

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
وتقرير مراقب الحسابات عليها

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 الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وكذا قوائم الدخل 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 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 قوائم مالية 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

تتصدر 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 تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات 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 رأي 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.

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 ٢٠١١ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا 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 وفقا 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: ١٩ فبراير ٢٠١٢



عبد المحسن أحمد تاج الدين
زميل مجمع المحاسبين القانونيين بأمريكا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
س.م.م ١٥٠٥٨
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٦)

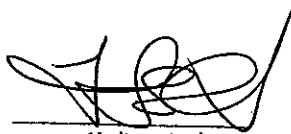
الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

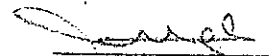
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٠١٠	٢٠١١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٧٠,٣٠١,٥٦٤	٣١,٦٤٣,٠٦٠	(٣)	الأصول
٩,٢٢٠,٨٣٠	٨٥,٠٧٠,٨٧٢	(٤)	نقدية بالصندوق و لدى البنوك
٢٧٧,٤٣٦,٦٥٢	٣٦٥,٢٦١,٦٧٣	(٥)	استثمارات في أدون خزانة
٦,٣٣٦,٤٧١	٤,٤٢٦,١٩٠	(٦)	قروض إعادة التمويل العقاري
١,٠٧٩,٧٣٤	١,١٣٩,٣٥٨	(٧)	مدفوعات مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
١,١٩٧,٦٢٣	٧٨٠,٥١٧	(٨)	أصول غير ملموسة
٤٦٥,٥٧٢,٨٧٤	٤٨٨,٣٢١,٦٧٠		أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق المساهمين
			الالتزامات
٤,١٢٥	٧,٨٤٠		الموردين
٥,٨٢٣,٩٧٥	٦,٣٢٥,٣٣٦	(٩)	المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٣,٧٠٥,٢٨٨	٣,٤٢٨,٤٨١		ضرائب دخل مستحقة
١٩٣,٩٨٣,٥٠٠	٢١٤,٢٠٠,٠٠٠	(١٤)	قرض لأجل
٢٤٩,٩٠١	٥٧٩,٥٩٧	(٢٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٠٣,٧٦٦,٧٨٩	٢٢٤,٥٤١,٢٥٤		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠	(١٠)	رأس المال المدفوع
٣,٢٥٠,٤٩٦	٣,٩٠٨,٥٤٢	(١١)	الاحتياطي القانوني
٤,٤١٤,٦٧٩	٤,٤١٤,٦٧٩		الأرباح المرحلة
١٣,١٦٠,٩١٠	١٤,٤٧٧,١٩٥		أرباح العام
٢٦١,٨٠٦,٠٨٥	٢٦٣,٧٨٠,٤١٦		إجمالي حقوق الملكية
٤٦٥,٥٧٢,٨٧٤	٤٨٨,٣٢١,٦٧٠		إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية

أحمد عاقل
مدير عام الشؤون المالية


العضو المنتدب

لبنى صا
رئيس مجلس الإدارة


مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٠١٠	إيضاح ٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٦٨٥,٩٨٣	٣٦,٢١٩,٣٤٧ (٢٢)	فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
١٧,٠٩١,٩٠٢	١٠,٠٥١,٠٣٠	فوائد أذون خزانة
٣,٤٣٧,٠٤٠	١,٥٢٠,٢٧٢ (٢٢)	فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٢,٤٦٩,٦٠٠	١,٦٧٢,٧٠٥	أرباح بيع أصول مالية مقبلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٤٨	-	أرباح استبعاد أصول ثابتة
٤٣,٦٨٥,٠٧٣	٤٩,٤٦٣,٣٥٤	أجمالي إيرادات العام
(٩,٠٤٥,١٦٧)	(٩,٩٢٦,٠٥٠) (١٢)	المصروفات العمومية والإدارية
(٦٨٧,٩٥١)	(٨٠١,٤٢٩)	الإهلاك و الاستهلاك
(١٧,٥٨٤,٠٤٦)	(٢٠,٣٠٣,٥٠٣) (١٣)	المصروفات التمويلية
(٤١٠,٠٠٠)	(١٩٧,٠٠٠)	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٩٥٧,٩٠٩	١٨,٢٣٥,٣٧٢	أرباح الفترة قبل الضرائب
(٣,٧٠٥,٢٨٨)	(٣,٤٢٨,٤٨١) (٢١)	ضريبة دخل العام
٩٠٨,٢٨٩	(٣٢٩,٦٩٦)	(مصرف) / إيراد ضريبي مؤجل
١٣,١٦٠,٩١٠	١٤,٤٧٧,١٩٥	أرباح العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

الإجمالي	الأرباح المرحلة	أرباح العام	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦٠,٧٦٧,٥٤٢	٣,٧٥٤,٣٧٣	١٣,٤٥٥,٤٤٥	٢,٥٧٧,٧٢٤	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠
(١٢,١٢٢,٣٦٧)	-	(٦٧٢,٧٧٢)	٦٧٢,٧٧٢	-
١٣,١٦٠,٩١٠	٦٦٠,٣٠٦	(١٢,١٢٢,٣٦٧)	-	-
٢٦١,٨٠٦,٠٨٥	٤,٤١٤,٦٧٩	١٣,١٦٠,٩١٠	٣,٢٥٠,٤٩٦	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠
(١٢,٥٠٢,٨٦٤)	-	(٦٥٨,٠٤٦)	٦٥٨,٠٤٦	-
١٤,٤٧٧,١٩٥	-	(١٢,٥٠٢,٨٦٤)	-	-
٢٦٣,٧٨٠,٤١٦	٤,٤١٤,٦٧٩	١٤,٤٧٧,١٩٥	٣,٩٠٨,٥٤٢	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠

رصيد ١ يناير ٢٠١٠
المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١١)
توزيعات الأرباح المعانة
المحول إلى الأرباح المرحلة
أرباح العام
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١١)
توزيعات الأرباح
أرباح العام
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١١

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٠١٠	٢٠١١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٩٥٧,٩٠٩	١٨,٢٣٥,٣٧٢	أنشطة التشغيل
٦٨٧,٩٥١	٨٠١,٤٢٩	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٥٤٨)	-	تعديلات لتسوية أرباح الفترة مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		الإهلاك و الاستهلاك
		أرباح استبعاد أصول ثابتة
١٦,٦٤٥,٣١٢	١٩,٠٣٦,٨٠١	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٠١,١٨٩,٢٨٥)	(٨٧,٨٢٥,٠٢١)	التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(٢,٠٩٠,٣٨٢)	١,٩١٠,٢٨٠	التغير في المدفوعات المقدمة و الأرصدة المدينة الأخرى
٤١٢٥	٣,٧١٥	التغير في أرصدة الموردين
٧٤٢,٧٠٠	٥٠١,٣٦١	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٢,٥٤٥,٣١٧)	(٣,٧٠٥,٢٨٨)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٨٨,٤٣٢,٨٤٧)	(٧٠,٠٧٨,١٥٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
٧٢,٩٣١,٠٩٨	-	أنشطة الاستثمار
(١٢٣,٢٥٦)	(٤٤٣,٩٤٧)	تحصيلات من أذون خزانة استحققت
(٣٣٠,٥٢٥)	-	مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
٧٢,٤٧٧,٣١٧	(٤٤٣,٩٤٧)	المدفوع لشراء أصول أخرى
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
٢٩,٣٠٠,٠٠٠	٢٠,٢١٦,٥٠٠	أنشطة التمويل
(١٢,١٢٢,٣٦٧)	(١٢,٥٠٢,٨٦٤)	الأصل من قرض لأجل
١٧,١٧٧,٦٣٣	٧,٧١٣,٦٣٦	توزيعات الأرباح المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١,٢٢٢,١٠٣	(٦٢,٨٠٨,٤٦٣)	صافي (النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٧٨,٣٠٠,٢٩١	١٧٩,٥٢٢,٣٩٥	رصيد النقدية وما في حكمها - أول العام
١٧٩,٥٢٢,٣٩٤	١١٦,٧١٣,٩٣٢	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر العام
١٧٠,٣٠١,٥٦٤	٣١,٦٤٣,٠٦٠	تتمثل النقدية وما في حكمها في نهاية العام فيما يلي :
٩,٢٢٠,٨٣٠	٨٥,٠٧٠,٨٧٢	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٧٩,٥٢٢,٣٩٤	١١٦,٧١٣,٩٣٢	أذون خزانة (تاريخ استحقاق خلال ٩٠ يوم)

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

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 بضمان أصولها ، وقد تشارك مع شركات أخرى لها أغراض مشتركة في نفس النشاط ويمكنها أيضاً الاندماج معها أو الاستحواذ عليها.

٢ - أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية مطابقة مع السياسات المستخدمة في العام السابق.

٣-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول ، الالتزامات ، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية ، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

٤-٢ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.

- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر صرف السائد في تاريخ المعاملة.

٥-٢ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها ، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات. وبالمثل ، عند إجراء فحص شامل يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإجلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل عند تحققها.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة - يتبع

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

العمر الافتراضي المقدر (سنة)	حاسب آلي
٥-٣	أثاث وتركيبات
٥	سيارات
٥	أدوات مكتبية
مدة الإيجار	تحسينات على أصول مؤجرة

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الدخل في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

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

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) 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.

٦-٢ أصول أخرى

تسجل كافة التكاليف المرتبطة بالأصول غير الملموسة تحت التنفيذ في حساب أصول أخرى لحين إتمام هذه الأعمال حيث تنقل حينئذ لبند أصول غير الملموسة.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة - تابع

٧-٢ 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 و عندما يكون من المحتمل أن يدر هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية يمكن أن تتسبب إلى الأصل.

يتم قياس قيمة الأصل غير الملموس الذي يتم اقتناؤه منفردا بالتكلفة الأولية. بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصصا منها مجمع الاستهلاك و مجمع 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 و طريقته 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 والفترة المستقبلية.

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

يتم حساب الاستهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر
(سنة)
٥

برامج حاسب آلي

٨-٢ أذون الخزانة و شهادات 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 وتحتسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

٩-٢ الأصول المالية 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 الأولى، 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 وخسائرها بقائمة الدخل.

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

٢ - السياسات المحاسبية الهامة - تابع

١٠-٢ 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.

١١-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية، بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات أخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، لا تتعدى الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة الإستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الدخل.

١٢-٢ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي، ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الدخل ضمن إيرادات.

١٣-٢ النقدية و ما في حكمها

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما في حكمها على أنها أرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة والتي لا تتجاوز ثلاثة شهور.

١٤-٢ الموردون

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

٢ - السياسات المحاسبية الهامة - تابع

٢-١٥ نظام المعاشات للعاملين

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

٢-١٦ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة 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.

يتم 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.

٢-١٧ الاحتياطي القانوني

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

٢-١٨ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي ، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتزام المتوقع المطلوب لتسوية الإلتزام.

في حالة استخدام الخصم ، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن التكاليف التمويلية.

٢ - السياسات المحاسبية الهامة - تابع

١٩-٢ قروض لأجل

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

يتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة سعر الفائدة الفعال. تدرج أرباح وخسائر استبعاد الإلتزامات في قائمة الدخل بالإضافة من خلال عملية الاستهلاك بطريقة سعر الفائدة الفعال.

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

٢٠-٢ تكلفة الاقتراض

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

٢١-٢ 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.

٢٢-٢ الإيجار

يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت طبقاً لمدة العقد.

٢٣-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة خلال العام وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - النقدية بالصندوق و لدى البنوك

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملة محلية
٨٢١,٥٦٤	٩٧٣,٠٦٠	البنوك - حسابات جارية
١٦٩,٤٨٠,٠٠٠	٣٠,٦٧٠,٠٠٠	البنوك - ودائع لأجل
<u>١٧٠,٣٠١,٥٦٤</u>	<u>٣١,٦٤٣,٠٦٠</u>	

٤ - استثمارات في أذون الخزانة

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٢٥٠,٠٠٠	٧٥,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أقل من ٣٠ يوم
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم
<u>٩,٢٥٠,٠٠٠</u>	<u>٨٥,٥٠٠,٠٠٠</u>	
(٢٩,١٧٠)	(٤٢٩,١٢٨)	فوائد غير مكتسبة
<u>٩,٢٢٠,٨٣٠</u>	<u>٨٥,٠٧٠,٨٧٢</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة ٣٤ قرضا لإعادة التمويل العقاري لستة عملاء كما يلي:

الحد الائتماني جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	قصير الأجل جنيه مصري	
٤٤,٨٠٠,٠٠٠	٤٤,٨٠٠,٠٠٠	٣٦,٤٠٠,٠٠٠	٨,٤٠٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
٤٢,٩١٣,٨٨٩	٤٢,٩١٣,٨٨٩	٣٦,٧٠٨,٣٣٣	٦,٢٠٥,٥٥٦	شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) - (ثلاثة قروض)
٢٦,٩٤٢,٥٠٠	٢٦,٩٤٢,٥٠٠	٢٣,١٨٧,٥٠٠	٣,٧٥٥,٠٠٠	شركة تمويل للتمويل العقاري- الاتفاقية الأولى - (خمسة قروض)
٤٢,٣١٥,٩١٩	٤٢,٣١٥,٩١٩	٣٧,٨١٢,١٢٩	٤,٥٠٣,٧٩٠	شركة تمويل للتمويل العقاري- الاتفاقية الثانية - (عشرة قروض)
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٩١٥,٩٠٩	٤٢,٠٠٦,٨١٧	٤,٩٠٩,٠٩٢	شركة تمويل للتمويل العقاري- الاتفاقية الثالثة - (خمسة قروض)
٤,٤٠٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٤٤,٩٧٨,٧٥٠	٤٤,٩٧٨,٧٥٠	٤١,٩٧٦,٢٥٠	٣,٠٠٢,٥٠٠	بنك التعمير و الإسكان- (ثلاثة قروض)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١١,٩٩٤,٧٠٦	١٠٤,٤٧٤,١١٨	٧,٥٢٠,٥٨٨	البنك الأهلي المصري (ستة قروض)
	<u>٣٦٥,٢٦١,٦٧٣</u>	<u>٣٢٦,١٦٥,١٤٧</u>	<u>٣٩,٠٩٦,٥٢٦</u>	

- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥% إلى ١١,٥%

- كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.

- تمثل قيمة محفظة التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة كما في تاريخ الميزانية أكثر من ١١٠% من رصيد القرض.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

٦ - المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٦١,٩٤٩	٣,٩٤٠,٥٩٦	ضرائب مخصومة على أدون الخزائنة
١٧٠,٨٦٢	١٨٢,٨٦٢	تأمينات لدي الغير
٤٤,٤٢٩	١٧٤,٤٧٥	المصروفات المدفوعة مقدماً
٢٠١,١٥٦	٧٤,٦٦٣	أيراد فوائد مستحقة
٢٨,٥١٥	٢٨,٥١٥	دفعات مقدمة للموردين
١٣,٧٩٥	١٧,٠٠٩	أرصدة مدينة أخرى
١٥,٧٦٥	٨,٠٧٠	سلف عاملين
<u>٦,٣٣٦,٤٧١</u>	<u>٤,٤٢٦,١٩٠</u>	

٧ - أصول غير ملموسة

برامج حاسب آلي جنيه مصري	التكلفة في ١ يناير ٢٠١١
١,٢٤٥,١٢٧	اضافات خلال العام
٣١٣,٨٨١	٣١ ديسمبر ٢٠١١
<u>١,٥٥٩,٠٠٨</u>	
١٦٥,٣٩٣	مجمع الاستهلاك
٢٥٤,٢٥٧	١ يناير ٢٠١١
<u>٤١٩,٦٥٠</u>	استهلاك العام
	٣١ ديسمبر ٢٠١١
١,١٣٩,٣٥٨	صافي القيمة الدفترية
<u>١,٠٧٩,٧٣٤</u>	٣١ ديسمبر ٢٠١١
	٣١ ديسمبر ٢٠١٠

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

٨ - الأصول الثابتة

التكلفة	حاسب آلي	أثاث و تركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات على أصول مؤجرة	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١١	١,٣٥٤,٦٣٦	٩٤١,٤٣٩	٢٠٥,٩٠٠	٢٨٣,٣٣٦	٨٩٤,٤٢٦	٣,٦٧٩,٧٣٧
إضافات خلال العام	٨٩,٩٨٦	١٦,٥٠٠	-	٣,٣٥٠	٢٠,٢٣٠	١٣٠,٠٦٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	١,٤٤٤,٦٢٢	٩٥٧,٩٣٩	٢٠٥,٩٠٠	٢٨٦,٦٨٦	٩١٤,٦٥٦	٣,٨٠٩,٨٠٣
مجمع الإهلاك						
في ١ يناير ٢٠١١	٧٢٤,٣٩٦	٥٥٧,٢٦١	١٢٤,١٠٥	١٨١,٩٢٦	٨٩٤,٤٢٦	٢,٤٨٢,١١٤
إهلاك العام	٢٥٤,٧٨٢	١٨٩,٠٢١	٤١,١٨٠	٥٦,٩٠٤	٥,٢٨٥	٥٤٧,١٧٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٩٧٩,١٧٨	٧٤٦,٢٨٢	١٦٥,٢٨٥	٢٣٨,٨٣٠	٨٩٩,٧١١	٣,٠٢٩,٢٨٦
صافي القيمة الدفترية في						
٣١ ديسمبر ٢٠١١	٤٦٥,٤٤٤	٢١١,٦٥٧	٤٠,٦١٥	٤٧,٨٥٦	١٤,٩٤٥	٧٨٠,٥١٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٦٣٠,٢٤٠	٣٨٤,١٧٨	٨١,٧٩٥	١٠١,٤١٠	-	١,١٩٧,٦٢٣

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- التكلفة للأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي لا تزال قيد الاستخدام بلغت ١,٠١٧,٩٦٨ جنيه مصري في

٣١ ديسمبر ٢٠١١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٠: ١,٠٠٨,٠٢٠ جنيه مصري).

٩ - المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٥٨٩,٢٣٨	٦,٠٠٥,٧٤٣	فوائد قرض مستحقة
٧٤,٠٠٠	١٥٨,٠٥٠	مصروفات مستحقة
١١١,٦٣٨	١٠٧,٢٩٦	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٢١,١٩٠	٢٥,٨٦٠	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٠,٢٣٠	١١,٧٠٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
-	١٠,٦٨٣	أرصدة دائنة أخرى
٤,٩٠٥	٦,٠٠٤	مصلحة الضرائب - الخصم تحت حساب الضريبة
١٢,٧٧٤	-	أتعاب ارتباط مستحقة (إيضاح ١٤)
٥,٨٢٣,٩٧٥	٦,٣٢٥,٣٣٦	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٠- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠٩٨٠ سهم (١٧٧٩٠٤ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري، موزعاً على النحو التالي:

نسبة المساهمة %	القيمة	عدد الأسهم		
		ممتاز	أسمي	
١٦,٦٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠٠٠	-	البنك المركزي المصري (مؤسس)
٨,٣٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
١,٦٦	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠٠	-	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس)
٢,٠٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك العربي
٧,٤٧	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠٠	بنك إتش أس بي سي مصر
٤,١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك بي إن بي باريبا
٢,٠٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك التجاري الدولي
٠,٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
٨,٣٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	بنك مصر
١,٦٦	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	البنك الوطني المصري
٤,١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
٤,١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	البنك الأهلي سوسيتيه جنرال
٧,٨٨	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠٠	بنك بيربوس
٠,٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك بلوم
٠,٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٢,٠٧	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	بنك مصر إيران
٤,١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	البنك المصري الخليجي
٤,١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
١,٦٦	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
٤,١٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١,٦٣	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣	البنك العربي الأفريقي الدولي
٠,٤١	٩٨١,٠٠٠	-	٩٨١	شركة تمويل للتمويل العقاري
٧,٩٢	١٩,٠٧٦,٠٠٠	١٩٠٧٦	-	مؤسسة التمويل الدولية
٠,٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	المصرف المتحد
٠,٤١	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠	شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
٠,٨٣	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	شركة التيسير للتمويل العقاري
%١٠٠	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠	٦٣٠٧٦	١٧٧٩٠٤	

١١ - احتياطي قانوني

بلغ رصيد الاحتياطي القانوني ٣,٩٠٨,٥٤٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ 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 ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ بمبلغ ٨٤٧,١١١ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٨.
- ٤ - 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.
- ٥ - تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ بمبلغ ٥٧٢,٤٣٥ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٩.
- ٦ - تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ بمبلغ ٦٧٢,٧٧٢ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١١ أبريل ٢٠١٠.
- ٧ - تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ بمبلغ ٦٥٨,٠٤٦ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٦ يونيو ٢٠١١.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٢ - المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٤٠٠,٩٣٦	٦,٨٥٣,٦٠٦	المرتبات والأجور
٩٧٥,٥٩٩	١,٠٤٧,١٠٠	إيجار المقر الإداري
٣٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
٣٤٣,٨٧٥	٤١٢,٨١٤	أتعاب مهنية
٩٨,٦٢٣	٣٢٩,٧١٨	مصاريف الدعم الفني لنظم المعلومات
١٢٤,٢٤٦	١٥٢,٧٣٥	تدريب عاملين
٩٥,٢٨٦	١٠٣,٥٨٧	أمن وحراسة ونظافة
٨٧,٣٧٠	٩٨,٩٢٢	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٦٩,٦١٠	٨١,٠١٨	مصاريف أخرى
٧٤,٨٧٦	٦٨,٩٧٣	استشارات مهنية
٥٧,٠١٨	٦٢,٥٩٧	مصاريف تأمين
٥٤,٨٧٩	٥٢,٣٠٢	مصاريف تليفون
٤٢,٣٥٠	٤٠,١٤٧	مصاريف صيانة وإصلاح
٣٢,٨٠٠	٣٤,٠٤٠	كهرباء
٣٢,٠٠٠	٣٢,٠٠٠	انترنت و اشتراكات
١٢,٨٧٠	١٧,٦٥٤	بوفيه وضيافة
٢٥,٧٢٢	١٧,١٧٨	أدوات كتابية ومطبوعات
٣٧,٨٣٧	٧,٥٧٧	انتقالات وسفر
١٨,٩٤٨	٧,١٨٠	مصاريف انعقاد الجمعيات العامة
٦,٥٢٤	٦,١٥٢	رسوم قانونية وإدارية
٥٠,٢٥٢	٧٥٠	مشاركة في مؤتمرات
١٠٣,٥٤٦	-	أتعاب التصنيف الائتماني
<u>٩,٠٤٥,١٦٧</u>	<u>٩,٩٢٦,٠٥٠</u>	

١٣ - مصاريف تمويلية

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٤٩٠,٤٢٠	٢٠,٢٨٩,٧٨١	قوائد قرض لأجل
٩,٠٩١	١١,٠٤٩	أتعاب أخرى
٨٤,٥٣٥	٢,٦٧٣	أتعاب ارتباط قرض
<u>١٧,٥٨٤,٠٤٦</u>	<u>٢٠,٣٠٣,٥٠٣</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٤- إتفاقية القرض

تم إبرام إتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصرية العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقترض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للمساعدة في تمويل المشروع كما هو موضح بإيضاح (١٥). الجزء المستخدم من القرض بلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٠ : ١٩٣,٩٨٣,٥٠٠ جنيه مصري).

مصاريف الارتباط هي ٠,٧٥% سنوياً تدفع علي 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.

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

قامت الشركة بسحب مبلغ ٢٠,٢١٦,٥٠٠ جنيه مصري من قيمة القرض لتمويل عقود إعادة التمويل العقاري خلال السنة الحالية.

فيما يلي معدلات الفائدة لمسحوبات القرض خلال ٢٠١١:

المبلغ المسحوب خلال ٢٠١١ جنيه مصري	تاريخ السحب	معدل الفائدة الثابت
٧,٧١٦,٥٠٠	١٨ يناير ٢٠١١	٨,٦٨%
١٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٤ يناير ٢٠١١	٨,٦٨%
<u>٢٠,٢١٦,٥٠٠</u>		

وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ مبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري على النحو التالي:-

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٣,٩٨٣,٥٠٠	٢٠٦,٥٥٣,٠٦٠	الجزء غير المتداول
-	٧,٦٤٦,٩٤٠	الجزء المتداول خلال عام ٢٠١٢
<u>١٩٣,٩٨٣,٥٠٠</u>	<u>٢١٤,٢٠٠,٠٠٠</u>	

١٥ - اتفاقية المشروع

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Project implementing entity" في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦ مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية القرض في (إيضاح ١٤).

تتعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهمين المقترضين "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.

١٦ - الارتباطات الإنفاقية

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الارتباطات التشغيلية
		الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية
		خلال سنة:
١,٠٠١,٣٧١	٩٣٥,٦٠٠	ارتباطات الإيجار التشغيلي
-	-	مخصوصا منه: مدفوعات مقدما
١,٠٠١,٣٧١	٩٣٥,٦٠٠	صافي ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
٨٣٤,٤٧٥	٢٦٤,٠٠٠	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنه وأقل من خمسة سنوات
-	-	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من خمسة سنوات
١,٨٣٥,٨٤٦	١,١٩٩,٦٠٠	إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية

١٧ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- لم يتم فحص دفاتر الشركة من تاريخ التأسيس حتى تاريخ الميزانية.

ضرائب الخصم تحت حساب الضريبة

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ولم يسفر الفحص عن أي فروق ضريبية.

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٩ حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وأسفر الفحص عن فروق ضريبية مقدارها ٢١,٨٩٦ جنية مصري وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذه الفروق.

- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٠٩ حتى تاريخ الميزانية.

- تقوم الشركة بحساب الضريبة الشهرية و توريدها في المواعيد القانونية.

ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة من تاريخ التأسيس حتى تاريخ الميزانية.

١٨ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والمديون والاستثمارات والموردون وأوراق الدفع والدائون والبنوك الدائنة والقيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها العادلة في تاريخ الميزانية.

يتضمن (إيضاح ٢) من إيضاحات المتممة للقوائم المالية أهم السياسات المحاسبية المتبعة للاعتراف وتقييم الأصول والالتزامات المالية السابق ذكرها.

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

١٩ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

أ- خطر سعر الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التي سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات في معدلات فائدة السوق. الشركة معرضة لمخاطر معدل الفائدة على الأصول أو الالتزامات المالية المحملة بفوائد والودائع لأجل والاستثمارات في أدون الخزنة و القرض لأجل. تقوم الشركة بمراقبة تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها مع الأخذ في الاعتبار توافق سعر الفائدة على الأصول و الالتزامات لمدة ١٠ سنوات مع حق الشركة في السداد المعجل للقرض لأجل بعد ١٠ سنوات.

ب- خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية. تقوم الشركة بالحد من خطر 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. إن الارتباطات الأنفاقية بالعملات الأجنبية موضحة تحت الارتباطات التشغيلية بالإيضاح رقم (١٧) بالقوائم المالية.

ج - مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء (المساهم المقترض) في سداد التزاماتهم تجاه الشركة وذلك في تواريخ الاستحقاق. وقد تتعرض الشركة إلى مخاطر الائتمان الناتجة عن أرصدة البنوك و العملاء و أوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٠,٣٠١,٥٦٤	٣١,٦٤٣,٠٦٠	أرصدة البنوك
٢٧٧,٤٣٦,٦٥٢	٣٦٥,٢٦١,٦٧٣	قروض إعادة التمويل العقاري
٤٤٧,٧٣٨,٢١٦	٣٩٦,٩٠٤,٧٣٣	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

- مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدة البنوك
تسعى الشركة إلى تقليص مخاطر الائتمان عن طريق التعامل مع بنوك ذات سمعة طيبة.
- مخاطر الائتمان المرتبطة بالاستثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
يقوم مدير الصندوق بمراقبة الجدارة الائتمانية لصناديق الاستثمار المستثمر بها.
- مخاطر الائتمان المرتبطة بقروض إعادة التمويل العقاري
وتتمثل قيمة الأصول المعرضة لهذا الخطر في قيمة العقود التنفيذية لإعادة التمويل التي قامت الشركة بتنفيذها.
وتقوم الشركة بإتباع عدة إجراءات بما يؤدي إلى خفض الخطر الائتماني 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 الدورية للعملاء (المساهم المقترض) بهدف تقييم مراكزهم المالية والائتمانية.
- يلتزم العميل (المساهم المقترض) بالاستبدال الداخلي بالمحفظات أو سندات الدين المرهون طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

٢٠- الإلتزامات الضريبية المؤجلة

التزام	أصل	التزام	أصل	
٢٠١٠	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	إهلاك و استهلاك
(٦٢,٦٨٤)	-	(٦٢,٧٣٧)	-	إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة
(١٨٧,٢١٧)	-	(٥١٦,٨٦٠)	-	
(٢٤٩,٩٠١)	-	(٥٧٩,٥٩٧)	-	أجمالي الإلتزامات الضريبية المؤجلة
(٢٤٩,٩٠١)	-	(٥٧٩,٥٩٧)	-	صافي الإلتزامات الضريبية المؤجلة

٢١- تسوية سعر الضريبة الفعلي

٢٠١١
جنيه مصري

١٨,٢٣٥,٣٧٢

٩٣٦,٠٨٣

(٢٠٠٦٧,٤٤١)

(١٠,٦٧٢,٧٠٥)

٣٠,٧٠١

٥٤,٩١٤

١٩٧,٠٠٠

١٥,٧١٣,٩٢٤

٣,٤٢٨,٤٨١ %١٨,٨١

صافي الدخل قبل الضرائب

يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:

إضافات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠١٠)

خصومات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠١١)

خصومات أخرى - إيرادات من وثائق صناديق الاستثمار معفاة من الضريبة

إهلاك و استهلاك

الضرائب العقارية

بدلات أعضاء مجلس الإدارة

ضريبة الدخل عن العام

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

قامت الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة خلال العام وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة. فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة والمدرجة بقائمة الدخل خلال العام.

٢٠١٠	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٦٨٥,٩٨٣	٣٦,٢١٩,٣٤٧	فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٣,٤٣٧,٠٤٠	١,٥٢٠,٢٧٢	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٩,٠٩١	١١,٠٤٩	المصرفيات التمويلية

٢٣- أرقام المقارنة

إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لعام ٢٠١٠ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام.