

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
وتقرير مراقب الحسابات عليها

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

المحتويات

الصفحة	
٢	تقرير مراقب الحسابات عليها
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية
٧	قائمة التدفقات النقدية
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا 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 تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم و الإفصاحات 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 المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. 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 أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

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

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

القاهرة في: ١٢ ابريل ٢٠١٧



زميل جمعية المحاسبين والمرجعين المصرية
زميل جمعية المحاسبين والمرجعين المصرية

س. م. م (٥٩٤٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥,٥٤٠,٠٤٣	٣٦,٠٢٣,٢٥١	(٣)	الأصول
٤٥,١٨٢,٦٦٧	٤٨,١٢٥,١٣٩	(٤)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٥٧,٦٣٠,٨٤١	٥٧٤,٨٧٢,٤٣٦	(٥)	استثمارات في أذون خزانة (الصافي)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	قروض إعادة التمويل العقاري
٣,٣٦٢,٠١٤	٤,٥٠٩,٠٨١	(٨)	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٤٧٩,٧٦٠	٢٨٤,٠٨٢	(٩)	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٦٣,٧٨٥	١,٣٠٩,٥٤٦	(١٠)	أصول غير ملموسة
٦٣٣,٤٥٩,١١٠	٦٧٥,١٢٣,٥٣٥		أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق المساهمين
			الالتزامات
٥,٠٤٦,٦٧٢	٥,٧١٤,١٨١	(١١)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨,٣٢٨,٧٨٠	٨,٩٧٧,٠٩٣	(٢٣)	ضريبة دخل مستحقة
١٨٥,٣٦٩,٤١٤	١٧٥,٩٥٨,٧١٢	(١٦)	قروض لأجل
١٦,٣١٢	٤,٢٢٨	(٢٢)	التزامات ضريبية مؤجلة
١٩٨,٧٦١,١٧٨	١٩٠,٦٥٤,٢١٤		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠	(١٢)	رأس المال المدفوع
(٢٣,١٨٠,٢٤٩)	-		أسهم خزينة
١٩,٩٣٣,٩٩١	٢٣,٥٢٥,٦٣٩	(١٣)	الاحتياطي القانوني
٤٧,٤٢٥,١٥٣	٦٠,٢٣٩,٢٤٥		الأرباح المرحلة
٢٦,٩٧٧,٠٣٧	٣١,١٦٢,٤٣٧		أرباح العام
٤٣٤,٦٩٧,٩٣٢	٤٨٤,٤٦٩,٣٢١		إجمالي حقوق الملكية
٦٣٣,٤٥٩,١١٠	٦٧٥,١٢٣,٥٣٥		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

لبنى صالح

رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم

المدير التنفيذي

إهدى

مدير عام الشؤون المالية

نسمة

مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح والخسائر

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٩,٨٩٥,٦٥٨	٦٥,٧٢٨,١١٣	(٢٤)	فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٤,٨٣٨,٥٧٨	٥,٧٠٩,١٤٠		فوائد أذون خزانة
٨٨٦,٤١٠	١,٥٤١,٦٠٠		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,١٩٨,٤٠٢	١,٢٥٥,٠٤٨		فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
<u>٦٦,٨١٩,٠٤٨</u>	<u>٧٤,٢٣٣,٩٠١</u>		أجمالي إيرادات العام
(١٣,٤٧٠,٢١١)	(١٤,٦٣٨,٣٢٠)	(١٤)	المصروفات العمومية والإدارية
(٧٨٨,٥٩٠)	(٧٩٦,٤٢٩)	(٩-١٠)	الإهلاك والاستهلاك
(١٧,٥٠٦,٤٧٠)	(١٨,٣٢٧,٢٠٦)	(١٥)	المصروفات التمويلية
(٣,٦١٢)	-		أرباح (خسائر) بيع أصول ثابتة
(٣٧٩,٠٠٠)	(٣٤٤,٥٠٠)		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
<u>٣٤,٦٧١,١٦٥</u>	<u>٤٠,١٢٧,٤٤٦</u>		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٨,٣٢٨,٧٨٠)	(٨,٩٧٧,٠٩٣)	(٢٣)	ضريبة الدخل الجارية
٦٣٤,٦٥٢	١٢,٠٨٤		إيراد ضريبي مؤجل
<u>٢٦,٩٧٧,٠٣٧</u>	<u>٣١,١٦٢,٤٣٧</u>		أرباح العام

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦,٩٧٧,٠٣٧	٣١,١٦٢,٤٣٧
-	-
<u>٢٦,٩٧٧,٠٣٧</u>	<u>٣١,١٦٢,٤٣٧</u>

أرباح العام

الدخل الشامل الأخر

إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	أسهم خزينة مصرية	مبالغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال مصرية	رأس المال المدفوع
جنيه مصري ٤٤٢,٦٨٢,١٠٦ (٢٣,١٨٠,٢٤٩)	جنيه مصري ٢٤,٨٠٢,٠٢٥ -	جنيه مصري ٣٥,٦٤٤,١٩١ -	جنيه مصري ١٨,٦٩٣,٨٩٠ -	جنيه مصري ٢٣,١٨٠,٢٤٩ -	جنيه مصري ٣١٣,٥٤٢,٠٠٠ -	٢٠١٥ في ١ يناير سهم خزينة مقتراه لمحول إلى الأرباح المرحلة والأحتياطي القانوني وزيعة الأرباح جمالي الدخل الشامل
(١١,٧٨٠,٩٦٢) ٢٦,٩٧٧,٠٣٧	(١٣,٠٢١,٠٦٣) (١١,٧٨٠,٩٦٢) ٢٦,٩٧٧,٠٣٧	١١,٧٨٠,٩٦٢ -	١,٢٤٠,١٠١ -	- -	- -	الرصيد في ٣١ يناير ٢٠١٥ ٣١٣,٥٤٢,٠٠٠
٤٣٤,٦٩٧,٩٣٢	٢٦,٩٧٧,٠٣٧	٤٧,٤٢٥,١٥٣	١٩,٩٣٣,٩٩١	(٢٣,١٨٠,٢٤٩)	-	٣١٣,٥٤٢,٠٠٠
٤٣٤,٦٩٧,٩٣٢ ٢٣,٧٦٠,٨٩٥ ٧,٦٦٢,١٥٠	٢٦,٩٧٧,٠٣٧ - -	٤٧,٤٢٥,١٥٣ - -	١٩,٩٣٣,٩٩١ ٥٨٠,٦٤٦ -	(٢٣,١٨٠,٢٤٩) ٢٣,١٨٠,٢٤٩ -	- ٧,٦٦٢,١٥٠ (٦,٠٠٠,٠٠٠)	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦ ٢٠١٦ في ١ يناير بيج أسهم خزينة (إيضاح ١٢) مبالغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال المدفوع لمحول إلى رأس المال المدفوع جمالي الدخل الشامل
٣١,١٦٢,٤٣٧ (١٢,٨١٤,٠٩٣) -	٣١,١٦٢,٤٣٧ (١٢,٨١٤,٠٩٣) (١٢,٨١٤,٠٩٢) (١,٣٤٨,٨٥٢)	- - ١٢,٨١٤,٠٩٢ -	- - ٣,٠١١,٠٠٢ -	- - -	- -	٢٠١٦ في ٣١ ديسمبر الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٤٨٤,٤٢٩,٣٢١	٣١,١٦٢,٤٣٧	٦٠,٢٣٩,٢٤٥	٢٣,٥٢٥,٦٣٩	-	-	٣١٩,٥٤٢,٠٠٠

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

١ - نشأة الشركة

تأسست الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في مصر طبقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية. تم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٩١٠١ في ٥ يونيو ٢٠٠٦.

ويتمثل غرض الشركة الأساسي في مزاولة نشاط التمويل العقاري من خلال نشاط إعادة التمويل وفقاً للضوابط المقررة لذلك وللشركة في سبيل ذلك إصدار سندات بضمن أصولها، وقد تشارك مع شركات أخرى لها أغراض مشتركة في نفس النشاط ويمكنها أيضاً الاندماج معها أو الاستحواذ عليها.

اعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بتاريخ ١١ أبريل ٢٠١٧.

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

٢-٢ الأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرية تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرية نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرية وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرية المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرية. وفيما يلي الأحكام والتقديرية الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها إجمالياً ويوضع لها مخصص وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الإهلاك. ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب المسنولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عن خسائر الضريبة غير المستخدمة والمرحلة بحيث يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الخسائر لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد التقرير. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الأصول الثابتة

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المترتبة، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة إحلال جزء من الأصول الثابتة عند إنفاؤها إذا تحققت شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية يتم الاعتراف بتكلفتها في القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال إذا تحققت شروط الاعتراف بها. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند إنفاؤها.

الأصول الثابتة - تابع

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالغرض التي حددته الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	حاسب آلي
٥-٣	أثاث وتركيبات
٥	سيارات
٥	أدوات مكتبية
مدة الإيجار	تحسينات على أصول مستأجره

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها، ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الدخل عند استبعاد الأصل.

ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل.

ويتم رد خسارة الاضمحلال التي سبق الاعتراف بها فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدوداً بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له، أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الدخل.

الأصول غير الملموسة

تتضمن الأصول غير الملموسة تكلفة برامج حاسب آلي. يتم تسجيل الأصول غير الملموسة عندما تتمكن الشركة من قياس تكلفة الأصل بصورة موثوق بها وعندما يكون من المحتمل أن يدر هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية يمكن أن تنسب إلى الأصل.

يتم قياس قيمة الأصل غير الملموس الذي يتم اقتنائه منفردا بالتكلفة الأولية. بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصوما منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة.

تحدد الشركة ما إذا كان العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس محددًا أو غير محدد، فإذا كان محددًا يتم استهلاك الأصل غير الملموس خلال عمره الإنتاجي. يعاد النظر في فترة الاستهلاك وطريقته في نهاية كل سنة مالية على الأقل يتم تغيير طريقة الاستهلاك لتعكس النمط الجديد وتعامل تلك التغييرات على إنها تغييرات في التقديرات المحاسبية، وذلك بتعديل قيمة الاستهلاك للفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الأصول غير الملموسة - تابع

يتم الاعتراف بالاستهلاك للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد ضمن الأرباح أو الخسائر في البند المتفق مع طبيعة الأصل .

يتم حساب الاستهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٥

برامج حاسب آلي

أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي
تسجل أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي بالتكلفة ، يتمثل الفرق بين التكلفة والقيمة الاسمية في الفائدة غير المكتسبة على هذه الأذون وشهادات الإيداع ، وتدرج أذون الخزانة وشهادات الإيداع في الميزانية بالصافي بعد طرح الفوائد الغير مستحقة وتحسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

الأصول المالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

يتم إثبات الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرهما بقائمة الدخل.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الدخل.

قروض إعادة التمويل العقاري

يتم إثبات قروض إعادة التمويل العقاري للعملاء بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد خصم خسائر الاضمحلال في قيمة الأصل.

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل ، ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد أضمحل إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

طبقاً لموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية لا تقوم الشركة بحساب مخصص عام لقروض إعادة التمويل المنتظمة.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة الأصل بقائمة الدخل.

الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي، ويتم الاعتراف بالإيراد عند:

- قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.
- توافر درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية سوف تتدفق للشركة.

النقدية وما في حكمها

لفرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما في حكمها على أنها أرصدة النقدية بالصندوق أرصدة البنوك والودائع قصيرة الأجل وأذون الخزانة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون

يتم إثبات الالتزامات الناتجة من البضائع المستلمة أو الخدمات المقدمة بالقيمة التي ستدفع سواء أصدر عنها فواتير من الموردين أو لم يصدر.

نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون وصاحب العمل بموجب هذا القانون في هذا النظام بنسبة ثابتة من الأجور. ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق هي أصول مالية غير مشتقة لها مبلغ سداد محدد أو قابل للتحديد وتاريخ استحقاق محدد ولدى إدارة الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها.

عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصصاً منها خسائر الاضمحلال في القيمة. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل عند استبعاد الأصل المالي من الدفاتر أو حدوث اضمحلال أو تغطية اضمحلال في القيمة وأيضاً من خلال عملية الاستهلاك.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضريبة الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضريبة الدخل الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضريبة الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها الدفترية بالميزانية (الأساس المحاسبي) باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه يتم استقطاع ٥% من الأرباح السنوية كإحتياطي قانوني حتى يبلغ ٥٠% من رأس المال المصدر. ويستعمل الإحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو فعلي نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام. وفي حالة استخدام الخصم ، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن كمصروفات تمويلية.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، ويتم عرض رصيد القرض المستحق أكثر من عام ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

يتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة سعر الفائدة الفعلي.

يتم حساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء وأتعاب أو تكاليف تكون جزءاً من سعر الفائدة الفعلي. يدرج استهلاك سعر الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في قائمة الدخل.

تكلفة الاقتراض

يتم إدراج أعباء تكلفه الاقتراض على قائمه الدخل مباشرة كمصروفات تمويلية.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف.

الإيجار

يتم تبويب عقود الإيجار كتأجير تشغيلي وفقاً للقوانين واللوائح المصرية حيث يتم إدراج قيمة دفعات التأجير كمصروف على أساس القسط الثابت على مدار مدة التأجير

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراعاة النظام الأساسي للشركة .

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة علي الأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.

وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملانمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية و الإفصاحات

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق ، فيما عدا التغييرات التي نتجت عن تطبيق المعايير المصرية الجديدة الصادرة خلال عام ٢٠١٥ و التي تم العمل بها للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٦ ، وفيما يلي أهم التعديلات و التي تنطبق على الشركة وتأثيرها على القوائم المالية إن وجد :

معيار المحاسبة المصري المعدل (١) عرض القوائم المالية : يتطلب من المنشأة أن تفصح عن كافة بنود الدخل والمصروفات التي تم الاعتراف بها خلال العام في قائمتين منفصلتين أحدهما تعرض مكونات الأرباح أو الخسائر (قائمة دخل) والثانية تبدأ بالإرباح أو الخسائر وتعرض عناصر الدخل الشامل الآخر (قائمة الدخل الشامل) ، كما يتطلب إضافة قائمة الي قائمة المركز المالي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة في حالة تأثرها نتيجة تطبيق المنشأة لسياسة محاسبية بأثر رجعي أو تعديل بأثر رجعي أو إعادة تبويب .لا يتطلب المعيار المعدل عرض رأس المال العامل.

وقد قامت الشركة بأعداد قائمة الدخل الشامل و عرض القوائم طبقاً لقواعد العرض المعدلة، ولا يوجد أي تعديلات بأثر رجعي تتطلب عرض قائمة المركز المالي التي تتضمن الأرصدة في بداية أول فترة مقارنة معروضة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها : الغي المعيار المعدل خيار نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول الثابتة ، كما يتطلب المعيار المعدل معالجة قطع الغيار الاستراتيجية (الرئيسية) وكذا المعدات الاحتياطية التي ينطبق عليها تعريف الأصول الثابتة و التي تتوقع المنشأة أن تستخدمها خلال أكثر من فترة واحدة كأصول ثابتة (أي عندما ينطبق عليها تعريف الأصول الثابتة) ، و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (١٤) تكاليف الاقتراض: الغي المعيار المعدل المعالجة القياسية السابقة والتي كانت تعترف بتكلفة الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل علي قائمة الدخل و يتطلب المعيار المعدل رسملة تلك التكلفة على الأصول المؤهلة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة .

معيار المحاسبة المصري المعدل (٢٣) الأصول غير الملموسة: الغي المعيار المعدل خيار نموذج إعادة التقييم عند القياس اللاحق للأصول غير الملموسة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٤) الاستثمار العقاري: الغي المعيار المعدل خيار نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية و اوجب المعيار استخدام القيمة العادلة لأغراض الإفصاح فقط و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري المعدل (٣٨) مزايا العاملين: بالنسبة لنظم المزايا المحددة ، يتطلب المعيار المعدل الاعتراف الفوري بالأرباح والخسائر الاكتوارية المتراكمة وتحميلها علي بنود الدخل الشامل الأخر . كما يتطلب الاعتراف بتكلفة الخدمة السابقة كمصروف في اقرب التواريخ التالية : (أ) عندما يحدث تعديل أو تقليص للنظام ، او (ب) عندما تقوم المنشأة بتنفيذ خطة لإعادة هيكلة جوهرية لأنشطتها وتعترف المنشأة بتكاليف إعادة الهيكلة ذات العلاقة والتي تتضمن دفع مزايا إنهاء الخدمة و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٠) الأدوات المالية "الإفصاحات": تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٠) "الأدوات المالية" الإفصاحات " ليتضمن جميع الإفصاحات المطلوبة للأدوات المالية و قد قامت الشركة بعرض الإفصاحات المطلوبة بالقوائم المالية.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤١) القطاعات التشغيلية : التقارير القطاعية واستبداله بالمعيار رقم (٤١) القطاعات التشغيلية. وبناءً عليه أصبح نظام التقارير القطاعية الواجب الإفصاح عنها وحجم الإفصاحات المطلوبة يعتمد بشكل أساسي علي المعلومات عن القطاعات بالطريقة التي يستخدمها متخذ القرار التشغيلي و لا يوجد تأثير لذلك التعديل على القوائم المالية للشركة.

معيار المحاسبة المصري الجديد (٤٥) قياس القيمة العادلة: تم إصدار معيار محاسبة مصري جديد رقم (٤٥) "قياس القيمة العادلة"، و يطبق هذا المعيار عندما يتطلب معيار آخر أو يسمح بالقياس بالقيمة العادلة أو الإفصاح عن القيمة العادلة. ويهدف هذا المعيار إلي تعريف القيمة العادلة و وضع إطار لقياس القيمة العادلة في معيار واحد و تحديد الإفصاح المطلوب لقياسات القيمة العادلة و قامت الشركة بالإفصاح عن الإفصاحات المطلوبة طبقاً للمعايير.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٣ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	جنيه مصري
٥,٩٤٠,٠٤٣	١,٣٢٣,٢٥١	جنيه مصري
٩,٦٠٠,٠٠٠	٣٤,٧٠٠,٠٠٠	حسابات جارية
١٥,٥٤٠,٠٤٣	٣٦,٠٢٣,٢٥١	ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور

- إن الودائع لأجل مودعة في بنوك تجارية داخل مصر وتحمل متوسط سعر فائدة يبلغ ٩,٩٢ % سنويا.

٤ - استثمارات في أدون الخزائنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٣,٤٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزائنة استحقاق أقل من ٣٠ يوم	
١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	أدون خزائنة استحقاق أكثر من ٣٠ يوم حتى ٦٠ يوم	
-	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزائنة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم	
	١٠,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزائنة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم	
٤٥,٤٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	فوائد غير مكتسبة	
(٢١٧,٣٣٣)	(١,٨٧٤,٨٦١)		
٤٥,١٨٢,٦٦٧	٤٨,١٢٥,١٣٩		

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٩٢) قرضا لإعادة التمويل العقاري من (١٠) عملاء كما يلي:

الإجمالي	الإجمالي	طويل الأجل	قصير الأجل	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦						
٢٠,٣٠٠,٠٠٠	٧,٧٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١١٥,٢٩٥,١١٢	٣٥,٢٦٤,٠٢٦	١٤,٤٤٨,٠٥٨	١١٠,٦٨٧,٤٣٣
١٢١,٢٣٧,٥٩٣	١٥٠,٥٥٩,١٣٨	١١٥,٢٩٥,١١٢	٣٥,٢٦٤,٠٢٦	٥٨,٠١١,١١٣	٢٤,٣٢٨,١٠٢	٨٤,٤٤٨,٠٥٨	١١٠,٦٨٧,٤٣٣
٨٦,٩٦١,٢٩٣	٨٢,٣٣٩,٢١٥	٥٨,٠١١,١١٣	٢٤,٣٢٨,١٠٢	١٣,٣٦٤,٠٩١	٩,٥٣٢,٩١٤	١٣,٣٦٤,٠٩١	٩,٥٣٢,٩١٤
٢٨,٦٨٧,٤٣١	٢٢,٨٩٧,٠٠٥	١٣,٣٦٤,٠٩١	٩,٥٣٢,٩١٤	١٩,٢٩٨,٤٨٣	٥,٢٠١,١٩٤	١٩,٢٩٨,٤٨٣	٥,٢٠١,١٩٤
٣٠,٥٠٥,٧٥٠	٢٤,٤٩٩,٦٧٧	١٩,٢٩٨,٤٨٣	٥,٢٠١,١٩٤	٥,٩٨٠,٧٤٩	١,٧٤٠,٧٣٢	٥,٩٨٠,٧٤٩	١,٧٤٠,٧٣٢
١٠,٦١٠,٧٣٧	٧,٧٢١,٤٨١	٥,٩٨٠,٧٤٩	١,٧٤٠,٧٣٢	٨٤,٤٤٨,٠٥٨	١٤,٧٦٥,٧٩٩	٨٤,٤٤٨,٠٥٨	١٤,٧٦٥,٧٩٩
٦٦,٩٣١,٣٠٩	٩٩,٢١٣,٨٥٧	٨٤,٤٤٨,٠٥٨	١٤,٧٦٥,٧٩٩	٧٨,٠٣٠,١١٠	٩,٠٥٠,٧٤٤	٧٨,٠٣٠,١١٠	٩,٠٥٠,٧٤٤
٩٠,١٣١,٥٩٧	٨٧,٠٨٠,٨٥٤	٧٨,٠٣٠,١١٠	٩,٠٥٠,٧٤٤	٦٩,٣٤٦,١٧٦	٨,٠٧٠,٥٨٩	٦٩,٣٤٦,١٧٦	٨,٠٧٠,٥٨٩
٨٥,٤٨٧,٣٥٤	٧٧,٤١٦,٧٦٥	٦٩,٣٤٦,١٧٦	٨,٠٧٠,٥٨٩	١٤,١١١,١١١	١,٣٣٣,٣٣٣	١٤,١١١,١١١	١,٣٣٣,٣٣٣
١٦,٧٧٧,٧٧٧	١٥,٤٤٤,٤٤٤	١٤,١١١,١١١	١,٣٣٣,٣٣٣				
٥٥٧,٦٣٠,٨٤١	٥٧٤,٨٧٢,٤٣٦	٤٦٤,١٨٥,٠٠٣	١١٠,٦٨٧,٤٣٣				

- لا يوجد أي أقساط متأخرة على قروض إعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥% إلى ١٤,٧٥%.
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير بواقع سعر البنك المركزي المصري الكوربدور إقراض بالإضافة إلى ١,٧٥%.
- إن كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.
- تمثل قيمة محفظه التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة أكثر من ١١٠% من رصيد القروض أعلاه خلال العام من ٢٠١٦/١/١ إلى ٢٠١٦/١٢/٣١ (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية).
- جميع التسهيلات وفقاً للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٦ - استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠

جنيه مصري

شهادات استثمار قناة السويس (تستحق في ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ بسعر عائد ١٢% سنوي و ذلك حتى نوفمبر ٢٠١٦ و تم زيادة سعر العائد ليصبح ١٥,٥٠% سنوي يصرف كل ثلاثة أشهر)

٧ - القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها :

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
استثمارات في أذون خزانة	-	٤٨,١٢٥,١٣٩	-
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
استثمارات في أذون خزانة	-	٤٥,١٨٢,٦٦٧	-
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
جنيه مصري	جنيه مصري	إيراد فوائد مستحقة
٢,٨٤٠,٨٧٧	٢,٩٧٨,٠١٠	المصروفات المدفوعة مقدماً
٦٥,٣٥٨	١٢٤,٤١٩	تأمينات لدي الغير
٢٣٤,٦١١	١٣٥,١٤٣	سلف عاملين
٢٠٦,٨٤٥	٢٠٦,٨٤٥	أرصدة مدينة أخرى
-	٦,١١١	مدفوعات تحت شراء اصول غير ملموسة
١٤,٣٢٣	٣٢,٣٣٣	
-	١,٠٢٦,٢٢٠	
٣,٣٦٢,٠١٤	٤,٥٠٩,٠٨١	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٩ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	التكلفة
برامج حاسب آلي جنيه مصري	برامج حاسب آلي جنيه مصري	في أول العام
١,٩٥٤,٤٦٨	٢,٢٤٩,٦٧٦	إضافات خلال العام
٢٩٥,٢٠٨	-	في نهاية العام
<u>٢,٢٤٩,٦٧٦</u>	<u>٢,٢٤٩,٦٧٦</u>	مجمع الاستهلاك
(١,٤٩٦,١٠٨)	(١,٧٦٩,٩١٦)	في أول العام
(٢٧٣,٨٠٨)	(١٩٥,٦٧٨)	استهلاك العام
<u>(١,٧٦٩,٩١٦)</u>	<u>(١,٩٦٥,٥٩٤)</u>	في نهاية العام
<u>٤٧٩,٧٦٠</u>	<u>٢٨٤,٠٨٢</u>	صافي القيمة الدفترية
		في نهاية العام

١٠ - الأصول الثابتة

حاسب آلي	أثاث وتركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات علي أماكن مستأجرة	الإجمالي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠١٦
٢,٤٢٤,٤٨٥	١,٣١٤,٣٨٥	٦٦٦,٩٠٠	٥٧١,٥٧٣	٩٥٦,٢٠٩	٥,٩٣٣,٥٥٢	إضافات خلال العام
٥٣٩,٦٠٢	٣٨,٧٥٠	-	٢٩,٣٢٠	٣٨,٨٤٠	٦٤٦,٥١٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
<u>٢,٩٦٤,٠٨٧</u>	<u>١,٣٥٣,١٣٥</u>	<u>٦٦٦,٩٠٠</u>	<u>٦٠٠,٨٩٣</u>	<u>٩٩٥,٠٤٩</u>	<u>٦,٥٨٠,٠٦٤</u>	مجمع الإهلاك
(١,٧٣١,٥٩٣)	(١,١٢١,٨٦٥)	(٤٣٢,٢٥٠)	(٤٢٩,٣٧٣)	(٩٥٤,٦٨٦)	(٤,٦٦٩,٧٦٧)	في ١ يناير ٢٠١٦
(٣١٤,٣٣٠)	(٧٨,٤٤٨)	(١٠٩,٤٠٠)	(٦١,٦٠٢)	(٣٦,٩٧١)	(٦٠٠,٧٥١)	إهلاك العام
<u>(٢,٠٤٥,٩٢٣)</u>	<u>(١,٢٠٠,٣١٣)</u>	<u>(٥٤١,٦٥٠)</u>	<u>(٤٩٠,٩٧٥)</u>	<u>(٩٩١,٦٥٧)</u>	<u>(٥,٢٧٠,٥١٨)</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٩١٨,١٦٤	١٥٢,٨٢٢	١٢٥,٢٥٠	١٠٩,٩١٨	٣,٣٩٢	١,٣٠٩,٥٤٦	صافي القيمة الدفترية في
<u>٦٩٢,٨٩٢</u>	<u>١٩٢,٥٢٠</u>	<u>٢٣٤,٦٥٠</u>	<u>١٤٢,٢٠٠</u>	<u>١,٥٢٣</u>	<u>١,٢٦٣,٧٨٥</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
						٣١ ديسمبر ٢٠١٥

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي لا تزال قيد الاستخدام ٥,١٢١,٨٤٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (٣١ ديسمبر ٢٠١٥ : ٤,٦٤٥,٥٤٠ جنيه مصري).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الأصول الثابتة لعام ٢٠١٥
حاسب آلي

الإجمالي	تحسينات علي أماكن مستأجرة	أدوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	جنيه مصري	التكلفة
٥,٥٩٥,٨٢٢	٩٥٦,٢٠٩	٤٩٥,٥٧٣	٦٦٦,٩٠٠	١,٢٦٨,٦٤٥	٢,٢٠٨,٤٩٥	في ١ يناير ٢٠١٥
(٧,٦٥٠)	-	-	-	-	(٧,٦٥٠)	إستبعادات
٣٤٥,٣٨٠	-	٧٦,٠٠٠	-	٤٥,٧٤٠	٢٢٣,٦٤٠	إضافات خلال العام
<u>٥,٩٣٣,٥٥٢</u>	<u>٩٥٦,٢٠٩</u>	<u>٥٧١,٥٧٣</u>	<u>٦٦٦,٩٠٠</u>	<u>١,٣١٤,٣٨٥</u>	<u>٢,٤٢٤,٤٨٥</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(٤,١٥٩,٠٢٣)	(٩٣٥,١٣٨)	(٣٨١,٥٩٦)	(٣٢٢,٨٥٠)	(١,٠٤٧,٧٦٢)	(١,٤٧١,٦٧٧)	مجمع الإهلاك
٤,٠٣٨	-	-	-	-	٤,٠٣٨	في ١ يناير ٢٠١٥
(٥١٤,٧٨٢)	(١٩,٥٤٨)	(٤٧,٧٧٧)	(١٠٩,٤٠٠)	(٧٤,١٠٣)	(٢٦٣,٩٥٤)	إستبعادات
<u>(٤,٦٦٩,٧٦٧)</u>	<u>(٩٥٤,٦٨٦)</u>	<u>(٤٢٩,٣٧٣)</u>	<u>(٤٣٢,٢٥٠)</u>	<u>(١,١٢١,٨٦٥)</u>	<u>(١,٧٣١,٥٩٣)</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
<u>١,٢٦٣,٧٨٥</u>	<u>١,٥٢٣</u>	<u>١٤٢,٢٠٠</u>	<u>٢٣٤,٦٥٠</u>	<u>١٩٢,٥٢٠</u>	<u>٦٩٢,٨٩٢</u>	صافي القيمة الدفترية في
<u>١,٤٣٦,٧٩٩</u>	<u>٢١,٠٧١</u>	<u>١١٣,٩٧٧</u>	<u>٣٤٤,٠٥٠</u>	<u>٢٢٠,٨٨٣</u>	<u>٧٣٦,٨١٨</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
						٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١١ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	فوائد مستحقة علي قروض لأجل
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٤,٧٤٤,٣٠٥	٤,٥٨٠,٧٨٥	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
١٢٤,٣٩٩	٢٩٥,٣٢٢	مصروفات مستحقة
٣,٥٠٨	٢٣,٣٣٨	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١١٩,٦٠٦	١٤٨,٠٠٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٣٤,١٤٨	٣٩,٦٩٤	أرصدة دائنة أخرى
١٥,٧٠٠	٢١,٣٩٢	
٥,٠٠٦	٦٠٥,٦٥٠	
<u>٥,٠٤٦,٦٧٢</u>	<u>٥,٧١٤,١٨١</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٢- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٣٦٩٥٤٢ سهم (٣٠٦٤٦٦ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري، موزعاً على النحو التالي:

%	القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم		
		ممتاز	أسمي	
٢٦,٢٧	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	٥٧٠٧٦	٤٠٠٠٠	البنك المركزي المصري (مؤسس)
١٠,٨٢	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
٢,٧١	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس)
١,٣٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك العربي
٤,٨٧	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠٠	بنك إتش أس بي سي مصر
٢,٧١	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك الإمارات دبي الوطني
١,٣٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك التجاري الدولي
١,٠٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
١٠,٨٢	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠	بنك مصر
١,٠٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٥,٤١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
٢,٧١	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	بنك قطر الوطني الأهلي
٥,١٤	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠٠	البنك الأهلي الكويتي - مصر
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك بلوم
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٣٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	بنك مصر إيران
٢,٧١	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	البنك المصري الخليجي
٥,٤١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
١,٠٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
٥,٤١	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١,٠٦	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
٠,٧٦	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
١,٠٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	المصرف المتحد
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	شركة أملاك للتمويل مصر
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	شركة التيسير للتمويل العقاري
٠,٤٩	١,٨٢٥,٠٠٠	-	١٨٢٥	شركة الأهلي للتمويل العقاري
٠,٢٥	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢	شركة سكن للتمويل العقاري
١,٣٥	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	شركة كونتكت للتمويل العقاري
١٠٠%	٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠	٦٣٠٧٦	٣٠٦٤٦٦	الإجمالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

رأس المال - تابع

- في اجتماع مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠١٦ قرر المجلس الموافقة على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٥٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري (خمسة ملايين جنيه مصري) لصالح شركة كونتكت للتمويل العقاري على أن يتم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٢٨٢,٧٥ جنيه مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠١٦) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٧ سبتمبر ٢٠١٦ ليصبح إجمالي المبلغ المسدد ٦,٤١٣,٧٥٠ جنيه مصري متضمنة علاوة إصدار قدرها ١,٤١٣,٧٥٠ جنيه مصري تم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة ليصبح رأس المال ٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠ جنيه مصري موزع علي عدد ٣٦٩٥٤٢ سهم (تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠١٦)

- قرر مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٩ فبراير ٢٠١٦ زيادة رأس المال المصدر و المدفوع بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (بواسطة شركة أملاك للتمويل و الاستثمار العقاري مقابل مبلغ ١,٢٤٨,٤٠٠ جنيه مصري شاملة علاوة إصدار بمبلغ ٢٤٨,٤٠٠ جنيه مصري تم تحويلها للاحتياطي القانوني خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) ليصبح رأس المال ٣٦٤,٥٤٢,٠٠٠ جنيه مصري موزع علي عدد ٣٦٤٥٤٢ سهم (تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠١٦).

- قامت الشركة في تاريخ ١٨ يناير ٢٠١٦ ببيع أسهم الخزينة وتتمثل في ١٩٠٧٦ سهم ممتاز مقسمة إلي ١٧٠٧٦ سهم إلي البنك المركزي المصري و ٢٠٠٠ سهم لصندوق ضمان و دعم نشاط التمويل العقاري بالقيمة العادلة للسهم بمبلغ ١٢٤٨,٤٠٠ جنيه مصري وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة للسهم بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٥ وبلغت عمولة السمسرة ومصاريف البورصة وإتعايب المستشار المالي مبلغ ٥٣,٥٨٣ جنيه.

١٣- احتياطي قانوني

بلغ رصيد الاحتياطي القانوني ٢٣,٥٢٥,٦٣٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ كالتالي :

١. تحويل علاوة إصدار رأس المال بمبلغ ٩٦,٠٠٠ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لإصدار ٤٩٠٤ سهم جديد، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١١ ديسمبر ٢٠٠٦.

٢. تحويل علاوة إصدار رأس المال بمبلغ ٩٢٣,٢٧٨ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لإصدار ١٩٠٧٦ سهم جديد، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٣ مايو ٢٠٠٧.

٣. تحويل علاوة إصدار علي زيادة رأس المال بمبلغ ١٣٨,٩٠٠ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لعدد ٥٠٠٠ سهم جديد، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٨.

٤. تحويل علاوة إصدار رأس المال بمبلغ ١١,٦٩٧,٣١٧ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والمبلغ المدفوع لإصدار ١٢٢٥٦٢ سهم جديد وذلك وفقا لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢ يوليو ٢٠١٢.

٥. تحويل علاوة بيع أسهم خزانة بمبلغ ٥٨٠,٦٤٦ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين قيمة شراء وبيع أسهم الخزينة بعد استبعاد عمولة السمسرة والمصروفات المتعلقة الأخرى بعد بيع ١٩٠٧٦ سهم في ١٨ يناير ٢٠١٦.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

٦. تحويل علاوة إصدار علي زيادة رأس المال بمبلغ ٢٤٨,٤٠٠ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لعدد ١٠٠٠ سهم جديد في ١٨ فبراير ٢٠١٦.

٧. تحويل علاوة إصدار علي زيادة رأس المال بمبلغ ١,٤١٣,٧٥٠ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لعدد ٥٠٠٠ سهم جديد في أكتوبر ٢٠١٦.

٨. تحويل ٥% من صافي أرباح الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٥ وذلك طبقاً لقرارات الجمعيات العامة العادية.

١٤- المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٥٦٧,٦٠٣	٩,٩٣٩,٥٣٢	المرتبات والأجور
١,٥١٢,٣٧٦	١,٨١٤,٤٥٨	إيجار المقر الإداري
٣٩٩,٠٧٣	٤٨٨,٣٧٣	أتعاب مهنية
٤٢٧,٩٠٤	٤٦٦,٧٣٦	مصاريف الدعم الفني لنظم المعلومات
١٠٧,٢٧٤	١٥١,٧١٧	استشارات مهنية
١٤١,٥٢٦	١٦٨,٥٨٢	أمن وحراسة ونظافة
١٣٣,٦٣٨	١٤٨,٤٦٨	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٩٩,٩٤٥	٧٤,٥٦٨	مصاريف تأمين
٥٢,٤٧٣	٢١٠,٣٣٠	تدريب عاملين
٢٥,٨٩١	٣٧,٤٨٧	أدوات كتابية ومطبوعات
٨٣,٤٢٠	١٢٧,٦١٩	مصاريف صيانة وإصلاح
٥٥,١٩٤	٨١,٩٠٧	كهرباء
٧٠,٢٨٩	٨٣,٤٦٧	مصاريف تليفون
٤٣,٤٨٤	٦٩,٦٨٧	انترنت واشترابات
٤٢,٢٨٣	٥٦,٦٩٢	بوفيه وضيافة
١٨,٦٥٢	١٥,٥٤٨	مصاريف انعقاد الجمعية العامة
١٦,٢١٢	٣١,٨٩٠	رسوم قانونية وإدارية
٢,٨٦١	٢٤,٩٨٥	انتقالات وسفر
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
١٧٠,١١٣	١٤٦,٢٧٤	مصاريف أخرى
<u>١٣,٤٧٠,٢١١</u>	<u>١٤,٦٣٨,٣٢٠</u>	

١٥- المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٢,٢١٢	٩٥	فوائد حساب جاري مدين (إيضاح ٢٤)
١٧,٣٤٧,٢٠٨	١٨,٢٠١,٣٣١	فوائد قروض لأجل
٥٧,٠٥٠	١٢٥,٧٨٠	مصروفات و عمولات بنكية
<u>١٧,٥٠٦,٤٧٠</u>	<u>١٨,٣٢٧,٢٠٦</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٦ - قروض لأجل

الإجمالي	الإجمالي	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	جنيه مصري	جنيه مصري	قرض من وزارة التعاون الدولي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	قروض متوسطة الأجل
١٦٠,٦٧١,٤٢٠	١٤٥,٣٧٧,٥٤٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	١٣٠,٠٨٣,٦٦٠	
٢٤,٦٩٧,٩٩٤	٣٠,٥٨١,١٧٢	٨,١٩٣,٧٢٤	٢٢,٣٨٧,٤٤٨	
١٨٥,٣٦٩,٤١٤	١٧٥,٩٥٨,٧١٢	٢٣,٤٨٧,٦٠٤	١٥٢,٤٧١,١٠٨	

(أ) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصرية العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقترض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وتم إعادة إقراضه من وزارة التعاون الدولي للشركة بنفس الشروط للمساعدة في تمويل المشروع كما هو موضح بإيضاح (١٧).

عمولة الارتباط هي ٠,٧٥% سنوياً تدفع على الجزء الغير مسحوب من القرض ويخصم منها أي إعفاء يحدد بمعرفة البنك الدولي وبلغ صافي عمولة الارتباط بعد الخصم ٠,٢٥%.

أتعاب ترتيب القرض بنسبة ٠,٢٥% من قيمة القرض بلغت ٥٣٥,٥٠٠ جنيه مصري والتي تم تحميلها بالكامل في عام ٢٠٠٧.

يتم سداد القرض في ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر من كل عام ابتداء من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦.

بلغ إجمالي المسدد للقرض خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ١٥,٢٩٣,٨٨٠ جنيه مصري.

بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ١٤٥,٣٧٧,٥٤٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١٦٠,٦٧١,٤٢٠ جنيه مصري).

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (المقترض) والمصرف المتحد (المقرض) وقد وافق البنك على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٩٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

- مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض قصيرة الأجل (سحب على المكشوف).
- مبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل (٣ سنوات).

بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١% شاملة عمولة أقصى رصيد مدين تبدأ صلاحية التسهيل في ١ إبريل ٢٠١٥ وتنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧.

تم سداد مبلغ ٨٩,٥٥٧,٧٤٧ جنيه مصري وذلك يمثل تسوية قروض متوسطة الأجل و سداد أقساط خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

(ج) تم إبرام اتفاقية بين الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (المقترض) و البنك العقاري المصري العربي (المقرض) وقد وافق البنك على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

- مبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري - كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١% (خمس سنوات).
- مبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض طويلة الأجل بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري - كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١% (عشرة سنوات).

تبدأ صلاحية التسهيل في ٧ ديسمبر ٢٠١٦ وتنتهي في ٦ ديسمبر ٢٠١٧.

التسهيل الائتماني الممنوح من البنك متضمنا قيمة عقد قرض متوسط الأجل بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بواقع سعر عائد ثابت يبلغ ١٣,٧٥% لمدة خمس سنوات لمرة واحدة فقط.

بلغ رصيد القروض متوسطة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٣٠,٥٨١,١٧٢ جنيه مصري كالتالي:
قرض المصرف المتحد بمبلغ ١٥,٥٨١,١٧٢ جنيه مصري.
قرض البنك العقاري المصري العربي بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

١٧ - اتفاقية المشروع

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Project implementing entity" في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦ مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية القرض في (إيضاح ١١٦).

تتعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهم المقترض " PML "، ستكون بنوده وشروطه متفق عليها مع البنك، ويمكن للشركة أن تمارس حقوقها مع كل مقترض من المساهمين " PML " على ضوء اتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

١٨ - توزيعات الأرباح

طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٤ مايو ٢٠١٦ تم اعتماد توزيع أرباح قدرها ١٢,٨١٤,٠٩٣ جنيه مصري .

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	حصة المساهمين
جنيه مصري	جنيه مصري	حصة العاملين بالشركة
١٠,٦٠٢,٨٦٦	١١,٥٣٢,٦٨٤	
١,١٧٨,٠٩٦	١,٢٨١,٤٠٩	
<u>١١,٧٨٠,٩٦٢</u>	<u>١٢,٨١٤,٠٩٣</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١٩ - الارتباطات الاتفاقية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الارتباطات التشغيلية
		الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية
		خلال سنة:
١,٦٧٨,٧٥٢	٢,٨٩٣,٤٢٠	ارتباطات الإيجار التشغيلي
-	-	مخصوصاً منه: مدفوعات مقدماً
١,٦٧٨,٧٥٢	٢,٨٩٣,٤٢٠	صافي ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
٢,٩٨٩,٧١٢	٣٤٣,٢٠٠	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٤,٦٦٨,٤٦٤	٣,٢٣٦,٦٢٠	إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية

٢٠ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ إلى ٢٠٠٨ لعدم دخولهم في العينة.
- تم الفحص عن السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩ وقد أسفرت عنها فروق ضريبية مقدارها ١,٤٧٦,٨٦١ جم وتم الاعتراض عليها وتم تحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وتم تقديم مذكرة الدفاع للجنة وقد وافقت اللجنة علي إعادة الفحص لبعض البنود للسنوات المذكورة.
- السنوات من ٢٠١١ إلى ٢٠١٢ جاري التجهيز للفحص.

ب - ضريبة كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٦ / ٢٠٠٨ وتم تحويل الملف إلى لجنة الطعن وصدر قرار اللجنة وأسفر عن رصيد دائن للشركة يتم ترحيله للسنوات التالية بمبلغ ٤,٦٣٨ جنيه مصري.
- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠ تقديرياً وقد تم إخطار الشركة بضرورية تقديرية قدرها ٥,٢٥٢,٣٨٣ جم وتم الطعن عليها وطلب إعادة الفحص وقد أسفرت مذكرة إعادة الفحص الفعلي عن ضريبة مقدارها ٣٧٧,٨٠٠ جم وسوف تقوم الشركة بالاعتراض عليها وتحويلها إلى اللجان الداخلية.
- بالنسبة للأعوام من ٢٠١١/٢٠١٤ أسفر الفحص عن ضريبة مقدارها ٤٦٦,١٦٩ جم وسوف تقوم الشركة بالاعتراض عليها وتحويلها إلى اللجان الداخلية.

ج - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٣ وأسفر الفحص عن ضريبة مقدارها ١٠,٢٠٨ جم وتم الاعتراض وعمل لجنة داخلية وأسفرت عن ضريبة مقدارها ٣,٦٣٢ جم وتم السداد وتم سداد غرامات تأخير مقدارها ١,٧٩١ جم.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة خلال عامي ٢٠١٤ و ٢٠١٥.

د - ضرائب أذون الخزانة

- يتم خصم ضرائب على أذون الخزانة من جانب البنوك عند استحقاق الإذن وتقوم البنوك بتوريدها إلى مصلحة الضرائب لحساب الشركة.
- يوجد مبلغ ١,٤٣٧,٠٤٠ جنيه مصري تم خصمه خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ومعلق بالأرصدة المدينة الأخرى لحين الانتهاء من التسوية النهائية عن عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠.

- يوجد مبلغ ٤١٧,١١٣ جنية مصري ومعلق بالأرصدة الفرق ما بين الضريبة المسددة على أذون الخزانة و الضريبة المحسوبة عليها وفقا لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان
- (ب) مخاطر السوق
- (ج) مخاطر السيولة
- (د) مخاطر إدارة رأس المال

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه. وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة تتناول أنشطتها على أساس منظم.

والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسميا في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا تستخدم في مجالات أخرى

(أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية. ومن ثم قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من قروض إعادة التمويل العقاري و مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

قروض إعادة التمويل العقاري

وتتمثل قيمة الأصول المعرضة لهذا المخاطر في قيمة العقود التنفيذية لإعادة التمويل التي قامت الشركة بتنفيذها. وتقوم الشركة بإتباع عدة إجراءات بما يؤدي إلى خفض المخاطر الائتمانية إلى الحد الأدنى ومن أمثلتها :

- إعداد الدراسات الائتمانية عن العملاء (المساهم المقترض) لتقييم جدارتهم الائتمانية قبل التعامل معهم.
- الحصول على الضمانات الكافية لتخفيض حجم المخاطر التي قد تنشأ في حالة تعثر العملاء (المساهم المقترض) .
- المتابعة والدراسة للعملاء (المساهم المقترض) بهدف تقييم مراكزهم المالية والائتمانية.
- يلتزم العميل (المساهم المقترض) بالاستبدال الداخلي بالمحظة أو سندات الدين المرهون طبقا لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والنقد، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

يتولى القطاع المالي بالشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والأصول المالية الأخرى. وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة جيدة. ولا تتوقع الإدارة وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة، أن يتعرثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

(ب) مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى على أن لا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغيير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). و يجب الإشارة إلى أنه لا يوجد ثمة تأثير لهذا التغيير على حقوق الملكية سوى اثر على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٥		٣١ ديسمبر ٢٠١٦		
التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
+1%	١٩٠,٩٣٢	+1%	١٦٣,٣٨٧	الأصل المالي
-1%	(١٩٠,٩٣٢)	-1%	(١٦٣,٣٨٧)	
+1%	٢٤٦,٩٨٠	+1%	٣٠٥,٨١٢	الالتزام المالي
-1%	(٢٤٦,٩٨٠)	-1%	(٣٠٥,٨١٢)	

ويجري بيان أسعار الفائدة على قروض إعادة التمويل في الإيضاح (٥) المتمم للقوائم المالية. أما أسعار الفائدة على القروض من المؤسسات المالية فيجري الإفصاح عنها في الإيضاح (١٦).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية. تقوم الشركة بالحد من مخاطر تقلبات العملات الأجنبية بتوزيع الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية على عملات أجنبية مختلفة. لا يوجد أصول أو التزامات مالية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ القوائم المالية. يوجد مدفوعات لإيجار المقر الرئيسي للشركة بالدولار الأمريكي طبقاً للتعاقد و يتم الدفع بالمقابل بالجنية المصري.

٣١ ديسمبر ٢٠١٥		٣١ ديسمبر ٢٠١٦		
التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
	جنيه مصري		جنيه مصري	
+١٠%	١٤٧,٣٦١	+١٠%	١٨٠,٣٥٥	دولار أمريكي
-١٠%	(١٤٧,٣٦١)	-١٠%	(١٨٠,٣٥٥)	

بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٦، قرر البنك المركزي المصري أن سعر العملة يتم تحديده وفقاً لسياسة العرض والطلب وأضاف أن التغير سيكون مصحوباً بارتفاع ٣% في معدلات الفوائد. وأشار البنك المركزي أنه لا توجد قيود على عملية الإيداع أو السحب بالعملة الأجنبية فيما عدا السلع الغير أساسية ستكون خاضعة لبعض القيود.

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة و الالتزامات المالية.

ويخلص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
١٧٥,٩٥٨,٧١٢	٥٣,٦١٤,٢٦٠	٩٨,٨٥٦,٨٤٨	١٣,٧٩٢,٢٣٣	٩,٦٩٥,٣٧١	قروض لأجل
٥,٧١٤,١٨١	-	-	-	٥,٧١٤,١٨١	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨,٩٧٧,٠٩٣	-	-	٨,٩٧٧,٠٩٣	-	ضريبة الدخل المستحقة
١٩٠,٦٤٩,٩٨٦	٥٣,٦١٤,٢٦٠	٩٨,٨٥٦,٨٤٨	٢٢,٧٦٩,٣٢٦	١٥,٤٠٩,٥٥٢	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الإجمالي	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
١٨٥,٣٦٩,٤١٤	١٠,٠٠٧,٣٦٤	١٤,٧٢٨,٢١١	٩١,٧٢٥,٦٩٩	٦٨,٩٠٨,١٤٠	قروض لأجل
٥,٠٤٦,٦٧٢	٥,٠٤٦,٦٧٢	-	-	-	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٨,٣٢٨,٧٨٠	-	٨,٣٢٨,٧٨٠	-	-	ضريبة الدخل المستحقة
١٩٨,٧٤٤,٨٦٦	١٥,٠٥٤,٠٣٦	٢٣,٠٥٦,٩٩١	٩١,٧٢٥,٦٩٩	٦٨,٩٠٨,١٤٠	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

(د) إدارة رأس المال

الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال الشركة هو التأكد من وجود معدلات رأس مال جيدة لدعم النشاط وتعظيم منافع حاملي الأسهم. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها في ضوء التغييرات في شروط النشاط. لا توجد تغييرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٢٢- التزامات ضريبية موجلة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	إهلاك واستهلاك
التزام	التزام	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٦,٣١٢)	(٤,٢٢٨)	
(١٦,٣١٢)	(٤,٢٢٨)	

صافي الالتزامات الضريبية الموجلة

٢٣- تسوية سعر الضريبة الفعلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	الأرباح قبل ضرائب الدخل
جنيه مصري	جنيه مصري	يضاف إليها (بخصم منها) البنود التالية:
٣٤,٦٧١,١٦٥	٤٠,١٢٧,٤٤٦	إضافات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠١٤/٢٠١٣)
٢,٤٩٥,٦٨٨	-	خصومات أخرى - إيرادات من وثائق صناديق الاستثمار معفاة من الضريبة
(١,١٩٨,٤٠٢)	(١,٢٥٥,٠٤٨)	فروق ضرائب كسب عمل
١٢,٩١٣	-	خسائر رأسمالية
٣,٦١٢	-	إهلاك واستهلاك
٣٢,٠٦١	٥٣,٧٠٤	الضرائب العقارية
٦٦,٣٢١	٧١,٧٥٧	تكلفة التمويل
٥٥٤,٤٤١	٥٥٥,٨٣٣	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٧٩,٠٠٠	٣٤٤,٥٠٠	
٣٧,٠١٦,٧٩٩	٣٩,٨٩٨,١٩٢	
٨,٣٢٨,٧٨٠	٨,٩٧٧,٠٩٣	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠%
%٢٤,٠٢	%٢٢,٣٧	السعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	ضريبة الدخل المستحقة أول العام
جنيه مصري	جنيه مصري	المستحق خلال العام
١٠,٠٢٨,١٠٨	٨,٣٢٨,٧٨٠	المسدد خلال العام
٨,٣٢٨,٧٨٠	٨,٩٧٧,٠٩٣	الرصيد آخر العام
(١٠,٠٢٨,١٠٨)	(٨,٣٢٨,٧٨٠)	
٨,٣٢٨,٧٨٠	٨,٩٧٧,٠٩٣	

٢٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة والمدرجة بقائمة الدخل خلال العام :

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٥٩,٨٩٥,٦٥٨	٦٥,٧٢٨,١١٣	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٨٥١,٢٤٨	١,٤٩٧,٤٥٠	فوائد قرض لأجل
١,٣٨٤,٠٨١	٣,٦٩٤,٥٣٩	فوائد حساب جارى مدين
(١٠٢,٢١٢)	(٩٥)	مصروفات و عمولات بنكية
(٥٤,٦٢٩)	(١٢٣,١٦٩)	

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٧٩,٠٠٠	٣٤٤,٥٠٠	أجور ومرتببات الإدارة العليا للشركة
٦,٠٢٦,٢٧٤	٥,٦٧١,١١٠	