

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وتقرير مراقب الحسابات عليه

الصفحة	المحتويات
٢-١	تقرير مراقب الحسابات
٤-٣	المركز المالى المستقل
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٦	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٧	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المستقلة
٨	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٦٧-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

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 مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

أساس ابداء الرأي المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٢٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة، يتضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مبلغ ٦,٦ مليون جنيه مصري يتمثل في قيمة مبالغ منصرفه غير محدد طبيعتها ولم نوافق بالمستندات المؤيدة لهذه المبالغ وعليه فلم نتمكن من التأكد من إكمال وجود وصحة هذا الرصيد.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا أثر التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا حصلنا على البيانات الموضحة في الفقرة أعلاه فمن رأينا أن القوائم المالية غير المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي الغير مجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية غير المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

فارس عامر اعظم عامر

سجل مراقلي الحسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٣٠)
KPMG حازم حسن

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١/١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري		
٢٢٦ ٦٨٥ ٩٩٤	٢٢٢ ١١٥ ٧٤٥	٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣	(١٨)	الأصول غير المتداولة
١٩ ١٦٥ ٦٣٢	٧١ ٨٢٠	--	(١٩)	الأصول الثابتة
٦ ٦١٦ ٢٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠	(٢١)	مشروعات تحت التنفيذ
٥٩١ ٨٧٨ ٨٦٠	٧٢٠ ١٢٧ ٣٩٩	٤١٤ ٤٠٨ ٦٦٣	(٢٢)	استثمارات في شركات تابعة
١٣١ ٤٥٥ ٣٧٧	١٤٥ ٩٥٣ ١٠٦	١٦١ ٦٩٤ ٥٤٣	(٢٣)	اعمال تحت التنفيذ
٧٠ ١٩٧ ٢٩٤	١٠٨ ٩٣٧ ٧١٦	١٠٥ ٥٤٥ ٠٩٠	(٢٤)	استثمارات عقارية
٢٨٩ ٢٦٤ ٦٧٨	٢٢٠ ٢٢٥ ٧٨٢	٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	(٢٥)	الترتيبات المشتركة
--	--	٢ ٣٥٠ ٦٢٦	(٢٥)	عملاء وأوراق قبض
١٥٤ ٤٥٨	--	--	(١-٣٩)	أصول حق استخدام
١ ٣٣٥ ٤١٨ ٥٤٣	١ ٤٢٦ ٢٧٥ ٣١٨	٩٧٥ ٨٥٧ ٩٣٩	(٢٠)	استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة
				مجموع الأصول غير المتداولة
				الأصول المتداولة
٣٤ ١٥٢ ٢٧٨	٣٧ ١٦٠ ٣٧٠	١٧ ١٥٦ ١٤٧	(٢٦)	المخزون
١٠٩ ٧٠٧ ٧٨٦	٢٢٢ ٣٥٦ ٤٨٧	٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠	(٢٧)	اعمال تحت التنفيذ
٤٢٥ ٦٨٩ ٧٦٧	٣٥٩ ٠٣١ ٧١٠	٤٤٢ ٤٣٢ ٦٧٧	(٢٥)	عملاء وأوراق قبض
١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠	٣٣ ٩٣٩ ١٥٤	٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨	(٢٤)	الترتيبات المشتركة
٦٦ ٠٦٤ ٤٧٩	٨٣ ٠٣٤ ٣٦٧	٢٤ ٧٤٢ ١١٢	(١-٢٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣١٥ ٧٢٦ ١٩٠	٤٢٢ ١٧٤ ٧٤٠	٤٥٣ ٩٧٤ ٧٧٥	(٢٩)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢ ٤٧٢ ٣٣١	٤ ٧٧٣ ٨٦١	٤ ٥٠٩ ٧٤١	(٣٠)	النقدية وما في حكمها
١ ٠٨٩ ٢٤٢ ١٥١	١ ١٦٢ ٤٧٠ ٦٨٩	١ ٤٥٢ ١٧٢ ٧٧٠		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٤٢٤ ٦٦٠ ٦٩٤	٢ ٥٨٨ ٧٤٦ ٠٠٧	٢ ٤٢٨ ٠٣٠ ٧٠٩		إجمالي الأصول
				حقوق الملكية
٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	(٤٣)	رأس المال المصدر والمدفوع
٣ ٥١١ ٨٢٣	٣ ٩٠٩ ٩٦٤	٤ ٩٠٤ ٨٣٠	(٤-٤٣)	إحتياطي قانوني
١٠ ١٥٨ ١١٢	٢٩ ٦٥٧ ٢٩٥	١٢ ٥٩٣ ١٩٨	(٥-٤٣)	الأرباح المرحلة
٨٥ ٦٦٩ ٩٣٥	١٠٥ ٥٦٧ ٢٥٩	١١٨ ٢٩٨ ٠٢٨		مجموع حقوق الملكية (ما بعده)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع: المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١/١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنبه مصري المعدلة	جنبه مصري المعدلة	جنبه مصري المعدلة	
٨٥ ٦٦٩ ٩٣٥	١٠٥ ٥٦٧ ٢٥٩	١١٨ ٢٩٨ ٠٢٨	مجموع حقوق الملكية (ما قبله)
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
٧٧٤ ٠٩٣ ٩٧٢	٧٨٣ ٢٢٢ ٣٨٥	٣٨٣ ٦٧٢ ٢١١	(٣٧) عملاء دفعات حجز
٨٠ ٤٢٨ ٩٣٤	٩٠ ٨١٩ ٥٦٠	٩ ٤٦٥ ٧٨٧	(٣٦) أوراق دفع
٣٦ ١٢٤ ٠٦٥	٤١ ٠٧١ ٩٩٥	٣٤ ٨٩٨ ١٩٢	(٣٨)،(٢-٣٩) التزامات عقود تأجير
٣٠ ٦٣٧ ٣٨٧	١٤ ٤١٤ ٧٧٦	٦ ٣٠٧ ٨٣٧	(٤٠) التزامات تمويل عقارى
٣٠١ ٩٤٢ ٨٥٦	٣٥٦ ٨٠٧ ٠٣٦	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	(٤٢) أرصدة دائنة أخرى
٣٠ ٠٥٦ ٣٥٢	٣٦ ٥٤١ ٢١٩	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	(١-١٦) التزامات ضريبية مؤجلة
١ ٢٥٣ ٢٨٣ ٥٦٦	١ ٣٢٢ ٨٧٦ ٩٧١	٨٥٩ ٥٢٣ ٤٣٣	مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
٣٤ ٦٥٢ ١٣٦	١٠٤ ٢٨٨ ٣٤٧	١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	(٣١) مخصص استكمال اعمال
٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦	١٢٠ ٩٤٢ ٢٠٧	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	(٣٤) بنوك - تسهيلات ائتمانية
١٣٧ ٢١١ ٤٧٤	٦٥ ٢٦٦ ٣١٦	١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢	(٣٧) عملاء دفعات حجز
٤٤٩ ٦٥٧ ١٤٠	٤١٢ ٣٤٣ ٢٤٢	٣٨١ ٥٥٣ ٢٢٠	(٣٦) أوراق دفع
٢٧٤ ٥٥٢ ٨٤٢	٣٧٠ ٦٦٢ ٤٦٨	٥٩٢ ٨٤٣ ٥٠٢	(٣٥) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣٠ ٩٢٩ ٤٥٥	١٩ ٣٢٩ ٤٨٥	٣٣ ٣٩٠ ٩٦١	(٢-٢٨) المستحق لاطراف ذات علاقة
٨٢ ٤٢٤ ٣٧٠	٦٧ ٤٦٩ ٧١٢	٤٩ ٠٥٦ ٠٠٦	(٤١) المستحق من التزامات طويلة الأجل
١ ٠٨٥ ٧٠٧ ١٩٣	١ ١٦٠ ٣٠١ ٧٧٧	١ ٤٥٠ ٢٠٩ ٢٤٨	مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٤٢٤ ٦٦٠ ٦٩٤	٢ ٥٨٨ ٧٤٦ ٠٠٧	٢ ٤٢٨ ٠٣٠ ٧٠٩	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر متممة لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
■ تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة

أ/ سامى عبد الرحيم فؤاد

المدير المالي

أ/ محمد سامى



شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
<u>المعدلة</u>			
٣٩٨ ٣٥٧ ٤٦٥	٥١٨ ٤٢٧ ٣٠٤	(٨)	المبيعات
(٣٢٩ ٢٥٤ ١٥٣)	(٤٢٠ ٨٦٩ ٨٤٧)	(٩)	تكلفة المبيعات
<u>٦٩ ١٠٣ ٣١٢</u>	<u>٩٧ ٥٥٧ ٤٥٧</u>		مجمل الربح
			يضاف / (يخصم):
٤٨ ٢٣٤ ٣٢٢	٣٧ ٩٠٨ ٦١٧	(١٠)	إيرادات أخرى
(٣٤ ٥٥٠ ٥١١)	(٣٢ ١١٤ ١٢٢)	(١١)	مصروفات إدارية وعمومية
(٤١ ١٢٨ ٣١١)	(٤٩ ٤١٣ ٥٤٦)	(١٢)	مصروفات أخرى
(١٥٤ ٤٥٨)	(٥٩٧ ٢٥٥)	(١٣)	خسائر الإضمحلال
<u>٤١ ٥٠٤ ٣٥٤</u>	<u>٥٣ ٣٤١ ١٥١</u>		الأرباح الناتجة عن التشغيل
٥ ٩٤٠ ٠٠٠	--	(١٤)	إيرادات استثمارات في شركات تابعة
٤٤٣ ٩٩٠	٣٩٩ ٦٩٢	(٢-١٥)	إيرادات تمويلية
(٢٠ ٩١٢ ١٥٣)	(٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣)	(١-١٥)	مصروفات تمويلية
<u>(٢٠ ٤٦٨ ١٦٣)</u>	<u>(٢٣ ٣٨٩ ٠٥١)</u>		صافى (المصروفات) التمويلية
٢٦ ٩٧٦ ١٩١	٢٩ ٩٥٢ ١٠٠		صافى أرباح العام قبل الضرائب
(٧ ٠٧٨ ٨٦٧)	(٩ ٤٢٤ ٨٢٥)	(١٦)	الضريبة علي الدخل
<u>١٩ ٨٩٧ ٣٢٤</u>	<u>٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥</u>		صافى أرباح العام
<u>٠,١٩٧</u>	<u>٠,٢٠٤</u>	(١٧)	نصيب السهم في الأرباح (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
<u>المعدلة</u>		
١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	صافى أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>١٩ ٨٩٧ ٣٢٤</u>	<u>٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥</u>	اجمالى الدخل الشامل عن العام

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي جنبه مصري	صافي أرباح العام جنبه مصري	(الخسائر) / الأرباح المرحلة جنبه مصري	الاحتياطي القانوني جنبه مصري	رأس المال المدفوع جنبه مصري	إيضاح رقم
٨٥ ٦٦٩ ٩٣٥	٧ ٩٦٢ ٨٢٣	٢ ١٩٥ ٢٨٩	٣ ٥١١ ٨٢٣	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	
--	(٧ ٩٦٢ ٨٢٣)	٧ ٩٦٢ ٨٢٣	--	--	
--	--	(٣٩٨ ١٤١)	٣٩٨ ١٤١	--	(٤٢)
--	(٧ ٩٦٢ ٨٢٣)	٧ ٥٦٤ ٦٨٢	٣٩٨ ١٤١	--	
١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	--	--	--	
١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	--	--	--	
١٠٥ ٥٦٧ ٢٥٩	١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	٩ ٧٥٩ ٩٧١	٣ ٩٠٩ ٩٦٤	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	
١٠٥ ٥٦٧ ٢٥٩	١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	٩ ٧٥٩ ٩٧١	٣ ٩٠٩ ٩٦٤	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	
(٨ ٠٠٢ ٢٦٣)	--	(٨ ٠٠٢ ٢٦٣)	--	--	
٩٧ ٥٦٤ ٩٩٦	١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	١ ٧٥٧ ٧٠٨	٣ ٩٠٩ ٩٦٤	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	
--	(١٩ ٨٩٧ ٣٢٤)	١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	--	--	
--	--	(٩٩٤ ٨٦٦)	٩٩٤ ٨٦٦	--	(٤٣-٤)
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	--	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	
(٢ ٧٩٤ ٢٤٣)	--	(٢ ٧٩٤ ٢٤٣)	--	--	
--	--	(٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠)	--	٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠	(٤٣)
٢٠٥ ٧٥٧	(١٩ ٨٩٧ ٣٢٤)	(٩ ٦٩١ ٧٨٥)	٩٩٤ ٨٦٦	٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠	
٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	--	--	--	
٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	--	--	--	
١١٨ ٢٩٨ ٠٢٨	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	(٧ ٩٣٤ ٠٧٧)	٤ ٩٠٤ ٨٣٠	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيته مصري المعدلة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيته مصري	إيضاح رقم	
٢٦ ٩٧٦ ١٩١	٢٩ ٩٥٢ ١٠٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي أرباح العام قبل الضرائب
١٣ ٥٨٩ ٣١٦	١٥ ٩٣٥ ٠٢٨	(١٨)،(٢٣)،(٣٩)	يتم تسويته كما يلي:
١٥٤ ٤٥٨	٥٩٧ ٢٥٥	(١٣)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(٢٧ ٢٩٢ ٤٢٤)	(٣ ٠٢٤ ٧٠٦)	(١٠)	واستهلاك أصول حق استخدام
(٥ ٩٤٠ ٠٠٠)	--		خسائر إضمحلال
٧٤ ٧٠٩ ٢٨٣	١٢٥ ٩٤٢ ٤٢٣	(٣١)	(أرباح) رأسمالية
٢٠ ٩١٢ ١٥٣	٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣	(١٥)	إيرادات الاستثمارات في شركات تابعة
١٠٣ ١٠٨ ٩٧٧	١٩٣ ١٩٠ ٨٤٣		مخصص استكمال اعمال مكون
			فوائد تمويلية
(٢٤٣ ٩٠٥ ٣٣٢)	٧٠ ٠٥٧ ٠٧٦	(٢٦)،(٢٦)،(٢٢)	التغير في
١٣٩ ٨٢٢ ٠١٦	٧٢ ٠٥٤ ٧٩١	(٢٥)	اعمال تحت التنفيذ والمخزون
(١٠٦ ٤٤٨ ٥٥٠)	(٤٠ ٣٩٩ ٥٥٣)	(٢٩)	عملاء واوراق قبض
(١٦ ٩٦٩ ٨٨٨)	٥٨ ٢٩٢ ٢٥٥	(١-٢٨)	المدينون وارصدة مدينة أخرى
١١٥ ٦٨٥ ٩٥٠	٢٢١ ٨٠٨ ٧٢٣	(٣٥)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٦ ٩٢٣ ٢٧٢)	(١١٢ ١٤٣ ٧٩٥)	(٣٦)	دائنون وارصدة دائنة أخرى
(٦٢ ٨١٦ ٧٤٥)	(٣٠٨ ٥٥٥ ٤٩٨)	(٣٧)	أوراق دفع
(١١ ٥٧٤ ٤٣٩)	١٤ ٠٦١ ٤٧٦	(٢-٢٨)	عملاء أرصدة دائنة
٦٢ ٧٤٩ ٧٤٤	(١٣ ٢١٧ ٧٤٨)	(٢٤)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(٤٧ ٢٧١ ٥٣٩)	١٥٥ ١٤٨ ٥٧٠		الترتيبات المشتركة
(٥ ٠٧٣ ٠٧٢)	(١١٤ ٣٣٧ ٦٩٢)		المستخدم من مخصص إستكمال أعمال
(٢٠ ٩١٢ ١٥٣)	(٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣)	(١٥)	فوائد مدفوعة
(٧٣ ٢٥٦ ٧٦٤)	١٧ ٠٢٢ ١٣٥		صافي النقدية المتاحة من / (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٨ ٦٣٧ ٠٠٧)	(٦ ٧٩٤ ٣٩٣)	(٢٣)،(١٩)،(١٨)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٢ ٢٢٧ ٥٠٠)	--		مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات
٤ ٨٦٧ ٠٠٠	١٩٧ ٣٩٥		تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
٥ ٣٤٤ ٩٣٢	--		مدفوعات نقدية لإقتناء استثمارات في شركات تابعة
(٦٥٢ ٥٧٥)	(٦ ٥٩٦ ٩٩٨)		مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية
			مقبوضات من استثمارات في شركات تابعة
			صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٥٧ ٧٧٧ ٧٧٧	٢٥ ٨٩٧ ٩٨٣	(٤٢)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٤ ٦٦٢ ٤٣١	٢٦٩ ٢٨٢	(٣٤)	مقبوضات نقدية من أرصدة دائنة أخرى
(٢٥ ٩٨٠ ٧٣٧)	(١٢ ٤٣٥ ٢٦٣)	(٤٠)	التغير في بنوك - تسهيلات ائتمانية
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٩)	مدفوعات نقدية من التزامات تمويل عقارى
(٢٥ ٢٤٨ ٦٠٢)	(٤٩ ٤٢١ ٢٥٩)	(٣٨)،(٣٩)	مقبوضات نقدية من التزامات عقود تأجير
٧٦ ٢١٠ ٨٦٩	(١٠ ٦٨٩ ٢٥٧)		مدفوعات نقدية لالتزامات عقود تأجير
٢ ٣٠١ ٥٣٠	(٢٦٤ ١٢٠)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتاحة من أنشطة التمويل
٢ ٤٧٢ ٣٣١	٤ ٧٧٣ ٨٦١		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٤ ٧٧٣ ٨٦١	٤ ٥٠٩ ٧٤١	(٣٠)	النقدية وما في حكمها في أول العام
			النقدية وما في حكمها في آخر العام

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٩) إلى (٦٧) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
- تم استبعاد قيمة المعاملات التي تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح بالإيضاح رقم (٥١).

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

١-١ تأسست شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية - بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وتم قيد الشركة بالسجل 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 تندمج 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 العقارى وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضى والمشاركة عليها وتميمتها وإقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سباحى وتجارى وإدارى وسكنى) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيره، 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 تندمج 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 شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) - رشدى - الاسكندرية.

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

٧-١ تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للاصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢٢.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

يتم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الأستمرارية 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.

الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٥٢).
- هذه هي المجموعة الأولى من القوائم المالية المستقلة والتي تم فيها تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٧ "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيراد من العقود مع العملاء" ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود التأجير". وقد تم توضيح أثر التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة في الإفصاح رقم (٦).

٣- عملة التعامل وعملة العرض

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

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

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

يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.
يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه السنة فقط، أو في سنة التغيير والسنوات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

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

- ١- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة (إيضاح رقم ٥٢-٢ ج).
- ٢- إثبات الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة والأصول والالتزامات المحتملة (إيضاح رقم ١٦-١)، (٤٨).
- ٣- المخصصات (إيضاح رقم ٣١).
- ٤- الاضمحلال في قيم العملاء والمدينون (إيضاح رقم ٢٩).

أ- الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية 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 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والتي قد ينتج عنه تعديل مؤثر في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات في السنة 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:-

- ١- المستوي (١): الأسعار المعلنة (غير معدله) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متماثلة.
- ٢- المستوي (٢): مدخلات كلاً من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوي (١) والتي يتم تتبعها للأصل أو الالتزام إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- ٣- المستوي (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 السنة المالية التي يتم حدوث التغيير خلالها.

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

- الأدوات المالية.

- الأستثمارات العقارية.

٥- القوائم المالية المجمعة

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

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 اول يناير ٢٠٢١:

(أ) معيار (٤٧) - الادوات المالية

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

(ج) معيار (٤٩) - عقود التأجير

قامت الشركة بتطبيق التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم "٤٧" الادوات المالية (انظر أ) ومعيار المحاسبة المصري رقم "٤٨" الأيراد من العقود مع العملاء (أنظر ب) ومعيار المحاسبة المصري رقم "٤٩" عقود التأجير (أنظر ج) إعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١.

في ضوء أسلوب تطبيق التغيير في السياسات المحاسبية التي أختارته الشركة في تطبيق معيار (٤٧) الأدوات المالية تم الاعتراف بالفروق الناتجة عن تطبيق ذلك المعيار المشار عليها أعلاه ضمن بند الأرباح المرحلة في ١ يناير ٢٠٢١، ولم يتم تعديل المعلومات المقارنة المدرجة بتلك القوائم المالية لتعكس متطلبات المعيار الجديد، يرجع التأثير في تطبيق هذا المعيار بشكل مبدئي إلى الزيادة في قيمة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الأصول المالية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

هذا وفي الجدول التالي يتم عرض التأثير الانتقالي من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" على الأرصدة الإفتتاحية للمركز المالي للشركة في ١ يناير ٢٠٢١.

تأثير معيار ٤٧

الأرصدة الإفتتاحية	إعادة تبويب	إعادة تبويب	الأرصدة الإفتتاحية	إعادة تبويب	الأرصدة الإفتتاحية	إعادة تبويب
للمركز المالي	للمركز المالي	للمركز المالي	للمركز المالي	للمركز المالي	للمركز المالي	للمركز المالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الأصول غير المتداولة						
٢٢٠.٢٢٥.٧٨٢	--	--	٢٢٠.٢٢٥.٧٨٢	(٢١٩.٧٣٠.٣٥٧)	٤٣٩.٩٥٦.١٣٩	عملاء وأوراق قبض
١.٢٠٦.٠٤٩.٥٣٦	--	--	١.٢٠٦.٠٤٩.٥٣٦	--	١.٢٠٦.٠٤٩.٥٣٦	أصول أخرى غير متداولة
١.٤٢٦.٢٧٥.٣١٨	--	--	١.٤٢٦.٢٧٥.٣١٨	(٢١٩.٧٣٠.٣٥٧)	١.٦٤٦.٠٠٥.٦٧٥	إجمالي الأصول الغير متداولة
الأصول المتداولة						
٣٥٩.٠٣١.٧١٠	--	--	٣٥٩.٠٣١.٧١٠	--	٣٥٩.٠٣١.٧١٠	عملاء وأوراق قبض
٤١٤.١٧٢.٤٧٧	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	٤٢٢.١٧٤.٧٤٠	١٢٣.٢٣٩.١٩٩	٢٩٨.٩٣٥.٥٤١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤.٧٧٣.٨٦١	--	--	٤.٧٧٣.٨٦١	(١٢٣.٢٣٩.١٩٩)	١٢٨.٠١٣.٠٦٠	نقدية ومافي حكمها
٣٧٦.٤٩٠.٣٧٨	--	--	٣٧٦.٤٩٠.٣٧٨	--	٣٧٦.٤٩٠.٣٧٨	أصول متداولة أخرى
١.١٥٤.٤٦٨.٤٢٦	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	١.١٦٢.٤٧٠.٦٨٩	--	١.١٦٢.٤٧٠.٦٨٩	إجمالي الأصول المتداولة
٢.٥٨٠.٧٤٣.٧٤٤	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	٢.٥٨٨.٧٤٦.٠٠٧	(٢١٩.٧٣٠.٣٥٧)	٢.٨٠.٨.٤٧٦.٣٦٤	إجمالي الأصول
حقوق الملكية						
٢١.٦٥٥.٠٣٢	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	٢٩.٦٥٧.٢٩٥	--	٢٩.٦٥٧.٢٩٥	أرباح مرحلة
٧٥.٩٠٩.٩٦٤	--	--	٧٥.٩٠٩.٩٦٤	--	٧٥.٩٠٩.٩٦٤	حقوق الملكية
٩٧.٥٦٤.٩٩٦	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	١.٠٥.٥٦٧.٢٥٩	--	١.٠٥.٥٦٧.٢٥٩	إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات غير المتداولة						
٧٨٣.٢٢٢.٣٨٥	--	--	٧٨٣.٢٢٢.٣٨٥	(١٧٨.٠٠١.٤٠٢)	٩٦١.٢٢٣.٧٨٧	عملاء دفعات حجز
٣٥٦.٨٠٧.٠٣٦	--	--	٣٥٦.٨٠٧.٠٣٦	(٤١.٧٢٨.٩٥٥)	٣٩٨.٥٣٥.٩٩١	أرصدة دائنة أخرى
١٨٢.٨٤٧.٥٥٠	--	--	١٨٢.٨٤٧.٥٥٠	--	١٨٢.٨٤٧.٥٥٠	التزامات أخرى غير متداولة
١.٣٢٢.٨٧٦.٩٧١	--	--	١.٣٢٢.٨٧٦.٩٧١	(٢١٩.٧٣٠.٣٥٧)	١.٥٤٢.٦٠٧.٣٢٨	إجمالي الالتزامات الغير متداولة
الالتزامات المتداولة						
٦٥.٢٦٦.٣١٦	--	--	٦٥.٢٦٦.٣١٦	--	٦٥.٢٦٦.٣١٦	عملاء - دفعات حجز
١.٠٩٥.٠٣٥.٤٦١	--	--	١.٠٩٥.٠٣٥.٤٦١	--	١.٠٩٥.٠٣٥.٤٦١	التزامات أخرى متداولة
١.١٦٠.٣٠١.٧٧٧	--	--	١.١٦٠.٣٠١.٧٧٧	--	١.١٦٠.٣٠١.٧٧٧	إجمالي الالتزامات المتداولة
٢.٥٨٠.٧٤٣.٧٤٤	(٨.٠٠٢.٢٦٣)	--	٢.٥٨٨.٧٤٦.٠٠٧	(٢١٩.٧٣٠.٣٥٧)	٢.٨٠.٨.٤٧٦.٣٦٤	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

*تم تعديل بعض ارقام المقارنة في القوائم المالية لتتماشى مع تويب القوائم المالية الحالية ونظراً للأهمية النسبية لبعض من تلك التوبيبات فتم إعادة عرض ارقام المقارنة لعامي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩ تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية"

فيما يلي شرح لاهم تلك التوبيبات:

عدم ادراج قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة ضمن بنود المركز المالي والتي بلغت قيمتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣٥٧ ٧٣٠ ٢١٩ جنيه مصري وذلك لإظهار الدفعات المقدمة المحصلة فعلياً من العملاء كرسيد دائن سواء كان دفعات حجز او تحت حساب صيانة وحدات وإظهار المديونيات الفعلية على العملاء مقابل إيرادات تم تحققها بالفعل كرسيد عملاء واوراق القبض مدين، حيث ان الشيكات الآجلة للعملاء غير المستلمين تمثل الأقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وهي شروط تحصيل تعاقدية لمبيعات سوف تتحقق في المستقبل عند استيفاء التزام الأداء لتلك العقود مع العملاء وتحقق الإيراد.

تويب ارصدة حسابات ودائع الصيانة المحصلة من العملاء والبالغ قيمتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٩٩ ٢٣٩ ١٢٣ جنيه مصري ضمن المدينون و ارصدة مدينة أخرى بدلاً من النقدية وما في حكمها حيث ان تلك المبالغ يتم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية ذات فائدة بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.

تويب إيرادات فوائد أقساط محققة وخصم تعجيل السداد البالغ قيمتهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٥٩ ٩٣٤ ١ جنيه مصري ومبلغ ٣١٧ ٢٩٥ ١ جنيه مصري علي التوالي ضمن بنود إيرادات النشاط وذلك لتتماشي مع عرض إيرادات النشاط وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الجديد، من خلال الاعتراف بأي فائدة تتعلق بالمكون المالي المتعلق بالإيرادات كجزء من الإيراد ناقصاً أي خصومات ذات صلة بتحقيق الإيراد.

أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) - الأدوات المالية

يحدد معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) متطلبات الاعتراف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع البنود غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) الأدوات المالية: العرض والإفصاح ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) الأدوات المالية: الإفصاحات المطبقة على الإفصاحات عن عام ٢٠٢١.

نتيجة لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، اعتمدت الشركة التعديلات على المعيار المحاسبي المصري رقم (١) الخاص بعرض القوائم المالية، والذي يتطلب عرض الإضمحلال في قيمة الأصول المالية في بند منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر. في السابق، كانت سياسة الشركة هو إدراج خسائر الإضمحلال في قيمة الأصول المالية في المصروفات الأخرى. وبالتالي قامت الشركة بإعادة تويب خسائر الإضمحلال البالغة ٢٥٥ ٥٩٧ جنيه مصري من مصروفات أخرى إلي خسائر الإضمحلال في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الأخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الشركة بتطبيق التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) - الأدوات المالية: الإفصاحات المطبقة على الإفصاحات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ولا يوجد تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) على تصنيفات رئيسية للأصول المالية: القياس بالتكلفة المستهلكة، القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يستند تصنيف الأصول المالية بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) عمومًا إلى نموذج الأعمال الذي تتم فيه إدارة الأصل المالي وخصائص التدفق النقدي التعاقدية. يحدد معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) بنود معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) السابقة من المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق والقروض والمدنيين والمتاحة للبيع. بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود التي يكون فيها المضيف أصلًا ماليًا في نطاق المعيار. بدلا من ذلك، يتم تقييم الأداة المالية المركبة ككل.

يحتفظ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية نفسها في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) لتصنيف وقياس الالتزامات المالية.

لم يكن لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تأثير على السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالالتزامات المالية والأدوات المالية المشتقة.

للحصول على شرح لكيفية تبويب الشركة للأدوات والحسابات المالية وقياسها للأرباح أو الخسائر ذات الصلة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، انظر الإيضاح رقم (٥٢-٦).

الإضمحلال في قيمة الأصول المالية

يستبدل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) نموذج "الخسارة المتكبدة" في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بنموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" (ECL). يطبق نموذج الإضمحلال الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأصول التعاقدية والاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ولكن ليس على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان في وقت مبكر عن معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦).

بالنسبة للأصول التي تقع ضمن نطاق نموذج الإضمحلال الوارد بمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، من المتوقع أن تزداد خسائر الإضمحلال بشكل عام وتصبح أكثر تقلبًا. وقد قررت الشركة أن يؤدي تطبيق متطلبات معيار الإضمحلال المالي المحاسبي رقم (٤٧) في ١ يناير ٢٠٢١ إلى خسائر إضافية للإضمحلال في القيمة علي النحو التالي:-

إيضاح جنيه مصري**رقم**

- خسائر الإضمحلال في العملاء والمدينون وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

يضاف:

- قيمة خسائر الإضمحلال الإضافي المعترف به في أول يناير ٢٠٢١ (٦)، (٢٩) ٨ ٠٠٢ ٢٦٣
في قيمة العملاء والمدينون في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والمحمل علي الأرباح المرحلة في أول يناير ٢٠٢١

٨ ٣٣٤ ٢٦٣

- خسائر الإضمحلال في العملاء والمدينون حسب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تم توضيح المعلومات الإضافية حول كيفية قياس الشركة لخسائر الإضمحلال في الإيضاح رقم (٥٢-١١).

ب- معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨) - الإيراد من العقود مع العملاء

يحدد معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨) اطار شامل لتحديد قيمة وتوقيت الاعتراف بالإيراد، ويحل هذا المعيار محل المعايير المحاسبية المصرية التالية (معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) "الإيراد" ومعيار المحاسبة المصرى رقم (٨) "عقود الانشاء)، يتم إثبات الإيرادات عندما يتمكن العميل من السيطرة على الوحدات أو الخدمات. كما ان تحديد توقيت نقل السيطرة - على مدى فترة زمنية او عند نقطة من الزمن - يتطلب قدر من الحكم الشخصي.

الإعتراف بالإيراد

نظرا لطبيعة نشاط الشركة ، بالإضافة إلى السياسات المحاسبية الحالية للشركة، فإن تأثير معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨) على الاعتراف بالإيراد من قبل الشركة سيكون غير جوهرياً، حيث يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة من الزمن وهو إستلام العميل للوحدة والذي لا يختلف إختلافاً جوهرياً بالنسبة للشركة عن معيار المحاسبة المصرى رقم (١١) "الإيراد".

تكاليف الحصول على عقد مع العميل

بموجب معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨)، فإن بعض التكاليف الإضافية المتكبدة للحصول على عقد مع عميل ("تكاليف العقد")، والتي لم تكن مؤهلة في السابق للاعتراف بها كأصل بموجب أي من معايير المحاسبية الأخرى يتم الاعتراف بها.

ج- معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٩) - عقود التأجير

يحل معيار المحاسبة المصرى (٤٩) محل معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) - القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

يقدم معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٩) "عقود التأجير" نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع بالأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الايجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الاخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الايجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. وهناك إعفاءات اختيارية لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير ذات القيمة المنخفضة.

- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير.

- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

الإعتراف والقياس

عند بدء العقد، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كان العقد يحتوي علي ترتيبات تأجير، وبالنسبة لمثل هذه الترتيبات لعقود التأجير تعترف الشركة بأصول حق إنتفاع والتزامات عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الاجل وعقود الأصول ذات القيمة المنخفضة علي النحو التالي:

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس أصل حق الانتفاع على أنه المبلغ المساوي للالتزامات الإيجار والتي يتم قياسها مبدئياً والمعدلة بمدفوعات الإيجار السابقة على العقد والتكلفة المباشرة الأولية وحوافز الإيجار والقيمة المخصومة للتكاليف التقديرية لفك وإزالة الأصل. وفي القياس اللاحق، يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منه مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على الأعمار الإنتاجية المقدره لأصول حق الانتفاع أو مدة الإيجار أيهما أقل.

التزام عقد التأجير يتم قياسه في بداية عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار الغير مدفوعة في ذلك التاريخ على مدار فترة الإيجار، كما يجب خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي السائد بالدولة بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي كمعدل خصم. بعد ذلك يتم قياس التزام عقود التأجير بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

هذا وسوف يتم إعادة قياس أصول حق الإنتفاع والتزام عقود التأجير لاحقاً في حالة حدوث أحد من الأحداث التالية:

- التغيير في سعر التأجير بسبب الربط بالأسعار أو المعدل الذي أصبح ساري المفعول في الفترة.
- تعديلات على عقد الإيجار.
- إعادة تقييم مدة الإيجار.

إن عقود تأجير الأصول غير الأساسية وغير المتعلقة بأنشطة التشغيل الرئيسية للشركة، والتي هي بطبيعتها قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهراً بما في ذلك خيارات التجديد) وعقود تأجير الاصول منخفضة القيمة يتم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

اختارت الشركة عند التحول إلى معيار المحاسبة المصرى (٤٩) تطبيق الوسيلة العملية لاستثناء التقييم الذي بموجبه تمثل المعاملات عقود تأجير. وقامت بتطبيق معيار المحاسبة المصرى (٤٩) فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود تأجير بموجب معيار المحاسبة المصرى (٢٠).

تطبيق معدل خصم واحد على مجموعة عقود التأجير ذات الخصائص المشابهة إلى حد معقول - بلغ متوسط معدل الفائدة الإضافية المطبق على التزامات عقود التأجير المعترف بها في ١ يناير ٢٠٢١ نسبة ١٣٪.

تطبيق الإعفاء بعدم الإعتراف بالأصول والالتزامات الخاصة بأصل حق الإنتفاع والتي تنتهى صلاحيتها خلال عام ٢٠٢١.

استبعاد التكلفة المباشرة الأولية من قياس أصل حق الإنتفاع في تاريخ التطبيق الأولى.

اختارت الشركة أيضا استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي لا تتجاوز مدة إيجارها عن ١٢ شهر أو أقل وذلك من تاريخ التطبيق الأولى ولا تحتوى على خيار شراء "عقود تأجير قصيرة الأجل" وكذلك عقود التأجير ذات القيمة المنخفضة "الأصول منخفضة القيمة".

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٩) بالإعتراف بأصل والتزام عقد التأجير بداية من ١ يناير ٢٠٢١ محسوبا على أساس المدة المتبقية من عقود التأجير وبالتالي لم يتم تعديل أرقام المقارنة.

الأحكام الهامة في تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تشتمل على خيارات التجديد

تحدد الشركة مدة عقد التأجير على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد التأجير، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من الممكن أن تتم ممارسة هذا الحق وبدرجة معقولة، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير، إن كان من المؤكد أن تمارس هذا الحق. لدى الشركة الخيار بموجب بعض عقود التأجير في إستئجار الأصول لفترات إضافية، تطبق الشركة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد وبدرجة معقولة ممارسة خيار التجديد، وهذا يعنى، أنه يؤخذ بعين الإعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً إقتصادياً لممارسة التجديد، بعد تاريخ البدء تعيد الشركة مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث كبير أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال) تغيير في استراتيجيات العمل.

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 (٧) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة (مشروع مرسيليا بيتش ٤)
- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة (مشروع مرسيليا بيتش ٣)
- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة (مشروع مرسيليا علم الروم)
- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة (مشروع مرسيليا بلويباي)
- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة (مشروع مرسيليا بيتش ١)
- مبيعات وحدات لمشاريع قائمة (مشروع مرسيليا ١)
- أنشطة سياحية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

الإجمالي (مابعد)		مشروع بيتش ٣		مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)		مشروع بلو باي (عملية مشتركة)		مشروع مرسيليا بيتش ١		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
حبه	حبه	حبه	حبه	حبه	حبه	حبه	حبه	حبه	حبه	
٣٩٠ ٨٨٨ ٦٦٩	٥١٣ ٧٧٥ ٢٩٤	٩٠٠ ٠٠٠	—	٣٨٤ ٩٨٨ ٦٦٩	٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٣٩٩ ٤٤٠	—	١ ٢٧٤ ٩٠٠	المبيعات
١ ٩٠٠ ٩٤٥	٢ ٣٣٦ ٥٩٧	٤ ٣٧٧	—	١ ٨٧٢ ٢٥٢	٢ ٣٢٤ ٤٣٤	٢٤ ٣١٦	٦ ٣٦٥	—	٥ ٧٩٨	فوائد أقساط محققة خلال العام
(١ ٢٧٣ ٠٧٢)	(١ ١٢٨ ٧٧٤)	(٢ ٩٣١)	—	(١ ٢٥٣ ٨٥٧)	(١ ١٢٢ ٨٩٨)	(١٦ ٢٨٤)	(٣ ٠٧٥)	—	(٢ ٨٠١)	خصم تعجيل سداد
(٣٢٣ ٤٠٨ ٢٥٧)	(٤١٥ ٠٤٠ ٣٨٦)	(٦٣١ ٨٠٠)	—	(٣١٩ ٢٥٧ ٨٤٧)	(٤١٢ ٦٧٩ ٧٠٠)	(٣ ٥١٨ ٦١٠)	(١ ١٦٢ ٢٨٠)	—	(١ ١٩٨ ٤٠٦)	تكلفة مبيعات
٦٨ ١٠٨ ٢٨٥	٩٩ ٩٤٢ ٧٣١	٢٦٩ ٦٤٦	—	٦٦ ٣٤٩ ٢١٧	٩٩ ٦٢٢ ٧٩٠	١ ٤٨٩ ٤٢٢	٢٤٠ ٤٥٠	—	٧٩ ٤٩١	مجمّل الربح / (الخسارة)
يضاف/يخصم										
٤٧ ٤٠٦ ٠٠٣	٣٧ ٦٥٦ ٧٧٠	١٠٩ ١٥٠	—	٤٦ ٦٩٠ ٤٦٥	٣٧ ٤٦٠ ٧٥٦	٦٠٦ ٣٨٨	١٠٢ ٥٧١	—	٩٣ ٤٤٣	إيرادات أخرى
(٤٠ ٤٢٢ ٠٢٢)	(٤٩ ٠٨٥ ٢٦٦)	(٩٣ ٠٧٠)	—	(٣٩ ٨١١ ٨٩٩)	(٤٨ ٨٢٩ ٧٦٤)	(٥١٧ ٠٥٣)	(١٣٣ ٧٠٠)	—	(١٢١ ٨٠٢)	مصاريّف أخرى
(٣٣ ٩٥٧ ١٨١)	(٣١ ٩٠٠ ٧٧٠)	(٧٨ ١٨٥)	—	(٣٣ ٤٤٤ ٦٣٧)	(٣١ ٧٣٤ ٧١٨)	(٤٣٤ ٣٥٩)	(٨٦ ٨٩٢)	—	(٧٩ ١٦٠)	مصاريّف إدارية
(١٥١ ٣٩٣)	(٥٩٣ ٢٨٧)	(٣٥٠)	—	(١٤٩ ١٠١)	(٥٩٠ ١٩٩)	(١ ٩٤٢)	(١ ٦١٦)	—	(١ ٤٧٢)	خسائر الإضمحلال
٤٠ ٩٨٣ ٦٩٢	٥٦ ٠٢٠ ١٧٨	٢٠٧ ١٩١	—	٣٩ ٦٣٤ ٠٤٥	٥٥ ٩٢٨ ٨٦٥	١ ١٤٢ ٤٥٦	١٢٠ ٨١٣	—	(٢٩ ٥٠٠)	(خسائر) / أرباح تشغيل
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	إيرادات استثمارات
(٢٠ ١١٦ ٦٦٧)	(٢٣ ٢٣٣ ٦٦٦)	(٤٦ ٣١٨)	—	(١٩ ٨١٣ ٠٢٩)	(٢٣ ١١٢ ٧٢٨)	(٢٥٧ ٣٢٠)	(٦٣ ٢٨٥)	—	(٥٧ ٦٥٣)	صافي (مصاريّف) تمويلية
٢٠ ٨٦٧ ٠٢٥	٣٢ ٧٨٦ ٥١٢	١٦٠ ٨٧٣	—	١٩ ٨٢١ ٠١٦	٣٢ ٨١٦ ١٣٧	٨٨٥ ١٣٦	٥٧ ٥٢٨	—	(٨٧ ١٥٣)	صافي الربح / (الخسارة) قبل الضريبة
يخصم:										
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	الضريبة على التوزيعات من شركات تابعة
٤ ٠١٧ ٢٦٩	(٨ ٣٩٥ ٧١١)	(٣٨ ٦٧٣)	—	(٣ ٧٦٥ ٨١٦)	(٨ ٣٥٠ ١٨٥)	(٢١٢ ٧٨٠)	(١٨ ١٠٢)	—	(٢٧ ٤٢٤)	الضريبة المؤجلة
١٦ ٨٤٩ ٧٥٦	٢٤ ٣٩٠ ٨٠١	١٢٢ ٢٠٠	—	١٦ ٠٥٥ ٢٠٠	٢٤ ٤٦٥ ٩٥٢	٦٧٢ ٣٥٦	٣٩ ٤٢٦	—	(١١٤ ٥٧٧)	صافي (الخسارة)/الربح

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي		إيرادات استثمارات في شركات تابعة وأخرى		أنشطة سيبلية (شقق إيسترن فورنيس المنتزة)		مشروع مرسيليا ١		مشروع مرسيليا علم الروم		إجمالي (مقابل)		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	خيه	
٣٩٧ ٧١٨ ٦٢٣	٥١٧ ٢١١ ٤٠٣	—	—	(٥٣١ ٥٢٦)	١ ٦٠٣ ١٠٩	٦ ٦٥٦ ٤٨٠	—	٧٠٥ ٠٠٠	١ ٨٣٣ ٠٠٠	٣٩٠ ٨٨٨ ٦٦٩	٥١٣ ٧٧٥ ٢٩٤	المبيعات
١ ٩٣٤ ١٥٩	٢ ٣٥٢ ٢٢٤	—	—	(٢ ٥٨٥)	٧ ٢٩١	٣٢ ٣٧١	—	٣ ٤٢٩	٨ ٣٣٦	١ ٩٠٠ ٩٤٥	٢ ٣٣٦ ٥٩٧	فوائد أفساط محققة خلال العام
(١ ٢٩٥ ٣١٧)	(١ ١٣٦ ٣٢٣)	—	—	١ ٧٣٠	(٣ ٥٢٢)	(٢١ ٦٧٩)	—	(٢ ٢٩٦)	(٤ ٠٢٧)	(١ ٢٧٣ ٠٧٢)	(١ ١٢٨ ٧٧٤)	خصم تعجيل سداد
(٣٢٩ ٢٥٤ ١٥٣)	(٤٢٠ ٨٦٩ ٨٤٧)	—	—	(٤ ٥٧٩ ٣٠٥)	(٤ ٤٤٩ ٨٠٣)	(٧٥٤ ٠٠٠)	—	(٥١٢ ٥٩٢)	(١ ٣٧٩ ٦٥٨)	(٣٢٣ ٤٠٨ ٢٥٧)	(٤١٥ ٠٤٠ ٣٨٦)	تكلفة مبيعات
٦٩ ١٠٣ ٣١٢	٩٧ ٥٥٧ ٤٥٧	—	—	(٥ ١١١ ٦٨٥)	(٢ ٨٤٢ ٩٢٥)	٥ ٩١٣ ١٧٢	—	١٩٣ ٥٤١	٤٥٧ ٦٥١	٦٨ ١٠٨ ٢٨٥	٩٩ ٩٤٢ ٧٣١	مجمل الربح / (الخسارة)
يضاف/يخصم												
٤٨ ٢٣٤ ٣٢٢	٣٧ ٩٠٨ ٦١٧	—	—	(٦٤ ٤٦٣)	١١٧ ٤٩٩	٨٠٧ ٢٨١	—	٨٥ ٥٠١	١٣٤ ٣٤٨	٤٧ ٤٠٦ ٠٠٣	٣٧ ٦٥٦ ٧٧٠	إيرادات أخرى
(٤١ ١٢٨ ٣١١)	(٤٩ ٤١٣ ٥٤٦)	—	—	٥٤ ٩٦٥	(١٥٣ ١٥٨)	(٦٨٨ ٣٥٠)	—	(٧٢ ٩٠٤)	(١٧٥ ١٢٢)	(٤٠ ٤٢٢ ٠٢٢)	(٤٩ ٠٨٥ ٢٦٦)	مصاريف أخرى
(٣٤ ٥٥٠ ٥١١)	(٣٢ ١١٤ ١٢٢)	—	—	٤٦ ١٧٥	(٩٩ ٥٣٩)	(٥٧٨ ٢٦٠)	—	(٦١ ٢٤٥)	(١١٣ ٨١٣)	(٣٣ ٩٥٧ ١٨١)	(٣١ ٩٠٠ ٧٧٠)	مصاريف إدارية
(١٥٤ ٤٥٨)	(٥٩٧ ٢٥٥)	—	—	(٢٠٦)	(١ ٨٥١)	(٢ ٥٨٥)	—	(٢٧٤)	(٢ ١١٧)	(١٥١ ٣٩٣)	(٥٩٣ ٢٨٧)	خسائر الإضمحلال
٤١ ٥٠٤ ٣٥٤	٥٣ ٣٤١ ١٥١	—	—	(٥ ٠٧٢ ٢١٤)	(٢ ٩٧٩ ٩٧٤)	٥ ٤٥١ ٢٥٨	—	١٤٤ ٦١٩	٣٠٠ ٩٤٧	٤٠ ٩٨٣ ٦٩٢	٥٦ ٠٢٠ ١٧٨	أرباح / (خسائر) تشغيل
٥ ٩٤٠ ٠٠٠	—	٥ ٩٤٠ ٠٠٠	—	—	—	—	—	—	—	—	—	إيرادات استثمارات في شركات تابعة
(٢٠ ٤٦٨ ١٦٤)	(٢٣ ٣٨٩ ٠٥١)	—	—	٢٧ ٣٥٤	(٧٢ ٤٩٤)	(٣٤٢ ٥٦٩)	—	(٣٦ ٢٨٢)	(٨٢ ٨٩١)	(٢٠ ١١٦ ٦٦٧)	(٢٣ ٢٣٣ ٦٦٦)	صافي (مصاريف) تمويلية
٢٦ ٩٧٦ ١٩٢	٢٩ ٩٥٢ ١٠٠	٥ ٩٤٠ ٠٠٠	—	(٥ ٠٤٧ ٨٥٩)	(٣ ٠٥٢ ٤٦٨)	٥ ١٠٨ ٦٨٩	—	١٠٨ ٣٣٧	٢١٨ ٠٥٦	٢٠ ٨٦٧ ٠٢٥	٣٢ ٧٨٦ ٥١٢	صافي الربح / (الخسارة) قبل الضريبة
يخصم:												
(٥٩٤ ٠٠٠)	—	(٥٩٤ ٠٠٠)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	الضريبة على التوزيعات من شركات تابعة
(٦ ٤٨٤ ٨٦٧)	(٩ ٤٢٤ ٨٢٥)	—	—	(١ ٢١٣ ٤٦٦)	(٩٦٠ ٤٩٩)	(١ ٢٢٨ ٠٨٩)	—	(٢٦ ٠٤٣)	(٦٨ ٦١٥)	(٤ ٠١٧ ٢٦٩)	(٨ ٣٩٥ ٧١١)	الضريبة المؤجلة
١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٥	٥ ٣٤٦ ٠٠٠	—	٦ ٢٦١ ٣٢٥	(٤ ٠١٢ ٩٦٧)	٣ ٨٨٠ ٦٠٠	—	٨٢ ٢٩٤	١٤٩ ٤٤١	١٦ ٨٤٩ ٧٥٦	٢٤ ٣٩٠ ٨٠١	صافي الربح / (الخسارة)

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- إيرادات النشاط

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
المعدلة		
٣٨٤ ٩٨٨ ٦٦٩	٥١١ ١٠٠ ٩٥٤	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٦ ٦٥٦ ٤٨٠	--	مشروع مرسيليا ١
٩٠٠ ٠٠٠	--	مشروع مرسيليا بيتش ٣
٧٠٥ ٠٠٠	١ ٨٣٣ ٠٠٠	مشروع مرسيليا علم الروم
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٣٩٩ ٤٤٠	مشروع مرسيليا بلويباي
--	١ ٢٧٤ ٩٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ١
(٥٣١ ٥٢٦)	١ ٦٠٣ ١٠٩	حصة الشركة في صافى أرباح/(خسائر) فندق إيسترن المنتزة
٣٩٧ ٧١٨ ٦٢٣	٥١٧ ٢١١ ٤٠٣	فوائد أقساط محققة خلال العام
١ ٩٣٤ ١٥٩	٢ ٣٥٢ ٢٢٤	خصم تعجيل سداد
(١ ٢٩٥ ٣١٧)	(١ ١٣٦ ٣٢٣)	
٣٩٨ ٣٥٧ ٤٦٥	٥١٨ ٤٢٧ ٣٠٤	

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

٩- تكلفة المبيعات

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
المعدلة		
٣١٩ ٢٥٧ ٨٤٧	٤١٢ ٦٧٩ ٧٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٧٥٤ ٠٠٠	--	مشروع مرسيليا ١
٦٣١ ٨٠٠	--	مشروع مرسيليا بيتش ٣
٥١٢ ٥٩٣	١ ٣٧٩ ٦٥٨	مشروع مرسيليا علم الروم
٣ ٥١٨ ٦٠٩	١ ١٦٢ ٢٨٠	مشروع مرسيليا بلويباي
--	١ ١٩٨ ٤٠٦	مشروع مرسيليا بيتش ١
٤ ٥٧٩ ٣٠٤	٤ ٤٤٩ ٨٠٣	أنشطة سياحية
٣٢٩ ٢٥٤ ١٥٣	٤٢٠ ٨٦٩ ٨٤٧	

١٠- إيرادات أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٢ ٧٠٥ ٨٣٦	٣ ٧٧٥ ٧٣٦	إيرادات استثمار عقاري
٣ ٠٥٧ ٦٣٥	٢ ٩١٤ ٦١٨	إيرادات استردادات والغاء حجز
٧ ٣٩٢ ٨٨٣	٥ ٩١١ ٩١٥	إيرادات محطات التحلية
٨٧٤ ٧٤٣	١ ٤١٥ ٧١٨	غرامة تأخير
٣٤ ٢٠٣ ٢٢٥	٢٣ ٨٩٠ ٦٣٠	أخرى
٤٨ ٢٣٤ ٣٢٢	٣٧ ٩٠٨ ٦١٧	

١١- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٦ ٣١٩ ٨٦٤	١٣ ٩٤٧ ٩٩٨	أجور ومرتببات
٣٨٢ ٤٦٨	٤٤٩ ٦٨٨	اشتراكات
٤ ٧٧٦ ٧٦٥	٤ ٢٧١ ٥٥٩	اهلاكات واستهلاك أصول حق إنقاع
١ ٨٥١ ٥٨٥	١ ٨٦٤ ٣٩٥	سفر ونقل
١ ٣٤٢ ٨٥١	٩٨٥ ١٠٢	مصاريف بوفيه وضيافة
٤٧٦ ٣٧٩	٦٢٢ ٨٨٩	مصاريف بنكية
٩٢٦ ٥٧٢	١ ٨٨٢ ٠٣٦	اتعاب مهنية واستشارات
١٨٤ ٧٣٧	٩٠٤ ٤٠٥	دعاية وإعلان ومعارض
٢٩٦ ٩٩٥	٣٧٢ ٥٣٠	مصاريف صيانة
٤٧٢ ٦٢٧	٣١٢ ٧٠٤	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٧٥ ٠٠٠	٦٢٢ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٧ ٢٤٤ ٦٦٨	٥ ٨٧٨ ٨١٦	أخرى
٣٤ ٥٥٠ ٥١١	٣٢ ١١٤ ١٢٢	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢- مصروفات أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري	
٢٥ ٨٣٠ ٨٩٠	٢٩ ٩٠٦ ٠٢٣	مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٥ ٩٣٩ ٣١٦	٥ ٦٧٦ ٨٣٢	تكاليف استثمار عقاري
٧ ٤١٣ ٩٠٤	٧ ٤٨٢ ٢٥٦	تكاليف محطات تحلية
١ ١٣٠ ٨٥٥	١ ٣٨٨ ٧٥٢	(٣٥) مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
٨١٣ ٣٤٦	٤ ٩٥٩ ٦٨٣	أخرى
<u>٤١ ١٢٨ ٣١١</u>	<u>٤٩ ٤١٣ ٥٤٦</u>	

١٣- خسائر الاضمحلال

--	٥٩٧ ٢٥٥	خسائر الاضمحلال فى المدينون والارصدة
١٥٤ ٤٥٨	--	المدينة الاخرى
<u>١٥٤ ٤٥٨</u>	<u>٥٩٧ ٢٥٥</u>	خسائر اضمحلال في استثمارات في أوراق مالية

١٤- إيرادات استثمارات مالية فى شركات تابعة

٥ ٩٤٠ ٠٠٠	--	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
<u>٥ ٩٤٠ ٠٠٠</u>	<u>--</u>	

١٥- مصروفات/إيرادات تمويلية

١-١٥ مصروفات تمويلية

١٣ ٣١٨ ٦٩٠	١١ ٧٥٦ ٣١٢	فوائد وعمولات بنكية
٣ ٧٩١ ٤٣٤	٤ ٥٩٨ ٩٥٤	فوائد ومصروفات التمويل العقارى
١٧ ١٢٠ ٧١٩	١٩ ١٨٩ ٧٨٩	فوائد عقود إيجار
<u>٣٤ ٢٣٠ ٨٤٣</u>	<u>٣٥ ٥٤٥ ٠٥٥</u>	
(١٣ ٣١٨ ٦٩٠)	(١١ ٧٥٦ ٣١٢)	بخصم:
<u>٢٠ ٩١٢ ١٥٣</u>	<u>٢٣ ٧٨٨ ٧٤٣</u>	فوائد تمويلية مرسمة

٢-١٥ إيرادات تمويلية

٤٩ ١٣٣	٣٩٣ ١١٣	إيرادات تمويلية
٣٩٤ ٨٥٧	٦ ٥٧٩	فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٤٤٣ ٩٩٠</u>	<u>٣٩٩ ٦٩٢</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦- ضريبة الدخل

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري	
--	٣ ٤٩١ ٦٥٧	ضريبة الدخل
٥٩٤ ٠٠٠	--	ضريبة التوزيعات
٦ ٤٨٤ ٨٦٧	٥ ٩٣٣ ١٦٨	(١٦-١) ضريبة الدخل - المؤجلة
<u>٧ ٠٧٨ ٨٦٧</u>	<u>٩ ٤٢٤ ٨٢٥</u>	

١٦-١ أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

(أ) يتمثل رصيد الأصول والتزامات الضريبة المؤجلة فيما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
التزامات	أصول	التزامات	أصول	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
				<u>الضريبة المؤجلة</u>
٣٦ ٥٤١ ٢١٩	--	٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧	--	الأصول الثابتة والتأجير التمويلي
<u>٣٦ ٥٤١ ٢١٩</u>	--	<u>٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧</u>	--	إجمالي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل / التزام
٣٦ ٥٤١ ٢١٩		٤٢ ٤٧٤ ٣٨٧		الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام
				<u>بخصم:</u>
(٣٠ ٠٥٦ ٣٥٢)		(٣٦ ٥٤١ ٢١٩)		الضريبة المؤجلة السابق تحميلها على قائمة
				الأرباح أو الخسائر المستقلة
<u>٦ ٤٨٤ ٨٦٧</u>		<u>٥ ٩٣٣ ١٦٨</u>		الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الأرباح أو
				الخسائر المستقلة عن العام

١٦-٢ الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية:-

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري	
٢٣ ٤٦٤ ٨٧٨	٢٨٠ ٨٥٥ ٣٤١	المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينين والارصدة
		المدينة الأخرى
١ ٠٠٦ ٧١٣	--	خسائر ضريبية مرحلة
٣٤ ٧٥٣	--	خسائر الاضمحلال في استثمارات مالية متاحة للبيع
<u>٢٤ ٥٠٦ ٣٤٤</u>	<u>٢٨٠ ٨٥٥ ٣٤١</u>	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦-٣ سعر الضريبة الفعال

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري	
٢٦ ٩٧٦ ١٩٢	٢٩ ٩٥٢ ١٠٠	صافي الربح قبل الضريبة
(٥ ٩٤٠ ٠٠٠)	--	الإعفاءات (إيرادات استثمارات)
٢١ ٠٣٦ ١٩٢	٢٩ ٩٥٢ ١٠٠	صافي الربح بعد الإعفاءات
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
٤ ٧٣٣ ١٤٣	٦ ٧٣٩ ٢٢٣	ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبي
٢٩ ١٤٢ ٤١٩	١٩١ ٠١٩ ٥٠٠	مصروفات غير قابلة للخصم الضريبي
(٤٠ ٣٦٠ ٤٢٩)	(٢٠٠ ٢٠٠ ٢١٦)	إيرادات غير خاضعة للضريبة
٦ ٤٨٤ ٨٦٧	٥ ٩٣٣ ١٥٩	ضريبة الدخل المؤجلة
--	٣ ٤٩١ ٦٦٦	ضريبة الدخل وفقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر
--	%٥١	سعر الضريبة الفعال

١٧- نصيب السهم في الأرباح

تم تحديد نصيب السهم في صافي أرباح العام بأفتراض عدم توزيع أرباح وفقاً لما يلي: -

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري	
١٩ ٨٩٧ ٣٢٤	٢٠ ٥٢٧ ٢٧٤	صافي أرباح العام
١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	الأسهم المصدرة والمدفوعة في نهاية العام *
٠,١٩٧	٠,٢٠٤	نصيب السهم من صافي أرباح العام (جنيه/ سهم)

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المصدرة والمدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية - إيضاح رقم (٤٣).

١٨- الأصول الثابتة

البيان	مباني وإنشاءات** جنيه مصري	أراضي* جنيه مصري	أثاث ومفروشات جنيه مصري	أجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	آلات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصري	أجهزة وبرامج الكمبيوتر*** جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أجهزة اتصال جنيه مصري	أصول حق إنتفاع جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في أول يناير ٢٠٢١	٤٨ ١٣٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٦ ٩٨٤ ٥٣٧	٤ ٦٤٢ ٩٨٨	٥ ٤٣٤ ٠٥٨	٢٤ ٥٧٥ ٧٩٦	٦ ٤٠٣ ٩٣٥	٢٦ ١٦١ ٧٩٢	٧٦٩ ٧١٧	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٧٥ ٩٢٣ ٧٦٢
إضافات خلال العام	—	—	٨ ٨٣٥	١٠٣ ٩٨٤	—	٦ ١٣٤ ٤٥٤	٨٢ ٢٣٢	١٢٧ ٨٧٤	٢١ ٦٨٠	—	٦ ٤٧٩ ٠٥٩
استيعادات خلال العام	—	—	—	—	(١٢٦ ٩٠٠)	—	—	—	—	—	(١٢٦ ٩٠٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٨ ١٣٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٦ ٩٩٣ ٣٧٢	٤ ٧٤٦ ٩٧٢	٥ ٣٠٧ ١٥٨	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٤٨٦ ١٦٧	٢٦ ٢٨٩ ٦٦٦	٧٩١ ٣٩٧	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٨٢ ٢٧٥ ٩٢١
مجمع الإهلاك	٤ ٩٧٨ ٨٩٧	—	٤ ٣٩٠ ٤٥٤	٤ ٠٥٦ ٩١٩	١ ٩٦٨ ١٨٨	٥ ٧٤٣ ٨٤٨	٥ ٦٨٨ ٨٣٠	١١ ٦٥٦ ١١٥	٧٤٨ ٣٤٧	١٤ ٥٧٦ ٤١٩	٥٣ ٨٠٨ ٠١٧
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	١ ٢٨١ ٨٥٨	—	٧٨٦ ٨٩٣	٢٣١ ٦٧٧	٤٩٤ ٩٠٦	١ ٧٣٧ ٤٧٦	٤٥٦ ١٢٥	٢ ٥٨٧ ٣٥٩	١٠ ٠٢٢	٢ ٧٣٦ ٨٠٨	١٠ ٣٢٣ ١٢٤
إهلاك العام	—	—	—	—	(١٠٠ ٤٦٣)	—	—	—	—	—	(١٠٠ ٤٦٣)
مجمع إهلاك الإستيعادات خلال العام	٦ ٢٦٠ ٧٥٥	—	٥ ١٧٧ ٣٤٧	٤ ٢٨٨ ٥٩٦	٢ ٣٦٢ ٦٣١	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ١٤٤ ٩٥٥	١٤ ٢٤٣ ٤٧٤	٧٥٨ ٣٦٩	١٧ ٣١٣ ٢٢٧	٦٤ ٠٣٠ ٦٧٨
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤١ ٨٧٦ ٥٦٦	—	١ ٨١٦ ٠٢٥	٤ ٥٨٨ ٣٧٦	٢ ٩٤٤ ٥٢٧	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٣٤١ ٢١٢	١٢ ٠٤٦ ١٩٢	٣٣ ٠٢٨	١٣٥ ٤٧٧ ٧٥٢	٢١٨ ٢٤٥ ٢٤٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٣ ١٥٨ ٤٢٤	٢٢ ٦٣٩	٢ ٥٩٤ ٠٨٣	٥٨٦ ٠٦٩	٣ ٤٦٥ ٨٧٠	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٧١٥ ١٠٥	١٤ ٥٠٥ ٦٧٧	٢١ ٣٧٠	١٣٨ ٢١٤ ٥٦٠	٢٢٢ ١١٥ ٧٤٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٣ ١٥٨ ٤٢٤	٢٢ ٦٣٩	٢ ٥٩٤ ٠٨٣	٥٨٦ ٠٦٩	٣ ٤٦٥ ٨٧٠	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٧١٥ ١٠٥	١٤ ٥٠٥ ٦٧٧	٢١ ٣٧٠	١٣٨ ٢١٤ ٥٦٠	٢٢٢ ١١٥ ٧٤٥
الأصول المهلكة تقريباً ولا زالت تعمل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	—	—	٧٢٦ ١٩٦	٢ ٠٠٣ ٨٣٤	٤٨٦ ٠٠٠	—	٥ ٦٨٢ ٧٨٤	٣٢٧ ٦٦٨	٧٣٩ ١٤٣	—	٩ ٩٦٥ ٩٢٥
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٠	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	٢٢ ٦٣٩	٦ ٧٠٢ ٣٧٣	٤ ٥٢٣ ٧٩٦	٣ ٥٢٤ ٠٥٨	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٦ ٢٠٨ ٣٧٧	٢٣ ٥٨٥ ٤٠٢	٧٥٠ ٣٩٩	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٧٠ ٢٨٤ ٠٤٨
إضافات خلال العام	—	—	٣١١ ١٥٩	١١٩ ١٩٢	٢ ٠١٥ ٠٠٠	٤ ٧٨١ ٤٨٣	١٩٥ ٥٥٨	٢ ٥٧٦ ٣٩٠	١٩ ٣١٨	—	١٠ ٠١٨ ١٠٠
استيعادات خلال العام	(٤ ٢٤٤ ٣٩١)	—	(٢٨ ٩٩٥)	—	(١٠٥ ٠٠٠)	—	—	—	—	—	(٤ ٣٧٨ ٣٨٦)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٨ ١٣٧ ٣٢١	٢٢ ٦٣٩	٦ ٩٨٤ ٥٣٧	٤ ٦٤٢ ٩٨٨	٥ ٤٣٤ ٠٥٨	٢٤ ٥٧٥ ٧٩٦	٦ ٤٠٣ ٩٣٥	٢٦ ١٦١ ٧٩٢	٧٦٩ ٧١٧	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	٢٧٥ ٩٢٣ ٧٦٢
مجمع الإهلاك	٣ ٧٧٧ ٢٠٦	—	٣ ٦١٤ ٧٣٣	٣ ٥٥٥ ٩٥٦	١ ٥٨٣ ٣٨٢	٤ ٣٩٢ ٤٣١	٤ ٩٢٨ ٢٦٦	٩ ١٨٠ ٠٧١	٧٢٦ ٢٩٨	١١ ٨٣٩ ٧١١	٤٣ ٥٩٨ ٠٥٤
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠	١ ٣٦٦ ٢٢١	—	٧٧٩ ١٨٩	٥٠٠ ٩٦٣	١ ٣٥١ ٤١٧	٤ ٤٤٩ ٥٥٦	٧٦٠ ٥٦٤	٢ ٤٧٦ ٠٤٤	٢٢ ٠٤٩	٢ ٧٣٦ ٧٠٨	١٠ ٤٤٢ ٧١١
إهلاك العام	(١٦٤ ٥٣٠)	—	(٣ ٤٦٨)	—	(٦٤ ٧٥٠)	—	—	—	—	—	(٢٣٢ ٧٤٨)
مجمع إهلاك الإستيعادات خلال العام	٤ ٩٧٨ ٨٩٧	—	٤ ٣٩٠ ٤٥٤	٤ ٠٥٦ ٩١٩	١ ٩٦٨ ١٨٨	٥ ٧٤٣ ٨٤٨	٥ ٦٨٨ ٨٣٠	١١ ٦٥٦ ١١٥	٧٤٨ ٣٤٧	١٤ ٥٧٦ ٤١٩	٥٣ ٨٠٨ ٠١٧
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٣ ١٥٨ ٤٢٤	٢٢ ٦٣٩	٢ ٥٩٤ ٠٨٣	٥٨٦ ٠٦٩	٣ ٤٦٥ ٨٧٠	١٨ ٨٣١ ٩٤٨	٧١٥ ١٠٥	١٤ ٥٠٥ ٦٧٧	٢١ ٣٧٠	١٣٨ ٢١٤ ٥٦٠	٢٢٢ ١١٥ ٧٤٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٨ ٦٠٤ ٥٠٦	٢٢ ٦٣٩	٣ ٠٨٧ ٦٤٠	٩٦٧ ٨٤٠	١ ٩٤٠ ٦٧٦	١٥ ٤٠١ ٨٨٢	١ ٢٨٠ ١١١	١٤ ٤٠٥ ٣٣١	٢٤ ١٠١	١٤٠ ٩٥١ ٢٦٨	٢٢٦ ٦٨٥ ٩٩٤

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق إيسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٩٨ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* 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 التمويلى لكامل ارض و مباني الدور الأول و الثاني علوي فوق الميزانين و الأرضي و البدروم و ما 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 التمويلى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ٦٤ ٧٥٠ ٣١٢ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري فقط ومبلغ ٣١٢ ٧٥٠ ٣٩ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلى وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلى 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 التمويلى لشقة بكامل الدور الخامس فوق البدروم والارضى (الرابع فوق البدروم والارضى 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 التمويلى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ١٥ ٠٢٢ ٧٩٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٩ ٠١٣ ٦٧٤ جنيه مصري فقط ومبلغ ٦ ٠٠٩ ١١٦ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلى وتم إعادة التأجير مع شركة أدليس للتأجير التمويلى 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 ٣ ٣٤٧ ٣٤٥ جنيه مصري -إيضاح رقم (٣٨).

*** تتضمن الالات والمعدات مبلغ ٨,٤ مليون جنيه قيمة محطات التحلية القائمة بمشروع بيتش ٤ وباقى محطات التحلية القائمة بمشروعات الشركة.

**** تتضمن أجهزة وبرامج الكمبيوتر مبلغ واحد مليون جنيه قيمة برامج وأنظمة خاصة بفندق إيسترن المنتزة المملوك للشركة

***** تتضمن التجهيزات مبلغ ٩,٩٧ مليون جنيه قيمة أعمال تجهيزات وديكورات المقر الادارى الجديد الكائن بشارع سوريا.

*****أصول حق انتفاع

يتمثل هذا البند في عقود تأجير بنظام البيع مع إعادة الاستتجار كما يلي :- (إيضاح رقم ٣٨)

قيمة القسط الشهري شامل الفائدة تقريبا جنيه مصري	قيمة الشراء في نهاية العقد جنيه مصري	مدة العقد شهر	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلى		إجمالي التزام التأجير التمويلى جنيه مصري	العقد الأول رقم (٨٦١)* العقد الثانى رقم (٧٦٩) الاجمالي
			قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير جنيه مصري	قيمة عقود التأجير التمويلى 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	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
المعدلة		
٧١ ٨٢٠	--	أصول أخرى
٧١ ٨٢٠	--	

٢٠- استثمارات بالقيمة العادلة

القيمة الدفترية ٢٠٢٠/١٢/٣١	القيمة الدفترية ٢٠٢١/١٢/٣١	نسبة المسدد من قيمة المساهمة ٪	نسبة المساهمة ٪	الشكل القانونى	
جنيه مصرى	جنيه مصرى				
المعدلة					
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحى
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨				
(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)				بخصم: الانخفاض فى قيمة الاستثمارات بالقيمة العادلة
--	--				

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

٢١- استثمارات في شركات تابعة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	نسبة المسدد	نسبة المساهمة	الشكل القانونى	
جنيه مصرى	جنيه مصرى				
المعدلة					
٢ ٤٧٥ ٠٠٠	٢ ٤٧٥ ٠٠٠	٪١٠٠	٪٩٩	ش.م.م	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٪١٠٠	٪٥٠	ش.م.م	شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى
٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠				الرصيد

تسيطر شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى على كافة القرارات التشغيلية والإدارية لشركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى (إيضاح رقم ٥٢-٥٠).

وفيما يلي البيانات المختصرة عن الشركات التابعة:-

المركز المالى

شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصرى	شركة مرسيليا لإدارة الأصول ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصرى	
المعدلة		
١٤٩ ٢٣٩ ٨٤٢	٣ ٧٧٨ ٦٠٦	الأصول
٢٠ ٥٩٧	٥٣ ٧٧٨ ١٧٤	الأصول غير المتداولة
١٤٩ ٢٦٠ ٤٣٩	٥٧ ٥٥٦ ٧٨٠	الأصول المتداولة
		اجمالى الأصول
		الالتزامات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
١٢ ٧٣٧ ٥٠٠	٢ ٥٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع
--	٣٩١ ٩٠٢	احتياطي قانونى
(١ ٧٤١ ٦٠٠)	٤ ٤٧٢ ٠٤٨	أرباح/ خسائر مرحلة
(١٩٦ ٠٦٤)	٦ ٢٤١ ٢٨٠	أرباح/ خسائر العام
١٠ ٧٩٩ ٨٣٦	١٣ ٦٠٥ ٢٣٠	اجمالى حقوق الملكية
٦٨ ٧٨٨ ٤٣٧	٢٨٢ ٧٥٦	الالتزامات غير المتداولة
٦٩ ٦٧٢ ١٦٦	٤٣ ٦٦٨ ٧٩٤	الالتزامات المتداولة
١٤٩ ٢٦٠ ٤٣٩	٥٧ ٥٥٦ ٧٨٠	اجمالى الالتزامات وحقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- قائمة الأرباح أو الخسائر

شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصرى المعدلة	شركة مرسيليا لإدارة الأصول ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصرى	
--	١٧ ٠٠٠ ٣٦٦	الإيرادات
--	(٥ ٦٧٤ ٧٩٢)	تكلفة النشاط
--	١١ ٣٢٥ ٥٧٤	مجمول الربح
--	٣ ٥٤٦ ٧٧٥	بضائف/(بخصم):
(١٩٦ ٠٦٤)	(٥ ٧٤٨ ٨٢٥)	إيرادات أخرى
--	(١ ١٠٩ ٢٥٥)	مصروفات إدارية وعمومية
--	(٥٧١ ٤٦٤)	مصروفات أخرى
--	٩ ٤١٤	مصروفات تمويلية
(١٩٦ ٠٦٤)	٧ ٤٥٢ ٢١٩	إيرادات تمويلية
--	(١ ٢١٠ ٩٣٩)	صافى الأرباح / الخسائر قبل الضرائب
(١٩٦ ٠٦٤)	٦ ٢٤١ ٢٨٠	ضريبة الدخل
		صافى أرباح / خسائر العام

-٢٢ أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل

يتمثل هذا البند في اجمالى التكاليف الخاصة بالمشروعات الجارية تنفيذها والتي تتضمن الوحدات السكنية والتجارية والتي سوف يستغرق تنفيذها مدة أكثر من عام وبيان هذه المشروعات كالتالى:

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصرى المعدلة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصرى	إيضاح رقم
٣٩٢ ٤١٣ ٧٣٦	--	مشروع حياة اليكس بارك
٥١ ٣٥٣ ٦١٧	٥٦ ٣٤٨ ٢٠٥	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية**
٢٩ ٦٢٢ ٦١٤	٣٥ ٧٠٠ ٩٦٠	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
١٤٧ ١٨٤ ٦٨٠	٢١٩ ١٦٩ ١٨٢	مشروع جولدن يارد (العاصمة الإدارية الجديدة) (٢٤)
٥٩ ٤٨٥ ٣٠٧	٦١ ٦٧٠ ١٢٢	مشروع كاسكاديا (٢٤)، (٥٠)
٩ ٦١١ ٧٧٥	٩ ٦١١ ٧٧٦	مشروع بلوواى - العين السخنة
٣٠ ٤٥٥ ٦٧٠	٣١ ٩٠٨ ٤١٨	مشروعات أخرى***
٧٢٠ ١٢٧ ٣٩٩	٤١٤ ٤٠٨ ٦٦٣	

** 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 تخص مشروع مشترك وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة أكتوبر للتنمية والاستثمار السياحى بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٤ حيث تملك شركة أكتوبر للتنمية والاستثمار السياحى قطعة أرض بمحافظة الإسكندرية - طريق الكورنيش - منطقة ميامى مساحتها ١٣٦٨٨ م^٢ وغرض المشاركة إقامة مشروع استثمارى (سكنى - تجارى - سياحى).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣ - استثمارات عقارية

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضي جنيه مصري	وحدات مؤجرة للغير جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أصول حق انتفاع* جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري
التكلفة					
في أول يناير ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	٦٤.٠٩٤.٨٠٨	٥.١٦٥.٤٦٤	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٦٢.٦٩٢.٣١٢
الإضافات خلال العام**	--	١٩.٢٢١.٦٦٨	٣.٠٧٦.٦١٦	--	١٩.٥٢٩.٢٨٤
تسويات***	--	٤٦.٦٢٤.٠٦٥	--	(٤٦.٦٢٤.٠٦٥)	--
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١٢٩.٩٤٠.٥٤١	٥.٤٧٣.٠٨٠	٤٣.٧٢٤.٣٢٦	١٨٢.٢٢١.٥٩٦
مجمع الإهلاك					
في أول يناير ٢٠٢١	--	٥.٤٨٤.٤٩٥	٢.٥٢١.٠٣٣	٨.٧٣٣.٦٧٨	١٦.٧٣٩.٢٠٦
إهلاك العام	--	١.٥٢٥.١٣٥	٤٥٥.٧٤٤	١.٨٠٦.٩٦٨	٣.٧٨٧.٨٤٧
تسويات***	--	٥.٤٣٩.٤٧٤	--	(٥.٤٣٩.٤٧٤)	--
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	--	١٢.٤٤٩.١٠٤	٢.٩٧٦.٧٧٧	٥.١٠١.١٧٢	٢٠.٥٢٧.٠٥٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣.٠٨٣.٦٤٩	١١٧.٤٩١.٤٣٧	٢.٤٩٦.٣٠٣	٣٨.٦٢٣.١٥٤	١٦١.٦٩٤.٥٤٣
التكلفة					
في أول يناير ٢٠٢٠	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٦.٩٨٨.٩٣٦	٤.٦٥٠.٥٠٤	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٤٥.٠٧١.٤٨٠
الإضافات خلال العام	--	١٧.١٩٠.١٥٨	٥٢٢.٥٦٠	--	١٧.٧١٢.٧١٨
الاستبعادات خلال العام	--	(٨٤.٢٨٦)	(٧.٦٠٠)	--	(٩١.٨٨٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣.٠٨٣.٦٤٩	٦٤.٠٩٤.٨٠٨	٥.١٦٥.٤٦٤	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٦٢.٦٩٢.٣١٢
يخصم:					
مجمع الإهلاك					
في أول يناير ٢٠٢٠	--	٤.٤٧٦.٩٨٣	٢.٢١٢.٤١٠	٦.٩٢٦.٧١٠	١٣.٦١٦.١٠٣
إهلاك العام	--	١.٠٢٥.١٢٢	٣١٤.٥١٥	١.٨٠٦.٩٦٨	٣.١٤٦.٦٠٥
مجمع إهلاك الاستبعادات خلال العام	--	(١٧.٦١٠)	(٥.٨٩٢)	--	(٢٣.٥٠٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	--	٥.٤٨٤.٤٩٥	٢.٥٢١.٠٣٣	٨.٧٣٣.٦٧٨	١٦.٧٣٩.٢٠٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣.٠٨٣.٦٤٩	٥٨.٦١٠.٣١٣	٢.٦٤٤.٤٣١	٨١.٦١٤.٧١٣	١٤٥.٩٥٣.١٠٦

*أصول حق انتفاع

يتمثل هذا البند في عقود تأجير بنظام البيع مع إعادة الاستئجار كما يلي (إيضاح رقم ٣٨).

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

** بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٧) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١١) شاليه بيتش ١ بوكيه بقرية مرسيليا بيتش (١) السياحية - الساحل الشمالي وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ١٤.٦٤٤.٠٠٠ جنيه مصري يسد 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 أدبليس للتأجير التمويلي بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ وبلغ إجمالي المال المؤجر مبلغ ١٧.٩٠٦.٩٢٤ جنيه مصري قبل خصم الدفعة المقدمة البالغة ٦٠٠.٨٥٧.٥ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٩٤٦.٢٦٢.٣ جنيه مصري - إيضاح رقم (٣٨)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

** 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 دربين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ نظير ثمن بيع وقدره ٥٠٠ ٩٢٩ ١٧ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٩٢٦ ٩٩٩ ٧ جنيه مصري فقط ومبلغ ٥٧٤ ٧٢٩ ١٠ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة 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 ٥٧٤ ٧٢٩ ١٠ جنيه مصري متضمنة فائدة بمبلغ ٧٧١ ٦٧٣ ٢ جنيه مصري - إيضاح رقم (٣٦).

*** تتمثل هذه التسويات في قيمة أصول عقود التأجير التي انتهت وقامت الشركة بسداد جميع الأقساط المستحقة عن هذه العقود وتم بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ إبرام عقود بيع من شركة جى. بى للتأجير التمويلي إلي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري.

٢٤- 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 والتمثلة في ما يلي:

الطرف المشارك	العملية المشتركة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري المعدلة
١- اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية هدير)	بيتش ٤	١ ٤٩٩ ١٠٦	٣٣ ٩٣٩ ١٥٤
٢- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	٤٩ ٠٥٠ ٤٢٣	٥٥ ٠٩٨ ٤١٦
٣- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	٨٧ ٧٢٤ ٩٧٨	٥٠ ٠٤٥ ٤٩٧
٤- شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي	كاسكاديا	١٧ ٨٢٠ ١١١	٣ ٧٩٣ ٨٠٣
		١٥٦ ٠٩٤ ٦١٨	١٤٢ ٨٧٦ ٨٧٠
		(٥٠ ٥٤٩ ٥٢٨)	(٣٣ ٩٣٩ ١٥٤)
يخصم المستحق خلال عام		١٠٥ ٥٤٥ ٠٩٠	١٠٨ ٩٣٧ ٧١٦

- 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 (٣٥).
- ١- يتمثل المبلغ في قيمة المتبقي لاتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللاستاذ / محمد مجدى كامل الجميبي بصفته رئيس اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن عن الوحدات المباعة والتي لم تسلم و يتم تسويتها من حصة المشاركة في إيرادات مشروع بيتش ٤ والمقابل لمبلغ ١٩٣,٩ مليون جنيه المدرج بأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٣ وتم بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٧ إبرام إتفاق لتعديل نسب المشاركة للمشروع.
- ٢- 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 / محي الدين طرطوسية ملاك الأرض البالغ مساحتها ٣٨ ٥٧٥ م 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 كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة ماريبا للاستثمار العقاري وشركة ماريبا للاستثمار العقاري والمقاولات وذلك بتنفيذ أعمال المرحلة الشمالية المكونة من عدد ٦ عمارات.
- ٣- تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩ بين كلاً 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.
- ٤- تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ بين كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) وشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي (شركة تابعة وطرف ذات علاقة) بغرض إنشاء مشروع سكنى عمرانى متكامل علي قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي وجاري اتخاذ الإجراءات الإدارية والتنفيذية لاستخراج التراخيص الخاصة بالمشروع.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٥ - عملاء واوراق قبض - طويلة الاجل

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
<u>المعدلة</u>		
٩٦ ١٠٦ ٨١١	١٥١ ٦٧٣ ٩٩٥	عملاء
٤٨٣ ١٥٠ ٦٨١	٣٥٥ ٥٢٨ ٧٠٦	أوراق القبض *
٥٧٩ ٢٥٧ ٤٩٢	٥٠٧ ٢٠٢ ٧٠١	إجمالي العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)
		بخصم:
(٣٥٩ ٠٣١ ٧١٠)	(٤٤٢ ٤٣٢ ٦٧٧)	عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل *
٢٢٠ ٢٢٥ ٧٨٢	٦٤ ٧٧٠ ٠٢٤	صافي العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٠,٤ مليون جنيه ضمان لشركة تمويل للتمويل العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى (إيضاح رقم ٤٠).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٤,٩ مليون جنيه شيكات مسلمة كضمان لشركة جي بي للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي -إيضاح رقم (٣٨).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٧,٨ مليون جنيه شيكات ضمان لشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري ضمن عقود وحوالة حق محفظة تمويل عقارى -إيضاح رقم (٤٠).

* يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٧,٩ مليون جنيه مسلمة كضمان للأستاذ / محمد مجدي كامل الجميعي بصفته رئيس اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن كضمان للأرصدة المستحقة له -إيضاح رقم (٣٦).

* بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ١٠,٨,٤ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٦٩,٤ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤ ٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية كما بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع الحياة أليكس بارك (عملية مشتركة) مبلغ ٧,٧ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٥,٤ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٧٠ ٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع السيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين محمد طرطوسية والتي تم ادراجها في الحسابات النظامية -إيضاح رقم (٢٤)،(٤٩).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الأتئمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٣٢).

٢٦ - المخزون

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢ ١٩٠ ٦٠٠	٢ ١٩٠ ٦٠٠	مرسيليا - علم الروم
٢١ ٩٧٣ ٠٩٣	١٣ ٥١١ ٦٢٠	وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها
١١ ٥٤٢ ٧٥٠	--	مرسيليا بيتش ١
١ ٤٥٣ ٩٢٧	١ ٤٥٣ ٩٢٧	مرسيليا فلورانس
٣٧ ١٦٠ ٣٧٠	١٧ ١٥٦ ١٤٧	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٧- أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الاجل *

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
المعدلة		
١٧٥ ١٠٢ ٣٦٨	١٣ ٩٩٧ ٦٢٤	مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)
٤٧ ٢٥٤ ١١٩	٤٧ ٣٢٢ ١٠٠	مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة)
--	٣٩٧ ٤٨٨ ٠٦٦	مشروع حياة اليكس بارك **
<u>٢٢٢ ٣٥٦ ٤٨٧</u>	<u>٤٥٨ ٨٠٧ ٧٩٠</u>	

- * يتمثل هذا البند في الوحدات المتعاقد عليها بمشروعات الشركة والتي جرى تنفيذها وفقاً للبرامج الزمنية الموضوعه بمعرفة إدارة الشركة.
- ** يتضمن هذا المبلغ قيمة الأعمال الانشائية والاساسات الميكانيكية لمشروع حياة اليكس بارك القائم مع المشارك السيد / محى الدين محمد طرطوسية. وتم بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٧ إبرام عقد تنفيذ أعمال 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 الإستشارى / حسين صبور.

٢٨- أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة فى المعاملات مع مساهمى الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيمهم 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 الاطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في الآتي:-

٢٨-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	قيمة التعامل خلال العام	طبيعة التعامل	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري			
المعدلة					
٧٨٠ ٨٧٨	٦٠٥ ١٤٨	(١٧٥ ٧٣٠)	معاملات مالية	(٤٧)	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي *
٥٠ ٠٥٦ ٤٤٩	٣ ٠٢٧ ٤٤٤	(٤٧ ٠٢٩ ٠٠٥)	معاملات مالية		شركة جميرا ايجيبت للتجارة والمقاولات
٢٥ ٢٥٠ ٧٧٥	١٣ ١٤٦ ٥٥٧	(١٢ ١٠٤ ٢١٨)	معاملات مالية		شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحي **
٣ ٧٢٦ ٩٤٧	٤ ٦٥٧ ٦٧٧	٩٣٠ ٧٣٠	معاملات مالية	(٤٧)	شركة مرسيليا ابيستن لإدارة الفنادق *
٣ ٢١٩ ٣١٨	٣ ٣٠٥ ٢٨٦	٨٥ ٩٦٨	معاملات مالية		شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
<u>٨٣ ٠٣٤ ٣٦٧</u>	<u>٢٤ ٧٤٢ ١١٢</u>				

٢٨-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

٢ ٠٨٦ ٦٢٥	٢ ١٦٢ ٧٣٨	٧٦ ١١٣	معاملات مالية		شركة سيفتى سيرفس اندكير
٤١ ٩٢٧	--	(٤١ ٩٢٧)	معاملات مالية		شركة اهداف للتنمية والمشروعات السياحية
٤٣ ٣٧١	٤٣ ٣٧١	--	معاملات مالية		شركة ريباد لإدارة المشروعات
١٧ ١٥٧ ٥٦٢	٣١ ١٨٤ ٨٥٢	١٤ ٠٢٧ ٢٩٠	معاملات مالية	(٢٩)،(٤٢)	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
<u>١٩ ٣٢٩ ٤٨٥</u>	<u>٣٣ ٣٩٠ ٩٦١</u>				

- وفقا لمحضر اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١ والتي اعتمدت القوائم المالية المستقلة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وعقود المعاوضة التي ابرمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٠ فقد وافقت على التصريح لمجلس إدارة الشركة بإبرام عقود معاوضة خلال عام ٢٠٢١.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- * تقوم شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنتزة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار السياحي وفقا 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 إيسترن لإدارة الفنادق - إيضاح (٤٧).
- ** تم بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ إبرام عقد تطوير قطعة أرض بين شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي بغرض إنشاء مشروع سكنى عمرانى متكامل على قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي.

٢٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصرى المعدلة	جنيه مصرى	
٧٤ ٥٩٦ ٤١٤	١٠٦ ٥١١ ٦٥٥	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١٣ ١٢٠ ٤٦٣	١٣ ٢١٢ ٩٦٣	تأمينات لدى الغير*
١٩١ ٨٣٧ ١٦٠	١٩٧ ٢٩٠ ٢٨٦	(٤٢)، (٢٨-٢)
٩٧٩ ٨٧٩	٥٤٨ ٧٦٠	المستحق على عملاء مطالبات سلف وعهد
٣ ٣٤٨ ٣٩١	١ ٥٧٥ ٢٢١	مصروفات مدفوعة مقدما
٣٨١ ٦٢٣	٣٨١ ٦٢٣	ضرائب خصم من المنبع
٩١٣ ٣٧٦	٩٩٩ ٦٧٢	(٤٧) فندق إيسترن المنتزة - إحلال وتجديد
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	(٤٧) فندق إيسترن المنتزة - تمويل رأس المال العامل
١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩	١٢٣ ٢٣٩ ١٩٩	حسابات جارية ودائع لدى البنوك - صيانة***
١٢ ٨١٥ ٠٧٣	١٧ ٨٧١ ٧٥٢	مدينون متنوعون**
٤٢٢ ٥٠٦ ٧٤٠	٤٦٢ ٩٠٦ ٢٩٣	
(٣٣٢ ٠٠٠)	(٨ ٩٣١ ٥١٨)	يخصم:
٤٢٢ ١٧٤ ٧٤٠	٤٥٣ ٩٧٤ ٧٧٥	خسائر الأضمحلال فى 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 عقارى ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري.
- ** يتضمن الرصيد مبلغ ٨ مليون جنيه قيمة المبلغ المتبقى على بنك مصر من قيمة شراء مساحة ٣٣٨ م^٢ بالدور الأرضى ومساحة ٣٢٨ م^٢ بالميزانين من مشروع مرسيليا فلورنس وفقا لعقد البيع المبرم بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠١٨ ولمحضر الاستلام بذات التاريخ.
- ** يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر علي مستشار قانوني مستقل لأبداء رايه القانوني فيما تم صرفه من أموال. هذا وقد قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل. و الموضحة تفصيلا بالإيضاح رقم (٥٣).
- *** تتمثل الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء عن أقساط الصيانة طبقا لشروط التعاقد والتي يتم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة ودائع لاجل بغرض تمويل إدارة المصروفات الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأخرون بالإيضاح رقم (٣٢).

٣٠- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصرى المعدلة	جنيه مصرى	
٤ ٠٧٧ ٦٦٦	٤ ٣٩٦ ٠٠٢	بنوك - حسابات جارية
٦٩٦ ١٩٥	١١٣ ٧٣٩	نقدية بالصندوق
٤ ٧٧٣ ٨٦١	٤ ٥٠٩ ٧٤١	صافى النقدية وما في حكمها فى آخر العام لأغراض إعداد التدفقات النقدية

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٣٢).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ - مخصص استكمال أعمال*

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصرى المعدلة	المستخدم خلال العام جنيه مصرى	المكون خلال العام جنيه مصرى	الرصيد في ٢٠٢١/١/١ جنيه مصرى	البيان
١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	(١١٤ ٣٣٧ ٦٩٢)	١٢٥ ٩٤٢ ٤٢٣	١٠٤ ٢٨٨ ٣٤٧	مخصص استكمال أعمال
١١٥ ٨٩٣ ٠٧٨	(١١٤ ٣٣٧ ٦٩٢)	١٢٥ ٩٤٢ ٤٢٣	١٠٤ ٢٨٨ ٣٤٧	

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

٣٢ - 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، وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة تتناول أنشطتها على أساس منظم.

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

بنشأ خطر الائتمان بناء على سياسة وإجراءات وانظمة 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 ان إيرادات الشركة ترجع لمجموعة كبيرة من العملاء ذوي الملائمة المالية بالإضافة الى ان جزء من إيرادات الشركة يتم تحصيلها نقداً فور تنفيذ الخدمة، يتم مراقبة الأرصدة القائمة للعملاء باستمرار، ويقوم الشركة بعمل دراسة اضمحلال في كل سنة مالية.

الحد الأقصى للتعرض للمخاطر مقصور على الأرصدة الموضح في (إيضاحات ٢٥ و ٢٩) 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 ان البنوك المحلية تخضع لأشراف البنك المركزي المصري وبالتالي فإن خطر التعرض لمخاطر الائتمان ضعيفة.

الحد الأقصى للتعرض للمخاطر مقصور على الأرصدة الموضح في (إيضاح ٣٠)

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

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:.

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	<u>أدوات مالية بسعر فائدة متغير</u>
٤ ٠٧٧ ٦٦٦	٤ ٤١٧ ٨٦٨	أصول مالية
٢٤٣ ٨٩٨ ٦٩٠	٢١١ ٤٧٣ ٥٢٤	التزامات مالية

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 ٨٩ ٥٢٨ جنيه مصري ومبلغ ١ ٥٦٦ ٠٠٠ جنيه مصري، (٢٠٢٠: ٦٢٨ ٣٣٢ ٦٢٨ جنيهًا مصريًا و١ ٥٦٩ ٠٠٠ جنيهًا مصريًا) على التوالي كما هو موضح بالتفصيل الأرصدة بالعملات الأجنبية بالصافي في تاريخ المركز المالي:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
(العجز)	(العجز)	<u>العملات الأجنبية</u>
(٧٨ ٨٠٠)	(٩٤ ٢٨٣)	دولار امريكي

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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.

ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة الدفترية جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	من ١ إلى ٢ سنوات جنيه مصري	من ٢ إلى ٥ سنوات وأكثر جنيه مصري
دائنون وارصدة دائنة أخرى	٥٤٣ ٤٠٣ ٤٣٤	٥٤٣ ٤٠٣ ٤٣٤	١٠ ٤٦٧ ٧٤١	٢٤ ٤٣٠ ٤٥٩
التزامات عقود تأجير	٧٤ ٢٢٩ ٧٩٠	٣٩ ٣٣١ ٥٩١	٥ ٠٣٧ ٠٠٨	١ ٢٧٠ ٨٢٩
التزامات عن محفظة تمويل عقاري	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	٩ ٧٢٤ ٤١٥	٩ ٤٦٥ ٧٨٧	—
أوراق الدفع	٣٩١ ٠١٩ ٠٠٧	٣٨١ ٥٥٣ ٢٢٠	—	—
بنوك تسهيلات ائتمانية	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	١٢١ ٢١١ ٤٨٩	—	—
عملاء دفعات حجز	٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣	١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢	٢٧٢ ٢٤٣ ٤٩٠	١١١ ٤٢٨ ٧٢١
التزامات أخرى	٤١٦ ٠٩٥ ٩٨٠	٣٣ ٣٩٠ ٩٦١	—	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩
اجمالي	٢ ١٠١ ٩٢٥ ١٥٥	١ ٢٨٤ ٨٧٦ ١٠٢	٢٩٧ ٢١٤ ٠٢٦	٥١٩ ٨٣٥ ٠٢٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	القيمة الدفترية جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	من ١ إلى ٢ سنوات جنيه مصري	من ٢ إلى ٥ سنوات وأكثر جنيه مصري
دائنون وارصدة دائنة أخرى	٣١٣ ٦٠٨ ٣٢٣	٣١٣ ٦٠٨ ٣٢٣	—	—
التزامات عقود تأجير	٩٤ ٤٨٨ ٩٦٧	٥٣ ٤١٦ ٩٧٣	٢٤ ٣٨٣ ٣٣٢	١٦ ٦٨٨ ٦٦٢
التزامات عن محفظة تمويل عقاري	٢٨ ٤٦٧ ٥١٥	١٤ ٠٥٢ ٧٣٩	٨ ٠٤٧ ٠٨٩	٦ ٣٦٧ ٦٨٧
أوراق الدفع	٥٠٣ ١٦٢ ٨٠٢	٤١٢ ٣٤٣ ٢٤٢	٤٠ ٠٩٧ ٩٨٧	٥٠ ٧٢١ ٥٧٣
بنوك تسهيلات ائتمانية	١٢٠ ٩٤٢ ٢٠٧	١٢٠ ٩٤٢ ٢٠٧	—	—
عملاء دفعات حجز	٨٤٨ ٤٨٨ ٧٠١	٦٥ ٢٦٦ ٣١٦	٦٧٦ ٩٠٥ ١١١	١٠٦ ٣١٧ ٢٧٤
التزامات أخرى	٣٧٦ ١٣٦ ٥٢١	١٩ ٣٢٩ ٤٨٥	—	٣٥٦ ٨٠٧ ٠٣٦
اجمالي	٢ ٢٨٥ ٢٩٥ ٠٣٦	٩٩٨ ٩٥٩ ٢٨٥	٧٤٩ ٤٣٣ ٥١٩	٥٣٦ ٩٠٢ ٢٣٢

٣٣- إدارة رأس المال

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٤- بنوك - تسهيلات ائتمانية

الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري المعدلة	الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	قيمة الضمان	نوع الضمان	حجم التسهيل جنيه مصري	
٩٦ ٠٤٦ ٢٩٣	٩٦ ٢٥٠ ٩٥٦	٩٦ ٣٣٩ ١٩٩	أوعية إدخارية	٩٦ ٢٥٠ ٩٥٦	البنك التجارى الدولى
٢٤ ٨٩٥ ٩١٤	٢٤ ٩٦٠ ٥٣٣	٢٦ ٠٠٠ ٠٠٠	أوعية إدخارية	٢٥ ٠٦٧ ٦٨٣	البنك العربى الإفريقى الدولى
<u>١٢٠ ٩٤٢ ٢٠٧</u>	<u>١٢١ ٢١١ ٤٨٩</u>				

٣٥- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري المعدلة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	
١٨٢ ٠٧٣ ٨٩٧	١٤٨ ٠٢٨ ٨٣١	المستحق لأطراف مشاركة*
٧٧ ٠٤١ ٣٢٨	٣١٤ ٤٧٥ ٨٨٤	موردون ومقاولين ودائنو أعمال تحت التنفيذ
٥١ ٥٨٤ ١٨١	٤٠ ٤٦٤ ٢٨٠	مصلحة الضرائب
١٤ ٥٨٥ ٥٨٧	١٥ ٧٥٤ ٥١١	مصاريف مستحقة
٣ ٠٩٩ ٠١٠	٤ ٤٨٧ ٧٦٢	المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
١٨ ٧١٨ ٣٩٥	١٨ ٥٩٩ ٨٣٩	دائنو شراء وحدات
٤ ٦١٥ ٥٤١	٤ ٤٠٩ ٧٨٤	دائنو توزيعات
١٨ ٩٤٤ ٥٢٩	٤٦ ٦٢٢ ٦١١	أرصدة دائنة أخرى
<u>٣٧٠ ٦٦٢ ٤٦٨</u>	<u>٥٩٢ ٨٤٣ ٥٠٢</u>	

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٢).

* المستحق لأطراف مشاركة

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

٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه مصري المعدلة	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري	المشروع	الطرف المشارك
٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	مرسيليا فلورنس	١- شركة ميامى للمقاولات والتجارة
١٥٦ ٣٣٦ ٨٨٤	١١٧ ٠٠٩ ٩٢٥	بينش ٤	٢- اتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن
٦٦٤ ٧٥٦	٥٥٩ ٣٣٠	المركز التجارى وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد
١١ ٨٩٦ ٧٦٣	٢٤ ٠٢٧ ٨٨٤	(جولدن يارد)	٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية
١٠ ٩٧٥ ٤٩٤	٤ ٢٣١ ٦٩٢	الحياة اليكس بارك	٥- السيد / محى النين محمد طرطوسية وشركاه
<u>١٨٢ ٠٧٣ ٨٩٧</u>	<u>١٤٨ ٠٢٨ ٨٣١</u>		

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

٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) ولأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميى بصفته رئيس إتحاد شاغلى سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بينش ٤ - إيضاح (٢٤). وقد تم إبرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدى كامل الجميى بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الارصدة المستحقة لاتحاد شاغلى سيدي عبدالرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن وإعادة جدولة لباقي الرصيد المستحق.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم إبرام عقد اتفاق وتفاسخ للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقرت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى انها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وذلك بإبرام 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 للإستثمار 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 (الحياه أليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

٣٦- أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
<u>المعدلة</u>	
٥٠٣ ١٦٢ ٨٠٢	٣٩١ ٠١٩ ٠٠٧
<u>(٤١٢ ٣٤٣ ٢٤٢)</u>	<u>(٣٨١ ٥٥٣ ٢٢٠)</u>
<u>٩٠ ٨١٩ ٥٦٠</u>	<u>٩ ٤٦٥ ٧٨٧</u>

أوراق دفع *

بخصم:

أوراق دفع قصيرة الأجل

رصيد أوراق دفع طويلة الأجل

* أرصدة أوراق الدفع بعد خصم الفوائد غير المستهلكة.

٣٧- عملاء دفعات حجز

الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١	الرصيد قصير الاجل في ٢٠٢١/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
٣٨٣ ٦٧٢ ٢١١	(١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢)	٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣
<u>٣٨٣ ٦٧٢ ٢١١</u>	<u>(١٥٦ ٢٦٠ ٩٩٢)</u>	<u>٥٣٩ ٩٣٣ ٢٠٣</u>

عملاء دفعات حجز

٣٨- التزامات عقود التأجير التمويلى*

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
<u>المعدلة</u>		
٩٤ ٧٣٧ ٥٧٠	٩٤ ٤٨٨ ٩٦٨	
٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٨)
<u>١١٩ ٧٣٧ ٥٧٠</u>	<u>١١٩ ٤٨٨ ٩٦٨</u>	
<u>(٢٥ ٢٤٨ ٦٠٢)</u>	<u>(٤٧ ٨٤٦ ٨٩٩)</u>	(١٨)
٩٤ ٤٨٨ ٩٦٨	٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	
<u>(٥٣ ٤١٦ ٩٧٣)</u>	<u>(٣٧ ٢٨٥ ٢١٦)</u>	(٤٠)
<u>٤١ ٠٧١ ٩٩٥</u>	<u>٣٤ ٣٥٦ ٨٥٣</u>	

الرصيد في أول العام

بضاف:

عقود مبرمة خلال العام

بخصم:

أقساط مسددة خلال العام

الرصيد

أقساط تستحق خلال عام

رصيد الالتزام طويل الاجل

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

		رصيد الالتزام طويل		قيمة عقود البيع		قيمة إجمالي الفائدة		التأجير التمويلي		إجمالي التزام عقود	
قيمة القسط	قيمة الشراء في	الاجل في	أقساط تستحق	رصيد الالتزام في	مع إعادة التأجير	التمويلية الناشئة عن	التأجير التمويلي	(شامل الفائدة	تاريخ العقد	التزامات عقود	التأجير التمويلي
الشهرى	نهاية العقد	مدة العقد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(التزام بدون فائدة)	عقود التأجير التمويلي	عقود التأجير التمويلي	التمويلية)			
جنيه مصرى	جنيه مصرى	شهر	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى			
بند أصول ثابتة											
٢ ٥٩٩ ٨٨٣	١	٦٠	—	(٢٨ ٢٤٣ ٩٠٠)	٢٨ ٢٤٣ ٩٠٠	١١ ٩٠٠ ٠٠٠	(٤٣ ٢٧٢ ١٧٠)	١٦٢ ٢٧٢ ١٧٠	٢٠١٨/٤/١٩	(١٢٢٨)	العقد رقم
٦٦١ ٣١٣	١	٦٠	١٦ ٦٨٨ ٦٦٥	(٤ ٨٢٤ ٤٣٠)	٢١ ٥١٣ ١٠٠	٦٤ ٧٥٠ ٣١٢	(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	٧٨ ٧٥٠ ٣١٢	٢٠٢٠/٢/١٩	(٩٩١)	العقد رقم
٢٠٦ ٠١٧	١	٦٠	٦ ٣٧٠ ٢١٣	(١ ٥٢٠ ٣٨٦)	٧ ٨٩٠ ٥٩٩	١٥ ٠٢٢ ٧٩٠	(٣ ٣٤٧ ٣٤٥)	١٨ ٣٧٠ ١٣٦	٢٠٢١/٣/١١	(١٠٣٨)	العقد رقم
٣ ٤٦٧ ٢١٣	٣		٢٣ ٠٥٨ ٨٧٨	(٣٤ ٥٨٨ ٧٢١)	٥٧ ٦٤٧ ٥٩٩	٩١ ٦٧٣ ١٠٢	(٦٠ ٦١٩ ٥١٥)	٢٥٩ ٣٩٢ ٦١٨			
بند استثمار عقارى											
٢٠٠ ٨٢٢	١	٦٠	٦ ٢٠٩ ٥٩٥	(١ ٤٨٢ ٠٤٥)	٧ ٦٩١ ٦٤٠	١٤ ٦٤٤ ٠٠٠	(٣ ٢٦٢ ٩٤٦)	١٧ ٩٠٦ ٩٢٤	٢٠٢١/٣/١١	(١٠٣٧)	العقد رقم
١٦٤ ٥٦٢	١	٦٠	٥ ٠٨٨ ٣٨٠	(١ ٢١٤ ٤٥٠)	٦ ٣٠٢ ٨٣٠	١٧ ٩٢٩ ٥٠٠	(٢ ٦٧٣ ٧٧١)	٢٠ ٦٠٣ ٢١٨	٢٠٢١/٣/١١	(١٠٣٩)	العقد رقم
٣٦٥ ٣٨٤	٢		١١ ٢٩٧ ٩٧٥	(٢ ٦٩٦ ٤٩٥)	١٣ ٩٩٤ ٤٧٠	٣٢ ٥٧٣ ٥٠٠	(٥ ٩٣٦ ٧١٧)	٣٨ ٥١٠ ١٤٢			
٣ ٨٣٢ ٥٩٧	٥		٣٤ ٣٥٦ ٨٥٣	(٣٧ ٢٨٥ ٢١٦)	٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	١٢٤ ٢٤٦ ٦٠٢	(٦٦ ٥٥٦ ٢٣٢)	٢٩٧ ٩٠٢ ٧٦٠			الاجملى

- ١- تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٢٢٨) مع شركة جى بى للتأجير التمويلي وإلغاء العقد السابق رقم (٧٦٩) لذات الأصول والتمثلة 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 أدبليس للتأجير التمويلي لكامل ارض و مباني الدور الأول و الثاني علوي فوق الميزانين و الأرضي والبدروم 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
- ٣- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٧) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١١) شاليه بيتش ١ بوكيه بقرية مرسيليا بيتش (١) السياحية - الساحل الشمالي.
- ٤- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٨) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لشقة بكامل الدور الخامس فوق البدروم والارضي (الرابع فوق البدروم والارضي والميزانين) بالعقار الكائن ٧٤ شارع جامعة الدول العربية - قطعة رقم ٣ تقسيم الاشتراكية - المهندسين - محافظة الجيزة بالاضفة الى حصة في الأرض المقام عليها العقار قدرها ٥٤ سهم على المشاع في ملكية الأرض كاملة .
- ٥- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٩) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات .
- تم تسليم شركة أدبليس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٥٧ 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 ٣٤ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٩- أصول والتزامات عقود التأجير

١-٣٩ أصول حق استخدام

يتمثل حق الاستخدام بإيجار مقرات للبيع ومخزن وبينها كما يلي:

٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	
--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٤ ١٦٢ ٠٨٢	الإضافات خلال العام
<u>٤ ١٦٢ ٠٨٢</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	الإستهلاك
--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١ ٨١١ ٤٥٦	الاستهلاك خلال العام
<u>١ ٨١١ ٤٥٦</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
<u>٢ ٣٥٠ ٦٢٦</u>	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- تم خلال العام تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٩ "عقود التأجير" وتم الاعتراف بأصل والتزام عقود التأجير بداية من ١ يناير ٢٠٢١ - إيضاح رقم (٦) وتتمثل إضافات أصول حق الاستخدام في إيجار مقرات بيع الشركة ومخزن.

٢-٣٩ التزامات عقود الإيجار

بلغت القيمة الحالية لإجمالى الإلتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام ما يلى:

٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٨٠١ ٧٧٢	إجمالى إلتزامات عقود التأجير غير المخصومة
(٦٣٩ ٦٩٠)	الفوائد على إلتزامات عقود التأجير
<u>٤ ١٦٢ ٠٨٢</u>	صافى القيمة الحالية لإجمالى الإلتزامات الناتجة عن حقوق الاستخدام
	يخصم:
(١ ٥٧٤ ٣٦٨)	المسدد خلال العام
<u>٢ ٥٨٧ ٧١٤</u>	الرصيد
	يخصم:
٢ ٠٤٦ ٣٧٥	الجزء المتداول من إلتزامات عقود التأجير
<u>٥٤١ ٣٣٩</u>	الجزء غير المتداول من إلتزامات عقود التأجير

٣-٣٩ الأثر على قائمة الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
<u>المعدلة</u>		
--	١ ٨١١ ٤٥٦	استهلاك حق استخدام
--	٣٥٢ ٥٢٨	فوائد عقود الإيجار
١ ٢٨١ ٩٩٢	--	مصروف الإيجار
<u>١ ٢٨١ ٩٩٢</u>	<u>٢ ١٦٣ ٩٨٤</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤٠ - التزامات عن عقود بيع محافظة تمويل عقارى

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى المعدلة	جنيه مصرى		الرصيد في أول العام
٥٤ ٤٤٨ ٢٥٢	٢٨ ٤٦٧ ٥١٥		يخصم:
(١٧ ٤١٦ ٦٩٢)	(٨ ٤٢٧ ٣٩١)	(٢-٤٠)	المسدد خلال العام (شركة العربي الأفريقي)
(٨ ٥٦٤ ٠٤٥)	(٤ ٠٠٧ ٨٧٢)	(١-٤٠)	المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقارى)
٢٨ ٤٦٧ ٥١٥	١٦ ٠٣٢ ٢٥٢		الرصيد
			يخصم:
(٨ ٣٤٨ ٢٣٥)	(٤ ٢٧٤ ٧٥٠)	(١-٤٠)	أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقارى)
(٥ ٧٠٤ ٥٠٤)	(٥ ٤٤٩ ٦٦٥)	(٢-٤٠)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
١٤ ٤١٤ ٧٧٦	٦ ٣٠٧ ٨٣٧		الرصيد طويل الأجل في آخر العام

وتتمثل أهم البنود في الآتى:

١-٤٠ عقود شركة تمويل للتمويل العقارى

قيمة الضمانة المالية	القيمة الحالية للمحافظة	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	قيمة محافظة أوراق القبض	تاريخ العقد	
صافي النقدية المحصلة من العقد	لدى شركة تمويل للتمويل العقارى	مصرفات أخرى	قيمة محافظة أوراق القبض	٢٠١٩/٠٥/٢٧	العقد الأول
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢١ ٣٦٧ ٢٧٩	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	(٤٦٨ ٤٠١)	٣١ ٦٨٨ ١٤٠		
٢١ ٣٦٧ ٢٧٩	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	(٤٦٨ ٤٠١)	٣١ ٦٨٨ ١٤٠		

١- عقد حوالة حق محافظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة تمويل للتمويل العقارى بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢-٤٠ عقود شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحويل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد 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 ترد كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحويل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد 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 ترد كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٥٦ ٩٢٧ 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 تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠١٢ ١ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تترد كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٤١- المستحق من التزامات طويلة الاجل

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	ايضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم	
٥٣ ٤١٦ ٩٧٣	٣٩ ٣٣١ ٥٩١	(٣٨)،(٣٩)	التزامات عقود تأجير
١٤ ٠٥٢ ٧٣٩	٩ ٧٢٤ ٤١٥	(٤٠)	التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
٦٧ ٤٦٩ ٧١٢	٤٩ ٠٥٦ ٠٠٦		الرصيد

٤٢ - أرصدة دائنة أخرى

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

المشروع	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
		<u>المعدلة</u>
مشروع بينش ٣	٤٣ ١٣٧ ٧٣٥	٤٣ ١٣٧ ٧٣٥
مشروع بلو باي - العين السخنة	٤٥ ٣٠١ ٩٦٧	٤٤ ٨٤٨ ٧٥٥
مشروع بينش ٤ - مرحلة أولى	٧٧ ٢٥٧ ٠٠٩	٧٥ ٩١١ ٢٦٢
مشروع بينش ٤ - مرحلة ثانية	١١٦ ٨٠٣ ٠٧٥	١٠٤ ٣٠٩ ٠٩٥
مشروع بينش ٤ - مرحلة ثالثة	٩ ٥٦٨ ٢٨٣	٧٣٢ ٠٨٥
مشروع لاند	٢٦ ١٣١ ٣٦١	٢٦ ١٠٢ ٣٦١
مشروع لاند - مرحلة ثالثة	٥٥ ٣٧٠	—
مشروع بينش ٢	٢١ ٣٩٨ ٤٥١	٢١ ٣١٨ ٤٥١
مشروع مرسيليا فلورانس	١٣ ٨٥٣ ٤٥٠	١٣ ٦٠٨ ٧٠٠
مشروع بينش ١	٧ ٣٣١ ٦٥٠	٧ ٣٣١ ٦٥٠
مشروع منتجع مرسيليا	٨ ٩٣٧ ٠٤٩	٨ ٨٩٤ ٣٦٣
مشروع مرسيليا مطروح	١ ٧٥٥ ٧٤٠	١ ٧٥٥ ٧٤٠
مشروع مرسيليا علم الروم	٥ ٤٢٧ ٩٨٦	٤ ٢٥٠ ١٦٩
مشروع مرسيليا بوكيه	٤ ٢٢٥ ٤٩٧	٤ ٠١٠ ٠٠٦
مشروع جولدن يارد	١ ٤٨٢ ٢٣٢	٥٥٨ ٥٠٠
مشروع كاسكاديا	٢٤ ٠٠٠	٢٤ ٠٠٠
مشروع حياه اليكس	١٤ ١٦٤	١٤ ١٦٤
الإجمالي	٣٨٢ ٧٠٥ ٠١٩	٣٥٦ ٨٠٧ ٠٣٦

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الودائع المحصلة من العملاء بمبلغ ١٢٣ مليون جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل مبلغ ١٢٣ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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. ايضاح رقم (٣٠)

- قامت الشركة بانشاء شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لادارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (ايضاح رقم (٢٩)، (٢٨-٢)).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٢).

٤٣ - رأس المال

١-٤٣ رأس المال المرخص به

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٣٦٠ مليون جنيه مصري موزع على ٣٦٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري كما يلي:

جنيه مصري

١٠.٠٠٠.٠٠٠

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

يضاف:

١٠.٠٠٠.٠٠٠

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

٣٠.٠٠٠.٠٠٠

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

١٠٠.٠٠٠.٠٠٠

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

١٥٠.٠٠٠.٠٠٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

يضاف:

٢١٠.٠٠٠.٠٠٠

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

٣٦٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢-٤٣ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٠٠,٨ مليون جنيه مصري موزعاً على ١٠٠,٨ مليون سهم أسمي كما يلي:

جنيه مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

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

يضاف:

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

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

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

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

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

٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

يضاف:

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

١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لصحيفة استثمار الشركة الصادرة في ٢٦ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٣٤ ٥٠٦ ٦٥١	٣٤ ٥٠٦ ٦٥١
الأستاذ/سامى عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٢٩ ٩٥٧ ٢١١	٢٩ ٩٥٧ ٢١١
شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"	مصري	٢١,٥٤%	٢١ ٧١٤ ٩٧١	٢١ ٧١٤ ٩٧١
مساهمون آخرون	مصري	١٤,٥١%	١٤ ٦٢١ ١٦٧	١٤ ٦٢١ ١٦٧
		١٠٠%	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠	١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣-٤٣ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٠٠٠,٨ مليون جنيه مصري ببيانه كالاتي:

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

يضاف:

٤ ٠٠٠ ٠٠٠ - الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.

٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ - الزيادة الثانية وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (ج/٣٥٦) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.

١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ - الزيادة الثالثة وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (س/٥٠٣) 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.

٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ - الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (م/٤٢٠) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة بالبنك التجاري الدولي.

١٢ ٠٠٠ ٠٠٠ - الزيادة الخامسة وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠١٩ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ من ٦٠ مليون جنيه إلى ٧٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢ مليون جنيه - وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع.

٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠ - الزيادة السادسة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ٧٢ مليون جنيه إلى ١٠٠,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨,٨ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٢ سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١.

١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤-٤٣ الإحتياطي القانوني

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
<u>جنيته مصري</u>	<u>جنيته مصري</u>
<u>المعدلة</u>	
٣ ٩٠٩ ٩٦٤	٤ ٩٠٤ ٨٣٠
٣ ٩٠٩ ٩٦٤	٤ ٩٠٤ ٨٣٠

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 التجنيب 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 ٨٦٦ ٩٩٤ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١.

٥-٤٣ 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.

٤٤- الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

أولاً: شركات الأموال

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

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

- تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ وقد تم 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.

- 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 وجرى إعادة الفحص 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 ٢٠٢٠.

- قامت الشركة بتقديم اقرارها الضريبية حتى سنة ٢٠٢٠.

- توجد مطالبة ضريبية مستحقة على الشركة من عام ٢٠٠٧ بمبلغ ٣٤٨ ٣١٥ جنيه علماً بأن أصل هذا المبلغ ٨٤٥ ١٣٩ جنيه مسدد من تحت حساب الضريبة سنة ٢٠٠٤ وتم خصمه بإقرار ٢٠٠٥ إلا أن المأمورية لم تقم بهذا الخصم لنقل جميع الملفات قبل صدور القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ إلى القاهرة، وقد تقدمت الشركة بطلب لتسوية هذا الرصيد ولم تتم التسوية إلى الآن لعدم ورود الملف من القاهرة.

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 ٢٠١٥ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتببات بفروق فحص ضريبية بلغت ٦٠,٧ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وجرى 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 ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

رابعاً: ضريبة الدمغة

- تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٣ وسداد المستحقات الضريبية عليها.
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وقد بلغت الضريبة من واقع النماذج مبلغ ٤,٨ مليون جنيه مصري وغرامة تأخير بمبلغ ٢ مليون جنيه مصري.
- جاري الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم الإنتهاء من أعمال الفحص حتى تاريخه.
- لم يتم الفحص الضريبي لسنة ٢٠٢٠.

٤٥- شيكات أجله (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 ٩٠٦ ٣٤٨ ٢٢٩ جنيه مصري (عام: ٢٠٢٠ مبلغ ٣٥٧ ٧٣٠ ٢١٩ جنيه مصري) هذه الشيكات الاجلة تمثل الاقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٤١ ٧٢٨ ٩٥٥	٤٩ ٣٦٥ ٣٩٠	شيكات اجلة اقساط صيانة
١٧٨ ٠٠١ ٤٠٢	١٧٩ ٩٨٣ ٥١٦	شيكات اجلة اقساط وحدات
<u>٢١٩ ٧٣٠ ٣٥٧</u>	<u>٢٢٩ ٣٤٨ ٩٠٦</u>	
٢١٩ ٧٣٠ ٣٥٧	٢٢٩ ٣٤٨ ٩٠٦	تستحق على النحو التالي:
<u>٢١٩ ٧٣٠ ٣٥٧</u>	<u>٢٢٩ ٣٤٨ ٩٠٦</u>	شيكات طويلة الاجل

٤٦- الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ عن اعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٧٨٢ مليون جنيه مصري.

٤٧- فندق إيسترن المنتزة

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

- تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن 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.

٤٨- اصول والتزامات التشغيل

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	٢٠٢١ ديسمبر ٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري المعدلة</u>	<u>جنيه مصري</u>		الاصول المتداولة
١٢ ١٣٩ ١١٨	١٢ ٠٠٥ ٠٩٤		التزامات متداولة
١٠ ٤٨٧ ٠٨١	٨ ٢١٧ ٨٢٠	(٢٩)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
٩١٣ ٣٧٦	٩٩٩ ٦٧٢		إحتياطي دعاية وإعلان
٢٥١ ١٠٧	٣٠١ ٣٦٤		حساب حصة الشركة المالكة في الأرباح/(الخسائر)
(٧٨٧ ٦٠٨)	١ ٢١١ ٠٧٦	(٢٩)	جاري الشركة المالكة - تمويل رأس المال العامل
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢		
<u>١٢ ١٣٩ ١١٨</u>	<u>١٢ ٠٠٥ ٠٩٤</u>		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- قائمة الأرباح أو الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري المعدلة	جنيه مصري	
٨ ٥٠٦ ١٦٧	١٣ ٠٦٧ ٧٥٦	إجمالي الإيرادات
(٨ ٣٤٤ ٥٤٥)	(١٠ ٠٥٨ ٠٦٤)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
١٦١ ٦٢٢	٣ ٠٠٩ ٦٩٢	
(٣٤٠ ١٠٩)	(٥٢٢ ٧١٠)	إحتياطي دعاية و اعلان
(٢٥٦ ٠٨٢)	(٣٩٢ ٠٣٣)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
(٣٥٣ ٠٣٩)	(٨٨٣ ٨٧٣)	أتعاب شركة الإدارة
(٧٨٧ ٦٠٨)	١ ٢١١ ٠٧٦	حصة الشركة المألقة في أرباح العام

- ٤٨ الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٥٩ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٣١٠ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 لادارة الأصول (طرف ذات علاقة).
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٥١ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٩ مليون جنيه مصري.

- ٤٩ الحسابات النظامية

١-٤٩ العملاء واوراق قبض المدينة

جنيه مصري	البيان
٦٩ ٤٢١ ٣٦٣	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.
٥ ٤٤٢ ٠١١	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.
٧٤ ٨٦٣ ٣٧٤	

٢-٤٩ عملاء دفعات حجز

جنيه مصري	البيان
٦٩ ٤٢١ ٣٦٣	تتمثل في قيمة دفعات الحجز التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.
٥ ٤٤٢ ٠١١	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
٧٤ ٨٦٣ ٣٧٤	

- ٥٠ المشروعات المستقبلية

- تم توقيع مذكرة تفاهم مع شركة أملاك الإماراتية للتمويل وذلك تحت رعاية إحدى شركات البنك الأهلي المصري حيث تتضمن مذكرة التفاهم العمل على تطوير مشروع عمراني متكامل يضم أبراج سكنية وإدارية ومركز تجاري مصمم وفق المعايير العالمية وفندق متكامل الخدمات والمرافق بالإضافة إلى المساحات المخصصة لمنطقة النوادي والمنشآت الاجتماعية ويقام المشروع على أرض مساحتها ٦٧٦ ٤٢ متر مربع مملوكة لشركة أملاك للتمويل تتميز بموقعها على شارع النصر في منطقة مدينة نصر بالقاهرة ومن المتوقع أن يستمر المشروع على مدار الخمس سنوات القادمة.

- 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 معلمي شمال البحيرة بكفر الدوار والتي تقع في سیدی 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 متقدرا والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتریب البحرى - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجارى على كامل مسطح الأرض ويعلوه عد ثمانى ابراج منها عدد واحد برج إدارى وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجددية عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثاني تجارى ومن الثالث إلى العاشر علوى سكنى وجزء خدمات بالمسطح على سطح ٢٠ ٢١٢,٥ متر مربع.

٥١- المعاملات غير النقدية

لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد مايلي من قيم التغيرات في عناصر الأصول والإلتزامات التي لا تمثل تغير في النقدية، وفيمايلي بيان بالمعاملات غير النقدية المشار اليهما بعالية:

٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم	
(٢٠٥ ٧٥٧)	(٣٥)	دائنون وارصدة دائنة اخرى
٢٩ ٠٠٥ ٧٥٧		الأرباح المرحلة
١١ ٧٤١ ٦٨٩	(٢٦)	المخزون
٧ ٤٧٢ ٨٩١	(٢٧)	اعمال تحت التنفيذ
(١٩ ٢١٤ ٥٨٠)	(٢٣)	استثمارات عقارية
٧١ ٨٢٠	(١٨)	الأصول الثابتة
(٧١ ٨٢٠)	(١٩)	مشروعات تحت التنفيذ
٤ ١٦٢ ٠٨٢	(١-٣٩)	أصول حق استخدام
(٤ ١٦٢ ٠٨٢)	(٢-٣٩)	إلتزامات عقود الإيجار
(٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠)	(٤٣)	رأس المال

٥٢- أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية وهذه السياسات كما يلي (باستثناء ما ذكر خلاف ذلك - أنظر إيضاح ٦).

١-٥٢ ترجمة العملات الأجنبية

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

٢-٥٢ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الإعراف والقياس الأولى

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

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

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

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

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

ج- الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالاعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

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

٣-٥٢ مشروعات تحت التنفيذ

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

٤-٥٢ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولى

تتمثل الاستثمارات العقارية في الاراضى المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المتحفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الاراضى والمباني المؤجرة (إيجارا تشغيلياً) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك 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- الإهلاك

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

السنوات	الأصل
٥٠	وحدات مؤجرة
١٠	تجهيزات

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

٥-٥٢ الترتيبات المشتركة

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

٦-٥٢ 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 او 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 وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - سندات الدين، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.
- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الاصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التالية واذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول مالىة بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-

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

اذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالىة تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

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

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

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

الأصول المالىة - تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١

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

السياسات والأهداف المحددة للمحفظه وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صورته معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالىة مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول وكيفية تقييم أداء المحفظه والتقارير لإدارة الشركة عنها والمخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالىة المحتفظ بها ضمن نموذج الاعمال) 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 المالىة في السنوات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.

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

الأصول المالىة المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمه 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 لأصل مالي عند الاعتراف الأولي. تُعرّف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

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

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

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

الأصول المالية - القياس اللاحق والارباح والخسائر: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١

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

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

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

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

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

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة-ان وجدت

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

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

الأصول المالية - السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

- تقوم الشركة بتصنيف الأصول المالية في واحدة من التصنيفات التالية :
- قروض ومديونيات.
 - استثمارات محتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق.
 - استثمارات متاحة للبيع.
 - بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

الأصول الماليه بالقيمه العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه من خلال الأرباح أو الخسائر اي عوائد او توزيعات أرباح في قائمة الأرباح او الخسائر.

أصول ماليه - محتفظ بها يتم قياس التكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. حتى تاريخ الاستحقاق

الأصول الماليه المتاحه للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال وفروق اسعار صرف العملات الاجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الاخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعن استبعاد هذه الاصول يتم اعاده تبويب الأرباح او الخسائر المتركمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الاخر سابقا الى الأرباح او الخسائر

الالتزامات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

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

٣ - الاستبعاد من الدفاتر

الأصول المالية

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

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

الالتزامات المالية

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

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

المقاصة

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

استثمارات مالية في شركات تابعة

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

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها.
 - التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة من خلال مساهمته في المنشأة المستثمر فيها.
 - القدرة على استخدام سلطته على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد التي يحصل عليها منها.
- على الشركة إعادة تقييم السيطرة على المنشأة المستثمر فيها إذا اشارت الحقائق والظروف إلى وجود متغيرات لواحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورين بعاليه.

٧-٥٢ 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 الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٨-٥٢ 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 المبيعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، ويتم قيد الأعمال تحت التنفيذ بالقوائم المالية المستقلة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الإسترادية أيهما أقل.

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

٩-٥٢ النقدية وما في حكمها

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

١٠-٥٢ عقود التأجير

١- أصول حق استخدام

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

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

- ١- تقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة وتتكون مما يلي :
 - مبلغ القياس المبدئي لالتزام عقود الإيجار
 - أي مدفوعات إيجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة
 - أي تكاليف مبدئية مباشرة
 - تكاليف الاستعادةيتم القياس اللاحق أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.
- ٢- تتضمن التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:
 - المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة) ، ناقصا أي حوافز إيجار مدينة
 - مدفوعات الإيجار 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 الإيجار ، اذا كانت مدة الإيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار.يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي ، والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

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

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

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

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

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلى درجة كبيرة إلى الشركة كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات 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 إلى معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

١١-٥٢ الإضمحلال

الأصول الماليه غير المشتقة

السياسه المطبقة من ١ يناير ٢٠٢١ .

الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للأتي :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه.
- الإستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر.
- الأصول الناشئه عن العقد.

تقيس الشركة خسارة الاضمحلال بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعه على مدي عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساو للخسائر الائتمانية المتوقعه لمدته ١٢ شهر:

- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر ائتمان منخفضة في تاريخ القوائم المالية.
- أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدي العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الإعتراف الأولى.
- دائما ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئه عن العقود بمبلغ مساو لخسائر الائتمان المتوقعه على مدي عمرها.
- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد إزدادت بشكل كبير منذ الإعتراف المبدئ وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الإعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غيرمبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
- تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعه

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

الأصول المالية المضمحلته ائتمانيا

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

عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التى لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالى.

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

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

عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعه فى قائمه المركز المالى

يتم خصم الخسائر للأصول المالىه التى يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالى مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبه لأوراق المالىه فى سندات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تحميل خساره على قائمة الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به فى الدخل الشامل الأخر.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

الأصول المالىه الغير مشتقه

الأصول المالية غير المبوية كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر بما ذلك الحصص التى يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية - ان وجدت. تقوم الشركة فى تاريخ نهاية كل سنة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعى على إضمحلال قيمة الأصل .

تتضمن الأدلة الموضوعية على إضمحلال قيمة الأصل:

- اخفاق او التأخر فى السداد بواسطة مدين.
- اعاده جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها فى ظروف اخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين او المصدر.
- التغيرات المعاكسة فى حالة السداد بالنسبة للمقرضين او المصدرين.
- اختفاء السوق النشطة للأصل المالى بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير الى وجود انخفاض يمكن قياسه فى التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعه من مجموعة من الأصول المالية.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة - ان وجدت.
تقدير ما إذا كان هناك ادلة موضوعية على حدوث إضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة او على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للإضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة على إضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي إضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة. الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن اي إضمحلال في القيمة.

لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.

عند تقييم الإضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وقامت بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية و الإئتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر او أقل من المتوقعة بالموشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلية الخاص بالأصل المالي

الإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية - ان وجدت.
تقاس خسائر الإضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للإسترداد ، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الأرباح او الخسائر ويتم عكس خسارة الإضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الإستردادية.

الأصول الماليه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر - ان وجدت.
الإعتراف بخسائر الإضمحلال في الأصول المالية المتاحة للبيع بإعادة تبويب الخسائر التي تم الاعتراف بها سابقا ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والمستقلة في احتياطي القيمة العادلة ويعترف بها في الأرباح او الخسائر، يمثل مبلغ الخسارة المستقلة المستبعد من حقوق الملكية والمعترف به في الأرباح او الخسائر الفرق بين تكلفة الإقتناء (بالصافي بعد اي إستهلاك او سداد اي من أصل المبلغ)

والقيمة العادلة مخصوماً منها اية خسارة في إضمحلال القيمة لهذا الأصل المالي سبق الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر.

عند زيادة القيمة العادلة لأداة دين مبنية كماتحة للبيع في اي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بدرجة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسارة إضمحلال القيمة في الأرباح او الخسائر. عندئذ يتم رد خسارة إضمحلال القيمة هذه في قائمة الأرباح او الخسائر.

لا يتم رد خسائر إضمحلال القيمة المعترف بها في قائمة الأرباح او الخسائر بالنسبة لأي استثمار في أداة حقوق ملكية مبوب كماتح للبيع في قائمة الأرباح او الخسائر.

بالنسبة للإستثمار في أداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الإضمحلال الإنخفاض الهام او المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة.

الأصول غير المالية

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

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

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة 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 قائمة الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة 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 الشهرة 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.

١٢-٥٢ رأس المال

أ- الأسهم العادية

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

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال

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

ج- توزيعات الأرباح

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

١٣-٥٢ القروض

يتم الاعتراف أولياً بالقروض والتسهيلات الائتمانية بفوائد بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف ذات العلاقة. وبعد الاعتراف الأولى يتم إثبات هذه القروض بالقيمة المستهلكة مع الاعتراف بأي فرق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الأرباح او الخسائر على مدار عام كل قرض على حده على أساس سعر الفائدة الفعلية.

١٤-٥٢ المخصصات

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

مخصص استكمال أعمال

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

١٥-٥٢ 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 المنشأه بالالتزام الأداء.

تفي الشركة بالالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدي زمني، إذا تم إستيفاء أحد الشروط التالية:-
(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له استخدام 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 يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

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

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

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

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

استيفاء التزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد استيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل .
بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ أدى 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 استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة استيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

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

مكون التمويل الهام

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

الاعتراف بالإيراد

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

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

ب- إيرادات الخدمات

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

ج- إيرادات التأجير

تسجل إيرادات التأجير علي أساس القسط الثابت على مدي فترة الإيجار.

د- إيرادات الفوائد

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

هـ- إيرادات العمولات

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

و- التوزيعات

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

ز- ارباح 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 الأيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق الي المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من أسترداد مقابل هذا الأيراد او التكاليف المرتبطة به.

١٦-٥٢ المصروفات

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

أ- تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (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 الأجر. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر وفقاً لأساس الاستحقاق.

ج- ضريبة الدخل

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

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

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

د- الفوائد المدبنة

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

١٧-٥٢ نصيب السهم في الأرباح / الخسائر

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

١٨-٥٢ الاحتياطات

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

١٩-٥٢ أوراق الدفع

يتم إثبات أوراق الدفع بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعال.

٢٠-٥٢ 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 اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) والتي تخضع لمخاطر وحوادث تختلف عن تلك التي تخضع لها قطاعات الأنشطة الأخرى. يعتمد الشكل الأساسي للتقارير القطاعية على قطاعات النشاط.

٥٣ - أحداث لاحقة

- انعقدت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ والتي قررت الموافقة بالإجماع على ماجاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وإعتماد التوصيات التي إنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة لنائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق كذلك الموافقة بالإجماع على إتخاذ اللازم قانوناً حيال مانسب إليه وجاري إعتماد الجمعية العامة من الجهات الإدارية المختصة.

٥٤ - أحداث هامة

- تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر إبتداءً من عام ٢٠٢٠ إلى إنتشار وباء فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) مما تسبب في إضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والإقتصادية بشكل عام، وعلى نشاط التطوير والاستثمار العقارى بشكل خاص ، ولازال تأثير إنتشار الفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على الاقتصاد والأسواق العالمية مستمراً حيث قامت حكومات العالم ومن بينها الحكومة المصرية والشركات والأفراد في إتخاذ كافة التدابير والإجراءات الساعية لمنع إنتشار الفيروس وحماية صحة مجتمعاتها قدر المستطاع.

إن صحة وسلامة جميع العاملين وأسرههم وعملاؤنا وأسرههم الفاطنين في مجتمعاتنا العمرانية كانت ولازالت تمثل الأولوية القصوى لشركة مرسيليا مع ضمان استمرارية العمل من أجل الوفاء بشتى إلتزاماتها وخاصة تجاة مساهمينا لقد قمنا بتشكيل فريق استجابة للأزمات تم تكليفه بأداء مهام متعددة ، حيث يعمل هذا الفريق على مدار الساعة للتعامل مع كافة التحديات المرتبطة بهذا الوباء العالمى . في نفس الوقت، ساهمت تلك الأزمة في تسريع خططنا الهادفة للتحويل الرقوى والتفاعل مع عملائنا بصورة رقمية وبذلك نضع سلامة وصحة جميع العاملين في مقدمة أولوياتنا، مع المحافظة على سير عملياتنا التشغيلية بكامل طاقتها. لقد استأنفنا الأعمال بالمواقع الإنشائية بالكامل بعد التأكد من قيام المقاولين بإتخاذ وتنفيذ كافة معايير السلامة الملائمة للوضع الحالى. ولذلك تمكنا من استئناف عملياتنا طبقاً لمعدلات التشغيل المعتادة مع تنفيذ مجموعة من المعايير الوقائية ومتابعة الموقف عن كثب للاستجابة لأية تطورات جديدة بصورة استباقية.

وعلى الرغم من إيماننا بأن إنتشار الفيروس يمثل تحدياً كبيراً في الوقت الحالى ، إلا أن ذلك منحنا فرصة للتميز . إن قوة مركزنا المالى وسمعتنا في السوق يدعمنا بصورة إستثنائية خلال تلك الأزمة ، ولكن الأهم من ذلك هو إيماننا بأن مصداقيتنا وسجلنا الحافل بالأداء القوى في أصعب الأوقات وتركيزنا على إحتياجات العميل أثناء الأزمة ، هو أكثر ما يميزنا في تلك الأوقات بصورة خاصة.

نحن نعمل في قطاع يتميز بطلب محلى قوى للغاية ، وهو ما يدفعنا لمواصلة التمسك بإيماننا بمحفزات النمو السوقى في مصر على المدى الطويل وفى ضوء معرفتنا الحالية والمعلومات المتاحة، لا يوجد أي تأثير لفيروس (كوفيد-١٩) المستجد على قدرة الشركة على الاستمرار في المستقبل المنظور.