

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية
فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١

| المحتويات | رقم الصفحة |
|---|------------|
| تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية | |
| قائمة المركز المالي | ١ |
| قائمة الدخل | ٢ |
| قائمة الدخل الشامل | ٣ |
| قائمة التغير فى حقوق الملكية | ٤ |
| قائمة التدفقات النقدية | ٥ |
| الإيضاحات المتممة للقوائم المالية | ٦ - ٢٨ |
| أهم السياسات المحاسبية المطبقة | ٢٩ - ٣٩ |



وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينمّ إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة -عن المركز المالي لشركة إمبرال للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة توجيه انتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظا وكما هو مبين تفصيلا بالإيضاح رقم (٢٨) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية بشأن الأحداث الهامة ، فقد تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٠ الى انتشار وباء كورونا (كوفيد-١٩) المستجد، مما تسبب في اضطرابات في معظم الأنشطة التجارية والاقتصادية بشكل عام في مصر ، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه قامت إدارة الشركة باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره علي مركزها المالي ، إلا أنه في ظل حالة عدم الاستقرار وحالة عدم التأكد نتيجة الأحداث الحالية فإن حجم تأثير ذلك الحدث يعتمد بشكل أساسي على المدى الزمني لاستمرار تلك التأثيرات التي ينتظر عندها انتهاء ذلك الحدث وما يترتب عليه من آثار ، وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي.

مراقب الحسابات
حسن بسيوني البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)
BT وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | إيضاح | (جميع المبالغ بالجنه المصري) |
|--------------------|--------------------|--------|--|
| | | | الأصول |
| | | | الأصول غير المتداولة |
| ٧٧ ٤٨٩ | ٦٤ ١٧١ | (١٥) | أصول ثابتة |
| ٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧ | ٣١٢ ٤٩٨ ٩١٢ | (١٧) | إستثمارات عقارية |
| ١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠ | ١٤٤ ٧٤٥ ٧١٢ | (١٦) | مشروعات تحت التنفيذ |
| <u>٤١٤ ٨٩٦ ٥٢٦</u> | <u>٤٥٧ ٣٠٨ ٧٩٥</u> | | إجمالي الأصول غير المتداولة |
| | | | الأصول المتداولة |
| ٥ ٧١٢ ٦٦٤ | ٤ ٠٦٨ ٨١٣ | (١٢) | عملاء وأوراق قبض |
| ٦ ٧٦٥ ١١٦ | ٦ ٥٩٦ ٥٣٩ | (١٣) | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| ٤ ٦٤٩ ١٧٦ | ٣٦ ٢٧٤ ٥٧٤ | (١٤) | التقنية وما في حكمها |
| <u>١٧ ١٢٦ ٩٥٦</u> | <u>٤٦ ٩٣٩ ٩٢٦</u> | | إجمالي الأصول المتداولة |
| <u>٤٣٢ ٠٢٣ ٤٨٢</u> | <u>٥٠٤ ٢٤٨ ٧٢١</u> | | إجمالي الأصول |
| | | | حقوق الملكية |
| ٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | (١٨) | رأس المال المصدر والمنفوع |
| ٣ ٠٠٤ ٥١٧ | ٣ ٩٥٧ ٠٣١ | | إحتياطي قانوني |
| ٤٩ ٥٢٩ ٣٣٣ | ٣٣ ٥١٨ ٤٦١ | | أرباح مرحلة |
| <u>٣٠٢ ٥٣٣ ٨٥٠</u> | <u>٣١٢ ٤٧٥ ٤٩٢</u> | | إجمالي حقوق الملكية |
| | | | الالتزامات غير المتداولة |
| ٣ ٦٢٧ ٢٦٧ | ٤ ٢٤٥ ٨٠٨ | (٢-١٠) | اللتزامات ضريبة مؤجلة |
| ٦١ ٦٥٤ ٩٩٢ | ٨٨ ٧٠٠ ٧١٣ | (٢١) | موردين ومقاولون وأوراق دفع |
| ٧ ٨٨١ ٥٢٢ | ٣ ٥٠٩ ٠٦٨ | (٢٢) | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| <u>٧٣ ١٦٣ ٧٨١</u> | <u>٩٦ ٤٥٥ ٥٨٩</u> | | إجمالي الالتزامات غير المتداولة |
| | | | الالتزامات المتداولة |
| ٤ ٣٨٤ ٥٤٤ | ٤ ٣٨٤ ٥٤٤ | (٢٣) | مخصص مطالبات |
| ٧ ٢٩٣ ١١٨ | ٣٠ ٠١٣ ٥٥٩ | (١٩) | تسهيلات إئتمانية |
| ٢ ١٠٤ ٦٨٢ | - | (٢٦) | مستحق للأطراف ذات علاقة |
| ٥ ١٥٤ ٧٢١ | ١١ ٦٨٣ ٥٧٠ | (٢٠) | عملاء - إيجارات مقدمة |
| ١٩ ٩٣٢ ١٠٨ | ٢٢ ٧١٤ ٥٤٦ | (٢٢) | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| ٥ ٠٥٢ ٥٧٦ | ٣ ١٥٦ ٣٢٧ | (١-١٠) | اللتزامات ضريبة الدخل الجارية |
| ١٢ ٤٠٤ ١٠٢ | ٢٣ ٣٦٥ ٠٩٤ | (٢١) | موردين ومقاولون وأوراق دفع |
| <u>٥٦ ٣٢٥ ٨٥١</u> | <u>٩٥ ٣١٧ ٦٤٠</u> | | إجمالي الالتزامات المتداولة |
| <u>١٢٩ ٤٨٩ ٦٣٢</u> | <u>١٩١ ٧٧٣ ٢٢٩</u> | | إجمالي الالتزامات |
| <u>٤٣٢ ٠٢٣ ٤٨٢</u> | <u>٥٠٤ ٢٤٨ ٧٢١</u> | | إجمالي حقوق الملكية والالتزامات |

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

د/إبراهيم فوزى

العضو المنتدب للشئون المالية

أ / عماد الدين عبد العظيم

| جميع المبالغ بالجنيه المصري | | عن المدة اشهر المنتهية في | | عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | إيضاح |
|---------------------------------------|--------|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-------|
| | | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | |
| إيرادات النشاط | (٥) | ٢٨ ١٧٦ ٢٠٥ | ٢٥ ٩٩٩ ٧٥٥ | ١٣ ٩٤٤ ٠٢١ | ١٢ ١٢٧ ٥١٥ | |
| تكلفة النشاط | (٦) | (٦ ٨٢٣ ٧٩٦) | (٧ ٢٥٤ ٧٥٥) | (٤ ٠٠٥ ٩١٣) | (٤ ٣٤٨ ٠٨٦) | |
| مجمّل الربح | | ٢١ ٣٥٢ ٤٠٩ | ١٨ ٧٤٥ ٠٠٠ | ٩ ٩٣٨ ١٠٨ | ٧ ٧٧٩ ٤٢٩ | |
| إيرادات أخرى | | ٤٦ ٤٩١ | ٦٩ ١٨٠ | ١٩ ٢٩٨ | ٦ ١٩٢ | |
| رد (عبء) خسائر إنتمانية متوقعة | (١-١١) | ٢٧ ٠٣٠ | (١ ٧٤٤ ٨٦٨) | (٢٠ ١٢٠) | - | |
| مصروفات عمومية وإدارية | (٧) | (٢ ٢٢٠ ٢٣٦) | (٤ ٠٦١ ٧٩٢) | (١ ٢٥١ ٨٩٢) | (٧٣٣ ١٥١) | |
| إهلاك أصول ثابتة | (١٥) | (٢٨ ١١٣) | (٢٩ ٤٢٢) | (١٣ ٧٨٣) | (١٤ ٢٤٣) | |
| مخصص مطالبات | (٢٣) | (١ ٠٠٠ ٠٠٠) | (٤٥٠ ٠٠٠) | (٧٥٠ ٠٠٠) | (٤٥٠ ٠٠٠) | |
| بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة | | (١٤٤ ٠٠٠) | (١١٦ ٠٠٠) | (٤٠ ٠٠٠) | (٧٦ ٥٠٠) | |
| | | (٣ ٣١٨ ٨٢٨) | (٦ ٣٣٢ ٩٠٢) | (٢ ٠٥٦ ٤٩٧) | (١ ٢٦٧ ٧٠٢) | |
| نتائج أنشطة التشغيل | | ١٨ ٠٣٣ ٥٨١ | ١٢ ٤١٢ ٠٩٨ | ٧ ٨٨١ ٦١١ | ٦ ٥١١ ٧٢٧ | |
| صافي التكاليف التمويلية | (٨) | (١ ٣٧٣ ٣٦٣) | (٢ ٠٦٧ ٢٧٥) | (٥٢٥ ٨٢٨) | (١ ٠٦٠ ٠٢٩) | |
| صافي الأرباح قبل الضرائب | | ١٦ ٦٦٠ ٢١٨ | ١٠ ٣٤٤ ٨٢٣ | ٧ ٣٥٥ ٧٨٣ | ٥ ٤٥١ ٦٩٨ | |
| ضرائب الدخل | (٣-١٠) | (٣ ٧٧٤ ٨٦٨) | (٢ ٤٥٠ ٤٣٦) | (١ ٤٨٩ ٢٨٧) | (١ ٧٣٣ ٦١٣) | |
| صافي أرباح الفترة | | ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | ٥ ٨٦٦ ٤٩٦ | ٣ ٧١٨ ٠٨٥ | |
| نصيب السهم في الأرباح | (٩) | ٠,٠٥ | ٠,٠٣ | ٠,٠٢ | ٠,٠١ | |

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

| عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | عن الستة اشهر المنتهية في | | (جميع المبالغ بالجنيه المصري) |
|-----------------------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| ٣ ٧١٨ ٠٨٥ | ٥ ٨٦٦ ٤٩٦ | ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | صافي أرباح الفترة |
| - | - | - | - | بنود الدخل الشامل |
| ٣ ٧١٨ ٠٨٥ | ٥ ٨٦٦ ٤٩٦ | ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | إجمالي الدخل الشامل عن الفترة |

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

| الإجمالي | أرباح مرحلة | إحتياطي قانوني | رأس المال المصدر والمنفوع | إيضاح رقم | (جميع المبالغ بالجنيه المصري) |
|-------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------|--|
| ٢٨٦ ٧٧٧ ٨٧٩ | ٣٥ ٠٨٠ ٨٩٢ | ١ ٦٩٦ ٩٨٧ | ٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ |
| ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | - | - | | بنود الدخل الشامل |
| ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | - | - | | صافي أرباح الفترة |
| - | (١ ٣٠٧ ٥٣٠) | ١ ٣٠٧ ٥٣٠ | - | | إجمالي الدخل الشامل |
| (٨١٠ ٠٠٠) | (٨١٠ ٠٠٠) | - | - | | معاملات مع مساهمي الشركة |
| (٢ ٤٨٤ ٣٠٦) | (٢ ٤٨٤ ٣٠٦) | - | - | | محول إلى إحتياطي قانوني |
| (٣ ٢٩٤ ٣٠٦) | (٤ ٦٠١ ٨٣٦) | ١ ٣٠٧ ٥٣٠ | - | | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة |
| ٢٩١ ٣٧٧ ٩٦٠ | ٣٨ ٣٧٣ ٤٤٣ | ٣ ٠٠٤ ٥١٧ | ٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | | توزيعات عاملين |
| | | | | | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ |
| ٣٠٢ ٥٣٣ ٨٥٠ | ٤٩ ٥٢٩ ٣٣٣ | ٣ ٠٠٤ ٥١٧ | ٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما سبق إصدارها) |
| (١ ٣٣ ٩٣٢) | (١ ٣٣ ٩٣٢) | - | - | (٢-١١) | أثر تطبيق معيار الأدوات المالية رقم (٤٧) |
| ٣٠٢ ٣٩٩ ٩١٨ | ٤٩ ٣٩٥ ٤٠١ | ٣ ٠٠٤ ٥١٧ | ٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ | | الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ |
| ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | - | - | | بنود الدخل الشامل |
| ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | - | - | | صافي ربح الفترة |
| ٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | (٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠) | - | ٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ (١٨) | | إجمالي الدخل الشامل |
| - | (٩٥٢ ٥١٤) | ٩٥٢ ٥١٤ | - | | معاملات مع مساهمي الشركة |
| (١ ٠٠٠ ٠٠٠) | (١ ٠٠٠ ٠٠٠) | - | - | | زيادة رأس المال المصدر |
| (١ ٨٠٩ ٧٧٦) | (١ ٨٠٩ ٧٧٦) | - | - | | محول إلى إحتياطي قانوني |
| (٢ ٨٠٩ ٧٧٦) | (٢ ٨٠٩ ٧٧٦) | ٩٥٢ ٥١٤ | ٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة |
| ٣١٢ ٤٧٥ ٤٩٢ | ٣٣ ٥١٨ ٤٦١ | ٣ ٩٥٧ ٠٣١ | ٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | | توزيعات عاملين |
| | | | | | الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

| عن الفترة المالية المنتهية في | | جميع المبالغ بالجنيه المصري | |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------|-----|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | إيضاح | رقم |
| ١٠ ٣٤٤ ٨٢٣ | ١٦ ٦٦٠ ٢١٨ | | |
| | | | |
| ٢٩ ٤٢٢ | ٢٨ ١١٣ | (١٥) | |
| ٣ ١٧٤ ٠٦٥ | ١ ٥٩٣ ٧٠٥ | (١٧) | |
| ٤٥٠ ٠٠٠ | ١ ٠٠٠ ٠٠٠ | (٢٣) | |
| (٢٠٦ ٢٤٢) | (٤٩٠ ٢٨٥) | (٨) | |
| ٧٧٧ ٠١١ | ٣٦٧ ٠٤٨ | (٨) | |
| ١ ٧٤٤ ٨٦٨ | (٢٧ ٠٣٠) | (١-١١) | |
| ١٦ ٣١٣ ٩٤٧ | ١٩ ١٣١ ٧٦٩ | | |
| | | | |
| (٢ ٨١٥ ٦٣٠) | ١ ٥٦٩ ٣٠١ | | |
| (٦٠ ٨٢٤) | ١٤٩ ٣٥١ | | |
| ٢ ١١٩ ٢٦٩ | (٢ ١٠٤ ٦٨٢) | | |
| ٨ ٦٥٢ ١٩٧ | ٦ ٥٢٨ ٨٤٩ | | |
| ٨١ ٩٦١ | (١ ٥٩٠ ٠١٦) | | |
| (٨١٠ ٠٠٠) | (١ ٠٠٠ ٠٠٠) | | |
| (٢ ٤٨٤ ٣٠٦) | (١ ٨٠٩ ٧٧٦) | | |
| (٤٣٩ ١٠٠) | ٣٨ ٠٠٦ ٧١٣ | | |
| (٤٥٠ ٠٠٠) | (١ ٠٠٠ ٠٠٠) | | |
| ٢٠ ١٠٧ ٥١٤ | ٥٧ ٨٨١ ٥٠٩ | | |
| (٧ ٢٠٩ ٣٤٠) | (٥ ٠٥٢ ٥٧٦) | | |
| (٢٧٩ ٧٩١) | - | | |
| ١٢ ٦١٨ ٣٨٣ | ٥٢ ٨٢٨ ٩٣٣ | | |
| | | | |
| - | (١٤ ٧٩٥) | (١٥) | |
| (٥ ٥٧١ ١٠٢) | (٤٤ ٠١٩ ٢٩٢) | (١٦) | |
| (٣ ٨٣٨ ٠٦٦) | - | (١٧) | |
| ٢٠٦ ٢٤٢ | ٤٩٠ ٢٨٥ | (٨) | |
| (٩ ٢٠٢ ٩٢٦) | (٤٣ ٥٤٣ ٨٠٢) | | |
| | | | |
| - | ٢٢ ٧٢٠ ٤٤١ | (١٩) | |
| - | (٣٦٧ ٠٤٨) | (٨) | |
| - | ٢٢ ٣٥٣ ٣٩٣ | | |
| | | | |
| ٣ ٤١٥ ٤٥٧ | ٣١ ٦٣٨ ٥٢٤ | | |
| ٥ ٤٢٤ ٠٦٥ | ٤ ٦٤٩ ١٧٦ | | |
| ٨ ٨٣٩ ٥٢٢ | ٣٦ ٢٨٧ ٧٠٠ | (١-١٤) | |

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
صافي أرباح الفترة قبل الضريبة

ويتم تسويته كما يلي:

إهلاك أصول ثابتة

إهلاك إستثمارات عقارية

مخصص مطالبات

إيراد فوائد

فوائد تسهيلات ائتمانية

(رد) عبء خسائر إئتمانية متوقعة

التغير في :

عملاء وأوراق قبض

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

مستحق للأطراف ذات العلاقة

عملاء دفعات مقدمة

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

توزيعات مجلس الإدارة

توزيعات العاملين

موردين ومقاولون

المستخدم من مخصص المطالبات

التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

ضرائب الدخل المسددة

فوائد تسهيلات ائتمانية مدفوعة

صافي النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ

مدفوعات للاستثمارات العقارية

فوائد دائنة محصلة

صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الإستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

متحصلات من تسهيلات ائتمانية

فوائد مدفوعة

صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة

النقدية وما في حكمها في أول الفترة

النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

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

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

الإيضاحات و السياسات المرفقة من صفحة (٦) الى صفحة (٣٩) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 إمبرال 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 بجداول البورصة في ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

٢-١ مدة الشركة

- مدة الشركة وفقا للنظام الأساسي ٢٥ عاما 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 ٧A بالمركز التجاري إمبرال 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

- الاستثمار 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 القائمة 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.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- 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.

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 وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

- تم اعتماد إصدار القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠٢١ .

- أعدت القوائم المالية علي 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

معيان 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 مرحله

الخسائر الإئتمانية المتوقعه

* 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.

تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات 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 الالتزامات 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 |
|---|---|--|--|
| مدينون وأرصدة مدينة أخرى | بالتكلفة المستهلكة | ٦ ٦١٥ ٧٦٥ | ٦ ٥٩٦ ٥٣٩ |
| النقدية وما في حكمها | بالتكلفة المستهلكة | ٣٦ ٢٨٧ ٧٠٠ | ٣٦ ٢٧٤ ٥٧٤ |
| عملاء وأوراق قبض | بالتكلفة المستهلكة | ٤ ١٤٣ ٣٦٣ | ٤ ٠٦٨ ٨١٣ |

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.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

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 - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) 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 سابقاً 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.

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 الإعفاء من التزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. تقوم الشركة أيضاً بإلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بشكل جوهري، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً 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 إلتزامات 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 مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

- 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 الستة اشهر المنتهية في | | عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | |
| ٢٧ ٥٠٠ ٠١٧ | ٢٥ ٣٣١ ٧٥٦ | ١٣ ٦٢٩ ٢٦٨ | ١١ ٨٣٨ ٧٩٨ | إيرادات وحدات مؤجرة |
| ٦٧٦ ١٨٨ | ٦٦٧ ٩٩٩ | ٣١٤ ٧٥٣ | ٢٨٨ ٧١٧ | إيرادات جراج المول التجارى |
| ٢٨ ١٧٦ ٢٠٥ | ٢٥ ٩٩٩ ٧٥٥ | ١٣ ٩٤٤ ٠٢١ | ١٢ ١٢٧ ٥١٥ | |

٦- تكلفة النشاط

| عن الستة اشهر المنتهية في | | عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | |
| ٢ ٠٣٧ ٨٤٣ | ١ ٩٦٥ ١٢١ | ١ ٠٧٣ ٠٧٨ | ٩٢٤ ٠٠٩ | أجور ومرتببات |
| ١ ٥٩٣ ٧٠٥ | ٣ ١٧٤ ٠٦٥ | ٧٩٦ ٨٥٢ | ١ ٥٨٧ ٠٣٢ | إهلاك استثمار عقارى * |
| ٣ ١٩٢ ٢٤٨ | ٢ ١١٥ ٥٦٩ | ٢ ١٣٥ ٩٨٣ | ١ ٨٣٧ ٠٤٥ | حراسة ونظافة وتراخيص وصيانة وأخري |
| ٦ ٨٢٣ ٧٩٦ | ٧ ٢٥٤ ٧٥٥ | ٤ ٠٠٥ ٩١٣ | ٤ ٣٤٨ ٠٨٦ | |

*إيضاح رقم (١٧)

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧- مصروفات عمومية وإدارية

| عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | عن الستة اشهر المنتهية في | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| — | — | ٢ ٤٨٧ ٣٢٩ | — | رسوم وأتعاب قيد الشركة بالبورصة |
| ٣٦٠ ٦٥١ | ٧٢٩ ٧٠٨ | ٥١٠ ٧٠٠ | ١ ٣٢٣ ٣٤٦ | أجور وما في حكمها |
| ١٠ ٠٠٧ | ٢٣٤ ٩٩٨ | ٤٩٥ ١٣٠ | ٣٩٢ ٢٧٨ | رسوم واشتراكات |
| ١٦ ٦٧٩ | ٩٣ ٣٥٤ | ٣١ ٨٩١ | ١١٧ ٣٣٤ | مصروفات سفر وانتقال |
| ١١٧ ٥٠٠ | ٤٤ ٤٠٠ | ٢٠٠ ٠٠٠ | ١٢٤ ٨٠٠ | أتعاب مهنية |
| ١٠٤ ٥٥٦ | ١٢١ ٣٤٧ | ١٥٨ ٦٢٢ | ١٦٣ ٧١١ | مصاريف ضيافة وإكراميات |
| ٢ ١٧٠ | ٨ ٠٩٦ | ٢٧ ٩٩٩ | ٢٢ ١٥٨ | أدوات مكتبية ومطبوعات و بريد |
| — | — | ٢١ ٢٥٠ | — | مصروف تأمين وصيانة |
| ٢٩ ١٨٩ | ١٢ ٠٠٠ | ٢٩ ١٨٩ | ٥٤ ٠٠٠ | دعاية وإعلان ونشر |
| ٣ ١٣٥ | ٧ ٩٨٩ | ٧ ٦٨٥ | ١٧ ٠٣٨ | مصروفات وعمولات بنكية |
| ٨٩ ٢٦٤ | — | ٩١ ٩٩٧ | ٥ ٥٧١ | مصروفات أخرى |
| ٧٣٣ ١٥١ | ١ ٢٥١ ٨٩٢ | ٤ ٠٦١ ٧٩٢ | ٢ ٢٢٠ ٢٣٦ | |

٨- صافي التكاليف التمويلية

| عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | عن الستة اشهر المنتهية في | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| ٦٦ ٥٣٦ | ٣٨٠ ٩٥٥ | ٢٠٦ ٢٤١ | ٤٩٠ ٢٨٥ | إيراد فوائد |
| ٦٦ ٥٣٦ | ٣٨٠ ٩٥٥ | ٢٠٦ ٢٤١ | ٤٩٠ ٢٨٥ | إجمالي الإيرادات التمويلية |
| (٧٤٨ ٥٠٥) | (٧٤٨ ٦٠٠) | (١ ٤٩٦ ٥٠٥) | (١ ٤٩٦ ٦٠٠) | فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية |
| (٣٧٨ ٠٦٠) | (١٥٨ ١٨٣) | (٧٧٧ ٠١١) | (٣٦٧ ٠٤٨) | مصروف فوائد التسهيل الائتماني |
| (١ ١٢٦ ٥٦٥) | (٩٠٦ ٧٨٣) | (٢ ٢٧٣ ٥١٦) | (١ ٨٦٣ ٦٤٨) | إجمالي التكاليف التمويلية |
| (١ ٠٦٠ ٠٢٩) | (٥٢٥ ٨٢٨) | (٢ ٠٦٧ ٢٧٥) | (١ ٣٧٣ ٣٦٣) | صافي التكاليف التمويلية |

شركة إмирالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- نصيب السهم في الأرباح

| عن المدة اشهر المنتهية في | | عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|--|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | |
| ١٢ ٨٨٥ ٣٥٠ | ٧ ٨٩٤ ٣٨٧ | ٥ ٨٦٦ ٤٩٦ | ٣ ٧١٨ ٠٨٥ | صافي ربح الفترة |
| ٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٢٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠ | المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال الفترة |
| ٠,٠٥ | ٠,٠٣ | ٠,٠٢ | ٠,٠١ | نصيب السهم في الأرباح |

١٠- ضرائب الدخل

١-١٠ التزامات ضرائب الدخل الجارية

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|---------------|----------------|------------------------------|
| ٥ ٠٥٢ ٥٧٦ | ٧ ٢٠٩ ٣٤٠ | الرصيد في أول الفترة/العام |
| (٥ ٠٥٢ ٥٧٦) | (٧ ٢٠٩ ٣٤٠) | المسدد خلال الفترة/العام |
| ٣ ١٥٦ ٣٢٧ | ٥ ٠٥٢ ٥٧٦ | المكون خلال الفترة/العام |
| ٣ ١٥٦ ٣٢٧ | ٥ ٠٥٢ ٥٧٦ | الرصيد في نهاية الفترة/العام |

٢-١٠ التزامات ضريبية مؤجلة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|---------------|----------------|---|
| (٥ ٧١٢ ٧٥٠) | (٥ ٠٩٤ ٢٠٩) | أصول ثابتة واستثمارات عقارية |
| ٩٨٦ ٥٢٢ | ٩٨٦ ٥٢٢ | مخصص مطالبات |
| ٤٨٠ ٤٢٠ | ٤٨٠ ٤٢٠ | الإضمحلال في أرصدة العملاء |
| (٤ ٢٤٥ ٨٠٨) | (٣ ٦٢٧ ٢٦٧) | صافي الضريبة التي ينشأ عنها التزام |
| ٣ ٦٢٧ ٢٦٧ | ٢ ٩٩٤ ٦٣٩ | الضريبة المؤجلة السابق تحميلها |
| (٦١٨ ٥٤١) | (٦٣٢ ٦٢٨) | التأثير على قائمة الدخل عن الفترة/العام |

٣-١٠ ضرائب الدخل

| عن المدة اشهر المنتهية في | | عن الثلاثة اشهر المنتهية في | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | |
| ٣ ١٥٦ ٣٢٧ | ٢ ٥٥٧ ٢٣٨ | ١ ٣٠٢ ٩٩٧ | ١ ١٩٩ ٨٤٤ | ضرائب الدخل |
| ٦١٨ ٥٤١ | (١٠٦ ٨٠٢) | ١٨٦ ٢٩٠ | ٥٣٣ ٧٦٩ | الضريبة المؤجلة |
| ٣ ٧٧٤ ٨٦٨ | ٢ ٤٥٠ ٤٣٦ | ١ ٤٨٩ ٢٨٧ | ١ ٧٣٣ ٦١٣ | المحمل على قائمة الدخل |

شركة إيميرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠-٤ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

| عن المدة اشهر المنتهية في | | |
|---------------------------|---------------|-----------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| ١٠ ٣٤٤ ٨٢٣ | ١٦ ٦٦٠ ٢١٨ | صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل |
| ٢ ٣٢٧ ٥٨٥ | ٣ ٧٤٨ ٥٤٩ | ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥ % |
| | | يضاف: |
| ٩٦ ٧٥١ | (٦ ٠٨١) | مصروفات غير قابله للخصم |
| ٢٦ ١٠٠ | ٣٢ ٤٠٠ | بدلات حضور مجلس الادارة |
| ٢ ٤٥٠ ٤٣٦ | ٣ ٧٧٤ ٨٦٨ | ضريبة الدخل |
| %٢٣,٦٨ | %٢٢,٦٥ | السعر الفعلي للضريبة |

١١- رد (عبء) خسائر إئتمانية متوقعة

١١-١ التأثير علي قائمة الدخل

| عن المدة اشهر المنتهية في | | عن المدة اشهر المنتهية في | | |
|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| -- | ٢ ٩١٢ | -- | ٥ ٧٧٦ | النقدية وما في حكمها |
| | | | | (إيضاح رقم ١٤) |
| -- | ٧٦٨ | -- | (٦ ٩٨٢) | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| | | | | (إيضاح رقم ١٣) |
| -- | (٢٣ ٨٠٠) | (١ ٧٤٤ ٨٦٨) | ٢٨ ٢٣٦ | عملاء وأوراق قبض |
| | | | | (إيضاح رقم ١٢) |
| -- | (٢٠ ١٢٠) | (١ ٧٤٤ ٨٦٨) | ٢٧ ٠٣٠ | المحمل على قائمة الدخل |

١١-٢ التأثير علي الأرباح المرحلة

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
|---------------|---------------|---|
| -- | ١٨ ٩٠٢ | النقدية 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 |

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- عملاء و أوراق قبض

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|---------------|----------------|-------------------------|
| ٥ ٦٩٧ ٠٠١ | ٦ ٩٧٥ ٢٤٠ | عملاء |
| ٥٨١ ٥٦٢ | ٨٧٢ ٦٢٥ | أوراق قبض |
| ٦ ٢٧٨ ٥٦٣ | ٧ ٨٤٧ ٨٦٥ | |
| (٢ ٢٠٩ ٧٥٠) | (٢ ١٣٥ ٢٠١) | (يخصم): |
| ٤ ٠٦٨ ٨١٣ | ٥ ٧١٢ ٦٦٤ | خسائر إئتمانية متوقعة * |

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعة فيما يلي :-

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|---------------|----------------|--|
| ٢ ٢٣٧ ٩٨٦ | ١ ٥٦٣ ٦٤٦ | رصيد أول الفترة / العام |
| (٢٨ ٢٣٦) | ٥٧١ ٥٥٥ | أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧) |
| ٢ ٢٠٩ ٧٥٠ | ٢ ١٣٥ ٢٠١ | المحمل علي قائمة الدخل |
| | | الرصيد آخر الفترة / العام |

١٣- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|---------------|----------------|--------------------------------------|
| ١ ٤٠٥ ٠٣٢ | ٢ ٨٨٧ ٧٤٢ | موردين - دفعات مقدمة |
| ١ ١٢٣ ٥٨٩ | ٨٧٦ ٩٠٢ | مصرفوات مقدمة |
| ١ ٣١٠ ٩١٢ | ١ ٣١٠ ٩١٢ | تأمينات لدى الغير |
| ٢١٤ ٣٨٦ | — | عهد عاملين |
| ٢٤٦ ٢٩٥ | ١ ٠٠٩ ٠٣٤ | مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة |
| ١ ٤٦١ ٣٥٤ | — | فوائد مدينه مؤجلة |
| ٨٥٤ ١٩٧ | ٦٨٠ ٥٢٦ | أرصدة مدينة أخرى |
| ٦ ٦١٥ ٧٦٥ | ٦ ٧٦٥ ١١٦ | |
| (١٩ ٢٢٦) | — | يخصم :- |
| ٦ ٥٩٦ ٥٣٩ | ٦ ٧٦٥ ١١٦ | خسائر إئتمانية متوقعة * |

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* تتمثل الحركة علي الخسائر الإئتمانية المتوقعه فيما يلي :-

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | رصيد أول الفترة / العام |
|---------------|----------------|--|
| ١٢ ٢٤٤ | -- | أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧) |
| ٦ ٩٨٢ | -- | المحمل علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام |
| ١٩ ٢٢٦ | -- | الرصيد آخر الفترة / العام |

١٤ - النقدية وما في حكمها

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | نقديه بالصندوق |
|---------------|----------------|--------------------------|
| ١٧٠ ٣٢٤ | -- | بنوك - حسابات جارية |
| ٢ ٥٠٨ ٧٦٣ | ١ ٢٠٣ ٨٧٦ | ودائع لأجل* |
| ٣٣ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ | شيكات تحت التحصيل |
| ٦٠٨ ٦١٣ | ٤٤٥ ٣٠٠ | |
| ٣٦ ٢٨٧ ٧٠٠ | ٤ ٦٤٩ ١٧٦ | |
| (١٣ ١٢٦) | -- | يخصم :- |
| ٣٦ ٢٧٤ ٥٧٤ | ٤ ٦٤٩ ١٧٦ | خسائر إئتمانية متوقعة ** |

* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر .

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

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | رصيد أول الفترة / العام |
|---------------|----------------|--|
| ١٨ ٩٠٢ | -- | أثر تطبيق معيار الادوات الماليه رقم (٤٧) |
| (٥ ٧٧٦) | -- | رد علي قائمة الدخل خلال الفترة / العام |
| ١٣ ١٢٦ | -- | الرصيد آخر الفترة / العام |

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

| عن الفترة المالية المنتهية في | | |
|-------------------------------|---------------|---------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| ٦٤ ٤٧٦ | ١٧٠ ٣٢٤ | نقدية بالصندوق |
| ٣ ٩٨٢ ٩١١ | ٢ ٥٠٨ ٧٦٣ | بنوك - حسابات جارية |
| ٢ ٠٠٠ ٠٠٠ | ٣٣ ٠٠٠ ٠٠٠ | ودائع لاجل |
| ٢ ٧٩٢ ١٣٥ | ٦٠٨ ٦١٣ | شيكات تحت التحصيل |
| ٨ ٨٣٩ ٥٢٢ | ٣٦ ٢٨٧ ٧٠٠ | |

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

-١٥- أصول ثابتة

| الإجمالي | تجهيزات مقر | حسابات اليه و برامج | الات و معدات مواقع | أثاث و معدات مكتبية | الكافة | |
|----------------------|----------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--|--|
| ١ ٢٤٩ ١٣٥ | ٤٠٩ ٤٥٢ | ٣٤٤ ٨٣٢ | ١٩٠ ٣٢٠ | ٣٠٤ ٥٣١ | الكافة في أول يناير ٢٠٢٠ | |
| ٤٦ ١٣٤ | ٣٨ ٧٣٩ | - | ٧ ٨٩٥ | - | الإضافات خلال العام | |
| ١ ٢٩٥ ٧٦٩ | ٤٤٨ ١٩١ | ٣٤٤ ٨٣٢ | ١٩٨ ٢١٥ | ٣٠٤ ٥٣١ | الكافة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
| ١ ٢٩٥ ٧٦٩ | ٤٤٨ ١٩١ | ٣٤٤ ٨٣٢ | ١٩٨ ٢١٥ | ٣٠٤ ٥٣١ | الكافة في أول يناير ٢٠٢١ | |
| ١٤ ٧٩٥ | ١٤ ٧٩٥ | - | - | - | الإضافات خلال الفترة | |
| ١ ٣١٠ ٥٦٤ | ٤٦٢ ٩٨٦ | ٣٤٤ ٨٣٢ | ١٩٨ ٢١٥ | ٣٠٤ ٥٣١ | الكافة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| مجمع الإهلاك | | | | | | |
| ١ ١٦٠ ٤١٣ | ٣٩٩ ٧٤٨ | ٢٩٦ ٦٣٠ | ١٩٠ ٣١٤ | ٢٧٣ ٧٢١ | الرصيد في أول يناير ٢٠٢٠ | |
| ٥٧ ٨٦٧ | ١٠ ٦٠٩ | ٣١ ٩٥٤ | - | ١٥ ٢٠٤ | 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 | |
| ٢٨ ١١٣ | ٨ ٠٥٧ | ١٣ ١٦٠ | ٦٥٨ | ٦ ٢٣٨ | إهلاك الفترة | |
| ١ ٢٤٦ ٣٩٣ | ٤١٨ ٤١٤ | ٣٤١ ٧٤٤ | ١٩٠ ٩٧٢ | ٢٩٥ ٢٦٣ | مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| صافي القيمة الدفترية | | | | | | |
| ٦٤ ١٧١ | ٤٤ ٥٧٢ | ٣٠ ٨٨ | ٧ ٢٤٣ | ٩ ٢٦٨ | في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |
| ٧٧ ٤٨٩ | ٣٧ ٨٣٤ | ١٦ ٢٤٨ | ٧ ٩٠١ | ١٥ ٥٠٦ | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
| ١ ٠٣٥ ٧٨٦ | ٣٩٤ ٩٦٤ | ٢٤٨ ٤٣٠ | ١٩٠ ٣٢٠ | ٢٠٢ ٠٧٢ | الأصول المهلكة دفترية بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | |

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- مشروعات تحت التنفيذ

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|--|----------------|
| ١٦- مبنى إداري بالقرية الذكية | |
| دفعات مسددة * | ٥٩ ١٢٩ ١١٥ |
| فوائد التمويل المرسمة | ٦ ٤٦٣ ٥٤٠ |
| دفعات مقدمه - موردين ** | — |
| ٩٣ ١٥٥ ٧٣٩ | ٦٥ ٥٩٢ ٦٥٥ |
| ٢-١٦ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها | |
| دفعات مقدمه - موردين *** | ٨٦١ ٩٨٣ |
| أعمال أعتيادية | ٢٩ ٧٠٤ ٢٣٣ |
| أعمال اليكتروميكانيك | ٢ ٦٠٥ ٨٢١ |
| أخرى | ١ ٩٦١ ٧٢٨ |
| ٥١ ٥٨٩ ٩٧٣ | ٣٥ ١٣٣ ٧٦٥ |
| ١٤٤ ٧٤٥ ٧١٢ | ١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠ |

* 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 (طرف أول) والشركة (طرف ثان) وبموجب هذا العقد باع الطرف الاول الى الطرف الثاني مبنى إداري 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 ألف جنيه مصرى فقط لا غير) على ان يتم سداد قيمة المبنى المشار اليه وفقا للجدول الزمنى المحدد بالعقد. وقد بلغت قيمه المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٩ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى يشتمل على مبلغ ٤٨ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى تم تمويله من شركه انتش دي للتأجير التمويلي .

وخلال الربع الثانى من عام ٢٠٢١ قامت الشركه بسداد مبلغ ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى لشركه ايدج للتطوير وإدارة المشروعات بتحويل بنكي من الشركه .

** أعمال تصميم داخلي وتشطيبات

بموجب العقد المبرم بين الشركة وشركة لفلز في ٢٥ ابريل ٢٠٢١ تم سداد مبلغ ٤ ٩٥٨ ٤٨٥ جنيه مصري تمثل ٣٠ % من العقد البالغ إجمالية ١٦ ٥٢٨ ٢٨٤ جنيه مصري عن اعمال التصميم الداخلي والتشطيبات بالدور الخامس (مبنى A).

*** الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

تشمل على مبلغ ٥ ٣٥٣ ٠٤٤ جنيه قيمة الدفعة المقدمة من قيمة العقد المبرم بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١ بين الشركة وشركة لفلز للإنشاءات والبالغ اجماليه ١٣ ٣٨٢ ٦١٠ جنيه مصرى وخلال الربع الثانى تم سداد مبلغ ٢ ٥٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري تحت الحساب .

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية الدورية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

| ١٧- استثمارات عقارية | أرضى | مباني وتجهيزات | آلات ومعدات | الاجمالي |
|--|-------------|----------------|-------------|-------------|
| التكلفة | | | | |
| التكلفة في أول يناير ٢٠٢٠ | ١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠ | ١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦ | ١٥٨.٣٥٧٠ | ٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦ |
| الإضافات خلال العام | ١٥ ٣٥٢ ٢٦١ | - | - | ١٥ ٣٥٢ ٢٦١ |
| التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | ١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦ | ١٥٨.٣٥٧٠ | ٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧ |
| التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | ١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦ | ١٥٨.٣٥٧٠ | ٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧ |
| مجمع الإهلاك | | | | |
| مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠ | - | 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 |
| مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١ | - | ١٧ ٠٢٣ ٢٩٠ | ١٥٨.٣٥٧٠ | ٣٢ ٨٢٦ ٨٦٠ |
| إهلاك الفترة | - | ١ ٥٩٣ ٧٠٥ | - | ١ ٥٩٣ ٧٠٥ |
| مجمع الإهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | - | ١٨ ٦١٦ ٩٩٥ | ١٥٨.٣٥٧٠ | ٢٤ ٤٢٠ ٥٦٥ |
| صافي القيمة الدفترية | | | | |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | ١٤٠ ٧٥٠ ٣١١ | - | ٣١٢ ٤٩٨ ٩١٢ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | ١٧١ ٧٤٨ ٦٠١ | ١٤٢ ٣٤٤ ٠١٦ | - | ٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧ |
| الأصول المهلكة دفترية بالكامل في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | - | - | ١٥٨.٣٥٧٠ | ١٥٨.٣٥٧٠ |

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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.
- بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١٢ تم تحرير عقد بين شركة إمبرال للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) - شركة مساهمة مصرية - 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 لانتهاء 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 .
- بناءً على ذلك العقد تقدمت شركة إمبرال للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) 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 ٥٥٠ ٧٦٦ ٦١ 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 ٩٢١ ٣٦٥ ٢٦ 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 موردون 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 بصفتهن 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 ولائحته التنفيذية واللوائح و القرارات 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 إلي الشركة مطالبة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-جهاز مدينة القاهرة الجديدة- بمبلغ ٢٦١ ٣٥٢ ١٥ جنيه مصري لإستكمال إجراءات التنازل عن قطعة الأرض التى تم شرائها من جمعية النخيل التعاونية للبناء والإسكان وقد تم سداد مبلغ ٠ ٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٢٢).

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو 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 جنيهاً مصرياً) .
- 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 تمويلاً من الارصدة الدائنة المستحقة للمساهمين بالإضافة الى ١٠ مليون جنيه مصري تمويلاً من الأرباح 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 تمويلاً من الأرباح 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 .

ويتمثل هيكل المساهمين بالشركة على النحو التالي:

| 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 |

١٩- تسهيلات إئتمانية

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|---------------|----------------|
| ٣ ٦٤٦ ٥٥٩ | ٧ ٢٩٣ ١١٨ |
| ٢٦ ٣٦٧ ٠٠٠ | -- |
| ٣٠ ٠١٣ ٥٥٩ | ٧ ٢٩٣ ١١٨ |

تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطنى الاهلى *

تسهيل إئتماني - شركة انماء للتمويل **

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

• تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطني الاهلى

- تم الاتفاق بين الشركة وبنك قطر الوطني الاهلى 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 يانه لم تحصل الشركة علي الشريحة الثانيه 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 " الكوريدور" ويحتسب العائد ويعلى على الأصل ويستحق السداد كل شهر ، وعمولة إدارة بواقع ٠,٢ % تستحق على أعلى رصيد مدين خلال الشهر .

الضمانات والتأمينات

- تسجيل ونقل ملكية أرض المول البالغ مساحتها حوالى ١٩ ٥٠٠ م٢ الكائن في التجمع الأول - القاهرة الجديدة لصالح الشركة.
- رهن عقارى رسمي من الدرجة الأول لصالح بنك قطر الوطني الاهلى على أرض المول البالغ مساحتها حوالى ٢١٩٥٠٠ م٢.
- 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 العقارى لصالح بنك قطر الوطني ولم يتم اجراء أي رهونات لصالح البنك نظرا لعدم حصول الشركة علي الشريحة الثانيه من القرض .

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

**** تسهيل إئتماني - 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 الايجارية الخاصه بالعمل (اللولو هايبر ماركت) لمدة عام وبالبالغة ٣٢,٩٨٥,٧٤٤ 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 بالإضافة الي تحمل الشركة مبلغ ٧٤٤ ٢٣٦ جنيه مصري تمثل مصاريف ادارية وعمولة تخصيم تم رسملتها علي المشروعات تحت التنفيذ - أخرى .

٢٠- عملاء -إيجارات مقدمة

يتمثل الرصيد البالغ ١١ ٦٨٣ ٥٧٠ جنيه مصرى فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١ مقابل مبلغ ٥ ١٥٤ ٧٢١ جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فى قيمة المبالغ المحصله من العملاء مقابل القيم الإيجاريه للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدماً طبقاً لشروط التعاقد .

٢١- موردين ومقاولون وأوراق دفع

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|--------------------|-------------------|
| ٢٢ ١٥٥ ٧٢٤ | ٢٢ ١٥٥ ٧٢٤ |
| ٨٨ ٤٣٥ ٥٥٣ | ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ |
| ١ ٤٧٤ ٥٣٠ | ١ ٩٠٣ ٣٧٠ |
| ١١٢ ٠٦٥ ٨٠٧ | ٧٤ ٠٥٩ ٠٩٤ |

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
 شركة أتش دى للتأجير التمويلي*-أوراق دفع
 موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|-------------------|-------------------|
| (٢٢ ١٥٥ ٧٢٤) | (٢٢ ١٥٥ ٧٢٤) |
| (٦٦ ٥٤٤ ٩٨٩) | (٣٩ ٤٩٩ ٢٦٨) |
| (٨٨ ٧٠٠ ٧١٣) | (٦١ ٦٥٤ ٩٩٢) |
| ٢٣ ٣٦٥ ٠٩٤ | ١٢ ٤٠٤ ١٠٢ |

موردين ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
 شركة أتش دى للتأجير التمويلي

موردين ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة

موردين ومقاولون وأوراق دفع-متداولة

*إيضاح مشروعات تحت التنفيذ رقم (١٦)

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|-------------------|-------------------|---|
| ١ ٥٣٦ ٩٠٧ | ٣ ٠١٤ ٣١٣ | إيرادات إيجار مقدم |
| ٩٦٥ ٩٣٤ | ٣٤١ ٨٩٤ | مصلحة الضرائب - أخرى |
| ١ ٣٨٦ ٢٣٢ | ١ ٢٠٤ ٥٨٤ | مصروفات مستحقة |
| ١ ١٠٧ ٣٣٦ | ١ ١٠٧ ٣٣٦ | تأمينات للغير - سلامة تنفيذ أعمال |
| ٧ ٨٧٠ ٩٩٦ | ٨ ٨٧٩ ٠٩٥ | تأمينات للغير - إيجارات |
| ١ ٢٢٢ ٨٧٧ | ١ ٢٢٢ ٨٧٧ | تأمينات اجتماعية مقاولين |
| ١١ ٥١٤ ١٩٥ | ١١ ٥١٤ ١٩٥ | جهاز مدينة القاهرة الجديدة - (إيضاح ١٧) |
| ٦١٩ ١٣٧ | ٥٢٩ ٣٣٦ | دائنون متنوعون |
| ٢٦ ٢٢٣ ٦١٤ | ٢٧ ٨١٣ ٦٣٠ | |
| (٣ ٥٠٩ ٠٦٨) | (٧ ٨٨١ ٥٢٢) | دائنون وأرصدة دائنة أخرى - غير متداولة |
| (٣ ٥٠٩ ٠٦٨) | (٧ ٨٨١ ٥٢٢) | تأمينات للغير - إيجارات |
| ٢٢ ٧١٤ ٥٤٦ | ١٩ ٩٣٢ ١٠٨ | دائنون وأرصدة دائنة أخرى - متداولة |

٢٣- مخصص مطالبات

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|------------------|------------------|----------------------------|
| ٤ ٣٨٤ ٥٤٤ | ٤ ٣٨٤ ٥٤٤ | الرصيد أول الفترة/العام |
| ١ ٠٠٠ ٠٠٠ | ١ ٣٠٠ ٠٠٠ | المكون خلال الفترة/العام |
| (١ ٠٠٠ ٠٠٠) | (١ ٣٠٠ ٠٠٠) | المستخدم خلال الفترة/العام |
| ٤ ٣٨٤ ٥٤٤ | ٤ ٣٨٤ ٥٤٤ | الرصيد آخر الفترة/العام |

٢٤- 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.

شركة إيميرال للإستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤-١ 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:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | |
|---------------|----------------|----------------------------------|
| ٧ ٥٠٦ ٢٠٣ | ٨ ٦٠٠ ٤٠٦ | أرصدة مدينة تستحق خلال ٣٠ يوم |
| ٢ ٣٦٩ ٣٦١ | ٢ ٥٦٦ ٤٦٢ | أرصدة مدينة تستحق خلال ٣١-٦٠ يوم |
| ٧٨٩ ٧٨٨ | ١ ٣١٠ ٩١٢ | أرصدة مدينة تستحق خلال ٦١-٩٠ يوم |
| ١٠ ٦٦٥ ٣٥٢ | ١٢ ٤٧٧ ٧٨٠ | |

٢٤-٢ 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 |
|---------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | | | |
| (٢١) موردين ومقاولون وأوراق دفع | ٢٣ ٣٦٥ ٠٩٤ | ٥ ٢٥٧ ١٤٦ | ١٨ ١٠٧ ٩٤٨ |
| (٢٢) دائنون وأرصدة دائنة أخرى | ٢٢ ٧١٤ ٥٤٦ | ٤ ٥٤٢ ١١٠ | ١٨ ١٧٢ ٤٣٦ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | | | |
| (٢١) موردين ومقاولون وأوراق دفع | ١٢ ٤٠٤ ١٠٢ | ٤ ٥٥٤ ٩٥٨ | ٧ ٨٤٩ ١٤٤ |
| (٢٢) دائنون وأرصدة دائنة أخرى | ١٩ ٩٣٢ ١٠٨ | ٧ ٧٧٩ ٦٨٥ | ١٢ ١٥٢ ٤٢٣ |

٢٤-٣ 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.

٢٤-٤ 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 الغيد.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٤-٥ 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.

٢٥-٢ الارتباطات الرأسمالية

| إجمالي | ما تم سداده حتى | المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
|--------------|-----------------|---|
| قيمة التعاقد | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ |
| ٤٠ ٥٧٩ ٣٢٧ * | ١٢ ٨١١ ٥٢٩ | ٢٧ ٧٦٧ ٧٩٨ |

عقود - مقاولين وموردين

*إيضاح (١٦ - ٢)

٢٦-٢ 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 تعطيهم نفوذ جوهري أو حق السيطرة عليها. وفيما يلي بيان بأرصدة وطبيعة المعاملات في ٣٠ يونيو ٢٠٢١:

- يتضمن بند مشروعات تحت التنفيذ مبلغ ١١٥ ١٢٩ ٧٩ جنيه مصري قيمة دفعات مسددة تحت حساب شراء مبني اداري بالقرية الزكية (ايضاح ١٦-١)
مستحق للأطراف ذات علاقة :-

| طبيعة العلاقة شركة | طبيعة التعامل | ٣٠ يونيو ٢٠٢١ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ |
|---|------------------------|---------------|----------------|
| شركة أودن للاستثمارات المالية | أتعاب استشارات | -- | ٢ ٠٦٦ ٢٨٧ |
| شركة اميرال للتطوير وإدارة لمشروعات | مصرفات نيابة عن الشركة | -- | ١٥ ٧٧٠ |
| شركة المصريين للاسكان والتنمية والتعمير | مصرفات نيابة عن الشركة | -- | ٢٢ ٦٢٥ |
| | | -- | ٢ ١٠٤ ٦٨٢ |

٢٧- 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 الإقرارات 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 اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الإيجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٢/٣/٢٠١٥ وتم الطعن في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٥، وبناءً عليه أخطرت الشركة بميعاد لجنة الطعن بتاريخ ٨/١٠/٢٠١٥، 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.

وبصدور القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن إنهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب إنهاء المنازعات إلى مأمورية الضرائب العقارية وبتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبي وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ١٤٠٠٠٠٠ جنيه مصري تقريباً سنوياً.

السنوات من ٢٠١٧ حتى تاريخه بالنسبة للدور العلوي والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الإيجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري سنوياً تقريباً، 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 مصرى تقريبا وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠.٠٠٠ جنيه مصرى تقريبا.

هـ- ضريبة القيمة المضافة

- اعتباراً من ٢٠١٨/٢/١١ قامت الشركة بالتسجيل في مصلحة الضرائب المصرية - الضريبة على القيمة المضافة، وذلك تطبيقاً 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 الاقرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وإرسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

٢٨- أحداث هامة

انتشر فيروس كورونا "COVID-١٩" عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية، وأحدث انتشار فيروس كورونا "COVID-١٩" عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية. تراقب الشركة الوضع عن كثب، وقد قامت الشركة بتفعيل خطة استمرارية الأعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للأعمال نتيجة تفشى فيروس كورونا "COVID-١٩" وتأثيره على العمليات والأداء المالي.

نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشى فيروس كورونا ("COVID-١٩") وتحسباً للتباطؤ الاقتصادي المتوقع، تعمل الشركة عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالأزمة.

٢٩- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٢٩-١ المعاملات بالعملة 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 الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٢٩-٢ 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 بناءً 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.

٢٩-٣ 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.

٢٩- ٤ 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.

٢٩- ٥ 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.

٢٩- ٥- ١ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات 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.

٢٩- ٥- 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 المدي 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 المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

٢٩-٦ الأصول الثابتة والإهلاك

٢٩-٦-١ 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 كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. و يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

٢٩-٦-٢ 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.

٢٩-٦-٣ الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (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 بياناً 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 إيميرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩-٦-٤ إعادة التقييم الإستثمارات العقارية

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

٢٩-٦-٥ 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.

٢٩-٧ الاستثمارات 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 المقدر:

المسنوات

بيان

٥٠

مباني وتجهيزات

٥

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.

٢٩-٨ 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 الى نموذج الاعمال الذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل مبلغ الاستثمار 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.

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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. تحقيق 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 مده الأصول المالية مع مده 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:

طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال

| الأداة المالية | التكلفة المستهلكة | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل |
|--------------------|--|---|
| أدوات حقوق الملكية | لا ينطبق | خيار لمرة واحدة عند الاعتراف بالقيمة العادلة من خلال الأولى ولا يتم الرجوع فيه للأرباح 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 أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاماً تعاقدياً بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستلام 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
- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستلام 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 منهجاً 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 تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول ، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحتسب 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.

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

يتم قياس جميع الالتزامات 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 أثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات 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 الالتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الأصول وتسديد الالتزامات في آن واحد.

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠٢١

تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: أصول مالية مبنية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، وأصول مالية متاحة للبيع. تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية مبنية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئة التزامات مالية أخرى.

الأصول المالية والالتزامات غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد:

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات وإدوات 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 جوهرية. 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 الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

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

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في المركز المالي عندما، وفقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفوذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن 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 تكبدها، 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 الأخرى يتم قياسها أولاً بالقيمة العادلة مخصوماً منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 - الإعتراف 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 الاعتبار 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 الأقتصاد 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 - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد 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 إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً 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 لإسترداد 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 للمقترضين أو المصدرين.

شركة إيميرالد للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

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 الاصول المالية.

بالنسبة للاستثمار في اداة حقوق ملكية، تتضمن الادلة الموضوعية على الاضمحلال الانخفاض الهام او 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 ادلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الاصول منفردة او على المستوى المجمع. كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة على اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الاصول المنفردة.

الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الاصول 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 او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية. يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الارباح او الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقية لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الأصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال 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 الارباح او الخسائر.

الأصول غير المالية

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

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الاصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

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

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

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

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.

٢٩-٩ 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.

٢٩-١٠ 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 الاستثمار 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.