

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة مرسيليا الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 - ٧٠



طارق الوكيل

محاسبون قانونيون ومستشارون

زملاء جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

أعضاء جمعية الضرائب المصرية

٦٩ شارع السلطان حسين - الإسكندرية

تليفون : ٤٨٧٤٧٦٣ - ٤٨٧٤٧٦٤ (٢٠٣)

موبايل : ٠١٢٢٣٩١٥٣٥٠

E-mail : T.elwakil.TWC@gmail.com

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الستة 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 لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتنحصر مسؤوليتنا 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

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد ان القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - فى جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالى المجمع للشركة فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالى وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

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 ٢٠ أغسطس ٢٠٢٦

طارق الوكيل
محاسبون قانونيون ومستشارون
س . م . م (٨٨٩٨)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٣٣١ ٠٦٥ ٢٣٢	٣٤٧ ٨٧١ ٩٧٣	(١٦)	(٢-٤٤) أصول ثابتة
٥٩ ٧٥٩ ٦٧٩	٥٣ ٥٩٩ ٤٤٧	(١٧)	(٣-٤٤) مشروعات تحت التنفيذ
٢٢٩ ٠١٢ ٧٣٢	٢٢٩ ٦٦٤ ٥٦٧	(١٨)	(٤-٤٤) إستثمارات عقارية
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	٥١٦ ٢٦٨	(١٩)	(٤-٤٤) إستثمارات عقارية تحت التطوير
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٥٠ ١٦٦ ٦٦٦	(٢٠)	(٧-٤٤) إستثمارات / مبالغ مسددة لزيادة إستثمارات في شركات شقية
٢٢٦ ٨٧٧ ٤٣٦	٢٣ ٠١٠ ٦٤٤	(٣٤)	(١٠-٤٤) أصول حق إنتفاع
١ ٤١٥ ٧٥٥ ٩٩٥	١ ١٥٥ ٣٦٦ ٨٢٤	(٢١)	(٩-٤٤) أعمال تحت التنفيذ
٤١٧ ٤١١ ١٨٨	٨٣١ ٤٩١ ٠٧٦	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
١٤ ٦٤٩ ٩٧٧	-		فوائد مدينة مؤجلة طويلة الأجل
٢ ٧٢٦ ٩٢٩ ٠٢٦	٢ ٦٩١ ٦٨٧ ٤٦٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	(٢٢)	(٨-٤٤) وحدات تامة جاهزة للبيع
١ ٣٢٤ ٣٥٥ ٨٣٦	١ ٦٢٨ ٣٩٥ ٢١٢	(٢١)	(٩-٤٤) أعمال تحت التنفيذ
١٨٦ ٣٦٧ ٦٤٥	٢٥١ ٧٣٨ ٤٩٠	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض (بالصافي)
٣٢٦ ٤٧٣ ٨٧٦	٣٠٧ ٢٨٩ ١٩١	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٢٢ ٣٤٥ ٣٨٤	٢٧٦ ٧٩٥ ١٨٦	(٢٥-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	٤٧٢ ٣٨٤ ٣٣٧	(٢٦)	نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها
٢ ٥٤٧ ٢٥٤ ٠٤٦	٣ ١٠٩ ٣٨٤ ٠٢٢		إجمالي الأصول المتداولة
٥ ٢٧٤ ١٨٣ ٠٧٢	٥ ٨٠١ ٠٧١ ٤٨٧		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)	-	(٣-٤)	(١-٢٠) إحتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية
١٣٧ ٩٨٥ ٨٤٦	٢٥٨ ٦٦٠ ٣٢٩		الأرباح المرحلة
٢٤٧ ٨٩٧ ٨٥٤	٣٧٥ ٥٥٨ ٢٥٨		إجمالي حقوق الملكية (ما بعده)
٧ ٨٣٨ ٣٩٧	٥ ٦٠٤ ٨٣١		الحقوق غير المسيطرة
٢٥٥ ٧٣٦ ٢٥١	٣٨١ ١٦٣ ٠٨٩		إجمالي حقوق الملكية (ما بعده)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
شركة مساهمة مصرية

تابع قائمة المركز المالي الدورية المجمعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٥٥ ٧٣٦ ٢٥١	٣٨١ ١٦٣ ٠٨٩		إجمالي حقوق الملكية (ما قبله)
			<u>الإلتزامات</u>
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩	٣٨٣ ٨٤٢ ٧١٩	(٣١) (٥-٤٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
١ ٤٦١ ١٧٥ ٠٩٨	١ ٧٢٨ ٢٤٨ ٦٠٥	(٣٢)	عملاء دفعات حجز
٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤	٢٤٦ ٨١٩ ٨٨٠	(٣٣) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود تأجير
١٨ ٠٦٠ ٩٧٨	١٠ ٥١٧ ٣١٥	(٣٥) (١٠-٤٤)	إلتزامات التمويل العقاري
٤٠٥ ٢٨٠ ١٥١	٤٦١ ٥٠٧ ٥٦٢	(٣٦)	أرصدة دائنة أخرى
٥٦ ٠٧١ ٣٠٣	٤٨ ٦٣٨ ٤٦٥	(٢-١٣)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢ ٤٦٠ ٩٧٨ ٨٧٣	٢ ٨٧٩ ٥٧٤ ٥٤٦		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			<u>الإلتزامات المتداولة</u>
٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	(٢٩)	بنوك تسهيلات إئتمانية
٢٢٧ ٢١٧ ٤٦٨	٢٥٤ ٠٣١ ٢٧٤	(٣١) (٥-٤٤)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
١٠٣ ٥٧١ ٤٨٧	٣٣ ٤٥٧ ١٩٩	(٢-٢٥)	المستحق إلى أطراف ذات العلاقة
١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨	١ ١٣٦ ٨٦١ ٣٧٨	(٣٢)	عملاء دفعات حجز
٤٤٣ ٠٧٦ ٠٤٤	٤٢١ ١٦٥ ٣٧٤	(٣٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢٠٣ ٨٥١ ٨١٤	٩٥ ٤٤٤ ٦٣٢	(٣٣) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود تأجير
٢٦ ٩٦٨ ٢٣٠	١٧ ٣٦٢ ٦٥٠	(٣٥) (١٠-٤٤)	إلتزامات عقود بيع محفظة تمويل عقاري
٣٠ ٢٧٨ ٥٦٦	٧٣ ٨١٧ ٦٩١		إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٦٢ ٥٩١ ٣٣٩	١٠٠ ٥٤٣ ٢٦٩	(٢٨) (١٣-٤٤)	المخصصات
٢ ٥٥٧ ٤٦٧ ٩٤٨	٢ ٥٤٠ ٣٣٣ ٨٥٢		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٥ ٠١٨ ٤٤٦ ٨٢١	٥ ٤١٩ ٩٠٨ ٣٩٨		إجمالي الإلتزامات
٥ ٢٧٤ ١٨٣ ٠٧٢	٥ ٨٠١ ٠٧١ ٤٨٧		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٠) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

■ تقرير الفحص المحدود "مرفق"

■ الأسكندرية في ٢٠ أغسطس ٢٠٢٦

رئيس مجلس الإدارة

أ/ سامي عبد الرحيم فؤاد

العضو المنتدب

د/ شريف الصفطاوي

المدير المالي

أ/ محمد سامي

إيضاح رقم		فترة الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦		فترة الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٦) (١٤-٤٤)		١٠٢٨ ٢٧١ ٠٦٣	٣٨٤ ٩٠٨ ٧٥٣	٤٧٨ ٠٩٣ ٥٠٧	٢٣٤ ٦٢٤ ٧٥٧
(٧) (١٥-٤٤)		(٧٤٥ ٧٣٥ ٠٥٧)	(٢٤٨ ١١١ ٦٩٤)	(٣٢٤ ١٥٤ ٤٧٨)	(١٥٦ ١٥٧ ٦٣٤)
		٢٨٢ ٥٣٦ ٠٠٦	١٣٦ ٧٩٧ ٠٥٩	١٥٣ ٩٣٩ ٠٢٩	٧٨ ٤٦٧ ١٢٣
(٨) (١٤-٤٤)		٢٠ ٦٢٦ ٢٩٣	١٥ ١٠٣ ١٣٨	١٣ ٨٣٩ ٠١٣	٨ ٣٢٤ ٩٤٥
(٩) (١٥-٤٤)		(١١ ٨٦١ ٨٥٤)	(٨ ٣٧٤ ٧٤٨)	(٦ ٦٢٤ ٣٦٣)	(٣ ١٦٣ ٦١٨)
(١٠) (١٥-٤٤)		(٦٥ ٠٠٤ ٧٩٢)	(٥٥ ٢٦٣ ٢١١)	(٣٣ ١٠٦ ١٣١)	(٢٨ ٨٢٨ ٢٠٢)
(١١)		(١٦ ١٢٤ ١٤٤)	(٢٥ ٧٦٢ ٩٤٧)	(٨ ٦٣٠ ٧٢٢)	(١١ ١٠٥ ٨٧١)
(١٢) (١٥-٤٤)		١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٠٣٨ ١٦٤	٨٦٨ ٣٢٠	٦٧٠ ٧٩٦
		٢١١ ٥١٣ ٣٠٩	٦٣ ٥٣٧ ٤٥٥	١٢٠ ٢٨٥ ١٤٦	٤٤ ٣٦٥ ١٧٣
(١-١٣) (١٤-٤٤)		١٤ ٨٩٥	١٧ ٠٧٠	١٤ ١٤٧	١١ ٤٦٩
(٢-١٣) (١٥-٤٤)		(١٦ ٩٢٣ ٣٣٠)	(١٨ ٦٩٥ ٨٣٠)	(٩ ١٦٩ ٧١٤)	(١١ ٢٢٨ ٣٤٧)
		(١٦ ٩٠٨ ٤٣٥)	(١٨ ٦٧٨ ٧٦٠)	(٩ ١٥٥ ٥٦٧)	(١١ ٢١٦ ٨٧٨)
		١٩٤ ٦٠٤ ٨٧٤	٤٤ ٨٥٨ ٦٩٥	١١١ ١٢٩ ٥٧٩	٣٣ ١٤٨ ٢٩٥
(١-١٤) (١٥-٤٤)		(٧٣ ٨١٧ ٦٩١)	(٥ ٠٥٦ ١٧٦)	(٤١ ٤١١ ٦٩٣)	(٤ ٦٨٠ ٢٨٦)
(٢-١٤)		٧ ٤٣٢ ٨٣٨	(٤٦٤ ٨٥٢)	٤ ١٠٥ ٣٢٧	٦١ ٣٧١
		(٢ ١٩٥ ٨٥١)	-	(٢ ١٩٥ ٨٥١)	-
		١٢٦ ٠٢٤ ١٧٠	٣٩ ٣٣٧ ٦٦٧	٧١ ٦٢٧ ٣٦٢	٢٨ ٥٢٩ ٣٨٠
		ويتم توزيعه كالآتي:			
		١٢٥ ٥٨٨ ٨٧٣	٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧	٧١ ٣٧٩ ٦٦٢	٢٨ ٢٩٦ ٠٩٧
		٤٣٥ ٢٩٧	٣٠٧ ٠٩٠	٢٤٧ ٧٠٠	٢٣٣ ٢٨١
		١٢٦ ٠٢٤ ١٧٠	٣٩ ٣٣٧ ٦٦٧	٧١ ٦٢٧ ٣٦٢	٢٨ ٥٢٩ ٣٧٨
(١٥) (١٦-٤٤)		٠,٦٠	٠,١٩		

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٠) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

فترة الستة أشهر المالية المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المالية المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٠ ٠٢٤ ١٢٦	٣٩ ٣٣٧ ٦٦٧	٣٦٢ ٦٢٧ ٧١	٣٨٠ ٥٢٩ ٢٨	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
١٧٠ ٠٢٤ ١٢٦	٣٩ ٣٣٧ ٦٦٧	٣٦٢ ٦٢٧ ٧١	٣٨٠ ٥٢٩ ٢٨	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٠) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفع جنيه مصري	إحتياطي قانوني جنيه مصري	فروق ترجمة الكيانات الأجنبية جنيه مصري	الأرباح المرحلة جنيه مصري	صافي حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة جنيه مصري	الحقوق غير المسيطرة جنيه مصري	الإجمالي 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
<u>المعاملات مع مساهمي الشركة:</u>							
المحول الي الإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٦٣٢ ٦٦٠	-	(٦٣٢ ٦٦٠)	-	-	-
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	-	٦٣٢ ٦٦٠	-	(٦٣٢ ٦٦٠)	-	-	-
<u>بنود الدخل الشامل:</u>							
صافي أرباح الفترة المالية من الأول يناير و حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	-	-	-	٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧	٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧	-	٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧
نصيب الحقوق غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٣٠٧ ٠٩٠	٣٠٧ ٠٩٠
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧	٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧	٣٠٧ ٠٩٠	٣٩ ٣٣٧ ٦٦٧
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	٨ ٧٧٩ ٧٤٩	-	٧٠ ٦٤٣ ١٩٦	١٨٣ ٢٤٦ ٩٤٥	٥ ٥٧٨ ٧١٦	١٨٨ ٨٢٥ ٦٦١
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
<u>المحول الي الإحتياطي القانوني من أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥</u>	-	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-	(٤ ٢٩٤ ١٨٠)	-	-	-
استبعاد إحدى الشركات التابعة من التجميع	-	-	-	٤ ٥٠٢ ١١٤	٤ ٥٠٢ ١١٤	(٢ ٠٠٠ ٥١٤)	٢ ٥٠١ ٦٠٠
حصة العاملين ومجلس الإدارة في توزيعات أرباح الشركات التابعة	-	-	-	(٥ ١٢٢ ٣٢٤)	(٥ ١٢٢ ٣٢٤)	(١٣٠ ٨٣٣)	(٥ ٢٥٣ ١٥٧)
حصة الحقوق غير المسيطرة في توزيعات أرباح الشركات التابعة	-	-	-	-	-	(٥٣٧ ٥١٦)	(٥٣٧ ٥١٦)
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	-	٤ ٢٩٤ ١٨٠	-	(٤ ٩١٤ ٣٩٠)	(٦٢٠ ٢١٠)	(٢ ٦٦٨ ٨٦٣)	(٣ ٢٨٩ ٠٧٣)
<u>بنود الدخل الشامل:</u>							
إحتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	-	-	-	-	٢ ٦٩١ ٧٤١	-	٢ ٦٩١ ٧٤١
صافي أرباح الفترة المالية من الأول يناير و حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	-	-	-	١٢٥ ٥٨٨ ٨٧٣	١٢٥ ٥٨٨ ٨٧٣	-	١٢٥ ٥٨٨ ٨٧٣
نصيب الحقوق غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٤٣٥ ٢٩٧	٤٣٥ ٢٩٧
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	١٢٥ ٥٨٨ ٨٧٣	١٢٨ ٢٨٠ ٦١٤	٤٣٥ ٢٩٧	١٢٨ ٧١٥ ٩١١
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩	-	٢٥٨ ٦٦٠ ٣٢٩	٣٧٥ ٥٥٨ ٢٥٨	٥ ٦٠٤ ٨٣١	٣٨١ ١٦٣ ٠٨٩

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية المرفقة بالصفحات من (٨) إلى (٧٠) تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

فترة الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	فترة الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٤٤ ٨٥٨ ٦٩٥	١٩٤ ٦٠٤ ٨٧٤		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسويته بما يلي:
٧ ٨٢٩ ٨٨٧	١٠ ٢٢٣ ١١٩	(١٦)	إهلاكات أصول ثابتة
٢ ٤٥٩ ٧٧٤	٢ ٧٧٧ ٩٠٣	(١٨)	إهلاك الإستثمارات العقارية
٢ ٤٢١ ٢٩٣	٢ ٦٧٦ ٤٨٧	(٣٤)	إستهلاك أصول حق انتفاع
(١ ٠٣٨ ١٦٤)	(١ ٣٤١ ٨٠٠)	(١٢)	رد خسائر إئتمانية متوقعة
(٩٤٢ ٠٥٢)	(٣ ١٦٤ ١٧٨)	(٨)	أرباح رأسمالية
-	٧٠ ٦٥٢ ٢٩٠	(٢٨)	تدعيم مخصص إستكمال أعمال
٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	(٢٨)	تدعيم مخصص مطالبات
٦ ٣٩١ ٨١٤	٤ ٧٧١ ٩٦٤		فوائد عقود التأجير وفوائد تمويلية
٦٣ ٩٨١ ٢٤٧	٢٨١ ٢٠٠ ٦٥٩		صافي النقدية المتولدة من أنشطة التشغيل
			التغير في رأس المال العامل :
(٢٣١ ٢٢٤ ٨٦٥)	(١٠٠ ٤٢٧ ٣٥٢)	(٢١)	أعمال تحت التنفيذ وحدات تامة جاهزة للبيع
(٧٣ ٤٥٤ ٦١٠)	(٤٧٨ ١٠٨ ٩٣٣)	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
١٩ ٢٧٢ ٢٢٣	(٦٣ ٢٠٩ ٩٣٤)	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٧٧ ٥٣٠ ٣٢٧)	(١٥٨ ٣٧١ ٤٠٢)	(١-٢٥)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢ ٣٦١ ٧٤٢	١ ٠٧٥ ٩٤٨	(٢-٢٥)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(٢٦ ٣٠٠ ٢٩٥)	٢٦٣ ٩٤٣ ٠٠٥	(٣٠)	مورين ودائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤١١ ٥٠٠ ٦٦٣	٣٥٤ ٠٦٥ ٦٦٨		عملاء أرصدة دائنة
(١١ ٣٩٤ ٢٢٢)	١٠٠ ١٦٧ ٦٥٨		صافي النقدية المتولدة من أنشطة التشغيل
(٩ ٦٧٧ ٤٣٢)	(٣٢ ٤٢١ ٧٧٢)	(٢٨)	المستخدم من مخصص إستكمال أعمال
-	(٢٧٨ ٥٨٨)	(٢٨)	المستخدم من مخصص المطالبات
(٢١ ٠٧١ ٦٥٤)	٦٧ ٤٦٧ ٢٩٨		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التشغيل
(٣ ٦٦٨ ٢٦٥)	(٥ ٢٥٣ ١٥٧)		توزيعات أرباح علي العاملين ومجلس الإدارة
(٦ ٠٨٩ ٥٤٥)	-		ضريبة الدخل المدفوعة
(٣٠ ٨٢٩ ٤٦٤)	٦٢ ٢١٤ ١٤١		صافي النقدية المتاحة من ((المستخدمة في) من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(١٤ ٦٧٣ ٣٥٨)	(٧ ٧٢٥ ١٣٠)	(٤٨)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة وإستثمارات عقارية ومشروعات تحت التنفيذ
٦ ٧٠٢ ٤٨٦	٣ ٧٠٩ ٤٨٠		مقبوضات من بيع أصول ثابتة
-	(١٢ ٠٤٩ ١٧٩)		المسدد للإستثمارات في شركات شقيقة
(٧ ٩٧٠ ٨٧٢)	(١٦ ٠٦٤ ٨٢٩)		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٨٠ ١٦٩ ٩١٣	(٢ ٣٩٣ ٣٩٧)	(٢٩)	صافي (مدفوعات) / متحصلات من بنوك تسهيلات إئتمانية
(١٩ ٥٢٤ ٦٨٩)	(١٧ ١٤٩ ٢٤٣)	(٣٥)	مدفوعات نقدية للتمويل العقاري
١٠٧ ٠٠٠ ٠٠٠	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	(٣٣)	مقبوضات من عقود تأجير تمويلي
(٦٠ ٩٣٩ ٧٧٢)	(١٠٨ ٠٢٣ ٦٠٩)	(٣٣)	مدفوعات التزامات عقود تأجير تمويلي
-	(٥٣٧ ٥١٦)		توزيعات أرباح للحقوق غير المسيطرة
١٠٦ ٧٠٥ ٤٥٢	(٢ ٨٩٩ ١٧٦)		صافي النقدية (المستخدمة في) / المتاحة من أنشطة التمويل
٦٧ ٩٠٥ ١١٦	٤٣ ٢٥٠ ١٣٧		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
(٧٦ ٦١٩ ٣٧٥)	(٣٧٠ ٠٠٠)	(٢٦)	التغير في بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة
٥٥ ٠٠٨ ٢٠٣	١٤ ١٧٤ ٢٠٧	(٢٦)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٤٦ ٢٩٣ ٩٤٤	٥٧ ٠٥٤ ٣٤٤	(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 (٧٠) 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 ٣٠ يونيو 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

- يتمثل 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.

مساهمة مباشرة وغير مباشرة	نسبة المساهمة	نسبة المساهمة
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة مرسيليا لإدارة الأصول	٩٩%	٩٩%
شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحى	٥٠%	٥٠%
شركة الشجار للمسطحات الخضراء	٨٩,١%	٨٩,١%
مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري*	-	٧٠%

*تم فقد نسبة السيطرة الحاكمة إعتباراً من يناير ٢٠٢٦ (أنظر إيضاح ٢٠-١)

١-٢ نبذة عن شركة مرسيليا لإدارة الأصول

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

- 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 في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر آبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.
- مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجارى.
- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا- رشدى - سيدى جابر - الاسكندرية.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

٢-٢ نبذة عن شركة متاح للاستثمار 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 وثقافية - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق المالية 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 مصلحة او تشترك باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل اعمالاً شبيهة بأعمالها أو 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 طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات الساريه وعلى الشركه الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .
- مدة الشركه ٢٥ سنه تبدء من تاريخ القيد فى السجل التجارى.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامى عبد الرحيم فؤاد.

٢-٣ نبذة عن شركة الشجار للمسطحات الخضراء وخدماتها

- تأسست شركة الشجار للمسطحات الخضراء - شركه مساهمة مصرية - بموجب عقد رقم ٨٦٣ لسنة ٢٠٢٤ وفقا لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرارا وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ في ٢١ ابريل ٢٠٢٤.
- تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالاسكندرية تحت رقم ٢٦٤٣٠ بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢٤.
- يتمثل غرض الشركة فى القيام باعمال تنسيق وصيانة وادارة وتجميل الحدائق والطرق والبيادين (اللاندى سكيب) وتقديم خدمات النظافة وابادة الحشرات والقوارض واستصلاح وتجهيز الاراضى بالمرافق الاساسية التي تجعلها قابلة للاستزراع.
- مدة الشركه ٢٥ سنه تبدا من تاريخ القيد فى السجل التجارى.
- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامى عبد الرحيم فؤاد

٣-٣ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

١-٣ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح ذات العلاقة.
- يتم الإفصاح عن أهم السياسات والأسس المحاسبية المطبقة بالشركة فى الإيضاح رقم (٤٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.
- تم اعتماد القوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ للإصدار من مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ أغسطس ٢٠٢٦.

٢-٣ أسس القياس

- يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الإستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والإلتزامات 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 للإستثمار العقارى (الشركة القابضة) وكافة الشركات التابعة التي تسيطر عليها الشركة القابضة وتحقق هذه السيطرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالقدرة على التحكم فى السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك بهدف الحصول على منافع من أنشطتها. كما يؤخذ فى الاعتبار حقوق التصويت المستقبلية فى القدرة على السيطرة والتحكم. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة فى القوائم المالية المجمعة بدءاً من تاريخ السيطرة على الشركة حتى تاريخ فقد هذه السيطرة. ولا يتم تجميع شركة تابعة فى القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها فى التحكم فى السياسات المالية او التشغيلية للشركة المستثمر فيها. وتتمثل أسس إعداد القوائم المالية المجمعة فيما يلي:-
- يتم استبعاد قيمة استثمار الشركة القابضة فى الشركات التابعة مقابل إضافة أصول الشركة التابعة بالكامل مع إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة فى 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 والافتراضات المحاسبية

٤-١ الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات غير المؤكدة

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الالتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.
- هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي يتم فيها التغيير والفترات المستقبلية.

أ- الحكم الشخصي

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

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

- (١) الاعتراف بالإيراد.
- (٢) تصنيف العقارات.
- (٣) تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر).
- (٤) الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة.
- (٥) معدلات الإقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإنقاع.

- **الإعتراف بالإيراد**

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

- **تصنيف العقارات**

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات بإتخاذ عدة أحكام، حيث أن هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كإستثمارات عقارية أو أصول ثابتة و / أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير لممارسة هذا الحكم بشكل متسق وفقاً لتعريفات الإستثمار العقاري والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع. وعند 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.

- **الإعتراف 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 الإعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والإلتزام الضريبي الجاري في الفترة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات في التقديرات المحاسبية.

من أجل الإعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الادارة 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 الارباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة الشركة.

- معدلات الإقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب الإنتفاع

يتم قياس إلزام 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 والتقديرية غير المؤكدة

الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى للتقديرية 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 التقديرية 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 ويتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

- تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات غير المباعة والأعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج مخزون العقارات غير المباعة وقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف اتمام الاعمال 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 الإعتراف 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 مدخلا رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة علماً بأن احتمالية التعثر هي تقدير لإحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والإفتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

- 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 الإدارة من قياس قيمة الإلتزام بدرجة يعتمد عليها.

٣-١ 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 الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام على افتراض إن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية.
- يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الأصل بأفضل وأحسن استخدام له أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الأصل في أفضل وأحسن استخدام له.
- تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعتبر ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوافر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاستفادة للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.
- يجري تصنيف جميع الأصول والإلتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية بالقيمة العادلة في فئات تسلسل القيمة العادلة. يوصف هذا، على النحو التالي، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله على قياس القيمة العادلة ككل:

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

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

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

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

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

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

مشروعات إستثمار		أنشطة سياحية		إدارة فري ومراكز تجارية		الإجمالي	
عقاري		(فندق إيسترن فلورانس المنتزة)		وإشراف هندسي			
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩٦٢ ٣٥٩ ٨١١	٣٢٠ ٩٧٧ ٢٠٨	١٠ ٩٧٦ ١٨٦	١١ ٨٣٢ ٩٦٦	٥٤ ٤٥٨ ٣٦٤	٤٠ ٩٢٠ ٩١٢	١٠ ٢٧ ٧٩٤ ٣٦١	٣٧٣ ٧٣١ ٠٨٦
٤٧٦ ٧٠٢	١١ ١٧٧ ٦٦٧	-	-	-	-	٤٧٦ ٧٠٢	١١ ١٧٧ ٦٦٧
-	-	-	-	-	-	-	-
(٧١٣ ١٨٥ ٩٥٨)	(٢٢٣ ٤٨٢ ٠٨٨)	(١٢ ٧٤١ ٦٨٣)	(١٢ ٧٦٦ ٠٠٧)	(١٩ ٨٠٧ ٤١٦)	(١١ ٨٦٣ ٥٩٩)	(٧٤٥ ٧٣٥ ٠٥٧)	(٢٤٨ ١١١ ٦٩٤)
٢٤٩ ٦٥٠ ٥٥٥	١٠٨ ٦٧٢ ٧٨٧	(١ ٧٦٥ ٤٩٧)	(٩٣٣ ٠٤١)	٣٤ ٦٥٠ ٩٤٨	٢٩ ٠٥٧ ٣١٣	٢٨٢ ٥٣٦ ٠٠٦	١٣٦ ٧٩٧ ٠٥٩
يضاف / يخصم							
١٦ ٨٩٠ ٩٢٣	١٢ ٢٧٩ ٨٩٥	-	-	٣ ٧٣٥ ٣٧٠	٢ ٨٢٣ ٢٤٣	٢٠ ٦٢٦ ٢٩٣	١٥ ١٠٣ ١٣٨
(١١ ٨٦١ ٨٥٤)	(٨ ٣٧٤ ٧٤٨)	-	-	-	-	(١١ ٨٦١ ٨٥٤)	(٨ ٣٧٤ ٧٤٨)
(٥١ ١٠٩ ٥٦٤)	(٤٢ ٣٠٧ ٢٧٤)	-	-	(١٣ ٨٩٥ ٢٢٨)	(١٢ ٩٥٥ ٩٣٧)	(٦٥ ٠٠٤ ٧٩٢)	(٥٥ ٢٦٣ ٢١١)
(١٥ ٤٣٧ ٨٨١)	(٢٥ ٤٩٥ ٠٤٧)	-	-	(٦٨٦ ٢٦٣)	(٢٦٧ ٩٠٠)	(١٦ ١٢٤ ١٤٤)	(٢٥ ٧٦٢ ٩٤٧)
١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٠٣٨ ١٦٤	-	-	-	-	١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٠٣٨ ١٦٤
١٨٩ ٤٧٣ ٩٧٩	٤٥ ٨١٣ ٧٧٧	(١ ٧٦٥ ٤٩٧)	(٩٣٣ ٠٤١)	٢٣ ٨٠٤ ٨٢٧	١٨ ٦٥٦ ٧١٩	٢١١ ٥١٣ ٣٠٩	٦٣ ٥٣٧ ٤٥٥
(١٦ ١٤٠ ٩٩٨)	(١٨ ٢٢٤ ٠١٣)	-	-	(٧٦٧ ٤٣٧)	(٤٥٤ ٧٤٧)	(١٦ ٩٠٨ ٤٣٥)	(١٨ ٦٧٨ ٧٦٠)
١٧٣ ٣٣٢ ٩٨١	٢٧ ٥٨٩ ٧٦٤	(١ ٧٦٥ ٤٩٧)	(٩٣٣ ٠٤١)	٢٣ ٠٣٧ ٣٩٠	١٨ ٢٠١ ٩٧٢	١٩٤ ٦٠٤ ٨٧٤	٤٤ ٨٥٨ ٦٩٥
يضاف / يخصم							
(٦٣ ٧١٣ ٨٥٢)	٣٢ ٧٢٤	-	-	(٤ ٨٦٦ ٨٥٢)	(٥ ٥٥٣ ٧٥٢)	(٦٨ ٥٨٠ ٧٠٤)	(٥ ٥٢١ ٠٢٨)
١٠٩ ٦١٩ ١٢٩	٢٧ ٦٢٢ ٤٨٨	(١ ٧٦٥ ٤٩٧)	(٩٣٣ ٠٤١)	١٨ ١٧٠ ٥٣٨	١٢ ٦٤٨ ٢٢٠	١٢٦ ٠٢٤ ١٧٠	٣٩ ٣٣٧ ٦٦٧

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٦- الإيرادات

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

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
مشروعات الشركة				
٩٥٤ ٦٩٨ ٣٧٥	٢٦٢ ٦٦١ ٥٨٧	٤٢٤ ٦٨٨ ٥٠٠	١٦٣ ٤٢٠ ٥٢٠	الساحل الشمالي
-	٣٦ ٥٠٢ ٨٩٣	-	١٨ ٠١٣ ٤٥٩	القاهرة
-	١٦ ٠٥٩ ٢٧١	-	٨ ٠٨٣ ٨٨٤	الإسكندرية
١٠ ٩٧٦ ١٨٦	١١ ٨٣٢ ٩٦٦	٦ ٥٨٩ ٣٢٨	٦ ٤٨٣ ٦٩١	إيرادات فندق إيسترن
٧ ٦٦١ ٤٣٦	٥ ٧٥٣ ٤٥٧	٤ ٢٨٨ ٨٠٠	٢ ٩٦٩ ٠٥٦	إيرادات استثمارات عقارية
٣٨ ٨١٦ ١٦٨	٢٩ ٣٥٨ ٠١٠	٣٤ ٨٢٠ ٥٥٥	٢٤ ٤٦١ ٥٢٢	إدارة قري وإشراف هندسي
١٥ ٦٤٢ ١٩٦	١١ ٥٦٢ ٩٠٢	٧ ٧٠٦ ٣٢٤	٥ ٨٤٢ ٨٣٠	رعايه نباتات وصيانه شبكات
١ ٠٢٧ ٧٩٤ ٣٦١	٣٧٣ ٧٣١ ٠٨٦	٤٧٨ ٠٩٣ ٥٠٧	٢٢٩ ٢٧٤ ٩٦٢	
٤٧٦ ٧٠٢	١١ ١٧٧ ٦٦٧	-	٥ ٣٤٩ ٧٩٥	فوائد أقساط محققة خلال الفترة*
١ ٠٢٨ ٢٧١ ٠٦٣	٣٨٤ ٩٠٨ ٧٥٣	٤٧٨ ٠٩٣ ٥٠٧	٢٣٤ ٦٢٤ ٧٥٧	

*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 (٤٤-١٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية كافة المعلومات حول طبيعة وتوقيت الوفاء بالتزامات الأداء مع العملاء وسياسات إثبات الإيرادات ذات الصلة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٧- تكلفة الحصول على الإيرادات				
رقم	إيضاح	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في
		٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
تكلفة مبيعات				
	الساحل الشمالي	٧٠٥ ٤٦٤ ٦٨٠	١٦٩ ٢٤٧ ٩٤٧	٢٩٦ ٦٢٦ ١٦٦
	القاهرة	-	٣٣ ٢٥٣ ٠٢٩	-
	الإسكندرية	-	١٥ ٢٥٦ ٣٠٧	-
	اهلاك أصول فندق إيسترن	٢ ١٦٣ ٠٣٢	٢ ٤٠٦ ٣٨٣	١ ٠٨١ ٥١٦
(١٥)	مصرفات تشغيل فندق إيسترن	١٠ ٥٧٨ ٦٥١	١٠ ٦٠٢ ٩٧٦	٥ ٤٥٦ ٨٧٨
	تكلفة تشغيل الإستثمارات العقارية	٤ ٩٤٣ ٣٧٥	٣ ٢٦٥ ٠٣١	٤ ٧٢٥ ٦٣٤
(١٧)	إهلاك الإستثمارات العقارية	٢ ٧٧٧ ٩٠٣	٢ ٤٥٩ ٧٧٤	١ ٣٨٨ ٩٥٢
	تكلفة إدارة قري ومراكز تجارية وإشراف هندسي	١٠ ٣٩٩ ٨٣٢	٤ ٦١٣ ٤٥٢	٨ ٩٧٩ ٥٧١
	تكاليف رعايه نباتات وصيانته شبكات	٩ ٤٠٧ ٥٨٤	٧ ٠٠٦ ٧٩٥	٥ ٥٩٥ ٥٠٤
		٧٤٥ ٧٣٥ ٠٥٧	٢٤٨ ١١١ ٦٩٤	٣٢٤ ١٥٤ ٤٧٨
				١٥٦ ١٥٧ ٦٣٤

- يتضمن إجمالي تكلفة مبيعات المشروعات مبلغ ٦٦,٩٨ مليون جنيه مصري فائدة مرسلطة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المسلمة وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

٨- الإيرادات الأخرى

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيرادات محطات التحلية
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩ ٨٥٦ ٠٤٣	٦ ٨٩٤ ٥٥٩	٦ ٢١١ ٥٨٣	٤ ٤١٣ ٠٤٧	إيرادات محطات التحلية
٨٦٩ ٦٤٣	٤٩٧ ٨٨٣	٢١٠ ١٨٨	١٣٠ ٥٣٥	غرامة تأخير
٣ ١٦٤ ١٧٨	٩٤٢ ٠٥٢	٣ ١٦٤ ١٧٨	٩٤٢ ٠٥٢	أرباح رأسمالية
٢ ٥٠٣ ٧٤٢	٣ ٨٩٦ ١٢٥	١ ٥٦٢ ٥١٤	١ ٤٨٩ ٥٤٦	رسوم إدارية محصلة
٦٤٨ ٢١٣	١ ٥٩٧ ٤٨٣	٦٤٦ ٢٣٩	٩٨٣ ٢٦٤	إيراد تركيب عدادات وكارنيهات عضوية
٣ ٥٨٤ ٤٧٤	٥ ١٧١ ١٦١	٢ ٠٤٤ ٣١١	١ ٨٥٦ ٠٤٧	أخرى
٢٠ ٦٢٦ ٢٩٣	١٥ ١٠٣ ١٣٨	١٣ ٨٣٩ ٠١٣	٨ ٣٢٤ ٩٤٥	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٩- المصروفات البيعية والتسويقية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	رقم
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٩ ٤٠٨ ٢٢٤	٦ ١٨٥ ٦٤١	٥ ٣٩٣ ٩٨٦	٢ ٠٦٩ ٠٦٤	دعاية وإعلان ومعارض	
٢ ٤٥٣ ٦٣٠	٢ ١٨٩ ١٠٧	١ ٢٣٠ ٣٧٧	١ ٠٩٤ ٥٥٤	إستهلاك حق الإنتفاع	(٣٥)
١١ ٨٦١ ٨٥٤	٨ ٣٧٤ ٧٤٨	٦ ٦٢٤ ٣٦٣	٣ ١٦٣ ٦١٨		

١٠- المصروفات الإدارية والعمومية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	رقم
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥		
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٩ ٢٨٨ ٣١٤	٣٢ ٦٢٩ ٧٩٢	١٩ ٤٠٦ ٧٦٢	١٦ ٤٩٠ ٠١٤	أجور ومرتببات	
١ ٠٢٨ ٥٣٤	٣٤٨ ٤٨٠	٧٩٨ ١٢٦	١٢٦ ٩٤٢	إشتراكات	
٥ ٥٥١ ٢٣٠	٣ ٧٥٠ ٦٣٩	٢ ٨٢٠ ٩٦٩	١ ٨٢٢ ٦٣٦	إهلاك أصول ثابتة	(١٥)
٢ ١١٣ ٩٨٥	١ ٩٦١ ٩٥٢	١ ٠٥٠ ٥٨١	١ ١١٣ ٦٢٠	سفر وإنتقال	
٢ ٣٤٣ ٦١٦	١ ٤٨٤ ٨٣٨	٣٦٩ ٣٤٩	٥٨٠ ٧٨٢	مصروفات علاقه عامة	
				وإستقبال	
٢ ٨١٨ ٤٩٥	٩٤٧ ٠٠٩	١ ٧٧٥ ٣٥٧	٥٨١ ٣٦٧	مساهمة تكافلية لنظام	
				التأمين الصحى الشامل	
١ ٠٩٠ ٠٠٠	٥٨٥ ٠٠٠	٨٠٠ ٠٠٠	٤٠٠ ٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة	
٢٢٢ ٨٨٢	٢٣١ ١٨٥	١١١ ٤٤١	١٩٨ ٦٠٥	إستهلاك حق إنتفاع	
١٠ ٥٤٧ ٧٣٦	١٣ ٣٢٤ ٣١٦	٥ ٩٧٣ ٥٤٦	٧ ٥١٤ ٢٣٦	أخرى	
٦٥ ٠٠٤ ٧٩٢	٥٥ ٢٦٣ ٢١١	٣٣ ١٠٦ ١٣١	٢٨ ٨٢٨ ٢٠٢		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١١- المصروفات الأخرى

إيضاح رقم	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مصاريف القرى السياحية والمشروعات المسلمة	٧ ٩٥١ ٤٥١	١٧ ٩٢٠ ٦٣٦	٤ ٥٤٢ ٦٧٣	٨ ٤٢٧ ١٢١
تكاليف محطات التحلية	٤ ١١٣ ٢٤٥	٣ ٢٧٥ ٣٢٨	٢ ٣٣٦ ٣٤٧	١ ٥٥٨ ٩١٨
مخصصات مكونة	-	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-
إهلاك محطات التحلية (١٥)	٢ ٢٣٢ ٥٨٢	١ ٦٧٢ ٨٦٦	١ ١١٦ ٢٩١	٨٥٥ ٠٤٦
أخرى	١ ٨٢٦ ٨٦٦	٨٩٤ ١١٧	٦٣٥ ٤١١	٢٦٤ ٧٨٦
	<u>١٦ ١٢٤ ١٤٤</u>	<u>٢٥ ٧٦٢ ٩٤٧</u>	<u>٨ ٦٣٠ ٧٢٢</u>	<u>١١ ١٠٥ ٨٧١</u>

١٢- رد الخسائر الائتمانية المتوقعة

	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء	١ ٣٤١ ٨٠٠	١ ٠٣٨ ١٦٤	٨٦٨ ٣٢٠	٦٧٠ ٧٩٦
	<u>١ ٣٤١ ٨٠٠</u>	<u>١ ٠٣٨ ١٦٤</u>	<u>٨٦٨ ٣٢٠</u>	<u>٦٧٠ ٧٩٦</u>

١٣- صافي (التكاليف) التمويلية

١٣-١ الإيرادات التمويلية

	فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد دائنة	١٤ ٨٩٥	١٧ ٠٧٠	١٤ ١٤٧	١١ ٤٦٩
إجمالي الإيرادات التمويلية	<u>١٤ ٨٩٥</u>	<u>١٧ ٠٧٠</u>	<u>١٤ ١٤٧</u>	<u>١١ ٤٦٩</u>

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٣-٢ (التكاليف) التمويلية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٥ ٨٥٢ ٠١٣)	(٥٢٣ ٧٩٤)	(٣ ٥٦٠ ٧٨٨)	(٣٠ ٠٠٠)	فوائد ومصرفات التمويل العقاري
(١٠ ٩٦١ ١٨٦)	(١١ ٧١٧ ٦٢٦)	(٥ ٢٧٩ ١٠٦)	(٦ ٣٨٢ ١١٥)	فروق الناشئة عن التغير في القيمة
				الحالية لأوراق الدفع وجاري مشاركات
(٣٠ ٨٢٠ ٠٧١)	(٣٤ ٤٠١ ٠١١)	(١٥ ٢٧٠ ٢٠٣)	(١٨ ٩٩٠ ٤٥٤)	فوائد وعمولات بنكية
(٤٨ ١٠٥ ٧٨٧)	(٦ ٣٩١ ٨١٤)	(٢٠ ٩١٥ ٩١٩)	(٤ ٧٧٢ ٤٦٩)	فوائد علي التزامات عقود التأجير
(٢٦٣ ٨٣٦)	(٢٠ ٤٦٣)	(٣٧٦ ٦٢٠)	(١٤ ٧٣٦)	فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة
				الاجنبية
(٩٦ ٠٠٢ ٨٩٣)	(٥٣ ٠٥٤ ٧٠٨)	(٤٥ ٤٠٢ ٦٣٦)	(٣٠ ١٨٩ ٧٧٤)	إجمالي التكاليف التمويلية
				يخصم:
٧٩ ٠٧٩ ٥٦٣	٣٤ ٣٥٨ ٨٧٨	٣٦ ٢٣٢ ٩٢٢	١٨ ٩٦١ ٤٢٧	فوائد تمويلية مدينة وفوائد تأجير
				مرسلة
(١٦ ٩٢٣ ٣٣٠)	(١٨ ٦٩٥ ٨٣٠)	(٩ ١٦٩ ٧١٤)	(١١ ٢٢٨ ٣٤٧)	(التكاليف) التمويلية
(١٦ ٩٠٨ ٤٣٥)	(١٨ ٦٧٨ ٧٦٠)	(٩ ١٥٥ ٥٦٧)	(١١ ٢١٦ ٨٧٨)	صافي (التكاليف) التمويلية

١٤- ضريبة الدخل

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

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	رقم
(٧٣ ٨١٧ ٦٩١)	(٥ ٠٥٦ ١٧٦)	(٤١ ٤١١ ٦٩٣)	(٤ ٦٨٠ ٢٨٦)	مصرفات ضريبة الدخل
٧ ٤٣٢ ٨٣٨	(٤٦٤ ٨٥٢)	٤ ١٠٥ ٣٢٧	٦١ ٣٧١	إيراد ضريبة الدخل المؤجلة (١٤-٢)
(٢ ١٩٥ ٨٥١)	-	(٢ ١٩٥ ٨٥١)	-	ضريبة توزيعات الإستثمارات
(٦٨ ٥٨٠ ٧٠٤)	(٥ ٥٢١ ٠٢٨)	(٣٩ ٥٠٢ ٢١٧)	(٤ ٦١٨ ٩١٥)	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢-١٤ أصول والتزامات الضريبة المؤجلة

أ. حركة الأصول والتزامات الضريبة المثبتة

يتمثل رصيد الأصول والتزامات الضريبة المؤجلة في الآتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أول يناير ٢٠٢٦	المعترف بقائمة	أصل	إلتزام	الرصيد في
جنيه مصري	أصل / (إلتزام)	الأرباح أو الخسائر	جنيه مصري	جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(٦٤ ١١٣ ٤٦٥)	(١ ٨٩٤ ٤٨٦)	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠ ٥٢٢ ١٩٦	٨ ٦٠١ ٨٦٧	١٩ ١٢٤ ٠٦٣	-	(٦٦ ٠٠٧ ٩٥١)	١٩ ١٢٤ ٠٦٣
(٢ ٤٨٠ ٠٣٤)	٧٢٥ ٤٥٧	-	(١ ٧٥٤ ٥٧٧)	-	(١ ٧٥٤ ٥٧٧)
(٥٦ ٠٧١ ٣٠٣)	٧ ٤٣٢ ٨٣٨	١٩ ١٢٤ ٠٦٣	(٦٧ ٧٦٢ ٥٢٨)	(٤٨ ٦٣٨ ٤٦٥)	(٤٨ ٦٣٨ ٤٦٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أول يناير ٢٠٢٥	المعترف بقائمة	أصل	إلتزام	الرصيد في
جنيه مصري	أصل / (إلتزام)	الأرباح أو الخسائر	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٦٦ ٨٤٣ ٥٣٠)	٢ ٧٣٠ ٠٦٥	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤ ٨٥٥ ٤٠٦	٥ ٦٦٦ ٧٩٠	١٠ ٥٢٢ ١٩٦	-	(٦٤ ١١٣ ٤٦٥)	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)	(٥٦ ٠٧١ ٣٠٣)	(٥٦ ٠٧١ ٣٠٣)

ب. الأصول الضريبة المؤجلة غير المثبتة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤ ٥٠٥ ٥٩٣	٤ ٨٠٧ ٤٩٨
٩ ٠٠٨ ٨٤٦	٩ ٠٠٨ ٨٤٦
٥ ٢٢٠ ٩٦٦	٥ ٢٢٠ ٩٦٦
٣٤ ٧٥٣	٣٤ ٧٥٣
٣ ٤٩٨ ١٧٣	٣ ٥٦٠ ٨٥٥
٢٢ ٢٦٨ ٣٣١	٢٢ ٦٣٢ ٩١٨

لم يتم اثبات الأصول الضريبة المؤجلة والمتعلقة بهذه البنود إما لعدم استيفاء اشتراطات الخصم الضريبي أو لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبة 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.

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٩ ٠٣٠ ٥٧٧	١٢٥ ٥٨٨ ٨٧٤	(جنيه)	صافي أرباح الفترة
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	(سهم)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
٠,١٩	٠,٦٠	(جنيه/سهم)	نصيب السهم الأساسي في صافي أرباح الفترة

١٦- أصول ثابتة (بالصافي)

مباني وإنشاءات	أراضي *	أثاث ومفروشات	أجهزة ومعدات كهربائية	وسائل نقل وإنتقال	الات ومعدات (محطات تحليلية)	أجهزة وبرامج الكمبيوتر	تجهيزات	أجهزة اتصال	أصول تأجير تمويلي	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٧٠ ١٣٦ ٢٤٠	٢٢ ٦٣٩	١٠٤ ٨١٥ ١٠	٧ ١٠٩ ٢٦١	٩ ٥٤٦ ٨٧٩	٤٨ ٥٧١ ٧٣١	٨ ٠٧١ ٦٦١	٣٠ ٤٨٤ ١٣٧	٩٣٩ ٧٠٥	٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠	٣٩١ ٤٩٧ ٤٨٧
١٥٨ ٢٠٦ ١٩	-	١٠١ ٨٢٦ ١	١ ٦٣١ ٧٧١	٧١٩ ٠١٤	١٨ ٥١٨ ٨٦٤	١ ٨٨٢ ٤٤٦	١١ ٣٥٠ ٩٢٣	-	٤ ٦٠٠ ٠٠٠	٥٩ ٧٣٥ ٢٧٧
-	-	(٢٨٣ ٠٠٥)	(٢ ٠٩٠)	(٥٤٢ ٠٠٠)	-	-	-	-	-	(٨٢٧ ٠٩٥)
٢٥٩ ٣٤٢ ٥٢٨	٢٢ ٦٣٩	١٢ ٣٥٨ ٢٠٠	٨ ٧٣٨ ٩٤٢	٩ ٧٢٣ ٨٩٣	٦٧ ٠٩٠ ٥٩٥	٩ ٩٥٤ ١٠٧	٤١ ٨٣٥ ٠٦٠	٩٣٩ ٧٠٥	٤٠ ٤٠٠ ٠٠٠	٤٥٠ ٤٠٥ ٦٦٩
٢٥٩ ٣٤٢ ٥٢٨	٢٢ ٦٣٩	١٢ ٣٥٨ ٢٠٠	٨ ٧٣٨ ٩٤٢	٩ ٧٢٣ ٨٩٣	٦٧ ٠٩٠ ٥٩٥	٩ ٩٥٤ ١٠٧	٤١ ٨٣٥ ٠٦٠	٩٣٩ ٧٠٥	٤٠ ٤٠٠ ٠٠٠	٤٥٠ ٤٠٥ ٦٦٩
-	-	٩٧ ٠٤٣	٢٢١ ٤٤٤	٧٩٠ ٩٠٠	١ ٢٣٢ ٦٠١	٧ ٠٤٥ ٣٥٦	١٣٠ ٩٧٣	٥ ٩٤٥	١٨ ٠٥٠ ٩٠٠	٢٧ ٥٧٥ ١٦٢
-	-	-	-	(٢ ٦٥١ ٢٣٧)	-	-	-	-	-	(٢ ٦٥١ ٢٣٧)
٢٥٩ ٣٤٢ ٥٢٨	٢٢ ٦٣٩	١٢ ٤٥٥ ٢٤٣	٨ ٩٦٠ ٣٨٦	٧ ٨٦٣ ٥٥٦	٦٨ ٣٢٣ ١٩٦	١٦ ٩٩٩ ٤٦٣	٤١ ٩٦٦ ٠٣٣	٩٤٥ ٦٥٠	٥٨ ٤٥٠ ٩٠٠	٤٧٥ ٣٢٩ ٥٩٤
٣٦ ٣٥٥ ٥٨٠	-	٧ ٦٣٠ ٧٥٥	٥ ٤١٢ ٥٣٧	٧ ٩٥٧ ٧٠٨	١٤ ١٥٠ ٢٢٣	٧ ١٨٤ ٥٨٩	٢١ ٤٥٣ ٧١٣	٨٥٩ ٦٢٦	١ ٩٦٨ ٠٠٠	١٠٢ ٩٧٢ ٧٣١
٥ ٢٧١ ٥٩٣	-	٦٠٧ ٧٨٣	٥١١ ٦٦٦	٨٤٠ ٢٤٢	٣ ٧٣١ ٥٧٨	٥٣٤ ٢٥٠	٣ ٣٩٦ ٧٢٥	٤١ ١١٣	١ ٨٥٩ ٤١٣	١٦ ٧٩٤ ٣٦٣
-	-	-	(٢ ٠٩٠)	(٤٢٤ ٥٦٧)	-	-	-	-	-	(٤٢٦ ٦٥٧)
٤١ ٦٢٧ ١٧٣	-	٨ ٢٣٨ ٥٣٨	٥ ٩٢٢ ١١٣	٨ ٣٧٣ ٣٨٣	١٧ ٨٨١ ٨٠١	٧ ٧١٨ ٨٣٩	٢٤ ٨٥٠ ٤٣٨	٩٠٠ ٧٣٩	٣ ٨٢٧ ٤١٣	١١٩ ٣٤٠ ٤٣٧
٤١ ٦٢٧ ١٧٣	-	٨ ٢٣٨ ٥٣٨	٥ ٩٢٢ ١١٣	٨ ٣٧٣ ٣٨٣	١٧ ٨٨١ ٨٠١	٧ ٧١٨ ٨٣٩	٢٤ ٨٥٠ ٤٣٨	٩٠٠ ٧٣٩	٣ ٨٢٧ ٤١٣	١١٩ ٣٤٠ ٤٣٧
٣ ٠٦٧ ٤٤٧	-	٣٧٦ ٣٢٠	٣١٣ ٢٨٦	٣٦٤ ١٢٢	٢ ٤٠٣ ٥٠٣	١ ١٩٧ ٤٤٩	١ ٤٦٦ ١٨٢	١٨ ٣٢٩	١ ٠١٦ ٤٨١	١٠ ٢٢٣ ١١٩
-	-	-	-	(٢ ١٠٥ ٩٣٥)	-	-	-	-	-	(٢ ١٠٥ ٩٣٥)
٤٤ ٦٩٤ ٦٢٠	-	٨ ٦١٤ ٨٥٨	٦ ٢٣٥ ٣٩٩	٦ ٦٣١ ٥٧٠	٢٠ ٢٨٥ ٣٠٤	٨ ٩١٦ ٢٨٨	٢٦ ٣١٦ ٦٢٠	٩١٩ ٠٦٨	٤ ٨٤٣ ٨٩٤	١٢٧ ٤٥٧ ٦٢١
٢١٤ ٦٤٧ ٩٠٨	٢٢ ٦٣٩	٣ ٨٤٠ ٣٨٥	٢ ٧٢٤ ٩٨٧	١ ٢٣١ ٩٨٦	٤٨ ٠٣٧ ٨٩٢	٨ ٠٨٣ ١٧٥	١٥ ٦٤٩ ٤١٣	٢٦ ٥٨٢	٥٣ ٦٠٧ ٠٠٦	٣٤٧ ٨٧١ ٩٧٣
٢١٧ ٧١٥ ٣٥٥	٢٢ ٦٣٩	٤ ١١٩ ٦٦٢	٢ ٨١٦ ٨٢٩	١ ٣٥٠ ٥١٠	٤٩ ٢٠٨ ٧٩٤	٢ ٢٣٥ ٢٦٨	١٦ ٩٨٤ ٦٢٢	٣٨ ٩٦٦	٣٦ ٥٧٢ ٥٨٧	٣٣١ ٠٦٥ ٢٣٢

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢ ٤٣٩ ٣٠٩	٢ ٤٠٦ ٣٨٣	٤ ٦٧٥ ٦٨٠
٥ ٥٥١ ٢٢٨	٣ ٧٥٠ ٦٣٨	٨ ٦٣٦ ٦٧٩
٢ ٢٣٢ ٥٨٢	١ ٦٧٢ ٨٦٦	٣ ٤٨٢ ٠٠٤
١٠ ٢٢٣ ١١٩	٧ ٨٢٩ ٨٨٧	١٦ ٧٩٤ ٣٦٣

تكلفة الحصول علي الإيراد

مصرفات عمومية وإدارية

مصرفات أخرى

الإجمالي

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق إيسترن المنتزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لأصوله الثابتة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٧٥,٠٧١ مليون جنيه مصري كما يتضمن اهلاك الفترة مبلغ ١,٠٠٨ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٧- المشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو 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 **
٥٩ ٧٥٩ ٦٧٩	٥٣ ٥٩٩ ٤٤٧	

- يتمثل بند مشروع فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في قيمة نصيب فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن من قيمة البنية التحتية و الأعمال المنفذة حتي ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والتي تتوقع ادارة الشركة الانتهاء منه عام ٢٠٢٦.

تتمثل حركة المشروعات تحت التنفيذ في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو 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
(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 بند والبالغ ٥,٣٧ مليون جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في قيمة نظم وبرامج كمبيوتر والمتمثلة في مقابل الترخيص لبرنامج الأودوو 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	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣٠ ٩٩١ ٠٧٢	٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣		التكلفة في الأول من يناير
٣٠ ١٢٥ ٨٧٥	-	(١٧)	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
٢ ٦٣٤ ٢٤١	٣ ٤٢٩ ٧٣٨	(١٩)	المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير
٢ ٠٣٣ ٠٣٦	-		الإضافات خلال الفترة / العام
٢٦٥ ٧٨٤ ٢٢٣	٢٦٩ ٢١٣ ٩٦١		التكلفة في نهاية الفترة / العام
			(بخصم): مجمع الإهلاك
(٣١ ٨٥٥ ٤١٥)	(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)		مجمع الإهلاك في الأول من يناير
(٤ ٩١٦ ٠٧٦)	(٢ ٧٧٧ ٩٠٣)	(٧)	إهلاك الفترة / العام
(٣٦ ٧٧١ ٤٩١)	(٣٩ ٥٤٩ ٣٩٤)		مجمع الإهلاك في نهاية الفترة / العام
٢٢٩ ٠١٢ ٧٣٢	٢٢٩ ٦٦٤ ٥٦٧		صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو / ٣١ ديسمبر

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

- تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية من قبل مقيم عقارى معتمد خارجى مستقل وقد بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ٨٢٤ مليون جنيه مصري وفقاً لآخر تقييم تم إعداده من قبل المقيم في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٥١٦ ٢٦٨	٣ ٤٢٩ ٧٣٨
٥١٦ ٢٦٨	٣ ٤٢٩ ٧٣٨

مول بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبدالرحمن

تتمثل حركة إستثمارات عقارية تحت التطوير في الأتي:

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد في أول الفترة / العام	٣ ٤٢٩ ٧٣٨	٢٧ ٨٧٨ ١٠٩
يضاف:		
الإضافات خلال الفترة / العام	٥١٦ ٢٦٨	١١ ٦٦٧ ٨٥٣
يخصم:		
المباع خلال الفترة / العام	-	(٥ ٦٤٣ ٠٠٠)
المحول إلي الأصول الثابتة	-	(١٧ ٦٤١ ٨٤٧)
محطة التحلية المحولة الي الأصول الثابتة	-	(١٠ ١٩٧ ١٣٦)
المحول إلي الإستثمارات العقارية	(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	(٢ ٦٣٤ ٢٤١)
رصيد آخر الفترة / العام	٥١٦ ٢٦٨	٣ ٤٢٩ ٧٣٨

٢٠- الإستثمارات

٢٠-١ الإستثمارات في شركات شقيقة

الشكل	نسبة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
القانوني	المساهمة	جنيه مصري	جنيه مصري
	%		
مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري *	ش.ذ.م.م	٤٤ ٧٦٧ ٠١١	٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩
سكن للتسويق	ش.ذ.م.م	٥ ٣٩٩ ٦٥٥	-
		٥٠ ١٦٦ ٦٦٦	٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

* وكانت حركة الإستثمارات في شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري خلال الفترة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م.)
-	٩ ١٥٠ ٤٣٨	الرصيد المحول من استثمارات في شركات تابعة الي شركات شقيقة
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	لقد نسبة السيطرة الحاكمة
-	٦ ٦٤٩ ٥٢٤	المسدد تحت حساب إستثمارات *
٢٨ ٩٦٧ ٠٤٩	٤٤ ٧٦٧ ٠١١	المسدد خلال الفترة

- يتضمن بند إستثمارات في شركات شقيقة في تاريخ المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٤٤,٧٦٧ مليون جنيه مصري في قيمة المدفوع من قيمة الإستثمارات في شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة) حيث أن الشركة قامت بتأسيس شركة مرسيليا الخليجية للتطوير العقاري (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية) مع شركاء سعوديين بنسبة ٧٠% من رأس مال الشركة وأنه بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢٦ تم تعديل رأس مال شركة مرسيليا المصرية الخليجية للتطوير العقاري من مليون ريال سعودي إلي ٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لمواكبة فرص المشاركة والتطورات في مجالات النشاط المتاحة، وتخفيض نسبة مساهمة الشركة من ٧٠% إلي ٣٤% من رأس المال بعد الزيادة وذلك بدخول شركاء جدد، وبالتالي فقد فقدت الشركة نسبة السيطرة الحاكمة إعتباراً من يناير ٢٠٢٦ نتيجة هذا التعديل في هيكل الملكية وأصبح هذا الإستثمار في شركة شقيقة. وبالتالي لم يتم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة.

* تم إدراج بند المبالغ المسددة لزيادة الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (أرقام المقارنة) في بند الإستثمارات في شركات شقيقة بالمركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفقاً لما سبق الإشارة إليه.

- يتضمن بند إستثمارات في شركات شقيقة في تاريخ المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٥,٤ مليون جنيه مصري في قيمة المدفوع من قيمة الإستثمارات في شركة سكن للتسويق (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة) حيث أن الشركة قامت بتأسيس شركة سكن للتسويق (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية) مع شركاء مصريين بنسبة ٣٤% من رأس مال الشركة البالغ ١٠ مليون ريال سعودي.

٢-٢٠ إستثمارات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	نسبة المسدد %	نسبة المساهمة %	الشكل القانوني	
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للإستثمار
١٥٤ ٤٥٨	١٥٤ ٤٥٨				
(١٥٤ ٤٥٨)	(١٥٤ ٤٥٨)				
-	-				

بخصم:

الإنخفاض في قيمة الإستثمارات بالقيمة العادلة

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

٢١- أعمال تحت التنفيذ

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	
١ ٨٧٣ ٠٥٤ ٧٩٩	١ ٩٤٩ ٦٣٨ ٣٢٨	مشروعات بمنطقة الساحل الشمالي
٢٦٥ ٨٧٤ ٢٢٤	٢٦٦ ٢٣٧ ٧٤٥	مشروعات بالعاصمة الإدارية والقاهرة
٧٣ ٥٨٤ ٩٠١	٧٣ ٤٥٩ ٣٥٥	مشروعات بالعين السخنة
٤١٧ ٥١٤ ٨٣٤	٤٩١ ٩٥٥ ٤٠٨	مشروعات بالأسكندرية
١١٠ ٠٨٣ ٠٧٣	٢ ٤٧١ ٢٠٠	مشروعات أخرى متنوعة بمناطق مختلفة
٢ ٧٤٠ ١١١ ٨٣١	٢ ٧٨٣ ٧٦٢ ٠٣٦	

يخصم:

(١ ٣٢٤ ٣٥٥ ٨٣٦)	(١ ٦٢٨ ٣٩٥ ٢١٢)	أعمال تحت التنفيذ متداولة
١ ٤١٥ ٧٥٥ ٩٩٥	١ ١٥٥ ٣٦٦ ٨٢٤	أعمال تحت التنفيذ طويلة الأجل *

- * يتمثل بند أعمال تحت التنفيذ غير متداولة في تكاليف المشروعات التي تتضمن وحدات سكنية وتجارية وإدارية تحت الإنشاء والتي سوف يتم الإنتهاء من تنفيذها وتصبح متاحة للتسليم للعملاء أو البيع بعد أكثر من عام.
- يتضمن بند مشروعات أخرى أعمال تحت التنفيذ بشركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي بمبلغ ١٣٨,٣٥٢ مليون جنيه مصري يتمثل في الآتي:
- 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 عمرانى 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 للإستثمار العقارى والسياحي (مشتري) 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 سكنى عمرانى 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 العمرانى الجديد للهيئة بمنطقة سيدى عبد الرحمن

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

- 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
- 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 وتتعاقد 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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣
١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣

وحدات تامة جاهزة للبيع

تتمثل حركة وحدات تامة جاهزة للبيع في الآتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٥٨ ٥٦٤ ١٣٣	٦٢ ٢٥٤ ٧٤٩
١٤ ٢١٧ ٤٧٣	١١٩ ٧٤٩ ٦٠٦
-	(٢٣ ٤٤٠ ٢٢٢)
١٧٢ ٧٨١ ٦٠٦	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)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٥٣ ٨٠٩ ٥٠٥	١٥٨ ٩٧٠ ٨٩٥
٨٥٨ ٤٣٦ ٨٢٢	٥١٤ ٥٧٨ ٦٩٠
١ ٢١٢ ٢٤٦ ٣٢٧	٦٧٣ ٥٤٩ ٥٨٥
(١١٤ ٨١٧ ٤٥٨)	(٤٨ ٤٠٤ ٠٩٥)
١ ٠٩٧ ٤٢٨ ٨٦٩	٦٢٥ ١٤٥ ٤٩٠
(٢٠ ٠٢٤ ٨٥٧)	(٢١ ٣٦٦ ٦٥٧)
١ ٠٧٧ ٤٠٤ ٠١٢	٦٠٣ ٧٧٨ ٨٣٣
٢٤٥ ٩١٢ ٩٣٦	(١٨٦ ٣٦٧ ٦٤٥)
٨٣١ ٤٩١ ٠٧٦	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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦		الأول من	رد الخسائر الائتمانية	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
الإيضاح		يناير ٢٠٢٦	خلال الفترة	جنيه مصري
رقم		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(١٠)		٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	(١ ٣٤١ ٨٠٠)	٢٠ ٠٢٤ ٨٥٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض				
		٢١ ٣٦٦ ٦٥٧	(١ ٣٤١ ٨٠٠)	٢٠ ٠٢٤ ٨٥٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		الأول من	التدعيم خلال العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
		يناير ٢٠٢٥	جنيه مصري	جنيه مصري
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء وأوراق القبض		١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	٢ ٤٠٧ ٣٩٧	٢١ ٣٦٦ ٦٥٧
		١٨ ٩٥٩ ٢٦٠	٢ ٤٠٧ ٣٩٧	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 ٤,٨ مليار جنيه مصري تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٤١).

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

٢٤- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٤ ١٧١ ٣٧٦	١٦٢ ٦٤٣ ١١٢	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
١١٣ ٣٢٩ ٥٦٤	١٥١ ٢٤٦ ٦٠٢	المستحق على عملاء مطالبات
٣ ٥١٥ ٥١٧	٧ ٦٦٣ ٣٦٣	تأمينات لدى الغير
١ ٣٤٩ ٨٥٣	٢ ٤٧٥ ٧٠١	سلف وعهد
٣ ٩٠٨ ٨٤٤	٢ ٣٠٧ ٠٢٢	مصرفات مدفوعة مقدماً
٢ ٤٢٨ ٧٥٢	٣ ٤٨٥ ١٥٩	ضرائب خصم من المنبع
٩٠٠ ٠٠٠	٩٠٠ ٠٠٠	غطاءات خطابات ضمان
-	٩ ٢٩٥ ٤٨٤	فوائد مدينة مؤجلة قصيرة الأجل
٣٣ ٢٢٤ ٣٧٧	٢٦ ٤٩٦ ٧٥٠	مدينون متنوعون *
٣٠٥ ٩٣٩ ٨٠٠	٣٦٦ ٥١٣ ١٩٣	
(٤٠ ٠٣٩ ٣١٧)	(٤٠ ٠٣٩ ٣١٧)	بخصم:
٣١٢ ٧٨٨ ٩٦٦	٣٢٦ ٤٧٣ ٨٧٦	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون وأرصدة مدينة**
		أرصدة مدينة أخرى (بالصافي)

• الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الأول من	التدعيم خلال	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	يناير ٢٠٢٦	الفترة	جنيه مصري
٤٠.٣٩ ٣١٧	٤٠.٣٩ ٣١٧	–	٤٠.٣٩ ٣١٧
٤٠.٣٩ ٣١٧	٤٠.٣٩ ٣١٧	–	٤٠.٣٩ ٣١٧

الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الأول من	التدعيم خلال	المستخدم خلال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	يناير ٢٠٢٥	الفترة	العام	جنيه مصري
٤٢ ٢٨٩ ٣١٧	٢٥٠.٠٠٠	(٢ ٥٠٠.٠٠٠)	٤٠.٣٩ ٣١٧	٤٢ ٢٨٩ ٣١٧
٤٢ ٢٨٩ ٣١٧	٢٥٠.٠٠٠	(٢ ٥٠٠.٠٠٠)	٤٠.٣٩ ٣١٧	٤٢ ٢٨٩ ٣١٧

الخسائر الائتمانية المتوقعة في
المدينون وأرصدة مدينة

* يتضمن بند مدينون متنوعون في تاريخ المركز المالي في ٣٠ يونيو 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 وأعتداد 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 إعتمادها 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ والواردة بقائمة المركز المالي:-

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٥-١ المستحق من أطراف ذات علاقة

الرصيد في		حجم التعامل خلال الفترة / العام		طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	اسم الشركة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦			
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري			
٧٤٢ ٨٧٧	١٠ ٣٤٩ ٧٦٨	(١ ٥٨٨ ٦٥٧)	٩ ٦٠٦ ٨٩١	خدمات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
٨ ٩٩٦ ٢٣٩	٨ ٩٤٢ ٦٢٠	١ ٩٠٢ ٦٢٧	(٥٣ ٦١٩)	خدمات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا ليستون لإدارة الفنادق
٨٨ ٨٩٨ ٣٦٢	١٨٥ ١١٠ ٧٤٥	٦١ ١٣٧ ١٧١	(٨٨ ٨٩٨ ٣٦٢)	عقود مقاولات	شركة شقيقة	شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات
٦ ٣٣٧ ٨٩٩	٢٢ ٩٦١ ١٩٨	٢٨٢ ٤٠٠	(١٦ ٦٢٣ ٢٩٩)	عقود مقاولات	شركة شقيقة	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
٢ ٤٣٧ ٨٩٨	٤ ٢٢٢ ٩٧٢	١ ٢٤٨ ٥٣١	١ ٧٨٥ ٠٧٤	موردون	شركة شقيقة	شركة يو لإدارة المشروعات والتنمية السياحية
٣٢ ٣٦٣ ٧٥٣	٦٥ ٣٣٦ ٠٤٩	٣٢ ٣٦٣ ٧٥٣	٣٢ ٩٧٢ ٢٩٦	عقود مقاولات	مساهم	المكتب العربي
٩٧ ٢٥٩	٨٦ ١٧٤	(١٧ ٥٠١)	(١١ ٠٨٥)		شركة شقيقة	شركة نليا ويست
١ ٧٥٣ ٧٩٢	٢ ٩٨٩ ٩٥٥	١ ٧٥٣ ٧٩٢	١ ٢٣٦ ١٦٣		شركة شقيقة	شركة كيو للتطوير العمراني
٣ ٩٢١ ٦٠٠	—	٣ ٩٢١ ٦٠٠	(٣ ٩٢١ ٦٠٠)			محمد جميل محمد
١٤٥ ٥٤٩ ٦٧٩	٢٩٩ ٩٩٩ ٤٨١					
(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)	(٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥)					يخصم:
١٢٢ ٣٤٥ ٣٨٤	٢٧٦ ٧٩٥ ١٨٦					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 تخدم 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 والمنطور بشأنها الدعوى رقم (٣٢) تجاري كلي شرق الإسكندرية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

*الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	الأول من	التدعيم خلال	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
	يناير ٢٠٢٦	الفترة	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الخسائر الائتمانية المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	—	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥
	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥	—	٢٣ ٢٠٤ ٢٩٥

٢٠٢٥-٢ المستحق لأطراف ذات علاقة

حجم التعامل خلال الفترة / العام		الرصيد في			
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طبيعة	طبيعة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التعامل	العلاقة
اسم الشركة					
شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات	—	١٢ ٢٤٤	١٢ ٢٤٤	عقود مقاولات	شركة شقيقة
شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي	(٤٥٣ ٣٠٠)	—	٤٥٣ ٣٠٠	خدمات	شركة شقيقة
شركة سيفقى سيرفيس اندكوير	٣ ٩٥٥ ٧٩٦	٦ ١٧٨ ٣٤٨	٢ ٢٢٢ ٥٥٢	خدمات	شركة شقيقة
شركة مرسيليا تورز	١٣٦ ٤٧٢	١٣٦ ٤٧٢	—	مدفوعات	شركة شقيقة
شركة مرسيليا لايسترن لإدارة الفنادق	١٩٥ ٨٠٧	٣٨٠ ٥٣٢	١٨٤ ٧٢٥	خدمات	شركة شقيقة
شركة رباد لادارة المشروعات	—	٥٨ ٨٣٧	٥٨ ٨٣٧	جاري الشركات	شركة شقيقة
شركة أي جي كلبیتال	—	٨ ٨٤٤ ٦٧٤	٨ ٨٤٤ ٦٧٣	جاري الشركات	شركة شقيقة
شركة توصل هولنجز	—	١٧ ٥٤٣ ٦٤٤	١٧ ٥٤٣ ٦٤٤	جاري الشركات	شركة شقيقة
شركة بروكبير سيرفيس اندكوير	(٢ ٧٥٨ ٨٢٧)	٣٠٢ ٤٤٩	٣ ٠٦١ ٢٧٦	خدمات	شركة شقيقة
شركة كيو للتطوير العقاري	(٣٤ ٣٢٩ ٦٢٣)	—	٣٤ ٣٢٩ ٦٢٣	معاملات مالية	شركة شقيقة
شركة ناليا للتطوير العمراني	(٣٦ ٨٦٠ ٦١٣)	—	٣٦ ٨٦٠ ٦١٣	معاملات مالية	شركة شقيقة
		٣٣ ٤٥٧ ١٩٩	١٠٣ ٥٧١ ٤٨٧		

٢٠٢٥-٣ خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٣ تم جدولة المديونية المستحقة لشركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية (طرف ذوي علاقة) والمدرج أرصده ضمن بند أوراق دفع وأطراف مشاركة مقابل عقد المشاركة الخاص بأرض إحدى المشاريع بالساحل الشمالي (إيضاح رقم ٣١).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٦- نقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦ ٦٧٢ ٠٨٧	٦ ٦٤٩ ٩٤١	بنوك - حسابات جارية عملة محلية
١ ٥٦٩ ٩٨١	٣ ٢٥٢ ٢٩٥	بنوك - حسابات جارية عملة أجنبية
٤١٥ ٣٢٩ ٩٩٣	٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣	بنوك - ودائع لأجل *
١٨ ٨١٢ ٢٧٦	٤ ٢٨٤ ٩٤٣	نقدية بالصندوق
٤٧٢ ٣٨٤ ٣٣٧	٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧٢ ٣٨٤ ٣٣٧	٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢	النقدية وما في حكمها (يخصم):
(٤١٥ ٣٢٩ ٩٩٣)	(٤١٤ ٩٥٩ ٩٩٣)	بنوك ودائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
٥٧ ٠٥٤ ٣٤٤	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 الإنتمانية 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 لاجل بغرض تمويل إدارة المصروفات الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.

٢٧- رأس المال

٢٧-١ رأس المال المرخص به

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

٢٧-٢ رأس المال المصدر والمدفوع

- بلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه مصري
- وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم بعد التجزئة ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم بدلاً من ١٠٣,٨٢٤ مليون سهم وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع البالغ ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه موزع موزع علي عدد ٢٠٧,٦٤٨ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ٥٠ قرش.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

رأس المال المصدر والمدفوع

جنيه مصري	
١ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر الأصلي في ٢٣ يناير ٢٠٠١
	يضاف:
	الزيادة الأولى
٤ ٠٠٠ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كامل رأس المال المصدر بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨.
	الزيادة الثانية
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجارى للشركة بسداد كامل رأس المال المصدر بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩.
	الزيادة الثالثة
١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ علي ان يكون تمويل تلك الزيادة والبالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادى للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة وقد تم التأشير في السجل التجارى.
	الزيادة الرابعة
٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة بالبنك التجارى الدولى والتأشير في السجل التجارى.
	الزيادة الخامسة
١٢ ٠٠٠ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار 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 مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع وقد تم التأشير في السجل التجارى.
	الزيادة السادسة
٢٨ ٨٠٠ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ اكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ٧٢ مليون جنيه إلى ١٠٠,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨,٨ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٢ سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١.
	الزيادة السابعة
٣ ٠٢٤ ٠٠٠	وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجاني لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجارى للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢.
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٧-٣ هيكل المساهمين قبل التعديل

رأس المال المصدر	نسبة المساهمة	عدد	
جنيه مصري	%	الأسهم	
٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٤,٢٣	٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	السيد الأستاذ/ ياسر علي رجب
٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٢٩,٧٢	٦١ ٧١١ ٨٥٤	السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد
١٩ ٩٩٦ ٩٥٧	١٩,٨٦	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	شركة أوميجا كابيتال جروب "ذات مسؤولية محدودة"
١٧ ٤٢٩ ٢٦٦	١٦,١٩	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	مساهمون اخرون
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	

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

ليصبح هيكل المساهمين الحالي

رأس المال المصدر	نسبة المساهمة	عدد	
جنيه مصري	%	الأسهم	
٣٥ ٥٤١ ٨٥٠	٣٤,٢٣	٧١ ٠٨٣ ٧٠٠	السيد الأستاذ/ ياسر علي رجب
٣٠ ٨٥٥ ٩٢٧	٢٩,٧٢	٦١ ٧١١ ٨٥٤	السيد الأستاذ/ سامي عبد الرحيم فؤاد
١٩ ٩٩٦ ٩٥٧	١٩,٨٦	٤١ ٢٣٠ ٨٤٠	المكتب العربي للتشييد والبناء
١٧ ٤٢٩ ٢٦٦	١٦,١٩	٣٣ ٦٢١ ٦٠٦	مساهمون اخرون
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	

٢٧-٤ الاحتياطي القانوني

الأول من	المكون خلال الفترة	
يناير ٢٠٢٦	من أرباح عام ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	٤ ٢٩٤ ١٨٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩
٨ ٧٧٩ ٧٤٩	٤ ٢٩٤ ١٨٠	١٣ ٠٧٣ ٩٢٩

إحتياطي قانوني

(*) وفقاً للنظام الأساسي للشركة يجنب ٥% من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويتم التوقف عن تجنيد 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 تقررره الجمعية العامة للشركة والأغراض التي تحددها ويجوز للجمعية العامة بناءً على إقتراح مجلس الإدارة تكوين إحتياطيات أخرى.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٧-٥ الحقوق غير المسيطرة

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

نسبة الحقوق غير المسيطرة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
إسم الشركة التابعة		
مساهمات مباشرة وغير مباشرة		
شركة مرسيليا لإدارة الأصول	١ %	١ %
شركة متاح للإستثمار العقاري	٥٠ %	٥٠ %
شركة الشجار للمساحات الخضراء وخدماتها	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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٧ ٨٣٨ ٣٩٧	٥ ٢٧١ ٦٢٦
(٥٣٧ ٥١٦)	(٦٥ ٥٧٠)
(١٣٠ ٨٣٣)	(١٦ ٢٧٩)
٤٣٥ ٢٩٧	(١ ٣٥١ ٦٩٣)
-	٤ ٠٠٠ ٣١٣
(٢ ٠٠٠ ٥١٤)	-
٥ ٦٠٤ ٨٣١	٧ ٨٣٨ ٣٩٧
الرصيد في الأول من يناير	
توزيعات أرباح للمساهمين للحقوق غير مسيطرة في الشركات التابعة	
توزيعات أرباح للعاملين ومجلس الإدارة في الشركات التابعة	
نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح / (خسائر) الشركات التابعة	
نصيب الحقوق غير المسيطرة في رأس المال الشركات التابعة	
إستبعاد نصيب الحقوق غير المسيطرة في شركة مرسيليا المصرية الخليجية	
للتطوير العقاري (الشركة السعودية) لإستبعادها من القوائم المجمعة	
الرصيد في الفترة / العام	

٢٨-المخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٥	التدعيم خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	٧٠ ٦٥٢ ٢٩٠	(٣٢ ٤٢١ ٧٧٢)	٨٤ ٩٩٥ ٨٣٤	مخصص استكمال أعمال*
١٥ ٨٢٦ ٠٢٤	-	(٢٧٨ ٥٨٩)	١٥ ٥٤٧ ٤٣٥	مخصص مطالبات**
٦٢ ٥٩١ ٣٣٩	٧٠ ٦٥٢ ٢٩٠	(٣٢ ٧٠٠ ٣٦١)	١٠٠ ٥٤٣ ٢٦٩	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٤	التدعيم خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢١ ٥٧٩ ٥٨١	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	(٢١ ٥٧٩ ٥٨١)	٤٦ ٧٦٥ ٣١٥	مخصص استكمال أعمال
٢٤ ٠٩٠ ٨٢٤	٢٤٧ ٥٢٦	(٨ ٥١٢ ٣٢٦)	١٥ ٨٢٦ ٠٢٤	مخصص مطالبات
٤٥ ٦٧٠ ٤٠٥	٤٧ ٠١٢ ٨٤١	(٣٠ ٠٩١ ٩٠٧)	٦٢ ٥٩١ ٣٣٩	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

- يتمثل ذلك المخصص في قيمة المكون لمواجهة التكاليف المقدرة لاستكمال تنفيذ أعمال المشروعات في صورتها النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها وتمام 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	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	الضمان	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	ودائع لأجل	٤١٥ ٣٢٩ ٩٩٣	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١
			٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	٤١٠ ٠٤٣ ٧٨١

٣٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٨ ٠٢٥ ٧٩١	١٣ ٣١٦ ١٠٦
	٤٨ ٨٥٥ ٩٢٠	٩٥ ٧٧٣ ٧٦٥
	٦٩ ٧٢١ ٣٢٥	٣٠ ١٦٠ ٢٠١
	٢٠ ٠٤٧ ٥١١	٢٧ ٤٢٠ ٠٧٩
	٨ ٧٤١ ١٣٧	١١ ٤١٨ ٧١٢
	٥ ٩٢١ ١٤٥	٥ ٧٨٢ ٦٩١
(٣٦)	١٤٤ ٩١٠ ٢٢٦	١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠
	١١ ٢٣٢ ٣٣٩	٨ ٦١٥ ٤٤٠
	٤٨ ٧٧٦ ٦٣٦	٤٣ ٢٢٦ ٠٦٥
	٤٤ ٩٣٣ ٣٤٤	٦٤ ٣١٥ ٩٨٥
	٤٢١ ١٦٥ ٣٧٤	٤٤٣ ٠٧٦ ٠٤٤

المستحق لأطراف مشاركة*
موردين ومقاولين
مصلحة الضرائب
مصاريف مستحقة
دائنو شراء وحدات
دائنو توزيعات
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات**
تأمينات ضمان أعمال
دائنو قري
أرصدة دائنة أخرى

(*) 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 الإنتهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شاغلين لمشروعاتهم خلال عام.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ - أوراق دفع وأطراف مشاركة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤٧ ٣١٩ ١٩٧	٢٢٢ ٨٢٨ ٨٠٢	أوراق دفع
٣٩٠ ٥٥٤ ٧٩٦	١٨٢ ٠٠٤ ٣١٥	الأطراف المشاركة
٦٣٧ ٨٧٣ ٩٩٣	٤٠٤ ٨٣٣ ١١٧	
(٢٥٤ ٠٣١ ٢٧٤)	(٢٢٧ ٢١٧ ٤٦٨)	يخصم:
٣٨٣ ٨٤٢ ٧١٩	١٧٧ ٦١٥ ٦٤٩	أوراق دفع وأطراف مشاركة متداولة
		أوراق دفع وأطراف مشاركة طويلة الأجل

٣٢ - عملاء دفعات حجز

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٨٦٥ ١٠٩ ٩٨٤	٢ ٥١١ ٠٤٤ ٣١٦	عملاء دفعات حجز
(١ ١٣٦ ٨٦١ ٣٧٨)	(١ ٠٤٩ ٨٦٩ ٢١٨)	يخصم:
١ ٧٢٨ ٢٤٨ ٦٠٥	١ ٤٦١ ١٧٥ ٠٩٨	عملاء دفعات حجز متداولة
		عملاء دفعات حجز غير متداولة

٣٣ - التزامات عقود تأجير

الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
الجزء المتداول	الجزء المتداول	الجزء المتداول
غير المتداول	غير المتداول	غير المتداول
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥ ٥٣٦ ٠٥٨	١٢ ٤٤٠ ٠٨٦	١٧ ٩٧٦ ١٤٤
٨٧ ٠٧٣ ٢٥٠	٢٠٩ ٦٤١ ١٦٨	٢٩٦ ٧١٤ ٤١٨
٢ ٨٣٥ ٣٢٤	٢٤ ٧٣٨ ٦٢٦	٢٧ ٥٧٣ ٩٥٠
٩٥ ٤٤٤ ٦٣٢	٢٤٦ ٨١٩ ٨٨٠	٣٤٢ ٢٦٤ ٥١٢
		٢٠٣ ٨٥١ ٨١٥
		٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤
		٢٠٣ ٠٢٠ ٧٨١
		٢٦٩ ٨٧٣ ٤٣٢
		٢٧١ ٧٢٤ ٣٨٢
		١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥
		٥ ١١٩ ٦٩٦

التزامات تأجير تمويلي

التزامات من بيع مع إعادة الاستجار

التزامات تأجير تشغيلي

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

وفيما يلي بيان الحركة على أنشطة التأجير

إجمالي	إلتزامات من بيع	إلتزامات تأجير	تأجير تمويلي	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٤٦ ٦٢٧ ٥٠٩	٢٧١ ٧٢٤ ٣٨١	٢٦٩ ٧٨٣ ٤٣٢	٥ ١١٩ ٦٩٦	الرصيد في اول العام
٢٠٣ ٨٥١ ٨١٥	١٣٤ ٤٩٥ ٩٧٦	٦٦ ٧٦٢ ٦٥١	٢ ٥٩٣ ١٨٨	التزامات متداولة
٣٤٢ ٧٧٥ ٦٩٤	١٣٧ ٢٢٨ ٤٠٥	٢٠٣ ٠٢٠ ٧٨١	٢ ٥٢٦ ٥٠٨	التزامات غير متداولة
١٤٠ ٢٠٤ ٥٨٩	١٢٥ ٢٠٤ ٥٨٩	-	١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	عقود جديدة
(١٥٠ ٤٣١ ٠٨٨)	(١٤٢ ٦٢٢ ٠٣١)	(٤ ١٣٥ ٢٠٦)	(٣ ٦٧٣ ٨٥١)	مدفوعات خلال الفترة
٤ ٧٧١ ٩٦٤		٣ ٦٧٢ ٦٦٥	١ ٠٩٩ ٢٩٩	فوائد مدينة
٤٢ ٤٠٧ ٤٧٩	٤٢ ٤٠٧ ٤٧٩	-	-	فوائد مرسلة
(٢٤١ ٣١٥ ٩٤٠)	-	(٢٤١ ٨٠٢ ٨٢٨)	٤٨٦ ٨٨٨	إستبعاد إحدي الشركات
				التابعة من التجميع
				إيضاح (٢٠-١)
٣٤٢ ٢٦٤ ٥١٣	٢٩٦ ٧١٤ ٤١٨	٢٧ ٥١٨ ٠٦٣	١٨ ٠٣٢ ٠٣٢	الرصيد في اخر الفترة
٩٥ ٤٤٤ ٦٣٢	٨٧ ٠٧٣ ٢٥٠	٢ ٨٣٥ ٣٢٤	٥ ٥٣٦ ٠٥٨	التزامات متداولة
٢٤٦ ٨١٩ ٨٨٠	٢٠٩ ٦٤١ ١٦٨	٢٤ ٧٣٨ ٦٢٦	١٢ ٤٤٠ ٠٨٦	التزامات غير متداولة
٣٤٢ ٢٦٤ ٥١٢	٢٩٦ ٧١٤ ٤١٨	٢٧ ٥٧٣ ٩٥٠	١٧ ٩٧٦ ١٤٤	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٣٣-١ عقود بيع مع إعادة التأجير:

عقود مع شركة ابو ظبي الاسلامي للتمويل-اديفاناس

١- بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٦ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٢٣٢) لكامل الدور الأول (اداري) علوي فوق الميزانين والأرضي والبدروم وما يخصهما من حصة عقارية شائعة قدرها ٧,٨ سهم في الأرض والمنافع المشتركة ويبلغ مسطحه ٩٤٢,٦٥ م^٢ بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية .

- مقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي + اول علوي) كاملة التشطيبات و التجهيزات والكائنة علي قطعة الأرض الكائنة بناحية سيدي عبدالرحمن بالكيلو ١٢٤,٥ طريق الإسكندرية /مطروح الساحلي وتقدر المساحة الاجمالية للدور الواحد حوالي ٥٩٧,٦٥ متر مربع تقريبا باجمالي مساحة ١١٩٥,٣٠ متر مربع بالإضافة الي حصة في الأرض المقام عليها المشروع بنسبة المباني المقر الإداري الي باقي مباني المشروع علي مساحة الأرض علي المشاع.

- كامل ارض ومباني وانشاءات وتجهيزات مول تجاري وسكني الكائن في مشروع بيتش ٣ بطريق اسكندرية مطروح -الساحل الشمالي في الكيلو ٧١-محافظة السكندرية و المساحة الاجمالية للأرض المقام عليها المول ٣٠٢٠ متر مربع تقريبا.

٢- بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٢٥ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٢٠٨) لكامل المول التجاري(مول لاند) الكائن بمدينة العلمين جنوب الطريق الساحلي ك ١٠٨ غرب الجولف محافظة مطروح و هو عبارة عن ٧ أجزاء من (مول ١ الي مول ٧) بمسطح ٦٦٠ متر مربع للمول الواحد بمسطح اجمالي ٤٦٢٠ متر مربع و هو عبارة عن دور ارضي وحصة في الأرض المقام عليها المول التجاري والمرافق والمنافع المشتركة علي المشاع بنسبة تساوي مساحة كل مول الي باقي وحدات المباني الكائن بها المول.

٣- بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٢٥ تم إبرام عقد مرابحة (تخصيم) وملحقاته لشراء سلع من موردين موثوق فيهم وأمر دفع مستخلص رقم (جاري (٠٥) للنماذج ٥٤٨ - ٥١) .

عقود مع شركة يو أي فاينانس للتأجير

١- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالدور الأرضي وبالدور الأول.

٢- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقود بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند ولقصرين بمشروع مرسيليا بيتش ٤ .

عقد مع شركة أم ال أف

١- بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢٥ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض وبناء فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١,٧٥ م^٢ وتتكون الفيلا من مستويين (بعد خصم قيمة الدفعة المقدمة) علي أن تكون مدة الإيجار ثلاثة سنوات تبدأ من ٤ يونيو ٢٠٢٥ وتنتهي في ٤ مايو ٢٠٢٨ .

٢- تم تسليم شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٧٥,٤ مليون جنيه مصرى بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

شركة أملاك للتمويل - مصر

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

٢-٣٣ عقود تأجير تمويلي

شركة ابو ظبي الاسلامي للتمويل-اديفاناس

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

شركة إي أف أس للحلول المالية للتأجير التمويلي

١- بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٢٦ تم إبرام عقد تأجير تمويلي لعدد (٥) سيارات تتمثل في عدد (٣) سيارات موديل أم جي ZS كومفورت موديل ٢٠٢٦ وعدد (١) سيارة تويوتا هاي أس موديل ٢٠٢٦ وعدد (١) سيارة فولكس تيجوان موديل ٢٠٢٦ (إيضاح ١٥).

٢- بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢٦ تم إبرام عقد تأجير تمويلي لعدد (١) سيارة أم جي HS موديل ٢٠٢٦ (إيضاح ١٥).

٣- بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٢٦ تم إبرام عقد تأجير تمويلي لعدد (٢) سيارة تويوتا هاي اس موديل ٢٠٢٦ (إيضاح ١٥).

٣-٤- أصول حق إنتفاع

يتمثل حق إنتفاع بإيجار مقرات لممارسة أنشطة البيع كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو 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
			الإستهلاك
(٨ ٤٨٨ ٩٧٣)	(٨ ٥٧١ ٧٢١)		الرصيد في أول الفترة / العام
(٥ ١٠٣ ٩٢٨)	(٢ ٦٧٦ ٤٨٧)	(٧)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٥ ٠٢١ ١٨٠	-		مجمع إستهلاك إستبعادات خلال الفترة / العام
(٨ ٥٧١ ٧٢١)	(١١ ٢٤٨ ٢٠٨)		الرصيد في آخر الفترة / العام
٢٢٦ ٨٧٧ ٤٣٦	٢٣ ٠١٠ ٦٤٤		صافى القيمة الدفترية في آخر الفترة / العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنييه مصرى	جنييه مصرى	
٤٥.٠٢٩.٢٠٨	٥٦.٢٤٥.٨٠٤	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٢٤.٧٣٩.٦٨٩	يضاف
٥.٨٥٢.٠١٣	٥.٤٩٥.٦٣٠	التزامات عقد حوالة حق جديدة
		فوائد عقود التمويل العقاري خلال الفترة / العام
		يخصم:
(٢٣.٠٠١.٢٥٦)	(٤١.٤٥١.٩١٥)	المسدد خلال الفترة / العام
٢٧.٨٧٩.٩٦٥	٤٥.٠٢٩.٢٠٨	الرصيد في آخر الفترة / العام
		يخصم:
(١٧.٣٦٢.٦٥٠)	(٢٦.٩٦٨.٢٣٠)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
١٠.٥١٧.٣١٥	١٨.٠٦٠.٩٧٨	الرصيد طويل الأجل في آخر الفترة / العام

عقود شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري

قيمة	الضمانة المالية لدى	اجمالى المصاريف	قيمة محفظة	التمويلية الناشئة	القيمة الحالية للمحفظة	مصرفات أخرى	شركة العربي الأفريقي	صافي النقدية	تاريخ العقد
أوراق القبض	عن العقد	(التزام التمويل العقاري)	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	للمويل العقاري	المحصلة من العقد	
جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	جنييه مصرى	
٣٥.٨٦٧.٠٥٠	(١١.١٢٧.٣٦٢)	٢٤.٧٣٩.٦٨٨	(٢٦٧.٩٤١)	(١.٢٣٦.٩٨٤)	٢٣.٢٣٤.٧٦٣				٢٠٢٥/٨/٢١
٧٦.٨٧٣.٤٩٨	(٢٠.٦٢٧.٦٩٤)	٥٦.٢٤٥.٨٠٤	(١.٥٤٦.١٤٥)	(٢.٨١٢.٢٩٠)	٥١.٨٨٧.٣٦٩				٢٠٢٤/١٢/٢٤
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 الأفريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٥ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-
 - قيمة محفظة التمويل العقاري ٣٥.٨٦٧.٠٥٠ جنييه مصري.
 - القيمة الحالية للمحفظة ٢٤.٧٣٩.٦٨٨ جنييه مصري.
 - تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
 - يتم تجنب نسبة ٥٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ١.٢٣٦.٩٨٤ جنييه 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

- ٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة العربى الافريقى الدولى للتمويل العقارى بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-
- قيمة محفظة التمويل العقارى ٤٩٨ ٨٧٣ ٧٦ جنيه مصري.
 - القيمة الحالية للمحفظة ٨٠٤ ٢٤٥ ٥٦ جنيه مصري.
 - تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠٢٥ حتى ٢٠٣٠.
 - يتم تجنب نسبة ٥٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة باجمالى مبلغ ٢٩٠ ٨١٢ ٢ جنيه مصري.
 - تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تترد كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٣٦- أرصدة دائنة أخرى - طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢	٤٢٦ ٠٨١ ٠١٣	دفعات صيانة محصلة*
٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز
٤٠٥ ٢٨٠ ١٥١	٤٦١ ٥٠٧ ٥٦٢	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	المشروع
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٦ ٤٨٣ ٥٦٠	٤٧ ٢٧١ ٥١٠	مشروع بيتش ٣
٤٩ ٢١٩ ٤٣١	٤٩ ٧٦٣ ٥٢٠	مشروع بلوباي - العين السخنة
٧٩ ٣٢٠ ٢٦٩	٨٠ ٠٧٥ ٧٢٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١٤٩ ٧٢٣ ٣٠٥	١٥٠ ٩٧٩ ٩٠٥	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٥٦ ١٠٣ ٢٢٥	٥٦ ١٩٣ ٤٢٤	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٧ ٩٣٤ ٣٨٦	٢٨ ٢٤٠ ٧٣٦	مشروع لاند
٢٣ ٦٢٦ ٦٦٢	٢٣ ٩٢٠ ٨٤٩	مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٦٩ ٧٠٠	١٣ ٨٦٩ ٧٠٠	مشروع مرسيليا فلورانس
٩ ٨٤٧ ٦٤٧	١٠ ٠٨٤ ٦٤٧	مشروع منتجع مرسيليا
٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٦	مشروع مرسيليا علم الروم
٢١ ٩٠٦ ٤٥١	٢٤ ٢٣٢ ٩٦٣	مشروع جولدن يارد
٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠	مشروع كاسكاديا
٢٣ ٠٩٥	١ ٢٦٦ ٣٩٥	مشروع حياه اليكس
٢٩ ١٦١ ٨٨٦	٧٩ ٤١٠ ٨٧٥	مشروع مرسيليا بيتش ٥
٥١٢ ٩٠٠ ٦٠٢	٥٧٠ ٩٩١ ٢٣٩	الإجمالي
(١٤٣ ٠٤٧ ٠٠٠)	(١٤٤ ٩١٠ ٢٢٦)	المستحق خلال عام (٣٠)
٣٦٩ ٨٥٣ ٦٠٢	٤٢٦ ٠٨١ ٠١٣	الرصيد غير المتداول في آخر العام

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٤١٥,٣٣ مليون جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ٤١٤,٩٦ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ لمقابلة هذا الالتزام وفقاً للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بتدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. إيضاح رقم (٢٧).
 - 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

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 بضرعية 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 بالإستفادة 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 حتى تاريخه.

٣٧-٣ ضريبة كسب العمل

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

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٠

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

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٩

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

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٤

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

٣٧-٤ ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٢٠١٣

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

السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧

تم الطعن عليها وتم إعادة الفحص وكانت النتيجة كالتالي:

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

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

٣٧-٥ ضريبة خصم من المنبع

تقوم الشركة بتطبيق الضريبة الخصم من المنبع وتوليدها الى مصلحة الضرائب المصرية 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

جارى 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 وأعتماذ التوصيات التي أنهى إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادى بالإسكندرية والتي قضي فيها بجلسة ٤ يوليو ٢٠٢٤ بالإلزام 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 النقص لا يوقف إجراءات تنفيذ إجراءات استداء الدين لحين الفصل في الطعن

٣٩- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

٣٩-١ الأدوات المالية

تعرض 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 إلتزامها 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 الخزنة.

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

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

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

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

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.

إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢٣) عملاء وأوراق قبض (بالصافي)	١ ٠٨٣ ٢٢٩ ٥٦٦	٦٠٣ ٧٧٨ ٨٣٣
(٢٤) مدينون وأرصده مدينة أخرى (بالصافي)	٣٠٧ ٢٨٩ ١٩١	٣٢٦ ٤٧٣ ٨٧٦
(٢٥-١) المستحق من أطراف ذات علاقة (بالصافي)	٢٧٦ ٧٩٥ ١٨٦	١٢٢ ٣٤٥ ٣٨٤
(٢٦) النقدية بالبنوك والصندوق وما في حكمها	٤٧٢ ٣٨٤ ٣٣٨	٤٢٩ ١٤٧ ١٧٢
	٢ ١٣٩ ٦٩٨ ٢٨١	١ ٤٨١ ٧٤٥ ٢٦٥

عملاء وأوراق القبض

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

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

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

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

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

النقدية وما في حكمها

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

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

مخاطر السيولة

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

٢-٣٩ إدارة المخاطر المالية

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	
٣١ ٩٢٣	٦٨ ٢٢٥	نقدية بالبنوك
٣١ ٩٢٣	٦٨ ٢٢٥	فائض العملات الأجنبية
١ ٥٦٩ ٩٨١	٣ ٢٥٢ ٢٩٥	المعادل بالجنية المصري

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة / العام:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	متوسط سعر الصرف خلال الفترة / العام	سعر الإقفال في تاريخ المركز المالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨,٤٢	٤٩,٢٢		٤٧,٦٧
			٤٩,١٨

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	فائض	عجز
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٧٨ ٤٩٩	(٧٨ ٤٩٩)	١٦٢ ٦١٥	(١٦٢ ٦١٥)
٧٨ ٤٩٩	(٧٨ ٤٩٩)	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.

لادارة 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

٣٠ يونيو 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	٤٢١ ١٦٥ ٣٦٨	-	-	٤٢١ ١٦٥ ٣٦٨
التزامات عقود تأجير	١٦٧ ٤٢١ ٠٤٠	١٣١ ١١٠ ٠٥٨	٢٢٣ ٩٥٩ ٨٤٥	٥٢٢ ٤٩٠ ٩٤٣
التزامات محطة تمويل عقاري	١٧٣ ٣٦٢ ٦٥١	٨ ٠٠٩ ٤٢٢	٢ ٥٠٧ ٨٩٣	١٨٣ ٨٧٩ ٩٦٦
أوراق دفع وإطراف مشاركة	٢٩٧ ٢٠٥ ٧٦٠	٢٣٩ ٣٢٩ ٩٩١	٣٢٧ ٥٥٨ ٣٩٩	٨٦٤ ٠٩٤ ١٥٠
بنوك تسهيلات ائتمانية	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤	-	-	٤٠٧ ٦٥٠ ٣٨٤
مستحق لاطراف ذات علاقة	٣٣ ٤٥٧ ١٩٩	-	-	٣٣ ٤٥٧ ١٩٩
الاجمالى	١ ٥٠٠ ٢٦٢ ٤٠٢	٣٧٨ ٤٤٩ ٤٧١	٥٥٤ ٠٢٦ ١٣٧	٢ ٤٣٢ ٧٣٨ ٠١٠

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٤,٨ 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:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	أقل من سنة	٢-٣ سنوات	٤ سنوات فأكثر	القيمة الدفترية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات آجلة أقساط صيانة	٣٠٤ ٨٩٠ ٥١٢	٢١٩ ٦٠٠ ٤٥٤	٤ ٩٧٢ ٠٠٠	٥٢٩ ٤٦٢ ٩٦٦
شيكات آجلة أقساط وحدات	٢٤٨ ٣٧٣ ٨٣٨	٤١٧ ٠٧٥ ٠٦٤	١ ٠٩٠ ٤٦٢ ٧٩٤	١ ٧٥٥ ٩١١ ٦٩٦
شيكات تحت التحصيل	٤١٩ ٩١٩ ٧٣٤	٧٢٦ ٦٧٥ ٠٧٩	١ ٣٦٦ ٠٧٥ ٣٧٨	٢ ٥١٢ ٦٧٠ ١٩١
الإجمالي	٩٧٣ ١٨٤ ٠٨٤	١ ٣٦٣ ٣٥٠ ٥٩٧	٢ ٤٦١ ٥١٠ ١٧٢	٤ ٧٩٨ ٠٤٤ ٨٥٣

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

* بخلاف ما ذكر أعلاه يوجد شيكات مستلمة تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ١٩,٤ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ١٢,٤ مليون جنيه مصري والتي تمثل نسبة ٦٤ % وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية.

٤١ - الارتباطات التعاقدية

بلغت الارتباطات التعاقدية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٢,٦٥٦ مليار جنيه مصري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الاصول
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٢ ٤٥٧ ١٢٥	١٤ ٢٨٨ ٨٢٧	الأصول المتداولة
٧٥٥ ٢٩٦	١٩٧ ٢٠٥	أخري
١٣ ٢١٢ ٤٢١	١٤ ٤٨٦ ٠٣٢	اجمالي الأصول

الالتزامات ومستحققات المالك

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إلتزامات متداوله
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٧ ٨٥٢ ٤١٧	٧ ٩٣٩ ٤٩٥	مخصص الإحلال والتجديد
١ ٤٢٣ ٤٢٨	١ ٦٤٠ ١٩٨	حساب أتعاب إدارة مستحقة
(١ ٤٤٥ ٢٨٨)	(١ ٦٣٩ ٣٦٦)	رأس مال التشغيل
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	حساب جاري الشركة المالكة
٤ ١٠٦ ٧٠٢	٥ ٢٧٠ ٥٤٣	مجموع الالتزامات ومستحققات المالك
١٣ ٢١٢ ٤٢١	١٤ ٤٨٦ ٠٣٢	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الإيرادات
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠ ٦٥٦ ٤٩١	٥ ١٩٣ ٤٧٠	إجمالي الإيرادات
(٩ ٧٤٠ ٠١٣)	(٣ ٦٥٧ ٦٠٤)	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
٩١٣ ٤٧٨	١ ٥٣٥ ٨٦٦	مخصص الإحلال
(٣١٩ ٦٩٥)	(٣٥٤ ٩٨٩)	أتعاب الإدارة والحافز
(٥٠٦ ٨٢٤)	(٢٩٣ ٧٥٤)	صافى أرباح الفترة
٨٩ ٩٥٩	٨٨٧ ١٢٣	

٤٣- الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٧٠٧ 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١,٢٤ مليون جنيه مصري.
- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٢٨٠ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ایصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٢٩٠ 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 الأولي

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

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

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبند مستقل 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 الإنتاجية 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 الإنتاجي المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة لأغراض حساب الإهلاك.

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

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

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

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 الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتنيت من أجله.

٤-٤ الاستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولى

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

ب- الاهلاك

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

الاصـل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
تجهيزات	١٠

ج- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الأستثمار العقاري بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 الاولى التاليه 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 نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

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

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

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

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

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

إن جميع الأصول المالية التي لا تقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمة 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 بالقيمة 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
الآخر - 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 الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقد في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة.

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

الالتزامات المالية

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

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

المقاصة

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

٤-٧ الإستثمارات 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

- الإستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعه 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 أضمحلال في الاعتبار.

٤-٨ المخزون

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

٤-٩ أعمال تحت التنفيذ

- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة 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 صافى القيمة الممكن تحقيقها (صافى القيمة البيعية) سعر البيع التقديرى ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال الأصل والمصروفات اللازمة لبيعه.

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

٤-١٠ عقود التأجير

١- أصول حق إنتفاع

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الايجار التشغيلى لمختلف أنواع العقود بما 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 الايجار مبدئيا بالقيمة الحالية.

١ - تقاس أصول حق الإنتفاع بالتكلفة وتتكون مما يلي :

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

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

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة) ، ناقصا أي حوافز ايجار مدينة
 - مدفوعات الايجار المباشرة التي تستند الى مؤشر أو معدل
 - المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
 - سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
 - مدفوعات غرامات انتهاء عقد الايجار ، اذا كانت مدة الايجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار .
- يتم خصم مدفوعات الايجار باستخدام معدل الاقتراض الاضافي ، 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 الايجار قصيرة الاجل وعقود الايجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الارباح أو الخسائر . عقود الايجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل. وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

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

٢- تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي 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 الإلتزام عند إجراء المدفوعات ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل محتسبة علي الإلتزام باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

٣- الأصول المؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلى درجة كبيرة إلى الشركة كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الأيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

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

٤٤-١١ الاضمحلال

الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعة للآتي :

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
- الإستثمارات في أدوات الدين التي 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 المالي ، باستثناء مايلي ، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر:
- أدوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضة في تاريخ القوائم المالية.
- أدوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولى.
- دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداولة والأصول الناشئة عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمرها.

- عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد إزدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للشركة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.
- تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض إلتزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسهيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فتره أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركة أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الإستثمار"

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث أخفاق التي تكون ممكنة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا

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

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

- صعوبة ماليه كبيره للمقرض أو المصدر
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفته أكبر من ١٨٠ يوم
- إعادة الهيكلة الخاصة بقرض أو سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه او 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 الماليه في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تحميل الخساره على قائمة الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به في الدخل الشامل الأخر.

الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاصول الحيويه، الاستثمارات العقاريه، المخزون، والاصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار 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 أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل أو وحدة توليد النقد.

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

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها أولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

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 كالتزام في العام التي يتم فيها إعلان التوزيع.

٤٤-١٣ المخصصات

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

مخصص استكمال أعمال

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

مخصص العقود المحملة بخسائر

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج) العميل 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 على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

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

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

إستيفاء إلتزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل عقد 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 تنشئ أصلاً له استخدام بديل للشركة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

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

توزيع سعر المعاملة 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 إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر افضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود او المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

أمور أخرى ينبغي اخذها في الاعتبار

المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذي يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع او الخدمات المتعهد بها الى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة او طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً تطبق الطريقة اتساق خلال العقد ولانواع 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 او جزئياً (منتهية او 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 تنقل بشكل كبير جميع المخاطر و المنافع المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية عن الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار وتدرج في الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعتها التشغيلية وتخضع 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

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

و- إيرادات 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

٤٤-١٥ المصروفات

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

أ- تكاليف الاقتراض

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

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

ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين

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

ج- ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح العام كلا من ضريبة العام والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر 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 نصيب 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 "التنمية المستدامة الشاملة" و "التنمية الإقليمية المتوازنة"، وبمراعاة الأبعاد الثلاثة للتنمية 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 الإجتماعي

- 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%.
- 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%.
- 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- أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية

١-٤٧ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي في إجتماعها يوم الخميس الموافق ٩ يوليو ٢٠٢٦ الإبقاء علي أسعار العائد الأساسية دون تغيير وعليه، تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩% و ٢٠% و ١٩,٥% على الترتيب. كما تم الإبقاء علي سعر الإئتمان والخصم بواقع عند ١٩,٥%.

٢-٤٧ شهدت المنطقة خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية تصعيداً عسكرياً ملحوظاً. في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ شنت الولايات المتحدة وإسرائيل هجوماً علي إيران، وفي ضوء إستمرار هذه الأحداث لا يمكن في الوقت الحالي تقدير مدة النزاع أو تحديد أثاره الاقتصادية والمالية المحتملة بشكل دقيق.

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

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	رقم
٢٧ ٥٧٥ ١٦٢	(١٥)	أضافات الأصول الثابتة خلال الفترة
٣ ٤٢٩ ٧٣٨	(١٧)	أضافات الإستثمارات العقارية خلال الفترة
٥١٦ ٢٦٨	(١٨)	أضافات الإستثمارات العقارية تحت التطوير خلال الفترة
٣١ ٥٢١ ١٦٨		الإجمالي
		يخصم :
(١٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٣٤)	أصول مقتناة بنظام التأجير التمويلي
(٥ ٣٦٦ ٣٠٠)	(١٦)	المحول من مشروعات تحت التنفيذ إلي الأصول الثابتة
(٣ ٤٢٩ ٧٣٨)	(١٨)	المحول من الإستثمارات العقارية تحت التطوير إلي الإستثمارات العقارية
٧ ٧٢٥ ١٣٠		مدفوعات لإقتناء أصول ثابتة وإستثمارات عقارية ومشروعات تحت التنفيذ