

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقدير مراقب الحسابات حولها

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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
٣٦-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

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 ٢٠٢٢ وكذا قوائم الارباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئوليّة الإدارَة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئوليّة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصريّة وفي ضوء القوانين المصريّة الساريّة، وتتضمن مسئوليّة الإدارَة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عادلاً وواضحاً، خالياً من أيّة تحريرات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمّن هذه المسئوليّة اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئوليّة مراقب الحسابات

تنحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصريّة وفي ضوء القوانين المصريّة الساريّة. وتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمقتضيات السلوك المهني وتحقيقه وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أيّة تحريرات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتحتمل الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الباهم 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، وال واضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارَة وكذا سلامَة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية وسليمة وتعد أساساً 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 بعدلة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانيين 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 متقدمة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

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

مراقب الحسابات



زميل الجمعية المحاسبيين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبيين والمراجعين رقم (٥٢٨٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)

القاهرة في: ٢٢ يونيو ٢٠٢٣

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٤٣,٨٩٩,٧٧١	٥٥,٨٥٥,٤٨٣	(٣)	الأصول
٢٤,٨١٤,٨٨٢	-	(٤)	نقدية لدى البنك
٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	(٥)	استثمارات في أدون خزانة (بالصافي)
١٤,٣٤٢,٣٨١	٢٠,٣٨٧,٨٨٢	(٧)	قروض إعادة التمويل العقاري
٩٢٤,٧٤١	٧٥٨,٢٣٨	(٨)	مصاروفات مدفوعة مقدماً وارصدة مدينة أخرى
١,٥٦٢,٤٢٢	٤,٩٠٨,٤٠٨	(٩)	أصول غير ملموسة
٧٦٠,٣٥٤,٧٨	٢,٨٦٥,٧٣٨	(١٩)	أصول ثابتة
٣٦٧٤٦,٨٥٩,٩٣٨	٤,٨٢١,٨٠٩,٧٥٩		أصل حق انتفاع
			اجمالي الأصول

الالتزامات وحقوق الملكية

الالتزامات		
قرض لأجل وتسهيلات انتقامية	٢,٥٦٧,٨١٠,٠٤٨	(١٠)
ضريرية دخل مستحقة	١٥,٠٥٥,٥١٨	(١١)
الالتزامات ضريرية مؤجلة	٤٦٢,٥٩٨	(١١)
مخصصات	٥,٢٤٦,٥٨٦	(١٢)
الالتزامات عقد ايجار	٣٤٧,٩٤١	(١٩)
مصاروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى	١٨,٦٣٩,٣٧٢	(١٣)
الإجمالي	٢,٦٠٧,٥٦٢,٠٦٣	
قرض مساند	١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩	(١٠ ب)
اجمالي الالتزامات	٤,٢٥٣,٢٨٨,٥٥٢	

حقوق الملكية

رأس المال المدفوع	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	(١٤)
الاحتياطي القانوني	٤٢,٨٣٢,٣٠٠	
احتياطي مخاطر (المعيار ٤٧)	-	(١٥)
احتياطي المخاطر الانتقامية	١٥,٧٨٥,٣٧٠	(٢٣)
الأرباح المرحلية	١١٩,٣٩٣,٥٣٧	
اجمالي حقوق الملكية	٥٦٨,٥٢١,٢٠٧	
اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٤,٨٢١,٨٠٩,٧٥٩	

رنا أحمد بدوي
رئيس مجلس الإدارة

إيهاب رفيق أبو علي
العضو المنتدب

هشام علي حمودة
المدير المالي

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ جنيه مصرى	٢٠٢٢ جنيه مصرى	ايضاح	
٢٠٢,٥٩٢,٦٨٦	٣٦٨,٨٤٢,٧٥٨	(٢٠)	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٣٦,٧٢٣,٢١٦	١٨٥,١١٨	(١٧)	فوائد أذون خزانة
١٤٣,٨,٨٨٩	٢,٧٥٢,٠٣٦	(٥)	فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,٥٥٣,٠٢٩	٣,٢٤٠,٨٢١	(١٢)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>٢٤٢,١٧٧,٨٢٠</u>	<u>٣٧٥,٠٢٠,٧٣٣</u>		أجمالي الإيرادات
(٣٤,١٢٦,٨٦٧)	(٤٥,٠٧٥,٥٨٠)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(١٤٦,٩٨٩,٤٨٧)	(٢٦٥,٢٩٧,٧٩٠)	(١٧)	مصروفات تمويلية
١٦٣,٣٤٠	(٧٦٨,٠٥٨)	(٥)	الأضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري (مكون / انتفي الغرض منه)
-	(٢,١١٠,٣١٧)	(١٢)	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل
-	٣٢٠,٤٥٩		متحصلات من بيع أصل
<u>٦١,٢٢٤,٨٠٦</u>	<u>٦٢,٠٨٩,٤٤٧</u>		الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٧,٨٦٧,٢٧٠)	(١٤,٥٢٢,٣٢١)	(١١)	ضريبة الدخل الجارية
<u>(١٧,٧٨٢)</u>	<u>(٢٥٤,٥٥٩)</u>	<u>(١١)</u>	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٤٣,٣٣٩,٧٥٤</u>	<u>٤٧,٣١٢,٥٦٧</u>		أرباح السنة
١١٢,١٣	١٢١,١٦	(٢١)	ربحية السهم

رنا أحمد بدوي
رئيس مجلس الإدارة

إيهاب رفيق أبو علي
العضو المنتدب

هشام علي حمودة
المدير المالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	أرباح السنـه
٤٣,٣٣٩,٧٥٤	٤٧,٣١٢,٥٦٧	الدخل الشامل الآخر
-	-	
٤٣,٣٣٩,٧٥٤	٤٧,٣١٢,٥٦٧	اجمالي الدخل الشامل

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

فائدـة التغير في حقوق الملكية
للسنة المنتهـية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	الأرباح المدرفلة	احتياطي مخاطر الإقليمية	احتياطي مخاطر الافتراضية	احتياطي الفائوني	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المدفوع	احتياطي مخاطر الافتراضية تحت حساب زيادة رأس المال	احتياطي مخاطر الافتراضية جنبـية مـصرـي	جنبـية مصرـي
٥٣٦٦٣٢٠٧٨٣	١١٢٥٣٩٠٠٧٠	-	-	٣٣٦٣٣٧١٣	٢٠٧٥٢٠٠٠	٣٧٧٦٩٦٠٠٠	-	٢٠٢١ يـاـير	٢٠٢١
١٥٧٨٥٣٧٠	١٥٧٨٥٣٧٠	-	-	-	-	-	-	أثر تعليق (مـعيـار ٤٧) على قائمة حقوق الملكية (إيضاـح ٥)	-
٥٤٢٦٤٠١٥٣	١٢٨٣٢٤٦٤٤٠	-	-	٣٣٦٣٣٧١٣	٢٠٧٥٢٠٠٠	٣٧٧٦٧٩٦٠٠٠	-	٢٠٢١ يـاـير ١ - بعد التطبيق	٢٠٢١
٤٣٠٣٩٧٥٤	٤٣٠٣٩٧٥٤	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل	-
٩٣٤٦٦٦٩٤	-	-	-	٩٠٣٤٦٦٦٩٤	-	-	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	مـعـالـجـة زـيـادـة رـاسـالـمال	-
-	-	-	-	(٨٠٨١٤٠٠٠)	٨٠٨١٤٠٠٠	-	الـمـوـلـيـ رـاسـالـمالـ المـدـفـوعـ	الـمـوـلـيـ رـاسـالـمالـ المـدـفـوعـ	-
-	-	-	-	(٣٢٨٤٦٧٩٤)	-	-	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ الـفـائـونـيـ (إيضاـح ٤)	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ الـمـخـاطـرـ (مـعيـار ٤٧) (إيضاـح ٤)	-
-	-	-	-	(٣٨٠٤٣٥١٩٣)	-	-	توزيعات الأرباح	توزيعات الأرباح (إيضاـح ٤)	-
٥٥٦٦٧٥٧٦٤٠٨	٥٥٦٦٧٥٧٦٤٠٨	-	-	٣٨٦٥١٣١٢	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ مـخـاطـرـ (مـعيـار ٤٧) (إيضاـح ٤)	-
٤٧٣١٢٥٦٧	٤٧٣١٢٥٦٧	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل	إجمالي الدخل الشامل	-
٥٧٧٤٤٠٠٠	-	-	-	٥٠٧٤٤٠٠٠	-	-	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	مـعـالـجـة زـيـادـة رـاسـالـمال	-
-	-	-	-	-	-	-	الـمـوـلـيـ رـاسـالـمالـ المـدـفـوعـ	الـمـوـلـيـ رـاسـالـمالـ المـدـفـوعـ	-
-	-	-	-	(٤٠٠٠٠٠)	٤٠٠٠٠٠	-	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ الـمـخـاطـرـ الـإـقـلـيمـيـ (إيضاـح ٤)	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ الـمـخـاطـرـ الـإـقـلـيمـيـ (إيضاـح ٤)	-
-	-	-	-	١٥٠٧٨٥٣٧٠	-	-	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ الـمـخـاطـرـ الـإـقـلـيمـيـ (إيضاـح ٤)	الـمـوـلـيـ الـاحـتـاطـيـ الـمـخـاطـرـ الـإـقـلـيمـيـ (إيضاـح ٤)	-
-	-	-	-	(٢٤٠٣٣٩٠٨)	-	-	الـمـوـلـيـ الـأـرـبـاحـ الـمـرـحـلـةـ	الـمـوـلـيـ الـأـرـبـاحـ الـمـرـحـلـةـ	-
-	-	-	-	(٦٣١٦٦٩٨)	-	-	الـمـوـلـيـ الـأـرـبـاحـ الـفـائـونـيـ (إيضاـح ٤)	الـمـوـلـيـ الـأـرـبـاحـ الـفـائـونـيـ (إيضاـح ٤)	-
-	-	-	-	(٤١١٧٢٧٦٨)	-	-	توزيعات الأرباح	توزيعات الأرباح	-
١١٩٣٩٥٣٧٠	١١٩٣٩٥٣٧٠	-	-	٣٩٠٥١٠٠٠	-	-	الـرـصـيدـ فيـ ٣١ـ دـيـسـيـمـبرـ ٢٠٢٢ـ	الـرـصـيدـ فيـ ٣١ـ دـيـسـيـمـبرـ ٢٠٢٢ـ	-

إيضاـحـاتـ المـرـفـقـةـ منـ إـيـضاـحـ (١)ـ حتـىـ (٢٤)ـ جـزـءـ لاـ يـغـزـ أـمـنـ القـواـمـ الـمـالـيـ.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	الأنشطة التشغيلية
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٦١,٢٢٤,٨٠٦	٦٢,٠٨٩,٤٤٧		الأرباح قبل ضرائب الدخل
٣,١١٣,٤٥٥	٣,١٢٩,٧٤٠	(١٩)	استهلاك أصل حق انتفاع
٣١٣,٠٥١	٣٨١,٩٦٣	(٨)	استهلاك أصول غير ملموسة
٦٣٧,٢٠٩	٩٨٥,٤٥٢	(٩)	إهلاك أصول ثابتة
-	٢,١١٠,٣١٧	(١٢)	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل
-	٣٤٧,٦٧٩		فرق ضريبية عن سنوات سابقة
(١٦٣,٣٤٠)	٧٦٨,٠٥٨	(٥)	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
-	(٣٢٠,٤٥٩)		أرباح بيع أصول ثابتة
-	٥٠٠,٧٤٥		فوائد التزامات عقود ايجار
١٤٦,٩٨٩,٤٨٧	٢٦٥,٢٩٧,٧٩٠	(١٧)	فوائد مدينة
(٣٩,٥٨٥,١٣٣)	(٦,١٧٧,٩٧٥)		فوائد دائنة
١٧٢,٥٢٩,٥٣٥	٣٢٩,١١٢,٧٥٧		
(١٠,٢٣٧,٣٩٨,٢٠٤)	(١,٠٨٢,٥٢١,٨٠٥)		التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(٣,٢٦٠,٨١١)	(٢٠,٥٣٥,٧٤٠)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومتطلبات أخرى
(٩,١٤٨,٩٣٣)	-		التغير في رصيد أصول حق الانتفاع *
٣,٣٨٣,١٦٧	-		التغير في رصيد التزامات عقود ايجار *
(١٥١,٦٨٥)	١٢,٨٨٠,١٣٠		التغير في مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
(١٠٧٤٠,٤٦,٩٣١)	(٧٦١,٠٦٤,٦٥٨)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(١٢,٣٠١,٧٩١)	(١٠,٥٢٢,٦٢٧)		ضرائب الدخل المدفوعة
(١٤٤,٣٧٢,٦٣٦)	(٢٥٩,٢١٩,٣١٩)		المدفوع من الفوائد المدينة
(١,٢٣٠,٧٢١,٣٥٨)	(١,٠٣٠,٨٠٦,٦٤٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	(٤٣٢,٦٩٩,١٨٩)		الأنشطة الاستثمارية
-	٤٣٥,٩٤٠,٠٠٩		مدفوعات لشراء أصول مالية مقيدة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٠٢,٧٨٥,١٧١	-		متطلبات من بيع أصول مالية مقيدة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٩٢٨,٥٤٦)	(٤,٥٤٦,٨٩٧)	(٩-٨)	متطلبات من ذخانة أكثر من ٩٠ يوم
٣٨,١٩٠,١٧٧	(٨,٣١٢,٢٦٣)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة
-	٣٢٠,٤٥٩		المحصل من الفوائد الدائنة
٣٤٠,٠٤٦,٨٠٢	(٩,٢٩٧,٨٨١)		أرباح بيع أصول ثابتة
٩,٣٤٦,٦٩٤	٥,٧٢٤,٠٠٠	(١٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٦٣١,٠٥٨,٢٧٧)	(١,٥٩٣,٦٢٧,٢٩١)		مبالغ مسدة تحت حساب رأس المال
(٣١,٦٩١,٢٩١)	(٣٨,٦١٠,٣٥٢)		المدفوع لسداد قروض لأجل وتسهيلات انتمانية
١,٥١٢,١٧٧,٨٦٧	٢,٦٩٤,٩٣١,٧٢٦	(١٠ ب)	المدفوع لسداد قرض مساند
(٣٨,٤٣٥,١٩٤)	(٤١,١٧٢,٧٦٨)		متطلبات من قروض لأجل وتسهيلات انتمانية
٨٢٠,٣٣٩,٨٠٤	١,٠٢٧,٢٤٥,٣١٥		مدفوعات توزيعات الأرباح
(٧٠,٣٣٤,٧٥٢)	(١٢,٨٥٩,١٧٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١٣٩,٠٤٩,٤٠٥	٦٨,٧١٤,٦٥٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال السنة
٦٨,٧١٤,٦٥٣	٥٥,٨٥٥,٤٨٣		النقدية وما في حكمها - أول السنة
٢٠٢١	٢٠٢٢		النقدية وما في حكمها - آخر السنة
جنيه مصرى	جنيه مصرى		لفرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتتمثل فيما يلي:
٤٣,٨٩٩,٧٧١	٥٥,٨٥٥,٤٨٣	(٣)	
٢٤,٨١٤,٨٨٢	-		
٦٨,٧١٤,٦٥٣	٥٥,٨٥٥,٤٨٣		

اهـ المعاملات غير النقدية
التزامات عقود ايجار بمبلغ ٣٢٣,٠٣٠ جنية مصرى مقابل أصول حق الانتفاع بمبلغ ٣٢٣,٠٣٠ جنية مصرى.
الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) حتى (٢٤) جـء لا يتـجاـزاـ من القوائم المالية.

نـقـديـةـ بالـصـنـدـوقـ ولـدـىـ الـبـنـوكـ
اذـنـ خـازـانـةـ سـتـحـقـ خـالـ ٩٠ يـوـمـ

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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.

١-١ غرض الشركة

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

٢-١ السجل التجاري

تم قيد الشركة في مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة تحت رقم (١٩١٠١) بتاريخ ٥ يونيو ٢٠٠٦.

٣-١ مدة الشركة ٨٠ عام تبدأ من ٥ / ٦ / ٢٠٠٦ و حتى ٤ / ٦ / ٢٠٨٦

٤-١ مقر الشركة

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

اعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بتاريخ ١٤ يونيو ٢٠٢٣.

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.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متقدمة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

٢-٣ 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 افتراضات وما ينطوي عليه من انتظامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية. وقد ينشأ عن عدم التأكيد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهيرية 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 تؤثرا 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 تتنسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

-٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. وقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدّة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة

الضرائب المسئولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضع عدّة 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 خاصة للضريبة يمكن استخدام هذه الخسائر لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التقييم المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاصة 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 لتقدير 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 وتحتاج 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 جوهيرية 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 أولياً 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع) ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

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 مجموع الإهلاك وخسائر الأضمحلال المتراكمة، وتتضمن هذه التكلفة 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 حالة التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالغرض الذي حدده الإداره، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	
٥-٣	حساب آلي
٥	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 أضمحلال للأصل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الأضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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 إلى الأصل.

يتم قياس قيمة الأصل غير الملموس الذي يتم اقتائه منفرداً بالتكلفة الأولية بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة.

تحدد الشركة ما إذا كان العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس محدداً أو غير محدد، فإذا كان محدداً 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 لعكس النمط الجديد. وتعامل تلك التغيرات على إنها تغيرات 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 طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	برامج حاسب آلي
٥	

أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي

تسجل أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي بالتكلفة، يمثل 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 اقتناصها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولى، 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 وخسائرها بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 أثبات قروض إعادة التمويل العقاري للعملاء بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد خصم خسائر الأضمحلال 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 للتثبيت وتاريخ استحقاق محدد ولدى إدارة الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها.

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

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

الاعتراف بالإيراد

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

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبين في المعيار ٤٨:

الخطوة (١): تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد.

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناول البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باشتئان المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيراد

الخطوة (٥): إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

• إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة 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.

• عقود التأجير

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لنقريباً 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 يُعرف بالالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الاخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر كعقود تأجير تشغيلي او عقود تأجير تمويلي.

يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد التأجير واصل حق الانتفاع عندما يكون هناك تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية والناتجة 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 ذات قيمة صغيرة، باعتبارها مصروفاً أما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط منفعة المستأجر.

ولذلك فإنها تستخدم معدل اقراض البنك المركزي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقراض هو سعر الفائدة الذي يتعين على الشركة أن تدفعه للاقراض على مدى فترة مماثلة، وبقيمة مالية مماثلة.

الموردون

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملين وصاحب العمل بموجب هذا القانون في هذا النظام بنسبة ثابتة من الأجر، كما تساهم الشركة في نظام تأمينات عاملين خاص.

ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة قائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضريبة الدخل الجارية

يتم تقدير 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 المحاسبى) 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.

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 بتكون احتياطي مخاطر اثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بما يعادل ٦٪ من الأصول المرجحة بأوزان المخاطر. تخصم قيم الاحتياطي المكون من صافي الأرباح المرحلة بعد احتياط الأرباح الضريبية علماً بأن اثار التطبيق ظهرت بأول ربع في السنة ٣١ مارس ٢٠٢١.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو فعلى 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.

الاقراض

يتم الاعتراف بالاقراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبوييب المبالغ التي تستحق خلال سنة ضمن الالتزامات المتداولة، مالم 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 والاقراض 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 الاقراض

يتم رسملة تكاليف الاقراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في أغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل ويتم تحويل تكاليف الاقراض الأخرى كمصرفوف في السنة الذي تحققت فيها وتتمثل تكاليف الاقراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتفقها 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 تحقق فيها تلك المصروفات.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتتمثل أيضاً الشركات المسيطرة عليها أو خاضعة لسيطرة مشركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراجعة النظام الأساسي للشركة والتي تتم بذات أسس التعامل مع الغير في تاريخ إعداد القوائم المالية.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتقاضاه 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.

ويوضع 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.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة وتستخدم الشركة أساليب التقويم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي توفر 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 تقادس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) للأصول 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.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 للسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

ولأغراض إصلاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى الذي تصنف به في السلسل 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 أضمحل 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

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 أية معدلات اخفاق تاريخية كما في تاريخ المركز المالي (ايضاح 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 النقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة الأضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 تتعدي القيمة الدفترية للأصل (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.

٣ - النقدية لدى البنوك

٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	حسابات جارية لدى البنوك
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٣,٨٩٩,٧٧١	٥٥,٨٥٥,٤٨٣	
<u>٤٣,٨٩٩,٧٧١</u>	<u>٥٥,٨٥٥,٤٨٣</u>	

٤

استثمارات في أذون الخزانة (بالصافي)

٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	أذون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم "منذ تاريخ الشراء"
جنيه مصرى	جنيه مصرى	فوائد غير مكتسبة (عوائد لم تستحق بعد)
٢٥,٠٠٠,٠٠	-	
(١٨٥,١١٨)	-	
<u>٢٤,٨١٤,٨٨٢</u>	<u>-</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

- ٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٦٨١) قرضاً لإعادة التمويل العقاري لـ (١٥) عميل كما يلي:

الإجمالي ٢٠٢١ ٣١ ديسمبر	الإجمالي ٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر	قصير الأجل جنيه مصرى	طويل الأجل جنيه مصرى	جنيه مصرى
٧٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
١,٠٠٥,٨٥٦,٥١٧	١,٢٢٤,٥٩١,٦٩٢	١,١٢٠,١٤٦,٦٢٨	١٠٢,٤٤٥,٠٦٤	
٨٢,٠٤٩,٢٠٤	١٨٢,٥٥٠,٨٢٨	١٥٣,٩٨٨,٤٠٧	٢٨,٥٦٢,٤٢١	
٢٠٦,٦٠٧,٢٢٧	١٢٧,٩٢٤,٠٣٨	٧٧,٨٤٤,١٩٢	٥٠,٠٧٩,٨٤٦	
٦٣٥,١٢٥,٥٩٢	٥٨٢,٠٥٦,٩٦٨	٤٨١,١٢٧,١١٧	١٠٠,٩٢٩,٨٥١	
٥٧٤,٠٦٧,٤٤١	٥١٣,١٥٩,٣٢٥	٤٢٨,٤٧٩,٢٧٧	٨٤,٦٨٠,٠٤٨	
٤١,٨٢٧,١٣٦	٣٢,٧٧٦,٣٩٣	٢٣,٧٢٥,٦٤٩	٩,٠٥٠,٧٤٤	
٣٧,٠٦٣,٨٢٣	٢٩,٢٦٨,٢٣٥	٢١,٧٤٧,٦٤٧	٧,٥٢٠,٥٨٨	
٨,٧٧٧,٧٧٨	٧,٤٤٤,٤٤٥	٦,١١١,١١١	١,٣٣٣,٣٣٤	
٥١٠,٩١٩,٣٨٦	٨٦٧,٢٢٦,٤١٥	٨٥٠,٠٢١,٧٠٩	١٧,٢٠٤,٧٠٦	
٦٨,٨٦٠,٥٦٨	٤٧,٩٣٧,٠٧٩	٣٢,٠٥٠,٥٠	١٥,٨٨٦,٥٧٩	
١٠٤,٢٦٣,٤٦٦	٧٤,٩٣٤,٧٧١	٦١,١١٦,٥١٠	١٥,٨١٨,٢٦١	
٣٤٢,١٦١,٣٩٢	٨٨٦,٧٨٧,٩٨٩	٦١٩,٧٩٤,٨٠٧	٢٦٦,٩٩٣,١٨٢	
٣٦,٩٨٤,٠٨١	٧٦,٣٥٦,٩٩٥	٥٠,٣٩٦,٦٨٩	٢٥,٩٦٠,٣٠٦	
-	٧٨,٥١٣,٣٩٣	٥٤,٣٢٥,٤٦٤	٢٤,١٨٧,٩٢٩	
-	٧,٢٥٦,٨٥٠	٥,٥٨٢,١٩٢	١,٦٧٤,٦٥٨	
٣,٦٥٦,٢٦٣,٦١١	٤,٧٣٨,٧٨٥,٤١٦	٣,٩٨٦,٤٥٧,٨٩٩	٧٥٢,٣٢٧,٥١٧	
(٩٨٣,٣٤٨)	(١,٧٥١,٤٠٦)			
٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠			

- ١- البنك العقاري المصري العربي
- ٢- شركة التعمير للتمويل العقاري
- ٣- شركة تمويل للتمويل العقاري
- ٤- الشركة المصرية للتمويل العقاري
- ٥- شركة الأهلي للتمويل العقاري
- ٦- شركة أملاك للتمويل مصر
- ٧- بنك التعمير والإسكان
- ٨- البنك الأهلي المصري
- ٩- بنك مصر
- ١٠- شركة كونتك للتمويل العقاري
- ١١- شركة الأهلي المتحد للتمويل
- ١٢- شركة العربي الأفريقي للتمويل العقاري
- ١٣- شركة بداية للتمويل العقاري
- ١٤- شركة سي أي للتمويل العقاري
- ١٥- شركة يونايد للتمويل
- ١٦- شركة ام الاف للتمويل العقاري

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تستند محاسبة الشركة لخسائر الانخفاض في القيمة إلى 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 بالمديدين والبيئة الاقتصادية.

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

٢٠٢١ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر	جنيه مصرى
١٦,٩٣٢,٠٥٨	٩٨٣,٣٤٨	
(١٥,٧٨٥,٣٧٠)	-	
١,١٤٦,٦٨٨	٩٨٣,٣٤٨	
(١٦٣,٣٤٠)	٧٦٨,٠٥٨	
٩٨٣,٣٤٨	١,٧٥١,٤٠٦	

الرصيد الافتتاحي
أثر تطبيق (معيار ٤٧)
الرصيد الافتتاحي - بعد التطبيق
المكون خلال السنة
الرصيد الختامي

تتمثل أعبار الديون لأرصدة قروض إعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	
٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	

أرصدة لم يحل تاريخ
استحقاقها ولم تضمنل
قيمتها

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري (تابع)

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

- جميع القروض منتظمة ولم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٩٪ إلى ٢٥٪.
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير يواقع سعر البنك المركزي المصري (متوسط الكور يدور) بالإضافة إلى ١٪ - ١٧٪.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية لقروضمبادرة البنك المركزي بين ١٪ إلى ٧٪.
- إن كل قرض مضمون برهن حيازى من الدرجة الأولى لمحفظة 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 بالمحفظة 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 ٢٠٢٢:
١,٧٦٥,٤٣٤,٤٥٢	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
٢,٩٧٣,٣٥٠,٩٦٤	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)
مستوى (٣)	مستوى (٢)	مستوى (١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١:
-	٢٤,٨١٤,٨٨٢	-	استثمارات في أدون خزانة
٨٨٢,٢٠٧,٧٥٨	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
٢,٧٧٤,٠٥٥,٨٥٣	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)

٧ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٠,١٥٣,٦٢٨	٥٧٠,٢٢٠	ضرائب مخصوصة على أدون الخزانة
٢,٠٥٤,٧٢٦	١٦,٥٤٤,٩٦٤	ابراد فوائد مستحقة
٣٧٩,٦٦٤	١,١٣٢,٤٥٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٦٠,٦٨٥	٤٦٠,٦٨٥	تأمينات لدى الغير
١,٠٠٩,٧٣٣	١,٢٥٢,٣٨٤	سالف عاملين
٢٨٣,٩٤٥	٤٢٧,١٧٢	أرصدة مدينة أخرى
١٤,٣٤٢,٣٨١	٢٠,٣٨٧,٨٨٢	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨ - أصول غير ملموسة

برامنج حاسب إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	برامنج حاسب إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التكلفة
برامنج حاسب إلى جنيه مصرى	برامنج حاسب إلى جنيه مصرى	في أول السنة
٣,٦٥١,٠٥٥	٤,٠٧٨,٥٥٥	الإضافات
٤٢٧,٥٠٠	٢١٥,٤٦٠	في نهاية السنة
<u>٤,٠٧٨,٥٥٥</u>	<u>٤,٢٩٤,٠١٥</u>	مجمع الاستهلاك
(٢,٨٤٠,٧٦٣)	(٣,١٥٣,٨١٤)	في أول السنة
(٣١٣,٠٥١)	(٣٨١,٩٦٣)	استهلاك السنة (ايضاح ١٦)
<u>(٣,١٥٣,٨١٤)</u>	<u>(٣,٥٣٥,٧٧٧)</u>	في نهاية السنة
<u>٩٢٤,٧٤١</u>	<u>٧٥٨,٢٣٨</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

- بلغت تكلفة الأصول الغير ملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ٢,٢٤٩,٦٧٦ جنيه مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ٢,٢٤٩,٦٧٦ جنيه مصرى).

٩ - الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات على أماكن مستأجرة	أدوات مكتبية	سيارات	أثاث وتركيبات	حساب آلي	التكلفة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٩,٣٥٦,٤٤٠	١,٠٨٠,٨٩٢	٦٧١,٤٨٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٦٠٩,٢٩٨	٥,٣٢٧,٨٦٣	في ١ يناير ٢٠٢٢
(٣٥٧,٨٧٠)	-	-	(٣٤٥,٠٠٠)	(١٢,٨٧٠)	-	استبعادات
٤,٣٣١,٤٣٧	٢٦٣,١٠٠	٢٥١,٩٩١	١,٥٠٠,٠٠٠	٧٤,٤٧٨	٢,٢٤١,٨٦٨	إضافات خلال السنة
<u>١٣,٣٣٠,٠٠٧</u>	<u>١,٣٤٣,٩٩٢</u>	<u>٩٢٣,٤٧٨</u>	<u>١,٨٢١,٩٠٠</u>	<u>١,٦٧٠,٩٠٦</u>	<u>٧,٥٦٩,٧٣١</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(٧,٧٩٤,٠١٧)	(١,٠٥٦,٣٧٨)	(٦٣٤,١١١)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٤٠٣,٩٠٢)	(٤,٠٣٢,٧٢٦)	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٢
٣٥٧,٨٧٠	-	-	٣٤٥,٠٠٠	١٢,٨٧٠	-	إهلاك استبعادات
(٩٨٥,٤٥٢)	(٧٤,٣٣٠)	(٥٨,٢١٧)	(١٢٥,٠٠٠)	(٧٧,٠٢٠)	(٦٥٠,٨٨٥)	إهلاك السنة (ايضاح ١٦)
(٨,٤٢١,٥٩٩)	(١,١٣٠,٧٠٨)	(٦٩٢,٣٢٨)	(٤٤٦,٩٠٠)	(١,٤٦٨,٠٥٢)	(٤,٦٨٣,٦١١)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٤,٩٠٨,٤٠٨</u>	<u>٢١٣,٢٨٤</u>	<u>٢٣١,١٥٠</u>	<u>١,٣٧٥,٠٠٠</u>	<u>٢٠٢,٨٥٤</u>	<u>٢,٨٨٦,١٢٠</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ٦,٣٣٨,٦٧٣ جنيه مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: مبلغ ٦,٤٦٧,٣٣٦ جنيه مصرى).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٩ - الأصول الثابتة (تابع)

الأصول الثابتة لسنة ٢٠٢٠

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

١٠ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية

الإجمالي	الإجمالي	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦٨,٩٠٨,١٤٠	٥٣,٦١٤,٢٦٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	٣٨,٣٢٠,٣٨٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (ا)
٧٦٠,٤٧٢,٠٧٨	٩٥٦,٦٩٨,٩٤٧	٥١٤,٧٤٧,٩٤٢	٤٤١,٩٥٠,٩٨٥	قرض وتسهيلات ائتمانية المصرف المتحد (ب)
٦٣٧,١٢٥,٣٩٣	١,٣٨٠,٨٠٨,٨٠٠	١٩٨,٣٤٨,٢٣٩	١,١٨٢,٤٦٠,٥٦١	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
-	١٧٦,٦٨٨,٠٦١	٦٢,٩٥٧,٦٢٧	١١٣,٧٣٠,٤٣٤	قرض البنك العربي الأفريقي الدولي (د)
<u>١,٤٦٦,٥٠٥,٦١١</u>	<u>٢,٥٦٧,٨١٠,٠٤٨</u>	<u>٧٩١,٣٤٧,٦٨٨</u>	<u>١,٧٧٦,٤٦٢,٣٦٠</u>	

(ا) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصر العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقرض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى وتم إعادة إقراضه من وزارة التعاون الدولي للشركة بنفس الشروط لمساعدة في تمويل مشروع "Financing the Mortgage Finance Market"

- عمولة الارتباط هي ٧٥٪ سنوياً تدفع على الجزء الغير مسحوب من القرض ويخصم منها أي إعفاء يحد بمعرفة البنك الدولي ويبلغ صافي عمولة الارتباط بعد الخصم ٢٥٪.

- أتعاب ترتيب القرض بنسبة ٢٥٪ من قيمة القرض بلغت ٥٣٥,٥٠٠ جنيه مصرى 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.

- تعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنحك للمساهم المقرض "PML" ، ستكون بنوده وشروطه متفقة 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.

١٠ - قروض لأجل وتسهيلات اجتماعية (تابع)

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والمصرف المتحد، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى كما يلى:

- مبلغ ١٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى قروض طويلة الأجل (١٠ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٩٢,٨١٢,٧٨٢ جنية مصرى.
- فترة سداد الأقساط ربع سنوية لكل شريحة على حدة.
- مبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى تسهيلات اجتماعية كحد جاري مدين (بعد أقصى سنة)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٦٣,٨٨٦,١٤٥ جنية مصرى.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

(ج) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك الأهلي المصري، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى علما انه تم زيادة التسهيلات الممنوحة للشركة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ كما يلى:

- مبلغ ٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى قرض طويل الأجل (٣١ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدات الإسكان الاجتماعي الخاصة بمحدودي الدخل والتي تقوم وزارة المالية بتقديم الدعم النقدي المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧١٨,٩٢٠,٢٧٧ جنية مصرى.
- مبلغ ٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى قرض طويل الأجل (٣١ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدات الإسكان الاجتماعي لمتوسطي الدخل في إطار مبادرة البنك المركزي المعلن عنها في ديسمبر ٢٠١٩ والتي يقوم البنك المركزي بتقديم الدعم المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٨,٤٠٧,٢٥٧ جنية مصرى.
- مبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصرى قرض طويل الأجل (١٥ سنة)، لتمويل جانب من نشاط الشركة بخلاف المبادرات الخاصة بمحدودي ومتوسطي الدخل ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢٢,٢٦٦ جنية مصرى.
- يوجد تبادل استخدام بين العقود الثلاثة.
- فترة سداد الأقساط شهرية / ربع سنوية / نصف سنوية ويتم تحديدها وفقاً لبرنامج السداد للعقود المعاد تمويلها وكل شريحة على حدة.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

(د) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك العربي الافريقي الدولي، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٩٩٠,٠٠٠,٠٠ جنية مصرى.

- سعر الفائدة متغير ومرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقاً لجدول سداد العملاء المرفقة.

- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٧٦,٦٨٨,٠٦١ جنية مصرى.

١٠ ب - قرض مساند

في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة على تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصرى للشركة كقرض مساند على شرائح يوجه لإعادة التمويل العقاري الخاص بمحدودي ومتوسطي الدخل وفوق المتوسط.

تبليغ 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 مصرى ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص إلى مليار جنية مصرى لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٨.

تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصرى ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص إلى مليار ونصف جنية مصرى لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٦ يناير ٢٠١٩.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ - قرض مساند (تابع)

- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٢٣٠ مليون جنيه مصرى ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص إلى ملياري وسبعمائة وثلاثون مليون جنيه مصرى لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٩.
- تم سحب إجمالي مبلغ الشرائح بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٠.
- بنهاية كل ربع سنة يتم حساب متوسط وزن مرجح لسعر الإقراض Weighted interest rate للمبلغ المحسوبي، 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 المحسوبي مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل اجلها ولم تسدد بنسبة ٦٪ سنوياً.
- قامت الشركة خلال السنة بسداد مبلغ ١٨,٤١٨,٧٢٧ جنيه مصرى كدفعه لسداد القرض.

قرض البنك المركزي المصري	المتوسط المرجح للفائدة %	الجزء الغير متداول ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الجزء متداول ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الإجمالي ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الإجمالي ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الإجمالي ٢٠٢١ ديسمبر ٣١ جنيه مصرى
الشريحة الاولى	٢,١٧	٩٤١,٧٧٣	٢٦,٣٥٨,١٥٦	٢٧,٢٩٩,٨٧٩	٢٠٢٢,٤٢٠	٢٨,١٢٢,٤٢٠
الشريحة الثانية	٢,٢٣	٣٠,٥٧٨,٢٠١	٣٠,٥٧٨,٢٠١	٣١,٦٢٦,٦٦٤	٣٢,٥٣٨,١٥٢	
الشريحة الثالثة	٢,٢٤	١٥٣,٢٩١,٦٥٨	٥,٠٣٨,١٤٠	١٥٨,٣٢٩,٧٩٨	١٦٢,٦٨٧,٤٥٠	
الشريحة الرابعة	٢,٢٠	١٨٣,٠٦٧,٢٢٢	٥,٧٥٩,٦٦٦	١٨٨,٨٢٦,٨٨٨	١٩٣,٧٨٠,٩٥٤	
الشريحة الخامسة	٢,٢٠	١٦٨,٤٤٥,٤٦٤	٥,٠٧٣,٨٤٦	١٧٣,٥١٩,٣١٠	١٧٧,٨٥٧,٦١٤	
الشريحة السادسة	٢,١٥	٢٨٨,٧٥٤,٦٧١	٨,٣١٤,٣٥٩	٢٩٧,٠٦٩,٠٣٠	٣٠٤,١٣١,٨٦٥	
الشريحة السابعة	٢,٣٧	٢١٧,٥٨٦,٤٥٤	٥,٩٩٠,٠٨٦	٢٢٣,٥٧٦,٥٤٠	٢٢٨,٦٣١,٦٤٢	
الشريحة الثامنة	٣,٠١	٢٠٦,٣٩٣,٥٤١	٥,٤٣٩,٠٨٥	٢١١,٨٣٢,٦٢٦	٢١٦,٣٩٤,٠٠٣	
الشريحة التاسعة	٢,١٠	١٨٣,٥٥٥,٧٩٨	٤,٥٨٣,٦٥٦	١٨٨,١٣٩,٤٥٤	١٩١,٩٤٤,٣٧٦	
الشريحة العاشرة	٢,١٥	١١٠,٨٨٨,٤٥٧	٢,٦٣٤,٨٢٩	١١٣,٥٢٣,٢٨٦	١١٥,٦٩٠,٧٧٥	
الشريحة الحادية عشر	٢,١٥	٣١,٢٧٧,٤٥٤	٧٠٥,٥٦٠	٣١,٩٨٣,٠١٤	٣٢,٥٥٧,٥٩٠	
		١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٦	٤٥,٥٢٩,٤١٣	١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩	١,٦٨٤,٣٣٦,٨٤١	

١١ - ضرائب الدخل

ضريبة الدخل الجارية	ضريبة الدخل المؤجلة	مصروف ضرائب الدخل
(١٤,٥٢٢,٣٢١)	(٢٥٤,٥٥٩)	(١٤,٧٧٦,٨٨٠)
(١٧,٧٨٢)		
(١٧,٨٦٧,٢٧٠)		
(١٧,٨٨٥,٠٥٢)		

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصرى
٦١,٢٢٤,٨٠٦	٦٤,١٩٩,٧٦٤	
(٧٩,٠٢٥)	(٨١٠,٩٣٤)	
(٣٦,٧٢٣,٢١٦)	(١٨٥,١١٨)	
(١,٥٥٣,٠٢٩)	(٣,٢٤٠,٨٢١)	
٢١,٧٠٩,٩٤٥	١٢١,٢٥١	
١,١٤٧,٦٤٥	٢,٦٥٣,٣٨٥	
-	(٣٢٠,٤٥٩)	
	٨٩,٠٤٣	
-	٢٥٨,٦٣٦	
(١٦٣,٣٤١)	-	
٦٠٥,٤٤٥	٩٣٨,٣٥٢	
٥٩٨,٠٠٠	٦٧٦,٠٠٠	
<u>٤٦,٧٦٧,٢٣٠</u>	<u>٦٤,٣٧٩,٠٩٩</u>	
<u>١٠,٥٢٢,٦٢٧</u>	<u>١٤,٤٨٥,٢٩٧</u>	
<u>٧,٣٤٤,٦٤٣</u>	<u>٣٧,٠٢٤</u>	
<u>١٧,٨٦٧,٢٧٠</u>	<u>١٤,٥٢٢,٣٢١</u>	
<u>%٢٩,١٨</u>	<u>%٢٢,٦٢</u>	

الأرباح قبل ضرائب الدخل
يضاف إليها (يخصم منها) البند التالي:

فرق إهلاك واستهلاك
عوائد مكتسبة من أذون خزانة بدءاً من ٢١ فبراير ٢٠١٩
عوائد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تكلفة الاستثمار في أذون الخزانة
تكلفة الاستثمار في وثائق استثمار
أرباح بيع أصل
فروق ضرائب كسب عمل
فروق ضرائب عن أذون خزانة لسنوات سابقة
الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
التأمين الصحي التكافلي
بدلات أعضاء مجلس الإدارة

ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %

ضرائب الدخل بمعدل ٢٠ % (خاص بأذون الخزانة)
اجمالي ضريبة الدخل
السعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصرى
١٥,٣٨٥,٣٣٧	٢٠,٩٥٠,٨١٦	
١٧,٨٦٧,٢٧٠	١٤,٥٢٢,٣٢١	
-	٢٥٨,٦٣٦	
(١٢,٣٠١,٧٩١)	(٢٠,٦٧٦,٢٥٥)	
<u>٢٠,٩٥٠,٨١٦</u>	<u>١٥,٠٥٥,٥١٨</u>	

ضريبة الدخل المستحقة أول السنة

المستحق خلال السنة
فروق ضرائب عن أذون خزانة لسنوات سابقة
المسدود خلال السنة
الرصيد آخر السنة

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة المركز المالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	التزام	التزام	اهلاك واستهلاك الأصول الثابتة والغير ملموسة	صافي (الالتزامات) الضريبية المؤجلة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
(١٧,٧٨٢)	(٢٥٤,٥٥٩)	(٢٠٨,٠٣٩)	(٤٦٢,٥٩٨)				
(١٧,٧٨٢)	(٢٥٤,٥٥٩)	(٢٠٨,٠٣٩)	(٤٦٢,٥٩٨)				

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

١٢ - مخصصات

المكون خلال السنة جنيه مصرى	المستخدم خلال السنة جنيه مصرى	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ جنيه مصرى
-	-	٣,١٣٦,٢٦٩
٢,١١٠,٣١٧	-	٢,١١٠,٣١٧
<u>٥,٤٤٦,٥٨٦</u>	<u>-</u>	<u>٣,١٣٦,٢٦٩</u>

مخصصات ضريبية
مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل

المكون خلال السنة جنيه مصرى	المستخدم خلال السنة جنيه مصرى	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ جنيه مصرى
-	-	٣,١٣٦,٢٦٩
<u>٣,١٣٦,٢٦٩</u>	<u>-</u>	<u>٣,١٣٦,٢٦٩</u>

مخصصات ضريبية
مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل

١٣ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصرى
٩,٠٠٤,٠٥٦	١٤,٥٨١,٧٨٢
٢٥٥,٩٧١	١,١٨٦,٨٩٣
٦٦١,٣١٤	٦٣٧,٤٢٥
٦٠٥,٤٤٥	٩٣٨,٣٥٣
٥٨٧	٦٧٩
١٢٧,٩٦٧	٢٤٧,٧٥٧
١٢٠,٨٠	٤٧,١٣٤
٤٦,٧٠٦	٥٣,٣١٠
٢٧٤,٨٦٤	-
٤٦٤,١٨١	٧٦٩,١٨٢
٦٢,٣٠	١٧٦,٨٥٧
<u>١١,٦٢٣,٤٧١</u>	<u>١٨,٦٣٩,٣٧٢</u>

فوائد مستحقة علي قروض لأجل و تسهيلات انتمانية
مصلحة الضرائب - كسب عمل
مصروفات مستحقة
حصة الشركة في المساهمة التكافلية (%)٢٥٠٠٠٠٥
حصة العاملين في المشاركة المجتمعية (%)٥٠٠,٠٠٥
رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
مساهمة الشركة في نظام الادخار الخاص للعاملين
ضريبة دمغة مستحقة
أرصدة دائنة أخرى

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٩٠,٥١٠,٠٠٠ جنيه مصرى موزع على عدد ٣٩٠٥١٠ سهم (٣٢٧٤٣٤ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصرى، موزعاً على النحو التالي:

%	القيمة	عدد الأسهم	
	جنيه مصرى	ممتاز	أسمى
%٢٤,٨٦	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	٥٧٠٧٦	٤٠٠٠
%١٠,٢٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠	٤٠٠
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
%٤,٦١	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠
%٠,٥١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
%١٠,٢٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
%٥,١٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠
%٤,٨٧	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠
%٠,٥١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
%٠,٧٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠
%٥,١٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠
%٠,٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠
%٠,٧٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠
%٥,١٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠٠
%١,٠٠	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣
%٠,٧٢	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
%١,٣٧	٥,٣٦٨,٠٠٠	-	٥٣٦٨
%٠,٢٣	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
%٠,٩٧	٣,٧٧٩,٠٠٠	-	٣٧٧٩
%٠,٩٣	٣,٦٤٦,٠٠٠	-	٣٦٤٦
%٠,٥١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
%٠,٧٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠
% ١٠٠	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	٦٣٠٧٦	٣٢٧,٤٣٤
			الإجمالي

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢٠ فبراير ٢٠٢٢ على زيادة رأس المال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٤٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط اربعة مليون جنيه مصرى)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة /الشركة المصرية للتمويل العقاري بعدد ١٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ١٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط مليون جنيه مصرى) بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٤٣١٠٠٠ جنيه مصرى، ودخول مساهم جديد وهو شركة يوانايت للتمويل بعدد ٣٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٣٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (فقط ثلاثة مليون جنيه مصرى). بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ١٢٩٣٠٠٠ جنيه مصرى، ليصبح اجمالي علاوة الإصدار ١٧٢٤٠٠٠ جنيه مصرى. فقط مليون سبعمائة وأربعة وعشرون ألف جنيه مصرى) تم إضافته للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجارى بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٢.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٤٣١ جنيه مصرى وفقاً لقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١١/٣٠) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر .٢٠٢٢/٢/٦

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوانين المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٤ - رأس المال (تابع)

- وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ١ سبتمبر ٢٠٢١ على زيادة رأس المال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٤٠٠٠٠٠ جنية مصرى (فقط اربعة مليون جنيه مصرى)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة بداية للتمويل العقاري بعدد ٢٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٢٠٠٠٠٠ جنية مصرى (فقط اثنان مليون جنيه مصرى) بالإضافة الى علاوة إصدار قدرها ٦٧٤٠٠٠ جنية مصرى، ودخول مساهم جديد وهو شركة ام ال اف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخريم بعدد ٢٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٢٠٠٠٠ جنية مصرى (فقط اثنان مليون جنيه مصرى). بالإضافة الى علاوة إصدار قدرها ٦٧٤٠٠٠ جنية مصرى، ليصبح اجمالي مبلغ علاوة الإصدار ١٣٤٨٠٠٠ جنية مصرى (فقط مليون وثلاثمائة وثمانين ألف جنيه مصرى) تم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٢١.

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

- وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ١٦ مارس ٢٠٢١ على زيادة رأس المال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٢٨١ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٢٨١٤٠٠٠ جنية مصرى (اثنان مليون وثمانمائة وأربعة عشر ألف جنيه مصرى)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة الأهلي للتمويل العقاري.

بالإضافة الى علاوة إصدار قدرها ١١٨٤٦٩٤ جنية مصرى (فقط مليون ومائة وأربعة وثمانون ألف وستمائة وأربعة وتسعون جنيه مصرى) تم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢١.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٤٢١ جنية مصرى وفقاً للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١/٣١) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠٢١/٢/٢١.

١٥ - احتياطي مخاطر (معايير ٤٧)

صدر قرار من الهيئة العامة للرقابة المالية بإلزام الشركات التي تزاول أنشطة التمويل العقاري بتكوين احتياطي مخاطر اثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بما يعادل ٦١٪ من الأصول المرجحة بأوزان المخاطر، تخصم قيم الاحتياطي المكون من صافي الأرباح المرحلة بعد احتجاز الضريبة.

وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة بالموافقة على استخدام الاحتياطي الذي تم تكوينه لمواجهة مخاطر اثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧، وقد وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية على قيام الشركة باستخدام رصيد الاحتياطي المكون والذي يبلغ ٢٤,٣٣٣,٩٠٨ جنية مصرى على ان يتم رده الى بند الأرباح المرحلة في حقوق الملكية في قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢٤,٣٣٣,٩٠٨	٢٤,٣٣٣,٩٠٨
-	(٢٤,٣٣٣,٩٠٨)
٢٤,٣٣٣,٩٠٨	-

احتياطي مخاطر (المعيار ٤٧)
المستخدم خلال السنة و المحول الى الأرباح المرحلة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٦ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصرى جنيه مصرى

١٥,٦٢٩,٩٣١	٢٢,٢٤٤,٢٢٦	المرتبات والأجر
٩٤,٦٣٩	٤٣,٨٨١	إيجار مبني (أقل من ١٢ شهر)
١,١١٦,١٠٨	١,٣٥١,٥٦٦	أتعاب مهنية
١,٠٤٦,٥١٢	١,٥٠٠,٩٦٦	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
٤٨٧,٥٨٠	٦١٨,٧١٥	استشارات مهنية
٣,١١٣,٤٥٥	٣,١٢٩,٧٤٠	استهلاك أصل حق انتفاع (ايضاح ١٩)
٣١٣,٠٥١	٣٨١,٩٦٣	استهلاك اصول غير ملموسة (ايضاح ٨)
٦٣٧,٢٠٩	٩٨٥,٤٥٢	إهلاك اصول ثابتة (ايضاح ٩)
٦٠٥,٤٤٥	٩٣٨,٣٥٢	التأمين الصحي التكافلي
٥٩٨,٠٠٠	٦٧٦,٠٠٠	مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ٢٠)
٦,٢٧٦,٥٨٦	٨,٠٣٣,٤٠٩	ضريبة دمغة
٢٦,١٤٦	٧٤,٧٧٣	مصروفات بنكية
٤٧١,٩٤٠	٤٨٢,١١١	أمن وحراسة ونظافة
٤٨٤,٣٥٦	٧٥٠,٦٨٢	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٨٨,٧٥٨	١١٤,٥١٠	مصروفات تأمين
٩,١٨٠	٥١,٨٠٠	تدريب عاملين
٣٢,٨٤٠	٧١,١٨٧	أدوات كتابية ومطبوعات
٢٤٠,٢٣٥	٣٤١,٣٧٢	مصروفات صيانة وإصلاح
١١٢,٧٣٩	١٢٧,٥٦٩	كهرباء
١٥٥,٩٦١	١٦١,٨١٤	مصروفات تليفون
١٣٩,١٨٨	١٣٨,١٢٥	انترنت واشتراكات
٣٠,٢٥٧	١٣٧,٥٤٣	بو فيه وضيافة
١٧٧,٢٢٠	١٥٤,٠٠٠	رسوم قانونية وإدارية
٥,٤١٠	٥,١٦٠	انتقالات وسفر
-	٢٥٨,٦٣٦	فروق ضريبية عن سنوات سابقة
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	tributes
٢٣٤,١٢١	٣٠٣,٠٢٨	مصروفات أخرى
٣٤,١٢٦,٨٦٧	٤٥,٠٧٥,٥٨٠	

١٧ - مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصرى جنيه مصرى

١٠٦,٨٣٨,٨٨٨	٢٢٥,٧٣٩,٨٩٠	فوائد قروض لأجل وتسهيلات انتمانية
٣٩,٨٥٦,٨٤٠	٣٩,٠٥٧,١٥٥	فوائد قرض مساند
٢٩٣,٧٥٩	٥٠٠,٧٤٥	مصروفات فوائد عقد إيجار (ايضاح ١٩)
١٤٦,٩٨٩,٤٨٧	٢٦٥,٢٩٧,٧٩٠	

١٨ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح شركات الأموال

- السنوات ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ لم يتم فحص دفاتر الشركة لعدم دخولهم في العينة.
- السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ تم الفحص الفعلي باعتماد إجمالي خسائر عن تلك السنوات بلغ ٣,٣٤٤,٦٨٥ جنية مصرى وتم عمل مذكرة بترحيل الخسائر وتسليمها إلى إدارة الحجز بمركز كبار الممولين وجارى عمل التسوية النهائية.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم الفحص الفعلى وأيضاً تم الطعن وقد اسفرت نتيجة اللجنة على فروق ضريبية قدرها ١,٠٤٣,٥٩٢ جنية مصرى وجارى عمل تسوية نهائية عن هذه السنوات وترحيل الخسائر من السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ وأيضاً تم تقديم طلب للتجاوز عن نسبة ٦٥٪ من غرامات التأخير طبقاً للقانون رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٢.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ ورد نموذج ١٩ لهذه السنوات بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٦ وتم الطعن عليه في المواعيد القانونية وتم إعادة الفحص للسنوات ٢٠١٥ - ٢٠١٦ والفحص الفعلى للسنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ والذي أسفى عن فروق ضريبية تم احتسابها نتيجة لسداد الشركة بعد خصم الضريبة المسددة مع الاقرارات وتبلغ ٢٥,٦٩٠ جنية مصرى وتم السداد وأيضاً تم الطعن في المواعيد القانونية وفي انتظار التسوية النهائية.
- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢ لم يتم اخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنوات وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.

ب - ضريبة كسب العمل

- السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ تم الانتهاء من فحص وتقديم طلب بإنتهاء المنازعات وفقاً للقانون وأسفى عن إجمالي ضريبة قدرها ٤٠,٨٧٦ جم وتم السداد وجارى عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم الفحص والانتهاء من لجنة فض المنازعات وتمت الموافقة على محضر اللجنة والتي اسففت عن ضريبة قدرها ٣٢,٨٤١ جنية مصرى وتم السداد وجارى عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ تم الفحص وأسفى عن ضريبة قدرها ٥٦,٥٤٩ جنية مصرى وغرامة تأخير قدرها ٤٧,٢٦٧ جنية مصرى وتم سداد وجارى عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ تم تجهيز المستندات وجارى تحديد موعد مع المأمور للفحص.
- السنوات ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ لم تخطر الشركة بالفحص حتى تاريخه.

ج - ضريبة الدمغة

- السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٢ تم فحص دفاتر الشركة وأسفى عن ضريبة قدرها ٣٦٣٢,٣٥ جنية مصرى وغرامات تأخير وقدرها ١,٧٩١ جنية مصرى وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٩ تم الفحص وأسفى عن ضريبة قدرها ١٤٧٤٩,٩٥ جنية مصرى.
- السنوات ٢٠٢٠ ورد للشركة نموذج طلب فحص وجارى تجهيز المستندات.
- السنوات ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ لم يرد للشركة إخطار بطلب الفحص.

د - خصم من المنبع تحت حساب الضريبة

- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦ تم الفحص والانتهاء وأسفى عن ضريبة قدرها ٩,٨٠٨ جنية مصرى وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ ورد للشركة طلب فحص وتم تجهيز المستندات.
- السنوات من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٢ لم يرد إخطار للشركة بطلب الفحص.

وطبقاً لقرار رئيس مصلحة الضرائب المصرية رقم ٥٠١ لسنة ٢٠٢١ تم تحويل الشركة من مأمورية ضرائب الشركات المساهمة إلى مأمورية مركز كبار الممولين.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

١٩ - أصل حق الانتفاع والالتزامات الإيجار

- أصل حق الانتفاع

٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	التكلفة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	في أول السنة
-	٩,١٤٨,٩٣٣	٩,١٤٨,٩٣٣
<u>٩,١٤٨,٩٣٣</u>	<u>(٤٠,٠٠٠)</u>	٤٩ تطبيق معيار في آخر السنة
	<u>٩,١٠٨,٩٣٣</u>	

-	(٣,١١٣,٤٥٥)	مجموع الاستهلاك في أول السنة
(٣,١١٣,٤٥٥)	(٣,١٢٩,٧٤٠)	استهلاك السنة
<u>(٣,١١٣,٤٥٥)</u>	<u>(٦,٢٤٣,١٩٥)</u>	في آخر السنة
<u>٦,٠٣٥,٤٧٨</u>	<u>٢,٨٦٥,٧٣٨</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتمثل الأصول المستأجرة في المبني الإداري للشركة الذي تم استئجاره حتى نهاية أكتوبر ٢٠٢٣، بالإضافة إلى المخزن الذي تم استئجاره حتى نهاية ديسمبر ٢٠٢٦.

- التزامات عقد الإيجار (المقر الرئيسي)

تتمثل القيمة الدفترية للالتزام التأجير والحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	الالتزامات مستحقة خلال سنة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	الالتزامات مستحقة أكثر من سنة
٣,٤٤١,٤٨٣	١٥٩,٠٠٠	الرصيد في آخر السنة
-	١٨٨,٩٤١	
<u>٣,٤٤١,٤٨٣</u>	<u>٣٤٧,٩٤١</u>	

بلغ المتوسط المرجع 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، وتتمثل أيضاً الشركات المسسيطرة 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 والتي تتم بذات أسس التعامل مع الغير في تاريخ إعداد القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

٢٠٢١	٣١	٢٠٢٢	٣١
جنيه مصرى		جنيه مصرى	

٢٠٢٠,٥٩٢,٦٨٦	٣٦٨,٨٤٢,٧٥٨
٢,٨٥٩,٥١٤	٥,٩٩٠,٧٣٧
(١٠٦,٨٣٨,٨٨٩)	(٢٢٦,٢٤٠,٦٣٥)
(٦,٣٠٢,٧٣٢)	(٨,١٠٨,١٨٢)
(٣٩,٨٥٦,٨٤٠)	(٣٩,٠٥٧,١٥٥)

فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك
فوائد قروض لأجل وتسهيلات انتظامية
مصروفات وعمولات بنكية
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 ٢٠٢٢ فيما يلي:

٢٠٢١	٣١	٢٠٢٢	٣١
جنيه مصرى		جنيه مصرى	
٥٩٨,٠٠٠		٦٧٦,٠٠٠	
٩,٣٥٩,٩٥٩		١٤,٢٩٨,٣٤٠	

بدلات أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ١٦)
أجور ومرتبات الإدارة العليا للشركة

٢١ - ربحية السهم

٢٠٢١	٣١	٢٠٢٢	٣١
جنيه مصرى		جنيه مصرى	
٤٣,٣٣٩,٧٥٤		٤٧,٣١٢,٥٦٧	
٣٨٦,٥١٠		٣٩٠,٥١٠	
<u>١١٢,١٣</u>		<u>١٢١,١٦</u>	

صافي أرباح السنة
عدد الأسهم
صافي ربحية السهم

٢٢ - اهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نقطة 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.

- ٢٢ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

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 منظم.

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

(أ) **مخاطر الائتمان**

هي خسائر مالية تتکبدتها الشركة في حال تعذر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداء المالي، ومن ثم قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من قروض إعادة التمويل العقاري ومصروفات مدفوعة مقدماً ومديونون متذمرون ومتخصصات أخرى وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

قرصنة إعادة التمويل العقاري

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

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

تتمثل أعمار الديون لأرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما يلي:

أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمن قيمتها	الإجمالي
٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠
٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣	٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	٣,٦٥٥,٢٨٠,٢٦٣

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 المنشآة لمخاطر الائتمان نتيجة لخلاف 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، وتحدد الشركة من تعرضاها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة جيدة، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة، أن يتغير 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 تحافظ 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، ويحصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٢ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

ويعد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى على ألا تتعدي المدة الفاصلة سنة واحد.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظلبقاء 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 ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التغيير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الفائدة	الأصل المالي
الفائدة	جنيه مصرى	جنيه مصرى	الالتزام المالي		
٨,٨٢٢,٠٧٨	٪ +١	١٧,٦٥٤,٣٤٥	٪ +١	الأصل المالي	
(٨,٨٢٢,٠٧٨)	٪ -١	(١٧,٦٥٤,٣٤٥)	٪ -١		
(٧,٨١٨,٤٣٨)	٪ +١	(١٢,٢٨٩,٧٣٧)	٪ +١	الالتزام المالي	
٧,٨١٨,٤٣٨	٪ -١	١٢,٢٨٩,٧٣٧	٪ -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.

العرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقووضات 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، ويتأخص 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 والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصاروفات التشغيلية المتوقعة والالتزامات المالية.

ج) مخاطر السيولة

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة

الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	قرض لأجل وتسهيلات انتمانية	مصاروفات مستحقة ومدفوعات أخرى	ضريبة الدخل المستحقة	القرض المساند	اجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة
٢,٥٦٧,٨١٠,٠٤٨	٧٦٨,٤٤٦,٤٩٨	١,٠٠٨,٠١٥,٨٦٢	٣٨٧,٠١٦,٨٩٣	٤٠٤,٣٣٠,٧٩٥	
١٨,٦٣٩,٣٧٢	-	-	٣,٢٥٦,١٧٥	١٥,٣٨٣,١٩٧	
١٥,٠٥٥,٥١٨	-	-	١٥,٠٥٥,٥١٨	-	
١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩	١,٢٦٨,٧٦٤,١٠٣	٣٣١,٤٣٢,٩٧٣	٣٤,٧٩٤,٤٦٦	١٠,٧٣٤,٩٤٧	
٤,٤٤٧,٢٣١,٤٢٧	٢,٠٣٧,٢١٠,٦٠١	١,٣٣٩,٤٤٨,٨٣٥	٤٤٠,١٢٣,٥٠٢	٤٣٠,٤٤٨,٩٣٩	

- تتضمن الالتزامات المالية مبلغ ٣٧٤,٩٤١ جنيه مصرى والذي يمثل القيمة المستقبلية (الغير مخصوص) لالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٢ ديسمبر ٣١

٢٢ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

ج) مخاطر السيولة

الالتزامات المالية

الإجمالي جنيه مصرى	أكثر من ٥ سنوات جنيه مصرى	من ١ إلى ٥ سنوات جنيه مصرى	من ٣ إلى ١٢ شهر جنيه مصرى	أقل من ٣ أشهر جنيه مصرى	٢٠٢١ ديسمبر ٣١
١,٤٦٦,٥٥٥,٦١١	٣٥٧,٦٦٧,٦٩١	٧٨٨,٨٨١,٢٦٨	١٤٨,٧١١,٣٥٢	١٧١,٢٤٥,٣٠٠	قرصون لأجل و تسهيلات انتمانية
١١,٦٢٣,٤٧١	-	-	١,٤٠٧,٣٧٧	١٠,٢١٦,٠٩٤	مصرفونات مستحقة ومدفوعات أخرى
٣,٤٤١,٤٨٣		٣,٣٨٣,١٦٨	٥٨,٣١٥	-	التزامات عقد الإيجار
٢٠,٩٥٠,٨١٦	-	-	٢٠,٩٥٠,٨١٦	-	ضريبة الدخل المستحقة
١,٦٨٤,٣٣٦,٨٤١	١,٣٤٨,٨٨٨,٨٢١	٢٩٦,٨٣٧,٦٦٩	٢٩,٦٠٥,١٧٠	٩,٠٠٥,١٨١	القرض المساند
٣,١٨٦,٨٥٨,٢٢٢	١,٧٠٦,٥٥٦,٥١٢	١,٠٨٩,١٠٢,١٠٥	٢٠٠,٧٣٣,٠٣٠	١٩٠,٤٦٦,٥٧٥	اجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

د) إدارة رأس المال

الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال الشركة هو التأكيد 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 السنة.

٢٣ - احتياطي المخاطر الائتمانية

وفقاً للجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢٢ تقرر تكوين احتياطي مخاطر انتمانية بمبلغ ١٥,٧٨٥,٣٧٠ جنيه مصرى والذي يمثل الفرق بين المخصص المكون في ٢٠٢١ وفقاً للمعيار ٤ والمخصص السابق تكوينه وفقاً لسياسة الشركة.

٤ - أحداث هامة

في ٢١ مارس ٢٠٢٢ قرر البنك المركزي المصري زيادة معدل الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٠,٢٥٪ و ٩,٧٥٪ على الترتيب كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٩,٧٥٪.

في ١٩ مايو ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسة النقدية رفع سعر الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١١,٢٥٪، ١٢,٢٥٪ و ١١,٧٥٪ على التوالي. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم واقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١١,٧٥٪.

في ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسة النقدية رفع سعر الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٢٥٪، ١٤,٢٥٪ و ١٣,٧٥٪ على التوالي. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم واقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣,٧٥٪.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسة النقدية رفع سعر الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦,٢٥٪، ١٧,٢٥٪ و ١٦,٧٥٪ على التوالي. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم واقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٥,٧٥٪.