

تليفون: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠٢٦٠
فاكس: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠١٠٠
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
رابع، حور، إستنبول، شارع الدين والتكلاش
صندوق بريد ٢٠ القطامية
برج راما
الطريق الدائري، قطعة رقم ١١٠
القطامية، القاهرة، مصر

EY
ليبي عالمياً
أفضل للعمل

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 قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ 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 الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة 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 والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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 ٢٠١٨، 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 ولانحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٣١ مارس ٢٠١٩

مراقب الحسابات


A Member of
Ernst & Young Global
شريف فكري الخليلي

زميل جمعية المحاسبين والمراقبين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

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 ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧٢,٢٣٤,٩٠٣	٦٩,٢٠٧,٤٨٢	(٣)	الأصول
١٢١,٢٢٢,٢٩٧	١٨٥,٢٨٥,٧٣٩	(٤)	تقديرة بالصندوق ولدى البنوك
٥٨٤,١٢١,٧١٣	١,٤١٢,٦١٩,٨١٦	(٥)	استثمارات في أذون خزانة (بالصافي)
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	قروض إعادة التمويل العقاري
٦,٧١٥,٤٣٤	٩,٨٥٣,٥١١	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٨٦,٣٠٧	٩٨٥,٩٩٧	(٩)	مصرفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
٨٧٩,٩٧٥	١,٠٥٩,٦٣٢	(١٠)	أصول غير ملموسة
٣٩,٤٣٣	-	(١٢)	أصول ثابتة
٧٩٥,٥٠٠,٠٠٦٢	١,٦٨٩,٠١٢,١٧٧		أصول ضريبية مؤجلة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢٠٤,٨٩٦,٧٣٥	٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤	(١١)	قروض لأجل
١١,٥٤٣,٩٩٤	١٢,٩٥٤,٩٧٠	(١٢)	ضريبة دخل مستحقة
-	٦٢,٠١٠	(١٢)	التزامات ضريبية مؤجلة
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٣٦,٢٦٩	(١٣)	مخصصات ضريبية
٦,٠٨٩,٩٩٩	٧,٤٩٣,٩٨٧	(١٤)	مصرفات مستحقة ومدفوعات أخرى
٢٢٣,٥٣٠,٧٢٨	٢٤٩,٥٩٣,٨٤٠		الإجمالي
٦٣,٩٤٩,٧٧٤	٩٢٨,١٤٩,١١٢	(ب ١١)	قرض مساند
٢٨٧,٤٨٠,٠٥٠٢	١,١٧٧,٧٤٢,٩٥٢		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	(١٥)	رأس المال المدفوع
٢٦,٣٠٤,٣٧٨	٢٨,١٢٠,٠٣٨		الاحتياطي القانوني
٧٢,٠٨٠,٩٧١	٧٢,٠٨٠,٩٧١		الأرباح المرحلة
٢٦,٣١٣,٢١١	٣٧,٧٤٧,٢١٦		أرباح السنة
٥٠٨,٠١٩,٥٦٠	٥١١,٢٦٩,٢٢٥		إجمالي حقوق الملكية
٧٩٥,٥٠٠,٠٠٦٢	١,٦٨٩,٠١٢,١٧٧		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

مراقب الحسابات

رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	إيضاح	
٦٧,٦٤٤,٤٣١	٨٣,٢٦٢,٧٧٢	(٢٠)	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
١٨,٩٢٢,٣١٤	٢٨,٥٦٤,٠٨٣		فوائد أذون خزانة
٢,٧٠٨,٩٧٦	٦,٦٨٣,٩١٣		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠		فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٩١,٨٢٥,٧٢١	١٢٠,٠٠٦,٠٧٦		إجمالي إيرادات العام
(١٨,٣٣٨,٦٩٥)	(٢٥,٠٠٥,٥٥٧)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٢,٨٥٩,٧٤٠)	(٤٠,٤٤٨,٢١٢)	(١٧)	مصروفات تمويلية
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٣)	مخصصات ضريبية
-	(٣,٤٢٢,٠٥١)	(٥)	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٣,٥٠٠	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٤٩,٦٣٠,٧٨٦	٥٠,١٨٤,٩٤٨		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٣,٣٦١,٢٣٦)	(١٢,٣٣٦,٢٨٩)	(١٢)	ضريبة الدخل الجارية
٤٣,٦٦١	(١٠١,٤٤٣)	(١٢)	ضريبة الدخل المؤجلة
٣٦,٣١٣,٢١١	٣٧,٧٤٧,٢١٦		أرباح العام

لني
رئيس مجلس الإدارة

العضو المنتدب

المدير المالي

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٣١٣,٢١١	٣٧,٧٤٧,٢١٦	أرباح السنة
-	-	بنود تتعلق بالدخل الشامل
<u>٣٦,٣١٣,٢١١</u>	<u>٣٧,٧٤٧,٢١٦</u>	إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢١) 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 ٢٠١٨

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	مبلغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المطروح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠٨,٠١٩,٥٦٠	٣٦,٣١٢,٢١١	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٦,٢٠٤,٣٧٨	-	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠
-	(١,٨١٥,٦١٠)	-	١,٨١٥,٦١٠	-	-
(٣٤,٤٩٧,٥٥١)	(٣٤,٤٩٧,٥٥١)	-	-	-	-
٣٧,٧٤٧,٢١٦	٣٧,٧٤٧,٢١٦	-	-	-	-
٥١١,٢٦٩,٢٢٥	٣٧,٧٤٧,٢١٦	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٨,١٢٠,٠٣٨	-	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠
٤٨٤,٤٦٩,٣٢١	٣١,١٦٢,٤٣٧	٦٠,٢٢٩,٢٤٥	٢٢,٥٢٥,٦٣٩	-	٣٦٩,٥٤٢,٠٠٠
٤,٩٩٩,٦١٧	-	-	-	٤,٩٩٩,٦١٧	-
(١٧,٧٦٢,٥٨٩)	(١٧,٧٦٢,٥٨٩)	-	-	(٣,٧٧٩,٠٠٠)	٣,٧٧٩,٠٠٠
-	-	-	-	(١,٢٢٠,٦١٧)	-
-	(١٢,٣٩٩,٨٤٨)	-	١,٢٢٠,٦١٧	-	-
٣٦,٣١٢,٢١١	٣٦,٣١٢,٢١١	١١,٨٤١,٧٢٦	١,٥٥٨,١٢٢	-	-
٥٠٨,٠١٩,٥٦٠	٣٦,٣١٢,٢١١	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٦,٣٠٤,٣٧٨	-	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
المحول إلى الاحتياطي القانوني
توزيعات الأرباح
إجمالي الدخل الشامل
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
مبلغ مستدة تحت حساب زيادة رأس المال
المحول إلى رأس المال المطروح (إيضاح ١٥)
توزيعات الأرباح
المحول إلى الاحتياطي القانوني
المحول إلى الأرباح المرحلة
إجمالي الدخل الشامل
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩,٦٣٠,٧٨٦	٥٠,١٨٤,٩٤٨	
٩٧,٧٧٥	٢٢٦,٥٣٠	(٩)
٥٨٦,٩٢٨	٤٤٧,٦٥٩	(١٠)
٠٠٠,٠٠٠,١	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٢)
-	٣,٤٢٢,٠٥١	(٥)
(٣٥٠٠)	-	
٢٢,٨٥٩,٧٤٠	٤٠,٤٤٨,٢١٢	(١٧)
(٩١,٨٢٥,٧٢١)	(٣٦,٧٩٧,٩٩٦)	
(١٧,٦٥٣,٩٩٢)	٥٨,٩٣١,٤٠٤	
(٩,٢٤٩,٢٧٧)	(٨٣١,٩٢٠,١٥٤)	
(٤,٠١٧,٩٠٣)	(٢,٤١١,٥١٨)	
(٨٥٧,٣٣٦)	١,٧٤٩,٤٣١	
(٣١,٧٧٨,٥٠٨)	(٧٧٣,٦٥٠,٨٣٧)	
(٢١,٦٢٦,٥٨٦)	(٤٠,٧٩٣,٦٥٤)	
-	(٣٦٣,٧٣١)	(١٣)
(٨,٩٤٠,١٨٢)	(١٠,٩٢٥,٣١٣)	(١٢)
(١٢,٣٤٥,٢٧٦)	(٨٢٥,٧٣٣,٥٣٥)	
(٧٨,٨٤٥,٨٢٩)	(٩٨,٩٤١,١٨٣)	
٩,٣٦٩,٠٧٠	٧٨,٨٤٥,٨٢٩	
(١٥٧,٣٥٧)	(٦٢٧,٣١٦)	(١٠)
٣,٥٠٠	-	
٩١,٧٨٣,١١٨	٣٥,٠٤٥,٢١٧	
٢٢,١٥٢,٥٠٢	١٤,٣٢٢,٥٤٧	
٤,٩٩٩,٦١٧	-	
(٢٩,٤٧٧,٩٨٢)	(٥٣,٩٦٥,٦١٤)	
٥٨,٣٢٦,٦١٩	٧٦,٥١٥,٤٨٣	
٦٤,٠٣٩,١٦١	٨٦٨,٢٨٨,٧٥٩	
-	(٤,٠٨٩,٤٢٢)	
(١٧,٧٦٢,٥٨٩)	(٣٤,٤٩٧,٥٥١)	
٨٠,١٢٤,٨٢٦	٨٥٢,٢٥١,٦٥٥	
٣٩,٩٣٢,٠٥٢	٤٠,٨٤٠,٦٦٧	
٧٤,٧٧٩,٣١٩	١١٤,٧١١,٣٧١	
١١٤,٧١١,٣٧١	١٥٥,٥٥٢,٠٣٨	
٢٠١٧ ديسمبر	٢٠١٨ ديسمبر	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٢,٣٣٤,٩٠٣	٦٩,٢٠٧,٤٨٢	(٣)
٤٢,٣٧٦,٤٦٨	٣٤٤,٥٥٦,٨٦	
١١٤,٧١١,٣٧١	١٥٥,٥٥٢,٠٣٨	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
الأرباح قبل ضرائب الدخل		
استهلاك أصول غير ملموسة		
إهلاك أصول ثابتة		
مخصصات ضريبية		
الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري		
ارباح بيع أصول ثابتة		
فوائد مدينة		
فوائد دائنة		
التغير في قروض إعادة التمويل العقاري		
التغير في مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى		
التغير في مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى		
التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		
المدفوع من الفوائد المدينة		
المستخدم من مخصص الضرائب		
ضرائب الدخل المدفوعة		
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء أنون خزائنة		
متحصلات من أنون خزائنة أكثر من ٩٠ يوم		
مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة		
متحصلات من بيع أصول ثابتة		
المحصل من الفوائد الدائنة		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار		
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال		
المدفوع لسداد قروض لأجل		
مقبوضات من قروض لأجل		
متحصلات من قرض مساند		
المدفوع لسداد القرض المساند		
توزيعات أرباح مدفوعة		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل		
صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام		
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:		
نقدية بالصندوق ولدى البنوك		
أنون خزائنة تستحق خلال ٩٠ يوم		

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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 ال١٧ - الزمالك - القاهرة

ويتمثل غرض الشركة الأساسي في مزاولة نشاط التمويل العقاري من خلال نشاط إعادة التمويل وفقاً للضوابط المقدره 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.

أعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٩.

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 بالجنيه 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 والتقديرات 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 إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية، وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات 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 والتقديرات 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 متوقفاً، 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتفديرات المحاسبية الهامة (تابع)

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الإهلاك، ومن شأن هذا التقدير أن يحدد 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، ووضعت 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 ومصالحة الضرائب المسنولة، وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضع 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 ٢٠١٨

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢.٢ 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

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

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 تتسبب 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 وتحسب 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 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 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.

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 مخصصاً 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، كما تساهم الشركة في نظام تأمينات عاملين خاص. ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضريبة الدخل الجارية

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

ضريبة الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها الدفترية بقائمة المركز المالي (الأساس المحاسبي) باستخدام سعر الضريبة المطبق.

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

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة 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 كإحتياطي قانوني حتى يبلغ ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ويستعمل الإحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

المخصصات

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الإقتراض

يتم الاعتراف بالإقتراض 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 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.

تكلفة الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكاليف الإقتراض الأخرى كمصروف في الفترة الطى تحققت فيها، وتتمثل تكاليف الإقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتفقها الشركة لإقتراض 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 أيضاً 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 الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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 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 واثره على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

جميع القروض منتظمة وتقوم الشركة بحساب معدلات اخفاق تاريخية طبقا لسياساتها الداخلية وتتلخص في التالي:

تكوين مخصص عام للقروض المنتظمة للشركة وفقا للاتي:

- ١- استبعاد العملاء المصنفين ائتمانيا بمعامل مخاطر ١ و ٢.
- ٢- استبعاد البنوك والمؤسسات المالية المملوكة بالكامل من البنوك والهيئات الحكومية والشركات العامة.
- ٣- نسبة التصنيف الائتماني ٣ و ٤ طبقا للاتي:

معامل مخاطر	٣	٤
نسبة المخصص	٠,٥%	١%

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات أخر 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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣,١٤٤,٩٠٣	٥,٢٠٧,٤٨٢
٥٩,١٩٠,٠٠٠	٦٤,٠٠٠,٠٠٠
<u>٧٢,٣٣٤,٩٠٣</u>	<u>٦٩,٢٠٧,٤٨٢</u>

حسابات جارية
ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور

- إن الودائع لأجل مودعة في بنوك تجارية داخل مصر وتحمل متوسط سعر فائدة يبلغ ١٤,٠٥٪ سنويا.

٤ - استثمارات في أذون الخزانة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠
٢٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠
<u>١٢٩,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٩٦,٠٠٠,٠٠٠</u>
(٧,٧٧٧,٧٠٣)	(١٠,٧١٤,٢٦١)
<u>١٢١,٢٢٢,٢٩٧</u>	<u>١٨٥,٢٨٥,٧٣٩</u>

أذون خزانة استحقاق أقل من ٣٠ يوم
أذون خزانة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم
أذون خزانة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم
أذون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم

فوائد غير مكتسبة (عوائد لم تستحق بعد)

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٣٠١) قرضا لإعادة التمويل العقاري من (١٣) عملاء كما يلي:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	قصير الأجل جنيه مصري
٦,٢٠٠,٠٠٠	١٦,٨٩٩,٢٥١	٧,٣٦٢,٦٠٢	٩,٥٣٦,٦٤٩
١٥٨,٢٥٧,٥٥٠	٤٦٩,٥٠٠,٢٨٩	٤٣٥,٨٦٤,٢٨٦	٣٣,٦٣٦,٠٠٣
٦٥,٨٦٤,٩٧٥	٥١,٠٩٠,٨٠٦	٢٨,٧٦١,٢٨٥	٢٢,٣٢٩,٥٢١
١٣,٣٦٤,٠٩٢	٥٥,٧٢٠,٦٦٠	٣٧,٦٤٢,٥٥٠	١٨,٠٧٨,١١٠
١٧,٧٤٣,٩٢٢	٣,٤٢٨,٥٧١	١,١٤٢,٨٥٧	٢,٢٨٥,٧١٤
٢٤,٣١١,٧١٥	٢١٢,٨٢١,٤٠٢	٢٠٣,١٥٢,٩٥٩	٩,٦٦٨,٤٤٣
١٣٤,١٩٧,٤٣١	٢٧٣,٩١١,٥٠٤	٢٤٣,٧٠٢,٢٣٩	٣٠,٢٠٩,٢٦٥
٧٨,٠٣٠,١١١	٦٨,٩٧٩,٣٦٦	٥٩,٩٢٨,٦٢٣	٩,٠٥٠,٧٤٣
٦٩,٣٤٦,١٧٦	٦١,٢٧٥,٥٨٨	٥٣,٢٠٥,٠٠٠	٨,٠٧٠,٥٨٨
١٤,١١١,١١١	١٢,٧٧٧,٧٧٨	١١,٤٤٤,٤٤٥	١,٣٣٣,٣٣٣
٢,٥٩٤,٦٣٠	١٧٦,٢٧٥,٤١٣	٦٣٠,٧٢٦,١٧٤	١,٦٤٤,٦٨٧
-	٤,١٩٥,٣٦٢	٤,٠٨١,٥٧٤	١١٣,٧٨٨
-	٩,١٦٥,٨٧٧	٨,٩٩٦,٨٢٥	١٦٩,٠٥٢
<u>٥٨٤,١٢١,٧١٣</u>	<u>١,٤١٦,٠٤١,٨٦٧</u>	<u>١,٢٦٩,٩١٥,٩٧١</u>	<u>١٤٦,١٢٥,٨٩٦</u>
-	(٣,٤٢٢,٠٥١)	(٣,٤٢٢,٠٥١)	-
<u>٥٨٤,١٢١,٧١٣</u>	<u>١,٤١٢,٦١٩,٨١٦</u>	<u>١,٢٦٦,٤٩٣,٩٢٠</u>	<u>١٤٦,١٢٥,٨٩٦</u>

- ١- البنك العقاري المصري العربي
- ٢- شركة التمير للتمويل العقاري
- ٣- شركة تمويل للتمويل العقاري
- ٤- الشركة المصرية للتمويل العقاري
- ٥- شركة سكن للتمويل العقاري
- ٦- شركة الأهلي للتمويل العقاري
- ٧- شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
- ٨- بنك التمير والإسكان
- ٩- البنك الأهلي المصري
- ١٠- بنك مصر
- ١١- شركة كونتكت للتمويل العقاري
- ١٢- شركة الأهلي المتحد للتمويل العقاري
- ١٣- شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري

الإضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري - تابع

حركة الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري على النحو التالي:

الرصيد الافتتاحي	المكون خلال العام للقروض المنتظمة	انتفى الغرض منه	الرصيد الختامي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	٣,٤٢٢,٠٥١	-	٣,٤٢٢,٠٥١
-	٣,٤٢٢,٠٥١	-	٣,٤٢٢,٠٥١

- جميع القروض منتظمة و لم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ٢٥,١٠٪ إلى ٢٠٪.
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير بواقع سعر البنك المركزي المصري (كور يدور إقراض / متوسط الكور يدور) بالإضافة إلى ١٪ - ١,٧٥٪.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية لقروض مبادرة البنك المركزي بين ١٪ إلى ٧٪.
- إن كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.
- تمثل قيمة محفظة التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة ١١٠٪ من رصيد القروض أعلاه خلال السنة من ١ يناير ٢٠١٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (طبقا لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية) فيما عدا القروض الخاصة بمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري و التي تبلغ نسبة التغطية فيها ١٠٠٪.
- جميع التسهيلات وفقا للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.
- يلتزم العميل بالاستبدال الداخلي بالمحفظه أو سندات الدين المرهونة طبقا لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

٦ - استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠

شهادات استثمار قناة السويس (تستحق في ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ بسعر فائدة ١٥,٥٠٪ سنوي يصرف كل ثلاثة أشهر)

٧ - القيمة العادلة

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

مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨:
-	١٨٥,٢٨٥,٧٣٩	-	استثمارات في أدون خزانه
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	-	٩٠,٩١١,٨٠٧	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
-	-	١,٣٢٥,١٣٠,٠٦٠	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)
مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧:
-	١٢١,٢٢٢,٢٩٧	-	استثمارات في أدون خزانه
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	-	٦١,٧٩٤,٧٨٧	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
-	-	٥٢٢,٣٢٦,٩٢٦	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٢١,٧٠١	٤,٥٩٤,٢٨٧	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
١٦٧,٠٢٢	١,٩١٩,٨٠١	إيراد فوائد مستحقة
١,٥٦٧,٥٧٦	٢,٥٥٧,٧٨١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٠٦,٨٤٥	٢٠٦,٨٤٥	تأمينات لدي الغير
٤٨٨,١٦٦	٥٣٦,٧٦٠	سلف عاملين
٣٧,٩٠٤	٣٨,٠٣٧	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٢٦,٢٢٠	-	مدفوعات تحت شراء أصول غير ملموسة
<u>٦,٧١٥,٤٣٤</u>	<u>٩,٨٥٣,٥١١</u>	

٩ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
برامج حاسب إلى جنيه مصري	برامج حاسب إلى جنيه مصري	التكلفة
٢,٢٤٩,٦٧٦	٢,٢٤٩,٦٧٦	في أول العام
-	١,٠٢٦,٢٢٠	الإضافات
<u>٢,٢٤٩,٦٧٦</u>	<u>٣,٢٧٥,٨٩٦</u>	في نهاية العام
(١,٩٦٥,٥٩٤)	(٢,٠٦٣,٣٦٩)	مجمع الاستهلاك
(٩٧,٧٧٥)	(٢٢٦,٥٣٠)	في أول العام
<u>(٢,٠٦٣,٣٦٩)</u>	<u>(٢,٢٨٩,٨٩٩)</u>	استهلاك العام (إيضاح ١٦)
١٨٦,٣٠٧	٩٨٥,٩٩٧	في نهاية العام
		صافي القيمة الدفترية
		في نهاية العام

- بلغت تكلفة الأصول الغير ملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,٨٠١,١٦٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: مبلغ ١,٨٠١,١٦٨ جنيه مصري).

١٠ - الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات علي أماكن مستأجرة	ادوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	حاسب آلي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	التكلفة
٦,٦١١,٦٢٤	٩٩٥,٠٤٩	٥٩٤,٧١٨	٦٦٦,٩٠٠	١,٣٦٩,٧٢٠	٢,٩٨٥,٢٣٧	في ١ يناير ٢٠١٨
٦٢٧,٣١٦	-	٣١,٦١٠	-	٩,٠٤٥	٥٨٦,٦٦١	إضافات خلال العام
<u>٧,٢٣٨,٩٤٠</u>	<u>٩٩٥,٠٤٩</u>	<u>٦٢٦,٣٢٨</u>	<u>٦٦٦,٩٠٠</u>	<u>١,٣٧٨,٧٦٥</u>	<u>٣,٥٧١,٨٩٨</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(٥,٧٣١,٦٤٩)	(٩٩٢,٣٩٧)	(٤٨٦,٧٨٤)	(٦٥١,٠٥٠)	(١,٢٠٨,٦٨٦)	(٢,٣٩٢,٧٣٢)	مجمع الإهلاك
(٤٤٧,٦٥٩)	(٧٤٠)	(٤٢,٩٢٨)	(١٥,٨٥٠)	(٥٩,٤٨٧)	(٣٢٨,٦٥٤)	في ١ يناير ٢٠١٨
<u>(٦,١٧٩,٣٠٨)</u>	<u>(٩٩٣,١٣٧)</u>	<u>(٥٢٩,٧١٢)</u>	<u>(٦٦٦,٩٠٠)</u>	<u>(١,٢٦٨,١٧٣)</u>	<u>(٢,٧٢١,٣٨٦)</u>	إهلاك العام
١,٠٥٩,٦٣٢	١,٩١٢	٩٦,٦١٦	-	١١٠,٥٩٢	٨٥٠,٥١٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
						صافي القيمة الدفترية في
						٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠- الأصول الثابتة (تابع)

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ٥,٢٨٥,٦٦٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣,٧٧١,٦٨٧ جنيه مصري).

الأصول الثابتة لعام ٢٠١٧

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

١١- قروض لأجل

الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي	الإجمالي	الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٩٩,٤٩٥,٩٠٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	١١٤,٧٨٩,٧٨٠	١١٤,٧٨٩,٧٨٠	٩٩,٤٩٥,٩٠٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	١٣٠,٠٨٣,٦٦٠
٤٤,٨٤٩,٦٧٦	١٧,٥٤٠,٨٣٨	٦٢,٣٩٠,٥١٤	٦٢,٣٩٠,٥١٤	٤٤,٨٤٩,٦٧٦	١٧,٥٤٠,٨٣٨	٥٨,٦٦٢,٦٢٦
٤٥,٠٦٤,٧٠٨	٦٠٢,٥٢٠	٥٠,٢٦٦,٣١٠	٥٠,٢٦٦,٣١٠	٤٥,٠٦٤,٧٠٨	٦٠٢,٥٢٠	١٦,١٥٠,٤٤٩
١٨٩,٤١٠,٢٨٤	٣٨,٠٣٦,٣٢٠	٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤	٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤	١٨٩,٤١٠,٢٨٤	٣٨,٠٣٦,٣٢٠	٢٠٤,٨٩٦,٧٣٥

قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
قرض المصرف المتحد (ب)
قرض البنك العقاري المصري العربي (ج)

(أ) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصر العربية (المقرض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقرض 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 و ١٥ 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 المقرض "PML"، ستكون بنوده وشروطه متفق عليها مع البنك، ويمكن للشركة أن تمارس حقوقها مع كل مقرض من المساهمين "PML" على ضوء اتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١١ - قروض لأجل (تابع)

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والمصرف المتحد الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١٥٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

- مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض قصيرة الأجل (سحب على المكشوف) ولا يوجد رصيد قائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- مبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل (٥ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٦٢,٣٩٠,٥١٤ جنيه مصري.
- سعر الفائدة هو سعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط الكوريدور بالإضافة الى هامش ربح شاملة عمولة أقصى رصيد مدین اعتباراً من ٤ أبريل ٢٠١٨.

(ج) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي والذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري والذي تم زيادته في ديسمبر ٢٠١٨ ليصبح ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

- مبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة وطويلة الأجل بحد أقصى ١٠ سنوات و يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ٥٠,٢٦٦,٣١٠ جنيه مصري.
- سعر الفائدة هو سعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط الكوريدور بالإضافة الى هامش ربح اعتباراً من تاريخ ٢٦ / ١٢ / ٢٠١٨.

١١ ب - قرض مساند

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	المتوسط المرجح للفائدة %	قرض البنك المركزي المصري
جنيه مصري ٢٩,٧٠٥,٩٣١	جنيه مصري ٢٩,٣١٨,٥٩٢	جنيه مصري ٥٠٦,٥٢٠	جنيه مصري ٢٨,٨١٢,٠٧٢	٢,١٧	الشريحة الاولى
٣٤,٢٤٣,٨٤٣	٣٣,٨٣٢,٩١٨	٥٤٧,٩٠٢	٣٣,٢٨٥,٠١٦	٢,٢٣	الشريحة الثانية
-	١٦٨,٥٩٠,٨١٠	٢,٥٥١,٨٢٩	١٦٦,٠٣٨,٩٨١	٢,٢٤	الشريحة الثالثة
-	٢٠٠,١٩٢,٠٦٧	٢,٨١٩,٦٠٦	١٩٧,٣٧٢,٤٦١	٢,٢٠	الشريحة الرابعة
-	١٨٣,٣٣٣,٨٨١	٢,٣٩٠,٥١٢	١٨٠,٩٤٣,٣٦٩	٢,٢٠	الشريحة الخامسة
-	٣١٢,٨٨٠,٨٤٤	٣,٧٥٤,٥٧٠	٣٠٩,١٢٦,٢٧٤	٢,١٥	الشريحة السادسة
٦٣,٩٤٩,٧٧٤	٩٢٨,١٤٩,١١٢	١٢,٥٧٠,٩٣٩	٩١٥,٥٧٨,١٧٣		

- في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة علي تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنيه 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 بعد نهاية فترة السحب في ١ أبريل - ١ يوليو - ١ أكتوبر - ١ يناير.

- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار جنيه مصري لمدة حدا الاقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠١٨.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١ ب - فرض مساند (تابع)

ويتحدد سعر الإقراض وفقاً للجدول التالي:

محدود الدخل (أقل من ٢١٠٠ جنية مصري) (يحدد من قبل الصدوق)	متوسط الدخل (١٠ آلاف جنيه مصري للفرد و١٤ آلاف جنيه مصري للأسرة)	فوق المتوسط (١٥ آلاف جنيه مصري للفرد و ٢٠ آلاف جنيه مصري للأسرة)	سعر اقراض البنك المركزي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري هامش الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
%٠,٢٥	%٢,٥	%٦	
%٠,٧٥	%١	%١	

- يتم حساب سعر إقراض البنك المركزي في بداية عمر القرض وفقاً للاستخدام الفعلي وذلك بناء على الأسعار الموضحة بالجدول بعالية.
- 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 لكل شريحة علي حدة.
- في حالة عدم السداد، يوقف صرف باقي الشرائح غير المسحوبة مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل أجلها ولم تسدد بنسبة %٢ سنوياً.
- قامت الشركة خلال الفترة بسداد مبلغ ٤,٠٨٩,٤٢٢ جنيه مصري كدفعة لسداد القرض.

١٢ - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	
(١١,٥٠٧,٠٨٣)	(١٢,٣٣٦,٢٨٩)	ضريبة الدخل الجارية
(١,٨٥٤,١٥٣)	-	تسويات سنوات سابقة علي ضريبة الدخل
٤٣,٦٦١	(١٠١,٤٤٣)	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>(١٣,٣١٧,٥٧٥)</u>	<u>(١٢,٤٣٧,٧٣٢)</u>	مصروف ضرائب الدخل
		تسوية السعر الفعلي للضريبة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	
٤٩,٦٣٠,٧٨٦	٥٠,١٨٤,٩٤٨	الأرباح قبل ضرائب الدخل
١٩٧,٤٤٨	(٤٥٠,٨٦٠)	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
٧١,٧٥٧	٥٩,٧٩٨	إهلاك واستهلاك
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	الضرائب العقارية
-	٣,٤٢٢,٠٥١	مخصصات ضريبية
-	١٦١,١٦٧	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
(٢,٤٠٠)	-	التأمينات الصحية القومية
-	٩,٨٠٨	ارباح بيع اصول ثابتة
-	٦٩,٠٣٩	فروق ضرائب الخصم والاضافة
٢٤٦,٠٠٠	٣٧٢,٠٠٠	فروق ضرائب كسب العمل
<u>٥١,١٤٢,٥٩١</u>	<u>٥٤,٨٢٧,٩٥١</u>	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١١,٥٠٧,٠٨٣	١٢,٣٣٦,٢٨٩	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %
<u>%٢٣,١٩</u>	<u>% ٢٤,٥٨</u>	السعر الفعلي للضريبة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢ - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٩٧٧,٠٩٣	١١,٥٤٣,٩٩٤	ضريبة الدخل المستحقة أول الفترة / العام
١١,٥٠٧,٠٨٣	١٢,٣٣٦,٢٨٩	المستحق خلال العام
(٨,٩٤٠,١٨٢)	(١٠,٩٢٥,٣١٣)	المسدد خلال العام
<u>١١,٥٤٣,٩٩٤</u>	<u>١٢,٩٥٤,٩٧٠</u>	الرصيد آخر العام

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	٣٩,٤٣٣	(٦٢,٠١٠)	فرق إهلاك واستهلاك
٤٣,٦٦١	(١٠١,٤٤٣)	-	-	مصرف / إيراد ضريبي مؤجل
<u>٤٣,٦٦١</u>	<u>(١٠١,٤٤٣)</u>	<u>٣٩,٤٣٣</u>	<u>(٦٢,٠١٠)</u>	صافي (الالتزامات) / الأصول الضريبية المؤجلة

١٣ - مخصصات

الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	المستخدم خلال السنة	المكون خلال السنة	الرصيد في ٢٠١٨/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٣٦,٢٦٩	(٣٦٣,٧٣١)	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	مخصص ضرائب
<u>١,٦٣٦,٢٦٩</u>	<u>(٣٦٣,٧٣١)</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	

١٤ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨١٣,٩٣٩	٥,٤٦٨,٤٩٧	فوائد مستحقة علي قروض لأجل
-	٤٢٥,٨١٢	مصلحة الضرائب - كسب عمل
١٧١,٠٠٠	٢١٥,٠٠٠	مصروفات مستحقة
٥٠,٠٩٠	٦٧,٥٥٥	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٣٥,٢٨٧	٩٩,٢١٥	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٥٣	٣٣,٠٥٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
-	١,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة الشركة في نظام الانذار الخاص للعاملين
١٩,٦٣٠	١٨٤,٨٥٨	أرصدة دائنة أخرى
<u>٦,٠٨٩,٩٩٩</u>	<u>٧,٤٩٣,٩٨٧</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٥ - رأس المال

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

%	القيمة		عدد الأسهم	اسمي	
	جنيه مصري	ممتاز			
٢٦	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	٥٧٠٧٦	٤٠٠٠٠		البنك المركزي المصري (مؤسس)
١٠,٧١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠		البنك الأهلي المصري (مؤسس)
٢,٦٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠		صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس)
١,٣٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠		البنك العربي
٤,٨٢	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠٠		بنك إتش أس بي سي مصر
٢,٦٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠		الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠		بنك الإمارات دبي الوطني
١,٣٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠		البنك التجاري الدولي
١,٠٧	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠		بنك فيصل الإسلامي
١٠,٧١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠		بنك مصر
١,٠٧	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠		بنك الكويت الوطني
٥,٣٦	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠		شركة التمويل العقاري
٢,٦٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠		بنك قطر الوطني الأهلي
٥,٠٩	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠٠		البنك الأهلي الكويتي - مصر
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠		بنك بلوم
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠		الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٣٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠		بنك مصر إيران
٢,٦٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠		البنك المصري الخليجي
٥,٣٦	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠		بنك التعمير والإسكان
٠,٢٧	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠		بنك الأهلي المتحد
٠,٨٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠٠		شركة الاهلي المتحد للتمويل
٥,٣٦	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠		البنك العقاري المصري العربي
١,٠٥	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣		شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
٠,٧٥	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦		شركة تمويل للتمويل العقاري
١,٠٧	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠		المصرف المتحد
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠		شركة املاك للتمويل مصر
٠,٥٤	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠		شركة التيسير للتمويل العقاري
٠,٤٨	١,٨٢٥,٠٠٠	-	١٨٢٥		شركة الأهلي للتمويل العقاري
٠,٢٤	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢		شركة سكن للتمويل العقاري
١,٣٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠		شركة كونتكت للتمويل العقاري
١,٠١	٣,٧٧٩,٠٠٠	-	٣٧٧٩		بنك ناصر الاجتماعي
٪ ١٠٠	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	٦٣٠٧٦	٣١٠,٢٤٥		الإجمالي

- قرر مجلس الإدارة المنعقدة بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠١٧ الموافقة على طلب البنك الأهلي المتحد بيع جزء من أسهمه عددها ٣٠٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري بإجمالي مبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لصالح شركة الأهلي المتحد للتمويل ش.م.م على أن تتم عملية البيع وفقاً للقيمة الدفترية للسهم في ٣١ يوليو ٢٠١٧ والبالغ قدرها مبلغ ١,٣٢٣ جنيه مصري للسهم وبقيمة حالية للأسهم المطلوب التنازل عنها ٢,٩٦٩,٠٠٠ جنيه مصري وذلك وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل في ٣١ يوليو ٢٠١٧ وذلك بعد تنازل السادة المساهمين القدامى عن حق الأولوية في شراء تلك الأسهم (وقد تم نقل ملكية الأسهم بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٨).

- قرر مجلس إدارة الشركة في ٢٨ أغسطس ٢٠١٧ الموافقة على زيادة رأسمال الشركة بعدد ٣,٧٧٩ سهم عادي بقيمة اسمية ٣,٧٧٩,٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة ملايين و سبعمائة و تسعة و سبعون ألف جنيه مصري) لصالح بنك ناصر الاجتماعي على أن يتم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١,٣٢٣ جنيه مصري وفقاً للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٣١ يوليو ٢٠١٧) وفقاً 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 بذلك الزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠١٧).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٧١٤,٠٢٠	١٣,٩٤١,٩٤١	المرتبات والأجور
-	١,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة الشركة في نظام الادخار الخاص للعاملين
٢,٩٣٢,٧٦٢	٢,٨٤١,٩٩٧	إيجار المقر الإداري
٥٩٥,٠٤٢	٧٥٩,٠٤١	أتعاب مهنية
٦١٣,٣٨٢	٩٢٩,٠٤٦	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
١٩٧,٣٢٧	٢١٣,١٣٦	استشارات مهنية
٩٧,٧٧٥	٢٢٦,٥٣٠	استهلاك اصول غير ملموسة (ايضاح ٩)
٥٨٦,٩٢٨	٤٤٧,٦٥٩	إهلاك اصول ثابتة (ايضاح ١٠)
٢٤٦,٠٠٠	٣٧٢,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٧٨,٩٨٠	١,٣٤٦,٧٨٣	ضريبة دمغة
٥٧,٣٨٨	٥١,٨٤٠	مصروفات بنكية
١٩٦,٤٠١	٢٧٢,٠٥٦	أمن وحراسة ونظافة
١٨٣,٦٥٨	٢٤٠,١٢٢	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١١٠,٤٣٣	١٢١,٧٠٢	مصروفات تأمين
٣٤,٠٨٨	١٢٣,٧٤٨	تدريب عاملين
٣٢,٦٢٢	٥٣,١٢٠	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٦٦,٦١١	٢٩٦,٣٧٠	مصروفات صيانة وإصلاح
١٢٢,٩٠٨	١٢٠,٨٩٢	كهرباء
١١٣,٤٠١	١١٥,٩٠١	مصروفات تليفون
١٥,٧٤٠	٨٤,٣٦٠	انترنت واشتراكات
٧٩,٨٠٠	١٤٥,٥٣٩	بوفيه وضيافة
٢٣,١٩٩	٣٤,٦٦٥	مصاريف انعقاد الجمعية العامة
٥٣,٤٦١	٦١,٧٤١	رسوم قانونية وإدارية
٦,٢١٦	٢١,٧٥٧	انتقالات وسفر
٦,٣٠٦	-	مصروفات إعلان
١٢٤٢٤٧	١٨٣,٦١١	مصروفات أخرى
٧٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	تبرعات
<u>١٨,٣٣٨,٦٩٥</u>	<u>٢٥,٠٠٥,٥٥٧</u>	

١٧ - مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢,٥٧٦,٤٥٨	٣٠,٩٧٩,٤٩١	فوائد قروض لأجل
٢٨٣,٠١٩	٩,٤٦٨,٧٢١	فوائد قرض مساند
٢٦٣	-	فوائد حساب جاري ملين
<u>٢٢,٨٥٩,٧٤٠</u>	<u>٤٠,٤٤٨,٢١٢</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨ الموقف الضريبي

١ - 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 جنيه مصري بفرق يبلغ ١,٤٧٦,٨٦١ عما تم سداده 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 تم فصل التأمين علي الحياة و التأمين الصحي و مصروفات تمويلية في وعاء مستقل وفقا لمتطلبات قانون رقم ٥٦ عن عام ٢٠٠٩) و تم تجهيز المستندات و جاري الفحص.
- السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢ تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة شركات أموال بضرورية تقديرية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني و تم تجهيز المستندات لعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.
- السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤ يوجد إخطار طلب فحص و تم تجهيز المستندات و جاري الفحص.
- السنوات ٢٠١٥، ٢٠١٦، ٢٠١٧ لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنوات وتقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.
- الضريبة المخصومة علي أذون الخزانة طبقاً لنص المادة ٥٨ من قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ جاري تسويتها مع مصلحة الضرائب.
- تم تقديم إقرارات ضريبية معجلة عن السنوات من ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٣، ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢١ وكذلك تم سداد ضريبة عن إقرار عام ٢٠١٣ بمبلغ ٢١٩,٦١١ جنيه مصري ومقابل تأخير بمبلغ ١٤٤,١٢٠ جنيه مصري وذلك من المخصص المكون.

ب - ضريبة كسب العمل

- تم فحص الشركة عن سنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ و أسفرت عن ضريبة قدرها ٣٧٧,٨٠٠ جنيه مصري و تم تحويلها الي اللجنة الداخلية و تم الاعتراض علي اللجنة الداخلية و تحويلها الي اللجان المتخصصة و صدر قرار اللجنة بضرريبة قدرها ٤٤,٠٨٠ جنيه مصري و مقابل تأخير ٤,٢٦٦ جنيه مصري و تم السداد و تم الاعتراض علي (٣) بنود و تحويلهم الي لجنة الطعن بضرريبة قدرها ١٢٨,٩٥٥ جنيه مصري بالإضافة الي الرصيد الدائن للشركة بمبلغ ١١,٨٤٤ جنيه مصري وتم الحضور امام لجنة الطعن و تقديم مذكرة دفاع و صدر القرار باعتماد الرصيد الدائن و عدم اعتماد البنود الأخرى المحالة . وقد تم رفع دعوي قضائية تحت رقم ٧٣/ ١٨١٥٣.
- تم فحص الشركة عن سنوات ٢٠١١/٢٠١٤ و أسفرت عن ضريبة قدرها ٤٦٦,١٦٩ جنيه مصري و تم الطعن عليها و تم تحويلها للجان الداخلية و تم الاعتراض علي اللجنة الداخلية و تحويلها الي اللجان المتخصصة و صدر قرار اللجنة بضرريبة قدرها ١٧,٧٦١ جنيه مصري و تم السداد و كذلك سداد مقابل التأخير بمبلغ ٢,٩٣٣ جنيه مصري مع الاعتراض علي أربعة بنود بالإضافة الي الرصيد الدائن للشركة و قد تم تحويلهم الي لجنة الطعن بضرريبة مقدارها ٢٤٧,٤١٧ جنيه مصري بخلاف الرصيد الدائن و تم الحضور امام لجنة الطعن و تقديم مذكرة دفاع و صدر قرار لجنة الطعن بأحقية الشركة في بعض البنود و عدم اعتماد الباقي بضرريبة مقدارها ٨١,٣٤٠ جم بخلاف غرامات التأخير.
- تم عمل التسويات السنوية عن السنوات من ٢٠١٥ و حتى ٢٠١٧ و تم تسليمها الي المأمورية و لم تخطر الشركة بالفحص.

ج - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٣ و أسفر الفحص عن ضريبة مقدارها ١٠٢٠٨,٢٥ جنيه مصري و تم الاعتراض و عمل لجنة داخلية و أسفرت عن ضريبة مقدارها ٣٦٣٢ جنيه مصري و تم السداد، و تم سداد غرامات تأخير مقدارها ١٧٩١ جنيه مصري.
- السنوات من ٢٠١٤ و حتى ٢٠١٧ لم يرد للشركة أي إخطار بطلب فحص.

د - خصم من المنبع تحت حساب الضريبة

- ورد مطالبة من الإدارة المركزية للتحويل تحت حساب الضريبة بمبلغ ١٢١,٠٠٥ جنيه مصري عن الفترة من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ و تم الاعتراض و تم عمل لجنة داخلية و أسفرت عن ضريبة قدرها ٩,٨٠٨ جنيه مصري و تم سداد الضريبة في ٢٠١٨/٩/٣.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٩ - الارتباطات الاتفاقية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
٢,٤٠٣,٨٨٠	٢,٨٩٩,١٥٩	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
٢٤٩,٦٠٠	١٢,٣٦١,٩٦٥	
<u>٢,٦٥٣,٤٨٠</u>	<u>١٥,٢٦١,١٢٤</u>	إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ المركز المالي

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 السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنية مصري	جنية مصري	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٦٧,٦٤٤,٤٣١	٨٣,٢٦٢,٧٧٢	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك
٣,٧٠٨,٩٧٦	٦,٦٨٣,٩١٣	فوائد قروض لأجل
(٩,٥٢٦,٠٠٢)	(١٩,٣٨٥,٣٧١)	فوائد حساب جاري مدين
(٢٦٣)	-	مصروفات وعمولات بنكية
(٢٣٤,٨٧٥)	(١,٣٩٦,٦٨٣)	فوائد قرض مساند
(٢٨٣,٠١٩)	(٩,٤٦٨,٧٢١)	

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
جنية مصري	جنية مصري	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٤٦,٠٠٠	٣٧٢,٠٠٠	أجور ومرتبوات الإدارة العليا للشركة
٦,٤١٢,٦٥٨	٨,٥٣٧,٨١٩	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

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

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال، وتحمل مجلس إدارة الشركة بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة تتناول أنشطتها على أساس منتظم.

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 تكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من قروض إعادة التمويل العقاري و مصروفات مدفوعة مقدماً 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 بالمحفظات 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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تتشأ 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.

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 أثر على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧		٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٦١٨,٣٢١	% +١	٩٠٩,١١٨	% +١	الأصل المالي
(٦١٨,٣٢١)	% -١	(٩٠٩,١١٨)	% -١	
(٥٨٦,٦٢٦)	% +١	(٩٩٩,٥٥١)	% +١	الالتزام المالي
٥٨٦,٦٢٦	% -١	٩٩٩,٥٥١	% -١	

ويجري الإنصاح 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.

(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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

ج) مخاطر السيولة (تابع)

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

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤	٤٢,٢٠٥,٣٣٣	١٤٧,٢٠٤,٩٥١	١٩,٠١٨,١٦٠	١٩,٠١٨,١٦٠	قروض لأجل
٧,٤٩٣,٩٨٧	-	-	-	٧,٤٩٣,٩٨٧	مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٢,٩٥٤,٩٧٠	-	-	١٢,٩٥٤,٩٧٠	-	ضريبة الدخل المستحقة
٩٢٨,١٤٩,١١٢	٧٩٦,٧٨٣,٨٠٢	١١٨,٧٩٤,٣٧١	٩,٧٠٩,٩١٦	٢,٨٦١,٠٢٣	القرض المساند
<u>١,١٧٦,٠٤٤,٦٧٣</u>	<u>٨٣٨,٩٨٩,١٣٥</u>	<u>٢٦٥,٩٩٩,٣٢٢</u>	<u>٤١,٦٨٣,٠٤٦</u>	<u>٢٩,٣٧٣,١٧٠</u>	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧					
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	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 المساند
<u>٢٨٦,٤٨٠,٥٠٤</u>	<u>٩٥,٦٣٨,٥٨٩</u>	<u>١٣٠,٧٤٨,٧٢٠</u>	<u>٣٩,٦٠٦,٢٨٣</u>	<u>٢٠,٤٨٦,٩١٢</u>	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.