

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	١
قائمة المركز المالي المجمعة	٢-٣
قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة	٤
قائمة الدخل الشامل المجمعة	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة	٦
قائمة التدفقات النقدية المجمعة	٧
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة	٨-٦٦

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 / الفراعنة
المتفرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المجمعة 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 المجمعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة 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. وبقل 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 (٢٥) و(٤٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، يتضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ منصرفة بمعرفة العضو المنتدب السابق خلال عام ٢٠٢١، وقد قامت إدارة الشركة برفع دعوى قضائية تطالب فيها بتحصيل تلك المبالغ المنصرفة، ولم تقم باحساب 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 يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها المجمعة النقدية 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

الإسكندرية في ٢٩ مايو ٢٠٢٣

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧	٢١٢ ٢١٥ ٩٩٤	(١٧)	الأصول الثابتة
٣٧١ ٧٠٠	٤١٧ ١٦٨	(١٨)	مشروعات تحت التنفيذ
٤٧٠ ١٥٥ ٣٧٣	٥٤١ ٣٢٠ ٦٨٧	(٢٠)	أعمال تحت التنفيذ
١٨٦ ١٢٢ ٢١٣	١٨٥ ٠٨٣ ٣٦٤	(٢١)	إستثمارات عقارية
٧ ٦٤١ ٧٠٧	٧٥ ٤٧٤ ١٩٩	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٢ ٩٤٨ ٨٠٧	٢ ٣٤١ ٥٣٧	(١-٣٦)	أصول حق إنتفاع
١٥٧ ٦٨٢	١٥٧ ٦٨٢		أصول أخرى طويلة الأجل
٨٨٢ ٣٦١ ١١٩	١ ٠١٧ ٠١٠ ٦٣١		مجموع الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	٢٤ ٤١٦ ٩٠٨	(٢٣)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	٥٣٨ ٥٦٦ ٧١١	(٢٤)	أعمال تحت التنفيذ
٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	٤٣٠ ٥٧٩ ٧٤٩	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	٢٨٣ ٠٧٧ ٢٠٢	(٢٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	٢٤ ٢٧٢ ٩١٩	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	٢٠٩ ٩٩٣ ٧٣٩	(٢٧)	النقدية وما في حكمها
١ ٦٤٥ ٦٦٣ ٨٥٤	١ ٥١٠ ٩٠٧ ٢٢٨		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٥٢٨ ٠٢٤ ٩٧٣	٢ ٥٢٧ ٩١٧ ٨٥٩		إجمالي الأصول
حقوق الملكية			
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٢-٤٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ٥٣١ ٠٨١	٥ ٦٠١ ٨٨٣	(٤١)	الإحتياطي القانوني
١٥ ٧٢٥ ١١٨	١ ٠٢١ ٨٩٨		الأرباح المرحلة
١٢٥ ٠٨٠ ١٩٩	١١٠ ٤٤٧ ٧٨١		
٥ ٤٣٢ ٧٨٧	٥ ٤٢٩ ٦٣٦		الحقوق غير المسيطرة
١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦	١١٥ ٨٧٧ ٤١٧		مجموع حقوق الملكية (ما بعده)

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٠.٥١٢.٩٨٦	١١٥.٨٧٧.٤١٧	مجموع حقوق الملكية (ما قبله)
		<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
١٣٩.٨٥٨.٩٣١	١٣١.٨٤٤.١٩٠	(٣٥)، (٣٦) - ٢ التزامات عقود تأجير
١.٢٧٠.٨٢٨	٨٠٥.٦٥٠	(٣٧) التزامات تمويل عقارى
١١٢.٠٢٨.٩٢٩	٧٢.٦٩٢.٥٨٣	(٣٣) أوراق دفع
٧٠.٧٥٦.٩١٦	١٢٠.٤٦٧.٨٩٥	(٣٤) عملاء دفعات حجز
٣٥.٤٢٦.٥٤٩	٣٥.٤٢٦.٥٤٩	(٣١) - ٢ دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٧٦.٠٧٩.١٠١	٥١٧.٨٠٥.١٨٢	(٣٩) أرصدة دائنة أخرى
٥٠.٨٦٠.٩٧٨	٥٣.٩٧٩.٢٥٠	(١٠) - ١ التزامات ضريبة مؤجلة
٦٨٦.٢٨٢.٢٣٢	٩٣٣.٠٢١.٢٩٩	مجموع الالتزامات غير المتداولة
		<u>الالتزامات المتداولة</u>
١٩٢.٦٤١.٩٦٥	١٩٣.٠٦٦.٣٧٨	(٣٠) بنوك - تسهيلات ائتمانية
٥٤٧.١٢٤.١١٩	٣٠٢.٢٠٩.٩٦٤	(٣٢)، (٣٣) مقاولون وموردون وأوراق دفع
٤٤٣.٦١٤.٦٢٦	٤٢٨.٥٠٢.٨٦٣	(٣١) - ١ دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥٠.٩٠٤.٩٧٤	٣٧.٨٣٢.٥٠٢	(٢٦) - ٢ المستحق لاطراف ذات علاقة
٣٣٦.٧٥٦.٩٠٩	٣٨١.٠٨٩.٤٧٣	(٣٤) عملاء دفعات حجز
٢.٩٢٠.٩٦٨	١.٨٤٩.٧٩٩	(١٥) التزامات ضريبة الدخل اجارية
٣٩.٩٤٣.٤٤٥	٣٩.٦٧٢.٧٠٢	(٣٨) المستحق من التزامات طويلة الأجل
٩٧.٠٤٨.٠٢٠	٩٤.٥٢٠.٧٣٣	(٢٨) - ١ مخصص استكمال اعمال
٢٧٤.٧٢٩	٢٧٤.٧٢٩	(٢٨) - ٢ مخصصات
١.٧١١.٢٢٩.٧٥٥	١.٤٧٩.٠١٩.١٤٣	مجموع الالتزامات المتداولة
٢.٥٢٨.٠٢٤.٩٧٣	٢.٥٢٧.٩١٧.٨٥٩	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦٦) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.
■ تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
سامى عبد الرحيم فؤاد



العضو المنتدب

د/شريف الضعطاوى

المدير المالي

أ/محمد سامى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>رقم</u>	
٣٠ ٦٦٧ ٦١٥	١١ ١٢٤ ٢٣٤	(٧)	إيرادات النشاط
(٢٤ ٦٠٦ ٨١٥)	(٧ ٤٠٥ ٣٠٧)	(٨)	تكلفة النشاط
٦ ٠٦٠ ٨٠٠	٣ ٧١٨ ٩٢٧		مجمّل الربح
٦ ١٧٤ ٨١٠	٥ ١٤١ ٤٢٨	(٩)	إيرادات أخرى
(٩ ٥٥٨ ٢٩٠)	(١٣ ٢٠٥ ٧٣٩)	(١٠)	مصروفات إدارية وعمومية
١ ٠٨٨ ٤٩١	٢ ٦٣٧ ٧٩٦	(١٤)	رد خسائر إئتمانية متوقعة
(٩ ٨٤٦ ٧٦٦)	(٦ ٣٣٥ ٦٠٧)	(١١)	مصروفات أخرى
(٦ ٠٨٠ ٩٥٥)	(٨ ٠٤٣ ١٩٥)		أرباح التشغيل
٣٤ ٤٦٣	٤٩ ٤٧٤	(١٣)	إيرادات تمويلية
(٥ ٩٣٦ ٤٨٣)	(٣ ٤١٨ ٨٢٨)	(١٢)	تكاليف تمويلية
(٥ ٩٠٢ ٠٢٠)	(٣ ٣٦٩ ٣٥٤)		صافي (المصروفات) التمويلية
(١١ ٩٨٢ ٩٧٥)	(١١ ٤١٢ ٥٤٩)		(خسائر) الفترة قبل الضرائب
(٢ ٤٤٤ ٦٥٩)	(٣ ٢٢٣ ٠٢٠)	(١٥)	ضريبة الدخل
(١٤ ٤٢٧ ٦٣٤)	(١٤ ٦٣٥ ٥٦٩)		صافي (خسائر) الفترة
			ويتم توزيعه كالتالي:
(١٤ ٤٤٥ ٨١٥)	(١٤ ٦٣٢ ٤١٨)		نصيب مساهمي الشركة القابضة
١٨ ١٨١	(٣ ١٥١)		نصيب الحقوق غير المسيطرة في (خسائر)/أرباح الشركات التابعة
(١٤ ٤٢٧ ٦٣٤)	(١٤ ٦٣٥ ٥٦٩)		صافي (خسائر) الفترة
(٠,٠٧)	(٠,٠٧)	(١٦)	نصيب السهم الأساسي والمخفض في (الخسائر) (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦٦) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(١٤ ٤٢٧ ٦٣٤)	(١٤ ٦٣٥ ٥٦٩)	صافي (خسائر) الفترة
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>(١٤ ٤٢٧ ٦٣٤)</u>	<u>(١٤ ٦٣٥ ٥٦٩)</u>	
		يتم توزيعه كما يلي:
(١٤ ٤٤٥ ٨١٥)	(١٤ ٦٣٢ ٤١٨)	نصيب حقوق مساهمى الشركة القابضة
١٨ ١٨١	(٣ ١٥١)	نصيب الحقوق غير المسيطرة
<u>(١٤ ٤٢٧ ٦٣٤)</u>	<u>(١٤ ٦٣٥ ٥٦٩)</u>	اجمالى الدخل الشامل عن الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦٦) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمنفوع	الاحتياطي القانوني	الأرباح / (الخسائر) المرحلة	صافي (خسائر) / أرباح الفترة	صافي حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة	الحقوق غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٢	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣	(٤٤٧.٨٢٧)	٢٥٧.٥٩٣	١٢٦.٩٨٥.٩٢٩	٥٥٢.٢٨٥	١٣٢.٥٠٨.٧٨٤
الرصيد في أول يناير ٢٠٢٢							
المعاملات مع مساهمي الشركة							
المحول إلى الأرباح المرحلة من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ للشركة القابضة	--	--	٢٥٧.٥٩٣	(٢٥٧.٥٩٣)	--	--	--
المحول إلى الاحتياطي القانوني للشركة القابضة	--	٦٢٦.٢٥١	(٦٢٦.٢٥١)	--	--	--	--
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	--	٦٢٦.٢٥١	٢٥.١٣٣	(٢٥٧.٥٩٣)	--	--	--
الدخل الشامل							
صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	--	--	--	(١٤.٤٤٥.٨١٥)	(١٤.٤٤٥.٨١٥)	١٨.١٨١	(١٤.٤٢٧.٦٣٤)
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	(١٤.٤٤٥.٨١٥)	(١٤.٤٤٥.٨١٥)	١٨.١٨١	(١٤.٤٢٧.٦٣٤)
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٢	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٥٥٣.١٠٨	٢٠.٦٥٤.٨٤٨	(١٤.٤٤٥.٨١٥)	١١٢.٥٤٠.١١٤	٥٥٤.١٠٣	١١٨.٠٨١.١٥٠
الرصيد في أول يناير ٢٠٢٣	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣.١٠٨	١٥.٨٨٧.٦٩١	(١٦٢.٥٧٣)	١٢٥.٠٨٠.١٩٩	٥٤٣.٢٧٨	١٣٠.٥١٢.٩٨٦
المعاملات مع مساهمي الشركة							
المحول إلى الأرباح المرحلة من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للشركة القابضة	--	--	(١٦٢.٥٧٣)	١٦٢.٥٧٣	--	--	--
المحول إلى الاحتياطي القانوني للشركة القابضة	--	٧٠.٨٠٢	(٧٠.٨٠٢)	--	--	--	--
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	--	٧٠.٨٠٢	(٢٣٣.٣٧٥)	١٦٢.٥٧٣	--	--	--
الدخل الشامل							
صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	--	--	--	(١٤.٦٣٢.٤١٨)	(١٤.٦٣٢.٤١٨)	--	(١٤.٦٣٢.٤١٨)
نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الشركات التابعة	--	--	--	--	--	(٣.١٥١)	(٣.١٥١)
إجمالي الدخل الشامل	--	--	--	(١٤.٦٣٢.٤١٨)	(١٤.٦٣٢.٤١٨)	(٣.١٥١)	(١٤.٦٣٥.٥٦٩)
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٦٠.١٨٨	١٥.٦٥٤.٣١٦	(١٤.٦٣٢.٤١٨)	١١٠.٤٤٧.٧٨١	٥٤٢.٩٦٣	١١٥.٨٧٧.٤١٧

* الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦٦) تعتبر جزءاً متكاملاً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢٢/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/٣/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١١ ٩٨٢ ٩٧٥)	(١١ ٤١٢ ٥٤٩)		صافي (خسائر) الفترة قبل الضرائب
٤ ١٨٢ ٢٢٦	٤ ٢٩٣ ٣١٦	(٢١)، (١٧)	يتم تسويته كما يلي:
(١ ٠٨٨ ٤٩١)	(٢ ٦٣٧ ٧٩٦)	(١٤)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك
٥ ٩٣٦ ٤٨٣	٣ ٣٩٨ ٩٤٠	(١٢)	أصول حق استخدام
(٢ ٩٥٢ ٧٥٧)	(٦ ٣٥٨ ٠٨٩)		(رد) / خسائر الإضمحلال
			فوائد تمويلية
			التغير في
(٣٢ ٥٩٣ ٣٧٩)	(٦٩ ٠١٨ ٠٧٧)	(٢٤)، (٢٣)	أعمال تحت التنفيذ ووحدات تامة جاهزة للبيع
(١٢ ٦٨٤ ٨١٩)	٧ ٠٤٨ ٤٥٦	(٢٦) - (١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٨ ١٥٠ ٦٨٠)	٤٦ ٩٥٧ ٣٤٢	(٢٢)	عملاء واوراق قبض مدينة
(٢٢ ٣٢١ ٥٥٨)	(٤٩٧ ١٥٠)	(٢٥)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥٨ ٨٠٥ ٥٣٢	٦٩ ٣٩٩ ٦٨٧	(٣٤)	عملاء أرصدة دائنة
٥ ٨٣٤ ٣٠٠	(١٧ ١٥٥ ٢٥٣)	(٢٦) - (٢)	المستحق لأطراف ذات علاقة
١٢ ٥٨٠ ٠٦٨	(٣٧٤ ٥٦٨ ٦٥٣)	(٣١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٧ ٤٩٨ ٠٠٢	٩٨ ٥٢٥ ٥١٩	(٣٣)	أوراق دفع
(٥ ٧٤٨ ٠٧٤)	١٢٤ ٤٧٥		الترتيبات المشتركة
١ ٤٩١ ٢١٨	(٢ ٥٢٧ ٢٨٦)		مخصص استكمال الأعمال
(٨ ٢٤٢ ١٤٧)	(٢٤٨ ٠٦٩ ٠٢٩)		
(٥ ٩٣٦ ٤٨٣)	(٣ ٣٩٨ ٩٤٠)	(١٢)	فوائد مدفوعة
(٥٠٠ ٠٠٠)	--	(١٥)	ضريبة الدخل المدفوعة
(١٤ ٦٧٨ ٦٣٠)	(٢٥١ ٤٦٧ ٩٦٩)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣٢ ٣٨٧)	(٣٣٢ ٣١٧)	(٢١)، (١٧)، (١٨)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
			واستثمارات عقارية
(٣٢ ٣٨٧)	(٣٣٢ ٣١٧)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣٠ ٤٨٨ ٨١٨	٢٤١ ٧٢٦ ٠٩١	(٣٩)	مقبوضات من أرصدة دائنة أخرى
٥٧٠ ٩٦١	٤٢٤ ٤١٣	(٣٠)	التغير في تسهيلات ائتمانية
(٢ ٠١٦ ٢١٨)	(١ ٤٢٧ ٤٩٤)	(٣٧)	مدفوعات التزامات تمويل عقاري
(١٣ ٤١٠ ٤٧٣)	(٧ ٣٧٥ ٣٩١)	(٣٦)، (٣٥)	التغير في التزامات عقود تأجير
١٥ ٦٣٣ ٠٨٨	٢٣٣ ٣٤٧ ٦١٩		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التمويل
٩٢٢ ٠٧١	(١٨ ٤٥٢ ٦٦٧)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٦ ٩٢٠ ٠٥٣	٢٠٩ ٩٩٣ ٧٣٩	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٦٦) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

١ - نبذة عامة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وأنشطتها

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

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

وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٧ فقد تم تعديل غرض الشركة ليمثل في القيام بكافة اشكال التنمية والتطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضي والمشاركة عليها وتنميتها وإقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحي وتجاري وإداري وسكني) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيره، وذلك بغرض البيع أو التأجير أو الإدارة أو المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضي البناء والاراضي الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

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

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

٤-١ الشركة مقيدة ببورصة النيل اعتباراً من ٢ أغسطس ٢٠١١ وقد وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ على تعديل قيد ونقل اسهم الشركة من سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة لتصبح مقيدة بالبورصة المصرية - السوق الرئيسي على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.

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

٦-١ رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد، العضو المنتدب الدكتور / شريف الصفاوى.

٧-١ إعتد مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري القوائم المالية المجمعة للإصدار بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٢٣.

٢ - نبذة عن الشركات التابعة

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	مساهمة مباشرة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
%٩٩	%٩٩	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي
%٥٠	%٥٠	

١-٢ نبذة عن شركة مرسيليا لإدارة الأصول

- تأسست شركة مرسيليا لإدارة الأصول - شركة مساهمة مصرية - بموجب عقد مصدق على توثيقات برقم ٥٤٤ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٩٥٥٧ بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٧.

- يتمثل غرض الشركة في إدارة وتشغيل المشروعات والأصول العقارية والقرى السياحية والمنتجعات والفيلات والموتيلات والشقق والأجنحة الفندقية والفنادق بكافة مستوياتها والمراكز التجارية (المولات) والأماكن الترفيهية والسينمات والملاهي والألعاب المائية والأنشطة الخدمية المكملة لها والقيام بكافة الأعمال المرتبطة بالأنشطة الترفيهية والخدمية والرياضية والثقافية وإعداد التصميمات والرسوم الهندسية والإشراف على تنفيذ المشروعات وإعداد دراسة الجدوى ومزاولة نشاط إنتاج وبيع وتوزيع الكهرباء والتجار في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر أبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.

- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تتزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

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

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

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-٢ نبذة عن شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي

- تأسست شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي - شركه مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦.

- تم قيد الشركة بالسجل التجارى إستثمار القاهرة تحت رقم ١٢٦٤٤٠ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨.

- يتمثل غرض الشركة فى الاستثمار والتطوير العقارى. المقاولات العامه اقامة وتشغيل المستشفيات وادارتها من الناحية الاداريه فقط - اقامة القرى السياحيه والفنادق (الثابته) والموتيلات والانشطه المكمله او المرتبطه بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافية - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق المالية وكذا الاستشارات القانونيه والاستشارات والدراسات المتعلقة بالتقييم بمناسبه زياده رأس المال والاستحواذ وكذا الاستشارات الماليه عن الأوراق الماليه لانشطة الشركات العامله فى مجال الأوراق الماليه المنصوص عليها فى ماده ٢٧ من قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية).

- يجوز للشركه ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تتزاول اعمالا شبيهه باعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات الساريه وعلى الشركه الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .

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

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد

٣- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

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

الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٤- عملة العرض

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

٥- استخدام التقديرات والافتراضات

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

يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

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

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

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

أ- الحكم الشخصي

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

الاعتراف بالإيراد

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

استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة:

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

مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

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

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

الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

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

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

ب - الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

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

- إيضاح رقم (٤٨-١٤) الاعتراف بالايراد وتقدير مردودات المبيعات (ان وجدت)
- ايضاح رقم (٤٨-١٣) الاعتراف وقياس المخصصات والالتزامات المحتملة: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- إيضاح رقم (٤٨-٧) قياس خسائر الائتمان المتوقعه للأصول المالية.
- إيضاح رقم (٤٨-٣) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة.
- إيضاح رقم (٤٨-١٥) إثبات الأصول الضريبية المؤجلة.
- إيضاح رقم (٤٨-١١) الإضمحلال في قيمة الإستثمارات المالية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

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

المخصصات

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

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

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

العمر الانتاجي للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

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

عقود التأجير - تقرير معدل الاقتراض الإضافي

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

تقدير صافى القيمة البيعية للمخزون والاعمال تحت التنفيذ

يتم ادراج المخزون وقطع الاراضى المتحفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الاعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل يتم تقييم صافى 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 صافى القيمة الحالية من قبل الشركة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفى ضوء معاملات السوق الحديثة حيثما كان ذلك متاحاً

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

الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

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

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

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

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

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

ج- قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

٦- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.
- يوجد بالشركة (٣) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة:
- مشروع مرسيليا بيتش ٤
- أنشطة سياحية
- إدارة قري ومراكز تجارية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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

الإجمالي		إدارة قرى ومراكز تجارية		أنشطة سياحية		مشروع مرسيليا بيتش ء (عملية مشتركة)		
٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	
٣٠ ١٦٨ ٦٠٥	١٠ ٣٦٣ ٥٤٥	٢ ٤٩٩ ٦٧٠	٣ ٥٥١ ٩٨٨	٣ ٤٩٦ ٠٩٥	٥ ٤٠٧ ٥٥٧	٢٤ ١٧٢ ٨٤٠	١ ٤٠٤ ٠٠٠	المبيعات
٥٨٩ ٤٩٩	٧٦٠ ٦٨٩	—	—	—	—	٥٨٩ ٤٩٩	٧٦٠ ٦٨٩	فوائد أقساط محققة خلال العام
(٩٠ ٤٨٩)	—	—	—	—	—	(٩٠ ٤٨٩)	—	خصم تعجيل سداد
(٢٤ ٦٠٦ ٨١٥)	(٧ ٤٠٥ ٣٠٧)	(٥٦٩ ٩٩٥)	(٨٥٨ ٩٩٠)	(٣ ٨٣٨ ٠٧٧)	(٥ ٢١٢ ٥١٧)	(٢٠ ١٩٨ ٧٤٣)	(١ ٣٣٣ ٨٠٠)	تكلفة مبيعات
٦ ٠٦٠ ٨٠٠	٣ ٧١٨ ٩٢٧	١ ٩٢٩ ٦٧٥	٢ ٦٩٢ ٩٩٨	(٣٤١ ٩٨٢)	١٩٥ ٠٤٠	٤ ٤٧٣ ١٠٧	٨٣٠ ٨٨٩	معدل الربح/(الخسارة)
								يضاف/يخصم
٦ ١٧٤ ٨١٠	٥ ١٤١ ٤٢٨	٣٩٤ ٣٤٢	٦١٥ ١٦٤	٢٠٦ ٣٧٦	٢ ١٦٦ ٢٠٤	٥ ٥٧٤ ٠٩٢	٢ ٣٦٠ ٠٦٠	إيرادات أخرى
(٩ ٨٤٦ ٧٦٦)	(٦ ٣٣٥ ٦٠٧)	(٧ ٢٧٧)	(١٠ ٤٨٤)	(٢٩٧ ٧٣٢)	(٤ ٩١٢ ٦٨٤)	(٩ ٥٤١ ٧٥٧)	(٣ ٢٨٥ ٥٤٩)	مصاريف أخرى
(٩ ٥٥٨ ٢٩٠)	(١٣ ٢٠٥ ٧٣٩)	(٢ ٠٦٦ ٤١٣)	(٢ ٩٤٠ ٧٣٠)	(٢٢٦ ٢١٨)	(٣ ٠٣٩ ٥٧٤)	(٧ ٢٦٥ ٦٥٩)	(٥ ٣٥٢ ٣٢٥)	مصاريف إدارية
١ ٠٨٨ ٤٩١	٢ ٦٣٧ ٧٩٦	—	—	—	١ ٢٦٢ ٤١١	١ ٠٨٨ ٤٩١	١ ٣٧٥ ٣٨٥	رد الخسائر الإئتمانية
(٦ ٠٨٠ ٩٥٥)	(٨ ٠٤٣ ١٩٥)	٢٥٠ ٣٢٧	٣٥٦ ٩٤٨	(٦٥٩ ٥٥٦)	(٤ ٣٢٨ ٦٠٣)	(٥ ٦٧١ ٧٢٦)	(٤ ٠٧١ ٥٤٠)	(خسائر) / أرباح تشغيل
(٥ ٩٠٢ ٠٢٠)	(٣ ٣٦٩ ٣٥٤)	(١٤٧ ٨٩٠)	(١٩٢ ٦٦٤)	(١٧٣ ٧٤٧)	(١ ٥٢٠ ٣١٧)	(٥ ٥٨٠ ٣٨٣)	(١ ٦٥٦ ٣٧٣)	صافي (مصاريف) تمويلية
(١١ ٩٨٢ ٩٧٥)	(١١ ٤١٢ ٥٤٩)	١٠٢ ٤٣٧	١٦٤ ٢٨٤	(٨٣٣ ٣٠٣)	(٥ ٨٤٨ ٩٢٠)	(١١ ٢٥٢ ١٠٩)	(٥ ٧٢٧ ٩١٣)	صافي (الخسارة) / الربح قبل الضريبة
								يخصم:
(٢ ٤٤٤ ٦٥٩)	(٣ ٢٢٣ ٠٢٠)	(٣٩٣ ٩٦٨)	(٨٣ ١٨٥)	(١٤٤ ٢٢٦)	(١ ٤٧٩ ٣٥٧)	(١ ٩٠٦ ٤٦٥)	(١ ٦٦٠ ٤٧٨)	الضريبة على الدخل
(١٤ ٤٢٧ ٦٣٤)	(١٤ ٦٣٥ ٥٦٩)	(٢٩١ ٥٣١)	٨١ ٠٩٩	(٩٧٧ ٥٢٩)	(٧ ٣٢٨ ٢٧٧)	(١٣ ١٥٨ ٥٧٤)	(٧ ٣٨٨ ٣٩١)	صافي (الخسارة) / الربح

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٧- إيرادات النشاط

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

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤ ١٧٢ ٨٤٠	١ ٤٠٤ ٠٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٣ ٤٩٦ ٠٩٥	٥ ٤٠٧ ٥٥٧	إجمالي إيرادات الفندق
٢ ٤٩٩ ٦٧٠	٣ ٥٥١ ٩٨٨	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسي
٣٠ ١٦٨ ٦٠٥	١٠ ٣٦٣ ٥٤٥	
٥٨٩ ٤٩٩	٧٦٠ ٦٨٩	فوائد أقساط محققة خلال الفترة
(٩٠ ٤٨٩)	---	خصم تعجيل سداد
٣٠ ٦٦٧ ٦١٥	١١ ١٢٤ ٢٣٤	

٨- تكلفة النشاط

٢٠ ١٩٨ ٧٤٣	١ ٣٣٣ ٨٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٢ ٧٥٦ ٥٦٢	٤ ١٣١ ٠٠٢	إجمالي مصروفات تشغيل الفندق
١ ٠٨١ ٥١٥	١ ٠٨١ ٥١٥	إهلاك أصول الفندق
٥٦٩ ٩٩٥	٨٥٨ ٩٩٠	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسي
٢٤ ٦٠٦ ٨١٥	٧ ٤٠٥ ٣٠٧	

٩- إيرادات أخرى

٣٠٣ ٠٢٤	٦٧٣ ٠٦٣	إيرادات استثمار عقاري
٢ ٢٤٠ ٨٧٢	٦٤٤ ٣٨٩	إيرادات استرداد وإلغاء حجز
٥٣٣ ١٥٩	١ ١٦٩ ٠٧٠	إيرادات محطات التحلية
٢١٦ ٠٤٦	١٠٦ ٤٧٦	غرامة تأخير
٢ ٨٨١ ٧٠٩	٢ ٥٤٨ ٤٣٠	أخرى
٦ ١٧٤ ٨١٠	٥ ١٤١ ٤٢٨	

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

٥ ٦١٨ ٣٩٨	٧ ٩٢٧ ٥٨٧	أجور ومرتببات
١ ١٠٧ ٨٧٧	١ ٣٥٢ ١٣٣	إهلاكات أصول ثابتة
٣٨٧ ٥٩٠	٥٥٦ ١٥٧	سفر ونقل
١٧٦ ٥٦٦	٢٨١ ٨١٦	مصاريف بوفيه وضيافة
٧٠ ٢٣٨	٣٠٩ ٧٨٦	مصاريف بنكية
٤٠٨ ٤٥٠	٢٨٥ ٨٦٢	أتعاب مهنية واستشارات
٢٩٤ ٧٧٦	٣٣٦ ١٨٥	اشتراكات
٦٦ ٩٠٠	٣٦ ٤٨٠	دعاية وإعلان ومعارض
٥٤ ٩٢٤	٦٠ ١٥١	مصاريف صيانة
٢٨ ٣٠٧	٩٥ ٤٥٥	أدوات كتابية ومطبوعات
١٠٢ ٠٠٠	١٠٨ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٥٧ ٦٥٠	١٠٤ ٩٣٤	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١ ١٨٤ ٦١٤	١ ٧٥١ ١٩٣	أخرى
٩ ٥٥٨ ٢٩٠	١٣ ٢٠٥ ٧٣٩	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١١ - مصروفات أخرى

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٧ ٦٧٩ ٧٥٧	٣ ٥٥١ ٨٢٨		مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
١ ٠٣٧ ١٤٩	١ ٤٤٥ ٥٤٠	(٢١)	تكاليف استثمار عقاري
١ ٠٤٥ ٨١٨	١ ٢٩٤ ٢٦٥		تكاليف محطات تحلية
٨٤ ٠٤٢	٤٣ ٩٧٤	(١-٣١)	مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
<u>٩ ٨٤٦ ٧٦٦</u>	<u>٦ ٣٣٥ ٦٠٧</u>		

١٢ - مصروفات تمويلية

--	١٩ ٨٨٨		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
١١ ٩٠٣ ٣٣٣	٨ ٧٣٣ ١١٣		فوائد وعمولات بنكية
١ ٠٧٢ ٤٩٤	١ ٢٥٩ ٠٩٣	(٣٧)	فوائد ومصروفات التمويل العقاري
٤ ٧١٦ ٩٦٨	١ ٩٩٢ ٨٢٧	(٣٦)،(٣٥)	فوائد عقود تأجير تمويلي
<u>١٧ ٦٩٢ ٧٩٥</u>	<u>١٢ ٠٠٤ ٩٢١</u>		
			يخصم:
(١١ ٧٥٦ ٣١٢)	(٨ ٥٨٦ ٠٩٣)		فوائد تمويلية مرسلة
<u>٥ ٩٣٦ ٤٨٣</u>	<u>٣ ٤١٨ ٨٢٨</u>		

١٣ - إيرادات تمويلية

٥٥٨	٤٩ ٤٧٤		إيرادات تمويلية
٣٣ ٩٠٥	--		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٣٤ ٤٦٣</u>	<u>٤٩ ٤٧٤</u>		

١٤ - رد خسائر إئتمانية متوقعة

١ ٠٨٨ ٤٩١	٢ ٦٣٧ ٧٩٦		رد خسائر إئتمانية متوقعة
<u>١ ٠٨٨ ٤٩١</u>	<u>٢ ٦٣٧ ٧٩٦</u>		

١٥ - ضريبة الدخل

--	--		ضريبة التوزيعات
٢ ٣٨٥ ٥٢٦	٣ ١١٨ ٢٧٢	(١-١٥)	الضريبة المؤجلة
٥٩ ١٣٣	١٠٤ ٧٤٨		ضريبة الدخل
<u>٢ ٤٤٤ ٦٥٩</u>	<u>٣ ٢٢٣ ٠٢٠</u>		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٥-١ أصول وإلتزامات الضرائب المؤجلة

(أ) الأصول (الإلتزامات) الضريبية المؤجلة المثبتة

٢٠٢٢	المعترف بقائمة	٢٠٢١	
التزام	الأرباح او الخسائر	التزام	
صافي	أصل	التزام	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠.٨٦٠.٩٧٨	٧٣٩٠.٩٠٨	٤٣.٤٧٠.٠٧٠	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي
٥٠.٨٦٠.٩٧٨	٧٣٩٠.٩٠٨	٤٣.٤٧٠.٠٧٠	الضريبة المؤجلة عن العام
٢٠٢٣	المعترف بقائمة	٢٠٢٢	
التزام	الأرباح او الخسائر	التزام	
صافي	أصل	التزام	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣.٩٧٩.٢٥٠	٣.١١٨.٢٧٢	٥٠.٨٦٠.٩٧٨	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي
٥٣.٩٧٩.٢٥٠	٣.١١٨.٢٧٢	٥٠.٨٦٠.٩٧٨	الضريبة المؤجلة عن العام

(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	٢١.٣٢٨.٩٧٩	المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينين والارصدة
٢١.٢٠٧.٥٤٧	٢١.٣٢٨.٩٧٩	المدينة الأخرى

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

١٦- نصيب السهم في (الخسائر)

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

٢٠٢٢/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
(جنيه)	(جنيه)	
(١٤.٤٤٥.٨١٥)	(١٤.٦٣٢.٤١٨)	صافي خسائر الفترة
٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠	٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠	متوسط الأسهم في نهاية الفترة
(٠,٠٠٧)	(٠,٠٠٧)	نصيب السهم من صافي خسائر الفترة (جنيه/سهم)

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية وتجزئة السهم - إيضاح رقم (٤٠).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٧ - الأصول الثابتة

البيان	مباني وإنشاءات**	أراضي*	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات كهربائية	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات (محطات تحلية)	أجهزة وبرامج الكمبيوتر	تجهيزات	أجهزة اتصال	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٣	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٦	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٨	٨٩٣ ٣٤٩	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٧
إضافات خلال الفترة	—	—	١٣ ٨٩٧	٣٩٠٠	—	١٢٨ ٧٦١	١٩ ٥٠٠	٧ ٧٥٤	٥ ٢٧٠	١٧٩ ٠٨٢
إستبعادات	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٤٩ ٢٧٩	٥ ٨١٥ ٤١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٦	٣١ ٥٩٠ ٦٨٤	٧ ٣٧٧	٢٧ ٨٩٥ ٩٥٢	٨٩٨ ٦١٩	٢٩٤ ٣١٠ ٥٤٩
مجمع الإهلاك										
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٣	٢٧ ٥١٤ ٠٩٨	—	٦ ٤٧٧ ٤٥٢	٤ ٧٦٠ ٩٧٠	٦ ٣٣٤ ٠١٧	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٦٤٠ ٥٦٣	١٧ ١٠٩ ٦٨٠	٧٨٢ ٦٢١	٧٩ ١٦٧ ٨٣٠
إهلاك الفترة	١ ٠٠١ ٣٤٠	—	٢٢٣ ٥٤٧	٦٢ ٨٢٦	٣٥٥ ٣٨٣	٥٢٦ ١٢١	٥٨ ٧٧٣	٦٨٩ ٢٧٠	٩ ٤٦٥	٢ ٩٢٦ ٧٢٥
مجمع إهلاك الإستبعادات خلال الفترة	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٣	٢٨ ٥١٥ ٤٣٨	—	٦ ٧٠٠ ٩٩٩	٤ ٨٢٣ ٧٩٦	٦ ٦٨٩ ٤٠٠	١٠ ٠٧٤ ٥٥٠	٦ ٦٩٩ ٣٣٦	١٧ ٧٩٨ ٩٥٠	٧٩٢ ٠٨٦	٨٢ ٠٩٤ ٥٥٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٣	١٧١ ٧٥٢ ٨٦٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٥٤٨ ٢٨٠	٩٩١ ٦٢٣	٥ ٥٠٣ ٠٨٦	٢١ ٥١٦ ١٣٤	٦٧٧ ٨٣٥	١٠ ٠٩٧ ٠٠٢	١٠٦ ٥٣٣	٢١٢ ٢١٥ ٩٩٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٢ ٧٥٤ ٢٠٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٧٥٧ ٩٣٠	١ ٠٥٠ ٥٤٩	٥ ٨٥٨ ٤٦٩	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٧١٧ ١٠٨	١٠ ٧٧٨ ٥١٨	١١٠ ٧٢٨	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٠٢٥ ٠٠١	٥ ١٦٠ ٩٠٣	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٩٧٠ ١٢٨	٢٦ ٧٩١ ٤٨٣	٧٩١ ٣٩٧	٢٨٩ ٦٧٦ ٨٥١
إضافات خلال الفترة	—	—	٨ ٥٥٠	١ ١٠٠	—	—	٦٢٥	—	٦ ٩٥٠	١٧ ٢٢٥
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٠٣٣ ٥٥١	٥ ١٦٢ ٠٠٣	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٩٧٠ ٧٥٣	٢٦ ٧٩١ ٤٨٣	٧٩٨ ٣٤٧	٢٨٩ ٦٩٤ ٠٧٦
مجمع الإهلاك										
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	—	٥ ٥٧٥ ٤٧٥	٤ ٤٩٣ ٠٢٧	٥ ٣١٢ ٩٢٤	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ٣٦٨ ٩٧٨	١٤ ٤٢٢ ٤٧٢	٧٥٨ ٣٦٩	٦٧ ٩٨٦ ٥٥١
إهلاك الفترة	١ ٠٠٤ ٧٤٥	—	٢٢٤ ١٣١	٦١ ٦٩٤	٣٦٩ ٠٠٩	٥١١ ٨٣٧	٦٤ ٦٢٣	٦٦١ ١٨٧	٣ ٨٣٦	٢ ٩٠١ ٠٦٢
مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٢٤ ٥٧٨ ٧٢٧	—	٥ ٧٩٩ ٦٠٦	٤ ٥٥٤ ٧٢١	٥ ٦٨١ ٩٣٣	٧ ٩٩٣ ١٦١	٦ ٤٣٣ ٦٠١	١٥ ٠٨٣ ٦٥٩	٧٦٢ ٢٠٥	٧٠ ٨٨٧ ٦١٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	١٧٦ ٣٤٩ ٥٧٣	٢٢ ٦٣٩	٢ ٢٣٣ ٩٤٥	٦٠٧ ٢٨٢	٤ ٥٩٤ ٨١٧	٢٢ ٧١٧ ٠٨٩	٥٣٧ ١٥٢	١١ ٧٠٧ ٨٢٤	٣٦ ١٤٢	٢١٨ ٨٠٦ ٤٦٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	٢ ٤٤٩ ٥٢٦	٦٦٧ ٨٧٦	٤ ٩٦٣ ٧٤٤	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٦٠١ ١٥٠	١٢ ٣٦٩ ٠١١	٣٣ ٠٢٨	٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٨ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧١ ٧٠٠	٤١٧ ١٦٨	مشروعات تحت التنفيذ
٣٧١ ٧٠٠	٤١٧ ١٦٨	

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

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

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

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	جنيه مصري	
٦٦ ٣٤٦ ٣٢٩	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
١٦٢ ٨٧٣ ٣٢٢	١٦٢ ٩٦٦ ٣٥٧	مشروعات أخرى
١٣٧ ٦٠٣ ٣٨٩	٢٠٧ ٧٧٨ ٠٤٩	مرسيليا بيتش (٥)
٤٧٠ ١٥٥ ٣٧٣	٥٤١ ٣٢٠ ٦٨٧	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢١ - إستثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضي جنيه مصري	وحدات مؤجرة للغير* جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
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 الإهلاك				
في أول يناير ٢٠٢٣	--	٢٠.٤٣٤.٤٥٥	٣.٥١٢.٥٥٨	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 الإهلاك				
في أول يناير ٢٠٢٢	--	١٧.٥٥٠.٢٧٦	٢.٩٧٦.٧٧٧	٢٠.٥٢٧.٥٥٣
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 (٣٥).

٢٢ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨٢.٢١٤.٢٦٨	١٧١.٠١٤.٥٩٧	عملاء
٣٧٠.٥٨٢.٣٧٧	٣٣٥.٠٣٩.٣٥١	أوراق القبض*
٥٥٢.٧٩٦.٦٤٥	٥٠٦.٠٥٣.٩٤٨	إجمالي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)
		بخصم:
(٥٤٥.١٥٤.٩٣٨)	(٤٣٠.٥٧٩.٧٤٩)	عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل*
٧.٦٤١.٧٠٧	٧٥.٤٧٤.١٩٩	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 للتمويل العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقاري (إيضاح ٣٧).

* 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 عقاري -إيضاح رقم (٣٧).

* 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 الائتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٣ - وحدات تامة جاهزة للبيع

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

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

٢٤ - أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل *

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣١ ٤٢٢ ١١٧	١٣٢ ٥٣٥ ٦٩٧	مشروع جولدن يارد
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
٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	٥٣٨ ٥٦٦ ٧١١	

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

٢٥ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨ ٢٦٧ ٩١٢	٧٦ ١٦٣ ٠٠٨	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٩ ٠٥٠ ٥٤١	٥ ٩٨٨ ٢٠٤	تأمينات لدى الغير*
١٧٢ ١٣٤ ٧٠٧	١٦٥ ٠٥٣ ٣٧٨	المستحق على عملاء مطالبات
٦٧٤ ٤٧٧	٨٧٤ ٠٦٨	سلف وعهد
٤ ٠٤٠ ٥١٠	٤ ٨٣٩ ٨٩٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤١١ ٦٢٣	٤١٣ ١٢٣	ضرائب خصم من المنبع
٦ ١٥٨ ٩٠٦	٨ ٤٦٥ ١٧٧	مدينون قري سياحية
٢٢ ٢٧٢ ٥٦٦	٢١ ٢٨٠ ٣٥٠	مدينون متنوعون**
٢٨٣ ٠١١ ٢٤٢	٢٨٣ ٠٧٧ ٢٠٢	
(٢ ٧٩٢ ٢٥٤)	--	بخصم:
٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	٢٨٣ ٠٧٧ ٢٠٢	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

* يتضمن الرصيد مبلغ ٤٥٠ ألف جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقاري ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري (إيضاح رقم ٣٧).

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٦- أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها كما أن التعامل مع الأطراف ذات العلاقة يتم بذات الأسعار التعاقدية التي تتعامل بها الشركة مع الغير وتتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد مجلس إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ في الآتي:-

٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	قيمة التعامل خلال الفترة	طبيعة التعامل	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٦.١٣ ٢٤٤	٦ ٢٦٣ ٧١٨	٢٥٠ ٤٧٤	معاملات مالية	(٤٥) شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
--	٢٨٢ ٨٩٣	٢٨٢ ٨٩٣	معاملات مالية	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
٧٧ ٥٧٨	٧٧ ٥٧٨	---	معاملات مالية	شركة اهداف للتنمية والمشروعات السياحية
١١ ١٠٧ ٠٩٠	١١ ١١١ ٠٩٧	٤ ٠٠٧	معاملات مالية	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
٩ ٩٥٤ ٢٧٤	٦ ٤٩٦ ٠٢٥	(٣ ٤٥٨ ٢٤٩)	معاملات مالية	(٤٥) شركة ايسترن لإدارة الفنادق
--	٤١ ٦٠٨	٤١ ٦٠٨	معاملات مالية	شركة كيو للتطوير العمراني
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	٢٤ ٢٧٢ ٩١٩			

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

٣ ٣٥٥ ٥٥٢	٢ ٧٠٢ ٠٩١	٦٥٣ ٤٦١	معاملات مالية	شركة سيفتي سيرفس اندكير
٢٦٦ ٩١٢	٢٦٧ ٨٣٧	٩٢٥	معاملات مالية	شركة ريادة لادارة المشروعات
٤١٧ ٤٠٥	٤١٧ ٤٠٥	---	معاملات مالية	شركة جميرا إيجيبت للاستثمار العقاري
١٦ ٩٥١ ٤٩٨	٤ ٥١١ ٨٨٤	(١٢ ٤٣٩ ٦١٤)	معاملات مالية	شركة جميرا للتجارة والمقاولات
٣ ٩٢٥ ٣٣٦	٣ ٩٤٥ ٠١٤	١٩ ٦٧٤	معاملات مالية	شركة بروكير سيرفس اندكير
٨ ٤٢٧ ٢٦٥	٨ ٤٢٧ ٢٦٥	---	معاملات مالية	شركة أي جى كابيتال
١٧ ٣٦٣	١٧ ٣٦٣	---	معاملات مالية	شركة أماكن للتنمية وإدارة المشروعات
١٧ ٥٤٣ ٦٤٣	١٧ ٥٤٣ ٦٤٣	---	معاملات مالية	شركة تواصل هولندنجز
٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	٣٧ ٨٣٢ ٥٠٢			

٢٦-٣ مدفوعات الإدارة العليا

---	---	بدلات	أعضاء مجلس الإدارة
---	---	(١٠٨ ٠٠٠)	أعضاء مجلس الإدارة
---	---		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

- وفقا لمحضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٣ والتي اعتمدت القوائم المالية المجمعة 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 بيتش 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 بيتش 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.

٢٧- النقدية وما فى حكمها

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٥ ٣٧١ ٦٢٦	٩ ٥٦٥ ٠٥٧	بنوك - حسابات جارية
٤ ٣٢٥ ٩٤٨	١ ٧٧٢ ٩٢٨	نقدية بالصندوق
١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤	١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤	حسابات جارية ودائع لدى البنوك *
١٢٩ ٠٠٨	٣٥ ٩٣٠	شيكات تحت التحصيل
٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	٢٠٩ ٩٩٣ ٧٣٩	
(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)	(١٩٨ ٦١٩ ٨٢٤)	يخصم:
٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢	١١ ٣٧٣ ٩١٥	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
		صافى النقدية وما فى حكمها فى آخر العام لأغراض إعداد
		التدفقات النقدية

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

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

٢٨- مخصصات

٢٨-١ مخصص إستكمال أعمال *

الرصيد فى	المستخدم	الرصيد فى	البيان
٢٠٢٣/٣/٣١	خلال الفترة	٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٩٤ ٥٢٠ ٧٣٣	(٢ ٥٢٧ ٢٨٧)	٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	مخصص استكمال أعمال
٩٤ ٥٢٠ ٧٣٣	(٢ ٥٢٧ ٢٨٧)	٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	

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

٢٨-٢ مخصصات

الرصيد فى	الرصيد فى	البيان
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٧٤ ٧٢٩	٢٧٤ ٧٢٩	مخصصات
٢٤٧ ٧٢٩	٢٧٤ ٧٢٩	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٩ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

١-٢٩ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

الالتزامات المالية

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

تمتلك الشركة الأدوات المالية التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح
جنية مصري	جنية مصري	رقم
<u>الأصول المالية</u>		
<u>بالتكلفة المستهلكة</u>		
٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	٢٠٨ ١٨٤ ٨٨١	(٢٧)
٨٢٧ ٢٤٢ ٦٠٤	٦٢٦ ٢٥٢ ٧٢٦	(٢٥)(٢٢)
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	٢٤ ٢٧٢ ٩١٩	(٢٦-١)
١ ٠٨٢ ٨٤١ ١٩٦	٨٥٨ ٧١٠ ٥٢٦	
<u>الالتزامات المالية</u>		
<u>بالتكلفة المستهلكة</u>		
١ ١٦٦ ٦٥٠ ٩١٧	٦٧٨ ٢٩١ ٤٤١	(٣١)،(٣٢)،(٣٣)
٢٥٤ ٧٦٦ ٦٥٨	٢٤٠ ٢٨٨ ٣٩٦	(٣٦)،(٣٥)
٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	٣٧ ٨٣٢ ٥٠٢	(٢٦-٢)
١ ٤٧٢ ٣٢٢ ٥٤٩	٩٥٦ ٤١٢ ٣٣٩	

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 ٢٢٩ ٤٠٤ ٨٧ جنية مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٣٦ ٢٨٣ ٩٨ جنية مصرى) من الارصدة المدينة الأخرى.

٢-٢٩ إدارة المخاطر المالية

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

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

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

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

(أ) خطر السوق

١- خطر العملات الأجنبية

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

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

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

٢- مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣- خطر السعر

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

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

(ب) خطر الائتمان

التعرض لخطر الائتمان

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض - غير متداولة
٧ ٦٤١ ٧٠٧	٧٥ ٤٧٤ ١٩٩	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض - متداولة
٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	٤٣٠ ٥٧٩ ٧٤٩	(٢٢)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	٢٤ ٢٧٢ ٩١٩	(٢٦-١)	مدينون وارصده مدينة أخرى
٢٨٠ ٢١٨ ٩٨٨	٢٨٣ ٠٧٧ ٢٠٢	(٢٥)	النقدية بالبنوك
٢٢٨ ٤٤٦ ٤٠٦	٢٠٩ ٩٩٣ ٧٣٩	(٢٧)	
<u>١ ٠٨٨ ٦١٤ ٢٢٥</u>	<u>١ ٠٢٣ ٣٩٧ ٨٠٨</u>		

(ج) خطر السيولة

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

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

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعاقبة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها النقد الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة حدود الاقتراض أو التعهدات (إن وجدت) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. يأخذ هذا التنبؤ في الاعتبار خطط تمويل الديون الخاصة بالشركة والامتنال لأهداف المعدلات الداخلية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

الأستحقاقات التعاقدية للاللتزامات المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٣					
اقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	٢-٥ سنوات او اكثر جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري	
٥٧١ ٥٠٤ ٨٦٠	—	٥١٧ ٨٠٥ ١٨٢	١ ٠٨٩ ٣١٠ ٠٤٢	١ ٠٨٩ ٣١٠ ٠٤٢	دائتون وارصدة دائنة أخرى
٦٦ ٤١٦ ٣٩٩	٦٥ ٠٠١ ٢١٨	١١١ ١٨١ ٢٨٣	٢٤٢ ٥٩٨ ٩٠٠	٢٤٢ ٥٩٨ ٩٠٠	التزامات عقود تأجير
٥ ٤٠٨ ١٥٢	٨٠٥ ٦٥١	—	٦ ٢١٣ ٨٠٣	٦ ٢١٣ ٨٠٣	التزامات عن محفظة تمويل عقاري
٢٧٧ ١٢٢ ٤٧٠	٧٢ ٦٩٢ ٥٨٣	—	٣٤٩ ٨١٥ ٠٥٣	٣٤٩ ٨١٥ ٠٥٣	أوراق الدفع
١٩٣ ٠٦٦ ٣٧٨	—	—	١٩٣ ٠٦٦ ٣٧٨	١٩٣ ٠٦٦ ٣٧٨	بنوك تسهيلات ائتمانية
٣٧٣ ٦٨٨ ٠٤٩	٥١ ٤٥٤ ٩٩٢	٥١ ٤٦٧ ٦٩٨	٤٧٦ ٦١٠ ٧٣٩	٤٧٦ ٦١٠ ٧٣٩	علاء دفعات حجز
١ ٤٨٧ ٢٠٦ ٣٠٨	١٨٩ ٩٥٤ ٤٤٤	٦٨٠ ٤٥٤ ١٦٣	٢ ٣٥٧ ٦١٤ ٩١٥	٢ ٣٥٧ ٦١٤ ٩١٥	الاجمالي

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

- تراجع الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. إذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث ، مثل عروض أسعار الوسطاء أو خدمات التسعير. لقياس القيمة العادلة تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.
- عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

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

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

يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصة 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:

في ٣١ مارس ٢٠٢٣	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	--	--	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨

استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠- بنوك - تسهيلات ائتمانية

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

البنك التجاري الدولي

البنك العربي الافريقي الدولي

بنك عودة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣١ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١-١ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - قصيرة الاجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣	١٣٤ ٣٠٩ ١٩٥	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات *
٥ ٦٣٤ ٢٣٩	٥ ٦٣٤ ٢٣٩	دائنو توزيعات
١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨	١٠٤ ٤٢٦ ٩٣٤	المستحق لأطراف مشاركة **
٣٦ ٦٧٩ ١٤٦	٣٩ ١٣٢ ٢٦٠	مصلحة الضرائب
٤٢ ١٧٩ ٢٤٩	٤٤ ٣٥٤ ٠٩٩	مصاريف مستحقة
٥ ٨٩٨ ٢٠٥	٥ ٩٢٨ ٠٢٩	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
٢٠ ٧١٨ ٧٨٩	٢١ ٤٤٠ ٨٨٤	دائنو شراء وحدات
٨١ ٩٧٢ ٨٧٥	٥٨ ٧٣٥ ٩٨٨	أرصدة دائنة أخرى
١٦ ٧٠٢ ٨١٢	١٤ ٥٤١ ٢٣٥	موردون ودائنو قري
<u>٤٤٣ ٦١٤ ٦٢٦</u>	<u>٤٢٨ ٥٠٢ ٨٦٣</u>	

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

** المستحق لأطراف مشاركة

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	المشروع	الطرف المشارك
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	مرسيليا فلورنس	شركة ميامى للمقاولات والتجارة
١٠٠ ٣٤٧ ٥٦١	٩٤ ٨١١ ٤٩٤	بيتش ٤	اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن
٥٥٩ ٣٣٠	٥٥٩ ٣٣٠	المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد
٤ ٦٧٩ ٠١٢	٩٦٨	جولدن يارد	شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية
١٦ ٢٥٦ ٦٣٥	٦ ٨٥٥ ١٤٢	الحياة اليكس بارك	السيد / محى الدين محمد طرطوسية وشركاه
<u>١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨</u>	<u>١٠٤ ٤٢٦ ٩٣٤</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 مجدي كامل الجميى بصفته رئيس إتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش ٤ . وقد تم ابرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميى بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الارصدة المستحقة لاتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن 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 جنيه والمدرج بأوراق الدفع.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

٤- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للإستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) بمساحة ٤١,٩٩ فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.

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

٣١-٢ دائنون وارصدة دائنة أخرى - طويلة الاجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز
		المركزى للتعبئة والاحصاء
<u>٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩</u>	<u>٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩</u>	

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

٣٢-٣ مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	إيضاح
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	رقم
٣٨١ ٠٩٧ ٢٩٦	١٠٧ ١٥٤ ٠١٩	موردون ومقاولين
١٦٦ ٠٢٦ ٨٢٣	١٩٥ ٠٥٥ ٩٤٥	(٣٣) أوراق دفع
<u>٥٤٧ ١٢٤ ١١٩</u>	<u>٣٠٢ ٢٠٩ ٩٦٤</u>	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٣ - أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧٨ ٠٥٥ ٧٥٢	٢٦٧ ٧٤٨ ٥٢٨	أوراق دفع *
		يخصم:
(١٦٦ ٠٢٦ ٨٢٣)	(١٩٥ ٠٥٥ ٩٤٥)	أوراق دفع قصيرة الأجل
١١٢ ٠٢٨ ٩٢٩	٧٢ ٦٩٢ ٥٨٣	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل

* أرصدة أوراق الدفع بعد خصم الفوائد غير المستهلكة.

٣٤ - عملاء دفعات حجز طويلة الأجل

الرصيد طويل الاجل	الرصيد قصير الاجل	الرصيد في	
في ٢٠٢٣/٣/٣١	في ٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٠ ٤٦٧ ٨٩٥	(٣٨١ ٠٨٩ ٤٧٣)	٥٠١ ٥٥٧ ٣٦٨	عملاء دفعات حجز
١٢٠ ٤٦٧ ٨٩٥	(٣٨١ ٠٨٩ ٤٧٣)	٥٠١ ٥٥٧ ٣٦٨	

٣٥ - التزامات عقود التأجير التمويلي

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

التزامات عقود التأجير التمويلي		إجمالي التزام عقود		قيمة عقود البيع		قيمة إجمالي الفائدة		التأجير التمويلي		التزامات عقود التأجير التمويلي	
رقم العقد	تاريخ العقد	(شامل الفائدة التمويلية)	عقود التأجير التمويلي	مع إعادة التأجير (الالتزام بدون فائدة)	رصيد الالتزام في ٣١ مارس ٢٠٢٣	أقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ مارس ٢٠٢٣	مدة العقد	قيمة الشراء في نهاية العقد	قيمة القسط الشهري	التزامات عقود التأجير التمويلي
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	شهر	جنيه مصري	جنيه مصري	التزامات عقود التأجير التمويلي
بند أصول ثابتة											
العقد رقم (١)	٢٠٢٠/٢/١٩	٧٨ ٧٥٠ ٣١٢	(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	٦٤ ٧٥٠ ٣١٢	١٥ ٨٨٥ ٤٣٦	٦ ٠٥٩ ٤٠٩	٩ ٨٢٦ ٠٢٧	٦٠	١	٦٩٤ ٢١٣	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٢)	٢٠٢١/٣/١١	١٨ ٣٧٠ ١٣٦	(٣ ٣٤٧ ٣٤٥)	١٥ ٠٢٢ ٧٩١	٦ ١٧٨ ٦٤٠	١ ٨٠٠ ٩٩٣	٤ ٣٧٧ ٦٤٧	٦٠	١	٢٢٣ ٤٢٦	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٣)	٢٠٢٢/٨/١٥	٣ ٢١٠ ٧٦٨	(٦٩٠ ٧٦٨)	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	٢ ٠٤٤ ٩٣٠	٧٦٥ ٣٤٩	١ ٢٧٩ ٥٨١	٣٦	١	٩١ ٤٣٢	التزامات عقود التأجير التمويلي
		١٠٠ ٣٣١ ٢١٦	(١٨ ٠٣٨ ١١٣)	٨٢ ٢٩٣ ١٠٣	٢٤ ١٠٩ ٠٠٦	٨ ٦٢٥ ٧٥١	١٥ ٤٨٣ ٢٥٥		٣	١ ٠٠٩ ٠٧١	التزامات عقود التأجير التمويلي
بند استثمار عقارى											
العقد رقم (٤)	٢٠٢١/٣/١١	١٧ ٩٠٦ ٩٢٤	(٣ ٢٦٢ ٩٤٦)	١٤ ٦٤٣ ٩٧٨	٦ ٠٢٠ ٧٨٣	١ ٧٥٤ ٥٠٥	٤ ٢٦٦ ٢٧٨	٦٠	١	٢١٧ ٨٥٢	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٥)	٢٠٢١/٣/١١	٢٠ ٦٠٣ ٢١٨	(٢ ٦٧٣ ٧٧١)	١٧ ٩٢٩ ٤٤٧	٤ ٩٣٢ ٣٦٥	١ ٤٣٧ ٠٣٣	٣ ٤٩٥ ٣٣٢	٦٠	١	١٧٨ ٤٩٢	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٦)	٢٠٢٢/٤/٢٩	٦٣ ٧٤٦ ٢٢٠	(١٨ ٧٤٦ ٢٢٠)	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٩ ٣٣٣ ٩٩٣	٧ ٣٥٢ ٥٦٦	٣١ ٩٨١ ٤٢٧	٦٠	١	١ ١٥١ ٠٨٣	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٧)	٢٠٢٢/٦/١٩	٤١ ٩٦٦ ٤٦٠	(١٤ ٠١٨ ٤٨١)	٢٧ ٩٤٧ ٩٧٩	٢٤ ٨٥٩ ٩٥٢	٤ ٥٠٧ ٥٥٢	٢٠ ٣٥٢ ٤٠٠	٦٠	١	٧٢٦ ٧٤٥	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٨)	٢٠٢٢/٦/١٩	٣٠ ٥٥٦ ٥٠٠	(١٠ ٢٠٧ ٠٩٩)	٢٠ ٣٤٩ ٤٠١	١٧ ٨٧٢ ٧٠٩	٣ ٠٥٣ ٧٧٥	١٤ ٨١٨ ٩٣٤	٦٠	١	٥٢٩ ١٥٥	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (٩)	٢٠٢٢/٩/٢٦	١٢ ٦٥٣ ٨٢٠	(٤ ١٧٩ ٨٢٠)	٨ ٤٧٤ ٠٠٠	٧ ٩١٨ ٣٢٤	١ ٢٨٨ ٩١٣	٦ ٦٢٩ ٤١١	٦٠	١	٢١٩ ٦٥٧	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (١٠)	٢٠٢٢/٩/٢٦	٣٢ ٤٤٢ ٣٦٠	(١٠ ٧١٦ ٣٦٠)	٢١ ٧٢٦ ٠٠٠	٢٠ ٠٧١ ٢٠٩	٣ ٠٧٤ ٤٤٥	١٦ ٩٩٦ ٧٦٤	٦٠	١	٥٦٣ ١٦٧	التزامات عقود التأجير التمويلي
العقد رقم (١١)	٢٠٢٢/٩/٢٦	٢٩ ٥٦٦ ٣٢٠	(٩ ٧٦٦ ٣٢٠)	١٩ ٨٠٠ ٠٠٠	١٨ ٢٩١ ٩١٠	٢ ٨٠١ ٨٩٧	١٥ ٤٩٠ ٠١٣	٦٠	١	٥١٣ ٢٤٣	التزامات عقود التأجير التمويلي
		٢٤٩ ٤٤١ ٨٢٢	(٧٣ ٥٧١ ٠١٧)	١٧٥ ٨٧٠ ٨٠٥	١٣٩ ٣٠١ ٢٤٥	٢٥ ٢٧٠ ٦٨٦	١١٤ ٠٣٠ ٥٥٩		٨	٤ ٠٩٩ ٣٩٤	التزامات عقود التأجير التمويلي
الإجمالي		٣٤٩ ٧٧٣ ٠٣٨	(٩١ ٦٠٩ ١٣٠)	٢٥٨ ١٦٣ ٩٠٨	١٦٣ ٤١٠ ٢٥١	٣٣ ٨٩٦ ٤٣٧	١٢٩ ٥١٣ ٨١٤		١١	٥ ١٠٨ ٤٦٥	التزامات عقود التأجير التمويلي

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٦ - أصول وإلتزامات عقود التأجير

١-٣٦ أصول حق استخدام

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٧ ٧٤٨ ٢٠٦	الرصيد في أول الفترة / العام
٣ ٣٩٣ ٤٨٠	--	الإضافات خلال الفترة / العام
٧ ٧٩٩ ٨٦٢	٧ ٧٤٨ ٢٠٦	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٣
		<u>الإستهلاك</u>
(٢ ٠٠٦ ٨٩٤)	(٤ ٧٩٩ ٤٠٠)	الرصيد في أول الفترة / العام
(٢ ٧٩٢ ٥٠٥)	(٦٠٧ ٢٦٩)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
(٤ ٧٩٩ ٣٩٩)	(٥ ٤٠٦ ٦٦٩)	الرصيد في آخر الفترة / العام
(٥١ ٦٥٦)	--	تسويات
٢ ٩٤٨ ٨٠٧	٢ ٣٤١ ٥٣٧	القيمة الدفترية في آخر الفترة / العام

٢-٣٦ إلتزامات عقود الإيجار

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

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧ ٣٣٩ ٧٣٢	٤ ٨٧٥ ١٩٢	إجمالي إلتزامات عقود التأجير غير المخصصة
(١ ٧٧٢ ٧١٥)	(١ ٢٦٤ ١٨٢)	الفوائد على إلتزامات عقود التأجير
٥ ٥٦٧ ٠١٧	٣ ٦١١ ٠١٠	صافي القيمة الحالية لإجمالي الإلتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام

يضاف:

٢٩٠ ٩٩٧	٨٦ ٣٣٥	مصاريف تمويلية
٥ ٨٥٨ ٠١٤	٣ ٦٩٧ ٣٤٥	

يخصم:

(٥٥ ٨٨٤)	--	تسويات
(٢ ٢٠٢ ٦٨٨)	(٩٩٨ ٨٥٧)	المسدد خلال الفترة / العام
٣ ٥٩٩ ٤٤٢	٢ ٦٩٨ ٤٨٨	الرصيد

يخصم:

(١ ٢٤٩ ٩٨٧)	(٣٦٨ ١١٢)	الجزء المتداول من إلتزامات عقود التأجير
٢ ٣٤٩ ٤٥٥	٢ ٣٣٠ ٣٧٦	الجزء غير المتداول من إلتزامات عقود التأجير

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٧- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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

إيضاح رقم	٢٠٢٣/٣/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في أول الفترة / العام	٧ ٦٤١ ٢٩٧	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢
بخضم:		
المسدد خلال الفترة / العام (شركة العربي الأفريقي)	(٩٣١ ٨٤٧)	(٥ ٤٤٩ ٦٦٥)
المسدد خلال الفترة / العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٤٩٥ ٦٤٧)	(٢ ٩٤١ ٢٩٠)
الرصيد	٦ ٢١٣ ٨٠٣	٧ ٦٤١ ٢٩٧
بخضم:		
أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٢ ٣٦٨ ٤٣٩)	(٢ ٧٥٣ ١٠٣)
أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)	(٣ ٠٣٩ ٧١٤)	(٣ ٦١٧ ٣٦٦)
الرصيد طويل الأجل في آخر الفترة / العام	٨٠٥ ٦٥٠	١ ٢٧٠ ٨٢٨

٣٧-١ عقد شركة تمويل للتمويل العقاري

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣١ ٦٨٨ ١٤٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب قيمة ٥٪ من القيمة الاسمية من الشيكات في حساب وسيط بمبلغ ١ ٥٨٤ ٤٠٧ جنيه مصري مجنب لصالح شركة تمويل للتمويل العقاري وذلك تأميناً وضماناً لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها (إيضاح ٢٥).
- 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 المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣٧-٢ عقود شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري

قيمة	الضمانة المالية	القيمة الحالية	اجمالي المصاريف	قيمة محفظة	تاريخ العقد
صافي النقدية	لدى شركة	للمحفظة	التمويلية الناشئة	أوراق القبض	
المحصلة من	العربي الافريقي	(التزام التمويل)	عن العقد		
العقد	للتمول العقاري	(العقارى)			
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
٣ ١٢٥ ٤٥٧	(٤٧٨ ٠٣٥)	(٨١ ٨٠٦)	٣ ٦٨٥ ٢٩٨	(١ ١٩٧ ٦٢٨)	٤ ٨٨٢ ٩٢٦ ٢٠١٩/١٠/١٦
٩ ٣٣٦ ٧٣٧	(١ ٥٢٣ ٣٦٥)	(٢٤٢ ٦٥٥)	١١ ١٠٢ ٧٥٧	(٣ ١٣٥ ٢٦٨)	١٤ ٢٣٨ ٠٢٥ ٢٠١٩/١٠/٢٧
٦ ٤٤٢ ٥٧٤	(١ ٠١٢ ٣٧٦)	(١٦٠ ٢٥٤)	٧ ٦١٥ ٢٠٤	(٢ ٣١٢ ٧٥٢)	٩ ٩٢٧ ٩٥٦ ٢٠١٩/١١/١٧
٣١ ٨٧٨ ١١١	(٥ ٤٣١ ٤٠٣)	(٨٣٤ ٩٩٠)	٣٨ ١٤٤ ٥٠٤	(١٢ ١٦١ ١٨٣)	٥٠ ٣٠٥ ٦٨٧

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

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٢٥ ٢٣٨ ١٤ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧٥٧ ١٠٢ ١١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٦٥ ٥٢٣ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٥).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٩٥٦ ٩٢٧ ٩ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٠٥ ٦١٥ ٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠١٢ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٥).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٣٨- المستحق من التزامات طويلة الأجل

ايضاح	٢٠٢٣/٣/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
التزامات عقود تأجير	٣٤ ٢٦٤ ٥٤٩	٣٣ ٥٧٢ ٩٧٦
التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى	٥ ٤٠٨ ١٥٣	٦ ٣٧٠ ٤٦٩
الرصيد	٣٩ ٦٧٢ ٧٠٢	٣٩ ٩٤٣ ٤٤٥

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٣٩ - أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧٦.٠٧٩ ١٠١	٢٥١ ١٦٩ ١٠٤	دفعات صيانة محصلة *
—	٢٦٦ ٦٣٦ ٠٧٨	دائنو مشاركات
٢٧٦.٠٧٩ ١٠١	٥١٧ ٨٠٥ ١٨٢	الرصيد طويل الاجل في 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
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٣ ٢٠٢ ٧٣٥	٤٣ ٢١٠ ٧٣٥		مشروع بيتش ٣
٤٥ ٤٤٨ ١٢٧	٤٥ ٠٨٢ ٧٧٣		مشروع بلوي - 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
٣٨٥ ٨٦٥ ٨٧٤	٣٨٥ ٤٧٨ ٢٩٩		الإجمالي
(١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣)	(١٣٤ ٣٠٩ ١٩٥)	(٣١)	المستحق خلال الفترة / العام
٢٧٦.٠٧٩ ١٠١	٢٥١ ١٦٩ ١٠٤		الرصيد طويل الاجل في 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 وفقاً لل عقود 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)، (٢٥)).

- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم (٢٥)، (٢٧)، (٢٦)).

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤٠ - حقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - الشركة القابضة

١-٤٠ رأس المال

١-٤٠-١ 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.

٢-٤٠ رأس المال المصدر

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

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

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

يضاف:

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

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

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

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

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

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

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

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ 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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	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 آخرون	مصري	١٦,١٩%	٣٣.٦٢١.٦٠٦	١٧.٤٢٩.٢٦٦
		١٠٠%	٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠

٣-٤٠ 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 (ج/٣٥٦) 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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٤١ - الإحتياطي القانوني

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/٣/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٥٣١ ٠٨١	٥ ٦٠١ ٨٨٣	الرصيد
٥ ٥٣١ ٠٨١	٥ ٦٠١ ٨٨٣	

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

تم تدعيم الإحتياطي القانوني بمبلغ ٨٠٢ ٧٠ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٣.

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

تبلغ قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي مبلغ ١١١ ٢٧٢ ٦٥٣ جنيه مصري (عام: ٢٠٢٢ مبلغ ١٨٦ ٠٩٠ ٥٣٤ جنيه مصري) هذه الشيكات الاجلة تمثل الاقساط 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
٥٣٤ ١٨٦ ٠٩٠	٦٥٣ ٢٧٢ ١١١	
(٣٥٣ ٦٩٧ ٦٠٤)	(٦٠٩ ١٧١ ٦٥١)	تستحق على النحو التالي:
١٨٠ ٤٨٨ ٤٨٦	٤٤ ١٠٠ ٤٦٠	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 ٥٠٣ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٣٠٧ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٧٠٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية.

٤٣ - الموقف الضريبي

٤٣-١ شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ مارس ٢٠٢٣:

أولاً: شركات الأموال

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

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

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

- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلى لجنة الطعن بالقاهرة 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 ٦٦٦ ٧٢٧ ٢ جنيه مصري.

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 بالاعتراض عليه وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ويتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز كبار الممولين.

- لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١.

- تقوم الشركة بتقديم اقرارات كسب العمل ويوجد رصيد ضريبة اقرارات مستحقة بمبلغ ٤٠٣ ٦٥٠ ١ جنيه مصري

ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 ٨٨٨ ٦٢٥ جنيه مصري تم سداد ٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري والمتبقي ٨٨٨ ٥٧٥ جنيه مصري وذلك عن ضريبة تم سدادها عن سنوات سابقة

٢-٤٣ شركة مرسيليا لإدارة الأصول

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلى الموقف الضريبي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣:

أولاً: شركات الأموال

- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفى المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه القرارات - إن وجدت. وفى كل الأحوال وفى ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي إما عن طريق اللجان الداخلية أو لجان الطعن أو القضاء.
- الشركة قامت بتقديم القرارات الضريبية من تاريخ التأسيس وحتى تاريخه في ميعاده القانوني وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبي.
- لم يتم فحص الشركة حتى الآن ولا توجد أي فروقات ضريبية مستحقة عليها حتى تاريخه.

ثانياً: ضريبة كسب العمل

- الشركة تقوم بإستقطاع ضريبة المراتب وتوريدها طبقاً للقانون.
- لم يتم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس وحتى تاريخه.

ثالثاً: ضريبة القيمة المضافة:-

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

رابعاً: ضريبة الخصم من المنبع:-

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

خامساً: ضريبة الدمغة:-

- لم يتم فحص الشركة منذ تاريخ التأسيس وحتى تاريخه.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣-٤٣ مناح للاستثمار العقاري والسياحي

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٣:

أولاً: ضريبة شركات الأموال

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

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

ثانياً: ضريبة كسب العمل

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

ثالثاً: الضريبة على القيمة المضافة

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

رابعاً: ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية التأسيس حتى تاريخه.

خامساً: ضريبة الخصم من المنبع

تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم من المنبع على تعاملاتها مع الغير ولم تقدم الشركة نماذج ٤١ عن هذه الفترة ويوجد رصيد لم يتم توريده بمبلغ ٨٦٥ ٢٢ جنيه مصري عن سنة ٢٠٢٠ ولم يتم فحص الشركة من بدايتها حتى تاريخه.

٤٤ - الالتزامات التعاقدية

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

٤٥ - فندق إيسترن المنتزة

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

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

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 إيصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٣ مبلغ ٩,١ مليون جنيه مصري.

- كما بلغت قيمة شيكات الضمان وإيصالات الأمانة الواردة من الغير لصالح الشركة مبلغ وقدره ١٥,٩٥ 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 متفرداً والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتريب البحري - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجارى على كامل مسطح الأرض ويعلوه 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 ٢٠ ٢١٢,٥ متر مربع.
- تم توقيع عقد مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لاهالى فوكة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤ فقد تم الاتفاق على ان تكون شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري المطور العقاري لمشروع مرسيليا بيتش ٥ الكائن على قطعة أرض 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 ٢٠٢٠/٧/٨ 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.

١-٤٨ أسس التجميع

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

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

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

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

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

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

٢-٤٨ ترجمة العملات الأجنبية

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

٣-٤٨ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

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

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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

ج- الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

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

٤-٤٨ مشروعات تحت التنفيذ

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

٥-٤٨ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

ب- الاهلاك

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

الاصل

٥٠

١٠

وحدات مؤجرة

تجهيزات

ج- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الأستثمار العقارى بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٦-٤٨ الترتيبات المشتركة

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

٧-٤٨ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

٢ - التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

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

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

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

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه واذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-

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

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

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

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

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية - القياس اللاحق والإرباح والخسائر

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

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

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

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

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

١ - الاستبعاد من الدفاتر

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

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

الالتزامات المالية

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

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

المقاصة

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

المخزون ٨-٤٨

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

٩-٤٨ أعمال تحت التنفيذ

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

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

١٠-٤٨ عقود التأجير

١- أصول حق استخدام

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الايجار التشغيلي لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الاراضى. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الالتزامات وتكلفة التمويل. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الأصول وتكلفة التمويل على قائمة الأرباح 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.

نقاس 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.

- تتضمن التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:
- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة)، ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة
 - مدفوعات الإيجار المباشرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل
 - المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
 - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
 - مدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار ، إذا كانت مدة الإيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار .

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

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر. عقود الإيجار قصيرة الاجل 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 الانهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان الإيجار مؤكداً إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموماً في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الإيجار التاريخية وتكاليف توقف العمل المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

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

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

٣- الأصول المؤجرة

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

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

٤- مدفوعات التأجير

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

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

٤٨-١١ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للأدوات :

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

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعه

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

الأصول المالية المضمحل ائتمانيا

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

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

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

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

عرض الخسائر الائتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

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

بالنسبه للأوراق الماليه في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل الخساره على قائمة الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

١٢-٤٨ رأس المال

أ- الأسهم العادية

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

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال

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

ج- توزيعات الأرباح

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

١٣-٤٨ المخصصات

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

مخصص استكمال أعمال

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

١٤-٤٨ 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 إلتزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل إلتزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأة 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 حتي تاريخه.

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

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

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

عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالإداء من خلال تسليم البضائع تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشئ 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 إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

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

استيفاء التزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات ، قدرت الشركة أنه وبناءاً على الاتفاقية 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 استخدام هذا الحكم ، تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد استيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ أدى إلى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

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

أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

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

مكون التمويل الهام

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

الاعتراف بالإيراد

أ- مبيعات العقارات والأراضي

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية والأراضي المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيرادات تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي 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 إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

ج- إيرادات التأجير

تسجل إيرادات التأجير علي أساس القسط الثابت على مدي 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 المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

و- التوزيعات

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

ز- أرباح بيع الاستثمارات

يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها 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 الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق الى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من أسترداد مقابل هذا الأيراد أو التكاليف المرتبطة به.

المصروفات ١٥-٤٨

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

تكاليف الاقتراض

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

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

ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

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

ج- ضريبة الدخل

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

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

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

١٦-٤٨ نصيب السهم في (الخسارة) / الأرباح

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

١٧-٤٨ 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.

١٨-٤٨ 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 - الأحداث الهامة

- بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة، انه وفقاً لما نصت عليه المادة (٧٧) من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بأجماع الحضور على عزل السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق من منصبه " نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب " والإبقاء عليه كعضو مجلس إدارة، مع تفويض مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في بعض المصروفات 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 الى مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي فيما تم صرفه، وإن مجلس الإدارة قد دعا السيد العضو المنتدب السابق للحضور لجلسات مجلس الإدارة للرد بالافادة عن تلك التصرفات والمصروفات المالية المنسوبة اليه ولم يحضر تلك الاجتماعات مما حدا بالمجلس الى إحالة الموضوع للجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، وقد اتخذت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:

١- الموافقة بالإجماع على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل واتخاذ 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 ٢٠٢٢/٣/٣١ قررت الجمعية العامة العادية للشركة على عدم ابراء ذمة وعدم إخلاء مسئولية السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق.

وقد أقامت الشركة برفع دعوى تعويض رقم ١٥/١٣٢ ق استئناف إقتصادي إسكندرية ضد العضو المنتدب السابق عن سوء إدارة الشركة وإهدار أموالها والتي جارى 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 وإهلاكاتها " 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 الفترات 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 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.

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
	٢- تماشيا 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. - 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. - قد تختار الشركة أن تقيس بنداً من بنود النباتات المثمرة بقيمته 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.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.	تطبق تلك التعديلات للفترة 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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"	١- تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمارات العقارية. ٢- وقد ترتيب على ذلك تعديل لبعض الفقرات المرتبطة باستخدام خيار نموذج القيمة العادلة ببعض معايير المحاسبة المصرية السارية، وفيما يلي بيان تلك المعايير: - 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"	الأثر غير هام علي القوائم المالية المستقلة للشركة.	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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معييار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣ "التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية"	١- تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم السماح باستخدام نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق لأصول التنقيب والتقييم. ٢- تقوم الشركة بتطبيق إما نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم لأصول التنقيب والتقييم، على أن يتم التقييم بمعرفة خبراء متخصصين في التقييم والتأمين 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.	الأثر غير هام علي القوائم المالية المستقلة.	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.
معييار المحاسبة المصري رقم (٣٥) المعدل ٢٠٢٣ "الزراعة"	تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٣، حيث تم تعديل الفقرات (١- ٥)، و(٨)، و(٢٤)، و(٤٤) وأضافه الفقرات (١٥) - (ج) و (٦٣)، فيما يخص المعالجة المحاسبية للنباتات المثمرة، (وعدل طبقاً لذلك معيار المحاسبة المصري (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها").	الأثر غير هام علي القوائم المالية المستقلة.	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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	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 وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وأهلاكاتها". - ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية المستقلة من تطبيق المعيار.	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.