

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
وتقرير مراقب الحسابات حولها

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الصفحة	المحتويات
٣	تقرير مراقب الحسابات
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٧-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تلفون: ٢٦٠ ٠٢٧٢٦ ٢٠٢٢  
فاكس: ١٠١٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢٢  
Cairo.office@eg.ey.com  
ey.com/mena

المتصامتون للمحاسبة والمراجعة  
وان سموة، إسطنبول، شارع نازم وركشلاش  
صندوق بريد ٢٠ النطامية  
برج وأما  
الطريق الدائري، قطعة رقم ١١٠ أ  
النطامية، القاهرة، مصر



## تقرير مراقب الحسابات إلى السادة/ مساهمي الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) حول مراجعة القوائم المالية

### مقدمة

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - شركة مساهمة مصرية - ( "الشركة" ) والمتمثلة في قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة 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 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 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.

**تقرير مراقب الحسابات  
إلى السادة/ مساهمي الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)  
حول مراجعة القوائم المالية - تابع**

**الرأي**

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة 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 فتحي الكيلاني

شريف فتحي الكيلاني  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
سجل المحاسبين و المراجعين رقم (٥٢٨٥)  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

القاهرة في: ٢٢ مارس ٢٠٢٢

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٠,٣٣٠,٠١٠	٤٣,٨٩٩,٧٧١	(٣)	الأصول
٤٠١,٥٠٤,٥٦٥	٢٤,٨١٤,٨٨٢	(٤)	نقدية بالصندوق و لدى البنوك
٢,٤٠١,٩٣٣,٣٤٩	٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	(٥)	استثمارات في أذون خزائنة (بالصافي)
٩,٦٨٦,٦١٥	١٤,٣٤٢,٣٨١	(٧)	فروض إعادة التمويل العقاري
٨١٠,٢٩٢	٩٢٤,٧٤١	(٨)	مصرفيات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى
١,٦٩٨,٥٨٥	١,٥٦٢,٤٢٢	(٩)	أصول غير ملموسة
-	٦,٠٣٥,٤٧٨	(١٩)	أصول ثابتة
٢,٨٥٥,٩٦٣,٤١٦	٣,٧٤٦,٨٥٩,٩٣٨		أصل حق انتفاع
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٥٨٥,٢٨٩,٣٠٩	١,٤٦٦,٥٠٥,٦١١	(١٠)	قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
١٥,٢٨٥,٣٣٧	٢,٠٩٥,٠٨١٦	(١١)	ضريبة دخل مستحقة
١٩٠,٢٥٩	٢,٨٠٠,٣٩	(١١)	التزامات ضريبية مزجلة
٣,١٣٦,٢٦٩	٣,١٣٦,٢٦٩	(١٢)	مخصصات ضريبية
-	٣,٤٤١,٤٨٣	(١٩)	التزامات عقد ايجار
٩,٢١٣,٣٢٧	١١,٦٢٣,٤٧١	(١٣)	مصرفيات مستحقة و ارصدة دائنة أخرى
٦١٣,٣١٤,٥٠١	١,٥٠٥,٨٦٥,٦٨٩		الإجمالي
١,٧١٦,٠٢٨,١٣٢	١,٦٨٤,٣٣٦,٨٤١	(ب ١٠)	قرض مساند
٢,٣٢٩,٣٤٢,٦٣٣	٣,١٩٠,٢٠٢,٥٣٠		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠	٣٨٦,٥١٠,٠٠٠	(١٤)	رأس المال المدفوع
٢,٧٥٢,٠٠٠	-		مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
٢٣,٦٣٣,٧١٣	٣٨,٩٤١,٣١٢		الاحتياطي القانوني
-	٢٤,٣٣٣,٩٠٨	(١٥)	احتياطي مخاطر (المعيار ٤٧)
١١٢,٥٣٩,٠٧٠	١٠٦,٨٧٢,١٨٨		الأرباح المرحلة
٥٢٦,٦٢٠,٧٨٣	٥٥٦,٦٥٧,٤٠٨		إجمالي حقوق الملكية
٢,٨٥٥,٩٦٣,٤١٦	٣,٧٤٦,٨٥٩,٩٣٨		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

لبن صلا  
رئيس مجلس الإدارة

إي. إ. إ.  
العضو المنتدب

ك. ك. ك.  
المدير المالي

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٩٠,٧٠٢	٢٠٢,٥٩٢,٦٨٦	(٢٠) فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٣٣,٧٩٢,٤٣٩	٣٦,٧٢٢,٢١٦	فوائد أدون خزائن
١,٢٠٧,٦٥٦	١,٣٠٨,٨٨٩	فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٥,٢٥٠,٢٧٩	١,٥٥٣,٠٢٩	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٦٢,٢٤١,٠٧٦	٢٤٢,١٧٧,٨٢٠	أجمالي إيرادات السنة
(٢٨,٧٨٤,٨٤٧)	(٣٤,١٢٦,٨٦٧)	(١٦) مصروفات عمومية وإدارية
(٧٠,٤٦٤,٦٦١)	(١٤٦,٩٨٩,٤٨٧)	(١٧) مصروفات تمويلية
(٥٠٠,٠٠٠)	-	مخصصات ضريبية
(٥,٤٩٦,٦٤٩)	١٦٣,٣٤٠	(٥) الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري انتفى الغرض منه
٥٦,٩٩٤,٩١٩	٦١,٢٢٤,٨٠٦	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٦,٤٩٦,٥٥٦)	(١٧,٨٦٧,٢٧٠)	(١١) ضريبة الدخل الجارية
(٤٠,٢٦٤)	(١٧,٧٨٢)	(١١) ضريبة الدخل المزجلة
٤٠,٤٥٨,٠٩٩	٤٣,٣٣٩,٧٥٤	أرباح السنة
٣٧٧,٦٩٦	٣٨٦,٥١٠	عدد الاسهم
١٠٧,١٢	١١٢,١٣	نصيب السهم من الأرباح

لبن صالح

رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم

العضو المنتدب

محمد

المدير المالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٠,٤٥٨,٠٩٩	٤٣,٣٣٩,٧٥٤
-	-
<u>٤٠,٤٥٨,٠٩٩</u>	<u>٤٣,٣٣٩,٧٥٤</u>

أرباح السنة  
الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطي مخاطر (المعيار ٤٧)	احتياطي القانوني	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المدفوع	جنيه مصري
٥٢٦,٦٢٠,٧٨٣	١١٢,٥٣٩,٠٧٠	-	٣٢,٦٣٣,٧١٣	٢,٧٥٢,٠٠٠	٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١٥,٧٨٥,٣٧٠	١٥,٧٨٥,٣٧٠	-	-	-	-	أثر تطبيق (معيار ٤٧) على قائمة حقوق الملكية (إيضاح ٥)
٥٤٢,٤٠٦,١٥٣	١٢٨,٣٢٤,٤٤٠	-	٣٢,٦٣٣,٧١٣	٢,٧٥٢,٠٠٠	٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ - بعد التطبيق إجمالي الدخل الشامل
٩,٣٤٦,٦٩٤	٤٣,٣٣٩,٧٥٤	-	-	-	-	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
-	-	-	-	٩,٣٤٦,٦٩٤	-	المحول الي رأس المال المدفوع
-	(٢٠,٢٢٠,٩٠٥)	-	-	(٨,٨١٤,٠٠٠)	٨,٨١٤,٠٠٠	المحول الي الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٤)
-	(٢٤,٣٣٣,٩٠٨)	٢٤,٣٣٣,٩٠٨	٥,٣٠٧,٥٩٩	(٣,٢٨٤,٦٩٤)	-	المحول الي احتياطي مخاطر (معيار ٤٧) (إيضاح ١٥)
(٣٨,٤٣٥,١٩٣)	(٣٨,٤٣٥,١٩٣)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
٥٥٦,٦٥٧,٤٠٨	١٠٦,٨٧٢,١٨٨	٢٤,٣٣٣,٩٠٨	٣٨,٩٤١,٣١٢	-	٣٨٦,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٢١,٤٧١,٢٧٧	١١٢,١٤٤,٧٥٢	-	٣٠,٠٠٠,٧٢٩٩	٥,٩٩٨,١٢٥	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	-	-	(٤,٣٧٥,٠٠٠)	٤,٣٧٥,٠٠٠	المحول الي رأس المال المدفوع
٢,٧٥٢,٠٠٠	-	-	-	٢,٧٥٢,٠٠٠	-	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
-	(٢,٠٠٠,٢٠٨٩)	-	٢,٦٢٦,٣١٤	(١,٦٢٣,١٢٥)	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
(٣٨,٠٦٠,٥٩٣)	(٣٨,٠٦٠,٥٩٣)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
٤,٠٤٥,٨٠,٩٩٩	٤,٠٤٥,٨٠,٩٩٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٥٢٦,٦٢٠,٧٨٣	١١٢,٥٣٩,٠٧٠	-	٣٢,٦٣٣,٧١٣	٢,٧٥٢,٠٠٠	٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإيضاحات المرتقة من إيضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٥٦,٩٩٤,٩١٩	٦١,٢٢٤,٨٠٦		الأنشطة التشغيلية
-	٣,١١٣,٤٥٥	(١٩)	الأرباح قبل ضرائب الدخل
٢٦٨,٦٩٣	٣١٣,٠٥١	(٨)	استهلاك أصل حق انتفاع
٦٥١,٧٠٤	٦٣٧,٢٠٩	(٩)	استهلاك أصول غير ملموسة
٥٠٠,٠٠٠	-		إهلاك أصول ثابتة
٥,٤٩٦,٦٤٩	(١٦٣,٣٤٠)	(١٢)	مخصصات ضريبية
٧٠,٤٦٤,٦٦١	١٤٦,٩٨٩,٤٨٧	(١٧)	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
(٤٠,٢٥٠,٣٧٣)	(٣٩,٥٨٥,١٣٣)		قوائد مدينة
٩٤,١٢٦,٢٥٣	١٧٢,٥٢٩,٥٣٥		قوائد دائنة
(١٣١,٧٨٣,٦٨٩)	(١,٢٣٧,٣٩٨,٢٠٤)		التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
٧٧٥,٢٤٩	(٣,٢٦٠,٨١١)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
-	(٩,١٤٨,٩٣٣)	(١٩)	التغير في رصيد أصول حق الانتفاع *
-	٣,٣٨٣,١٦٧		التغير في رصيد التزامات عقود إيجار *
(٥٦٧,٧٧٤)	(١٥١,٦٨٥)		التغير في مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
(٣٧,٤٤٩,٩٦١)	(١,٠٧٤,٠٤٦,٩٣١)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(١٧,٥٨٦,٧٦٥)	(١٢,٣٠١,٧٩١)	(١١)	ضرائب الدخل المدفوعة
(٦٩,٥٦٩,٣٩٠)	(١٤٤,٣٧٢,٦٣٦)		المدفوع من القوائد المدينة
(١٢٤,٦٠٦,١١٦)	(١,٢٣٠,٧٢١,٣٥٨)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٣٠٢,٧٨٥,١٧١)	-		الأنشطة الاستثمارية
٦٠,٤٩٤,٥٤١	٣٠٢,٧٨٥,١٧١		مدفوعات لشراء أذون خزانة
(٧٥٨,٨٥٦)	(٩٢٨,٥٤٦)	(٩-٨)	متحصلات من أذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم
٣٩,٦٥٠,٢٥٥	٣٨,١٩٠,١٧٧		مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
(٢٠٣,٣٩٩,٢٣١)	٣٤,٠٠٤,٦,٨٠٢		المحصل من القوائد الدائنة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
٢,٧٥٢,٠٠٠	٩,٣٤٦,٦٩٤	(١٤)	الأنشطة التمويلية
(٥٦,٩٨٠,٥٣٥)	(٦٣١,٠٥٨,٢٧٢)		مبالغ مسددة تحت حساب رأس المال
(١٩,٩٣٥,٦٤١)	(٣١,٦٩١,٢٩١)	(١٠ ب)	المدفوع لسداد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
(٣٨,٠٦٠,٥٩٤)	(٣٨,٤٣٥,١٩٤)		المدفوع لسداد قرض مساند
٤٠٧,١٨٣,١٢٤	١,٥١٢,١٧٧,٨٦٧		مدفوعات توزيعات الأرباح
٥٩,٦٩٨,٦٨٠	-		متحصلات من قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٣٥٤,٦٥٧,٠٣٤	٨٢٠,٣٣٩,٨٠٤		متحصلات من قرض مساند
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
٢٦,٦٥١,٦٨٧	(٧٠,٣٣٤,٧٥٢)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال السنة
١١٢,٣٩٧,٧١٨	١٣٩,٠٤٩,٤٠٥		النقدية وما في حكمها - أول السنة
١٣٩,٠٤٩,٤٠٥	٦٨,٧١٤,٦٥٣		النقدية وما في حكمها - آخر السنة
٤٠,٣٣٠,٠١٠	٤٣,٨٩٩,٧٧١	(٣)	لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتمثل فيما يلي:
٩٨,٧١٩,٣٩٥	٢٤,٨١٤,٨٨٢		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٣٩,٠٤٩,٤٠٥	٦٨,٧١٤,٦٥٣		أذون خزانة تستحق خلال ٩٠ يوم

أهم المعاملات غير النقدية

قيمة التزامات عقود إيجار بمبلغ ٣,٣٨٣,١٦٧ جنيه مصري.

قيمة أصول حق الانتفاع بمبلغ ٣,٣٨٣,١٦٧ جنيه مصري.

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

## ١ - نشأة الشركة

تأسست الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٢.

## 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 باستثناء قياس الاستثمارات بقيمتها العادلة.

### 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 افصاحات 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 السنة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات. وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

### 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، واطبقت 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 ومصحة

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

الضرائب المسنولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

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

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لمدى قدرة الشركة على الاستمرار في القيام بأعمالها وفق مبدأ الاستمرارية والشركة على قناعة بأنها تملك الموارد الكافية للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. كما أن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهرية قد تؤثر على قدرة الشركة في مواصلة أعمالها. وبالتالي، تم إعداد هذه القوائم المالية وفق فرض الاستمرارية.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

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

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

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

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة

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

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

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

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

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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 إلى 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 غير المستحقة وتحسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمارات 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 الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة المركز المالي بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرهما بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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 مشنقة لها مبلغ سداد محدد أو قابل للتحديد وتاريخ استحقاق محدد ولدى إدارة الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها.

## ٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع) استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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.

### ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

### ضريبة الدخل الجارية

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

### ضريبة الدخل المؤجلة

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

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة  
ضريبة الدخل المؤجلة

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 السنة 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.

احتياطي مخاطر

طبقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر في ١ فبراير ٢٠٢١ فإن الشركة ملزمة بتكوين احتياطي مخاطر اثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بما يعادل ١٪ من الأصول المرجحة بأوزان المخاطر. تخصم قيم الاحتياطي المكون من صافي الأرباح المرحلة بعد احتجاز الضريبة علماً بأن اثار التطبيق ظهرت بأول ربع في السنة ٣١ مارس ٢٠٢١.

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.

الافتراض

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

يتم قياس القروض والافتراض 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تكلفة الاقتراض

يتم رسمة 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 السنة الذي تحققت فيها وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

المصروفات

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراعاة النظام الأساسي للشركة.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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.

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



٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

قياس القيمة العادلة

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد 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.

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

يتطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) من المنشأة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق باضمحلال قيمة الأصول المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل الاعتراف بالخسائر الائتمانية. بل تقوم الشركة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل قائمة المركز المالي.

اضمحلال قيمة الأصول المالية

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر طويلة الأجل. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية لمدى الحياة. بالنسبة للعملاء التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مركبة بحيث يتم عمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية كما في تاريخ قائمة المركز المالي. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية لمدى الحياة.

اختارت الشركة استخدام خيار الخسارة الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل. بالنسبة للعملاء التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام الخسائر الائتمانية طويلة الأجل.

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

تقوم الشركة بحساب اضمحلال للقروض المنتظمة باستخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة..

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 آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة الأصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

النقدية وما في حكمها

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

٤-٢ التغيير في السياسات المحاسبية

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، باستثناء تطبيق متطلبات معايير المحاسبة المصرية (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" و (٤٩) "الإيجار" والتي بدأت سريانها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ وقامت الشركة بتأجيل تطبيق معيار رقم (٤٧) "الأدوات المالية" للقوائم المالية.

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

تعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية في ١٨ مارس ٢٠١٩، اصدرت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية والصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥، هذا وقد تم نشر القرار في الجريدة الرسمية بتاريخ ٧ ابريل ٢٠١٩، وفيما يلي اهم التعديلات التي تنطبق على الشركة وتاريخ السريان وتأثيرها على القوائم المالية (إن وجد).

معايير تم تطبيقها والتأثير على القوائم المالية

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية:-

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، مع إمكانية التطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بشكل مستقبلي، مع بعض الاستثناءات المحدودة. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري ٤٧.

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد الاعتراف بمخصصات الاضمحلال في القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وهو ينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، والإيجار مستحق التحصيل، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

يتطلب المعيار الجديد أيضًا إيضاحات أكثر وتغييرات في طريقة العرض. من المتوقع أن يغير ذلك طبيعة ومدى إفصاحات الشركة عن أدواتها المالية.

يتطلب المعيار الجديد مراجعة الشركة للإجراءات المحاسبية والضوابط الداخلية المتعلقة بالأدوات المالية التي يتم إصدار التقارير بشأنها.

قامت إدارة الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار وقامت بتطبيق الأثر على القوائم المالية عند تطبيق المعيار الجديد بالكامل باستخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً لعوامل الاستقرار بالمستقبل فيما يتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. (إيضاح رقم ٥).

فيما يلي تأثير تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٧) في ١ يناير ٢٠٢١:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (قبل تطبيق المعيار)	أثر تطبيق معيار ٤٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (بعد تطبيق المعيار)
جنيه مصري ٥٢٦,٦٢٠,٧٨٣	جنيه مصري ١٥,٧٨٥,٣٧٠	جنيه مصري ٥٤٢,٤٠٦,١٥٣
حقوق الملكية		
الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري (إيضاح ٥)		
١٦,٩٣٢,٠٥٨	(١٥,٧٨٥,٣٧٠)	١,١٤٦,٦٨٨

معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء:-

صدر المعيار المصري رقم ٤٨ في أبريل ٢٠١٩، ويبدأ سريانه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١، ويضع المعيار نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيراد من العقود مع العملاء. يضع المعيار المصري رقم ٤٨ إطاراً شاملاً لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بالإيراد، وبأي قيمة وتوقيت ذلك. يحل المعيار محل إرشادات الاعتراف بالإيراد الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة المصري رقم ١١ "الإيراد". بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨،

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

معايير تم تطبيقها والتأثير على القوائم المالية

معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء: -

يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

لا يوجد أثر جوهري من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ على القوائم المالية.

### معيار المحاسبة المصري ٤٩: عقود التأجير: -

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٩ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تاريخ سريانه من ١ يناير ٢٠٢١. سيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ". والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. تقدم هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لتقريباً جميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

يقدم المعيار الجديد نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمستأجر حيث يقوم المستأجر في تاريخ بداية عقد التأجير بالاعتراف بحق انتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر كعقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي.

يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد التأجير وأصل حق الانتفاع عندما يكون هناك تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية والنتيجة من تغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك الدفعات.

يسمح المعيار للمستأجر الاعتراف بدفعات الإيجار المرتبطة بعقود التأجير قصيرة الأجل أو عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة، باعتبارها مصروفاً أما بطريقة القسط الثابت علي مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط منفعة المستأجر.

- قامت إدارة الشركة بتطبيق المعيار وقامت بتطبيق الأثر على القوائم المالية عند تطبيق المعيار الجديد بالكامل (إيضاح رقم ١٩).

- علماً بأن الشركة لا يمكنها أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار لأصل حق الانتفاع، ولذلك فإنها تستخدم معدل اقراض البنك المركزي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقراض هو سعر الفائدة الذي يتعين على الشركة أن تدفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وقيمة مالية مماثلة.

- تم تطبيق المعيار باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل للتطبيق في تاريخ التطبيق الأولي وهو ١ يناير ٢٠٢١، نتيجة لذلك فإن الأرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ غير معدلة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

معايير تم تطبيقها والتأثير على القوائم المالية  
معيار المحاسبة المصري ٤٩: عقود التأجير: -

فيما يلي تأثير تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٩) في ١ يناير ٢٠٢١:

في ١ يناير ٢٠٢١ جنيه مصري		
٨,٦٣٩,٤١٢		الأصول
(٢,٦٩٠,٤٦٠)		أصل حق الانتفاع
٥,٩٤٨,٩٥٢		إيجار مدفوع مقدما
		إجمالي الأصول
٥,٩٤٨,٩٥٢		الالتزامات
٥,٩٤٨,٩٥٢		التزامات عقد الإيجار
-		إجمالي الالتزامات
		مجموع التعديلات على حقوق الملكية

٣ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	
٤٠,٣٣٠,٠١٠	٤٣,٨٩٩,٧٧١	حسابات جارية لدى البنوك
٤٠,٣٣٠,٠١٠	٤٣,٨٩٩,٧٧١	

٤ - استثمارات في أذون الخزانة (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	
٤٢٨,٩٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	أذون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم "منذ تاريخ الشراء"
(٢٧,٤٢٠,٤٣٥)	(١٨٥,١١٨)	فوائد غير مكتسبة (عوائد لم تستحق بعد)
٤٠١,٥٠٤,٥٦٥	٢٤,٨١٤,٨٨٢	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٦٣٠) قرضا لإعادة التمويل العقاري لـ (١٤) عميل كما يلي:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	قصير الأجل جنيه مصري	
٢,٦٦٥,٦٨١	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٠٠٠,٠٠٠	١- البنك العقاري المصري العربي
٧٧٩,٧٤٥,٧٣٨	١,٠٠٥,٨٥٦,٥١٧	٩٣٦,٥٩٤,٧٥١	٦٩,٢٦١,٧٦٦	٢- شركة التعمير للتمويل العقاري
١٠١,٢٤٤,٥٢٤	٨٣,٠٤٩,٢٠٤	٧٧,٠٠٣,٩٣٧	٦,٠٤٥,٢٦٧	٣- شركة تمويل للتمويل العقاري
١٣٤,٤٢٦,٥٣٨	٢٠٦,٦٠٧,٢٢٧	١٢٧,٩٢٤,٠٣٨	٧٨,٦٨٣,١٨٩	٤- الشركة المصرية للتمويل العقاري
٢٤٢,٦٣٧,٠١٥	٦٣٥,١٢٥,٥٩٢	٥٤١,١١١,٤٧١	٩٤,٠١٤,١٢١	٥- شركة الأهلي للتمويل العقاري
٤٨٦,٦٣٠,٦٥٦	٥٧٤,٠٦٧,٤٤١	٤٧٢,٧٠٠,٥٠١	١٠١,٣٦٦,٩٤٠	٦- شركة أملاك للتمويل مصر
٥٠,٨٧٧,٨٨٠	٤١,٨٢٧,١٣٦	٣٢,٧٧٦,٣٩٣	٩,٠٥٠,٧٤٣	٧- بنك التعمير والإسكان
٤٥,١٣٤,٤١٢	٣٧,٠٦٣,٨٢٣	٢٩,٢٦٨,٢٣٥	٧,٧٩٥,٥٨٨	٨- البنك الأهلي المصري
١٠,١١١,١١١	٨,٧٧٧,٧٧٨	٧,٤٤٤,٤٤٥	١,٣٣٣,٣٣٣	٩- بنك مصر
٢٤٧,٢٠٧,٩٨٣	٥١٠,٩١٩,٣٨٦	٥٠١,٤٦٣,١٠٨	٩,٤٥٦,٢٧٨	١٠- شركة كورنكت للتمويل العقاري
٧٦,٦٣٢,٦٧٦	٦٨,٨٦٠,٥٦٨	٤٧,٩٣٧,٠٧٩	٢٠,٩٢٣,٤٨٩	١١- شركة الأهلي المتحد للتمويل
١١,٨١٩,٧٦١	١٠٤,٢٦٣,٤٦٦	٨٣,٧٩١,٧٣٠	٢٠,٤٧١,٧٣٦	١٢- شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري
٢٩,٧٣١,٤٣٢	٣٤٢,١٦١,٣٩٢	٢٨١,٥٠٤,٨٠٠	٦٠,٦٥٦,٥٩٢	١٣- شركة بداية للتمويل العقاري
-	٣٦,٩٨٤,٠٨١	٣٢,٠٢٧,١١٤	٤,٩٥٦,٩٦٧	١٤- شركة سي اي للتمويل العقاري
٢,٤١٨,٨٦٥,٤٠٧	٣,٦٥٦,٢٦٣,٦١١	٣,١٧١,٥٤٧,٦٠٢	٤٨٤,٧١٦,٠٠٩	
(١٦,٩٣٢,٠٥٨)	(٩٨٣,٣٤٨)			
٢,٤٠١,٩٣٣,٣٤٩	٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣			

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تستند محاسبة الشركة لخسائر الانخفاض في القيمة الى طريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة. قامت الشركة بتطبيق الطريقة المركبة للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خبرات الائتمان السابقة للشركة المعدلة بعوامل الاستقرار للمستقبل فيما يتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتمثل أثر تطبيق (معيار ٤٧) على حركة الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	
١١,٤٣٥,٤٠٩	١٦,٩٣٢,٠٥٨	الرصيد الافتتاحي
-	(١٥,٧٨٥,٣٧٠)	أثر تطبيق (معيار ٤٧) *
١١,٤٣٥,٤٠٩	١,١٤٦,٦٨٨	الرصيد الافتتاحي - بعد التطبيق
٥,٤٩٦,٦٤٩	(١٦٣,٣٤٠)	المكون خلال السنة
١٦,٩٣٢,٠٥٨	٩٨٣,٣٤٨	الرصيد الختامي

\* يمثل هذا المبلغ الاضمحلال الذي انتفى الغرض منه نتيجة تطبيق معيار ٤٧ (باستخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة) وظهر أثر التطبيق بأثر رجعي على قائمة حقوق الملكية في ١ يناير ٢٠٢١ حيث زادت بمبلغ ١٥,٧٨٥,٣٧٠ جنيه مصري.

تتمثل أعمار الديون لأرصدة قروض إعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	
٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	٢٠٢١
٢,٤٠١,٩٣٣,٣٤٩	٢٠٢٠

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٥- قروض إعادة التمويل العقاري (تابع)

إيضاح رقم (٢١) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء المستحقة والتي لم تضمحل قيمتها.

- جميع القروض منتظمة ولم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥٪ إلى ١٧,٧٥٪.
- 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 (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية) فيما عدا القروض الخاصة بمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري والتي تبلغ نسبة التغطية فيها ١٠٠٪.
- جميع التسهيلات وفقاً للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.
- يلتزم العميل بالاستبدال الداخلي بالمحفظه أو سندات الدين المرهونة طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

### ٦ - القيمة العادلة

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

مستوى (٣)	مستوى (٢)	مستوى (١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١:
-	٢٤,٨١٤,٨٨٢	-	استثمارات في أذون خزانة
٨٨٢,٢٠٧,٧٥٨	-	-	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
٢,٧٧٤,٠٥٥,٨٥٣	-	-	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)
مستوى (٣)	مستوى (٢)	مستوى (١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:
-	٤٠١,٥٠٤,٥٦٥	-	استثمارات في أذون خزانة
٢٣٥,٣٩٠,٠٠٤	-	-	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
٢,٠٨٣,٤٧٥,٣٦٦	-	-	قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)

### ٧ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٥٦٣,٧٢٣	١٠,١٥٣,٦٢٨	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
٦٥٩,٧٦٩	٢,٠٥٤,٧٢٦	إيراد فوائد مستحقة
٣,٠٩٥,٦٩٤	٣٧٩,٦٦٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٦٠,٦٨٥	٤٦٠,٦٨٥	تأمينات لدي الغير
٧٨٣,٠٣١	١,٠٠٩,٧٣٣	سلف عاملين
١٢٣,٧١٣	٢٨٣,٩٤٥	أرصدة مدينة أخرى
٩,٦٨٦,٦١٥	١٤,٣٤٢,٣٨١	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	برامج حاسب إلى جنيه مصري
٣,٢٧٥,٨٩٦	٣,٦٥١,٠٥٥	التكلفة
٣٧٥,١٥٩	٤٢٧,٥٠٠	في أول السنة
٣,٦٥١,٠٥٥	٤,٠٧٨,٥٥٥	الإضافات
(٢,٥٧٢,٠٧٠)	(٢,٨٤٠,٧٦٣)	في نهاية السنة
(٢٦٨,٦٩٣)	(٣١٣,٠٥١)	مجمع الاستهلاك
(٢,٨٤٠,٧٦٣)	(٣,١٥٣,٨١٤)	في أول السنة
٨١٠,٢٩٢	٩٢٤,٧٤١	استهلاك السنة (إيضاح ١٦)
		في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

- بلغت تكلفة الأصول الغير ملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ٢,٢٤٩,٦٧٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: مبلغ ٢,٢٤٩,٦٧٦ جنيه مصري).

٩ - الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات على أماكن مستأجرة	أدوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	حاسب آلي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	في ١ يناير ٢٠٢١
٨,٨٥٥,٣٩٤	١,٠٧٢,٨٨٨	٦٦٨,٤٨٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٤٩٧,٠٨٠	٤,٩٥٠,٠٣٩	إضافات خلال السنة
٥٠١,٠٤٦	٨,٠٠٤	٣,٠٠٠	-	١١٢,٢١٨	٣٧٧,٨٢٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٩,٣٥٦,٤٤٠	١,٠٨٠,٨٩٢	٦٧١,٤٨٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٦٠٩,٢٩٨	٥,٣٢٧,٨٦٣	مجمع الإهلاك
(٧,١٥٦,٨٠٩)	(١,٠٢٧,٧١٧)	(٦٠٩,٠٠٢)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٣٥٠,٦٦٢)	(٣,٥٠٢,٥٢٨)	في ١ يناير ٢٠٢١
(٦٣٧,٢٠٩)	(٢٨,٦٦١)	(٢٥,١٠٩)	-	(٥٣,٢٤٠)	(٥٣٠,١٩٩)	إهلاك السنة (إيضاح ١٦)
(٧,٧٩٤,٠١٨)	(١,٠٥٦,٣٧٨)	(٦٣٤,١١١)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٤٠٣,٩٠٢)	(٤,٠٣٢,٧٢٧)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,٥٦٢,٤٢٢	٢٤,٥١٤	٣٧,٣٧٦	-	٢٠٥,٣٩٦	١,٢٩٥,١٣٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٩ - الأصول الثابتة (تابع)

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ٦,٤٦٧,٣٣٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥,٧٤٨,٠٧٣ جنيه مصري).

### الأصول الثابتة لسنة ٢٠٢٠

الإجمالي	تأمينات علي أماكن مستأجرة	أدوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	حاسب آلي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٢٤٥,١٠٠	١,٠٣٤,٤٠٢	٦٥٣,٦٦٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٤٣٠,٥٨٠	٤,٤٥٩,٥٥١	في ١ يناير ٢٠٢٠
٦١٠,٢٩٣	٣٨,٤٨٥	١٤,٨٢٠	-	٦٦,٥٠٠	٤٩٠,٤٨٨	إضافات خلال السنة
٨,٨٥٥,٣٩٣	١,٠٧٢,٨٨٧	٦٦٨,٤٨٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٤٩٧,٠٨٠	٤,٩٥٠,٠٣٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٦,٥٠٥,١٠٤)	(١,٠٠١,٤٧١)	(٥٧١,٤٦٧)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٣٠٣,٤٧٦)	(٢,٩٦١,٧٩٠)	مجمع الإهلاك
(٦٥١,٧٠٤)	(٢٦,٢٤٥)	(٣٧,٥٣٥)	-	(٤٧,١٨٦)	(٥٤٠,٧٣٨)	في ١ يناير ٢٠٢٠
(٧,١٥٦,٨٠٨)	(١,٠٢٧,٧١٦)	(٦٠٩,٠٠٢)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٣٥٠,٦٦٢)	(٣,٥٠٢,٥٢٨)	إهلاك السنة
١,٦٩٨,٥٨٥	٤٥,١٧١	٥٩,٤٨٥	-	١٤٦,٤١٨	١,٤٤٧,٥١١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
						صافي القيمة الدفترية في
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

### ١٠ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	الجزء متداول جنيه مصري	الجزء الغير متداول جنيه مصري	
٨٤,٢٠٢,٠٢٠	٦٨,٩٠٨,١٤٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	٥٣,٦١٤,٢٦٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
٣٢٧,٢٤٨,٨١٢	٧٦٠,٤٧٢,٠٧٨	٢٣٠,٨٩١,٦٥٠	٥٢٩,٥٨٠,٤٢٨	قرض وتسهيلات ائتمانية المصرف المتحد (ب)
١٧٣,٩٣٨,٤٧٧	٦٣٧,١٢٥,٣٩٣	٧٣,٧٧١,١٢٣	٥٦٣,٣٥٤,٢٧٠	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
٥٨٥,٣٨٩,٣٠٩	١,٤٦٦,٥٠٥,٦١١	٣١٩,٩٥٦,٦٥٣	١,١٤٦,٥٤٨,٩٥٨	

(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 مشروع "Financing the Mortgage Finance Market"

- 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 سنة ٢٠٠٧.
- يتم سداد القرض في ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر من كل سنة 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 "Financing the Mortgage Finance Market" 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 ٢٠٢١

### ١١٠ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية (تابع)

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والمصرف المتحد، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية مصري كما يلي:

- مبلغ ٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية مصري قروض طويلة الأجل (١٠ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦٨٩,٩٦٣,٣٦٩ جنية مصري.
- فترة سداد الاقساط ربع سنوية لكل شريحة على حدة.
- مبلغ ٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية مصري تسهيلات ائتمانية كحد جاري مدين (بحد أقصى سنة)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٠,٥٠٨,٧٠٩ مصري.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

(ج) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك الأهلي المصري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري كما يلي:

- مبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (٢٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدة الإسكان الاجتماعي الخاصة بمحدودي الدخل والتي تقوم وزارة المالية بتقديم الدعم النقدي المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣٣٧,٤٢٩,٨٨٠ جنية مصري.
- مبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (٢٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدة الإسكان الاجتماعي لمتوسطي الدخل في إطار مبادرة البنك المركزي المعن عنها في ديسمبر ٢٠١٩ والتي يقوم البنك المركزي بتقديم الدعم المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٣١,٢٧٠,٥٥٦ جنية مصري.
- مبلغ ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (١٥ سنة)، لتمويل جانب من نشاط الشركة بخلاف المبادرات الخاصة بمحدودي ومتوسطي الدخل ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٦٨,٤٢٤,٩٥٧ جنية مصري.
- يوجد تبادل استخدام بين العقود الثلاثة وبحد أقصى مليار جنية مصري.
- فترة سداد الاقساط شهرية / ربع سنوية / نصف سنوية ويتم تحديدها وفقا لبرنامج السداد للعقود المعاد تمويلها ولكل شريحة على حدة.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	الجزء متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	الجزء الغير متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	المتوسط المرجح للفائدة %	قرض البنك المركزي المصري
٢٨,٨٢٥,٧٧٩	٢٨,١٢٢,٤٢٠	٨٢٢,٥٤١	٢٧,٢٩٩,٨٧٩	٢,١٧	الشريحة الاولى
٣٣,٣١٢,٦٦٣	٣٢,٥٣٨,١٥٢	٩١١,٤٨٨	٣١,٦٢٦,٦٦٤	٢,٢٣	الشريحة الثانية
١٦٦,٣٦٤,٦١٥	١٦٢,٦٨٧,٤٥٠	٤,٣٥٧,٦٥٢	١٥٨,٣٢٩,٧٩٨	٢,٢٤	الشريحة الثالثة
١٩٧,٩٢٩,٤١٦	١٩٣,٧٨٠,٩٥٤	٤,٩٥٤,٠٦٥	١٨٨,٨٢٦,٨٨٩	٢,٢٠	الشريحة الرابعة
١٨١,٤٦٠,٣٧٥	١٧٧,٨٥٧,٦١٤	٤,٣٣٨,٣٠٤	١٧٣,٥١٩,٣١٠	٢,٢٠	الشريحة الخامسة
٣٠٩,٩٤٣,١٧٧	٣٠٤,١٣١,٨٦٥	٧,٠٦٢,٨٣٥	٢٩٧,٠٦٩,٠٣٠	٢,١٥	الشريحة السادسة
٢٣٢,٧٥١,٧٥٩	٢٢٨,٦٣١,٦٤٢	٥,٠٥٥,١٠٢	٢٢٣,٥٧٦,٥٤٠	٢,٣٧	الشريحة السابعة
٢٢٠,٠٧٧,٦٧٣	٢١٦,٣٩٤,٠٠٣	٤,٥٦١,٣٧٨	٢١١,٨٣٢,٦٢٥	٣,٠١	الشريحة الثامنة
١٩٤,٩٧٠,٥٦٦	١٩١,٩٤٤,٣٧٦	٣,٨٠٤,٩٢٢	١٨٨,١٣٩,٤٥٤	٢,١٠	الشريحة التاسعة
١١٧,٣٩٠,٩٢٥	١١٥,٦٩٠,٧٧٥	٢,١٦٧,٤٨٩	١١٣,٥٢٣,٢٨٦	٢,١٥	الشريحة العاشرة
٣٣,٠٠١,١٨٤	٣٢,٥٥٧,٥٩٠	٥٧٤,٥٧٦	٣١,٩٨٣,٠١٤	٢,١٥	الشريحة الحادية عشر
١,٧١٦,٠٢٨,١٣٢	١,٦٨٤,٣٣٦,٨٤١	٣٨,٦١٠,٣٥٢	١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩		

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١٠ ب - قرض مساند (تابع)

- في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة على تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنية 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 جنية مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار جنية مصري لمدة حداها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٨.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار ونصف جنية مصري لمدة حداها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٦ يناير ٢٠١٩.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٢٣٠ مليون جنية مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار وسبعمائة وثلاثون مليون جنية مصري لمدة حداها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٩.
- تم سحب اجمالي مبلغ الشرائح بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٠.
- بنهاية كل ربع سنة يتم حساب متوسط وزن مرجح لسعر الإقراض Weighted (average) interest rate للمبالغ المسحوبة، ويتم تطبيق الوزن المرجح لسعر الإقراض على الاعمار 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 اجلها ولم تسدد بنسبة ٢% سنوياً.
- قامت الشركة خلال السنة بسداد مبلغ ٣١,٦٩١,٢٩١ جنية مصري كدفعة لسداد القرض.

### ١١ - ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٦,٤٩٦,٥٥٦)	(١٧,٨٦٧,٢٧٠)	ضريبة الدخل الجارية
(٤٠,٢٦٤)	(١٧,٧٨٢)	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>(١٦,٥٣٦,٨٢٠)</u>	<u>(١٧,٨٨٥,٠٥٢)</u>	مصروف ضرائب الدخل

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٦,٩٩٤,٩١٩	٦١,٢٢٤,٨٠٦
(١٦٥,٠٤٠)	(٧٩,٠٢٥)
(٣١,٦٤٨,٢١٥)	(٣٦,٧٢٣,٢١٦)
(٥,٢٥٠,٢٧٩)	(١,٥٥٣,٠٢٩)
٥٠٠,٠٠٠	-
١٥,٢٣٣,٥٦٩	٢١,٧٠٩,٩٤٥
٣,٣١٢,٠٧٥	١,١٤٧,٦٤٥
٥,٤٩٦,٦٤٩	(١٦٣,٣٤١)
٤٠٥,٦٠٣	٦٠٥,٤٤٥
٣٠٧,٠٠٠	٥٩٨,٠٠٠
٤٥,١٨٦,٢٨١	٤٦,٧٦٧,٢٣٠
١٠,١٦٦,٩١٣	١٠,٥٢٢,٦٢٧
٦,٣٢٩,٦٤٣	٧,٣٤٤,٦٤٣
١٦,٤٩٦,٥٥٦	١٧,٨٦٧,٢٧٠
%٢٨,٩٤	%٢٩,١٨

الأرباح قبل ضرائب الدخل

يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:

فرق إهلاك واستهلاك

عوائد مكتسبة من اذون خزانة بدءا من ٢١ فبراير ٢٠١٩

عوائد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

مخصصات ضريبية

تكلفة الاستثمار في اذون الخزانة

تكلفة الاستثمار في وثائق استثمار

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

التأمين الصحي التكافلي

بدلات أعضاء مجلس الإدارة

ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %

ضرائب الدخل بمعدل ٢٠ % (خاص باذون الخزانة)

اجمالي ضريبة الدخل

السعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦,٤٧٥,٥٤٦	١٥,٣٨٥,٣٣٧
١٦,٤٩٦,٥٥٦	١٧,٨٦٧,٢٧٠
(١٧,٥٨٦,٧٦٥)	(١٢,٣٠١,٧٩١)
١٥,٣٨٥,٣٣٧	٢٠,٩٥٠,٨١٦

ضريبة الدخل المستحقة أول السنة

المستحق خلال السنة

المسدد خلال السنة

الرصيد آخر السنة

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري	التزام جنيه مصري	التزام جنيه مصري
(٤٠,٢٦٤)	(١٧,٧٨٢)	(١٩٠,٢٥٩)	(٢٠٨,٠٣٩)
(٤٠,٢٦٤)	(١٧,٧٨٢)	(١٩٠,٢٥٩)	(٢٠٨,٠٣٩)

اهلاك واستهلاك الأصول الثابتة والغير ملموسة

صافي (الالتزامات) الضريبية المؤجلة

١٢ - مخصصات ضريبية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,١٣٦,٢٦٩	٣,١٣٦,٢٦٩
٥٠٠,٠٠٠	-
٢,١٣٦,٢٦٩	٣,١٣٦,٢٦٩

الرصيد الافتتاحي

المكون خلال السنة

الرصيد الختامي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	
٦,٦٨٠,٩٦٤	٩,٠٠٤,٠٥٦	فوائد مستحقة علي قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
٣٥٣,٥٣٣	٢٥٥,٩٧١	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٨٢١,١٢١	٦٦١,٣١٤	مصروفات مستحقة
٤٠٥,٦٠٣	٦٠٥,٤٤٥	حصة الشركة في المساهمة التكافلية (٠,٠٠٠,٢٥%)
٨,٣٢٧	٥٨٧	حصة العاملين في المشاركة المجتمعية (٠,٠٠٠,٠٥%)
٨٥,٤٣١	١٢٧,٩٦٧	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٠٩,١٩٦	١٢٠,٠٨٠	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٤٣,٩٢٦	٤٦,٧٠٦	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٦٥٤,٨١١	٢٧٤,٨٦٤	مساهمة الشركة في نظام الادخار الخاص للعاملين
-	٤٦٤,١٨١	ضريبة دمغة مستحقة
٤٠,٤١٥	٦٢,٣٠٠	أرصدة دائنة أخرى
<u>٩,٢١٣,٣٢٧</u>	<u>١١,٦٢٣,٤٧١</u>	

# الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٨٦,٥١٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٣٨٦٥١٠ سهم (٢٢٣٤٣٤ 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	
٢٥,١٢%	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	٥٧.٧٦	٤٠٠٠	البنك المركزي المصري (مؤسس)
١٠,٣٥%	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
٢,٥٩%	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (مؤسس)
١,٢٩%	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك العربي
٤,٦٦%	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠٠	بنك إنتش أس بي سي مصر
٢,٥٩%	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٥٢%	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك الإمارات دبي الوطني
١,٢٩%	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	البنك التجاري الدولي
١,٠٣%	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
١٠,٣٥%	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠٠	بنك مصر
١,٠٣%	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٥,١٧%	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
٢,٥٩%	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	بنك قطر الوطني الأهلي
٤,٩٢%	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠٠	البنك الأهلي الكويتي - مصر
٠,٥٢%	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	بنك بلوم
٠,٥٢%	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٢٩%	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	بنك مصر إيران
٢,٥٩%	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠٠	البنك المصري الخليجي
٥,١٧%	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
٠,٢٦%	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
٠,٧٨%	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠٠	شركة الأهلي المتحد للتمويل
٥,١٧%	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١,٠١%	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
٠,٧٣%	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
١,٠٣%	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	المصرف المتحد
١,٠٣%	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	شركة أملاك للتمويل مصر
١,٠٣%	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠	شركة بداية للتمويل العقاري
١,٣٩%	٥,٣٦٨,٠٠٠	-	٥٣٦٨	شركة الأهلي للتمويل العقاري
٠,٢٤%	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢	شركة سكن للتمويل العقاري
١,٢٩%	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠٠	شركة كونتكت للتمويل العقاري
٠,٩٨%	٣,٧٧٩,٠٠٠	-	٣٧٧٩	بنك ناصر الاجتماعي
٠,٩٤%	٣,٦٤٦,٠٠٠	-	٣٦٤٦	شركة سي أي للتمويل العقاري
٠,٥٢%	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠	شركة ام ال اف للتمويل العقاري
١٠٠%	٣٨٦,٥١٠,٠٠٠	٦٣,٠٧٦	٣٢٣,٤٣٤	الإجمالي

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ١ سبتمبر ٢٠٢١ على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اربعة مليون جنيه مصري)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة بداية للتمويل العقاري بعدد ٢٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اثنان مليون جنيه مصري) بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٦٧٤,٠٠٠ جنيه مصري، ودخول مساهم جديد وهو شركة ام ال اف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي و التخصيم بعدد ٢٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (فقط اثنان مليون جنيه مصري). بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٦٧٤,٠٠٠ جنيه مصري، ليصبح اجمالي مبلغ علاوة الإصدار ١٣٤٨,٠٠٠ جنيه مصري (فقط مليون وثلاثمائة وثمانية واربعون ألف جنيه مصري) تم إضافته للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٢١.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٣٧ جنيه مصري وفقاً للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢١/٥/٣١) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠٢١/٦/٢٢.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١٤- رأس المال (تابع)

- وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ١٦ مارس ٢٠٢١ على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٢٨١٤ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٢٨١٤٠٠٠ جنيه مصري (اثنان مليون وثمانمائة وأربعة عشر ألف جنيه مصري)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة الاهلي للتمويل العقاري.
- بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ١١٨٤٦٩٤ جنيه مصري (فقط مليون ومائة وأربعة وثمانون ألف وستمائة وأربعة وتسعون جنيه مصري) تم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٦ ابريل ٢٠٢١. تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٤٢١ جنيه مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١/٣١) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠٢١/٢/٢١.
- وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٧ ديسمبر ٢٠٢٠ على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٢٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري (اثنان مليون جنيه مصري)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة أملاك للتمويل مصر.
- بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٧٥٢٠٠٠ جنيه مصري (فقط سبعمائة واثنان وخمسون ألف جنيه مصري) تم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١. تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٧٦ جنيه مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢٠/٩/٣٠) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠٢٠/١١/٢٥.

### ١٥- احتياطي مخاطر (معياري ٤٧)

صدر قرار من الهيئة العامة للرقابة المالية بإلزام الشركات التي تزاوّل أنشطة التمويل العقاري بتكوين احتياطي مخاطر اثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بما يعادل ١% من الأصول المرجحة بأوزان المخاطر، تخصم قيم الاحتياطي المكون من صافي الأرباح المرحلة بعد احتجاز الضريبة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٢٤,٣٣٣,٩٠٨

٢٤,٣٣٣,٩٠٨

احتياطي مخاطر (المعياري ٤٧)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١٨٥,٨١٤	١٥,٦٢٩,٩٣١	المرتبات والأجور
٣,٠٢٤,٩٥٢	٩٤,٦٣٩	إيجار مبني (اقل من ١٢ شهر)
٩٦٢,٠٢٧	١,١١٦,١٠٨	أتعاب مهنية
١,٠٥٢,٤٢١	١,٠٤٦,٥١٢	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
٣٥٠,٣٥٠	٤٨٧,٥٨٠	استشارات مهنية
-	٣,١١٣,٤٥٥	استهلاك أصل حق انتفاع (إيضاح ١٩)
٢٦٨,٦٩٣	٣١٣,٠٥١	استهلاك اصول غير ملموسة (إيضاح ٩)
٦٥١,٧٠٦	٦٣٧,٢٠٩	إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ١٠)
٤٠٥,٦٠٣	٦٠٥,٤٤٥	التأمين الصحي التكافلي
٣٠٧,٠٠٠	٥٩٨,٠٠٠	مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٠)
٣,٨٥١,٨٩٠	٦,٢٧٦,٥٨٦	ضريبة دمغة
٢٧,٤٠١	٢٦,١٤٦	مصروفات بنكية
٣٨٨,٧٦٩	٤٧١,٩٤٠	أمن وحراسة ونظافة
٣٢٤,٤٨٢	٤٨٤,٣٥٦	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٩٢,٠٠٥	٨٨,٧٥٨	مصروفات تأمين
٩,١٠٠	٩,١٨٠	تدريب عاملين
٣٠,٧٦٧	٣٢,٨٤٠	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٢٥,٦٩٩	٢٤٠,٢٣٥	مصروفات صيانة وإصلاح
١٠٤,٣٥١	١١٢,٧٣٩	كهرباء
١٢٤,٦٩٣	١٥٥,٩٦١	مصروفات تليفون
١١٨,٧١٤	١٣٩,١٨٨	انترنت واشتراقات
٣٧,٧١٣	٣٠,٢٥٧	بوفيه وضيافة
٦٩,٠٠٠	١٧٧,٢٢٠	رسوم قانونية وإدارية
٤,٣٦٥	٥,٤١٠	انتقالات وسفر
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	تبرعات
١٦٧,٣٣٢	٢٣٤,١٢١	مصروفات أخرى
<u>٢٨,٧٨٤,٨٤٧</u>	<u>٣٤,١٢٦,٨٦٧</u>	

١٧ - مصروفات تمويلية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠,٤٣٢,٦٩٢	١٠٦,٨٣٨,٨٨٨	فوائد قروض لأجل
٤٠٠,٣١,٩٦٩	٣٩,٨٥٦,٨٤٠	فوائد قرض مساند
-	٢٩٣,٧٥٩	مصروفات فوائد عقد ايجار
<u>٧٠,٤٦٤,٦٦١</u>	<u>١٤٦,٩٨٩,٤٨٧</u>	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### 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 وتم الانتهاء وجاري عمل التسوية النهائية.
- السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٤ تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة شركات أموال بضرريبة تقديرية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني وتم الفحص الفعلي للسنوات وتم الاعتراض على بندين وجاري مناقشتهم في اللجنة بضرريبة قدرها ٣٩٥,١٦٥ جنيه مصري عبارة عن (بند عائد صناديق الاستثمار لسنة ٢٠١٣ بضرريبة حوالي ٢٤٦,٤٣٥ جنيه مصري وكذلك الإهلاك الضريبي لسنة ٢٠١٣ بضرريبة حوالي ٩٨,٧٣٠ جنيه مصري والإهلاك الضريبي لسنة ٢٠١٤ بضرريبة ٥٠,٠٠٠ جنيه مصري).
- السنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٦ ورد نموذج ١٩ لهذه السنوات بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٦ وتم الطعن عليه في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ وجاري إعادة الفحص.
- السنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ جاري تجهيز المستندات للفحص بناء علي طلب المأمورية
- السنوات ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ لم يتم إخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنة وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.

#### ب - ضريبة كسب العمل

- تم الانتهاء من فحص السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ وجاري عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- تم الانتهاء من لجنة فض المنازعات عن سنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ وتمت الموافقة علي محضر اللجنة والتي اسفرت عن ضريبة قدرها ٣٢,٨٤١ جنيه مصري وتم اعتماد قرار اللجنة من مكتب السيد / وزير المالية وجاري عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨ تم إخطار الشركة بنموذج ٢٨ مرتبات بضرريبة تقديرية تبلغ ٨٠,١١٤,٨٠١ جنيه مصري وتم الطعن على النموذج في المواعيد القانونية وجاري تجهيز المستندات.
- ٢٠١٩ جاري تجهيز المستندات للفحص بناء علي طلب المأمورية.
- ٢٠٢٠ لم تخطر الشركة بالفحص حتى تاريخه.

#### ج - ضريبة الدمغة

- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٣ وأسفر الفحص عن ضريبة مقدارها ١٠٢,٠٨,٢٥ جنيه مصري وتم الاعتراض وعمل لجنة داخلية واسفرت عن ضريبة مقدارها ٣,٦٣٢ جم وغرامات التأخير ومقدارها ١,٧٩١ اجم وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٤ وحتى ٢٠٢٠ لم يرد للشركة أي إخطار بطلب فحص.

#### د - خصم من المنيع تحت حساب الضريبة

- السنوات من ٢٠١٣ الي ٢٠١٦ تم الفحص والانتهاء وتم السداد.
  - السنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ ورد للشركة طلب فحص وتم تجهيز المستندات.
  - السنوات ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ لم يرد إخطار للشركة بطلب الفحص.
- وطبقا لقرار رئيس مصلحة الضرائب المصرية رقم ٥٠١ لسنة ٢٠٢١ تم تحويل الشركة من مأمورية ضرائب الشركات المساهمة الي مأمورية مركز كبار الممولين.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩ - أصل حق الانتفاع والتزامات الإيجار

- أصل حق الانتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
-	التكلفة
٩,١٤٨,٩٣٣	في اول السنة
٩,١٤٨,٩٣٣	تطبيق معيار ٤٩
	في اخر السنة
-	مجمع الاستهلاك
(٣,١١٣,٤٥٥)	في اول السنة
(٣,١١٣,٤٥٥)	استهلاك السنة
٦,٠٣٥,٤٧٨	في اخر السنة
	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تتمثل الأصول المستأجرة في المبنى الإداري للشركة الذي تم استنجاره حتى نهاية أكتوبر ٢٠٢٣، بالإضافة الى المخزن الذي تم استنجاره حتى نهاية ديسمبر ٢٠٢٦.

- التزامات عقد الإيجار (المقر الرئيسي)

تتمثل القيمة الدفترية للالتزام التاجير والحركة خلال السنة المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
-	الرصيد في اول السنة
٣,٣٨٣,١٦٨	تطبيق معيار ٤٩
٥٨,٣١٥	استحقاق القوائد
-	المدفوعات
٣,٤٤١,٤٨٣	الرصيد في اخر السنة
٣,٤٤١,٤٨٣	متداول
-	غير متداول

بلغ المتوسط المرجح بمعدل الاقتراض الإضافي المطبق ٩,٢٥ % والذي يمثل سعر الفائدة كما في تاريخ التحول.

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.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ٢٠ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢١,٩٩٠,٧٠٢	٢٠٢,٥٩٢,٦٨٦	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٦,٤٥٧,٩٣٤	٢,٨٥٩,٥١٤	إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك
(٢١,٧٤٩,٢٢٣)	(١٠٦,٨٣٨,٨٨٩)	فوائد قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
(٣,٨٧٩,٢٩١)	(٦,٣٠٢,٧٣٢)	مصروفات وعمولات بنكية
(٤٠٠,٣١,٩٦٩)	(٣٩,٨٥٦,٨٤٠)	فوائد قرض مساند

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا  
يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٠٧,٠٠٠	٥٩٨,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٦)
٨,٩٧٠,٥٩١	٩,٣٥٩,٩٥٩	أجور ومرتبات الإدارة العليا للشركة

### ٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

#### نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

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

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

يتحمل مجلس إدارة الشركة بالكامل مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، 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 ومصروفات مدفوعة مقدماً ومديون متنوعون ومتحصلات أخرى وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

#### فروض 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 بالمحفظه أو سندات الدين المرهون طبقا لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

تتمثل اعمار الديون لأرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	الإجمالي	
٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٤٠١,٩٣٣,٣٤٩	٢,٤٠١,٩٣٣,٣٤٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

#### 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، تعرض 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 وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة، أن يتعثر أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

#### (ب) مخاطر السوق

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

#### التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق، ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغيير 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 سنة 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 التغيير على حقوق الملكية سوى أثر على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	
جنيه مصري		جنيه مصري		
٣,٣٥٣,٩٠٠	% +١	٨,٨٢٢,٠٧٨	% +١	الأصل المالي
(٣,٣٥٣,٩٠٠)	% -١	(٨,٨٢٢,٠٧٨)	% -١	
(٣,٢٧٢,٤٨٨)	% +١	(٧,٨١٨,٤٣٨)	% +١	الالتزام المالي
٣,٢٧٢,٤٨٨	% -١	٧,٨١٨,٤٣٨	% -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 (١٠) 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.

مخاطر السيولة (ج)

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 ٢٠٢١

٢١ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

### ج) مخاطر السيولة

ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة

#### الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
١٧١,٢٤٥,٣٠٠	١٤٨,٧١١,٣٥٢	٧٨٨,٨٨١,٢٦٨	٣٥٧,٦٦٧,٦٩١	١,٤٦٦,٥٠٥,٦١١	قروض لأجل و تسهيلات انتمائية
١٠,٢١٦,٠٩٤	١,٤٠٧,٣٧٧	-	-	١١,٦٢٣,٤٧١	مصرفات مستحقة ومدفوعات أخرى
-	٥٨,٣١٥	٣,٣٨٣,١٦٨	-	٣,٤٤١,٤٨٣	التزامات عقد الإيجار
-	٢٠,٩٥٠,٨١٦	-	-	٢٠,٩٥٠,٨١٦	ضريبة الدخل المستحقة
٩,٠٠٥,١٨١	٢٩,٦٠٥,١٧٠	٢٩٦,٨٣٧,٦٦٩	١,٣٤٨,٨٨٨,٨٢١	١,٦٨٤,٣٣٦,٨٤١	القروض المساندة
١٩٠,٤٦٦,٥٧٥	٢٠٠,٧٣٣,٠٣٠	١,٠٨٩,١٠٢,١٠٥	١,٧٠٦,٥٥٦,٥١٢	٣,١٨٦,٨٥٨,٢٢٢	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

#### الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٣٣,٩٧٦,٤٠٧	٦١,٠٤٠,٩٦٢	٣٦٧,٤٩٣,٧٣٢	١٢٢,٨٧٨,٢٠٨	٥٨٥,٣٨٩,٣٠٩	قروض لأجل
٧,٣١٣,٤٦٦	١,٨٩٩,٨٦١	-	-	٩,٢١٣,٣٢٧	مصرفات مستحقة ومدفوعات أخرى
-	١٥,٣٨٥,٣٣٧	-	-	١٥,٣٨٥,٣٣٧	ضريبة الدخل المستحقة
٢٣,١٠٦,٩٢٧	٢٧,٠٠٣,٠٨١	٢٠٩,٧٩٣,٨٩٢	١,٤٥٦,١٢٤,٢٢٢	١,٧١٦,٠٢٨,١٣٢	القروض المساندة
٦٤,٣٩٦,٨١٠	١٠٥,٣٢٩,٢٤١	٥٧٧,٢٨٧,٦٢٤	١,٥٧٩,٠٠٢,٤٣٠	٢,٣٢٦,٠١٦,١٠٥	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

### د) إدارة رأس المال

الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال الشركة هو التأكد من وجود معدلات رأس مال جيدة لدعم النشاط وتعظيم منافع حاملي الأسهم، تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها في ضوء التغيرات في شروط النشاط ولا توجد تغييرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال السنة.

### ٢٢ - أحداث هامة

حدثت بعض الأحداث الجوهرية في العديد من دول العالم بما فيها جمهورية مصر العربية والمتعلقة بتفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في نهاية السنة ٢٠١٩، وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية انتشار هذا الفيروس في مطلع سنة ٢٠٢٠ ووصفته وباءً عالمياً، الأمر الذي ترتب عليه قيام جمهورية مصر العربية بالعديد من الإجراءات الاحترازية للسيطرة على تفشي هذا الفيروس من ضمنها فرض الحجر الصحي وحظر السفر وإغلاق بعض المصالح الحكومية.

هذه الأحداث لم تؤثر بشكل جوهري على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما هو مبين أعلاه ارتفاع في إيرادات الشركة مقارنة السنة السابقة