

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات عليها  
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول المحتويات

الصفحة

٣ - ٢

تقرير مراقب الحسابات على القوائم المالية

٤

قائمة المركز المالي

٥

قائمة الأرباح أو الخسائر

٦

قائمة الدخل الشامل

٧

قائمة التغير في حقوق الملكية

٨

قائمة التدفقات النقدية

٣١-٩

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 قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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  
تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.


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

الرأي  
ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، 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.

مراقب الحسابات  
شريف فكري الكيلاني  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية المحاسبين المصريين  
س.م.م (٥٢٨٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)



القاهرة في: ٦ إبريل ٢٠٢٠

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٩,٢٠٧,٤٨٢	٣٨,٨٠٢,٩٨٨	(٣)	الأصول
١٨٥,٢٨٥,٧٣٩	١٣٤,٠٨٩,٢٧٠	(٤)	نقدية لدى البنوك
١,٤١٢,٦١٩,٨١٦	٢,٢٧٥,٦٤٦,٣١١	(٥)	استثمارات في أذون خزانة (بالصافي)
١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	(٦)	قروض إعادة التمويل العقاري
٩,٨٥٣,٥١١	١,٠٠٨,٣٣٩	(٨)	استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٩٨٥,٩٩٧	٧٠٣,٨٢٦	(٩)	مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
١,٠٥٩,٦٣٢	١,٧٣٩,٩٩٦	(١٠)	أصول غير ملموسة
			أصول ثابتة
<u>١,٦٨٩,٠١٢,١٧٧</u>	<u>٢,٤٦١,٠٧٠,٧٣٠</u>		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤	٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	(١١)	قروض لأجل
١٢,٩٥٤,٩٧٠	١٦,٤٧٥,٥٤٦	(١٢)	ضريبة دخل مستحقة
٦٢,٠١٠	١٤٩,٩٩٥	(١٢)	التزامات ضريبية موجلة
١,٦٣٦,٢٦٩	٢,٦٣٦,٢٦٩	(١٣)	مخصصات ضريبية
٧,٤٩٣,٩٨٧	٨,٨٨٥,٨٣٠	(١٤)	مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
<u>٢٤٩,٥٩٣,٨٤٠</u>	<u>٢٦٣,٣٣٤,٣٦٠</u>		الإجمالي
٩٢٨,١٤٩,١١٢	١,٦٧٦,٢٦٥,٠٩٣	(١١ ب)	قرض مساند
<u>١,١٧٧,٧٤٢,٩٥٢</u>	<u>١,٩٣٩,٥٩٩,٤٥٣</u>		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	(١٥)	رأس المال المدفوع
-	٥,٩٩٨,١٢٥	(١٥)	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
٢٨,١٢٠,٠٣٨	٣٠,٠٠٧,٣٩٩		الاحتياطي القانوني
٧٢,٠٨٠,٩٧١	٧٢,٠٨٠,٩٧١		الأرباح المرحلة
٣٧,٧٤٧,٢١٦	٤٠٠,٦٣,٧٨٢		أرباح العام
<u>٥١١,٢٦٩,٢٢٥</u>	<u>٥٢١,٤٧١,٢٧٧</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>١,٦٨٩,٠١٢,١٧٧</u>	<u>٢,٤٦١,٠٧٠,٧٣٠</u>		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

شريف الكليزي  
مراقب الحسابات

لني صالح  
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم  
العضو المنتدب

محمد كمال  
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 العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	إيضاح	
٨٣,٢٦٢,٧٧٢	١٢٥,٨٥٥,٦٩٤	(٢٠)	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٢٨,٥٦٤,٠٨٣	٢٥,١٠٩,٧٣٦		فوائد أذون خزانة
٦,٦٨٣,٩١٣	٥,٠٥٦,١٦٦		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,٥٥٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٦٩٤		فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
<u>١٢٠,٠٠٦,٠٧٨</u>	<u>١٥٧,١٠٢,٢٩٠</u>		أجمالي إيرادات العام
-	٣٧٨,٦٧٣		أرباح فروق تقييم عملة
-	١٢,٣٤٠		أرباح بيع أصول ثابتة
(٢٥,٠٠٥,٥٥٧)	(٢٧,٨٨٥,١١٩)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٤٠,٤٤٨,٢١٢)	(٦٥,٧٢٣,٧٣٤)	(١٧)	مصروفات تمويلية
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٣)	مخصصات ضريبية
(٣,٤٢٢,٠٥١)	(٨,٠١٣,٣٥٨)	(٥)	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
<u>٥٠,١٨٤,٩٤٨</u>	<u>٥٤,٨٧١,٠٩٢</u>		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٢,٣٣٦,٢٨٩)	(١٤,٧١٩,٣٢٥)	(١٢)	ضريبة الدخل الجارية
(١٠١,٤٤٣)	(٨٧,٩٨٥)	(١٢)	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٣٧,٧٤٧,٢١٦</u>	<u>٤٠,٠٦٣,٧٨٢</u>		أرباح العام

لن صا  
رئيس مجلس الإدارة

احزابيا  
العضو المنتدب

حسنة  
المدير المالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل  
عن العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٧٤٧,٢١٦	٤٠,٠٦٣,٧٨٢	أرباح العام
-	-	بنود تتعلق بالدخل الشامل
<u>٣٧,٧٤٧,٢١٦</u>	<u>٤٠,٠٦٣,٧٨٢</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 العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	مبلغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المدفوع
٥١١,٢٢٩,٢٢٥	٣٧,٧٤٧,٢١٦	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٨,١٢٠,٠٣٨	-	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠
٥,٩٩٨,١٢٥	-	-	-	٥,٩٩٨,١٢٥	-
(٣٥,٨٥٩,٨٥٥)	(١,٨٨٧,٣٦١)	-	١,٨٨٧,٣٦١	-	-
٤٠٠,١٢٢,٧٨٢	٤٠٠,١٢٢,٧٨٢	-	-	-	-
٥٢١,٤٧١,٢٧٧	٤٠٠,٦٣,٧٨٢	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٣٠,٠٠٧,٣٩٩	٥,٩٩٨,١٢٥	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠
٥٠٨,٠١٩,٥٦٠	٣٦,٣١٢,٢١١	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٦,٣٠٤,٣٧٨	-	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠
-	(١,٨١٥,٦٦٠)	-	١,٨١٥,٦٦٠	-	-
(٣٤,٤٩٧,٥٥١)	(٣٤,٤٩٧,٥٥١)	-	-	-	-
٣٧,٧٤٧,٢١٦	٣٧,٧٤٧,٢١٦	-	-	-	-
٥١١,٢٢٩,٢٢٥	٣٧,٧٤٧,٢١٦	٧٢,٠٨٠,٩٧١	٢٨,١٢٠,٠٣٨	-	٣٧٢,٣٢١,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩

مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال (إيضاح ١٥)

المحور الي الاحتياطي القانوني

توزيعات الأرباح

إجمالي الدخل الشامل

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨

المحور الي الاحتياطي القانوني

توزيعات الأرباح

إجمالي الدخل الشامل

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٠,١٨٤,٩٤٨	٥٤,٨٧١,٠٩٢	
٢٢٦,٥٣٠	٢٨٢,١٧١	(٩)
٤٤٧,٦٥٩	٤٧٥,٠٠٩	(١٠)
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)
٣,٤٢٢,٥٠١	٨,٠١٣,٣٥٨	(٥)
-	(١٢,٣٤٠)	
٤٠,٤٤٨,٢١٢	٦٥,٧٢٣,٧٣٤	(١٧)
(٣٦,٧٩٧,٩٩٦)	(٣١,٦٢٥,٢٦٩)	
٥٨,٩٣١,٤٠٤	٩٨,٧٢٧,٧٥٥	
(٨٣١,٩٢٠,١٥٤)	(٨٧١,٠٣٩,٨٥٢)	
(٢,٤١١,٥١٨)	(١,٨٦٨,٣٨٢)	
١,٧٤٩,٤٣١	١,٠٧٤,٦٤٦	
(٧٧٣,٦٥٠,٨٣٧)	(٧٧٣,١٠٥,٨٣٣)	
(١٠,٩٢٥,٣١٣)	(١١,١٩٨,٧٤٩)	(١٢)
(٣٦٣,٧٣١)	-	(١٣)
(٤٠,٧٩٣,٦٥٤)	(٦٥,٤٠٦,٥٣٨)	
(٨٢٥,٧٣٣,٥٣٥)	(٨٤٩,٧١١,١٢٠)	
(٩٨,٩٤١,١٨٣)	(٦٠,٤٩٤,٥٤١)	
٧٨,٨٤٥,٨٢٩	٩٨,٩٤١,١٨٤	
(٦٢٧,٣١٦)	(١,١٥٥,٣٧٣)	(١٠-٩)
-	(٢٢٦,٥٩٦)	(٨)
-	١,٠٠٠,٠٠٠	(٦)
-	١٢,٣٤٠	
٣٥,٠٤٥,٢١٧	٣٣,٤٨٥,٤١٩	
١٤,٣٢٢,٥٤٧	٨,٠٥٦,٤٣٣	
-	٥,٩٩٨,١٢٥	(١٥)
(٥٣,٩٦٥,٦١٤)	(٢٥٥,١٥٧,٥٤٥)	
(٤٠,٨٩,٤٢٢)	(١٦,٥٧٥,٢٦٥)	
٧٦,٥١٥,٤٨٣	٢٦٢,٨٩٧,٦٦١	
٨٦٨,٢٨٨,٧٥٩	٧٦٤,٦٩١,٢٤٦	
(٣٤,٤٩٧,٥٥١)	(٣٥,٨٥٩,٨٥٥)	
٨٥٢,٢٥١,٦٥٥	٧٢٥,٩٩٤,٣٦٧	
٤٠,٨٤٠,٦٦٧	(٤٣,١٥٤,٣٢٠)	
١١٤,٧١١,٣٧١	١٥٥,٥٥٢,٠٣٨	
١٥٥,٥٥٢,٠٣٨	١١٢,٣٩٧,٧١٨	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٩,٢٠٧,٤٨٢	٣٨,٨٠٢,٩٨٨	
٨٦,٣٤٤,٥٥٦	٧٣,٥٩٤,٧٣٠	(٣)
١٥٥,٥٥٢,٠٣٨	١١٢,٣٩٧,٧١٨	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

الأرباح قبل ضرائب الدخل

استهلاك أصول غير ملموسة

إهلاك أصول ثابتة

مخصصات ضريبية

الإضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

أرباح 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

ضرائب الدخل المدفوعة

المستخدم من مخصص الضرائب

المدفوع من الفوائد المدينة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أدوات خزائنة

متحصلات من أدوات خزائنة أكثر من ٩٠ يوم

مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة

مدفوعات لشراء أصول أخرى

متحصلات من استحقاق شهادات قناة السويس

المحصل 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

المدفوع لسداد قرض مساند

متحصلات من قروض لأجل

متحصلات من قرض مساند

توزيعات الأرباح

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

أدوات خزائنة تستحق خلال ٩٠ يوم

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

١ - نشأة الشركة

تأسست الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في مصر طبقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية.

تم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٩١٠١ في ٥ يونيو ٢٠٠٦. 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 بضمان أصولها، وقد تشارك مع شركات أخرى لها أغراض مشتركة في نفس النشاط ويمكنها أيضاً الاندماج معها أو الاستحواذ عليها.

أعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية عن العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠.

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.

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات 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 العام 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 للتحصيل 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 والتقدير 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، واطعة 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 للتقد 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 الأولي.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

يتم ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية بالعملة 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 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 حددها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

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

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 اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد خسارة اضمحلال 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 اضمحلال 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 تنسب إلي الأصل.

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

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

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

يتم حساب الاستهلاك 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 غير المستحقة 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 وخسائرها 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 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، 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 العام 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم عرض رصيد القرض المستحق أكثر من عام ضمن الالتزامات غير المتداولة.

يتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة سعر الفائدة الفعلي.

يتم حساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء وأتعاب أو تكاليف تكون جزءاً من سعر الفائدة الفعلي يدرج استهلاك سعر الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض 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 الاقتراض الأخرى كمصروف في العام الذي تحققت فيها وتمثل 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 العام 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 الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.



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

جميع القروض منتظمة ولم تشهد اية معدلات اخفاق تاريخية كما في تاريخ المركز المالي (إيضاح ٥) .

تقوم الشركة بحساب اضمحلال للقروض المنتظمة باستخدام نظام تصنيف ائتماني داخلي.

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 الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الاستردادية 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 وأرصدة 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 ٢٠١٩

٣ - النقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٥,٢٠٧,٤٨٢	٢٧,٨٠٢,٩٨٨
٦٤,٠٠٠,٠٠٠	١١,٠٠٠,٠٠٠
<u>٦٩,٢٠٧,٤٨٢</u>	<u>٣٨,٨٠٢,٩٨٨</u>

حسابات جارية  
ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور

٤ - استثمارات في أذون الخزانة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
-	٣٤,٨٥٠,٠٠٠
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
١٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠
٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
<u>١٩٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١٣٨,٨٥٠,٠٠٠</u>
(١٠,٧١٤,٢٦١)	(٤,٧٦٠,٧٣٠)
<u>١٨٥,٢٨٥,٧٣٩</u>	<u>١٣٤,٠٨٩,٢٧٠</u>

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

فوائد غير مكتسبة (عوائد لم تستحق بعد)

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٤٦١) قرضا لإعادة التمويل العقاري لـ (١٣) عميل كما يلي:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	قصير الأجل جنيه مصري
١٦,٨٩٩,٢٥١	٧,٣٦٢,٦٠٢	٢,٦٦٥,٦٨٢	٤,٦٩٦,٩٢٠
٤٦٩,٥٠٠,٢٨٩	٦٨٦,٢٥٨,٥٦٦	٦٥٤,٣٣٤,١٤٠	٣١,٩٢٤,٤٢٦
٥١,٠٩٠,٨٠٦	١١٥,٧٤٥,٤٣٢	٨٩,٦٨٢,٩٤٥	٢٦,٠٦٢,٤٨٧
٥٥,٧٢٠,٦٦٠	٨٩,٠٦٧,٩٤٧	٦٣,١٨٥,٤١٣	٢٥,٨٨٢,٥٣٤
٣,٤٢٨,٥٧١	١,١٤٢,٨٥٧	-	١,١٤٢,٨٥٧
٢١٢,٨٢١,٤٠٢	٣٧٤,٠٦٧,٣١٧	٣٣٢,١٠٣,١١٨	٤٠,٩٦٤,١٩٩
٢٧٣,٩١١,٥٠٤	٣٧٤,٧١٠,٠٤٥	٣٤١,٥٢٦,٢٦٣	٣٣,١٨٣,٧٨٢
٦٨,٩٧٩,٣٦٦	٥٩,٩٢٨,٦٢٣	٥٠,٨٧٧,٨٨٠	٩,٠٥٠,٧٤٣
٦١,٢٧٥,٥٨٨	٥٣,٢٠٥,٠٠٠	٤٥,١٣٤,٤١٢	٨,٠٧٠,٥٨٨
١٢,٧٧٧,٧٧٨	١١,٤٤٤,٤٤٥	١٠,١١١,١١١	١,٣٣٣,٣٣٤
١٧٦,٢٧٥,٤١٣	٣٤١,٦٧٣,١٨٢	٣٣٧,١٢٢,١١٨	٤,٥٥١,٠٦٤
٤,١٩٥,٣٦٢	١٦,٠٣٨٣,١٣٧	٨٤,٢٧٣,٧٢٦	٧٦,١٠٩,٤١١
٩,١٦٥,٨٧٧	١٢,٠٩٢,٥٦٧	١١,٨١٩,٧٦١	٢٧٢,٨٠٦
<u>١,٤١٦,٠٤١,٨٦٧</u>	<u>٢,٢٨٧,٠٨١,٧٢٠</u>	<u>٢,٠٢٣,٨٣٦,٥٦٩</u>	<u>٢٦٣,٢٤٥,١٥١</u>
(٣,٤٢٢,٠٥١)	(١١,٤٣٥,٤٠٩)	(١١,٤٣٥,٤٠٩)	-
<u>١,٤١٢,٦١٩,٨١٦</u>	<u>٢,٢٧٥,٦٤٦,٣١١</u>	<u>٢,٠١٢,٤٠١,١٦٠</u>	<u>٢٦٣,٢٤٥,١٥١</u>

- ١- البنك العقاري المصري العربي
- ٢- شركة التعمير 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 مصر
- ٨- بنك التعمير والإسكان
- ٩- البنك الأهلي المصري
- ١٠- بنك مصر
- ١١- شركة كونتكت للتمويل العقاري
- ١٢- شركة الأهلي المتحد للتمويل
- ١٣- شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري - تابع

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

الرصيد الافتتاحي	المكون خلال العام للقروض المنتظمة	انتقل الغرض منه	الرصيد الختامي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٤٢٢,٠٥١	٨,٠١٣,٣٥٨	-	١١,٤٣٥,٤٠٩
٣,٤٢٢,٠٥١	٨,٠١٣,٣٥٨	-	١١,٤٣٥,٤٠٩

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

- جميع القروض منتظمة ولم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥% إلى ١٩,٧٥%.
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير بواقع سعر البنك المركزي المصري (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 (طبقا لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية) فيما عدا القروض الخاصة بمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري والتي 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 ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
جنيه مصري	جنيه مصري

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:

مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩:
-	١٣٤,٠٨٩,٧٢٠	-	استثمارات في أدون خزانه
-	-	١٤٧,٥٥٤,٣٣٠	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
-	-	٢,١٣٩,٥٢٧,٣٨٨	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)
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)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٩٤,٢٨٧	٥,٩٠٥,٢٦٤	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
١,٩١٩,٨٠١	٥٩,٦٥١	إيراد فوائد مستحقة
٢,٥٥٧,٧٨١	٢,٦٥٢,١١٥	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٠٦,٨٤٥	٤٦٠,٦٨٥	تأمينات لدي الغير
٥٣٦,٧٦٠	٧٤٩,٧٢٣	سلف عاملين
-	٢٢٦,٥٩٦	مدفوعات مقدمة لشراء أصول أخرى
٣٨,٠٣٧	٣٤,٣٠٥	أرصدة مدينة أخرى
<u>٩,٨٥٣,٥١١</u>	<u>١٠,٠٨٨,٣٣٩</u>	

٩ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
برامج حاسب إلى جنيه مصري	برامج حاسب إلى جنيه مصري	
٢,٢٤٩,٦٧٦	٣,٢٧٥,٨٩٦	التكلفة
١,٠٢٦,٢٢٠	-	في أول العام
<u>٣,٢٧٥,٨٩٦</u>	<u>٣,٢٧٥,٨٩٦</u>	الإضافات
(٢,٠٦٣,٣٦٩)	(٢,٢٨٩,٨٩٩)	في نهاية العام
(٢٢٦,٥٣٠)	(٢٨٢,١٧١)	مجمع الاستهلاك
<u>(٢,٢٨٩,٨٩٩)</u>	<u>(٢,٥٧٢,٠٧٠)</u>	في أول العام
٩٨٥,٩٩٧	٧٠٣,٨٢٦	استهلاك العام (إيضاح ١٦)
		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 ٢٠١٩: مبلغ ١,٩٥٤,٤٦٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: مبلغ ١,٨٠١,١٦٨ جنيه مصري).

١٠ - الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات علي أماكن مستأجرة	أدوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	حاسب آلي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٢٣٨,٩٤٠	٩٩٥,٠٤٩	٦٢٦,٣٢٨	٦٦٦,٩٠٠	١,٣٧٨,٧٦٥	٢,٥٧١,٨٩٨	في ١ يناير ٢٠١٩
(١٤٩,٢١٣)	-	-	-	(١٥,٨٣٩)	(١٣٣,٣٧٤)	استيعادات
١,١٥٥,٣٧٣	٣٩,٣٥٣	٢٧,٣٣٩	-	٦٧,٦٥٤	١,٠٢١,٠٢٧	إضافات خلال العام
<u>٨,٢٤٥,١٠٠</u>	<u>١,٠٣٤,٤٠٢</u>	<u>٦٥٣,٦٦٧</u>	<u>٦٦٦,٩٠٠</u>	<u>١,٤٣٠,٥٨٠</u>	<u>٤,٤٥٩,٥٥١</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٦,١٧٩,٣٠٨)	(٩٩٣,١٣٧)	(٥٢٩,٧١٢)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٢٦٨,١٧٣)	(٢,٧٢١,٣٨٦)	مجمع الإهلاك
١٤٩,٢١٣	-	-	-	١٥,٨٣٩	١٣٣,٣٧٤	في ١ يناير ٢٠١٩
(٤٧٥,٠٠٩)	(٨,٣٣٤)	(٤١,٧٥٥)	-	(٥١,١٤٢)	(٣٧٣,٧٧٨)	استيعادات
<u>(٦,٥٠٥,١٠٤)</u>	<u>(١,٠٠١,٤٧١)</u>	<u>(٥٧١,٤٦٧)</u>	<u>(٦٦٦,٩٠٠)</u>	<u>(١,٢٠٣,٤٧٦)</u>	<u>(٢,٩٦١,٧٩٠)</u>	إهلاك العام
١,٧٣٩,٩٩٦	٣٢,٩٣١	٨٢,٢٠٠	-	١٢٧,١٠٤	١,٤٩٧,٧٦١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
						صافي القيمة الدفترية في
						٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 ٢٠١٩ مبلغ ٥,٤١٠,٣٢٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥,٢٨٥,٦٦٥ جنيه مصري).

الأصول الثابتة لعام ٢٠١٨

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

١١ - قروض لأجل

الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي	الجزء الغير متداول	الجزء متداول	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	جنيه مصري	جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٨٤,٢٠٢,٠٢٠	١٦٥,٢٩٣,٨٨٠	٩٩,٤٩٥,٩٠٠	١١٤,٧٨٩,٧٨٠	٦٢,٣٩٠,٥١٤	١١٤,٧٨٩,٧٨٠
١١٤,٧٠٠,١٦٤	٢٠,٤٩٠,٦٥٦	١٣٥,٦٩٠,٨٢٠	٥٠,٢٦٦,٣١٠	٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤	٢٢٧,٤٤٦,٦٠٤
-	-	-	٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	٣٦,٢٨٤,٥٣٦	٣٦,٢٨٤,٥٣٦
١٩٨,٩٠٢,١٨٤	٣٦,٢٨٤,٥٣٦	٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	٣٦,٢٨٤,٥٣٦	٢٣٥,١٨٦,٧٢٠

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 (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 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 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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 ٢٠١٩.
- مبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل (٥ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١٣٥,٦٩٠,٨٢٠ جنيه مصري.
- فترة سداد الأقساط ربع سنوية لكل شريحة على حدة.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط الكوربيدور.

١١ ب - قرض مساند

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	الجزء متداول ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	الجزء الغير متداول ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	المتوسط المزجج للفائدة ٪	قرض البنك المركزي المصري
٢٩,٣١٨,٥٩٢	٢٨,٨١٢,٠٧٢	٦٢٥,٧٠٢	٢٨,١٨٦,٣٧٠	٢,١٧	الشريحة الاولى
٣٣,٨٣٢,٩١٨	٣٣,٢٨٥,٠١٦	٦٨٤,٨٧٧	٣٢,٦٠٠,١٣٩	٢,٢٣	الشريحة الثانية
١٦٨,٥٩٠,٨١٠	١٦٦,٠٣٨,٩٨١	٣,٢٣٢,٣١٦	١٦٢,٨٠٦,٦٦٥	٢,٢٤	الشريحة الثالثة
٢٠٠,١٩٢,٠٦٧	١٩٧,٣٧٢,٤٦٠	٣,٦٢٥,٢٠٨	١٩٣,٧٤٧,٢٥٢	٢,٢٠	الشريحة الرابعة
١٨٣,٣٣٣,٨٨١	١٨٠,٩٤٣,٣٦٩	٣,١٢٦,٠٥٤	١٧٧,٨١٧,٣١٥	٢,٢٠	الشريحة الخامسة
٣١٢,٨٨٠,٨٤٤	٣٠٩,١٢٦,٢٧٤	٥,٠٠٦,٠٩٤	٣٠٤,١٢٠,١٨٠	٢,١٥	الشريحة السادسة
-	٢٣١,٦٤٢,٣٢٨	٣,٥٠٦,١٩١	٢٢٨,١٣٦,١٣٧	٢,٣٧	الشريحة السابعة
-	٢١٨,١١٠,٢٤٨	٣,٠٧١,٩٧٥	٢١٥,٠٣٨,٢٧٣	٣,٠١	الشريحة الثامنة
-	١٩٤,٠٩٩,٣٧٤	٢,٥٣٠,٨٨٥	١٩١,٥٦٨,٤٨٩	٢,١٠	الشريحة التاسعة
-	١١٦,٨٣٤,٩٧١	١,٤٠٢,٠٢٠	١١٥,٤٣٢,٩٥١	٢,١٥	الشريحة العاشرة
٩٢٨,١٤٩,١١٢	١,٠٦٧٦,٢٦٥,٠٩٣	٢٦,٨١١,٣٢٢	١,٠٦٤٩,٤٥٣,٧٧١		

- في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة على تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري للشركة كقرض مساند على شرائح يوجه لإعادة التمويل العقاري الخاص بمحدودي ومتوسطي الدخل وفوق المتوسط.
- تبلغ مدة سداد التمويل ٢٠ سنة لكل شريحة تبدأ من نهاية كل ربع سنة، فترة السحب ٣ شهور، وفترة 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 الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٨.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار ونصف جنيه مصري لمدة حدا الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٦ يناير ٢٠١٩.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٢٣٠ مليون جنيه مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار وسبعمائة وثلاثون مليون جنيه مصري لمدة حدا الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٩.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١١ ب - قرض مساند (تابع)

ويحدد سعر الإقراض وفقاً للجدول التالي:

محدود الدخل (أقل من ٢١٠٠ جنية مصري) (يحدد من قبل البنوك)	متوسط الدخل (١٠ آلاف جنيه مصري للفرد و١٤ آلاف جنيه مصري للأسرة)	أعلى المتوسط (١٥) آلاف جنيه مصري للفرد و ٢٠ ألف جنيه مصري للأسرة	
٠,٢٥ %	٣,٥ %	٦ %	سعر اقراض البنك المركزي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
٠,٧٥ %	١ %	١ %	هامش الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

- 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 الأعمار المتبقية من عمر القرض لكل شريحة على 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 العام بسداد مبلغ ١٦,٥٧٥,٢٦٥ جنيه مصري كدفعة لسداد القرض.

١٢ - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	
(١٤,٧١٩,٣٢٥)	(١٢,٣٣٦,٢٨٩)	ضريبة الدخل الجارية
(٨٧,٩٨٥)	(١٠١,٤٤٣)	ضريبة الدخل المؤجلة
(١٤,٨٠٧,٣١٠)	(١٢,٤٣٧,٧٣٢)	مصروف ضرائب الدخل
		تسوية السعر الفعلي للضريبة
٥٤,٨٧١,٠٩٢	٥٠,١٨٤,٩٤٨	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٤٠٦,٥٢٢)	(٤٥٠,٨٦٠)	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
٨,٠١٣,٣٥٧	٣,٤٢٢,٠٥١	إهلاك واستهلاك
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
-	٥٩,٧٩٨	مخصصات ضريبة
(٢,٨٨٥,٩٣٨)	-	الضريبة العقارية
١,٣٤٧,٥٦١	-	عوائد مكتسبة من اذون خزانة بدءاً من ٢١ فبراير ٢٠١٩
٣٩٣,٧٣٣	١٦١,١٦٧	تكلفة الاستثمار في اذون الخزانة
-	٩,٨٠٨	التأمينات الصحي التكافلي
-	٦٩,٠٣٩	فروق ضرائب الخصم و الإضافة
(١٢,٣٤٠)	-	فروق ضرائب كسب العمل
٥٣٣,٠٠٠	-	أرباح بيع أصول ثابتة
٦٢,٨٥٣,٩٤٣	٥٤,٨٢٧,٩٥١	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٤,١٤٢,١٣٧	١٢,٣٣٦,٢٨٩	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %
٥٧٧,١٨٨	-	ضرائب الدخل بمعدل ٢٠ % (خاص باذون الخزانة)
١٤,٧١٩,٣٢٥	١٢,٣٣٦,٢٨٩	اجمالي ضريبة الدخل
٢٦,٨٣ %	٢٤,٥٨ %	السعر الفعلي للضريبة



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢ - ضرائب الدخل (تابع)

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١,٥٤٣,٩٩٤	١٢,٩٥٤,٩٧٠	ضريبة الدخل المستحقة أول العام
١٢,٣٣٦,٢٨٩	١٤,٧١٩,٣٢٥	المستحق خلال العام
(١٠,٩٢٥,٣١٣)	(١١,١٩٨,٧٤٩)	المسدد خلال العام
<u>١٢,٩٥٤,٩٧٠</u>	<u>١٦,٤٧٥,٥٤٦</u>	الرصيد آخر العام

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	اصل	التزام	
-	-	جنيه مصري	جنيه مصري	فرق إهلاك واستهلاك
(١٠١,٤٤٣)	(٨٧,٩٨٥)	(٦٢,٠١٠)	(١٤٩,٩٩٥)	مصروف / إيراد ضريبي مؤجل
<u>(١٠١,٤٤٣)</u>	<u>(٨٧,٩٨٥)</u>	<u>(٦٢,٠١٠)</u>	<u>(١٤٩,٩٩٥)</u>	صافي (الالتزامات) / الاصول الضريبية المؤجلة

١٣ - مخصصات ضريبية

الرصيد في	المكون خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في	
٢٠١٩/١٢/٣١	المستخدم خلال العام	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٩/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٣٦,٢٦٩	-	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٣٦,٢٦٩	مخصص ضرائب
<u>٢,٦٣٦,٢٦٩</u>	<u>-</u>	<u>١,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٦٣٦,٢٦٩</u>	

١٤ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٤٦٨,٤٩٧	٥,٧٨٥,٦٩٢	فوائد مستحقة علي قروض لأجل
٤٢٥,٨١٢	١٨٥,٨٦١	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٢١٥,٠٠٠	٦٦٨,٧٢٠	مصروفات مستحقة
-	٦٤٤,٥١٥	مكافاة عاملين مستحقة
١٦١,١٦٦	٣٩٣,٧٣٣	حصة الشركة في المساهمة التكافلية
٦٧,٥٥٥	٨١,٧٠٤	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٩٩,٢١٥	١١١,٠١٦	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٣٣,٠٥٠	١,٨٥٠	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة الشركة في نظام الانذار الخاص للعاملين
٢٣,٦٩٢	١٢,٧٣٩	أرصدة دائنة أخرى
<u>٧,٤٩٣,٩٨٧</u>	<u>٨,٨٨٥,٨٣٠</u>	

## الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر والمدفوع 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:

%	القيمة جنيه مصري	عدد الأسهم		
		ممتاز	اسمي	
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 الاسكان الاجتماعي ودعم 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 التعمير للتمويل 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 الأهلي 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 أملاك 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

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩ على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٣٧٥ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٤٣٧٥٠٠٠ جنيه مصري (أربعة ملايين وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف جنيه مصري)، وذلك بدخول السادة / شركة سى اى للتمويل العقاري مساهم بالشركة بعدد ٣٦٤٦ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٣٦٤٦٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة مليون وستمائة وستة واربعون ألف جنيه مصري).

زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة الأهلي للتمويل العقاري بعدد ٧٢٩ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية (سبعمائة وتسعة وعشرون ألف جنيه مصري).

بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ١٦٢٣١٢٥ جنيه مصري (مليون وستمائة وثلاثة وعشرون ألف ومائة وخمسة وعشرون جنيه مصري) سيتم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٧١ جنيه مصري وفقاً للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠١٩/٩/٣٠) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠١٩/١٢/١٦.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	
١٣,٧٨٠,٧٧٥	١٣,٤٦٩,٠٣٣	المرتبات والأجور
١,٣٤٦,٧٨٣	٣,٢٤٨,٣٤٠	ضريبة دمغة
٢,٨٤١,٩٩٧	٢,٩٠٤,٥٥٩	إيجار المقر الإداري
٧٥٩,٠٤١	١,٦٥٨,٨٧٤	أتعاب مهنية
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
٩٢٩,٠٤٦	١,١٧٢,٧٤١	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
٣٧٢,٠٠٠	٥٣٣,٠٠٠	مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٤٧,٦٥٩	٤٧٥,٠٠٩	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ١٠)
١٦١,١٦٦	٣٩٣,٧٣٣	التأمين الصحي التكافلي
٢٧٢,٠٥٦	٣٢٣,٩٠٥	أمن وحراسة ونظافة
٢٤٠,١٢٢	٣١٤,٩٨٧	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٢١٣,١٣٦	٢٨٣,١٨٤	استشارات مهنية
٢٢٦,٥٣٠	٢٨٢,١٧١	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٩)
٢٩٦,٣٧٠	٢٦٠,٩٦٢	مصروفات صيانة وإصلاح
١٨٣,٦١١	٢١٣,٠٩٧	مصروفات أخرى
١٢١,٧٠٢	١١٩,٨٣٢	مصروفات تأمين
١٢٠,٨٩٢	١١٤,٥٣٦	كهرباء
١١٥,٩٠١	١٠٩,٥٢٢	مصروفات تليفون
١٤٥,٥٣٩	١٠٠,٧٠٢	بوفيه وضيافة
٦١,٧٤١	٩٨,٩٧٥	رسوم قانونية وإدارية
٨٤,٣٦٠	٨٤,٣٦٠	الانترنت واشتراكات
١٢٣,٧٤٨	٦١,٤٩٤	تدريب عاملين
٥١,٨٤٠	٥٩,٠٧٨	مصروفات بنكية
٣٤,٦٦٥	٤٥,٣٩٠	مصاريف انعقاد الجمعية العامة
٥٣,١٢٠	٤٢,٩٣٥	أدوات كتابية ومطبوعات
-	٨,٥٠٠	مصروفات دعاية وإعلان
٢١,٧٥٧	٦,٢٠٠	انتقالات وسفر
١,٠٠٠,٠٠٠	-	حصة الشركة في نظام الادخار الخاص بالعاملين
<u>٢٥,٠٠٥,٥٥٧</u>	<u>٢٧,٨٨٥,١١٩</u>	

١٧- مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	
٣٠,٩٧٩,٤٩١	٣٤,٤١٩,٩٩٥	فوائد قروض لأجل
٩,٤٦٨,٧٢١	٣١,٣٠٣,٧٣٩	فوائد قروض مساند
<u>٤٠,٤٤٨,٢١٢</u>	<u>٦٥,٧٢٣,٧٣٤</u>	

## الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### 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 وتم الطعن عليها وتم تحويل الملف إلى اللجنة الداخلية وصدر قرار اللجنة بإعادة فحص بنود (ما تم إضافته في أنون الخزانة في إقرار عام ٢٠١٠ - التأمين على الحياة والتأمين الصحي ومصروفات تمويلية في وعاء مستقل وفقا لمتطلبات قانون رقم ٥٦ عن عام ٢٠٠٩) وتم تجهيز المستندات وجاري الفحص.
  - السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢ تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة شركات أموال بضرعية تقديرية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني وتم تجهيز المستندات لعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.
  - السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤ تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة شركات أموال بضرعية تقديرية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني وتم تجهيز المستندات لعمل لجنة داخلية بإعادة الفحص.
  - السنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٦ جاري تجهيز المستندات للفحص بناء على طلب المأمورية
  - السنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنوات وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.
- ب - ضريبة كسب العمل
- تم فحص الشركة عن سنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ وأسفرت عن ضريبة قدرها ٣٧٧,٨٠٠ جنيه مصري وتم تحويلها إلى اللجنة الداخلية وتم الاعتراض على اللجنة الداخلية وتحويلها إلى اللجان المتخصصة وصدر قرار اللجنة بضرعية قدرها ٤٤,٠٨٠ جنيه مصري و مقابل تأخير ٤,٢٦٦ جنيه مصري وتم السداد وتم الاعتراض على (٣) بنود وتحويلهم إلى لجنة الطعن بضرعية قدرها ١٢٨,٩٥٥ جنيه مصري بالإضافة إلى الرصيد الدائن للشركة بمبلغ ١١,٨٤٤ جنيه مصري وتم الحضور أمام لجنة الطعن وتقديم مذكرة دفاع وصدر القرار باعتماد الرصيد الدائن وعدم اعتماد البنود الأخرى المحالة وقد تم رفع دعوي قضائية تحت رقم ٧٣/ ١٨١٥٣.
  - تم فحص الشركة عن سنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ وأسفرت عن ضريبة قدرها ٤٦٦,١٦٩ جنيه مصري وتم الطعن عليها وتم تحويلها للجان الداخلية وتم الاعتراض على اللجنة الداخلية وتحويلها إلى اللجان المتخصصة وصدر قرار اللجنة بضرعية قدرها ١٧,٧٦١ جنيه مصري وتم السداد وكذلك سداد مقابل التأخير بمبلغ ٢,٩٢٣ جنيه مصري مع الاعتراض على أربعة بنود بالإضافة إلى الرصيد الدائن للشركة وقد تم تحويلهم إلى لجنة الطعن بضرعية مقدارها ٢٤٧,٤١٧ جنيه مصري وصدر قرار اللجنة في ٢٠١٩/٢/١٢ بضرعية ٨١,٣٤٠ جنيه مصري وقد تم رفع دعوي قضائية تحت رقم ٧٣/٤٠١٨٦.
  - السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨ لم يرد للشركة أي إخطار بطلب فحص وجاري تجهيز المستندات.
- ج - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٣ وتم الانتهاء منها والسداد
  - السنوات من ٢٠١٤/٢٠١٥/٢٠١٦/٢٠١٧/٢٠١٨ 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 جنيه مصري عن العام من ٢٠١٣/١/١ حتى ٢٠١٦/١٢/٣١ وتم الاعتراض وتم عمل لجنة داخلية وأسفرت عن ضريبة قدرها ٩,٨٠٨ جنيه مصري وتم سداد الضريبة في ٢٠١٨/٩/٣.
  - السنوات من ٢٠١٧ / ٢٠١٨ ورد إخطار للشركة بطلب الفحص وجاري تجهيز المستندات.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩ - الارتباطات الاتفاقية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٨٩٩,١٥٩	٢,٩٥٩,٢١٢	ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
١٢,٣٦١,٩٦٥	٩,٤٤٠,٦٨٤	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
<u>١٥,٢٦١,١٢٤</u>	<u>١٢,٣٩٩,٨٩٦</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 والدرجة بقائمة الأرباح أو الخسائر خلال العام:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٢٦٢,٧٧٢	١٢٥,٨٨٥,٦٩٤	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٦,٦٨٣,٩١٣	٥,٠٥٦,١٦٦	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك
(١٩,٣٨٥,٣٧١)	(٢٤,٢٨٢,٢١١)	فوائد قروض لأجل
(١,٣٩٦,٦٨٣)	(٣,٣٠٥,١٣٨)	مصروفات وعمولات بنكية
(٩,٤٦٨,٧٢١)	(٣١,٣٠٣,٧٣٩)	فوائد قرض مساند

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧٢,٠٠٠	٥٣٢,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٨,٥٣٧,٨١٩	٨,٩٥٨,٧٢٩	أجور ومرتببات الإدارة العليا للشركة

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، 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.

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.

## الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

### ٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

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.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى على ألا 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)، ويجب الإشارة إلى أنه لا يوجد ثمة تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٩٠٩,١١٨	% +١	١,٤٧٥,٥٤٣	% +١	الأصل المالي
(٩٠٩,١١٨)	% -١	(١,٤٧٥,٥٤٣)	% -١	
(٩٩٩,٥٥١)	% +١	(١,٣٥٦,٩٠٨)	% +١	الالتزام المالي
٩٩٩,٥٥١	% -١	١,٣٥٦,٩٠٨	% -١	

ويجري الإفصاح عن أسعار الفائدة على قروض إعادة التمويل في الإيضاح (٥) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، أما 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 ٢٠١٩

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

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

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
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	
٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	١٥,٣٧٩,٥٦٠	١٨٣,٥٢٢,٦٢٤	٢١,٦٤٠,٧١١	١٤,٦٤٣,٨٢٥	قروض لأجل
٨,٨٨٥,٨٣٠	-	-	-	٨,٨٨٥,٨٣٠	مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٦,٤٧٥,٥٤٦	-	-	١٦,٤٧٥,٥٤٦	-	ضريبة الدخل المستحقة
١,٦٧٦,٢٦٥,٠٩٣	١,٤١٣,٥٧٦,٠١٧	٢٣٥,٨٧٧,٧٥٥	٢٠,٧٢٣,٨٩٦	٦٠,٨٧,٤٧٥	القرض المساند
<u>١,٩٣٦,٨١٣,١٨٩</u>	<u>١,٤٢٨,٩٥٥,٥٧٧</u>	<u>٤١٩,٤٠٠,٣٧٩</u>	<u>٥٨,٨٤٠,١٥٣</u>	<u>٢٩,٦١٧,٠٨٠</u>	إجمالي الالتزامات المالية 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

(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.