



إميرالد للإستثمار العقاري
EMERALD REAL ESTATE INVESTMENT

السيدة الأستاذة / هبة الصيرفي

مساعد رئيس البورصة المشرف على قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم التالى :

١. القوائم المالية للشركة للعام المالى المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

وتفضلوا سيادتكم بقبول و افر التحية والتقدير ،،

مدير علاقات المستثمرين

منى يحيى
منى يحيى عبد الحميد



تحريراً في ٢٠٢١/٠٢/٠٨

Head Office:
Smart Village, Bld 135B, Financial District
Giza - Egypt.
T. : +(202) 353 72 081 /82 /83 /84
F. : +(202) 353 72 085
M.: +(20) 100 21 17 995

Mall Administration:
Unite no. 7A Emerald Twin-Plaza Mall.
1st settlement , New Cairo , Egypt.
T. : +(202) 231 13 801 / 333

إدارة المول:
الوحدة رقم 7A مول اميرالد توين بلازا
التجمع الاول - بالقاهرة الجديدة.
ت. : +(202) 231 13 801 / 333

المقر الرئيسي:
القرية الذكية - المبنى رقم ١٣٥ ب - الحي المالي
الحيزة - مصر.
ت. : ٨٤ / ٨٣ / ٨٢ / ٨١ / ٧٢ ٣٥٣ (202)+
ف. : ٨٥ - ٧٢ ٣٥٣ (202)+
م. : ٩٩٥ 117 21 (20)+

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى
(المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا)
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات عليها

رقم الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٤ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
٣٦ - ٢٥	أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) - شركة مساهمة مصرية - والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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 السارية، 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 اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر 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 اختيارها 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 اعتباره 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 (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

فقرة توجيه انتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظا وكما هو مبين تفصيلا بالإيضاح رقم (٢٧) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، 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. مما كان له تأثير هام على الخطط التشغيلية والتسويقية المحددة مسبقاً ولتدفقاتها النقدية المرتبطة بها وما يرتبط بها من عناصر الأصول والالتزامات ونتائج الاعمال بالقوائم المالية للشركة خلال الفترة و الفترات التالية، وكما هو مبين بالإيضاح المذكور أعلاه تقوم إدارة الشركة حالياً باتخاذ عدة إجراءات لمواجهة هذا الخطر والحد من تأثيره على 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 أثار وقدرة الشركة على تحقيق خططها لمواجهة هذا الخطر، وهو ما يصعب تحديده في الوقت الحالي.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات 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 بسيونى البشة

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٩٨)

BT وحيد عبد الغفار وشركاه
وحيد عبد الغفار
محاسبون قانونيون ومستشارون

٢

القاهرة في : ٨ فبراير ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٨٨ ٧٢٢	٧٧ ٤٨٩	(١٤)	أصول ثابتة
٣٠٤ ٢٩٨ ٢٦٨	٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧	(١٦)	استثمارات عقارية
٣٥ ١٤٩ ٠٣٣	١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠	(١٥)	مشروعات تحت التنفيذ
<u>٣٣٩ ٥٣٦ ٠٢٣</u>	<u>٤٩٤ ٨٩٦ ٥٢٦</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٣ ٥٧٥ ١٧٩	٥ ٧١٢ ٦٦٤	(١١)	عملاء وأوراق قبض
٥ ٩١٦ ٩٣٧	٦ ٧٦٥ ١١٦	(١٢)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥ ٤٢٤ ٠٦٥	٤ ٦٤٩ ١٧٦	(١٣)	النقدية وما في حكمها
<u>١٤ ٩١٦ ١٨١</u>	<u>١٧ ١٢٦ ٩٥٦</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٣٥٤ ٤٥٢ ٢٠٤</u>	<u>٤٣٢ ٠٢٣ ٤٨٢</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٧)	رأس المال المصدر والمدفوع
١ ٦٩٦ ٩٨٧	٣ ٠٠٤ ٥١٧		إحتياطي قانوني
٣٥ ٠٨٠ ٨٩٢	٤٩ ٥٢٩ ٣٣٣		أرباح مرحلة
<u>٢٨٦ ٧٧٧ ٨٧٩</u>	<u>٣٠٢ ٥٣٣ ٨٥٠</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٣ ٤٢١ ٥٠٣	-	(١٨)	تسهيلات إئتمانية
٢ ٩٩٤ ٦٣٩	٣ ٦٢٧ ٢٦٧	(٢-١٠)	إلتزامات ضريبة مؤجلة
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٦١ ٦٥٤ ٩٩٢	(٢٠)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
٧ ٤٢٦ ٧٨٦	٧ ٨٨١ ٥٢٢	(٢١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>٣٥ ٩٩٨ ٦٥٢</u>	<u>٧٣ ١٦٣ ٧٨١</u>		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٤ ٣٨٤ ٥٤٤	٤ ٣٨٤ ٥٤٤	(٢٢)	مخصص مطالبات
٦ ٨٤٣ ٠٠١	٧ ٢٩٣ ١١٨	(١٨)	تسهيلات إئتمانية
١٩ ٧٦٨	٢ ١٠٤ ٦٨٢	(٢٥)	مستحق للأطراف ذات علاقة
٢ ٨٦٥ ٩٤٠	٥ ١٥٤ ٧٢١	(١٩)	عملاء - إيجارات مقدمة
٨ ٣٦٣ ٩٦٤	١٩ ٩٣٢ ١٠٨	(٢١)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧ ٢٠٩ ٣٤٠	٥ ٠٥٢ ٥٧٦	(١-١٠)	إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
١ ٩٨٩ ١١٦	١٢ ٤٠٤ ١٠٢	(٢٠)	موردون ومقاولون وأوراق دفع
<u>٣١ ٦٧٥ ٦٧٣</u>	<u>٥٦ ٣٢٥ ٨٥١</u>		إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>٦٧ ٦٧٤ ٣٢٥</u>	<u>١٢٩ ٤٨٩ ٦٣٢</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٣٥٤ ٤٥٢ ٢٠٤</u>	<u>٤٣٢ ٠٢٣ ٤٨٢</u>		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

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 فوزي

العضو المنتدب للشؤون المالية

أ / عماد الدين عبد العظيم

شركة إيميرالد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقاً)
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
٥٩ ٣٢٣ ٨٩٦	٥٠ ٦١٨ ٣٣٩	(١-٥)	إيرادات النشاط
(١٧ ٨٢٩ ٣٣٥)	(١٥ ٥٤٣ ٣١٠)	(٦)	تكلفة النشاط
<u>٤١ ٤٩٤ ٥٦١</u>	<u>٣٥ ٠٧٥ ٠٢٩</u>		مجمّل الربح
٤ ٢٧٦ ٠٣٩	١٦٢ ١٨١	(٢-٥)	إيرادات أخرى
(٤ ٩١٢ ٠٢٩)	(٥ ٨٨٣ ٩٦٨)	(٧)	مصروفات عمومية وإدارية
(١ ٠٥ ٨٤٦)	(٥٧ ٨٦٧)	(١٤)	إهلاك أصول ثابتة
-	(٥٧١ ٥٥٥)	(١١)	عبء الاضمحلال في قيمة العملاء
(١ ٩٠٠ ٠٠٠)	(١ ٣٠٠ ٠٠٠)	(٢٢)	مخصص مطالبات
(٢٥٥ ٥٠٠)	(٢٠٥ ٠٠٠)		بدلات حضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
<u>(٢ ٨٩٧ ٣٣٦)</u>	<u>(٧ ٨٥٦ ٢٠٩)</u>		
٣٨ ٥٩٧ ٢٢٥	٢٧ ٢١٨ ٨٢٠		نتائج أنشطة التشغيل
(٤ ٤٣٨ ٢٢١)	(٢ ٤٨٣ ٣٣٩)	(٨)	صافي التكاليف التمويلية
٣٤ ١٥٩ ٠٠٤	٢٤ ٧٣٥ ٤٨١		صافي الأرباح قبل الضرائب
(٨ ٠٠٨ ٤١٣)	(٥ ٦٨٥ ٢٠٤)	(٣-١٠)	ضرائب الدخل
<u>٢٦ ١٥٠ ٥٩١</u>	<u>١٩ ٠٥٠ ٢٧٧</u>		صافي أرباح العام
<u>٠,٠٩</u>	<u>٠,٠٧</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 للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا)
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٦ ١٥٠ ٥٩١	١٩ ٠٥٠ ٢٧٧	صافى أرباح العام
-	-	بنود الدخل الشامل
<u>٢٦ ١٥٠ ٥٩١</u>	<u>١٩ ٠٥٠ ٢٧٧</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.

رقم	مبالغ مستدة تحت				إيضاح
	رأس المال المصدر والمطلوع	حساب زيادة رأس المال	إحتياطي قانوني	أرباح مبرجة	
					الإجمالي
	٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠	-	٨١٥.٨٠٢	٣١.٩٩٢.٥٦٣	٢٣٢.٨٠٨.٣٦٥
٢٠١٩ في ١ يناير	-	-	-	٢٦.١٥٠.٥٩١	٢٦.١٥٠.٥٩١
بأنه الدخل الشامل	-	-	-	٢٦.١٥٠.٥٩١	٢٦.١٥٠.٥٩١
صافي ربح العام	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	-
معاملات مع مساهمي الشركة	-	-	٨٨١.١٨٥	(٨٨١.١٨٥)	-
محول الى إحتياطي قانوني	-	-	-	-	-
مبالغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال	-	٤٠.٠٠٠.٠٠٠	-	-	٤٠.٠٠٠.٠٠٠
زيادة رأس المال المصدر	-	-	-	-	-
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	(٤٠.٠٠٠.٠٠٠)	-	(١٠.٠٠٠.٠٠٠)	-
توزيعات عاجل	-	-	-	-	-
توزيعات مساهمين	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	-	٨٨١.١٨٥	(٢٣.٠٦٢.٢٦٢)	٢٧.٨١٨.٩٢٣
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	-	٨٨١.١٨٥	(٢٣.٠٦٢.٢٦٢)	٢٧.٨١٨.٩٢٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	-	١.٦٩٦.٩٨٧	٣٥.٠٨٠.٨٩٢	٢٨٦.٧٧٧.٨٧٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	-	١.٦٩٦.٩٨٧	٣٥.٠٨٠.٨٩٢	٢٨٦.٧٧٧.٨٧٩
بأنه الدخل الشامل	-	-	-	١٩.٠٥٠.٢٧٧	١٩.٠٥٠.٢٧٧
صافي أرباح العام	-	-	-	١٩.٠٥٠.٢٧٧	١٩.٠٥٠.٢٧٧
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	-
معاملات مع مساهمي الشركة	-	-	-	-	-
محول الى إحتياطي قانوني	-	-	١.٣٠٧.٥٣٠	(١.٣٠٧.٥٣٠)	-
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	(٨١٠.٠٠٠)	(٨١٠.٠٠٠)
توزيعات عاجل	-	-	-	(٣.٤٨٤.٣٠٦)	(٣.٤٨٤.٣٠٦)
إجمالي المعاملات مع مساهمي الشركة	-	-	١.٣٠٧.٥٣٠	(٤.٦٠١.٨٣٦)	(٣.٢٩٤.٣٠٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٥٠.٠٠٠.٠٠٠	-	٣.٠٠٤.٥١٧	٤٩.٥٢٩.٢٣٣	٣٠٢.٥٢٣.٨٥٠

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

عن السنة المالية المنتهية في		إيضاح رقم	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
٣٤ ١٥٩ ٠٠٤	٢٤ ٧٣٥ ٤٨١		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل صافي أرباح العام قبل الضريبة
			ويتم تسويته كما يلي:
١٠٥ ٨٤٦	٥٧ ٨٦٧	(١٤)	إهلاك أصول ثابتة
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٥ ٥٥٧ ٩١٢	(١٦)	إهلاك إستثمارات عقارية
١ ٩٠٠ ٠٠٠	١ ٣٠٠ ٠٠٠	(٢٢)	مخصص مطالبات
(١ ٣٢١ ٨٢٩)	(٣٧٤ ٠٤٦)	(٨)	إيراد فوائد
٢ ٧٥٢ ٣٧٢	١ ٣٥٩ ٤٥٣	(٨)	فوائد تسهيلات ائتمانية
-	٥٧١ ٥٥٥	(١١)	عبء الاضمحلال في العملاء
<u>٤٣ ٩٤٣ ٥٢٣</u>	<u>٣٣ ٢٠٨ ٢٢٢</u>		
			التغير في : -
(٣٦٩ ٢٩٤)	(٢ ١٣٧ ٤٨٥)		عملاء وأوراق قبض
(٩٧٤ ٧٩٧)	(١ ٤١٩ ٧٣٤)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٣٠ ٢٦٢ ٦٣٢)	٢ ٠٨٤ ٩١٤		مستحق للأطراف ذات العلاقة
(٢ ٢٥٩ ٥٢٣)	٢ ٢٨٨ ٧٨١		عملاء دفعات مقدمة
(٥ ٤٨٢ ٢١١)	٥٠٨ ٦٨٥		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٥٠٦ ٨٣٦)	(٨١٠ ٠٠٠)		توزيعات مجلس الإدارة
(١ ٦٧٤ ٢٥١)	(٢ ٤٨٤ ٣٠٦)		توزيعات العاملين
(١ ٩٦١ ٥٢٢)	(٨٥ ٧٤٦)		موردون ومقاولون
(١ ٩٠٠ ٠٠٠)	(١ ٣٠٠ ٠٠٠)	(٢٢)	المستخدم من مخصص المطالبات
(١ ٤٤٧ ٥٣٣)	٢٩ ٨٥٣ ٣٣١		النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥ ٨٤٤ ٧٣٥)	(٧ ٢٠٩ ٣٤٠)	(١-١٠)	ضرائب الدخل المسددة
<u>(٧ ٢٩٢ ٢٦٨)</u>	<u>٢٢ ٦٤٣ ٩٩١</u>		صافي النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
(٣٦ ٦٧٣)	(٤٦ ٦٣٤)	(١٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢٠ ٤٨٢ ٨١٧)	(١٥ ٥٧٧ ٣٨٧)	(١٥)	مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
-	(٣ ٨٣٨ ٠٦٦)	(١٦)	مدفوعات للإستثمارات العقارية
١ ٣٢١ ٨٢٩	٣٧٤ ٠٤٦		فوائد دائنة محصلة
<u>(١٩ ١٩٧ ٦٦١)</u>	<u>(١٩ ٠٨٨ ٠٤١)</u>		صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الإستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٦ ٨٤٣ ٠٠٤)	(٢ ٩٧١ ٣٨٦)	(١٨)	مدفوعات تسهيلات ائتمانية
(٢ ٧٥٢ ٣٧٢)	(١ ٣٥٩ ٤٥٣)		فوائد مدفوعة
٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-		متحصلات من زيادة رأس المال
(١٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	-		توزيعات أرباح
<u>٢٠ ٤٠٤ ٦٢٤</u>	<u>(٤ ٣٣٠ ٨٣٩)</u>		صافي النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
(٦ ٠٨٥ ٣٠٥)	(٧٧٤ ٨٨٩)		النقدية وما في حكمها في أول العام
١١ ٥٠٩ ٣٧٠	٥ ٤٢٤ ٠٦٥		النقدية وما في حكمها في نهاية العام
<u>٥ ٤٢٤ ٠٦٥</u>	<u>٤ ٦٤٩ ١٧٦</u>	(١-١٣)	

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد المعاملات غير النقدية وبيانها كما يلي :-
مبلغ ١١ ٥١٤ ١٩٥ جنيه مصري من كلاً من الإستثمارات العقارية ودائنو وحسابات دائنة أخرى قيمة المستحق لجهاز مدينة القاهرة الجديدة.
مبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري من كلاً من مشروعات تحت التنفيذ والموردون والمقاولون قيمة المستحق لشركة أنش دي للتأجير التمويلي .

شركة إيميرال للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

١-١ معلومات عن الشركة

- تأسست شركة المصريين - أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وقد تم التأشير في السجل التجارى 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 إيميرال للإستثمار العقارى بدلا من المصريين-أمواج للإستثمار العقارى والسياحي.
- تم طرح نسبة ٢٨% من رأس مال الشركة بعدد ٧٠ مليون سهم فى البورصة المصرية وقد تم القيد بجدول البورصة فى ٢٣ يناير ٢٠٢٠ وتم بدء التداول على الأسهم بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٠.

٢-١ مدة الشركة

- مدة الشركة وفقا للنظام الأساسى ٢٥ عاما من تاريخ قيدها فى السجل التجارى.
- تبدأ السنة المالية للشركة فى أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر من كل عام.

٣-١ مقر الشركة

- يقع مقر الشركة الرئيسى فى الوحدة رقم ٧A بالمركز التجارى إيميرال 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 الرئيسى ليصبح ١٣٥ ب - القرية الذكية - طريق مصر الإسكندرية الصحراوي - محافظة الجيزة، وتم التأشير فى السجل التجارى للشركة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٩.
- رئيس مجلس إدارة الشركة أ. د / إبراهيم فوزي.

٤-١ غرض الشركة

- الإستثمار العقارى بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق النائية والمناطق خارج الوادى 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 الإدارى بشرط ألا يقل عدد الوحدات عن خمسين وحدة سكنية سواء أقيمت فى 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.

شركة إمبرال للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- 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.

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 وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

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

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

٣- عملة التعامل والعرض

- العملة المستخدمة فى 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 بصفة دورية.

- 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.

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 جوهرية-أسلوب التدفقات النقدية المخصومة -أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات 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- الإيرادات

١-٥ إيرادات النشاط *

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٤٩ ٢٦٧ ٩٧٢	٥٧ ١٦٥ ٧٣٤	إيرادات وحدات مؤجرة
١ ٣٥٠ ٣٦٧	٢ ١٥٨ ١٦٢	إيرادات جراج المول التجارى
<u>٥٠ ٦١٨ ٣٣٩</u>	<u>٥٩ ٣٢٣ ٨٩٦</u>	

* إيضاح رقم (٢٧) .

٢-٥ إيرادات أخرى

تتمثل الإيرادات الأخرى البالغ قيمتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٦٢ ١٨١ جنية مصري في قيمة المتحصل من عدم إلتزام بعض المحلات التجارية بالمساحات المخصصة لهم وبيع بعض المخلفات . مقابل مبلغ ٢٧٦ ٠٣٩ ٤ جنية مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يتمثل في قيمة التسوية الناتجة عن فسخ عقد تقديم خدمات إدارة وتشغيل (المركز التجارى إمبرالد إمباير توين بلازا) بين الشركة وشركة كايرو برورتي مانجمنت والذي ابرم بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠١٦ وقد تم فسخ العقد في تاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٧ والإيرادات الناتجة من تسوية بعض الارصدة الدائنة المتوقفة طبقا لموافقة مجلس إدارة شركة اميرالد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) بالإضافة الي قيمة بيع مخلفات والمتحصل من عدم ألتزام بعض المحلات التجارية بالمساحات المخصصة لهم .

٦- تكلفة النشاط

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٣ ٩٢٦ ٢٨٥	٣ ١٧٧ ٧٦٣	أجور ومرتبوات
٥ ٥٥٧ ٩١٢	٦ ٣٤٨ ١٣٠	إهلاك استثمار عقارى *
٦ ٠٥٩ ١١٣	٨ ٣٠٣ ٤٤٢	حراسة ونظافة وتراخيص وصيانة وأخرى
<u>١٥ ٥٤٣ ٣١٠</u>	<u>١٧ ٨٢٩ ٣٣٥</u>	

* إيضاح رقم (١٦)

شركة إيميرالد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧- مصروفات عمومية وإدارية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٩٧٣ ٠٠٠	٢ ٦٨٩ ٨٢٩	رسوم وأتعاب قيد الشركة بالبورصة
٧٦٤ ٤٤١	١ ٥٢٦ ٩١٨	أجور وما فى حكمها
٧٥٠ ٥٥٤	٥٦٣ ١٠٨	رسوم واشتراقات
٧٨ ٤٣٥	٦٦ ١٥٧	مصروفات سفر وانتقال
٣٩٠ ١٢٦	٣٥٤ ٥٠٠	أتعاب مهنية
٥٥٣ ٨٢٤	٢٥٧ ٢٣١	مصاريف ضيافة و إكراميات
٣١ ٦٧٦	٣٦ ٨٩٢	أدوات مكتبية ومطبوعات و بريد
٩٢ ٧٨٧	٦٩ ٠٦٣	مصروف تأمين وصيانة
--	٣٣ ٩٨٩	دعاية وإعلان ونشر
٢٥ ٥٨٠	٣٤ ٨٢٤	مصروفات وعمولات بنكية
١٥٩ ٠٠٠	١٢٦ ٩٥١	مساهمة تكافلية
٩٢ ٦٠٦	١٢٤ ٥٠٦	مصروفات أخرى
<u>٤ ٩١٢ ٠٢٩</u>	<u>٥ ٨٨٣ ٩٦٨</u>	

٨- صافي التكاليف التمويلية

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٣٢١ ٨٢٩	٣٧٤ ٠٤٦	إيراد فوائد
<u>١ ٣٢١ ٨٢٩</u>	<u>٣٧٤ ٠٤٦</u>	إجمالي الإيرادات التمويلية
(٣ ٠٠٧ ٦٧٨)	(١ ٤٩٧ ٩٣٢)	فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية
(٢ ٧٥٢ ٣٧٢)	(١ ٣٥٩ ٤٥٣)	مصروف فوائد التسهيل الائتماني
<u>(٥ ٧٦٠ ٠٥٠)</u>	<u>(٢ ٨٥٧ ٣٨٥)</u>	إجمالي التكاليف التمويلية
<u>(٤ ٤٣٨ ٢٢١)</u>	<u>(٢ ٤٨٣ ٣٣٩)</u>	صافي التكاليف التمويلية

شركة إمبرالد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- نصيب السهم في الأرباح

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٦ ١٥٠ ٥٩١	١٩ ٠٥٠ ٢٧٧	صافى ربح العام
(٢ ٤٨٤ ٣٠٦)	(١ ٨٠٩ ٧٧٦)	توزيعات الأرباح عاملين *
(٨١٠ ٠٠٠)	--	مكافأة أعضاء مجلس الادارة **
<u>٢٢ ٨٥٦ ٢٨٥</u>	<u>١٧ ٢٤٠ ٥٠١</u>	
٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال العام
<u>٠,٠٩</u>	<u>٠,٠٧</u>	نصيب السهم في الأرباح

* توزيعات أرباح العاملین مقترح للعرض علي الجمعية العامة .
** لم يتم خصم مكافأة أعضاء مجلس الادارة لحين العرض علي الجمعية العامة .

١٠- ضرائب الدخل

١٠-١ التزامات ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٥ ٨٤٤ ٧٣٥	٧ ٢٠٩ ٣٤٠	الرصيد في أول العام
(٥ ٨٤٤ ٧٣٥)	(٧ ٢٠٩ ٣٤٠)	المسدد خلال العام
٧ ٢٠٩ ٣٤٠	٥ ٠٥٢ ٥٧٦	المكون خلال العام
<u>٧ ٢٠٩ ٣٤٠</u>	<u>٥ ٠٥٢ ٥٧٦</u>	الرصيد في نهاية العام

١٠-٢ التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
(٤ ٣٣٢ ٩٨١)	(٥ ٠٩٤ ٢٠٩)	أصول ثابتة وإستثمارات عقارية
٩٨٦ ٥٢٢	٩٨٦ ٥٢٢	مخصص مطالبات
٣٥١ ٨٢٠	٤٨٠ ٤٢٠	الإضمحلال في أرصدة العملاء
<u>(٢ ٩٩٤ ٦٣٩)</u>	<u>(٣ ٦٢٧ ٢٦٧)</u>	صافى الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام
٢ ١٩٥ ٥٦٦	٢ ٩٩٤ ٦٣٩	الضريبة المؤجلة السابق تحميلها
<u>(٧٩٩ ٠٧٣)</u>	<u>(٦٣٢ ٦٢٨)</u>	التأثير علي قائمة الدخل عن العام

١٠-٣ ضرائب الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٧ ٢٠٩ ٣٤٠	٥ ٠٥٢ ٥٧٦	ضرائب الدخل
٧٩٩ ٠٧٣	٦٣٢ ٦٢٨	الضريبة المؤجلة
<u>٨ ٠٠٨ ٤١٣</u>	<u>٥ ٦٨٥ ٢٠٤</u>	المحمل علي قائمة الدخل

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٠- ٤ تسويات لإحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٣٤ ١٥٩ ٠٠٤	٢٤ ٧٣٥ ٤٨١	صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٧ ٦٨٥ ٧٧٦	٥ ٥٦٥ ٤٨٣	ضريبة الدخل المحسوبة بنسبة ٢٢,٥%
		يضاف:
٢٦٥ ١٤٩	٧٣ ٥٩٦	مصروفات غير قابله للخصم
٥٧ ٤٨٨	٤٦ ١٢٥	بدلات حضور مجلس الادارة
٨ ٠٠٨ ٤١٣	٥ ٦٨٥ ٢٠٤	ضريبة الدخل
<u>٢٣,٤%</u>	<u>٢٣%</u>	السعر الفعلي للضريبة

١١- عملاء و أوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٥ ١٣٨ ٨٢٥	٦ ٩٧٥ ٢٤٠	عملاء
--	٨٧٢ ٦٢٥	أوراق قبض
<u>٥ ١٣٨ ٨٢٥</u>	<u>٧ ٨٤٧ ٨٦٥</u>	
		(يخصم):
(١ ٥٦٣ ٦٤٦)	(٢ ١٣٥ ٢٠١)	مجمع الإضمحلال في أرصدة العملاء *
<u>٣ ٥٧٥١٧٩</u>	<u>٥ ٧١٢ ٦٦٤</u>	

• تتمثل الحركة على مجمع الإضمحلال في أرصدة العملاء فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢ ٣٢٨ ١٥٣	١ ٥٦٣ ٦٤٦	الرصيد في أول العام
--	٥٧١ ٥٥٥	المكون خلال العام
(٧٦٤ ٥٠٧)	--	المستخدم خلال العام
<u>١ ٥٦٣ ٦٤٦</u>	<u>٢ ١٣٥ ٢٠١</u>	الرصيد في آخر العام

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
١ ٨١٥ ٥١٢	٢ ٨٨٧ ٧٤٢	موردين - دفعات مقدمة
٨٣٨ ٣٥٠	٨٧٦ ٩٠٢	مصروفات مقدمة
١ ٣١٠ ٩١٢	١ ٣١٠ ٩١٢	تأمينات لدى الغير
١٥٥ ١٥٢	--	عهد عاملين
١ ١٢٩ ٣١١	١ ٠٠٩ ٠٣٤	مصلحة الضرائب - خصم تحت حساب الضريبة
٦٦٧ ٧٠٠	٦٨٠ ٥٢٦	أرصدة مدينة أخرى
<u>٥ ٩١٦ ٩٣٧</u>	<u>٦ ٧٦٥ ١١٦</u>	

١٣- النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٩٢٤ ٠٦٥	١ ٢٠٣ ٨٧٦	بنوك - حسابات جارية
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع لأجل*
--	٤٤٥ ٣٠٠	شيكات تحت التحصيل
<u>٥ ٤٢٤ ٠٦٥</u>	<u>٤ ٦٤٩ ١٧٦</u>	

* كافة الودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر

١٣-١ لأغراض إعداد قوائم التدفقات النقدية تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي:-

عن السنة المالية المنتهية في		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٩٢٤ ٠٦٥	١ ٢٠٣ ٨٧٦	بنوك - حسابات جارية
٤ ٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع لأجل
--	٤٤٥ ٣٠٠	شيكات تحت التحصيل
<u>٥ ٤٢٤ ٠٦٥</u>	<u>٤ ٦٤٩ ١٧٦</u>	

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أموال للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤- أصول ثابتة

الإجمالي	تجهيزات مقر	حسابات اليه و برامج	الات و معدات مواقع	اثاث و معدات مكتبية	التكلفة
١ ٢٢٠ ١٦٠	٤٠٩ ٤٥٢	٣٢٥ ٧٣٦	١٩٠ ٣٢٠	٢٨٤ ٦٥٢	التكلفة في اول يناير ٢٠١٩
٣٦ ٦٧٥	-	٩٠ ٩٦	-	٢٧ ٥٧٩	الإضافات خلال العام
(٧ ٧٠٠)	-	-	-	(٧ ٧٠٠)	الاستبعادات خلال العام
١ ٢٤٩ ١٣٥	٤٠٩ ٤٥٢	٣٤٤ ٨٣٢	١٩٠ ٣٢٠	٣٠٤ ٥٣١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١ ٢٤٩ ١٣٥	٤٠٩ ٤٥٢	٣٤٤ ٨٣٢	١٩٠ ٣٢٠	٣٠٤ ٥٣١	التكلفة في اول يناير ٢٠٢٠
٤٦ ٦٣٤	٣٨ ٧٣٩	٣٤٤ ٨٣٢	٧ ٨٩٥	٣٠٤ ٥٣١	الإضافات خلال العام
١ ٢٩٥ ٧٦٩	٤٤٨ ١٩١	٣٤٤ ٨٣٢	١٩٨ ٢١٥	٣٠٤ ٥٣١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١ ٠٦٢ ٢٦٧	٣٧٥ ٨٠٠	٢٦٥ ٦٨٦	١٨٦ ٧٢٠	٢٣٤ ٠٦١	مجمع الإهلاك
١٠٥ ٨٤٦	٢٣ ٩٤٨	٣٠ ٩٤٤	٣ ٥٩٤	٤٧ ٣٦٠	الرصيد في اول يناير ٢٠١٩
(٧ ٧٠٠)	-	-	-	(٧ ٧٠٠)	إهلاك العام
١ ١٦٠ ٤١٣	٣٩٩ ٧٤٨	٢٩٦ ٦٣٠	١٩٠ ٣١٤	٢٧٣ ٧٢١	إهلاك الاستبعادات
١ ١٦٠ ٤١٣	٣٩٩ ٧٤٨	٢٩٦ ٦٣٠	١٩٠ ٣١٤	٢٧٣ ٧٢١	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١ ١٦٠ ٤١٣	٣٩٩ ٧٤٨	٢٩٦ ٦٣٠	١٩٠ ٣١٤	٢٧٣ ٧٢١	الرصيد في اول 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
٨٨ ٧٢٢	٩ ٧٠٤	٤٨ ٢٠٢	٦	٣٠ ٨١٠	صافي القيمة الدفترية
٧٧ ٤٨٩	٣٧ ٨٣٤	١٦ ٢٤٨	٧ ٩٠١	١٥ ٥٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١ ٠٣٥ ٧٨٦	٣٩٤ ٩٦٤	٢٤٨ ٤٣٠	١٩٠ ٣٢٠	٢٠٢ ٠٧٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
					الأصول المهالكة تقريبا بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٩ ١٢٩ ١١٥
--	٦ ٤٦٣ ٥٤٠
٩ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٥ ٥٩٢ ٦٥٥

١-١٥ عقد شراء مبني اداري بالقريه الذكية*

دفعات مسددة
قوائد التمويل المرسملة

٢-١٥ الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

١ ٦٩٦ ٠٣٠	٨٦١ ٩٨٣
٢١ ٢٩٤ ٩٢٠	٢٩ ٧٠٤ ٢٣٣
١ ٥٦٥ ٤٣٦	٢ ٦٠٥ ٨٢١
١ ٥٩٢ ٦٤٧	١ ٩٦١ ٧٢٨
٢٦ ١٤٩ ٠٣٣	٣٥ ١٣٣ ٧٦٥
٣٥ ١٤٩ ٠٣٣	١٠٠ ٧٢٦ ٤٢٠

دفعات مقدمه - موردين **
أعمال أعتيادية
أعمال اليكتروميكانيك
أخرى

* عقد شراء مبني اداري بالقريه الذكية

بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩ تم تحرير عقد شراء مبني إداري بين كلا من شركة ايدج للتطوير وادارة المشروعات (طرف اول) والشركة (طرف ثان) وبموجب هذا العقد باع الطرف الاول الى الطرف الثاني مبني اداري مكون من عدد ٣ بدروم و ارضى و ٥ ادوار متكرره وذلك على مساحة ١١٥٠ متر مربع تمثل جزء من قطعة الارض المملوكه للطرف الاول رقم (B٢٢١٠) صادر لها رخصة بناء رقم ١ لسنة ٢٠١٩ و الكائنة بالقريه 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 المبني المشار اليه وفقا للجدول الزمنى المحدد بالعقد.وقد بلغت قيمه المبالغ المسددة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٩ مليون جنيه مصرى .

وخلال الربع الاول من عام ٢٠٢٠ قامت الشركه بسداد مبلغ ٥٠ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى لشركه ايدج للتطوير وإدارة المشروعات يتمثل في تحويل من الشركه بقيمه ٢ مليون جنيه مصرى بالاضافه الي مبلغ ٤٨ ١٢٩ ١١٥ جنيه مصرى تم تمويله من شركه اتش دي للتأجير التمويلى .

** الأعمال المنفذة من مشروع المركز التجاري وملحقاتها

قيمة الدفعة المقدمة وفقاً للعقد المبرم بين الشركة وشركة عنوان للتطوير العقاري لمشروع استكمال مباني الدور الثاني بالمركز التجاري (اميرالد توين بلازا) بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١٨ والبالغ اجماليه ١٩ ٦١٦ ٩٦٥ جنيه مصرى .

شركة إيمراك للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- استثمارات عقارية

الإجمالي	آلات ومعدات	مباني وتجهيزات	أراضي	التكلفة
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	التكلفة في أول يناير ٢٠١٩
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٣٣١ ٥٦٧ ٢١٦	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	التكلفة في أول يناير ٢٠٢٠
١٥ ٣٥٢ ٢٦١	-	-	١٥ ٣٥٢ ٢٦١	الإضافات خلال العام
٣٤٦ ٩١٩ ٤٧٧	١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٩ ٣٦٧ ٣٠٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٠ ٩٢٠ ٨١٨	١٠ ٢٧٢ ٣٤٧	١٠ ٦٤٨ ٤٧١	-	مجمع الإهلاك
٦ ٣٤٨ ١٣٠	٣ ١٦٠ ٧٢١	٣ ١٨٧ ٤٠٩	-	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠١٩
٢٧ ٢٦٨ ٩٤٨	١٣ ٤٣٣ ٠٦٨	١٣ ٨٣٥ ٨٨٠	-	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٧ ٢٦٨ ٩٤٨	١٣ ٤٣٣ ٠٦٨	١٣ ٨٣٥ ٨٨٠	-	مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٠
٥ ٥٥٧ ٩١٢	٢ ٣٧٠ ٥٠٢	٣ ١٨٧ ٤١٠	-	إهلاك العام
٣٢ ٨٢٦ ٨٦٠	١٥٨.٣٥٧.٠	١٧ ٠٢٣ ٢٩٠	-	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٠٤ ٢٩٨ ٢٦٨	٢ ٣٧٠ ٥٠٢	١٤٥ ٥٣١ ٤٢٦	١٥٦ ٣٩٦ ٣٤٠	صافي القيمة الدفترية
٣١٤ ٠٩٢ ٦١٧	-	١٤٢ ٣٤٤ ٠١٦	١٧١ ٧٤٨ ٦٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٥٨.٣٥٧.٠	١٥٨.٣٥٧.٠	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				الأصول المهلكة دفترية بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة إيميرال للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(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 إيميرال للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار 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 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 .
- بناءً على ذلك العقد تقدمت شركة إيميرال للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار 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 علاوة 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 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 وأخرين 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 ٠٦٦ ٨٣٨ ٣ جنيه مصري والباقي ضمن دائنون وأرصدة دائنة أخرى إيضاح رقم (٢١).

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧- 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 .
- ويتمثل هيكل المساهمين بالشركة على النحو التالي:

عدد الأسهم	نسبة المساهمة	القيمة الاسمية	
٩٧ ٤٩٩ ٧٧٨	%٣٩	٩٧ ٤٩٩ ٧٧٨	شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
٨٣ ٧٥٠ ٠٠٠	%٣٣,٥	٨٣ ٧٥٠ ٠٠٠	شركة أمواج للإستثمار السياحي والعقاري
٦٨ ٧٥٠ ٢٢٢	%٢٧,٥	٦٨ ٧٥٠ ٢٢٢	مساهمين - آخرون
٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	%١٠٠	٢٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	

١٨- تسهيلات إئتمانية

تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطنى الاهلى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	تسهيل إئتماني - بنك قطر الوطنى الاهلى* (يخصم):
١٠ ٢٦٤ ٥٠٤	٧ ٢٩٣ ١١٨	أقساط تستحق خلال العام
(٦ ٨٤٣ ٠٠١)	(٧ ٢٩٣ ١١٨)	
٣ ٤٢١ ٥٠٣	--	

- تم الاتفاق بين الشركة وبنك قطر الوطنى 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 (خمسة وسبعون مليون جنيه مصري) وذلك على شريحتين:

الشريحة الأولى

- بمبلغ ٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (خمسة وثلاثون مليون جنيها 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:

شركة إيميرال للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- الغرض من التمويل: استخدام جزء من الشريحة بمبلغ ٢٢ ٢٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري (أثنى عشر 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 (خمسة 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).
- * نظراً لما تمر به البلاد وإصدار البنك المركزي المصري قراراً بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٠ بشأن تأجيل سداد الأقساط المستحقة وذلك لمدة ٦ أشهر من إصدار القرار لذلك لم تقم الشركة بسداد أية أقساط خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٠ علي أن يتم سداد ثلاث أقساط دفعه واحده في سبتمبر ٢٠٢٠ .

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 حوالي 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 حوالي ٢م١٩٥٠٠.
- 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 الوطني ولم يتم اجراء أي رهونات لصالح البنك نظرا لعدم حصول الشركة علي الشريحة الثانية من القرض .

١٩- عملاء -إيجارات مقدمة

- يتمثل الرصيد البالغ ٧٢١ ١٥٤ ٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٢ ٨٦٥ ٩٤٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء مقابل القيم الإيجارية للوحدات المؤجرة والتي تقوم بدفع الإيجار مقدماً طبقاً لشروط التعاقد .

شركة إيميرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠ - موردون ومقاولون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	٢٢ ١٥٥ ٧٢٤	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-أوراق دفع
--	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	شركة أتش دى للتأجير التمويلي*-أوراق دفع
١ ٩٨٩ ١١٦	١ ٩٠٣ ٣٧٠	موردين ومقاولين وأوراق دفع أخرى
<u>٢٤ ١٤٤ ٨٤٠</u>	<u>٧٤ ٠٥٩ ٠٩٤</u>	
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غيرمتداولة
--	(٣٩ ٤٩٩ ٢٦٨)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
(٢٢ ١٥٥ ٧٢٤)	(٦١ ٦٥٤ ٩٩٢)	شركة أتش دى للتأجير التمويلي
<u>١ ٩٨٩ ١١٦</u>	<u>١٢ ٤٠٤ ١٠٢</u>	موردون ومقاولون وأوراق دفع-غير متداولة
		موردون ومقاولون وأوراق دفع-متداولة
		*إيضاح مشروعات تحت التنفيذ رقم (١٥)

٢١ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٤ ٥١٤ ٥٦٣	٣ ٠١٤ ٣١٣	إيرادات إيجار مقدم
٦٦٨ ١٩٥	٣٤١ ٨٩٤	مصلحة الضرائب - أخرى
١ ٠٥٧ ٤٨٣	١ ٢٠٤ ٥٨٤	مصروفات مستحقة
٨٩٨ ٨٢٥	١ ١٠٧ ٣٣٦	تأمينات للغير - سلامة تنفيذ أعمال
٧ ٠٠٤ ٦٨٢	٨ ٨٧٩ ٠٩٥	تأمينات للغير - إيجارات
١ ٢٢٢ ٨٧٧	١ ٢٢٢ ٨٧٧	تأمينات اجتماعية مقاولين
--	١١ ٥١٤ ١٩٥	جهاز مدينة القاهرة الجديدة - (إيضاح ١٦)
٤٢٤ ١٢٥	٥٢٩ ٣٣٦	دائنون متنوعون
<u>١٥ ٧٩٠ ٧٥٠</u>	<u>٢٧ ٨١٣ ٦٣٠</u>	
(١ ٥١٤ ٠٦٣)	--	دائنون وأرصدة دائنة أخرى-غير متداولة
(٥ ٩١٢ ٧٢٣)	(٧ ٨٨١ ٥٢٢)	إيرادات إيجار مقدمة
(٧ ٤٢٦ ٧٨٦)	(٧ ٨٨١ ٥٢٢)	تأمينات للغير - إيجارات
<u>٨ ٣٦٣ ٩٦٤</u>	<u>١٩ ٩٣٢ ١٠٨</u>	دائنون وأرصدة دائنة أخرى-متداولة

شركة إمبراليد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- مخصص مطالبات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٤ ٣٨٤ ٥٤٤	٤ ٣٨٤ ٥٤٤	الرصيد أول العام
١ ٩٠٠ ٠٠٠	١ ٣٠٠ ٠٠٠	المكون خلال العام
(١ ٩٠٠ ٠٠٠)	(١ ٣٠٠ ٠٠٠)	المستخدم خلال العام
<u>٤ ٣٨٤ ٥٤٤</u>	<u>٤ ٣٨٤ ٥٤٤</u>	الرصيد آخر العام

٢٣- إدارة المخاطر المالية

تعرض 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.

٢٣-١ 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 والنقدية بالبنوك ويعتبر هذا الخطر محدوداً.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
٦ ٢٢٩ ٠٤١	٨ ٦٠٠ ٤٠٦	أرصدة مدينة تستحق خلال ٣٠ يوم
١ ٩٥٢ ١٦٣	٢ ٥٦٦ ٤٦٢	أرصدة مدينة تستحق خلال ٣١-٦٠ يوم
١ ٣١٠ ٩١٢	١ ٣١٠ ٩١٢	أرصدة مدينة تستحق خلال ٦١-٩٠ يوم
<u>٩ ٤٩٢ ١١٦</u>	<u>١٢ ٤٧٧ ٧٨٠</u>	

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢-٢٣ 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 والحرحة 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 ٢٠٢٠			
(٢٠) موردين ومقاولون وأوراق دفع	١٠٢ ٤٠٤ ١٢	٤ ٥٥٤ ٩٥٨	٧ ٨٤٩ ١٤٤
(٢١) دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٠٨ ٩٣٢ ١٩	٧ ٧٧٩ ٦٨٥	١٢ ١٥٢ ٤٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
(٢٠) موردين ومقاولون وأوراق دفع	١ ٩٨٩ ١١٦	١ ٩٨٩ ١١٦	--
(٢١) دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٨ ٣٦٣ ٩٦٤	٢ ٨٩٥ ١٣٨	٥ ٤٦٨ ٨٢٦

٣-٢٣ خطر السوق

يتمثل خطر السوق في التغيرات في الأسعار والتي تتشأ 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.

٤-٢٣ 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.

٥-٢٣ 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.

٢٤- الارتباطات الرأس مالية

إجمالي	ما تم سداده حتى	المتبقي من إجمالي قيمة التعاقد في
قيمة التعاقد	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢١ ٣٥٤ ٨٢٤ *	١٩ ١٩٤ ٠٦٠	٢ ١٦٠ ٧٦٤

عقود - مقاولين وموردين

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

- يتضمن بند مشروعات تحت التنفيذ مبلغ ١١٥ ١٢٩ ٥٩ جنيه مصري قيمة دفعات مسددة تحت حساب شراء مبني اداري بالقرية الزكية (إيضاح ١٥-١)
مستحق للأطراف ذات علاقة :-

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة شركة	
١٩ ٧٦٨	٢ ٠٦٦ ٢٨٧	مصرفات نيابة عن الشركة	زميلة	شركة أودن للاستثمارات المالية
--	١٥ ٧٧٠	مصرفات نيابة عن الشركة	زميلة	شركة اميرالد للتطوير وإدارة المشروعات
--	٢٢ ٦٢٥	مصرفات نيابة عن الشركة	الأم	شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
١٩ ٧٦٨	٢ ١٠٤ ٦٨٢			

٢٦- 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 ٢٠١٩، 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، 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.

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ج- ضريبة الدمغة

- الفترة من ١ يناير ٢٠١٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، 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 ٢٠٢٠ بالنسبة للدور الأرضي والأول، بتاريخ ٢٣/٦/٢٠٠٨ صدر قانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ (قانون الضريبة على العقارات المبنية) المعدل بقانون ١١٧ لسنة ٢٠١٤، وبناء عليه :-

أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية 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 الى القضاء الادارى في الميعاد القانونى وقد تم سداد دفعات تحت حساب الضريبة لحين الفصل في النزاع.

وبصدور القانون ٧٩ لسنة ٢٠١٦ المعدل بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ بشأن انتهاء المنازعات الضريبية القائمة قامت الشركة بتقديم طلب انتهاء المنازعات الى مأمورية الضرائب العقارية وبتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩ انعقدت جلسة لانتهاء النزاع وتم تسوية النزاع الضريبى وصدر قرار اللجنة باعتماد تخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٠٠.٠٠٠ جنية مصري تقريبا سنوياً.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٠ بالنسبة للبدروم العلوي والجراج، أخطرت الشركة بنماذج اخطار رقم (٣) الخاص بالقيمة الاجارية المقدرة على العقارات المبنية بتاريخ ٨/٢/٢٠١٧، بتقدير الضريبة العقارية بمبلغ ٦٠٠.٠٠٠ جنية سنويا تقريبا، ووافقت الشركة على تقديرات مأمورية الضرائب العقارية وجارى سداد الضريبة العقارية من واقع الاخطارات.

وقانت المأمورية بتعديل الربط علي البدروم العلوي والجراج ليصبح ٩٣٠.٠٠٠ جنية تقريبا وتم الطعن علي تقديرات المأمورية وتم احاله النزاع الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن بتخفيض الضريبة العقارية لتصبح ٤٥٠.٠٠٠ جنية تقريبا .

هـ - ضريبة القيمة المضافة

- اعتباراً من ١١/٢/٢٠١٨ 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 ٥/٩/٢٠١٦ ولاتحتة التنفيذية رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٧/٣/٢٠١٧ .
- تقوم الشركة بإعداد الاقرارات الضريبية لها في ضوء أحكام قانون الضريبة على القيمة المضافة، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

شركة إمبرال للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧- 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.
مما أدى الي انخفاض الإيرادات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقد أنعكس ذلك علي التدفقات النقدية ومركز السيولة بالشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

شركة إيميرالد للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨ - اهم السياسات المحاسبية المطبقة

٢٨-١ العملات الأجنبية 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 الأخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).

٢٨-٢ 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 (الايجار) على اساس طريقة القسط الثابت على مدة العقد. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيراد الأيجار 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.

٢٨-٣ مزايا العاملين

- مزايا العاملين قصيرة الاجل

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

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨-٤ 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.

٢٨-٥ 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.

٢٨-٥-١ 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 المتوقع 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 مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

٢٨-٥-٢ 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 بإستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدي الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور .

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

• يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق الموقته 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 الموقته وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

٢٨-٦ الأصول الثابتة والإهلاك

٢٨-٦-١ 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.

٢٨-٦-٢ 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.

٢٨-٦-٣ 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 المقدره 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 للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨-٦-٤ إعادة التبويب الإستثمارات العقارية

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

٢٨-٦-٥ 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.

٢٨-٧ الإستثمارات العقارية

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

يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقا (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:

السنوات

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.

٢٨-٨ الادوات المالية

- تقوم الشركة بتبويب الأصول المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: اصول مالية ميوّبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، قروض ومديونيات، واصول مالية متاحة للبيع.
- تقوم الشركة بتبويب الالتزامات المالية غير المشتقة بين الفئات التالية: التزامات مالية ميوّبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفئه التزامات مالية اخري.

٢٨-٨-١ الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالفروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الاخرى يتم الاعتراف بهم أوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم الشركة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقد في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تتم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الاصل المحول، على ان تعترف فقط كأصل أو التزام بالناتج عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه أو الغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.
يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والالتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، وفقط عندما
تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للنفوذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها الزية اما
لإجراء التسوية على اساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في ان واحد.

القروض والمديونيات

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

٢٨-٨-٢ الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر اذا 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 اي مصروف
فوائد في الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الاخر يتم قياسها أوليا بالقيمة العادلة مخصوما منها اي تكلفة مرتبطة
مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة
باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٢٨-٨-٣ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

تحتفظ المجموعة بأدوات مالية مشتقة لتغطية تعرضها لمخاطر اسعار الصرف ومخاطر اسعار الفائدة. يتم فصل
المشتقات الضمنية عن العقد الاصلي والمحاسبة عنها منفصلة فقط في حالة توافر شروط محده.
المشتقات يتم قياسها أوليا بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الأرباح أو
الخسائر عند تكبدها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف باي تغير
في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

تغطية مخاطر التدفقات النقدية

عندما يتم تحديد مشتق كاداه لتغطية مخاطر التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في
القيمة العادلة للمشتق في بنود الدخل الشامل الاخر. ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر. اي
جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.
القيمة المجمعة في حقوق الملكية يتم الاحتفاظ بها في بنود الدخل الشامل الاخر ويتم اعادة تبويبها
ضمن الأرباح أو الخسائر في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر فيها التدفقات النقدية المتنبئ بها المغطاة
على الأرباح أو الخسائر أو يؤثر البنود المغطى على الأرباح أو الخسائر.

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

إذا أصبحت المعاملة المتوقعة غير متوقعة الحدوث، أو التغطية غير مستوفية لشروط محاسبة التغطية، أو انتهى أجل أو تم بيع أو فسخ اداة التغطية أو ممارسة الحق المرتبط بها يتم التوقف بأثر مستقبلي عن محاسبة التغطية. إذا أصبحت المعاملة المتوقعة غير متوقعة الحدوث يتم الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر بأية ارباح أو خسائر مجمعة ذات صلة على اداة التغطية.

٢٨-٩ الاضمحلال

٢٨-٩-١ الأصول المالية غير المشتقة

الأصول المالية غير المبوية كمقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بما في ذلك الحصص التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال في قيمة الاصل.

تتضمن الادلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الاصل:

- اخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
 - مؤشرات على افلاس المدين أو المُصدر.
 - التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمُقرضين أو المُصدرين.
 - 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 للإستثمار في اداة حقوق ملكية، تتضمن الادلة الموضوعية على الانحلال الانخفاض الهام أو المستمر في القيمة العادلة عن التكلفة. وتعتبر المجموعة ان الانخفاض بنسبة ٢٠% هام وان مدة تسعة أشهر يعتبر مستمر.

٢٨-٩-٢ الأصول غير المالية

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

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الي حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الاخرى أو مجموعات الأصول -وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال 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 ناقصا تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية ايها أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل أو وحدة توليد النقد.

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

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

٢٨-١٠ 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- 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 علي قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩ تم اعتماد نظام الأثابة وتحفيز العاملين.

شركة إمبرال للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والتي تتضمن بعض معايير المحاسبة الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة والتي تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ وفيما يلي أهم هذه التعديلات:

المعايير الجديدة او المعدلة ملخص لأهم التعديلات

التأثير المحتمل تاريخ التطبيق*
على القوائم المالية

مصري معايير محاسبة جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية"	١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس"، وبالتالي تم تعديل وإعادة اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (٤٧) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (٢٦) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.	يسري المعيار رقم (٤٧) جديد رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار. (١) والمحاسبة المصرية رقم (١) و(٢٥) و(٢٦) و(٤٠) المعدلين ٢٠١٩ معاً في نفس التاريخ.
---	--	--

٢- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

٣- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الأولى لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.

تسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق معيار (٤٧)

شركة إمبرالد للاستثمار العقاري (المصريين أمواج للاستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة ملخص لأهم التعديلات التأثير المحتمل تاريخ التطبيق*
على القوائم المالية

- ٤- بناء على متطلبات هذا المعيار تم تعديل كلا من
المعايير التالية:
- معيار المحاسبة المصري رقم (١) "عرض القوائم
المالية" المعدل ٢٠١٩
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤) "قائمة التدفقات
النقدية"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٥) "الأدوات
المالية: العرض"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات
المالية: الاعتراف والقياس"
معيار المحاسبة المصري رقم (٤٠) "الأدوات
المالية: الإفصاحات"

- ١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية وبلغها:
أ- معيار المحاسبة المصري رقم (٨) "عقود الإنشاء" المعدل ٢٠١٥.
ب- معيار المحاسبة المصري رقم (١١) "الإيراد" المعدل ٢٠١٥.
٢- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر.
٣- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند توافر شروط محددة.
٤- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.
٥- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.
- تقوم الإدارة في يسري المعيار رقم (٤٨) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.

معيار محاسبة مصري
جديد رقم (٤٨) "الإيراد من
العقود مع العملاء"

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل تاريخ التطبيق*
معيار محاسبة مصري جديد (٤٩) "عقود التأجير"	على القوائم المالية
١- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (٤٩) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ٢٠١٥ ويلغيه.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.
٢- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستأجر حيث يقوم المستأجر بالاعتراف بحق إنتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.	
٣- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجارته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.	
٤- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الإستثمار في عقد التأجير.	
٥- بالنسبة للإيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.	
	تتم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" من ٢٠١٩ في نفس التوقيت. بالاستثناء من تاريخ السريان أعلاه، يسري المعيار رقم (٤٩) ٢٠١٩ على عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي"، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك من بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها الغاء قانون رقم ٩٥ لسنة ٩٥ وصدور قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.

شركة إمبرالد للإستثمار العقاري (المصريين أمواج للإستثمار العقاري والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعايير الجديدة او المعدلة	ملخص لأهم التعديلات	التأثير المحتمل	تاريخ التطبيق
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٣٨) "مزايا العاملين"	تم إضافة وتعديل بعض الفقرات وذلك لتعديل قواعد المحاسبة عن تعديل وتقليص وتسوية نظام مزايا العاملين.	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل المبكر.	يسري المعيار رقم (٣٨) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق بالمعيار.
معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة"	تم إضافة بعض الفقرات الخاصة باستثناء المنشآت الاستثمارية من التجميع وقد ترتب على هذا التعديل لبعض المعايير المرتبطة بموضوع المنشآت الاستثمارية وفيما يلي المعايير التي تم تعديلها: - معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة" - معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل" - معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩) "تجميع الأعمال" - معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" - معيار المحاسبة المصري رقم (٤٤) "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"	تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل المبكر.	يسري المعيار رقم (٤٢) المعدل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. كما يتم تطبيق الفقرات الجديدة أو المعدلة بالنسبة للمعايير التي تم تعديلها بموضوع المنشآت الاستثمارية في تاريخ سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" المعدل ٢٠١٩.

شركة إمبرال للإستثمار العقارى (المصريين أمواج للإستثمار العقارى والسياحي - سابقا) (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

* أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٢٠ قراراً بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والتعديلات المصاحبة لها الصادرة بالقرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ على القوائم المالية الدورية للشركات والتي تصدر خلال عام ٢٠٢٠ نظراً للظروف الحالية التي تمر بها البلاد من تفشى فيروس كورونا المستجد وما صاحب من أثار إقتصادية و مالية مرتبطة به ، علي أن تقوم هذه الشركات بتطبيق هذه المعايير الجديدة وتعديلاتها على القوائم المالية السنوية لهذه الشركات فى نهاية عام ٢٠٢٠ و إدراج الأثر المجمع للعام بالكامل بنهاية ٢٠٢٠ .

وبتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ اصدر رئيس مجلس الوزراء قرار رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ باستبدال عبارة "١ يناير ٢٠٢١" بعبارة " ١ يناير ٢٠٢٠" اينما وردت بمعايير المحاسبة المصرية أرقام (٤٧) الادوات المالية ورقم (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء ورقم (٤٩) عقود التأجير الواردة بملحق قرار وزير الاستثمار والتعاون الدولي رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ المشار اليه.