

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥  
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 ٢٠١٥ 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 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 بأعداد 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 ابداء 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 بأعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض ابداء 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

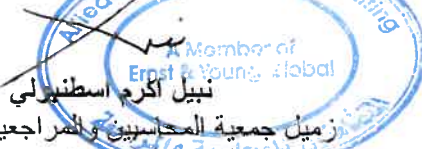
ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ، وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية 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 ٢٤ مارس ٢٠١٦

مراقب الحسابات



نبيل أكرم اسطنبولي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
رئيس جمعية الضرائب المصرية

س.م.م (٥٩٤٧)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٠٨٣,٩٧٩	١٥,٥٤٠,٠٤٣	(٣)
٦٥,٥٢٣,٠٠٤	٤٥,١٨٢,٦٦٧	(٤)
٥٣٠,٥٠٦,٢٤٣	٥٥٧,٦٣٠,٨٤١	(٥)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦)
٣,٥٩٢,٦٥٥	٣,٣٦٢,٠١٤	(٧)
٤٥٨,٣٦٠	٤٧٩,٧٦٠	(٨)
١,٤٣٦,٧٩٩	١,٢٦٣,٧٨٥	(٩)
<u>٦٣٤,٦٠١,٠٤٠</u>	<u>٦٣٣,٤٥٩,١١٠</u>	

الأصول

نقدية بالصندوق و لدى البنوك  
استثمارات في أذون خزانة (الصافي)  
قروض إعادة التمويل العقاري  
استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق  
مصروفات مدفوعة مقدما و ارصدة مدينة اخرى  
أصول غير ملموسة  
أصول ثابتة  
إجمالي الأصول

الالتزامات وحقوق المساهمين

الالتزامات

مصروفات مستحقة و ارصدة دائنة اخرى  
ضريبة دخل مستحقة  
قروض لأجل  
التزامات ضريبية مؤجلة  
إجمالي الالتزامات

٥,٢٧٤,٥٦٢	٥,٠٤٦,٦٧٢	(١٠)
١٠,٠٢٨,١٠٨	٨,٣٢٨,٧٨٠	(٢٢)
١٧٥,٩٦٥,٣٠٠	١٨٥,٣٦٩,٤١٤	(١٥)
٦٥٠,٩٦٤	١٦,٣١٢	(٢١)
<u>١٩١,٩١٨,٩٣٤</u>	<u>١٩٨,٧٦١,١٧٨</u>	

حقوق الملكية

رأس المال المدفوع  
أسهم خزينة  
الاحتياطي القانوني  
الأرباح المرحلة  
أرباح العام  
إجمالي حقوق الملكية  
إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية

٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	(١١)
-	(٢٣,١٨٠,٢٤٩)	(١١)
١٨,٦٩٣,٨٩٠	١٩,٩٣٣,٩٩١	(١٢)
٣٥,٦٤٤,١٩١	٤٧,٤٢٥,١٥٣	
٢٤,٨٠٢,٠٢٥	٢٦,٩٧٧,٠٣٧	
<u>٤٤٢,٦٨٢,١٠٦</u>	<u>٤٣٤,٦٩٧,٩٣٢</u>	
<u>٦٣٤,٦٠١,٠٤٠</u>	<u>٦٣٣,٤٥٩,١١٠</u>	

لبنى صالح

رئيس مجلس الإدارة

احمد مازن

مدير عام الشؤون المالية

نسر

مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) 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 ٢٠١٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٥,٠٥٢,٠١٠	٥٩,٨٩٥,٦٥٨	(٢٣)	فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٩,٦١٤,٦١٧	٤,٨٣٨,٥٧٨		فوائد أذون خزانة
٧٠٢,١٤١	٨٨٦,٤١٠		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٣٦٤,٩٣٢	١,١٩٨,٤٠٢		فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١,٠٥٥,٥٩٥	-		أرباح بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
١٥,٠٧١	-		أو الخسائر
			إيرادات أخرى
<u>٦٦,٨٠٤,٣٦٦</u>	<u>٦٦,٨١٩,٠٤٨</u>		أجمالي إيرادات العام
(١٣,٠٧٤,٣٠٠)	(١٣,٤٧٠,٢١١)	(١٣)	المصرفات العمومية والإدارية
(٨٣٠,٩٣٠)	(٧٨٨,٥٩٠)	(٩-٨)	الإهلاك و الاستهلاك
(١٧,٤٩٤,٣٠٢)	(١٧,٥٠٦,٤٧٠)	(١٤)	المصرفات التمويلية
٦,٥٣٥	(٣,٦١٢)		(خسائر) أرباح بيع أصول ثابتة
(٣٠٣,٥٠٠)	(٣٧٩,٠٠٠)		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
<u>٣٥,١٠٧,٨٦٩</u>	<u>٣٤,٦٧١,١٦٥</u>		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٠,٠٢٨,١٠٨)	(٨,٣٢٨,٧٨٠)	(٢٢)	ضريبة الدخل الجارية
(٢٧٧,٧٣٦)	٦٣٤,٦٥٢		إيراد/ (مصرف) ضريبي مزجل
<u>٢٤,٨٠٢,٠٢٥</u>	<u>٢٦,٩٧٧,٠٣٧</u>		أرباح العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) 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 ٢٠١٥

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	أسهم خزينة	رأس المال المدفوع	
جنيه مصري ٤٢٩,٤٥٥,٦٤٣	جنيه مصري ٢٧,٠٧٧,٣٣٦	جنيه مصري ٢١,٤٩٦,٢٨٥	جنيه مصري ١٧,٣٤٠,٠٢٢	جنيه مصري ١,٣٥٣,٨٦٨	جنيه مصري ٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤ المحول إلى الأرباح المرحلة والاحتياطي القانوني توزيعات الأرباح أرباح العام
-	(١٥,٥٠١,٧٧٤)	١٤,١٤٧,٩٠٦	-	-	-	
(١١,٥٧٥,٥٦٢)	(١١,٥٧٥,٥٦٢)	-	-	-	-	
٢٤,٨٠٢,٠٢٥	٢٤,٨٠٢,٠٢٥	-	-	-	-	
<u>٤٤٢,٦٨٢,١٠٦</u>	<u>٢٤,٨٠٢,٠٢٥</u>	<u>٣٥,٦٤٤,١٩١</u>	<u>١٨,٦٩٣,٨٩٠</u>	<u>-</u>	<u>٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤٤٢,٦٨٢,١٠٦	٢٤,٨٠٢,٠٢٥	٣٥,٦٤٤,١٩١	١٨,٦٩٣,٨٩٠	-	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
(٢٣,١٨٠,٢٤٩)	-	-	-	(٢٣,١٨٠,٢٤٩)	-	أسهم خزينة مقتراه
-	(١٣,٠٢١,٠٦٣)	١١,٧٨٠,٩٦٢	١,٢٤٠,١٠١	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة والاحتياطي القانوني
(١١,٧٨٠,٩٦٢)	(١١,٧٨٠,٩٦٢)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
٢٦,٩٧٧,٠٣٧	٢٦,٩٧٧,٠٣٧	-	-	-	-	أرباح العام
<u>٤٣٤,٦٩٧,٩٣٢</u>	<u>٢٦,٩٧٧,٠٣٧</u>	<u>٤٧,٤٢٥,١٥٣</u>	<u>١٩,٩٣٣,٩٩١</u>	<u>(٢٣,١٨٠,٢٤٩)</u>	<u>٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

- الإيصاحات المرفقة من إيصاح (١) حتى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	ايضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٥.١٠٧,٨٦٩	٣٤,٦٧١,١٦٥		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٨٣٠,٩٣٠	٧٨٨,٥٩٠	(٩-٨)	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٦,٥٣٥)	٣,٦١٢		الإهلاك والاستهلاك
(١,٠٥٥,٥٩٥)	-		خسائر (أرباح) بيع أصول ثابتة
٣٤,٨٧٦,٦٦٩	٣٥,٤٦٣,٣٦٧		أرباح بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٧,٤٥٢,٥٠٤)	(٢٧,١٢٤,٥٩٨)	(٥)	التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(٢٠٣,١٢٣)	٢٣٠,٦٤١	(٧)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى
(٣٩٨,١٠٥)	(٢٢٧,٨٩٠)	(١٠)	التغير في مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
١٦,٨٢٢,٩٣٧	٨,٣٤١,٥٢٠		<b>التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
(٨,٠٤٠,٥٨٦)	(١٠,٠٢٨,١٠٨)	(٢٢)	مدفوعات ضريبة الدخل
٨,٧٨٢,٣٥١	(١,٦٨٦,٥٨٨)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(٥,٩٥٩,٣٦٧)	-		المدفوعات لشراء أذون خزانة
٤٣,٣٢٦,٦٢٨	٥,٩٥٩,٣٦٧		تحصيلات من أذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم
(٣١,٤٦٠,٨١٣)	-		مدفوعات لشراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٢,٥١٦,٤٠٨	-		تحصيلات من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-		مدفوعات لشراء استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٦,٥٣٥	-		تحصيلات من بيع أصول ثابتة
(٥٠٧,٤٤٦)	(٦٤٠,٥٨٨)	(٩-٨)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
٢٧,٩٢١,٩٤٥	٥,٣١٨,٧٧٩		<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
-	(٢٣,١٨٠,٢٤٩)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(١٥,٢٩٣,٨٨٠)	(١٨,٩٢٠,٩٧٠)	(١٥)	المدفوع لسداد قرض لأجل
-	٢٨,٣٢٥,٠٨٤	(١٥)	متحصلات من قروض لأجل
(١١,٥٧٥,٥٦٢)	(١١,٧٨٠,٩٦٢)		توزيعات الأرباح
(٢٦,٨٦٩,٤٤٢)	(٢٥,٥٥٧,٠٩٧)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل</b>
٩,٨٣٤,٨٥٤	(٢١,٩٢٤,٩٠٦)		<b>صافي (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال العام</b>
٧٢,٨١٢,٧٦٢	٨٢,٦٤٧,٦١٦		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٨٢,٦٤٧,٦١٦	٦٠,٧٢٢,٧١٠		النقدية وما في حكمها - آخر العام

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣,٠٨٣,٩٧٩	١٥,٥٤٠,٠٤٣	(٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٩,٥٦٣,٦٣٧	٤٥,١٨٢,٦٦٧	(٤)	أذون خزانة تستحق خلال ٩٠ يوم
٨٢,٦٤٧,٦١٦	٦٠,٧٢٢,٧١٠		

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

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.

أعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠١٦.

## ٢ - أهم السياسات المحاسبية

### ١-٢ 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 (٢-٨) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

### التوافق مع معايير المحاسبة

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

### ٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

### 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

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.



## ٥-٢ الأصول الثابتة

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المترجمة ، 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 مستأجره

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 بنحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. 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 أخر 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.

## ٦-٢ 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 وعندما 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 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 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 باتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات

٥

برامج حاسب آلي

## ٧-٢ 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 وتحتسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

## ٨-٢ الأصول المالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تنويعها 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.

## ٩-٢ 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.

#### ١٠-٢ 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 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 .

#### ١١-٢ 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 .

#### ١٢-٢ 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 وأنون الخزنة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر .

#### ١٣-٢ الموردون

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

#### ١٤-٢ 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 .

#### ١٥-٢ استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق هي أصول مالية غير مشنقة 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 منضممة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصوصاً 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.

#### 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 العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

#### ١٧-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة فإنه يتم استقطاع ٥% من الأرباح السنوية كأحتياطي 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.

١٩-٢ 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.

٢٠-٢ تكلفة الاقتراض

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

٢٣-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢٤-٢ 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 بشروط معادلة لتلك الساندة في المعاملات الحرة خلال العام وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراعاة النظام الأساسي للشركة الذي يقصر تعامل الشركة فيما يختص بمزاولة نشاط التمويل العقاري على المساهمين في رأسمالها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٣ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٣٣,٩٧٩	٥,٩٤٠,٠٤٣		
٢٢,٥٥٠,٠٠٠	٩,٦٠٠,٠٠٠		
<u>٢٣,٠٨٣,٩٧٩</u>	<u>١٥,٥٤٠,٠٤٣</u>		

حسابات جارية  
ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور

- إن الودائع لأجل مودعة في بنوك تجارية داخل مصر وتحمل متوسط سعر فائدة يبلغ ٨% سنويا.

٤ - استثمارات في أذون الخزانة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	جنيه مصري	جنيه مصري
١٥,٥٠٠,٠٠٠	٣٣,٤٠٠,٠٠٠		
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠		
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-		
٦,٣٠٠,٠٠٠	-		
<u>٦٦,٨٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٥,٤٠٠,٠٠٠</u>		
(١,٢٧٦,٩٩٦)	(٢١٧,٣٣٣)		
<u>٦٥,٥٢٣,٠٠٤</u>	<u>٤٥,١٨٢,٦٦٧</u>		

أذون خزانة استحقاق أقل من ٣٠ يوم  
أذون خزانة استحقاق أكثر من ٣٠ يوم حتى ٦٠ يوم  
أذون خزانة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم  
أذون خزانة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم  
فوائد غير مكتسبة

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٨٣) قرضا لإعادة التمويل العقاري من (١٠) عملاء كما يلي:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	قصير الأجل جنيه مصري	
٣٠,١٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	٧,٧٠٠,٠٠٠	١٢,٦٠٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١٢٧,٧٩٢,٢٢٥	١٢١,٢٣٧,٥٩٣	١٠٣,٠٨٢,٠٣٧	١٨,١٥٥,٥٥٦	شركة التعمير للتمويل العقاري
٩٨,٣٨٤,٠٩٣	٨٦,٩٦١,٢٩٣	٦٧,٣٤٦,٣١٠	١٩,٦١٤,٩٨٣	شركة تمويل للتمويل العقاري
٤٢,٥٩٨,٣٠٢	٢٨,٦٨٧,٤٣١	١٧,٢٠٢,١٥٠	١١,٤٨٥,٢٨١	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١٤,٦٦٤,١١٢	٣٠,٥٠٥,٧٥٠	٢٤,٤٩٩,٦٧٧	٦,٠٠٦,٠٧٣	شركة سكن للتمويل العقاري
٣,٢٣٨,٦٦٨	١٠,٦١٠,٧٣٧	٧,٧٢١,٤٨١	٢,٨٨٩,٢٥٦	شركة الأهلي للتمويل العقاري
٢٤,١٦٦,٦٦٦	٦٦,٩٣١,٣٠٩	٥٦,٧٢٦,٢٠٦	١٠,٢٠٥,١٠٣	شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
٧٧,٨٩٣,١٢٥	٩٠,١٣١,٥٩٧	٨١,٧٨٦,٧٣٦	٨,٣٤٤,٨٦١	بنك التعمير والإسكان
٩٣,٥٥٧,٩٤١	٨٥,٤٨٧,٣٥٤	٧٧,٤١٦,٧٦٥	٨,٠٧٠,٥٨٩	البنك الأهلي المصري
١٨,١١١,١١١	١٦,٧٧٧,٧٧٧	١٥,٤٤٤,٤٤٤	١,٣٣٣,٣٣٣	بنك مصر
<u>٥٣٠,٥٠٦,٢٤٣</u>	<u>٥٥٧,٦٣٠,٨٤١</u>	<u>٤٥٨,٩٢٥,٨٠٦</u>	<u>٩٨,٧٠٥,٠٣٥</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥% إلى ١٢,٧٥%
  - إن كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.
  - تمثل قيمة محفظة التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة أكثر من ١١٠% من رصيد القروض أعلاه خلال السنة (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية).
  - جميع التسهيلات وفقاً للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.
- ٦ - استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
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)  
بسر عائد ١٢% سنوي يصرف كل ثلاثة أشهر

٧ - مصروفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,١٦٤,٧١٩	٢,٨٤٠,٨٧٧
٨٢,٤١٨	٦٥,٣٥٨
١٥٢,٧٦١	٢٣٤,٦١١
١٨٣,٨٠٧	٢٠٦,٨٤٥
٨,٩٥٠	١٤,٣٢٣
٣,٥٩٢,٦٥٥	٣,٣٦٢,٠١٤

ضرائب مخصومة على أذون الخزانة  
إيراد فوائد مستحقة  
المصروفات المدفوعة مقدماً  
تأمينات لدي الغير  
أرصدة مدينة أخرى

٨ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
برامج حاسب آلي جنيه مصري	برامج حاسب آلي جنيه مصري
١,٨٠١,١٦٨	١,٩٥٤,٤٦٨
١٥٣,٣٠٠	٢٩٥,٢٠٨
١,٩٥٤,٤٦٨	٢,٢٤٩,٦٧٦

**التكلفة**

في أول العام  
إضافات خلال العام  
في نهاية العام

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
(١,١٣٢,٠٤٥)	(١,٤٩٦,١٠٨)
(٣٦٤,٠٦٣)	(٢٧٣,٨٠٨)
(١,٤٩٦,١٠٨)	(١,٧٦٩,٩١٦)
٤٥٨,٣٦٠	٤٧٩,٧٦٠

مجمع الاستهلاك  
في أول العام  
استهلاك العام  
في نهاية العام  
صافي القيمة الدفترية  
في نهاية العام



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٩ - الأصول الثابتة

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

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي لا تزال قيد الاستخدام ٤,٦٤٥,٥٤٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤ : ٢,٣٨٠,٣٣٥ جنيه مصري).

١٠ - مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
٤,٩٣٣,٧١٧	٤,٧٤٤,٣٠٥	فوائد مستحقة علي قروض لأجل
١٥١,٨٨٦	١٢٤,٣٩٩	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٣,٨٧٢	٣,٥٠٨	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
١١٦,٠٠٠	١١٩,٦٠٦	مصروفات مستحقة
٣٣,٨٧٦	٣٤,١٤٨	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٥,٣٤٨	١٥,٧٠٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١٩,٨٦٣	٥,٠٠٦	ارصدة دائنة أخرى
٥,٢٧٤,٥٦٢	٥,٠٤٦,٦٧٢	



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥  
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، موزعا على النحو التالي:

%	القيمة	عدد الأسهم		
		ممتاز	اسمي	
٢٢,٠١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	البنك المركزي المصري (مؤسس)
١١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
٢,٢	٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠٠	٤٠٠٠	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس)
١,٣٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك العربي
٤,٩٥	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠٠	بنك إتش أس بي سي مصر
٢,٧٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٥٥	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك الإمارات دبي الوطني
١,٣٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك التجاري الدولي
١,١	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
١١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠	بنك مصر
١,١	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٥,٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
٢,٧٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	بنك قطر الوطني الأهلي
٥,٢٢	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠٠	بنك بيريس
٠,٥٥	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك بلوم
٠,٥٥	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٣٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	بنك مصر إيران
٢,٧٥	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	البنك المصري الخليجي
٥,٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
١,١	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
٥,٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١,٠٨	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
٠,٧٧	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
١,١	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	المصرف المتحد
٠,٢٨	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠	شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
٠,٥٥	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	شركة التيسير للتمويل العقاري
٠,٥	١,٨٢٥,٠٠٠	-	١٨٢٥	شركة الأهلي للتمويل العقاري
٠,٢٥	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢	شركة سكن للتمويل العقاري
<u>٩٤,٧٥%</u>	<u>٣٤٤,٤٦٦,٠٠٠</u>	<u>٤٤٠٠٠</u>	<u>٣٠٠٤٦٦</u>	الإجمالي
<u>٥,٢٥%</u>	<u>١٩,٠٧٦,٠٠٠</u>	<u>١٩٠٧٦</u>	<u>-</u>	الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (أسهم خزينة)
<u>١٠٠%</u>	<u>٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠</u>	<u>٦٣٠٧٦</u>	<u>٣٠٠٤٦٦</u>	الإجمالي

- طبقا لتعهد الشركة لشراء أسهم مؤسسة التمويل الدولية عند الطلب، قامت الشركة بشراء عدد ١٩٠٧٦ سهم ممتاز من مؤسسة التمويل الدولية بقيمة عادلة تبلغ ١٢١١,٦٤ جنيه مصري للسهم وذلك وفقا لتقرير مستشار مالي مستقل بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠١٤. وقد تم إتمام عملية نقل ملكية الأسهم الخاصة بمؤسسة التمويل الدولية بعد موافقة البورصة المصرية وذلك بجلسة ٢٠١٥/١/١٩. واستلمت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري إخطار نقل الملكية بتاريخ ٢٠١٥/٢/١ وتم إدراج الأسهم كأسهم خزينة بالتكلفة مضافا إليها مبلغ ٥٢,٠٠٤ جنيه مصري تمثل مصاريف وعمولات. وطبقا للمادة ٤٨ من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ يتعين على الشركة التصرف في هذه الأسهم في مده أقصاها عام من تاريخ الشراء أو تخفيض رأسمال الشركة بقيمتها. (إيضاح ٢٤).
- قامت الشركة في تاريخ ١٨ يناير ٢٠١٦ ببيع أسهم الخزينة وتتمثل في ١٩,٠٧٦ سهم ممتاز مقسمة الى ١٧,٠٧٦ سهم للبنك المركزي المصري و ٢,٠٠٠ سهم لصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بالقيمة العادلة للسهم بمبلغ ١,٢٤٨,٤ جنيه مصري وفقا لتقدير المستشار المالي المستقل عن تقدير القيمة العادلة للسهم بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٥.
- قامت الشركة بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وذلك بزيادة مساهمة شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري من ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري الى ٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وتم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠١٦.

١٢- احتياطي قانوني

بلغ رصيد الاحتياطي القانوني ١٩,٩٣٣,٩٩١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ 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 و المبلغ المدفوع لإصدار ١٢٢٥٦٢ سهم جديد و ذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢ يوليو ٢٠١٢.
- ٥ - تحويل ٥% من صافى أرباح الأعوام من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٤ وذلك طبقاً لقرارات الجمعيات العامة العادية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٣- المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣٥١,٠٧٨	٩,٥٦٧,٦٠٣	المرتبات والأجور
١,٤٢١,٤٠٧	١,٥١٢,٣٧٦	إيجار المقر الإداري
٤٦٥,٣٩٧	٣٩٩,٠٧٣	أتعاب مهنية
٣٨٣,١٠٨	٤٢٧,٩٠٤	مصاريف الدعم الفني لنظم المعلومات
٨٦,٢٦٧	١٠٧,٢٧٤	استشارات مهنية
١٢٦,٠٠٦	١٤١,٥٢٦	أمن وحراسة ونظافة
١٣٣,٦٢٢	١٣٣,٦٣٨	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٢٠,٤٠٠	٩٩,٩٤٥	مصاريف تأمين
٧٤,٩٦٨	٥٢,٤٧٣	تدريب عاملين
٣٧,٥٢٧	٢٥,٨٩١	أدوات كتابية ومطبوعات
٧٩,٨٩٥	٨٣,٤٢٠	مصاريف صيانة وإصلاح
٤٦,٩١٢	٥٥,١٩٤	كهرباء
٥٤,٨٦٣	٧٠,٢٨٩	مصاريف تليفون
٣٢,٩٧٠	٤٣,٤٨٤	انترنت واشتراكات
٢٧,٧٧٨	٤٢,٢٨٣	بوفيه وضيافة
٩,١٦٦	١٨,٦٥٢	مصاريف انعقاد الجمعية العامة
١٧,٣٣٨	١٦,٢١٢	رسوم قانونية وإدارية
٤,٠٨٣	٢,٨٦١	انتقالات وسفر
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
١٠١,٥١٥	١٧٠,١١٣	مصاريف أخرى
<u>١٣,٠٧٤,٣٠٠</u>	<u>١٣,٤٧٠,٢١١</u>	

١٤- المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٧,٣٥٩	١٠٢,٢١٢	فوائد حساب جاري مدين
١٧,٤١٩,٤٦٤	١٧,٣٤٧,٢٠٨	فوائد قروض لأجل
٢٧,٤٧٩	٥٧,٠٥٠	مصروفات و عمولات بنكية
<u>١٧,٤٩٤,٣٠٢</u>	<u>١٧,٥٠٦,٤٧٠</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٥ قروض لأجل

الاجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	الاجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	الجزء متداول جنيه مصري	الجزء الغير متداول جنيه مصري	قرض من وزارة التعاون الدولي قروض من المصرف المتحد
١٧٥,٩٦٥,٣٠٠	١٦٠,٦٧١,٤٢٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	١٤٥,٣٧٧,٥٤٠	
-	٢٤,٦٩٧,٩٩٤	٩,٤٤١,٦٩٥	١٥,٢٥٦,٢٩٩	
١٧٥,٩٦٥,٣٠٠	١٨٥,٣٦٩,٤١٤	٢٤,٧٣٥,٥٧٥	١٦٠,٦٣٣,٨٣٩	

(أ) 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 بياضاح (١٦).

عمولة 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.

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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٥,٢٩٣,٨٨٠ جنيه مصري .

بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ١٦٠,٦٧١,٤٢٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ١٧٥,٩٦٥,٣٠٠ 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 ٦٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

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

- مبلغ ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل (٣ سنوات).

بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري- كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١% شاملة عمولة أقصى رصيد مدين تبدأ صلاحية التسهيل في ١ إبريل ٢٠١٥ وتنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦.

بلغ رصيد القروض متوسطة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٢٤,٦٩٧,٩٩٤ جنيه مصري (عدد٤ قرض متوسط الأجل أرصدهم بمبلغ ١٧,٢٥٠,٠٠٠ جم ومبلغ ١,٩٤٧,٩٩٤ جم ومبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جم ومبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ جم).

تم سداد اقساط بمبلغ ٣,٦٢٧,٠٩٠ جم من القروض متوسطة الأجل وذلك حتى ٢٠١٥/١٢/٣١.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٦ - اتفاقية المشروع

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Project implementing entity" في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦ مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية القرض في (إيضاح ١١٥).

تتعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهمين المقترضين من "PML"، ستكون بنسوده 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.

١٧ - الارتباطات الاتفاقية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الارتباطات التشغيلية
		الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية
		خلال سنة:
١,٢١٠,٦٧٨	١,٦٧٨,٧٥٢	ارتباطات الإيجار التشغيلي
-	-	مخصوصا منه: مدفوعات مقدما
١,٢١٠,٦٧٨	١,٦٧٨,٧٥٢	صافي ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
٤٨,٠٠٠	٢,٩٨٩,٧١٢	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
١,٢٥٨,٦٧٨	٤,٦٦٨,٤٦٤	إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية

١٨ - 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 ٢٠٠٩/٢٠١٠ وقد أسفرت عنها فروق ضريبة مقدارها ١,٤٧٦,٨٦١ جم وتم الاعتراض عليها وتم تحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وتم تقديم مذكرة الدفاع للجنة وفي انتظار مشروع اللجنة.
- 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 جم.
- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠ تقديريا وتم الاعتراض علي هذا التقدير وجاري التجهيز لإعادة فحص دفاتر الشركة.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ٢٠١١ حتى ٢٠١٥.

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 ٣٦٣٢ 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 جم تم خصمه خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ومعلق بالأرصدة المدينة الأخرى لحين الانتهاء من التسوية النهائية عن عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠.

١٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى 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. طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركة المشار إليها فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

٢٠ - إدارة المخاطر

أ- مخاطر سعر الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التي سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات في أسعار فائدة السوق. الشركة معرضة لمخاطر سعر الفائدة على القرض لأجل، الودائع لأجل والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق. تقوم الشركة بمراقبة تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

ب- مخاطر تقلبات 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. إن الارتباطات الإنفاقية بالعملات الأجنبية موضحة تحت الارتباطات التشغيلية بالإيضاح رقم (١٧) بالقوائم المالية.

ج - مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر 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، الاستثمارات وقروض إعادة التمويل العقاري كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٠٨٣,٩٧٩	١٥,٥٤٠,٠٤٣	أرصدة البنوك
٥٣٠,٥٠٦,٢٤٣	٥٥٧,٦٣٠,٨٤١	قروض إعادة التمويل العقاري
٥٥٣,٥٩٠,٢٢٢	٥٧٣,١٧٠,٨٨٤	

- مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدة البنوك

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

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

يقوم مدير الصندوق بمراقبة الجدارة الائتمانية لأدوات الاستثمار المستمر بها.

٢٠ - إدارة المخاطر - تابع

ج - مخاطر الائتمان- تابع

- مخاطر الائتمان المرتبطة بقروض إعادة التمويل العقاري وتتمثل قيمة الأصول المعرضة لهذا المخاطر في قيمة العقود التنفيذية لإعادة التمويل التي قامت الشركة بتنفيذها. وتقوم الشركة باتباع 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 بالمحفظه أو سندات الدين المرهون طبقا لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

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 التغيرات في شروط النشاط . لاتوجد تغيرات حدثت في اهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٢١ - التزامات ضريبية مؤجلة

التزام	التزام
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(١٦,٣١٢)	(٢٧,٠٤٢)
-	(٦٢٣,٩٢٢)
(١٦,٣١٢)	(٦٥٠,٩٦٤)

إهلاك واستهلاك  
إيرادات فوائد مستحقة على أدون الخزانه  
صافي الالتزامات الضريبية المؤجلة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٢- تسوية سعر الضريبة الفعلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,١٠٧,٨٦٩	٣٤,٦٧١,١٦٥	الأرباح قبل ضرائب الدخل
		يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
١,٣٢٦,٨٣٤	-	إضافات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أدون الخزانة (٢٠١٢/٢٠١٣)
(٢,٤٩٥,٦٨٨)	٢,٤٩٥,٦٨٨	إضافات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أدون الخزانة (٢٠١٤/٢٠١٣)
-	-	خصومات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أدون الخزانة (٢٠١٥/٢٠١٤)
(١,٤٢٠,٥٢٧)	(١,١٩٨,٤٠٢)	خصومات أخرى - إيرادات من وثائق صناديق الاستثمار معفاة من الضريبة
(٦,٥٣٥)	-	إيرادات أخرى
-	١٢,٩١٣	فروق ضرائب كسب عمل
-	٣,٦١٢	خسائر رأسمالية
٦٤,٤٤٦	٣٢,٠٦١	إهلاك و استهلاك
٦٥,٢٣٥	٦٦,٣٢١	الضرائب العقارية
٦٤٨,٥٥٩	٥٥٤,٤٤١	تكلفة الإيراد المعفي
٣٠٣,٥٠٠	٣٧٩,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
<u>٣٣,٥٩٣,٦٩٣</u>	<u>٣٧,٠١٦,٧٩٩</u>	
٢٥٠,٠٠٠	-	ضرائب الدخل بمعدل (٢٥% حتى ١,٠٠٠,٠٠٠)
٩,٧٧٨,١٠٨	-	ضرائب الدخل بمعدل (٣٠% فوق ١,٠٠٠,٠٠٠)
-	٨,٣٢٨,٧٨٠	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠%
١٠,٠٢٨,١٠٨	٨,٣٢٨,٧٨٠	ضريبة الدخل عن العام على أساس سعر الضريبة
<u>%٢٨,٥٦</u>	<u>%٢٤,٠٢</u>	السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل المستحقة
٨,٠٤٠,٥٨٦	١٠,٠٢٨,١٠٨	ضريبة الدخل المستحقة أول السنة
١٠,٠٢٨,١٠٨	٨,٣٢٨,٧٨٠	المستحق خلال العام
(٨,٠٤٠,٥٨٦)	(١٠,٠٢٨,١٠٨)	المسدد خلال العام
<u>١٠,٠٢٨,١٠٨</u>	<u>٨,٣٢٨,٧٨٠</u>	الرصيد آخر العام

٢٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة و كبار المساهمين و المديرين و الإدارة العليا للشركة، و تمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة و تقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك الساندة في المعاملات الحرة خلال العام وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة ووفقاً للنظام الاساسي للشركة الذي يشترط انه يقتصر تعامل الشركة فيما يختص بمزاولة نشاط التمويل العقاري على المساهمين في رأسمالها

فيما يلي المعاملات مع اطراف ذات علاقة و المدرجة بقائمة الدخل خلال العام.

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٥,٠٥٢,٠١٠	٥٩,٨٩٥,٦٥٨	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٦٣٧,٦٧٧	٨٥١,٢٤٨	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
-	(١,٣٨٤,٠٨١)	فوائد قرض لأجل
(٤٧,٣٥٩)	(١٠٢,٢١٢)	فوائد حساب جارى مدين
(٢٤,٧٥٨)	(٥٤,٦٢٩)	مصرفات و عمولات بنكية
	(١٤)	