

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتقرير مراقب الحسابات المستقل عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتقرير مراقب الحسابات المستقل عليها

الصفحة	المحتويات
--	تقرير مراقب الحسابات المستقل
٢-١	قائمة المركز المالى المستقلة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٤	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٥	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المستقلة
٦	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٥٦-٧	السياسات المحاسبية والإيضاحات 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" "الشركة" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ 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

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد 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.

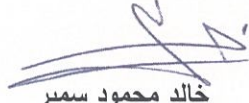
الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي غير المجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي غير المجمع وتدفقاتها النقدية غير المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بأعداد هذه القوائم المالية المستقلة.

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 متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

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



خالد محمود سمير
KPMG حازم حسن
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩٨)

KPMG حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ١٤ ابريل ٢٠٢٥

مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالى المستقلة فى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٢٦٥ ٤٤٢ ٨٣٩	٢٦٧ ٧٤١ ٧٨٦	(١٧)	الأصول الثابتة
٦٠ ٤٨١ ٨٧٤	٨٤ ١١٤ ١١٣	(١٨)	مشروعات تحت التنفيذ
٢١٦ ٤٢٦ ٤٩١	١٩٩ ١٣٥ ٦٥٧	(١٩)	استثمارات عقارية
٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	(٢٠)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
٨ ٨٤٣ ٧٥٠	٨ ٨٤٣ ٧٥٠	(٢١)	استثمارات فى شركات تابعة
٥ ٣٩٣ ٨٠٨	١٧ ٣٤٢ ٨٢٧	(٣٧)	أصول حق انتفاع
٦٠٠ ١١٦ ٦٣٨	١ ٠٠٣ ٢٤٩ ٢٩٧	(٢٥)	اعمال تحت التنفيذ
١١٨ ٠٧٦ ٩١٢	١١٥ ١٥٤ ٤٧٦	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
<u>١ ٣١١ ٨٢٩ ١٢٧</u>	<u>١ ٧٢٣ ٤٦٠ ٠١٥</u>		مجموع الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩	(٢٤)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠	٧٥٧ ١٦٠ ٩٢٩	(٢٥)	اعمال تحت التنفيذ
٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠	٩٤ ١٤٨ ٦٠٠	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٥٠ ٧٩٦ ٠٢٢	٧٧ ٣٩٥ ١١٤	(١-٢٦)	مستحق من الأطراف ذات العلاقة
٢٤٢ ٨٢٩ ٠٢٨	٢٢١ ٥٧٤ ٢٢٨	(٢٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣٥٣ ٨٥٣ ٧٣٣	٣٩١ ٨٤٥ ٨٧٨	(٢٨)	النقدية وما فى حكمها
<u>١ ٥٧٣ ٢٣٠ ٥٦٩</u>	<u>١ ٦٠٤ ٣٧٩ ٤٩٨</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>٢ ٨٨٥ ٠٥٩ ٦٩٦</u>	<u>٣ ٣٢٧ ٨٣٩ ٥١٣</u>		إجمالي الأصول
حقوق الملكية			
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٢-٤٠)	رأس المال المصدر
٨ ٠٠٦ ٤٥٩	٨ ١٤٧ ٠٨٩	(٣-٤٠)	إحتياطي قانونى
٤٢ ٩٩٢ ٩٣٩	٥٥ ٥٠٥ ٤٩٣		الأرباح المرحلة
<u>١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨</u>	<u>١٦٧ ٤٧٦ ٥٨٢</u>		صافي حقوق الملكية (مابعد)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع: قائمة المركز المالي المستقلة في

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨	١٦٧ ٤٧٦ ٥٨٢		صافي حقوق الملكية (ما قبله) الالتزامات غير المتداولة
١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤	١٣٩ ٤٢٤ ٩٢٧	(٣٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
٥٣٢ ٥٠٣ ٠٠١	١ ٢٣٣ ٧٩١ ٦٨٨	(٣٥)	عملاء دفعات حجز
١٢٦ ٢٠٩ ٥٤٠	١٠١ ١٨٢ ٨٤٠	(٣٦)	التزامات عقود تأجير
--	٢٢ ٣٩٢ ٧٩٤	(٣٨)	التزامات تمويل عقارى
٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠	٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١	(٣٩)	دفعات صيانة محصلة
٥٩ ٥٩٦ ٥٦٨	٦١ ٦٥٨ ٩٦٤	(٢-١٥)	التزامات ضريبية مؤجلة
١ ١٦١ ٣٨٥ ٥٣٣	١ ٨٨٣ ٣١٤ ٠٣٤		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨	٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥	(٣٢)	بنوك تسهيلات إئتمانية
٢٨٦ ٣٠٠ ٢٠٢	٢٠٢ ٥٣٢ ٠٠٥	(٣٤)	أوراق دفع واطراف مشاركة
٤٣ ٥٢٦ ٧٣٣	٤٥ ٠٠٤ ٦٠٩	(٣٦)	التزامات عقود تأجير
٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣	٤٨٨ ٩٩٤	(٢-٢٦)	مستحق للطراف ذات العلاقة
١ ٢٧٠ ٨٢٨	٣٣ ٨٥٣ ٠١٠	(٣٨)	التزامات عقود بيع محفظة تمويل عقارى
٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠	٢٧٥ ٢٤٨ ٢٦٥	(٣٥)	عملاء دفعات حجز
٤٥٢ ٠٧٦ ٠٢٣	٣٤٣ ٤١٦ ٤١٥	(٣٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤ ٣٤٣ ٩٩٥	--	(٢-١٥)	التزامات ضريبية الدخل المستحقة
٩١ ٤٧٤ ٨٠٣	٤٥ ١٣٥ ٤٩٤	(٢٩)	مخصصات
١ ٥٦٨ ٨٥٠ ٧٦٥	١ ٢٧٧ ٠٤٨ ٨٩٧		مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٨٨٥ ٠٥٩ ٦٩٦	٣ ٣٢٧ ٨٣٩ ٥١٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٦) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات المستقل "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
أ/ سامى عبد الرحيم فؤاد



العضو المنتدب

د/شريف الصفطاوى

المدير المالي

أ/ محمد سامى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٢ ٤٥٤ ٤٠٥	١٧٩ ٨٧٨ ٧٤٥	(٦)
(٧٥ ٣٦٢ ٥١٩)	(١١٧ ٩٢٠ ٧٢٨)	(٧)
١٣٧ ٠٩١ ٨٨٦	٦١ ٩٥٨ ٠١٧	
		مجمّل الربح
		يضاف / (يخصم):
٣٠ ١٣١ ٨٢٢	٦٩ ٠٧٦ ٥٠٨	(٨)
(٤١ ٠٨٥ ٣٢١)	(٦٩ ٤٠٨ ١٠٧)	(٩)
(٥ ٥٧٩ ٠٥٠)	(١٥ ٨١٥ ٩٣٥)	(١٠)
(٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠)	(٢٣ ٩٦٤ ٠٦٢)	(١١)
(٢٠ ٦٤٠ ٣٧١)	(٣٥ ٤٧٦ ٥٧١)	(١٢)
٦٠ ٣٤٠ ٤٩٦	(١٣ ٦٣٠ ١٥٠)	
٦٤٤ ٥٨٥	٢٦ ٤٦١ ٤٢١	(١٣)
١٥ ٦٩٥ ٥٣٥	٢٢ ٣٦٤ ٨٦٩	
(١١ ٩٣٩ ٢٤٥)	(١٧ ٨٢٩ ٢٧٣)	
٣ ٧٥٦ ٢٩٠	٤ ٥٣٥ ٥٩٦	(١٤)
٦٤ ٧٤١ ٣٧١	١٧ ٣٦٦ ٨٦٧	
(١٣ ٨٣٧ ٢٣٨)	(٤ ٧١٣ ٦٨٣)	(١٥-١)
٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	١٢ ٦٥٣ ١٨٤	
٠,٢٢	٠,٠٦	(١٦)
		النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (جنيه / سهم)

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٦) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	١٢ ٦٥٣ ١٨٤	صافي أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>٥٠ ٩٠٤ ١٣٣</u>	<u>١٢ ٦٥٣ ١٨٤</u>	اجمالى الدخل الشامل عن العام

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٦) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي جنيه مصري	الأرباح المرحلة جنيه مصري	الاحتياطي القانوني جنيه مصري	رأس المال المدفوع جنيه مصري	إيضاح رقم
١١٨ ٥٤٧ ٦١٤	٩ ١٩٢ ٥٣٣	٥ ٥٣١ ٠٨١	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٣
--	(٢ ٤٧٥ ٣٧٨)	٢ ٤٧٥ ٣٧٨	--	(٣-٤٠)
(٤ ٢٤٥ ٩٤٩)	(٤ ٢٤٥ ٩٤٩)	--	--	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)	(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)	--	--	توزيعات أرباح عاملين وأعضاء مجلس الإدارة خلال العام
(١٤ ٦٢٨ ٣٤٩)	(١٧ ١٠٣ ٧٢٧)	٢ ٤٧٥ ٣٧٨	--	توزيعات أرباح خلال العام للمساهمين
٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	--	--	إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة و معاملات اخري
٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	--	--	الدخل الشامل
١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨	٤٢ ٩٩٢ ٩٣٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	صافي ربح العام
١٥٤ ٨٢٣ ٣٩٨	٤٢ ٩٩٢ ٩٣٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	إجمالي الدخل الشامل
--	(١٤٠ ٦٣٠)	١٤٠ ٦٣٠	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
--	(١٤٠ ٦٣٠)	١٤٠ ٦٣٠	--	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٤
١٢ ٦٥٣ ١٨٤	١٢ ٦٥٣ ١٨٤	--	--	معاملات اخري
١٢ ٦٥٣ ١٨٤	١٢ ٦٥٣ ١٨٤	--	--	المحول إلى الاحتياطي القانوني
١٦٧ ٤٧٦ ٥٨٢	٥٥ ٥٠٥ ٤٩٣	٨ ١٤٧ ٠٨٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	إجمالي معاملات اخري
١٦٧ ٤٧٦ ٥٨٢	٥٥ ٥٠٥ ٤٩٣	٨ ١٤٧ ٠٨٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	الدخل الشامل
--	--	--	--	صافي ربح العام
--	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
--	--	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٦) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٤ ٧٤١ ٣٧١	١٧ ٣٦٦ ٨٦٧		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي أرباح العام قبل الضرائب
١٩ ٣٨٥ ٩٦٤	٢١ ٨٩٠ ١٩٧	(١٧)،(١٩)،(٣٧)	يتم تسويته كما يلي:
(٦٤٤ ٥٨٥)	(٢٦ ٤٦١ ٤٢١)	(١٣)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية واستهلاك أصول حق إنتفاع
(٢ ١٩٠ ٣٨٣)	(٣٠ ١٦٥ ١٩٧)	(٨)	إيرادات إستثمارات في شركات تابعة
(٣١٦ ٠٨٦)	(٢٩٨ ١٤٤)	(١٤)	أرباح رأسمالية
١١ ٢٦٩ ٧٦٠	١٧ ٤٥٠ ٧٧٨	(١٤)	إيرادات فوائد دائنة
٦٦٩ ٤٨٥	٣٧٨ ٤٩٥	(١٤)	فوائد عقود التأجير وفوائد تمويلية
٩٢ ٩١٥ ٥٢٦	١٦١ ٥٧٥		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الاجنبية
(٤٢٣ ٩٧٦ ٤٤٦)	(٥٠٥ ٩٩٩ ١٦٠)		التغيرات في:
١٥١ ٥٥٣ ٦٧١	١٨٢ ٠١٠ ٧١٦		اعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
(٣٠٩ ٣٧٣)	٢٤ ٠٧٣ ٠٩٠		عملاء واوراق قبض
(١٢ ٨٩٦ ٢٩٩)	(٢٦ ٥٩٩ ٠٩٢)		المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٠١ ٢٢٧ ٥٥٦)	(١٧٠ ٣٠٧ ١٤٦)		المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٣١ ٨٣٥ ٠٢٤	٦٨٠ ٩٣١ ٧٣٢		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٤ ٢٩٧ ١٩١	(٦٤ ٥٥٤ ٥٣٩)		عملاء أرصدة دائنة
(٣٨ ١٥٣ ٤٩٢)	(٣٧ ٣١٤ ٩٤٧)	(٢٩)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(٧ ٢٠٧ ١٧٣)	(٩ ٠٢٤ ٣٦٢)	(٢٩)	مخصص استكمال اعمال
١١٦ ٨٣١ ٠٧٣	٧٣ ٣٧٧ ٨٦٧		مخصصات مطالبات
(٤ ١١٩ ٤٦٩)	--		توزيعات عاملين وأعضاء مجلس إدارة
(١ ١٧٥ ٩١٦)	(٤ ٣٤٣ ٩٩٥)	(١٥)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٦٧ ٠١٤ ٠٦٧)	(١١١ ٥٨٥ ٨٨٤)		فوائد مدفوعة
٤٤ ٥٢١ ٦٢١	(٤٢ ٥٥٢ ٠١٢)		صافي النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
٥٨٠ ١٢٦	٢٣ ٨١٠ ١٣٤	(١٣)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٩ ٢١٤ ٦٢٢)	(٧ ٩٠٥ ٧٩٦)		المحصل من توزيعات ارباح شركات تابعة
٩ ١٢١ ٨١٧	٥١ ٤٦٠ ٨٧٧		مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة واستثمارات عقارية
٣١٦ ٠٨٦	٢٩٨ ١٤٤		مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية
(١٤٠ ٦٢٠ ٧٩٤)	--		فوائد دائنة محصلة
(١٣٩ ٨١٧ ٣٨٤)	٦٧ ٦٦٣ ٣٥٩		مسدد ودائع محتجزة لمقابلة دفعات صيانته
			صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
١٣٦ ٥٦٧ ٤٦٣	٢ ١٦٠ ٦٧٧		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
--	١ ٢١٠ ٥٦٧	(٣٦)	صافي متحصلات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)	--		مقبوضات من عقود تأجير
(٦ ٣٧٠ ٤٦٩)	(١ ٢٧٠ ٨٢٨)	(٣٨)	توزيعات ارباح مدفوعة للمساهمين
--	٥١ ٨٨٧ ٣٦٩	(٣٨)	مدفوعات نقدية للتمويل العقاري
(٣٤ ٤٥٢ ٢٢١)	(٤١ ٣٥٩ ٣٠١)	(٣٦)	مقبوضات نقدية من التمويل العقاري
٨٥ ٣٦٢ ٣٧٣	١٢ ٦٢٨ ٤٨٤		مدفوعات للالتزامات عقود تأجير
(٩ ٩٣٣ ٣٩٠)	٣٧ ٩٩٢ ١٤٥		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٥٣ ٦٠٠	٢٥٢ ٣١٤		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٢٥ ٣٩٢ ٩٠٥	١٥ ٥١٣ ١١٥	(٢٨)	أثر التغيرات في أسعار الصرف على النقدية وما في حكمها
١٥ ٥١٣ ١١٥	٥٣ ٥٠٥ ٢٦٠	(٢٨)	النقدية وما في حكمها في أول العام
			النقدية وما في حكمها في آخر العام

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٥٦) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

٢-١ يتمثل غرض الشركة في القيام بكافة اشكال التطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات والوحدات والأراضي الزراعية و الأراضي الفضاء والمشاركة عليها وعموم الاستيراد فيما يخدم غرض الشركة مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

- ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي 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.

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

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

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

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

١-٢ أسس القياس

يتم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المستهلكة.

٢-٢ 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 (٤٧).
- تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للإصدار من مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ ابريل ٢٠٢٥.
- تبدأ السنة المالية للشركة إعتباراً من أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر فى كل عام.

٣- عملة 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 وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الالتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.

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

أ- الحكم الشخصي

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

أ- الإعتراف بالإيراد

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

أ- تصنيف العقارات

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

أ- تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

أبرمت الشركة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت الشركة، بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

- الاعتراف بالأصول الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

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

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

- معدلات الاقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب حق الإنتفاع

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

- ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة

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

- الالتزامات المحتملة والمخصصات

تقوم الإدارة بدراسة الأحداث والمؤشرات التي قد ينشأ عنها التزام على الشركة من خلال ممارسة أنشطتها الاقتصادية المعتادة، وتستخدم الإدارة في ذلك تقديرات وافتراضات أساسية للحكم على مدى تحقق شروط الاعتراف بالالتزام في القوائم المالية ويتضمن ذلك تحليل المعلومات لتقدير ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدي إلى نشأة التزام حالي على الشركة وبناء توقعات مستقبلية بشأن التدفقات النقدية التي من المرجح تكبدها لتسوية ذلك الالتزام وتوقيتها بالإضافة إلى اختيار الطريقة التي تُمكن الإدارة من قياس قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها.

- قياس خسائر الائتمان المتوقعه

تقوم الشركة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل سنة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية. تقوم الشركة بقياس الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل احتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

- تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المبيعة والأعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج مخزون العقارات الغير مبيعة وقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف اتمام الاعمال والدفوعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية الفترة المالية بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل الشركة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ القوائم المالية ويتم تحديدها من قبل الشركة، بناء على المعاملات المقارنة التي حددتها الشركة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

- الانخفاض في قيمة الاصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

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

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

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة في نهاية كل سنة مالية. قررت الإدارة بأن توقعات الفترة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

- ج- قياس القيمة العادلة

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

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

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

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

٥- **القوائم المالية المجمعة**

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

٦- **الإيرادات**

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧.٠٧١.٠٤٨	١١٥.٤٠٠.٠١٤	مبيعات مشروعات الشركة بالساحل الشمالي
١٠٠.٠٠٠.٠٠٠	—	مبيعات مشروعات الشركة بالقاهرة
٢.٠٢٤٥.٣٥٥	٢٤.٦٧٨.٩٥٩	(٤٤) اجمالي إيرادات فندق إيسترن
١٢.٢٢٦.٢٧٢	١٢.٦١١.٢٢٣	إيرادات الإيجارات
١٦٩.٥٤٢.٦٧٥	١٥٢.٦٩٠.١٩٦	
٤٣.٢٩٢.٣٦٢	٢٧.٥٥٥.٦٨٩	فوائد أقساط محققة خلال العام*
(٣٨٠.٦٣٢)	(٣٦٧.١٤٠)	خصم تعجيل سداد
٢١٢.٤٥٤.٤٠٥	١٧٩.٨٧٨.٧٤٥	

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٧- تكلفة الحصول على الإيرادات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح رقم
<u>خفيه مصري</u>	<u>خفيه مصري</u>	
٣٤ ٤٨٧ ٩٦٢	٨٢ ٠٨١ ٤٣٧	
١٣ ٥٦٩ ٥٩٢	---	
٤ ٥٦٥ ٩٢٦	٤ ٣٢٦ ٠٦١	(١٧)
١٦ ٤٠٢ ٤٦٢	٢٢ ١١٦ ٩٥٥	(٤٤)
١ ٦٠٠ ٨٥١	٤ ٢١٦ ٧٧٠	
٤ ٧٣٥ ٧٢٦	٥ ١٧٩ ٥٠٥	(١٩)
<u>٧٥ ٣٦٢ ٥١٩</u>	<u>١١٧ ٩٢٠ ٧٢٨</u>	

٨- إيرادات أخرى

١ ٨٨٩ ٦٤٦	١ ٤٤٦ ٢٨٩	إيرادات استردادات وإلغاء حجز
١١ ٠٨٧ ٦٦٤	١١ ٦٧٦ ١٨٢	إيرادات محطات التحلية
٤٨٩ ٥٩١	٢ ٣٩١ ٥٣٤	غرامة تأخير محصلة
١٣ ٩٢٢ ٧٢٦	٢٢ ٣٨٣ ٥١١	إيراد تركيب عدادات ورسوم محصلة من العملاء
٢ ١٩٠ ٣٨٣	٣٠ ١٦٥ ١٩٧	أرباح رأسمالية
٥٥١ ٨١٢	١ ٠١٣ ٧٩٥	أخرى
<u>٣٠ ١٣١ ٨٢٢</u>	<u>٦٩ ٠٧٦ ٥٠٨</u>	

٩- مصروفات إدارية وعمومية

٢٣ ٤٤٢ ٠٠٣	٣٩ ٢٥٩ ٤٠٢	أجور ومرتببات
٨٦٢ ٥٢٨	٧٩١ ٥٧١	اشتراكات
٤ ٧٥٣ ٣٤٢	٥ ٤٠٧ ٩٣١	اهلاك اصول ثابتة
٢ ٩٥٤ ٩٤٥	٤ ١٧٦ ٧٤٥	سفر ونقل
١ ٨٦٥ ٦٠٢	٣ ٨٩٣ ٢٤٨	مصارييف بوفيه وضيافة
١ ٥٨١ ٤٢٨	١ ٧٤٣ ٨٣٥	مصارييف بنكية
٢ ٦١٣ ٨٦٢	٤ ٤٣٠ ٧٧٠	انتعاب مهنية واستشارات
٧٦٩ ٧٧٦	٥١٨ ٧١٥	مصارييف صيانة
٦٠٨ ٦٩٠	٦٣١ ٤١٠	أدوات كتابية ومطبوعات
٦١٧ ٠٠٠	١ ٦٢٠ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١ ٠١٦ ١٤٥	٦ ٩٣٤ ٤٨٠	أخرى
<u>٤١ ٠٨٥ ٣٢١</u>	<u>٦٩ ٤٠٨ ١٠٧</u>	

١٠- مصروفات بيعية وتسويقية

١ ١٤٢ ٥٤٧	٨ ٤٣٢ ٧١٧	دعاية وإعلان ومعارض
٣ ١٦٤ ٩٥٩	٤ ٦٥٠ ٨٩٢	استهلاك حق انتفاع
٣٣٢ ٦٦٥	٥٧٠ ٦٥٧	سفر ونقل
٦٠٠ ٦٩٠	٨٢٠ ٨٠٠	مصارييف بوفيه وضيافة
٢٠٠ ٣٢٥	٤٢٠ ٦٣٠	مصارييف صيانة
١٣٧ ٨٦٤	٩٢٠ ٢٣٩	أخرى
<u>٥ ٥٧٩ ٠٥٠</u>	<u>١٥ ٨١٥ ٩٣٥</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١- خسائر الإئتمان المتوقعة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	ايضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧ ٤٨٨ ٣٤٦	١٢ ١٦٣ ١٧٦	(٢٧)
٤ ٠٥٠ ٦٢٤	٨٨١ ١٢٦	(٢٦)
٨ ٠٣٩ ٥٠٠	١٠ ٩١٩ ٧٦٠	(٢٣)
٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠	٢٣ ٩٦٤ ٠٦٢	

خسائر الائتمان المتوقعة في المدينون والارصدة المدينة الاخرى
خسائر الإئتمان المتوقعة في المستحق من الأطراف ذات العلاقة
خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة العملاء

١٢- مصروفات أخرى

١٠ ٤٨٣ ٨٩٦	١٣ ٣٦٠ ٢٥٢	(١٧)
٦ ٦٨٦ ٩٠٣	١٣ ٦٦٣ ٤٨٧	
٢ ١٦٦ ٠١١	٢ ٣٢٥ ٨٠٨	
٦٩٠ ١٩٧	٣ ٣٨٣ ١٠٢	
٥٢٥ ٣٧٨	٧٢٥ ٤٠٣	
٨٧ ٩٨٦	٢ ٠١٨ ٥١٩	
٢٠ ٦٤٠ ٣٧١	٣٥ ٤٧٦ ٥٧١	

١٣- إيرادات توزيعات إستثمارات في شركات تابعة

٦٤٤ ٥٨٥	٢٦ ٤٦١ ٤٢١	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٦٤٤ ٥٨٥	٢٦ ٤٦١ ٤٢١	

١٤- صافي المصروفات التمويلية

مصروفات تمويلية

٦٦٩ ٤٨٥	٣٧٨ ٤٩٥	(٣٦)
٢١ ٢١١ ٥٠٢	٥٤ ٥٠٣ ٩٢٤	
٥ ١٣٧ ٠٥٨	٣ ١٦٣ ٥٩٣	
٦ ١٣٢ ٧٠٢	١٤ ٢٨٧ ١٨٥	
٣٣ ١٥٠ ٧٤٧	٧٢ ٣٣٣ ١٩٧	
(٢١ ٢١١ ٥٠٢)	(٥٤ ٥٠٣ ٩٢٤)	
١١ ٩٣٩ ٢٤٥	١٧ ٨٢٩ ٢٧٣	

بيخصم:

فوائد تمويلية مرسلة

إيرادات تمويلية

٣١٦ ٠٨٦	٢٩٨ ١٤٤	فوائد دائنة
١٥ ٣٧٩ ٤٤٩	٢٢ ٠٦٦ ٧٢٥	فروق خصم أوراق الدفع وفقاً لقيمتها الحالية
١٥ ٦٩٥ ٥٣٥	٢٢ ٣٦٤ ٨٦٩	
٣ ٧٥٦ ٢٩٠	٤ ٥٣٥ ٥٩٦	صافي الإيرادات التمويلية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٥- ضريبة الدخل

١٥-١ ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٣	٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٦٤ ٤٥٩	٢ ٦٥١ ٢٨٧
٤ ٣٤٣ ٩٩٥	--
٩ ٤٢٨ ٧٨٤	٢ ٠٦٢ ٣٩٦
<u>١٣ ٨٣٧ ٢٣٨</u>	<u>٤ ٧١٣ ٦٨٣</u>

ضريبة توزيعات إستثمارات
ضريبة الدخل - الجارية
ضريبة الدخل - المؤجلة

١٥-٢ ضريبة الدخل المستحقة / (أصول ضريبية جارية)

٤ ٣٤٣ ٩٩٥	--
<u>٤ ٣٤٣ ٩٩٥</u>	<u>--</u>

ضريبة الدخل - الجارية

١٥-٣ أصول وإلتزامات الضرائب المؤجلة

(أ) حركة الأصول والالتزامات الضريبية

الإلتزامات الضريبية المؤجلة المثبتة

٢٠٢٤	أول يناير أصل / التزم	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	٣١ ديسمبر	الصافى فى ٣١ ديسمبر
الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية مخصص استكمال اعمال الضريبة المؤجلة عن العام	<u>جنيه مصري</u> (٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧)	<u>جنيه مصري</u> (٦ ٣٣٣ ٤٦٧)	<u>أصل</u> <u>جنيه مصري</u> (٦٦ ٥١٤ ٣٧٠)	<u>التزام</u> <u>جنيه مصري</u> (٦٦ ٥١٤ ٣٧٠)
	١٣ ٢٥١ ٢٦٩	٨ ٣٩٥ ٨٦٣	٤ ٨٥٥ ٤٠٦	٤ ٨٥٥ ٤٠٦
	<u>(٥٩ ٥٩٦ ٥٦٨)</u>	<u>٢ ٠٦٢ ٣٩٦</u>	<u>(٦٦ ٥١٤ ٣٧٠)</u>	<u>(٦١ ٦٥٨ ٩٦٤)</u>

٢٠٢٣	أول يناير إلتزام	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	٣١ ديسمبر	الصافى فى ٣١ ديسمبر
الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية مخصص استكمال اعمال الضريبة المؤجلة عن العام	<u>جنيه مصري</u> (٧٢ ٠٠٣ ٥٨٨)	<u>جنيه مصري</u> ٨٤٤ ٢٤٩	<u>أصل</u> <u>جنيه مصري</u> --	<u>إلتزام</u> <u>جنيه مصري</u> (٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧)
	٢١ ٨٣٥ ٨١٤	٨ ٥٨٤ ٥٣٥	١٣ ٢٥١ ٢٦٩	١٣ ٢٥١ ٢٦٩
	<u>(٥٠ ١٦٧ ٧٨٤)</u>	<u>٩ ٤٢٨ ٧٨٤</u>	<u>(٧٢ ٨٤٧ ٨٣٧)</u>	<u>(٥٩ ٥٩٦ ٥٦٨)</u>

(ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالى: -

٢٠٢٣	٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١ ٨٠٨ ٨٨٨	٤ ٢٦٥ ٨٣٤
٦ ٧٧٨ ٣٨٢	٩ ٥١٥ ٠٩٦
٩١١ ٣٩٠	١ ١٠٩ ٦٤٤
٣٤ ٧٧٣	٣٤ ٧٧٣
<u>٩ ٥٣٣ ٤٣٣</u>	<u>١٤ ٩٢٥ ٣٤٧</u>

خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة العملاء
خسائر الإئتمان المتوقعة فى المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
خسائر الإئتمان المتوقعة فى قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة
الإنخفاض فى قيمة إستثمارات بالقيمة العادلة

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤-١٥ تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعلى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٤ ٧٤١ ٣٧١	١٧ ٣٦٦ ٨٦٧	الربح المحاسبى قبل الضرائب
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
<u>١٤ ٥٦٦ ٨٠٨</u>	<u>٣ ٩٠٧ ٥٤٥</u>	ضريبة الدخل المحسوبة على الربح المحاسبى
(١١٢ ٣٥٦ ٩٠٦)	(٩٢ ١٣٧ ٧٦٢)	إيرادات غير خاضعة للضريبة
٦٦ ٩٢٢ ١٨٠	٣٢ ٩٣٧ ٦٠٢	مصروفات غير قابلة للخصم
<u>١٩ ٣٠٦ ٦٤٥</u>	--	الوعاء الخاضع للضريبة
٤ ٣٤٣ ٩٩٥	--	ضريبة الدخل الجارية
٩ ٤٢٨ ٧٨٤	٢ ٠٦٢ ٣٩٦	الضريبة المؤجلة
٦٤ ٤٥٩	٢ ٦٥١ ٢٨٧	ضريبة توزيعات إستثمارات
<u>١٣ ٨٣٧ ٢٣٨</u>	<u>٤ ٧١٣ ٦٨٣</u>	إجمالى ضريبة الدخل
%٢١,٤	%٢٧,١٤	سعر الضريبة الفعلى

١٦- النصيب الأساسى والمخفض للسهم في الأرباح

تم تحديد نصيب السهم في صافى أرباح العام وفقاً لما يلي: -

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٠ ٩٠٤ ١٣٣	١٢ ٦٥٣ ١٨٤	صافى أرباح العام (جنيه)
(٤ ٢٤٥ ٩٤٩)	--	يخصم:
<u>٤٦ ٦٥٨ ١٨٤</u>	<u>١٢ ٦٥٣ ١٨٤</u>	توزيعات العاملين ومجلس الإدارة
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	متوسط الأسهم فى نهاية العام (سهم)
<u>٠,٢٢</u>	<u>٠,٠٦</u>	نصيب السهم من صافى أرباح العام (جنيه/ سهم)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧ - الأصول الثابتة

الإجمالي جنيه مصري	أصول تأجير تمويلي** جنيه مصري	أجهزة اتصال جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أجهزة وبرامج الكمبيوتر جنيه مصري	آلات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	أجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصري	أثاث ومفروشات جنيه مصري	أراضي* جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	اليان التكلفة
٣٥.٥١٢.٥٥٣	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٩.٠٩٤.٦٦٩	٢٩.٣٧٤.٩٨٤	٦.٩٥٦.٢٣٠	٣٣.٤٩٨.٨٨٨	٤.٤٣٦.٤٥٣	٥.٢١٩.٣٨٤	٧.٠٧٩.٢٠٦	٢٢.٦٣٩	٢٢٧.٢١٥.٣٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٤
١٩.٠٤٥.١٩٦	---	٣.٢٣٦	٢.٣٨٢.٥٠٩	٢٤٦.٦٦٧	١٣.٧٣٦.٠١٣	---	٨٤١.١٣١	١.٨٠٨.٦٤٠	---	---	إضافات خلال العام
(٧.٤٤٤.٢٣٠)	---	---	(٢.٣١٩.٠٦٢)	---	---	---	---	---	---	(٥.١٢٥.١٦٨)	إستبعادات خلال العام
٣٦٢.١١٣.٥١٩	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٩٣٩.٧٠٥	٢٩.٤٣٨.٤٣١	٧.٢٠٢.٨٩٧	٤٧.٢٣٤.٩٠١	٤.٤٣٦.٤٥٣	٦.٠٦٠.٥١٥	٨.٨٨٧.٨٤٦	٢٢.٦٣٩	٢٢٢.٠٩٠.١٣٢	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨٥.٠٦٩.٧١٤	٤٩٢.٠٠٠	٨٢.٠٦٠.٤	٢٠.٠٠٨.٥٠٥	٦.٤٩٢.١٦١	١١.٧١٤.٤٤٠	٢.٧٥٠.٥٠٦	٤.٦٧٠.٧٦١	٦.٦٥٣.٠٦٥	---	٣١.٤٦٧.٦٧٢	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٤
١٢.٠٥٩.٨٠٠	١.٤٧٦.٠٠٠	٣٨.٩٥٠	٢.٨٣٩.٥٨٩	١٩٤.٥٥١	٢.٣٢٥.٨٠٨	٣.٤٥٠.٩٣١	٢٢٢.٩٧٢	٢.٠٢.٧٧١	---	٤.٤١٣.٢٢٨	إهلاك العام
(٢.٧٥٧.٧٨١)	---	---	(١.٩٠٤.١٣٤)	---	---	---	---	---	---	(٨٥٣.٦٤٧)	مجمع إهلاك الأستبعادات خلال العام
٩٤.٣٧١.٧٣٣	١.٩٦٨.٠٠٠	٨٥٩.٥٥٤	٢٠.٩٤٣.٩٦٠	٦.٦٨٦.٧١٢	١٤.٠٤٠.٢٤٨	٣.٠٩٦.٤٣٧	٤.٨٩٣.٧٣٣	٦.٨٥٥.٨٣٦	---	٣٥.٠٢٧.٢٥٣	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٦٧.٧٤١.٧٨٦	٣٣.٨٣٢.٠٠٠	٨٠.١٥١	٨.٤٩٤.٤٧١	٥١٦.١٨٥	٣٣.١٩٤.٦٥٣	١.٣٤٠.٠١٦	١.١٦٦.٧٨٢	٢.٠٣١.١٠٠	٢٢.٦٣٩	١٨٧.٠٦٢.٨٧٩	صافي القيمة التقريبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٧٦.٥٨٢.٢٣٩	٣٥.٣٠٨.٠٠٠	٨٨.٨٦٥	٩.٣٦٦.٤٧٩	٤٦٤.٠٦٩	٣٢.٩٢٣.٨٤٨	١.٦٨٥.٩٤٧	٥٤٨.٦٢٣	٤٢٦.١٤١	٢٢.٦٣٩	١٩٥.٧٤٧.٦٢٨	صافي القيمة التقريبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٩.٠٩٠.٦٤٦	---	٧٧١.٦١٧	٣٥٧.٩١٧	٦.٢٥٥.٠٣٢	---	١.٠١٠.٣٥٠	٤.٤٣١.٧١٤	٦.٢٢٤.٠١٦	---	---	أصول مهلكة تقريباً ولازالت تعمل
٢٨٨.٢٣٧.٣٢٤	---	٨٩٣.٣٤٩	٢٩.٣٥٠.٦٨٦	٦.٨٤٨.٩٦٠	٣١.٤٦١.٩٢٣	٧.٢٢٢.٨٩٣	٥.١٣٧.٦٣٩	٧.٠٣٠.٩٣٥	٢٢.٦٣٩	٢٠٠.٢٦٨.٣٠٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٣
٦٧.٧٠٤.١٤٧	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	١٦.١٢٠	٢٤.٢٩٨	١.٠٧.٢٧٠	٢.٠٣٦.٩٦٥	١٣.٥٦٠	٩١.٦٦٣	٤٨.٢٧١	---	٢٩.٥٦٦.٠٠٠	إضافات خلال العام
(٥.٤٢٨.٩١٨)	---	---	---	---	---	(٢.٨٠٠.٠٠٠)	(٩.٩١٨)	---	---	(٢.٦١٩.٠٠٠)	إستبعادات خلال العام
٣٥.٥١٢.٥٥٣	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٩.٠٩٤.٦٦٩	٢٩.٣٧٤.٩٨٤	٦.٩٥٦.٢٣٠	٣٣.٤٩٨.٨٨٨	٤.٤٣٦.٤٥٣	٥.٢١٩.٣٨٤	٧.٠٧٩.٢٠٦	٢٢.٦٣٩	٢٢٧.٢١٥.٣٠٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٧٤.٣٨١.٩٢٠	---	٧٨٢.٦٢١	١٧.٣٠٢.٨٧٧	٦.٣١٤.٤٦٩	٩.٥٤٨.٤٢٩	٢.٤٧٩.٨٣١	٤.٤٧٨.٥٥٦	٥.٩٦١.١٤٠	---	٢٧.٥١٣.٩٩٧	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٣
١١.٤٨٥.٢٧٩	٤٩٢.٠٠٠	٣٧.٩٨٣	٢.٧٠٥.٦٢٨	١.٧٧.٦٩٢	٢.١٦٦.٠١١	٦٢٠.٦٧٥	١٩٤.٦٨٥	٦٩١.٩٢٥	---	٤.٣٩٨.٦٨٠	إهلاك العام
(٧٩٧.٤٨٥)	---	---	---	---	---	(٣٥٠.٠٠٠)	(٢.٤٨٠)	---	---	(٤٤٥.٠٠٥)	مجمع إهلاك الأستبعادات خلال العام
٨٥.٠٦٩.٧١٤	٤٩٢.٠٠٠	٨٢.٠٦٠.٤	٢٠.٠٠٨.٥٠٥	٦.٤٩٢.١٦١	١١.٧١٤.٤٤٠	٢.٧٥٠.٥٠٦	٤.٦٧٠.٧٦١	٦.٦٥٣.٠٦٥	---	٣١.٤٦٧.٦٧٢	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٦٥.٤٤٢.٨٣٩	٣٥.٣٠٨.٠٠٠	٨٨.٨٦٥	٩.٣٦٦.٤٧٩	٤٦٤.٠٦٩	٣١.٧٨٤.٤٤٨	١.٦٨٥.٩٤٧	٥٤٨.٦٢٣	٤٢٦.١٤١	٢٢.٦٣٩	١٩٥.٧٤٧.٦٢٨	صافي القيمة التقريبية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٨.٠٦٣.٢٢٥	---	٧٥٢.٢٩٩	٣٥٥.٧٧٣	٦.٠٩٨.٢٤٣	---	٧٠٠.٥٠٠	٤.١٨٨.٥٣٣	٥.٩٦٧.٨٧٧	---	---	الأصول المهلكة تقريباً ومازالت تعمل

تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨٨,٩ مليون جنيه مصري كما يتضمن اهلاك عام ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٣ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

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

** يتمثل بند تأجير تمويلي في قيمة عدد (٢) عقد تأجير تمويلي كما يلي :

- بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض ومباني فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١,٧٥ م (إيضاح رقم ٣٦).
- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة (إيضاح رقم ٣٦).

*** يتم توزيع الأهلاك كالتالي :-

إيضاح رقم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
(٧)	٤.٣٢٦.٠٦١	٤.٥٦٥.٩٢٦
(٩)	٥.٤٠٧.٩٣١	٤.٧٥٣.٣٤٢
(١٢)	٢.٣٢٥.٨٠٨	٢.١٦٦.٠١١
	١٢.٠٥٩.٨٠٠	١١.٤٨٥.٢٧٩

تكلفة الحصول على الإيرادات
مصاريف إدارية وعمومية
مصاريف أخرى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠ ٤٨١ ٨٧٤	٨٤ ١١٤ ١١٣	فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن *
٦٠ ٤٨١ ٨٧٤	٨٤ ١١٤ ١١٣	

* يتمثل البند في نصيب فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن من قيمة البنية التحتية و الأعمال المنفذة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والتي تتوقع ادارة الشركة الانتهاء عام ٢٠٢٦.

- تتمثل حركة المشروعات تحت التنفيذ فى الاتى:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠ ٤٨١ ٨٧٤	٢٣ ٦٣٢ ٢٣٩	رصيد اول العام
٦٠ ٤٨١ ٨٧٤	٨٤ ١١٤ ١١٣	اضافات خلال العام
		رصيد اخر العام

١٩ - استثمارات عقارية

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم	التكليفه
وحدات مؤجرة للغير	وحدات مؤجرة للغير		فى أول يناير
جنيه مصري	جنيه مصري		الاضافات خلال العام
٢٠٨ ٠٣١ ٨٠٦	٢٤٤ ٤٢٥ ٠٠٨	(٢٠)	استعدادات خلال العام
٣٨ ٨٦٩ ٤٥٢	٤ ٤٩٧ ٩٠٢		فى ٣١ ديسمبر
(٢ ٤٧٦ ٢٥٠)	(١٧ ٩٣١ ٨٣٨)		يخصم:
٢٤٤ ٤٢٥ ٠٠٨	٢٣٠ ٩٩١ ٠٧٢		مجمع الاهلاك
			فى أول يناير
٢٣ ٤٣٩ ٠٤٠	٢٧ ٩٩٨ ٥١٧	(٧)	إهلاك العام
٤ ٧٣٥ ٧٢٦	٥ ١٧٩ ٥٠٥		مجمع اهلاك الاستعدادات
(١٧٦ ٢٤٩)	(١ ٣٢٢ ٦٠٧)		فى ٣١ ديسمبر
٢٧ ٩٩٨ ٥١٧	٣١ ٨٥٥ ٤١٥		صافى القيمة الدفترية فى ٣١ ديسمبر
٢١٦ ٤٢٦ ٤٩١	١٩٩ ١٣٥ ٦٥٧		

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

- تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية من قبل مثن عقارى خارجى مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها وقد بلغت القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية مبلغ ٥٩٨ مليون جنيه مصري وفقاً لآخر تقييم تم إعداده من قبل المقيم في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٠ - إستثمارات عقارية تحت التطوير

يتمثل هذا البند فى قيمة استثمارات عقارية تحت التطوير حيث ترغب إدارة الشركة في إيجار تلك الوحدات عند استكمال الأعمال الخاصة بها بدلاً من بيعها وتتمثل فى الاتى:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		مول تجارى بمشروع بيتش ٤
٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	٢٧ ٨٧٨ ١٠٩		
٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	٢٧ ٨٧٨ ١٠٩		

- تتمثل حركة إستثمارات عقارية تحت التطوير فى الاتى:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	٤٥ ٠٦٨ ٧٨٢	رصيد اول العام
٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	(٤٩ ٧٣٩ ٥٨٦)	اضافات خلال العام
	(٤ ٤٩٧ ٩٠٢)	المحول لوحدات تامة جاهزة للبيع
	(١٩)	المحول إستثمارات عقارية
٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	رصيد اخر العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢١ - استثمارات في شركات تابعة

الشكل القانونى	نسبة المساهمة	نسبة المسدد	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
ش.م.م	٩٩	١٠٠	٢ ٤٧٥ ٠٠٠	٢ ٤٧٥ ٠٠٠
ش.م.م	٥٠	١٠٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠
شركة مرسيليا لإدارة الأصول				
شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى والرصيد				
			<u>٨ ٨٤٣ ٧٥٠</u>	<u>٨ ٨٤٣ ٧٥٠</u>

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

٢٢ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

الشكل القانونى	نسبة المساهمة	نسبة المسدد من قيمة المساهمة	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية
ش.م.م	١,٥٨	١٠٠	١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحى				
			<u>١٥٤ ٤٥٨</u>	<u>١٥٤ ٤٥٨</u>
			(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 بالجنيه المصرى.

٢٣ - عملاء واوراق قبض

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	عملاء
١١١ ٢٨٠ ٨٢١	٦٦ ٢٤٦ ٥٦٣	أوراق القبض
٢٨٨ ٠٧٢ ٤٧١	١٦٢ ٠١٥ ٧٧٣	إجمالي العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)
<u>٣٩٩ ٣٥٣ ٢٩٢</u>	<u>٢٢٨ ٢٦٢ ٣٣٦</u>	بخصم:
(٨ ٠٣٩ ٥٠٠)	(١٨ ٩٥٩ ٢٦٠)	خسائر الائتمان المتوقعة فى قيمة العملاء وأوراق القبض
<u>٣٩١ ٣١٣ ٧٩٢</u>	<u>٢٠٩ ٣٠٣ ٠٧٦</u>	عملاء وأوراق قبض متداولة
(٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠)	(٩٤ ١٤٨ ٦٠٠)	صافي العملاء واوراق القبض غير متداولة (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)
<u>١١٨ ٠٧٦ ٩١٢</u>	<u>١١٥ ١٥٤ ٤٧٦</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- خسائر إئتمانية متوقعة في قيمة العملاء

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١/١ جنيه مصري
١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	١٠ ٩١٩ ٧٦٠	٨ ٠٣٩ ٥٠٠
<u>١٨ ٩٥٩ ٢٦٠</u>	<u>١٠ ٩١٩ ٧٦٠</u>	<u>٨ ٠٣٩ ٥٠٠</u>

خسائر إئتمانية متوقعة في العملاء

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري
٨ ٠٣٩ ٥٠٠	٨ ٠٣٩ ٥٠٠	--
<u>٨ ٠٣٩ ٥٠٠</u>	<u>٨ ٠٣٩ ٥٠٠</u>	<u>--</u>

خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض

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

- تم الإفصاح عن أوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية في الإيضاح رقم (٤٢).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الأئتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٣٠).

-٢٤ وحدات تامة جاهزة للبيع

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩
<u>٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦</u>	<u>٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩</u>

وحدات تامة جاهزة للبيع

- تتمثل حركة وحدات تامة جاهزة للبيع في الآتي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	(٢٠)
١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	٤٠ ٥٧٤ ٣٨٧	
٥٨ ٠٨٥ ٦٢٦	٤٠ ٩٨٢ ٨٧١	
--	٤٩ ٧٣٩ ٥٨٦	
(٣٤ ٤٨٧ ٩٦٢)	(٦٩ ٠٤٢ ٠٩٥)	
<u>٤٠ ٥٧٤ ٣٨٧</u>	<u>٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩</u>	

رصيد اول العام

وحدات مشتراه خلال العام

محول من إستثمارات عقارية تحت التطوير

وحدات مباعه خلال العام

رصيد اخر العام

-٢٥ اعمال تحت التنفيذ

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

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري
٦٣٣ ٨٢٤ ٧٧٥	١ ٠٥١ ٥٦٧ ٥٤٣
١٦٦ ٧٥٧ ٨٣١	٢٢١ ٥٩٠ ١٨١
٦٢ ٨٦٩ ٩٧٢	٧٣ ١٠٦ ٣٥٤
٣١٧ ١١١ ٣٥٦	٣٤٢ ٢٥٦ ٩٨٨
٣١ ٤٩٣ ٢٢٤	٧١ ٨٨٩ ١٦٠
<u>١ ٢١٢ ٠٥٧ ١٥٨</u>	<u>١ ٧٦٠ ٤١٠ ٢٢٦</u>
(٦٠٠ ١١٦ ٦٣٨)	(١ ٠٠٣ ٢٤٩ ٢٩٧)
<u>٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠</u>	<u>٧٥٧ ١٦٠ ٩٢٩</u>

مشروعات بمنطقة الساحل الشمالي

مشروعات بالعاصمة الإدارية والقاهرة

مشروعات بالعين السخنة

مشروعات بالأسكندرية

مشروعات أخرى متنوعة بمناطق مختلفة

بخصم:

أعمال تحت التنفيذ غير متداولة*

أعمال تحت التنفيذ متداولة

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ - أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة حصص تعطيتهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها وقد تعاملت الشركة خلال الفترة مع أطراف ذات علاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقاً للشروط والقواعد التي أقرتها إدارة الشركة ويتم اعتمادها من الجمعية العامة للشركة وفيما يلي بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال العام:-

٢٠٢٣/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١		قيمة التعامل		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	١-٢٦ مستحق من أطراف ذات علاقة
جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٣	٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري			
٤٧١ ٧٢٧	١ ٥٨٨ ٦٥٧	٣ ١٩٤ ٧٢٤	١ ١١٦ ٩٣٠	خدمات	شركة زميلة	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي		
٣٥ ٢٨٩ ٢٣٠	٣٥ ٣٨٤ ٠٣٣	١٤ ٣١٨ ١٥٩	٩٤ ٨٠٣	تحصيلات	شركة تابعة	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي		
٧ ٦٩٧ ١٢٤	٧ ٥٣٢ ٥٢٨	٠ ٦٢ ٦٤٤ ١	(١٦٤ ٥٩٦)	خدمات	شركة زميلة	شركة مرسيليا ايسترن لإدارة الفنادق		
---	٢٧ ٥٦٥ ٢٢٤	---	٤٦ ٧٦٩ ٢٤٧	عقود مقاولات	شركة زميلة	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات		
---	٣ ٠١١ ٥٥٥	(٢٢ ٤٤٢ ٤٧٤)	٤٨ ٣٦١ ٥٣١	تحصيلان بالإئابة	شركة تابعة	شركة مرسيليا لإدارة الأصول		
١١ ٣٨٨ ٥٦٥	٦ ٠٥٥ ٥٠٠	(٥ ٥٦٥ ١٩٣)	(٥ ٣٣٣ ٠٦٥)	عقود مقاولات	شركة زميلة	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات		
---	١ ١٨٩ ٣٦٧	---	١ ١٨٩ ٣٦٧	خدمات	شركة زميلة	شركة يو لإدارة المشروعات والبنية السياحية		
٥٤ ٨٤٦ ٦٤٦	٨٢ ٣٢٦ ٨٦٤							
(٤ ٠٥٠ ٦٢٤)	(٤ ٩٣١ ٧٥٠)							
٥٠ ٧٩٦ ٠٢٢	٧٧ ٣٩٥ ١١٤							

(بخصم):

خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة*

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

٢٠٢٣/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١		قيمة التعامل		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	شركة مرسيليا إيجيبت للتجارة والمقاولات
جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٣	٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري			
١٩ ٢٠٤ ٠٢٣	---	١٣٩ ٩٢٩ ٦٥٨		عقود مقاولات	شركة زميلة	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات		
٤٤٩ ٦٦٣	٣٥٩ ٠٠٠	(١ ٩٩٩ ٦٨٦)	٣ ٣٥٩ ٣٣٧	خدمات مدفوعات بالإئابة	شركة زميلة	شركة سيفتى سيرفس اندكوير		
---	٩٠ ١٢٣	١ ٩٩٦ ٥٣٠	(٣ ٤٥٠ ٠٠٠)	مدفوعات	شركة زميلة	شركة مرسيليا تورز		
٣٩ ٨٧١	٣٩ ٨٧١	---		جاري الشركات	شركة زميلة	شركة رباد لإدارة المشروعات		
٤٥ ٣٤٩ ٩٧٦	---	---			شركة تابعة	شركة مرسيليا لإدارة الأصول		
٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣	٤٨٨ ٩٩٤							

٢٦-٣ مايتقضاه اعضاء المجلس والادارة العليا

٢٠٢٣/١٢/٣١		٢٠٢٤/١٢/٣١		مايتقضاه اعضاء المجلس والادارة العليا		أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٣	٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري	
---	---	١ ٦٢٠ ٠٠٠		أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

* خسائر الإئتمان المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١/١ جنيه مصري	
٤ ٩٣١ ٧٥٠	٨٨١ ١٢٦	٤ ٠٥٠ ٦٢٤	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة الأطراف ذات العلاقة
<u>٤ ٩٣١ ٧٥٠</u>	<u>٨٨١ ١٢٦</u>	<u>٤ ٠٥٠ ٦٢٤</u>	
الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري	
٤ ٠٥٠ ٦٢٤	٤ ٠٥٠ ٦٢٤	--	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة الأطراف ذات العلاقة
<u>٤ ٠٥٠ ٦٢٤</u>	<u>٤ ٠٥٠ ٦٢٤</u>	<u>--</u>	

-٢٧- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
٨٩ ٠٣٥ ٠٧٦	١١٧ ٧١٤ ٠٦٧		دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٥ ٣٩٢ ٩٢٨	٤ ٦٩٤ ٨٧١		تأمينات لدى الغير
١٥٩ ٠٣٠ ٩٧٦	١٢٠ ١٣٢ ٦٣٧	(٣٩)	المستحق على عملاء مطالبات
٣٠٧ ٥٧٤	٢ ١٨٣ ٧٠٢		سلف وعهد
٢ ٨٨٣ ٠١٥	٧٩١ ٩١٩		مصروفات مدفوعة مقدماً
٦٠٨ ٦٦٣	٨٨٣ ٦٦٨		ضرائب خصم من المنبع
٩٠٠ ٠٠٠	٩٠٠ ٠٠٠		غطاءات خطابات ضمان
١٤ ٧٩٦ ٩٣٧	١٦ ٥٦٢ ٦٨١		مدينون متنوعون*
<u>٢٧٢ ٩٥٥ ١٦٩</u>	<u>٢٦٣ ٨٦٣ ٥٤٥</u>		
(٣٠ ١٢٦ ١٤١)	(٤٢ ٢٨٩ ٣١٧)		يخصم:
			خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة المدينون
			والارصدة المدينة الاخرى
<u>٢٤٢ ٨٢٩ ٠٢٨</u>	<u>٢٢١ ٥٧٤ ٢٢٨</u>		

* خسائر إئتمانية متوقعة في قيمة المدينون

الرصيد في ٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٤/١/١ جنيه مصري	
٤٢ ٢٨٩ ٣١٧	١٢ ١٦٣ ١٧٦	٣٠ ١٢٦ ١٤١	خسائر إئتمانية متوقعة في المدينون والارصدة المدينة الأخرى
<u>٤٢ ٢٨٩ ٣١٧</u>	<u>١٢ ١٦٣ ١٧٦</u>	<u>٣٠ ١٢٦ ١٤١</u>	
الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام** جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري	
٣٠ ١٢٦ ١٤١	٢٧ ٤٨٨ ٣٤٦	٢ ٦٣٧ ٧٩٥	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
<u>٣٠ ١٢٦ ١٤١</u>	<u>٢٧ ٤٨٨ ٣٤٦</u>	<u>٢ ٦٣٧ ٧٩٥</u>	

* يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر علي الجمعية المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ للموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتتماد التوصيات التي أنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادي بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء وقد قامت الشركة بتكوين لها خسائر اضمحلال بالكامل بالفترات السابقة.

- تم الأفضاح عن تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأخرون بالإيضاح رقم (٣٠).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ - النقدية وما في حكمها

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	بنوك - حسابات جارية
١٤ ١٧٤ ٦٥٨	٤٩ ٧٥٥ ٧٦١	نقدية بالصندوق
١ ٣٣٨ ٤٥٧	٣ ٧٤٩ ٤٩٩	ودائع لأجل لدي البنوك *
٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨	٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨	
<u>٣٥٣ ٨٥٣ ٧٣٣</u>	<u>٣٩١ ٨٤٥ ٨٧٨</u>	
		يخصم:
		بنوك وودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
<u>(٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨)</u>	<u>(٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨)</u>	صافي النقدية وما في حكمها في آخر العام لأغراض إعداد
<u>١٥ ٥١٣ ١١٥</u>	<u>٥٣ ٥٠٥ ٢٦٠</u>	التدفقات النقدية

- قامت الشركة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستثناء الحسابات الجارية والودائع بالعملة المحلية لدي البنوك العاملة في مصر أستحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي من الاعتراف والقياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة.

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

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٣٠).

٢٩ - مخصصات

الرصيد في	المستخدم	الرصيد في	
٢٠٢٤/١٢/٣١	خلال العام	٢٠٢٤/١/١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	البيان
٢١ ٥٧٩ ٥٨١	(٣٧ ٣١٤ ٩٤٧)	٥٨ ٨٩٤ ٥٢٨	مخصص استكمال أعمال *
٢٣ ٥٥٥ ٩١٣	(٩ ٠٢٤ ٣٦٢)	٣٢ ٥٨٠ ٢٧٥	مخصص مطالبات **
<u>٤٥ ١٣٥ ٤٩٤</u>	<u>(٤٦ ٣٣٩ ٣٠٩)</u>	<u>٩١ ٤٧٤ ٨٠٣</u>	

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

** تتمثل المخصصات في قيمة مطالبات بعض الجهات الحكومية فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف وتدرج المخصصات المكونة بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة المعدل نظراً لأن إدارة الشركة ترى بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على التسويات النهائية لتلك المطالبات المحتملة.

- يتم تبويب مخصص المطالبات ضمن الالتزامات المتداولة.

٣٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المالية

٣٠-١ الأدوات المالية

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

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

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

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

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

الأصول المالية

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

الالتزامات المالية

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

التعرض لخطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة، ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ المركز المالي المستقل كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٤٣١ ٤١٥ ٤٢١	٤٠٦ ٠٣٩ ٨٠٦	(٢٣)	عملاء واوراق قبض
٥٤ ٨٤٦ ٦٤٦	٨٢ ٣٢٦ ٨٦٤	(١-٢٦)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٨٠ ٤٢٨ ٤١٤	١٤٤ ٤٧٣ ٨٩١	(٢٧)	مدينون وأرصده مدينه أخرى
٣٥٢ ٥١٥ ٢٧٦	٣٨٨ ٠٩٦ ٣٧٩	(٢٨)	النقدية ومافى حكمها
١ ٠١٩ ٢٠٥ ٧٥٧	١ ٠٢٠ ٩٣٦ ٩٤٠		

تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة بتخصيص كل تعرض لمخاطر الائتمان بناء على مجموعة متنوعة من البيانات التي يتم تحديدها على أنها بيانات لمخاطر الخسارة مبنية على التنبؤ وتطبيق حكم ائتماني بخبرة. يتم تعريف درجات مخاطر الائتمان باستخدام عوامل نوعية وكمية والتي تشير إلى مخاطر الخسارة. يتم تصنيف مخاطر التعرض لكل فئة من فئات مخاطر الائتمان حسب القطاع وفقاً لتصنيف مجال العمل وتصنيف العملاء ويتم احتساب معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة لكل قطاع على أساس حالة التأخير في السداد وخبرة الخسارة الائتمانية الفعلية. ويتم مضاعفة هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها جمع البيانات التاريخية والظروف الحالية ورؤية الشركة للظروف الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة لأرصدة العملاء. تستخدم الشركة مصفوفة للأضمحلال لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء واوراق القبض.

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية من العملاء والمدينون

والارصدة المدينة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	قيمة الخسارة	معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	قيمة الخسارة	
--	٣٨٣ ٩٩٧ ٥٥٣	--	--	٢٠٩ ٣٠٣ ٠٧٦	--	غير مستحقة ٩٠-٠ يوماً
--	--	--	--	--	--	١٨٠-٩١ يوماً
--	--	--	--	--	--	٢٧٠-١٨١ يوماً
--	--	--	--	--	--	١٢٠-٩١ يوماً
٣ ٦٠٣ ٥٢١	١٠ ٩١٩ ٧٦٠	%٣٣	--	--	--	٣٦٠-٢٧١ يوماً
٤ ٤٣٥ ٩٧٩	٤ ٤٣٥ ٩٧٩	%١٠٠	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	%١٠٠	أكثر من ٣٦٠ يوماً
٨ ٠٣٩ ٥٠٠	٣٩٩ ٣٥٣ ٢٩٢		١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	٢٢٨ ٢٦٢ ٣٣٦		المجموع

أساس الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

خسائر متوقعة لمدة ١٢ شهر. عندما يكون العمر المتوقع للأصل أقل من ١٢ شهراً، يتم قياس الخسائر المتوقعة على العمر المتوقع.

الخسائر المتوقعة على عمر الأصل.

الخسائر المتوقعة على عمر الأصل.

يتم قياس الخسائر المتوقعة بالكامل.

تعريف الشركة للفئة

الارصدة المدينة الأخرى ذات الخطر المنخفض في التخلف عن السداد ولديها قدرة عالية على الوفاء بالدفعات التعاقدية

الارصدة المدينة الأخرى ذات الخطر الائتماني المرتفع. يعتبر الخطر الائتماني مرتفع عند تأخر السداد ٩٠ يوماً

تأخر السداد ١٨٠ يوماً

تأخر السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً ولا يوجد معقولية لتوقع الاسترداد

الفئة

جيدة

غير جيدة

رديئة

مخصص

٣٠-٢ إدارة المخاطر المالية

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

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

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

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

(أ) خطر السوق

١- خطر العملات الأجنبية

البيان التالى يوضح تعرض الشركة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
دولار أمريكى	دولار أمريكى	نقدية بالبنوك
١٣ ٣٦٣	٢٩ ١١٢	موردون
(٣٩ ٧٨٣)	--	عجز العملات الأجنبية
(٢٦ ٤٢٠)	٢٩ ١١٢	المعادل بالجنية المصري
(٨١٥ ٠٥٧)	١ ٤٨١ ٥٤١	

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال العام :

سعر الإقفال في تاريخ القوائم المالية	متوسط سعر الصرف خلال العام	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	دولار أمريكى
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٠,٨٥	٢٩,٢٣	
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٠,٨٩	٤٥,٥٤	

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

الأرباح أو الخسائر		
انخفاض	ارتفاع	جنيه مصرى
(٧٤ ٠٧٧)	٧٤ ٠٧٧	

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنيه المصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

الأرباح أو الخسائر	
انخفاض	ارتفاع
٤٠.٧٥٣	(٤٠.٧٥٣)

جنيه مصرى

٢- مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية

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

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

٣- خطر السعر

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات. سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة. لإدارة مخاطر الأسعار، تدرس الشركة اتجاهات العرض والطلب في السوق بشكل مستمر لتحديد أفضل وقت للدخول في اتفاقيات الخدمات. تراقب إدارة الشركة التذبذب في أسعار الخدمات الرئيسية بشكل مستمر.

(ب) خطر السيولة

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

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

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

الأستحقاقات التعاقدية للتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	٥-٢ سنوات او أكثر جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٣٤٣ ٤١٥ ٥٩٢	٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١	---	٦٦٨ ٢٧٨ ٤١٣
٨٦ ٣٥٠ ٦٧١	٧٢ ٠٥٧ ٥٦٢	٦٣ ٦٥١ ٨٤٩	٢٢٢ ٠٦٠ ٠٨٢
٣٣ ٨٥٣ ٠١٠	١٦ ٢٧١ ٥٧٥	٦ ١٢١ ٢٢٠	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٥
٢٢٠ ٣٠٣ ٥٩٧	٢٣٦ ٧٠٠ ٢٣٥	١٤٦ ٣٢٦ ٦٤٤	٦٠٣ ٣٣٠ ٤٧٦
٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥	---	---	٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥
٤٨٨ ٩٩٤	---	---	٤٨٨ ٩٩٤
١ ٠١٥ ٧٨١ ٩٦٩	٦٤٩ ٨٩٢ ١٩٣	٢١٦ ٠٩٩ ٧١٣	١ ٨٨١ ٧٧٣ ٨٧٥

الأستحقاقات التعاقدية للتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
أقل من سنة جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	٥-٢ سنوات او أكثر جنيه مصري	القيمة الدفترية جنيه مصري
٤٥٢ ٠٧٦ ٠٢٣	٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠	---	٧٤٢ ٧٦٤ ٤٥٣
٧٨ ٧٩٣ ٩٨٧	٧٦ ٦٩٣ ١٦٧	٩٩ ٨١٢ ٠٤٧	٢٥٥ ٢٩٩ ٢٠١
١ ٢٧٠ ٨٢٨	---	---	١ ٢٧٠ ٨٢٨
٢٨٦ ٣٠٠ ٢٠٢	٩٦ ٤١٢ ٧٨٤	١٤٥ ٣٧١ ٨٣٥	٥٢٨ ٠٨٤ ٨٢١
٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨	---	---	٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨
٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣	---	---	٦٥ ٠٤٣ ٥٣٣
١ ٢١٢ ٦٩٤ ٠٠١	٤٦٣ ٧٩٤ ٣٨١	٢٤٥ ١٨٣ ٨٨٢	١ ٩٢١ ٦٧٢ ٢٦٤

٣-٣٠ القيمة العادلة للأدوات المالية

- تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة لتقريب قيمتها الدفترية لأن الأدوات المالية قصيرة الأجل بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة ، باستثناء الودائع قصيرة الأجل بأسعار السوق السائدة و من المتوقع أن تتحقق بقيمتها الدفترية الحالية خلال اثني عشر شهراً من تاريخ المركز المالي.
- "القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في الأصل أو ، في حالة عدم وجوده ، في السوق الأكثر فائدة الذي تمتلكه الشركة الوصول في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات مخاطر عدم الأداء.
- يتطلب عدد من السياسات والافصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية والغير مالية.
- لدى الشركة ممارسات ثابتة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. تتحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن الاشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة ، بما في ذلك المستوى الثالث للقيمة العادلة.
- تراجع الإدارة بأنظمة المدخلات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. اذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث، مثل عروض أسعار الوسيط او خدمات التسعير. لقياس القيمة العادلة تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.

- عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- **المستوى الأول:** الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- **المستوى الثاني:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة مدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام اما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
- **المستوى الثالث:** مدخلات الأصل أو الالتزام التي لا تستند الى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة)

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، عندئذٍ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات حيث انه مهم للقياس بأكمله.

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

يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصًا أي تعديلات ائتمانية مقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للالتزامات المالية غير المتداولة مقارنة بقيمتها الدفترية لأنها تحمل معدلات فائدة ، والتي تستند إلى أسعار الفائدة في السوق.

٣١- 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 العام، ولا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

٣٢- بنوك - تسهيلات ائتمانية

الرصيد في	الرصيد في	قيمة	نوع	حجم التسهيل	
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	الضمان	الضمان	جنيه مصري	
٢٥٨ ٧٩٧ ١١٣	٢٦٠ ٤٣١ ١٥٢	٢٦٠ ٢١٩ ٦٢٥	ودائع لأجل	٢٥٠ ١٧٤ ٣٥٠	البنك التجاري الدولي
٢٤ ٧٣٤ ٨٥٩	٢٤ ٨٩٩ ٥٥٨	٢٤ ٨٩٦ ٨٠٤	ودائع لأجل	٢٤ ٨٧١ ٦٢٨	البنك العربي الافريقي الدولي
٤٥ ٦٧٧ ٤٥٦	٤٦ ٠٣٩ ٣٩٥	٤٦ ٢٢٨ ٩١٩	ودائع لأجل	٤٦ ٠١٧ ٢٤٤	بنك ابو ظبي الاول
<u>٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨</u>	<u>٣٣١ ٣٧٠ ١٠٥</u>				

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		المستحق لأطراف مشاركة*
٨٧ ٦٢٤ ٤٨٦	٨ ٣٦٧ ٨٤٢		موردين ومقاولين
٨٤ ٥٩٨ ٣٦٥	١٠٦ ٩٧٤ ٦٠٨		مصلحة الضرائب
١٦ ٥١٦ ٥٢٤	٢٢ ٦١٥ ٣٧٧		مصاريف مستحقة
٥١ ٨٦٦ ٦٧٩	١٩ ١٠٨ ٦٧١		دائنو شراء وحدات
٢٩ ٦٣٥ ٦٧٩	١٩ ٢٠٤ ٣٤٢		دائنو توزيعات
٥ ٧٠٢ ٧١٩	٥ ٧٠٢ ٧١٩		دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات**
١٣٥ ١٤٧ ٥٥١	١٣٩ ٩٢٦ ٧٣١	(٣٩)	تأمينات ضمان أعمال
١٢ ٩٠٤ ٦٧٣	١٤ ١٦٧ ٥٢٧		أرصدة دائنة أخرى
٢٨ ٠٧٩ ٣٤٧	٧ ٣٤٨ ٥٩٨		
<u>٤٥٢ ٠٧٦ ٠٢٣</u>	<u>٣٤٣ ٤١٦ ٤١٥</u>		

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالإيضاح رقم (٣٠).

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

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

٣٤- أوراق دفع وأطراف مشاركة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	أوراق دفع والأطراف المشاركة
٤٣٨ ٦٨٨ ١٩٦	٣٤١ ٩٥٦ ٩٣٢	<u>يخصم:</u>
(٢٨٦ ٣٠٠ ٢٠٢)	(٢٠٢ ٥٣٢ ٠٠٥)	أوراق دفع متداولة
<u>١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤</u>	<u>١٣٩ ٤٢٤ ٩٢٧</u>	رصيد أوراق دفع والأطراف المشاركة غير المتداولة بعد خصم الفوائد الغير مستهلكة

٣٥- عملاء دفعات حجز

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
٨٢٨ ١٠٨ ٢٢١	١ ٥٠٩ ٠٣٩ ٩٥٣	عملاء دفعات حجز
		<u>يخصم:</u>
(٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠)	(٢٧٥ ٢٤٨ ٢٦٥)	عملاء دفعات حجز متداولة
<u>٥٣٢ ٥٠٣ ٠٠١</u>	<u>١ ٢٣٣ ٧٩١ ٦٨٨</u>	عملاء دفعات حجز غير متداولة

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٤٢).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٦- التزامات عقود تأجير

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			إيضاح رقم	
الإجمالي	الجزء المتداول	غير المتداول	الإجمالي	الجزء المتداول	غير المتداول		
٢٦.٤٥٨٨٥	٢١.٣٠١.٠٢٦	٤.٧٤٤.٨٥٩	٢٢.١٦٢.٩٢٣	١٦.٣٤٠.٠٤٨	٥.٨٢٢.٨٧٥	(٢-٣٦)	التزامات تأجير تمويلي
١٣٨.٢٦٨.٣١٤	١.٠٢.٩٩٨.٤٢١	٣٥.٢٦٩.٨٩٣	١.٠٤.٢٩٦.٢٤٥	٦٧.٢٤٤.٤٤٦	٣٧.٠٥١.٧٩٩	(١-٣٦)	التزامات من معاملة بيع مع إعادة الاستحجار
٥.٤٢٢.٠٧٤	١.٩١٠.٠٩٣	٣.٥١١.٩٨١	١٩.٧٢٨.٢٨١	١٧.٥٩٨.٣٤٦	٢.١٢٩.٩٣٥	(٣٧)	التزامات تأجير تشغيلي
١٦٩.٧٣٦.٢٧٣	١٢٦.٢٠٩.٥٤٠	٤٣.٥٢٦.٧٣٣	١٤٦.١٨٧.٤٤٩	١٠١.١٨٢.٨٤٠	٤٥.٠٠٤.٦٠٩		

وفيما يلي بيان الحركة على أنشطة التأجير خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بيان

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				الرصيد في اول العام
إجمالي	التزامات من معاملة بيع مع إعادها للاستحجار	التزامات تأجير تشغيلي	تأجير تمويلي	
١٦٩.٧٥٦.٢٧٣	١٣٨.٢٦٨.٣١٤	٥.٤٤٢.٠٧٤	٢٦.٠٤٥.٨٨٥	التزامات متداولة
٤٣.٥٢٦.٧٣٣	٣٥.٢٦٩.٨٩٣	٣.٥١١.٩٨١	٤.٧٤٤.٨٥٩	التزامات غير متداولة
١٢٦.٢٠٩.٥٤٠	١.٠٢.٩٩٨.٤٢١	١.٩١٠.٠٩٣	٢١.٣٠١.٠٢٦	عقود جديدة
١٧.٨١٠.٤٧٨	١.٢١٠.٥٦٧	١٦.٥٩٩.٩١١	--	مدفوعات خلال العام
(٤١.٣٥٩.٣٠٢)	(٣٥.١٨٢.٦٣٦)	(٢.٢٩٣.٧٠٤)	(٣.٨٨٢.٩٦٢)	فوائد مدينة
١٤.٢٨٧.١٨٥	٢.١٦٢.٦٧٣	٤.٥١٧.٣٦٧	٧.٦٠٧.١٤٥	فوائد مرسلة
٣٩.٦٣١.١٨٢	٣٩.٦٣١.١٨٢	--	--	فوائد مسددة
(٥٣.٩١٨.٣٦٧)	(٤١.٧٩٣.٨٥٥)	(٤.٥١٧.٣٦٧)	(٧.٦٠٧.١٤٥)	الرصيد في اخر العام
١٤٦.١٨٧.٤٤٩	١.٠٤.٢٩٦.٢٤٥	١٩.٧٢٨.٢٨١	٢٢.١٦٢.٩٢٣	التزامات متداولة
٤٥.٠٠٤.٦٠٩	٣٧.٠٥١.٧٩٩	٢.١٢٩.٩٣٥	٥.٨٢٢.٨٧٥	التزامات غير متداولة
١.٠١.١٨٢.٨٤٠	٦٧.٢٤٤.٤٤٦	١٧.٥٩٨.٣٤٦	١٦.٣٤٠.٠٤٨	
١٤٦.١٨٧.٤٤٩	١.٠٤.٢٩٦.٢٤٥	١٩.٧٢٨.٢٨١	٢٢.١٦٢.٩٢٣	

بيان

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				الرصيد في اول العام
إجمالي	التزامات من معاملة بيع مع إعادها للاستحجار	التزامات تأجير تشغيلي	تأجير تمويلي	
١٦٨.٥٦٤.٩٢٠	١٦٧.٥٣٩.١٧٣	١.٠٢٥.٧٤٧	--	التزامات متداولة
٣٠.٢٩٦.٦٠٥	٢٩.٢٧٠.٨٥٨	١.٠٢٥.٧٤٧	--	التزامات غير متداولة
١٣٨.٢٦٨.٣١٥	١٣٨.٢٦٨.٣١٥	--	--	عقود جديدة خلال العام
٣٥.٦٢٣.٥٧٤	--	٨.٠٢٣.٥٧٤	٢٧.٦٠٠.٠٠٠	مدفوعات خلال العام
(٣٤.٤٥٢.٢٢١)	(٢٩.٢٧٠.٨٥٩)	(٣.٦٢٧.٢٤٧)	(١.٥٥٤.١١٥)	فوائد مدينة
٦.١٣٢.٧٠٢	٤.٠٤٥.٠٤٩	٤.٠٧.٩٣٤	١.٦٧٩.٧١٩	فوائد مرسلة
٣٤.٥٣٢.٨٠٥	٣٤.٥٣٢.٨٠٥	--	--	فوائد مسددة
(٤٠.٦٦٥.٥٠٧)	(٣٨.٥٧٧.٨٥٤)	(٤.٠٧.٩٣٤)	(١.٦٧٩.٧١٩)	الرصيد في اخر العام
١٦٩.٧٣٦.٢٧٣	١٣٨.٢٦٨.٣١٤	٥.٤٢٢.٠٧٤	٢٦.٠٤٥.٨٨٥	التزامات متداولة
٤٣.٥٢٦.٧٣٣	٣٥.٢٦٩.٨٩٣	٣.٥١١.٩٨١	٤.٧٤٤.٨٥٩	التزامات غير متداولة
١٢٦.٢٠٩.٥٤٠	١.٠٢.٩٩٨.٤٢١	١.٩١٠.٠٩٣	٢١.٣٠١.٠٢٦	
١٦٩.٧٣٦.٢٧٣	١٣٨.٢٦٨.٣١٤	٥.٤٢٢.٠٧٤	٢٦.٠٤٥.٨٨٥	

١-٣٦ عقود بيع مع إعادة التأجير :

عقود مع شركة ابو ظبي الاسلامى للتمويل-اديفياناس

- ١- بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (٩٩١) لكامل ارض ومباني الدور الأول والثاني علوي فوق الميزانين والأرضي والبديوم وما يخصهما من حصة شائعة في الأرض والمنافع المشتركة بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية.
- ٢- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٧) لعدد (١١) شاليه بيتش ١ بوكيه بقرية مرسيليا بيتش (١) السياحية - الساحل الشمالي ولمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات.
- ٣- بتاريخ ٢٩ ابريل ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٨٩) لكامل ارض ومباني وانشاءات وتجهيزات المول التجارى والسكنى الكائن في مشروع بيتش ٣.
- ٤- بتاريخ ٢٠ اكتوبر ٢٠٢٤ تم الغاء العقود من (١) الى (٣) اعلاه مع إبرام عقد بيع اصول مع إعادة التأجير لكلا من كامل الدور الاول (ادارى) علوي فوق الميزانين والأرض والبديوم وما يخصه فى حصة عقارية شائعة فى الارض والمنافع المشتركة بالعقار رقم ٣٣ ب شارع سوريا ناصية رشدي - محافظة الاسكندرية وكذلك المقر الادارى بجوار المول التجارى بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) والمكون من دورين (ارضى واول علوي) كامل التشطيبات والتجهيزات بمنطقة سيدي عبد الرحمن، كذلك كامل ارض ومباني وانشاءات وتجهيزات المول التجارى والسكن الكائن بمشروع بيتش (٣) بالكيلو ٧١ طريق أسكندرية / مطروح.

عقود مع شركة يو أي فاينانس للتأجير

- ١- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته للمحلات الكائنة بالمول التجارى بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالدور الأرضي وبالدور الأول.
- ٢- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند ولقصرين بمشروع مرسيليا بيتش ٤.

٢-٣٦ عقود تأجير تمويلي

- بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقارى والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض وبناء فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١.٧٥ م^٢ وتتكون الفيلا من مستويين (بعد خصم قيمة الدفعة المقدمة).
- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة.
- تم تسليم شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٣٠,٨ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالى قيمة التزام التأجير التمويلي.
- تم تسليم شركة أم ال أف للتمويل العقارى والتأجير التمويلي والتخصيم شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٣٤,٩ مليون جنيه مصرى بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالى قيمة التزام التأجير التمويلي.
- تم تسليم شركة أدليس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٠٠,٧ مليون جنيه مصرى بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالى 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 ٢٠٢٤

٣٧ - أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات للبيع وبياناتها كما يلي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٦٦٧ ٦٧٧	١١ ٥٨٠ ٦٠٢	الرصيد فى أول العام
٨ ٠٢٣ ٥٧٤	١٦ ٥٩٩ ٩١١	الإضافات خلال العام
(١ ١١٠ ٦٤٩)	(٣ ٨٢٩ ٥٩٨)	الإستبعادات خلال العام
<u>١١ ٥٨٠ ٦٠٢</u>	<u>٢٤ ٣٥٠ ٩١٥</u>	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
		الإستهلاك
(٤ ١٣٢ ٤٨٤)	(٦ ١٨٦ ٧٩٤)	الرصيد فى أول العام
(٣ ١٦٤ ٩٥٩)	(٤ ٦٥٠ ٨٩٢)	الاستهلاك خلال العام
١ ١١٠ ٦٤٩	٣ ٨٢٩ ٥٩٨	مجمع إستهلاك إستبعادات
<u>(٦ ١٨٦ ٧٩٤)</u>	<u>(٧ ٠٠٨ ٠٨٨)</u>	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>٥ ٣٩٣ ٨٠٨</u>	<u>١٧ ٣٤٢ ٨٢٧</u>	صافى القيمة الدفترية فى آخر العام

٣٨ - التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧ ٦٤١ ٢٩٧	١ ٢٧٠ ٨٢٨	الرصيد فى أول العام
(٣ ٦١٧ ٣٦٦)	(١ ٠٩٠ ٧٠٧)	بخصم:
(٢ ٧٥٣ ١٠٣)	(١٨٠ ١٢١)	المسدد خلال العام (شركة العربي الأفريقي)
<u>١ ٢٧٠ ٨٢٨</u>	<u>--</u>	المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقارى)
--	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	إضاف
--	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	التزامات عقد حواله حق جديدة (شركة العربي الأفريقي)*
		الرصيد
		بخصم:
(١٨٠ ١٢١)	--	أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقارى)
(١ ٠٩٠ ٧٠٧)	(٣٣ ٨٥٣ ٠١٠)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
<u>--</u>	<u>٢٢ ٣٩٢ ٧٩٤</u>	الرصيد طويل الأجل فى آخر العام

عقود شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقارى*

قيمة	القيمة الحالية	اجمالي المصاريف	قيمة محفظة	تاريخ العقد
الضمانة المالية	للمحفظه	التمويلية الناشئة	أوراق القبض	
صافي النقدية	(التزام التمويل	عن العقد	جنيه مصرى	
المحصلة من	العقارى)	جنيه مصرى		
العقد	أخرى			
جنيه مصرى	جنيه مصرى			
٥١ ٨٨٧ ٣٦٩	(١ ٥٤٦ ١٤٥)	(٢٠ ٦٢٧ ٦٩٤)	٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨	٢٠٢٤/١٢/٢٤
(٢ ٨١٢ ٢٩٠)	(١ ٥٤٦ ١٤٥)	(٢٠ ٦٢٧ ٦٩٤)	٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨	
<u>٥١ ٨٨٧ ٣٦٩</u>	<u>٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤</u>	<u>٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤</u>	<u>٥١ ٨٨٧ ٣٦٩</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقارى بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٤٩٨ ٨٧٣ ٧٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٨٠٤ ٢٤٥ ٥٦ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
- يتم تجنب نسبة ٥% من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضمانا لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ٢٩٠ ٨١٨ ٢ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٣٩- دفعات صيانة محصلة

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	دفعات صيانة محصلة*
٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠	٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١	
<u>٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠</u>	<u>٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١</u>	

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	إيضاح رقم	المشروع
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٤٤ ١٤٥ ٣٨٥	٤٥ ٧١٤ ٩٦٠		مشروع بيتش ٣
٤٦ ١٢٢ ٦٣٢	٤٧ ٨٥٧ ٥٤٨		مشروع بلويباي - العين السخنة
٧٦ ٩٦٨ ٦٨٠	٧٧ ٤٢٧ ٤٨٩		مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١٤١ ٥٨٠ ٤٨٣	١٤٥ ١٧٢ ٢٥١		مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٣٥ ٧٤٣ ٤٢٢	٥٥ ٩٠٤ ٥٨٧		مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٦ ٣٣٥ ٣٦١	٢٧ ٢٦٧ ٧٦١		مشروع لاند
٢١ ٩١٢ ٣٣٨	٢٢ ٨٣٤ ٨٧٦		مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٣٣ ٤٥٠	١٣ ٩٢٢ ٢٠٠		مشروع مرسيليا فلورانس
٩ ١٣٣ ٧٤٧	٩ ٥٩٧ ١٤٦		مشروع منتجع مرسيليا
٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٥		مشروع مرسيليا علم الروم
٣ ٧٧١ ٣٠٢	١٢ ٠٧٩ ٧٥٤		مشروع جولدن يارد
٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠		مشروع كاسكاديا
٥٢ ٣٩٥	٥٢ ٣٩٥		مشروع حياه اليكس
٥٥٥ ٨٠٠	١ ٢٧٧ ٦٠٠		مشروع مرسيليا بيتش ٥
<u>٤٢٥ ٨٣٥ ٩٨١</u>	<u>٤٦٤ ٧٨٩ ٥٥٢</u>		<u>الإجمالى</u>
<u>(١٣٥ ١٤٧ ٥٥١)</u>	<u>(١٣٩ ٩٢٦ ٧٣١)</u>	(٣٣)	المستحق خلال العام
<u>٢٩٠ ٦٨٨ ٤٣٠</u>	<u>٣٢٤ ٨٦٢ ٨٢١</u>		الرصيد الغير متداول فى اخر العام

١- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٣٣٨,٣ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بتدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. (إيضاح رقم (٢٨)).

١- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لادارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم (٢٧)، (٣٣)، (٢٦-٢)).

١- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائون بالإيضاح رقم (٣٠).

٤٠ - رأس المال والإحتياطات وتوزيعات الأرباح الفترية

١-٤٠ رأس المال المرخص به

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

٢-٤٠ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتي:

جنيته مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المصدر والمدفوع في تاريخ التأسيس

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 للأستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) 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 للأستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما أظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة.
- ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ - الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للأستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ 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 للأستثمار 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.
- ٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠ - الزيادة السادسة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للأستثمار 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.
- ٣ ٠٢٤ ٠٠٠ - الزيادة السابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجاني لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لقائمة المساهمين الصادرة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٦١ ٧١١ ٨٥٤	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
شركة أوميجا كابينتال جروب "ذات مسئولية محدودة"	مصري	١٩,٨٦%	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧
مساهمون آخرون	مصري	١٦,١٩%	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦
		١٠٠%	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

٣-٤٠ الإحتياطي القانوني

الرصيد	٢٠٢٤/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري
	٨ ١٤٧ ٠٨٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩
	٨ ١٤٧ ٠٨٩	٨ ٠٠٦ ٤٥٩

طبقاً لأحكام قانون شركات 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 التخصيب السنوي عندما يبلغ رصيد الإحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر ويقتصر استخدام الإحتياطي القانوني على الأغراض المحددة في قانون الشركات.

٤١- الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

نوع الضريبة الأعمام الموقف

ضريبة شركات الأموال

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

السنوات من بداية النشاط والفحص الضريبي للشركة والربط عليها وسداد الفروق الضريبية المستحقة عليها. وحتى ٢٠١٠

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤

ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣.٨ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة و تم صدور قرار بإعادة الفحص عن تلك السنوات بالمأمورية وتم الفحص وإرسال النماذج وتم الطعن عليه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة وصدر قرار بإعادة الفحص وجاري حالياً إعادة الفحص بالمأمورية وبالتالي يري المستشار الضريبي أنه لا داعي لتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بمخصص حيث أنه لا يوجد مطالبات حتى تاريخه.

الموقف	الأعوام	نوع الضريبة
		تابع / ضريبة شركات الأموال
تم الفحص الضريبي للشركة وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات وجاري الفحص.	السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧	
لم يتم الفحص الضريبي بعد.	السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٣	
		ضرائب كسب العمل
		- تقوم الشركة بتقديم إقرارات كسب العمل في مواعيدها.
تمت التسوية الضريبية بالكامل.	سنة ٢٠١٠	
تم فحص الشركة وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف الى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز متوسطى الممولين.	السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨	
لم يتم الفحص الضريبي بعد.	السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٣	
		ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)
		الشركة تم تسجيلها بضريبة القيمة المضافة اعتبارا من ٦ مارس ٢٠٢٤ وتم تقديم الإقرارات الضريبية بصفة منتظمة وسداد الضرائب المستحقة عليها.
		ضريبة الدمغة
تمت التسوية الضريبية بالكامل.	السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٣	
تم الفحص الضريبي للشركة وتم الطعن عليها وكانت نتيجة الفحص مبلغ ٤,٨ مليون جنيه مصري وتم الطعن على هذه الضريبة وجاري نظر الطعن باللجنة الداخلية وتم تقديم شكايات للمأمورية بقيمة ٢,٧ مليون جنيه مصري لمقابلة الغرامات والفوائد.	السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧	
تم الفحص الضريبي وقد بلغت الضريبة من واقع النماذج مبلغ ٥,٩ مليون جنيه مصري وتم الطعن عليها وجارى انهاء النزاع باللجنة الداخلية.	السنوات ٢٠١٨ و ٢٠١٩	
لم يتم الفحص الضريبي للشركة بعد.	السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣	
		ضريبة خصم من المنبع
تمت التسوية الضريبية بالكامل.	السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٤	
جاري فحص دفاتر وسجلات الشركة.	السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩	
لم يتم الفحص الضريبي بعد.	السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣	
هذا وتري إدارة الشركة ومستشارها الضريبي كفاية المخصصات المكونة لمقابلة أية إلتزامات ضريبية محتملة.		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

تتمثل قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي في الشيكات الاجلة التي تمثل الاقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
١٥٨ ٧٠٠ ٩١٦	٢٨٦ ١٣٩ ٦١٨	دفعات صيانة شيكات اجلة اقساط صيانة
١ ٣٢٥ ٩٨٤ ١٤٠	٢ ٦٧٦ ٠٤٤ ٩٤٥	عملاء شيكات اجلة اقساط وحدات
<u>١ ٤٨٤ ٦٨٥ ٠٥٦</u>	<u>٢ ٩٦٢ ١٨٤ ٥٦٣</u>	
(١ ١٧٨ ٠٨١ ٨٨٥)	(٦٣١ ٩٦٩ ٦٤٧)	تستحق على النحو التالي:
<u>٣ ٠٦ ٦٠٣ ١٧١</u>	<u>٢ ٣٣٠ ٢١٤ ٩١٦</u>	شيكات متداولة
		شيكات غير متداولة

* بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ٥٣,٣ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٣٤,١ مليون جنيه مصري 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 ٥٥ مليون جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ٣٨ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٧٠ ٪ وفقاً لعقد المشاركة المبرم الاطراف المشاركة.

٤٣ - الإرتباطات التعاقدية

بلغت الأرتباطات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ عن اعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ١,٤٧٣ مليون جنيه مصري.

٤٤ - فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق (طرف ذات علاقة).

- تتلخص اصول والتزامات الفندق و نتائج الاعمال خلال العام فيما يلي:

- قائمة المركز المالي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	الاصول
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٨٣٨ ٢١٠	٥ ٢٥٢ ٠٦٧	النقدية وما في حكمها
٣ ١٩١ ٦٠٧	٥ ٤٥٤ ٠٨٩	مدينون وارصدة مدينة اخرى
١ ٤٠٩ ٥٨٧	١ ٧٧٠ ١٥٥	المخزون
٧٦ ٦٤٦	١٦٠ ٢٣٩	اصول اخرى
<u>٦ ٥١٦ ٠٥٠</u>	<u>١٢ ٦٣٦ ٥٥٠</u>	اجمالي الأصول
		<u>الإلتزامات ومستحقات المالك</u>
٤٩٨ ٨٨٠	٧٠٦ ٦٧٤	عملاء ارصدة دائنة
١ ١٠٥ ٤٩٧	١ ٢٣١ ٠٣٩	مصروفات مستحقة
٤ ٧٠٢ ٨٦٢	٨ ٦٤٩ ٧٥٣	إلتزامات متداولة أخرى
١ ٢٦٣ ٠١٩	١ ٠٨٦ ٧١١	مخصص الإحلال والتجديد
(٦ ١٦٩ ٧٣٧)	(٢ ٦٣٠ ٩١١)	حساب اتعاب إدارة مستحقة
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	رأس مال التشغيل
٣ ٨٤٠ ٣٦٧	٢ ٣١٨ ١٢٢	حساب جاري الشركة المالكة
<u>٦ ٥١٦ ٠٥٠</u>	<u>١٢ ٦٣٦ ٥٥٠</u>	مجموع الإلتزامات ومستحقات المالك

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- تتلخص نتائج اعمال الفندق خلال العام فيما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الإيرادات
١٣ ٤٢٦ ١٧٨	١٦ ٩١١ ٥٧٥	ايرادات الغرف
٥ ٥٢٣ ٠١٣	٦ ٩٥٩ ٨٢٤	ايرادات الأغذية والمشروبات
١ ٢٩٦ ١٦٤	٨٠٧ ٥٦٦	إيرادات أقسام التشغيل الأخرى
٢٠ ٢٤٥ ٣٥٥	٢٤ ٦٧٨ ٩٦٥	صافي الإيرادات
		تكاليف التشغيل والمصروفات
(٢ ٢٥٤ ٩٠٥)	(٤ ٠١٣ ٥٣١)	تكاليف الغرف
(٣ ٩٨٧ ٤٦٠)	(٤ ٩٠٢ ٣٦٦)	تكاليف الأغذية والمشروبات
(١٩٨ ٤٤٦)	(١٦٦ ٥٩٢)	تكاليف التشغيل الأخرى
(٣ ٦٤٧ ٧٥١)	(٤ ٦٠٣ ٢٠٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٥١ ٨٦٥)	(٥٨٤ ١٠٨)	مصروفات التسويق
(١ ٧٨٦ ٠١٠)	(٢ ٧٠٣ ٨٣٤)	تكاليف الطاقة
(١ ٢٨٢ ٠٥٩)	(١ ٧٤٨ ٧٤٩)	مصروفات صيانة وإصلاح
(١ ٦٠٦ ٢٢٤)	(١ ٧٣٢ ٥٠٧)	أتعاب الإدارة
(١ ١٨٧ ٧٤٢)	(١ ٦٦٢ ٠٦١)	مخصص الدعايا والأعلان
(١٦ ٤٠٢ ٤٦٢)	(٢٢ ١١٦ ٩٥٥)	مجموع تكاليف التشغيل والمصروفات
٣ ٨٤٢ ٨٩٣	٢ ٥٦٢ ٠١٠	صافي الربح

ملخص قائمة التدفقات النقدية خلال العام:-

١٨١ ٤٧٥	٤ ٧٣٠ ٥٣٤	صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
(٦٩٦ ٠٩٨)	(٩١٦ ٦٧٧)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٤ ٥٠٠ ٠٠٠)	(٤٠٠ ٠٠٠)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٥ ٠١٤ ٦٣٦)	٣ ٤١٣ ٨٥٧	صافي التغير في النقدية وما في حكمها
٦ ٨٥٢ ٨٤٦	١ ٨٣٨ ٢١٠	رصيد النقدية وما في حكمها في أول العام
١ ٨٣٨ ٢١٠	٥ ٢٥٢ ٠٦٧	رصيد النقدية وما في حكمها في آخر العام

٤٥ - الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٥٠.٤ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٣٣٢,٣ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ يونيو ٢٠٢٤ مبلغ ٩٠٠ ألف جنيه مصري.
- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٨٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مرسيليا لادارة الاصول (طرف ذات علاقة).
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٩٦,٣ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الامانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨٦٠ ٣١١ ١ جنيه مصري.

٤٦ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة

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

١-٤٦ 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 بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

٢-٤٦ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

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

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 للاصول الثابتة دوريا لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الاعمار المقدره سابقا وإذا وجد اختلاف جوهري يتم حساب اهلاك الاصول وفقا للمدة المتبقية من العمر الانتاجي المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

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

٣-٤٦ 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 أقتى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتيت من أجله.

٤-٤٦ 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 (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات في تاريخ المركز المالى الا اذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأى من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب- الإهلاك

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

الاصـل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
تجهيزات	١٠

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

٥-٤٦ الترتيبات المشتركة

الترتيبات تحت السيطرة المشتركة هي عمليات السيطرة المشتركة التي يتطلب تشغيلها استخدام الأصول والموارد الأخرى لأصحاب حصص المشاركة ويستخدم كل صاحب حصة أصوله الثابتة الخاصة وكذا المخزون المملوك له، ويتحمل هو أيضاً مصروفاته والتزاماته ويدبر تمويله الخاص، والذي يمثل التزاماته الخاصة. وعادة ما ينص عقد المشاركة ان الإيرادات الناتجة من بيع الوحدات المشتركة 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.

٦-٤٦ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

- ١- **الاعتراف والقياس الأولي**
يتم الاعتراف بالعملاء وسندات الدين المصدرة مبدئيًا عند نشأتها. يتم الاعتراف بجميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى مبدئيًا عندما تصبح الشركة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.
يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن عملاء بدون عنصر تمويل هام) أو الالتزام المالي مبدئيًا بالقيمة العادلة بالإضافة إلى، بالنسبة للبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئيًا بسعر المعاملة.
- ٢- **التصنيفات والقياس اللاحقة**
الأصول المالية
عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - سندات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الأولي التالي للتغيير في نموذج الأعمال.
يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:-
- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.
 - إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).
 - كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه وإذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-
 - إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الاداره يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.
 - إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير مسدد).
- عند الاعتراف الأولي لأدوات الملكية وغير المحفوظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الاخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.
- إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمة العادلة من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه. عند الاعتراف الأولي، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر إذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدية، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
- الدفع 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 الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدماً غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والإرباح والخسائر

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

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

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة-ان وجدت

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

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

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم 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.

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

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح او الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمه الدخل الشامل الاخر .عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل الشامل إلى قائمة 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 او الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح او الخسائر إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة، أو إذا كانت مشتقه مالهيه أو تم تخصيصه على هذا النحو عند الاعتراف الأولي. يتم قياس الالتزامات المالية في القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح او الخسائر بالقيمة العادلة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فائدة، يتم تسجيلها في قائمة الأرباح او الخسائر. يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم احتساب مصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح او الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح او 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 بال عقد. تقوم الشركة أيضاً باستبعاد الالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافاً جوهرياً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام مالي جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

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

المقاصة

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

٦-٧ استثمارات مالية في شركات تابعة

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

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

٦-٨ 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.

٦-٩ أعمال تحت التنفيذ

- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة في حساب أعمال تحت التنفيذ وذلك لحين إتمام هذه الأعمال حيث يتم قيد تكاليف الوحدات المباعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، تشمل التكلفة عن تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للبيع قيد التنفيذ، يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال الأصل والمصروفات اللازمة لبيعه.

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

٦-١٠ عقود التأجير

١- أصول حق إنتفاع

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الايجار التشغيلي لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الأراضي. 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 الإنتفاع للأصل على العمر الانتاجي الأقصر للأصل ومدة الايجار على أساس القسط الثابت.

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

- ١- تقاس أصول حق الإنتفاع بالتكلفة وتتكون مما يلي :
 - مبلغ القياس المبدئي لالتزام عقود الأيجار
 - أي مدفوعات ايجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصا أي حوافز ايجار مستلمة
 - أي تكاليف مبدئية مباشرة
 - تكاليف الاستعادة
- يتم القياس اللاحق أصول حق الإنتفاع بالتكلفة ناقصا مجمع الاستهلاك.
- ٢- تتضمن التزامات عقود الأيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الأيجار التالية:
 - المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة) ، ناقصا أي حوافز ايجار مدينة
 - مدفوعات الأيجار 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 الأيجار ، اذا كانت مدة الأيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار .

يتم خصم مدفوعات الأيجار بأستخدام معدل الاقتراض الإضافي ، والذي يمثل السعر الذى سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة .
يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الأيجار قصيرة الأجل وعقود الأيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر . عقود الأيجار قصيرة الأجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل . وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب .

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

- ٢- **تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي علي عقد تأجير أم لا**
في بداية الترتيب، تحدد الشركة ما إذا كان الترتيب هو أو يحتوي علي عقد الإيجار .
في بداية أو عند إعادة تقييم أي ترتيب يحتوي علي عقد إيجار ، تفصل الشركة المدفوعات والمقابل الأخر التي يتطلبها الترتيب في تلك الخاصة بعقد إيجار وتلك الخاصة بالعناصر الأخرى علي أساس قيمها العادلة النسبية .
إذا خلصت الشركة إلي 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 الإلتزام عند إجراء المدفوعات ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل محتسبة علي الإلتزام بإستخدام معدل الأقتراض الإضافي للشركة .

- ٣- **الأصول المؤجرة**
يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلي درجة كبيرة إلي 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 وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة علي ذلك الأصل .

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

الأصول الماليه غير المشتقة

الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للآتى :

- الأصول الماليه التي يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه.
- الإستثمارات فى أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر .
- الأصول الناشئه عن العقد.

تقيس الشركة خساره الإضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانيه المتوقعه على مدي عمر الأصل المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانيه المتوقعه لمدته ١٢ شهر:

- ادوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة فى تاريخ القوائم الماليه.
- ادوات الدين الأخرى والأرصده البنكيه التي لم تزداد فيها مخاطر الإئتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة الماليه) زياده كبيره منذ الإعتراف الأولى.
- دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداوله والأصول الناشئه عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الإئتمان المتوقعه على مدى عمرها.
- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الإئتمان للأصل المالي قد إزدادت بشكل كبير منذ الإعتراف المبدئ وعند تقدير خسائر الإئتمان المتوقع، تضع الشركة فى الإعتراب المعلومات المعقوله والداعمة ذات الصلة والمتاحه دون تكلفه أو جهد غيرمبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكميه والنوعيه بناءً على الخبرة التاريخيه للشركه وتقييم الإئتمان المعلوم بما فى ذلك المعلومات المستقبلية.
- تفترض الشركه أن مخاطر الإئتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركه أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما:

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

قياس الخسائر الإئتمانيه المتوقعه

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

الأصول المالية المضمحلته ائتمانيا

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

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

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

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

عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعه في قائمه المركز المالي

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

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

الأصول غير المالية

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

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

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

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

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في قائمه الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهره الموزعة على وحده توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحده بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحده.

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

٤٦-١٢ رأس المال

أ- الأسهم العادية

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

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال

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

ج- توزيعات الأرباح

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

١٣-٤٦ المخصصات

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

مخصص استكمال أعمال

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

مخصص العقود المحملة بخسائر

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

١٤-٤٦ الإيراد

تعترف الشركة بالإيراد من العقود مع العملاء بناءً على 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 علي التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من إلتزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة علي كل إلتزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل إلتزام من التزامات الأداء.

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

تفي الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات علي مدى زمني، إذا تم إستيفاء أحد الشروط التالية:-

(أ) أداء الشركة لا ينشئ اي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتي تاريخه.

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

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

بالنسبة لإلتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات علي مدي زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء باللتزام الأداء.

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

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

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

تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في إتفاقياتها مع العملاء ، وعند 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 إستيفاء إلتزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.
بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ أدى الى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة 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 افضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود او المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

أمور أخرى ينبغي اخذها 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 او الخدمات المتعهد بها الى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير باستخدام القيمة المتوقعة او طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً تطبق الطريقة اتساق خلال العقد ولانواع مماثلة من العقود.

العمولات

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

الاعتراف بالإيراد

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

المكون التمليسي الهام

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

ب- إيراد الإيجار

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

ج- إيرادات الفوائد

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

د- إيرادات العمولات

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

هـ- التوزيعات

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

و- 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 الى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من أسترداد مقابل هذا الايراد او التكاليف المرتبطة به.

ز- إيرادات الفنادق

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

١٥-٤٦ المصروفات

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

أ- تكاليف الاقتراض

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

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

ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

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

ج- ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلا من ضريبة الفترة والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر 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.

١٦-٤٦ نصيب السهم في الأرباح

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

١٧-٤٦ 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.

التعديلات المؤثرة على هذه القوائم المالية:			
تاريخ التطبيق	التأثير على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
	لم يكن هناك أثر لهذا التعديل حيث أن الشركة لا تتعامل مع موارديها أو العملاء أو المقاولون بعملات أجنبية وبالتالي لا تواجه صعوبة في تبادل عملاتها.	تم إعادة اصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم إستيفاءها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس. وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للإستبدال.	معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"
	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. عند التطبيق، لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة، وبدلاً من ذلك:		
	• عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل لها، يتم الاعتراف بأى تأثير للتطبيق الأولى كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي. عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة		

التعديلات المؤثرة على القوائم المالية المستقبلية :			
تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أول يناير ٢٠٢٥، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.	قِيَمَتِ الإدارة التعديلات الجديدة وخلصت إلى أنه لن يكون هناك تأثير متوقع على القوائم المالية.	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الي معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الي معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم اجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"، وهي كما يلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها" ومعيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة". - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري".	معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"
يُطبق المعيار المحاسبي رقم ٥١ من بداية الفترة التي يُعتبر فيها الاقتصاد اقتصادًا يعاني من التضخم المفرط وفقًا لقرار رئيس الوزراء المصري.	لم يتم إعلان الإقتصاد المصري إقتصاد عالي التضخم و على ذلك فان المعيار غير مطبق حتى الآن .	ينطبق المعيار على جميع القوائم المالية المعدة بعملة قيد لاقتصاد تضخمي مفرط وفقا لقواعد التطبيق المنصوص عليها في المعيار.	معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط

التعديلات المؤثرة على القوائم المالية المستقبلية :			
تاريخ التطبيق	التأثير المحتمل على القوائم المالية	ملخص لأهم التعديلات	المعايير الجديدة او التي تم إعادة إصدارها
يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر.	قِيَمَتِ الإدارة التعديلات الجديدة وخلصت إلى أنه لن يكون هناك تأثير متوقع على القوائم المالية.	شهادات خفض الانبعاثات الكربونية (Credits Carbon): هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل مقابل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، وتمثل كل وحدة طنًا من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ، وتصدر لصالح مطور مشروع الخفض (مالك/ غير مالك)، وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف به دولياً، التي تقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدى هيئة الرقابة المالية لهذا لغرض. يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (للشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غيرها من المستهدفات وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي. (Voluntary Carbon Market "VCM") هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب على الشركات تحديد الحقائق والتعرف على الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعيار المحاسبي الواجب تطبيقه. يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفاتر والإفصاحات اللازمة.	التفسير المحاسبي رقم (٢) "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"