترة مالية لحين الانتهاء من كافة أعمال المشروع.

مخصص العقود المحملة بخسائر

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

١٥-٤٨ الإيراد

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إستيفاء إلتزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء 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 الى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة لإلتزام الأداء في العقود مع العملاء

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

أمور أخرى ينبغي أخذها في الإعتبار

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

مكون التمويل الهام

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

الأعتراف بالإيراد

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

ب- إيرادات الخدمات

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

ج- إيرادات التأجير

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

د- إيرادات الفوائد

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

هـ- إيرادات العمولات

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

و- التوزيعات

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

ز- إرباح بيع الاستثمارات

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

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

٤٨-١٦ المصروفات

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

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

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

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

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

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

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

٤٨-١٧ **نصيب السهم فى الخسائر**

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

٤٨-١٨ **الاحتياطات**

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

٤٨-١٩ التقارير القطاعية

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

٤٩- أحداث هامة

- بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة، انه وفقاً لما نصت عليه المادة (٧٧) من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بأجماع الحضور على عزل السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق من منصبه " نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب " والإبقاء عليه كعضو مجلس إدارة، مع تفويض مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في بعض المصروفات التي تمت من خلال العضو المنتدب السابق على مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي القانوني في ما تم صرفه.
 - بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة بالأجماع على تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة لعقد جمعية عامة عادية للنظر في مذكرة المستشار القانوني بخصوص ما تم صرفه من خلال العضو المنتدب السابق للشركة
 - بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ استعرضت وناقشت الجمعية العامة العادية للشركة التقرير الصادر من المستشار القانوني المستقل والذي تم تكليفه بموجب توصيات الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢١ والتي بموجبها أوصت الجمعية مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في شأن بعض التصرفات والمصروفات التي تمت من خلال السيد العضو المنتدب السابق الي مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي فيما تم صرفه، وان مجلس الإدارة قد دعا السيد العضو المنتدب السابق للحضور لجلسات مجلس الإدارة للرد بالافادة عن تلك التصرفات والمصروفات المالية المنسوبة اليه ولم يحضر تلك الاجتماعات مما حدا بالمجلس الي إحالة الموضوع للجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، وقد اتخذت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:
 - ١- الموافقة بالإجماع على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وإتخاذ التوصيات التي انتهى اليها التقرير بشأن التصرفات والمصروفات المالية التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة للسيد العضو المنتدب السابق.
 - ٢- الموافقة بالإجماع على إتخاذ اللازم قانوناً حيال ما نسب وما تضمنه تقرير المستشار القانوني المستقل قبل السيد / العضو المنتدب السابق وتفويض الإدارة القانونية والمستشار القانوني للشركة في هذا الشأن.
 - ٣- الموافقة بالإجماع على عزل السيد العضو المنتدب السابق من عضوية مجلس الإدارة وبما يتفق مع نص المادة (٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١، كما قررت الجمعية بالإجماع عدم إبراء ذمة السيد العضو المنتدب السابق مع عدم إخلاء مسئولية وإقامة دعوى مسئولية ومطالبته بكافة المبالغ المنصرفة الناشئة عن أخطائه خلال ممارسته لمهام وظيفته، كعضو منتدب للشركة.
 - بتاريخ ٣١/٣/٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة العادية للشركة على عدم ابراء ذمة وعدم إخلاء مسئولية السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق.
- وقد أقامت الشركة برفع دعوى تعويض رقم ١٥/١٣٢ ق استئناف إقتصادي إسكندرية ضد العضو المنتدب السابق عن سوء إدارة الشركة وإهدار أموالها والتي جرى تداولها بالقضاء حتى تاريخه.

٥٠ - إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة ، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات :

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة واهلاكاتها" ومعييار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة".	١-تم إعادة اصدار هذه المعايير في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة. - وقد ترتب على ذلك تعديل الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج إعادة التقييم ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول". - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التأجير".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بدراسة إمكانيه تغيير السياسة المحاسبية المتبعة واستخدام خيار نموذج إعادة التقييم الوارد بتلك المعايير، وتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية في حاله استخدام ذلك الخيار.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في اوبعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعى، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
<p>تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.</p>	<p>تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.</p>	<p>٢- تماشياً مع التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة" فقد تم تعديل الفقرات (٣)، (٦)، (٣٧) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"، كما تم إضافة الفقرات ٢٢(أ) و ٨٠(ج) و ٨٠(د) الى نفس المعيار، وذلك فيما يتعلق بالنباتات المثمرة.</p> <p>- لا يلزم الشركة الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨(و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) للفترة الحالية، وهي فترة القوائم المالية التي يطبق فيها لأول مرة معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ فيما يتعلق بالنباتات المثمرة. ولكن يجب الإفصاح عن المعلومات الكمية المطلوبة بموجب الفقرة ٢٨(و) من معيار المحاسبة المصري رقم (٥) لكل فترة سابقة معروضة.</p> <p>- قد تختار الشركة أن تقيس بنود النباتات المثمرة بقيمتها العادلة في بداية أسبق فترة معروضة في القوائم المالية للفترة التي طبقت فيها الشركة لأول مرة التعديلات الواردة أعلاه وأن تستخدم تلك القيمة العادلة باعتبارها تكلفتها الافتراضية في ذلك التاريخ. ويجب إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة العادلة في الرصيد الافتتاحي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية أسبق فترة معروضة.</p>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.	الأثر غير هام علي القوائم المالية المستقلة للشركة.	<p>١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية.</p> <p>٢- وقد ترتب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير:</p> <ul style="list-style-type: none"> - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٥) "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". - معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) " أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية " - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) " اضمحلال قيمة الأصول" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التأجير" 	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقارى"

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها
تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج اعاده التقييم على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته الي حساب فائض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مره.	الأثر غير هام علي القوائم المالية المستقلة.	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لأصول التقيب والتقييم. ٢- تقوم الشركة بتطبيق إما نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم لأصول التقيب والتقييم، على ان يتم التقييم بمعرفه خبراء متخصصين في التقييم والتممين ضمن المقيدين في سجل مخصص لذلك بوزارة البترول، وفي حالة تطبيق نموذج إعادة التقييم (سواء النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها" أو النموذج الوارد في معيار المحاسبة المصري (٢٣) "الأصول غير الملموسة") فيجب أن يكون متسقاً مع تبويب الأصول وفقاً للفقرة رقم (١٥) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣.	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣ "التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية"
تطبق تلك التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، وذلك بأثر رجعي، مع اثبات الأثر التراكمي للمعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة بشكل أولي بإضافته الي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذه المعالجة لأول مرة.	الأثر غير هام علي القوائم المالية المستقلة.	تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم تعديل الفقرات (١-٥)، و(٨)، و(٢٤)، و(٤٤) وأضافه الفقرات (أ٥) - (ج٥) و (٦٣)، فيما يخص المعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة، (وعدل طبقاً لذلك معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها").	معيار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة"

تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية المستقلة من تطبيق المعيار.	<p>١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية.</p> <p>٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين".</p> <p>٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠).</p> <p>٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري". 	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"