

شركة إمبرالد للاستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية	
قائمة المركز المالي	١
قائمة الدخل	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغير في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٢٦ - ٦
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٢٧ - ٣٦

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة إيميرالد للاستثمار العقاري "ش.م.م."

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة إيميرالد للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية 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. وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة إيميرالد للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، 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.

فقرة توجيه إنتباه

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً، وكما هو مبين تفصيلاً في الإيضاح رقم (٢٩-أ) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية بشأن الأحداث الهامة، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال عام ٢٠٢٠ إلى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد وقد إمتدت آثاره حتى تاريخه، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه تقوم إدارة الشركة حالياً باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره علي مركزها المالي وتؤكد أن قيم الأصول والإلتزامات بالقوائم المالية تم تحديدها بناءً على أفضل تقدير لأحدث بيانات متاحة لديها.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

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

حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في : ١٣ فبراير ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٧٧ ٤٨٩	٤٨ ٣١٦	(١٥)	أصول ثابتة
٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧	٣١٠ ٩٠٥ ٢٠٧	(١٧)	إستثمارات عقارية
١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠	١٨٤ ٧٦٢ ٨٣٧	(١٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٤١٤ ٨٩٦ ٥٢٦	٤٩٥ ٧١٦ ٣٦٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥ ٧١٢ ٦٦٤	٤ ٠٥٢ ٤٧٢	(١٢)	علاء وأوراق قبض
-	٦٨ ٧٤١	(١٢-٢٧)	مستحق علي الأطراف ذات علاقة
٦ ٧٦٥ ١١٦	٦ ١٨٩ ٢٢٩	(١٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤ ٦٤٩ ١٧٦	١٢ ٢٦١ ٦٧٥	(١٤)	النقدية وما في حكمها
١٧ ١٢٦ ٩٥٦	٢٢ ٥٧٢ ١١٧		إجمالي الأصول المتداولة
٤٣٢ ٠٢٣ ٤٨٢	٥١٨ ٢٨٨ ٤٧٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٨)	رأس المال المصدر والمنفوع
٣ ٠٠٤ ٥١٧	٣ ٩٥٧ ٠٣١	(١٩)	إحتياطي قانوني
٤٩ ٥٢٩ ٣٣٣	٤٩ ١٨٠ ٧٢٤		أرباح مرحلة
٣٠٢ ٥٣٣ ٨٥٠	٣٢٨ ١٣٧ ٧٥٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٦١ ٦٥٤ ٩٩٢	٧٦ ٧٧٥ ٠١٤	(٢٢)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٧ ٨٨١ ٥٢٢	٦ ٤٦٠ ٦٩٨	(٢٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣ ٦٢٧ ٢٦٧	٥ ٧٣٣ ٣١٢	(٢-١٠)	إلتزامات ضريبة مؤجلة
٧٣ ١٦٣ ٧٨١	٨٨ ٩٦٩ ٠٢٤		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٤ ٣٨٤ ٥٤٤	٤ ٣٨٤ ٥٤٤	(٢٤)	مخصص مطالبات
٧ ٢٩٣ ١١٨	١٨ ٨٠٦ ٤٧٣	(٢٠)	تسهيلات إئتمانية
٣ ١٠٤ ٦٨٢	٨ ٧٥٠ ٠٠٠	(٢-٢٧)	مستحق للأطراف ذات علاقة
٥ ١٥٤ ٧٢١	١٨ ١٤٤ ٩٨٦	(٢١)	علاء - إيجارات مقمة
١٩ ٩٣٢ ١٠٨	١٩ ٦٤٣ ٦٥٩	(٢٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥ ٠٥٢ ٥٧٦	٧ ٦٠٦ ٥٥٧	(١-١٠)	إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
١٢ ٤٠٤ ١٠٢	٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩	(٢٢)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٥٦ ٣٢٥ ٨٥١	١٠١ ١٨١ ٦٩٨		إجمالي الإلتزامات المتداولة
١٢٩ ٤٨٩ ٦٣٢	١٩٠ ١٥٠ ٧٢٢		إجمالي الإلتزامات
٤٣٢ ٠٢٣ ٤٨٢	٥١٨ ٢٨٨ ٤٧٧		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

تقرير مراقب الحسابات مرفق

رئيس مجلس الإدارة

د/إبراهيم فوزى

العضو المنتدب للشئون المالية

أ / عماد الدين عبد العظيم

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
٥٠.٦١٨.٣٣٩	٦٠.٩٩٧.٧١٠	(٥)	إيرادات النشاط
(١٥.٥٤٣.٣١٠)	(١٣.٥٣.٧٢٩)	(٦)	تكلفة النشاط
<u>٣٥.٠٧٥.٠٢٩</u>	<u>٤٧.٩٤٣.٩٨١</u>		مجمّل الربح
١٦٢.١٨١	٧٢.٨٠٧		إيرادات أخرى
(٥٧١.٥٥٥)	(٣٥.٢١٧)	(١١-١)	خسائر إئتمانية متوقعة
(٥.٨٨٣.٩٦٨)	(٤.٤٩٥.٨٢٤)	(٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥٧.٨٦٧)	(٤٣.٩٦٨)	(١٥)	إهلاك أصول ثابتة
(١.٣٠٠.٠٠٠)	(٢.٥٥٠.٠٠٠)	(٢٤)	مخصص مطالبات
(٢٠٥.٠٠٠)	(٢٢٤.٠٠٠)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
<u>(٧.٨٥٦.٢٠٩)</u>	<u>(٧.٢٧٦.٢٠٢)</u>		
٢٧.٢١٨.٨٢٠	٤٠.٦٦٧.٧٧٩		ناتج أنشطة التشغيل
-	٧٠.٠٠٠		أرباح رأسمالية
(٢.٤٨٣.٣٣٩)	(٢.٤٧٧.٥٦٤)	(٨)	صافي التكاليف التمويلية
<u>٢٤.٧٣٥.٤٨١</u>	<u>٣٨.٢٦٠.٢١٥</u>		صافي الأرباح قبل الضرائب
(٥.٦٨٥.٢٠٤)	(٩.٧١٢.٦٠٢)	(١٠-٣)	ضرائب الدخل
<u>١٩.٠٥٠.٢٧٧</u>	<u>٢٨.٥٤٧.٦١٣</u>		صافي أرباح العام
<u>٠,٠٦</u>	<u>٠,٠٩</u>	(٩)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

عن السنة المالية المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٩.٥٠.٢٧٧	٢٨.٥٤٧.٦١٣	صافي أرباح العام
-	-	بنود الدخل الشامل
<u>١٩.٥٠.٢٧٧</u>	<u>٢٨.٥٤٧.٦١٣</u>	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمدفوع	إحتياطي قانوني	أرباح مرحلة	الإجمالي
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)				
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	١.٦٩٦.٩٨٧	٣٥.٨٠.٨٩٢	٢٨٦.٧٧٧.٨٧٩
بنود الدخل الشامل	-	-	١٩.٥٠.٢٧٧	١٩.٥٠.٢٧٧
صافي أرباح العام	-	-	١٩.٥٠.٢٧٧	١٩.٥٠.٢٧٧
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-
معاملات مع مساهمي الشركة	-	١.٣.٧.٥٣٠	(١.٣.٧.٥٣٠)	-
محول إلى إحتياطي قانوني	-	-	(٨١٠.٠٠٠)	(٨١٠.٠٠٠)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٢.٤٨٤.٣٠٦)	(٢.٤٨٤.٣٠٦)
توزيعات عاملين	-	١.٣.٧.٥٣٠	(٤.٦٠١.٨٣٦)	(٣.٢٩٤.٣٠٦)
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	-	٣.٠٠٤.٥١٧	٤٩.٥٢٩.٣٣٣	٣٠.٢.٥٢٣.٨٥٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٤.٥١٧	٤٩.٥٢٩.٣٣٣	٣٠٢.٥٢٣.٨٥٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إصدارها)	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٤.٥١٧	(١.٣٣.٩٣٢)	(١.٣٣.٩٣٢)
أثر تطبيق معيار الأوزت المالية رقم (٤٧)	-	-	٤٩.٣٩٥.٤٠١	٣٠.٢.٣٩٩.٩١٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٣.٠٠٤.٥١٧	٤٩.٣٩٥.٤٠١	٣٠٢.٣٩٩.٩١٨
بنود الدخل الشامل	-	-	٢٨.٥٤٧.٦١٣	٢٨.٥٤٧.٦١٣
صافي ربح العام	-	-	٢٨.٥٤٧.٦١٣	٢٨.٥٤٧.٦١٣
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-
معاملات مع مساهمي الشركة	٢٥.٠٠٠.٠٠٠ (١٨)	-	(٢٥.٠٠٠.٠٠٠)	-
زيادة رأس المال المصدر	-	٩٥٢.٥١٤	(٩٥٢.٥١٤)	-
محول إلى إحتياطي قانوني	-	-	(١.٠٠٠.٠٠٠)	(١.٠٠٠.٠٠٠)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(١.٨٠٩.٧٧٦)	(١.٨٠٩.٧٧٦)
توزيعات عاملين	٢٥.٠٠٠.٠٠٠	٩٥٢.٥١٤	(٢٨.٧٦٢.٣٩٠)	(٢.٨٠٩.٧٧٦)
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	٢٥.٠٠٠.٠٠٠	٩٥٢.٥١٤	(٢٨.٧٦٢.٣٩٠)	(٢.٨٠٩.٧٧٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٧٥.٠٠٠.٠٠٠	٣.٩٥٧.٠٣١	٤٩.١٨٠.٧٢٤	٣٢٨.١٣٧.٧٥٥

الإيضاحات و السياسات المرتبطة من صفحة (١) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وقراً معها.

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
٢٤ ٧٣٥ ٤٨١	٣٨ ٢٦٠ ٢١٥		صافي أرباح العام قبل الضريبة
ويتم تسويته كما يلي:			
٥٧ ٨٦٧	٤٣ ٩٦٨ (١٥)		إهلاك أصول ثابتة
٥ ٥٥٧ ٩١٢	٣ ١٨٧ ٤١٠ (١٧)		إهلاك استثمارات عقارية
١ ٣٠٠ ٠٠٠	٢ ٥٥٠ ٠٠٠ (٢٤)		مخصص مطالبات
(٢٧٤ ٠٤٦)	(١ ٠١١ ٢٣٤) (٨)		إيراد فوائد
١ ٣٥٩ ٤٥٣	٥١١ ٩٥٥ (٨)		فوائد تسهيلات التمثالية
٥٧١ ٥٥٥	٣٥ ٢١٧ (١-١١)		خسائر التأمين متوقعة
-	(٧٠ ٠٠٠)		أرباح رأسمالية
٣٣ ٢٠٨ ٢٢٢	٤٣ ٥٠٧ ٥٣١		
التغير في : -			
(٢ ١٣٧ ٤٨٥)	١ ٥٤٦ ٨٢٠		عملاء وأوراق قبض
(١ ٤١٩ ٧٣٤)	٥٦٠ ٢٤٢		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	(٧٠ ٠٠٠)		مستحق من أطراف ذات العلاقة
٢ ٠٨٤ ٩١٤	٦ ٦٤٥ ٣١٨		مستحق للأطراف ذات العلاقة
٢ ٢٨٨ ٧٨١	١٢ ٩٩٠ ٢٦٥		عملاء دفعات مقدمة
٥٠٨ ٦٨٥	(١ ٧٠٩ ٢٧٣)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٨١٠ ٠٠٠)	(١ ٠٠٠ ٠٠٠)		توزيعات مجلس الإدارة
(٢ ٤٨٤ ٣٠٦)	(١ ٨٠٩ ٧٧٦)		توزيعات العاملين
(٨٥ ٧٤٦)	٢٦ ٥٦١ ٣٩٩		موردين ومقاولون
(١ ٣٠٠ ٠٠٠)	(٢ ٥٥٠ ٠٠٠)		المستخدم من مخصص المطالبات
٢٩ ٨٥٣ ٣٣١	٨٤ ٦٧٢ ٥٢٦		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٧ ٢٠٩ ٣٤٠)	(٥ ٠٥٢ ٥٧٦)		ضرائب الدخل المسددة
٢٢ ٦٤٣ ٩٩١	٧٩ ٦١٩ ٩٥٠		صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
(٤٦ ٦٣٤)	(١٤ ٧٩٥) (١٥)		منفوعات لشراء أصول ثابتة
-	٧٠ ٠٠٠		محصول من بيع أصول ثابتة
(١٥ ٥٧٧ ٣٨٧)	(٨٤ ٠٣٦ ٤١٧) (١٦)		منفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
(٣ ٨٢٨ ٠٦٦)	- (١٧)		منفوعات للاستثمارات العقارية
٣٧٤ ٠٤٦	١ ٠١١ ٢٣٤ (٨)		فوائد دائنة محصلة
(١٩ ٠٨٨ ٠٤١)	(٨٢ ٩٦٩ ٩٧٨)		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
(٢ ٩٧١ ٣٨٦)	١١ ٥١٣ ٣٥٥ (٢٠)		متحصلات من تسهيلات التمثالية
(١ ٣٥٩ ٤٥٣)	(٥١١ ٩٥٥) (٨)		فوائد تسهيلات التمثالية مدفوعة
(٤ ٣٣٠ ٨٣٩)	١١ ٠٠١ ٤٠٠		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام			
(٧٧٤ ٨٨٩)	٧ ٦٥١ ٣٧٢		النقدية وما في حكمها في أول العام
٥ ٤٢٤ ٠٦٥	٤ ٦٤٩ ١٧٦		النقدية وما في حكمها في نهاية العام
٤ ٦٤٩ ١٧٦	١٢ ٣٠٠ ٥٤٨ (١-١٤)		

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم إستبعاد المعاملات غير النقدية كما يلي :-

مبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري من كلا من رأس المال المصدر والارباح المرحلة تتمثل في زيادة رأس المال المصدر توزيع أسهم مجانية .

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (١) الى صفحة (٣٦) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٠٩ برقم ٤٢٣٧٦ - محافظة القاهرة.
- بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٩ تمت الموافقة على تغيير اسم الشركة ليصبح شركة إمبرالد للاستثمار العقاري بدلا من المصريين - أمواج للاستثمار العقاري والسياحي.
- تم طرح نسبة ٢٨٪ من رأس مال الشركة بعدد ٧٠ مليون سهم في البورصة المصرية وقد تم القيد بداول البورصة في ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

٢-١ مدة الشركة

- مدة الشركة وفقاً للنظام الأساسي ٢٥ عاماً من تاريخ قيدها في السجل التجاري.
- تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

٣-١ مقر الشركة

- يقع مقر الشركة الرئيسي في الوحدة رقم ٧٨ بالمركز التجاري إمبرالد إمباير توين بلازا - منتجع النخيل - امتداد شارع ذاكر حسين - التجمع الأول - القاهرة الجديدة - القاهرة، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم الموافقة على تغيير مقر الشركة الرئيسي ليصبح ١٣٥ ب - القرية الذكية - طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة، وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٩.
- رئيس مجلس إدارة الشركة أ. د / إبراهيم فوزي.

٤-١ غرض الشركة

- الإستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق النائية والمناطق خارج الوادي القديم بجميع أنحاء جمهورية مصر العربية فيما عدا محافظتي شمال وجنوب سيناء والقنطرة شرق فيلزم موافقة الهيئة مسبقاً مع مراعاة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨.
- الإسكان الذي توجر وحداته بالكامل خالية لأغراض السكن غير الإداري بشرط ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية سواء أقيمت في شكل بناء واحد أو عدة أبنية وأنشطة البناء للإسكان العائلي والإداري والتجاري.
- إنشاء المباني والمنشآت السكنية والإدارية والسياحية عدا الفنادق العائمة بغرض بيعها أو تأجيرها ومقاولات الأنشطة المتعلقة بالمشروعات العقارية (سكنية، إدارية، تجارية، سياحية) والتشييد والطرح للتنفيذ، والإشراف عليها والتسويق والبيع.
- القيام بكافة أنواع الأنشطة المتعلقة بمشروعات الامتداد العمراني وإنشاء الأحياء الجديدة وإعادة إنشاء الأحياء القديمة وشراء المباني القديمة وهدمها وبيع أراضيها أو إقامة مشروعات عقارية عليها والتصرف فيها بالبيع أو الإيجار وشراء الأراضي الفضاء وتقسيمها وإعادة بيعها وتنفيذ مقاولات تشييد المباني الجديدة وذلك لحساب الشركة أو لحساب الغير.
- إستيراد كافة الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الأولية والمستلزمات السلعية اللازمة لأغراضها أو التوسع فيها دون الإتجار فيها.
- أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ والتشطيبات والتسويق للمشروعات العقارية.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢- أسس إعداد القوائم المالية

- يتم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ الصادر بتاريخ ٩ يوليو ٢٠١٥ والمعدلة بقرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ والصادر في ٧ أبريل ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- تم اعتماد إصدار القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٢.
- أعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة.

٣- عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. 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 بصفه دوريه.

- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

أهم التغييرات في السياسات المحاسبية

معياري المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

أدى تطبيق المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ إلى تغييرات في السياسات المحاسبية وقد نتج عنها تعديلات على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. حيث تم التأثير على أرصدة الأرباح المرحلة الافتتاحية في ١ يناير ٢٠٢١ كما يلي :-

١ يناير ٢٠٢١	تأثير تطبيق معيار (٤٧)	١ يناير ٢٠٢١
(قبل التعديل)	الأدوات المالية *	(بعد التعديل)
٤٩ ٥٢٩ ٣٣٣	(١٣٣ ٩٣٢)	٤٩ ٣٩٥ ٤٠١
--	(١٣٣ ٩٣٢)	(١٣٣ ٩٣٢)
أرباح مرحلة		
الخسائر الإثمانية المتوقعة		

* إيضاح (١١-٢)

يحدد المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" متطلبات تحقق وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية باستثناء الحقوق والالتزامات بموجب عقود الإيجار التي ينطبق عليها المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار". ومع ذلك، فإن ذم الإيجار المدينة المعترف بها من قبل المؤجر تخضع لمتطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة طبقاً لهذا المعيار، والذي يحل محل المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس".

الاعتراف الأولي

تعترف الشركة مبدئياً بالأصول والالتزامات المالية عندما تصبح طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية.

شركة إميرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

تصنيف وقياس الأصول المالية والإلتزامات المالية

يحتوي المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: تقاس بالتكلفة المستهلكة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بشكل عام على نموذج الأعمال الذي يتم فيه إدارة الأصل المالي وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية الخاصة به. يلغي المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" فئات المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية" - الاعتراف والقياس السابقة المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والمتاحة للبيع. ومع ذلك، فإن المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" يحتفظ إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية" - الاعتراف والقياس لتصنيف وقياس الإلتزامات المالية. يوضح الجدول التالي تصنيف وقياس الأصول المالية للشركة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" ومعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٧ "الأدوات المالية"

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٦	التصنيف طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧	القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٦	القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧
مدنيون وأرصدة مدينة أخرى	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة
النقدية وما في حكمها	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقه	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة
عملاء وأوراق قبض	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة	بالتكلفة المستهلكة

إضمحلال قيمة الأصول

يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.

بالنسبة لمديونيات العملاء التي انخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة استلامها، واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".

ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئيا أو كليا) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات استرداد المبالغ التي تم شطبها سابقا ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح و الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقا لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

إلغاء الاعتراف

الأصول المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم فيها تحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي بشكل كبير أو التي لا تقوم فيها الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

الالتزامات المالية

تلغي الشركة الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضا بإلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناء على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ المسجل والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات متحملة) في الربح والخسارة.

قياس القيم 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 مؤخرا، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-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.

٥- إيرادات النشاط

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٩ ٢٦٧ ٩٧٢	٥٩ ٤٤٣ ٢٩٤
١ ٣٥٠ ٣٦٧	١ ٥٥٤ ٤١٦
<u>٥٠ ٦١٨ ٣٣٩</u>	<u>٦٠ ٩٩٧ ٧١٠</u>

إيرادات وحدات مؤجرة

إيرادات جراج المول التجارى

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦- تكلفة النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣ ٩٣٧ ١٤٠	٣ ٩٢٦ ٢٨٥	أجور ومرتبات
٣ ١٨٧ ٤١٠	٥ ٥٥٧ ٩١٢	إهلاك إستثمارات عقاريه*
٦٣٧ ٥٢٦	١ ٣٨٠ ٣١٩	تراخيص و رسوم
٤ ٢٦٧ ٦٠٢	٣ ٣٥٦ ٠٦٩	حراسة و نظافة
١٠٣ ٦٦٢	١٥٧ ٢٠٠	دعاية و اعلان وعمولات تسويق
٩٢٠ ٣٨٩	١ ١٦٥ ٥٢٥	أخرى
١٣ ٠٥٣ ٧٢٩	١٥ ٥٤٣ ٣١٠	

*إيضاح رقم (١٧)

٧- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
---	٢ ٦٨٩ ٨٢٩	أتعاب طرح وقيد الأسهم
٢ ٣٥٦ ٢٣٩	١ ٥٢٦ ٩١٨	أجور وما في حكمها
٦٩٥ ٣٢١	٣٠٨ ١٠٨	رسوم وإشتراكات
١٤٨ ٢٥٤	٦٥ ٩٥٧	مصروفات سفر وانتقال
٣٧١ ٤٣٢	٥٥٥ ٠٠٠	أتعاب مهنية
٢٦٦ ١٣٨	٢٢٥ ٩٦٩	مصاريف ضيافة و إكراميات
١٦٧ ٢٠٣	٣٦ ٨٩٢	أدوات مكتبية ومطبوعات و بريد
---	٦٩ ٠٦٣	مصروف صيانة
٦٥ ٣٥٠	٣٣ ٩٨٩	دعاية وإعلان ونشر
٣٢ ١٢١	٣٤ ٨٢٤	مصروفات وعمولات بنكية
١٥٥ ٣٧٩	١٢٦ ٩٥١	مساهمة تكافليه للتأمين الصحي
٢٣٨ ٣٨٧	٢١٠ ٤٦٨	مصروفات أخرى
٤ ٤٩٥ ٨٢٤	٥ ٨٨٣ ٩٦٨	

٨- صافي التكاليف التمويلية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٠١١ ٢٣٤	٣٧٤ ٠٤٦	إيراد فوائد
١ ٠١١ ٢٣٤	٣٧٤ ٠٤٦	إجمالي الإيرادات التمويلية
(٢ ٩٧٦ ٨٤٣)	(١ ٤٩٧ ٩٣٢)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٥١١ ٩٥٥)	(١ ٣٥٩ ٤٥٣)	مصروف فوائد التسهيل الائتماني
(٣ ٤٨٨ ٧٩٨)	(٢ ٨٥٧ ٣٨٥)	إجمالي التكاليف التمويلية
(٢ ٤٧٧ ٥٦٤)	(٢ ٤٨٣ ٣٣٩)	صافي التكاليف التمويلية

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	صافي ربح العام
١٩.٥٠.٢٧٧	٢٨.٥٤٧.٦١٣	توزيعات أرباح عاملين *
(١.٨٠٩.٧٧٦)	(٢.٧١٢.٠٢٣)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة**
(١.٠٠٠.٠٠٠)	--	
١٦.٢٤٠.٥٠١	٢٥.٨٣٥.٥٩٠	
٢٧٥.٠٠٠.٠٠٠	٢٧٥.٠٠٠.٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال العام
٠,٠٦	٠,٠٩	نصيب السهم في الأرباح

* توزيعات أرباح العاملين مقترح للعرض على الجمعية العامة.
** لم يتم خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لحين العرض على الجمعية العامة.

١٠- ضرائب الدخل

١٠-١ التزامات ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الرصيد في أول العام
٧.٢٠٩.٣٤٠	٥.٥٢.٥٧٦	المسدد خلال العام
(٧.٢٠٩.٣٤٠)	(٥.٥٢.٥٧٦)	المكون خلال العام
٥.٥٢.٥٧٦	٧.٦٠.٦٥٧	الرصيد في نهاية العام

١٠-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أصول ثابتة وإستثمارات عقارية
(٥.٠٩٤.٢٠٩)	(٧.٢٠٠.٢٥٥)	مخصص مطالبات
٩٨٦.٥٢٢	٩٨٦.٥٢٢	الإضمحلال في أرصدة العملاء
٤٨٠.٤٢٠	٤٨٠.٤٢١	صافي الضريبة التي ينشأ عنها إلزام
(٣.٦٢٧.٢٦٧)	(٥.٧٣٣.٣١٢)	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
(٢.٩٩٤.٦٣٩)	(٣.٦٢٧.٢٦٧)	التأثير على قائمة الدخل عن العام
(٦٣٢.٦٢٨)	(٢.١٠٦.٠٤٥)	

١٠-٣ ضرائب الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	ضرائب الدخل
٥.٥٢.٥٧٦	٧.٦٠.٦٥٧	الضريبة المؤجلة
٦٣٢.٦٢٨	٢.١٠٦.٠٤٥	المحمل على قائمة الدخل
٥.٦٨٥.٢٠٤	٩.٧١٢.٦٠٢	

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠-٤ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣٨ ٢٦٠ ٢١٥	٢٤ ٧٣٥ ٤٨١	صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٨ ٦٠٨ ٥٤٨	٥ ٥٦٥ ٤٨٣	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥٪
		يضاف/(يخصم):-
١ ٠٥٣ ٦٥٤	٧٣ ٥٩٦	مصروفات غير قابله للخصم
٥٠ ٤٠٠	٤٦ ١٢٥	بدلات حضور مجلس الادارة
٩ ٧١٢ ٦٠٢	٥ ٦٨٥ ٢٠٤	ضريبة الدخل
٪٢٥	٪٢٣	السعر الفعلي للضريبة

١١- خسائر إئتمانية متوقعة

١١-١ التأثير علي قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(١٩ ٩٧١)	--	النقديه وما في حكمها (إيضاح رقم ١٤)
(١ ٢٥٩)	--	مستحق من أطراف ذات علاقة (٢٧-١)
(٣ ٤٠١)	--	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح رقم ١٣)
(١٠ ٥٨٦)	--	عملاء وأوراق قبض (إيضاح رقم ١٢)
(٣٥ ٢١٧)	--	المحمل على قائمة الدخل

١١-٢ التأثير علي الأرباح المرحلة

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(١٨ ٩٠٢)	--	النقديه وما في حكمها (إيضاح رقم ١٤)
(١٢ ٢٤٤)	--	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح رقم ١٣)
(١٠٢ ٧٨٦)	--	عملاء وأوراق قبض (إيضاح رقم ١٢)
(١٣٣ ٩٣٢)	--	المحمل على الأرباح المرحلة

١٢- عملاء وأوراق قبض

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٦ ٣٠١ ٠٤٥	٦ ٩٧٥ ٢٤٠	عملاء
--	٨٧٢ ٦٢٥	أوراق قبض
٦ ٣٠١ ٠٤٥	٧ ٨٤٧ ٨٦٥	
(٢ ٢٤٨ ٥٧٣)	(٢ ١٣٥ ٢٠١)	(يخصم):
٤ ٠٥٢ ٤٧٢	٥ ٧١٢ ٦٦٤	خسائر إئتمانية متوقعة *

شركة إيميرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي:-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(١ ٥٦٣ ٦٤٦)	(٢ ١٣٥ ٢٠١)	رصيد أول العام
--	(١٠٢ ٧٨٦)	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
(٥٧١ ٥٥٥)	(١٠ ٥٨٦)	المحمل علي قائمة الدخل
(٢ ١٣٥ ٢٠١)	(٢ ٢٤٨ ٥٧٣)	الرصيد آخر العام

١٣- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٢ ٨٨٧ ٧٤٢	١ ٩٦٤ ٣٠٧	موردين - دفعات مقدمة
٨٧٦ ٩٠٢	٧٧٠ ٧٥١	مصروفات مقدمة - ضريبة القيمة المضافة
١ ٣١٠ ٩١٢	١ ٣١٠ ٩١٢	تأمينات لدى الغير
--	١ ٥٦٥	عهد عاملين
١ ٠٠٩ ٠٣٤	١ ٢٨٩ ٣٨٥	مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
٦٨٠ ٥٢٦	٨٦٧ ٩٥٤	أرصدة مدينة أخرى
٦ ٧٦٥ ١١٦	٦ ٢٠٤ ٨٧٤	

يخصم :-

خسائر إئتمانية متوقعة *

--	(١٥ ٦٤٥)
٦ ٧٦٥ ١١٦	٦ ١٨٩ ٢٢٩

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	--	رصيد أول العام
--	(١٢ ٢٤٤)	أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)
--	(٣ ٤٠١)	المحمل علي قائمة الدخل خلال العام
--	(١٥ ٦٤٥)	الرصيد آخر العام

شركة إيميرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤- النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١ ٢٠٣ ٨٧٦	٤ ٣٢٥ ١٤٢	بنوك - حسابات جارية
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	ودائع لأجل*
٤٤٥ ٣٠٠	٧ ٩٥٠ ٤٠٦	شيكات تحت التحصيل
٤ ٦٤٩ ١٧٦	١٢ ٣٠٠ ٥٤٨	
--	(٣٨ ٨٧٣)	يخصم :-
٤ ٦٤٩ ١٧٦	١٢ ٢٦١ ٦٧٥	خسائر إئتمانية متوقعة **

* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر .

** تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
--	--	رصيد أول العام
--	(١٨ ٩٠٢)	أثر تطبيق معيار الأدوات المالية رقم (٤٧)
--	(١٩ ٩٧١)	محمل علي قائمة الدخل خلال العام
--	(٣٨ ٨٧٣)	الرصيد آخر العام

١٤-١ لأغراض إعداد قوائم التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن السنة المالية المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١ ٢٠٣ ٨٧٦	٤ ٣٢٥ ١٤٢	بنوك - حسابات جارية
٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	ودائع لأجل
٤٤٥ ٣٠٠	٧ ٩٥٠ ٤٠٦	شيكات تحت التحصيل
٤ ٦٤٩ ١٧٦	١٢ ٣٠٠ ٥٤٨	

شركة إميرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥- أصول ثابتة

الإجمالي	تجهيزات مقر	حسابات آليه و برامج	آلات ومعدات مواقع	أثاث ومعدات مكتبية	التكلفة
١ ٢٤٩ ١٣٥	٤٠٩ ٤٥٢	٣٤٤ ٨٣٢	١٩٠ ٣٢٠	٣٠٤ ٥٣١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٠
٤٦ ٦٣٤	٣٨ ٧٣٩	-	٧ ٨٩٥	-	الإضافات خلال العام
١ ٢٩٥ ٧٦٩	٤٤٨ ١٩١	٣٤٤ ٨٣٢	١٩٨ ٢١٥	٣٠٤ ٥٣١	٢٠٢٠ في ٣١ ديسمبر
١ ٢٩٥ ٧٦٩	٤٤٨ ١٩١	٣٤٤ ٨٣٢	١٩٨ ٢١٥	٣٠٤ ٥٣١	التكلفة في أول يناير ٢٠٢١
١٤ ٧٩٥	١٤ ٧٩٥	-	-	-	الإضافات خلال العام
(٧٩ ٩٧٠)	-	(٧٩ ٩٧٠)	-	-	الإستبعادات خلال العام
١ ٢٣٠ ٥٩٤	٤٦٢ ٩٨٦	٢٦٤ ٨٦٢	١٩٨ ٢١٥	٣٠٤ ٥٣١	٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر
مجمع الإهلاك					
١ ١٦٠ ٤١٣	٣٩٩ ٧٤٨	٢٩٦ ٦٣٠	١٩٠ ٣١٤	٢٧٣ ٧٢١	الرصيد في أول يناير ٢٠٢٠
٥٧ ٨٦٧	١٠ ٦٠٩	٣١ ٩٥٤	-	١٥ ٣٠٤	إهلاك العام
١ ٢١٨ ٢٨٠	٤١٠ ٣٥٧	٣٢٨ ٥٨٤	١٩٠ ٣١٤	٢٨٩ ٠٢٥	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١ ٢١٨ ٢٨٠	٤١٠ ٣٥٧	٣٢٨ ٥٨٤	١٩٠ ٣١٤	٢٨٩ ٠٢٥	الرصيد في أول يناير ٢٠٢١
٤٣ ٩٦٨	١٦ ٥٢٤	١٤ ٦٧٦	١ ٣١٦	١١ ٤٥٢	إهلاك العام
(٧٩ ٩٧٠)	-	(٧٩ ٩٧٠)	-	-	مجمع إهلاك الإستبعادات
١ ١٨٢ ٢٧٨	٤٢٦ ٨٨١	٢٦٣ ٢٩٠	١٩١ ٦٣٠	٣٠٠ ٤٧٧	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
صافي القيمة الدفترية					
٤٨ ٣١٦	٣٦ ١٠٥	١ ٥٧٢	٦ ٥٨٥	٤ ٠٥٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٧٧ ٤٨٩	٣٧ ٨٣٤	١٦ ٢٤٨	٧ ٩٠١	١٥٥٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٠ ٣٥ ٧٨٦	٣٩٤ ٩٦٤	٢٤٨ ٤٣٠	١٩٠ ٣٢٠	٢٠٢ ٠٧٢	الأصول المتاحة دفترية بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٥٩ ١٢٩ ١١٥	٨٤ ١٢٩ ١١٥	١-١٦ مبنى إداري بالقرية الذكية
٦ ٤٦٣ ٥٤٠	١٦ ١٤١ ٨٤٦	دفعات مسددة *
--	١٤ ٩٦٠ ٠١٥	فوائد التمويل المرسلة
--	٤٩١ ٧٤١	أعمال تشطيبات **
٦٥ ٥٩٢ ٦٥٥	١١٥ ٧٢٢ ٧١٧	أخرى
٨٦١ ٩٨٣	٣ ٧٦١ ٩٨٢	٢-١٦ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها
٢٩ ٧٠٤ ٢٣٣	٥٣ ٩٥٥ ٢٣٧	دفعات مقدمه - موردين
٢ ٦٠٥ ٨٢١	٢ ٦٠٥ ٨٢١	أعمال إعتيادية ***
--	٤ ٨٠٣ ٣٣٠	أعمال إلكترونيك
١ ٩٦١ ٧٢٨	٣ ٩١٣ ٧٥٠	الشاشة
٣٥ ١٣٣ ٧٦٥	٦٩ ٠٤٠ ١٢٠	أخرى
١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠	١٨٤ ٧٦٢ ٨٣٧	

* دفعات مسددة عن عقد شراء مبنى إداري بالقرية الذكية

بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ تم تحرير عقد شراء مبنى إداري بين كلا من شركة ايدج للتطوير وإدارة المشروعات - إحدى شركات المجموعة (طرف أول) والشركة (طرف ثان) وبموجب هذا العقد باع الطرف الأول الى الطرف الثاني مبنى إداري (هيكل خرساني) مكون من عدد ٣ بدروم و ارضى و ٥ ادوار متكرره وذلك على مساحة ١١٥٠ متر مربع تمثل جزء من قطعة الارض المملوكة للطرف الاول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بناء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكائنة بالقرية الذكية بالكيلو ٢٨ طريق القاهرة الاسكندرية الصحراوى بمبلغ ١٣٧ ٦٥٥ ٠٠٠ جنيه مصرى (مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة وخمسة وخمسون الف جنيه مصرى فقط لا غير) على ان يتم سداد قيمة المبنى المشار اليه وفقا للجدول الزمنى المحدد بالعقد. وقد بلغت قيمة المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٨٤ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى .

** أعمال تصميم داخلي وتشطيبات

تتمثل في مبلغ ٢٩ ٧١٩ ٢٤٢ جنيه مصري قيمة العقود المبرمه بين الشركة وشركة لفلز خلال عام ٢٠٢١ وقد تم سداد مبلغ ١٢ ٤٦٠ ٠١٥ جنيه مصري خلال عام ٢٠٢١ من إجمالي قيمة العقود المبرمة بين الشركة و شركة لفلز تحت حساب اعمال تشطيبات الدور الارضى والدور الرابع و الدور الخامس بمبنى القرية الذكية (مبنى A) بالإضافة الي مبلغ ٢ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري بموجب العقد المبرم مع شركة موبيك للصناعات المتكاملة وذلك لتوريد و تركيب اثاث للدور الرابع و الخامس بمبنى القرية الذكية .

*** الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها - التجمع الأول - القاهرة الجديدة

تتضمن مبلغ ٨ ٦٠٣ ٠٤٤ جنيه مصري مسدد من قيمة العقد المبرم بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ بين الشركة وشركة لفلز للإنشاءات والبالغ اجماليه ١٣ ٣٨٢ ٦١٠ جنيه مصري.

شركة إمبرالك للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- استثمارات عقارية	أراضي	مباني وتجهيزات	آلات ومعدات	الأجمالي
التكلفة				
٢٠٢٠ التكلفة في أول يناير	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	١٥٩ ٣٦٧ ٢٠٦	١٥٨.٣٥٧٠	٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦
الإضافات خلال العام	١٥ ٣٥٢ ٢٦١	-	-	١٥ ٣٥٢ ٢٦١
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٥٩ ٣٦٧ ٢٠٦	١٥٨.٣٥٧٠	٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧
٢٠٢١ التكلفة في ٣١ ديسمبر	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٥٩ ٣٦٧ ٢٠٦	١٥٨.٣٥٧٠	٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧
مجمع الإهلاك				
٢٠٢٠ مجمع الإهلاك في أول يناير	-	١٣ ٨٣٥ ٨٨٠	١٣ ٤٣٣ ٠٦٨	٢٧ ٢٦٨ ٩٤٨
إهلاك العام	-	٣ ١٨٧ ٤١٠	٢ ٣٧٠ ٥٠٢	٥ ٥٥٧ ٩١٢
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	١٥٨.٣٥٧٠	٣٢ ٨٢٦ ٨٦٠
٢٠٢١ مجمع الإهلاك في أول يناير	-	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	١٥٨.٣٥٧٠	٣٢ ٨٢٦ ٨٦٠
إهلاك العام	-	٣ ١٨٧ ٤١٠	-	٣ ١٨٧ ٤١٠
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٢٠ ٢١٠ ٧٠٠	١٥٨.٣٥٧٠	٣٦ ٠١٤ ٢٧٠
صافي القيمة الدفترية				
٢٠٢١ في ٣١ ديسمبر	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٣٩ ١٥٦ ٦٠٦	-	٣١٠ ٩٠٥ ٢٠٧
٢٠٢٠ في ٣١ ديسمبر	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	١٤٢ ٣٤٤ ٠١٦	-	٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧
	-	-	١٥٨.٣٥٧٠	١٥٨.٣٥٧٠

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

وتتمثل الإستثمارات العقارية فيما يلي :-

- تتمثل الأراضي في قيمة قطعة أرض مساحتها ١٩٤٩٩,٦١ م^٢ بمدينة القاهرة الجديدة تخصص لإقامة مركز تجارى متكامل - إيضاح رقم (٢٠)
 - بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين الشركة وشركة لولو هايبر ماركت للتجارة العامة (ش.ذ.م.م) ينص على قيام الطرف الثاني باستئجار كامل مساحة دور البدروم العلوي لاستعماله في ذات الغرض المخصص له كمركز للتسوق بالجملة "هايبر ماركت" وذلك لمدة خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من اليوم الأول من الشهر الثاني لانتهاؤ فترة ستة أشهر من تاريخ استلام شهادة مطابقة للعين المؤجرة من الجهات المختصة وذلك مقابل إيجار سنوي قدره ٢.١٢٥ مليون دولار أمريكي ويتم الزيادة وفقا للعقد المشار اليه .
 - بناء على ذلك العقد تقدمت الشركة بطلب لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وذلك لتعديل نشاط جزء من البدروم الثاني من مخازن إلى تجاري ، وقد قررت اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة بجلستها رقم ٨٩ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٢ تقدير مبلغ كعلاوة تعديل لتصبح إجمالي القيمة التقديرية المطلوب سدادها مبلغ ٦١ ٧٦٦ ٥٥٠ جنيه مصري بالإضافة إلى الفوائد، وقد تم سداد مبلغ ٥ مليون جنيه مصري كدفعة من تحت حساب سداد علاوة تعديل النشاط بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٣، تم إستكمالها إلى ٧١٣ ٤٤١ ١٥ جنيه مصري لتصبح الدفعة المقدمة تمثل ٢٥ % من أصل قيمة علاوة التعديل كما قررت اللجنة العقارية الرئيسية بجلستها رقم (٢٤) بتاريخ ١٢ يونيو ٢٠١٣ أن تسدد باقي القيمة على أربعة أقساط ربع سنوية تبدأ في ١٠ أكتوبر ٢٠١٣ وتنتهي في ١٠ يوليو ٢٠١٤ بمعدل عائد قدره ١٠,٧٥ %.
 - بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠١٣ وافقت اللجنة العقارية الرئيسية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلستها رقم (٤٤) على تعديل القرار السابق وقد تم سداد مبلغ ٨٧٥ ٣٢٩ ٦ جنيه مصري فوراً محملة بفائدة البنك المركزي المعلنة من تاريخ استحقاق قرار اللجنة العقارية بجلستها رقم (٢٤) على أن يسدد باقي قيمة العلاوة على قسطان بمبلغ ٢٦ ٣٦٥ ٩٢١ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٥ وقد سدد في تاريخ الاستحقاق، ومبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٦ لتصبح قيمة علاوة التعديل شاملة الفوائد مبلغ ٢٣٣ ٢٩٣ ٧٠ جنيه مصري والمستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ضمن بند موردين ومقاولون بمبلغ ٧٢٤ ١٥٥ ٢٢ جنيه مصري.
 - قامت الشركة خلال الربع الأخير من عام ٢٠١٦ بإقامة دعوى امام محكمة القضاء الإدارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين بصفتهم وذلك طعنا على العلاوة المقررة على تغيير نشاط البدروم الى تجارى، حيث ترى ويؤيدها في ذلك مستشارها القانوني ان القرار صادر بالمخالفة للقوانين وقانون البناء الموحد ولاتحتة التنفيذية واللوائح والقرارات المنظمة له ، الامر الذى يعد هذا القرار باطل ومنعدم قانونا ولا يترتب عليه اثر تجاه الشركة، وتطالب الشركة باسترداد مبلغ ٤٨ مليون جنيه مصري واسترداد شيك بمبلغ ٢٢ مليون جنيه مصري وهى تمثل المبالغ المسددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء القرارات المطعون عليها.
 - بتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٠ ورد إلى الشركة مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإتمام إجراءات نقل ملكية قطعة الأرض التى تم شرائها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٨٣٨ ٠٦٦ ٣ جنيه مصري والباقي ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٢٣).
- القيمة العادلة للاستثمارات العقارية**
- تبلغ القيمة العادلة للاستثمار العقاري ٨٣٣ ٠٠٠ ٩٤٠ جنيه مصري (تسعمائة وأربعون مليون ثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف) وذلك وفقاً لأخر دراسة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بتقرير مؤرخ في ٤ يوليو ٢٠١٩ وذلك من خبير تقييم عقاري.

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨- رأس المال

- حدد رأس مال الشركة المرخص به ١ مليار جنيه مصري (مليار جنيه مصري) و رأس مال الشركة المصدر و المدفوع بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري (مائتان مليون جنيه مصري) موزع علي عدد ٢٠٠ مليون سهم قيمة السهم ١ جنيه (واحد جنيها مصريا) .
 - بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٩ قررت الجمعية العامة غير العادية زيادة رأس مال الشركة المصدر من ٢٠٠ مليون جنيه مصري الى مبلغ ٢٥٠ مليون جنيه مصري (مائتان وخمسون مليون جنيه مصري) بزيادة قدرها ٥٠ مليون جنيه مصري منها ٤٠ مليون جنيه مصري تمويلا من الارصدة الدائنة المستحقة للمساهمين بالاضافة الى ١٠ مليون جنيه مصري تمويلا من الارباح المرحلة تخصص لنظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الادارة التنفيذيين بالشركة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٢٥٠ مليون جنيه مصري موزع على عدد ٢٥٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٩ .
 - بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١ قررت الجمعية العامة غير العادية زيادة رأس مال الشركة المصدر من ٢٥٠ مليون جنيه مصري الى مبلغ ٢٧٥ مليون جنيه مصري (مائتان وخمسة وسبعون مليون جنيه مصري) بزيادة قدرها ٢٥ مليون جنيه مصري تمويلا من الارباح المرحلة تخصص كتوزيعات أسهم مجانية للمساهمين بنسبة ١٠٪ لكل سهم (سهم لكل ١٠ أسهم) ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٢٧٥ مليون جنيه مصري موزع على عدد ٢٧٥ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري وقد تم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٢١ .
- ويمثل هيكل المساهمين بالشركة على النحو التالى:

عدد الأسهم	نسبة المساهمة	القيمة الاسمية
١٠٧ ٢٤٩ ٧٥٥	٣٩٪	١٠٧ ٢٤٩ ٧٥٥
٩٢ ١٢٥ ٠٠٠	٣٣,٥٪	٩٢ ١٢٥ ٠٠٠
١١ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٪	١١ ٠٠٠ ٠٠٠
٦٤ ٦٢٥ ٢٤٥	٢٣,٥٪	٦٤ ٦٢٥ ٢٤٥
٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠٪	٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير		
شركة أمواج للاستثمار السياحي والعقاري		
نظام الاثابة والتحفيز للعاملين		
مساهمين - آخرون		

١٩- إحتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين إحتياطي قانوني، ويتم التوقف عن تجنب هذه النسبة إذا بلغ الإحتياطي قدرا يوازي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الإحتياطي يتعين العودة إلي الإقتطاع وقد بلغ رصيد الإحتياطي القانوني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ وقدره ٣ ٩٥٧ ٠٣١ جنيه مصري مقابل مبلغ ٣ ٠٠٤ ٥١٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠ - تسهيلات إئتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٧ ٢٩٣ ١١٨	١ ٨٢٣ ٢٧٩	تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي *
--	١٧ ٩٠٢ ٥٩٤	تسهيل إئتماني - شركة إنماء للتمويل **
--	(٩١٩ ٤٠٠)	يخصم:
--		فوائد مؤجلة - شركة إنماء للتمويل
<u>٧ ٢٩٣ ١١٨</u>	<u>١٨ ٨٠٦ ٤٧٣</u>	

* تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلي

تم الاتفاق بين الشركة وبنك قطر الوطني الاهلي بموجب عقد تسهيل ائتماني في صورة قرض متوسط الاجل خلال الربع الأخير من ٢٠١٦ على قيام البنك بمنح الشركة تسهيل ائتماني في صورة قرض متوسط الاجل وذلك بمبلغ ٧٥ مليون جنيه مصري (خمس وسبعون مليون جنيه مصري) وذلك على شريحتين:

الشريحة الأولى

- بمبلغ ٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمس وثلاثون مليون جنيه مصري)
- الغرض من التمويل: تمويل تنفيذ التزامات الشركة المالية متوسطة الاجل قبل بنك المصرف المتحد

الشريحة الثانية

- بمبلغ ٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أربعون مليون جنيه مصري) وذلك على النحو التالي:
- الغرض من التمويل: استخدام جزء من الشريحة بمبلغ ٢٢ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أثنين وعشرون مليون ومائتان ألف جنيه مصري) في سداد المبلغ المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- استخدام الجزء المتبقي من الشريحة والبالغ قدرة مبلغ ١٧ ٨٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (سبعة عشر مليون وثمانمائة ألف جنيه مصري) في سداد المبالغ المستحقة للموردين والخاصة بإعمال الاليكتروميكانيكال لأصول الشركة الثابتة.
- هذا على ألا يزيد المستخدم من القرض بشريحتيه عن مبلغ ٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمس وسبعون مليون جنيه مصري)، مع عدم إتاحة التسهيل بشريحتيه للسحب النقدي.
- علما بأنه لم تحصل الشركة علي الشريحة الثانية من القرض حتي تاريخه .

مدة العقد والسداد

- مدة العقد بشريحتيه خمس سنوات تبدأ من تاريخ العقد.
- ويتم السداد على عدد ٢٠ (عشرون) قسطا ربع سنوي متساوية القيمة، قيمة كل قسط مبلغ ١ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري).

العوائد والعمولات

تم تحديد سعر العائد بواقع ٢٪ سنويا فوق سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري " الكوريندور " ويحتسب العائد ويعلى على الأصل ويستحق السداد كل شهر ، وعمولة إدارة بواقع ٠.٢ ٪ تستحق على أعلى رصيد مدين خلال الشهر .

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

الضمانات والتأمينات

- تسجيل ونقل ملكية أرض المول البالغ مساحتها حوالي ١٩ ٥٠٠ م^٢ الكائن في التجمع الأول - القاهرة الجديدة لصالح الشركة.
- رهن عقارى رسمي من الدرجة الأول لصالح بنك قطر الوطنى الاهلى على أرض المول البالغ مساحتها حوالي ٢١٩٥٠٠ م^٢ - إيضاح رقم (١٧)
- رهن محل تجارى من الدرجة الأولى على كافة مقوماتها المادية والمعنوية .
- وثيقة تأمين على المول التجارى ضد جميع الاخطار وتغطى نسبة ما يعادل ١١٠٪ من قيمة القرض.
- تم تحرير توكيل بالرهن العقاري لصالح بنك قطر الوطنى ولم يتم اجراء أي رهونات لصالح البنك نظرا لعدم حصول الشركة علي الشريحة الثانية من القرض .
- ** تسهيل إئتمانى - شركة إنماء للتمويل**
بموجب عقد التخصيم المبرم بين كلا من الشركة وشركة إنماء للتمويل في ١٦ مارس ٢٠٢١ تم الاتفاق علي قيام الشركة بحوالة حق القيمة الاجارية الخاصه بالعمل (اللولو هايبير ماركت) لمدة عام والبالغة ٧٤٤ ٩٨٥ ٣٢ جنيه مصري مقابل قيام شركة إنماء للتمويل بتمويل الشركة بمبلغ ٢٦ ٣٦٧ ٠٠٠ جنيه مصري تمثل نسبة ٨٠٪ من قيمة الحقوق المالية المحالة من الشركة بالاضافة الي تحمل الشركة مبلغ ٢٣٦ ٧٤٤ جنيه مصري تمثل مصاريف ادارية وعمولة تخصيص تم رسملتها علي المشروعات تحت التنفيذ - أخرى .

٢١- عملاء -إيجارات مقدمة*

يتمثل الرصيد البالغ ٩٨٦ ١٤٤ ١٨ جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل مبلغ ٧٢١ ٧٢١ ٥ جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فى قيمة المبالغ المحصله من العملاء مقابل القيم الإيجاريه للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدما طبقا لشروط التعاقد .
*إيضاح رقم (٢٣).

٢٢- موردون ومقاولون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٢ ١٧٥ ٧٢٠	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
٧٧ ٥٨٧ ٥٩٨	٥٠	شركة أتنس دى للتأجير التمويلي*-أوراق دفع
٨٥٧ ١٧٥	١ ٩٠٣ ٣٧٠	موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى
<u>١٠٠ ٦٢٠ ٤٩٣</u>	<u>٧٤ ٠٥٩ ٠٩٤</u>	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة
(٥٤ ٦١٩ ٢٩٠)	(٣٩ ٤٩٩ ٢٦٨)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
(٧٦ ٧٧٥ ٠١٤)	(٦١ ٦٥٤ ٩٩٢)	شركة أتنس دى للتأجير التمويلي
<u>٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩</u>	<u>١٢ ٤٠٤ ١٠٢</u>	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة
		موردون ومقاولون وأوراق دفع-متداولة
		*إيضاح مشروعات تحت التنفيذ رقم (١٦)

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣ ٠١٤ ٣١٣	-	إيرادات إيجار مقدم
٣٤١ ٨٩٤	٨٤٥ ٨٢٣	مصلحة الضرائب - أخرى
١ ٢٠٤ ٥٨٤	٩٩٨ ٨٤٤	مصرفات مستحقة
١ ١٠٧ ٣٣٦	١ ٤٦٥ ٧٦٤	تأمينات للغير - سلامة تنفيذ أعمال
٨ ٨٧٩ ٠٩٥	٩ ٣٧٥ ١٢٦	تأمينات للغير - إيجارات*
١ ٢٢٢ ٨٧٧	١ ٤٣٠ ٧٦٥	تأمينات اجتماعية مقاولين
١١ ٥١٤ ١٩٥	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة - (إيضاح ١٧)
٥٢٩ ٣٣٦	٤٧٣ ٨٤٠	دائنون متنوعون
٢٧ ٨١٣ ٦٣٠	٢٦ ١٠٤ ٣٥٧	

دائنون وأرصدة دائنة أخرى - غير متداولة

(٧ ٨٨١ ٥٢٢)	(٦ ٤٦٠ ٦٩٨)	تأمينات للغير - إيجارات
(٧ ٨٨١ ٥٢٢)	(٦ ٤٦٠ ٦٩٨)	
١٩ ٩٣٢١٠.٨	١٩ ٦٤٣ ٦٥٩	

دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة

* تم التعاقد بين الشركة و شركة أودن للاستثمارات المالية بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢١ علي تأجير كامل المساحة الإدارية

بالدور الرابع الكائن بالمبنى الإداري (A) لمدة سبع سنوات اعتباراً من ١ إبريل ٢٠٢١، وتنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٩ بقيمة إيجاربه ٣٤٥ ٠٠٠ جنيه مصري شهرياً وتزداد القيمة الإيجارية بواقع ٥٪ سنوياً اعتباراً من بداية السنة الإيجارية الثالثة. وقد تم سداد تأمين إيجار بواقع ٣ شهور والبالغ قيمته ١ ٠٣٥ ٠٠٠ جنيه مصري بالإضافة إلي سداد إيجار مقدم ٣ شهور بمبلغ ١ ٠٣٥ ٠٠٠ جنيه مصري ضمن بند عملاء - إيجارات مقدمة إيضاح رقم (٢١) .

وتم التعاقد بين الشركة و شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢١ علي تأجير كامل المساحة الإدارية بالدور الخامس الكائن بالمبنى الإداري (A) لمدة سبع سنوات اعتباراً من ١ إبريل ٢٠٢١، وتنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢٩ بقيمة إيجارية ٣٤٥ ٠٠٠ جنيه مصري شهرياً وتزداد القيمة الإيجارية بواقع ٥٪ سنوياً اعتباراً من بداية السنة الإيجارية الثالثة. وقد تم سداد تأمين إيجار بواقع ٣ شهور والبالغ قيمته ١ ٠٣٥ ٠٠٠ جنيه مصري بالإضافة إلي سداد إيجار مقدم ٣ شهور بمبلغ ١ ٠٣٥ ٠٠٠ جنيه مصري ضمن بند عملاء - إيجارات مقدمة - إيضاح رقم (٢١) .

٢٤- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٤ ٣٨٤ ٥٤٤	٤ ٣٨٤ ٥٤٤	الرصيد أول العام
١ ٣٠٠ ٠٠٠	٢ ٥٥٠ ٠٠٠	المكون خلال العام
(١ ٣٠٠ ٠٠٠)	(٢ ٥٥٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال العام
٤ ٣٨٤ ٥٤٤	٤ ٣٨٤ ٥٤٤	الرصيد آخر العام

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان
- خطر السيولة
- خطر السوق
- خطر العملات الأجنبية
- إدارة رأس المال

يعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلا من المخاطر المذكورة أعلاه والتي تتضمن أيضاً خطر العملة وخطر سعر الفائدة وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية.

٢٥-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في تعرض الشركة لخسائر مالية في حالة عدم قدرة الأطراف المتعاملة معهم تنفيذ تعاقدهم مع الشركة. وينشأ هذا الخطر من الأطراف ذات العلاقة والمدينون وعملاء وأوراق قبض والنقدية بالبنوك ويعتبر هذا الخطر محدوداً.

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ القوائم المالية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢ ٩٥٣ ١٢٢	٨ ٦٠٠ ٤٠٦	أرصدة مدينة تستحق خلال ٣٠ يوم
٣ ٤٤٤ ٣٦٩	٢ ٥٦٦ ٤٦٢	أرصدة مدينة تستحق خلال ٣١-٦٠ يوم
٣ ٨٤٤ ٢١٠	١ ٣١٠ ٩١٢	أرصدة مدينة تستحق خلال ٦١-٩٠ يوم
١٠ ٢٤١ ٧٠١	١٢ ٤٧٧ ٧٨٠	

٢٥-٢ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها عائد سيولة كافية لمقابلة إلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها في الظروف العادية والدرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة وإلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الإلتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

إيضاح	القيمة الدفترية	أقل من ٦ شهور	من ٦ إلى ١٢ شهر
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
(٢٢) موردين ومقاولون وأوراق دفع	٢٣ ٨٤٥ ٤٧٩	١١ ٥٣٣ ٢٢٦	١٢ ٣١٢ ٢٥٣
(٢٣) دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٩ ٦٤٣ ٦٥٩	٨ ٣٥١ ٩٢٧	١١ ٢٩١ ٧٣٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
(٢٢) موردين ومقاولون وأوراق دفع	١٢ ٤٠٤ ١٠٢	٤ ٥٥٤ ٩٥٨	٧ ٨٤٩ ١٤٤
(٢٣) دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٩ ٩٣٢ ١٠٨	٧ ٧٧٩ ٦٨٥	١٢ ١٥٢ ٤٢٣

٢٥-٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في التغيرات في الأسعار والتي تنشأ من التغير في أسعار الصرف والفوائد. وتقوم إدارة الشركة بإدارة خطر السوق بهدف حصر ذلك الخطر في حدود مقبولة وتعظيم عوائد الشركة. كما تحتفظ الشركة برأس مال مدفوع يساعد على توفير ثقة المتعاملين مع الشركة.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥-٤ خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية. هذا ولا يوجد خطر للعملات الأجنبية حيث أن معظم المعاملات تتم بعملة القيد.

٢٥-٥ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوى بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمتابعة التطورات المستقبلية للنشاط.

٢٦-٢ الارتباطات الرأس مالية

إجمالي	ما تم سداده حتى	المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في
قيمة التعاقد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥١ ٩٩٥ ٦٠٠ *	٢٨ ٣٦٦ ٣٨٧	٢٣ ٦٢٩ ٢١٣

عقود - مقاولين وموردين

* إيضاح (١٦ - ٢)

٢٧-٢ الأطراف ذات العلاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة والشركات التي تمتلك فيها الشركة أو المساهمين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تعطيتهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها.

وفيما يلي بيان بأرصدة وطبيعة المعاملات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

- يتضمن بند مشروعات تحت التنفيذ مبلغ ١١٥ ١٢٩ ٨٤ جنيه مصري قيمة دفعات مسددة تحت حساب شراء مبني اداري بالقرية الذكية (ايضاح ١٦-١)

٢٧-١ مستحق علي الاطراف ذات علاقة :-

طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير	٧٠ ٠٠٠	--
يخصم :-	(١ ٢٥٩)	--
خسائر إئتمانية متوقعة **	٦٨ ٧٤١	--

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

رصيد أول العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧)	--	--
المحمل علي قائمة الدخل خلال العام	(١ ٢٥٩)	--
الرصيد آخر العام	(١ ٢٥٩)	--

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧ - ٢- مستحق للطراف ذات علاقة :-			
طبيعة العلاقة شركة	طبيعة التعامل	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة أودن للاستثمارات المالية	أتعاب استشارات	--	٢ ٠٦٦ ٢٨٧
شركة إيدج للتطوير وإدارة المشروعات	مصرفات نيابة عن الشركة	٨ ٧٥٠ ٠٠٠	--
شركة إمبرال للتطوير وإدارة المشروعات	مصرفات نيابة عن الشركة	--	١٥ ٧٧٠
		<u>٨ ٧٥٠ ٠٠٠</u>	<u>٢ ١٠٤ ٦٨٢</u>

٢٧- ٣ - يتضمن دائنون وارصدة دائنة أخرى مبلغ ٢ ٠٧٠ ٠٠٠ جنيه مصري ضمن بند تأمينات للغير إيجارات إيجار شركة أودن للاستثمارات المالية و شركة المصريين للإسكان و التنمية و التعمير _ إيضاح رقم (٢٣).
٢٧- ٤ - يتضمن عملاء - إيجارات مقدمة مبلغ ٢ ٠٧٠ ٠٠٠ جنيه مصري إيضاح رقم (٢١) .

٢٨ - الموقف الضريبي

أ- ضريبة شركات الأموال

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠١٤، تم الفحص جزائياً من قبل مصلحة الضرائب وتم الطعن من قبل الشركة في المواعيد القانونية وجاري التجهيز للفحص الفعلي.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠، قدمت الشركة القرارات الضريبية عن تلك السنوات في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

ب- ضريبة كسب العمل

- السنوات ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٦، تم الفحص الفعلي من قبل مصلحة الضرائب، تم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
- الفترة ١ يناير ٢٠١٧ حتى تاريخه، لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتقوم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ج- ضريبة الدمغة

- الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى تاريخه، تخضع الشركة لقانون ضريبة الدمغة الجديد رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والذي حل محل قانون ضريبة الدمغة رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠، ولم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

د- الضريبة العقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى تاريخه بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناءً عليه :-
أخطرت الشركة بنماذج أخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الإيجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٠١٥/٣/٢٤، وبناءً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٨، ثم صدر قرار لجنة الطعن واعتضت الشركة على تقديرات لجنة الطعن وتم إحالة الخلاف إلى القضاء الإداري في الميعاد القانوني وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع. ويصدر القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب إنهاء المنازعات إلى مأمورية الضرائب العقارية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ١٤٠٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريبا سنويا.

السنوات من ٢٠١٧ حتي تاريخه بالنسبة للبدروم العلوي والجراج، اخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢٠١٧/٢/٨، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠٠٠٠ جنيه مصري سنويا تقريبا، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات. وقامت المأمورية بتعديل الربط علي البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريبا وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠.٠٠٠ جنيه مصري تقريبا.

هـ - ضريبة القيمة المضافة

- اعتبارا من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقا لأحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٩/٥ ولائحته التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/٣/٧ .
- تقوم الشركة بإعداد القرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

٢٩ - أحداث هامة

- أ- انتشر فيروس كورونا "COVID-19" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID-19" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية.
- تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استثمارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشي فيروس كورونا "COVID-19" وتأثيره على العمليات والأداء المالي.
- نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشي فيروس كورونا ("COVID-19") وتحسبا للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تعمل الشركة عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادة الكبيرة في المخاطر المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثرا بالأزمة.
- ب- قرر مجلس إدارة شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير - أحد مساهمي الشركة - بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ الموافقة علي زيادة نسبة المساهمة المباشرة للشركة ببعض الشركات بحد أقصى ٩٠٪ من خلال عرض شراء بمبادلة أسهم دون الخيار النقدي مع استمرار قيد أسهم الشركات المستهدفة بالعرض بالبورصة المصرية ، وذلك علي النحو التالي :
- شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (مقيدة) من ٣٩٪ الي ٩٠٪ .
- شركة إمبرالد للتطوير وإدارة المشروعات (مقيدة) من ٣٩,٤٪ الي ٩٠٪ .
- علي أن يتم توفير أسهم المبادلة التي سوف يتم إستخدامها في إطار عملية الاستحواذ المشار إليها ، وذلك من خلال زيادة رأسمال شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير بالقيمة العادلة للسهم تخصص للمساهمين الرئيسيين الذين وافقوا علي إقراض الشركة أسهمهم - رهنا بموافقة الجمعية العامة للشركة علي عقد المعاوضة - لمبادلتها مع مساهمي الشركات المستهدفة بالاستحواذ من غير المرتبطين بالشركة ، وكذا تخصص للمساهمين المرتبطين المستجيبين لعرض الشراء وليس لديهم مانع من الإنتظار للحصول علي أسهم المبادلة بعد إتمام إجراء زيادة رأس المال .

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٠-١ المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.
- يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الآخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الآخر الي الأرباح أو الخسائر).

٣٠-٢ الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بملكية السلع إلى المشتري ويكون تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية مرجح الحدوث والتكاليف المرتبطة واحتمالية رد البضائع من الممكن تقديرها بدرجة يعتمد عليها وأنه لا يوجد التدخل الإداري المستمر المرتبط بالبضاعة وأن قيمة الإيراد يمكن قياسها بدرجة يعتمد عليها. يقاس الإيراد بعد خصم المردودات والخصم التجاري وخصم الكمية. يختلف تحديد التوقيت الذي قامت فيه المجموعة بتحويل المخاطر والمنافع المؤثرة المرتبطة بالملكية بناء على شروط اتفاقية البيع.

- إيراد ايجار الإستثمارات العقارية

يتم الاعتراف بإيراد الإستثمارات العقارية (الإيجار) على أساس طريقة القسط الثابت على مدة العقد. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيراد الإيجار على مدة العقد. ويتم الاعتراف بإيراد الإيجار من العقارات الأخرى كإيرادات أخرى.

- إيراد فوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد بقائمة الدخل طبقاً لمبدأ الاستحقاق باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

٣٠-٣ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للشركة الآتي:

- إيراد فوائد
 - مصروف الفوائد
 - توزيعات أرباح
 - أرباح أو خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية
 - خسائر اضمحلال الأصول المالية بخلاف العملاء
- يتم الاعتراف بإيراد الفوائد ومصروف الفوائد باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر في تاريخ نشأت الحق في استلام تلك التوزيعات.

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠-٤ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

٣٠-٤-١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصد للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

٣٠-٤-٢ الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- أو الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
 - لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة إلى المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية لكل شركة من شركات المجموعة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل. يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقعة تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

٣٠-٥ الأصول الثابتة والإهلاك

٣٠-٥-١ الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبند مستقل (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣-٥-٣٠ التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

٣-٥-٣٠ الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوما منها قيمته التخريدية - وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بيانا بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

بيان	العمر الإنتاجي المقدر بالعام
أثاث ومعدات مكتبية	٣-١٠
آلات ومعدات مواقع	٣
سيارات ووسائل نقل	٥
حاسبات آلية وبرامج	٣
تجهيزات مقر	٦

يتم إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل .
يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية، ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

شركة إيميرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠-٥-٤ إعادة التقييم الإستثمار العقاري

يتم إعادة تقييم العقارات التي يتم تغيير استخدامها من عقارات مشغولة بمعرفة المالك إلى إستثمارات عقارية من الأصول ثابتة إلى الإستثمارات عقارية.

٣٠-٥-٥ المشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

٣٠-٦ الإستثمارات العقارية

تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما. ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصصاً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

السنوات

٥٠

٥

بيان

مباني وتجهيزات

آلات والمعدات الخاصة بالإستثمار العقاري

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

٣٠-٧ الأدوات المالية

السياسات المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

تصنيف وقياس الأصول المالية

تقوم الشركة بتقييم أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة ، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام إلى نموذج الأعمال الذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل مبلغ الإستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.

أقل مبيعات من حيث الدورية والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث الدورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة ، إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة ، تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع. هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة هذه الأصول المالية مع هذه الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول ؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة ؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر ؛
- عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، وأسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل. ومع ذلك ، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءا من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية.

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.

يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

الأداة المالية	طرق القياس وفقا لنموذج الأعمال	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
التكلفة المستهلكة		
أدوات حقوق الملكية لا ينطبق		خيار لمرة واحدة عند الاعتراف بالقيمة العادلة من خلال الأولى ولا يتم الرجوع فيه ح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع

إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

- انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي،
- تحويل الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاما تعاقديا بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي
- تحويل الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي. أو

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، مع تحمل التزاماً تعاقدياً بأن تدفع التدفقات النقدية إلى واحد أو أكثر من المستلمين دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي.
- وعند إلغاء إثبات أصل مالي في مجمله، فإن الفرق بين القيمة الدفترية (مقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والمقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

إضمحلال قيمة الأصول المالية

تطبق الشركة منهاجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استناداً إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى : خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول ، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان) . خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة – مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة – اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

الالتزامات المالية

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة . ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة . لاحقاً للإثبات الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف جميع الألتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:

- الألتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .
- الألتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالي

يتم قياس جميع الألتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي و يتم ادراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

يتم إلغاء إثبات الألتزامات المالية عندما يتم سداد الألتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها . وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيمة الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الأصول مع الألتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الأصول وتسديد الألتزامات في آن واحد.

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

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، قروض ومديونيات، وأصول مالية متاحة للبيع. تقوم الشركة بتبويب الألتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

الأصول المالية والالتزامات غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام 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 معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهريّة. أو إذا لم تقوم 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 بالنتائج عن الحقوق أو الألتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

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

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

الأصول المالية غير المشتقة - القياس:

القروض والمديونيات:

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس:

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كالتزام 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 الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكديدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الآخر يتم قياسها أولاً بالقيمة العادلة مخصصاً منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الاضمحلال في قيمة الأصول

السياسة المطبقة بعد ١ يناير ٢٠٢١

يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الإعتراض والقياس" بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.

بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم .

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الاقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".

ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئيا أو كليا) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات استرداد المبالغ التي تم شطبها سابقا ضمن 'خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية' في قائمة الأرباح و الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوبة مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الأصل.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- اخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.

اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.

وجود بيانات واضحة تشير الى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.

بالنسبة للاستثمار في اداة حقوق ملكية، تتضمن الأدلة الموضوعية على الاضمحلال الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة. وتعتبر الشركة ان الانخفاض بنسبة ٢٠٪ هام وان مدة تسعة أشهر يعتبر مستمر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة أو على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة.

الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح ان الخسائر الفعالة من الأرجح ان تكون أكثر أو أقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية. يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

إذا اعتبرت الشركة أنه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فإنه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة إذا انخفضت لاحقاً قيمة خسارة اضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم إجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنوياً.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معاً الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الأعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل أو وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

٣٠-٨ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

٣٠-٩ نظام إثابة وتحفيز العاملين

قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠١٦ الموافقة على إضافة باب جديد للنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بشأن إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة وذلك بما يتوافق مع قرار وزير الإستثمار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٥ وقرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٤ لسنة ٢٠٠٦ وبناء على قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.

٣٠-١٠ مزايا العاملين

مزايا العاملين قصيرة الاجل

يتم الاعتراف بمزايا العاملين قصيرة الاجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدى الشركة التزام قانوني أو ضمني لدفع هذا المبلغ كنتيجة قيام العامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد بها .