

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
و تقرير مراقب الحسابات عليها

المتصامنون للمحاسبة والمراجعة
راغب حمودة، إسطنبولي، ناج الدين والكيلاني



EY

نبني عالمًا
أفضل للعمل

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المحتويات

الصفحة

٣	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم و الإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء 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.

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 المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

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

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

القاهرة في: ٢٨ مارس ٢٠١٨



مراقب الحسابات
شريف فتحي الكيلاني
مستشار الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
عضو اتحاد المحاسبين والمراجعين العرب
س.م.م (٥٢٨٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٦,٠٢٣,٢٥١	٧٢,٣٣٤,٩٠٣	(٣)	الأصول
٤٨,١٢٥,١٣٩	١٢١,٢٢٢,٢٩٧	(٤)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٧٤,٨٧٢,٤٣٦	٥٨٤,١٢١,٧١٣	(٥)	استثمارات في أذون خزانة (بالصافي)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	قروض إعادة التمويل العقاري
٤,٥٠٩,٠٨١	٦,٧١٥,٤٣٤	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢٨٤,٠٨٢	١٨٦,٣٠٧	(٩)	مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
١,٣٠٩,٥٤٦	٨٧٩,٩٧٥	(١٠)	أصول غير ملموسة
-	٣٩,٤٣٣	(١٢)	أصول ثابتة
٦٧٥,١٢٣,٥٣٥	٧٩٥,٥٠٠,٠٦٢		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
١٧٥,٩٥٨,٧١٢	٢٠٤,٨٩٦,٧٣٥	(١١)	الالتزامات
٨,٩٧٧,٠٩٣	١١,٥٤٣,٩٩٤	(١٢)	قروض لأجل
٤,٢٢٨	-		ضريبة دخل مستحقة
-	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	التزامات ضريبية مؤجلة
٥,٧١٤,١٨١	٦,٠٨٩,٩٩٩	(١٤)	مخصصات ضريبية
١٩٠,٦٥٤,٢١٤	٢٢٣,٥٣٠,٧٢٨		مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
-	٦٣,٩٤٩,٧٧٤	(١١ ب)	الإجمالي
١٩٠,٦٥٤,٢١٤	٢٨٧,٤٨٠,٥٠٢		قرض مساند
			إجمالي الالتزامات
٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	(١٥)	حقوق الملكية
٢٣,٥٢٥,٦٣٩	٢٦,٣٠٤,٣٧٨		رأس المال المدفوع
٦٠,٢٣٩,٢٤٥	٧٢,٠٨٠,٩٧١		الاحتياطي القانوني
٣١,١٦٢,٤٣٧	٣٦,٣١٣,٢١١		الأرباح المرحلة
٤٨٤,٤٦٩,٣٢١	٥٠٨,٠١٩,٥٦٠		أرباح العام
٦٧٥,١٢٣,٥٣٥	٧٩٥,٥٠٠,٠٦٢		إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

لبنى صلاح
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم أحمد
المدير التنفيذي

حسنا الشونة
نائب مدير عام الشؤون المالية

شريف إبراهيم
مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية.
- تقرير مراقب الحسابات.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح والخسائر

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٥,٧٢٨,١١٣	٦٧,٦٤٤,٤٣١	(٢٠)	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٥,٧٠٩,١٤٠	١٨,٩٢٢,٣١٤		فوائد أذون خزانة
١,٥٤١,٦٠٠	٣,٧٠٨,٩٧٦		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,٢٥٥,٠٤٨	١,٥٥٠,٠٠٠		فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٧٤,٢٣٣,٩٠١	٩١,٨٢٥,٧٢١		أجمالي إيرادات العام
(١٥,٩٠٥,٠٢٩)	(١٨,٣٣٨,٦٩٥)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٨,٢٠١,٤٢٦)	(٢٢,٨٥٩,٧٤٠)	(١٧)	مصروفات تمويلية
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٣)	مخصصات ضريبية
-	٣,٥٠٠		أرباح بيع أصول ثابتة
٤٠,١٢٧,٤٤٦	٤٩,٦٣٠,٧٨٦		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٨,٩٧٧,٠٩٣)	(١٣,٣٦١,٢٣٧)	(١٢)	ضريبة الدخل الجارية
١٢,٠٨٤	٤٣,٦٦١	(١٢)	ضريبة الدخل المؤجلة
٣١,١٦٢,٤٣٧	٣٦,٣١٣,٢١١		أرباح العام

لبنى صالح

رئيس مجلس الإدارة

طارق عبد الأمير

المدير التنفيذي

حسنا

نائب مدير عام الشؤون المالية

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرباح العام
٣١,١٦٢,٤٣٧	٣٦,٣١٣,٢١١	بنود تتعلق بالدخل الشامل
-	-	إجمالي الدخل الشامل
<u>٣١,١٦٢,٤٣٧</u>	<u>٣٦,٣١٣,٢١١</u>	

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	أسهم خزينة	مبالغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨٤,٤٦٩,٣٢١	٣١,١٦٢,٤٣٧	٦٠,٢٣٩,٢٤٥	٢٣,٥٢٥,٦٣٩	-	٤,٩٩٩,٦١٧	٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠
٤,٩٩٩,٦١٧	-	-	-	-	(٣,٧٧٩,٠٠٠)	-
(١٧,٧٦٢,٥٨٩)	(١٧,٧٦٢,٥٨٩)	-	-	-	(١,٢٢٠,٦١٧)	-
-	(١٣,٣٩٩,٨٤٨)	١١,٨٤١,٧٢٦	١,٢٢٠,٦١٧	-	-	-
٣٦,٣١٣,٢١١	٣٦,٣١٣,٢١١	-	١,٥٥٨,١٢٢	-	-	-
٥٠٨,٠١٩,٥٦٠	٣٩,٣١٣,٢١١	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٦,٣٠٤,٣٧٨	-	-	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠
٤٣٤,٦٩٧,٩٣١	٢٦,٩٧٧,٠٣٦	٤٧,٤٢٥,١٥٣	١٩,٩٣٣,٩٩١	(٢٣,١٨٠,٢٤٩)	-	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠
٢٣,٧٦٠,٨٩٥	-	-	٥٨٠,٦٤٦	٢٣,١٨٠,٢٤٩	٧,٦٦٢,١٥٠	-
٧,٦٦٢,١٥٠	-	-	-	-	(٦,٠٠٠,٠٠٠)	-
٣١,١٦٢,٤٣٧	٣١,١٦٢,٤٣٧	-	-	-	-	٦,٠٠٠,٠٠٠
(١٢,٨١٤,٠٩٢)	(١٢,٨١٤,٠٩٢)	-	-	-	-	-
-	(١٢,٨١٤,٠٩٢)	١٢,٨١٤,٠٩٢	-	-	-	-
-	(١,٣٤٨,٨٥٢)	-	٣,٠١١,٠٠٢	-	(١,٦٦٢,١٥٠)	-
٤٨٤,٤٦٩,٣٢١	٣١,١٦٢,٤٣٧	٦٠,٢٣٩,٢٤٥	٢٣,٥٢٥,٦٣٩	-	-	٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦

بيع أسهم خزينة

مبالغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال

المحول إلى رأس المال المدفوع

إجمالي الدخل الكامل

توزيعات الأرباح

المحول إلى الأرباح المرحلة

المحول إلى الاحتياطي القانوني

- الإيضاحات المرتقة من إيضاح (١) حتى (٢١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية اللورية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٠,١٢٧,٤٤٦	٤٩,٦٣٠,٧٨٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٩٥,٦٧٨	٩٧,٧٧٥	(٩)	الأرباح قبل ضرائب الدخل
٦٠٠,٧٥١	٥٨٦,٩٢٨	(١٠)	استهلاك أصول غير ملموسة
-	١,٠٠٠,٠٠٠		إهلاك أصول ثابتة
-	(٣,٥٠٠)	(١٠)	مخصصات ضريبية
١٨,٢٠١,٤٢٦	٢٢,٨٥٩,٧٤٠		أرباح بيع أصول ثابتة
(٧٤,٢٣٣,٩٠١)	(٩١,٨٢٥,٧٢١)		فوائد مدينة
(١٥,١٠٨,٦٠٠)	(١٧,٦٥٣,٩٩٢)		فوائد دائنة
(١٧,٢٤١,٥٩٥)	(٩,٢٤٩,٢٧٧)		التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(١,٠٨٨,٠٠٧)	(٤,٠١٧,٩٠٣)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى*
٨٣١,٠٢٩	(٨٥٧,٣٣٦)		التغير في مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
(٣٢,٦٠٧,١٧٣)	(٣١,٧٧٨,٥٠٨)		التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(١٨,٣٦٤,٩٤٦)	(٢١,٦٢٦,٥٨٦)		المدفوع من الفوائد المدينة
(٨,٣٢٨,٧٨٠)	(٨,٩٤٠,١٨٢)	(١٢)	ضرائب الدخل المدفوعة
(٥٩,٣٠٠,٨٩٩)	(٦٢,٣٤٥,٢٧٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٩,٣٦٩,٠٧٠)	(٧٨,٨٤٥,٨٢٩)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٩,٣٦٩,٠٧٠		مدفوعات لشراء أذون خزانة
(١٤٦,٥١٢)	(١٥٧,٣٥٧)	(١٠)	متحصلات من أذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم
-	٣,٥٠٠		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة
٧٤,١٧٤,٨٤٠	٩١,٧٨٣,١١٨		متحصلات من بيع أصول ثابتة
٦٤,١٥٩,٢٥٨	٢٢,١٥٢,٥٠٢		المحصل من الفوائد الدائنة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
٧,٦٦٢,١٥٠	٤,٩٩٩,٦١٧	(١٥)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٣,٧٦٠,٨٩٥	-		مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
(٨٩,٥٥٧,٧٤٨)	(٢٩,٤٧٧,٩٨٢)	(١١)	بيع أسهم خزانة
٨٠,١٤٧,٠٤٥	٥٨,٣٢٦,٦١٩		المدفوع لسداد قروض لأجل
-	٦٤,٠٣٩,١٦١		مقبوضات من قروض لأجل
(١٢,٨١٤,٠٩٢)	(١٧,٧٦٢,٥٨٩)		متحصلات من قرض مساند
٩,١٩٨,٢٥٠	٨٠,١٢٤,٨٢٦		توزيعات أرباح مدفوعة
١٤,٠٥٦,٦٠٩	٣٩,٩٣٢,٠٥٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٦٠,٧٢٢,٧١٠	٧٤,٧٧٩,٣١٩		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٧٤,٧٧٩,٣١٩	١١٤,٧١١,٣٧١		النقدية وما في حكمها - أول العام
			النقدية وما في حكمها - آخر العام

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٦,٠٢٣,٢٥١	٧٢,٣٣٤,٩٠٣	(٣)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٣٨,٧٥٦,٠٦٨	٤٢,٣٧٦,٤٦٨		أذون خزانة تستحق خلال ٩٠ يوم
٧٤,٧٧٩,٣١٩	١١٤,٧١١,٣٧١		

* يتضمن هذا الرصيد مبلغ وقدره ١,٨٥٤,١٥٣ جنيه مصري والخاص بتسويات سنوات سابقة على ضريبة الدخل. - الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢١) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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. ويقع مقر الشركة في ٣ شارع ابو الفدا - الدور ال ١٧ - الزمالك - القاهرة

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

اعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٨.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

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

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

السياسات المحاسبية المطبقة هي تلك السياسات المطبقة في العام السابق.

٢-٢ الأحكام والتقديرية المحاسبية الهامة

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

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

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والمتحصلات الأخرى

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تابع)

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

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

الضرائب

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

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

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

يتم ترجمة الأصول والالتزامات النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

الأصول الثابتة

تثبتت 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 الأرباح أو الخسائر عند إنفاقها.

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

سنوات	حاسب آلي
٥-٣	أثاث وتركيبات
٥	سيارات
٥	أدوات مكتبية
مدة عقد الإيجار	تحسينات على أماكن مستأجرة

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

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

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحديد 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 الأرباح أو الخسائر .

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

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 قائمة المركز المالي بالصافي بعد طرح الفوائد الغير مستحقة وتحتسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

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 بقائمة المركز المالي بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرهما بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.

• إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً لتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

الموردون

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

نظام المعاشات للعاملين

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

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضريبة الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضريبة الدخل الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالمبلغ المتوقع استرداده أو سداه 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 بقائمة المركز المالي (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 الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاحتياطي القانوني

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

المخصصات

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

الإقتراض

يتم الاعتراف بالإقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم توييب 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 قائمة المركز المالي، ويتم عرض رصيد القرض المستحق أكثر من عام ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

يتم قياس القروض والإقتراض 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 الأرباح أو الخسائر.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل الموهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من

تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة الطى تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

المصروفات

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

الإيجار

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

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 العلاقة وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراعاة النظام الأساسي للشركة.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في قائمة المركز المالي حيث يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

قياس القيمة العادلة

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

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقويم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.

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

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

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

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

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 الأرباح أو الخسائر.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

النقدية وما في حكمها

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

٣ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٣٢٣,٢٥١	١٣,١٤٤,٩٠٣
٣٤,٧٠٠,٠٠٠	٥٩,١٩٠,٠٠٠
<u>٣٦,٠٢٣,٢٥١</u>	<u>٧٢,٣٣٤,٩٠٣</u>

حسابات جارية
ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور

- إن الودائع لأجل مودعة في بنوك تجارية داخل مصر وتحمل متوسط سعر فائدة يبلغ ١٦% سنويا.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٤ - استثمارات في أذون الخزانة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أقل من ٣٠ يوم
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم
-	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٩,٠٠٠,٠٠٠	
(١,٨٧٤,٨٦١)	(٧,٧٧٧,٧٠٣)	فوائد غير مكتسبة
٤٨,١٢٥,١٣٩	١٢١,٢٢٢,٢٩٧	

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (١٣٧) قرضا لإعادة التمويل العقاري من (١١) عملاء كما يلي:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	تصير الأجل جنيه مصري	
٧,٧٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	٤,٩٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١- البنك العقاري المصري العربي
١٥٠,٥٥٩,١٣٨	١٥٨,٢٥٧,٥٥٠	١٢٥,٧٢٦,٩٢٧	٣٢,٥٣٠,٦٢٣	٢- شركة التعمير للتمويل العقاري
٨٢,٣٣٩,٢١٥	٦٥,٨٦٤,٩٧٥	٤١,٠٩٥,٣٠٦	٢٤,٧٦٩,٦٦٩	٣- شركة تمويل للتمويل العقاري
٢٢,٨٩٧,٠٠٥	١٣,٣٦٤,٠٩٢	٧,٣٥١,١٤٨	٦,٠١٢,٩٤٤	٤- الشركة المصرية للتمويل العقاري
٢٤,٤٩٩,٦٧٧	١٧,٧٤٣,٩٢٢	١٣,١٠١,٣٩٥	٤,٦٤٢,٥٢٧	٥- شركة سكن للتمويل العقاري
٧,٧٢١,٤٨١	٢٤,٣١١,٧١٥	٢٢,٥٥٠,٠٣٦	١,٧٦١,٦٧٩	٦- شركة الأهلي للتمويل العقاري
٩٩,٢١٣,٨٥٧	١٣٤,١٩٧,٤٣١	١١١,٦٧٤,٢١٧	٢٢,٥٢٣,٢١٤	٧- شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
٨٧,٠٨٠,٨٥٤	٧٨,٠٣٠,١١١	٦٨,٩٧٩,٣٦٧	٩,٠٥٠,٧٤٤	٨- بنك التعمير والإسكان
٧٧,٤١٦,٧٦٥	٦٩,٣٤٦,١٧٦	٦١,٢٧٥,٥٨٨	٨,٠٧٠,٥٨٨	٩- البنك الأهلي المصري
١٥,٤٤٤,٤٤٤	١٤,١١١,١١١	١٢,٧٧٧,٧٧٧	١,٣٣٣,٣٣٤	١٠- بنك مصر
-	٢,٥٩٤,٦٣٠	٢,٥٧١,٥٦٥	٢٣,٠٦٥	١١- شركة كوتكت للتمويل العقاري
٥٧٤,٨٧٢,٤٣٦	٥٨٤,١٢١,٧١٣	٤٧٢,٠٠٣,٣٢٦	١١٢,١١٨,٣٨٧	

- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٪ إلى ٢١٪ .
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير بواقع سعر البنك المركزي المصري (كوريدور إقراض / متوسط الكوريدور) بالإضافة إلى ١,٢٥٪ - ١,٧٥٪.
- 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 العام من ١ يناير ٢٠١٧ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية) فيما عدا القروض الخاصة بمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري والتي تبلغ نسبة التغطية فيها ١٠٠٪.
- جميع التسهيلات وفقاً للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.
- جميع القروض منتظمة و لم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يلتزم العميل بالاستبدال الداخلي بالمحفظة أو سندات الدين المرهونة طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٦ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	شهادات استثمار قناة السويس (تستحق في ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ بسعر فائدة ١٥,٥٠٪ سنوي يصرف كل ثلاثة أشهر)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	

٧ - القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)	
-	-	١٢١,٢٢٢,٢٩٧	-	استثمارات في أذون خزانة
-	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	-	-	٥٨٤,١٢١,٧١٣	قروض إعادة التمويل العقاري
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)	
-	-	٤٨,١٢٥,١٣٩	-	استثمارات في أذون خزانة
-	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	-	-	٥٧٤,٨٧٢,٤٣٦	قروض إعادة التمويل العقاري

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٢١,٧٠١	٢,٩٧٨,٠١٠	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
١٦٧,٠٢٢	١٢٤,٤١٩	إيراد فوائد مستحقة
١,٥٦٧,٥٧٦	١٣٥,١٤٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٠٦,٨٤٥	٢٠٦,٨٤٥	تأمينات لدي الغير
٤٨٨,١٦٦	٦,١١١	سلف عاملين
٣٧,٩٠٤	٣٢,٣٣٣	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٢٦,٢٢٠	١,٠٢٦,٢٢٠	مدفوعات تحت شراء أصول غير ملموسة
٦,٧١٥,٤٣٤	٤,٥٠٩,٠٨١	

تبلغ قيمة المدفوعات تحت شراء أصول غير ملموسة نحو ١,٠٢٦,٢٢٠ جنيه مصري ويمثل المبلغ إجمالي ما تحملته الشركة لتطوير برنامج القروض الخاص بها والشركة قد تسلمت بالفعل البرنامج من المطور وجرى اختباره ومن المنتظر ان يدخل ضمن الاصول الغير ملموسة في العام المالي ٢٠١٨.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٩ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
برامج حاسب آلي جنيه مصري	برامج حاسب إلى جنيه مصري	التكلفة
٢,٢٤٩,٦٧٦	٢,٢٤٩,٦٧٦	في أول العام
٢,٢٤٩,٦٧٦	٢,٢٤٩,٦٧٦	في نهاية العام
(١,٧٦٩,٩١٦)	(١,٩٦٥,٥٩٤)	مجمع الاستهلاك
(١٩٥,٦٧٨)	(٩٧,٧٧٥)	في أول العام
(١,٩٦٥,٥٩٤)	(٢,٠٦٣,٣٦٩)	استهلاك العام (إيضاح ١٥)
		في نهاية العام
٢٨٤,٠٨٢	١٨٦,٣٠٧	صافي القيمة الدفترية
		في نهاية العام

١٠ - الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات علي أماكن مستأجرة	أدوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	حاسب آلي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة
٦,٥٨٠,٠٦٤	٩٩٥,٠٤٩	٦٠٠,٨٩٣	٦٦٦,٩٠٠	١,٣٥٣,١٣٥	٢,٩٦٤,٠٨٧	في ١ يناير ٢٠١٧
(١٢٥,٧٩٧)	-	(٤٦,٢٤٦)	-	(٦٤,٧٠١)	(١٤,٨٥٠)	استيعادات
١٥٧,٣٥٧	-	٤٠,٠٧١	-	٨١,٢٨٦	٣٦,٠٠٠	إضافات خلال العام
٦,٦١١,٦٢٤	٩٩٥,٠٤٩	٥٩٤,٧١٨	٦٦٦,٩٠٠	١,٣٦٩,٧٢٠	٢,٩٨٥,٢٣٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
(٥,٢٧٠,٥١٨)	(٩٩١,٦٥٧)	(٤٩٠,٩٧٥)	(٥٤١,٦٥٠)	(١,٢٠٠,٣١٣)	(٢,٠٤٥,٩٢٣)	مجمع الإهلاك
١٢٥,٧٩٧	-	٤٦,٢٤٦	-	٦٤,٧٠١	١٤,٨٥٠	في ١ يناير ٢٠١٧
(٥٨٦,٩٢٨)	(٧٤٠)	(٤٢,٠٥٥)	(١٠٩,٤٠٠)	(٧٣,٠٧٤)	(٣٦١,٦٥٩)	اهلاكات استيعادات
(٥,٧٣١,٦٤٩)	(٩٩٢,٣٩٧)	(٤٨٦,٧٨٤)	(٦٥١,٠٥٠)	(١,٢٠٨,٦٨٦)	(٢,٣٩٢,٧٣٢)	إهلاك العام
٨٧٩,٩٧٥	٢,٦٥٢	١٠٧,٩٣٤	١٥,٨٥٠	١٦١,٠٣٤	٥٩٢,٥٠٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
						صافي القيمة الدفترية في
						٣١ ديسمبر ٢٠١٧

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ٥,٥٧٢,٨٥٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٦ : ٥,١٢١,٨٤٥ جنيه مصري).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٠ - الأصول الثابتة (تابع)

الأصول الثابتة لعام ٢٠١٦

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

١١ - قروض لأجل

الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي	الإجمالي	الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١١٤,٧٨٩,٧٨٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	١٣٠,٠٨٣,٦٦٠	١٤٥,٣٧٧,٥٤٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)		
٣٥,٥٢٢,٣٥٤	٢٣,١٤٠,٢٧٢	٥٨,٦٦٢,٦٢٦	١٥,٥٨١,١٧٢	قرض المصرف المتحد (ب)		
١٢,٧٠١,٧٥٢	٣,٤٤٨,٦٩٧	١٦,١٥٠,٤٤٩	١٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض البنك العقاري المصري العربي (ج)		
١٦٣,٠١٣,٨٨٦	٤١,٨٨٢,٨٤٩	٢٠٤,٨٩٦,٧٣٥	١٧٥,٩٥٨,٧١٢			

١١ ب - قرض مساند

الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي	الإجمالي	الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
٦٣,٣٧٣,٤٢٢	٥٧٦,٣٥٢	٦٣,٩٤٩,٧٧٤	-	قرض البنك المركزي المصري (د)		
٦٣,٣٧٣,٤٢٢	٥٧٦,٣٥٢	٦٣,٩٤٩,٧٧٤	-			

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١١ ب - قرض مساند (تابع)

(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 وتم إعادة إقراضه من وزارة التعاون الدولي للشركة بنفس الشروط للمساعدة في تمويل المشروع.

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

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

يتم سداد القرض في ١٥ مارس و١٥ سبتمبر من كل عام ابتداء من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦.

بلغ سعر الفائدة المرجح لإجمالي الشرائح المسحوبة من البنك الدولي ٩,٥٢٪.

في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Project implementing entity" مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية هذا القرض.

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

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والمصرف المتحد الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٩٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

- مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض قصيرة الأجل (سحب على المكشوف) لا يوجد رصيد قائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.
- مبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل (٣ سنوات) يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يبلغ ٥٨,٦٦٢,٦٦٦ جنيه مصري.

و سعر الفائدة هو سعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط كوريدور بالإضافة إلى ١٪ شاملة عمولة أقصى رصيد مدين اعتباراً من ١ إبريل ٢٠١٥ و حتى ١١ أكتوبر ٢٠١٧.

تم تجديد التسهيلات الائتمانية الممنوحة من المصرف المتحد في أكتوبر ٢٠١٧ وتعديل سعر العائد المدين المطبق على التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة إلى متوسط كوريدور + ٠,٥٠٪ سنوياً وذلك على أي استخدام جديد للتسهيلات اعتباراً من ٢٠١٧/١٠/١٢.

(ج) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي والذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

- مبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري - كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١٪ (خمس سنوات) يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يبلغ ١٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

- مبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض طويلة الأجل بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري - كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١٪ (عشرة سنوات) يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ يبلغ ٤,١٥٠,٤٤٩ جنيه مصري.

تبدأ صلاحية التسهيل في ٦ ديسمبر ٢٠١٦ وتنتهي في ٦ ديسمبر ٢٠١٧. جاري العمل على تجديد التسهيلات مع البنك العقاري المصري العربي وذلك بعد الاتفاق على تعديل سعر العائد).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١١ - قروض لأجل (تابع)

التسهيل الائتماني الممنوح من البنك متضمنا قيمة عقد قرض متوسط الأجل بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري يمنح لمرة واحدة فقط بواقع سعر عائد ثابت يبلغ ١٣,٧٥٪ لمدة خمس سنوات يستحق في ١٨ ديسمبر ٢٠٢١.

- يتم تثبيت سعر العائد علي المبلغ المسحوب طوال فترة السداد و ذلك بالنسبة للقروض التي تم سحبها قبل نهاية التسهيل.

١١ ب - قرض مساند

(د) في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة علي تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصري للشركة كقرض مساند على شرائح يوجه لإعادة التمويل العقاري الخاص بمحدودي و متوسطي الدخل و فوق المتوسط.

- تبلغ مدة سداد التمويل ٢٠ سنة لكل شريحة تبدأ من نهاية كل ربع سنة ، فترة السحب ٣ شهور ، و فترة سداد الأقساط ربع سنوية تبدأ بعدد نهاية فترة السحب فـ ١ أبريل - ١ يوليو - ١ أكتوبر - ١ يناير .

سعر الإقراض وفقاً للجدول التالي :

الشريحة	محدود الدخل (أقل من ٢١٠٠ جنية مصري) (يحدد من قبل الصندوق)	متوسط الدخل (١٠) آلاف جنية مصري للفرد و ١٤ آلاف جنية مصري للأسرة)	فوق المتوسط (١٥ آلاف جنية مصري للفرد و ٢٠ ألف جنية مصري للأسرة)
سعر اقراض البنك المركزي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري	٠,٢٥%	٣,٥%	٦%
هامش الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري	٠,٧٥%	١%	١%

• يتم حساب سعر الإقراض في بداية عمر القرض وفقاً للاستخدام الفعلي وذلك بناء على الأسعار الموضحة بالجدول بعاليه .

• بنهاية كل ربع سنة يتم حساب متوسط وزن مرجح لسعر الإقراض (Weighted (average) interest rate للمبالغ المسحوبة، ويتم تطبيق الوزن المرجح لسعر الإقراض على الفترة المتبقية من عمر القرض.

• و بلغ متوسط سعر الفائدة خلال العام ٢,٢٠% .

• في حالة عدم السداد، يوقف صرف باقي الشرائح غير المسحوبة مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل اجلها ولم تسدد بنسبة ٢% سنوياً.

١٢ - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	ضريبة الدخل الجارية
(١١,٥٠٧,٠٨٣)	(٨,٩٧٧,٠٩٣)	تسويات سنوات سابقة على ضريبة الدخل
(١,٨٥٤,١٥٣)	-	ضريبة الدخل المؤجلة
٤٣,٦٦١	١٢,٠٨٤	مصروف ضرائب الدخل
(١٣,٣١٧,٥٧٥)	(٨,٩٦٥,٠٠٩)	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٢ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٠,١٢٧,٤٤٦	٤٩,٦٣٠,٧٨٦	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١,٢٥٥,٠٤٨)	-	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
٥٣,٧٠٤	١٩٧,٤٤٨	إيرادات من وثائق صناديق الاستثمار معفاة من الضريبة
٧١,٧٥٧	٧١,٧٥٧	إهلاك واستهلاك
٥٥٥,٨٣٣	-	الضرائب العقارية
-	١,٠٠٠,٠٠٠	تكلفة التمويل
-	(٣,٤٠٠)	مخصصات ضريبية
٣٤٤,٥٠٠	٢٤٦,٠٠٠	أرباح بيع أصول ثابتة
٣٩,٨٩٨,١٩٢	٥١,١٤٢,٥٩١	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٨,٩٧٧,٠٩٣	١١,٥٠٧,٠٨٣	
٪ ٢٢,٣٧	٪ ٢٣,١٩	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ ٪
		السعر الفعلي للضريبة

تسويات سنوات سابقة علي ضريبة الدخل (تتضمن ضريبة الدخل مبلغ ١,٤٣٧,٠٤٠ جنية تم خصمه خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و مبلغ ٤١٧,١١٣ جنيه مصري يمثل الفرق ما بين الضريبة المسددة علي أذون الخزانة والضريبة المحسوبة عليها وفقا لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته).

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٣٢٨,٧٨٠	٨,٩٧٧,٠٩٣	ضريبة الدخل المستحقة أول العام
٨,٩٧٧,٠٩٣	١١,٥٠٧,٠٨٣	المستحق خلال العام
(٨,٣٢٨,٧٨٠)	(٨,٩٤٠,١٨٢)	المسدد خلال العام
٨,٩٧٧,٠٩٣	١١,٥٤٣,٩٩٤	الرصيد آخر العام

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	التزام	التزام	
-	-	جنيه مصري	جنيه مصري	إهلاك واستهلاك
١٢,٠٨٤	٤٣,٦٦١	(٤,٢٢٨)	٣٩,٤٣٣	إيراد / مصروف ضريبي مؤجل
١٢,٠٨٤	٤٣,٦٦١	(٤,٢٢٨)	٣٩,٤٣٣	صافي الالتزامات الضريبية المؤجلة

١٣ - مخصصات

الرصيد في	المكون خلال	الرصيد في	
٢٠١٧/١٢/٣١	العام	٢٠١٧/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص ضرائب
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٤ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	فوائد مستحقة علي قروض لأجل
٤,٥٨٠,٧٨٥	٥,٨١٣,٩٣٩	مصروفات مستحقة
١٤٨,٠٠٠	١٧١,٠٠٠	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٣٩,٦٩٤	٥٠,٠٩٠	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٢٣,٣٣٨	٣٥,٢٨٧	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٢١,٣٩٢	٥٣	أرصدة دائنة أخرى
٦٠٥,٦٥٠	١٩,٦٣٠	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٢٩٥,٣٢٢	-	
٥,٧١٤,١٨١	٦,٠٨٩,٩٩٩	

١٥ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر و المدفوع بمبلغ ٣٧٣,٣٢١,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٣٧٣٣٢١ سهم (٣١٠٢٤٥ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري، موزعاً على النحو التالي:

%	عدد الأسهم		القيمة جنيه مصري	
	ممتاز	اسمي		
٢٦	٥٧٠٧٦	٤٠٠٠	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	البنك المركزي المصري (مؤسس)
١٠,٧١	-	٤٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
٢,٦٨	٦٠٠٠	٤٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس)
١,٣٤	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي
٤,٨٢	-	١٨٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	بنك إتش أس بي سي مصر
٢,٦٨	-	١٠٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٥٤	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	بنك الإمارات دبي الوطني
١,٣٤	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	البنك التجاري الدولي
١,٠٧	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
١٠,٧١	-	٤٠٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك مصر
١,٠٧	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٥,٣٦	-	٢٠٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
٢,٦٨	-	١٠٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك قطر الوطني الأهلي
٥,٠٩	-	١٩٠٠٠	١٩,٠٠٠,٠٠٠	البنك الأهلي الكويتي - مصر
٠,٥٤	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	بنك بلوم
٠,٥٤	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٣٤	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	بنك مصر إيران
٢,٦٨	-	١٠٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك المصري الخليجي
٥,٣٦	-	٢٠٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
١,٠٧	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
٥,٣٦	-	٢٠٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١,٠٥	-	٣٩٢٣	٣,٩٢٣,٠٠٠	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
٠,٧٥	-	٢٨٠٦	٢,٨٠٦,٠٠٠	شركة تمويل للتمويل العقاري
١,٠٧	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	المصرف المتحد
٠,٥٤	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة أملاك للتمويل مصر
٠,٥٤	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة التيسير للتمويل العقاري
٠,٤٨	-	١٨٢٥	١,٨٢٥,٠٠٠	شركة الأهلي للتمويل العقاري
٠,٢٤	-	٩١٢	٩١٢,٠٠٠	شركة سكن للتمويل العقاري
١,٣٤	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة كونتكت للتمويل العقاري
١,٠١	-	٣٧٧٩	٣,٧٧٩,٠٠٠	بنك ناصر الاجتماعي
٪ ١٠٠	٦٣٠٧٦	٣١٠,٢٤٥	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	الإجمالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٥ - رأس المال (تابع)

- قامت الشركة في ١٨ يناير ٢٠١٦ ببيع أسهم الخزينة وتمثل في ١٩٠٧٦ سهم ممتاز مقسمة إلي ١٧٠٧٦ سهم إلي البنك المركزي المصري و ٢٠٠٠ سهم لصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بالقيمة العادلة للسهم بمبلغ ١٢٤٨,٤ جنيه مصري وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة للسهم بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٥ وبلغت عمولة السمسرة ومصاريف البورصة وإتعايب المستشار المالي مبلغ ٥٣,٥٨٣ جنيه مصري.

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

- قرر مجلس إدارة الشركة في ٢١ سبتمبر ٢٠١٦ الموافقة على زيادة رأسمال الشركة بعدد ٥٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري (خمسة ملايين جنيه مصري) لصالح شركة كونتكت للتمويل العقاري على أن يتم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٢٨٢,٧٥ جنيه مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠١٦) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٧ سبتمبر ٢٠١٦ ليصبح إجمالي المبلغ المسدد ٦,٤١٣,٧٥٠ جنيه مصري متضمنة علاوة إصدار قدرها ١,٤١٣,٧٥٠ جنيه مصري تم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة ليصبح رأس المال ٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠ جنيه مصري موزع علي عدد ٣٦٩٥٤٢ سهم (وقد تم التأشير بتلك الزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٩ أكتوبر ٢٠١٦).

- قرر مجلس إدارة الشركة في ٢٨ أغسطس ٢٠١٧ الموافقة على زيادة رأسمال الشركة بعدد ٣٧٧٩ ألف جنيه مصري) لصالح بنك ناصر الاجتماعي على أن يتم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٢٣ جنيه مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٣١ يوليو ٢٠١٧) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ١٥ أغسطس ٢٠١٧ ليصبح إجمالي المبلغ المسدد ٤,٩٩٩,٦١٧ جنيه مصري متضمنة علاوة إصدار قدرها ١,٢٢٠,٦١٧ جنيه مصري (وقد تم التأشير بتلك الزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠١٧).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٩٣٩,٥٣٢	١٠,٧١٤,٠٢٠	المرتبات والأجور
١,٨١٤,٤٥٨	٢,٩٣٢,٧٦٢	إيجار المقر الإداري
٤٨٨,٣٧٣	٥٩٥,٠٤٢	أتعاب مهنية
٤٦٦,٧٣٦	٦١٣,٣٨٢	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
١٥١,٧١٧	١٩٧,٣٢٧	استشارات مهنية
١٩٥,٦٧٨	٩٧,٧٧٥	استهلاك اصول غير ملموسة (ايضاح ٩)
٦٠٠,٧٥١	٥٨٦,٩٢٨	إهلاك اصول ثابتة (ايضاح ١٠)
٣٤٤,٥٠٠	٢٤٦,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٢٥,٧٨٠	٢٣٦,٣٦٨	مصروفات بنكية
١٦٨,٥٨٢	١٩٦,٤٠١	أمن وحراسة ونظافة
١٤٨,٤٦٨	١٨٣,٦٥٨	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٧٤,٥٦٨	١١٠,٤٣٣	مصروفات تأمين
٢١٠,٣٣٠	٣٤,٠٨٨	تدريب عاملين
٣٧,٤٨٧	٣٢,٦٢٢	أدوات كتابية ومطبوعات
١٢٧,٦١٩	٢٦٦,٦١١	مصروفات صيانة وإصلاح
٨١,٩٠٧	١٢٢,٩٠٨	كهرباء
٨٣,٤٦٧	١١٣,٤٠١	مصروفات تليفون
٦٩,٦٨٧	٧٩,٨٠٠	انترنت واشتراقات
٥٦,٦٩٢	١٥,٧٤٠	بوفيه وضيافة
١٥,٥٤٨	٢٣,١٩٩	مصاريف انعقاد الجمعية العامة
٣١,٨٩٠	٥٣,٤٦١	رسوم قانونية وإدارية
٢٤,٩٨٥	٦,٢١٦	انتقالات وسفر
-	٦,٣٠٦	مصروفات إعلان
٥٠٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	تبرعات
١٤٦,٢٧٤	١٢٤,٢٤٧	مصروفات أخرى
<u>١٥,٩٠٥,٠٢٩</u>	<u>١٨,٣٣٨,٦٩٥</u>	

١٧ - مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٢٠١,٣٣١	٢٢,٥٧٦,٤٥٨	فوائد قروض لأجل
-	٢٨٣,٠١٩	فوائد قرض مساند
٩٥	٢٦٣	فوائد حساب جاري مدين (ايضاح ٢٠)
<u>١٨,٢٠١,٤٢٦</u>	<u>٢٢,٨٥٩,٧٤٠</u>	

١٨ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح شركات الأموال

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ لعدم دخولهم في العينة.
 - تم فحص السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ وقد أسفرت عنها ضريبة مقدارها ٨,٤٤٧,٠٨٧ جم وتم الطعن عليها وتم تحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وصدر قرار اللجنة بإعادة فحص بنود (ما تم إضافته في أذون الخزانة في إقرار عام ٢٠١٠ - التأمين على الحياة و التأمين الصحي - مصروفات تمويلية - وعاء مستقل مادة ٥٦ عن عام ٢٠٠٩) و تم تجهيز المستندات و في انتظار تحديد موعد إعادة الفحص.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٨ - الموقف الضريبي (تابع)

- أ - الضريبة على أرباح شركات الأموال (تابع)
- السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢ تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة شركات أموال بضريبة تقديرية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني وتم تجهيز المستندات لعمل لجنة داخلية لإعادة الفحص.
 - السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤ يوجد إخطار طلب فحص وتم تجهيز المستندات وفي انتظار تحديد ميعاد الفحص.
 - السنوات ٢٠١٥ / ٢٠١٦ لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنوات وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.

- ب - ضريبة كسب العمل
- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ وأسفرت عن ضريبة قدرها ٣٧٧٨٠٠٠,٠٠ جنية مصري وتم تحويلها إلي اللجنة الداخلية وتم الاعتراض علي اللجنة الداخلية وتحويلها الي اللجان المتخصصة و جاري الانتهاء منها.
 - تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ وأسفرت عن ضريبة مقدارها ٤٦٦١٦٩,٠٠ جنية مصري وقد تم الطعن عليها وتم تحويلها للجان الداخلية وتم الاعتراض علي اللجنة الداخلية وتحويلها الي اللجان المتخصصة و جاري الانتهاء منها.
 - تم عمل التسويات السنوية عن السنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٦ وتم تسليمها إلي المأمورية ولم تخطر الشركة بالفحص.

- ج - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٣ وأسفر الفحص عن ضريبة مقدارها ١٠٢٠٨,٢٥ جم وتم الاعتراض وعمل لجنة داخلية وأسفرت عن ضريبة مقدارها ٣٦٣٢,٠٠ جم وتم السداد، وتم سداد غرامات تأخير مقدارها ١٧٩١,٠٠ جنية مصري.
 - السنوات ٢٠١٤ / ٢٠١٦ لم يرد للشركة أي إخطار بطلب فحص.

- د - خصم من المنبع تحت حساب الضريبة
- ورد مطالبة من الإدارة المركزية للتحصيل تحت حساب الضريبة بمبلغ ١٢١,٠٠٥ جنية مصري عن الفترة من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ وتم الاعتراض وفي انتظار تحويل الملف للمأمورية من الإدارة المركزية للتحصيل تحت حساب الضريبة.

١٩ - الارتباطات الاتفاقية

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٨٩٣,٤٢٠	٢,٤٠٣,٨٨٠
٣٤٣,٢٠٠	٢٤٩,٦٠٠
<u>٣,٢٣٦,٦٢٠</u>	<u>٢,٦٥٣,٤٨٠</u>

ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ المركز المالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢٠ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات

العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة والمدرجة بقائمة الأرباح أو الخسائر خلال العام :

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	
٦٥,٧٢٨,١١٣	٦٧,٦٤٤,٤٣١	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
١,٤٩٧,٤٥٠	٣,٧٠٨,٩٧٦	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك
(٣,٦٩٤,٥٣٩)	(٩,٥٢٦,٠٠٢)	فوائد قرض لأجل
(٩٥)	(٢٦٣)	فوائد حساب جاري مدين (إيضاح ١٦)
(١٢٣,١٦٩)	(٢٣٤,٨٧٥)	مصروفات وعمولات بنكية
-	(٢٨٣,٠١٩)	فوائد قرض مساند

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	
٣٤٤,٥٠٠	٢٤٦,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٥,٦٧١,١١٠	٦,٤١٢,٦٥٨	أجور ومرتببات الإدارة العليا للشركة

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة
- مخاطر إدارة رأس المال

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

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

قروض إعادة التمويل العقاري

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

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

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

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

(ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٦		٣١ ديسمبر ٢٠١٧		
التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
١٦٣,٣٨٧	% +١	٦١٨,٣٢١	% +١	الأصل المالي
(١٦٣,٣٨٧)	% -١	(٦١٨,٣٢١)	% -١	
(٣٠٥,٨١٢)	% +١	(٥٨٦,٦٢٦)	% +١	الالتزام المالي
٣٠٥,٨١٢	% -١	٥٨٦,٦٢٦	% -١	

ويجري الإفصاح عن أسعار الفائدة على قروض إعادة التمويل في الإيضاح (٥) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، أما أسعار الفائدة على القروض من المؤسسات المالية فيجري الإفصاح عنها في الإيضاح (١١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية. تقوم الشركة بالحد من مخاطر تقلبات العملات الأجنبية بتوزيع الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية على عملات أجنبية مختلفة. لا يوجد أصول أو التزامات مالية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ القوائم المالية.

يوجد مدفوعات لإيجار المقر الرئيسي للشركة بالدولار الأمريكي طبقا للتعاقد ويتم الدفع بالمقابل بالجنية المصري.

٣١ ديسمبر ٢٠١٦		٣١ ديسمبر ٢٠١٧		
التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
١٨٠,٣٥٥	% +١٠	٣٨٣,١٠٤	% +١٠	دولار أمريكي
(١٨٠,٣٥٥)	% -١٠	(٣٨٣,١٠٤)	% -١٠	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية (تابع)

ج) مخاطر السيولة

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

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة والالتزامات المالية.

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

الإجمالي جنية مصري	أكثر من ٥ سنوات جنية مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنية مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنية مصري	أقل من ٣ أشهر جنية مصري	
٢٠٤,٨٩٦,٧٣٥	٣٩,٧٧٨,٦٤٦	١٢٣,٢٣٥,٢٤٠	٢٧,٥٨٨,٦٦٧	١٤,٢٩٤,١٨٢	قروض لأجل
٦,٠٨٩,٩٩٩	-	-	-	٦,٠٨٩,٩٩٩	مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١١,٥٤٣,٩٩٥	-	-	١١,٥٤٣,٩٩٥	-	ضريبة الدخل المستحقة
٦٣,٩٤٩,٧٧٥	٥٥,٨٥٩,٩٤٣	٧,٥١٣,٤٨٠	٤٧٣,٦٢١	١٠٢,٧٣١	القرض المستند
٢٨٦,٤٨٠,٥٠٤	٩٥,٦٣٨,٥٨٩	١٣٠,٧٤٨,٧٢٠	٣٩,٦٠٦,٢٨٣	٢٠,٤٨٦,٩١٢	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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

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 ولا توجد تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.