

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وتقرير الفحص المحدود عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	١
المركز المالي الدوري المجمع	٣-٢
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة	٤
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة	٦
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة	٧
السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة	٥٩-٨

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

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

١٢ شارع نوح أفندي / الفراغة
المتفرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي الدوري المجمع المرفق لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة 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 المجمعة لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

أساس إبداء الاستنتاج المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٢٥) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة، يتضمن بند مدينون وإرصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ منصرفه غير محدد طبيعتها ولم نواف بالمستندات المؤيدة لهذه المبالغ وعليه فلم نتمكن من التأكد من إكمال وجود وصحة هذا الرصيد.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء الفحص المحدود، وباستثناء الآثار المالية التي قد تنتج عن التسويات المحتملة الواردة في الفقرة أعلاه، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فارس عامر امام عامر

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

KPMG حازم حسن

الإسكندرية في ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٢

محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
المركز المالى الدورى المجمع فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨	٢١٧ ٩١٤ ٣٦٣	(١٧)	الأصول الثابتة
٢ ٣٩٩ ٤٨٨	٣ ٧٦٥ ٩٥٧	(١-٣٥)	أصول حق استخدام
—	١٦٢ ٧٣٥		مشروعات تحت التنفيذ
١٦١ ٦٩٤ ٥٤٣	١٥٩ ٨٦٨ ٠٠١	(٢٠)	إستثمارات عقارية
٨٧ ٧٢٤ ٩٧٩	٧٧ ٨١٧ ٢٨٣	(٢١)	الترتيبات المشتركة
٥٦٣ ٦٤٨ ٥٠٥	٣٨٨ ٣٨٧ ١٢١	(١٩)	أعمال تحت التنفيذ
٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	٢٧٩ ١٤٥ ٧٩٣	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٢٨٤ ٧٦٩	٢٨٤ ٧٦٩		أصول أخرى طويلة الأجل
١ ١٠٢ ٢١٢ ٥٢٦	١ ١٢٧ ٣٤٦ ٠٢٢		مجموع الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
١٧ ١٥٦ ١٤٧	٢٠ ٥٢٦ ٦٩٩	(٢٣)	المخزون
٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠	٦٢٠ ٥٥٨ ٦٢٤	(٢٤)	أعمال تحت التنفيذ
٤٤٢ ٦٨٠ ٨٣٩	٤٦٨ ٣٣٢ ١١٩	(٢٢)	عملاء وأوراق قبض
٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨	٢٤ ٩١٥ ٢٤٠	(٢١)	الترتيبات المشتركة
٤٦٣ ٣٥٠ ٤٠٤	٦٠٨ ٢٥٤ ١٠٢	(٢٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٩ ٦٤٩ ٠٥٥	٢٣ ٤٥٢ ٣٧٠	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٢ ٩٣١ ١٠٧	(٢٧)	النقدية وما في حكمها
١ ٤٥٨ ١٩١ ٧٤٥	١ ٧٨٨ ٩٧٠ ٢٦١		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٥٦٠ ٤٠٤ ٢٧١	٢ ٩١٦ ٣١٦ ٢٨٣		إجمالي الأصول
حقوق الملكية			
١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٢-٣٩)	رأس المال المصدر والمدفوع
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١	(٤٠)	الإحتياطي القانوني
٢١ ٢٨١ ٠٩٧	٢ ٥١٧ ٨٩٩		الأرباح المرحلة
١٢٦ ٩٨٥ ٩٢٧	١١١ ٨٧٢ ٩٨٠		
٥ ٥٢٢ ٨٥٦	٥ ٥٧٧ ٢٨٧		الحقوق غير المسيطرة
١٣٢ ٥٠٨ ٧٨٣	١١٧ ٤٥٠ ٢٦٧		مجموع حقوق الملكية (ما بعده)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع: المركز المالي الدوري المجمع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٢ ٥٠٨ ٧٨٣	١١٧ ٤٥٠ ٢٦٧	مجموع حقوق الملكية (ما قبله)
		الالتزامات غير المتداولة
٣٨٣ ٦٧٢ ٢١١	١٤ ٨٦٩ ٦٠٤ (٣٣)	عملاء دفعات حجز
٩ ٦١٧ ٩٥٠	٣٠٦ ٣٦٥ ٠٣٠ (٣٢)	أوراق دفع
٣٤ ٨٩٨ ١٩٢	١٠٤ ٢٥٢ ٢١٥ (٢-٣٥)، (٣٤)	التزامات عقود تأجير
٦ ٣٠٧ ٨٣٧	١ ٩٦٥ ٩٣١ (٣٦)	التزامات تمويل عقارى
٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	٤٤١ ٧١٧ ١٥٥ (٣٨)	أرصدة دائنة أخرى
٥٠ ٩٦٨ ٣٢٦	٣٢ ٣٥٩ ١٤٧ (٢-٣١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	٥٠ ٠٥٤ ١١٧ (١-١٥)	التزامات ضريبة مؤجلة
٩١١ ٦٣٩ ٦٠٥	٩٥١ ٥٨٣ ١٩٩	مجموع الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	١٣٦ ٧٩٩ ٧٩٧ (٢٨)	مخصص استكمال اعمال
١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٤٦ ٧٤٦ ٩٩٤ (٣٠)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
١٥٩ ٧٢٢ ٨٨٠	٦٦٧ ١٦٣ ٣٦٢ (٣٣)	عملاء دفعات حجز
٤١٢ ٨٣٣ ٧٨٧	١٣٥ ٢٨٠ ١٠٥ (٣٢)	أوراق دفع
٦١٨ ٨٦٠ ٥٥٧	٦٧٦ ٤٨٨ ٨٥٠ (١-٣١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٤٧ ٥٨٩ ٣٥٧ (٢-٢٦)	المستحق لاطراف ذات علاقة
٤٩ ١٠٧ ٦٥٠	٣٧ ٢١٤ ٣٥٢ (٣٧)	المستحق من التزامات طويلة الأجل
١ ٥١٦ ٢٥٥ ٨٨٣	١ ٨٤٧ ٢٨٢ ٨١٧	مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٥٦٠ ٤٠٤ ٢٧١	٢ ٩١٦ ٣١٦ ٢٨٣	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٥٨) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.
■ تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة

أ/ سامى عبد الرحيم فؤاد

العضو المنتدب

د/ شريف الصفطاوى

المدير المالي

أ/ محمد سامى



شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة المالية من	الفترة	الفترة المالية من	الفترة	إيضاح
٢٠٢١/٧/١	المالية المنتهية	٢٠٢٢/٧/١	المالية المنتهية	
حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	في ٢٠٢١/٩/٣٠	حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	في ٢٠٢٢/٩/٣٠	رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(المعدلة)	(المعدلة)			
٢٥ ٥٤٠ ٧٥٢	٢٠٢ ٦٤٧ ٦٧٣	١٦٦ ٦٨٥ ٠٥٧	٢٥٩ ٥١٥ ٨٩٦	(٨) إيرادات النشاط (بالصافي)
(١٦ ٤٨٦ ٠٦٠)	(١٥٧ ١٩٣ ٨٢٩)	(١٤٠ ٤٨٤ ٧٧٨)	(٢١٤ ٢١٣ ٠٢٩)	(٩) تكلفة النشاط
٩ ٠٥٤ ٦٩٢	٤٥ ٤٥٣ ٨٤٤	٢٦ ٢٠٠ ٢٧٩	٤٥ ٣٠٢ ٨٦٧	مجمد الربح
(١٤٩ ٤٧٥)	(٤٤٧ ٧٥٠)	(٧ ٧٤٢)	٥ ٨٨٨ ٢٣٩	(١٤) رد / (خسائر) إئتمانية متوقعة
٧ ٧٤١ ٣٤٦	١٨ ٧٩٤ ٩٩٢	١٠ ٢٧١ ٠٨٧	٢٨ ٨٠٠ ٢٠٠	(١٠) إيرادات أخرى
(٩ ٢٢٦ ٣٤٥)	(٢٨ ٦٨٧ ٩٦٣)	(١٢ ٩٢١ ٩٨٨)	(٣٣ ٢٨١ ١٧٤)	(١١) مصروفات إدارية وعمومية
(١١ ٢٨٢ ٢٥٢)	(٣٠ ٢٥٧ ٩٩٩)	(١٣ ٢٣٦ ٢٠٦)	(٣٥ ٧٣٤ ٧٠١)	(١٢) مصروفات أخرى
(٣ ٨٦٢ ٠٣٤)	٤ ٨٥٥ ١٢٤	١٠ ٣٠٥ ٤٣٠	١٠ ٩٧٥ ٤٣١	أرباح/(الخسائر) التشغيل
٣ ٢١٨	٣٦ ٢٤٤	١٥٥ ٤٦٨	١٧٨ ٢٦٩	(٢-١٣) إيرادات تمويلية
(٥ ٦٥٠ ٣٥٦)	(١٩ ٢٤٨ ٢٠٧)	(٤ ٣١٩ ٤٢٠)	(١٥ ٧٤٥ ٤٧٥)	(١-١٣) تكاليف تمويلية
(٥ ٦٤٧ ١٣٨)	(١٩ ٢١١ ٩٦٣)	(٤ ١٦٣ ٩٥٢)	(١٥ ٥٦٧ ٢٠٦)	صافي (المصروفات) التمويلية
(٩ ٥٠٩ ١٧٢)	(١٤ ٣٥٦ ٨٣٩)	٦ ١٤١ ٤٧٨	(٤ ٥٩١ ٧٧٥)	(خسائر) / أرباح الفترة قبل الضرائب
(٥ ٠٨٧ ٥٤٤)	(١١ ١٩٣ ١٢٠)	(٢ ٩١٥ ٤٨٨)	(٨ ٧٠٨ ٧٦٩)	(١٥) ضريبة الدخل
(١٤ ٥٩٦ ٧١٦)	(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	٣ ٢٢٥ ٩٩٠	(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	صافي (خسائر) / أرباح الفترة
				ويتم توزيعه كالاتي:
(١٤ ٦١١ ١١٣)	(٢٥ ٥٨٠ ١٧٢)	٣ ٢٠٦ ٣٥٣	(١٣ ٣٦٩ ٧٩٣)	نصيب مساهمي الشركة القابضة
١٤ ٣٩٧	٣٠ ٢١٣	١٩ ٦٣٧	٦٩ ٢٤٩	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الشركات التابعة
(١٤ ٥٩٦ ٧١٦)	(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	٣ ٢٢٥ ٩٩٠	(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	صافي (خسائر) / أرباح الفترة
(٠,١٤١)	(٠,٢٤٦)	٠,٠٣١	(٠,١٣)	(١٦) نصيب السهم الأساسي والمخفض في (الخسائر) / الأرباح (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٥٨) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفترة	الفترة	الفترة من	الفترة
المالية المنتهية	المالية المنتهية	٢٠٢٢/٧/١	٢٠٢١/٧/١
في ٢٠٢٢/٩/٣٠	في ٢٠٢١/٩/٣٠	حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	حتى ٢٠٢١/٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
(المعدلة)	(المعدلة)		
(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	٣ ٢٢٥ ٩٩٠	(١٤ ٥٩٦ ٧١٦)
--	--	--	--
(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	٣ ٢٢٥ ٩٩٠	(١٤ ٥٩٦ ٧١٦)
صافي (خسائر) / أرباح الفترة			
بنود الدخل الشامل الآخر			
يتم توزيعه كما يلي:			
(١٣ ٣٦٩ ٧٩٣)	(٢٥ ٥٨٠ ١٧٢)	٣ ٢٠٦ ٣٥٣	(١٤ ٦١١ ١١٣)
٦٩ ٢٤٩	٣٠ ٢١٣	١٩ ٦٣٧	١٤ ٣٩٧
(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	٣ ٢٢٥ ٩٩٠	(١٤ ٥٩٦ ٧١٦)
نصيب حقوق مساهمي الشركة القابضة			
نصيب الحقوق غير المسيطرة			
اجمالي الدخل الشامل عن الفترة			

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٥٨) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفوع جنيته مصري	الاحتياطي القانوني جنيته مصري	الأرباح المرحلة جنيته مصري	صافي خسائر الفترة/أرباح العام جنيته مصري	صافي حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة جنيته مصري	الحقوق غير المسيطرة جنيته مصري	مجموع حقوق الملكية جنيته مصري	مبالغ مجانية من تحت حساب زيادة رأس المال جنيته مصري	مجموع حقوق الملكية جنيته مصري
الرصيد في أول يناير ٢٠٢١ قبل التعديل	٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٩٠.٩٩٦٤	١٥.٢٠٠.٤٩٣	١٩.٢٧٣.١٤٢	١١٠.٣٨٣.٥٩٩	٥٥٨٠.٣٩٥	١١٥.٩٦٣.٩٩٤	--	١١٥.٩٦٣.٩٩٤
اثر التطبيق المبني لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأنوات المالية (١-٤٠)	--	--	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	(٨.٠٠٢.٢٦٣)
الرصيد في أول يناير ٢٠٢١ بعد التعديل	٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٩٠.٩٩٦٤	٧.١٩٨.٢٣٠	١٩.٢٧٣.١٤٢	١٠٢.٣٨١.٣٣٦	٥٥٨٠.٣٩٥	١٠٧.٩٦١.٧٣١	--	١٠٧.٩٦١.٧٣١
المعاملات مع مساهمي الشركة	--	--	--	١٩.٢٧٣.١٤٢	--	--	--	--	--
المحول إلى الأرباح المرحلة من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ للشركة القابضة	--	٩٩٤.٨٦٦	(٩٩٤.٨٦٦)	--	--	--	--	--	--
المحول إلى الاحتياطي القانوني للشركة القابضة	--	--	٣.٠٠٠.٠٠٠	--	--	--	--	--	٣.٠٠٠.٠٠٠
رد توزيعات أرباح المساهمين	--	--	(٢.٧٩٤.٢٤٣)	--	(٢.٧٩٤.٢٤٣)	--	(٢.٧٩٤.٢٤٣)	--	(٢.٧٩٤.٢٤٣)
توزيعات أرباح عاملين للشركة القابضة	--	--	(١.٣٦٠.٥٣٥)	--	(١.٣٦٠.٥٣٥)	(١٣.٧٤٣)	(١.٣٧٤.٢٧٨)	--	(١.٣٧٤.٢٧٨)
توزيعات أرباح الشركة التابعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة	--	--	(٢٨.٨٠٠.٠٠٠)	--	(٢٨.٨٠٠.٠٠٠)	--	(٢٨.٨٠٠.٠٠٠)	٢٨.٨٠٠.٠٠٠	--
مبالغ مجانية من تحت حساب استكمال زيادة رأس مال الشركة القابضة	--	--	--	--	--	--	--	--	--
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	--	٩٩٤.٨٦٦	(١١.٦٧٦.٥٠٢)	(١٩.٢٧٣.١٤٢)	(٢٩.٩٥٤.٧٧٨)	(١٣.٧٤٣)	(٢٩.٩٦٨.٥٢١)	٢٨.٨٠٠.٠٠٠	(١.١٦٨.٥٢١)
الدخل الشامل	--	--	--	--	--	--	--	--	--
صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	--	--	--	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	٣٠.٢١٣	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	--	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)
نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الشركات التابعة	--	--	--	--	--	--	٣٠.٢١٣	--	٣٠.٢١٣
إجمالي الدخل الشامل	٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣٠	(٤.٤٧٨.٢٧٢)	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	٣٠.٢١٣	(٢٥.٥٤٩.٩٥٩)	--	(٢٥.١٠٢.٢١٠)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (المعدلة)	٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣٠	(٤.٤٧٨.٢٧٢)	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	(٢٥.٥٨٠.١٧٢)	٣٠.٢١٣	(٢٥.٥٤٩.٩٥٩)	٢٨.٨٠٠.٠٠٠	٨١.٢٤٣.٢٥١
الرصيد في أول يناير ٢٠٢٢	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣٠	(٤.٤٧٨.٢٧٢)	٢٥.٧٥٩.٣٦٩	١٢٦.٩٨٥.٩٢٧	٥.٥٢٢.٨٥٦	١٣٢.٥٠٨.٧٨٣	--	١٣٢.٥٠٨.٧٨٣
المعاملات مع مساهمي الشركة	--	--	٢٥.٧٥٩.٣٦٩	(٢٥.٧٥٩.٣٦٩)	--	--	--	--	--
المحول إلى الأرباح المرحلة من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ للشركة القابضة	--	٦٢٦.٢٥١	(٦٢٦.٢٥١)	--	--	--	--	--	--
المحول إلى الاحتياطي القانوني للشركة القابضة	--	--	(٥٧٦.٦٩٩)	--	(٥٧٦.٦٩٩)	(١٤.٨١٨)	(٥٩١.٥١٧)	--	(٥٩١.٥١٧)
توزيعات أرباح الشركة التابعة للعاملين وأعضاء مجلس الإدارة	--	--	(١.١٦٦.٤٥٥)	--	(١.١٦٦.٤٥٥)	--	(١.١٦٦.٤٥٥)	--	(١.١٦٦.٤٥٥)
توزيعات أرباح عاملين للشركة القابضة	٣.٠٢٤.٠٠٠	--	(٣.٠٢٤.٠٠٠)	--	--	--	--	--	--
توزيع أسهم مجانية لزيادة رأس المال	--	--	--	--	--	--	--	--	--
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	٣.٠٢٤.٠٠٠	٦٢٦.٢٥١	٢٠.٣٦٥.٩٦٤	(٢٥.٧٥٩.٣٦٩)	(١.٧٤٣.١٥٤)	(١٤.٨١٨)	(١.٧٥٧.٩٧٢)	--	(١.٧٥٧.٩٧٢)
الدخل الشامل	--	--	--	--	--	--	--	--	--
صافي خسائر الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	--	--	--	(١٣.٣٦٩.٧٩٣)	(١٣.٣٦٩.٧٩٣)	٦٩.٢٤٩	(١٣.٣٦٩.٧٩٣)	--	(١٣.٣٦٩.٧٩٣)
نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الشركات التابعة	--	--	--	--	--	--	٦٩.٢٤٩	--	٦٩.٢٤٩
إجمالي الدخل الشامل	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣١.٠٨١	١٥.٨٨٧.٦٩٢	(١٣.٣٦٩.٧٩٣)	(١١.٨٧٢.٩٨٠)	٥.٥٧٧.٢٨٧	(١١٧.٤٥٠.٢٦٧)	--	(١١٧.٤٥٠.٢٦٧)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣١.٠٨١	١٥.٨٨٧.٦٩٢	(١٣.٣٦٩.٧٩٣)	(١١.٨٧٢.٩٨٠)	٥.٥٧٧.٢٨٧	(١١٧.٤٥٠.٢٦٧)	--	(١١٧.٤٥٠.٢٦٧)

* الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٥٨) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري (المعدلة)	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١٤ ٣٥٦ ٨٣٩)	(٤ ٥٩١ ٧٧٥)		صافي (خسائر) الفترة قبل الضرائب
١٢ ٨٦٥ ٨٦٠	١٣ ٢٨٧ ١٣١	(١٧)، (٢٠)، (١-٣٥)	يتم تسويته كما يلي:
---	(٩ ٠١٢ ٤٩٣)	(١٤)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية وإستهلاك أصول حق استخدام
٤٤٧ ٧٥٠	٣ ١٢٤ ٢٥٤	(١٤)	(د) / خسائر الاضمحلال
(٢ ٩١٣ ٧٢٣)	(١ ٤٠٨ ٥٠٠)	(١٠)	مكون خسائر الاضمحلال
١٩ ٢٤٨ ٢٠٧	١٥ ٧٤٥ ٤٧٥	(١-١٣)	أرباح رأسمالية
٤٦ ٦٦٧	---		فوائد تمويلية
١٥ ٣٣٧ ٩٢٢	١٧ ١٤٤ ٠٩٢		خسائر رأسمالية
(١٨٨ ٥٧٨ ٨١٠)	(٥ ٠١١ ٩٩٦)	(٢٤)، (٢٣)	التغير في
٥٣ ٩٣٥ ٢٩٢	(٧ ٠١٤ ٢٤٨)	(١-٢٦)	أعمال تحت التنفيذ والمخزون
٣٠ ٤٢٨ ٥٠٥	(٢٤٠ ١١١ ٤٠٣)	(٢٢)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٠ ٢٣٤ ٣٥٢)	(١٣٩ ٦٣١ ٠٣٦)	(٢٥)	عملاء واوراق قبض مدينة
(١١ ٧١٨ ٨٦٨)	١٢٦ ٨٨١ ١٤٧	(٣٣)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
١ ٦٩٨ ٩٣٠	٩ ٨٦٥ ٥٨٢	(٢-٢٦)	عملاء أرصدة دائنة
٥٨ ٠٧٧ ٩٨٩	٧٦ ٠٥١ ٧٠٣	(٣١)	المستحق لأطراف ذات علاقة
٥٥ ٥٩٨ ١١٥	١٠ ٤٠١ ٠٠٨	(٣٢)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠ ١١٤ ٤٥٥	٣٥ ٥٤١ ٩٨٤	(٢١)	أوراق دفع
٣٨ ٠٣٥ ٩٩٨	٢٠ ٩٠٦ ٧١٩		الترتيبات المشتركة
٢٢ ٦٩٥ ١٧٦	(٩٤ ٩٧٦ ٤٤٨)		مخصص استكمال الأعمال
(١٩ ٢٤٨ ٢٠٧)	(١٥ ٧٤٥ ٤٧٥)	(١-١٣)	فوائد مدفوعة
(١ ٤٨٦ ٢٧٣)	(١ ٢٥٩ ٥٩٠)	(١٥)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٨٩٢ ٢٩١)	(٨٣٦ ٠٠٤)		توزيعات أرباح نقدية
١ ٠٦٨ ٤٠٥	(١١٢ ٨١٧ ٥١٧)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتاحة من أنشطة التشغيل
(٢ ١٣٢ ٠٠٥)	(٤ ٣٣٩ ٧٣٢)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٣٠٢ ٠٠٠	١ ٨٠٠ ٠٠٠	(١٧)، (٢٠)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
(١ ٨٣٠ ٠٠٥)	(٢ ٥٣٩ ٧٣٢)		مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة واستثمارات عقارية
٢٥ ٥٨٢ ٩٤١	٥٩ ٠١٢ ١٣٥	(٣٨)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٦٠ ٥٩١	٢٥ ٥٣٥ ٥٠٥	(٣٠)	التغير في التزامات طويلة الاجل الأخرى
(٨ ٩٨٢ ١٩٠)	(٦ ٢٥١ ٦٧٤)	(٣٦)	التغير في بنوك - تسهيلات ائتمانية
(٤٢ ٤٦٢ ٣٤٠)	(٣٩ ٢٦٩ ٦٨٢)	(٣٤)، (٣٥)	التغير في التزامات تمويل عقاري
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٩٣ ٢٦٤ ٠٩٠	(٣٤)	مدفوعات التزامات عقود تأجير
(٨٠٠ ٩٩٨)	١٣٢ ٢٩٠ ٣٧٤		مقبوضات نقدية - التزامات عقود تأجير
(١ ٥٦٢ ٥٩٨)	١٦ ٩٣٣ ١٢٥		صافي النقدية المتاحة من / (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٧ ٧٩٨ ٤٥٤	٥ ٩٩٧ ٩٨٢	(٢٧)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٦ ٢٣٥ ٨٥٦	٢٢ ٩٣١ ١٠٧	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
			النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٨) إلى (٥٨) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية الدورية المجمعة وتقرأ معها.

■ تم استبعاد قيمة المعاملات التي تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح بالإيضاح رقم (٥٠).

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 التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

٢-١ يتمثل غرض الشركة فى تقسيم اراضى البناء والزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول 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 ليشتمل في القيام بكافة اشكال التنمية والتطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضي والمشاركة عليها وتنميتها وإقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحي وتجاري وإداري وسكني) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيرها، وذلك بغرض البيع أو التأجير أو الإدارة أو المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضى البناء والاراضى الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

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

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

٤-١ 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 الرئيسى على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.

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

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

٧-١ إعتد مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري القوائم المالية الدورية المجمعة للإصدار بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٢.

٢ - نبذة عن الشركات التابعة

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	مساهمة مباشرة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	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.
- يمثل 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 والأثاث في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر آبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل 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 أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦.
- تم قيد الشركة بالسجل التجارى إستثمار القاهرة تحت رقم ١٢٦٤٤٠ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨.
- يمثل 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 وتجاريه وثقافيه - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق الماليه وكذا الاستشارات القانونيه والاستشارات والدراسات المتعلقه 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 باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل 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 تبدء من تاريخ القيد فى السجل التجارى.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد
- تبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر على ان تبدأ السنة الأولى للشركة من تاريخ التأسيس حتى نهاية السنة المالية التالية بشرط الا تزيد هذه الفترة عن ٢٤ شهر.

٣- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة

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

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 التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية الدورية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة 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 الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

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

- ١- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة.
- ٢- إثبات الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة.
- ٣- المخصصات.
- ٤- الاضمحلال في قيم العملاء والمدينون.

أ- الحكم الشخصي

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

- الاعتراف بالإيراد: يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.
- تصنيف عقود التأجير.

ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

المعلومات الخاصة بالافتراضات والتقديرات غير المؤكدة والتي قد ينتج عنه تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في الفترة المالية القادمة يتمثل في:-

- الاعتراف بقياس المخصصات والالتزامات: الافتراضات الأساسية حول احتمالية وحجم تدفق الموارد.
- ضريبة الدخل.

ج- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية وغير المالية.

يتم الاعتماد في قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات على بيانات السوق المتاحة بشكل أساسي، ويتم تبويب البيانات التي يتم الاعتماد عليها في التقييم وفقاً للتسلسل الهرمي التالي:-

- المستوى (١): الأسعار المعلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى (٢): مدخلات كلاً من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى (١) والتي يتم تتبعها للأصل أو الالتزام إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى (٣): مدخلات للأصل أو الالتزام لا تعتمد على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن متابعتها).

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

تم إدراج المزيد من المعلومات عن الافتراضات المطبقة عند قياس القيمة العادلة فيما يلي:

- الأدوات المالية.

- الاستثمارات العقارية.

٦- التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة.

وبتاريخ ١٢ ابريل ٢٠٢٠ أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرار بشأن تأجيل تطبيق التعديلات في معايير المحاسبة المصرية الجديده علي القوائم المالية وقصرها علي القوائم المالية السنوية بنهاية عام ٢٠٢٠.

وبتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ صدر قرار السيد / رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية التالية إلى أول يناير ٢٠٢١:

(أ) معيار (٤٧) - الأدوات المالية

(ب) معيار (٤٨) - الإيراد عن العقود مع العملاء

(ج) معيار (٤٩) - عقود التأجير

قامت الشركة بتطبيق التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم "٤٧" الأدوات المالية ومعيار المحاسبة المصري رقم "٤٨" الإيراد من العقود مع العملاء ومعيار المحاسبة المصري رقم "٤٩" عقود التأجير اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١.

٧- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.
- يوجد بالشركة (١٠) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مرسيليا بيتش ٤
- أنشطة سياحية
- إدارة قري ومراكز تجارية
- مرسيليا لاند
- جولدن يارد
- الحياة أليكس بارك
- مرسيليا فلورانس
- مارسيليا بيتش (١)
- علم الروم

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١-٧ قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة على مستوى القطاعات التشغيلية*

الإجمالي (ما بعده)		مرسيليا فلورانس		الحياة أليكس بارك		جولدن يارد		مرسيليا لاند		مشروع مرسيليا بيتش ٤		
٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	جنيته	
المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	المعلة	
١٧٩.٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥	—	١ ٦٥٠.٠٠٠	—	٥٣ ٨٥٠ ٤١٥	—	٤٦ ٣٠٨ ٧٠٣	—	١ ٦٥٠.٠٠٠	١٧٩.٩٧ ٩٨١	١٣٠ ٨٧٧ ٧٧٧	إيرادات النشاط
٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨	—	٣٨ ٦٠١	—	١ ٢٥٩ ٨٠٧	—	١.٨٣ ٣٧١	—	٣٨ ٦٠١	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٣.٠٦١ ٨٢٨	فوائد أقساط محققة خلال الفترة
(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)	—	(٥ ٢٥٦)	—	(١٧١ ٥٤٧)	—	(١٤٧ ٥٢٢)	—	(٥ ٢٥٦)	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٤١٦ ٩٢٧)	خصم تعجيل سداد
(١٤٧ ٤٦٣.٠٣٤)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)	—	(٨٠٦ ٦٠١)	—	(٤٩ ٧٢٥ ١٨٠)	—	(٣٩ ١٧٩ ٣١٥)	—	(١ ٢٦٥ ٥٧٣)	(١٤٧ ٤٦٣.٠٣٤)	(١١٤ ٧١٢ ٢٧٥)	تكلفة النشاط
٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١	—	٨٧٦ ٧٤٤	—	٥ ٢١٣ ٤٩٥	—	٨.٠٦٥ ٢٣٧	—	٤١٧ ٧٧٢	٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	١٨ ٨١٠ ٤٠٣	مجمد الربح
١٥ ٥٨٠ ١١٤	٢١ ٦١٥ ٣٠١	—	١٥٢ ١٩٦	—	٤ ٩٦٧ ١٧٧	—	٤ ٢٧١ ٥٢٩	—	١٥٢ ١٩٦	١٥ ٥٨٠ ١١٤	١٢.٠٧٢ ٢٠٣	إيرادات أخرى
(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(٢٤ ٥٥٥ ٥٦٤)	—	(١٧٢ ٨٩٩)	—	(٥ ٦٤٢ ٨٤٧)	—	(٤ ٨٥٢ ٥٧٢)	—	(١٧٢ ٨٩٩)	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(١٣ ٧١٤ ٣٤٧)	مصروفات إدارية
(٢٨ ٦٨١ ٩٦٦)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)	—	(٢٤٤ ٧٨٤)	—	(٧ ٩٨٨ ٩١٧)	—	(٦ ٨٧٠.٠٧٤)	—	(٢٤٤ ٧٨٤)	(٢٨ ٦٨١ ٩٦٦)	(١٩ ٤١٦ ٢٢٤)	مصروفات أخرى
(٤٣٨ ٢٤٠)	٥ ٧٥٤.٠٠٢	—	٤٠.٥١٥	—	١ ٣٢٢ ٢٦٥	—	١ ١٣٧.٠٨٢	—	٤٠.٥١٥	(٤٣٨ ٢٤٠)	٣ ٢١٣ ٦٢٥	الإضمحلال
٧٣٣ ٨٨٩	١ ٤٣٢ ٦٠٧	—	٦٥١ ٧٧٢	—	(٢ ١٢٨ ٨٢٧)	—	١ ٧٥١ ٢٠٢	—	١٩٢ ٨٠٠	٧٣٣ ٨٨٩	٩٦٥ ٦٦٠	أرباح / (خسائر) تشغيل
(١٨ ٢١٠.١٧٧)	(١٤ ٦٨٠.٩٣٤)	—	(١٠٣ ٣٧١)	—	(٣ ٣٧٣ ٦٦٦)	—	(٢ ٩٠١ ١٨٦)	—	(١٠٣ ٣٧١)	(١٨ ٢١٠.١٧٧)	(٨ ١٩٩ ٣٤٠)	صافي (مصاريف) تمويلية
(١٧ ٤٧٦ ٢٨٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)	—	٥٤٨ ٤٠١	—	(٥ ٥٠٢ ٤٩٣)	—	(١ ١٤٩ ٩٨٤)	—	٨٩ ٤٢٩	(١٧ ٤٧٦ ٢٨٨)	(٧ ٢٣٣ ٦٨٠)	صافي (خسائر) / أرباح الفترة قبل الضريبة
(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٦ ٦٩٤ ٣٦٢)	—	٢٩٩ ١١٩	—	(٢ ٨٦٠ ٢٧٢)	—	(٥٢٧ ٥٧٥)	—	٥١ ٥٤٤	(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٣ ٦٥٧ ١٧٨)	بخصم:
(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(١٩ ٩٤٢ ٦٨٩)	—	٨٤٧ ٥٢٠	—	(٨ ٣٦٢ ٧٦٥)	—	(١ ٦٧٧ ٥٥٩)	—	١٤٠.٩٧٣	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(١٠.٨٩٠ ٨٥٨)	ضريبة الدخل
												صافي (الخسارة) / أرباح الفترة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

مبيعات وحدات لمشاريع قائمة		أنشطة سياحية		إدارة قري ومراكز		الإجمالي																	
مارسيليا بيتش (١)		علم الروم		(فندق إيسترن فلورنس المنتزة)		في شركات تابعة		الإجمالي		مارسيليا بلو باي		مارسيليا بيتش (١)		علم الروم		(فندق إيسترن فلورنس المنتزة)		في شركات تابعة		الإجمالي		(ما قبله)	
٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠
جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه	جنيـه
المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة	المعلـة
١٩٦ ٧٧٩ ٣٩٤	٢٥٤ ٧٥٢ ٤٤٩	١١ ٨٤٧ ١٧٩	١٤ ٩٤٨ ٦٢٩	١ ٩٤٧ ٨٩٤	٤ ٠٩٣ ٩٢٥	١ ٢١٢ ٠٠٠	١ ٣٧٣ ٠٠٠	١ ٢٧٤ ٩٠٠	—	١ ٣٩٩ ٤٤٠	—	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٢٣٤ ٣٣٦ ٨٩٥
٦ ٤٨٩ ٤٥٠	٥ ٥١٤ ٣٢٩	—	—	—	—	٤٢ ٩٨٣	٣٢ ١٢١	٤٥ ٢١٤	—	٤٩ ٦٣٠	—	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨	٦ ٣٥١ ٦٢٣	٥ ٤٨٢ ٢٠٨
(٦٢١ ١٧١)	(٧٥٠ ٨٨٢)	—	—	—	—	(٤ ١١٤)	(٤ ٣٧٤)	(٤ ٣٢٨)	—	(٤ ٧٥١)	—	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)	(٦٠٧ ٩٧٨)	(٧٤٦ ٥٠٨)
(١٥٧ ١٩٣ ٨٢٩)	(٢١٤ ٢١٣ ٠٢٩)	(٣ ١٢٠ ٣٢٤)	(٤ ٠٢١ ٣٩٣)	(٣ ٢٦٦ ٣٦٠)	(٣ ٢٥٧ ٦٤١)	(٨٨٨ ٥٨١)	(١ ٢٤٥ ٠٥١)	(١ ٢٤٣ ٦٢٠)	—	(١ ٢١١ ٩١٠)	—	(١٤٧ ٤٦٣ ٠٣٤)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)	(١ ٢١١ ٩١٠)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)	(١٤٧ ٤٦٣ ٠٣٤)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)	(١٤٧ ٤٦٣ ٠٣٤)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)	(١٤٧ ٤٦٣ ٠٣٤)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)	(١٤٧ ٤٦٣ ٠٣٤)	(٢٠٥ ٦٨٨ ٩٤٤)
٤٥ ٤٥٣ ٨٤٤	٤٥ ٣٠٢ ٨٦٧	٨ ٧٢٦ ٨٥٥	١٠ ٩٢٧ ٢٣٦	(١ ٣١٨ ٤٦٦)	٨٣٦ ٢٨٤	٣٦٢ ٢٨٨	١٥٥ ٦٩٦	٧٢ ١٦٦	—	٢٣٢ ٤٠٩	—	٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١	٢٣٢ ٤٠٩	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١	٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١	٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١	٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١	٣٧ ٣٧٨ ٥٩٢	٣٣ ٣٨٣ ٦٥١
														مجمـل الربـح / (الخسارـة)									
														بضـاف/يخصـم									
١٨ ٧٩٤ ٩٩٢	٢٨ ٨٠٠ ٢٠٠	٢ ٧٠٧ ٣٤٧	٦ ٦٤٦ ٤١٧	١ ٦٩ ٤٥١	٤١١ ٨٣٦	١٠٥ ٤٣٤	١٢٦ ٦٤٦	١١٠ ٩٠٦	—	١٢١ ٧٤٠	—	١٥ ٥٨٠ ١١٤	٢١ ٦١٥ ٣٠١	١٢١ ٧٤٠	٢١ ٦١٥ ٣٠١	١٥ ٥٨٠ ١١٤	٢١ ٦١٥ ٣٠١	١٢١ ٧٤٠	٢١ ٦١٥ ٣٠١	١٥ ٥٨٠ ١١٤	٢١ ٦١٥ ٣٠١	١٥ ٥٨٠ ١١٤	٢١ ٦١٥ ٣٠١
(٢٨ ٦٨٧ ٩٦٣)	(٣٣ ٢٨١ ١٧٤)	(٤ ٨٠٤ ٤٦٥)	(٨ ١٣٠ ٥٩٦)	(٢٧٧ ٥٢٨)	(٤٥١ ١٤١)	(١٥٦ ٣٥٥)	(١٤٣ ٨٧٣)	(١٦٤ ٤٦٩)	—	(١٨٠ ٥٣٥)	—	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(٢٤ ٥٥٥ ٥٦٤)	(١٨٠ ٥٣٥)	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(٢٤ ٥٥٥ ٥٦٤)	(١٨٠ ٥٣٥)	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)	(٢٤ ٥٥٥ ٥٦٤)	(١٨٠ ٥٣٥)	(٢٣ ١٠٤ ٦١١)
(٣٠ ٢٥٧ ٩٩٩)	(٣٥ ٧٣٤ ٧٠١)	(٦٣٠ ٩٣٢)	(٥١٤ ٠٤٥)	(٣١٥ ٥٤٤)	(٢٥٢ ١٨٣)	(١٩٦ ٣٣٥)	(٢٠٣ ٦٩٠)	(٢٠٦ ٥٢٤)	—	(٢٢٦ ٦٩٨)	—	(٢٨ ٦٨١ ٩٦٦)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)	(٢٢٦ ٦٩٨)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)	(٢٨ ٦٨١ ٩٦٦)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)	(٢٢٦ ٦٩٨)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)	(٢٨ ٦٨١ ٩٦٦)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)	(٢٢٦ ٦٩٨)	(٣٤ ٧٦٤ ٧٨٣)
(٤٤٧ ٧٥٠)	٥ ٨٨٨ ٢٣٩	—	—	—	١٠٠ ٥٢٤	(٢ ٩٦٦)	٣٣ ٧١٣	(٣ ١٢٠)	—	(٣ ٤٢٤)	—	(٤٣٨ ٢٤٠)	٥ ٧٥٤ ٠٠٢	(٣ ٤٢٤)	٥ ٧٥٤ ٠٠٢	(٤٣٨ ٢٤٠)	٥ ٧٥٤ ٠٠٢	(٣ ٤٢٤)	٥ ٧٥٤ ٠٠٢	(٤٣٨ ٢٤٠)	٥ ٧٥٤ ٠٠٢	(٣ ٤٢٤)	٥ ٧٥٤ ٠٠٢
٤ ٨٥٥ ١٢٤	١٠ ٩٧٥ ٤٣١	٥ ٩٩٨ ٨٠٥	٨ ٩٢٩ ٠١٢	(١ ٧٤٢ ٠٨٧)	٦٤٥ ٣٢٠	١١٢ ٠٦٦	(٣١ ٥٠٨)	(١٩١ ٠٤١)	—	(٥٦ ٥٠٨)	—	٧٣٣ ٨٨٩	١ ٤٣٢ ٦٠٧	(٥٦ ٥٠٨)	١ ٤٣٢ ٦٠٧	٧٣٣ ٨٨٩	١ ٤٣٢ ٦٠٧	(٥٦ ٥٠٨)	١ ٤٣٢ ٦٠٧	٧٣٣ ٨٨٩	١ ٤٣٢ ٦٠٧	(٥٦ ٥٠٨)	١ ٤٣٢ ٦٠٧
(١٩ ٢١١ ٩٦٣)	(١٥ ٥٦٧ ٢٠٦)	(٤٠٨ ٥٧٩)	(٥٤٣ ٧٧٦)	(١٩٨ ٠٥٦)	(٢٥٦ ٤٧٩)	(١٢٣ ٢٣٣)	(٨٦ ٠١٧)	(١٢٩ ٦٢٨)	—	(١٤٢ ٢٩٠)	—	(١٨ ٢١٠ ١٧٧)	(١٤ ٦٨٠ ٩٣٤)	(١٤٢ ٢٩٠)	(١٨ ٢١٠ ١٧٧)	(١٨ ٢١٠ ١٧٧)	(١٤ ٦٨٠ ٩٣٤)	(١٤٢ ٢٩٠)	(١٨ ٢١٠ ١٧٧)	(١٨ ٢١٠ ١٧٧)	(١٤ ٦٨٠ ٩٣٤)	(١٤٢ ٢٩٠)	(١٨ ٢١٠ ١٧٧)
(١٤ ٣٥٦ ٨٣٩)	(٤ ٥٩١ ٧٧٥)	٥ ٥٩٠ ٢٢٦	٨ ٣٨٥ ٢٣٦	(١ ٩٤٠ ١٤٣)	٣٨٨ ٨٤١	(١١ ١٦٧)	(١١٧ ٥٢٥)	(٣٢٠ ٦٦٩)	—	(١٩٨ ٧٩٨)	—	(١٧ ٤٧٦ ٢٨٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)	(١٩٨ ٧٩٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)	(١٧ ٤٧٦ ٢٨٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)	(١٩٨ ٧٩٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)	(١٧ ٤٧٦ ٢٨٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)	(١٩٨ ٧٩٨)	(١٣ ٢٤٨ ٣٢٧)
														الفترة قبل الضريبة									
														بخصـم:									
(١١ ١٩٣ ١٢٠)	(٨ ٧٠٨ ٧٦٩)	(١ ٥٨٧ ٤٩٧)	(١ ٩٩٠ ٩٦٠)	(٩٣١ ٥٠٢)	١٩ ٨٥٦	(٣ ٩٥٦)	(٤٣ ٣٠٣)	(١٥٤ ٠٠٣)	—	(٩٤ ٧٤١)	—	(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٦ ٦٩٤ ٣٦٢)	(٩٤ ٧٤١)	(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٦ ٦٩٤ ٣٦٢)	(٩٤ ٧٤١)	(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٨ ٤٢١ ٤٢١)	(٦ ٦٩٤ ٣٦٢)	(٩٤ ٧٤١)	(٨ ٤٢١ ٤٢١)
(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	٤ ٠٠٢ ٧٢٩	٦ ٣٩٤ ٢٧٦	(٢ ٨٧١ ٦٤٥)	٤٠٨ ٦٩٧	(١٥ ١٢٣)	(١٦٠ ٨٢٨)	(٤٧٤ ٦٧٢)	—	(٢٩٣ ٥٣٩)	—	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(١٩ ٩٤٢ ٦٨٩)	(٢٩٣ ٥٣٩)	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(١٩ ٩٤٢ ٦٨٩)	(٢٩٣ ٥٣٩)	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)	(١٩ ٩٤٢ ٦٨٩)	(٢٩٣ ٥٣٩)	(٢٥ ٨٩٧ ٧٠٩)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٨ - إيرادات النشاط

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

الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري (المعدلة)	الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٩/٣٠ جنيه مصري (المعدلة)	الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	إيضاح رقم
١٤ ١٦٩ ٥٢٠	١٧٩ ٠٩٧ ٩٨١	٥١ ٨٢٢ ٤٠٠	١٣٠ ٨٧٧ ٧٧٧	مشروع مرسيليا بيتش ٤
--	--	١ ٦٥٠ ٠٠٠	١ ٦٥٠ ٠٠٠	مشروع مرسيليا لاند
--	--	٤٦ ٣٠٨ ٧٠٣	٤٦ ٣٠٨ ٧٠٣	مشروع جولدن يارد
--	--	٥٣ ٨٥٠ ٤١٥	٥٣ ٨٥٠ ٤١٥	مشروع حياة أليكس بارك
--	--	١ ٦٥٠ ٠٠٠	١ ٦٥٠ ٠٠٠	مشروع مرسيليا فلورانس
١ ٣٩٩ ٤٤٠	١ ٣٩٩ ٤٤٠	--	--	مشروع مارسيليا بلو باي
١ ٢١٢ ٠٠٠	١ ٢١٢ ٠٠٠	--	١ ٣٧٣ ٠٠٠	مرسيليا علم الروم
١ ٢٧٤ ٩٠٠	١ ٢٧٤ ٩٠٠	--	--	مشروع مرسيليا بيتش ١
١ ١٦٢ ٢٤٥	١ ٩٤٧ ٨٩٤	١ ٩٤٨ ٣١٧	٤ ٠٩٣ ٩٢٥	حصة الشركة في صافي أرباح (٤٤)
٦ ١٠٥ ٥٠٤	١١ ٨٤٧ ١٧٩	٧ ٠٥٦ ٢٦٧	١٤ ٩٤٨ ٦٢٩	فندق إيسترن المنتره
٢٥ ٣٢٣ ٦٠٩	١٩٦ ٧٧٩ ٣٩٤	١٦٤ ٢٨٦ ١٠٢	٢٥٤ ٧٥٢ ٤٤٩	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسي
٢٨٩ ٦٤٣	٦ ٤٨٩ ٤٥٠	٢ ٤٩٠ ٩٥٥	٥ ٥١٤ ٣٢٩	فوائد أقساط محققة خلال الفترة
(٧٢ ٥٠٠)	(٦٢١ ١٧١)	(٩٢ ٠٠٠)	(٧٥٠ ٨٨٢)	خصم تعجيل سداد
٢٥ ٥٤٠ ٧٥٢	٢٠٢ ٦٤٧ ٦٧٣	١٦٦ ٦٨٥ ٠٥٧	٢٥٩ ٥١٥ ٨٩٦	

٩ - تكلفة النشاط

١٠ ٦٠٧ ٠٢٤	١٤٧ ٤٦٣ ٠٣٤	٤٦ ٠٢١ ٧٦٥	١١٤ ٧١٢ ٢٧٥	مشروع مرسيليا بيتش ٤
--	--	١ ٢٦٥ ٥٧٣	١ ٢٦٥ ٥٧٣	مشروع مرسيليا لاند
--	--	٣٩ ١٧٩ ٣١٥	٣٩ ١٧٩ ٣١٥	مشروع جولدن يارد
--	--	٤٩ ٧٢٥ ١٨٠	٤٩ ٧٢٥ ١٨٠	مشروع حياة أليكس بارك
--	--	٨٠٦ ٦٠١	٨٠٦ ٦٠١	مشروع مرسيليا فلورانس
١ ١٦٢ ٢٨٠	١ ٢١١ ٩١٠	--	--	مشروع مارسيليا بلو باي
٨٤٥ ٥٩٨	٨٨٨ ٥٨١	--	١ ٢٤٥ ٠٥١	مرسيليا علم الروم
١ ١٩٨ ٤٠٦	١ ٢٤٣ ٦٢٠	--	--	مشروع مرسيليا بيتش ١
١ ٠٨١ ٥١٥	٣ ٢٦٦ ٣٦٠	١ ٠٨١ ٥١٤	٣ ٢٥٧ ٦٤١	أنشطة سياحية
١ ٥٩١ ٢٣٧	٣ ١٢٠ ٣٢٤	٢ ٤٠٤ ٨٣٠	٤ ٠٢١ ٣٩٣	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسي
١٦ ٤٨٦ ٠٦٠	١٥٧ ١٩٣ ٨٢٩	١٤٠ ٤٨٤ ٧٧٨	٢١٤ ٢١٣ ٠٢٩	

١٠ - إيرادات أخرى

٨٧٨ ٥٤٠	١ ٧٧٧ ٤٢٠	٥٢٨ ٨٧٤	٣ ٠٢٤ ٣٧١	إيرادات استثمار عقاري
٧٦٨ ٦٢٨	١ ٨٠٥ ٣٧٧	٣١٩ ٠٢٥	٣ ٤٢٦ ٧٧٩	إيرادات استردادات وإلغاء حجز
١ ٣١٤ ٥٥٥	٢ ٥٥٤ ٤٥٧	٣ ٢٠٢ ٧٤٥	٦ ٤١٢ ٦٤٢	إيرادات محطات التحلية
٣٥٦ ٧٥٧	٩٢٦ ٩٦١	٢٨٥ ١٧١	٧٧٢ ٦٩٧	غرامات تأخير
٤ ٤٢٢ ٨٦٦	١١ ٧٣٠ ٧٧٧	٥ ٩٣٥ ٢٧٢	١٥ ١٦٣ ٧١١	أخرى
٧ ٧٤١ ٣٤٦	١٨ ٧٩٤ ٩٩٢	١٠ ٢٧١ ٠٨٧	٢٨ ٨٠٠ ٢٠٠	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١١- مصروفات إدارية وعمومية

الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ المعدلة	الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٩/٣٠ المعدلة	الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
٤ ٩٤١ ٣٢٩	١٤ ١٧٠ ٩٣٣	٧ ٢٧٧ ٨٣٣	١٩ ٩٥٤ ٦٥٤	أجور ومرتبوات
٣٧٥ ١٩٥	٣ ٦١٤ ٣٤٣	١ ٢٤٣ ٨٢٨	٣ ٦١٨ ٣٤٢	إهلاكات أصول ثابتة واستثمار عقاري (١٧)، (٢٠)
٤٣٢ ٣٥٦	١ ٥٠٩ ٨٨٠	٥٥٠ ٥٠٥	١ ٣٢٩ ٢٩١	سفر ونقل
٤٦١ ٨٤٧	٧٠٤ ٥٣٩	٥٨٢ ٤٦٢	٩٦١ ٠٠٩	مصاريف بوفيه وضيافة
١٤٨ ٠٢٣	٥٣٦ ٣٧٣	٢١٩ ٨٠٥	٥٠٧ ٩٣٤	مصاريف بنكية
٤٩٧ ٥٠٠	١ ٠٩١ ٧٥٣	٩٥٤ ٨٦٣	١ ٤٩٦ ٣٨٧	أتعاب مهنية واستشارات
١٣٠ ٤١٦	٣١٢ ٣٨٨	٢٠٥ ٨٨٥	٥٩٩ ٧٠٤	اشتراكات
٨١ ٩٠٠	٨٥٨ ٨٤٢	٥٠ ٧٥٦	١٤١ ١٤٥	دعاية وإعلان ومعارض
١٤٦ ٨١٥	٢٨٠ ٨٦٨	٦٩ ٩٢٢	١٩٦ ٥٢٢	مصاريف صيانة
٦٨ ٤٣١	٢٥٦ ٣٠٩	١٥٩ ٢٢٦	٢٦٠ ١٣٦	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٥٢ ٥٠١	٦٧٨ ٠٧٢	٢٨٨ ٠٧٤	٧٤١ ٨٢٤	بدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٢٣٦ ٤٤٨	٤٦١ ٦٢٩	٤٠٨ ٦٢٦	٤٠٨ ٦٢٦	هدايا وكراميات
---	---	---	٤٠٠ ٠٠٠	تبرعات
١ ٤٥٣ ٥٨٤	٤ ٢١٢ ٠٣٤	٩١٠ ٢٠٣	٢ ٦٦٥ ٦٠٠	أخرى
٩ ٢٢٦ ٣٤٥	٢٨ ٦٨٧ ٩٦٣	١٢ ٩٢١ ٩٨٨	٣٣ ٢٨١ ١٧٤	

١٢- مصروفات أخرى

٧ ٥٧٨ ٧١١	٢٢ ٠١٠ ٤٦٨	٩ ٩٩٣ ٦٥٠	٢٦ ٩٦١ ٩٢١	مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٩٠٣ ٦٨٢	٣ ٠٦٨ ٢٩٤	١ ٠١٢ ٣٦٧	٣ ٠٥٠ ٥٨٣	تكاليف استثمار عقاري (٢٠)
٢ ٤٧٦ ٩٣٠	٤ ٠٤٥ ٦٨٥	١ ٤٧٢ ١٦٣	٤ ٤٥٢ ٣٧٨	تكاليف محطات تحلية
٨٣ ٣١٧	٥٣٩ ٨٥٣	٤٣٩ ٢١٢	٧١٢ ٣٤٤	مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل (٣١-١)
١٢٥	٤٦ ٦٦٧	---	---	خسائر رأسمالية
٢٣٩ ٤٨٧	٥٤٧ ٠٣٢	٣١٨ ٨١٤	٥٥٧ ٤٧٥	أخرى
١١ ٢٨٢ ٢٥٢	٣٠ ٢٥٧ ٩٩٩	١٣ ٢٣٦ ٢٠٦	٣٥ ٧٣٤ ٧٠١	

١٣- مصروفات / إيرادات تمويلية

١٣-١ تكاليف تمويلية

٣ ٠٩٤ ١٦٣	٩ ٢٩٧ ٤٦٥	٣ ٠٧٥ ٣٠٢	٩ ٠٢٧ ١٥٦	فوائد وعمولات بنكية
١ ٦٥٨ ٨٥٨	٣ ٠٦٦ ٧٤٨	١ ٥٠٠ ٢٨٧	٤ ٦٦٩ ٣٠٧	فوائد ومصروفات التمويل العقاري (٣٦)
٣ ٨٤٤ ٤٧٧	١٥ ٧٧٠ ٣٩٦	٢ ٦٧٢ ١١٢	١٠ ٦٣٥ ١٠٥	فوائد عقود تأجير تمويلي (٣٤)، (٣٥)
٨ ٥٩٧ ٤٩٨	٢٨ ١٣٤ ٦٠٩	٧ ٢٤٧ ٧٠١	٢٤ ٣٣١ ٥٦٨	
(٢ ٩٤٧ ١٤٢)	(٨ ٨٨٦ ٤٠٢)	(٢ ٩٢٨ ٢٨١)	(٨ ٥٨٦ ٠٩٣)	بخصم:
٥ ٦٥٠ ٣٥٦	١٩ ٢٤٨ ٢٠٧	٤ ٣١٩ ٤٢٠	١٥ ٧٤٥ ٤٧٥	فوائد تمويلية مرسلة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

١٣-٢ إيرادات تمويلية

الفترة المالية من ٢٠٢١/٧/١ حتى ٢٠٢١/٩/٣٠ المعدلة	الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢١/٩/٣٠ المعدلة	الفترة المالية من ٢٠٢٢/٧/١ حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح رقم
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٧٩٠	٢٣ ٠١٠	١١٩ ١٣٤	١٢٠ ١٨٧	إيرادات تمويلية
١ ٤٢٨	١٣ ٢٣٤	٣٦ ٣٣٤	٥٨ ٠٨٢	فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٣ ٢١٨</u>	<u>٣٦ ٢٤٤</u>	<u>١٥٥ ٤٦٨</u>	<u>١٧٨ ٢٦٩</u>	

١٤- رد / (خسائر) إئتمانية متوقعة

--	--	٣ ١١٦ ٥١٢	٩ ٠١٢ ٤٩٣	رد خسائر الإضمحلال
(١٤٩ ٤٧٥)	(٤٤٧ ٧٥٠)	(٣ ١٢٤ ٢٥٤)	(٣ ١٢٤ ٢٥٤)	خسائر إضمحلال مكونة
<u>(١٤٩ ٤٧٥)</u>	<u>(٤٤٧ ٧٥٠)</u>	<u>(٧ ٧٤٢)</u>	<u>٥ ٨٨٨ ٢٣٩</u>	

١٥- ضريبة الدخل

--	--	٤٤ ٥١٦	٤٤ ٥١٦	ضريبة التوزيعات
٤ ١٢٤ ٥٨٦	٩ ٨٠٢ ٢٩٠	١ ٨٦٩ ٠٢٢	٦ ٥٨٤ ٠٣٨	(١-١٥) الضريبة المؤجلة
٩٦٢ ٩٥٨	١ ٣٩٠ ٨٣٠	١ ٠٠١ ٩٥٠	٢ ٠٨٠ ٢١٥	ضريبة الدخل
<u>٥ ٠٨٧ ٥٤٤</u>	<u>١١ ١٩٣ ١٢٠</u>	<u>٢ ٩١٥ ٤٨٨</u>	<u>٨ ٧٠٨ ٧٦٩</u>	

١٥-١ أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

١٥-١-١ يتمثل رصيد الأصول والتزامات الضريبة المؤجلة فيما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	التزامات	أصول	التزامات	أصول	الضريبة المؤجلة
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي
٤٢ ٦٠٤ ٩٦٩	--	٤٨ ٧٦١ ٤٦٤	--	٤٨ ٧٦١ ٤٦٤	--	أرباح غير موزعة للشركات التابعة
٨٦٥ ١٠١	--	١ ٢٩٢ ٦٥٣	--	١ ٢٩٢ ٦٥٣	--	إجمالي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام
<u>٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠</u>	<u>--</u>	<u>٥٠ ٠٥٤ ١١٧</u>	<u>--</u>	<u>٥٠ ٠٥٤ ١١٧</u>	<u>--</u>	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام
٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠	--	٥٠ ٠٥٤ ١١٧	--	٥٠ ٠٥٤ ١١٧	--	بخصم:
(٣٧ ٢١٨ ٣١١)	--	(٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠)	--	(٤٣ ٤٧٠ ٠٧٠)	--	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
<u>٦ ٢٥١ ٧٥٩</u>	<u>--</u>	<u>٦ ٥٨٤ ٠٤٧</u>	<u>--</u>	<u>٦ ٥٨٤ ٠٤٧</u>	<u>--</u>	الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة عن الفترة / العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢-١٥ الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالى: -

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٨ ٠٨٥ ٥٣٤	٣١ ٤٨٢ ٩١١	المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينين والارصدة
		المدينة الأخرى
٢٨ ٠٨٥ ٥٣٤	٣١ ٤٨٢ ٩١١	

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

١٦- نصيب السهم فى (الخسائر) / ارباح

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

الفترة المالية من	الفترة	الفترة المالية من	الفترة	
٢٠٢١/٧/١	المالية المنتهية فى	٢٠٢٢/٧/١	المالية المنتهية فى	إيضاح
حتى ٢٠٢١/٩/٣٠	٢٠٢١/٩/٣٠	حتى ٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢٢/٩/٣٠	
المعدلة	المعدلة			
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم
(١٤ ٥٩٦ ٧١٦)	(٢٥ ٥٤٩ ٩٥٩)	٣ ٢٢٥ ٩٩٠	(١٣ ٣٠٠ ٥٤٤)	صافى (خسائر) / أرباح الفترة
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	الأسهم المصدرة والمدفوعة فى نهاية الفترة (سهم)
(٠,١٤١)	(٠,٢٤٦)	٠,٠٣١	(٠,١٣)	نصيب السهم الأساسى والمخفض فى (خسائر) / أرباح الفترة (جنيه/ سهم)

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية -
إيضاح رقم (٣٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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	عقود تأجير تمويلي***	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٤٨ ١٣٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٨ ٠٢٥ ٠٠١	٥ ١٦٠ ٩٠٣	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٩٧٠ ١٢٨	٢٦ ٧٩١ ٤٨٣	٧٩١ ٣٩٧	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٨٩ ٦٧٦ ٨٥١
إضافات خلال الفترة	—	—	١٢٣ ٠٥١	٣٨٠ ١٠٧	—	٥٤٢ ٤٣٦	٣٥٥ ٠٣٥	١ ٠٩٦ ٧١٥	١٠٠ ٩٣٢	٢ ٨٠٠ ٠٠٠	٥ ٣٩٨ ٢٧٦
إستبعادات	(٤٥٠ ٠٠٠)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(٤٥٠ ٠٠٠)
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٤٧ ٦٨٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٨ ١٤٨ ٠٥٢	٥ ٥٤١ ٠١٠	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣١ ٢٥٢ ٦٨٦	٧ ٣٢٥ ١٦٣	٢٧ ٨٨٨ ١٩٨	٨٩٢ ٣٢٩	١٥٥ ٥٩٠ ٩٧٩	٢٩٤ ٦٢٥ ١٢٧
مجمع الإهلاك	٦ ٢٦٠ ٧٥٥	—	٥ ٥٧٥ ٤٧٥	٤ ٤٩٣ ٠٢٧	٥ ٣١٢ ٩٢٤	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ٣٦٨ ٩٧٨	١٤ ٤٢٢ ٤٧٢	٧٥٨ ٣٦٩	١٧ ٣١٣ ٢٢٧	٦٧ ٩٨٦ ٥٥١
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	٧١٩ ٠٦٠	—	٦٧٢ ٢٠٧	١٨٥ ٨٠٢	١ ١٠٧ ٠٢٥	١ ٥٤٥ ٠٦٤	١٩٧ ١٠٢	٢ ٠٠٣ ٠٥٣	١٤ ٨٦٩	٢ ٣٣٨ ٥٣١	٨ ٧٨٢ ٧١٣
إهلاك الفترة	(٥٨ ٥٠٠)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(٥٨ ٥٠٠)
إستبعادات	٦ ٩٢١ ٣١٥	—	٦ ٢٤٧ ٦٨٢	٤ ٦٧٨ ٨٢٩	٦ ٤١٩ ٩٤٩	٩ ٠٢٦ ٣٨٨	٦ ٥٦٦ ٠٨٠	١٦ ٤٢٥ ٥٢٥	٧٧٣ ٢٣٨	١٩ ٦٥١ ٧٥٨	٧٦ ٧١٠ ٧٦٤
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٤٠ ٧٦٦ ٠٠٦	٢٢ ٦٣٩	١ ٩٠٠ ٣٧٠	٨٦٢ ٨١١	٣ ٨٥٦ ٨٠١	٢٢ ٢٢٦ ٢٩٨	٧٥٩ ٠٨٣	١١ ٤٢٢ ٦٧٣	١١٩ ٠٩١	١٣٥ ٩٣٩ ٢٢١	٢١٧ ٩١٤ ٣٦٣
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٤١ ٨٧٦ ٥٦٦	٢٢ ٦٣٩	٢ ٤٤٩ ٥٢٦	٦٦٧ ٨٧٦	٤ ٩٦٣ ٧٤٤	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٦٠١ ١٥٠	١٢ ٣٦٩ ٠١١	٣٣ ٠٢٨	١٣٥ ٤٧٧ ٧٥٢	٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٨ ١٣٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٧ ٩٠١ ٤٩٤	٥ ٠٢٠ ٤٤٩	١٠ ٢٦١ ٦٥٠	٢٤ ٥٧٥ ٧٩٦	٦ ٧٦٨ ٨٠٩	٢٦ ٦٦٣ ٦٠٨	٧٦٩ ٧١٧	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٨٢ ٩١٢ ٤٦٢
التكلفة في أول يناير ٢٠٢١	—	—	٦٤ ٧٩٨	٩٣ ٢٥٦	٥٤٢ ٠٠٠	١ ١١٢ ٧٨٣	٢٦٩ ٨٣٣	٩٨ ٤٥١	٨ ٠٠٠	—	٢ ١٨٩ ١٢١
إضافات خلال الفترة	—	—	—	(٧ ٥٠٠)	(٤٠٠ ٠٠٠)	—	—	—	—	—	(٤٠٧ ٥٠٠)
استبعادات خلال الفترة	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٤٨ ١٣٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٧ ٩٦٦ ٢٩٢	٥ ١٠٦ ٢٠٥	١٠ ٤٠٣ ٦٥٠	٢٥ ٦٨٨ ٥٧٩	٧ ٠٣٨ ٦٤٢	٢٦ ٧٦٢ ٠٥٩	٧٧٧ ٧١٧	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٨٤ ٦٩٤ ٠٨٣
مجمع الإهلاك	٤ ٩٧٨ ٨٩٧	—	٤ ٦٨٤ ٥٢٣	٤ ٢٠٦ ٩٨٠	٣ ٩٩٦ ٣٩٨	٥ ٧٤٣ ٨٤٨	٥ ٨٢٣ ٨٦١	١١ ٧٨٤ ٩٣١	٧٤٨ ٣٤٧	١٤ ٥٧٦ ٤١٩	٥٦ ٥٤٤ ٢٠٤
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	٩٦١ ٣٩٣	—	٦٦٦ ٨٢٤	٢٢٧ ٧٠٢	١ ٠٩٧ ٩٢٩	١ ٢٥٤ ١٠٦	٤٢٥ ٩٩٠	١ ٩٧٦ ٨٤٤	٧٢٠٨	٢ ٠٥٢ ٥٣١	٨ ٦٧٠ ٥٢٧
إهلاك الفترة	—	—	—	(٥ ٧٥٠)	(٥٣ ٢١٩)	—	—	—	—	—	(٥٨ ٩٦٩)
مجمع الإستهلاكات	٥ ٩٤٠ ٢٩٠	—	٥ ٣٥١ ٣٤٧	٤ ٤٢٨ ٩٣٢	٥ ٠٤١ ١٠٨	٦ ٩٩٧ ٩٥٤	٦ ٢٤٩ ٨٥١	١٣ ٧٦١ ٧٧٥	٧٥٥ ٥٥٥	١٦ ٦٢٨ ٩٥٠	٦٥ ١٥٥ ٧٦٢
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٤٢ ١٩٧ ٠٣١	٢٢ ٦٣٩	٢ ٦١٤ ٩٤٥	٦٧٧ ٢٧٣	٥ ٣٦٢ ٥٤٢	١٨ ٦٩٠ ٦٢٥	٧٨٨ ٧٩١	١٣ ٠٠٠ ٢٨٤	٢٢ ١٦٢	١٣٦ ١٦٢ ٠٢٩	٢١٩ ٥٣٨ ٣٢١
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٤٣ ١٥٨ ٤٢٤	٢٢ ٦٣٩	٢ ٩٨٥ ٠٤٧	٨١٣ ٤٦٨	٦ ٢٦٥ ٢٥٢	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٩٤٤ ٩٤٩	١٤ ٨٧٨ ٦٧٦	٢٥٣ ٢٩٥	١٣٨ ٢١٤ ٥٦٠	٢٢٦ ٣٦٨ ٢٥٨

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٦ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك الفترة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

** بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (٩٩١) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لكامل ارض و مباني الدور الأول و الثاني علوي فوق الميزانين و الأرضي و البديوم وما يخصهما من حصة شائعة في الأرض و المنافع المشتركة بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ٣١٢ ٧٥٠ ٦٤ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري فقط ومبلغ ٣١٢ ٧٥٠ ٣٩ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلي بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ (إيضاح رقم (٣٦)).

** 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 بالإضافة الى حصة في الأرض المقام عليها العقار قدرها ٥٤ سهم على المشاع في ملكية الأرض كاملة وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ٧٩٠ ٠٢٢ ١٥ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٦٧٤ ٠١٣ ٩ جنيه مصري فقط ومبلغ ١١٦ ٠٠٩ ٦ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلي بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ ويبلغ اجمالي المال المؤجر مبلغ ١٣٦ ٣٧٠ ١٨ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ١١٦ ٠٠٩ ٦ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٣٤٥ ٣٤٧ ٣ جنيه مصري -إيضاح رقم (٣٦).

*** أصول عقود تأجير تمويلي

بيع مع إعادة الاستئجار

يتضمن هذا البند عقود تأجير بنظام البيع مع إعادة الاستئجار كما يلي :- (إيضاح رقم ٣٦)

قيمة إجمالي الفائدة					
قيمة الشراء			التمويلية الناشئة		
قيمة القسط	في نهاية	مدة العقد	قيمة عقود البيع	عن عقود التأجير	إجمالي التزام
الشهري شامل	العقد	شهر	مع إعادة التأجير	التمويلي	التأجير التمويلي
الفائدة	جنيه مصري	شهر	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ ١٦٣ ٨٩١	١	٦٠	٨٩ ١٣٣ ٤٥٠	(١٩ ٥٠٦ ٧٠٠)	١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠ *
٢ ٥٩٩ ٨٨٣	١	٤٥	٦٣ ٦٥٧ ٥٢٩	(٢٣ ٦٠١ ١١٠)	٨٦ ٧٢٢ ١١٠
٣ ٧٦٣ ٧٧٤	٢		١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	(٤٣ ١٠٧ ٨١٠)	١٩٤ ٩١٨ ٨١٠
					الاجمالي

* عقد بيع أصول مع إعادة تأجير رقم (٨٦١) مبرم مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ لجزء من الدور الأرضي بالعقار المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري رقم (١) الكائن بالمنندة - قسم المنندة - محافظة الإسكندرية تقدر مساحته بجوالي ٩٧٦ ٥ م تقريباً وقد قامت الشركة بسداد جميع الاقساط المستحقة عن العقد وجارى اتخاذ الاجراءات القانونية والادارية لاجراء التسوية النهائية عن هذا العقد.

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

القيمة الدفترية ٢٠٢١/١٢/٣١	القيمة الدفترية ٢٠٢٢/٩/٣٠	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)			يخصم: 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.

١٩ - أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٦ ٣٤٨ ٢٠٥	٥٧ ٣٠٨ ١٤٨	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية*
٣٥ ٧٠٠ ٩٦٠	٣٦ ٠٦١ ٨٩٧	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
٢١٩ ١٦٩ ١٨٢	--	مشروع جولدن يارد (العاصمة الإدارية الجديدة) (٢١)
٦١ ٦٧٠ ١٢٢	٦٣ ٨٣٣ ٥٦٩	مشروع كاسكاديا
٩ ٦١١ ٧٧٦	٩ ٦١١ ٧٧٦	مشروع بلوباي - العين السخنة
١٨١ ١٤٨ ٢٦٠	١٨٩ ٦٢٤ ٧٢١	مشروعات أخرى **
--	٣١ ٩٤٧ ٠١٠	مرسيليا بيتش (٥)
٥٦٣ ٦٤٨ ٥٠٥	٣٨٨ ٣٨٧ ١٢١	

* يتضمن هذا المبلغ قيمة أرض مشروع علم الروم المرحلة الثانية والبالغ مساحتها ٨٢٧ ٦٣ متر في محافظة مرسى مطروح والبالغ قيمتها ٧,٨ مليون جنيه.

** يتضمن هذا البند مبلغ ١٩ مليون جنيه مصري قيمة تكاليف اعمال تخصص مشروع مشترك وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة أكتوبر للتنمية والاستثمار السياحي بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٤ حيث تملك شركة أكتوبر للتنمية والاستثمار السياحي قطعة أرض بمحافظة الإسكندرية - طريق الكورنيش - منطقة ميامي مساحتها ١٣٦٨٨ م^٢ وغرض المشاركة إقامة مشروع استثماري (سكني - تجاري - سياحي).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٠ - إستثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال الفترة:

البيان	أراضي	مؤجرة للغير**	وحدات	تجهيزات	أصول عقود	الاجمالي
التكلفة	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	تأجير تمويلي*	جنيه مصري
في أول يناير ٢٠٢٢	٣٠٨٣٦٤٩	١٢٩٩٤٠٥٤١	٥٤٧٣٠٨٠	٤٣٧٢٤٣٢٦	١٨٢٢٢١٥٩٦	١٨٢٢٢١٥٩٦
الإضافات خلال الفترة	--	--	١١٥٦٤٦٠	--	--	١١٥٦٤٦٠
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠٨٣٦٤٩	١٢٩٩٤٠٥٤١	٦٦٢٩٥٤٠	٤٣٧٢٤٣٢٦	--	١٨٣٣٧٨٠٥٦
مجمع الاهلاك	--	١٢٤٤٩١٠٤	٢٩٧٦٧٧٧	٥١٠١١٧٢	٢٠٥٢٧٠٥٣	٢٠٥٢٧٠٥٣
في أول يناير ٢٠٢٢	--	١٩٤٩٧٢٧	٣٧٧٤٠٩	٦٥٥٨٦٦	٢٩٨٣٠٠٢	٢٩٨٣٠٠٢
إهلاك الفترة	--	١٤٣٩٨٨٣١	٣٣٥٤١٨٦	٥٧٥٧٠٣٨	٢٣٥١٠٠٥٥	٢٣٥١٠٠٥٥
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠٨٣٦٤٩	١١٥٥٤١٧١٠	٣٢٧٥٣٥٤	٣٧٩٦٧٢٨٨	٢٧٩٦٧٢٨٨	١٥٩٨٦٨٠٠١
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣٠٨٣٦٤٩	١١٥٥٤١٧١٠	٣٢٧٥٣٥٤	٣٧٩٦٧٢٨٨	٢٧٩٦٧٢٨٨	١٥٩٨٦٨٠٠١
التكلفة	٣٠٨٣٦٤٩	٦٤٠٩٤٨٠٨	٥١٦٥٤٦٤	٩٠٣٤٨٣٩١	١٦٢٦٩٢٣١٢	١٦٢٦٩٢٣١٢
في أول يناير ٢٠٢١	--	١٦٧١٩٠٨٧	٧٦١٦	--	١٦٧٢٦٧٠٣	١٦٧٢٦٧٠٣
الإضافات خلال الفترة**	--	٨٠٨١٣٨٩٥	٥١٧٣٠٨٠	٩٠٣٤٨٣٩١	١٧٩٤١٩٠١٥	١٧٩٤١٩٠١٥
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠٨٣٦٤٩	٨٠٨١٣٨٩٥	٥١٧٣٠٨٠	٩٠٣٤٨٣٩١	١٧٩٤١٩٠١٥	١٧٩٤١٩٠١٥
مجمع الاهلاك	--	٥٤٨٤٤٩٥	٢٥٢١٠٣٣	٨٧٣٣٦٧٨	١٦٧٣٩٢٠٦	١٦٧٣٩٢٠٦
في أول يناير ٢٠٢١	--	١١٢١٤٨١	٣٤٥٣٩٤	١٣٥٥٢٢٦	٢٨٢٢١٠١	٢٨٢٢١٠١
إهلاك الفترة	--	٦٦٠٥٩٧٦	٢٨٦٦٤٢٧	١٠٠٨٨٩٠٤	١٩٥٦١٣٠٧	١٩٥٦١٣٠٧
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠٨٣٦٤٩	٧٤٢٠٧٩١٩	٢٣٠٦٦٥٣	٨٠٢٥٩٤٨٧	١٥٩٨٥٧٧٠٨	١٥٩٨٥٧٧٠٨
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠٨٣٦٤٩	٧٤٢٠٧٩١٩	٢٣٠٦٦٥٣	٨٠٢٥٩٤٨٧	١٥٩٨٥٧٧٠٨	١٥٩٨٥٧٧٠٨

* أصول عقود تأجير تمويلي

يتمثل هذا البند في عقود تأجير بنظام البيع مع إعادة الاستئجار كما يلي (إيضاح رقم ٣٦).

العقد الأول رقم (٩٠٦)	إجمالي التزام عقود	عن عقود التأجير	قيمة عقود البيع	مدة العقد	قيمة الشراء	قيمة القسط
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	شهر	جنيه مصري	الشهري
٦٠.٨٠٢.٣٠٠	(١٧.٤٤٦.٥٠٠)	٤٣.٧٢٤.٣٢٥	٦٠	١	٩٨٢.٦١٦	٩٨٢.٦١٦
٦٠.٨٠٢.٣٠٠	(١٧.٤٤٦.٥٠٠)	٤٣.٧٢٤.٣٢٥	٦٠	١	٩٨٢.٦١٦	٩٨٢.٦١٦

** 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 وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ١٤٦٤٤٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٤٠٠ ٧٨٦ ٨ جنيه مصري فقط ومبلغ ٦٠٠ ٨٥٧ ٥ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلي بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ وبمبلغ إجمالي المال المؤجر مبلغ ٩٢٤ ٩٠٦ ١٧ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ٦٠٠ ٨٥٧ ٥ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٩٤٦ ٩٦٢ ٣ جنيه مصري -إيضاح رقم (٣٦).

** بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٠٣٩) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ١٧ ٩٢٩ ٥٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٩٢٦ ٩٩٩ ٧ جنيه مصري فقط ومبلغ ١٠ ٧٢٩ ٥٧٤ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد أعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلي بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ و يبلغ اجمالي المال المؤجر مبلغ ٢٧٠ ٦٠٣ ٢٠ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ١٠ ٧٢٩ ٥٧٤ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٧٧١ ٦٧٣ ٢ جنيه مصري - إيضاح رقم (٣٦).

** بتاريخ ٢٩ إبريل ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٠٨٩) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لكامل أرض ومباني وتجهيزات المول التجاري والسكني الكائن بمرسيليا بيتش (٣) نظير ثمن بيع وقدره ١٢٩ ٣٩٢ ٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري فقط ومبلغ ٨٤ ٣٩٢ ٠٠٠ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد أعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٩ إبريل ٢٠٢٢ و يبلغ اجمالي المال المؤجر مبلغ ٢١١ ١٣٨ ١٤٨ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ٨٤ ٣٩٢ ٠٠٠ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٢٢٠ ٧٤٦ ١٨ جنيه مصري - إيضاح رقم (٣٦).

** بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي لكامل مساحة المحلات الكائنة بالدور الأول أرقام (٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ١٦، ١٧) والكائن بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) نظير ثمن بيع وقدره ٤٥٠ ٦١٠ ٢٢ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٤٠٥ ٣٤٩ ٢٠ جنيه مصري فقط ومبلغ ٢ ٢٦١ ٠٤٥ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد أعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ و يبلغ اجمالي المال المؤجر مبلغ ٥٤٥ ٨١٧ ٣٢ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ٢ ٢٦١ ٠٤٥ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٠٩٩ ٢٠٧ ١٠ جنيه مصري - إيضاح رقم (٣٦).

** بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي لكامل مساحة المحلات الكائنة بالدور الأرضي أرقام (٤، ٥، ٦، ٧، ١٣، ٣٢) والكائن جميعهم بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) نظير ثمن بيع وقدره ٣١٠ ٠٥٣ ٣١ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٩٧٩ ٩٤٧ ٢٧ جنيه مصري فقط ومبلغ ٣١٠ ٣٣١ ٣ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد أعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ و يبلغ اجمالي المال المؤجر مبلغ ٧٩١ ٠٧١ ٤٥ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ٣٣١ ١٠٥ ٣ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٤٨١ ٠١٨ ١٤ جنيه مصري - إيضاح رقم (٣٦).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢١ - الترتيبات المشتركة

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

الطرف المشارك	العملية المشتركة	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنييه مصرى	٢٠٢١/١٢/٣١ جنييه مصرى
اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية هدير) بيتش ٤	--	١ ٤٩٩ ١٠٦	
السيد / محى الدين محمد طرطوسية وشركاه*	الحياة اليكس بارك	٢٤ ٩١٥ ٢٤٠	٤٩ ٠٥٠ ٤٢٣
شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية**	جولدن يارد	٧٧ ٨١٧ ٢٨٣	٨٧ ٧٢٤ ٩٧٨
		١٠٢ ٧٣٢ ٥٢٣	١٣٨ ٢٧٤ ٥٠٧
يخصم			
المستحق خلال عام		(٢٤ ٩١٥ ٢٤٠)	(٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨)
		٧٧ ٨١٧ ٢٨٣	٨٧ ٧٢٤ ٩٧٩

- تم الإفصاح عن قيمة إيرادات وتكاليف تلك العمليات المشتركة ضمن إيضاح القطاعات التشغيلية - إيضاح رقم (٧).
- تم الإفصاح عن المستحق لأطراف مشاركة في العمليات المشتركة ضمن إيضاح الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى إيضاح رقم (٣١).

* تم إبرام عقد مشاركة بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) والسيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محى الدين طرطوسية ملاك الأرض البالغ مساحتها ٣٨ ٥٧٥ م^٢ الكائنة بشارع مصطفى كامل مع أول الطريق الدولى - محافظة الإسكندرية لإنشاء مشروع سكنى تجارى (الحياة اليكس بارك) وتم إبرام تعديل لعقد المشاركة بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

تم بتاريخ ٦ أكتوبر ٢٠٢١ إبرام عقد تطوير للمرحلة الشمالية لمشروع الحياة أليكس بارك بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة ماربيا للاستثمار العقاري والمقاولات وذلك بتنفيذ أعمال المرحلة الشمالية المكونة من عدد ٦ عمارات.

** تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩ بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) وشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية مالك الأرض البالغ مساحتها (٤١,٩٩) فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٢ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥١ ٧٥٨ ٣٤٨	١٥٥ ٤٣٦ ٠٦٧	عملاء
٣٥٥ ٦٩٢ ٥١٥	٥٩٢ ٠٤١ ٨٤٥	أوراق القبض *
٥٠٧ ٤٥٠ ٨٦٣	٧٤٧ ٤٧٧ ٩١٢	إجمالي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)
		بخصم:
(٤٤٢ ٦٨٠ ٨٣٩)	(٤٦٨ ٣٣٢ ١١٩)	عملاء وأوراق قبض قصيرة الأجل *
٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	٢٧٩ ١٤٥ ٧٩٣	صافي العملاء وأوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦,٤ مليون جنيه ضمان لشركة تمويل للتمويل العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى (إيضاح رقم ٣٦).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٣ مليون جنيه شيكات مسلمة كضمان لشركة جي بي للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي -إيضاح رقم (٣٤).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١١,٨ مليون جنيه شيكات ضمان لشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري ضمن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقارى -إيضاح رقم (٣٦).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٠,٦ مليون جنيه مسلمة كضمان للأستاذ / محمد مجدي كامل الجميعة بصفته رئيس اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن كضمان للأرصدة المستحقة له -إيضاح رقم (٣٢).

* بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ١٣٢ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٨٤,٥ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤ ٪ وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية كما بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) مبلغ ١٠ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٧ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٧٠ ٪ وفقا لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية والتي تم ادراجها في الحسابات النظامية -إيضاح رقم (٢١)، (٤٦).

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

٢٣ - المخزون

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ١٩٠ ٦٠٠	٢ ١٩٠ ٦٠٠	مشروع مرسيليا - علم الروم
١٣ ٥١١ ٦٢٠	١٦ ٨٨٢ ١٧٢	وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها
١ ٤٥٣ ٩٢٧	١ ٤٥٣ ٩٢٧	مشروع مرسيليا فلورانس
١٧ ١٥٦ ١٤٧	٢٠ ٥٢٦ ٦٩٩	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٤ - أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل *

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
---	١٣٩ ٩٩٦ ٨٢٥	مشروع جولدن يارد
١٣ ٩٩٧ ٦٢٤	٧١ ٢٧٧ ٧٤٥	مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)
٤٧ ٣٢٢ ١٠٠	٥٢ ٠١١ ٥٢٣	مشروع مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة)
٣٩٧ ٤٨٨ ٠٦٦	٣٥٧ ٢٧٢ ٥٣١	مشروع حياة اليكس بارك **
٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠	٦٢٠ ٥٥٨ ٦٢٤	

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

** يتضمن هذا المبلغ قيمة الأعمال الانشائية والاساسات الميكانيكية لمشروع الحياة اليكس بارك القائم مع المشارك السيد / محي الدين محمد طرطوسية. وتم بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٧ إبرام عقد تنفيذ اعمال الهيكل الخرساني لمشروع حياة اليكس بارك مع شركة حدائق اللوتس للتنمية والاستثمارات كما تم بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إبرام عقد أعمال مراجعة التصميمات والرسومات الهندسية مع مكتب المهندس الإستشاري / حسين صبور.

٢٥ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠٧ ٤٤٥ ٩٥٣	١٧٢ ٢٣٢ ٤٨٣		دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١٣ ٢٢٤ ٩٦٣	١٣ ٢٧٥ ٨٣٢		تأمينات لدى الغير *
١٩٧ ٢٩٠ ٢٨٦	٢٠٧ ٥٥١ ١٥٧		المستحق على عملاء مطالبات
٨٣٨ ٨٨٩	١ ٠٨٩ ٢٤٨		سلف وعهد
٢ ٠١٠ ٥٧٥	٤ ٧٨٢ ٤١٨		مصروفات مدفوعة مقدماً
٨٧١ ٢٩١	٨٢٢ ٠٩٠		ضرائب خصم من المنبع
٩٩٩ ٦٧٢	١ ٢٣٧ ٣٨٣	(٤٤)	فندق ايسترن المنتزة - إستبدال وتجديد
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	(٤٤)	فندق ايسترن المنتزة - تمويل رأس المال العامل
٧ ٠٦١ ٩٦٠	١٩ ٢٢٦ ٥٤٢		مدينون قري سياحية
١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩	١٥٠ ٢٣٩ ١٩٩		حسابات جارية ودائع لدى البنوك - ودائع صيانة للعملاء **
١٨ ٠٢٣ ٩٧٢	٣٩ ٦٤٦ ٨٤٢		مدينون متنوعون ***
٤٧٢ ٢٨١ ٩٢٢	٦١١ ٣٧٨ ٣٥٦		
(٨ ٩٣١ ٥١٨)	(٣ ١٢٤ ٢٥٤)		يخصم:
٤٦٣ ٣٥٠ ٤٠٤	٦٠٨ ٢٥٤ ١٠٢		خسائر الأضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى

* يتضمن الرصيد مبلغ ٤,٢ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة جى بى للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي المبرمة بين الشركة وشركة جى بى للتأجير التمويلي.

* يتضمن الرصيد مبلغ ٥,٤ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقاري ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري.

** 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 ودائع لاجل بغرض تمويل إدارة المصروفات الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.

*** 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 مستشار قانوني مستقل لأبداء رأيه القانوني فيما تم صرفه من أموال. هذا وقد قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة بإجماع الحاضرين على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتد التوصيات التي انتهى إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة على اتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه.

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

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 إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ في الآتي:-

٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

إيضاح رقم	طبيعة التعامل	قيمة التعامل خلال الفترة جنيه مصري	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
(٤٤)	معاملات مالية	٥٣ ٠١٤	٨ ٠٦٤ ٩٧٩	٨ ٠١١ ٩٦٥
	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي			
	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات	(٣ ١١٨ ٥٣٤)	--	٣ ١١٨ ٥٣٤
	شركة اهداف للتنمية والمشروعات السياحية	---	٧٧ ٦٦٨	٧٧ ٦٦٨
	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات	٤ ٦٣٧ ٠٦٨	٧ ٩٤٢ ٣٥٤	٣ ٣٠٥ ٢٨٦
(٤٤)	معاملات مالية	٢ ٤١٤ ٢٢٩	٧ ٣٦٦ ٣٦٩	٤ ٩٥٢ ١٤٠
	شركة ايسترن لإدارة الفنادق			
	شركة أماكن للتنمية وإدارة المشروعات	(١٨٢ ٤٦٢)	١ ٠٠٠	١٨٣ ٤٦٢
			٢٣ ٤٥٢ ٣٧٠	١٩ ٦٤٩ ٠٥٥

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

١٠ ٦٤٦ ٨٢١	١ ٤٤٠ ٨٩٦	(٩ ٢٠٥ ٩٢٥)	معاملات مالية	شركة سيفتي سيرفس اندكير
٢٧٠ ٤١٣	٢٦٦ ٩١١	(٣ ٥٠٢)	معاملات مالية	شركة رباد لإدارة المشروعات
٤١٧ ٤٠٩	---	(٤١٧ ٤٠٩)	معاملات مالية	شركة جميرا إيجيبت للاستثمار العقاري
---	١٩ ٩٥٢ ٣٠٩	١٩ ٩٥٢ ٣٠٩	معاملات مالية	شركة جميرا للتجارة والمقاولات
٢ ٦٢٠ ٨٩٠	١ ٢٥٨ ٣٣٢	(١ ٣٦٢ ٥٥٨)	معاملات مالية	شركة بروكير سيرفس اندكير
٨ ٠٢٧ ٢٦٥	٨ ٠٢٧ ٢٦٥	---	معاملات مالية	شركة أي جى كابيتال
١٦ ٦٤٣ ٦٤٤	١٦ ٦٤٣ ٦٤٤	---	معاملات مالية	شركة تواصل هولندنجز
٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	٤٧ ٥٨٩ ٣٥٧			

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢٧ - النقدية وما في حكمها

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٦٣٢ ٧٥١	١٩ ٣٥٦ ٢٧٢	بنوك - حسابات جارية
٣٦٥ ٢٣١	٣ ٥٢٤ ٨٣٥	نقدية بالصندوق
--	٥٠.٠٠٠	شيكات تحت التحصيل
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٢ ٩٣١ ١٠٧	صافي النقدية وما في حكمها في آخر الفترة / العام لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

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

٢٨ - مخصص استكمال أعمال*

الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٢٠٢٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٦ ٧٩٩ ٧٩٧	٢٧ ١١٨ ٨٨٨	(٦ ٢١٢ ١٦٩)	١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	البيان
١٣٦ ٧٩٩ ٧٩٧	٢٧ ١١٨ ٨٨٨	(٦ ٢١٢ ١٦٩)	١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	مخصص استكمال أعمال

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

٢٩ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- أ- مخاطر الائتمان
- ب- مخاطر السوق
- ج- مخاطر السيولة

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

يتحمل مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتتضمن الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض والمتحصلات الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

أرصدة العملاء وأوراق القبض

ينشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، يتم قياس القوة الائتمانية للعميل بناء على بطاقة أداء ائتماني لكل عميل على حدي ويتم تحديد الحد الائتماني بناء على هذا التقييم، كما أن إيرادات الشركة ترجع لمجموعة كبيرة من العملاء ذوي الملائمة المالية بالإضافة إلى أن جزء من إيرادات الشركة يتم تحصيلها نقداً فور تنفيذ الخدمة، يتم مراقبة الأرصدة القائمة للعملاء باستمرار، وتقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال في كل سنة مالية.

الحد الأقصى للتعرض للمخاطر مقصور على الأرصدة الموضح في (إيضاحات ٢٢ و ٢٥) بعد استبعاد رصيد مصروفات مدفوعة مقدماً وموردين دفعات مقدمة ومصالحة الضرائب

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

ويتولى القطاع المالي إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك، وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة جيدة، كما أن البنوك المحلية تخضع لأشراف البنك المركزي المصري وبالتالي فإن خطر التعرض لمخاطر الائتمان ضعيفة.

الحد الأقصى للتعرض للمخاطر مقصور على الأرصدة الموضح في (إيضاح ٢٧).

المستحق من أطراف ذات العلاقة

تعتبر أرصدة المستحق من أطراف ذات العلاقة ذات حد أدنى من مخاطر الائتمان حيث يكون أقصى مقدار تعرض لها يعادل القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

الاستثمارات

تحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان من خلال اعداد دراسات تفصيلية للاستثمار وتراجع بمعرفة مجلس الإدارة ولا تتوقع ادارة الشركة اخفاق إي طرف من اطراف التعامل في الوفاء بالتزاماته.

مخاطر السوق

(ب)

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة، وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع، ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية، والشركة لا تحتفظ ولا تصدر أدوات مالية مشتقة.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق، ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

يظهر الشكل العام لسعر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للشركة في تاريخ القوائم المالية كما يلي:

٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
أدوات مالية بسعر فائدة متغير	
أصول مالية	٤ ٤١٧ ٨٦٨
التزامات مالية	٢١١ ٤٧٣ ٥٢٤
١٩ ٣٥٦ ٢٧٢	١٣٣ ٦٥١ ٩٢٢

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل مقبول في أسعار صرف الدولار الأمريكي. في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. وتعتبر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهرية.

بلغت قيمة الأصول والالتزامات النقدية بالعملة الأجنبية في تاريخ المركز المالي ما يعادل ١ ٤٧٥ ٣٨١ جنيه مصري ومبلغ ١ ٩٥١ ٠٠٠ جنيه مصري، (٢٠٢١: ٨٩ ٥٢٨ ٠٠٠ جنيه مصرياً و ١ ٥٦٦ ٠٠٠ جنيه مصرياً) على التوالي كما هو موضح بالتفصيل الأرصدة بالعملات الأجنبية بالصافي في تاريخ المركز المالي:

٢٠٢٢/٩/٣٠	٢٠٢١/١٢/٣١
(العجز)	(العجز)
العملات الأجنبية	
دولار امريكى	(٩٤ ٢٨٣)
(٢٤ ٣٧٨)	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

(ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على تسهيلات من البنوك في حال الاحتياج لها. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي كذلك متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

ويخلص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	القيمة الدفترية	أقل من سنة	من ١ إلى ٢ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنوات وأكثر
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وارصدة دائنة أخرى	٥٤٩ ٨٧٥ ٥٩٥	٥٤٩ ٨٧٥ ٥٩٥	—	—
التزامات عقود تأجير	١٠٠ ٦٩١ ١٠٩	٢٩ ٣٩٩ ٧٠٧	٣ ٨٩٩ ٦٥٣	٦٧ ٣٩١ ٧٤٩
التزامات عن محفظة تمويل عقاري	٩ ٧٨٠ ٥٧٦	٧ ٨١٤ ٦٤٦	١ ٩٢٥ ٩١١	٤٠ ٠٢٠
أوراق الدفع	٤٤١ ٦٤٥ ١٣٥	١٣٥ ٢٨٠ ١٠٥	٢٣٠ ٢٤٦ ٧٧٩	٧٦ ١١٨ ٢٥١
بنوك تسهيلات ائتمانية	١٤٦ ٧٤٦ ٩٩٤	١٤٦ ٧٤٦ ٩٩٤	—	—
عملاء دفعات حجز	٦٩٩ ١٣٥ ٤٧٠	٦٦٧ ١٦٣ ٣٦٢	٢٠ ٢٠٨ ٦٠٠	١١ ٧٦٣ ٥٠٨
التزامات أخرى	٥٢١ ٦٦٥ ٦٥٩	٤٧ ٥٨٩ ٣٥٧	٣٢ ٣٥٩ ١٤٧	٤٤١ ٧١٧ ١٥٥
اجمالي	٢ ٤٦٩ ٥٤٠ ٥٣٨	١ ٥٨٣ ٨٦٩ ٧٦٥	٢٨٨ ٦٤٠ ٠٩٠	٥٩٧ ٠٣٠ ٦٨٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة الدفترية	أقل من سنة	من ١ إلى ٢ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنوات وأكثر
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وارصدة دائنة أخرى	٥٦٦ ٣٦١ ٣٤٢	٥٦٦ ٣٦١ ٣٤٢	—	—
التزامات عقود تأجير	٧٤ ٢٨٢ ٠٥٥	٣٩ ٣٨٣ ٨٦٣	١٠ ٤٦٧ ٧٤١	٢٤ ٤٣٠ ٤٥١
التزامات عن محفظة تمويل عقاري	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	٩ ٧٢٤ ٤١٥	٥ ٠٣٧ ٠٠٨	١ ٢٧٠ ٨٢٩
أوراق الدفع	٤٢٢ ٤٥١ ٧٣٧	٤١٢ ٨٣٣ ٧٨٧	٩ ٦١٧ ٩٥٠	—
بنوك تسهيلات ائتمانية	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	—	—
عملاء دفعات حجز	٥٤٣ ٣٩٥ ٠٩١	١٥٩ ٧٢٢ ٨٨٠	٢٢٢ ٧٨٧ ١٠٠	١٦٠ ٨٨٥ ١١١
التزامات أخرى	٨٩ ٥٩٤ ٧٦٨	٣٨ ٦٢٦ ٤٤٢	—	٥٠ ٩٦٨ ٣٢٦
اجمالي	١ ٨٣٣ ٣٢٨ ٧٣٤	١ ٣٤٧ ٨٦٤ ٢١٨	٢٤٧ ٩٠٩ ٧٩٩	٢٣٧ ٥٥٤ ٧١٧

٣٠ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

حجم التسهيل	نوع الضمان	قيمة الضمان	الرصيد في ٢٠٢٢/٩/٣٠	الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	أوعية إدارية	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٢١ ٨٩٧ ٣٢٥	أوعية إدارية	١٢١ ٨٩٧ ٣٢٥	١٢١ ٨٩٧ ٣٢٥	٩٦ ٢٥٠ ٩٥٦
٢٤ ٨٤٩ ٦٦٩	أوعية إدارية	٢٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤ ٨٤٩ ٦٦٩	٢٤ ٩٦٠ ٥٣٣
			١٤٦ ٧٤٦ ٩٩٤	١٢١ ٢١١ ٤٨٩

البنك التجاري الدولي
البنك العربي الأفريقي الدولي

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣١ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

١-٣١ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - قصيرة الاجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٨.٠٢٨.٨٣١	١٦٦.٢٧٧.٦٦٧	المستحق لأطراف مشاركة*
٦٨.٢٥٣.٣٨٦	٣٤٠.٥٥١.٣٩٧	موردون ومقاولين
٤١.٦٣٢.٨٢٤	٣٧.١٦٥.٠١٠	مصلحة الضرائب
١٦.٧٦٣.٨٠٧	٢٤.٩١٧.٢٠٨	مصاريف مستحقة
٤.٦٢٩.٠٩٧	٥.٣٤١.٤٥١	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
١٨.٥٩٩.٨٣٩	٣١.٩٨٧.٠٨٩	دائنو شراء وحدات
٢٩٣.٥٢٤.٢٨٢	٥٠.٧٢٠.٣٧٥	أرصدة دائنة أخرى
١.٧٤٩.٢٥٨	٢.٠٨٠.٢١٤	ضريبة الدخل المستحقة
٥.٠٠٣.٦٧٣	٦.٨١٥.٩٦١	دائنو توزيعات
٢٠.٦٧٥.٥٦٠	١٠.٦٣٢.٤٧٨	موردون ودائنو قري
٦١٨.٨٦٠.٥٥٧	٦٧٦.٤٨٨.٨٥٠	

٢-٣١ دائنون وأرصدة دائنة أخرى - طويلة الاجل**

٥٠.٩٦٨.٣٢٦	٣٢.٣٥٩.١٤٧	الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزي للتعبئة والاحصاء
٥٠.٩٦٨.٣٢٦	٣٢.٣٥٩.١٤٧	

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

* المستحق لأطراف مشاركة

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	المشروع	الطرف المشارك
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢.٢٠٠.٠٠٠	٢.٢٠٠.٠٠٠	مرسيليا فلورنس	١- شركة ميامي للمقاولات والتجارة
١١٧.٠٠٩.٩٢٥	١١١.٢٠٣.٦٤١	بيتش ٤	٢- اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن
٥٥٩.٣٣٠	٥٥٩.٣٣٠	المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد
٢٤.٠٢٧.٨٨٤	٣٦.٥٧٢.٧٩٠	(جولدن يارد)	٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية
٤.٢٣١.٦٩٢	١٥.٧٤١.٩٠٦	الحياة اليكس بارك	٥- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه
١٤٨.٠٢٨.٨٣١	١٦٦.٢٧٧.٦٦٧		

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

٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعي بصفته رئيس إتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش ٤ - إيضاح (٢١). وقد تم إبرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعي بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الأرصدة المستحقة لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن وإعادة جدولة لباقي الرصيد المستحق بالإضافة الى رصيد أوراق الدفع المستحقة للأستاذ/محمد مجدي كامل الجميعي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ والبالغ ١٩٠ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

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

٣٢- أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	أوراق دفع *
جنيه مصري	جنيه مصري	بخصم:
٤٢٢ ٤٥١ ٧٣٧	٤٤١ ٦٤٥ ١٣٥	أوراق دفع قصيرة الأجل
(٤١٢ ٨٣٣ ٧٨٧)	(١٣٥ ٢٨٠ ١٠٥)	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل
٩ ٦١٧ ٩٥٠	٣٠٦ ٣٦٥ ٠٣٠	

* أرصدة أوراق الدفع بعد خصم الفوائد غير المستهلكة.

٣٣- عملاء دفعات حجز طويلة الأجل

الرصيد طويل الاجل	الرصيد قصير الاجل	الرصيد في	عملاء دفعات حجز
٢٠٢٢/٩/٣٠ في	٢٠٢٢/٩/٣٠ في	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤ ٨٦٩ ٦٠٤	(٦٦٧ ١٦٣ ٣٦٢)	٦٨٢ ٠٣٢ ٩٦٦	
١٤ ٨٦٩ ٦٠٤	(٦٦٧ ١٦٣ ٣٦٢)	٦٨٢ ٠٣٢ ٩٦٦	

٣٤- التزامات التأخير التمويل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح	رقم
جنيه مصري	جنيه مصري		
٩٤ ٤٨٨ ٩٦٨	٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	الرصيد في أول الفترة / العام	
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٩٥ ٨١٧ ٣٨٠	بإضافة:	
١١٩ ٤٨٨ ٩٦٨	١٦٧ ٤٥٩ ٤٤٩	عقود مبرمة خلال الفترة / العام	(١٧)
(٤٧ ٨٤٦ ٨٩٩)	(٣٧ ٦٨٠ ٦١٤)	أقساط مسددة خلال الفترة / العام	(١٧)
٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	١٢٩ ٧٧٨ ٨٣٥	الرصيد	
(٣٧ ٢٨٥ ٢١٦)	(٢٧ ٩٩١ ٤٨٤)	أقساط تستحق خلال عام	
٣٤ ٣٥٦ ٨٥٣	١٠١ ٧٨٧ ٣٥١	رصيد الالتزام طويل الاجل	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

إجمالي إلتزام عقود									
التزامات عقود	التأجير التمويلي	قيمة إجمالي الفائدة	قيمة عقود البيع	رصيد الإلتزام في	أقساط تستحق	رصيد الإلتزام طويل	قيمة القسط	قيمة الشراء في	قيمة القسط
التأجير التمويلي	(شامل الفائدة)	التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي	مع إعادة التأجير (الإلتزام بدون فائدة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	خلال عام	الاجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	الشهري	نهاية العقد	الشهري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
بند أصول ثابتة									
العقد رقم (١)	٢٠١٨/٤/١٩	١٦٢ ٢٧٢ ١٧٠	(٤٣ ٢٧٢ ١٧٠)	١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٩٥ ٤٨٩	(٢ ٢٩٥ ٤٨٩)	٢ ٥٩٩ ٨٨٣	١	٦٠
العقد رقم (٢)	٢٠٢٠/٢/١٩	٧٨ ٧٥٠ ٣١٢	(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	٦٤ ٧٥٠ ٣١٢	١٨ ٣٨٣ ٠٧٦	(٥ ٨٥٣ ٠٧٩)	٦٦١ ٣١٣	١	٦٠
العقد رقم (٣)	٢٠٢١/٣/١١	١٨ ٣٧٠ ١٣٦	(٣ ٣٤٧ ٣٤٥)	١٥ ٠٢٢ ٧٩١	٦ ٧٦٩ ٢٣٠	(١ ٦٧٧ ٧١٣)	٢٠٦ ٠١٧	١	٦٠
العقد رقم (٤)	٢٠٢٢/٨/١٥	٣ ٢١٠ ٧٦٨	(٦٩٠ ٧٦٨)	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	٢ ٣٧٧ ٧٣٩	(٧٠٩ ٦٥٤)	٨٩ ١٨٨	١	٣٦
		٢٦٢ ٦٠٣ ٣٨٦	(٦١ ٣١٠ ٢٨٣)	٢٠١ ٢٩٣ ١٠٣	٢٩ ٨٢٥ ٥٣٤	(١٠ ٥٣٥ ٩٣٥)	٣ ٥٥٦ ٤٠١	٤	
بند استثمار عقارى									
العقد رقم (٥)	٢٠٢١/٣/١١	١٧ ٩٠٦ ٩٢٤	(٣ ٢٦٢ ٩٤٦)	١٤ ٦٤٣ ٩٧٨	٦ ٥٩٨ ٥٣٦	(١ ٦٣٥ ٤٠٧)	٢٠٠ ٨٢٢	١	٦٠
العقد رقم (٦)	٢٠٢١/٣/١١	٢٠ ٦٠٣ ٢١٨	(٢ ٦٧٣ ٧٧١)	١٧ ٩٢٩ ٤٤٧	٥ ٤٠٧ ١٠٣	(١ ٣٤٠ ٠١٧)	١٦٤ ٥٦٢	١	٦٠
العقد رقم (٧)	٢٠٢٢/٤/٢٩	٦٣ ٧٤٦ ٢٢٠	(١٨ ٧٤٦ ٢٢٠)	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٢ ٣٧٢ ٤٠٠	(٧ ٦٢٧ ١٩٥)	١ ٠٦٢ ٤٣٧	١	٦٠
العقد رقم (٨)	٢٠٢٢/٦/١٩	٤١ ٩٦٦ ٤٦٠	(١٤ ٠١٨ ٤٨١)	٢٧ ٩٤٧ ٩٧٩	٢٦ ٣٧٢ ٧٨٦	(٣ ٩٦٥ ٤٩٠)	٦٩٩ ٤٤١	١	٦٠
العقد رقم (٩)	٢٠٢٢/٦/١٩	٣٠ ٥٥٦ ٥٠٠	(١٠ ٢٠٧ ٠٩٩)	٢٠ ٣٤٩ ٤٠١	١٩ ٢٠٢ ٤٧٦	(٢ ٨٨٧ ٣٤٠)	٥٠٩ ٢٧٥	١	٦٠
		١٧٤ ٧٧٩ ٣٢٢	(٤٨ ٩٠٨ ٥١٧)	١٢٥ ٨٧٠ ٨٠٥	٩٩ ٩٥٣ ٣٠١	(١٧ ٤٥٥ ٥٤٩)	٢ ٦٣٦ ٥٣٧	٥	
الإجمالي		٤٣٧ ٣٨٢ ٧٠٨	(١١٠ ٢١٨ ٨٠٠)	٣٢٧ ١٦٣ ٩٠٨	١٢٩ ٧٧٨ ٨٣٥	(٢٧ ٩٩١ ٤٨٤)	٦ ١٩٢ ٩٣٨	٩	

ملخص تواريخ الاستحقاق

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	خلال عام جنيه مصري	من ١-٢ سنوات جنيه مصري	من ٢-٥ سنوات جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
٢٧ ٩٩١ ٤٨٤	٣٦ ٨٦٠ ٤٦٥	٦٤ ٩٢٦ ٨٨٦	١٢٩ ٧٧٨ ٨٣٥	

قامت الشركة بقياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي ، تم خصم الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستقبلية ، باستخدام متوسط معدل فائدة فعال يبلغ حوالي ١٥,٩٩٪ سنوياً لقيمتها الحالية التي تمثل معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

١- تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٢٢٨) مع شركة جى بى للتأجير التمويلي والغاء العقد السابق رقم (٧٦٩) لذات الأصول والمتمثلة في جزء من البدروم وأجزاء من الدور الأول وكامل الدور الحادي عشر بالعقار رقم (١) المملوك للشركة بمنطقة المنيرة بالإسكندرية.

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

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

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

٥- 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.

٦- 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.

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

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

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

- تم تسليم شركة يو اى فاينانس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٧٠,٧ 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 ١٠٥ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

- تم تسليم شركة جى بى للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٢,٥ 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٥ - أصول والتزامات عقود التأجير

٣٥-١ أصول حق استخدام

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	٤ ٤٠٦ ٣٨٢	الرصيد في أول الفترة / العام
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٢ ٨٨٧ ٨٨٥	الإضافات خلال الفترة / العام
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٧ ٢٩٤ ٢٦٧	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
		<u>الإستهلاك</u>
--	٢ ٠٠٦ ٨٩٤	الرصيد في أول الفترة / العام
٢ ٠٠٦ ٨٩٤	١ ٥٢١ ٤١٦	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٢ ٠٠٦ ٨٩٤	٣ ٥٢٨ ٣١٠	الرصيد في آخر الفترة / العام
٢ ٣٩٩ ٤٨٨	٣ ٧٦٥ ٩٥٧	القيمة الدفترية في آخر الفترة / العام

٣٥-٢ التزامات عقود الإيجار

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٠٦٠ ٥١٦	٩ ٠٩٥ ٢٤٧	إجمالي التزامات عقود التأجير غير المخصصة
(٦٥٤ ١٣٤)	(٢ ١٣١ ٢٧٩)	الفوائد على التزامات عقود التأجير
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٦ ٩٦٣ ٩٦٨	صافي القيمة الحالية لإجمالي الالتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام
		<u>بخصم:</u>
(١ ٧٦٦ ٣٩٦)	(٣ ٠٩٠ ٨٨١)	المسدد خلال الفترة / العام
٢ ٦٣٩ ٩٨٦	٣ ٨٧٣ ٠٨٧	الرصيد
		<u>بخصم:</u>
(٢ ٠٩٨ ٦٤٧)	(١ ٤٠٨ ٢٢٣)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
٥٤١ ٣٣٩	٢ ٤٦٤ ٨٦٤	الجزء غير المتداول من التزامات عقود التأجير

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٦ - التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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

إيضاح رقم	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
الرصيد في أول الفترة / العام	١٦.٠٣٢.٢٥٢	٢٨.٤٦٧.٥١٥
بخصم:		
المسدد خلال الفترة / العام (شركة العربي الأفريقي)	(٣.٩٢٢.٢٤٠)	(٨.٤٢٧.٣٩١)
المسدد خلال الفترة / العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٢.٣٢٩.٤٣٦)	(٤.٠٠٧.٨٧٢)
الرصيد	٩.٧٨٠.٥٧٦	١٦.٠٣٢.٢٥٢
بخصم:		
أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)	(٣.٣٠٤.٦٨٩)	(٤.٢٧٤.٧٥٠)
أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)	(٤.٥٠٩.٩٥٦)	(٥.٤٤٩.٦٦٥)
الرصيد طويل الأجل في آخر الفترة / العام	١.٩٦٥.٩٣١	٦.٣٠٧.٨٣٧

٣٦-١ عقد شركة تمويل للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقود	القيمة الحالية للمحفظة (الالتزام التمويل العقاري)	مصرفات أخرى	الضمانة المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
جنيه مصري	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 بينش (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.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري برد قيمة 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣٦-٢ عقود شركة العربي الافريقي الدولي 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 العربي الافريقي للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠١٩/١٠/١٦ العقد الأول	٢١ ٢٥٦ ٧٨٠	(٥ ٥١٥ ٥٣٥)	١٥ ٧٤١ ٢٤٥	(٣٥٠ ٢٧٥)	(٢ ٤١٧ ٦٢٧)	١٢ ٩٧٣ ٣٤٣
٢٠١٩/١٠/١٦ العقد الثاني	٤ ٨٨٢ ٩٢٦	(١ ١٩٧ ٦٢٨)	٣ ٦٨٥ ٢٩٨	(٨١ ٨٠٦)	(٤٧٨ ٠٣٥)	٣ ١٢٥ ٤٥٧
٢٠١٩/١٠/٢٧ العقد الثالث	١٤ ٢٣٨ ٠٢٥	(٣ ١٣٥ ٢٦٨)	١١ ١٠٢ ٧٥٧	(٢٤٢ ٦٥٥)	(١ ٥٢٣ ٣٦٥)	٩ ٣٣٦ ٧٣٧
٢٠١٩/١١/١٧ العقد الرابع	٩ ٩٢٧ ٩٥٦	(٢ ٣١٢ ٧٥٢)	٧ ٦١٥ ٢٠٤	(١٦٠ ٢٥٤)	(١ ٠١٢ ٣٧٦)	٦ ٤٤٢ ٥٧٤
	٥٠ ٣٠٥ ٦٨٧	(١٢ ١٦١ ١٨٣)	٣٨ ١٤٤ ٥٠٤	(٨٣٤ ٩٩٠)	(٥ ٤٣١ ٤٠٣)	٣١ ٨٧٨ ١١١

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

- 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.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- 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.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ١٤ ٢٣٨ ٠٢٥ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١١ ١٠٢ ٧٥٧ 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 ١ ٥٢٣ ٣٦٥ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

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

٣٧- المستحق من التزامات طويلة الأجل

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	إيضاح	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	رقم	
٣٩ ٣٨٣ ٢٣٥	٢٩ ٣٩٩ ٧٠٧	(٣٤)، (٣٥)	التزامات عقود تأجير
٩ ٧٢٤ ٤١٥	٧ ٨١٤ ٦٤٥	(٣٦)	التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
<u>٤٩ ١٠٧ ٦٥٠</u>	<u>٣٧ ٢١٤ ٣٥٢</u>		الرصيد

٣٨- أرصدة دائنة أخرى

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

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠	المشروع
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٣ ١٣٧ ٧٣٥	٤٣ ٢٠٢ ٧٣٥	مشروع بيتش ٣
٤٥ ٣٠١ ٩٦٧	٤٦ ٠٦٣ ٠٠٧	مشروع بلوي - العين السخنة
٧٧ ٢٥٧ ٠٠٩	٧٧ ٢٥٧ ٠٠٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١١٦ ٨٠٣ ٠٧٥	١٣٢ ٦٢٢ ٥٩٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٩ ٥٦٨ ٢٨٣	٣٩ ٤٤٤ ٠٠٠	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٦ ١٣١ ٣٦١	٢٦ ١١٧ ٣٦١	مشروع لاند
٥٥ ٣٧٠	١٠٦ ٣٧٠	مشروع لاند - مرحلة ثالثة
٢١ ٣٩٨ ٤٥١	٢١ ٤٦٨ ٤٥١	مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٥٣ ٤٥٠	١٣ ٨٣٣ ٤٥٠	مشروع مرسيليا فلورانس
٧ ٣٣١ ٦٥٠	---	مشروع بيتش ١
٨ ٩٣٧ ٠٤٩	٨ ٩٥٣ ٠٤٧	مشروع منتج مرسيليا
١ ٧٥٥ ٧٤٠	١ ٧٥٥ ٧٤٠	مشروع مرسيليا مطروح
٥ ٤٢٧ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٦	مشروع مرسيليا علم الروم
٤ ٢٢٥ ٤٩٧	---	مشروع مرسيليا بوكيه
١ ٤٨٢ ٢٣٢	٢٤ ٧١٨ ٧١٤	مشروع جولدن يارد
٢٤ ٠٠٠	٤٩٩ ٠٠٠	مشروع كاسكاديا
١٤ ١٦٤	٦٤ ٦٨٦	مشروع حياه اليكس
<u>٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩</u>	<u>٤٤١ ٧١٧ ١٥٥</u>	الإجمالى

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الودائع المحصلة من العملاء بمبلغ ١٥٠ مليون جنيه في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مقابل مبلغ ١٢٣ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بإعداد دراسة مالية توضح كيفية تدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام ودائع الصيانة المستحق. (إيضاح رقم (٢٥)).

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

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

٣٩- حقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - الشركة القابضة

١-٣٩ رأس المال

١-٣٩-١ 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 كما يلي:

جنيته مصري

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

يضاف:

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

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

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

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

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

٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٢-٣٩ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري موزعاً على ١٠٠,٨ مليون سهم أسمى كما يلي:

جنيه مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

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

بضاف:

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

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

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

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

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

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

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

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

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

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"	مصري	١٩,٢٦%	١٩ ٤١٤ ٥٢١	١٩ ٤١٤ ٥٢١
مساهمون آخرون	مصري	١٦,٧٩%	١٨ ٠١١ ٧٠٢	١٨ ٠١١ ٧٠٢
		١٠٠%	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

٣-٣٩ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتي:

جنيه مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

يضاف:

- الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.
- الزيادة الثانية وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.
- 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 اظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤٠ - الإحتياطي القانوني

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١
٤ ٩٠٤ ٨٣٠	٥ ٥٣١ ٠٨١

الرصيد

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

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

١-٤٠ أثر التطبيق المبدئي لمعيار المحاسبة رقم "٤٧" الأدوات المالية

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

٤١ - 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 ٧٣٢ ٨٣١ ١٧٠ جنيه مصري (عام: ٢٠٢١ مبلغ ٩٠٦ ٣٤٨ ٢٢٩ جنيه مصري) هذه الشيكات الاجلة تمثل الاقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/٩/٣٠
٤٩ ٣٦٥ ٣٩٠	١٣ ٥٣٨ ٦٠٠
١٧٩ ٩٨٣ ٥١٦	١٥٧ ٢٩٣ ١٣٢
٢٢٩ ٣٤٨ ٩٠٦	١٧٠ ٨٣١ ٧٣٢
(٩٤ ٠٣٢ ١١٨)	(١٤٣ ٥٦٨ ٥٣٣)
١٣٥ ٣١٦ ٧٨٨	٢٧ ٢٦٣ ١٩٩

شيكات اجلة اقساط صيانة

شيكات اجلة اقساط وحدات

تستحق على النحو التالي:

شيكات طويلة الاجل

شيكات قصيرة الاجل

٤٢ - الموقف الضريبي

١-٤٢ شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢:

أولاً: شركات الأموال

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

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

تم فحص الشركة عن السنوات 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، ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أنه لا داعي لتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

- 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 الأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلى لجنة الطعن بالقاهرة ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات.
- لم يتم الفحص الضريبي عن السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢١.
- تم تقديم الإقرار الضريبي عن سنة ٢٠٢١ في الميعاد القانوني.

ثانياً: ضرائب كسب العمل

- تم فحص الشركة حتى سنة ٢٠١٠ وسداد الفروق الضريبية ولا يوجد مستحقات ضريبية.
- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ويتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز كبار الممولين وجارى إعادة الفحص ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.
- لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١.

ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

رابعاً: ضريبة الدمغة

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

٢-٤٢ شركة مرسيليا لإدارة الأصول

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢:

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ 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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

ثانياً: ضريبة كسب العمل

- الشركة تقوم بإستقطاع ضريبة المرتبات وتوريدها طبقاً للقانون.
- لم يتم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

ثالثاً: ضريبة القيمة المضافة:-

- الشركة مسجلة بـضريبة القيمة المضافة.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الشهرية بصفة منتظمة وسداد الضرائب المستحقة عليها
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
- لم يتم الفحص الضريبي عن الفترة من أول عام ٢٠١٩ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

رابعاً: ضريبة الخصم من المنبع:-

- تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم من المنبع على تعاملاتها مع الغير، وتقوم بتوريد الضريبة المستقطعة وفقاً لما تم إدراجه بنماذج ٤١ .
- تم فحص السنوات حتي سنة ٢٠١٩ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة عليها ولا توجد أرصدة مستحقة حتي تاريخه.
- لم يتم الفحص الضريبي عن الأعوام ٢٠٢٠ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

خامساً: ضريبة الدمغة:-

- لم يتم فحص الشركة منذ تاريخ التأسيس وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

٤٢-٣ متاح للاستثمار العقاري والسياحي

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢:

أولاً: ضريبة شركات الأموال

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

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

ثانياً: ضريبة كسب العمل

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

ثالثاً: الضريبة علي القيمة المضافة

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

رابعاً: ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية التأسيس حتى تاريخه.

٤٣- الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ عن اعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٧٢٩ مليون جنيه مصري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤٤ - 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.

٤٥ - الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٤٦٨ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣٥٩ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨٤٣ ألف جنيه مصري.
- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٨٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مرسيليا لإدارة الأصول (طرف ذات علاقة).
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٤١ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة إيصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٨ مليون جنيه مصري.
- كما بلغت قيمة شيكات الضمان وإيصالات الأمانة الواردة من الغير لصالح الشركة مبلغ وقدره ١٢,٣ مليون جنيه مصري.

٤٦ - الحسابات النظامية

١-٤٦ العملاء وأوراق قبض المدينة

البيان

تتمثل في حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري في قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.

تتمثل في حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري في قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية.

٨٤ ٥٥٢ ٣١٩

٧ ٠٠٧ ٣٤٧

٩١ ٥٥٩ ٦٦٦

٢-٤٦ عملاء دفعات حجز

البيان

تتمثل في قيمة دفعات الحجز التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.

تتمثل في قيمة دفعات الحجز التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية.

٨٤ ٥٥٢ ٣١٩

٧ ٠٠٧ ٣٤٧

٩١ ٥٥٩ ٦٦٦

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 وجارى الحصول على الموافقات اللازمة لإقامة المشروع.
- وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٨ على إبرام عقد شراكة مع شركة الرقى للتطوير العمراني (طرف ذات علاقة) لتطوير مشروع سياحي ترفيهي متكامل ويقام المشروع على أرض مساحتها (٧٣٢ ٤٠١ م^٢) المملوكة لنقابة معلمى شمال البحيرة بكفر الدوار والتي تقع في سيدى عبد الرحمن بمحافظة مطروح ومن المتوقع أن يتم تنفيذ المشروع في موعد أقصاه (٤٢) شهر من تاريخ استلام التراخيص وقد وافق مجلس ادارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٢١ على تفاسخ العقد.
- 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 البحرى - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجارى على كامل مسطح الأرض ويعطوه عد ثمانى ابراج منها عدد واحد برج إدارى وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجديدة عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثانى تجارى ومن الثالث إلى العاشر علوى سكنى وجزء خدمات بالسطح على سطح ٢١٢,٥ ٢٠ متر مربع.
- تم توقيع عقد مع الجمعية التعاونية للبناء والإسكان لاهالى فوكة بتاريخ ٢٠٢١/١١/٤ فقد تم الاتفاق على ان تكون شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري المطور العقاري لمشروع مرسيليا بيتش ٥ الكائن على قطعة ارض بمسطح ٥٢ فدان بطريق اسكندرية مطروح الساحلى مركز الضبعة - مطروح ووفقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٦١ باعادة تخصيص الاراضى بالساحل الشمالى الغربى لصالح هيئة المجتمعات العمرانية وفى 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 المالية المعروضة في هذه القوائم المالية وهذه السياسات كما يلي (باستثناء ما ذكر خلاف ذلك - أنظر إيضاح ٦).

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 الدورية 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 الدورية 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 الدورية 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 الدورية المجمعة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية 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 الإنتاجي المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

٤-٤٨ مشروعات تحت التنفيذ

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

٥-٤٨ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

ب- الاهلاك

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

الاصل

٥٠

١٠

وحدات مؤجرة

تجهيزات

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

٦-٤٨ الترتيبات المشتركة

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

٧-٤٨ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

٢ - التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية - السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالي بقياسه 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 الآخر 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 الاولى 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 الآخر 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 الآخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه. عند الاعتراف الاولى، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١

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:

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١

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

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

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدي، 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 التعاقدي، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدي 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 والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١

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 .

٨-٤٨ المخزون

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

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

٤٨-١١ 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 الارباح أو الخسائر على مدى فترة التأجير لتحقيق معدل فائدة دورى ثابت على الرصيد المتبقى للالتزام لكل عام. يتم استهلاك حق الاستخدام الأصل على العمر الانتاجى الأقصر للأصل ومدة الايجار على أساس القسط الثابت. يتم قياس الأصول والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار مبدئيا بالقيمة الحالية.

تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلي :

- مبلغ القياس المبدئى للالتزام عقود الايجار
 - أي مدفوعات ايجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصا أي حوافز ايجار مستلمة
 - أي تكاليف مبدئية مباشرة
 - تكاليف الاستعادة
- يتم القياس اللاحق أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.

تتضمن التزامات عقود الايجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الايجار التالية:

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

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

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الايجار قصيرة الاجل وعقود الايجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الارباح أو الخسائر. عقود الايجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل. وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الايجار على أساس فردى وتحتوى على نطاق واسع من الشروط والاحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الايجار أي تعهدات ، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة الايجار ، 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 الايجار اذا كان الايجار مؤكدا الى حد ما. عند تحديد مدة عقد الايجار ، تأخذ الإدارة عموما في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الايجار 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 مبدئيا بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الأيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقا للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

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

٤- مدفوعات التأجير

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

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

٤٨-١٢ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١.

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعة للآتي :

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

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

الأصول المالية المضمحلته ائتمانيا

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

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

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

- صعوبة ماليه كبيره للمقرض أو المصدر
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفته أكبر من ١٨٠ يوم
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض او سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه او 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 خساره على قائمه الأرباح او الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الأصول غير الماليه

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

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

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

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

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

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

١٣-٤٨ رأس المال

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

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

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

١٤-٤٨ المخصصات
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. وإذا كان الأثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

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

١٥-٤٨ الإيراد
قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ تم تقديم معلومات حول السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالعقود مع العملاء وتوضيح أثر تطبيق المعيار (بالإيضاح رقم ٦).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إستيفاء 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 الطيقة المناسبة لإثبات الإيرادات ، قدرت الشركة أنه وبناءاً على الإتفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشأ أصلاً له استخدام بديل الشركة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء 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 الى 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 إستخدام 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 إستيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل 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 للنقد إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

الاعتراف بالإيراد

أ- مبيعات العقارات والأراضي

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية والأراضي المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء
- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات سابقة

المكون التمويلي الهام

- تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل انتقال السيطرة عليها للعملاء كما هو متفق عليه بالعقد، بناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذاً بالاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وانتقال السيطرة له، هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق.
- ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يساوي سعر الفائدة السائدة بالدولة عند التعاقد.
- تستخدم الشركة استثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستسلمة من العملاء، هذا بالمبلغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة أو الدفعة سنة أو أقل.

ب- إيراد الخدمات

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

ج- إيراد التأجير

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

د- إيراد الفوائد

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

هـ- إيراد العمولات

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

و- التوزيعات

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

ز - إرباح بيع الاستثمارات

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

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

١٦-٤٨ المصروفات

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

أ - تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية 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 العاملين والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر الدورية 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 الدورية المجمعة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببندود 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 الدورية المجمعة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.

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

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

١٧-٤٨ نصيب السهم في (الخسارة) / الأرباح

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤٨-١٨ الاحتياطات

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

٤٨-١٩ التقارير القطاعية

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

٤٩- الأرقام المقارنة

قررت إدارة الشركة تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم "٤٧" "الأدوات المالية" اعتباراً من أول يناير ٢٠٢١ وتم إدراج أثر التطبيق عن عام ٢٠٢١ مرة واحدة عند إصدار القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ "ولذلك تم تعديل بعض أرقام المقارنة بقائمة الأرباح أو الخسائر وقائمة التدفقات النقدية وقائمة التغير في حقوق الملكية في القوائم المالية الدورية المستقلة لتعكس أثر تطبيق ذلك المعيار عن فترة المقارنة.

- يوضح الجدول التالي تلك التبويضات والتعديلات علي قائمة الأرباح أو الخسائر لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١:

البيان	قبل التعديل جنيه مصري	التعديلات	دائن جنيه مصري	بعد التعديل جنيه مصري
خسائر الاضمحلال في المدينون والارصدة المدينة الأخرى	--	٤٤٧ ٧٥٠	--	٤٤٧ ٧٥٠

٥٠- المعاملات الغير النقدية

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

إيضاح رقم	٢٠٢٢/٩/٣٠ جنيه مصري
الأرباح المرحلة	٢ ٣٧٨ ١٣١
رأس المال	(٣ ٠٢٤ ٠٠٠)
الأصول الثابتة	(٥ ٥٠٩ ٩٢٤)
إلتزامات عقود تأجير	٥ ٥٠٩ ٩٢٤
أعمال تحت التنفيذ	(١٥ ١٥١ ٩٩٥)
دائنون و ارصدة دائنة أخرى (طويلة الاجل)	١٥ ١٥١ ٩٩٥
دائنو توزيعات	٦٤٥ ٨٦٩
	(١-٣١)

٥١- الأحداث الهامة

قرر البنك المركزي المصري في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢، الاعلان عن تطبيق نظام سعر الصرف المرن لتسعير النقد الأجنبي على أن تحدد أسعار بيع وشراء العملات بالجنيه المصري بناءاً على ظروف العرض والطلب، وبناءاً على ذلك أخذ سعر صرف الدولار الأمريكي بالارتفاع في مقابل الجنيه المصري، مما أدى الى زيادته من ١٩,٦٩ جنيه مصري إلى حوالي ٢٣ جنيه مصري في نهاية يوم ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢، هذا وسوف يؤدي ارتفاع سعر صرف الدولار الأمريكي في مقابل الجنيه المصري الي تخفيض مبلغ أرباح فروق ترجمة الأرصدة بعملات أجنبية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، من حوالي ٦٧ ٨٤٦ مبلغ جنيه مصري إلى حوالي مبلغ ٥٨ ٠٨٢ جنيه مصري.