

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مرسيليا الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

الصفحة	المحتويات
١	تقرير الفحص المحدود
٣ - ٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٦٩ - ٨	الإيضاحات والسياسات المحاسبية المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة



تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً لسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا في التوصل إلى إستنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية للمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - فى جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى غير المجمع للشركة فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

مراقب الحسابات

طارق الوكيل

محاسبون قانونيون ومستشارون

س. م. م. (٨٨٩٨)

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية (٤٣٥)

سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤١٥)

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي المصري رقم (٦٤٢)

سجل مراقبي الحسابات بالجهاز المركزي للمحاسبات رقم (١٩١٦)

الإسكندرية في ٢٥ مايو ٢٠٢٦

طارق الوكيل

محاسبون قانونيون ومستشارون

س. م. م. ٨٨٩٨

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
قائمة المركز المالي الدورية المستقلة في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٢٩٨.٠٢٩ ٧٤٢	٢٩٩ ٦٦١ ٦٢١	(١٤)	(٢-٤٤) أصول ثابتة
٥٧ ٧٩٠. ٢٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	(١٥)	(٣-٤٤) مشروعات تحت التنفيذ
٢٢٩. ٠١٢ ٧٣٢	٢٣١. ٠٥٣ ٥٢٠	(١٦)	(٤-٤٤) إستثمارات عقارية
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	-	(١٧)	(٤-٤٤) إستثمارات عقارية تحت التطوير
٢٣ ٩٣٤ ١٨٨	١٤ ٧٨٣ ٧٥٠	(١٨-١)	(٧-٤٤) إستثمارات في شركات تابعة
٢٨ ٩٦٧. ٠٤٩	٤١ ٩٥٢ ٧٢٠	(١٨-٢)	(٧-٤٤) إستثمارات / مبالغ مسددة لزيادة استثمارات في شركات شقيق
٢٣ ٤٥٧ ٦٠٧	٢٢ ٢٣٤ ٣٥٤	(٣٤)	(١٠-٤٤) أصول حق إنتفاع
١ ٢٣٤ ٨٤٤ ٢٠٣	١ ١١٢ ٤٧١ ٩٠٧	(٢١)	(٩-٤٤) أعمال تحت التنفيذ
٤١٧ ٤١١ ١٨٨	٦٧٨ ٥٩٢ ٨٦٧	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٢ ٣١٦ ٨٧٦ ٦٧٥	٢ ٤٥٣ ١٧٤ ٦٦٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	١٥٩ ٩٦٠. ٦٠١	(٢٢)	(٨-٤٤) وحدات تامة جاهزة للبيع
١ ٣٢٤ ٣٥٥ ٨٣٦	١ ٥٤٦ ٩٩٢ ٨٧٧	(٢١)	(٩-٤٤) أعمال تحت التنفيذ
١٨١ ٨٣٨ ٦٤٥	٢٦٠. ١٧١ ٤١٨	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٢٢٥. ٠٣٠. ٠٦٣	٢٤٩ ٣٥١. ٠٩٧	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٥٢ ١٧٨ ٩٧٩	١٦٠. ٥٤٧ ٤١٥	(٢٥-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٢٧ ٦٣٣ ٧٠٨	٤٣٠. ٥٥٥ ٣٠٨	(٢٦)	نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها
٢ ٤٦٩ ٦٠١ ٣٦٤	٢ ٨٠٧ ٥٧٨ ٧١٦		إجمالي الأصول المتداولة
٤ ٧٨٦ ٤٧٨. ٠٣٩	٥ ٢٦٠. ٧٥٣ ٣٨٤		إجمالي الأصول
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
١٠٣ ٨٢٤. ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤. ٠٠٠	(٢٧-٢)	(١٢-٤٤) رأس المال المصدر والمدفوع
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	١٣. ٠٧٣ ٩٢٩	(٢٧-٤)	(١٧-٤٤) الإحتياطي القانوني
١٤٠. ٧٥٦ ٤٥١	١٩١ ٤٣٨. ٠١٩		الأرباح المرحلة
٢٥٣ ٣٦٠. ٢٠٠	٣٠٨ ٣٣٥ ٩٤٨		إجمالي حقوق الملكية (ما بعده)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
تابع قائمة المركز المالي الدورية المستقلة في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٥٣ ٣٦٠ ٢٠٠	٣٠٨ ٣٣٥ ٩٤٨		إجمالي حقوق الملكية (ما قبله)
الإلتزامات			
الإلتزامات غير المتداولة			
١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩	١٧٢ ٤٥٠ ٨٤٠	(٣١) (٥-٤٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
١ ٤٥٨ ٤٩٣ ٧٥٨	١ ٢٩٣ ٥٢٨ ٥١٦	(٣٢)	عملاء دفعات حجز
١٥٩ ٨٨٤ ٣٧٧	٢٥٠ ٩٣٩ ٦٤٦	(٣٣) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود تأجير
١٨ ٠٦٠ ٩٧٨	١٣ ٠٨٦ ٤٥١	(٣٥) (١٠-٤٤)	إلتزامات التمويل العقاري
٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢	٣٩٠ ٢٢٧ ١٨٧	(٣٦)	أرصدة دائنة أخرى
٥٢ ٨٩٠ ٨٨٤	٤٩ ٦٧٠ ٤٩٧	(٢-١٣)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٢٣٦ ٧٩٩ ٢٤٨	٢ ١٦٩ ٩٠٣ ١٣٨		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
الإلتزامات المتداولة			
٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠	(٢٩)	بنوك تسهيلات إئتمانية
٢٠٠ ٢٥١ ٨٥٧	٣٦٨ ١٢٤ ٩٥٧	(٣١) (٥-٤٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
٤٤ ٧٧١ ٥٥١	٥٣ ٥٩٩ ٢٧٣	(٢-٢٥)	المستحق إلى أطراف ذات العلاقة
١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨	١ ٣٤٩ ٣٣٧ ٢٢٢	(٣٢)	عملاء دفعات حجز
٣٤١ ٩٠٥ ٨٠٤	٣٣٧ ٣٦٥ ٣٩٦	(٣٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٣٨ ٥٣٤ ٥٥٢	١١٠ ٢٨١ ٧٣٠	(٣٣) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود تأجير
٢٦ ٩٦٨ ٢٣٠	٢٢ ٥٤١ ٧٨٢	(٣٥) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود بيع محفظة تمويل عقاري
٢٢ ١٦٤ ٦٩٦	٥٣ ٨٩٩ ٢٦٤		إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٦١ ٨٠٨ ٩٠٢	٧٧ ٤٢٥ ٨٣٤	(٢٨) (١٣-٤٤)	المخصصات
٢ ٢٩٦ ٣١٨ ٥٩١	٢ ٧٨٢ ٥١٤ ٢٩٩		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤ ٥٣٣ ١١٧ ٨٣٩	٤ ٩٥٢ ٤١٧ ٤٣٧		إجمالي الإلتزامات
٤ ٧٨٦ ٤٧٨ ٠٣٩	٥ ٢٦٠ ٧٥٣ ٣٨٥		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٩) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

■ تقرير الفحص المحدود "مرفق"

■ التاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٦

رئيس مجلس الإدارة

سامي عبد الرحيم فؤاد

العضو المنتدب

د/ شريف الصفتاوي

المدير المالي

أ/ محمد سامي



عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح رقم	
١٣٩ ٦٦٧ ٤٣٥	٥٣٨ ٣٩٦ ٠٧١	(١٤-٤٤)	(٤) إيرادات النشاط
(٨٧ ٣٥١ ٤١٦)	(٤١٦ ٥٩١ ٥٨٢)	(١٥-٤٤)	(٥) تكلفة الحصول علي الإيرادات
٥٢ ٣١٦ ٠١٩	١٢١ ٨٠٤ ٤٨٩		مجمّل الربح
٦ ١٦٣ ٩٧٤	٥ ٨٤٣ ٢٢٣	(١٤-٤٤)	(٦) الإيرادات الأخرى
(٥ ٢١١ ١٣٠)	(٥ ٢٣٧ ٤٩١)	(١٥-٤٤)	(٧) المصروفات البيعية والتسويقيه
(٢٠ ٦٩٢ ٥٠٢)	(٢٤ ٦٥٠ ٠٥١)	(١٥-٤٤)	(٨) المصروفات الإدارية والعمومية
(٧ ٠٢٦ ٣٩٦)	(٧ ٣٩١ ٨٥٨)	(١٥-٤٤)	(٩) المصروفات الأخرى
٣٦٧ ٣٦٨	٤٧٣ ٤٨٠	(١١-٤٤)	(١٠) رد الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٥ ٩١٧ ٣٣٣	٩٠ ٨٤١ ٧٩٢		الأرباح الناتجة عن النشاط
٤ ٥٤٩	١١٢ ٧٨٤	(١٤-٤٤)	(١١-١١) الإيرادات التمويلية
(١٤ ٥٩٥ ٤٤٩)	(٧ ٤٦٤ ٦٤٧)	(١٥-٤٤)	(١٢-١١) التكاليف التمويلية
(١٤ ٥٩٠ ٩٠٠)	(٧ ٣٥١ ٨٦٣)		صافي (التكاليف) / الإيرادات التمويلية
١١ ٣٢٦ ٤٣٣	٨٣ ٤٨٩ ٩٢٩		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
-	(٣١ ٧٣٤ ٥٦٨)	(١٥-٤٤)	(١٢-٢-ج) ضريبة الدخل الجارية
(٢٤ ٢٦٧)	٣ ٢٢٠ ٣٨٧	(٢-١٢)	الضريبة المؤجلة
١١ ٣٠٢ ١٦٦	٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨		صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
٠,٠٥٤	٠,٢٦٥	(١٦-٤٤)	(١٣) نصيب السهم الأساسي في الأرباح (جنيه مصري / سهم)

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٩) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	
١١ ٣٠٢ ١٦٦	٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
١١ ٣٠٢ ١٦٦	٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٩) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

الإجمالي	الأرباح المرحلة	إحتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٦٧ ٤٧٦ ٥٨٢	٥٥ ٥٠٥ ٤٩٣	٨ ١٤٧ ٠٨٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
			المعاملات مع مساهمي الشركة:
-	(٦٣٢ ٦٦٠)	٦٣٢ ٦٦٠	-
			تكوين الإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	(٦٣٢ ٦٦٠)	٦٣٢ ٦٦٠	-
			إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
			بنود الدخل الشامل:
١١ ٣٠٢ ١٦٦	١١ ٣٠٢ ١٦٦	-	-
			صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥
١١ ٣٠٢ ١٦٦	١١ ٣٠٢ ١٦٦	-	-
			إجمالي الدخل الشامل
١٧٨ ٧٧٨ ٧٤٨	٦٦ ١٧٤ ٩٩٩	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠
			الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥
٢٥٣ ٣٦٠ ٢٠٠	١٤٠ ٧٥٦ ٤٥١	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
			المعاملات مع مساهمي الشركة:
-	(٤ ٢٩٤ ١٨٠)	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-
			تكوين الإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	(٤ ٢٩٤ ١٨٠)	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-
			إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة
			بنود الدخل الشامل:
٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	-	-
			صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	-	-
			إجمالي الدخل الشامل
٣٠٨ ٣٣٥ ٩٤٨	١٩١ ٤٣٨ ٠١٩	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠
			الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٩) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح إيضاح رقم	
١١ ٣٢٦ ٤٣٣	٨٣ ٤٨٩ ٩٢٩		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
			صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
			يتم تسويته بما يلي:
٣ ٣٢٦ ٩٥١	٣ ٩٥٨ ٥٤٩	(١٥)	إهلاكات أصول ثابتة
١ ٢٢٧ ٥٨٥	١ ٣٨٨ ٩٥٠	(١٧)	إهلاك الإستثمارات العقارية
١ ٠٩٥ ٥٥٣	١ ٢٢٣ ٢٥٣	(٣٤)	إستهلاك أصول حق انتفاع
(٣٦٧ ٣٦٩)	(٤٧٣ ٤٨٠)	(١٠)	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٢ ٠٣٩ ٦٥١	٤٠ ٨٩٥ ٥٢٠		تدعيم مخصص إستكمال أعمال
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	(٢٨)	تدعيم مخصص مطالبات
١١ ٤٢٨ ٧١٣	٤ ٠٧٣ ٧٩٤	(١-١٢)	فوائد عقود التأجير وفوائد تمويلية
٥٢ ٠٧٧ ٥١٧	١٣٤ ٥٥٦ ٥١٥		
			<u>التغير في رأس المال العامل :</u>
(٩٣ ٣٢٩ ٢٣٣)	(١٠١ ٦٦١ ٢١٣)	(٢١)	أعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
(١٩ ١٨٧ ٨٩٦)	(٣٣٩ ٠٤٠ ٩٧٢)	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٧ ٥٩٤ ٤٥٨	(٢٤ ٣٢١ ٠٣٤)	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٧١ ٦٨٤ ٤٥١)	(٨ ٣٦٨ ٤٣٦)	(١-٢٥)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢١٥ ٠٨٣	٨ ٨٢٧ ٧٢٢	(٢-٢٥)	المستحق لأطراف ذات علاقة
٨ ٢٥٤ ٢١٠	١٧٨ ٥٤١ ٤٦٨	(٣٠)	مورين ودائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٤٩ ٥٦٢ ٦١٨	١٣٤ ٥٠٢ ٧٦٢		عملاء أرصدة دائنة
٣٣ ٥٠٢ ٣٠٦	(١٦ ٩٦٣ ١٨٨)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتولدة من أنشطة التشغيل
(٩ ٠٤١ ٤٤٨)	(٢٥ ٢٥٠ ٠٠٠)	(٢٨)	المستخدم من مخصص إستكمال أعمال
-	(٢٨ ٥٨٩)	(٢٨)	المستخدم من مخصص المطالبات
٢٤ ٤٦٠ ٨٥٨	(٤٢ ٢٤١ ٧٧٧)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتاحة من أنشطة التشغيل
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
(٣ ٩٠٦ ٣٦٣)	(٢٢٤ ١٢٨)	(١٥)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة وإستثمارات عقارية ومشروعات تحت التنفيذ
-	(٣ ٨٣٥ ٢٣٣)		المسدد للإستثمارات في شركات شقيقة
(٣ ٩٠٦ ٣٦٣)	(٤ ٠٥٩ ٣٦١)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
٢١ ٨٢٠ ٦٨٠	(١٠٤ ٩٤١)	(٢٩)	صافي (مدفوعات) / متحصلات من بنوك تسهيلات إئتمانية
(٢١ ٥٢٧ ٤٥٠)	(١١ ٦٩٢ ٢٠٠)	(٣٥)	مدفوعات نقدية للتمويل العقاري
-	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	(٣٣)	مقبوضات من عقود تأجير تمويلي
(٨ ٠٩٨ ١٥٦)	(٦٤ ١٨٤ ٧٠٩)	(٣٣)	مدفوعات التزامات عقود تأجير تمويلي
(٧ ٨٠٤ ٩٢٦)	٤٩ ٢٢٢ ٧٣٩		صافي النقدية المتاحة من / (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٢ ٧٤٩ ٥٦٩	٢ ٩٢١ ٦٠١		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
(٥١ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	(٢٦)	التغير في بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة
٥٣ ٥٠٥ ٢٦٠	١٢ ٦٧٣ ٧١٥	(٢٦)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
١٥ ٢٥٤ ٨٢٩	١٥ ٥٩٥ ٣١٦	(٢٦)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

■ تم إستبعاد قيم المعاملات التي تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٤٨).

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٦٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١ - نبذة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

١-١ الكيان القانوني

- تأسست شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وتم قيد الشركة بالسجل التجاري بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.
- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري في ٢٣ يناير ٢٠٠١ وحتى ٢٢ يناير ٢٠٢٦.
- تبدأ السنة المالية للشركة إعتباراً من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر في كل عام.
- وافقت لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ على تعديل قيد ونقل اسم الشركة من سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة لتصبح مقيدة بالبورصة المصرية - السوق الرئيسي على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.
- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) - رشدى - الاسكندرية.
- رئيس مجلس الإدارة السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-١ غرض الشركة

- يمثل غرض الشركة في القيام بكافة أشكال التطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك ويتبعه من شراء وبيع وإيجار وإستئجار 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 و تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تتدمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٢ - أسس الإعداد

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح ذات العلاقة.
- يتم الإفصاح عن أهم السياسات والأسس المحاسبية المطبقة بالشركة في الإيضاح رقم (٤٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.
- تم اعتماد القوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ للإصدار من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٢٦.
- يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة "١٨٨" من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الاعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٢-٢ أسس القياس

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

٣-٢ عملة العرض

- يتم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة، وجميع البيانات المالية المعروضة بالقوائم المالية والإيضاحات المتممة بالجنيه المصري.

٣-٣ استخدام التقديرات والافتراضات المحاسبية

١-٣ الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات غير المؤكدة

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإيضاحات 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 والفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية.

أ- الحكم الشخصي

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

وفيما يلي أهم البنود والإيضاحات التي يستخدم فيها هذه التقديرات والافتراضات المحاسبية:

(١) الاعتراف بالإيراد

(٢) تصنيف العقارات

(٣) تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

(٤) الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة

(٥) معدلات الإقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإئنتفاع

- الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة إيضاح رقم (٤٤-١٤).

- تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات بإتخاذ عدة أحكام، حيث أن هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كإستثمارات عقارية أو أصول ثابتة و / أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير لممارسة هذا الحكم بشكل متسق وفقاً لتعريفات الإستثمار العقاري والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع. وعند إتخاذ الإدارة أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات ذات الصلة بتصنيف الأصول على النحو المبين في معيار المحاسبة المصري رقم (٢)، ومعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)، ومعيار المحاسبة المصري رقم (١٠)، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

- تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)

أبرمت الشركة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. بناءً على تقييم الشركة لشروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار لا تساوي تقريباً إجمالي القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار، وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

- الإقرار بالآصول والإلتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية والمؤجلة بواسطة الشركة بما يتفق مع متطلبات وأحكام قانون الضرائب. تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي إستخدام 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 إلتزام 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 الإقرار بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والإلتزام الضريبي الجاري في الفترة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات في التقديرات المحاسبية.

من أجل الإقرار بآصول ضريبية مؤجلة، تقوم الإدارة باستخدام إفتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح بإستخدام الآصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الإدارة بإستخدام إفتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسوية كل من أرصدة الآصول والإلتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

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

- معدلات الإقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإنتفاع

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

ب- الإفتراضات والتقديرات غير المؤكدة

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

- وفيما يلي أهم البنود والإيضاحات التي يستخدم فيها هذه التقديرات والإفتراضات المحاسبية:

- (١) الإنخفاض في قيم الآصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
- (٢) تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ
- (١) الأعمار الإنتاجية للآصول الثابتة
- (٢) قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة.
- (٣) الإلتزامات المحتملة والمخصصات

- الإنخفاض في قيم الأصول 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 الأصول الثابتة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة و يتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

- تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج مخزون العقارات غير المباعة 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 جوهريًا.

- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة لحساب الإهلاك، يتم تحديد هذا التقدير بعد النظر في الإستخدام المتوقع للأصل أو الإستهلاك المادي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل معدلات الإهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة. قررت الإدارة بأن توقعات الفترة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالإستناد إلى مراجعتها.

- قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة:

تقوم الشركة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإقرار 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 إفتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض.

الخسارة بإفتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة.

تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة علماً بأن احتمالية التعثر هي تقدير لإحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والإفتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

- الالتزامات المحتملة والمخصصات:

تقوم الإدارة بدراسة الأحداث والمؤشرات التي قد ينشأ عنها التزام على الشركة نتيجة لأداء أنشطتها العادية، وتستخدم الإدارة في ذلك تقديرات وإفتراضات 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 وتقدير التدفقات النقدية المستقبلية التي من المرجح تكبدها لتسوية ذلك الالتزام وتوقيتها بالإضافة إلى إختيار الطريقة التي تُمكن الادارة من قياس قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها.

٢-٣ قياس القيمة العادلة

- القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل إلتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى الإفتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الإلتزام ستحدث إما
- في السوق الأساسي للأصل أو الإلتزام أو
- في غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الإلتزام
- تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الإفتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام على إفتراض 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 والإلتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية 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:

المستوي الأول : هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق النشطة لأصول أو إلتزامات مطابقة.

المستوي الثاني : مدخلات كلا من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى الأول والتي يتم تتبعها للأصل أو الإلتزام

اما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار)

المستوى الثالث : مدخلات للأصل أو الإلتزام لا تعتمد على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن

متابعتها)

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

٤- 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 المملوك للشركة.

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٩ ٢٤١ ٠٦٧	٥٣٠ ٠٠٩ ٨٧٥	(١٤-٤٤) مبيعات مشروعات الشركة بالساحل الشمالى
١٨ ٤٨٩ ٤٣٤	-	مبيعات مشروعات بالقاهرة
٧ ٩٧٥ ٣٨٧	-	مبيعات مشروعات بالإسكندرية
٥ ٣٤٩ ٢٧٥	٤ ٣٨٦ ٨٥٨	اجمالى إيرادات فندق إيسترن المنتزه
٢ ٧٨٤ ٤٠٠	٣ ٥٢٢ ٦٣٦	إيرادات الاستثمارات العقارية
١٣٣ ٨٣٩ ٥٦٣	٥٣٧ ٩١٩ ٣٦٩	
٥ ٨٢٧ ٨٧٢	٤٧٦ ٧٠٢	فوائد أقساط محققة خلال الفترة*
١٣٩ ٦٦٧ ٤٣٥	٥٣٨ ٣٩٦ ٠٧١	

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

الالتزامات الأداء وسياسة الاعتراف بالإيراد

- تعرض السياسة المحاسبية الموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (١٤-٤٤) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية كافة المعلومات حول طبيعة وتوقيت الوفاء بالالتزامات الأداء مع العملاء وسياسات إثبات الإيرادات ذات الصلة.

٥- تكلفة الحصول على الإيرادات

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣ ٨٤٢ ٣١١	٤٠٨ ٨٣٨ ٥١٤	تكلفة مبيعات مشروعات الشركة بالساحل الشمالى
١٨ ١١٩ ٦٤٦	-	تكلفة مبيعات مشروعات بالقاهرة
٧ ٥٧٦ ٦١٧	-	تكلفة مبيعات مشروعات بالإسكندرية
١ ٠٨١ ٥١٥	١ ٠٨١ ٥١٥	(١٥) اهلاك أصول فندق إيسترن المنتزه
٥ ١٤٦ ٠٩٨	٤ ٨٢١ ٥١٦	اجمالى مصروفات تشغيل فندق إيسترن المنتزه
٣٥٧ ٦٤٤	٤٦١ ٠٨٦	تكلفة تشغيل الاستثمارات العقارية
١ ٢٢٧ ٥٨٥	١ ٣٨٨ ٩٥١	(١٧) إهلاك الاستثمارات العقارية
٨٧ ٣٥١ ٤١٦	٤١٦ ٥٩١ ٥٨٢	

- يتضمن إجمالى تكلفة مبيعات المشروعات مبلغ ٣٧,٨ مليون جنيه مصري فائدة مرسلة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المسلمة وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٦- الإيرادات الأخرى

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٤٨١ ٥١٢	٣ ٦٤٤ ٤٦٠	إيرادات محطات التحلية
٣٥٩ ٦٤٩	٣٥٤ ١٦٧	إيرادات استرداديات وإلغاء حجز
٣٦٧ ٣٤٨	٦٥٩ ٤٥٥	غرامات التأخير
٢ ٤٠٦ ٥٧٩	٩٤١ ٢٢٨	رسوم محصلة من العملاء
٥٤٨ ٨٨٦	٢٤٣ ٩١٣	أخرى
٦ ١٦٣ ٩٧٤	٥ ٨٤٣ ٢٢٣	

٧- المصروفات البيعية والتسويقية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ١١٥ ٥٧٧	٤ ٠١٤ ٢٣٨	دعاية وإعلان ومعارض
١ ٠٩٥ ٥٥٣	١ ٢٢٣ ٢٥٣	إستهلاك أصول حق الإنتفاع
٥ ٢١١ ١٣٠	٥ ٢٣٧ ٤٩١	(٣٤)

٨- المصروفات الإدارية والعمومية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ايضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٢ ١٨٦ ٤٦٦	١٤ ٨٩٦ ٦٩٠		أجور ومرتببات
٢٠٩ ٩٧٦	٢١٠ ٤٩٧		إشتراكات
١ ٤٢٧ ٦١٦	١ ٧٦٠ ٧٤٣	(١٥)	إهلاك الأصول الثابتة
٨٤٨ ٣٣٢	١ ٠١٢ ٤٦٦		سفر وإنتقال
٨٠٨ ٣٧٢	١ ٨٤٤ ١٥٣		مصروفات علاقات عامة وإستقبال
٣٥١ ٧٢٥	١ ٠١٠ ٣٣٩		مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
٥٠ ٠٠٠	٢١٥ ٠٠٠		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٤ ٨١٠ ٠١٥	٣ ٧٠٠ ١٦٣		أخرى
٢٠ ٦٩٢ ٥٠٢	٢٤ ٦٥٠ ٠٥١		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٩- المصروفات الأخرى

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ١٣٠ ٧٣٥	٣ ٤٠٨ ٧٧٨	مصاريف القرى السياحية والمشروعات المسلمة
١ ٧١٦ ٤٠٩	١ ٧٧٦ ٨٩٨	تكاليف محطات التحلية
٨١٧ ٨٢٠	١ ١١٦ ٢٩١	إهلاك محطات التحلية
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	مخصصات مكونة
٣٦١ ٤٣٢	١ ٠٨٩ ٨٩١	أخرى
٧ ٠٢٦ ٣٩٦	٧ ٣٩١ ٨٥٨	

١٠- الخسائر الإئتمانية المتوقعة

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٣٦٧ ٣٦٨	٤٧٣ ٤٨٠	(٢٣)	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٣٦٧ ٣٦٨	٤٧٣ ٤٨٠		

١١- صافي (التكاليف) التمويلية

١١-١ الإيرادات التمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٤ ٥٤٩	-		فوائد دائنة
-	١١٢ ٧٨٤	(١-٤٤)	فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
٤ ٥٤٩	١١٢ ٧٨٤		إجمالي الإيرادات التمويلية

١١-٢ (التكاليف) التمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
(٧ ٨٥٦ ٥٧٤)	(٢ ٢٩١ ٢٢٥)		فوائد ومصروفات التمويل العقاري
(١٥ ٣٩٧ ٤٥٢)	(١٥ ٥٤٩ ٨٦٨)		فوائد وعمولات بنكية
(٥ ٣٣٥ ٥١١)	(٥ ٦٨٢ ٠٨٠)		الفروق الناشئة عن التغير في القيمة الحالية لأوراق الدفع وجاري مشاركات
(١ ٣٩٧ ٦٣٨)	(٢٦ ٧٨٨ ١١٥)		فوائد علي التزامات عقود التأجير
(٥ ٧٢٦)	-		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
(٢٩ ٩٩٢ ٩٠١)	(٥٠ ٣١١ ٢٨٨)		إجمالي التكاليف التمويلية
			بخصم:
١٥ ٣٩٧ ٤٥٢	٤٢ ٨٤٦ ٦٤١		فوائد تمويلية مدينة وفوائد تأجير مرسلة
(١٤ ٥٩٥ ٤٤٩)	(٧ ٤٦٤ ٦٤٧)		صافي التكاليف التمويلية
(١٤ ٥٩٠ ٩٠٠)	(٧ ٣٥١ ٨٦٣)		صافي (التكاليف) / الإيرادات التمويلية

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٢-١ البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر المستقلة

١٢-٢ أصول والتزامات الضريبة المؤجلة

يتمثل رصيد الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أول يناير ٢٠٢٥	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	أصل	إلتزام	الرصيد في
	أصل / (إلتزام)	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الأصول الثابتة والإستثمارات العقارية	(٣٧٠ ٥١٤ ٦٦)	٢٩٠ ١٠١ ٣	–	(٠٨٠ ٤١٣ ٦٣)	جنيه مصري
مخصص إستكمال أعمال	٤٠٦ ٨٥٥ ٤	٧٩٠ ٦٦٦ ٥	١٩٦ ٥٢٢ ١٠	–	١٩٦ ٥٢٢ ١٠
إجمالي الضريبة المؤجلة	(٩٦٤ ٦٥٨ ٦١)	٠٨٠ ٧٦٨ ٨	١٩٦ ٥٢٢ ١٠	(٠٨٠ ٤١٣ ٦٣)	(٨٨٤ ٨٩٠ ٥٢)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ب. الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٧٠٠ ٩٦٤	٤ ٨٠٧ ٤٩٨	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٨ ٩٥٢ ٥٩٦	٨ ٩٥٢ ٥٩٦	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المدينون والأرصدة المدينة
٥ ٢٢٠ ٩٦٦	٥ ٢٢٠ ٩٦٦	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٤ ٧٥٣	٣٤ ٧٥٣	الإنخفاض في قيمة إستثمارات بالقيمة العادلة
٣ ٣٧٨ ٣٧٥	٣ ٣٨٤ ٨٠٧	مخصص مطالبات
٢٢ ٢٨٧ ٦٥٤	٢٢ ٤٠٠ ٦٢٠	

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

ج. تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣ ٤٨٩ ٩٢٩	٩٩ ٢٨٠ ٢٣٤	الربح المحاسبي قبل الضرائب
%٢٢,٥	%٢٢,٥	معدل الضريبة
١٨ ٧٨٥ ٢٣٤	٢٢ ٣٣٨ ٠٥٣	ضريبة الدخل المحسوبة علي الربح المحاسبي
(٣٢ ٩٨٢ ٣٣٥)	(٨١ ٢٦١ ٦٧٨)	إيرادات غير خاضعة لضريبة
٩٠ ٥٣٤ ٩٣١	١٢٢ ٣٢٣ ٤٩٣	مصروفات غير قابلة للخصم
-	(٤١ ٨٣٢ ٢٨٦)	خسائر ضريبية مرحلة من العام السابق
١٤١ ٠٤٢ ٥٢٥	٩٨ ٥٠٩ ٧٦٣	الوعاء الضريبي
٣١ ٧٣٤ ٥٦٨	٢٢ ١٦٤ ٦٩٦	ضريبة الدخل الجارية
%٣٨	%٢٢,٣٢	معدل الضريبة الفعلي

١٣ - نصيب السهم الأساسي في الأرباح

تعرض الشركة البيانات الخاصة بالنصيب الأساسي للسهم في صافي أرباح الفترة ويتم احتساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة صافي أرباح الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٤ ٩٧٥ ٧٤٨	١١ ٣٠٢ ١٦٦	صافي أرباح الفترة
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,٢٦٥	٠,٠٥٤	نصيب السهم الاساسي في صافي أرباح الفترة

١٥ - أصول ثابتة (بالصافي)

مباني وإنشاءات	أراضي *	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات كهربائية	وسائل نقل وإنتقال	الات ومعدات (محطات تحلية)	أجهزة وبرامج الكمبيوتر	تجهيزات	أجهزة اتصال	أصول تأجير تمويلي ..	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢٢.٩٠.١٣٢	٢٢.٦٣٩	٨.٨٨٧.٨٤٦	٦.٦٠.٥١٥	٤.٤٣٦.٤٥٣	٤٧.٢٣٤.٩٠١	٧.٢٠٢.٨٩٧	٢٩.٤٣٨.٤٣١	٩٣٩.٧٠٥	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٣.٦٢.١١٣.٥١٩
١٩.٢٠٦.١٥٨	-	٦.٨٣.٩٦٢	٨٣٥.٣٣٠	٣.٠٢.٢١٤	١٨.٠٧٨.٩٣٨	٤٥٩.٧٥٩	٤.٦٤٣.٣٤٦	-	-	٤٤.٢٠٩.٧٠٧
-	-	-	(٢.٠٩٠)	-	-	-	-	-	-	(٢.٠٩٠)
٢٤١.٢٩٦.٢٩٠	٢٢.٦٣٩	٩.٥٧١.٨٠.٨	٦.٨٩٣.٧٥٥	٤.٧٣٨.٦٦٧	٦٥.٣١٣.٨٣٩	٧.٦٦٢.٦٥٦	٣٤.٠٨١.٧٧٧	٩٣٩.٧٠٥	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٤.٠٦.٣٢١.١٣٦
٢٤١.٢٩٦.٢٩٠	٢٢.٦٣٩	٩.٥٧١.٨٠.٨	٦.٨٩٣.٧٥٥	٤.٧٣٨.٦٦٧	٦٥.٣١٣.٨٣٩	٧.٦٦٢.٦٥٦	٣٤.٠٨١.٧٧٧	٩٣٩.٧٠٥	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٤.٠٦.٣٢١.١٣٦
-	-	١٤.٧٦٣	-	-	١٢.٥٥٠	٥.٥٥٩.٧٣٥	٣.٣٨٠	-	-	٥.٥٩٠.٤٢٨
٢٤١.٢٩٦.٢٩٠	٢٢.٦٣٩	٩.٥٨٦.٥٧١	٦.٨٩٣.٧٥٥	٤.٧٣٨.٦٦٧	٦٥.٣٢٦.٣٨٩	١٣.٢٢٢.٣٩١	٣٤.٠٨١.٧٧٧	٩٤٣.٠٨٥	٣٥.٨٠٠.٠٠٠	٤.١١.٩١١.٥٦٤
٢٥٣.٠٢٧.٢٥٣	-	٦.٨٥٥.٨٣٦	٤.٨٩٣.٧٣٣	٣.٠٩٦.٤٣٧	١٤.٠٤٠.٢٤٨	٦.٦٨٦.٧١٢	٢٠.٩٤٣.٩٦٠	٨٥٩.٥٥٤	١.٩٦٨.٠٠٠	٩٤.٣٧١.٧٣٣
٤.٤٨٧.٩٥٣	-	٣.٨١.٢٦٦	٣.٢٤.٧٣٣	٣.٢٢٢.٩٦٥	٣.٥٠٧.٤٧٦	٢.٢٤.٤٣٢	٣.١٥٥.٨١٤	٤١.١١٣	١.٤٧٦.٠٠٠	١٣.٩٢١.٧٥١
-	-	-	(٢.٠٩٠)	-	-	-	-	-	-	(٢.٠٩٠)
٣٩.٥١٥.٢٠٦	-	٧.٢٣٧.١٠.٢	٥.٢١٦.٣٧٦	٣.٤١٩.٤٠.٢	١٧.٥٤٧.٧٢٤	٦.٩١١.١٤٤	٢٤.٠٩٩.٧٧٤	٩٠٠.٦٦٧	٣.٤٤٤.٠٠٠	١.٠٨.٢٩١.٣٩٤
٢٠.٦.٣١٤	-	١١١.٤٩٥	٩٤.٤٥١	٧٩.٤٨٣	١.١١٦.٢٩١	٥١٢.١٠.٦	٤٦٠.١٧٩	٩.٢٣٠	٣.٦٩.٠٠٠	٣.٩٥٨.٥٤٩
٤٠.٧٢١.٥٢٠	-	٧.٣٤٨.٥٩٧	٥.٣١٠.٨٢٧	٣.٤٩٨.٨٨٥	١٨.٦٦٤.٠١٥	٧.٤٢٣.٢٥٠	٢٤.٥٥٩.٩٥٣	٩٠.٩.٨٩٧	٣.٨١٣.٠٠٠	١١٢.٢٤٩.٩٤٣
٢٠٠.٥٧٤.٧٧٠	٢٢.٦٣٩	٢.٢٣٧.٩٧٤	١.٥٨٢.٩٢٨	١.٢٣٩.٧٨٢	٤٦.٦٦٢.٣٧٤	٥.٧٩٩.١٤١	٩.٥٢١.٨٢٤	٣٣.١٨٨	٣.١.٩٨٧.٠٠٠	٢٩٩.٦٦١.٦٢١
٢٠١.٧٨١.٠٨٤	٢٢.٦٣٩	٢.٣٣٤.٧٠.٦	١.٦٧٧.٣٧٩	١.٣١٩.٢٦٥	٤٧.٧٦٦.١١٥	٧٥١.٥١٢	٩.٩٨٢.٠٠.٣	٣٩.٠.٣٨	٣.٢.٣٥٦.٠٠٠	٢٩٨.٠.٢٩.٧٤٢

إهلاكات الأصول الثابتة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر عن الفترة / العام موزعة كما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
١.٠٨١.٥١٥	١.٠٨١.٥١٥	٤.٣٢٦.٠٦٣
١.٧٦٠.٧٤٣	١.٤٢٧.٦١٦	٦.١١٣.٦٨٤
١.١١٦.٢٩١	٨١٧.٨٢٠	٣.٤٨٢.٠٠.٤
٣.٩٥٨.٥٤٩	٣.٣٢٦.٩٥١	١٣.٩٢١.٧٥١

تكلفة الحصول على الإيراد
مصرفات عمومية وإدارية
مصرفات أخرى
الإجمالي

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لأصوله الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٧٥٠,٠٧١ مليون جنيه مصري كما يتضمن اهلاك الفترة مبلغ ١,٠٠٨ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

• يتمثل بند أراضي في قيمة أراضي مقام عليها سكن للعاملين بمشروع مرسيليا لاند.

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

- بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢٥ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف لتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض ومباني فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١٧٥ م٢ (إيضاح رقم ٣٣).

- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة (إيضاح رقم ٣٣)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٥- المشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدى عبدالرحمن
٥ ٣٦٦ ٣٠٠	-	نظم وبرامج كمبيوتر
٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	

- يتمثل بند مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدى عبدالرحمن في ٣١ مارس ٢٠٢٦ في قيمة نصيب فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدى عبد الرحمن من قيمة البنية التحتية و الأعمال المنفذة حتي ٣١ مارس ٢٠٢٦ والتي تتوقع ادارة الشركة الانتهاء منه عام ٢٠٢٦.

تتمثل حركة المشروعات تحت التنفيذ في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨٤ ١١٤ ١١٣	٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨		رصيد أول العام
٥ ٣٦٦ ٣٠٠	-		الإضافات خلال الفترة / العام
(٣٠ ١٢٥ ٨٧٥)	-	(١٧)	المحول إلى الإستثمارات العقارية
(١ ٥٦٤ ٣١٠)	(٥ ٣٦٦ ٣٠٠)		المحول الى الأصول الثابتة
٥٧ ٧٩٠ ٢٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨		رصيد آخر العام

- يتمثل المحول الي الأصول الثابتة بند والبالغ ٥,٣٧ مليون جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ في قيمة نظم وبرامج كمبيوتر والمتمثلة في مقابل الترخيص لبرنامج الأودو بالإضافة الي تنفيذ البرنامج وتشغيله والتدريب عليه وعمل التعديلات ليتوافق مع طبيعة عمل الشركة طبقاً للتعاقد المبرم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٦- الإستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣٠ ٩٩١ ٠٧٢	٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣		التكلفة في الأول من يناير
٣٠ ١٢٥ ٨٧٥	-	(١٦)	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
٢ ٦٣٤ ٢٤١	٣ ٤٢٩ ٧٣٨	(١٨)	المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير
٢ ٠٣٣ ٠٣٦	-		الإضافات خلال الفترة / العام
٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣	٢٦٩ ٢١٣ ٩٦١		التكلفة في نهاية الفترة / العام
(٣١ ٨٥٥ ٤١٥)	(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)		(بخصم): مجمع الإهلاك
(٤ ٩١٦ ٠٧٦)	(١ ٣٨٨ ٩٥٠)	(٥)	مجمع الإهلاك في الأول من يناير
(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)	(٣٨ ١٦٠ ٤٤١)		إهلاك الفترة / العام
٢٢٩ ٠١٢ ٧٣٢	٢٣١ ٠٥٣ ٥٢٠		مجمع الإهلاك في نهاية الفترة / العام
			صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس / ٣١ ديسمبر

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٧- الإستثمارات العقارية تحت التطوير

يتمثل بند الإستثمارات العقارية تحت التطوير في قيمة الوحدات التي ترغب الشركة في تأجيرها عند إستكمال الأعمال الخاصة بها بدلاً من بيعها في الأتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	-	مول بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	-	

تتمثل حركة إستثمارات عقارية تحت التطوير في الأتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	٣ ٤٢٩ ٧٣٨		رصيد في أول العام
			يضاف:
١١ ٦٦٧ ٨٥٣	-		الإضافات خلال العام
			يخصم:
(٥ ٦٤٣ ٠٠٠)	-		المباع خلال الفترة / العام
(١٧ ٦٤١ ٨٤٧)	-		المحول إلي الأصول الثابتة
(١٠ ١٩٧ ١٣٦)	-		محطة التحلية المحولة الي الأصول الثابتة
(٢ ٦٣٤ ٢٤١)	(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	(١٧)	المحول إلي الإستثمارات العقارية
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	-		رصيد آخر العام

١٨- إستثمارات في شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المسدد	نسبة المساهمة	الشكل القانوني	
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%		
٨ ٤١٥ ٠٠٠	٨ ٤١٥ ٠٠٠	١٠٠	٩٩	ش.م.م	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	٤٥,٥	٥٠	ش.م.م	شركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي
٩ ١٥٠ ٤٣٨	-	-	-	ش.ذ.م.م	مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري
٢٣ ٩٣٤ ١٨٨	١٤ ٧٨٣ ٧٥٠				

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٩- الإستثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المساهمة %	
جنيه مصري	جنيه مصري		
		٣٤	مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م)
-	٩ ١٥٠ ٤٣٨		الرصيد المحول من استثمارات في شركات تابعة الي
			شركات شقيقة لفقد نسبة السيطرة الحاكمة
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩		المسدد تحت حساب إستثمارات *
-	٣ ٨٣٥ ٢٣٣		المسدد خلال الفترة
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٤١ ٩٥٢ ٧٢٠		

- يتمثل بند إستثمارات في شركات شقيقة في تاريخ المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ والبالغ ٤١,٩٥٣ مليون جنيه مصري في قيمة المدفوعات في الإستثمارات في شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة) حيث أن الشركة قامت بتأسيس شركة مرسيليا الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية) مع شركاء سعوديين بنسبة ٧٠% من رأس مال الشركة وأنه بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢٦ تم تعديل رأس مال شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري من مليون ريال سعودي إلي ٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لمواكبة فرص المشاركة والتطورات في مجالات النشاط المتاحة، وتخفيض نسبة مساهمة الشركة من ٧٠% إلي ٣٤% من رأس المال بعد الزيادة وذلك بدخول شركاء جدد، وبالتالي فقد فقدت الشركة نسبة السيطرة الحاكمة إعتباراً من يناير ٢٠٢٦ نتيجة هذا التعديل في هيكل الملكية وأصبح هذا الإستثمار في شركة شقيقة.

* تم إدراج بند المبالغ المسددة لزيادة الاستثمارات في شركات شقيقة ضمن القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ في بند الإستثمارات في شركات شقيقة ضمن المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وفقاً لما سبق الإشارة إليه

٢٠- استثمارات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المسدد %	نسبة المساهمة %	الشكل القانوني	
جنيه مصري	جنيه مصري				
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للإستثمار السياحي
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨				
(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)				يخصم:
-	-				الإنخفاض في قيمة الإستثمارات بالقيمة العادلة

- يعتبر التعرض لخطر السوق المرتبط بالاستثمارات محدود نظراً لأن هذه الاستثمارات أدوات حقوق ملكية غير متداولة في سوق نشط بالجنيه المصري وقد سبق تكوين خسائر الإنخفاض في قيمة الإستثمار خلال السنوات السابقة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢١- أعمال تحت التنفيذ

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

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٨٩٤ ٦٢٢ ٤١٩	١ ٧٩٩ ٧٥٤ ٨٨٠	مشروعات بمنطقة الساحل الشمالي
٢٦٥ ٠٤٩ ١٢٢	٢٦٥ ٨٧٤ ٢٢٤	مشروعات بالعاصمة الإدارية والقاهرة
٧٣ ٤٨٨ ٩٣٤	٧٣ ٥٨٤ ٩٠١	مشروعات بالعين السخنة
٤٢٣ ٨٣٣ ١٠٩	٤١٧ ٥١٤ ٨٣٤	مشروعات بالإسكندرية
٢ ٤٧١ ٢٠٠	٢ ٤٧١ ٢٠٠	مشروعات أخرى متنوعة بمناطق مختلفة
٢ ٦٥٩ ٤٦٤ ٧٨٤	٢ ٥٥٩ ٢٠٠ ٠٣٩	
		يخصم:
(١ ٥٤٦ ٩٩٢ ٨٧٧)	(١ ٣٢٤ ٣٥٥ ٨٣٦)	أعمال تحت التنفيذ متداولة
١ ١١٢ ٤٧١ ٩٠٧	١ ٢٣٤ ٨٤٤ ٢٠٣	أعمال تحت التنفيذ طويلة الأجل *

* 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.

٢٢- وحدات تامة جاهزة للبيع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٩ ٩٦٠ ٦٠١	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	وحدات تامة جاهزة للبيع
١٥٩ ٩٦٠ ٦٠١	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	

تتمثل حركة وحدات تامة جاهزة للبيع في الآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩	رصيد أول العام
		يضاف:
١ ٣٩٦ ٤٦٨	١١٩ ٧٤٩ ٦٠٦	وحدات مشتراه خلال الفترة / العام
		يخصم:
-	(٢٣ ٤٤٠ ٢٢٢)	وحدات مباعه خلال الفترة / العام
١٥٩ ٩٦٠ ٦٠١	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	رصيد آخر الفترة / العام

٢٣- عملاء وأوراق قبض (بالصافي)

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠٠ ٩٨٨ ٣٥٨	١٥٤ ٤٤١ ٨٩٥	العملاء
٧٤٤ ٤٢٨ ٠٩٨	٥١٤ ٥٧٨ ٦٩٠	أوراق قبض
١ ٠٤٥ ٤١٦ ٤٥٦	٦٦٩ ٠٢٠ ٥٨٥	إجمالي العملاء وأوراق قبض
(٨٥ ٧٥٨ ٩٩٤)	(٤٨ ٤٠٤ ٠٩٥)	الفائدة غير المستهلكة - أوراق قبض
٩٥٩ ٦٥٧ ٤٦٢	٦٢٠ ٦١٦ ٤٩٠	
(٢٠ ٨٩٣ ١٧٧)	(٢١ ٣٦٦ ٦٥٧)	يخصم:
٩٣٨ ٧٦٤ ٢٨٥	٥٩٩ ٢٤٩ ٨٣٣	الخسائر الائتمانية المتوقعة
		العملاء وأوراق القبض (بالصافي)
		يخصم:
(٢٦٠ ١٧١ ٤١٨)	(١٨١ ٨٣٨ ٦٤٥)	عملاء وأوراق قبض متداولة
٦٧٨ ٥٩٢ ٨٦٧	٤١٧ ٤١١ ١٨٨	عملاء وأوراق قبض طويلة الأجل

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض

٣١ مارس ٢٠٢٦	رد الخسائر الائتمانية خلال الفترة	الأول من يناير	الإيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٢٠ ٨٩٣ ١٧٧	(٤٧٣ ٤٨٠)	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	(١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض
٢٠ ٨٩٣ ١٧٧	(٤٧٣ ٤٨٠)	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التدعيم خلال العام	الأول من يناير		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	٢ ٤٠٧ ٣٩٧	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠		الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض
٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	٢ ٤٠٧ ٣٩٧	١٨ ٩٥٩ ٢٦٠		

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

- بلغت قيمة أوراق القبض خارج قائمة المركز المالي (الشيكات مؤجلة الدفع) مبلغ ٥ مليار جنيه مصري تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٤٠).

- يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ومخاطر العملة المتعلقة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٣٩).

٢٤- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٠.٠٢٩.٠٠٤	٩٢.٩٤٢.٨٨٨	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١٦٦.٠٦٤.٢٤٨	١٥١.٢٤٦.٦٠٢	المستحق على عملاء مطالبات
٤.٨٣٩.٧٠٢	٤.٨٣٩.٧٠٢	تأمينات لدى الغير
١.١١٦.٣٧٦	١.٧٣١.٣٠٣	سلف وعهد
٣.٧٣٥.٨١٦	١.١٣٠.٢٦١	مصرفات مدفوعة مقدماً
١.٢٥٢.٩٨٦	١.١٧١.١٧٠	ضرائب خصم من المنبع
٩٠٠.٠٠٠	٩٠٠.٠٠٠	غطاءات خطابات ضمان
١١.٢٠٢.٢٨٢	١٠.٨٥٧.٤٥٤	مدينون متنوعون *
٢٨٩.١٤٠.٤١٤	٢٦٤.٨١٩.٣٨٠	

بخصم:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٩.٧٨٩.٣١٧)	(٣٩.٧٨٩.٣١٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون وأرصدة مدينة **
٢٤٩.٣٥١.٠٩٧	٢٢٥.٠٣٠.٠٦٣	أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	الأول من	التدعيم خلال	
يناير ٢٠٢٦	الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩.٧٨٩.٣١٧	-	٣٩.٧٨٩.٣١٧	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة
٣٩.٧٨٩.٣١٧	-	٣٩.٧٨٩.٣١٧	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الأول من	التدعيم خلال	
يناير ٢٠٢٥	العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٢.٢٨٩.٣١٧	(٢.٥٠٠.٠٠٠)	٣٩.٧٨٩.٣١٧	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة
٤٢.٢٨٩.٣١٧	(٢.٥٠٠.٠٠٠)	٣٩.٧٨٩.٣١٧	

* يتضمن بند مدينون متنوعون في تاريخ المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مايلي:-

- 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 وأعتدات 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. إنظر إيضاح رقم (٣٨).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

- يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالإيضاح رقم (٣٩).

٢٥- الأطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذو العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وقد تعاملت الشركة خلال العام مع أطراف ذات علاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقاً للشروط والقواعد التي أقرتها إدارة الشركة ويتم اعتمادها من الجمعية العامة للشركة.

وفيما يلي بيان بقيمة وطبيعة وحجم المعاملات التي قامت بها الشركة مع تلك الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ والواردة بقائمة المركز المالي:-

٢٥-١ المستحق من أطراف ذات علاقة

الرصيد في		حجم التعامل خلال العام		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦			
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري			
-	٥٣٩ ٦٤٢	(١ ٥٨٨ ٦٥٧)	٥٣٩ ٦٤٢	خدمات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا بينش للاستثمار السياحي
٣٦ ٥٤٥ ٠٨٩	٣٦ ٥١٨ ٨٤٨	١ ١٦١ ٠٥٦	(٢٦ ٢٤١)	تحويلات	شركة تابعة	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي
٨ ٩٩٦ ٢٣٩	٨ ٤٠٣ ٨٦١	١ ٩٠٢ ٦٢٧	(٥٩٢ ٣٧٨)	خدمات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا إيستون لإدارة الفنادق
٨٨ ٧٠٢ ٣٩٦	٨١ ٧٦٨ ١٦٩	٦١ ١٣٧ ١٧١	(٦ ٩٣٤ ٢٢٧)	عقود مقاولات	شركة شقيقة	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
٦ ٣٣٧ ٨٩٩	٤ ٤٠١ ٥٥٨	٢٨٢ ٤٠٠	(١ ٩٣٦ ٣٢١)	عقود مقاولات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
٢ ٤٣٧ ٨٩٨	٣ ٠٩٦ ٠٠٦	١ ٢٤٨ ٥٣١	٦٥٨ ١٠٨	موردين	شركة شقيقة	شركة يو لإدارة المشروعات والتنمية السياحية
٣٢ ٣٦٣ ٧٥٣	٤٩ ٠٢٣ ٦٢٦	٣٢ ٣٦٣ ٧٥٣	١٦ ٦٥٩ ٨٧٣	عقود مقاولات	مساهم	المكتب العربي
١٧٥ ٣٨٣ ٢٧٤	١٨٣ ٧٥١ ٧١٠					
(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)	(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)					يخصم:
١٥٢ ١٧٨ ٩٧٩	١٦٠ ٥٤٧ ٤١٥					الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات علاقة*

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

- تتضمن أرصدة الأطراف ذات العلاقة مبلغ ٤,٤٦٥ مليون جنيه مصري قيمة مطالبات ومنازعه قانونية بين شركة مرسيليا متضامن مع مؤسسة عمر سعادة تخص إسناد أعمال بين مؤسسة عمر سعادة وشركة مرسيليا بيتش للسياحة خلال فترة وأحداث السمبوزيوم والتي كانت بناء على تعليمات نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق والمنظور بشأنها الدعوى رقم (٣٢) تجاري كلي شرق الإسكندرية.

***الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة**

٣١ مارس ٢٠٢٦	الأول من	التدعيم خلال
يناير ٢٠٢٦	الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	-	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥
٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	-	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥

الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة

٢٠٢٥ - المستحق لأطراف ذات علاقة

اسم الشركة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل خلال العام		الرصيد في	
			٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة مرسيليا لإدارة الأصول *	شركة تابعة	تحصيلات بالإثابة	٨ ٥١٦ ٨٣٨	٤٣ ١٧٦ ٠٥٨	٥١ ٧٤١ ٩٤٩	٤٣ ٢٢٥ ١١١
شركة الشجار	شركة تابعة	مقاولون	(١٦٠ ٠٠٠)	٢١٨ ٠٠٨	٥٨ ٠٠٨	٢١٨ ٠٠٨
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي	شركة شقيقة	خدمات	(٤٥٣ ٣٠٠)	٤٥٣ ٣٠٠	-	٤٥٣ ٣٠٠
شركة سيفتي سيرفس إنكبير	شركة شقيقة	خدمات	٨٧٤ ٢٩٢	٤٧٦ ٢٦٠	١ ٧٠٩ ٥٥٣	٨٣٥ ٢٦١
شركة مرسيليا تورز	شركة شقيقة	مدفوعات	٤٩ ٨٩٢	(٩٠ ١٢٣)	٤٩ ٨٩٢	-
شركة ريد لإدارة المشروعات	شركة شقيقة	جاري الشركات	-	-	٣٩ ٨٧١	٣٩ ٨٧١
					٥٣ ٥٩٩ ٢٧٣	٤٤ ٧٧١ ٥٥١

أحداث لاحقة لتاريخ المركز المالي

* قررت الجمعية العامة العادية لشركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) المنعقدة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٢٦ توزيع أرباح وقد بلغت حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري مبلغ ١٨,٨٣ مليون جنيه مصري علي أن تتم المقاصة المالية والمحاسبية لتلك التوزيعات مع الرصيد المستحق علي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٥-٣ خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٣ تم جدولة المديونية المستحقة لشركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية (طرف ذوي علاقة) والمدرج أرصده ضمن بند أوراق دفع وأطراف مشاركة مقابل عقد المشاركة الخاص بأرض إحدى المشاريع بالساحل الشمالي (إيضاح رقم ٣١).

٢٦- نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩ ٠٣٠ ٢٤٧	٥ ٧٩٥ ٧٥٨	بنوك - حسابات جارية عملة محلية
٨٩٩ ٩٦٠	٣ ٢٥٢ ٢٩٥	بنوك - حسابات جارية عملة أجنبية
٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	بنوك - ودائع لأجل *
٥ ٦٦٥ ١٠٨	٣ ٦٢٥ ٦٦٢	نقدية بالصندوق
٤٣٠ ٥٥٥ ٣٠٨	٤٢٧ ٦٣٣ ٧٠٨	

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣٠ ٥٥٥ ٣٠٨	٤٢٧ ٦٣٣ ٧٠٨	النقدية وما في حكمها (يخصم):
(٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣)	(٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣)	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
١٥ ٥٩٥ ٣١٥	١٢ ٦٧٣ ٧١٥	النقدية وما في حكمها وفقاً لقائمة 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 المصرية لدى البنوك العاملة في مصر إستحقاق شهر فأقل في تاريخ القوائم المالية من الاعتراف وقياس الخسائر 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.

٢٧- رأس المال

٢٧-١ رأس المال المرخص به

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري (خمسمائة مليون جنيه مصري) وفقاً لما هو مثبت بالسجل التجاري للشركة.

٢٧-٢ رأس المال المصدر والمدفوع

- بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه مصري

- وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم بعد التجزئة ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم بدلاً من ١٠٣,٨٢٤ مليون سهم وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع البالغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه موزع موزع علي عدد ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ٥٠ قرش.

رأس المال المصدر والمدفوع

جنيه مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

- رأس المال المصدر الأصلي في ٢٣ يناير ٢٠٠١

يضاف:

الزيادة الأولى

- ٤ ٠٠٠ ٠٠٠ وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كامل رأس المال المصدر بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.

الزيادة الثانية

- ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كامل رأس المال المصدر بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.

الزيادة الثالثة

- ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ علي ان يكون تمويل تلك الزيادة والبالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادى للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة وقد تم التأشير في السجل التجارى.

الزيادة الرابعة

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

الزيادة الخامسة

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

الزيادة السادسة

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

١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠

بعده

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠

ما قبله

الزيادة السابعة

٣ ٠٢٤ ٠٠٠

وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار 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 تمويلًا 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 والمدفوع في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٧-٣ هيكل المساهمين قبل التعديل

عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	رأس المال المصدر جنيه مصري
٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	٣٤,٢٣	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
٦١ ٧١١ ٨٥٤	٢٩,٧٢	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	١٩,٨٦	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧
٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	١٦,١٩	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	١٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

السيد الأستاذ/ ياسر على رجب

السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد

شركة أوميجا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"

مساهمون اخرون

- بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٢٥ تم تنفيذ صفقة من خلال آلية الصفقات ذات الحجم الكبير بالبورصة المصرية علي أسهم الشركة لعدد ٤١ ٢٣٠ ٨٤٠ سهم بقيمة ٢٥٧ ٠٨٠ ١٥٠ جنيه مصري لصالح المشتري " المكتب العربي للتشييد والبناء" لتصبح نسبة ملكية المساهم بعد تنفيذ الصفقة ١٩,٨٦% عن طريق شركة "الأهلي فاروس لتداول الأوراق المالية. وقد قامت السمسرة بالإفصاح عن الصفقة في نفس يوم الشراء.

ليصبح هيكل المساهمين الحالي

عدد الأسهم	نسبة المساهمة %	رأس المال المصدر جنيه مصري
٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	٣٤,٢٣	٣٥ ٥٤١ ٨٥٠
٦١ ٧١١ ٨٥٤	٢٩,٧٢	٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧
٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	١٩,٨٦	١٩ ٩٩٦ ٩٥٧
٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	١٦,١٩	١٧ ٤٢٩ ٢٦٦
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	١٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

السيد الأستاذ/ ياسر على رجب

السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد

المكتب العربي للتشييد والبناء

مساهمون اخرون

٢٧-٤ الاحتياطي القانوني

الأول من جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	٤ ٢٩٤ ١٨٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	٤ ٢٩٤ ١٨٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩

إحتياطي قانوني

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(*) وفقاً للنظام الأساسي للشركة يجنب ٥% من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص هذا الاحتياطي عن هذه النسبة تعين العودة إلى الإقتطاع.

(**) ووفقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه يجوز أن تُجنب نسبة معينة من الأرباح الصافية لتكوين إحتياطي نظامي وفقاً لما تقرره الجمعية العامة للشركة والأغراض التي تحددها ويجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة تكوين إحتياطيات أخرى.

٢٨-المخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٥	التدعيم خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص استكمال أعمال*	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	٤٠ ٨٩٥ ٥٢٠	(٢٥ ٢٥٠ ٠٠٠)	٦٢ ٤١٠ ٨٣٥
مخصص مطالبات**	١٥ ٠٤٣ ٥٨٧	-	(٢٨ ٥٨٩)	١٥ ٠١٤ ٩٩٨
	٦١ ٨٠٨ ٩٠٢	٤٠ ٨٩٥ ٥٢٠	(٢٥ ٢٧٨ ٥٨٩)	٧٧ ٤٢٥ ٨٣٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٤	التدعيم خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص استكمال أعمال	٢١ ٥٧٩ ٥٨١	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	(٢١ ٥٧٩ ٥٨١)	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥
مخصص مطالبات	٢٣ ٥٥٥ ٩١٣	-	(٨ ٥١٢ ٣٢٦)	١٥ ٠٤٣ ٥٨٧
	٤٥ ١٣٥ ٤٩٤	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	(٣٠ ٠٩١ ٩٠٧)	٦١ ٨٠٨ ٩٠٢

- يتمثل ذلك المخصص في قيمة المكون لمواجهة التكاليف المقدرة لاستكمال تنفيذ أعمال المشروعات في صورتها النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها واطماف 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 او الخسائر المستقلة.
- يتمثل مخصص المطالبات في قيمة مطالبات عن التزامات غير محددة التوقيت ولا المقدار فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات مع تلك الأطراف.
- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٨) " المخصصات والأصول والالتزامات المحتملة" نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٩- بنوك - تسهيلات إئتمانية

حجم التسهيل جنيه مصري	نوع الضمان	قيمة الضمان جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
البنك التجارى الدولى	ودائع لأجل	٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١
			٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إيضاح رقم	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
المستحق لأطراف مشاركة*	١٦ ٠١٦ ٤٢٦	١٣ ٣١٦ ١٠٦
موردين ومقاولين	٨٧ ٤٠٤ ٧٢٥	٩٤ ١٢٣ ٠٤٣
مصلحة الضرائب	٢٧ ١٢٥ ٤٦١	٢٤ ١٤٩ ١١٤
مصاريف مستحقة	١٦ ١٢٩ ٤٨٢	٢٤ ٤٦٢ ١٨١
دائنو شراء وحدات	١٠ ٤٩٧ ٠٣٧	١١ ٤١٨ ٧١٢
دائنو توزيعات	٥ ٧٠٢ ٧١٩	٥ ٧٠٢ ٧١٩
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات**	١٤٣ ٤٧٧ ٧٨١	١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠
تأمينات ضمان أعمال	٨ ٥٠٨ ٠٤٢	٨ ٦١٥ ٤٤٠
أرصدة دائنة أخرى	٢٢ ٥٠٣ ٧٢٣	١٧ ٠٧١ ٤٨٩
	٣٣٧ ٣٦٥ ٣٩٦	٣٤١ ٩٠٥ ٨٠٤

(*) 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 لخدماتهم والمتوقع الإنهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شاغلين لمشروعاتهم خلال عام.

٣١- أوراق دفع وأطراف مشاركة

أوراق دفع	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الأطراف المشاركة	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٥٧ ٨٧٢ ٠١٠	١٩٥ ٨٦٣ ١٩١
	٣٨٢ ٧٠٣ ٧٨٧	١٨٢ ٠٠٤ ٣١٥
	٥٤٠ ٥٧٥ ٧٩٧	٣٧٧ ٨٦٧ ٥٠٦
يخصم:		
أوراق دفع وأطراف مشاركة متداولة	(٣٦٨ ١٢٤ ٩٥٧)	(٢٠٠ ٢٥١ ٨٥٧)
أوراق دفع وأطراف مشاركة طويلة الأجل	١٧٢ ٤٥٠ ٨٤٠	١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٢- عملاء دفعات حجز

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٦٤٢ ٨٦٥ ٧٣٨	٢ ٥٠٨ ٣٦٢ ٩٧٦	عملاء دفعات حجز
		يخصم:
(١ ٣٤٩ ٣٣٧ ٢٢٢)	(١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨)	عملاء دفعات حجز متداوله
١ ٢٩٣ ٥٢٨ ٥١٦	١ ٤٥٨ ٤٩٣ ٧٥٨	عملاء دفعات حجز غير متداوله

٣٣- التزامات عقود تأجير

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
الجزء المتداول	غير المتداول	الإجمالي	الجزء المتداول	غير المتداول	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ١٢٣ ٤١٩	-	١ ١٢٣ ٤١٩	١ ٩١٦ ٨١٩	-	١ ٩١٦ ٨١٩	الالتزامات تأجير تمويلي
١٠٥ ٩٥٣ ١٢٢	٢٢٩ ٧٩٧ ٦٢٤	٣٣٥ ٧٥٠ ٧٤٦	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٧	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨٢	الالتزامات من بيع مع إعادة
٣ ٢٠٥ ١٨٩	٢١ ١٤٢ ٠٢٣	٢٤ ٣٤٧ ٢١٢	٢ ١٢١ ٧٥٦	٢٢ ٦٥٥ ٩٧٢	٢٤ ٧٧٧ ٧٢٨	الالتزامات تأجير تشغيلي
١١٠ ٢٨١ ٧٣٠	٢٥٠ ٩٣٩ ٦٤٦	٣٦١ ٢٢١ ٣٧٦	١٣٨ ٥٣٤ ٥٥٢	١٥٩ ٨٨٤ ٣٧٧	٢٩٨ ٤١٨ ٩٢٩	

وفيما يلي بيان الحركة على أنشطة التأجير

البيان	تأجير تمويلي	التزامات تأجير تشغيلي	التزامات من بيع مع إعادة الإستئجار	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في اول العام	١ ٩١٦ ٨٢٠	٢٤ ٧٧٧ ٧٢٨	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٢٩٨ ٤١٨ ٩٢٩
التزامات متداولة	١ ٩١٦ ٨٢٠	٢ ١٢١ ٧٥٦	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٦	١٣٨ ٥٣٤ ٥٥٢
التزامات غير متداولة	-	٢٢ ٦٥٥ ٩٧٢	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	١٥٩ ٨٨٤ ٣٧٧
عقود جديدة	-	-	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩
مدفوعات خلال العام	(٩٣٨ ٩٦٤)	(٢ ٠٦٧ ٥٢١)	(٨٦ ١٨٣ ٧٧٢)	(١٩٠ ٢٥٧)
فوائد مدينة	١٤٥ ٥٦٣	١ ٦٣٧ ٠٠٤	-	١ ٧٨٢ ٥٦٧
فوائد مرسلة	-	-	٢٥ ٠٠٥ ٥٤٨	٢٥ ٠٠٥ ٥٤٨
الرصيد في اخر الفترة	١ ١٢٣ ٤١٩	٢٤ ٣٤٧ ٢١١	٣٣٥ ٧٥٠ ٧٤٦	٣٦١ ٢٢١ ٣٧٦
التزامات متداولة	١ ١٢٣ ٤١٩	٣ ٢٠٥ ١٨٩	١٠٥ ٩٥٣ ١٢٢	١١٠ ٢٨١ ٧٣٠
التزامات غير متداولة	-	٢١ ١٤٢ ٠٢٢	٢٢٩ ٧٩٧ ٦٢٤	٢٥٠ ٩٣٩ ٦٤٦
	١ ١٢٣ ٤١٩	٢٤ ٣٤٧ ٢١١	٣٣٥ ٧٥٠ ٧٤٦	٣٦١ ٢٢١ ٣٧٦

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
إجمالي جنيه مصري	إلتزامات من معاملة بيع مع إعدادها للاستئجار جنيه مصري	إلتزامات تأجير تشغيلي جنيه مصري	تأجير تمويلي جنيه مصري	البيان
١٤٦ ١٨٧ ٤٤٩	١٠٤ ٢٩٦ ٢٤٥	١٩ ٧٢٨ ٢٨١	٢٢ ١٦٢ ٩٢٣	الرصيد في اول العام
٤٥ ٠٠٤ ٦٠٩	٣٧ ٠٥١ ٧٩٩	٢ ١٢٩ ٩٣٥	٥ ٨٢٢ ٨٧٥	التزامات متداولة
١٠١ ١٨٢ ٨٤٠	٦٧ ٢٤٤ ٤٤٦	١٧ ٥٩٨ ٣٤٦	١٦ ٣٤٠ ٠٤٨	التزامات غير متداولة
٢٤٢ ٩٣٢ ٠٥٧	٢٢٥ ٤١٧ ٦٠٥	١٧ ٥١٤ ٤٥٢	-	عقود جديدة خلال العام
(١٥٥ ١٠٨ ٥٩٣)	(١١٨ ٠٣١ ٨١٠)	(١٥ ٨٣٥ ١٨٥)	(٢١ ٢٤١ ٥٩٨)	مدفوعات خلال العام
١٠ ٨٠٣ ٢٠٠	٦ ٤٣٧ ٥٢٥	٣ ٣٧٠ ١٨٠	٩٩٥ ٤٩٥	فوائد مدينة
٥٣ ٦٠٤ ٨١٦	٥٣ ٦٠٤ ٨١٦	-	-	فوائد مرسلة
٢٩٨ ٤١٨ ٩٢٩	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٢٤ ٧٧٧ ٧٢٨	١ ٩١٦ ٨٢٠	الرصيد في اخر العام
١٣٨ ٥٣٤ ٥٥٢	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٦	٢ ١٢١ ٧٥٦	١ ٩١٦ ٨٢٠	التزامات متداولة
١٥٩ ٨٨٤ ٣٧٧	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	٢٢ ٦٥٥ ٩٧٢	-	التزامات غير متداولة
٢٩٨ ٤١٨ ٩٢٩	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٢٤ ٧٧٧ ٧٢٨	١ ٩١٦ ٨٢٠	

٣٣- ١ عقود بيع مع إعادة التأجير :

عقود مع شركة ابو ظبي الاسلامى للتمويل-اديفيناس

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 والبدروم وما يخصهما من حصة شائعة في الأرض والمنافع المشتركة بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية.

٢- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (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 (ارضى 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 ابرام عقد بيع اصول مع إعادة التأجير لكلا من كامل الدور الاول (ادارى) علوى فوق الميزانين والارض والبدروم وما يخصه فى حصة عقارية شائعة فى الارض والمنافع المشتركة بالعقار رقم ٣٣ ب شارع سوريا ناصية رشدى - محافظة الاسكندرية وكذلك المقر الادارى بجوار المول التجارى بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) والمكون من دورين (ارضى واول علوى) 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 وملحقاته للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالدور الأرضي وبالدور الأول.
- ٢- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند ولقصرين بمشروع مرسيليا بيتش ٤.

عقد مع شركة أم ال أف

- ١- بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢٥ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري 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) علي أن تكون مدة الإيجار ثلاثة سنوات تبدأ من ٤ يونيو ٢٠٢٥ وتنتهي في ٤ مايو ٢٠٢٨.
- ٢- تم تسليم شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٧٥,٤ مليون جنيه مصرى بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

شركة أملاك للتمويل - مصر

- ١- بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠٢٥ تم إبرام عقد تأجير تمويلي ينتهي بالتملك مع شركة أملاك للتمويل - مصر لكامل الدور الثاني علوي (إداري) فوق الميزانين وما يخصص حصة عقارية شائعة قدرها ٧,٨ سهم من الأرض والمنافع المشتركة الجديدة وتبلغ المساحة ٩١٤,٤٥ متر بالعقار رقم ٣٣ شارع سوريا ناحية رشدي - قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية وقد بلغت قيمة الأقساط (بعد خصم قيمة الدفعة المقدمة) مبلغ ٥٦ مليون جنيه مصري غير متضمنة الفائدة.

٢-٣٣ عقود تأجير تمويلي

- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة.
- تم تسليم شركة يو أي فاينانس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٣٠,٨ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.
- تم تسليم شركة أدليس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٠٠,٧ مليون جنيه مصري بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

٣٤- أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات لممارسة أنشطة البيع كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢٤ ٣٥٠ ٩١٥	٣٠ ٤٦٦ ٦٩٥		الرصيد في أول الفترة / العام
١٧ ٥١٤ ٤٥٤	-		الإضافات خلال الفترة / العام
(١١ ٣٩٨ ٦٧٤)	-		الإستبعادات خلال الفترة / العام
٣٠ ٤٦٦ ٦٩٥	٣٠ ٤٦٦ ٦٩٥		الرصيد في آخر الفترة / العام
			<u>الإستهلاك</u>
(٧ ٠٠٨ ٠٨٨)	(٧ ٠٠٩ ٠٨٨)		الرصيد في أول الفترة / العام
(٤ ٦٤٩ ٨٦٢)	(١ ٢٢٣ ٢٥٣)	(٧)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٤ ٦٤٨ ٨٦٢	-		مجمع إستهلاك إستبعادات خلال الفترة / العام
(٧ ٠٠٩ ٠٨٨)	(٨ ٢٣٢ ٣٤١)		الرصيد في آخر الفترة / العام
٢٣ ٤٥٧ ٦٠٧	٢٢ ٢٣٤ ٣٥٤		صافى القيمة الدفترية في آخر الفترة / العام

٣٥- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	٤٥ ٠٢٩ ٢٠٨	الرصيد في أول الفترة / العام
		<u>يضاف</u>
٢٤ ٧٣٩ ٦٨٩	-	التزامات عقد حواله حق جديدة
٥ ٤٩٥ ٦٣٠	٢ ٢٩١ ٢٢٥	فوائد عقود التمويل العقاري خلال الفترة / العام
		<u>يخصم:</u>
(٤١ ٤٥١ ٩١٥)	(١١ ٦٩٢ ٢٠٠)	المسدد خلال الفترة / العام
٤٥ ٠٢٩ ٢٠٨	٣٥ ٦٢٨ ٢٣٣	الرصيد في آخر الفترة / العام
		<u>يخصم:</u>
(٢٦ ٩٦٨ ٢٣٠)	(٢٢ ٥٤١ ٧٨٢)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
١٨ ٠٦٠ ٩٧٨	١٣ ٠٨٦ ٤٥١	الرصيد طويل الأجل في آخر الفترة / العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

عقود شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	القيمة الضمانة المالية لدى شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠٢٥/٨/٢١	٣٥ ٨٦٧ ٠٥٠	(١١ ١٢٧ ٣٦٢)	٢٤ ٧٣٩ ٦٨٨	(١ ٢٣٦ ٩٨٤)	٢٣ ٢٣٤ ٧٦٣
٢٠٢٤/١٢/٢٤	٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨	(٢٠ ٦٢٧ ٦٩٤)	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	(٢ ٨١٢ ٢٩٠)	٥١ ٨٨٧ ٣٦٩
١١٢ ٧٤٠ ٥٤٨	(٣١ ٧٥٥ ٠٥٦)	٨٠ ٩٨٥ ٤٩٢	(١ ٨١٤ ٠٨٦)	(٤ ٠٤٩ ٢٧٤)	٧٥ ١٢٢ ١٣٢

- ١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٥ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-
 - قيمة محفظة التمويل العقاري ٣٥ ٨٦٧ ٠٥٠ جنيه مصري.
 - القيمة الحالية للمحفظة ٢٤ ٧٣٩ ٦٨٨ جنيه مصري.
 - تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
 - يتم تجنيب نسبة ٥٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ١ ٢٣٦ ٩٨٤ جنيه مصري.
 - تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.
- ٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-
 - قيمة محفظة التمويل العقاري ٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨ جنيه مصري.
 - القيمة الحالية للمحفظة ٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤ جنيه مصري.
 - تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
 - يتم تجنيب نسبة ٥٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ٢ ٨١٢ ٢٩٠ جنيه مصري.
 - تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٦ - أرصدة دائنة أخرى - طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنييه مصرى	جنييه مصرى
٣٩٠ ٢٢٧ ١٨٧	٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢
٣٩٠ ٢٢٧ ١٨٧	٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢

دفعات صيانة محصلة*

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

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المشروع
جنييه مصرى	جنييه مصرى	
٤٦ ٥٥٧ ٨٦٠	٤٦ ٤٨٣ ٥٦٠	مشروع بيتش ٣
٤٩ ٤٣١ ١٠٠	٤٩ ٢١٩ ٤٣١	مشروع بلويباي - العين السخنة
٧٩ ٦٢٤ ٥٠٩	٧٩ ٣٢٠ ٢٦٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١٥٠ ٢٩٠ ٧٨٥	١٤٩ ٧٢٣ ٣٠٥	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٥٦ ١٠٣ ٢٢٤	٥٦ ١٠٣ ٢٢٥	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٧ ٩٩٩ ٤٨٦	٢٧ ٩٣٤ ٣٨٦	مشروع لاند
٢٣ ٧٠١ ٤٧٤	٢٣ ٦٢٦ ٦٦٢	مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٦٩ ٧٠٠	١٣ ٨٦٩ ٧٠٠	مشروع مرسيليا فلورانس
٩ ٩١٧ ٦٤٦	٩ ٨٤٧ ٦٤٧	مشروع منتجع مرسيليا
٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٦	مشروع مرسيليا علم الروم
٢٢ ٩٧٢ ٣١٧	٢١ ٩٠٦ ٤٥١	مشروع جولدن يارد
٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	مشروع كاسكاديا
٤٣٦ ٨٩٥	٢٣ ٠٩٥	مشروع حياه اليكس
٤٧ ١١٨ ٩٨٥	٢٩ ١٦١ ٨٨٦	مشروع مرسيليا بيتش ٥
٥٣٣ ٧٠٤ ٩٦٨	٥١٢ ٩٠٠ ٦٠٢	الإجمالي
١٤٣ ٤٧٧ ٧٨١	(١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠)	المستحق خلال عام
٣٩٠ ٢٢٧ ١٨٧	٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢	الرصيد غير المتداول في آخر العام

(٣٠)

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٤١٥ مليون جنييه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ٤١٥ مليون جنييه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 (٢٦).
- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. إيضاح رقم (٢٥-٢).

تم الأفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنين بالإيضاح رقم (٣٩).

٣٧- الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بتقرير المستشار الضريبي الخارجي المستقل للشركة فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٧-١ ضريبة الدخل على أرباح الأشخاص الاعتبارية

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 حتى ٢٠٠٨

تم الفحص الضريبي للشركة والربط عليها وسداد الفروق الضريبية المستحقة عليها.

السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠

قرار لجنة الطعن بضريبة قدرها ٢٨,٢٣٥,٨٥٦ جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن على هذا القرار وإحالة النزاع للقضاء حيث ترى الشركة ومستشارها الضريبي قوة وسلامة موقف الشركة ودفعها القانونية .

وقد تقدمت الشركة بطلب للجنة إنهاء المنازعات وفقاً لقانون ١٦ لسنة ٢٠٢٠ بتجديد العمل بالقانون رقم ٧٩ لسنة ٢٠١٦ وتم الاتفاق باللجنة الداخلية وتخفيض مبلغ الضريبة إلى ١٦,٧٨٢,٣٠٦ جنيه مصري.

وتم اعتماد القرار من وزير المالية وقد قامت الشركة بسداد المبلغ بالكامل ولا يوجد اية مستحقات مالية على الشركة.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩

نظراً لصدور القانون رقم ٥ لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين ورغبة من الشركة بالاستفادة من المزايا الممنوحة فقد تم الإتفاق على مبلغ ٢٥,٣٠٢,٣٥٣ جنيه مصري وقد تم سداد مبلغ ١٤,٧٦ مليون جنيه مصري نقداً وباقي المستحق بشيكات تستحق خلال عام ٢٠٢٦.

السنوات ٢٠٢٠ / ٢٠٢٥

تم تقديم الإقرارات الضريبية الخاصة بتلك السنوات في مواعيدها القانونية وسداد الضريبة المستحقة ولم يتم الفحص الضريبي حتى تاريخ إصدار التقرير.

٣٧-٢ ضريبة القيمة المضافة

الشركة تم تسجيلها بضريبة القيمة المضافة اعتباراً من ٦ مارس ٢٠٢٤ ويتم تقديم الإقرارات الضريبية بصفة منتظمة وسداد الضرائب من واقع تلك الإقرارات ولم يتم الفحص الضريبي حتي تاريخه.

٣٧-٣ ضريبة كسب العمل

تقوم بالشركة باستقطاع ضريبة المرتبات من الموظفين لديها وتقديم الإقرارات الضريبية بصفه منتظمة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٠

تمت محاسبه الشركة وسداد المستحقات الضريبية المستحقة ولا توجد أية التزامات عن تلك المدة.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩

نظراً لصدور القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٢٥ في شأن تسوية أوضاع بعض الممولين والمكلفين وتم الإتفاق علي مبلغ ٦,٨٢٥ مليون جنيه مصري بالإضافة الي ٦,٨٢٥ مليون جنيه مصري ضريبة إضافية وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٢,٦ مليون جنيه نقداً وباقي المستحق بشيكات تستحق خلال عام ٢٠٢٦.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ضريبة للفحص عن تلك السنوات حتى تاريخه.

٣٧-٤ ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٣

تم سداد المستحقات الضريبية عن تلك السنوات ولا توجد اية مستحقات ضريبية.

السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧

تتم الطعن عليها وتم إعادة الفحص وكانت النتيجة كالتالي:

١- الربط النهائي بضريبة قدرها ٣,٥٦٧,٩٤١ جم عن تلك السنوات باتفاق مباشر مع الشركة وتم سدادها بموجب شيكات سلمت للمأمورية.

٢- تم إرسال مطالبة بمبلغ ١,٢٥٨,٤٦٥ جنيه مصري وتم الطعن على القيمة وجاري نظر الطعن باللجنة الداخلية وفقاً للمستندات المقدمة. ويرى المستشار الضريبي قوة وسلامة موقف الشركة من هذا الطعن وان المخصص المكون كافي لمقابلة أية إلتزامات ضريبية قد تظهر.

السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠١٩

١- تم الربط النهائي بضريبة قدرها ٥,١١٩,٤٧٤ جنيه مصري عن تلك السنوات باتفاق مباشر مع الشركة وتم سداد مبلغ ٣,٢٨٢,٤٢٢ جنيه مصري ومتبقي مبلغ ١,٨٣٧,٠٥٢ جنيه مصري جاري استكمال سداده والمخصص المكون كافي لمقابلة هذا الإلتزام الضريبي.

٢- تم إرسال نماذج بمبلغ ٨١٦,٣٣٨ جنيه مصري وتم الطعن عليها وجاري إنهاء النزاع باللجنة الداخلية وفقاً للمستندات المقدمة.

ويرى المستشار الضريبي قوة وسلامة موقف الشركة من هذا الطعن والمخصص المكون كافي لمقابلة أية إلتزامات ضريبية قد تظهر.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ضريبة للفحص حتي تاريخه.

٣٧-٥ ضريبة خصم من المنبع

تقوم الشركة بتطبيق الضريبة الخصم من المنبع وتوليدها الى مصلحة الضرائب المصريه وتقدم النماذج الضريبية في مواعيدها القانونيه

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٤

تم سداد الفروق الضريبية المستحقة بالكامل ولا توجد أية إلتزامات ضريبية مستحقة.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩

جاري فحص دفاتر وسجلات الشركة وجاري فحص دفاتر وسجلات الشركة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

لم يتم إخطار الشركة بأية نماذج ضريبية للفحص حتي تاريخه.

٣٨- الموقف القانوني

قامت الشركة بمطالبة السيد نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب السابق للشركة بسداد مبلغ ٦,٦ مليون قيمة المبالغ المنصرفة بمعرفته دون وجه حق خلال توليه ادارة الشركة وقد قام مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ بعرض الأمر علي الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ للموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتما د التوصيات التي أنهى 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 إقتصادى بالإسكندرية والتي قضي فيها بجلسة ٤ يوليو ٢٠٢٤ بإلزام السيد نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب السابق بأن يؤدي الي الشركة مبلغ ٥,٣٩٦ مليون جنيه مصري وقامت الشركة بإتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وفقاً للحكم الصادر لصالحها لإستداء هذا الدين المستحق للشركة بالحجز علي ممتلكاته (أسهمه بالشركة) لدي كل من شركة مصر المقاصة والبورصة وبنك فيصل وتم الطعن بالنقض رقم ٢٨٤٠٢ لسنة ٢٠٢٤ ق.

ويري المستشار القانوني للشركة أن هذا النقض لا يوقف إجراءات تنفيذ إجراءات استداء الدين لحين الفصل في الطعن

٣٩- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

٣٩-١ الأدوات المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية الناشئة عن إستخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- مخاطر العملة
- مخاطر أسعار الفائدة

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

يتولي مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى إلزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناء ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين علي دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للشركة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بشكل أساسي من الأرصدة المدينة للشركة. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية بشكل أساسي، العملاء وأوراق القبض والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، مثل أرصدة البنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة.

تنفذ إدارة مخاطر الائتمان على مبدأ الشركة، فيما عدا مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة مدينة تحصل الشركة على دفعات مقدمة وشيكات تغطي كامل قيمة المبيعات مقدماً وقبل تسليم الوحدات للعملاء.

لم يرد أي خسائر سابقة من المعاملات مع العملاء تنشأ مخاطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وما في حكمها وودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية وكذلك التعرض لمخاطر الائتمان من عملاء الشركة، بما في ذلك الأرصدة المدينة القائمة والمعاملات الملتمزم بها.

تحتفظ الشركة بأرصدها البنكية مع مؤسسات مالية عالية التصنيف خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالأرصدة البنكية غير جوهريّة. وفيما يتعلق بالأصول المالية الأخرى التي تحتفظ بها الشركة، تم إجراء تقييم، وتم التوصل إلى أن الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بهذه الأرصدة غير جوهريّة.

يتم الإفصاح عن الأصول المالية المعرضة لمخاطر الائتمان في إيضاحات العملاء وأوراق القبض والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى والنقدية وما في حكمها كما أن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأصول المالية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم
٥٥٩ ٢٤٩ ٨٣٣	٩٣٨ ٧٦٤ ٢٨٥	(٢٣) عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٢٢٥ ٠٣٠ ٠٦٣	٢٤٩ ٣٥١ ٠٩٧	(٢٤) مدينون وأرصده مدينه أخرى (بالصافي)
١٥٢ ١٧٨ ٩٧٩	١٦٠ ٥٤٧ ٤١٥	(٢٥-١) المستحق من أطراف ذات علاقة (بالصافي)
٤٢٧ ٦٣٣ ٧٠٨	٤٣٠ ٥٥٥ ٣٠٨	(٢٦) النقدية بالبنوك والصندوق ومافى حكمها
١ ٤٠٤ ٠٩٢ ٥٨٣	١ ٧٧٩ ٢١٨ ١٠٥	

عملاء وأوراق القبض

تتأثر مخاطر الائتمان التي تتعرض لها الشركة بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل والخصائص الديموغرافية لعملاء الشركة، حيث يشمل ذلك مخاطر التعثر في الصناعة، التي يكون تأثيرها أقل على مخاطر الائتمان.

تعزى جميع إيرادات الشركة إلى معاملات المبيعات مع مجموعة واسعة من العملاء. ولذلك، من الناحية الديموغرافية، لا يوجد مخاطر ائتمان مركزة.

وتخضع مبيعات الوحدات لشروط الاحتفاظ بحق الملكية ولا ينقل سند الملكية إلا بعد تحصيل قيمة المبيعات الكاملة. في حالة التخلف عن الدفع، يتم إعادة الوحدة إلى الشركة ويتم سداد المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في تاريخ التخلف عن السداد بعد خصم نسبة وفقاً لبنود التعاقد.

يتم إجراء تحليل اضمحلال القيمة في تاريخ إعداد التقارير المالية على أساس فردي الكبار للعملاء. بالإضافة إلى ذلك، يتم تجميع عدد كبير من الأرصدة المدينة في مجموعات متجانسة وتقييم اضمحلال القيمة بشكل جماعي. يعتمد الاحتساب على البيانات التاريخية المتكبدة الفعلية والخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة وتحتفظ الشركة بالوحدة المباعة كضمان المستحقاتها من أوراق القبض.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقارير المالية هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية كما في تاريخ المركز المالي.

النقدية وما في حكمها

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالشركة وفقا لسياسة الشركة. تتم استثمارات الأموال الفائضة فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف مقابل تتم مراجعة الحدود الائتمانية للطرف المقابل من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي ويمكن تحديثها على مدار السنة وتخضع لموافقة إدارة الشركة. يتم وضع حدود لتقليل تركيز المخاطر وبالتالي تخفيف الخسارة المالية من خلال احتمال فشل الطرف المقابل في سداد المدفوعات.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقارير المالية هو القيمة الدفترية للنقدية وما في حكمها كما في تاريخ المركز المالي.

مخاطر السيولة

هدف الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام عقود الإيجار التمويلي والقروض.

٢-٣٩ 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 الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة. تتم إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه ، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال. تم ادراج المزيد من الإفصاحات الكمية ضمن هذه القوائم المالية. لدى الإدارة العليا المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما تقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة.

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

(أ) خطر السوق

١- خطر العملات الأجنبية

البيان التالي يوضح تعرض الشركة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
دولار أمريكي	دولار أمريكي
٦٨ ٢٢٥	١٦ ٤٥٢
٦٨ ٢٢٥	١٦ ٤٥٢
٣ ٢٥٢ ٢٩٥	٨٩٩ ٩٥٩

نقدية بالبنوك

فائض العملات الأجنبية

المعادل بالجنية المصري

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة / العام:

متوسط سعر الصرف خلال الفترة / العام		سعر الإقفال في تاريخ المركز المالي	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥١,٩١	٤٩,٢٢	٥٤,٦٠	٤٧,٦٧

دولار أمريكي

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥% في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قد يؤدي الى تغير في حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتم اجراء هذا الاختبار بذات الأساس المستخدم لعام ٢٠٢٤.

الأثر

فائض		عجز	
٣١ مارس ٢٠٢٦		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٤ ٩٩٧	(٤٤ ٩٩٧)	١٦٢ ٦١٥	(١٦٢ ٦١٥)
٤٤ ٩٩٧	(٤٤ ٩٩٧)	١٦٢ ٦١٥	(١٦٢ ٦١٥)

عملات اجنبية

دولار أمريكي

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.

٤- 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 إطارًا مناسبًا لإدارة مخاطر السيولة لإدارة تمويل الشركة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل وإدارة متطلبات السيولة. تدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطات كافية ، وتسهيلات مصرفية ، وتسهيلات اقتراض احتياطي ، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ، ومن خلال مطابقة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

تقوم الادارة 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 الملتمزم 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 والامتنثال لأهداف المعدلات الداخلية. توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدى المتبقي للشركة لالتزاماتها المالية غير المشتقة مع فترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية المخصصة للالتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتدفقات النقدية التعاقدية الأساسية الغير المخصصة:

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في

٣١ مارس ٢٠٢٦	اقل من سنة	١-٢ سنوات	أكثر من ٢ سنة	القيمة الدفترية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وارصدة دائنة اخري	٣٩١ ٢٦٤ ٦٦٠	-	-	٣٩١ ٢٦٤ ٦٦٠
التزامات عقود تأجير	١٨٤ ٢١٦ ٧٧٦	١٥٧ ٥٣٣ ٤٨٩	٢١٥ ٤٩٢ ٦٠٢	٥٥٧ ٢٤٢ ٨٦٧
التزامات محفظة تمويل عقاري	٢٢ ٥٤١ ٧٨٢	١٠ ١٣٤ ٦٧٩	٢ ٩٥١ ٧٧٢	٣٥ ٦٢٨ ٢٣٣
أوراق دفع وإطراف مشاركة	٤٤٢ ٨٥٥ ١٩٤	٢٣٦ ٧٠٠ ٢٣٥	٩٢ ٥١٩ ٦٣١	٧٧٢ ٠٧٥ ٠٦٠
بنوك تسهيلات ائتمانية	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠	-	-	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠
مستحق لاطراف ذات علاقة	٥٣ ٥٩٩ ٢٧٣	-	-	٥٣ ٥٩٩ ٢٧٣
الاجمالى	١ ٥٠٤ ٤١٦ ٥٢٥	٤٠٤ ٣٦٨ ٤٠٣	٣١٠ ٩٦٤ ٠٠٥	٢ ٢١٩ ٧٤٨ ٩٣٣

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	اقل من سنة	١-٢ سنوات	أكثر من ٢ سنة	القيمة الدفترية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنون وارصدة دائنة اخري	٣٦٤ ٠٧٠ ٥٠٠	-	-	٣٦٤ ٠٧٠ ٥٠٠
التزامات عقود تأجير	١٩٦ ٥٥٥ ٠٨٤	٨٥ ٧٦٣ ١٩٠	١٤٩ ٧٨٢ ٠٦٠	٤٣٢ ١٠٠ ٣٣٤
التزامات محفظة تمويل عقاري	٣١ ٩٦٦ ٢٥١	١٢ ٢٠٦ ٨٠٢	٩ ٣٧٩ ٢٠٣	٥٣ ٥٥٢ ٢٥٦
أوراق دفع وإطراف مشاركة	٢٧٤ ٩٨٢ ٠٩٤	٢٣٦ ٧٠٠ ٢٣٥	١٠٣ ٣٦٦ ٥٢٠	٦١٥ ٠٤٨ ٨٤٩
بنوك تسهيلات ائتمانية	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١	-	-	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١
مستحق لاطراف ذات علاقة	٤٤ ٧٧١ ٥٥١	-	-	٤٤ ٧٧١ ٥٥١
الاجمالى	١ ٣٢٢ ٣٨٩ ٢٦١	٣٣٤ ٦٧٠ ٢٢٧	٢٦٢ ٥٢٧ ٧٨٣	١ ٩١٩ ٥٨٧ ٢٧١

٤٠ - شيكات مؤجلة الدفع (غير مدرجة ضمن قائمة المركز المالى)

تبلغ قيمة الشيكات مؤجلة الدفع المحتفظ بها والمستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالى في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٥ مليار جنيه مصري (مقابل عام ٢٠٢٥ مبلغ ٥,١٩ مليار جنيه مصري) هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية المستلمة من العملاء بناءً على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقبات وذلك على النحو التالي:

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ مارس ٢٠٢٦	اقل من سنة	٢-٣ سنوات	٤ سنوات فأكثر	القيمة الدفترية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات اجلة اقساط صيانة	٢٩٨ ٥٧٨ ٤١٢	٢٣٠ ١٤٤ ٤٥٤	٥ ٣٦٨ ٠٠٠	٥٣٤ ٠٩٠ ٨٦٦
شيكات اجلة اقساط وحدات	٢٣٠ ٩٦٠ ٨٦٥	٤٠١ ٠٤٢ ٨٣٤	١ ٠٤٩ ١٣٨ ٩٩٩	١ ٦٨١ ١٤٢ ٦٩٨
شيكات تحت التحصيل	٤٩٦ ٩٦٥ ٠٢٦	٧٧٣ ٧٨٨ ٨٧٧	١ ٠٥٨ ٩٥٤ ٤٠٧	٢ ٧٧٩ ٧٠٨ ٣١٠
الاجمالي	١ ٠٢٦ ٥٠٤ ٣٠٣	١ ٤٠٤ ٩٧٦ ١٦٥	٢ ١١٣ ٤٦١ ٤٠٦	٤ ٩٩٤ ٩٤١ ٨٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	اقل من سنة	٢-٣ سنوات	٤ سنوات فأكثر	القيمة الدفترية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات اجلة اقساط صيانة	٣٠٤ ١١٨ ٢٣٦	٢١٨ ٥٢١ ٩٨٤	٥ ٧٠٨ ٠٠٠	٥٢٨ ٣٤٨ ٢٢٠
شيكات اجلة اقساط وحدات	٢٧٠ ٩٨٢ ٤٢٠	٥٤٩ ٢٧٥ ٢٤٤	١ ٣١٠ ٦٤٤ ٥٩٩	٢ ١٣٠ ٩٢٢ ٢٦٣
شيكات تحت التحصيل	٥٠٣ ٧٥٦ ٩٢٤	٦٤٨ ٤٠٦ ٦٥٩	١ ٣٧٨ ٦٦٥ ٣٠١	٢ ٥٣٠ ٨٢٨ ٨٨٤
الاجمالي	١ ٠٧٨ ٨٥٧ ٥٨٠	١ ٤١٦ ٢٠٣ ٨٨٧	٢ ٦٩٥ ٠٣٧ ٩٠٠	٥ ١٩٠ ٠٩٩ ٣٦٧

* بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ٢٤,٥ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ١٥,٦٨ 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 ١٨٤ ألف جنيه مصري وتبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ١٢٩ ألف جنيه مصري والتي تمثل نسبة ٧٠% وفقاً لعقد المشاركة المبرم الاطراف المشاركة.

٤١- الإرتباطات التعاقدية

بلغت الإرتباطات التعاقدية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٢,١٩٩ مليون جنيه مصري.

٤٢- فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق (طرف ذات علاقة).
- تتلخص اصول والتزامات فندق إيسترن المنتزه و نتائج الاعمال خلال الفترة / العام فيما يلي:

قائمة المركز المالي

الاصول	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
الأصول المتداولة	١٢ ٣٤٠ ٥٧٦	١٤ ٢٨٨ ٨٢٧
أخري	٢٥٥ ٨٥٣	١٩٧ ٢٠٥
اجمالي الأصول	١٢ ٥٩٦ ٤٢٩	١٤ ٤٨٦ ٠٣٢

الإلتزامات ومستحقات المالك

٧ ٩٣٩ ٤٩٥	٨ ٣١١ ٣١٩	إلتزامات متداوله
١ ٦٤٠ ١٩٨	١ ٤٥٩ ٨٣٦	مخصص الإحلال والتجديد
-	(٣٠٧ ٠٩٥)	مخصص الدعايا والأعلان
(١ ٦٣٩ ٣٦٦)	(١ ٦٤٧ ٠٠٩)	حساب أتعاب إدارة مستحقة
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	رأس مال التشغيل
٥ ٢٧٠ ٥٤٣	٣ ٥٠٤ ٢١٦	حساب جاري الشركة المالكة
١٤ ٤٨٦ ٠٣٢	١٢ ٥٩٦ ٤٢٩	مجموع الإلتزامات ومستحقات المالك

- تلخص نتائج اعمال فندق إيسترن المنتزه خلال الفترة فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ١٩٣ ٤٧١	٤ ٢١٨ ١٣٣	الإيرادات
(٤ ٦٨٤ ٤٢٠)	(٤ ٥٢٢ ٢٥١)	إجمالي الإيرادات
٥٠٩ ٠٥١	(٣٠٤ ١١٨)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
(١٥٥ ٨٠٤)	(١٢٦ ٥٤٤)	مخصص الإحلال
(٢٩٣ ٧٥٤)	(١٦٠ ٦٠١)	أتعاب الإدارة والحافز
٥٩ ٤٩٣	(٥٩١ ٢٦٣)	صافى (خسائر) / أرباح الفترة

٤٣- الإلتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٦٨٦ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٤٧٥,٧ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٩٠٠ ألف جنيه مصري.
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٢٦٥ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٧٧٥ ألف جنيه مصري.

٤٤- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

٤٤-١ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٤٤-٢ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولى

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

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

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

ب- التكاليف اللاحقة على 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 للأصول الثابتة دورياً لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الاعمار المقدرة سابقاً وإذا وجد اختلاف جوهري يتم حساب اهلاك الاصول وفقاً للمدة المتبقية من العمر الانتاجي المقدر. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

- عند وجود جزء من الأصل عمره الانتاجي مختلف عن تلك الأصول فإنه يتم احتساب إهلاك منفصل له.

د- يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة بمقارنة المتحصلات من عملية التخلص مع القيمة الدفترية لتلك الأصول، ويتم تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

٤٤-٣ مشروعات تحت التنفيذ

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

٤٤-٤ الإستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

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

ب- الاهلاك

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

الاصل

٥٠

وحدات مؤجرة

١٠

تجهيزات

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

٤٤-٥ الترتيبات المشتركة

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

٤٤-٦ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١- الاعتراف والقياس الأولي

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

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

٢ - التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالي بقياسه 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 الأولى التالية 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 نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفت الشروط التالية وإذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماله بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر:-

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

إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول المالية تحدد تاريخ معين للتدفقات النقدية (أصل المبلغ والفائدة علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

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

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمه الدخل الشامل الآخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافة مشتقات الأصول المالية. عند الاعتراف الأولى، للشركة امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 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 صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول وكيفية تقييم أداء المحفظة والتقرير لإدارة الشركة عنها والمخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الاعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛ كيف يتم تعويض مديري النشاط - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ وتكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في السنوات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

الالتزامات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

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

٣- الاستبعاد من الدفاتر

الأصول المالية

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

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

الالتزامات المالية

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

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

المقاصة

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

٧-٤٤ الإستثمارات المالية

١- الإستثمارات في شركات تابعة

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

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

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

٢- الإستثمارات في شركات شقيقة

- الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك. ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تملك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% أو أكثر من حق التصويت في الشركة المستثمر فيها. فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذ مؤثراً أو بالعكس إذا كان المستثمر يمتلك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الشركات التابعة أقل من ٢٠% من حق التصويت في الشركة المستثمر فيها فيفترض أنه ليس للمستثمر تأثيراً قوياً بها إلا إذا ثبت وجود هذا التأثير ويلاحظ أن ملكية مستثمر لجانب كبير من الشركة لا تمنع بالضرورة أن يكون لمستثمر آخر تأثيراً قوياً على الشركة المستثمر فيها.

- تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنه تكلفة الإقتناء وفي حالة حدوث إضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الإضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر وذلك لكل استثمار على حدة، يجوز رد خسائر الإضمحلال في حدود أن القيمة الدفترية للأصل لا تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم احتسابها إذا لم تؤخذ خسائر أضمحلال في الاعتبار.

٤-٨ المخزون

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

٤-٩ أعمال تحت التنفيذ

- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة فى 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 فى بند مخزون وحدات قابلة للبيع، تشمل التكلفة عن تكلفة الاراضى والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للبيع قيد التنفيذ، يتمثل صافى القيمة الممكن تحقيقها (صافى القيمة البيعية) سعر البيع التقديرى 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 فى تلك التكاليف الموزعة فى ضوء التكاليف الفعلية وفى حالة وجود فروق يتم تحميلها أو إستبعادها من التكاليف السابق تحميلها ويتم إستهلاك التكلفة المحملة على العمر المتبقى.

٤-١٠ عقود التأجير

١- أصول حق إنتفاع

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

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

١- تقاس أصول حق الإنتفاع بالتكلفة وتكون مما يلى :

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

يتم القياس اللاحق أصول حق الإنتفاع بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك.

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

- المدفوعات الثابتة (بما فى ذلك الدفعات الثابتة) ، ناقصاً أي حوافز ايجار مدينة
- مدفوعات الايجار المباشرة التي تستند الى مؤشر أو معدل
- المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار

- مدفوعات غرامات انتهاء عقد الإيجار ، اذا كانت مدة الإيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار .
يتم خصم مدفوعات الإيجار بأستخدام معدل الاقتراض الاضافى ، والذي يمثل السعر الذى سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة .
يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر . عقود الإيجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل . وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب .

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

٢- تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي 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 الآخر 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 الالتزام عند إجراء المدفوعات ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل محتسبة علي الالتزام بإستخدام معدل الاقتراض 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 إحتساب 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 .

١١-٤٤ الإضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للأتى :

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

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

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

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما:

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا

في تاريخ كل قوائم مالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "إضمحل ائتمانياً"، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

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

- صعوبه ماليه كبيره للمقرض أو المصدر
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفته أكبر من ١٨٠ يوم

- إعادة الهيكلة الخاصة بقرض أو سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه أو بأخري
- من المحتمل أن يدخل المقرض فى إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالى أخرى
- اختفاء سوق نشط للورقة المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمه المركز المالي

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

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

الأصول غير المالية

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

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

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

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

يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال في قائمة الارباح او الخسائر . ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

٤-٢ 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.

٤٤-١٣ المخصصات

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

مخصص استكمال أعمال

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

مخصص العقود المحملة بخسائر

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

٤٤-١٤ الإيراد

تعترف الشركة بالإيراد من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصري (٤٨).

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

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

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

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

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

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

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

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

(ج) العميل يتلقى 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 مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بإلتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة إلتزاماً بالأداء 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 (إلتزام العقد).

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

إستيفاء إلتزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بإلتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطبيعة 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.

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

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

توزيع سعر المعاملة لإلتزام الأداء في العقود مع العملاء

اخترت الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى زمني، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بإلتزامات الأداء توفر افضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود او المدخلات لاستيفاء إلتزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء إلتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

أمور أخرى ينبغي أخذها في الإعتبار

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

تدفع الشركة عمولات المبيعات لعاملها أو وسطائها الخارجيين عن العقود التي يحصلون عليها لبيع عقارات معينة، وتقوم برسملة 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 المرسملة 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 شبة منتهية) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.

- ويتم إثبات الإيراد من مبيعات العقارات بالصفى بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء
- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات سابقة

المكون التمويلي الهام

- 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 تنقل 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- إيراد 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

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

و - إرباح بيع الاستثمارات

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

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

ز - إيرادات الفنادق

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

٤٤-١٥ 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 رسملة تكلفة الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتهلك على مدى العمر الانتاجي المقدر له وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على الأصل وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الاقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معداً للاستخدام.

ب - نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

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

ج - ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح العام كلا من ضريبة العام والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، وتتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للفترة.

باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية المستقلة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.

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

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

٤٤-٦٠ نصيب السهم فى الأرباح

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

٤٤-١٧ الاحتياطات

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

٤٥- الإستدامة الشاملة

- تتماشى رؤية الشركة المستقبلية مع رؤية مصر ٢٠٣٠ تحقيقاً لمبادئ "التممية المستدامة الشاملة" و "التممية الإقليمية المتوازنة"، وبمراعاة الأبعاد الثلاثة للتممية المستدامة : البعد البيئي، والبعد الاجتماعي، والبعد الإقتصادي.

أولاً: البعد البيئي

- تلتزم الشركة بالاشتراطات البيئية طبقاً للقانون ٤ لسنة ١٩٩٤ والمعدل بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩ وتبين التزام الشركة بكافة الشروط البيئية من حيث: -

١. الإحتفاظ بسجل تأثير نشاط الشركة على البيئة طبقاً للملحق رقم (٣) من ملاحق اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤.

٢. التزام الشركة بالمعايير والمواصفات الخاصة بالمخلفات السائلة عند تصريفها في البحر طبقاً للملحق رقم (١) من ملاحق اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ حيث:

- تمتلك الشركة عدد (٥) محطة معالجة صرف صحي بطاقة ١٧٠ م / يوم.
- تمتلك الشركة عدد (٧) محطة معالجة صرف صناعي بطاقة ٢٤ م / يوم
- التخلص الآمن للمخلفات الصلبة والقمامة عن طريق الهيئة العامة للصرف الصحي والشركات المتخصصة.
- الحد من الملوثات الهوائية عن طريق الصيانة المستمرة لمعدات الشركة سواء القديمة أو الجديدة
- استخدام نظام إنذار ضد الحريق.
- إتباع وسائل الأمن والسلامة في حماية العاملين وممرات العمل.
- قيام الشركة بإتباع نظام مكافحة القوارض والحشرات عن طريق التعاقد مع وزارة الصحة للقيام بالمكافحة شهرياً.

ثانياً: البعد الاقتصادي

يعد مجال التطوير العقاري واحداً من أهم المشروعات القومية التي توليها الدولة اهتماماً في ظل سعيها للارتقاء بالاقتصاد القومي وتحقيق التنمية المستدامة وذلك لما له من آثار إيجابية علي الإقتصاد القومي.

ثالثاً: البعد الاجتماعي

- يساهم نشاط الشركة في توفير آلاف من فرص العمل المباشرة وغير المباشرة من الأيدي العاملة المصرية.

٤٦- أحداث اقتصادية هامة

- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما قررت خفض سعر الإئتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥%.

٤٧- أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية

٤٧-١ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ٢ أبريل ٢٠٢٦ الإبقاء علي أسعار العائد الأساسية دون تغيير وعليه، تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما تم الإبقاء علي سعر الإئتمان والخصم بواقع عند ١٩,٥%.

٤٧-٢ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٦ الإبقاء علي أسعار العائد الأساسية دون تغيير وعليه، تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما تم الإبقاء علي سعر الإئتمان والخصم بواقع عند ١٩,٥%.

٤٧-٣ شهدت المنطقة خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية تصعيداً عسكرياً ملحوظاً. في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ شنت الولايات المتحدة وإسرائيل هجوماً علي إيران، وفي ضوء إستمرار هذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي تقدير مدة النزاع أو تحديد أثاره الاقتصادية والمالية المحتملة بشكل دقيق.

هذا وقد تؤثر هذه التطورات علي معدلات النمو الإقتصادي ومستويات الإستثمار والتدفقات النقدية في المنطقة. وتقوم إدارة الشركة بمتابعة تطورات الأوضاع عن كثب وتقييم التأثيرات المحتملة علي الإقتصاد بوجه عام وعلي عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها بوجه خاص، بما في ذلك التأثير المحتمل علي سلاسل الإمداد وتكلفة التمويل ومستويات الطلب علي منتجات وخدمات الشركة.

وترى الإدارة أنه لا تتوفر أدلة إضافية علي ظروف كانت قائمة في تاريخ أعداد القوائم المالية، وبالتالي تم إعتبارها من الأحداث اللاحقة غير المعدلة، وعليه لم يتم إجراء أي تعديلات علي القوائم المالية المرفقة، وإنما تم الإفصاح عنها فقط. وسوف تستمر الإدارة في متابعة التطورات وتقييم أثارها المحتملة خلال الفترات المالية القادمة، وإتخاذ ما يلزم من إجراءات إذا ظهرت آثار جوهرية علي المركز المالي أو نتائج الأعمال.

٤٨ - المعاملات غير النقدية

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤) قائمة التدفقات النقدية :

- فإنه يتم استبعاد البنود غير النقدية عند إعداد قائمة التدفقات النقدية حيث تم إستبعاد ما يلي من قيم التغيرات التي لا تمثل تغيرات غير نقدية.

٣١ مارس ٢٠٢٦

جنيه مصري

٥ ٣٦٦ ٣٠٠

٣ ٤٢٩ ٧٣٨

المحول من المشروعات تحت التنفيذ إلي الأصول الثابتة

المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير إلي الإستثمارات العقارية

٤٩- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

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

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ "الإستثمار العقاري"	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الإستثمار العقاري" في ٢٠٢٤ حيث عدل آليه تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث تم إضافة وجوب إثبات الربح أو الخساره الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للإستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير <u>أو</u> من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر <u>لمرة واحدة</u> في عمر الأصل أو الإستثمار مع مراعاة الفترتين (١٣٥) و (٣٥ب) من المعيار.	لا تمتلك الشركة هذا النوع من الأصول وبناءً علي ذلك فإن هذا التغير ليس له تأثير علي القوائم المالية للشركة.	تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار إستخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التي تبدأ <u>في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي</u> ، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافة الى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"	١- يحدد هذا المعيار مبادئ إثبات عقود التأمين الواقعة ضمن نطاق هذا المعيار، ويحدد قياسها وعرضها والإفصاح عنها. ويتمثل هدف المعيار في ضمان قيام الشركة بتقديم المعلومات الملائمة التي تعبر بصدق عن تلك العقود. وتوفر هذه المعلومات لمستخدمي القوائم المالية الأساس اللازم لتقييم أثر عقود التأمين تلك على المركز المالي للشركة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية. ٢- يحل معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) محل ويلغي معيار المحاسبة المصري رقم ٣٧ "عقود التأمين". ٣- أي إشارة في معايير المحاسبة المصرية الأخرى الى معيار المحاسبة المصري رقم (٣٧) تستبدل الى معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠). ٤- تم إجراء تعديلات بمعايير المحاسبة المصرية التالية لتتوافق مع متطلبات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين" وهي كمايلي: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكها". - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول غير الملموسة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الإستثمار العقاري"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق المعيار.	يجب تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) للفترات المالية التي تبدأ <u>في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤</u> ، وإذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) لفترة أسبق، فيجب على الشركة الإفصاح عن تلك الحقيقة.

- بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لعام ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، وفيما يلي ملخص لأهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"	تم إعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" في ٢٠٢٤، حيث تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الإستثمارات في شركات شقيقة" عند المحاسبة عن الإستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية من تطبيق التعديلات التي تمت على المعيار.	تطبق التعديلات على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. <u>ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي</u> ، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية بإضافته الى حساب رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم الشركة بتطبيق هذه الطريقة لأول مرة.
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"	تم إعادة إصدار هذا المعيار في ٢٠٢٤ حيث تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم استيفاؤها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس. وقد تم اضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للإستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للإستبدال.	لا يوجد لدى الشركة صعوبة تبادل بين العملات الأجنبية وبالتالي لا يوجد أثر علي القوائم المالية للشركة.	تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، <u>ويسمح بالتطبيق المبكر</u> ، 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 بأي تأثير لتطبيق الأولي كتعديل على الرصيد الإفتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي. • عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المادي لعملية أجنبية يتم الاعتراف بأي تأثير لتطبيق الأولي لتعديل المبلغ التراكمي لفروق الترجمة المتركمة في جانب هو ملكية في تاريخ تطبيق الأولي

- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بإصدار وإضافة معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٥١) "القوائم المالية في إقتصاديات التضخم المفرط"

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٥١) "القوائم المالية في إقتصاديات التضخم المفرط"	١. يجب تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية، بما في ذلك القوائم المالية المجمعة لأي كيان أو منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مفرط. ٢. يطبق هذا المعيار على القوائم المالية، بما في ذلك القوائم المالية المستقلة والمنفردة لأي منشأة تكون عملة القيد الخاصة بها في اقتصاد ذي تضخم مفرط كما يطبق هذا المعيار على أي مجموعة لديها عملية أجنبية بما في ذلك فرع أو شركة تابعة أو شركة شقيقة أو مشروع مشترك أو غيرها في اقتصاد ذي تضخم مفرط. ٣. يتطلب هذا المعيار تعديل القوائم المالية المعدة بعملة اقتصاد ذي تضخم مفرط وبهدف توفير معلومات مفيدة حول الوضع المالي للمنشأة وأدائها والتغيرات في وضعها المالي لمجموعة واسعة من المستخدمين لاتخاذ قرارات اقتصادية بناءً على عرض عادل للقوائم المالية.	لم يتم تحديد الأثر على القوائم المالية لحين تحديد تاريخ التطبيق	يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو ممن يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها عندما تكون عملة القيد هي العملة المحلية مع مراعاة ما يلي: (أ) أن يطبق هذا المعيار على القوائم المالية للمنشأة إعتباراً من بداية الفترة المالية التي صنف فيها الاقتصاد أنه تضخم مفرط ، ويجب تعديل أرقام المقارنة المعروضة في القوائم المالية بأثر تطبيق متطلبات هذا المعيار . (ب) استثناء من متطلبات الفقرة " ٣٩ " من معيار المحاسبة المصري رقم (١) يتم استخدام التقدير الشخصي عند تطبيق هذا المعيار عند المحاسبة عن عملية أجنبية مثل فرع ، أو شركة تابعة أو شركة شقيقة ، أو مشروع مشترك) ، لتحديد ما إذا كان الاقتصاد ذي تضخم مفرط (ج) يجب تطبيق هذا المعيار على جميع المنشآت التي تكون عملة القيد لها هي تلك العملة التي تم تصنيف الاقتصاد بها أنه ذو تضخم مفرط