

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
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)، المتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. تتضمن 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 إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتصر مسؤوليةنا 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 الإلتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء مؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب، ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر، يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام 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.

وأننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ 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 رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

القاهرة في: ٢٧ مارس ٢٠١٣

مراقب الحسابات

عبد المحسن أحمد تاج الدين

زميل مجمع المحاسبين القانونيين بأمريكا

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

سجل الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رقم (٢٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٦)

س.م.م ١٥٠٥٨

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
٣١,٦٤٣,٠٦٠	٤٦,٣٩٩,١٢٠	(٣)	نقدية بالصندوق و لدى البنوك
٨٥,٠٧٠,٨٧٢	١٥٢,٨٥٤,٧٥١	(٤)	استثمارات في أذون خزانة
٣٦٥,٢٦١,٦٧٣	٤٢٤,٤٨٧,٠٢٤	(٥)	قروض إعادة التمويل العقاري
٤,٤٢٦,١٩٠	٣,٥٣٢,٩٧٧	(٦)	مدفوعات مقدمة و أرصدة مدينة أخرى
-	٢١٤,٤٥٢	(٧)	أصول أخرى
١,١٣٩,٣٥٨	١,٠٢٩,٣٥٦	(٨)	أصول غير ملموسة
٧٨٠,٥١٧	٥٢٢,١١٠	(٩)	أصول ثابتة
٤٨٨,٣٢١,٦٧٠	٦٢٩,٠٣٩,٧٩٠		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق المساهمين
			الالتزامات
٧,٨٤٠	-		الموردين
٦,٣٢٥,٣٣٦	٦,٠٤٦,٧٩١	(١٠)	المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٣,٤٢٨,٤٨١	٥,٢٨٣,٢٨٧	(٢٣)	ضريبة دخل مستحقة
٢١٤,٢٠٠,٠٠٠	٢٠٦,٥٥٣,٠٦٠	(١٦)	قرض لأجل
٥٧٩,٥٩٧	١٤٠,٢٥١	(٢٢)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٢٤,٥٤١,٢٥٤	٢١٨,٠٢٣,٣٨٩		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	(١١)	رأس المال المدفوع
٣,٩٠٨,٥٤٢	١٦,٣٢٩,٧١٩	(١٣)	الاحتياطي القانوني
٤,٤١٤,٦٧٩	١٠,٩٣٨,٦١٤		الأرباح المرحلة
١٤,٤٧٧,١٩٥	٢٠,٢٠٦,٠٦٨		أرباح العام
٢٦٣,٧٨٠,٤١٦	٤١١,٠١٦,٤٠١		إجمالي حقوق الملكية
٤٨٨,٣٢١,٦٧٠	٦٢٩,٠٣٩,٧٩٠		إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية

أحمد مانتا
مدير عام الشؤون المالية

العضو المنتدب

لبنى حلال
رئيس مجلس الإدارة

مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢١٩,٣٤٩	٤١,٧٥٣,٤٧٦	(٢٤) فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
١٠,٠٥١,٠٣٠	٧,٠٢٦,٥٢٤	فوائد أدون خزانة
١,٥٢٠,٢٧٠	٣,٧١٨,٨٣٤	(٢٤) فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,٦٧٢,٧٠٥	٤,٠٠٩,٣٨٠	أرباح بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤٩,٤٦٣,٣٥٤	٥٦,٥٠٨,٢١٤	أجمالي إيرادات العام
(٩,٩٢٦,٠٥٠)	(١٠,٠٥٦,٤٠٠)	(١٤) المصروفات العمومية والإدارية
(٨٠١,٤٢٩)	(٩٢٤,٤٧٤)	الإهلاك و الاستهلاك
(٢٠,٣٠٣,٥٠٣)	(٢٠,١٩٨,٨٣١)	(١٥) المصروفات التمويلية
(١٩٧,٠٠٠)	(٢٧٨,٥٠٠)	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٨,٢٣٥,٣٧٢	٢٥,٠٥٠,٠٠٩	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٣,٤٢٨,٤٨١)	(٥,٢٨٣,٢٨٧)	(٢٣) ضريبة الدخل
(٣٢٩,٦٩٦)	٤٣٩,٣٤٦	(٢٢) إيراد/(مصروف) ضريبي مؤجل
١٤,٤٧٧,١٩٥	٢٠,٢٠٦,٠٦٨	أرباح العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المدفوع	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري			
٢٦١,٨٠٦,٠٨٥	١٣,١٦٠,٩١٠	٤,٤١٤,٦٧٩	٣,٢٥٠,٤٩٦	-	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠	٢٠١١ يناير ١
-	(٦٥٨,٠٤٦)	-	٦٥٨,٠٤٦	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٣)
(١٢,٥٠٢,٨٦٤)	(١٢,٥٠٢,٨٦٤)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
١٤,٤٧٧,١٩٥	١٤,٤٧٧,١٩٥	-	-	-	-	أرباح العام
٢٦٣,٧٨٠,٤١٦	١٤,٤٧٧,١٩٥	٤,٤١٤,٦٧٩	٣,٩٠٨,٥٤٢	-	٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
-	(٧,٢٢٩,٧٩٥)	٦,٥٢٣,٩٣٥	٧٢٣,٨٦٠	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة (إيضاح ١٣)
(٧,٢٢٩,٤٠٠)	(٧,٢٢٩,٤٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
١٣٤,٢٥٩,٣١٧	-	-	-	١٣٤,٢٥٩,٣١٧	-	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال (إيضاح ١٢)
-	-	-	-	(١٢٢,٥٦٢,٠٠٠)	١٢٢,٥٦٢,٠٠٠	المحول إلى رأس المال المدفوع (إيضاح ١٢)
-	-	-	-	(١١,٦٩٧,٣١٧)	-	علاوة إصدار أسهم محولة إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٣)
٢٠,٢٠٦,٠٦٨	٢٠,٢٠٦,٠٦٨	-	١١,٦٩٧,٣١٧	-	-	أرباح العام
٤١١,٠١٦,٤٠١	٢٠,٢٠٦,٠٦٨	١٠,٩٣٨,٦١٤	١٦,٣٢٩,٧١٩	-	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

إيضاح

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٢٣٥,٣٧٢	٢٥,٠٥٠,٠٠٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٨٠١,٤٢٩	٩٢٤,٤٧٤	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(١,٦٧٢,٧٠٥)	(٤,٠٠٩,٣٨٠)	الإهلاك والاستهلاك
١٧,٣٦٤,٠٩٦	٢١,٩٦٥,١٠٣	أرباح بيع أصول مالية مقبضة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨٧,٨٢٥,٠٢١)	(٥٩,٢٢٥,٣٥١)	التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
١,٩١٠,٢٨١	٨٩٣,٢١٣	التغير في المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى
٣,٧١٥	(٧,٨٤٠)	التغير في أرصدة الموردين
٥٠١,٣٦١	(٢٧٨,٥٤٥)	التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
(٣,٧٠٥,٢٨٩)	(٣,٤٢٨,٤٨١)	ضرائب الدخل المدفوعة
(٧١,٧٥٠,٨٥٧)	(٤٠,٠٨١,٩٠١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٧٥,٩٤٠,٠١١)	(٣٠٩,٦٩٢,٣٩٨)	مدفوعات لشراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٧٧,٦١٢,٧١٦	٣١٣,٧٠١,٧٧٨	تحصيلات من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(٦١,٠٣٩,٠٩١)	المدفوعات لشراء أذون خزانة تستحق أكثر من ٩٠ يوم
-	(٢١٤,٤٥٢)	مدفوعات لشراء أصول أخرى
(٤٤٣,٩٤٧)	(٥٥٦,٠٦٥)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
١,٢٢٨,٧٥٨	(٥٧,٨٠٠,٢٢٨)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٠,٢١٦,٥٠٠	-	متحصلات من قرض لأجل
-	(٧,٦٤٦,٩٤٠)	سداد قرض لأجل
(١٢,٥٠٢,٨٦٤)	(٧,٢٢٩,٤٠٠)	توزيعات الأرباح المدفوعة
-	١٣٤,٢٥٩,٣١٧	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
٧,٧١٣,٦٣٦	١١٩,٣٨٢,٩٧٧	صافي التدفقات الناتجة من أنشطة التمويل
(٦٢,٨٠٨,٤٦٣)	٢١,٥٠٠,٨٤٨	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٧٩,٥٢٢,٣٩٥	١١٦,٧١٣,٩٣٢	النقدية وما في حكمها - أول العام
١١٦,٧١٣,٩٣٢	١٣٨,٢١٤,٧٨٠	النقدية وما في حكمها - آخر العام

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، فإن النقدية وما في حكمها تتمثل فيما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٦٤٣,٠٦٠	٤٦,٣٩٩,١٢٠	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨٥,٠٧٠,٨٧٢	٩١,٨١٥,٦٦٠	أذون خزانة تستحق خلال ٩٠ يوم
١١٦,٧١٣,٩٣٢	١٣٨,٢١٤,٧٨٠	

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٦) 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 المقدرة 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.

أعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٣.

٢ - أهم السياسات المحاسبية

٢-١ أسس الإعداد

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المشار إليها في إيضاح (٢-٩) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة .

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه الفترة متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام الماضي .

٢-٣ 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 .

٢-٤ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل الرئيسية للشركة.

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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٥-٢ الأصول الثابتة

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المتراكمة ، وتتضمن هذه التكلفة تكلفة إحلال جزء من الأصول الثابتة عند إنفاقها 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 إنفاقها .

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالغرض التي حددته الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع 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 مؤجرة

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها ، ويتم الاعتراف بأى 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 محدودا 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.

٦-٢ أصول أخرى

تسجل برامج الحاسب الآلي والشبكة التكاليف تحت التنفيذ في حساب أصول أخرى لحين إتمام هذه الأعمال حيث تنقل حينئذ لبند أصول غير الملموسة.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (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 تنسب إلي الأصل.

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

تحدد الشركة ما إذا كان العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس محدداً أو غير محدد، فإذا كان محدداً 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 المتفق مع طبيعة الأصل.

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

سنوات

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 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 وخسائرها بقائمة الدخل.

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

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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١١-٢ 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 اضمحل ، ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا ، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثّر 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 .

١٢-٢ الاعتراف بالإيراد

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

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

١٣-٢ النقدية و ما في حكمها

لغرض 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.

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.

١٥-٢ نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ و تعديلاته، و يساهم العاملون و صاحب العمل بموجب هذا القانون في هذا النظام بنسبة ثابتة من الأجور .

و يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، و تحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١٦-٢ 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 بضريبة 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 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

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 .

١٧-٢ 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.

١٨-٢ 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 .

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٢-١٩ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً 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.

٢-٢٠ تكلفة الاقتراض

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

٢-٢١ 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.

٢-٢٢ 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

٢-٢٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢-٢٤ 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 ٢٠١٢

٣ - النقدية بالصندوق و لدى البنوك

٢٠١١	٢٠١٢	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية
٩٧٣,٠٦٠	٧٧٩,١٢٠	ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور
٣٠,٦٧٠,٠٠٠	٤٥,٦٢٠,٠٠٠	
٣١,٦٤٣,٠٦٠	٤٦,٣٩٩,١٢٠	

٤ - استثمارات في أدون الخزنة

٢٠١١	٢٠١٢	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	أدون خزنة استحقاق أقل من ٣٠ يوم
٧٥,٥٠٠,٠٠٠	٦,٥٥٠,٠٠٠	أدون خزنة استحقاق أكثر من ٣٠ يوم حتى ٦٠ يوم
-	٢٧,٨٥٠,٠٠٠	أدون خزنة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزنة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزنة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزنة استحقاق أقل من ٣٠ يوم مع الالتزام بإعادة البيع (REPO)
-	٤٠,٦٥٠,٠٠٠	فوائد غير مكتسبة
٨٥,٥٠٠,٠٠٠	١٦٢,٥٥٠,٠٠٠	فوائد غير مكتسبة (REPO)
(٤٢٩,١٢٨)	(٥,٠٣٠,٩٣٢)	
-	(٤,٦٦٤,٣١٧)	
٨٥,٠٧٠,٨٧٢	١٥٢,٨٥٤,٧٥١	

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة ٤٣ قرضا لإعادة التمويل العقاري من (٦) عملاء كما يلي:

الحد الملزم به	الإجمالي	طويل الأجل	قصير الأجل	البنك العقاري المصري العربي (قرض واحد)
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) - (ثلاثة قروض)
٣٦,٤٠٠,٠٠٠	٣٦,٤٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٤٠٠,٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) - (قرض)
٣٦,٧٠٨,٣٣٣	٣٦,٧٠٨,٣٣٣	٣٠,٥٠٢,٧٧٨	٦,٢٠٥,٥٥٥	شركة تمويل للتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى - (خمس قروض)
٤,٢٠٠,٠٠٠	٤,٢٠٠,٠٠٠	٣,٧٨٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	شركة تمويل للتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية - (عشرة قروض)
٢٣,١٨٧,٥٠٠	٢٣,١٨٧,٥٠٠	١٩,٤٣٢,٥٠٠	٣,٧٥٥,٠٠٠	شركة تمويل للتمويل العقاري - الاتفاقية الثالثة - (خمس قروض)
٣٧,٨١٢,١٢٩	٣٧,٨١٢,١٢٩	٣٣,٣٠٨,٣٣٩	٤,٥٠٣,٧٩٠	شركة تمويل للتمويل العقاري - الاتفاقية الرابعة - (قرض واحد)
٤٢,٠٠٦,٨١٩	٤٢,٠٠٦,٨١٩	٣٧,٠٩٧,٧٢٨	٤,٩٠٩,٠٩١	الشركة المصرية للتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى (قرض واحد)
٤,٩٥٠,٠٠٠	٤,٩٥٠,٠٠٠	٤,٤٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية (ثلاثة قروض)
٣,٦٠٠,٠٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	بنك التعمير والإسكان - الاتفاقية الأولى - (ثلاثة قروض)
٣٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٥,٥٦٢,٥٠٠	٣٠,٨٩٤,٦٤٢	٤,٦٦٧,٨٥٨	بنك التعمير والإسكان - الاتفاقية الثانية - (ثلاثة قروض)
٤١,٩٧٦,٢٥٠	٤١,٩٧٦,٢٥٠	٣٨,٩٧٣,٧٥٠	٣,٠٠٢,٥٠٠	البنك الأهلي المصري (سبعة قروض)
٤٨,٣٨٤,٣٧٥	٤٨,٣٨٤,٣٧٥	٤٥,١٥٣,١٢٥	٣,٢٣١,٢٥٠	
١٠٩,٦٩٩,١١٨	١٠٩,٦٩٩,١١٨	١٠١,٦٢٨,٥٣٠	٨,٠٧٠,٥٨٨	
	٤٢٤,٤٨٧,٠٢٤	٣٧٥,٩٧١,٣٩٢	٤٨,٥١٥,٦٣٢	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥% إلى ١٢%
- كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.
- تمثل قيمة محفظة التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة أكثر من ١١٠% خلال العام من رصيد القروض أعلاه.

٦ - المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
٣,٩٤٠,٥٩٦	٣,١٣٨,٩٥٤	المصروفات المدفوعة مقدما
١٧٤,٤٧٥	١٣٦,٤٢٩	تأمينات لدي الغير
١٨٢,٨٦٢	١٩٩,٤٠٨	إيراد فوائد مستحقة
٧٤,٦٦٣	٨,٠٩٦	أرصدة مدينة أخرى
١٧,٠٠٩	١٤,٧٨١	سلف عاملين
٨,٠٧٠	٣٥,٣٠٩	دفعات مقدمة للموردين
٢٨,٥١٥	-	
٤,٤٢٦,١٩٠	٣,٥٣٢,٩٧٧	

٧ - أصول أخرى

تتمثل الأصول الأخرى في تكلفة برامج الحاسب الآلي البالغة ٢١٤,٤٥٢ جنيه مصري والتي لاتزال تحت التنفيذ.

٨ - أصول غير ملموسة

٨ - أصول غير ملموسة

برامج حاسب الى
جنيه مصري

١,٥٥٩,٠٠٨
٢٤٢,١٦٠
١,٨٠١,١٦٨

التكلفة

في ١ يناير ٢٠١٢
اضافات خلال العام
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

مجمع الاستهلاك

في ١ يناير ٢٠١٢
استهلاك العام
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٤١٩,٦٥٠
٣٥٢,١٦٢
٧٧١,٨١٢

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١,٠٢٩,٣٥٦
١,١٣٩,٣٥٨

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٩ - الأصول الثابتة

التكلفة	حاسب آلي	أثاث وتركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات علي أماكن مستأجرة	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ١ يناير ٢٠١٢	١,٤٤٤,٦٢١	٩٥٧,٩٣٩	٢٠٥,٩٠٠	٢٨٦,٦٨٦	٩١٤,٦٥٦	٣,٨٠٩,٨٠٢
إضافات خلال العام	٤٣,٠٤٥	١٠٩,٦٧٠	-	١٥٩,٤٣٠	١,٧٦٠	٣١٣,٩٠٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١,٤٨٧,٦٦٦	١,٠٦٧,٦٠٩	٢٠٥,٩٠٠	٤٤٦,١١٦	٩١٦,٤١٦	٤,١٢٣,٧٠٧
مجمع الإهلاك						
في ١ يناير ٢٠١٢	(٩٧٩,١٧٦)	(٧٤٦,٢٨٢)	(١٦٥,٢٨٥)	(٢٣٨,٨٣٠)	(٨٩٩,٧١٢)	(٣,٠٢٩,٢٨٥)
إهلاك العام	(٢٧٤,٩٨٨)	(١٨٢,١٣٢)	(٣٩,١٨٢)	(٦٧,٦٨٠)	(٨,٣٣٠)	(٥٧٢,٣١٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	(١,٢٥٤,١٦٤)	(٩٢٨,٤١٤)	(٢٠٤,٤٦٧)	(٣٠٦,٥١٠)	(٩٠٨,٠٤٢)	(٣,٦٠١,٥٩٧)
صافي القيمة الدفترية في						
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٢٣٣,٥٠٢	١٣٩,١٩٥	١,٤٣٣	١٣٩,٦٠٦	٨,٣٧٤	٥٢٢,١١٠
٣١ ديسمبر ٢٠١١	٤٦٥,٤٤٥	٢١١,٦٥٧	٤٠,٦١٥	٤٧,٨٥٦	١٤,٩٤٤	٧٨٠,٥١٧

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي لا تزال قيد الاستخدام ٢,٢٨٨,٢٦٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٣١ ديسمبر ٢٠١١ : ١,٠١٧,٩٦٨ جنيه مصري).

١٠ - المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

٢٠١٢	٢٠١١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٩١,٣٣٨	٦,٠٠٥,٧٤٣	فوائد مستحقة علي قرض لأجل
١١١,٢٦٦	١٠٧,٢٩٦	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٩٨,٠٠٠	١٥٨,٠٥٠	مصروفات مستحقة
٣٣,٧٩٠	٢٥,٨٦٠	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٩٨٩	١١,٧٠٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١١,٤٠٠	٦,٠٠٤	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٨	١٠,٦٨٣	أرصدة دائنة أخرى
٦,٠٤٦,٧٩١	٦,٣٢٥,٣٣٦	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١١ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٣٦٣٥٤٢ سهم (٣٠٠٤٦٦ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري، موزعاً على النحو التالي:

عدد الأسهم	القيمة	%
أسمي	ممتاز	جنيه مصري
٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٠٠٠٠	-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٠٠٠	٤٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
٥٠٠٠	-	٥,٠٠٠,٠٠٠
١٨٠٠٠	-	١٨,٠٠٠,٠٠٠
١٠٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠
٥٠٠٠	-	٥,٠٠٠,٠٠٠
٤٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠
٤٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
١٩٠٠٠	-	١٩,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠
٥٠٠٠	-	٥,٠٠٠,٠٠٠
١٠٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٩٢٣	-	٣,٩٢٣,٠٠٠
٢٨٠٦	-	٢,٨٠٦,٠٠٠
-	١٩٠٧٦	١٩,٠٧٦,٠٠٠
٤٠٠٠	-	٤,٠٠٠,٠٠٠
١٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠
١٨٢٥	-	١,٨٢٥,٠٠٠
٩١٢	-	٩١٢,٠٠٠
٣٠٠٤٦٦	٦٣٠٧٦	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠
		% ١٠٠

١٢ - مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال

قرر مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢ يوليو ٢٠١٢ زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠٩٨٠ سهم ، علي أن تكون قيمة السهم هي القيمة الدفترية في ٣١ مايو ٢٠١٢ والتي تبلغ ١٠٩٥,٤٤ جنيه مصري وقد تم الاكتتاب في عدد ١٢٢٥٦٢ سهم بإجمالي قيمة ١٣٤,٢٥٩,٣١٧ جنيه مصري شاملة علاوة الإصدار بقيمة ١١,٦٩٧,٣١٧ جنيه مصري تم تحويلها الي الاحتياطي القانوني .

١٣ - احتياطي قانوني

بلغ رصيد الاحتياطي القانوني ١٦,٣٢٩,٧١٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ 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 ابريل 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.
- ٨ - تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ بمبلغ ٧٢٣,٨٦٠ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٠ مايو ٢٠١٢.
- ٩ - تحويل علاوة إصدار رأس المال بمبلغ ١١,٦٩٧,٣١٧ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية و المبلغ المدفوع لإصدار ١٢٢٥٦٢ سهم جديد و ذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢ يوليو ٢٠١٢

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٤ - المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٨٥٣,٦٠٦	٦,٧٠١,٠٦٠	المرتبات والأجور
١,٠٤٧,١٠٠	١,١٤٢,٨٢٣	إيجار المقر الإداري
٤١٢,٨١٤	٤٥٧,٢٨٢	أتعاب مهنية
٣٢٩,٧١٨	٤٠٣,٨١٦	مصاريف الدعم الفني لنظم المعلومات
٦٨,٩٧٣	١١٦,٩٦٢	استشارات مهنية
١٠٣,٥٨٧	١١١,٣١٦	أمن وحراسة ونظافة
٩٨,٩٢٢	١١٣,٠١٦	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٦٢,٥٩٧	٩٨,٣٢٤	مصاريف تأمين
١٥٢,٧٣٥	٩٤,٨٤٦	تدريب عاملين
١٧,١٧٨	٣٤,٠٤٢	أدوات كتابية ومطبوعات
٤٠,١٤٧	٤٠,٩٢٢	مصاريف صيانة وإصلاح
٣٤,٠٤٠	٣٥,٠٧٢	كهرباء
٥٢,٣٠٢	٤٧,٤٧٣	مصاريف تليفون
٣٢,٠٠٠	٣١,٩٥٦	انترنت و اشتراكات
٧,١٨٠	٧,٨٧٢	مصاريف اجتماع انعقاد الجمعية العامة
١٧,٦٥٤	٢٠,٠٩٩	بوفيه وضيافة
٦,١٥٢	٢٣,٠١٠	رسوم قانونية وإدارية
٧,٥٧٧	٢,٥٧٢	انتقالات وسفر
٧٥٠	-	مشاركة في مؤتمرات
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
٨١,٠١٨	٧٣,٩٣٧	مصاريف أخرى
٩,٩٢٦,٠٥٠	١٠,٠٥٦,٤٠٠	

١٥ - المصروفات التمويلية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٢٨٩,٧٨١	٢٠,١٨٢,٤٥٧	فوائد قرض لأجل
١١,٠٤٩	١٦,٣٧٤	مصاريف أخرى
٢,٦٧٣	-	أتعاب ارتباط قرض
٢٠,٣٠٣,٥٠٣	٢٠,١٩٨,٨٣١	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١٦ - اتفاقية القرض

تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصر 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 (١٧). بلغ رصيد القرض ٢٠٦,٥٥٣,٠٦٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٣١ ديسمبر ٢٠١١ : ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري).

مصاريف 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 مبلغ ٧,٦٤٦,٩٤٠ جنيه مصري وقد بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٢٠٦,٥٥٣,٠٦٠ جنيه مصري على النحو التالي:-

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٦,٥٥٣,٠٦٠	١٩١,٢٥٩,١٨٠	الجزء غير المتداول
٧,٦٤٦,٩٤٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	الجزء المتداول
٢١٤,٢٠٠,٠٠٠	٢٠٦,٥٥٣,٠٦٠	

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 ١٦).

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.

١٨ - الارتباطات الإنفاقية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الارتباطات التشغيلية
		الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية
		خلال سنة:
٩٣٥,٦٠٠	١,٨٣٩,٥٢٣	ارتباطات الإيجار التشغيلي
-	(٩٠٣,٦٠٦)	مخصوصاً منه: مدفوعات مقدماً
٩٣٥,٦٠٠	٩٣٥,٩١٧	صافي ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
٢٦٤,٠٠٠	٢,٥٥٠,٨٨٠	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
١,١٩٩,٦٠٠	٣,٤٨٦,٧٩٧	إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية

١٩ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

لم يتم فحص دفاتر الشركة من تاريخ التأسيس حتى تاريخه.

ب - ضريبة كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨ وقد قامت الشركة بالاعتراض على الربط وجارى نظر الموضوع في لجنة داخلية .

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١١ .

ج - ضريبة الدمغة

لم يتم فحص دفاتر الشركة من تاريخ التأسيس حتى تاريخه.

د - أمور ضريبية أخرى

صدرت عدة قوانين لتعديل بعض أحكام قوانين الضرائب وتم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠١٢. وحيث أنه قد تم تعليق العمل بتلك القوانين ، لم يتم إثبات تأثير تلك التعديلات بالقوائم المالية لحين صدور قرار نهائي بشأنها .

٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق و لدى البنوك ، العملاء ، قروض إعادة التمويل العقاري والأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة الموردين ، ضريبة الدخل المستحقة ، القرض لأجل والأرصدة الدائنة الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة المشار إليها فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

٢١ - 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 القرض لأجل ، الودائع لأجل والاستثمارات المحتفظ بها حتى الاستحقاق .

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 (١٨) بالقوائم المالية.

ج - مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء (المساهمين المقترضين) في سداد التزاماتهم تجاه الشركة وذلك في تواريخ الاستحقاق. وقد تتعرض الشركة إلى مخاطر الائتمان الناتجة عن أرصدة البنوك، الاستثمارات وقروض إعادة التمويل العقاري كما يلي:

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١,٦٤٣,٠٦٠	٤٦,٣٩٩,١٢٠	أرصدة البنوك
٣٦٥,٢٦١,٦٧٣	٤٢٤,٤٨٧,٠٢٤	قروض إعادة التمويل العقاري
٣٩٦,٩٠٤,٧٣٣	٤٧٠,٨٨٦,١٤٤	

- مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدة البنوك

تسعى الشركة إلى تقليص مخاطر الائتمان عن طريق التعامل مع بنوك ذات سمعة طيبة ويوجد حدود تركيز مع البنوك.

- مخاطر الائتمان المرتبطة بالاستثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يقوم مدير الصندوق بمراقبة الجدارة الائتمانية لأدوات 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 (المساهمين المقترضين) لتقييم جدارتهم الائتمانية قبل التعامل معهم.
- الحصول على الضمانات الكافية لتخفيض حجم المخاطر التي قد تنشأ في حالة تعثر العملاء (المساهمين المقترضين).
- المتابعة والدراسة الدورية للعملاء (المساهمين المقترضين) بهدف تقييم مراكزهم المالية والائتمانية.
- يلتزم العميل (المساهم المقترض) بالاستبدال الداخلي بالمحفظات أو سندات الدين المرهون طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

د - مخاطر 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 التغيرات في شروط النشاط. لا توجد تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٢ - الإلتزامات الضريبية المؤجلة

أصل	التزام	أصل	التزام
٢٠١٢	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١١
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٨٧٨	-	-	(٦٢,٧٣٧)
-	(١٤٦,١٢٩)	-	(٥١٦,٨٦٠)
٥,٨٧٨	(١٤٦,١٢٩)	-	(٥٧٩,٥٩٧)
	(١٤٠,٢٥١)		(٥٧٩,٥٩٧)

إهلاك واستهلاك

إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة

أصول (التزامات) ضريبية مؤجلة

صافي الإلتزامات الضريبية المؤجلة

٢٣ - تسوية سعر الضريبة الفعلي

٢٠١٢
جنيه مصري
٢٥,٠٥٠,٠٠٩

٢,٠٦٧,٤٤١
(٥٨٤,٥١٧)
(٤,٠٠٩,٣٨٠)
٢٧٤,٤٦٢
٥٦,٦٣٤
٢٧٨,٥٠٠

٢٣,١٣٣,١٤٩

٥,٢٨٣,٢٨٧

%٢١,٠٩

الأرباح قبل ضرائب الدخل

يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:

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

خصومات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠١٢)

خصومات أخرى - إيرادات من وثائق صناديق الاستثمار معفاة من الضريبة

إهلاك و استهلاك

الضرائب العقارية

بدلات أعضاء مجلس الإدارة

ضريبة الدخل عن السنة على أساس سعر الضريبة

السعر الفعلي للضريبة

٢٤ - 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.

٢٠١٢	٢٠١١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤١,٧٥٣,٤٧٦	٣٦,٢١٩,٣٤٩
٣,٧١٨,٨٣٤	١,٥٢٠,٢٧٠
١٦,٧٣٤	١١,٠٤٩

فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري

إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك

المصرفيات التمويلية

٢٥ - أحداث جارية

تعرضت جمهورية مصر العربية خلال الربع الأول من عام ٢٠١١ لأحداث أثرت تأثيراً ملموساً علي القطاعات الاقتصادية بوجه عام وأدت الي انخفاض ملموس للأنشطة الاقتصادية. لذا فمن المحتمل أن يكون لهذه الأحداث تأثير جوهري علي الأصول ، الالتزامات والقيمة الإستردادية لها وكذا نتائج أعمال الفترات القادمة . وإن كان من الصعب تحديد مقدار هذا التأثير في الوقت الحالي ، فإن هذا التأثير سوف يظهر في القوائم المالية المستقبلية . ويختلف حجم التأثير وفقاً للمدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذه الأحداث وتأثيرها .

٢٦ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة في قائمة التدفقات النقدية لعام ٢٠١١ لتتماشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام على النحو التالي:-

٢٠١١	٢٠١١
بعد إعادة التبويب	قبل إعادة التبويب
جنيه مصري	جنيه مصري
(١,٦٧٢,٧٠٥)	-
(١٧٥,٩٤٠,٠١١)	-
١٧٧,٦١٢,٧١٦	-
	أرباح بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	مدفوعات لشراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	تحصيلات من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر