



**UNITED
ACCOUNTANTS**
ACCOUNTANTS & CONSULTANTS

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها



A member of
Nexia
International

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير مراقب الحسابات	—
قائمة المركز المالي	١
قائمة الأرباح أو الخسائر	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغير في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية	٣٢-٦

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل الآخر والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتصدر 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 لمراقب الحسابات 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 الرأي 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.

الرأى

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

المخصصات المكونة وفقاً لسياسة تكوين المخصصات المعتمدة من مجلس إدارة الشركة تعتبر كافية وبما لا يخل بالحد الأدنى الوارد في المعايير الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن. تمسك الشركة بحسابات 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 رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات



أشرف علي حافظ منصور



المحاسبون المتحدون – أعضاء نكسيا العالمية

سجل المحاسبين والمراجعين (١٢٣٤١)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٢٢)

القاهرة في: ١٣ مارس ٢٠٢٥

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		
٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	١٢٥,٨٠٩,٩٩٤	(٣)	النقدية وما في حكمها
٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١	٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥	(٤)	قروض إعادة التمويل العقاري
٣٢,٨٠٨,٨١٢	٨٩,٣٣٣,٢٤٤	(٦)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٤٨٦,١٩٩	٢٨٢,٥٧٥	(٧)	أصول غير ملموسة
٣,٨٩١,٧١٦	٢,٦٦٣,٧٠٥	(٨)	أصول ثابتة
٢٤١,٦٠٥	١٣,٢٩٣,٠٩٠	(١٨)	أصل حق انتفاع
٤,٩٧٢,٩٢٦,٤٩٣	٦,١٩٤,٤١٠,٧٣٣		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢,٧٤١,٧٢٦,٤٣٠	٣,٩١٦,٣٥٩,٠٤٣	(٩- أ)	قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٢١,١٦٢,٦٠٢	٣٠,٨٢٦,١١٥	(١٠- ب)	ضريبة الدخل المستحقة
٣٩٦,١٤٤	٢٦٦,٧٧٠	(١٠- ج)	التزامات ضريبية مؤجلة
٨,٢٨٤,٤٣٤	٩,٢٤٠,٥٨٥	(١١)	مخصصات
٢٥٣,٤٧٥	١٣,٥٧١,٢٤٩	(١٨)	التزامات عقد إيجار
١٧,٠٣٦,١٨٩	١٩,٣٧٤,٧٢٢	(١٢)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٧	١,٥٤٧,٧٤٨,٦٠٤	(٩- ب)	قرض مساند
٤,٣٨٩,٠٥٦,٣٥١	٥,٥٣٧,٣٨٧,٠٨٨		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	(١٣)	رأس المال المدفوع
٦٥,٣١٤,٣٤٢	-		مبالغ مجنبة لزيادة رأس المال
٤٥,١٩٧,٩٢٨	٥٣,٢٦٦,٤٧٨		الاحتياطي القانوني
١٥,٧٨٥,٣٧٠	١٥,٧٨٥,٣٧٠	(٢٢)	احتياطي المخاطر الائتمانية
٦٧,٠٦٢,٥٠٢	١١٧,٦٣٨,٧٩٧		الأرباح المرحلة
٥٨٣,٨٧٠,١٤٢	٦٥٧,٠٢٣,٦٤٥		إجمالي حقوق الملكية
٤,٩٧٢,٩٢٦,٤٩٣	٦,١٩٤,٤١٠,٧٣٣		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات (مرفق)

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 الأرباح أو الخسائر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنية مصري	جنية مصري		
٦٣٤,٥١٨,٦٧٦	١,٢٤٩,٩٧٨,٣١٠	(١٤)	إيرادات النشاط
٥,٩٩٥,٣٨٩	١٨,٩٨٢,٦٨٦		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٣,١٠٦,٨٢٥	-		أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٦٤٣,٦٢٠,٨٩٠	١,٢٦٨,٩٦٠,٩٩٦		أجمالي الإيرادات
(٤٤,٤٨١,٤٥١)	(٦٢,٣٧٢,٦٣٣)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(٥٠٧,١٣٤,٠١٧)	(١,٠٧٧,٧٧٤,٩٢٦)	(١٥)	مصروفات تمويلية
(٧٧٨,٤٠٠)	١,٥٠٤,٧٢٨	(٤)	رد الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
(٣٠,٥٢٥)	(١٢٠,٤٢٦)		خسائر أئتمانية متوقعة
(٣,٠٣٧,٨٤٧)	(٩٩٥,٢٠٩)		مخصص مكون صندوق تمويل التدريب والتأهيل
٨٨,١٥٨,٦٥٠	١٢٩,٢٠٢,٥٣٠		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٢١,١٦٢,٦٠٢)	(٣٠,٨٠٦,٢٦٠)	(١٠-أ)	ضريبة الدخل الجارية
٦٦,٤٥٤	١٢٩,٣٧٢	(١٠-ج)	ضريبة الدخل المؤجلة
٦٧,٠٦٢,٥٠٢	٩٨,٥٢٥,٦٤٢		أرباح العام بعد الضرائب
٤٢٥٥٨٥	٤٢٥٥٨٥		متوسط عدد الأسهم
١٥٧,٥٨	٢٣١,٥١	(١٩)	نصيب السهم من الأرباح

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.



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 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٦٧,٠٦٢,٥٠٢	٩٨,٥٢٥,٦٤٢	صافي أرباح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر عن العام
<u>٦٧,٠٦٢,٥٠٢</u>	<u>٩٨,٥٢٥,٦٤٢</u>	إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطي المخاطر الانتمائية	الاحتياطي القانوني	مبالغ مجنية لزيادة رأس المال	رأس المال المدفوع	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٥٦٨,٥٢١,٢٠٧	١١٩,٣٩٣,٥٣٧	١٥,٧٨٥,٣٧٠	٤٢,٨٣٢,٣٠٠	-	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٦٥,٣١٤,٣٤٢)	-	-	٦٥,٣١٤,٣٤٢	-	مبالغ مجنية تحت حساب زيادة رأس المال
-	-	-	-	-	-	المحول الي رأس المال المدفوع
-	(٢,٣٦٥,٦٢٨)	-	٢,٣٦٥,٦٢٨	-	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
(٣٧,٩١٠,١٠١)	(٣٧,٩١٠,١٠١)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح - المساهمين
(١٣,٨٠٣,٤٦٦)	(١٣,٨٠٣,٤٦٦)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح - مجلس الادارة والعاملين
٦٧,٠٦٢,٥٠٢	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل عن العام
٥٨٣,٨٧٠,١٤٢	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	١٥,٧٨٥,٣٧٠	٤٥,١٩٧,٩٢٨	٦٥,٣١٤,٣٤٢	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٨٣,٨٧٠,١٤٢	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	١٥,٧٨٥,٣٧٠	٤٥,١٩٧,٩٢٨	٦٥,٣١٤,٣٤٢	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
١٩,٢٢٤,٤٢٥	-	-	-	١٩,٢٢٤,٤٢٥	-	مبالغ مجنية لزيادة رأس المال (١٣)
-	-	-	٤,٧١٥,٤٢٥	(٤,٧١٥,٤٢٥)	-	علاوة إصدار أسهم
-	-	-	-	(٧٩,٨٢٣,٠٠٠)	٧٩,٨٢٣,٠٠٠	زيادة رأس المال
-	(٣,٣٥٣,١٢٥)	-	٣,٣٥٣,١٢٥	-	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
-	٣٤٢	-	-	(٣٤٢)	-	تسويات علي الأرباح المرحلة
(٣٧,٦٢٩,٨٠٢)	(٣٧,٦٢٩,٨٠٢)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح - المساهمين
(٦,٩٦٦,٧٦٢)	(٦,٩٦٦,٧٦٢)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح - مجلس الادارة والعاملين
٩٨,٥٢٥,٦٤٢	٩٨,٥٢٥,٦٤٢	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل عن العام
٦٥٧,٠٢٣,٦٤٥	١١٧,٦٣٨,٧٩٧	١٥,٧٨٥,٣٧٠	٥٣,٢٦٦,٤٧٨	-	٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٨٨,١٥٨,٦٥٠	١٢٩,٢٠٢,٥٣٠		الأرباح قبل ضرائب الدخل
٢,٦٢٤,١٣٣	٣,٣٦٣,٥٤١	(١٨)	استهلاك أصل حق انتفاع
٢٧٢,٠٣٨	٢٠٣,٦٢٤	(٧)	استهلاك أصول غير ملموسة
١,٥٠٩,١١٣	١,٢٣٧,٤١١	(٨)	إهلاك أصول ثابتة
٣,٠٣٧,٨٤٨	٩٩٥,٢٠٩	(١١)	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب و التاهيل
-	(٣٩,٠٥٨)	(١١)	المستخدم من مخصص الضرائب
٧٧٨,٤٠٠	(١,٥٠٤,٧٢٨)		الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٣٠,٥٢٥	١٢٠,٤٢٦		خسائر ائتمانية متوقعة
٣٧,٥٣٤	٧٩٦,٧١١	(١٠)	فوائد التزامات عقود ايجار
٥٠٧,٠٩٦,٤٨٣	١,٠٧٦,٩٧٨,٢١٦		فوائد مدينة
(٩,١٠٢,٢١٣)	(١٨,٩٨٢,٦٨٦)		فوائد دائنة
٥٩٤,٤٤٢,٥١١	١,١٩٢,٣٧١,١٩٦		صافي أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
١٨١,٧١٨,٥٠٩	(١,٤٠٦,٩٨٦,٢٩٦)	(٤)	التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(١٣,٧٥٧,٢٣٣)	(٥,٢٩١,١٩٢)	(٦)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
(١٣٢,٠٠٠)	(٣,٨٩٣,٩٦٣)		صافي التغير في أصول و التزامات عقود الإيجار
٩٧٥,٩٠٥	٦٤١,٧٢٨	(١٢)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٧٦٣,٢٤٧,٦٩٢	(٢٢٣,١٥٨,٥٢٧)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(١٥,٠٥٥,٥١٨)	(٢١,١٤٢,٧٤٧)	(١٠-ب)	الضرائب المدفوعة
(٥٠٩,٦٧٥,٥٧٢)	(١,٠٧٥,٢٨١,٤٠٩)		المدفوع من الفوائد المدينة
٢٣٨,٥١٦,٦٠٢	(١,٣١٩,٥٨٢,٦٨٣)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٤٣٠,٨٩٤,٥٧١)	-		مدفوعات لشراء أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤٣٤,٠٠١,٣٩٥	-		متحصلات من بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤٩٢,٤٢٠)	(٩,٤٠٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
٧,٣٠١,١٦٧	(٣٢,٣٧٠,٩٨٤)		المحصل من الفوائد الدائنة
٩,٩١٥,٥٧١	(٣٢,٣٨٠,٣٨٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٥١,٧١٣,٥٦٧)	(٤٤,٥٩٦,٥٦٤)		توزيعات الأرباح المدفوعة
-	١٩,٢٢٤,٤٢٥		المدفوع لزيادة رأس المال
(١,٨٧٨,٩٠٥,١١٥)	(٣,٢٩٧,٤١٠,٥٦٦)		المدفوع لسداد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
(٤٥,٥٢٩,٤١٢)	(٥٢,٤٤٨,٤٧٣)		المدفوع لسداد قرض مساند
٢,٠٥٢,٨٢١,٤٩٨	٤,٤٧٢,٠٤٣,١٧٩		متحصلات من قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٧٦,٦٧٣,٤٠٤	١,٠٩٦,٨١٢,٠٠١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٣٢٥,١٠٥,٥٧٧	(٢٥٥,١٥١,٠٦٦)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٥٥,٨٥٥,٤٨٣	٣٨٠,٩٦١,٠٦٠		النقدية وما في حكمها - أول العام
٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	١٢٥,٨٠٩,٩٩٤	(٣)	النقدية وما في حكمها - آخر العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ - نشأة الشركة

تأسست الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - شركة مساهمة مصرية - 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 وكذا القانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ لتعديل بعض أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

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 بضمان أصولها، وقد تشارك 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 ٢٠٠٦ / ٦ / ٥ وحتى ٢٠٨٦ / ٦ / ٤.

٤-١ مقر الشركة

يقع مقر الشركة في ٣ شارع ابو الفدا - الدور ال ١٧ - الزمالك - القاهرة.
أعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٥ مع الأخذ في الاعتبار ان الجمعية العامة لمساهمي الشركة لها الحق في تعديل القوائم المالية بعد إصدارها.

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 بالجنبة المصري، وهي عملة التعامل للشركة.
تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات بقيمتها العادلة.

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

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 الدورية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الدورية 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، واضحة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصصلحة الضرائب المسنولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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 الاستثمارية

قامت إدارة الشركة بعمل تقييم لمدى قدرة الشركة على الاستمرار في القيام بأعمالها وفق مبدأ الاستثمارية والشركة على قناعة بأنها تملك الموارد الكفيلة 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 الاستثمارية.

٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة

ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

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

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

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

الأصول الثابتة

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

أهلاك الأصول الثابتة

يبدأ إهلاك الأصل عندما يصبح مهيأاً للتشغيل بالغرض التي حددته الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي المقدر للأصل على النحو التالي:

العمر الإنتاجي المقدر (سنة)

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع) ٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم رد خسارة اضمحلال التي سبق الاعتراف بها فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدوداً بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الإستردادية له، أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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 منفرداً بالتكلفة الأولية بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصوماً 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 لتعكس النمط الجديد. وتعامل تلك التغييرات على إنها تغييرات في التقديرات المحاسبية، وذلك بتعديل قيمة الاستهلاك للفترة الحالية والفترة المستقبلية.

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

يتم حساب الاستهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر المقدر للأصل على ٥ سنوات (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 وتحتسب 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 وخسائرها بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع) ٢-٣ ملخص لأهم 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 إثبات قروض إعادة التمويل العقاري للعملاء بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد خصم خسائر الاضمحلال في قيمة الأصل.

استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

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

بعد الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصوما 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 وأيضا 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.

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 تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة 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 مقدّر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء.

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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع) ٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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" 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 تغيير 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.

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، وبقيمة مالية مماثلة.

الموردون

يتم إثبات الالتزامات الناتجة من قيمة البضائع المستلمة أو الخدمات المقدمة بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة باستخدام معدل الفائدة الفعلي 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 ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ 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 احتساب ضريبة الدخل عن العام وفقاً لقانون الضرائب الساري في تاريخ المركز المالي.

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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع) ٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضريبة الدخل المؤجلة (تابع)

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاحتياطي القانوني

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

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 أثار التطبيق ظهرت بأول ربع في الفترة 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 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.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض 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 المركز المالي، ويتم عرض رصيد القرض المستحق أكثر من سنة ضمن الالتزامات غير المتداولة.

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

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

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 الداخِل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

قياس القيمة العادلة

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع) ٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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

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

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

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

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

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

المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).

المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

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

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

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 المركز المالي.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)
٢-٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

اضمحلال قيمة الأصول المالية (تابع)

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 المركز المالي. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية لمدى الحياة. 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 الاستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل ويتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة الأصل بقائمة الأرباح أو الخسائر.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع 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 وأدوات الخزنة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٣ - النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٧,٧٣٦,٠٥١	٨,٢٠٢,٤٧٦	بنوك حسابات جارية - البنك الأهلي المصري
٢٠,٨٢٩,٣٣٣	١٠,٩٥٢,٨٣٢	بنوك حسابات جارية - البنك الأهلي الكويتي
٨٤,٣٥٧,٣٢٦	٤٦,٣٧٥,٣٨١	بنوك حسابات جارية - البنك العربي الأفريقي
٣,٣٢٧,٦٤٠	٦,٤٢٧,٦١٢	بنوك حسابات جارية - بنك قناة السويس
١,٧٠٥,٤١٠	١,٧٨٥,٣٥٤	بنوك حسابات جارية - بنك أتش اس بي سي
٢٦٢,٩٥٦,٤٥٨	٥٢,٠١١,١٢٦	بنوك حسابات جارية - بنك المصرف المتحد
٤٨,٨٤٢	٤٥,٣٩٣	بنوك حسابات جارية - البنك المركزي المصري
-	٩,٨٢٠	بنوك حسابات جارية - البنك العقاري المصري العربي
<u>٣٨٠,٩٦١,٠٦٠</u>	<u>١٢٥,٨٠٩,٩٩٤</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - قروض إعادة التمويل العقاري (بالصافي)

لدى الشركة (٦٩٩) قرضا لإعادة التمويل العقاري لـ (١٥) عميل (والمساهمين في رأسمال الشركة) كما يلي:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

الإجمالي	طويل الأجل	قصير الأجل	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنية مصري	جنية مصري	
٢,٧٢٤,٩٤٤,٤٢٢	٢,٢١٣,٣٠٢,٥٣٣	٥١١,٦٤١,٨٨٩	١ - شركة التعمير للتمويل العقاري
٣٢٤,٩٦٤,٥٦٧	٢٥٠,٦٦٢,٣٠٤	٧٤,٣٠٢,٢٦٣	٢ - شركة تمويل للتمويل العقاري
١٢٣,٠٧٥,١٦٨	٨١,٨٦٦,٧٩١	٤١,٢٠٨,٣٧٧	٣ - الشركة المصرية للتمويل العقاري
٦٤٦,٧١٤,٢٠٧	٥٤٢,٧١٨,٦٤٧	١٠٣,٩٩٥,٥٦٠	٤ - شركة الأهلي للتمويل العقاري
٨٣٧,٠٦٣,٨٦٣	٦٧٣,٨٣٧,٦٥٧	١٦٣,٢٢٦,٢٠٦	٥ - شركة أملاك للتمويل مصر
١٥,٥٥٥,٦٢٥	٩,٣٢١,٨٧٥	٦,٢٣٣,٧٥٠	٦ - بنك التعمير والإسكان
١٤,٢٢٧,٠٥٩	٦,٧٠٦,٤٧١	٧,٥٢٠,٥٨٨	٧ - البنك الأهلي المصري
٤,٧٧٧,٧٧٨	٣,٤٤٤,٤٤٥	١,٣٣٣,٣٣٣	٨ - بنك مصر
٨٢٤,٨٢١,٤٧٦	٧٩٧,٥٧٧,٩٩٩	٢٧,٢٤٣,٤٧٧	٩ - شركة كونتكت للتمويل العقاري
١٥,٦٥٩,٩٤٧	١٤,٧٣٧,١٥٣	٩٢٢,٧٩٤	١٠ - شركة الأهلي المتحد للتمويل
٣٥,٨٢٦,١٠٢	٢٢,٨١٦,٥٨٩	١٣,٠٠٩,٥١٣	١١ - شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري
٨٢,٤١٣,١٦٩	٤٦,٩٧٦,٦٧٨	٣٥,٤٣٦,٤٩١	١٢ - شركة بداية للتمويل العقاري
٢٧,٩٩٦,٥١٤	١٥,٦٧٩,٣٠٥	١٢,٣١٧,٢٠٩	١٣ - شركة سي أي للتمويل العقاري
١٢٦,٩٣٣,٧٦١	٧٩,٨٠١,٤٩١	٤٧,١٣٢,٢٧٠	١٤ - شركة يوناييتد للتمويل
١٥٩,٠٧٩,٥٤٥	٩٩,١٧٨,٣٤٠	٥٩,٩٠١,٢٠٥	١٥ - شركة ام ال اف للتمويل العقاري
٥,٩٦٤,٠٥٣,٢٠٣	٤,٨٥٨,٦٢٨,٢٧٨	١,١٠٥,٤٢٤,٩٢٥	
(١,٠٢٥,٠٧٨)			يخصم الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

الإجمالي	طويل الأجل	قصير الأجل	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنية مصري	جنية مصري	
١,٤١٢,٧٥٢,٠٩٧	١,٢٧٨,٨٨٢,٤٦١	١٣٣,٨٦٩,٦٣٦	١ - شركة التعمير للتمويل العقاري
٣٣٨,٩٤٣,٤٨٠	٢٦٥,٣١٨,٨٧٣	٧٣,٦٢٤,٦٠٧	٢ - شركة تمويل للتمويل العقاري
٧٧,٨٤٤,١٩٣	٦٢,٤٠٤,٢٤٦	١٥,٤٣٩,٩٤٧	٣ - الشركة المصرية للتمويل العقاري
٥٦٨,٢٦٠,٥٥٥	٤٨٢,٨٣١,٩٢٧	٨٥,٤٢٨,٦٢٨	٤ - شركة الأهلي للتمويل العقاري
٦٩٦,٢٩٢,٧٩٨	٥٤٩,٠٩٧,١٠٣	١٤٧,١٩٥,٦٩٥	٥ - شركة أملاك للتمويل مصر
٢٣,٧٢٥,٦٤٩	١٥,٥٥٥,٦٢٥	٨,١٧٠,٠٢٤	٦ - بنك التعمير والإسكان
٢١,٧٤٧,٦٤٧	١٤,٢٢٧,٠٥٩	٧,٥٢٠,٥٨٨	٧ - البنك الأهلي المصري
٦,١١١,١١١	٤,٧٧٧,٧٧٨	١,٣٣٣,٣٣٣	٨ - بنك مصر
٨٤٧,٦٠٨,٤٧٥	٨٢٥,٦٢٨,٣٦٠	٢١,٩٨٠,١١٥	٩ - شركة كونتكت للتمويل العقاري
٣١,٧٨٥,٨٧٢	٢٢,٦٧٩,٤٧٠	٩,١٠٦,٤٠٢	١٠ - شركة الأهلي المتحد للتمويل
٥٤,٠٠١,٨٨٠	٤١,١٥١,٢١٨	١٢,٨٥٠,٦٦٢	١١ - شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري
٣٤٢,٢٥٧,٩٣٤	٢٥٥,٦٥٠,٣٩١	٨٦,٦٠٧,٥٤٣	١٢ - شركة بداية للتمويل العقاري
٤٨,٩١٩,٣٤٤	٣٣,١١١,٧٢٦	١٥,٨٠٧,٦١٨	١٣ - شركة سي أي للتمويل العقاري
٥٢,٣٠٢,٦٦٩	٣٤,٦٦١,٢١٢	١٧,٦٤١,٤٥٧	١٤ - شركة يوناييتد للتمويل
٣٤,٥١٣,٢٠٣	٢٤,٤٥٥,٧٨١	١٠,٠٥٧,٤٢٢	١٥ - شركة ام ال اف للتمويل العقاري
٤,٥٥٧,٠٦٦,٩٠٧	٣,٩١٠,٤٣٣,٢٣٠	٦٤٦,٦٣٣,٦٧٧	
(٢,٥٢٩,٨٠٦)			يخصم الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤ - قروض إعادة التمويل العقاري (بالصافي) (تابع)

بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تستند محاسبة الشركة لخسائر الانخفاض في القيمة الى طريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة. قامت الشركة بتطبيق طريقة المنهج المبسط للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خبرات الائتمان السابقة للشركة المعدلة بعوامل الاستقراء 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 ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
١,٧٥١,٤٠٦	٢,٥٢٩,٨٠٦	الرصيد في أول العام
٧٧٨,٤٠٠	(١,٥٠٤,٧٢٨)	رد الانخفاض / المكون خلال العام
٢,٥٢٩,٨٠٦	١,٠٢٥,٠٧٨	الرصيد في آخر العام

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

- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير بواقع سعر البنك المركزي المصري (متوسط الكور يدور) بالإضافة إلى هامش.
- 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 من ١٠٠٪ إلى 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.

٥ - القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)	-	-	٤,٣٠١,٠٠٥,٢١٧
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)	-	-	١,٦٦٣,٠٤٧,٩٨٦
			٥,٩٦٤,٠٥٣,٢٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)	-	-	٢,٦٧٥,٢٨٧,٣٣٩
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)	-	-	١,٨٨١,٧٧٩,٥٦٨
			٤,٥٥٧,٠٦٦,٩٠٧

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصده مدينه أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
١٥,٢٣٩,١٨٦	٦٦,٥٩٢,٨٥٦	إيراد فوائد مستحقة
١,٣٢٣,٥٩٢	١,٩١٥,٩١٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٠٤٦,٣٠٤	٢,٠٥٧,٤٢٥	سلف وعهد عاملين
٤٦٠,٦٨٥	٥٩٢,٦٠٨	تأمينات لدي الغير
١٣,٤٧٢,٩٦٤	١١,٥٨٠,٣٤٣	أرصدة مدينة لدي شركة التوريد *
١,٢٩٦,٦٠٦	٦,٧٤٥,٠٥١	أرصدة مدينة أخرى
(٣٠,٥٢٥)	(١٥٠,٩٥١)	يخصم خسائر أئتمانية متوقعة
<u>٣٢,٨٠٨,٨١٢</u>	<u>٨٩,٣٣٣,٢٤٤</u>	

* تمثل الأرصدة المدينة المستحقة لدى شركة التوريد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٩,٩٢٦,٩٨٢ جنية مصري ويمثل قيمة التعزيز الائتماني الداخلي المحتجز لدى شركة التوريد بالإضافة الي مبلغ ١,٦٥٣,٣٦١ جنية مصري والذي يمثل القيمة الحالية للرصيد النقدي المتبقي والذي سوف يتم استرداده في نهاية مدة التوريد في مايو ٢٠٢٩ أو سداد كامل قيمة كوبونات التوريد ايهما اقرب ويتم إثبات التغير في تلك الحسابات ضمن قائمة الدخل في المصروفات العمومية والإدارية وذلك ضمن عملية التوريد التي قامت بها الشركة في ٢٠٢٣/٨/٣١ بينها وبين شركة المجموعة المالية للتوريد ش.م.م والخاص بالإصدار الأول من البرنامج الثامن والذي بمقتضاه تم حوالة الحقوق المالية لمحفظه التوريد بقيمة إجمالية ٧٧٥,٨١٣,٠٧٤ جنية مصري وقيمتها الحالية ٤٦٨,٩٢٩,٤٦٨ جنية مصري وفقاً لتقرير مراقبي الحسابات محسوبة على أساس متوسط معدل خصم متغير (في تاريخ الإصدار) يتراوح ما بين (٢٠,٨١٪) و (٢٠,٩٥٪) سنوياً طوال عمر المحفظة.

٧ - أصول غير ملموسة

تتمثل الأصول غير الملموسة في قيمة برامج الحاسب الآلي المطبقة بالشركة وفيما يلي بيان بالحركة التي تمت خلال العام:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٤,٢٩٤,٠١٥	٤,٢٩٤,٠١٥	التكلفة في أول العام
-	-	الإضافات خلال العام
<u>٤,٢٩٤,٠١٥</u>	<u>٤,٢٩٤,٠١٥</u>	التكلفة في نهاية العام
(٣,٥٣٥,٧٧٧)	(٣,٨٠٧,٨١٦)	مجمع الاستهلاك في أول العام
(٢٧٢,٠٣٩)	(٢٠٣,٦٢٤)	استهلاك العام (إيضاح ١٦)
<u>(٣,٨٠٧,٨١٦)</u>	<u>(٤,٠١١,٤٤٠)</u>	مجمع الاستهلاك في نهاية العام
<u>٤٨٦,١٩٩</u>	<u>٢٨٢,٥٧٥</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

- بلغت تكلفة الأصول الغير ملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٣,٢٧٥,٨٩٦ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: مبلغ ٣,٢٧٥,٨٩٦ جنية مصري).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨ - الأصول الثابتة

حاسب آلي	أثاث وتركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات على أماكن مستأجرة	الإجمالي	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٨,٠٤٨,٩٢٨	١,٦٧٨,٩٥٧	١,٨٢١,٩٠٠	٩٢٣,٤٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٨١٧,٢٥٥	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	-	٩,٤٠٠	-	٩,٤٠٠	إضافات خلال العام
٨,٠٤٨,٩٢٨	١,٦٧٨,٩٥٧	١,٨٢١,٩٠٠	٩٣٢,٨٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٨٢٦,٦٥٥	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٥,٥٥٣,٥٤٤)	(١,٥٢٨,٠٤٤)	(٧٤٦,٩٠٠)	(٧٥٣,٠٦٠)	(١,٣٤٣,٩٩١)	(٩,٩٢٥,٥٣٩)	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤
(٨٢٣,٩١٠)	(٥٩,٣٨٢)	(٣٠٠,٠٠٠)	(٥٤,١١٩)	-	(١,٢٣٧,٤١١)	إهلاك العام (إيضاح ١٦)
(٦,٣٧٧,٤٥٤)	(١,٥٨٧,٤٢٦)	(١,٠٤٦,٩٠٠)	(٨٠٧,١٧٩)	(١,٣٤٣,٩٩١)	(١١,١٦٢,٩٥٠)	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٦٧١,٤٧٤	٩١,٥٣١	٧٧٥,٠٠٠	١٢٥,٦٩٩	١	٢,٦٦٣,٧٠٥	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: مبلغ ٨,٤٢١,٨٩٧ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧,٣١٧,٩١١ جنية مصري).

حاسب آلي	أثاث وتركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات على أماكن مستأجرة	الإجمالي	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٧,٥٦٩,٧٣١	١,٦٧٠,٩٠٦	١,٨٢١,٩٠٠	٩٢٣,٤٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٣٣٠,٠٠٧	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(٥,١٧٣)	-	-	-	(٥,١٧٣)	استبعادات
٤٧٩,١٩٧	١٣,٢٢٤	-	-	-	٤٩٢,٤٢١	إضافات خلال العام
٨,٠٤٨,٩٢٨	١,٦٧٨,٩٥٧	١,٨٢١,٩٠٠	٩٢٣,٤٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٨١٧,٢٥٥	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
(٤,٦٨٣,٦١١)	(١,٤٦٨,٠٥٢)	(٤٤٦,٩٠٠)	(٦٩٢,٣٢٩)	(١,١٣٠,٧٠٧)	(٨,٤٢١,٥٩٩)	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
-	٥,١٧٣	-	-	-	٥,١٧٣	إهلاك استبعادات
(٨٦٩,٩٣٣)	(٦٥,١٦٥)	(٣٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٧٣١)	(٢١٣,٢٨٤)	(١,٥٠٩,١١٣)	إهلاك العام (إيضاح ١٦)
(٥,٥٥٣,٥٤٤)	(١,٥٢٨,٠٤٤)	(٧٤٦,٩٠٠)	(٧٥٣,٠٦٠)	(١,٣٤٣,٩٩١)	(٩,٩٢٥,٥٣٩)	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٤٩٥,٣٨٤	١٥٠,٩١٣	١,٠٧٥,٠٠٠	١٧٠,٤١٨	١	٣,٨٩١,٧١٦	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ أ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٢٣,٠٢٦,٥٠٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	٧,٧٣٢,٦٢٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
٨٦٢,٢٥٤,٢٧٠	٣١٤,٨٤٣,٩٢٢	٥٤٧,٤١٠,٣٤٨	قرض وتسهيلات ائتمانية المصرف المتحد (ب)
١,٦٤٨,٢٦٥,٤٧٧	١٩٥,٦١٥,٧٩٧	١,٤٥٢,٦٤٩,٦٨٠	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
١,٢٠٤,٢٢٣,٢٣٥	٣٧٤,٩٩٦,٥٦١	٨٢٩,٢٢٦,٦٧٤	قرض البنك العربي الافريقي الدولي (د)
١٧٨,٥٨٩,٥٦١	٥١,٧٧٥,٧٤١	١٢٦,٨١٣,٨٢٠	قرض بنك قناة السويس (هـ)
٣,٩١٦,٣٥٩,٠٤٣	٩٥٢,٥٢٥,٩٠١	٢,٩٦٣,٨٣٣,١٤٢	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٣٨,٣٢٠,٣٨٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	٢٣,٠٢٦,٥٠٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
٨٠٤,٠٤٢,١٣٥	٢٨٥,٦٤٥,٩٢٥	٥١٨,٣٩٦,٢١٠	قرض وتسهيلات ائتمانية المصرف المتحد (ب)
١,٥٤٦,٠١٥,٥٠٤	١٨٢,٠٨٨,٤٥٧	١,٣٦٣,٩٢٧,٠٤٧	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
٣٢١,٨٦٩,٣١١	١١١,٣٢٢,١٥٣	٢١٠,٥٤٧,١٥٨	قرض البنك العربي الافريقي الدولي (د)
٣١,٤٧٩,١٠٠	٧,٩١٠,٨٣٧	٢٣,٥٦٨,٢٦٣	قرض بنك قناة السويس (هـ)
٢,٧٤١,٧٢٦,٤٣٠	٦٠٢,٢٦١,٢٥٢	٢,١٣٩,٤٦٥,١٧٨	

(أ) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصر العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقترض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنية 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 جنية مصري والتي تم تحميلها بالكامل في سنة ٢٠٠٧.
- يتم سداد القرض في ١٥ مارس و١٥ 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 سيجنح للمساهم المقترض "PML", ستكون بنوده وشروطه متفق عليها مع البنك, ويمكن للشركة أن تمارس حقوقها مع كل مقترض من المساهمين "PML" على ضوء اتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية (تابع)

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والمصرف المتحد (المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٩٩,٩٩%) الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري كما يلي:

- مبلغ ١,١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قروض طويلة الأجل (١٠ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨٦٢,٢٥٤,٢٧٠ جنية مصري.
- فترة سداد الاقساط شهرية / ربع سنوية / نصف سنوية ويتم تحديدها وفقا لبرنامج السداد للعقود المعاد تمويلها ولكل شريحة على حدة.
- مبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري تسهيلات ائتمانية كحد جاري مدين (بحد أقصى سنة)، لا يوجد رصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- يوجد تبادل استخدام بين قروض طويلة الاجل وحساب جاري مدين.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

(ج) تم إبرام عدة اتفاقيات بين الشركة والبنك الأهلي المصري (المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٩,٩٣%) الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٢,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري:

- مبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ٣٠ 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 ٢٠٢٤ مبلغ ٦٧٣,٤٧٨,٢٥٠ جنية مصري.
- مبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ٣٠ 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 ٢٠٢٤ مبلغ ٢٥٨,٠٨١,٨٩٠ جنية مصري.
- مبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ١٥ سنة)، لتمويل جانب من نشاط الشركة بخلاف المبادرات الخاصة بمحدودي ومتوسطي الدخل ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٧١٦,٧٠٥,٣٣٧ جنية مصري.
- يوجد تبادل استخدام بين العقود الثلاثة.
- 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.

(د) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك العربي الافريقي الدولي، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري طبقا للعقد المبرم.

- سعر الفائدة متغير ومرتبطة بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجداول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١,٢٠٤,٢٢٣,٢٣٥ جنية مصري.

(هـ) تم إبرام اتفاقية بين الشركة وبنك قناة السويس، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.

- سعر الفائدة متغير ومرتبطة بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجداول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٧٨,٥٨٩,٥٦١ جنية مصري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ ب - قرض مساند

- في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري (المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٢٤,١٠%) 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 حدها 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 حدها 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 حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٩.
- تم سحب إجمالي 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 الأعمار المتبقية من عمر القرض لكل شريحة على حدة.
- في حالة عدم السداد، يوقف صرف باقي الشرائح غير المسحوبة مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل أجلها ولم تسدد بنسبة ٢% سنوياً.
- قامت الشركة خلال العام بسداد مبلغ ٥٢,٤٤٨,٤٧٣ جنية مصري كدفعه لسداد القرض.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	الجزء متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	الجزء الغير متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	المتوسط المرجح للفائدة %	قرض البنك المركزي المصري
٢٥,٢٩٧,٢٥٣	١,١٨٠,٠٨٥	٢٤,١١٧,١٦٨	٢,١٧	الشريحة الاولى
٢٩,٣٩٢,٧٦٣	١,٣٢٢,٤١٤	٢٨,٠٧٠,٣٤٩	٢,٢٣	الشريحة الثانية
١٤٧,٥٧٣,٠٣١	٦,٣٩٩,١١٥	١٤١,١٧٣,٩١٦	٢,٢٤	الشريحة الثالثة
١٧٦,٥٠١,٩٥٤	٧,٣٧٠,٨٧١	١٦٩,١٣١,٠٨٣	٢,٢٠	الشريحة الرابعة
١٦٢,٦٣٦,٠٧٦	٦,٥٤٤,٩٣٠	١٥٦,٠٩١,١٤٦	٢,٢٠	الشريحة الخامسة
٢٧٩,١٨٨,٧٩٠	١٠,٨١٧,٤٠٦	٢٦٨,٣٧١,٣٨٤	٢,١٥	الشريحة السادسة
٢١٠,٦٦١,٣٨٤	٧,٨٦٠,٠٥٤	٢٠٢,٨٠١,٣٣٠	٢,٣٧	الشريحة السابعة
٢٠٠,٠٧٦,٧٤٨	٧,١٩٤,٤٩٩	١٩٢,٨٨٢,٢٤٩	٣,٠١	الشريحة الثامنة
١٧٨,١٩٣,٤٠٨	٦,١٤١,١٢٣	١٧٢,٠٥٢,٢٨٥	٢,١٠	الشريحة التاسعة
١٠٧,٧٨٦,٢٨٨	٣,٥٦٩,٥٠٩	١٠٤,٢١٦,٧٧٩	٢,١٥	الشريحة العاشرة
٣٠,٤٤٠,٩٠٩	٩٦٧,٥٢٩	٢٩,٤٧٣,٣٨٠	٢,١٥	الشريحة الحادية عشر
١,٥٤٧,٧٤٨,٦٠٤	٥٩,٣٦٧,٥٣٥	١,٤٨٨,٣٨١,٠٦٩		

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٩ ب - قرض مساند (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	قرض البنك المركزي المصري	المتوسط المرجح للفائدة %	الجزء الغير متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الجزء متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	جنية مصري		جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
الشريحة الاولى	٢,١٧	٢٥,٢٩٧,٢٥٤	١,٠٦٠,٩٠٣	٢٦,٣٥٨,١٥٧	
الشريحة الثانية	٢,٢٣	٢٩,٣٩٢,٧٦٢	١,١٨٥,٤٣٨	٣٠,٥٧٨,٢٠٠	
الشريحة الثالثة	٢,٢٤	١٤٧,٥٧٣,٠٣١	٥,٧١٨,٦٢٧	١٥٣,٢٩١,٦٥٨	
الشريحة الرابعة	٢,٢٠	١٧٦,٥٠١,٩٥٤	٦,٥٦٥,٢٦٩	١٨٣,٠٦٧,٢٢٣	
الشريحة الخامسة	٢,٢٠	١٦٢,٦٣٦,٠٧٦	٥,٨٠٩,٣٨٨	١٦٨,٤٤٥,٤٦٤	
الشريحة السادسة	٢,١٥	٢٧٩,١٨٨,٧٨٩	٩,٥٦٥,٨٨٢	٢٨٨,٧٥٤,٦٧١	
الشريحة السابعة	٢,٣٧	٢١٠,٦٦١,٣٨٤	٦,٩٢٥,٠٧٠	٢١٧,٥٨٦,٤٥٤	
الشريحة الثامنة	٣,٠١	٢٠٠,٠٧٦,٧٤٩	٦,٣١٦,٧٩٢	٢٠٦,٣٩٣,٥٤١	
الشريحة التاسعة	٢,١٠	١٧٨,١٩٣,٤٠٨	٥,٣٦٢,٣٩٠	١٨٣,٥٥٥,٧٩٨	
الشريحة العاشرة	٢,١٥	١٠٧,٧٨٦,٢٨٨	٣,١٠٢,١٦٩	١١٠,٨٨٨,٤٥٧	
الشريحة الحادية عشر	٢,١٥	٣٠,٤٤٠,٩٠٩	٨٣٦,٥٤٥	٣١,٢٧٧,٤٥٤	
		١,٥٤٧,٧٤٨,٦٠٤	٥٢,٤٤٨,٤٧٣	١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٧	

١٠ - ضرائب الدخل (المحملة بقائمة الدخل عن العام)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	ضريبة الدخل عن العام
جنية مصري	جنية مصري	ضريبة الدخل عن العام
(٢١,١٦٢,٦٠٢)	(٣٠,٨٠٦,٢٦٠)	مصروف ضرائب الدخل
٦٦,٤٥٤	١٢٩,٣٧٢	
(٢١,٠٩٦,١٤٨)	(٣٠,٦٧٦,٨٨٨)	

١٠ أ - تسوية السعر الفعلي للضريبة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أرباح قبل ضرائب الدخل
جنية مصري	جنية مصري	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
٨٨,١٥٨,٦٥٠	١٢٩,٢٠٢,٥٣٠	فرق إهلاك واستهلاك
		فروق ضرائب
٢٩٥,٣٦٧	٥٧٤,٩٨٧	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٢٥,٦٩٠	-	خسائر ائتمانية متوقعة
(٤٣٨,١٢٥)	(٥٤٥,٢٢٢)	التأمين الصحي التكافلي
٣٠,٥٢٥	١٢٠,٤٢٦	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١,٦٠٩,٠٥٢	٣,١٧٢,٤٠٢	التخفيض في رصيد التوريق النقدي المتبقي
١,٣٣٧,٠٠٠	١,٥٩٢,٠٠٠	التخفيض في رصيد التعزيز الائتماني داخل عملية التوريق
	١٣١,٣٧٥	المكون من مخصص تدريب عاملين سنوات سابقة
	١,٧٦١,٢٤٦	
٣,٠٣٧,٨٤٨	٩٩٥,٢٠٩	
٩٤,٠٥٦,٠٠٧	١٣٧,٠٠٤,٩٥٣	
٢١,١٦٢,٦٠٢	٣٠,٨٢٦,١١٤	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %
-	(١٩,٨٥٤)	تخفيض مصروف الضريبة لتسوية مبالغ مدفوعة عن فترات سابقة
٢١,١٦٢,٦٠٢	٣٠,٨٠٦,٢٦٠	اجمالي ضريبة الدخل المستحقة
%٢٤,٠١	%٢٣,٨٤	السعر الفعلي للضريبة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
١٢,٠٠٢,٦٩٣	١٠,٣٠٥,٨٨٦	فوائد مستحقة على قروض لأجل وتسهيلات انتمائية
١,٦٠٩,٠٥٢	٣,١٧٢,٤٠٢	حصة الشركة في المساهمة التكافلية
٥٦٥,٠٥١	٧٤٨,٢٤٩	ضريبة دمغة مستحقة
٣٥٢,٤٢٧	٣٣١,٦٢٧	مصروفات مستحقة
١,٣٥١,٣٩١	٢,٠١١,١٠٢	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٣٣٦,٥٩٨	٧٨٠,٦٩٧	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٦٥,٩١١	٦٩,٧١١	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٣١,٠٢٣	١٠٩,١١٣	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٨٧١	٣,٨٣٩	حصة العاملين في المشاركة المجتمعية
٧٢١,١٧٢	١,٨٤٢,٠٩٦	أرصدة دائنة أخرى
١٧,٠٣٦,١٨٩	١٩,٣٧٤,٧٢٢	

١٣- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري ورأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠ جنية مصري موزع على عدد ٤٧٠,٣٣٣ سهم (٤٠٧٢٥٧ سهم عادي, ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنية مصري موزعاً على النحو التالي:

القيمة المدفوعة جنية مصري	عدد الأسهم ممتاز	أسمي	%
١١٣,٣١٢,٠٠٠	٥٧٠٧٦	البنك المركزي المصري (مؤسس)	٪٢٤,١٠
٤٦,٦٩٠,٠٠٠	-	البنك الأهلي المصري (مؤسس)	٪٩,٩٣
١١,٦٧٢,٠٠٠	٦٠٠٠	صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (مؤسس)	٪٢,٤٨
٥,٨٣٦,٠٠٠	-	البنك العربي	٪١,٢٤
٢١,٠١٠,٠٠٠	-	بنك إتش أس بي سي مصر	٪٤,٤٧
١١,٦٧٢,٠٠٠	-	بنك الشركة المصرفية العربية الدولية	٪٢,٤٨
٢,٣٣٥,٠٠٠	-	بنك الإمارات دبي الوطني	٪٠,٥٠
٥,٨٣٦,٠٠٠	-	البنك التجاري الدولي	٪١,٢٤
٤,٦٦٩,٠٠٠	-	بنك فيصل الإسلامي المصري	٪٠,٩٩
٤٦,٦٩٠,٠٠٠	-	بنك مصر	٪٩,٩٣
٤,٦٦٩,٠٠٠	-	بنك الكويت الوطني مصر	٪٠,٩٩
٢٣,٣٤٥,٠٠٠	-	شركة التعمير للتمويل العقاري	٪٤,٩٦
١١,٦٧٢,٠٠٠	-	بنك قطر الوطني الأهلي	٪٢,٤٨
٢٢,١٧٧,٠٠٠	-	البنك الأهلي الكويتي - مصر	٪٤,٧٢
٢,٣٣٥,٠٠٠	-	بنك المؤسسة العربية المصرفية	٪٠,٥٠
٣,٥٠٢,٠٠٠	-	الشركة المصرية للتمويل العقاري	٪٠,٧٤
٥,٨٣٦,٠٠٠	-	ميد بنك ش م MID BANK S.A.E	٪١,٢٤
١١,٦٧٢,٠٠٠	-	البنك المصري الخليجي	٪٢,٤٨
٢٣,٣٤٥,٠٠٠	-	بنك التعمير والإسكان	٪٤,٩٦
١,١٦٨,٠٠٠	-	بنك الأهلي المتحد	٪٠,٢٥
٢٣,٣٤٥,٠٠٠	-	البنك العقاري المصري العربي	٪٤,٩٦
٤,٥٨٠,٠٠٠	-	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري	٪٠,٩٧
٤,٧٨٥,٠٠٠	-	شركة تمويل للتمويل العقاري	٪١,٠٢
٤,٦٦٩,٠٠٠	-	المصرف المتحد	٪٠,٩٩
٤,٦٦٩,٠٠٠	-	شركة أملاك للتمويل مصر	٪٠,٩٩
٤,٦٦٩,٠٠٠	-	شركة بداية للتمويل العقاري	٪٠,٩٩
٦,٢٦٥,٠٠٠	-	شركة الأهلي للتمويل العقاري	٪١,٣٣
١,٠٦٥,٠٠٠	-	شركة سكن للتمويل العقاري	٪٠,٢٣
٥,٨٣٦,٠٠٠	-	شركة كونتكت للتمويل العقاري	٪١,٢٤

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣ - رأس المال (تابع)

القيمة المدفوعة جنية مصري	%	عدد الأسهم ممتاز	أسمي	
٤,٤١٢,٠٠٠	٠,٩٤%	-	٤٤١٢	بنك ناصر الاجتماعي
٣,٥٠٢,٠٠٠	٠,٧٤%	-	٣٥٠٢	شركة الاهلي المتحد للتمويل
٤,٢٥٦,٠٠٠	٠,٩١%	-	٤٢٥٦	شركة سي أي للتمويل العقاري
٢,٣٣٥,٠٠٠	٠,٥٠%	-	٢٣٣٥	شركة ام ال اف للتمويل العقاري
٣,٥٠٢,٠٠٠	٠,٧٤%	-	٣٥٠٢	شركة يوناييتد للتمويل
٣,٠٠٠,٠٠٠	٠,٦٤%	-	٣٠٠٠	شركة جلوبال كورب للتمويل الاستهلاكي والعقاري اولين
١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣%	-	١٠٠٠٠	شركة بلتون للتمويل العقاري
٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	١٠٠%	٦٣٠٧٦	٤٠٧٢٥٧	الإجمالي

- بتاريخ ٣٠ أغسطس ٢٠٢٣ انعقدت الجمعية العامة العادية وقررت زيادة رأسمال الشركة المصدر بمبلغ ٦٥,٣١٥,٠٠٠ جنية ليصبح رأسمال الشركة بعد الزيادة ٤٥٥,٨٢٤,٠٠٠ جنية مصري موزع على عدد ٤٥٥٨٢٤ سهم أسمي نقدي قيمة كل سهم ١٠٠٠ جنية ومنها أسهم ممتازة عددها ٦٣٠٧٦ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٤.
- بتاريخ ٢١ أكتوبر ٢٠٢٤ انعقد مجلس إدارة الشركة وقرر زيادة رأسمال الشركة المصدر بمبلغ ١٤,٥٠٩,٠٠٠ جنية ليصبح رأسمال الشركة بعد الزيادة ٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠ جنية مصري موزع على عدد ٤٧٠٣٣٣ سهم أسمي نقدي قيمة كل سهم ١٠٠٠ جنية و منها اسهم ممتازة عددها ٦٣٠٧٦ سهم، حيث وافق مجلس إدارة الشركة على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ١٤٥٠٩ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ١٤,٥٠٩,٠٠٠ جنية مصري (فقط أربعة عشر مليون وخمسمائة وتسعة ألف جنية مصري)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة شركة تمويل للتمويل العقاري بعدد ١٥٠٩ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ١,٥٠٩,٠٠٠ جنية مصري (فقط مليون وخمسمائة وتسعة ألف جنية مصري) بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٤٩٠,٤٢٥ جنية مصري، ودخول مساهمين جدد وهم شركة جلوبال كورب للتمويل الاستهلاكي والعقاري اولين بعدد ٣٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (فقط ثلاثة مليون جنية مصري). بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٩٧٥,٠٠٠ جنية مصري، وشركة بلتون للتمويل العقاري بعدد ١٠٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (فقط عشرة مليون جنية مصري). بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٣,٢٥٠,٠٠٠ جنية مصري ليصبح اجمالي مبلغ علاوة الإصدار ٤,٧١٥,٤٢٥ جنية مصري. (فقط أربع مليون وسبعمائة وخمسة عشر ألف وأربعمائة وخمسة وعشرون جنية مصري)، والذي تم إضافته للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤. تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٢٥ جنية مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢٤/٠٨/٣١) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٢٤.

١٤ - إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٤٢١,٩٣٣,٦٩٧	٩٤٣,٩٥٩,٧٧٠	إيرادات عمليات اعادة التمويل العقاري (النشاط الخاص)
٤٨,٢٦٤,٧٥٨	٤٦,٢٥٠,٦٢٦	إيرادات عمليات اعادة التمويل العقاري وفقا لمبادرة البنك المركزي
١٦٤,٣٢٠,٢٢١	٢٥٩,٧٦٧,٩١٤	إيرادات عمليات اعادة التمويل العقاري وفقا لمبادرة البنك المركزي من خلال البنوك
٦٣٤,٥١٨,٦٧٦	١,٢٤٩,٩٧٨,٣١٠	الإجمالي

١٥ - مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٤٦٠,٠٢٠,٩٣٦	١,٠٢٧,٦٤٩,٣١٦	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٣٨,٠٩٥,٧٦٢	٣٧,٠٧٥,١٨٨	فوائد قرض مساند
٣٧,٥٣٤	٧٩٦,٧١١	مصروفات فوائد التزامات عقود الايجار
٨,٩٧٩,٧٨٥	١٢,٢٥٣,٧١١	ضريبة دمغه
٥٠٧,١٣٤,٠١٧	١,٠٧٧,٧٧٤,٩٢٦	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٢٥,٨٨٣,٦٥٩	٣٤,٥٧١,٢٧٥	المرتبات والأجور وما في حكمها
٦٥٩,٧٠٢	١٠٥,٨٤٩	إيجار مبني (أقل من ١٢ شهر)
١,٢٥٧,٦٧٠	١,٥٦٢,٧٤٥	أتعاب مهنية
٢,٤٦٤,٠٨٧	٤,٨٥٥,٧٤٧	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
٥١٠,٨٩٠	٥٤٩,٩٥٠	استشارات مهنية
٢,٦٢٤,١٣٣	٣,٣٦٣,٥٤١	استهلاك أصل حق انتفاع (إيضاح ١٨)
٢٧٢,٠٣٨	٢٠٣,٦٢٤	استهلاك اصول غير ملموسة (إيضاح ٧)
١,٥٠٩,١١٣	١,٢٣٧,٤١١	إهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٨)
١,٦٠٩,٠٥٢	٣,١٧٢,٤٠٢	التأمين الصحي التكافلي
١,٣٣٧,٠٠٠	١,٥٩٢,٠٠٠	مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٠)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
٤٤٥,١٣٤	١,٠٣٥,٦٦٥	مصروفات بنكية
-	١٣١,٣٧٥	التخفيض في رصيد التوريد النقدي المتبقي
-	١,٧٦١,٢٤٦	التخفيض في رصيد التعزيز الائتماني داخل عملية التوريد
٥٦٧,٠٣٢	٦٨٠,٤٠٧	أمن وحراسة ونظافة
١,٢٨٧,٢٤٢	٢,٥٣٧,٩٢٢	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٧٠,٨٨٢	١٨٩,٩٢١	مصروفات تأمين
٢٤٧,٦٥٠	١٠٣,١٢٥	تدريب عاملين
١١٠,٧٩٨	١٣١,٢١٩	أدوات كتابية ومطبوعات
٥٠٧,١٦٨	٧٤٥,١٨٥	مصروفات صيانة وإصلاح
١٧٩,٩٠٠	١٨١,٧٣٥	كهرباء
١٦٨,٣٧٦	٢٠٢,٠١٢	مصروفات تليفون
١٤٨,٧٤٧	١٩٣,٥٦٦	انترنت واشترابات
٦٤,٨٥٥	٥٨,٨١٣	بوفيه وضيافة
٤٢,٥٠٠	٢٧٢,٥٠٠	رسوم قانونية وإدارية
٤,٨٠٥	٤,٨٤٠	انتقالات وسفر
٦٨,٧٣٩	-	فروق ضرائب كسب العمل
٢٥,٦٩٠	-	فروق ضرائب أرباح تجارية
٣١٤,٥٨٩	٤٢٨,٥٥٨	مصروفات أخرى
٤٤,٤٨١,٤٥١	٦٢,٣٧٢,٦٣٣	

١٧ - 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 وتم الطعن عليه وانتهى باعتماد إجمالي خسائر عن تلك السنوات بمبلغ ٣,٣٤٤,٦٨٥ جنية مصري أو عينة مستقلة مادة ٥٨ بإجمالي ٣٩,٣٨٩,٤٠٩ جنية مصري ووعاء مادة ٥٦ بمبلغ ٢٢,٢٥٢ جنية مصري عن عام ٢٠٠٩ وتم عمل مذكرة بترحيل الخسائر وتسليمها الي إدارة الحجز بمركز كبار الممولين وجاري عمل التسوية النهائية
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم الفحص الفعلي وأيضا تم الطعن وقد اسفرت نتيجة اللجنة على فروق ضريبية قدرها ١,٠٤٣,٥٩٢ جنية مصري وجاري عمل تسوية نهائية عن هذه السنوات وترحيل الخسائر من السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ وأيضا تم تقديم طلب للتجاوز عن نسبة ٦٥% من غرامات التأخير طبقا للقانون رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٢.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ ورد نموذج ١٩ لهذه السنوات بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٦ وتم الطعن عليه في المواعيد القانونية وتم إعادة الفحص للسنوات ٢٠١٥ - ٢٠١٦ والفحص الفعلي للسنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ والذي أسفر عن فروق ضريبية تم احتسابها نتيجة لسداد الشركة بعد خصم الضريبة المسددة مع الاقرارات وتبلغ ٢٥,٦٩٠ جنية مصري وتم السداد وأيضا تم الطعن في المواعيد القانونية وفي انتظار التسوية النهائية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٧ - الموقف الضريبي (تابع)

- السنة المالية ٢٠٢٠ تم الفحص الفعلي للشركة وقد اسفرت نتيجة الفحص على فروق ضريبية قدرها ٥٥,٣٥٥ جنية مصري ومادة ٨٧ مكرر بمبلغ ٥,٥٣٦ جنية مصري وتم السداد وتم الطعن على الوعاء المستقل في المواعيد القانونية لإثبات سدادات ضريبة أذون الخزانة المصدق عليها من البنك المركزى.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣ تم الفحص الفعلي للشركة وقد اسفرت نتيجة الفحص على فروق ضريبية قدرها ٢٠٧,٦٢٤ جنية مصري وتم الطعن على الوعاء المستقل في المواعيد القانونية والخاص بعائد أذون الخزانة لإثبات سدادات ضريبة أذون الخزانة.

ب - ضريبة المرتبات

- السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ تم الانتهاء من فحص وتقديم طلب بإنهاء المنازعات وفقا للقانون وأسفر عن إجمالي ضريبة قدرها ٤٠,٨٧٦ جم وتم السداد وجاري عمل تسوية نهائية مع المأمورية لانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم الفحص والانتهاء من لجنة فض المنازعات وتمت الموافقة علي محضر اللجنة والتي اسفرت عن ضريبة قدرها ٣٢,٨٤١ جنية مصري وتم السداد وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية لانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٨ تم الفحص وأسفر عن ضريبة قدرها ٥٦,٥٤٩ جنية مصري وغرامة تأخير قدرها ٤٧,٢٦٧ جنية مصري وتم السداد وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية لانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ تم الفحص وتم السداد أصل الضريبة وكانت غرامات التأخير ٢٢,٢٧٦ حنية مصري وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية لانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢ تم الفحص وتم السداد وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية لانتهاء من تلك السنوات.
- السنة المالية ٢٠٢٣ لم يتم اخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنة.

ج - ضريبة الدمغة

- السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠٢٢ تم الفحص وتم السداد.
- السنة المالية ٢٠٢٣ لم يرد إخطار للشركة بطلب الفحص

د - خصم من المنيع تحت حساب الضريبة

- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦ تم الفحص وتم السداد..
- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ ورد للشركة طلب فحص وتم تجهيز المستندات.
- السنوات من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٣ 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.

١٨ - أصل حق الانتفاع والتزامات الايجار
- أصل حق الانتفاع (عن قائمة المركز المالي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنية مصري	جنية مصري	
٩,١٠٨,٩٣٣	٩,١٠٨,٩٣٣	التكلفة في اول العام
-	١٦,٤١٥,٠٢٦	اضافات خلال العام
٩,١٠٨,٩٣٣	٢٥,٥٢٣,٩٥٩	التكلفة في اخر العام
(٦,٢٤٣,١٩٥)	(٨,٨٦٧,٣٢٨)	مجمع الاستهلاك في اول العام
(٢,٦٢٤,١٣٣)	(٣,٣٦٣,٥٤١)	استهلاك العام
(٨,٨٦٧,٣٢٨)	(١٢,٢٣٠,٨٦٩)	مجمع الاستهلاك في اخر العام
٢٤١,٦٠٥	١٣,٢٩٣,٠٩٠	صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨ - أصل حق الانتفاع والتزامات الايجار (تابع)

تتمثل الأصول المستأجرة في المبنى الإداري للشركة الذي تم استجاره حتى نهاية ديسمبر ٢٠٢٨، بالإضافة الى المخزن الذي تم استجاره حتى نهاية ديسمبر ٢٠٢٦.

- التزامات عقد الايجار (المقر الرئيسي)

تتمثل القيمة الدفترية لالتزام التأجير والحركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	
١٤٥,٢٠١	٤,٥١٩,٢٣٣	التزامات مستحقة خلال سنة
١٠٨,٢٧٤	٩,٠٥٢,٠١٦	التزامات مستحقة أكثر من سنة
<u>٢٥٣,٤٧٥</u>	<u>١٣,٥٧١,٢٤٩</u>	الرصيد في اخر السنة

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض الإضافي المطبق ٢٠,٢٥% والذي يمثل سعر الفائدة كما في تاريخ التحول.

١٩ - نصيب السهم الأساسي والمخفض في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام علما بوجود عدد ٦٣٠٧٦ سهم ممتازة وليس لها اي ميزة سوي التصويت بصوتين لكل سهم ممتاز.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	
٦٧,٠٦٢,٥٠٢	٩٨,٥٢٥,٦٤٢	أرباح العام
٤٢٥٥٨٥	٤٢٥٥٨٥	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام
<u>١٥٧,٥٨</u>	<u>٢٣١,٥١</u>	نصيب السهم في أرباح العام (جنية / سهم)

٢٠ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كبار 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 ووفقا للنظام الأساسي للشركة والتي تتم بذات أسس التعامل مع الغير في تاريخ إعداد القوائم المالية.

فيما يلي:

أ - حجم المعاملات مع أطراف ذات علاقة والمدرجة بقائمة الأرباح أو الخسائر خلال العام:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	
٦٣٤,٥١٨,٦٧٦	١,٢٤٩,٩٧٨,٣١٠	فوائد وعمولات قروض اعادة التمويل العقاري - للمساهمين بالشركة
٦,٦٣١,١٤٥	٨,٣٧٢,٩٢١	إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك المساهمه بالشركة
(٣٨٣,١٥٦,٢٦٢)	(٦٩٩,٩٩٤,١٢١)	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية من البنوك المساهمه بالشركة
(٤٣٢,٨٥٣)	(١,٠٢٠,٤٣٤)	مصرفات وعمولات بنكية للبنوك المساهمه بالشركة
(٣٨,٠٩٥,٧٦٢)	(٣٧,٠٧٥,١٨٩)	فوائد قرض مساند - البنك المركزي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية في ٣١ ديسمبر :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	
٢٩٣,٢٧٦,٠٩٤	٧٣,٠٠٧,٠٠١	بنوك مساهمه بالشركة - أرصدة مدينة (ايضاح رقم ٣)
٣,٩٥٠,٢٥٤,٧١٦	٤,٠٥٨,٢٦٨,٣٥١	بنوك مساهمه بالشركة - أرصدة دائنة (ايضاح رقم ٩- أ / ب)
٤,٥٥٧,٠٦٦,٩٠٧	٥,٩٦٤,٠٥٣,٢٠٣	شركات مساهمه بالشركة
		قروض اعادة التمويل العقاري (ايضاح رقم ٤)

ب - المعاملات مع الأطراف ليست ذات العلاقة والمدرجة بقائمة الأرباح والخسائر خلال العام:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	- البنك العربي الافريقي الدولي
٢,٣٦٧,٣٤٣	١٠,٠٤٠,٤٨٣	إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وحسابات - جارية بالبنك العربي الافريقي الدولي
٦٨,٩٤٧,٣٠٩	٢٨٣,٢٣٣,٩١٠	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية من بالبنك العربي الافريقي الدولي
١٠,٠٠٥	١٢,٣٠٧	مصرفات وعمولات بنكية - بالبنك العربي الافريقي الدولي

وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية: -

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	البنك العربي الافريقي الدولي - أرصدة مدينة (ايضاح رقم ٣)
٨٤,٣٥٧,٣٢٦	٤٦,٣٧٥,٣٨١	البنك العربي الافريقي الدولي قروض وتسهيلات بنكية - أرصدة دائنة
٣٢١,٨٦٩,٣١١	١,٢٠٤,٢٢٣,٢٣٥	(ايضاح رقم ٩- أ / ب)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	- بنك قناة السويس
١٠٣,٧٢٥	٥٦٩,٢٨٢	إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وحسابات - جارية - بنك قناة السويس
٣,٦٠٤,٩٢٥	٤١,٥٦٥,١٨٠	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية من بنك قناة السويس
٢,٢٧٦	٢,٩٢٥	مصرفات وعمولات بنكية - بنك قناة السويس

وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية: -

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	بنك قناة السويس - أرصدة مدينة (ايضاح رقم ٣)
٣,٣٢٧,٦٤٠	٦,٤٢٧,٦١٢	بنك قناة السويس قروض وتسهيلات بنكية - أرصدة دائنة (ايضاح رقم ٩- أ / ب)
٣١,٤٧٩,١٠٠	١٧٨,٥٨٩,٥٦١	

ج - مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
تمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	
١,٣٣٧,٠٠٠	١,٥٩٢,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ١٦)
١٥,٣٨٦,٩٠٢	٢١,٧٩٧,٣٢٦	أجور ومرتببات الإدارة العليا للشركة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

د- في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ تم التوقيع على مذكرة معلومات الخاصة بالطرح الخاص للمؤسسات المالية والأشخاص ذوي الخبرة والملاءة المالية للاكتتاب في سندات التوريق مقابل الحقوق المالية بين كل من:

المحيل / الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (ش.م.م).

المحال اليه / شركة المجموعه المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب (ش.م.م).

المحصل / شركة بداية للتمويل العقاري (ش.م.م) - مساهم في الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري.

أمين الحفظ / البنك العربي الافريقي الدولي.

قد صدر خطاب ضمان لصالح شركة المجموعه المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب (ش.م.م) من بنك المصرف المتحد (الأصدار الاول من البرنامج الثامن) بمبلغ ١٠٢,٤٧١,٢٠٠ اجنية مصري لصالح هذه المعامله.

٢١- اهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية
نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

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

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

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

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

أ) مخاطر الائتمان

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

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

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

تتمثل أعمار الديون لأرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي:

الإجمالي	أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢١- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

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

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة والالتزامات المالية.

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

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					
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	
٢٩٢,١٣٧,٢١٠	٦٦٠,٣٨٨,٦٩١	٢,١٤٩,١٥٠,٥٨٥	٨١٤,٦٨٢,٥٥٧	٣,٩١٦,٣٥٩,٠٤٣	قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٤,٣٧٨,٠٩٠	١٤,٩٩٦,٦٣٢	-	-	١٩,٣٧٤,٧٢٢	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤,٥١٩,٢٣٣	-	٩,٠٥٢,٠١٦	-	١٣,٥٧١,٢٤٩	التزامات عقود الإيجار
-	٣٠,٨٢٦,١١٥	-	-	٣٠,٨٢٦,١١٥	ضريبة الدخل المستحقة
١٤,١٩٤,٤٧٨	٤٥,١٧٣,٠٥٧	٤٠٠,٦٢٣,٥٧٩	١,٠٨٧,٧٥٧,٤٩٠	١,٥٤٧,٧٤٨,٦٠٤	القرض المساند
٣١٥,٢٢٩,٠١١	٧٥١,٣٨٤,٤٩٥	٢,٥٥٨,٨٢٦,١٨٠	١,٩٠٢,٤٤٠,٠٤٧	٥,٥٢٧,٨٧٩,٧٣٣	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
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	
١٨٠,٧٩٧,٩٨٣	٤٢١,٤٦٣,٢٧٠	١,٢٨١,٨١٤,٩٦٥	٨٥٧,٦٥٠,٢١٢	٢,٧٤١,٧٢٦,٤٣٠	قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٢,٣٨٤,٩٧٨	١٤,٦٥١,٢١١	-	-	١٧,٠٣٦,١٨٩	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٤٥,٢٠١	-	١٠٨,٢٧٤	-	٢٥٣,٤٧٥	التزامات عقود الإيجار
-	٢١,١٦٢,٦٠٢	-	-	٢١,١٦٢,٦٠٢	ضريبة الدخل المستحقة
١٢,٤٦٤,٧١٢	٣٩,٩٨٣,٧٦٣	٣٦٦,٠٢٨,٢٧٦	١,١٨١,٧٢٠,٣٢٦	١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٧	القرض المساند
١٩٥,٧٩٢,٨٧٤	٤٩٧,٢٦٠,٨٤٦	١,٦٤٧,٩٥١,٥١٥	٢,٠٣٩,٣٧٠,٥٣٨	٤,٣٨٠,٣٧٥,٧٧٣	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 تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٢٢- احتياطي المخاطر الائتمانية

وفقا للجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢٢ تقرر تكوين احتياطي مخاطر ائتمانية بمبلغ ١٥,٧٨٥,٣٧٠ جنية مصري والذي يمثل الفرق بين المخصص المكون في ٢٠٢١ وفقا للمعيار ٤٧ والمخصص السابق تكوينه وفقا لسياسة الشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٣- الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الغير على الشركة أو من الشركة على الغير طبقاً للشهادة المعتمدة من المستشار القانوني للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٤ - الألتزامات العرضية والمسئوليات الاحتمالية

لا يوجد أى ألتزامات عرضية أو مسئوليات احتمالية غير التي تم الإفصاح عنها تفصيلياً في بلايضاحات المتممة للقوائم المالية المصدرة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مجلس الإدارة.

٢٥ - أحداث هامة خلال الفترة المالية

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الأربعاء الموافق ١ فبراير ٢٠٢٤ رفع سعري عائد الإيداع والاقتراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٢٥%، ٢٢,٢٥%، و ٢١,٧٥%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٧٥%.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الأربعاء الموافق ٦ مارس ٢٠٢٤ رفع سعري عائد الإيداع والاقتراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٢٥%، ٢٨,٢٥%، و ٢٧,٧٥%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥%.