

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وتقرير مراقب الحسابات عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	٢-١
قائمة المركز المالي المجمعة	٤-٣
قائمة الدخل المجمعة	٥
قائمة الدخل الشامل المجمعة	٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة	٧
قائمة التدفقات النقدية المجمعة	٨
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة	٥٢-٩

تليفون : ٤٨٥ ٣٢ ٥١ - ٤٨٥ ٣٢ ٥٢ (٢٠٣)
تليفاكس : ٤٨٥ ٣٢ ٥٠ (٢٠٣)
البريد الإلكتروني : alex@kpmg.com

١٢ شارع نوح أفندى / الفراغة
المنقرع من السلطان حسين
الأسكندرية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

أساس ابداء الرأي المتحفظ

كما هو موضح تفصيلاً بالايضاحات ارقام (١٣)، (١٩)، (٢٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة فقد تضمن تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية المستقلة رأياً متحفظاً بشأن عدم موافاته بالقوائم المالية لشركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي "شركة تابعة" والتي تبلغ قيمة مساهمة الشركة فيها مبلغ ٦,٣ مليون جنيه كما بلغت الأرصده المدينة المستحقة على هذه الشركة التابعة المدرجة في بندي الترتيبات المشتركة والمستحق من اطراف ذات علاقة مبلغ ١,٧ مليون جنيه ومبلغ ١٩ مليون جنيه على التوالي لعدم موافاته من ادارة الشركة بالقوائم المالية للشركة التابعة من تاريخ التأسيس في ١٨ أكتوبر ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أو دراسة مالية مستقلة بشأن أنشطة الشركة التابعة والنواحى المالية المستقبلية. وترى إدارة الشركة القابضة بأنه لا يوجد في الوقت الراهن إضمحلال في قيمة تلك الأرصدة حيث أن الشركة التابعة مازالت في مرحلة بدء النشاط ولم تصدر قوائم مالية وأنه لا داعي حالياً لتحميل قائمة الدخل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بأى خسائر اضمحلال في هذا الشأن بالقوائم المالية المستقلة. ومن ثم لم يتم تجميع أصول والتزامات ونتائج أعمال تلك الشركة التابعة بالقوائم المالية المجمعة لعدم إصدار قوائم مالية لها وتم إدراج تكلفة الإستثمار ضمن بند أصول طويلة الاجل أخرى وباقي الأرصدة المستحقة ضمن بندي الترتيبات المشتركة والمستحق من أطراف ذات علاقة بالقوائم المالية المجمعة.

الرأي المتحفظ

وفيما عدا أثر التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا حصلنا على البيانات الموضحة في الفقره أعلاه فمن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لشركة مرسيليا المصرية الخلية للإستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة.

KPMG حازم حسن

حاتم عبد المنعم منتصر

س.م.م. رقم (١٣٣٠٩)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٢٥)

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

الإسكندرية في ٢٩ فبراير ٢٠٢٠

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٤٠ ١٢٢ ٠٠٧	٢٣٠ ٣٣٠ ٢٢٢	(١٤)،(٢-٤٧)	الأصول الثابتة
٧٣ ٦٣١ ٤٥١	١٩ ١٦٥ ٦٣١	(١٥)،(٤-٤٧)	مشروعات تحت التنفيذ
١٣٣ ٩٩٢ ٣٠٧	١٣١ ٤٥٥ ٣٧٧	(١٨)،(٥-٤٧)	استثمارات عقارية
--	٧٠ ١٩٧ ٢٩٤	(١٩)،(٦-٤٧)	الترتيبات المشتركة
١٠٠ ٠٠٠	١٥٤ ٤٥٨	(١٦)،(٣-٢-٧-٤٧)	استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
--	٦ ٣٦٨ ٧٥٠	(١٣)	أصول طويلة الأجل أخرى
٣٦٢ ٠٩٥ ١٧٩	٥٩١ ٨٧٨ ٨٦٠	(١٧)،(٩-٤٧)	أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل
٣١٩ ٦٦٨ ٣٣٧	٣٩٠ ٠٥٤ ٧٤١	(٢٠)،(١٠-٤٧)	عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل
١ ١٢٩ ٦٠٩ ٢٨١	١ ٤٣٩ ٦٠٥ ٣٣٣		مجموع الأصول غير المتداولة
٢٨ ٦٠٥ ٩٤٧	٣٤ ١٥٢ ٢٧٨	(٢١)،(٨-٤٧)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٢٣٤ ٠٦٨ ٤١٦	١٠٩ ٧٠٧ ٧٨٦	(٢٢)،(٩-٤٧)	أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل
٤٠٦ ٩٣٢ ٣٤٢	٤٢٥ ٦٨٩ ٧٦٧	(٢٠)،(١٠-٤٧)	عملاء وأوراق قبض - قصيرة الأجل
٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢	١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠	(١٩)،(٦-٤٧)	الترتيبات المشتركة
٥٩ ٩٥٦ ٢٣٩	٧٥ ٣٠٣ ٨٠٥	(١-٢٣)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٥٥ ١٤٩ ٢٢٨	٢٤٦ ٤٧٤ ٩٠٨	(٢٤)،(١٠-٤٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٨٧ ٥٤٢ ٠١٠	٨٣ ٤١٢ ٨٦٥	(٢٥)،(١١-٤٧)	نقدية بالبنوك والصندوق
١ ٢٩٧ ٨٣٣ ٧٣٤	١ ١١٠ ١٧٠ ٧٢٩		مجموع الأصول المتداولة
٢ ٤٢٧ ٤٤٣ ٠١٥	٢ ٥٤٩ ٧٧٦ ٠٦٢		إجمالي الأصول
٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٧)،(١٤-٤٧)	حقوق الملكية
٣ ٤١٣ ١٣٧	٣ ٥١١ ٨٢٣	(٣٨)،(٢١-٤٧)	رأس المال المصدر والمدفوع
١٦ ٩٣٥ ٨٠٥	٥ ٦٩٢ ٤٢٠		الإحتياطي القانوني
٦ ٢٦٢ ١٣٠	١٢ ٠٧٨ ٩٣٨		الأرباح المرحلة
٨٦ ٦١١ ٠٧٢	٩٣ ٢٨٣ ١٨١		صافي أرباح العام
٤٥ ٨١٧	٧٩ ٤٠١		الحقوق غير المسيطرة
٨٦ ٦٥٦ ٨٨٩	٩٣ ٣٦٢ ٥٨٢		مجموع حقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
تابع: قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨٦ ٦٥٦ ٨٨٩	٩٣ ٣٦٢ ٥٨٢		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٥٩٩ ٩٦٥ ٨١٣	٨٣٣ ٨٩٨ ٣٩٧	(٣١)،(١٦-٤٧)	عملاء أرصدة دائنة طويلة الأجل
٣٦ ٠٧٤ ٧٢٤	٨٠ ٤٢٨ ٩٣٤	(٣٠)،(١٦-٤٧)	أوراق دفع طويلة الاجل
٨٥ ٩٠٢ ٧٧٢	٣٦ ١٢٤ ٠٦٥	(٣٢)،(٣٥)	التزامات عقود تأجير
---	٣٠ ٦٣٧ ٣٨٧	(٣٤)	التزامات تمويل عقارى
٢٥ ٤٠٣ ٥١٦	٢ ٩١٣ ٥٩٦	(٣٣)،(٣٥)	أرباح رأسمالية مؤجلة
٣١٤ ٢٦٥ ٦٦٩	٣٤٠ ٠١٤ ٨٩٨	(٣٦)،(١٦-٤٧)	أرصدة دائنة أخرى
٢١ ٤١٤ ٥٣٧	٣٠ ٢٠٣ ٢٠٥	(٣٩)،(١٩-٤٧)،(ج)	التزامات ضريبة مؤجلة
١ ٠٨٣ ٠٢٧ ٠٣١	١ ٣٥٤ ٢٢٠ ٤٨٢		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٥ ٨٧٥ ٤٠٠	٣٤ ٦٥٢ ١٣٦	(٢٦)،(٢-١٧-٤٧)	مخصص استكمال اعمال
٧٥ ٤٦٧ ٦٥٤	٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦	(٢٨)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٤٩٦ ٠٨٠ ٨٣٢	١٤٨ ٢٦٦ ٦١٨	(٣١)	عملاء أرصدة دائنة - قصيرة الاجل
٣٣٥ ٢١١ ٩٤٧	٤٥٠ ٢٧٢ ٥٦١	(٣٠)،(١٦-٤٧)	أوراق دفع - قصيرة الاجل
٢٧٢ ٠٣٣ ٤١١	٢٧٨ ١٤٧ ٣٤٤	(٢٩)،(١٦-٤٧)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٦ ٠٦١ ١٥٨	٩ ٦٦٠ ٢٧٣	(٢-٢٣)	المستحق لاطراف ذات علاقة
٦٧ ٠٢٨ ٦٩٣	١٠٤ ٩١٤ ٢٩٠	(٣٥)	المستحق من التزامات طويلة الأجل
١ ٢٥٧ ٧٥٩ ٠٩٥	١ ١٠٢ ١٩٢ ٩٩٨		مجموع الالتزامات المتداولة
٢ ٤٢٧ ٤٤٣ ٠١٥	٢ ٥٤٩ ٧٧٦ ٠٦٢		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٢) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".
- التاريخ: ٢٩ فبراير ٢٠٢٠

نائب رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

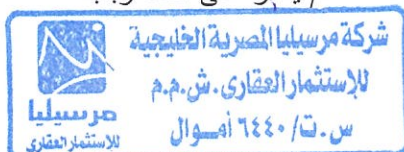
أ/ ياسر على احمد رجب

رئيس مجلس الإدارة

أ/ سامى عبد الرحيم فؤاد

المدير المالي

أ/ محمد سامى



شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٣٦٣ ١٨٤ ٨١٢	٤٧٧ ٤٦٤ ٦٨٥	(٤)، (١٨-٤٧)	المبيعات
(٢٩٦ ١٥٩ ٥٨٩)	(٣٩٣ ٨٨٢ ٩٢٨)	(٥)، (١٩-٤٧)	تكلفة المبيعات
٦٧ ٠٢٥ ٢٢٣	٨٣ ٥٨١ ٧٥٧		مجمول الربح
			<u>يضاف / (يخصم):</u>
٥١ ٥١٤ ٤٨٦	٤٩ ٤٥٩ ٣١٧	(٦)	إيرادات أخرى
(٣١ ٤٤٧ ١٢٦)	(٤١ ٢٦٠ ٢٩٣)	(٧)، (١٩-٤٧)	مصروفات إدارية وعمومية
(٤١ ٥٦٠ ٠٢٨)	(٤٥ ٨٨٧ ٣٦٧)	(٨)، (١٩-٤٧)	مصروفات أخرى
٤٥ ٥٣٢ ٥٥٥	٤٥ ٨٩٣ ٤١٤		الأرباح الناتجة عن التشغيل
٦٢٢ ٦٩٥	٥٦ ١١٣	(١٠)، (١٨-٤٧ ج)	إيرادات تمويلية
(٣٦ ٣٤٧ ٢١٨)	(٢٤ ٤٦٢ ٣٥٦)	(٩)، (١٩-٤٧ ج)	مصروفات تمويلية
(٣٥ ٧٢٤ ٥٢٣)	(٢٤ ٤٠٦ ٢٤٣)		صافي (المصروفات) التمويلية
٩ ٨٠٨ ٠٣٢	٢١ ٤٨٧ ١٧١		صافي أرباح العام قبل الضرائب
(٢ ٦٤٥ ٢٤٨)	(٨ ٧٨٨ ٦٦٨)	(١١)، (١٩-٤٧ ج)	الضرائب المؤجلة
(٨٥٧ ٣٣٧)	(٥٧٧ ٩٨٨)	(١١)، (١٩-٤٧ ج)	ضريبة الدخل
٦ ٣٠٥ ٤٤٧	١٢ ١٢٠ ٥١٥		صافي أرباح العام
			<u>ويتم توزيعه كالآتي:</u>
٦ ٢٦٢ ١٣٠	١٢ ٠٧٨ ٩٣٨		نصيب مساهمي الشركة القابضة
٤٣ ٣١٧	٤١ ٥٧٧		نصيب الحقوق غير المسيطرة في أرباح الشركة التابعة
٦ ٣٠٥ ٤٤٧	١٢ ١٢٠ ٥١٥		
٠,٠٨٧	٠,١٦٧	(١٢)، (٢٠-٤٧)	نصيب السهم في الأرباح (جنيه / سهم)

■ الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٢) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦ ٣٠٥ ٤٤٧	١٢ ١٢٠ ٥١٥	صافي أرباح العام
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>٦ ٣٠٥ ٤٤٧</u>	<u>١٢ ١٢٠ ٥١٥</u>	
		<u>يتم توزيعه كما يلي:</u>
٦ ٢٦٢ ١٣٠	١٢ ٠٧٨ ٩٣٨	نصيب حقوق مساهمي الشركة القابضة
٤٣ ٣١٧	٤١ ٥٧٧	نصيب الحقوق غير المسيطرة
<u>٦ ٣٠٥ ٤٤٧</u>	<u>١٢ ١٢٠ ٥١٥</u>	اجمالي الدخل الشامل عن العام

■ الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٢) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠١٩/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٩ ٨٠٨ ٠٣٢	٢١ ٤٨٧ ١٧١		صافي أرباح العام قبل الضرائب يتم تسويته كما يلي:
١٣ ٨٩٠ ٩٩١ (٨ ٧٨١)	١٤ ٧٣١ ٨٢٣	(١٤)، (١٨)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية (أرباح) تقييم استثمارات في الأوراق المالية (أرباح) رأسمالية
(٣٢ ٠٨٠ ١٧١)	(٢٣ ٤٧٧ ٥٧٦)	(٦)	مخصص استكمال أعمال مكون
٣ ٩٤٥ ٤٠٠	٢٨ ٧٧٦ ٧٣٦	(٢٦)	فوائد تمويلية
٤٦ ٦٧٧ ٦٤٨	٢٤ ٤٢٥ ٧١٥	(٩)	
٤٢ ٢٣٣ ١١٩	٦٥ ٩٤٣ ٨٦٩		
			التغير في
١٠ ٥١٥ ٤٩٢	(٤٩ ٦٠٩ ٦٦٥)	(١٧)، (٢١)، (٢٢)	أعمال تحت التنفيذ و وحدات جاهزة للبيع
(٤٨ ١١٠ ٤٦٦)	(٣٨ ٧٣٣ ٠٩٣)	(٢٣) - (١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٣ ٤٥٢ ٤٩٦)	(٩٤ ٥٢٤ ٩٢٨)	(٢٠)	عملاء وأوراق قبض مدينة
(٧٧ ٧٣٧ ٨١٦)	(٨٤ ٩٩١ ٤٤٣)	(٢٤)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٧١ ٩٩٦ ٥٤٦	(١٢٤ ١٨٢ ٥٧١)	(٣١)	عملاء أرصدة دائنة
(١٤ ٣٩٦ ٣٩١)	٢١ ١٢٧ ٣٨٣	(٢٣) - (٢)	المستحق لأطراف ذات علاقة
١٣٧ ٧٨٢ ٤٢١	١٧ ٢١٦ ٢٦٨	(٢٩)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٤ ٢٤٥ ٨٧٧	١٥٩ ١٥٠ ١٠٧	(٣٠)	أوراق دفع
(٨٠ ٣٦٣ ٦٨٦)	١١٩ ٩٥٢ ٩٣٨	(١٩)	الترتيبات المشتركة
٣٢ ٧١٢ ٦٠٠	(٨ ٦٥١ ١٣٥)		توزيعات أرباح نقدية
--	(٧٩٩ ٢٨٠)		ضريبة الدخل المدفوعة
--	(٨٥٧ ٣٣٧)		فوائد مدفوعة
(٤٦ ٦٧٧ ٦٤٨)	(٢٤ ٤٢٥ ٧١٥)	(٣٦)	النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١٣ ٩٦٥ ٠٤٨)	(٣٤ ٧٣٣ ٤٦٧)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣٧ ٦٣٢ ٤٧٨)	(٩ ٢٩٧ ٣٩٨)	(١٨)، (١٥)، (١٤)	مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ واستثمارات عقارية
--	(٦ ٣٣٧ ٥٠٠)		مدفوعات نقدية لإقتناء استثمارات في شركة تابعة
--	(٥٤ ٤٥٨)		مدفوعات نقدية لإقتناء استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
١٦ ٧٢٦ ٤٩٩	٣ ٠٠٠	(١٨)، (١٤)	مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة واستثمارات عقارية
٥٩٦ ٩٢٢	--		مقبوضات نقدية من بيع استثمارات مالية بغرض المتاجرة
(٢٠ ٣٠٩ ٠٥٧)	(١٥ ٦٨٦ ٣٥٦)		النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣٧ ٥٥٠ ٩٨٢	٢٥ ٧٤٩ ٢٢٩	(٣٦)	المقبوضات النقدية من أرصدة دائنة أخرى
(٢ ٠٣٥ ٠٩٢)	٨١٢ ١٢٢	(٢٨)	التغير في بنوك تسهيلات ائتمانية
(١٢ ٠١٤ ٩٦٤)	(٨ ٤٤٣ ٧٥٠)	(٣٤)	مدفوعات نقدية التزامات تمويل عقاري
--	٦١ ٥٦٤ ٥٩٠		مقبوضات نقدية من التزامات تمويل عقاري
٦ ٧٩٩ ٢٢١	(٣٣ ٣٩١ ٥١٣)	(٣٢)	التغير في التزامات تاجير تمويلي
٣٠ ٣٠٠ ١٤٧	٤٦ ٢٩٠ ٦٧٨		صافي النقدية المتاحة من أنشطة التمويل
(٣ ٩٧٣ ٩٥٨)	(٤ ١٢٩ ١٤٥)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٩١ ٥١٥ ٩٦٨	٨٧ ٥٤٢ ٠١٠		النقدية وما في حكمها في أول العام
٨٧ ٥٤٢ ٠١٠	٨٣ ٤١٢ ٨٦٥	(٢٥)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

- الإيضاحات في الصفحات من (٩) إلى (٥٢) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
- تم استبعاد قيمة المعاملات التي تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح بالإيضاح رقم (٤٦).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- نبذة عامة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وأنشطتها

١-١ 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 ٢٠٠١ وتم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

٢-١ يتمثل غرض الشركة في تقسيم اراضى البناء والزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٧ فقد تم تعديل غرض الشركة ليتمثل في القيام بكافة اشكال التنمية والتطوير والاستثمار العقاري وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضى والمشاركة عليها وتميمتها واقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحى وتجارى وإدارى وسكنى) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيرها، وذلك بغرض البيع أو التأجير أو الإدارة أو المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضى البناء والاراضى الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجارى.

٤-١ الشركة مقيدة ببورصة النيل اعتباراً من ٢ أغسطس ٢٠١١.

٥-١ يقع مقر الشركة في ١٧ أ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) - رشدى - الاسكندرية.

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

٢- الشركة التابعة

فما يلى بيان بنسبة الإستثمارات في الشركة التابعة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى والتي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة.

نسبة المساهمة	مساهمة مباشرة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
٩٩%	شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى
٥٠%	

٣- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

أ- الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

ب- عملة التعامل وعملة العرض

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

ج- استخدام التقديرات والافتراضات

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

يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية.

يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في العام التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه العام فقط، أو في عام التغيير والأعوام المستقبلية وإذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

- ١- الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة (إيضاح رقم ٤٧-٢ ج).
- ٢- إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والالتزامات المحتملة (إيضاح رقم (٣٩)، (٤٣)).
- ٣- الاضمحلال في قيم العملاء والمدينون (إيضاح رقم ٢٤).
- ٤- المخصصات (إيضاح رقم ٢٦).
- ٥- الأدوات المالية (إيضاح رقم ٤٧-٧).

د- قياس القيمة العادلة

- أعدت القوائم المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة.

- يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية بدون خصم أي تكاليف بيع مستقبلية مقدرة. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

- في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

- عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٤- المبيعات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٨٠ ٥٤٨ ٦٦٩	٤٤٩ ٤١٩ ٧٠٨	مشروع مرسيليا بيتش ٤
٤ ٤٧٧ ٩٧٥	٣ ٢٢٧ ٢٥٠	مشروع مرسيليا فلورنس
٨ ٧٥٢ ٤٩٥	٢ ١٦٠ ٠٠٠	مشروع مرسيليا بلو باي
٢ ٢١٤ ٥٦٠	---	مشروع مرسيليا لاند
١٣ ٧١٣ ٢١٨	١ ٦٤٠ ٨٣٠	مشروع مرسيليا علم الروم
٤٠ ٥٧٢ ١٨٠	٤ ٨٥٨ ٥٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ١
---	١ ٥٥١ ٠٠٠	مشروع مرسيليا بيتش ٢
٢ ٢٣٧ ٠٢٨	٤ ٢٢٣ ٥٩٣	أنشطة سياحية*
١٠ ٦٦٨ ٦٨٧	١٠ ٣٨٣ ٨٠٤	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسى
<u>٣٦٣ ١٨٤ ٨١٢</u>	<u>٤٧٧ ٤٦٤ ٦٨٥</u>	

* تتمثل الأنشطة السياحية في حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري في فندق إيسترن المنتره المملوك للشركة القابضة متضمنة احتياطي الاستبدال والتجديد إيضاح (٤٢).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- تكلفة المبيعات

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣٨ ٧٠٨ ٤٩٥	٣٧٧ ٠٦٢ ٣٥١		مشروع مرسيليا بيتش ٤
٣ ١٠٨ ٦٤٠	١ ٩٤٩ ٢١٨		مشروع مرسيليا فلورنس
٦ ٦٣٥ ٢٠٢	١ ٠٩٥ ٦٠٠		مشروع مرسيليا بلو باي
١ ٠١٨ ٩٢٢	--		مشروع مرسيليا لاند
٨ ٧٣٢ ٠٩٨	١ ٢٥١ ٧٧٩		مشروع مرسيليا علم الروم
٣٠ ٧٢٤ ٣٩٠	٤ ٥٥٠ ٠٨٦		مشروع مرسيليا بيتش ١
--	٢٧٩ ٠٠٠		مشروع مرسيليا بيتش ٢
٤ ٠٨٧ ٨٠١	٤ ١٤٧ ٣٦٦		أنشطة سياحية
٣ ١٤٤ ٠٤١	٣ ٥٤٧ ٥٢٨		إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسي
٢٩٦ ١٥٩ ٥٨٩	٣٩٣ ٨٨٢ ٩٢٨		

٦- إيرادات أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	(٣٣)	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٢ ٠٨٠ ١٧١	٢٣ ٤٧٧ ٥٧٦		أرباح رأسمالية*
١ ٩٨٥ ٤٣٩	٣ ٥٤٣ ٧٦٩		إيرادات استثمار عقاري
١ ٠٢٧ ٢٨٥	١ ٧٤٨ ٥٠٠		إيرادات استردادات والغاء حجز
٧ ٠٢٥ ٠١٠	٨ ٠٦٩ ٩٠٦		إيرادات محطات التحلية
٥٩٧ ٥٩٤	٢١٤ ٨٧٢		غرامة تأخير
٨ ٧٩٨ ٩٨٧	١٢ ٤٠٤ ٦٩٤		أخرى
٥١ ٥١٤ ٤٨٦	٤٩ ٤٥٩ ٣١٧		

* يتضمن هذا البند مبلغ ٢٣,٤ مليون جنيه قيمة الأرباح الرأسمالية المدرجة على قائمة الدخل المجمعة عن العام والناشئة من عقود التأجير التمويلي القائمة.

٧- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١ ٩٨٤ ٨٣٩	١٧ ٥٣٥ ٨٨٢		أجور ومرتبات
٦ ٢٦٧ ٣٠٧	٦ ٥٠١ ٦٢٢	(١٤)، (١٨)	اهلاكات
١ ٣٣١ ٣٢٣	١ ٦٩٣ ٩٧٨		سفر ونقل
١ ٠٠٠ ٨٢١	١ ٠١٠ ١٢٥		مصاريف بوفيه وضيافة
٦٩٣ ٨٤٨	٧٠٠ ٨٠٢		مصاريف بنكية
٨٧٣ ٣٤٤	١ ٤٥٧ ٤٦٣		اتعاب مهنية واستشارات
٦٧١ ٧٦٧	١ ٨٣٩ ٤٢١		إيجارات
٣٧٩ ٠٣١	٥٠٥ ١٤٢		اشتراكات
٢٣٠ ٩٢٥	٦٧ ٨٦٧		دعاية وإعلان ومعارض
٢٧٢ ٣٤٢	٢٨٢ ٨٤٧		مصاريف صيانة
٦٨١ ٩٣٩	٦٦٥ ٤٤٢		أدوات كتابية ومطبوعات
٣٠٠ ٠٠٠	٦٩ ٠٠٠		تبرعات
٣٣٠ ٠٠٠	٤٢٠ ٠٠٠		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٦ ٤٢٩ ٦٤٠	٨ ٥١٠ ٧٠٢		أخرى
٣١ ٤٤٧ ١٢٦	٤١ ٢٦٠ ٢٩٣		

٨- مصروفات أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	(١٨)	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٧ ٤٢٦ ٢٣٦	٢٨ ٠٣٤ ٧٩٤		مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٥ ٥٨٨ ٦٥٩	٤ ٦١٥ ٦٥٤	(١٨)	تكاليف استثمار عقاري
٦ ١١٣ ٦٩١	٦ ٢٠٩ ٨٥٨		تكاليف محطات تحلية
٦٩٢ ٠٣٧	١ ٣١٨ ٥٨١	(٢٩)	مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل
١ ٧٣٩ ٤٠٥	٥ ٧٠٨ ٤٨٠		أخرى
٤١ ٥٦٠ ٠٢٨	٤٥ ٨٨٧ ٣٦٧		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩- مصروفات تمويلية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
١٠ ٥٨٧ ٤٨٦	١٠ ١٢٣ ٢٦٤	(٢٨)	فوائد وعمولات بنكية
٧ ٨٠٠ ٥٩٠	٣ ٨٤٩ ٠٧٢	(٣٤)	فوائد ومصروفات التمويل العقاري
٢٨ ٢٨٩ ٥٧٢	٢٠ ١٢٦ ٦٧٩	(٣٢)	فوائد تأجير تمويلي
--	٣٦ ٦٤١		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٤٦ ٦٧٧ ٦٤٨</u>	<u>٣٤ ١٣٥ ٦٥٦</u>		
(١٠ ٣٣٠ ٤٣٠)	(٩ ٦٧٣ ٣٠٠)	(٤٧-١٩-١)	بخصم:
<u>٣٦ ٣٤٧ ٢١٨</u>	<u>٢٤ ٤٦٢ ٣٥٦</u>		فوائد تمويلية مرسلة

١٠- إيرادات تمويلية

٥٧٥ ٢٨٤	٥٦ ١١٣		إيرادات تمويلية
٩ ٩٤٨	--		إيرادات أخرى
٣٧ ٤٦٣	--		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
<u>٦٢٢ ٦٩٥</u>	<u>٥٦ ١١٣</u>		

١١- الضريبة الدخل

٢ ٦٤٥ ٢٤٨	٨ ٧٨٨ ٦٦٨	(٣٩)	الضريبة المؤجلة
٨٥٧ ٣٣٧	٥٧٧ ٩٨٨		ضريبة الدخل
<u>٣ ٥٠٢ ٥٨٥</u>	<u>٩ ٣٦٦ ٦٥٦</u>		

١٢- نصيب السهم في الأرباح

تم تحديد نصيب السهم في صافي الأرباح لمساهمي الشركة القابضة وفقاً لما يلي: -

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٦ ٢٦٢ ١٣٠	١٢ ٠٧٨ ٩٣٨	(جنيه)	صافي أرباح العام
٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(سهم)	الأسمم المصدرة والمدفوعة في نهاية العام
<u>٠,٠٨٧</u>	<u>٠,١٦٧</u>		نصيب السهم من صافي أرباح العام (جنيه/ سهم)

* تم تعديل الأرقام المقارنة لعدد الأسهم المصدرة والمدفوعة لتوضح اثر الزيادة في رأس المال بالاسهم المجانية للشركة القابضة - إيضاح رقم (٣٧).

١٣- أصول طويلة الاجل الأخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
--	٦ ٣٦٨ ٧٥٠		الرصيد في اخر العام *
<u>--</u>	<u>٦ ٣٦٨ ٧٥٠</u>		

* يتمثل الرصيد في قيمة تكلفة مساهمة الشركة بواقع ٥٠٪ في رأس مال شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي والتي لم تصدر قوائمها المالية الأولى منذ تاريخ التأسيس في ١٨ أكتوبر ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - إيضاح رقم (١٩)، (٢٣-١).

البيان	أصول حق	أجهزة اتصال	تجهيزات	أجهزة وبرامج	آلات ومعدات	وسائط نقل وانتقال	أجهزة ومعدات	أثاث ومفروشات	أراضي *	مباني وإنشاءات **	البيان
الإجمالي	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	التكلفة في أول يناير ٢٠١٩
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إضافات خلال العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إستبعادات خلال العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	مجموع الإهلاك ****
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	مجموع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٩
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إهلاك العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إهلاك الإستهادات خلال العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	التكلفة في أول يناير ٢٠١٨
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إضافات خلال العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إستبعادات خلال العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	مجموع الإهلاك ****
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	مجموع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٨
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إهلاك العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	إهلاك الإستهادات خلال العام
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	مجموع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٢٧٣ ٨٥٦ ٠١٢	١٥٢ ٧٩٠ ٩٧٩	١٠٠٤ ٣٢٩	٢٤ ٠٠٠ ١٧٢	٦ ٤٥٥ ٠٠١	١٩ ٧٩٤ ٣١٣	٧ ٠١٢ ١٣٠	٤ ٨٥٦ ٧٧٧	٧ ٢٩٦ ٠٦٢	٢٢ ٦٣٩	٥٢ ٣٨١ ٧١٢	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق إيسترن المنزلة للملك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٠٦ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤ مليون جنيه قيمة اهلاك أصول الفندق - إيضاح (٤٢).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

** تتضمن المباني والإنشاءات بالشركة القابضة مبلغ ٢٣,٦ مليون جنيه قيمة المقر الإداري الجديد والكائن بمحافظة الإسكندرية - منطقة رشدى بموجب عقود بيع ابتدائية من المساهمين الى الشركة ولم يتم تسجيل المقر باسم الشركة حتى تاريخه كما يوجد ضمانه عقارية على هذا المقر الادارى لصالح شركة سكن للتمويل العقارى كضمان عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى مبرمة بين شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى وشركة سكن للتمويل العقارى وشركة تمويل للتمويل العقارى (إيضاح رقم (٣٤)).

*** تتضمن الآلات والمعدات بالشركة القابضة مبلغ ٨,٤ مليون جنيه قيمة محطات التحلية القائمة بمشروع بيتش ٤ وباقي محطات التحلية القائمة بمشروعات الشركة.

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

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

***** أصول حق انتفاع *

يتمثل هذا البند في الأتى:

الأرباح الرأسمالية المؤجلة طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصرى	المستحق خلال عام جنيه مصرى	رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصرى	اجمالى الأرباح الرأسمالية المؤجلة الناشئة من العقود جنيه مصرى	صافى تكلفة الأصل جنيه مصرى	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير جنيه مصرى	قيمة إجمالية الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي جنيه مصرى	إجمالي التزام التأجير التمويلي جنيه مصرى	
---	(٩ ٣٣٤ ٦٥٦)	٩ ٣٣٤ ٦٥٦	٥٠ ٩١٦ ٣٠٣	(٣٧ ٧٧٣ ٦٩٧)	٨٨ ٦٩٠ ٠٠٠	(١٩ ٥٠٦ ٧٠٠)	١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠	العقد الأول رقم (٨٦١)
---	(١ ٥٠٠ ٨٨٣)	١ ٥٠٠ ٨٨٣	٨ ١٨٦ ٦٣٣	(٥٤ ٩٣٤ ٣٦٧)	٦٣ ١٢١ ٠٠٠	(٢٣ ٦٠١ ١١٠)	٨٦ ٧٢٢ ١١٠	العقد الثانى رقم (٧٦٩)
---	(١٠ ٨٣٥ ٥٣٩)	١٠ ٨٣٥ ٥٣٩	٥٩ ١٠٢ ٩٣٦	(٩٢ ٧٠٨ ٠٦٤)	١٥١ ٨١١ ٠٠٠	(٤٣ ١٠٧ ٨١٠)	١٩٤ ٩١٨ ٨١٠	الاجمالى

* إيضاح رقم (٤٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

١- عقد بيع أصول مع إعادة تأجير رقم (٨٦١) مبرم مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ لجزء من الدور الأرضي بالعقار المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري رقم (١) الكائن بالمنندة - قسم المنتزة - محافظة الإسكندرية تقدر مساحته بحوالي ٥ ٩٧٦ م تقريباً على أن يتم إعادة تأجيره لشركة مرسيليا المصرية الخليجية وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته نظير ثمن بيع وقدره ٨٨ ٦٩٠ ٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ١٦٠ ٧٧٣ ٤١ جنيه مصري فقط والباقي يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ وتمثل أهم بنود العقد في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠ جنيه مصري.
- يسدد دفعة إيجار مقدم مبلغ ٤٤ ٣٤٥ ٠٠٠ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٣ ديسمبر ٢٠١٥ حتى ٣ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قيمة القسط الشهري ١ ٠٦٤ ١٩٥ جنيه مصري شامل الفائدة.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ ١ جنيه مصري.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢- عقد بيع أصول مع إعادة تأجير رقم (٧٦٩) وملحقاته مبرم مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ والذي تم إلغاؤه بالعقد رقم ١٢٢٨ بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ لجزء من البند وأجزاء من الدور الأول وكامل الدور الحادي عشر بالعقار المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري رقم (١) الكائن بالمنزلة - قسم المنزلة - محافظة الإسكندرية على أن يتم إعادة تأجيره لشركة مرسيليا المصرية الخليجية وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته نظير ثمن بيع وقدره ١٢١ ٠٠٠ ٦٣ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ١٨٩ ٥٤١ ٥٠ جنيه مصري فقط والباقي يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠١٥ وتمثل أهم بنود العقد في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ١١٠ ٧٢٢ ٨٦ جنيه مصري.
- يسدد دفعة إيجار مقدم مبلغ ٩ ٤٦٨ ١٥٠ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٣ ديسمبر ٢٠١٥ حتى ٣ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قيمة القسط الشهري ١ ٢٨٧ ٥٦٦ جنيه مصري شامل الفائدة.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ ١ جنيه مصري.

٣- بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ تم إلغاء العقد رقم (٧٦٩) وتم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقاته رقم (١٢٢٨) مع شركة جى بى للتأجير التمويلي لذات الأصول المبرم عنها عقد (٧٦٩) وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته نظير ثمن بيع وقدره ١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٣٤ ٦٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري فقط ومبلغ ٩٨٠ ٥١٤ ٤٦ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي ومبلغ ٢٠ ٤٨٥ ٣٧ جنيه مصري يخصم كتنسوية وسداد لمبالغ وأرصدة سابقة مستحقة لشركة جى بى للتأجير التمويلي وتم إعادة التأجير مع شركة جى بى للتأجير التمويلي بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ وتمثل أهم بنود العقد في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ١٧٠ ٢٧٢ ١٦٢ جنيه مصري.
- مبلغ ٣٥٠ ٠٠٠ جنيه مصري مصروفات إدارية عن العقد.
- يسدد دفعة إيجار مقدم مبلغ ٩٨٠ ٥١٤ ٤٦ جنيه مصري.
- مدة العقد ٤٥ شهر.
- يتم السداد على ٤٥ قسط شهري.
- قيمة القسط الشهري ٣٨٢ ٥٧٢ ٢ جنيه مصري شامل الفائدة.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ ١ جنيه مصري.

* تم تسليم شركة جى بى للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٨٧ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

١٥- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٠ ٧٢٣ ٧١٩	--	مشروع الحياة اليكس بارك
٩ ٢٤٦ ٣٩٣	--	مشروع مارسيليا بيتش ٤
١٤ ٧٤٣ ٥٨٤	١٦ ٤١٦ ٧٩٣	مشروع مارسيليا بيتش ١
--	٢١١ ٦٦٥	مشروع مارسيليا بيتش ٢
--	٢ ٥٣٧ ١٧٣	المقر الادارى الجديد بمدينة الشيخ زايد
١٨ ٩١٧ ٧٥٥	--	مشروع مارسيليا بلوباي - العين السخنة
--	--	مشروع جولدن يارد
٧٣ ٦٣١ ٤٥١	١٩ ١٦٥ ٦٣١	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦ - استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	نسبة المسدد من	نسبة	الشكل	
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	قيمة المساهمة	المساهمة	القانوني	
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%		
١٠٠.٠٠٠	١٥٤.٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
١٠٠.٠٠٠	١٥٤.٤٥٨				

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

١٧ - أعمال تحت التنفيذ - طويلة الاجل

يتمثل هذا البند في اجمالي التكاليف الخاصة بالمشروعات الجاري تنفيذها والتي تتضمن الوحدات السكنية والتجارية والتي سوف يستغرق تنفيذها مدة أكثر من عام وبيان هذه المشروعات كالتالي:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٩٧.٠٦٢.١٣٦	٣٨٠.١٠٩.٣٢٨	مشروع حياة اليكس بارك *
٣٩.١١٢.٥٣٢	٤٥.٥١٧.٩٠٤	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية **
--	٢٨.٩٢٤.٢٨١	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
--	٦٩.٣٩٢.٧٩٧	مشروع جولدن يارد (العاصمة الإدارية الجديدة) (١٩)
--	٣٣.٩١٧.٩٦٨	مشروع كاسكاديا (٤٥)، (١٩)
--	٨.١٧٣.٧٨٥	مشروع بلوباي - العين السخنة
٢٥.٩٢٠.٥١١	٢٥.٨٤٢.٧٩٧	مشروعات أخرى ***
٣٦٢.٠٩٥.١٧٩	٥٩١.٨٧٨.٨٦٠	

* يتضمن هذا المبلغ قيمة الأعمال الانشائية والاساسات الميكانيكية لمشروع حياة اليكس بارك القائم مع المشارك السيد / محي الدين محمد طرطوسية. وتم بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٧ إبرام عقد تنفيذ أعمال الهيكل الخرساني لمشروع حياة اليكس بارك مع شركة حدائق اللوتس للتنمية والاستثمارات كما تم بتاريخ ٢١ نوفمبر ٢٠١٧ إبرام عقد أعمال مراجعة التصميمات والرسومات الهندسية مع مكتب المهندس الإستشاري / حسين صبور.

** يتضمن هذا المبلغ قيمة تكلفة ارض مشروع علم الروم المرحلة الثانية والبالغ مساحتها ٦٣.٨٢٧ متر في محافظة مرسى مطروح والبالغ قيمتها ٧,٨ مليون جنيه.

*** يتضمن هذا البند مبلغ ١٩ مليون جنيه مصري قيمة تكاليف أعمال تخص مشروع مشترك وفقاً لعقد المشاركة المبرم مع شركة أكتوبر للتنمية والاستثمار السياحي بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٤ حيث تملك شركة أكتوبر قطعة أرض بمحافظة الإسكندرية - طريق الكورنيش - منطقة ميامي مساحتها ٣٦٨٨ م^٢ وغرض المشاركة إقامة مشروع استثماري (سكني - تجاري - سياحي).

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بلغت صافي القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٧٧ ٤٥٥ ١٣١ جنيه وفيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال العام:

البيان	أراضى جنيه مصرى	وحدات مؤجرة للغير جنيه مصرى	تجهيزات جنيه مصرى	التأجير التمويلي* جنيه مصرى	الاجمالى جنيه مصرى
التكلفة					
فى أول يناير ٢٠١٩	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٦.٩٨٨.٩٣٦	٤.٠٠٩.٧٥٥	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٤٤.٤٣٠.٧٣١
الإضافات خلال العام	--	--	٦٤٠.٧٤٩	--	٦٤٠.٧٤٨
فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٦.٩٨٨.٩٣٦	٤.٦٥٠.٥٠٤	٩٠.٣٤٨.٣٩١	١٤٥.٠٧١.٤٨٠
يخصم:					
مجمع الاهلاك					
فى أول يناير ٢٠١٩	--	٣.٥٣٨.٨٦٨	١.٧٧٩.٨١٤	٥.١١٩.٧٤٢	١٠.٤٣٨.٤٢٤
إهلاك العام	--	٩٣٨.١١٥	٤٣٢.٥٩٦	١.٨٠٦.٩٦٨	٣.١٧٧.٦٧٩
فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	--	٤.٤٧٦.٩٨٣	٢.٢١٢.٤١٠	٦.٩٢٦.٧١٠	١٣.٦١٦.١٠٣
صافى القيمة النقدية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣.٠٨٣.٦٤٩	٤٢.٥١١.٩٥٣	٢.٤٣٨.٠٩٤	٨٣.٤٢١.٦٨١	١٣١.٤٥٥.٣٧٧

التكلفة					
١٥٤ ٨٢٧ ٨٧٧	٩٠ ٣٤٨ ٣٩١	٥ ٢٣١ ٥٠١	٥٥ ٤٢٠ ٣٧٣	٣ ٨٢٧ ٦١٢	في أول يناير ٢٠١٨
٥١٨ ٧٧٨	--	١٤٩ ٣٨٣	٣٦٩ ٣٩٥	--	الإضافات خلال العام
(١٠ ٩١٥ ٩٢٤)	--	(١ ٣٧١ ١٢٩)	(٨ ٨٠٠ ٨٣٢)	(٧٤٣ ٩٦٣)	استبعادات خلال العام
١٤٤ ٤٣٠ ٧٣١	٩٠ ٣٤٨ ٣٩١	٤ ٠٠٩ ٧٥٥	٤٦ ٩٨٨ ٩٣٦	٣ ٠٨٣ ٦٤٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
					يخصم:
					مجمع الاهلاك
٨ ٠٣٠ ٤٦٢	٣ ٣١٢ ٧٧٤	١ ٦٥١ ٣١٢	٣ ٠٦٦ ٣٧٦	--	في أول يناير ٢٠١٨
٣ ٢٠٢ ٤٠٨	١ ٨٠٦ ٩٦٨	٤٢٥ ٤٢٠	٩٧٠ ٠٢٠	--	إهلاك العام
(٧٩٤ ٤٤٦)	--	(٢٩٦ ٩١٨)	(٤٩٧ ٥٢٨)	--	مجمع اهلاك الاستبعادات
١٠ ٤٣٨ ٤٢٤	٥ ١١٩ ٧٤٢	١ ٧٧٩ ٨١٤	٣ ٥٣٨ ٨٦٨	--	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٣٣ ٩٩٢ ٣٠٧	٨٥ ٢٢٨ ٦٤٩	٢ ٢٢٩ ٩٤١	٤٣ ٤٥٠ ٠٦٨	٣ ٠٨٣ ٦٤٩	صافي القيمة البترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

يتمثل هذا البند في الآتي:

[illegible]

- إيضاح رقم (٤٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- عقد بيع أصول مع إعادة التأجير رقم (٩٠٦) وملحقاته مبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ لمول مكون من عدد ثلاثة أدوار (أرضي وأول وثاني) بمساحة أجمالية ٦٦٣٥ م ومبنى أرضي والمول مكون من عدد ثلاثة مباني كل مبني مكون من دور أرضي ودور أول محتوي كل مبني على عدد (٨) وحدات فندقية تطل جميعها على منطقة الأكوا بارك بأجمالي عدد (٢٤) وحدة فندقية بالإضافة الى مبنى الإدارة الخاص بالأكوا بارك والموتيل والكائنين بمشروع مرسيليا لاند - غرب جولف بورتر مارينا - العالمين - مرسى مطروح بثمن أجمالي قدره ٨٠٠ ٣٥٥ ٤٣ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٩٠٥ ٥٦٣ ٣٤ جنيه والباقي مبلغ ٨٩٥ ٧٩١ ٨ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي المبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ والتي تتمثل أهم بنوده في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ٣٠٠ ٨٠٢ ٦٠ جنيه مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ٣٧٠ ٥٠٣ ٦ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٢٢ فبراير ٢٠١٦ حتى ٢٢ فبراير ٢٠٢١.
- قيمة القسط الشهري الأول ٩١٥ ٠١٦ ١ جنيه مصري شامل الفائدة و ٥٩ قسط شهري بمبلغ ٩٠٣ ٠٨٥ جنيه مصري.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ ١ جنيه مصري.

٢- عقد بيع أصول مع إعادة التأجير رقم (٩٠٥) وملحقاته مبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ لمبنى سينما والإدارة الفندقية ومبنى المطعم ومبنى المحلات التجارية ومبنى الإدارة الخاص بشركة الأمن ومبنى السوير ماركت ومبنى الكافيتريا وجميعها مكونة من دور أرضي فقط والكائنين بمشروع مرسيليا بيتش ٢ طريق اسكندرية مطروح الساحل الشمالى - محافظة مطروح بثمن إجمالي ١٠٠ ٩٤٨ ٩ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ١٢١ ٩١٢ ٧ جنيه مصري والباقي مبلغ ٩٧٩ ٠٣٥ ٢ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي المبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ والتي تتمثل أهم بنوده في مايلي:

- قيمة المال المؤجر ٨٩٠ ٩٦٩ ١٣ جنيه مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ٢١٥ ٤٩٢ ١ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٢٢ فبراير ٢٠١٦ حتى ٢٢ فبراير ٢٠٢١.
- قيمة القسط الشهري الأول ٩٩٠ ٢٥١ ٢ جنيه مصري شامل الفائدة و ٥٩ قسط المتبقى بمبلغ ٢١٥ ٢٠٧ ٢ جنيه مصري.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ ١ جنيه مصري.

٣- عقد بيع أصول مع إعادة التأجير رقم (٩٠٤) وملحقاته مبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ لمول تجارى مكون من بدروم وكامل الدور الارضى ومكون من عدد من المحلات التجارية ومنطقة خدمات ومخازن بالبدروم والموتيل مكون من دور أول ودور ثاني بهم عدد (١٢) وحدة فندقية بالإضافة الى عدد (١) وحدة بالدور الارضى باجمالي عدد (١٣) وحدة فندقية بالموتيل والكائنين بمشروع مرسيليا بيتش ٣ طريق اسكندرية مطروح الساحل الشمالى - محافظة مطروح بثمن اجمالى قدره ٢٨٣ ٠٠٠ ٣٦ جنيه مصري يسدد منه مبلغ ٣٦٢ ٩٢٥ ٢٨ جنيه مصري والباقي مبلغ ٦٣٨ ٣٥٧ ٧ جنيه مصري يخصم كدفعة مقدمة من عقد إعادة التأجير التمويلي المبرم مع شركة جي بي للتأجير التمويلي بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٦ والتي تتمثل أهم بنوده في ما يلي:

- قيمة المال المؤجر ٣٧٠ ٨٨٣ ٥٠ جنيه مصري.
- يسدد دفعة ايجار مقدم مبلغ ٤٥٠ ٤٤٢ ٥ جنيه مصري.
- مدة العقد خمس سنوات
- يتم السداد على ٦٠ قسط شهري تبدأ من ٢٢ فبراير ٢٠١٦ حتى ٢٢ ديسمبر ٢٠٢١.
- قيمة القسط الشهري الأول ٨٥١ ٠٢١ ٨ جنيه مصري شامل الفائدة و ٥٩ قسط المتبقى بمبلغ ٧٦١ ٧٥٥ ٢ جنيه مصري.
- حق المستأجر في شراء الأصول المستأجرة في نهاية العقد بمبلغ ١ جنيه مصري.

* تم تسليم شركة جي بي للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٥٤ مليون جنيه.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩ - الترتيبات المشتركة

يتمثل هذا البند في قيمة الدفعات النقدية وارصدة الأطراف المشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة القائمة والتي تمثل حصصهم في إيرادات هذه العمليات المشتركة والتي يتم تسويتها عند تسليم الوحدات المباعة والمتمثلة في ما يلي:

الطرف المشارك	العملية المشتركة	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
١- اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن (قرية هدير)	بيتش ٤	١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠	٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢
٢- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	٤٩ ٧١٧ ٦٥٥	---
٣- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	١٨ ٧٧٩ ٤٩٥	---
٤- شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي	(كاسكاديا)	١٧٠٠ ١٤٤	---
		٢٠٥ ٦٢٦ ٦١٤	٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢
يخصم			
المستحق خلال عام		(١٣٥ ٤٢٩ ٣٢٠)	(٣٢٥ ٥٧٩ ٥٥٢)
		٧٠ ١٩٧ ٢٩٤	---

- تم الإفصاح عن قيمة إيرادات وتكاليف تلك العمليات المشتركة ضمن إيضاح القطاعات التشغيلية - إيضاح رقم (٣).

- تم الإفصاح عن المستحق لأطراف مشاركة في العمليات المشتركة ضمن إيضاح الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى إيضاح رقم (٢٩).

١- يتمثل المبلغ في قيمة المتبقى لاتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللاستاذ / محمد مجدى كامل الجميى بصفته رئيس اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن عن الوحدات المباعة والتي لم تسلم و يتم تسويتها من حصة المشاركة في إيرادات مشروع بيتش ٤ والمقابل لمبلغ ٣٣٠ مليون جنيه المدرج بأوراق الدفع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ١٩ مارس ٢٠١٣ وتم بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠١٧ إبرام إتفاق لتعديل نسب المشاركة للمشروع.

٢- تم إبرام عقد مشاركة بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) والسيد / مصطفى أحمد طرطوسية والسيد / محي الدين طرطوسية ملاك الأرض البالغ مساحتها ٣٨ ٥٧٥ م الكائنة بشارع مصطفى كامل مع أول الطريق الدولى - محافظة الإسكندرية لإنشاء مشروع سكنى تجارى (الحياة اليكس بارك) وتم إبرام تعديل لعقد المشاركة بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

٣- تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩ بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى (مطور عقارى للمشروع) وشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية ملاك الأرض البالغ مساحتها (٤١,٩٩) فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية الجديدة لإقامة مشروع سكنى عمرانى متكامل. إيضاح رقم (٢٩)

٤- تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى (مطور عقارى للمشروع) وشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي (طرف ذات علاقة) بغرض إنشاء مشروع سكنى عمرانى متكامل علي قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠ - عملاء وأوراق قبض - طويلة الاجل

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٥ ٦٠٦ ٦٩٣	٧٠ ٦٢٠ ٣٢٢	عملاء
٦٧٠ ٩٩٣ ٩٨٦	٧٤٥ ١٢٤ ١٨٦	أوراق القبض *
٧٢٦ ٦٠٠ ٦٧٩	٨١٥ ٧٤٤ ٥٠٨	
(٤٠٦ ٩٣٢ ٣٤٢)	(٤٢٥ ٦٨٩ ٧٦٧)	بخصم:
٣١٩ ٦٦٨ ٣٣٧	٣٩٠ ٠٥٤ ٧٤١	عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل **

- * يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٦,٥ مليون جنيه ضمان لشركة تمويل للتمويل العقاري ضمن عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى (إيضاح ٣٤).
- * يتضمن رصيد أوراق بالأرقام المقارنة مبلغ ٤ مليون جنيه ضمان لشركة سكن للتمويل العقاري ضمن عقود بيع محفظة التمويل العقاري المبرمة (إيضاح ٣٤).
- * يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١١٣ مليون جنيه شيكات مسلمة كضمان لشركة جي بي للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي - إيضاح رقم (٣٢).
- * يتضمن رصيد أوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٨,١ مليون جنيه ضمان لشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري ضمن عقود وحوالة حق محفظة تمويل عقارى - إيضاح رقم (٣٤).
- * بلغت قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) مبلغ ٢٦ مليون جنيه مصري تبلغ حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري مبلغ ١٧ مليون جنيه والتي تمثل نسبة ٦٤ ٪ وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية والتي تم ادراجها في الحسابات النظامية - إيضاح رقم (١٩)، (٤٩).

** عملاء وأوراق قبض قصيرة الاجل.

الرصيد قصير الاجل في ٢٠١٩/١٢/٣١	الرصيد قصير الاجل في ٢٠١٩/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٥ ٠٣٦ ٦٤٢	(٤٥ ٥٨٣ ٦٨٠)	٧٠ ٦٢٠ ٣٢٢	عملاء
٣٦٥ ٠١٨ ٠٩٩	(٣٨٠ ١٠٦ ٠٨٧)	٧٤٥ ١٢٤ ١٨٦	أوراق قبض
٣٩٠ ٠٥٤ ٧٤١	(٤٢٥ ٦٨٩ ٧٦٧)	٨١٥ ٧٤٤ ٥٠٨	

٢١ - وحدات تامة جاهزة للبيع

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

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٦٨٢ ٩٠٠	٢ ١٩٠ ٦٠٠	مرسيليا - علم الروم
١٢ ٧١٩ ٠١٠	١٩ ٢٨٣ ٠٠٧	وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها
١٣ ٢٠٤ ٠٣٧	١١ ٢٢٤ ٧٤٥	مرسيليا بيتش ١
--	١ ٤٥٣ ٩٢٦	مرسيليا فلورانس
٢٨ ٦٠٥ ٩٤٧	٣٤ ١٥٢ ٢٧٨	

٢٢ - اعمال تحت التنفيذ - قصيرة الاجل *

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٢ ٥٣٥ ١١٨	٦٢ ٩٩٦ ٨٠٣	مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)
٣٢ ٢٩٢ ٦١٢	٤٦ ٧١٠ ٩٨٣	مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة)
٢٨ ٠٥٣ ٢٢٦	--	مرسيليا لاند
٤٨٦ ٠٠٠	--	مرسيليا علم الروم
٧٠١ ٤٦٠	--	مرسيليا بيتش ١
٢٣٤ ٠٦٨ ٤١٦	١٠٩ ٧٠٧ ٧٨٦	

- * يتمثل هذا البند في الوحدات المتعاقد عليها بمشروعات الشركة والتي جارى تنفيذها وفقا للبرامج الزمنية الموضوعه بمعرفة إدارة الشركة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٣ - أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها وتتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في الآتي: -

٢٣-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

إيضاح رقم	طبيعة التعامل	قيمة التعامل خلال العام	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٤٢) شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي *	معاملات مالية	(٣ ١٥٦ ٢٦٦)	٤ ٣٥٧ ٩٩٨	٧ ٥١٤ ٢٦٤
شركة جميرا إيجيبت للتجارة والمقاولات	معاملات مالية	٣ ٤٩٦ ٦٥٩	٤٣ ٥٣٨ ٢٢٤	٤٠ ٠٤١ ٥٦٥
شركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي **	معاملات مالية	٧ ٥٤٥ ٨٧٥	١٩ ٨٥٠ ١٦٤	١٢ ٣٠٤ ٢٨٩
شركة أهداف للتنمية والمشروعات السياحية	معاملات مالية	(٩٦ ١٢١)	—	٩٦ ١٢١
شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات	معاملات مالية	٢ ٦١٨ ٧٨٨	٢ ٦١٨ ٧٨٨	—
شركة إيسترن لإدارة الفنادق	معاملات مالية	٤ ٩٣٨ ٦٣١	٤ ٩٣٨ ٦٣١	—
			٧٥ ٣٠٣ ٨٠٥	٥٩ ٩٥٦ ٢٣٩

٢٣-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

طبيعة التعامل	قيمة التعامل خلال العام	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة سيفتي سيرفس اندكير	معاملات مالية	٣ ٦٥٩ ١٢٦	٥ ٠٧١ ٤٦٤
شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات	معاملات مالية	(٣ ٣٥٣ ٥٧٣)	—
شركة مرسيليا تورز	معاملات مالية	(٤٦٩ ٨١٩)	—
شركة رباد لإدارة المشروعات	معاملات مالية	(١٨٧ ١٢٩)	٢٧٣ ٢٧٧
شركة أهداف للتنمية والمشروعات السياحية	معاملات مالية	١٣ ١٢٥	١٣ ١٥٢
شركة بروكير	معاملات مالية	٣ ٩٣٧ ٣٥٨	٤ ٣٠٢ ٣٨٠
			٩ ٦٦٠ ٢٧٣
			٣٦٥ ٠٢٢
			٦ ٠٦١ ١٥٨

* تقوم شركة مرسيليا بيتش للإستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنتزة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا بيتش للإستثمار السياحي إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق - إيضاح (٤٢).

** تم بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ إبرام عقد تطوير قطعة أرض بين شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقاري وشركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي بغرض إنشاء مشروع سكني عمراني متكامل على قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للإستثمار العقاري والسياحي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٤ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٣٨ ٧٥٥ ٧٤٨	٤٠ ١٤٢ ٥٣٤		دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٨ ٣١٢ ٩٨٨	١٢ ٨٠٩ ٩٦٣		تأمينات لدى الغير *
٩١ ٢٩١ ٤٩٦	١٦٦ ٨٧٩ ٢٦٤		المستحق على عملاء مطالبات
١٠ ٤٥١ ٣٥٠	٨ ٠٣٩ ٥٠٠		مدينو بيع أصول ثابتة **
٧٣١ ٣٣٢	١ ٢٠٤ ٨٨٦		سلف وعهد
١ ٥٢٣ ٧٦٤	٤ ٧٥٧ ٣٦٥		مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٥٧ ٠٥٣	٨٨٩ ٤٠٩		ضرائب خصم من المنبع
٧٤٥ ٥٩٢	٨٦١ ٢٠٢	(٤٢)	فندق إيسترن المننزة - إستبدال وتجديد
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢	(٤٢)	فندق إيسترن المننزة - تمويل رأس المال العامل
٧٩١ ٤٩٦	٧ ٢٢٧ ٠٤٢		مدينو قرى سياحية
١ ٠٤٥ ٢٤٧	٢ ٧٢٠ ٥٨١		مدينون متنوعون
١٥٥ ٤٨١ ٢٢٨	٢٤٦ ٨٠٦ ٩٠٨		
(٣٣٢ ٠٠٠)	(٣٣٢ ٠٠٠)		بخصم:
١٥٥ ١٤٩ ٢٢٨	٢٤٦ ٤٧٤ ٩٠٨		خسائر الاضمحلال في قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى

* يتضمن الرصيد مبلغ ٤,٢ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة جى بى للتأجير التمويلي عن عقود التأجير التمويلي المبرمة بين الشركة وشركة جى بى للتأجير التمويلي خلال الأعوام ٢٠١٦ و ٢٠١٥.

* يتضمن الرصيد مبلغ ٥,٤ مليون جنيه قيمة ضمانات لدى شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري عن عقود حوالة حق محفظة تمويل عقاري ومبلغ ١,٥ مليون جنيه قيمة ضمانات لشركة تمويل للتمويل العقاري.

** يمثل الرصيد في قيمة المبلغ المتبقى على بنك مصر من قيمة شراء مساحة ٣٣٨ م^٢ بالدور الارضى ومساحة ٣٢٨ م^٢ بالميزانين من مشروع مرسيليا فلورنس وفقا لعقد البيع المبرم بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠١٨ ولمحضر الاستلام بذات التاريخ ويستحق التحصيل وفقا للشروط الواردة بالعقد - ايضاح رقم (١٤).

٢٥ - نقدية بالبنوك والصندوق

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥ ٠٤٠ ٠٤١	١ ٩٢٣ ٥٦٢	بنوك - حسابات جارية
٧٦٢ ٧٧٠	١ ٢٥٠ ١٠٤	نقدية بالصندوق
٨١ ٧٣٩ ١٩٩	٨٠ ٢٣٩ ١٩٩	بنوك - ودائع لأجل *
٨٧ ٥٤٢ ٠١٠	٨٣ ٤١٢ ٨٦٥	

* تتمثل الودائع في قيمة ودائع لدى البنك التجارى الدولى.

٢٦ - مخصص استكمال اعمال *

الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	المكون خلال العام	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	البيان
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣٤ ٦٥٢ ١٣٦	٢٨ ٧٧٦ ٧٣٦	٥ ٨٧٥ ٤٠٠	مخصص استكمال أعمال
٣٤ ٦٥٢ ١٣٦	٢٨ ٧٧٦ ٧٣٦	٥ ٨٧٥ ٤٠٠	

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

٢٧- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

١-٢٧ عناصر المخاطر المالية

- تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة) وايضا مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.
- تهدف إدارة الشركة الى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.
- لا تستخدم الشركة اى من الأدوات المالية المشتقة لتغطية اخطار محددة.
- يتولي مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدي التزامها بتلك المستويات.
- تهدف الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

أ- خطر السوق

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو الإدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

١- خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في خطر تذبذب قيمة الأدوات المالية كنتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض الشركة لخطر العملات الأجنبية عند الشراء من موردين بالخارج. يتمثل الدولار الأمريكي في العملة الأساسية التي تؤدي إلى هذا الخطر.

بلغت أصول والتزامات الشركة بالعملات الأجنبية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما يعادل ٩٦٥ ٤ جنيه مصري ومبلغ ٥٩٦ ٠٠٠ جنيه مصري على التوالي وتتمثل المبالغ التي تعرض الشركة للخطر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يلي: -

عملات أجنبية	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
دولار أمريكي	عجز (٩٩ ٦٨٩)	عجز (١٧ ٣٢٨)

٢-٢٧ خطر سعر الفائدة

يتمثل خطر سعر الفائدة في خطر تذبذب الأداة المالية كنتيجة لتغير سعر الفائدة السائد بالسوق. ويتمثل في تغير أسعار الفائدة على مديونية الشركة للبنوك والتي تتمثل في أرصدة التسهيلات الائتمانية بفوائد والبالغ رصيدها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٦,٢٨ مليون جنيه (مقابل ٧٥,٤٦ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) وقد بلغت الفوائد والمصروفات التمويلية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩,٦ مليون جنيه مصري (مقابل ١٠,٣ مليون جنيه مصري في العام المقارن).

بلغت أرصدة الودائع القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٠ مليون جنيه مصري - إيضاح رقم (٢٥) (مقابل ٨١ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٧-٣ خطر أسعار السوق الأخرى

ينشأ هذا الخطر من تغير أسعار أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع التي تحتفظ بها الشركة وترافق إدارة الشركة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها بناء على مؤشرات السوق أو التقييم الموضوعي للقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم. وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار على حدة وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة. إن الهدف الأساسي لإستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات وتستعين الإدارة بالاستشاريين الخارجيين في هذا الشأن.

أ- خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته وتعريض الطرف الآخر لخسائر مالية.

تتكون الأصول المالية للشركة من العملاء المتمثلة في المبالغ المستحقة عليهم، والودائع لأجل وأرصدة الاستثمارات المالية. لا تمثل هذه الأصول المالية تركيز هام للخطر.

ب- العملاء وأوراق القبض والدينون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل، إن الخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالنشاط لها تأثير أقل على خطر الائتمان.

تتمثل معظم مبيعات الشركة في مبيعات لعملاء متنوعون يتمتعون بالملاءة المالية المرتفعة ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان.

ج- النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملاءة ائتمانية عالية ومستقرة.

ويتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة المالية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل.

د- 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، كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابله مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملاءة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

وتهدف الإدارة إلى الاحتفاظ بمرونة في التمويل من خلال الاحتفاظ بخطط ائتمانية معززة متاحة.

٢٧-٤ إدارة مخاطر رأس المال

- تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال.

- للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال الشركة.

- تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي القروض إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي القروض في إجمالي الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى والاقتراض مخصصاً منها النقدية وما في حكمها. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي بالإضافة إلى صافي القروض.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥-٢٧ تقدير القيمة العادلة

يفترض أن تقارب القيمة العادلة قيمتها الاسمية ناقصاً أي تسويات ائتمانية مقدرة للأصول المالية والالتزامات المالية ذات تواريخ الاستحقاق لأقل من سنة. ولاغراض الإفصاح، يتم استخدام أسعار الفائدة المتاحة للشركة للادوات المالية المشابهة وذلك لخصم التدفقات النقدية المستقبلية التعاقدية لتقدير القيمة العادلة للالتزامات المالية.

لتقدير القيمة العادلة للادوات المالية غير المتداولة، فإن الشركة تستخدم العديد من الطرق وتضع الافتراضات المبينة على أحوال السوق في تاريخ كل قائمة مركز مالي. تستخدم أسعار السوق وأسعار المتعاملين للأداة المالية أو لأداة مشابهة وذلك للديون طويلة الأجل. تستخدم الأساليب الأخرى، مثلاً القيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية المستقبلية، وذلك لتحديد القيمة العادلة لباقي الأدوات المالية وفي نهاية العام كانت القيمة العادلة للالتزامات غير المتداولة لا تختلف جوهرياً عن القيمة الدفترية لها.

- الاستثمارات

يتم تحديد القيمة العادلة على أساس الأسعار السوقية المعلنة في تاريخ المركز المالي بدون خصم التكاليف المتعلقة بالمعاملة وذلك فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية المثبتة بالتكلفة مخصصاً منها خسائر الاضمحلال (إن وجدت).

- تسهيلات بفائدة

يتم احتساب القيمة العادلة على أساس خصم قيمة التدفقات النقدية لأصل المبلغ والفائدة المستقبلية المتوقعة.

- المدينون والدائنون

تعكس القيمة الاسمية للمدينون والدائنون الذين تبلغ أعمارهم المتبقية أقل من عام واحد القيمة العادلة.

- سعر الفائدة المستخدم في تحديد القيمة العادلة

تستخدم الشركة معدل العائد الساري في تاريخ المركز المالي بالإضافة إلى توزيع منتظم للائتمان لخصم الأدوات المالية.

٢٨- بنوك - تسهيلات ائتمانية

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٧٥ ٤٦٧ ٦٥٤	٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦
<u>٧٥ ٤٦٧ ٦٥٤</u>	<u>٧٦ ٢٧٩ ٧٧٦</u>

البنك التجاري الدولي *

* قيمة المستخدم من التسهيل الائتماني الممنوح للشركة من البنك التجاري الدولي.

٢٩- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٥٨ ٢٠٨ ٨٦٧	١١٦ ٨٥٠ ٤٧٤
٤١ ٩١٩ ١٢٧	٥٤ ٠٧٠ ٩٢٣
٣٩ ٧١١ ٥٦٥	٥٥ ٩٢٦ ١٧٣
١٠ ٧٥٠ ٤٩٩	١٤ ٢٥٢ ١٣٨
٨٩ ٢٣٤	٩٦ ٥٤٥
--	٢ ٠٠١ ٩٨٨
٣٨٥ ١١٨	--
٣ ١٣٩ ٢٤٣	٢ ٤١٠ ٧٠٠
١ ٦٢٣ ٠٧٠	٣ ٩٨٧ ٥٦٣
٨٥٧ ٣٣٧	٥٧٧ ٩٨٨
--	٤ ٦١٥ ٥٤١
١٥ ٣٤٩ ٣٥١	٢٣ ٣٥٧ ٣١١
<u>٢٧٢ ٠٣٣ ٤١١</u>	<u>٢٧٨ ١٤٧ ٣٤٤</u>

المستحق لأطراف مشاركة *

موردون ومقاولين

مصلحة الضرائب

مصاريف مستحقة

الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي

المساهمة التكافلية لنظام التأمين الصحي الشامل **

فندق ايسترن المنتزة - حساب جاري

دائنو شراء وحدات

أرصدة دائنة أخرى

ضريبة الدخل المستحقة

دائنو توزيعات

موردون ودائنو قرى

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

* المستحق لأطراف مشاركة

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

الطرف المشارك	المشروع	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
١- شركة ميامي للمقاولات والتجارة	مرسيليا فلورنس	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠
٢- اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن	بيتش ٤	٨١ ٠٤٩ ٠٧٣	١٥٤ ٤٥٩ ٤٩٢
٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد	المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٦٦٤ ٧٥٦	١ ٥٤٩ ٣٧٥
٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	(جولدن يارد)	١١ ٢٨٤ ٦٥٣	---
٥- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه الحياة اليكس بارك		٢١ ٦٥١ ٩٩٢	---
		١١٦ ٨٥٠ ٤٧٤	١٥٨ ٢٠٨ ٨٦٧

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

٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) وللأستاذ/ محمد مجدي كامل الجمعي بصفته رئيس إتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش ٤ - إيضاح (١٩).

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

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم إبرام عقد اتفاق وتفاخ للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقرت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى انها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وذلك بإبرام عقود بيع لوحدة بديلة بمشروعات الشركة وأنها أصبحت لامتلاك اى حصة في هذا المشروع وقد وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٨ على هذه التسوية وقرر تفويض نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في اتخاذ كافة الإجراءات لتسوية كافة المستحقات المالية والتوقيع على عقود بيع الوحدات البديلة.

٤- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.

٥- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه المشارك في مشروع (الحياة اليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

** بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٨ تم إصدار القانون رقم (٢) لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون نظام التأمين الصحي الشامل على أن يتم العمل به اعتباراً من اليوم التالي لانقضاء ستة أشهر من تاريخ إصداره، كما تم إصدار اللائحة التنفيذية للقانون المذكور بتاريخ ٨ مايو ٢٠١٨ وتبلغ قيمة المساهمة التكافلية نسبة ٠,٠٠٢٥ (أثنين ونصف في الألف) عن جملة الإيرادات السنوية للشركة على أن تحتسب ابتداءً من ١٢ يوليو ٢٠١٨

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠ - أوراق دفع طويلة الأجل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	أوراق دفع
جنيه مصري	جنيه مصري	بخصم:
٣٧١ ٢٨٦ ٦٧١	٥٣٠ ٧٠١ ٤٩٥	أوراق دفع قصيرة الأجل
(٣٣٥ ٢١١ ٩٤٧)	(٤٥٠ ٢٧٢ ٥٦١)	رصيد أوراق دفع طويلة الأجل
٣٦ ٠٧٤ ٧٢٤	٨٠ ٤٢٨ ٩٣٤	

٣١ - عملاء أرصدة دائنة طويلة الأجل

الرصيد طويل الاجل في	الرصيد قصير الاجل	الرصيد في	عملاء دفعات حجز
٢٠١٩/١٢/٣١	في ٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣٣ ٨٩٨ ٣٩٧	(١٤٨ ٢٦٦ ٦١٨)	٩٨٢ ١٦٥ ٠١٥	
٨٣٣ ٨٩٨ ٣٩٧	(١٤٨ ٢٦٦ ٦١٨)	٩٨٢ ١٦٥ ٠١٥	

٣٢ - التزامات تأجير تمويلي

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	الرصيد في أول العام
جنيه مصري	جنيه مصري		بضائف:
١٢١ ٣٢٩ ٨٦٢	١٢٨ ١٢٩ ٠٨٣		عقود مبرمة خلال العام
١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	--		
٢٤٠ ٣٢٩ ٨٦٢	--		
(٤٦ ٥١٤ ٩٨٠)	--		بخصم:
(٦٥ ٦٨٥ ٧٩٩)	(٣٣ ٣٩١ ٥١٣)		الدفعات المقدمة المسددة خلال العام
١٢٨ ١٢٩ ٠٨٣	٩٤ ٧٣٧ ٥٧٠		أقساط مسددة خلال العام*
(٤٢ ٢٢٦ ٣١١)	(٥٨ ٦١٣ ٥٠٥)	(٣٥)	الرصيد
٨٥ ٩٠٢ ٧٧٢	٣٦ ١٢٤ ٠٦٥		أقساط تستحق خلال عام
			رصيد الالتزام طويل الاجل

* تتضمن الأقساط المسددة خلال العام المقارن مبلغ ٥٨٣ ٩٥٢ ٣٢ جنيه قيمة الأقساط المتبقية عن العقد رقم (٧٦٩) والتي قامت الشركة بإلغائه بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠١٨ وتسويته مع العقد الجديد رقم (١٢٢٨) المبرم خلال العام المقارن، كما تتضمن مبلغ ٩٥٦ ٨١٩ ١ جنيه قيمة أقساط متأخرة عن عقود أخرى تم تسويتها مع العقد المبرم رقم (١٢٢٨) إيضاح رقم (١٤).

رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	أقساط تستحق خلال عام	رصيد الالتزام في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	قيمة عقود البيع مع إعادة التأجير (التزام بدون فائدة)	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي	إجمالي التزام التأجير التمويلي (شامل الفائدة التمويلية)	تاريخ العقد	التزامات تأجير تمويلي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
--	(١٢ ٤٥٤ ٩٥٦)	١٢ ٤٥٤ ٩٥٦	٨٨ ٦٩٠ ٠٠٠	(١٩ ٥٠٦ ٧٠٠)	١٠٨ ١٩٦ ٧٠٠	٢٠١٥/١٢/٣	بند أصول ثابتة
--	--	--	٦٣ ١٢١ ٠٠٠	(٢٣ ٦٠١ ١١٠)	٨٦ ٧٢٢ ١١٠	٢٠١٥/١٢/٣	العقد رقم (٨٦١)
٣٢ ٤٧١ ٨٦٢	(٢٣ ٢٩٧ ٦٩٠)	٥٥ ٧٦٩ ٥٥٢	١١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	(٤٣ ٢٧٢ ١٧٠)	١٦٢ ٢٧٢ ١٧٠	٢٠١٨/٤/١٩	العقد رقم (٧٦٩) *
٣٢ ٤٧١ ٨٦٢	(٣٥ ٧٥٢ ٦٤٦)	٦٨ ٢٢٤ ٥٠٨	٢٧٠ ٨١١ ٠٠٠	(٨٦ ٣٧٩ ٩٨٠)	٣٥٧ ١٩٠ ٩٨٠		العقد رقم (١٢٢٨)
١ ٧٦٧ ٥١٩	(١١ ٠٦٤ ٥٦٩)	١٢ ٨٣٢ ٠٨٨	٤٣ ٣٥٥ ٨٠٠	(١٧ ٤٤٦ ٥٠٠)	٦٠ ٨٠٢ ٣٠٠	٢٠١٦/٢/٢٢	بند استثمار عقارى
٤٠٥ ٥٠٧	(٢ ٥٣٦ ٧٢٩)	٢ ٩٤٢ ٢٣٦	٩ ٩٤٨ ١٠٠	(٤ ٠٢١ ٧٩٠)	١٣ ٩٦٩ ٨٩٠	٢٠١٦/٢/٢٢	العقد رقم (٩٠٦)
١ ٤٧٩ ١٧٧	(٩ ٢٥٩ ٥٦١)	١٠ ٧٣٨ ٧٣٨	٣٦ ٢٨٣ ٠٠٠	(١٤ ٦٠٠ ٣٧٠)	٥٠ ٨٨٣ ٣٧٠	٢٠١٦/٢/٢٢	العقد رقم (٩٠٥)
٣ ٦٥٢ ٢٠٣	(٢٢ ٨٦٠ ٨٥٩)	٢٦ ٥١٣ ٠٦٢	٨٩ ٥٨٦ ٩٠٠	(٣٦ ٠٦٨ ٦٦٠)	١٢٥ ٦٥٥ ٥٦٠		العقد رقم (٩٠٤)
٣٦ ١٢٤ ٠٦٥	(٥٨ ٦١٣ ٥٠٥)	٩٤ ٧٣٧ ٥٧٠	٣٦٠ ٣٩٧ ٩٠٠	(١٢٢ ٤٤٨ ٦٤٠)	٤٨٢ ٨٤٦ ٥٤٠		الإجمالي

* قامت الشركة خلال العام المقارن بإلغاء رصيد الإلتزام القائم عن العقد رقم (٧٦٩) وتسوية جميع مستحقات شركة جي بي للتأجير التمويلي عن هذا العقد ضمن العقد الجديد رقم (١٢٢٨) المبرم خلال العام.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣- أرباح رأسمالية مؤجلة

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٧١ ٣٨٢ ٢٥٧	٤٨ ٨٧٨ ٤٨٥		الرصيد في أول العام
			يخصم:
(٢٢ ٥٠٣ ٧٧٢)	(٢٣ ٤٧٤ ٩٦٩)	(٦)	المرج بقائمة الدخل المجمعة عن العام
٤٨ ٨٧٨ ٤٨٥	٢٥ ٤٠٣ ٥١٦		
(٢٣ ٤٧٤ ٩٦٩)	(٢٢ ٤٨٩ ٩٢٠)	(٣٥)	قصير الاجل
<u>٢٥ ٤٠٣ ٥١٦</u>	<u>٢ ٩١٣ ٥٩٦</u>		الرصيد في آخر العام

٣٤- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقاري

يتمثل هذا البند في قيمة عقود الالتزامات الناشئة عن بيع محفظة التمويل العقاري المبرمة مع شركة سكن للتمويل العقاري وعن عقد حوالة حق مع شركة تمويل للتمويل العقاري وعن عقود حوالة حق مع شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري حيث تضمن شركة مارسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري سداد الشيكات المباعة لشركة سكن للتمويل العقاري وشركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري وتلتزم برد قيمة حوالة الحق لشركة تمويل للتمويل العقاري في حالة عدم التحصيل.

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
١٣ ٣٤٢ ٣٧٧	١ ٣٢٧ ٤١٣		الرصيد في أول العام
			يضاف:
--	٣٨ ١٤٤ ٥٠٣	(٣-٣٤)	عقود مبرمة خلال العام (شركة البنك العربي الأفريقي)
--	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٢-٣٤)	عقود مبرمة خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
<u>١٣ ٣٤٢ ٣٧٧</u>	<u>٦٢ ٨٩٢ ٠٠٣</u>		
			يخصم:
--	(٢ ١٤٢ ٦٨١)	(٣-٣٤)	المسدد خلال العام (شركة البنك العربي الأفريقي)
(١٢ ٠١٤ ٩٦٤)	(١ ٣٢٧ ٤١٢)	(١-٣٤)	المسدد خلال العام (شركة سكن للتمويل العقاري)
--	(٤ ٩٧٣ ٦٥٨)	(٢-٣٤)	المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
<u>١ ٣٢٧ ٤١٣</u>	<u>٥٤ ٤٤٨ ٢٥٢</u>		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
			يخصم:
(١ ٣٢٧ ٤١٣)	--	(١-٣٤)	أقساط تستحق خلال عام (شركة سكن للتمويل العقاري)
--	(١٠ ٦٢٠ ٧٥٢)	(٢-٣٤)	أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقاري)
--	(١٣ ١٩٠ ١١٣)	(٣-٣٤)	أقساط تستحق خلال عام (شركة البنك العربي الأفريقي)
<u>--</u>	<u>٣٠ ٦٣٧ ٣٨٧</u>		الرصيد طويل الأجل في آخر العام

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

وتتمثل أهم البنود في الآتي:

١-٣٤ عقود شركة سكن للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	اجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقود	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	شيكات مرتدة ومصرفات أخرى	الضمانة المالية لدى شركة سكن للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقود
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠١٤/١٠/١٩ العقد الأول	١٠ ٧٧٣ ٩٦١	(٢ ٦١٦ ٨٧٧)	٨ ١٥٧ ٠٨٤	(٢٣٦ ٥٠٠)	(٤٤٣ ٦٢٦)	٧ ٩٢٠ ٥٨٤
٢٠١٤/١٠/١٩ العقد الثاني	٢ ٧٧٣ ٤٩٨	(٩٦٢ ٧١٧)	١ ٨١٠ ٧٨١	—	(٩٩ ٧٥٩)	١ ٨١٠ ٧٨١
٢٠١٤/١٠/٢٠ العقد الثالث	٢ ٦٥٢ ٩٦٢	(٨٣٠ ٦١٢)	١ ٨٢٢ ٣٥٠	(١٤١ ٠٨٢)	(٩٩ ٦٧٦)	١ ٦٨١ ٢٦٨
٢٠١٤/١٠/٢٠ العقد الرابع	٥ ٦٢٠ ١١١	(١ ٢٧٦ ١٣٢)	٤ ٣٤٣ ٩٧٩	—	(٢٣٥ ٧٦٤)	٤ ٣٤٣ ٩٧٩
٢٠١٤/١٢/٣١ العقد الخامس	١٥ ٢١١ ٤٠٠	(٥ ٨٩٨ ٩٣٥)	٩ ٣١٢ ٤٦٥	(١٧٤ ٨٨٧)	(٥٢١ ١٧٤)	٨ ٧٣٧ ٥٧٨
٢٠١٥/٠٢/٠٤ العقد السادس	١٩ ٧٥٢ ٣٦٠	(٧ ١٩٧ ١١٣)	١٢ ٥٥٥ ٢٤٧	(٥٢٦ ٢٦٠)	(٦٨٨ ٩١٩)	١١ ٣٤٠ ٠٦٩
٢٠١٧/٠٩/١٣ العقد السابع	١٨ ٠٨٢ ٤٣٠	(٣ ٩٦٨ ٢١٤)	١٤ ١١٤ ٢١٦	(٣ ٠٤٧ ١١٠)	(٧٤٠ ٤١٧)	١٠ ٣٠٦ ٦٨٩
	٧٤ ٨٦٦ ٧٢٢	(٢٢ ٧٥٠ ٦٠٠)	٥٢ ١١٦ ١٢٢	(٤ ١٢٥ ٨٣٩)	(٢ ٨٢٩ ٣٣٥)	٤٦ ١٤٠ ٩٤٨

١- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ١٠ ٧٧٣ ٩٦١ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٨ ١٥٧ ٠٨٤ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٤٤٣ ٦٢٦ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين إستبداء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن للتمويل العقاري.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضمانه عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري إتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٢- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢ ٧٧٣ ٤٩٨ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١ ٨١٠ ٧٨١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٩٩ ٧٥٩ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين إستبداء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضمانه عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري إتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٣- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠١٤ وملحق تعديل للعقد بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد والملحق في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٩٦٢ ٦٥٢ ٢ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣٥٠ ٨٢٢ ١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٦٧٦ ٩٩ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استידاء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية بسداد غرامة تأخير شهرياً بواقع ١,٥% من قيمة أي شيكات أو أقساط لم يتم تحصيلها.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضماناً عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد

٤- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا لاند مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠١٤ وملحق تعديل للعقد بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد والملحق في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ١١١ ٦٢٠ ٥ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٩٧٩ ٣٤٣ ٤ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٩٧٨ ٢٥٨ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيداء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية بسداد غرامة تأخير شهرياً بواقع ١,٥% من قيمة أي شيكات أو أقساط لم يتم تحصيلها.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضماناً عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٥- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا فلورنس مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤٠٠ ٢١١ ١٥ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٤٦٥ ٣١٢ ٩ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استيداء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها بربط به وديعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري خلال ١٥ يوم من تاريخ اخطار شركة مرسيليا وفي حالة عدم التزام شركة مرسيليا بإيداع قيمة أي شيكات بسداد غرامة تأخير شهرياً بواقع ١,٥% من قيمة الشيك.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضماناً عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- يحظر بيع أو إتمام أية إجراءات تنازل أو ترتيب أية حقوق مفيدة أو ناقلة للملكية على الوحدات محل المحفظة العقارية وعددهم ٣٥ وحدة بمشروع مرسيليا فلورنس.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا فلورنس مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٥ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٣٦٠ ٧٥٢ ١٩ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٤٤٧ ٥٥٥ ١٢ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال سنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٩١٩ ٦٨٨ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استثناء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها ويربط به ودیعة لدى بنك التعمير والإسكان.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري خلال ١٥ يوم من تاريخ إخطار شركة مرسيليا وفي حالة عدم التزام شركة مرسيليا بإيداع قيمة أي شيكات بسداد غرامة تأخير شهريا بواقع ١,٥٪ من قيمة الشيك.
- يلتزم رئيس مجلس الإدارة السابق عن نفسه وبصفته بضمان سداد كافة المستحقات لشركة سكن.
- المقر الإداري الجديد بشارع سوريا ضمانا عقارية لشركة سكن لحين سداد كامل المديونية.
- يحظر بيع أو إتمام أية إجراءات تنازل أو ترتيب اية حقوق مفيدة أو ناقلة للملكية على الوحدات محل المحفظة العقارية وعددهم ٣٥ وحدة بمشروع مرسيليا فلورنس.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد

٧- عقد بيع محفظة تمويل عقاري لوحدات ضمن مشروع مرسيليا بيتش ٤ مع شركة سكن للتمويل العقاري بتاريخ ١٣ سبتمبر ٢٠١٧ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤٣٠ ٨٢ ١٨ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢١٦ ١١٤ ١٤ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات ٢٠١٧، ٢٠١٨.
- ضمان لصالح شركة سكن للتمويل العقاري بمبلغ ٤١٧ ٧٦٠ جنيه مصري غير قابلة للتصرف لحين استثناء شركة سكن للتمويل العقاري لكافة حقوقها ويربط بها ودیعة.
- في حالة عدم تمكن شركة سكن للتمويل العقاري من تحصيل أيا من الشيكات أو الأوراق التجارية في مواعيد استحقاقها لأي سبب تلزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بضمان سداد قيمتها لشركة سكن للتمويل العقاري خلال ١٥ يوم من تاريخ إخطار شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وفي حالة عدم الالتزام بسداد قيمة الشيكات تحتسب غرامة تأخير شهريا بواقع ١,٥٪ من قيمة الشيك.
- جاري اتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية هذا العقد.

٢-٣٤ عقد شركة تمويل للتمويل العقاري

تاريخ العقد	قيمة محفظة أوراق القبض	إجمالي المصاريف التمويلية الناشئة عن العقود	القيمة الحالية للمحفظة (التزام التمويل العقاري)	مصرفات أخرى	الضمانة المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقاري	صافي النقدية المحصلة من العقد
٢٠١٩/٠٥/٢٧	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠١٩/٠٥/٢٧	٣١ ٦٨٨ ١٤٠	(٨ ٢٦٨ ٠٥٤)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٦	(٤٦٨ ٤٠١)	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	٢١ ٣٦٧ ٢٧٨
	٣١ ٦٨٨ ١٤٠	(٨ ٢٦٨ ٠٥٤)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٦	(٤٦٨ ٤٠١)	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	٢١ ٣٦٧ ٢٧٨

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقاري لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة تمويل للتمويل العقاري بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

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

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣-٣٤ عقود شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري

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

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

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

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٣- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحداث مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ١٤ ٢٣٨ ٠٢٥ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ١١ ١٠٢ ٧٥٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب بنسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ١ ٥٢٣ ٣٦٥ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات ترد كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٩٩٢٧ ٩٥٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٠٥ ٦١٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع بإجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠١٢ جنيه مصري.
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٣٥- المستحق من التزامات طويلة الاجل

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	رقم	
٤٢ ٢٢٦ ٣١١	٥٨ ٦١٣ ٥٠٥	(٣٢)	التزامات تأجير تمويلى
٢٣ ٤٧٤ ٩٦٩	٢٢ ٤٨٩ ٩٢٠	(٣٣)	أرباح رأسمالية مؤجلة
١ ٣٢٧ ٤١٣	٢٣ ٨١٠ ٨٦٥	(٣٤)	التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
٦٧ ٠٢٨ ٦٩٣	١٠٤ ٩١٤ ٢٩٠		الرصيد

٣٦- أرصدة دائنة أخرى

وتتمثل في الدفعات المحصلة من العملاء والشيكات المستلمة عن قيمة ودائع الصيانة بإجمالى مبلغ ٨٩٨ ٠١٤ ٣٤٠ جنيه وبيانها كالتالى: -

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	المشروع
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٣ ٠٣١ ٦٧٠	٤٣ ٠٣٧ ٧٣٥	مشروع بيتش ٣
٤٤ ٥٨٤ ٧١٠	٤٤ ٩٦٦ ٣٥٥	مشروع بلويباي - العين السخنة
٧٤ ٣٤١ ٧٦٢	٧٥ ٦٩٢ ٣٤٢	مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
٥٨ ٤٣٣ ١٨١	٦٦ ٧٩٠ ٤٦٩	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٦ ٠٤٢ ٠٧١	١٤ ٠٠٨ ٩٤١	مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٦ ٢٢٦ ٢٦١	٢٦ ٢٣٢ ٨٦١	مشروع لاند
١ ٤٨٥ ٦٨٢	٨٢٤ ٤١٢	مشروع لاند - مرحلة ثالثة
٢١ ٣١٣ ٤٥٠	٢١ ٣١٣ ٤٥٠	مشروع بيتش ٢
١٣ ١٣٦ ٧١٠	١٣ ٥٤٩ ٢١٠	مشروع مرسيليا فلورانس
٧ ٣٣١ ٦٥٠	٧ ٣٣١ ٦٥٠	مشروع بيتش ١
٨ ٥٦٢ ٣٨٩	٨ ٦٤٢ ٠٧٨	مشروع منتجع مرسيليا
١ ٧٥٥ ٧٤٠	١ ٧٥٥ ٧٤٠	مشروع مرسيليا مطروح
٤ ٢٨٠ ٥٧٣	٤ ٢٨٣ ٧٢٤	مشروع مرسيليا علم الروم
٣ ٧٣٩ ٨٢٠	٤ ٠١٠ ٠٠٧	مشروع مرسيليا بوكيه
---	٦ ٩٠٦ ٢٦٠	مشروع جولدن يارد
---	٦٦٩ ٦٦٤	مشروع كاسكاديا
٣١٤ ٢٦٥ ٦٦٩	٣٤٠ ٠١٤ ٨٩٨	الإجمالى

قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الودائع المحصلة من العملاء بمبلغ ٨٠,٢ مليون جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مقابل مبلغ ٨١,٧ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لمقابلة هذا الالتزام وفقاً للعقد المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بإعداد دراسة مالية توضح كيفية تدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام ودائع الصيانة المستحق.

قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لادارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم ٢٤، ٢٣)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٧- حقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - الشركة القابضة

٣٧-١ رأس المال

٣٧-١-١ رأس المال المرخص به

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ١٥٠ مليون جنيه مصري موزع على ١٥٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ١ جنيه كما يلي:

جنيه مصري

١٠.٠٠٠.٠٠٠

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

يضاف:

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

٢٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

يضاف:

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

٥٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

يضاف:

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

١٥٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المرخص به في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٧-٢ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٢ مليون جنيه مصري موزعاً على ٧٢ مليون سهم اسمي كما يلي:

جنيه مصري

١.٠٠٠.٠٠٠

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

يضاف:

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

٤.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦

يضاف:

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

٢٠.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

يضاف:

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

١٥.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

يضاف:

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

٦٠.٠٠٠.٠٠٠

يضاف:

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

٧٢.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لصحيفة استثمار الشركة الصادرة في ٢٦ أغسطس ٢٠١٩ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٣٤,٢٣%	٢٤ ٦٤٧ ٦٠٨	٢٤ ٦٤٧ ٦٠٨
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٢١ ٣٩٨ ٠٠٨	٢١ ٣٩٨ ٠٠٨
شركة أوميغا للتطوير العقاري	مصري	٢٥,٧١%	١٨ ٥١٠ ٦٩٥	١٨ ٥١٠ ٦٩٥
مساهمون آخرون	مصري	١٠,٣٤%	٧ ٤٤٣ ٦٨٩	٧ ٤٤٣ ٦٨٩
		١٠٠%	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠

هذا وقد صدرت موافقة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي بلجنتها المنعقدة بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٩ على قبول قيد الزيادة البالغ قدرها ١٢ مليون جنيه موزعة على عدد ١٢ مليون سهم بقيمة أسمية قدرها جنيه واحد للسهم مسددة بنسبة ١٠٠٪ ليصبح رأس المال المصدر والمقيد ٧٢ مليون جنيه مصري موزع على عدد ٧٢ مليون سهم بقيمة أسمية قدرها جنيه واحد مصري وأنه سوف يتم إضافة الأسهم إعتباراً من ٨ أكتوبر ٢٠١٩.

٣-٣٧ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٧٢ مليون جنيه مصري وذلك بعد زيادته من ٦٠ مليون جنيه مصري إلى ٧٢ مليون جنيه مصري وتم زيادة رأس المال بمبلغ الزيادة البالغ ١٢ مليون جنيه عن طريق التمويل من الأرباح المرحلة للمساهمين كما يلي:

جنيه مصري
١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

يضاف:

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

٤ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨

يضاف:

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

٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

يضاف:

الزيادة الثالثة وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للاستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما أظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة

١٥ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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

٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

يضاف:

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

١٢ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧٢ ٠٠٠ ٠٠٠

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٨- الاحتياطي القانوني

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣ ٤١٣ ١٣٧	٣ ٥١١ ٨٢٣
٣ ٤١٣ ١٣٧	٣ ٥١١ ٨٢٣

الرصيد

طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم استقطاع مبلغ يعادل ٥٪ من صافي الأرباح السنوية ويتم تحويله إلى الاحتياطي القانوني ويجوز للشركة أن تتوقف عن هذا التجنيب السنوي عندما يبلغ رصيد الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر ويقتصر استخدام الاحتياطي القانوني على الأغراض المحددة في قانون الشركات.

تم تدعيم الاحتياطي القانوني بمبلغ ٦٨٦ ٩٨ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩.

٣٩- أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

٣٩-١ يتمثل رصيد الأصول والتزامات الضريبة المؤجلة فيما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
أصول	التزامات
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١ ٤١٤ ٥٣٧	٣٠ ٢٠٣ ٢٠٥
٢١ ٤١٤ ٥٣٧	٣٠ ٢٠٣ ٢٠٥
٢١ ٤١٤ ٥٣٧	٢١ ٤١٤ ٥٣٧
(١٨ ٧٦٩ ٢٨٩)	(٢١ ٤١٤ ٥٣٧)
٢ ٦٤٥ ٢٤٨	٨ ٧٨٨ ٦٦٨

الضريبة المؤجلة

الأصول الثابتة

إجمالي الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل / التزام

الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها التزام

بخصم:

الضريبة المؤجلة السابق تحميلها على قائمة الدخل

الضريبة المؤجلة المحملة على قائمة الدخل العام

٣٩-٢ الأصول الضريبة المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبة المؤجلة بالنسبة للبند التالية:-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٣٩٦ ٦٦٥	٦ ٤٧٤ ٧٦٦
٢ ٤٥٠ ٦٣٠	٢ ٤٥٠ ٦٣٠
٣ ٨٤٧ ٢٩٥	٨ ٩٢٥ ٣٩٦

المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينين والارصدة

المدينة الأخرى

خسائر ضريبة مرحلة

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

٤٠ -

الموقف الضريبي

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من السيد المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

أولاً:

شركات الأموال

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

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

تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ وقد تم إخطار الشركة بنموذج (١٩) ضرائب بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٥ متضمن فروق فحص بلغت ٤٠ مليون جنيه وقد قامت الشركة بالاعتراض وتحویل الملف إلى اللجنة الداخلية ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم الضريبي ولا داعي لتحصيل قائمة الدخل بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وجاري إعادة الفحص ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق تقديرية ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحصيل قائمة الدخل بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

لم يتم الفحص الضريبي عن السنوات ٢٠١٥/٢٠١٨.

قامت الشركة بتقديم إقرارها الضريبية حتى سنة ٢٠١٨ وسداد الضرائب المستحقة عليها.

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

ثانياً:

ضرائب كسب العمل

تم فحص الشركة حتى سنة ٢٠٠٦ وسداد الفروق الضريبية ولا يوجد مستحقات ضريبية.

تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧/٢٠١٠ وتم استلام نماذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق ضريبية بلغت ١,٨٧ مليون جنيه وتم الطعن عليها وأحالتها إلى لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠١٨ بفروق ضريبية بلغت ٣٢٥ ٧٧٤ جنيه مصري وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٧٢ ٧٢٠ جنيه مصري والباقي مبلغ ٨٥٣ ٥٣ جنيه مصري جاري اجراء تسويات لها.

تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٥ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتبات بفروق فحص ضريبية بلغت ٦٠,٧ مليون جنيه مصري وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحویل الملف إلى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية وجاري إعادة الفحص ويرى المستشار الضريبي المستقل للشركة أن هذه التقديرات الضريبية فروق ناتجة عن فحص مكتبي مانع للتقادم ولا داعي لتحصيل قائمة الدخل بأي مخصصات لمقابلة هذا الالتزام.

لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩.

ثالثاً:

ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)

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

رابعاً:

ضريبة الدمغة

تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٢ وقد بلغت الفروق الضريبية مبلغ ٦٦٦ ١٧٨ جنيه مصري طبقاً للاتفاق المباشر بالمأمورية، وتم سداد الضريبة المستحقة عليها بتاريخ أول أكتوبر ٢٠١٤.

تم الفحص الضريبي للشركة عن سنة ٢٠١٣ وبلغت الفروق الضريبية مبلغ ١٧٥ ٠٧٢ جنيه مصري وقامت الشركة بسداد فروق الفحص ولا توجد أية التزامات ضريبية.

تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات ٢٠١٤/٢٠١٥ ولم يرد إلى الشركة أي مطالبات حتى الآن.

لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤١ - الالتزامات التعاقدية

بلغت الالتزامات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٨٠٠ مليون جنيه مصري.

٤٢ - فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة القابضة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا بيتش للاستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وفيما يلي البيانات المالية المعتمدة من مراقب حسابات الفندق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: -

- تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن المنتزة من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي (الشركة المدبرة) إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق عن كافة الحقوق الثابتة والواردة في هذا العقد ليصبح المحال إليه صاحب الحق الثابت فيها وفقاً للبند (٢/١٢) من عقد إدارة وتشغيل الفندق المبرم في أول مارس ٢٠١٦.

- قائمة اصول والالتزامات التشغيل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح رقم	الاصول المتداولة
جنيه مصري	جنيه مصري		التزامات متداولة
٨ ٧٦٥ ٦٦٣	١١ ٥٦٧ ٥٨١		إحتياطي الاستبدال والتجديد
٤ ١٠٥ ٣٣٨	٥ ٤٩٨ ٨٦٣	(٢٤)	إحتياطي دعاية وإعلان
٧٤٥ ٥٩٢	٨٦١ ٢٠٢		حساب حصة الشركة المالكة في الأرباح
٤٣٧ ٨٧٣	٢٠١ ٥٦٤		جاري الشركة المالكة - تمويل رأس المال العامل
٢ ٢٠١ ٦٩٨	٣ ٧٣٠ ٧٩٠	(٢٤)	
١ ٢٧٥ ١٦٢	١ ٢٧٥ ١٦٢		
٨ ٧٦٥ ٦٦٣	١١ ٥٦٧ ٥٨١		

- قائمة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إجمالي الإيرادات
جنيه مصري	جنيه مصري	إجمالي تكاليف التشغيل والمصروفات
١٤ ٠٤٨ ٠٧٦	١٦ ٤٢٦ ٩٠٥	
(٩ ٨٨٤ ٧٥٧)	(١٠ ٢٧٣ ٨٦٧)	
٤ ١٦٣ ٣١٩	٦ ١٥٣ ٠٣٨	
(٥٦١ ٩٢٣)	(٦٥٧ ٠٧١)	إحتياطي دعاية وإعلان
(٤٢١ ٤٤٣)	(٤٩٢ ٨٠٣)	إحتياطي الاستبدال والتجديد
(٩٧٨ ٢٥٥)	(١ ٢٧٢ ٣٧٤)	أتعاب شركة الإدارة
٢ ٢٠١ ٦٩٨	٣ ٧٣٠ ٧٩٠	حصة الشركة المالكة في أرباح العام

٤٣ - الالتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٢٧٢ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بمبلغ ٢٤٨ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٨٤٣ ألف جنيه مصري.

- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري شركة مرسيليا لإدارة الأصول (طرف ذات علاقة)

- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٢٩ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٤٩,٥ مليون جنيه مصري.

٤٤ - الموقف القانوني

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - الشركة القابضة

- ورد بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ خطاب من رئيس الإدارة المركزية لتنمية المناطق السياحية، علي ضرورة سداد مبلغ ١,١٥٠ مليون دولار أمريكي عن مشروع بلو باي العين السخنة وذلك لتجاوز الحد الأقصى للطاقت الأيوائية بالمشروع عن المسموح به مخالفة بذلك قرارات مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠١٤ و ٣٠ ديسمبر ٢٠١٤ في هذا الشأن وقد أفاد المستشار القانوني بالشركة الى ان هذه الغرامة قررت في عام ٢٠١٤ قبل الانتهاء من كافة الأعمال بالمشروع وأن العبرة هي بالمعينة عند تشغيل المشروع لبيان عدد الوحدات الفندقية بالكامل. وفي هذا الحالة سوف يتم تخفيض الغرامة إذا كانت الوحدات الفندقية تمثل ٢٥٪ من الطاقة الأيوائية للمشروع بالإضافة الى أن الشركة سوف تقوم بإنشاء المرحلة الثالثة للقرية وستأخذ بعين الاعتبار متطلبات الهيئة والنسب المطلوبة حتي لا يتم سداد أية التزامات مالية وقد قدر المستشار القانوني للشركة وفقاً للمذكرة الواردة منه بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٧، ان الغرامة المتوقعة لا تتجاوز مبلغ ١٠٠ ألف دولار والقوائم المالية المجمعة المعروضة متضمنة مبلغ ١,٧٦ مليون جنيه المعادل لمبلغ ١٠٠ ألف دولار أمريكي ضمن بند الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى - إيضاح (٢٩).
- بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠١٩ ورد خطاب من محافظة مطروح - مركز مدينة العلمين موجه الى البنك الاهلي سوسيتيه جنرال يطلب توقيع الحجز على اية أموال سائلة أو منقولة أو أموال أو ممتلكات تخص الشركة لاستيفاء المبالغ المستحقة على الشركة لصالح مجلس مدينة العلمين محافظة مطروح بمبلغ ١٣ مليون جنيه مقابل حق انتفاع نظير التعدي على أرض ملك الدولة الواقعة جنوب قرية هدير وقد أفادت إدارة الشركة ومستشارها القانوني عدم صحة إجراءات الحجز حيث أن الأرض المذكورة تم تخصيصها لشركة إسكان مصر للتنمية العمرانية وليس لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وقد اتخذت إدارة الشركة الإجراءات القانونية والإدارية لرفع الحجز وتقديم المستندات المؤيدة لموقف الشركة القانوني ومازالت الإجراءات القانونية جارية.

٤٥ - المشروعات المستقبلية

- تم توقيع مذكرة تفاهم مع شركة أملاك الإماراتية للتمويل وذلك تحت رعاية إحدى شركات البنك الأهلي المصري حيث تتضمن مذكرة التفاهم العمل على تطوير مشروع عمراني متكامل يضم أبراج سكنية وإدارية ومركز تجاري مصمم وفق المعايير العالمية وفندق متكامل والخدمات والمرافق بالإضافة إلى المساحات المخصصة لمنطقة النوادي والمنشآت الاجتماعية ويقام المشروع على أرض مساحتها ٦٧٦ ٤٢ متر مربع مملوكة لشركة أملاك للتمويل تتميز بموقعها على شارع النصر في منطقة مدينة نصر بالقاهرة ومن المتوقع أن يستمر المشروع على مدار الخمس سنوات القادمة.
- وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠١٨ على إبرام عقد شراكة مع شركة الرقي للتطوير العمراني (طرف ذات علاقة) لتطوير مشروع سياحي ترفيهي متكامل ويقام المشروع على أرض مساحتها (٤٠١ ٧٣٢) م^٢ المملوكة لنقابة معلمى شمال البحيرة بكفر الدوار والتي تقع في سيدى عبد الرحمن بمحافظة مطروح ومن المتوقع أن يتم تنفيذ المشروع في موعد أقصاه (٤٢) شهر من تاريخ استلام التراخيص.

٤٦ - المعاملات غير النقدية

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

إيضاح	٢٠١٩/١٢/٣١
رقم	
(٣٧)	١٢ ٠٠٠ ٠٠٠
(٢٩)	٤ ٦١٥ ٥٤١
	(١٦ ٦١٥ ٥٤١)
(١٥)	(٦١ ٣٦٠ ٠٨١)
(١٧)	٣٢ ٣٢٨ ٠١٢
(٢٢)	٢٩ ٠٣٢ ٠٦٩
رأس المال - توزيعات أسهم مجانية	
دائنو توزيعات	
الأرباح المرحلة	
مشروعات تحت التنفيذ	
أعمال تحت التنفيذ - طويلة الأجل	
أعمال تحت التنفيذ - قصيرة الأجل	

١ - أسس التجميع

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

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

يتم الاستبعاد الكامل للمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والأرصدة الناتجة عنها. كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر غير المحققة والناتجة عن معاملات المجموعة مع الأخذ في الاعتبار أن الخسائر قد تشير إلى الاضمحلال في قيمة الأصول المتبادلة مما قد يتطلب الاعتراف به في هذه القوائم المالية المجمعة.

إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في الشركات التابعة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية بعد حقوق الملكية وقبل الالتزامات بالمركز المالي المجمع وكذا إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في صافي أرباح العام بعد الضريبة في بند مستقل قبل تحديد أرباح الشركة القابضة بقائمة الدخل المجمعة ويتم حسابها بما يساوي حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ القوائم المالية المجمعة ويتم إدراج نصيب الأقلية في ارباح وخسائر الشركات التابعة ببند مستقل بقائمة الدخل 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.

٤٧ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة

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

١-٤٧ ترجمة العملات الأجنبية

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

٢-٤٧ الأصول الثابتة والإهلاك

أ-

الإعتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك (٢-٤٧ ج) والخسائر الناتجة عن إضمحلال القيمة (١٣-٤٧ ب).

تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول في حالة إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية إنشاء تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض الذي تم اقتناؤها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول. يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبند مستقل ضمن تلك الأصول الثابتة.

ب-

التكاليف اللاحقة على الإقتناء

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

ج-

الإهلاك

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الدخل المجمعة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، هذا وتقوم إدارة الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة دورياً لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الأعمار 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.

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

-

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

د-

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

٣-٤٧ التأجير التشغيلي

المدفوعات تحت حساب التأجير التشغيلي (ناقصاً أي خصومات تم الحصول عليه من المؤجر) يتم الاعتراف بها كمصروف في قائمة الدخل المجمعة بطريقة القسط الثابت طبقاً لاساس الاستحقاق.

٤-٤٧ 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.

٥-٤٧ الاستثمارات العقارية

أ-

الاعتراف والقياس الأولي

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المتحفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجارا تشغيليا) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوما 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 لأي من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب-

الاهلاك

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

السنوات

٥٠

١٠

الأصل

وحدات مؤجرة

تجهيزات

٦-٤٧ الترتيبات المشتركة

الترتيبات تحت السيطرة المشتركة هي عمليات السيطرة المشتركة التي يتطلب تشغيلها استخدام الأصول والموارد الأخرى لأصحاب حصص المشاركة ويستخدم كل صاحب حصة أصوله الثابتة الخاصة وكذا المخزون المملوك له، ويتحمل هو أيضاً مصروفاته والتزاماته ويدير تمويله الخاص، والذي يمثل التزاماته الخاصة. وعادة ما ينص عقد المشاركة ان الإيرادات الناتجة من بيع الوحدات المشتركة وأية 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 (إيضاحات أرقام (١٩)، (٢٩)).

٧-٤٧ الأدوات المالية

تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق - إن وجدت - ، قروض ومديونيات، وأصول مالية متاحة للبيع.

تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة - أن وجدت - بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

١٠-٧-٤٧ الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف الاولي بالقروض والمديونيات وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح المجموعة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في عاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية.

أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحول، على أن تعترف فقط كأصل أو التزام بالناتج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في المركز المالي عندما، و فقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للتنفيذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية اما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن واحد.

٤٧-٧-٢ الأصول المالية غير المشتقة - القياس

٤٧-٧-٢-١ الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

٤٧-٧-٢-٢ القروض والمديونيات
يتم قياس هذه الأصول-أن وجدت- عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤٧-٧-٢-٣ الاستثمارات المالية المتاحة للبيع
يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال وأثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الآخر وتجمع في احتياطي القيمة العادلة، وعند استبعاد هذه الأصول يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر سابقا الى الأرباح أو الخسائر.

٤٧-٧-٢-٤ استثمارات مالية في شركات تابعة
يتم إثبات الاستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة مخصوماً منها اية خسائر اضمحلال في قيمتها. هذا وتقوم الشركة بتقييم الاستثمارات الخاصة بها في تاريخ القوائم المالية المجمعة وفي حالة اضمحلال القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار عن قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذا الاستثمار بقيمة خسائر الاضمحلال وتحمله على قائمة الدخل وفي حالة الارتفاع في القيمة في فترات لاحقة يتم اضافة هذا الارتفاع الي قائمة الدخل وذلك في حدود ما سبق تحميله على قوائم الدخل المجمعة خلال فترات مالية سابقة.

٤٧-٨ وحدات تامة جاهزة للبيع
تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والانشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٤٧-٩ 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 المبيعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، ويتم قيد الأعمال تحت التنفيذ بالقوائم المالية المجمعة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

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

١٠-٤٧ المدينون وأوراق قبض

- يتم إثبات المدينون وأوراق القبض بالقيمة الاسمية ناقصاً قيمة المبالغ المتوقع عدم تحصيلها والتي يتم تقديرها عندما يكون من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل كما يتم تخفيض قيمة رصيد المدينون وأوراق القبض بقيمة الديون المشكوك في تحصيلها. هذا ويتم إثبات الأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتوقعة عن عدم استرداد تلك الأرصدة المدينة (٤٧-١١٣) ويتم تبويب المبالغ التي من المتوقع تحصيلها خلال عام ضمن الأصول المتداولة بينما المبالغ المتوقع تحصيلها في مدة تزيد عن عام فيتم عرضها ضمن الأصول طويلة الأجل.

- ويتم إثبات العملاء وأوراق القبض والمدينون طويلة الاجل مبدئياً بالقيمة العادلة، ثم يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال.

١١-٤٧ النقدية وما في حكمها

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

١٢-٤٧ التأجير التمويلي

يتم إثبات الأصول المستأجرة وفقاً لإتفاقيات التأجير التمويلي المشار إليها بالإيضاحات أرقام (١٨)، (١٤) ضمن بند الأصول الثابتة أو الاستثمار العقاري بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار ويتم إهلاكها على مدار العمر الإنتاجي المقدر لها وفقاً للسياسات والمعدلات المطبقة على الأصول المماثلة، ويتم إثبات الدائنية ضمن بند الالتزامات طويلة الأجل - إتفاقيات التأجير التمويلي (فيما عدا الجزء القصير الأجل الظاهر ضمن الالتزامات المتداولة) وذلك بقيمة المستخدم من اتفاقية التأجير التمويلي مضافاً إليه أية فوائد مستحقة حتى تاريخ القوائم المالية المجمعة وذلك بعد خصم قيمة الأقساط المسددة. هذا ويتم تحميل قائمة الدخل المجمعة عن العام بقيمة المصروفات التمويلية التي تخص العام إلا إذا ما كان تحمل الشركة لها يرجع مباشرة إلى أصول مؤهلة للرسملة وعندئذ يتم رسملة تلك المصروفات على الأصول المؤهلة لذلك (إيضاح ١٤).

إذا ما أسفرت معاملات البيع وإعادة الاستئجار عن أصل مستأجر يفى بشروط التأجير التمويلي عندئذ يعترف الأصل المعاد استئجاره على أساس قيمته الدفترية السابقة على أن يعترف بأى ربح أو خسارة ناتجة عن البيع على مدى فترة عقد الإيجار.

١٣-٤٧ الاضمحلال

أ- الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالي مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له أو لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل.

يتم قياس خسارة الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلي للأصل. يتم قياس خسائر الاضمحلال المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع باستخدام القيمة العادلة السائدة.

يتم إجراء اختبار الاضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة. وبالنسبة للأصول المالية الأخرى والتي يمكن تبويبها في مجموعات في ضوء خصائص خطر الائتمان فإنه يتم إجراء اختبار الاضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان.

يتم الاعتراف بكافة خسائر الاضمحلال في قائمة الدخل. هذا ويتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل إذا ما كان الانخفاض في قيمته يدل على حدوث الاضمحلال.

يتم إلغاء خسائر الاضمحلال إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الاضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل. يتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

ب- الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف المخزون والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذي يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالأصل.

١٤-٤٧ رأس المال

أ- الأسهم العادية

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

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال

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

ج- توزيعات الأرباح

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

١٥-٤٧ القروض

يتم الاعتراف أولاً بالقروض والتسهيلات الائتمانية بفوائد بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف ذات العلاقة. وبعد الاعتراف الأولى يتم إثبات هذه القروض بالقيمة المستهلكة مع الاعتراف بأي فرق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الدخل على مدار فترة كل قرض على حدة على أساس سعر الفائدة الفعلية.

١٦-٤٧ دائنون وأرصدة دائنة أخرى

يتم الاعتراف الأولى بالموردين والأرصدة الدائنة بالقيمة العادلة مخصوماً منها التكلفة المباشرة للمعاملة ويتم القياس اللاحق لها بالتكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الفعلي.

١٧-٤٧ المخصصات

١٧-٤٧-١ 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 للنقد والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

٢-١٧-٤٧ 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.

٤٧-١٨ الإيراد

- أ- **إيراد المبيعات**
يتم إثبات إيراد المبيعات من بيع الوحدات السكنية المهنية والتجارية والخدمات والفيلات المتعاقد عليها عند التسليم طبقاً لشروط التعاقد وعندما يكون هناك تأكيد من كون شروط البيع نهائية وقابلة للتنفيذ.
- ب- **إيراد التأجير**
يتم الاعتراف بإيراد تأجير الاستثمار العقاري (بالصافي بعد أي خصومات) بقائمة الدخل على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار.
- ج- **الفوائد الدائنة**
يتم إثبات الفوائد الدائنة في قائمة الدخل باستخدام معدل الفائدة الفعال وفقاً لأساس الاستحقاق.

٤٧-١٩ المصروفات

- يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الدخل وفقاً لمبدأ الاستحقاق في العام المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.
- أ- **تكاليف الاقتراض**
يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الدخل باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (الساري) وفقاً لأساس الاستحقاق.
- ب- **نظام التأمينات والمعاشات للعاملين**
تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية. يساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل وفقاً لأساس الاستحقاق.
- ج- **ضريبة الدخل**
تتضمن ضريبة الدخل على أرباح العام كلا من ضريبة العام والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الدخل 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.
- ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.
- د- **الفوائد المدينة**
يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الدخل باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (الساري) ووفقاً لأساس الاستحقاق.

٢٠-٤٧ نصيب السهم في الأرباح

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

٢١-٤٧ 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.

٢٢-٤٧ إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية لاستخدامها للأدوات المالية:

* خطر الائتمان * خطر السيولة * خطر السوق

ويوضح هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة بقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية ضمن الإفصاحات المتضمنة في هذه القوائم المالية. يتولي مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدي التزامها بتلك المستويات.

وتهدف الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءة ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين على دراية وفهم بدورهم والتزاماتهم.

٢٢-٤٧ ١- خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر تعرض الشركة لخسائر مالية في حالة عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لالتزاماته وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء ومدينو الشركة.

العملاء وأوراق القبض والمدينون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة أساسية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل. وتعمل الشركة على الحد من هذا الخطر من خلال البيع لمجموعة كبيرة من العملاء ذوي سمعة جيدة بقيم متقاربة لكل عميل وفقاً لتصنيف الوحدات المباعة ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان على عملاء محددين بالإضافة إلى الحصول على ضمانات مختلفة وفقاً للشروط التعاقدية بعقود البيع.

النقدية وما في حكمها

يتعلق خطر الائتمان الخاص بأرصدة النقدية وما في حكمها والودائع المالية في عدم توافر السيولة لدى الطرف الآخر وبالتالي عدم قدرته على رد تلك الأرصدة والوفاء بالتزاماته المتفق عليها نتيجة نقص السيولة لديه، وللتحكم في ذلك الخطر تقوم الشركة بالتعامل مع المؤسسات المالية والمصرفية الحاصلة على درجة ملائمة ائتمانية عالية ومستقرة.

٢٢-٤٧ ٢- 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، كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة تكاليف الأعمال ومصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٤٧-٢٢-٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في التغيرات في الأسعار -إن وجدت- والتي تنشأ من التغير في أسعار الصرف والفوائد والتي يمكن أن تؤثر على إيرادات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. وتقوم إدارة الشركة بإدارة خطر السوق بهدف حصر ذلك الخطر في حدود مقبولة والسيطرة عليه وتعظيم عوائد الشركة.

خطر أسعار الصرف

تعرض الشركة لخطر أسعار الصرف -إن وجدت- على المعاملات التي تتم بعملة أجنبية بخلاف عملة القيد بالدفاتر والتي تتمثل بصفة أساسية في الدولار الأمريكي. وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية فإن الشركة تتأكد من أن صافي تعرضها لخطر العملات مضمون عند مستوى مقبول من خلال التدفقات النقدية المتولدة من خلال التشغيل الأساسي للشركة ومن خلال شراء أو بيع العملات الأجنبية بالأسعار الفورية عندما يكون ذلك ضرورياً لمواجهة عدم التوازن قصير الأجل. الأمر الذي من خلاله يوفر تحوطاً اقتصادياً للشركة دون الدخول في عمليات مشتقات.

خطر سعر الفائدة

تعرض الشركة لخطر التقلبات في أسعار الفائدة خاصة تلك المتعلقة بعمليات الاقتراض والتسهيلات الائتمانية حيث أن عمليات الاقتراض ذات سعر الفائدة المتغير تعرض الشركة لخطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية وكذلك عمليات الاقتراض ذات سعر الفائدة الثابت تعرض الشركة إلى مخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة ولا تدخل الشركة في معاملات تبادل سعر الفائدة.

وتتمثل الإستراتيجية المطبقة للحماية ضد مخاطر تقلبات أسعار الفائدة إلى إيجاد قدر من التوازن في الهيكل التمويلي للشركة من خلال مزيج من العقود التمويلية ذات سعر الفائدة الثابت والمتغير بناء على توقعات الإدارة للتغير في أسعار الفائدة.

خطر أسعار السوق الأخرى

ينشأ هذا الخطر من خطر التغير في أسعار أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع التي تحتفظ بها الشركة - إن وجدت - وتراقب إدارة الشركة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها - إن وجدت - بناء على مؤشرات السوق أو التقييم الموضوعي للقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم. وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار على حدة وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة. إن الهدف الأساسي لإستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات وتستعين الإدارة بالاستشاريين الخارجيين في هذا الشأن.

٤٧-٢٢-٤ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط. ويتولى مجلس الإدارة متابعة العائد على رأس المال والذي حددته الشركة بأنه صافي إيرادات النشاط مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كما يراقب مجلس الإدارة مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين - إن وجدت-، كذلك لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة على رأس المال الخاص بها.

٤٧-٢٣-٤ التقارير القطاعية

يتمثل القطاع في عنصر قابل للتمييز في الشركة ويشارك في تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات مرتبطة ببعضها البعض (قطاع النشاط)، أو تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) والتي تخضع لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك التي تخضع لها قطاعات الأنشطة الأخرى. يعتمد الشكل الأساسي للتقارير القطاعية على قطاعات النشاط.

٤٨ - إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ بإصدار القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩. بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة وقد تم النشر بالوقائع المصرية بتاريخ ٧ أبريل ٢٠١٩ وفيما يلي أهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معايير محاسبة مصري جديد (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.	يسري المعيار رقم (٤٧) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين و٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.	
	٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تنويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.		
	٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الأولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار .	
	٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من المعايير التالية: - معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم المالية" المعدل ٢٠١٩ - معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات المالية: العرض" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات المالية: الإفصاحات"	تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار محاسبة مصري جديد (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية ويلغيها: أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥. ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥. ١- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر. ٢- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة. ٣- يتطلب المعيار أن يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد. ٤- التوسع في متطلبات الإقصاء والعرض.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
معيار محاسبة مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير"	١. يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغيه. ٢. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق الانتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الآخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٣. بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. ٤. بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير. ٥. بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٩) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" ٢٠١٩ في نفس التوقيت.
		وقد قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٩ لعقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون ٩٥ لسنة ٩٥ وصدر قانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزاي العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزاي العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل تعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المجمعة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصة في المنشآت الأخرى"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر.
إصدار تفسير محاسبي مصري رقم (١) "ترتيبات امتيازات الخدمات العامة"	يقدم هذا التفسير إرشادات بشأن المحاسبة من قبل المشغلين لترتيبات امتياز الخدمة العامة من كيان عام - الى - كيان خاص، وذلك لتشييد وتشغيل وصيانة البنية التحتية للمنافع العامة - مثل الطرق، والكباري والأنفاق، والمستشفيات، والمطارات، ومرافق توزيع المياه، وإمدادات الطاقة وشبكات الاتصالات ... إلخ. ويمنح هذا التفسير خيار الاستمرار في تطبيق المعالجة السابقة لترتيبات امتيازات الخدمة العامة القائمة قبل ١ يناير ٢٠١٩ للمنشآت التي كانت تعترف وتقوم بقياس أصول هذه الترتيبات على أنها أصول ثابتة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وإهلاكاتها" إلى حين انتهاء مدتها.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يسري التفسير رقم (١) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح"	تم تعديل نطاق تطبيق المعيار ليصبح ملزم على القوائم المالية المجمعة أو المجموعة أو المنفردة المصدرة لجميع المنشآت.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المعايير الجديدة أو المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل على القوائم المالية	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) " الاستثمار العقاري "	- تم إلغاء استخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لاستثماراتها العقارية والالتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الاستثمار العقاري فقط باستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية. وبناء على هذا التعديل فقد تم تعديل كلا من: - معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٢) "الأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة. - معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤) "قائمة التدفقات النقدية"	يتطلب من المنشأة تقييم الإفصاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من تقييم التغيرات في الالتزامات التي تنشأ من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغيرات الناشئة من تدفقات نقدية أو تغيرات غير نقدية.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.	يتم تطبيق هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

٤٩ - الحسابات النظامية

١-٤٩ العملاء واوراق قبض المدينة

البيان

تتمثل في حصة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري في قيمة الشيكات المستلمة التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.

جنيه مصري

١٦ ٩٨٣ ١٩٠

١٦ ٩٨٣ ١٩٠

٢-٤٩ عملاء دفعات حجز

البيان

تتمثل في قيمة دفعات الحجز التي تخص مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة) وفقا لعقد المشاركة المبرم مع شركة مصر للاستثمار والتنمية العقارية.

جنيه مصري

١٦ ٩٨٣ ١٩٠

١٦ ٩٨٣ ١٩٠