

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

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

المحتويات	الصفحة
تقرير الفحص المحدود	١
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة	٢ - ٣
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة	٤
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة	٥
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة	٦
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة	٧
الإيضاحات والسياسات المحاسبية المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة	٨ - ٧٥



تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

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

الاستنتاج

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

مراقب الحسابات

طارق الوكيل

محاسبون قانونيون ومستشارون

س. م. م. (٨٨٩٨)

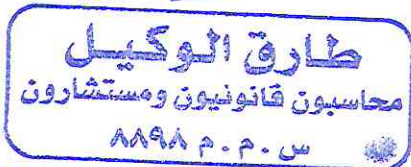
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية (٤٣٥)

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 ٩ يونيو ٢٠٢٦



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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٣٣١ ٠٦٥ ٢٣٢	٣٣١ ٧٢٨ ٢٨٧	(١٦) (٢-٤٤)	أصول ثابتة
٥٩ ٧٥٩ ٦٧٩	٥٣ ٥٩٩ ٤٤٧	(١٧) (٣-٤٤)	مشروعات تحت التنفيذ
٢٢٩ ٠١٢ ٧٣٢	٢٣١ ٠٥٣ ٥٢٠	(١٨) (٤-٤٤)	استثمارات عقارية
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	-	(١٩) (٤-٤٤)	استثمارات عقارية تحت التطوير
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٤١ ٩٥٢ ٧٢٠	(٢٠-١) (٧-٤٤)	استثمارات / مبالغ مسددة لزيادة استثمارات في شركات شقيقة
٢٢٦ ٨٧٧ ٤٣٦	٢٤ ٣٥٢ ٤٣٧	(٣٤) (١٠-٤٤)	أصول حق إنتفاع
١ ٤١٥ ٧٥٥ ٩٩٥	١ ٢٥٠ ٨٢٤ ٠٢٥	(٢١) (٩-٤٤)	أعمال تحت التنفيذ
٤١٧ ٤١١ ١٨٨	٦٧٧ ٤٤٧ ٥٥٦	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
١٤ ٦٤٩ ٩٧٧	-		فوائد مدينة مؤجلة طويلة الأجل
٢ ٧٢٦ ٩٢٩ ٠٢٦	٢ ٦١٠ ٩٥٧ ٩٩٢		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
١٨٦ ٣٦٧ ٦٤٥	٢٧٠ ٤٥٤ ٥٧١	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٣٢٦ ٤٧٣ ٨٧٦	٢٦١ ٣٤٠ ٠٦٢	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٢٢ ٣٤٥ ٣٨٤	١٢٨ ٦٦٥ ٨٧١	(٢٥-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	٤٣١ ٩٥٠ ٧٠٦	(٢٦)	نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها
٢ ٥٤٧ ٢٥٤ ٠٤٦	٢ ٧٩٩ ٣٦٤ ٦٨٨		إجمالي الأصول المتداولة
٥ ٢٧٤ ١٨٣ ٠٧٢	٥ ٤١٠ ٣٢٢ ٦٨٠		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
(٢ ٦٩١ ٧٤١)	-		إحتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية
١٣٧ ٩٨٥ ٨٤٦	١٩٢ ٤٠٢ ٩٩١		الأرباح المرحلة
٢٤٧ ٨٩٧ ٨٥٤	٣٠٩ ٣٠٠ ٩٢٠		حقوق الملكية
٧ ٨٣٨ ٣٩٧	٦ ٠٢٥ ٤٨٠	(٢٧-٥)	الحقوق غير المسيطرة
٢٥٥ ٧٣٦ ٢٥١	٣١٥ ٣٢٦ ٤٠٠		إجمالي حقوق الملكية (ما بعده)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٥٥ ٧٣٦ ٢٥١	٣١٥ ٣٢٦ ٤٠٠		إجمالي حقوق الملكية (ما قبله)
الإلتزامات			
الإلتزامات غير المتداولة			
١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩	١٧٥ ١٥٩ ٠٢٥	(٣١) (٥-٤٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
١ ٤٦١ ١٧٥ ٠٩٨	١ ٢٩٣ ٥٢٨ ٥١٦	(٣٢)	عملاء دفعات حجز
٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤	٢٥٥ ٦٥٠ ٤٧٣	(٣٣) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود تأجير
١٨ ٠٦٠ ٩٧٨	١٣ ٠٨٦ ٤٥١	(٣٥) (١٠-٤٤)	إلتزامات التمويل العقاري
٤٠٥ ٢٨٠ ١٥١	٤٢٥ ٦٥٣ ٧٣٦	(٣٦)	أرصدة دائنة أخرى
٥٦ ٠٧١ ٣٠٣	٥٢ ٧٤٣ ٧٩٢	(٢-١٤)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٤٦٠ ٩٧٨ ٨٧٣	٢ ٢١٥ ٨٢١ ٩٩٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
الإلتزامات المتداولة			
٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠	(٢٩)	بنوك تسهيلات إئتمانية
٢٢٧ ٢١٧ ٤٦٨	٣٩٥ ٠٩٠ ٥٦٨	(٣١) (٥-٤٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
١٠٣ ٥٧١ ٤٨٧	٣٤ ٦٤٢ ٤٦٨	(٢-٢٥)	المستحق إلي أطراف ذات العلاقة
١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨	١ ٣٤٩ ٣٣٧ ٢٢٢	(٣٢)	عملاء دفعات حجز
٤٤٣ ٠٧٦ ٠٤٤	٤١٥ ٦١٨ ٢٦٦	(٣٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٠٣ ٨٥١ ٨١٤	١١٢ ٢١٠ ٠٠٢	(٣٣) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود تأجير
٢٦ ٩٦٨ ٢٣٠	٢٢ ٥٤١ ٧٨٢	(٣٥) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود بيع محفظة تمويل عقاري
٣٠ ٢٧٨ ٥٦٦	٦١ ٥٨٦ ٨٦٩		إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٦٢ ٥٩١ ٣٣٩	٧٨ ٢٠٨ ٢٧٠	(٢٨) (١٣-٤٤)	المخصصات
٢ ٥٥٧ ٤٦٧ ٩٤٨	٢ ٨٧٩ ١٧٤ ٢٨٧		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٥ ٠١٨ ٤٤٦ ٨٢١	٥ ٠٩٤ ٩٩٦ ٢٨٠		إجمالي الإلتزامات
٥ ٢٧٤ ١٨٣ ٠٧٢	٥ ٤١٠ ٣٢٢ ٦٨٠		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

■ تقرير الفحص المحدود "مرفق"

■ التاريخ ٩ يونيو ٢٠٢٦

رئيس مجلس الإدارة
/ سامي عبدالرحيم فؤاد



العضو المنتدب
د/ شريف الصفطاوي

المدير المالي

/ محمد سامي

(مختص)

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح رقم	
١٥٠ ٢٨٣ ٩٩٦	٥٥٠ ١٧٧ ٥٥٦	(٦) (١٤-٤٤)	إيرادات النشاط
(٩١ ٩٥٤ ٠٦٠)	(٤٢١ ٥٨٠ ٥٧٩)	(٧) (١٥-٤٤)	تكلفة الحصول علي الإيرادات
٥٨ ٣٢٩ ٩٣٦	١٢٨ ٥٩٦ ٩٧٧		مجمل الربح
٦ ٧٧٨ ١٩٣	٦ ٧٨٧ ٢٨٠	(٨) (١٤-٤٤)	الإيرادات الأخرى
(٥ ٢١١ ١٣٠)	(٥ ٢٣٧ ٤٩١)	(٩) (١٥-٤٤)	المصروفات البيعية والتسويقيه
(٢٦ ٤٣٥ ٠٠٩)	(٣١ ٨٩٨ ٦٦١)	(١٠) (١٥-٤٤)	المصروفات الإدارية والعمومية
(٧ ٢٩٤ ٢٩٦)	(٧ ٤٩٣ ٤٢٢)	(١١) (١٥-٤٤)	المصروفات الأخرى
٣٦٧ ٣٦٨	٤٧٣ ٤٨٠	(١٢) (١١-٤٤)	رد الخسائر الإئتمانية المتوقعة
٢٦ ٥٣٥ ٠٦٢	٩١ ٢٢٨ ١٦٣		الأرباح الناتجة عن النشاط
٥ ٦٠١	١١٣ ٥٣٢	(١٣-١) (١٤-٤٤)	الإيرادات التمويلية
(١٤ ٨٣٠ ٢٦١)	(٧ ٨٦٦ ٤٠٠)	(١٣-٢) (١٥-٤٤)	التكاليف التمويلية
(١٤ ٨٢٤ ٦٦٠)	(٧ ٧٥٢ ٨٦٨)		صافي (التكاليف) / الإيرادات التمويلية
١١ ٧١٠ ٤٠٢	٨٣ ٤٧٥ ٢٩٥		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٣٧٥ ٨٩٠)	(٣٢ ٤٠٥ ٩٩٨)	(١٤-١) (١٥-٤٤)	ضريبة الدخل الجارية
(٥٢٦ ٢٢٣)	٣ ٣٢٧ ٥١١	(١٤-٢)	الضريبة المؤجلة
١٠ ٨٠٨ ٢٨٩	٥٤ ٣٩٦ ٨٠٨		صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
			ويتم توزيعه كالآتي:
١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	٥٤ ٢٠٩ ٢١١		نصيب مساهمي الشركة القابضة
٧٣ ٨٠٩	١٨٧ ٥٩٧		نصيب الحقوق غير المسيطرة
١٠ ٨٠٨ ٢٨٩	٥٤ ٣٩٦ ٨٠٨		صافي أرباح الفترة
٠,٠٥٢	٠,٢٦١	(١٥) (١٦-٤٤)	نصيب السهم الأساسي في الأرباح (جنيه مصري / سهم)

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	
١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	٥٤ ٢٠٩ ٢١١	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	٥٤ ٢٠٩ ٢١١	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

إيضاح	رأس المال المصدر والمدفوع	إحتياطي قانوني	فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	الأرباح المرحلة	صافي حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة	الحقوق غير المسيطرة	الإجمالي
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ١٤٧ ٠٨٩	-	٣٢ ٢٤٥ ٢٧٩	١٤٤ ٢١٦ ٣٦٨	٥ ٢٧١ ٦٢٦	١٤٩ ٤٨٧ ٩٩٤
المعاملات مع مساهمي الشركة:							
تكوين الإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٦٣٢ ٦٦٠	-	(٦٣٢ ٦٦٠)	-	-	-
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	-	٦٣٢ ٦٦٠	-	(٦٣٢ ٦٦٠)	-	-	-
ينود الدخل الشامل:							
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	-	-	-	١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	-	١٠ ٧٣٤ ٤٨٠
نصيب الحقوق غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٧٣ ٨٠٩	٧٣ ٨٠٩
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	١٠ ٧٣٤ ٤٨٠	٧٣ ٨٠٩	١٠ ٨٠٨ ٢٨٩
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	-	٤٢ ٣٤٧ ٠٩٩	١٥٤ ٩٥٠ ٨٤٨	٥ ٣٤٥ ٤٣٥	١٦٠ ٢٩٦ ٢٨٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	(٢ ٦٩١ ٧٤١)	١٣٧ ٩٨٥ ٨٤٦	٢٤٧ ٨٩٧ ٨٥٤	٧ ٨٣٨ ٣٩٧	٢٥٥ ٧٣٦ ٢٥١
المعاملات مع مساهمي الشركة:							
تكوين الإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٧-٤)	-	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-	(٤ ٢٩٤ ١٨٠)	-	-	-
استبعاد إحدى الشركات التابعة من التجميع (٢٠-١)	-	-	-	٤ ٥٠٢ ١١٤	٤ ٥٠٢ ١١٤	(٢ ٠٠٠ ٥١٤)	٢ ٥٠١ ٦٠٠
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	-	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-	٢٠٧ ٩٣٤	٤ ٥٠٢ ١١٤	(٢ ٠٠٠ ٥١٤)	٢ ٥٠١ ٦٠٠
ينود الدخل الشامل:							
صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	-	-	-	٥٤ ٢٠٩ ٢١١	٥٤ ٢٠٩ ٢١١	-	٥٤ ٢٠٩ ٢١١
نصيب الحقوق غير المسيطرة (٢٧-٥)	-	-	-	-	-	١٨٧ ٥٩٧	١٨٧ ٥٩٧
إحتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	-	-	٢ ٦٩١ ٧٤١	-	٢ ٦٩١ ٧٤١	-	٢ ٦٩١ ٧٤١
إجمالي الدخل الشامل	-	-	٢ ٦٩١ ٧٤١	٥٤ ٢٠٩ ٢١١	٥٦ ٩٠٠ ٩٥٢	١٨٧ ٥٩٧	٥٧ ٠٨٨ ٥٤٩
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩	-	١٩٢ ٤٠٢ ٩٩١	٣٠٩ ٣٠٠ ٩٢٠	٦ ٠٢٥ ٤٨٠	٣١٥ ٣٢٦ ٤٠٠

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة 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	
١١ ٧١٠ ٤٠٢	٨٣ ٤٧٥ ٢٩٥		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسويته بما يلي:
٣ ٨٦١ ٥٦٥	٥ ٠٦٥ ٩٥٥	(١٦)	إهلاكات أصول ثابتة
١ ٢٢٧ ٥٨٥	١ ٣٨٨ ٩٥٠	(١٨)	إهلاك الإستثمارات العقارية
١ ٢١٥ ٢٩٧	١ ٣٣٤ ٦٩٤	(٣٤)	إستهلاك أصول حق انتفاع
(٣٦٧ ٣٦٩)	(٤٧٣ ٤٨٠)	(١٢)	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٢ ٠٣٩ ٦٥١	٤٠ ٨٩٥ ٥٢٠		تدعيم مخصص إستكمال أعمال
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	(٢٨)	تدعيم مخصص مطالبات
١١ ٦٥٠ ٤١٦	٤ ٤٧٥ ٥٤٦	(١-١٣)	فوائد عقود التأجير وفوائد تمويلية
٥٣ ٣٣٧ ٥٤٧	١٣٦ ١٦٢ ٤٨٠		
			<u>التغير في رأس المال العامل :</u>
(٩٤ ٠٢٠ ٨٨٤)	(١٠١ ٦٦١ ٢١٣)	(٢١)	أعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
(١٩ ١٧٥ ٢٢٠)	(٣٤٣ ٦٤٩ ٨١٤)	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
(٤ ٢٤٨ ٨١١)	(١٨ ٣٥٨ ٥٠٠)	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٦٢ ٩٣٢ ١٦٠)	(١٠ ٢٤٢ ٠٨٧)	(١-٢٥)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٤٥ ٥٣٢)	٢ ٩٣٨ ١٥٧	(٢-٢٥)	المستحق لأطراف ذات علاقة
١٢ ٢٦٢ ٢٨٢	١٨٦ ٧٠٢ ١٧٧	(٣٠)	مورين ودائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٤٩ ٥٦٥ ١٠٦	١٣١ ٨٢١ ٤٢٢	(٣٢)	عملاء أرصدة دائنة
٣٤ ٦٤٢ ٣٢٨	(١٦ ٢٨٧ ٣٧٨)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتولدة من أنشطة التشغيل
(٩ ٠٤١ ٤٤٨)	(٢٥ ٢٥٠ ٠٠٠)	(٢٨)	المستخدم من مخصص إستكمال أعمال
-	(٢٨ ٥٩٠)	(٢٨)	المستخدم من مخصص المطالبات
٢٥ ٦٠٠ ٨٨٠	(٤١ ٥٦٥ ٩٦٨)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتاحة من أنشطة التشغيل
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
(٤ ٠٣١ ٢٦٢)	(٣٦٢ ٧١٠)	(٤٨)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة وإستثمارات عقارية ومشروعات تحت التنفيذ
-	(٣ ٨٣٥ ٢٣٣)		المسدد للإستثمارات في شركات شقيقة
(٤ ٠٣١ ٢٦٢)	(٤ ١٩٧ ٩٤٣)		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
(٨ ٠٩٨ ١٥٦)	(١١ ٦٩٢ ٢٠٠)	(٣٥)	مدفوعات نقدية للتمويل العقاري
-	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	(٣٣)	مقبوضات من عقود تأجير تمويلي
(٢١ ٧٣٤ ٩٧٤)	(٦٤ ٨٤٠ ٠٠٣)	(٣٣)	مدفوعات التزامات عقود تأجير تمويلي
(٨ ٠١٢ ٤٥٠)	٤٨ ٥٦٧ ٤٤٥		صافي النقدية المتاحة من / (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١٣ ٥٥٧ ١٦٨	٢ ٨٠٣ ٥٣٤		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
(٥١ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	(٢٦)	التغير في بنوك ودائع لأجل
٥٥ ٠٠٨ ٢٠٣	١٤ ١٨٧ ١٧٩	(٢٦)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
١٧ ٥٦٥ ٣٧١	١٦ ٩٩٠ ٧١٣	(٢٦)	النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

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

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٥) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٢-٢ نبذة عن الشركات التابعة

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

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	مساهمة مباشرة وغير مباشرة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
٩٩%	٩٩%	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٥٠%	٥٠%	شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحى
٨٩,١%	٨٩,١%	شركة الشجار للمساحات الخضراء

١-٢ نبذة عن شركة مرسيليا لإدارة الأصول

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

- يتمثل غرض الشركة في إدارة وتشغيل المشروعات والأصول العقارية والقرى السياحية والمنتجات والفيلات والموتيلات والشقق والأجنحة الفندقية والفنادق بكافة مستوياتها والمراكز التجارية (المولات) والأماكن الترفيهية والسينمات والملاهي والألعاب المائية والأنشطة الخدمية المكملة لها والقيام بكافة الأعمال المرتبطة بالأنشطة الترفيهية والخدمية والرياضية والثقافية وإعداد التصميمات والرسوم الهندسية والإشراف على تنفيذ المشروعات وإعداد دراسة الجدوى ومزاولة نشاط إنتاج وبيع وتوزيع الكهرباء والأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر آبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجارى.
- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا- رشدى - سيدى جابر - الاسكندرية.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-٢ نبذة عن شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى

- تأسست شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى - شركه مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولى رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦.
- تم قيد الشركة بالسجل التجارى إستثمار القاهرة تحت رقم ١٢٦٤٤٠ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨.
- يتمثل غرض الشركة فى الاستثمار والتطوير العقارى. المقاولات العامه اقامة وتشغيل المستشفيات وإدارتها من الناحية الاداريه فقط - اقامة القرى السياحيه والفنادق (الثابته) والموتيلات والانشطه المكمله او المرتبطه بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضية وتجارية وثقافيه - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق الماليه وكذا الاستشارات القانونيه والاستشارات المتعلقة بالتقييم بمناسبه زياده راس المال والاستحواذ وكذا الاستشارات الماليه عن الاوراق الماليه لانشطة الشركات العامله فى مجال الاوراق الماليه المنصوص عليها فى ماده ٢٧ من قانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية).
- يجوز للشركه ان تكون لها مصلحه او تشترك باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفه او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات الساريه وعلى الشركه الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .
- مدة الشركه ٢٥ سنه تبدء من تاريخ القيد فى السجل التجارى.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامى عبد الرحيم فؤاد

٣-٢ نبذة عن شركة الشجار للمسطحات الخضراء

- تأسست شركة الشجار للمسطحات الخضراء - شركة مساهمة مصرية - بموجب عقد رقم ٨٦٣ لسنة ٢٠٢٤ 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 في ٢١ أبريل ٢٠٢٤.
- تم قيد الشركة بالسجل التجاري بالاسكندرية تحت رقم ٢٦٤٣٠ بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢٤.
- يتمثل غرض الشركة في القيام بأعمال تنسيق وصيانة وإدارة وتجميل الحدائق والطرق والميادين (اللانديسكيب) وتقديم خدمات النظافة وإبادة الحشرات والقوارض واستصلاح وتجهيز الأراضي بالمرافق الأساسية التي تجعلها قابلة للاستزراع.
- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد

٣-٢ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

١-٣ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ للإصدار من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٩ يونيو ٢٠٢٦.

٢-٣ 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.

٣-٣ عملة العرض

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

٤-٣ أسس التجميع

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

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

- يتم الاستبعاد الكامل للمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والأرصدة الناتجة عنها. كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر غير المحققة والناتجة عن معاملات المجموعة مع الأخذ في الاعتبار أن الخسائر قد تشير إلى الاضمحلال في قيمة الأصول المتبادلة مما قد يتطلب الاعتراف به في هذه القوائم المالية المجمعة.
- إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في الشركات التابعة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية بعد حقوق الملكية وقبل الالتزامات بالمركز المالي المجمع وكذا إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في صافي أرباح الفترة بعد الضريبة في بند مستقل قبل تحديد أرباح الشركة القابضة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ويتم حسابها بما يساوي حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ القوائم المالية المجمعة ويتم إدراج نصيب الأقلية في أرباح وخسائر الشركات التابعة ببند مستقل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.
- لا يتم تجميع شركة تابعة في القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها في التحكم في السياسات المالية أو التشغيلية للشركة المستثمر فيها بهدف الاستفادة من أنشطتها.
- في حالة عمليات الاقتناء التي تتم لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة يتم إثبات الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة الشركة القابضة في القيمة العادلة لصافي أصول الشركة التابعة في تاريخ الاقتناء بحقوق الملكية مباشرة ببند الفرق الناتج عن عمليات الاقتناء لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة.

٤- استخدام التقديرات والإفتراسات المحاسبية

٤-١ الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراسات غير المؤكدة

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراسات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تعد التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الإفتراسات والتقديرات الى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الالتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.
- هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراسات 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 والإفتراسات 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 الإنقاع

- الإقرار بالإنذار

يتم الإقرار بالإنذار 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 اتخاذ 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 بالأصول 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 بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الإدارة باستخدام إفتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح بإستخدام الأصول 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 الأصول والإلتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

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

- معدلات الإقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإنفاق

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 الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

(٢) تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ

(١) الأعمار الإنتاجية للأصول 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 للإنخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم إجراء مراجعة للإنخفاض 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 الأعمال والدفعات 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 متاحاً.

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

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

- 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 الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة.

تمثل احتمالية التعثر مدخلاً 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.

- الإلتزامات 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 بالإلتزام 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 الإلتزام وتوقيتها بالإضافة إلى إختيار الطريقة التي تُمكن الادارة من قياس قيمة الإلتزام بدرجة يعتمد عليها.

٢-٤ 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 والالتزامات 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)

المستوي 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.

٥- القطاعات التشغيلية

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

قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مشروعات استثمار عقارى
- أنشطة سياحية
- إدارة قري ومراكز تجارية

٥- ١ قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة علي مستوى القطاعات التشغيلية

الإجمالي	إدارة فري ومراكز تجارية		أنشطة سياحية		مشروعات إستثمار		
	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
إيرادات النشاط	١٤٤ ٤٥٦ ١٢٤	٥٤٩ ٧٠٠ ٨٥٤	١٠ ٦١٦ ٥٦١	١١ ٩٣١ ٤٨٥	٥ ٣٤٩ ٢٧٥	٤ ٣٨٦ ٨٥٨	١٢٨ ٤٩٠ ٢٨٨
فوائد أقساط محققة خلال الفترة	٥ ٨٢٧ ٨٧٢	٤٧٦ ٧٠٢	-	-	-	-	٥ ٨٢٧ ٨٧٢
خصم تعجيل دفع	-	-	-	-	-	-	-
تكلفة النشاط	(٩١ ٩٥٤ ٠٦٠)	(٤٢١ ٥٨٠ ٥٧٩)	(٤ ٦٥٧ ٥٦٤)	(٥ ٢٣٢ ٣٤١)	(٦ ٢٢٧ ٦١٣)	(٥ ٩٠٣ ٠٣٢)	(٨١ ٠٦٨ ٨٨٣)
مجمل الربح	٥٨ ٣٢٩ ٩٣٦	١٢٨ ٥٩٦ ٩٧٧	٥ ٩٥٨ ٩٩٧	٦ ٦٩٩ ١٤٤	(٨٧٨ ٣٣٨)	(١ ٥١٦ ١٧٤)	٥٣ ٢٤٩ ٢٧٧
يضاف / يخصم							
إيرادات أخرى	٦ ٧٧٨ ١٩٣	٦ ٧٨٧ ٢٨٠	٦١٤ ٢١٩	٩٤٤ ٠٥٧	-	-	٦ ١٦٣ ٩٧٤
مصروفات بيعية وتسويقية	(٥ ٢١١ ١٣٠)	(٥ ٢٣٧ ٤٩١)	-	-	-	-	(٥ ٢١١ ١٣٠)
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٦ ٤٣٥ ٠٠٩)	(٣١ ٨٩٨ ٦٦١)	(٥ ٧٤٢ ٥٠٧)	(٧ ٢٤٨ ٠٠٩)	(١٤٣ ٦٨٤)	-	(٢٠ ٥٤٨ ٨١٨)
مصروفات أخرى	(٧ ٢٩٤ ٢٩٦)	(٧ ٤٩٣ ٤٢٢)	(٢٦٧ ٩٠٠)	(١٠١ ٥٦٤)	-	-	(٧ ٣٩١ ٨٥٨)
خسائر إئتمانية متوقعة	٣٦٧ ٣٦٨	٤٧٣ ٤٨٠	-	-	-	-	٣٦٧ ٣٦٨
الأرباح / (الخسائر) الناتجة عن النشاط	٢٦ ٥٣٥ ٠٦٢	٩١ ٢٢٨ ١٦٣	٥٦٢ ٨٠٩	٢٩٣ ٦٢٨	(١ ٠٢٢ ٠٢٢)	(١ ٥١٦ ١٧٤)	٢٦ ٩٩٤ ٢٧٥
صافي (التكاليف) التمويلية	(١٤ ٨٢٤ ٦٦٠)	(٧ ٧٥٢ ٨٦٨)	(٢٣٣ ٧٦٠)	(٤٠١ ٠٠٥)	-	-	(١٤ ٥٩٠ ٩٠٠)
صافي أرباح / (خسائر) الفترة قبل الضرائب	١١ ٧١٠ ٤٠٢	٨٣ ٤٧٥ ٢٩٥	٣٢٩ ٠٤٩	(١٠٧ ٣٧٧)	(١ ٠٢٢ ٠٢٢)	(١ ٥١٦ ١٧٤)	١٢ ٤٠٣ ٣٧٥
يضاف / يخصم							
ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة	(٩٠٢ ١١٣)	(٢٩ ٠٧٨ ٤٨٧)	(٨٧٧ ٨٤٦)	(٥٦٤ ٣٠٦)	-	-	(٢٤ ٢٦٧)
صافي أرباح الفترة بعد الضرائب	١٠ ٨٠٨ ٢٨٩	٥٤ ٣٩٦ ٨٠٨	(٥٤٨ ٧٩٧)	(٦٧١ ٦٨٣)	(١ ٠٢٢ ٠٢٢)	(١ ٥١٦ ١٧٤)	١٢ ٣٧٩ ١٠٨

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٦- الإيرادات

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

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
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	٣ ٣٧٢ ٦٣٦	إيرادات الاستثمارات العقارية
٤ ٨٩٦ ٤٨٩	٣ ٩٩٥ ٦١٣	إيرادات إدارة قري ومراكز تجارية وإشراف هندسي
٥ ٧٢٠ ٠٧٢	٧ ٩٣٥ ٨٧٢	إيرادات رعايه نباتات وصيانه شبكات
١٤٤ ٤٥٦ ١٢٤	٥٤٩ ٧٠٠ ٨٥٤	
٥ ٨٢٧ ٨٧٢	٤٧٦ ٧٠٢	فوائد أقساط محققة خلال الفترة*
١٥٠ ٢٨٣ ٩٩٦	٥٥٠ ١٧٧ ٥٥٦	

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

التزامات الأداء وسياسة الاعتراف بالإيراد

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

٧- تكلفة الحصول على الإيرادات

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
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	١ ٠٨١ ٥١٦	(١٦) اهلاك أصول فندق إيسترن المنتزه
٥ ١٤٦ ٠٩٨	٤ ٨٢١ ٥١٦	اجمالى مصروفات تشغيل فندق إيسترن المنتزه
٣٠٢ ٧٢٤	٢١٧ ٧٤١	تكلفة تشغيل الاستثمارات العقارية
١ ٢٢٧ ٥٨٥	١ ٣٨٨ ٩٥١	(١٨) إهلاك الاستثمارات العقارية
١ ٤٢٧ ٤٢٦	١ ٤٢٠ ٢٦١	تكلفة إدارة قري ومراكز تجارية وإشراف هندسي
٣ ٢٣٠ ١٣٨	٣ ٨١٢ ٠٨٠	تكاليف رعايه نباتات وصيانه شبكات
٩١ ٩٥٤ ٠٦٠	٤٢١ ٥٨٠ ٥٧٩	

- يتضمن إجمالي 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 المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٨- 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 استردادات وإلغاء حجز
٣٦٧ ٣٤٨	٦٥٩ ٤٥٥	غرامات التأخير
-	٩٤١ ٢٢٨	رسوم محصلة من العملاء
٦١٤ ٢١٩	١ ٩٧٤	إيراد تركيب عدادات وكرانيهات عضوية
-	٣١٠ ٠٨٨	إيرادات كشف حساب
-	٦٠٠ ٠٠٠	إيراد إيجارات
٢ ٩٥٥ ٤٦٥	٢٧٥ ٩٠٨	أخرى
٦ ٧٧٨ ١٩٣	٦ ٧٨٧ ٢٨٠	

٩- المصروفات البيعية والتسويقية

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

١٠- المصروفات الإدارية والعمومية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	ايضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٦ ١٣٩ ٧٧٨	١٩ ٨٨١ ٥٥٢		أجور ومرتبات
٢٢١ ٥٣٨	٢٣٠ ٤٠٨		إشتراكات
١ ٩٢٨ ٠٠٣	٢ ٧٣٠ ٢٦١	(١٦)	إهلاك الأصول الثابتة
٨٤٨ ٣٣٢	١ ٠٦٣ ٤٠٤		سفر وإنتقال
-	١ ٩٧٤ ٢٦٧		مصروفات علاقات عامة وإستقبال
٣٦٥ ٦٤٢	١ ٠٤٣ ١٣٨		مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
١٨٥ ٠٠٠	٢٩٠ ٠٠٠		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٢ ٥٨٠	١١١ ٤٤١		إستهلاك حق إنتفاع
٦ ٧١٤ ١٣٦	٤ ٥٧٤ ١٩٠		أخرى
٢٦ ٤٣٥ ٠٠٩	٣١ ٨٩٨ ٦٦١		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١١- المصروفات الأخرى

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
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	(١٦)	إهلاك محطات التحلية
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-		مخصصات مكونة
٦٢٩ ٣٣٢	١ ١٩١ ٤٥٥		أخرى
٧ ٢٩٤ ٢٩٦	٧ ٤٩٣ ٤٢٢		

١٢- الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

١٣- صافي (التكاليف) التمويلية

١-١٣ الإيرادات التمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥ ٦٠١	٧٤٨		فوائد دائنة
-	١١٢ ٧٨٤	(١-٤٤)	فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
٥ ٦٠١	١١٣ ٥٣٢		إجمالي الإيرادات التمويلية

٢-١٣ (التكاليف) التمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
(٧ ٨٥٦ ٥٧٤)	(٢ ٢٩١ ٢٢٥)		فوائد ومصروفات التمويل العقاري
(١٥ ٤١٠ ٥٥٧)	(١٥ ٥٤٩ ٨٦٨)		فوائد وعمولات بنكية
(٥ ٣٣٥ ٥١١)	(٥ ٦٨٢ ٠٨٠)		الفروق الناشئة عن التغير في القيمة الحالية لأوراق الدفع وجاري مشاركات
(١ ٦١٩ ٣٤٥)	(٢٧ ١٨٩ ٨٦٨)		فوائد علي التزامات عقود التأجير
(٥ ٧٢٦)	-		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
(٣٠ ٢٢٧ ٧١٣)	(٥٠ ٧١٣ ٠٤١)		إجمالي التكاليف التمويلية
			بخصم:
١٥ ٣٩٧ ٤٥٢	٤٢ ٨٤٦ ٦٤١		فوائد تمويلية مدينة وفوائد تأجير مرسلة
(١٤ ٨٣٠ ٢٦١)	(٧ ٨٦٦ ٤٠٠)		صافي التكاليف التمويلية
(١٤ ٨٢٤ ٦٦٠)	(٧ ٧٥٢ ٨٦٨)		صافي (التكاليف) / الإيرادات التمويلية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

١٤- ضريبة الدخل

١٤-١ البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر المجمعة

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
(٣٧٥ ٨٩٠)	(٣٢ ٤٠٥ ٩٩٨)		(مصرف) ضريبة الدخل
(٥٢٦ ٢٢٣)	٣ ٣٢٧ ٥١١	(١٤-٢)	إيراد / (مصرف) ضريبة الدخل المؤجلة
(٩٠٢ ١١٣)	(٢٩ ٠٧٨ ٤٨٧)		

١٤-٢ أصول والتزامات الضريبة المؤجلة

أ. حركة الأصول والتزامات الضريبة المثبتة

يتمثل رصيد الأصول والتزامات الضريبة المؤجلة في الآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	أول يناير ٢٠٢٦	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	أصل	إلتزام	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦
جنيه مصري	أصل / (إلتزام) جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٦٤ ١١٣ ٤٦٥)	(٣٦٠ ٥٣٧)	-	(٦٤ ٤٧٤ ٠٠٢)	(٦٤ ٤٧٤ ٠٠٢)	(٦٤ ٤٧٤ ٠٠٢)
١٠ ٥٢٢ ١٩٦	٣ ٥٢٠ ٢٤٢	١٤ ٠٤٢ ٤٣٨	-	-	١٤ ٠٤٢ ٤٣٨
(٢ ٤٨٠ ٠٣٤)	١٦٧ ٨٠٦	(٢ ٣١٢ ٢٢٨)	(٢ ٣١٢ ٢٢٨)	(٢ ٣١٢ ٢٢٨)	(٢ ٣١٢ ٢٢٨)
(٥٦ ٠٧١ ٣٠٣)	٣ ٣٢٧ ٥١١	١٤ ٠٤٢ ٤٣٨	(٦٦ ٧٨٦ ٢٣٠)	(٦٦ ٧٨٦ ٢٣٠)	(٥٢ ٧٤٣ ٧٩٢)

الأصول الثابتة
والإستثمارات العقارية
مخصص إستكمال
أعمال
أرباح غير موزعة
للشركات التابعة
إجمالي الضريبة
المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أول يناير ٢٠٢٥	المعترف بقائمة الأرباح أو الخسائر	أصل	إلتزام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	أصل / (إلتزام) جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٦٦ ٨٤٣ ٥٣٠)	٢ ٧٣٠ ٠٦٥	-	(٦٤ ١١٣ ٤٦٥)	(٦٤ ١١٣ ٤٦٥)	(٦٤ ١١٣ ٤٦٥)
٤ ٨٥٥ ٤٠٦	٥ ٦٦٦ ٧٩٠	١٠ ٥٢٢ ١٩٦	-	-	١٠ ٥٢٢ ١٩٦
(٢٢ ٩١٢)	(٢ ٤٥٧ ١٢٢)	-	(٢ ٤٨٠ ٠٣٤)	(٢ ٤٨٠ ٠٣٤)	(٢ ٤٨٠ ٠٣٤)
(٦٢ ٠١١ ٠٣٦)	٥ ٩٣٩ ٧٣٣	١٠ ٥٢٢ ١٩٦	(٦٦ ٥٩٣ ٤٩٩)	(٦٦ ٥٩٣ ٤٩٩)	(٥٦ ٠٧١ ٣٠٣)

الأصول الثابتة
والإستثمارات العقارية
مخصص إستكمال
أعمال
أرباح غير موزعة
للشركات التابعة
إجمالي الضريبة
المؤجلة

ب. الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٨٠٧ ٤٩٨	٤ ٧٠٠ ٩٦٤	الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة العملاء
٨ ٩٥٢ ٥٩٦	٩ ٠٠٨ ٨٤٦	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
٣ ٣٨٤ ٨٠٧	٣ ٣٧٨ ٣٧٥	مخصص مطالبات
٢٢ ٤٠٠ ٦٢٠	٢٢ ٣٤٣ ٩٠٤	

لم يتم إثبات 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.

١٥- 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 ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠ ٧٣٤ ٤٨١	٥٤ ٢٠٩ ٢١١	صافي أرباح الفترة (جنيه)
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (سهم)
٠,٠٥٢	٠,٢٦١	نصيب السهم الاساسي في صافي أرباح الفترة (جنيه/سهم)

١٥- أصول ثابتة (بالصافي)

الإجمالي	أصول تأجير تمويلي **	أجهزة اتصال	تجهيزات	أجهزة وبرامج الكمبيوتر	الات ومعدات (محطات تحلية)	وسائل نقل وانتقال	أجهزة ومعدات كهربائية	أثاث ومفروشات	أراضي *	مباني وإنشاءات	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٩١ ٤٩٧ ٤٨٧	٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠	٩٣٩ ٧٠٥	٣٠ ٤٨٤ ١٣٧	٨٠ ٧١ ٦٦١	٤٨ ٥٧١ ٧٣١	٩ ٥٤٦ ٨٧٩	٧ ١٠٩ ٢٦١	١٠ ٨١٥ ١٠٤	٢٢ ٦٣٩	٢٤٠ ١٣٦ ٣٧٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٥
٥٩ ٧٣٥ ٢٧٧	٤ ٦٠٠ ٠٠٠	-	١١ ٣٥٠ ٩٢٣	١ ٨٨٢ ٤٤٦	١٨ ٥١٨ ٨٦٤	٧١٩ ٠١٤	١ ٦٣١ ٧٧١	١ ٨٢٦ ١٠١	-	١٩ ٢٠٦ ١٥٨	الإضافات خلال العام
(٨٢٧ ٠٩٥)	-	-	-	-	-	(٥٤٢ ٠٠٠)	(٢ ٠٩٠)	(٢٨٣ ٠٠٥)	-	-	الإستيعادات خلال العام
٤٥٠ ٤٠٥ ٦٦٩	٤٠ ٤٠٠ ٠٠٠	٩٣٩ ٧٠٥	٤١ ٨٣٥ ٠٦٠	٩ ٩٥٤ ١٠٧	٦٧ ٠٩٠ ٥٩٥	٩ ٧٢٣ ٨٩٣	٨ ٧٣٨ ٩٤٢	١٢ ٣٥٨ ٢٠٠	٢٢ ٦٣٩	٢٥٩ ٣٤٢ ٥٢٨	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٤٥٠ ٤٠٥ ٦٦٩	٤٠ ٤٠٠ ٠٠٠	٩٣٩ ٧٠٥	٤١ ٨٣٥ ٠٦٠	٩ ٩٥٤ ١٠٧	٦٧ ٠٩٠ ٥٩٥	٩ ٧٢٣ ٨٩٣	٨ ٧٣٨ ٩٤٢	١٢ ٣٥٨ ٢٠٠	٢٢ ٦٣٩	٢٥٩ ٣٤٢ ٥٢٨	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٥
٥ ٧٢٩ ٠١٠	-	٣ ٣٨٠	١٢٢ ٩٢٣	٥ ٥٥٩ ٧٣٥	١٢ ٥٥٠	-	١٥ ٦٥٩	١٤ ٧٦٣	-	-	الإضافات خلال الفترة
٤٥٦ ١٣٤ ٦٧٩	٤٠ ٤٠٠ ٠٠٠	٩٤٣ ٠٨٥	٤١ ٩٥٧ ٩٨٣	١٥ ٥١٣ ٨٤٢	٦٧ ١٠٣ ١٤٥	٩ ٧٢٣ ٨٩٣	٨ ٧٥٤ ٦٠١	١٢ ٣٧٢ ٩٦٣	٢٢ ٦٣٩	٢٥٩ ٣٤٢ ٥٢٨	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١٠٢ ٩٧٢ ٧٣١	١ ٩٦٨ ٠٠٠	٨٥٩ ٦٢٦	٢١ ٤٥٣ ٧١٣	٧ ١٨٤ ٥٨٩	١٤ ١٥٠ ٢٢٣	٧ ٩٥٧ ٧٠٨	٥ ٤١٢ ٥٣٧	٧ ٦٣٠ ٧٥٥	-	٣٦ ٣٥٥ ٥٨٠	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٥
١٦ ٧٩٤ ٣٦٣	١ ٨٥٩ ٤١٣	٤١ ١١٣	٣ ٣٩٦ ٧٢٥	٥٣٤ ٢٥٠	٣ ٧٣١ ٥٧٨	٨٤٠ ٢٤٢	٥١١ ٦٦٦	٦٠٧ ٧٨٣	-	٥ ٢٧١ ٥٩٣	إهلاك العام
(٤٢٦ ٦٥٧)	-	-	-	-	-	(٤٢٤ ٥٦٧)	(٢ ٠٩٠)	-	-	-	مجمع إهلاك الإستيعادات
١١٩ ٣٤٠ ٤٣٧	٣ ٨٢٧ ٤١٣	٩٠٠ ٧٣٩	٢٤ ٨٥٠ ٤٣٨	٧ ٧١٨ ٨٣٩	١٧ ٨٨١ ٨٠١	٨ ٣٧٣ ٣٨٣	٥ ٩٢٢ ١١٣	٨ ٢٣٨ ٥٣٨	-	٤١ ٦٢٧ ١٧٣	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١١٩ ٣٤٠ ٤٣٧	٣ ٨٢٧ ٤١٣	٩٠٠ ٧٣٩	٢٤ ٨٥٠ ٤٣٨	٧ ٧١٨ ٨٣٩	١٧ ٨٨١ ٨٠١	٨ ٣٧٣ ٣٨٣	٥ ٩٢٢ ١١٣	٨ ٢٣٨ ٥٣٨	-	٤١ ٦٢٧ ١٧٣	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٦
٥ ٠٦٥ ٩٥٥	٥٩٩ ٠٠٠	٩ ٢٣٠	٧٥٥ ٢٦٣	٥٦٤ ٠١٣	١ ١٨٢ ٩١٩	٢٠٨ ٦٢٣	١٥٥ ٨٦٨	١٨٨ ٨١٥	-	١ ٤٠٢ ٢٢٤	إهلاك الفترة
١٢٤ ٤٠٦ ٣٩٢	٤ ٤٢٦ ٤١٣	٩٠٩ ٩٦٩	٢٥ ٦٠٥ ٧٠١	٨ ٢٨٢ ٨٥٢	١٩ ٠٦٤ ٧٢٠	٨ ٥٨٢ ٠٠٦	٦ ٠٧٧ ٩٨١	٨ ٤٢٧ ٣٥٣	-	٤٣ ٠٢٩ ٣٩٧	مجمع الإهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٣٣١ ٧٢٨ ٢٨٧	٣٥ ٩٧٣ ٥٨٧	٣٣ ١١٦	١٦ ٣٥٢ ٢٨٢	٧ ٢٣٠ ٩٩٠	٤٨ ٠٣٨ ٤٢٥	١ ١٤١ ٨٨٧	٢ ٦٧٦ ٦٢٠	٣ ٩٤٥ ٦١٠	٢٢ ٦٣٩	٢١٦ ٣١٣ ١٣١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٣٣١ ٠٦٥ ٢٣٢	٣٦ ٥٧٢ ٥٨٧	٣٨ ٩٦٦	١٦ ٩٨٤ ٦٢٢	٢ ٢٣٥ ٢٦٨	٤٩ ٢٠٨ ٧٩٤	١ ٣٥٠ ٥١٠	٢ ٨١٦ ٨٢٩	٤ ١١٩ ٦٦٢	٢٢ ٦٣٩	٢١٧ ٧١٥ ٣٥٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٢١٩ ٤٠٣	١ ١١٥ ٧٤٢	٤ ٦٧٥ ٦٨٠
٢ ٧٣٠ ٢٦١	١ ٩٢٨ ٠٠٣	٨ ٦٣٦ ٦٧٩
١ ١١٦ ٢٩١	٨١٧ ٨٢٠	٣ ٤٨٢ ٠٠٤
٥ ٠٦٥ ٩٥٥	٣ ٨٦١ ٥٦٥	١٦ ٧٩٤ ٣٦٣

تكلفة الحصول علي الإيراد

مصروفات عمومية وإدارية

مصروفات أخرى

الإجمالي

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المنتره 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..

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

١٧- المشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	٥٢ ٤٢٣ ٩٢٨	مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن*
٦ ٥٤١ ٨١٩	١ ١٧٥ ٥١٩	نظم وبرامج كمبيوتر
٧٩٣ ٩٣٢	-	تجهيزات المقر الإداري بالسعودية**
٥٩ ٧٥٩٦٧٩	٥٣ ٥٩٩ ٤٤٧	

* يتمثل بند مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن في ٣١ مارس ٢٠٢٦ في قيمة نصيب فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي 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		
٩١ ٧٨١ ٧٠١	٥٩ ٧٥٩ ٦٧٩		رصيد أول العام
٧ ٣٣٥ ٧٥١	-		الإضافات خلال الفترة / العام
(٩٣ ٥٠٠)	(٧٩٣ ٩٣٢)		الإستبعادات خلال الفترة / العام
٩٩ ٠٢٣ ٩٥٢	٥٨ ٩٦٥ ٧٤٧		
			بخصم:
(٣٠ ١٢٥ ٨٧٥)	-	(١٨)	المحول إلى الإستثمارات العقارية
(٩ ١٣٨ ٣٩٨)	(٥ ٣٦٦ ٣٠٠)	(١٦)	المحول الى الأصول الثابتة
٥٩ ٧٥٩ ٦٧٩	٥٣ ٥٩٩ ٤٤٧		رصيد آخر العام

- يتمثل المحول الي الأصول الثابتة 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.
- تتمثل الإستبعادات خلال الفترة في قيمة إستبعاد بند تجهيزات المقر الإداري بالسعودية نتيجة تحول شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسئولية محدودة) من شركة تابعة إلي شركة شقيقة.

١٨- الإستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣٠ ٩٩١ ٠٧٢	٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣		التكلفة
٣٠ ١٢٥ ٨٧٥	-	(١٧)	في الأول من يناير
٢ ٦٣٤ ٢٤١	٣ ٤٢٩ ٧٣٨	(١٩)	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
٢ ٠٣٣ ٠٣٥	-		المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير
٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣	٢٦٩ ٢١٣ ٩٦١		الإضافات خلال الفترة / العام
			التكلفة في نهاية الفترة / العام
(٣١ ٨٥٥ ٤١٥)	(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)		(بخصم): مجمع الإهلاك
(٤ ٩١٦ ٠٧٦)	(١ ٣٨٨ ٩٥٠)	(٧)	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 مثن 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.

١٩- 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 رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٧ ٨٧٨ ١٠٩	٣ ٤٢٩ ٧٣٨		رصيد في أول العام
			يضاف:
١١ ٦٦٧ ٨٥٣	-		الإضافات خلال العام
			بخصم:
(٥ ٦٤٣ ٠٠٠)	-		المباع خلال الفترة / العام
(١٧ ٦٤١ ٨٤٧)	-		المحول إلي الأصول الثابتة
(١٠ ١٩٧ ١٣٦)	-		محطة التحلية المحوله الي الأصول الثابتة
(٢ ٦٣٤ ٢٤١)	(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	(١٨)	المحول إلي الإستثمارات العقارية
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	-		رصيد آخر الفترة / العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٠- الإستثمارات

١-٢٠ 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 الى
		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 إلى ٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لمواكبة فرص المشاركة والتطورات في مجالات النشاط المتاحة، وتخفيض نسبة مساهمة الشركة من ٧٠% إلى ٣٤% من رأس المال بعد الزيادة وذلك بدخول شركاء جدد، وبالتالي 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.

٢-٢٠ إستثمارات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	نسبة المساهمة %	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 لسوق 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.

٢١- أعمال تحت التنفيذ

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٨٧٣ ٠٥٤ ٧٩٩	١ ٨٩٤ ٦٢٢ ٤١٩	مشروعات بمنطقة الساحل الشمالي
٢٦٥ ٨٧٤ ٢٢٤	٢٦٥ ٠٤٩ ١٢٢	مشروعات بالعاصمة الإدارية والقاهرة
٧٣ ٥٨٤ ٩٠١	٧٣ ٤٨٨ ٩٣٤	مشروعات بالعين السخنة
٤١٧ ٥١٤ ٨٣٤	٤٢٣ ٨٣٣ ١٠٩	مشروعات بالأسكندرية
١١٠ ٠٨٣ ٠٧٣	١٤٠ ٨٢٣ ٣١٨	مشروعات أخرى متنوعة بمناطق مختلفة
٢ ٧٤٠ ١١١ ٨٣١	٢ ٧٩٧ ٨١٦ ٩٠٢	
		يخصم:
(١ ٣٢٤ ٣٥٥ ٨٣٦)	(١ ٥٤٦ ٩٩٢ ٨٧٧)	أعمال تحت التنفيذ متداولة
١ ٤١٥ ٧٥٥ ٩٩٥	١ ٢٥٠ ٨٢٤ ٠٢٥	أعمال تحت التنفيذ طويلة الأجل *

- * يتمثل بند أعمال تحت التنفيذ غير متداولة في تكاليف المشروعات التى تتضمن وحدات سكنية وتجارية وإدارية تحت الإنشاء والتي سوف يتم الإنتهاء من تنفيذها وتصبح متاحة للتسليم للعملاء أو البيع بعد أكثر من عام.
- يتضمن بند مشروعات أخرى أعمال تحت التنفيذ بشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي بمبلغ ١٣٨,٣٥٢ مليون جنيه مصري يتمثل في الأتي:
- تم إبرام عقد شراء لقطعة أرض بطريق القاهرة - سيدى عبد الرحمن بين شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي والجمعية التعاونية لبناء مساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء مقابل مبلغ ٧٦ مليون جنيه مصري بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٨ بعد ترسية المزاed العلنى الذى تم بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠١٨ ، وذلك بغرض إنشاء مشروع سكنى عمراني متكامل على تلك الأرض.
- وفقاً للمراسلة الواردة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تم إبرام تعديل لعقد شراء قطعة الأرض مقابل ٤٢ مليون جنيه مصري والذي يتضمن إضافة ٣ فدان الى مساحة الأرض الاصلية ومقابل تحسين للأرض الاصلية بقيمة ٢٩ مليون جنيه مصري طبقاً لمحضر الحصر والتفاوض بجلسته بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ وقامت الشركة بسداد دفعة مقدمة وتتمثل في ١٥ % من اجمالى الملحق قبل إضافة الرسوم بمبلغ ٦,٢ مليون جنيه مصري.
- آلت ملكية قطعة ارض بمساحة ٣٨,٥ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين الى شركة متاح بموجب عقد بيع ابتدائي مبرم بين الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء (بائع) وبين شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحي (مشترى) حيث أن الجمعية تمتلك قطعة الأرض المشهورة (مسجلة) بمكتب شهر عقارى مطروح وبموجب موافقات من الجهات الحكومية والسيادية وبموجب محضر تسليم الأرض بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٩ .
- بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ تم التعاقد بين مرسيليا (كمطور عقارى) وشركة متاح (أحدى الشركات التابعة للشركة القابضة) على تطوير قطعة الأرض المذكورة لإنشاء مشروع سكن عمراني متكامل وذلك مقابل نسبة من مبيعات وعوائد وايرادات المشروع.
- بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ فقد تم ضم قطعة الأرض الى ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد تم ادراجها ضم المخطط العمراني الجديد للهيئة بمنطقة سيدى عبد الرحمن
- وقد اجتمعت لجنة الحصر والتفاوض بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ بحضور الممثل القانوني للجمعية المالكة لقطعة الأرض وقد قام باستلام كارت الوصف الموضح عليه بيانات قطعة الأرض

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

- تم العرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم ٢٩ بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠٢١ حيث صدر قرارها باعتماد ما انتهت اليه اعمال لجنة الحصر والتفاوض باستكمال التعامل مع قطعة الأرض وقد قامت الجمعية بسداد ٥ جدية تعاقد.
- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٢ تم توقيع عقد تخصيص قطعة الأرض بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء وتتعامل شركة مرسيليا وشركة متاح كوكيل عن الجمعية في إنهاء كافة الإجراءات و الخطوات التي من شأنها اصدار القرار الوزاري وتفعيل بنود التعاقد بين الجمعية و الهيئة للحفاظ على ملكية الأرض واستصدار تراخيص المشروع والبدء في تنفيذ المشروع.

٢٢- وحدات تامة جاهزة للبيع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٩ ٩٦٠ ٦٠١	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣
١٥٩ ٩٦٠ ٦٠١	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣

وحدات تامة جاهزة للبيع

تتمثل حركة وحدات تامة جاهزة للبيع في الآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩
١ ٣٩٦ ٤٦٨	١١٩ ٧٤٩ ٦٠٦
-	(٢٣ ٤٤٠ ٢٢٢)
١٥٩ ٩٦٠ ٦٠١	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣

رصيد أول العام

يضاف:

وحدات مشتراه خلال الفترة / العام

يخصم:

وحدات مباعه خلال الفترة / العام

رصيد آخر الفترة / العام

٢٣- عملاء وأوراق قبض (بالصافي)

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠٤ ١٧٣ ٨٥٨	١٥٨ ٩٧٠ ٨٩٥
٧٥٠ ٣٨٠ ٤٤٠	٥١٤ ٥٧٨ ٦٩٠
١ ٠٥٤ ٥٥٤ ٢٩٨	٦٧٣ ٥٤٩ ٥٨٥
(٨٥ ٧٥٨ ٩٩٤)	(٤٨ ٤٠٤ ٠٩٥)
٩٦٨ ٧٩٥ ٣٠٤	٦٢٥ ١٤٥ ٤٩٠
(٢٠ ٨٩٣ ١٧٧)	(٢١ ٣٦٦ ٦٥٧)
٩٤٧ ٩٠٢ ١٢٧	٦٠٣ ٧٧٨ ٨٣٣
(٢٧٠ ٤٥٤ ٥٧١)	(١٨٦ ٣٦٧ ٦٤٥)
٦٧٧ ٤٤٧ ٥٥٦	٤١٧ ٤١١ ١٨٨

العملاء

أوراق قبض

إجمالي العملاء وأوراق قبض

الفائدة غير المستهلكة - أوراق قبض

يخصم:

الخسائر الائتمانية المتوقعة

العملاء وأوراق القبض (بالصافي)

يخصم:

عملاء وأوراق قبض متداولة

عملاء وأوراق قبض طويلة الأجل

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض

٣١ مارس ٢٠٢٦	الإيضاح	الأول من يناير	رد الخسائر الائتمانية خلال الفترة	٣١ مارس ٢٠٢٦
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(١٢)	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	(٤٧٣ ٤٨٠)	٢٠ ٨٩٣ ١٧٧	الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض
	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	(٤٧٣ ٤٨٠)	٢٠ ٨٩٣ ١٧٧	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الأول من يناير	التدعيم خلال العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	٢ ٤٠٧ ٣٩٧	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	
١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	٢ ٤٠٧ ٣٩٧	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	

- 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	
١٠٥ ٢٣١ ٦٦٨	١٦٢ ٦٤٣ ١١٢	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١٦٦ ٠٦٤ ٢٤٨	١٥١ ٢٤٦ ٦٠٢	المستحق على عملاء مطالبات
٤ ٨٦١ ١٧٢	٧ ٦٦٣ ٣٦٣	تأمينات لدى الغير
٢ ٤٤٠ ٥٩٨	٢ ٤٧٥ ٧٠١	سلف وعهد
٤ ٩٦٢ ٣٠٧	٢ ٣٠٧ ٠٢٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢ ٨٦٣ ٥٧٥	٣ ٤٨٥ ١٥٩	ضرائب خصم من المنبع
٩٠٠ ٠٠٠	٩٠٠ ٠٠٠	غطاءات خطابات ضمان
-	٩ ٢٩٥ ٤٨٤	فوائد مدينة مؤجلة قصيرة الأجل
١٤ ٠٥٥ ٨١١	٢٦ ٤٩٦ ٧٥٠	مدينون متنوعون *
٣٠١ ٣٧٩ ٣٧٩	٣٦٦ ٥١٣ ١٩٣	
(٤٠ ٠٣٩ ٣١٧)	(٤٠ ٠٣٩ ٣١٧)	يخصم:
٢٦١ ٣٤٠ ٠٦٢	٣٢٦ ٤٧٣ ٨٧٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون وأرصدة مدينة**
		أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	التدعيم خلال الفترة	الأول من يناير ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠.٣٩ ٣١٧	-	٤٠.٣٩ ٣١٧	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة
٤٠.٣٩ ٣١٧	-	٤٠.٣٩ ٣١٧	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التدعيم خلال الفترة	الأول من يناير ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠.٣٩ ٣١٧	(٢ ٥٠٠.٠٠٠)	٢٥٠.٠٠٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة
٤٠.٣٩ ٣١٧	(٢ ٥٠٠.٠٠٠)	٢٥٠.٠٠٠	

* 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 وأعتتماد التوصيات التي أنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادي بالإسكندرية. إنظر إيضاح رقم (٣٨).

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

٢٥- الأطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الاطراف 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 إعتتمادها 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:-

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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			
٧٤٢ ٨٧٧	٢ ٥٤٠ ٣٤٨	(١ ٥٨٨ ٦٥٧)	١ ٧٩٧ ٤٧١	خدمات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
٨ ٩٩٦ ٢٣٩	٨ ٤٠٣ ٨٦١	١ ٩٠٢ ٦٢٧	(٥٩٢ ٣٧٨)	خدمات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا ليمتوز لإدارة الفنادق
٨٨ ٨٩٨ ٣٦٢	٨١ ٩٥٧ ١٤١	٦١ ١٣٧ ١٧١	(٦ ٩٤١ ٢٢١)	عقود مقاولات	شركة شقيقة	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
٦ ٣٣٧ ٨٩٩	٤ ٤٠١ ٥٥٨	٢٨٢ ٤٠٠	(١ ٩٣٦ ٣٤١)	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
٩٧ ٢٥٩	٨٦ ١٧٤	(١٧ ٥٠١)	(١١ ٠٨٥)		شركة شقيقة	شركة ناليا ويست
١ ٧٥٣ ٧٩٢	٢ ٣٦١ ٤٥٢	١ ٧٥٣ ٧٩٢	٦٠٧ ٦٦٠		شركة شقيقة	شركة كيو للتطوير العمراني
٣ ٩٢١ ٦٠٠	-	٣ ٩٢١ ٦٠٠	(٣ ٩٢١ ٦٠٠)			محمد جميل محمد
١٤٥ ٥٤٩ ٦٧٩	١٥١ ٨٧٠ ١٦٦					
(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)	(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)					يخضم:
١٢٢ ٣٤٥ ٣٨٤	١٢٨ ٦٦٥ ٨٧١					الخسائر الإئتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة*

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

*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	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة
٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	–	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الأول من	التدعيم خلال	
يناير ٢٠٢٥	العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤ ٩٣١ ٧٥٠	١٨ ٢٧٢ ٥٤٥	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة
٤ ٩٣١ ٧٥٠	١٨ ٢٧٢ ٥٤٥	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	

٢٠٢٥-٢ المستحق لأطراف ذات علاقة

حجم التعامل خلال العام		الرصيد في			
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة العلاقة	اسم الشركة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	طبيعة التعامل	
–	–	–	١٢ ٢٤٤	عقود مقاولات	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
(٤٥٣ ٣٠٠)	٤٥٣ ٣٠٠	–	٤٥٣ ٣٠٠	شركة شقيقة	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
٤ ٥٣٧ ٤٩٣	٤٧٦ ٢٦٠	٦ ٧٦٠ ٠٤٥	٢ ٢٢٢ ٥٥٢	شركة شقيقة	شركة سيفي سبرفس انكبير
٤٩ ٨٩٢	(٩٠ ١٢٣)	٤٩ ٨٩٢	–	شركة شقيقة	شركة مرسيليا تورز
١٠١ ٥٢٧	–	٢٨٦ ٢٥٢	١٨٤ ٧٢٥	شركة شقيقة	شركة مرسيليا لايسترن لإدارة الفنادق
–	(١٥٥ ٠٠٠)	٥٨ ٨٣٧	٥٨ ٨٣٧	شركة شقيقة	شركة رباد لادارة المشروعات
–	–	٨ ٨٤٤ ٦٧٤	٨ ٨٤٤ ٦٧٣	شركة شقيقة	شركة أي جي كلبيتال
–	–	١٧ ٥٤٣ ٦٤٤	١٧ ٥٤٣ ٦٤٤	شركة شقيقة	شركة توصل هولدنجز
(١ ٩٧٣ ٣٩٦)	(١٧٤ ١١٨)	١ ٠٨٦ ٨٨٠	٣ ٠٦١ ٢٧٦	شركة شقيقة	شركة بروكبير سيرفس انكبير
(٣٤ ٣٢٩ ٦٢٣)	٣٤ ٣٢٩ ٦٢٣	–	٣٤ ٣٢٩ ٦٢٣	شركة شقيقة	شركة كيو للتطوير العقاري
(٣٦ ٨٦٠ ٦١٣)	٣٦ ٨٦٠ ٦١٣	–	٣٦ ٨٦٠ ٦١٣	شركة شقيقة	شركة نايلا للتطوير العمراني
		٣٤ ٦٤٢ ٤٦٨	١٠٣ ٥٧١ ٤٨٧		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة 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 أرصدته 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	
٩ ٨٠٦ ٩٧٥	٦ ٦٤٩ ٩٤١	بنوك - حسابات جارية عملة محلية
٨٩٩ ٩٥٩	٣ ٢٥٢ ٢٩٥	بنوك - حسابات جارية عملة أجنبية
٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	بنوك - ودائع لأجل *
٦ ٢٨٣ ٧٧٩	٤ ٢٨٤ ٩٤٣	نقدية بالصندوق
٤٣١ ٩٥٠ ٧٠٦	٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	

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

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣١ ٩٥٠ ٧٠٦	٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	النقدية وما في حكمها
		(يخصم):
(٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣)	(٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣)	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
١٦ ٩٩٠ ٧١٣	١٤ ١٨٧ ١٧٩	النقدية وما في حكمها وفقاً لقائمة التدفقات النقدية

- قامت الشركة بتطبيق الإستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستثناء الحسابات الجارية والودائع بالعملة المصرية لدي البنوك العاملة في مصر إستحقاق شهر فأقل في تاريخ القوائم المالية من الإعتراف وقياس الخسائر الإئتمانية 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- 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 الإسمية 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 الإسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع البالغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه موزع موزع علي عدد ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم القيمة الإسمية للسهم ٥٠ قرش.

رأس المال المصدر والمدفوع

جنيته مصرى

١ ٠٠٠ ٠٠٠

- رأس المال المصدر الأصلي في ٢٣ يناير ٢٠٠١

بإضاف:

الزيادة الأولى

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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

- 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 للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

ما قبله

١٠٠ ٨٠٠ ٠٠٠

الزيادة السابعة

٣ ٠٢٤ ٠٠٠

وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجاني لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال 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.

لتصبح 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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٧-٤ الاحتياطي القانوني

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

إحتياطي قانوني

(*) 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.

٢٧-٥ الحقوق غير المسيطرة

يقدم الجدول التالي معلومات حول كل شركة تابعة لديها حصص غير مسيطرة تعتبر جوهرية بالنسبة للمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	نسبة الحقوق غير المسيطرة	إسم الشركة التابعة
١ %	١ %	مساهمات مباشرة وغير مباشرة	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٥٠ %	٥٠ %	شركة متاح للاستثمار العقاري	شركة الشجار للمساحات الخضراء
١٠,٩ %	١٠,٩ %		

- تبلغ نسب حقوق التصويت للحصص غير المسيطرة المحتفظ بها نفس نسب ملكية الحصص غير المسيطرة.

فيما يلي حركة حساب الحقوق غير المسيطرة:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في الأول من يناير
جنيه مصري	جنيه مصري	توزيعات أرباح للمساهمين للحقوق غير مسيطرة
٧ ٨٣٨ ٣٩٧	٥ ٢٧١ ٦٢٦	توزيعات أرباح للعاملين خلال الفترة
-	(٦٥ ٥٧٠)	نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح / (خسائر) الشركات التابعة
-	(١٦ ٢٧٩)	نصيب الحقوق غير المسيطرة في رأس المال الشركات التابعة
١٨٧ ٥٩٧	(١ ٣٥١ ٦٩٣)	إستبعاد نصيب الحقوق غير المسيطرة في شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (الشركة السعودية) لإسبعاها من القوائم المجمعة
-	٤ ٠٠٠ ٣١٣	الرصيد في الفترة / العام
(٢ ٠٠٠ ٥١٤)	-	
٦ ٠٢٥ ٤٨٠	٧ ٨٣٨ ٣٩٧	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٢٨- المخصصات

٣١ مارس ٢٠٢٦	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٥	التدعيم خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦
مخصص استكمال أعمال*	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	٤٠ ٨٩٥ ٥٢٠	(٢٥ ٢٥٠ ٠٠٠)	٦٢ ٤١٠ ٨٣٥	
مخصص مطالبات**	١٥ ٨٢٦ ٠٢٤	-	(٢٨ ٥٨٩)	١٥ ٧٩٧ ٤٣٥
	٦٢ ٥٩١ ٣٣٩	٤٠ ٨٩٥ ٥٢٠	(٢٥ ٢٧٨ ٥٨٩)	٧٨ ٢٠٨ ٢٧٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٤	التدعيم خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مخصص استكمال أعمال	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١ ٥٧٩ ٥٨١	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	(٢١ ٥٧٩ ٥٨١)	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	
مخصص مطالبات	٢٤ ٠٩٠ ٨٢٤	٢٤٧ ٥٢٦	(٨ ٥١٢ ٣٢٦)	١٥ ٨٢٦ ٠٢٤
	٤٥ ٦٧٠ ٤٠٥	٤٧ ٠١٢ ٨٤١	(٣٠ ٠٩١ ٩٠٧)	٦٢ ٥٩١ ٣٣٩

- يتمثل ذلك المخصص في قيمة المكون لمواجهة التكاليف المقدرة لاستكمال تنفيذ أعمال المشروعات في صورتها النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها وإتمام الاتفاق عليها خلال الفترات التالية.
- تتمثل المخصصات في قيمة مطالبات بعض الجهات الحكومية فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف وتدرج المخصصات المكونة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.
- 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.

٢٩- بنوك - تسهيلات إئتمانية

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

البنك التجارى الدولى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٣ ٣١٦ ١٠٦	١٦ ٠١٦ ٤٢٦		المستحق لأطراف مشاركة*
٩٥ ٧٧٣ ٧٦٥	٨٩ ٩٩٩ ٩٨٦		موردين ومقاولين
٣٠ ١٦٠ ٢٠١	٣٤ ٥٥٧ ٦٧٤		مصلحة الضرائب
٢٧ ٤٢٠ ٠٧٩	١٨ ٦٨٢ ١٧٢		مصاريف مستحقة
١١ ٤١٨ ٧١٢	١٠ ٤٩٧ ٠٣٧		دائنو شراء وحدات
٥ ٧٨٢ ٦٩١	٥ ٧٧٠ ٢٩٠		دائنو توزيعات
١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠	١٤٣ ٤٧٧ ٧٨١	(٣٦)	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات**
٨ ٦١٥ ٤٤٠	٨ ٥٠٨ ٠٤٢		تأمينات ضمان أعمال
٤٣ ٢٢٦ ٠٦٥	٤٢ ٩٦٧ ٢٠٣		دائنو قري
٦٤ ٣١٥ ٩٨٥	٤٥ ١٤١ ٦٥٥		أرصدة دائنة أخرى
٤٤٣ ٠٧٦ ٠٤٤	٤١٥ ٦١٨ ٢٦٦		

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

٣١- أوراق دفع وأطراف مشاركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٢ ٨٢٨ ٨٠٢	١٨٤ ٨٣٧ ٦٢١	أوراق دفع
١٨٢ ٠٠٤ ٣١٥	٣٨٥ ٤١١ ٩٧٢	الأطراف المشاركة
٤٠٤ ٨٣٣ ١١٧	٥٧٠ ٢٤٩ ٥٩٣	
(٢٢٧ ٢١٧ ٤٦٨)	(٣٩٥ ٠٩٠ ٥٦٨)	يخصم:
١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩	١٧٥ ١٥٩ ٠٢٥	أوراق دفع وأطراف مشاركة متداولة
		أوراق دفع وأطراف مشاركة طويلة الأجل

٣٢- عملاء دفعات حجز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٥١١ ٠٤٤ ٣١٦	٢ ٦٤٢ ٨٦٥ ٧٣٨	عملاء دفعات حجز
(١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨)	(١ ٣٤٩ ٣٣٧ ٢٢٢)	يخصم:
١ ٤٦١ ١٧٥ ٠٩٨	١ ٢٩٣ ٥٢٨ ٥١٦	عملاء دفعات حجز متداولة
		عملاء دفعات حجز غير متداولة

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣٣- التزامات عقود تأجير

٣١ مارس ٢٠٢٦			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
٢ ٣٦٣ ٤٨٨	٢ ١٩٠ ٩٩٧	٤ ٥٥٤ ٤٨٥	٢ ٥٩٣ ١٨٨	٢ ٥٢٦ ٥٠٨	٥ ١١٩ ٦٩٦
إلتزامات تأجير تمويلي					
١٠٥ ٩٥٣ ١٢٢	٢٢٩ ٧٩٧ ٦٢٤	٣٣٥ ٧٥٠ ٧٤٦	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٦	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨٢
إلتزامات من بيع مع إعادة الاستئجار					
٣ ٨٩٣ ٣٩٢	٢٣ ٦٦١ ٨٥٢	٢٧ ٥٥٥ ٢٤٤	٦٦ ٧٦٢ ٦٥١	٢٠٣ ٠٢٠ ٧٨١	٢٦٩ ٨٧٣ ٤٣٢
إلتزامات تأجير تشغيلي					
١١٢ ٢١٠ ٠٠٢	٢٥٥ ٦٥٠ ٤٧٣	٣٦٧ ٨٦٠ ٤٧٥	٢٠٣ ٨٥١ ٨١٥	٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤	٥٤٦ ٦٢٧ ٥٠٩

فيما يلي بيان الحركة على أنشطة التأجير

٣١ مارس ٢٠٢٦	تأجير تمويلي	إلتزامات تأجير تشغيلي	إلتزامات من بيع مع إعادة الاستئجار	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥ ١١٩ ٦٩٦	٢٦٩ ٧٨٣ ٤٣٢	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٥٤٦ ٦٢٧ ٥٠٩	الرصيد في اول العام
٢ ٥٩٣ ١٨٨	٦٦ ٧٦٢ ٦٥١	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٦	٢٠٣ ٨٥١ ٨١٥	التزامات متداولة
٢ ٥٢٦ ٥٠٨	٢٠٣ ٠٢٠ ٧٨١	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤	التزامات غير متداولة
-	-	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	عقود جديدة
(١ ٤٢٥ ١٦٦)	(٢ ٢٣٦ ٦١٣)	(٨٦ ١٨٣ ٧٧٢)	(٨٩ ٨٤٥ ٥٥١)	مدفوعات خلال العام
٣٧٣ ٠٦٧	١ ٨١١ ٢٥٣	-	٢ ١٨٤ ٣٢٠	فوائد مدينة
-	-	٢٥ ٠٠٥ ٥٤٨	٢٥ ٠٠٥ ٥٤٨	فوائد مرسلة
٤٨٦ ٨٨٨	(٢٤١ ٨٠٢ ٨٢٨)	-	(٢٤١ ٣١٥ ٩٤٠)	إستبعاد إحدي الشركات التابعة من التجميع
				إيضاح (٢٠-١)
٤ ٥٥٤ ٤٨٥	٢٧ ٥٥٥ ٢٤٤	٣٣٥ ٧٥٠ ٧٤٦	٣٦٧ ٨٦٠ ٤٧٥	الرصيد في اخر الفترة
٢ ٣٦٣ ٤٨٨	٣ ٨٩٣ ٣٩٢	١٠٥ ٩٥٣ ١٢٢	١١٢ ٢١٠ ٠٠٢	التزامات متداولة
٢ ١٩٠ ٩٩٧	٢٣ ٦٦١ ٨٥٢	٢٢٩ ٧٩٧ ٦٢٤	٢٥٥ ٦٥٠ ٤٧٣	التزامات غير متداولة
٤ ٥٥٤ ٤٨٥	٢٧ ٥٥٥ ٢٤٤	٣٣٥ ٧٥٠ ٧٤٦	٣٦٧ ٨٦٠ ٤٧٥	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	تأجير تمويلي	التزامات تأجير	التزامات من بيع مع	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	تشغيلي	إعادة الإستثمار	جنيه مصري
الرصيد في اول العام	٢٢ ١٦٢ ٩٢٣	٢٢ ٦٥٣ ٥١٩	١٠٤ ٢٩٦ ٢٤٥	١٤٩ ١١٢ ٦٨٧
التزامات متداولة	٥ ٨٢٢ ٨٧٥	٣ ١٢٥ ٠٣٢	٣٧ ٠٥١ ٧٩٩	٤٥ ٩٩٩ ٧٠٦
التزامات غير متداولة	١٦ ٣٤٠ ٠٤٨	١٩ ٥٢٨ ٤٨٧	٦٧ ٢٤٤ ٤٤٦	١٠٣ ١١٢ ٩٨١
عقود جديدة	٣ ٥٥٢ ٥٧١	٢٥٩ ٥٩٧ ٥٩٣	٢٢٥ ٤١٧ ٦٠٥	٤٨٨ ٥٦٨ ٧٦٩
مدفوعات خلال العام	(٢١ ٩٩١ ٠٥٤)	(١٦ ٦٦٥ ٢٩٧)	(١١٨ ٠٣١ ٨١٠)	(١٥٦ ٦٨٨ ١٦١)
فوائد مدينة	١ ٣٩٥ ٢٥٦	٤ ١٩٧ ٦١٧	٦ ٤٣٧ ٥٢٥	١٢ ٠٣٠ ٣٩٨
فوائد مرسلة	-	-	٥٣ ٦٠٤ ٨١٦	٥٣ ٦٠٤ ٨١٦
الرصيد في اخر العام	٥ ١١٩ ٦٩٦	٢٦٩ ٧٨٣ ٤٣٢	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٥٤٦ ٦٢٧ ٥٠٩
التزامات متداولة	٢ ٥٩٣ ١٨٨	٦٦ ٧٦٢ ٦٥١	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٦	٢٠٣ ٨٥١ ٨١٥
التزامات غير متداولة	٢ ٥٢٦ ٥٠٨	٢٠٣ ٠٢٠ ٧٨١	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤
	٥ ١١٩ ٦٩٦	٢٦٩ ٧٨٣ ٤٣٢	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٥٤٦ ٦٢٧ ٥٠٩

٣-١ عقود بيع مع إعادة التأجير:

عقود مع شركة ابو ظبي الاسلامى للتمويل-اديفاناس

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) السباحية - الساحل الشمالي ولمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات.

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

٤- بتاريخ ٢٠ اكتوبر ٢٠٢٤ تم الغاء العقود من (١) الى (٣) اعلاه مع 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 مصري 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		
٢٨ ٠٩٧ ١٢١	٢٣٥ ٤٤٩ ١٥٧	الرصيد في أول الفترة / العام	
٢١٨ ٧٥٠ ٧١٠	-	الإضافات خلال الفترة / العام	
(١١ ٣٩٨ ٦٧٤)	(٢٠١ ١٩٠ ٣٠٥)	الإستبعادات خلال الفترة / العام	
٢٣٥ ٤٤٩ ١٥٧	٣٤ ٢٥٨ ٨٥٢	الرصيد في آخر الفترة / العام	
		<u>الإستهلاك</u>	
(٨ ٤٨٨ ٩٧٣)	(٨ ٥٧١ ٧٢١)	الرصيد في أول الفترة / العام	
(٥ ١٠٣ ٩٢٨)	(١ ٣٣٤ ٦٩٤)	الاستهلاك خلال الفترة / العام	(٧)
٥ ٠٢١ ١٨٠	-	مجمع إستهلاك إستبعادات خلال الفترة / العام	
(٨ ٥٧١ ٧٢١)	(٩ ٩٠٦ ٤١٥)	الرصيد في آخر الفترة / العام	
٢٢٦ ٨٧٧ ٤٣٦	٢٤ ٣٥٢ ٤٣٧	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	إيضاح	رقم
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	٤٥ ٠٢٩ ٢٠٨	الرصيد في أول الفترة / العام	
٢٤ ٧٣٩ ٦٨٩	-	إضافات	
٥ ٤٩٥ ٦٣٠	٢ ٢٩١ ٢٢٥	التزامات عقد حواله حق جديدة	
		فوائد عقود التمويل العقاري خلال الفترة / العام	
(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	

عقود شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقد	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	مصرفات أخرى	الضمانة المالية لدى شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري	قيمة 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	(٢٦٧ ٩٤١)	(١ ٢٣٦ ٩٨٤)	٢٣ ٢٣٤ ٧٦٣
٢٠٢٤/١٢/٢٤	٧٦ ٨٧٣ ٤٩٨	(٢٠ ٦٢٧ ٦٩٤)	٥٦ ٢٤٥ ٨٠٤	(١ ٥٤٦ ١٤٥)	(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 لوحداث 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 لوحداث 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 المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٦ - أرصدة دائنة أخرى - طويلة الأجل

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيته مصري	جنيته مصري
٣٩٠ ٢٢٧ ١٨٧	٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢
٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩
٤٢٥ ٦٥٣ ٧٣٦	٤٠٥ ٢٨٠ ١٥١

دفعات صيانة محصلة*

الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز

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

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المشروع
جنيته مصري	جنيته مصري	
٤٦ ٥٥٧ ٨٦٠	٤٦ ٤٨٣ ٥٦٠	مشروع بيتش ٣
٤٩ ٤٣١ ١٠٠	٤٩ ٢١٩ ٤٣١	مشروع بلوباي - 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
٤٧ ١١٨ ٩٨٦	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 طويل الأجل في آخر الفترة / العام

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٤١٥ مليون جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ٤١٥ مليون جنيه 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 الإفصاح 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 منتظمه.

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 وإن المخصص المكون كافي لمقابلة أية التزامات 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 الالتزام 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 التزامات 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 التزامات 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 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 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 وإلتزاماتهم.

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 تعطي 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 الملتزم 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 مصري	جنيه مصري	رقم
٦٠٣ ٧٧٨ ٨٣٣	٩٤٧ ٩٠٢ ١٢٧	(٢٣) عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٣٢٦ ٤٧٣ ٨٧٦	٢٦١ ٣٤٠ ٠٦٢	(٢٤) مدينون وأرصده مدينه أخرى (بالصافي)
١٢٢ ٣٤٥ ٣٨٤	١٢٨ ٦٦٥ ٨٧١	(٢٥-١) المستحق من أطراف ذات علاقة (بالصافي)
٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	٤٣١ ٩٥٠ ٧٠٧	(٢٦) النقدية بالبنوك والصندوق ومافى حكمها
١ ٤٨١ ٧٤٥ ٢٦٥	١ ٧٦٩ ٨٥٨ ٧٦٧	

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 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 الخزانة 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.

٣٩-٢ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الشركة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر التغير في مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية والقيمة العادلة ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار) وايضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، يهدف برنامج الشركة لإدارة المخاطر الى تقليل 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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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 والحرية بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة. تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة العليا التي وضعت إطاراً مناسباً لإدارة مخاطر السيولة لإدارة تمويل الشركة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل وإدارة متطلبات السيولة. تدبر 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.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعاقبة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها النقد الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافي من التسهيلات الائتمانية 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 والامتثال 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	أقل 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	٤٧٦ ٥٢٨ ١٩٢	-	-	٤٧٦ ٥٢٨ ١٩٢
التزامات عقود تأجير	١٨٦ ١٤٥ ٠٤٨	١٦٢ ٢٤٤ ٣١٦	٢١٥ ٤٩٢ ٦٠٢	٥٦٣ ٨٨١ ٩٦٦
التزامات محطة تمويل عقاري	٢٢ ٥٤١ ٧٨٢	١٠ ١٣٤ ٦٧٩	٢ ٩٥١ ٧٧٢	٣٥ ٦٢٨ ٢٣٣
أوراق دفع وإطراف مشاركة	٤٦٩ ٨٢٠ ٨٠٥	٢٣٩ ٤٠٨ ٤٢٠	٩٢ ٥١٩ ٦٣١	٨٠١ ٧٤٨ ٨٥٦
بنوك تسهيلات ائتمانية	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠	-	-	٤٠٩ ٩٣٨ ٨٤٠
مستحق لاطراف ذات علاقة	٥٣ ٥٩٩ ٢٧٣	-	-	٥٣ ٥٩٩ ٢٧٣
الاجمالى	١ ٦١٨ ٥٧٣ ٩٤٠	٤١١ ٧٨٧ ٤١٥	٣١٠ ٩٦٤ ٠٠٥	٢ ٣٤١ ٣٢٥ ٣٦٠

الأستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل 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	٣٦٩ ١١٦ ٣٢١	٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢	-	٧٣٨ ٩٦٩ ٩٢٣
التزامات عقود تأجير	١٩٦ ٥٥٥ ٠٨٤	٨٥ ٧٦٣ ١٩٠	١٤٩ ٧٨٢ ٠٦٠	٤٣٢ ١٠٠ ٣٣٤
التزامات محطة 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	١ ٣٢٧ ٤٣٥ ٠٨٢	٧٠٤ ٥٢٣ ٨٢٩	٢٦٢ ٥٢٧ ٧٨٣	٢ ٢٩٤ ٤٨٦ ٦٩٤

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

تبلغ قيمة الشيكات مؤجلة الدفع المحتفظ بها والمستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات غير المسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي 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 للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

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

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

* 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.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

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

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

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

الإلتزامات ومستحققات المالك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إلتزامات متداوله
٨ ٣١١ ٣١٩	٧ ٩٣٩ ٤٩٥	
١ ٤٥٩ ٨٣٦	١ ٦٤٠ ١٩٨	مخصص الإحلال والتجديد
(٣٠٧ ٠٩٥)	-	مخصص الدعايا والأعلان
(١ ٦٤٧ ٠٠٩)	(١ ٦٣٩ ٣٦٦)	حساب أتعاب إدارة مستحقة
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	رأس مال التشغيل
٣ ٥٠٤ ٢١٦	٥ ٢٧٠ ٥٤٣	حساب جاري الشركة المالكة
١٢ ٥٩٦ ٤٢٩	١٤ ٤٨٦ ٠٣٢	مجموع الإلتزامات ومستحققات المالك

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

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

٤٣- الالتزامات 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 المجمعة يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

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 المجمعة كمصروف عند تكبدها.

ج- الإهلاك

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

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

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

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

٤-٤-٣ 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 الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتنيت من أجله.

٤-٤-٤ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولى

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

ب- الاهلاك

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

الاصل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
تجهيزات	١٠

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

٤-٥ 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 أيضا 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.

٤-٦ 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 وقياسه بالتكلفة المستهلكه، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - سندات الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية، أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.

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

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

إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الاداره يشمل كل من تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.

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

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

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادلة من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادلة من خلال قائمة الأرباح او الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول المالية. عند الاعتراف الأولي، للشركة امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول المالية بالقيمه العادلة من خلال قائمة الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر اذا 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 اخذها 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 التعاقدي، 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 بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدي، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفة الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والإرباح والخسائر

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

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

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة
المستهلكة - إن وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقًا 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 - إن وجدت

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

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة
العادلة من خلال الدخل الشامل
الأخر - إن وجدت

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

الالتزامات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة، أو إذا كانت مشتقة ماله 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 الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقد في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقد لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقوم الشركة بتحويل الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة. تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في قائمه المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ بكل أو بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصول المحولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

الالتزامات المالية

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

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

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الأصل 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 أو انه يكون تحقق الأصول وتسويه الالتزامات في نفس الوقت.

٤-٧ الاستثمارات المالية

١- الإستثمارات في شركات تابعة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة في القوائم المالية المجمعة 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 بهاليه.

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 متضمنة 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 إضمحلال في الاعتبار.

٤-٨ المخزون

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

٤-٩ أعمال تحت التنفيذ

- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة في حساب أعمال تحت التنفيذ وذلك لحين إتمام هذه الأعمال حيث يتم قيد تكاليف الوحدات المباعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، تشمل التكلفة عن تكلفة الاراضى والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول جاهزة للبيع قيد التنفيذ، يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع 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 في تلك التكاليف الموزعة في ضوء التكاليف الفعلية وفي حالة وجود فروق يتم تحميلها أو إستبعادها من التكاليف السابق تحميلها ويتم إستهلاك التكلفة المحملة على العمر المتبقى.

٤-١٠ عقود التأجير

١- أصول حق إنتفاع

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

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

١- تقاس أصول حق الإنتفاع بالتكلفة وتتكون مما يلي :

- مبلغ القياس المبدئي لالتزام عقود الإيجار
- أي مدفوعات إيجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف الاستعادة

يتم القياس اللاحق أصول حق الإنتفاع بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك.

٢- تتضمن التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

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

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

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر. عقود الإيجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهراً 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 تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات ، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة الإيجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الانهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار اذا كان الإيجار مؤكداً الى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموماً في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الإيجار التاريخية وتكاليف توقف العمل المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

٢- تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي 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 باستخدام 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.

٤٤-١١ الاضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعة للأتى :

- الأصول المالية التى يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - الإستثمارات فى أدوات الدين التى يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - الأصول الناشئة عن العقد.
- تقيس الشركة خسارة الاضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل المالى ، باستثناء مايلى ، والتى يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:
- ادوات الدين التى تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة فى تاريخ القوائم المالية.
 - ادوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التى لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الإعراف الأولى.
 - دائما ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.
 - عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالى قد إزدادت بشكل كبير منذ الإعراف المبدئ وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة فى 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 فى ذلك المعلومات المستقبلية.
 - تقترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالى قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالى اخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض إلتزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسيل الضمان (إن وجد)؛ أو
 - الأصل المالى قد مضى عليه فته أكثر من ١٨٠ يوماً.
 - تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساويا للتعريف المفهوم عالميا لـ "درجة الإستثمار"
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل هى الخسائر الائتمانية المتوقعة التى تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية
- الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر هى جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التى تنتج عن أحداث إخفاق التى تكون ممكنة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التى يتم أخذها فى الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التى 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 وادوات الدين المقاسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي " إضمحل ائتمانياً "، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

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

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

عرض الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمه المركز المالي

يتم خصم الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من اجمالي مبلغ القيمة الدفترية للأصول. بالنسبه للأوراق المالية في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل الخساره على قائمة الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاصول الحيويه، الاستثمارات العقارية، 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 الاضمحلال 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 الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

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

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، 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.

٤٤-٢ 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 وتيوب الأسهم المشتراه كأسهم خزانة وتظهر مخصومة من إجمالي حقوق الملكية.

ج- توزيعات الأرباح

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

٤٤-٣ 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 بخسم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

مخصص استكمال أعمال

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

مخصص العقود المحملة بخسائر

إذا كان لدى الشركة عقد محمل بخسائر، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص ومع ذلك قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بخسائر، تقوم الشركة بالاعتراف بأية خسارة إنخفاض في القيمة تم تكبدها علي الأصول المخصصة لذلك العقد. إن العقد المحمل بخسائر هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء 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 او خدمة الى العميل.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إستيفاء إلتزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في إتفاقياتها مع العملاء ، وعند 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 الى ما يلي:

توزيع سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

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

أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذي يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير باستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً تطبيق 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 شبه منتهية) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات لإيراد تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.

- ويتم إثبات الإيراد من مبيعات العقارات بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء

- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات سابقة

المكون 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- إيرادات الإيجار

تحقق الشركة إيرادات كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تتقل بشكل كبير جميع المخاطر و المنافع المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية عن الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار وتدرج في الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعتها التشغيلية وتخصم حوافز الإيجار المدفوعة أو المستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار.

وبناءً على ذلك، يتم الاعتراف بحوافز الإيجار للمستأجرين على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت طول مدة العقد، مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من العقد بالإضافة إلى فترة إضافية يمكن للمستأجر فيها الاستمرار في الإيجار، حيث تكون الشركة في بداية العقد واثقة بشكل جوهري من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

ج- إيرادات الفوائد

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

د- إيرادات العمولات

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

هـ- التوزيعات

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

و- إرباح بيع الاستثمارات

يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها إلى 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 إلى المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الأيراد 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

١٥-٤٤ 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 الإنتاجي المقدر له وتبدأ رسملة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على الأصل وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسملة تكلفة الاقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معداً للاستخدام.

ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملين والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 المجمعة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، وتتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للفترة.

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

- 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.

٤٤-٦ انصيب السهم في 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 تجنيب 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، تثبتت 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، تثبتت 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 آثاره 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.

وتري 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	
٥ ٧٢٩ ٠١٠	أضافات الأصول الثابتة خلال الفترة
(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	أضافات الإستثمارات العقارية خلال الفترة
٩ ١٥٨ ٧٤٨	
	يخصم :
(٥ ٣٦٦ ٣٠٠)	المحول من المشروعات تحت التنفيذ إلي الأصول الثابتة
(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير إلي الإستثمارات العقارية
٣٦٢ ٧١٠	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة

٤٩- أرقام المقارنة

تم إستبعاد شركة مرسيليا الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسئولية محدودة في المملكة العربية السعودية) من التجميع في القوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وذلك نتيجة تغير نسبة المساهمة وفقد شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري نسبة السيطرة الحاكمة إعتباراً من يناير ٢٠٢٦ وتحول الشركة من شركة تابعة الي شركة شقيقة، علماً بأن أرقام المقارنه في قائمة المركز المالي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تتضمن بنود تلك الشركة التابعة وفقاً لأسس التجميع. (أنظر إيضاح ٢٠-١)

٥٠- إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

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

المعايير الجديدة أو التي تم إعادة إصدارها	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معياري المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" ومعياري 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 في أو بعد يناير ٢٠٢٣ وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج إعادة التقييم بشكل أولي بإضافته إلى حساب قاتض إعادة التقييم بجانب حقوق الملكية 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
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 وإهلاكها" 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 للفترة 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 الفقرتين (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
معييار 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) "الاستثمارات في شركات شقيقة" عند المحاسبة عن الاستثمارات 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.
معييار 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 للاستبدال بعملة أخرى، وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.	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 للتطبيق الأولي كتعديل على الرصيد الافتتاحي 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 للتطبيق 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