

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
-	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الأرباح أو الخسائر
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ 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 مسؤولة إدارة الشركة فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر 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 ٢٠٢٥، 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

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك فى الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٠٤ مارس ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

المحاسبون المتحدون - أعضاء نكسيا العالمية

محمد ابراهيم فتح الله

سجل المحاسبين والمراجعين (١٨٨٦٠)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٣٨٤)

محاسبون قانونيون ومستشارون




الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		
١٢٥,٨٠٩,٩٩٤	١٣٢,٦٣٥,١٥٥	(٣)	النقدية وما في حكمها
٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥	٨,٨١٥,٨٠٢,٨٢٤	(٤)	قروض إعادة التمويل العقاري (بالصافي)
٨٩,٣٣٣,٢٤٤	٣٣,٣٩٣,١٩٤	(٦)	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى (بالصافي)
٢٨٢,٥٧٥	١,٠٤٨,٦٨٥	(٧)	أصول غير ملموسة
٢,٦٦٣,٧٠٥	٤,٧٨٩,٤٤٧	(٨)	الأصول ثابتة
١٣,٢٩٣,٠٩٠	١٠,١٠٥,٢٤٢	(١٨)	أصل حق انتفاع
٦,١٩٤,٤١٠,٧٣٣	٨,٩٩٧,٧٧٤,٥٤٧		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٣,٩١٦,٣٥٩,٠٤٣	٦,٧٢٩,٤١٤,٦٨٢	(٩- أ)	قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٣٠,٨٢٦,١١٥	٣٣,٧٢٨,٧٤٠	(١٠- ب)	ضريبة الدخل المستحقة
٢٦٦,٧٧٠	٤٢٢,١٤٩	(١٠- ج)	التزامات ضريبية مؤجلة
٩,٢٤٠,٥٨٥	٩,٢٤٠,٥٨٥	(١١)	مخصصات
١٣,٥٧١,٢٤٩	١٠,٧٢٥,٤٥٥	(١٨)	التزامات عقد ايجار
١٩,٣٧٤,٧٢٢	١٧,٣٨٢,٨٠٦	(١٢)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١,٥٤٧,٧٤٨,٦٠٤	١,٤٨٨,٣٨١,٠٧٠	(٩- ب)	قرض مساند
٥,٥٣٧,٣٨٧,٠٨٨	٨,٢٨٩,٢٩٥,٤٨٧		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	(١٣)	رأس المال المدفوع
-	٦,٠٠٠,٠٠٠		مبالغ مسددة تحت زيادة رأس المال
-	٢,٨٩٢,٠٠٠		علاوة إصدار أسهم
٥٣,٢٦٦,٤٧٨	٥٨,١٩٢,٧٦٠		الاحتياطي القانوني
١٥,٧٨٥,٣٧٠	١٥,٧٨٥,٣٧٠	(٢٢)	احتياطي المخاطر الائتمانية
١١٧,٦٣٨,٧٩٧	١٥٥,٢٧٥,٩٣٠		الأرباح المرحلة
٦٥٧,٠٢٣,٦٤٥	٧٠٨,٤٧٩,٠٦٠		إجمالي حقوق الملكية
٦,١٩٤,٤١٠,٧٣٣	٨,٩٩٧,٧٧٤,٥٤٧		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

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

ياسمين علاء الدين عباس
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 ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنية مصري	جنية مصري		
١,٢٤٩,٩٧٨,٣١٠	١,٤٨١,٥٠٠,٣٧٦	(١٤)	إيرادات النشاط
١٨,٩٨٢,٦٨٦	٢٦,٠٥٣,٨٣٥		فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١,٢٦٨,٩٦٠,٩٩٦	١,٥٠٧,٥٥٤,٢١١		أجمالي الإيرادات
(٦٢,٣٧٢,٦٣٣)	(٧٦,٩٩١,١٢٠)	(١٦)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٠٧٧,٧٧٤,٩٢٦)	(١,٢٨٧,٣٣٩,٥٩٦)	(١٥)	مصروفات تمويلية
١,٥٠٤,٧٢٨	(٦٣٣,٧٢٥)	(٤)	تكوين / رد الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
(١٢٠,٤٢٦)	١٣١,٨٧٣		رد / تكوين خسائر أثمانية متوقعة
(٩٩٥,٢٠٩)	-		مخصص مكون صندوق تمويل التدريب والتأهيل
١٢٩,٢٠٢,٥٣٠	١٤٢,٧٢١,٦٤٣		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٣٠,٨٠٦,٢٦٠)	(٣٣,٧٢٨,٧٤٠)	(١٠-١)	ضريبة الدخل الجارية
١٢٩,٣٧٢	(١٥٥,٣٧٧)	(١٠-ج)	ضريبة الدخل المؤجلة
٩٨,٥٢٥,٦٤٢	١٠٨,٨٣٧,٥٢٦		أرباح العام بعد الضرائب
٤٢٥,٥٨٥	٤٧٠,٣٣٣		متوسط عدد الأسهم
٢٣١,٥١	٢٣١,٤١	(١٩)	نصيب السهم من الأرباح

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

ياسمين علاء الدين عباس

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 الآخر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٩٨,٥٢٥,٦٤٢	١٠٨,٨٣٧,٥٢٦	صافي أرباح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر عن العام
<u>٩٨,٥٢٥,٦٤٢</u>	<u>١٠٨,٨٣٧,٥٢٦</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 ٢٠٢٥

الإجمالي	الأرباح المرحلة	أحتياطي المخاطر الأنتمائية	الاحتياطي القانوني	علاوة أصدار أسهم	مبالغ مجنبة /مسددة لزيادة رأس المال	رأس المال المدفوع	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
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 مجنبة لزيادة رأس المال (١٣)
-	-	-	٤,٧١٥,٤٢٥	-	(٤,٧١٥,٤٢٥)	-	علاوة أصدار أسهم
-	-	-	-	-	(٧٩,٨٢٣,٠٠٠)	٧٩,٨٢٣,٠٠٠	زيادة رأس المال
-	(٣,٣٥٣,١٢٥)	-	٣,٣٥٣,١٢٥	-	-	-	محول الي الاحتياطي القانوني
-	٣٤٢	-	-	-	(٣٤٢)	-	تسويات على الأرباح المرحلة
(٤٤,٥٩٦,٥٦٤)	(٤٤,٥٩٦,٥٦٤)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
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
٦٥٧,٠٢٣,٦٤٥	١١٧,٦٣٨,٧٩٧	١٥,٧٨٥,٣٧٠	٥٣,٢٦٦,٤٧٨	-	-	٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	مبالغ مسددة لزيادة رأس المال
٢,٨٩٢,٠٠٠	-	-	-	٢,٨٩٢,٠٠٠	-	-	علاوة أصدار أسهم
-	(٤,٩٢٦,٢٨٢)	-	٤,٩٢٦,٢٨٢	-	-	-	محول الي الاحتياطي القانوني
(٦٦,٢٧٤,١١١)	(٦٦,٢٧٤,١١١)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
١٠٨,٨٣٧,٥٢٦	١٠٨,٨٣٧,٥٢٦	-	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل عن العام
٧٠٨,٤٧٩,٠٦٠	١٥٥,٢٧٥,٩٣٠	١٥,٧٨٥,٣٧٠	٥٨,١٩٢,٧٦٠	٢,٨٩٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

- 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 ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
جنية مصري	جنية مصري		
١٢٩,٢٠٢,٥٣٠	١٤٢,٧٢١,٦٤٣		الأرباح قبل ضرائب الدخل
			تعديلات لتسوية صافي الربح للوصول إلى صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
٣,٣٦٣,٥٤١	٣,٣٦٣,٥٤٠	(١٨)	استهلاك أصل حق انتفاع
٢٠٣,٦٢٤	٢٠٨,٥٩٠	(٧)	استهلاك أصول غير ملموسة
١,٢٣٧,٤١١	١,٣٨٤,٦٩٩	(٨)	إهلاك أصول ثابتة
٩٩٥,٢٠٩	-	(١١)	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل
(٣٩,٠٥٨)	-	(١١)	المستخدم من مخصص الضرائب
(١,٥٠٤,٧٢٨)	٦٣٣,٧٢٥		الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
١٢٠,٤٢٦	(١٣١,٨٧٣)		خسائر انتمائية متوقّعه
٧٩٦,٧١١	١,٤٩٧,٧٤٧		فوائد التزامات عقود ايجار
١,٠٧٦,٩٧٨,٢١٦	١,٢٨٥,٨٤١,٨٤٩		فوائد مدينة
(١٨,٩٨٢,٦٨٦)	(٢٦,٠٥٣,٨٣٥)		فوائد دائنة
١,١٩٢,٣٧١,١٩٦	١,٤٠٩,٤٦٦,٠٨٥		صافي أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١,٤٠٦,٩٨٦,٢٩٦)	(٢,٨٥٣,٤٠٨,٤٢٤)	(٤)	التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(٥,٢٩١,١٩٢)	٧,٧٢٤,٧٨٧	(٦)	التغير في مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
(٣,٨٩٣,٩٦٣)	(٤,٥١٩,٢٣٣)		صافي التغير في أصول والتزامات عقود الايجار
٦٤١,٧٢٨	(٩,٠٥٤,٥٤٦)	(١٢)	التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢٢٣,١٥٨,٥٢٧)	(١,٤٤٩,٧٩١,٣٣١)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٢١,١٤٢,٧٤٧)	(٣٠,٨٢٦,١١٥)	(١٠-ج)	الضرائب المدفوعة
(١,٠٧٥,٢٨١,٤٠٩)	(١,٢٧٨,٧٧٩,٢٢٣)		المدفوع من الفوائد المدينة
(١,٣١٩,٥٨٢,٦٨٣)	(٢,٧٥٩,٣٩٦,٦٦٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٩,٤٠٠)	(٤,٤٨٥,١٤١)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة
(٣٢,٣٧٠,٩٨٤)	٧٤,٤٠٠,٩٧٦		المحصل من الفوائد الدائنة
(٣٢,٣٨٠,٣٨٤)	٦٩,٩١٥,٨٣٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٤٤,٥٩٦,٥٦٤)	(٦٦,٢٧٤,١١١)		توزيعات الأرباح المدفوعة
١٩,٢٢٤,٤٢٥	٨,٨٩٢,٠٠٠		المدفوع لزيادة رأس المال
(٣,٢٩٧,٤١٠,٥٦٦)	(٢,٠٦٥,٠٥٦,٠٠٠)		المدفوع لسداد قروض لأجل وتسهيلات انتمائية
(٥٢,٤٤٨,٤٧٣)	(٥٩,٣٦٧,٥٣٤)		المدفوع لسداد قرض مساند
٤,٤٧٢,٠٤٣,١٧٩	٤,٨٧٨,١١١,٦٤٠		متحصلات من قروض لأجل وتسهيلات انتمائية
١,٠٩٦,٨١٢,٠٠١	٢,٦٩٦,٣٠٥,٩٩٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٢٥٥,١٥١,٠٦٦)	٦,٨٢٥,١٦١		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	١٢٥,٨٠٩,٩٩٤		النقدية وما في حكمها - أول العام
١٢٥,٨٠٩,٩٩٤	١٣٢,٦٣٥,١٥٥	(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 ٢٠٢٥

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 سنة ٢٠٠١

١-١ غرض الشركة

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

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 وحتى ٤ / ٦ / ٢٠٨٦.

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 ٢٠٢٥ بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٦.

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

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.
وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الإهلاك ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول.
وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصحة الضرائب المسنولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقدير 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 الاستمرارية

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

٣-٢ ملخص 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 إهلاك جزء من الأصول الثابتة عند إنفاقها إذا تحققت شروط الاعتراف بها، وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية يتم الاعتراف بتكلفتها في القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإهلاك 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 مهياً للتشغيل بالغرض التي حددها 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 وتركيبات
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 ٢٠٢٥

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع) ٣-٢ 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 غير المكتسبة 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.

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

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصصا 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 مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تادية 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.

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 المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً لتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

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 الفترة 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.

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. تخصص قيم الاحتياطي المكون من صافي الأرباح المرحلة بعد احتجاز الضريبة علماً بأن اثار 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 وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراعاة النظام الأساسي للشركة 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 الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

قياس القيمة العادلة

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

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 المقدره 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 ٢٠٢٥

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)
٣-٢ 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 الإستراتيجية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستراتيجية وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستراتيجية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الإستراتيجية 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 وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٨,٢٠٢,٤٧٦	١٨,٨١١,١٣٨	بنوك حسابات جارية - البنك الأهلي المصري
١٠,٩٥٢,٨٣٢	١٤,٣٣٤,٦٣٢	بنوك حسابات جارية - البنك الأهلي الكويتي
٤٦,٣٧٥,٣٨١	٤٠,٨٢٦,١٧٥	بنوك حسابات جارية - البنك العربي الأفريقي
٦,٤٢٧,٦١٢	٤,٨١٧,٥٩٣	بنوك حسابات جارية - بنك قناة السويس
١,٧٨٥,٣٥٤	٣,١٩٤,١١٦	بنوك حسابات جارية - بنك أنش اس بي سي
٥٢,٠١١,١٢٦	١٤,٤٣٠,٨٦٠	بنوك حسابات جارية - بنك المصرف المتحد
٤٥,٣٩٣	١,٥٠٨,٢١٢	بنوك حسابات جارية - البنك المركزي المصري
٩,٨٢٠	٢,٧٥٤,٣٤٦	بنوك حسابات جارية - البنك العقاري المصري العربي
-	٧,٣١٥,٩٩٩	بنوك حسابات جارية - بنك أبو ظبي التجاري
-	١٨,٢٢٠,٠٦٠	بنوك حسابات جارية - بنك الإمارات دبي الوطني
-	٦,٤١٢,٤٣١	بنوك حسابات جارية - بنك التعمير والإسكان
-	٩,٥٩٣	بنوك حسابات جارية - بنك مصر
١٢٥,٨٠٩,٩٩٤	١٣٢,٦٣٥,١٥٥	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤ - قروض إعادة التمويل العقاري (بالصافي)

لدى الشركة (٧١١) قرضا لإعادة التمويل العقاري لـ (١٧) عميل (والمساهمين في رأسمال الشركة) كما يلي:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	طويل الأجل	قصير الأجل	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٣,٠٢٢,٣١٦,٣٥٣	٢,٥٢٤,٣٧٦,٩٥٥	٤٩٧,٩٣٩,٣٩٨	١ - شركة التعمير للتمويل العقاري
٧٦٨,٧٢٩,٠٣١	٥٧٣,٦٢٢,١٤٢	١٩٥,١٠٦,٨٨٩	٢- شركة تمويل للتمويل العقاري
٨٠,٥٩٢,٣٩١	٤٨,٥٠٢,٣٣١	٣٢,٠٩٠,٠٦٠	٣- الشركة المصرية للتمويل العقاري
٨٤٨,٤٠٨,٣٨٠	٦٣٩,١٠٤,٨٠٧	٢٠٩,٣٠٣,٥٧٣	٤- شركة الأهلي للتمويل العقاري
٩٠٧,١٥٥,٢٦١	٦٦٧,٣١٤,٥٢٣	٢٣٩,٨٤٠,٧٣٨	٥- شركة أملاك للتمويل مصر
٩,٣٢١,٨٧٥	٤,١٢٨,١٢٥	٥,١٩٣,٧٥٠	٦- بنك التعمير والإسكان
٦,٧٠٦,٤٧١	٢,٨٠٥,٨٨٣	٣,٩٠٠,٥٨٨	٧- البنك الأهلي المصري
٣,٤٤٤,٤٤٤	٢,١١١,١١١	١,٣٣٣,٣٣٣	٨- بنك مصر
٧٩٦,٣٧١,٥٤٨	٧٦٤,٨٥٦,٣٧٠	٣١,٥١٥,١٧٨	٩- شركة كونتكت للتمويل العقاري
١٤,٧٣٧,١٥٣	١٣,٧٦٦,٤٨٢	٩٧٠,٦٧١	١٠- شركة كى اف اتش للتمويل
٢١,٧٤٥,٤٩٦	١٦,٥١٤,٦٠٦	٥,٢٣٠,٨٩٠	١١- شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري
٢٩٦,٥٧٤,٣٩٣	١٩٩,٧٢٣,٥٦٤	٩٦,٨٥٠,٨٢٩	١٢- شركة بداية للتمويل العقاري
١٥,٢١٠,٧٧٨	٦,٣٣٣,٣٩١	٨,٨٧٧,٣٨٧	١٣- شركة سي أي للتمويل العقاري
٧٢,٠٤٠,٥٨٩	٣٩,٨٤٥,٢٧٧	٣٢,١٩٥,٣١٢	١٤- شركة يوناييتد للتمويل
٤٤٧,٩٢٧,٨٢٣	٣٠٢,٠٤٧,١٠٠	١٤٥,٨٨٠,٧٢٣	١٥- شركة ام ال اف للتمويل العقاري
٨٨٦,٦٦٨,٩٤٨	٦٠١,٨٢٢,٠٥٨	٢٨٤,٨٤٦,٨٩٠	١٦- شركة جلوبال كورب للتمويل الاستهلاكي والعقاري (اولين)
٦١٩,٥١٠,٦٩٣	٤٢٦,٠٣٥,٢٠٠	١٩٣,٤٧٥,٤٩٣	١٧- شركة بلتون للتمويل العقاري
٨,٨١٧,٤٦١,٦٢٧	٦,٨٣٢,٩٠٩,٩٢٥	١,٩٨٤,٥٥١,٧٠٢	
(١,٦٥٨,٨٠٣)			
٨,٨١٥,٨٠٢,٨٢٤			

يخصم الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

لدى الشركة (٦٩٩) قرضا لإعادة التمويل العقاري لـ (١٥) عميل (والمساهمين في رأسمال الشركة) كما يلي:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طويل الأجل	قصير الأجل	
جنية مصري	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	٦٧٣,٨٢٧,٦٥٧	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
١٢٦,٩٢٣,٧٦١	٧٩,٨٠١,٤٩١	٤٧,١٢٢,٢٧٠	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)			
٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥			

يخصم الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 الاستقرار للمستقبل فيما يتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية.
يتمثل أثر تطبيق (معيار ٤٧) على حركة الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٢,٥٢٩,٨٠٦	١,٠٢٥,٠٧٨	الرصيد في أول العام
(١,٥٠٤,٧٢٨)	٦٣٣,٧٢٥	المكون / رد الانخفاض خلال العام
<u>١,٠٢٥,٠٧٨</u>	<u>١,٦٥٨,٨٠٣</u>	الرصيد في آخر العام

إيضاح رقم (٢١) ا) 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 ٢٠٢٥:	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)	-	-	٧,٣٥٥,٦٧٣,٠٢٧
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)	-	-	١,٤٦١,٧٨٨,٦٠٠
			<u>٨,٨١٧,٤٦١,٦٢٧</u>
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
			<u>٥,٩٦٤,٠٥٣,٢٠٣</u>

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصده مدينه أخرى (بالصافي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٦٦,٥٩٢,٨٥٦	١٦,٧٥٦,٥٧١	إيراد فوائد مستحقة
١,٩١٥,٩١٢	٢,٤٤٦,٩١٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٠٥٧,٤٢٥	٢,١١٠,٣٦٣	سلف وعهد عاملين
٥٩٢,٦٠٨	٥٩٢,٦٠٨	تأمينات لدي الغير
١١,٥٨٠,٣٤٣	٩,٥٤٨,٩٢٢	أرصده مدينة لدي شركة التوريد *
٦,٧٤٥,٠٥١	١,٩٥٦,٨٨٩	أرصده مدينة أخرى
٨٩,٤٨٤,١٩٥	٣٣,٤١٢,٢٧٢	الإجمالي
(١٥٠,٩٥١)	(١٩,٠٧٨)	يخصم خسائر إنتمانية متوقعة
٨٩,٣٣٣,٢٤٤	٣٣,٣٩٣,١٩٤	الصافي

* تمثل الأرصده المدينة المستحقة لدي شركة التوريد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧,١٣١,١٥٩ جنيه مصري ويمثل قيمة التعزيز الائتماني الداخلي المحتجز لدي شركة التوريد بالإضافة الي مبلغ ٢,٤١٧,٧٦٣ جنيه مصري والذي يمثل القيمة الحالية للرصيد النقدي المتبقي والذي سوف يتم استرداده في نهاية مدة التوريد في مايو ٢٠٢٩ أو سداد كامل قيمة كويونات 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 ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ 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 جنيه مصري وقيمتها الحالية ٤٩٨,٩٢٩,٤٦٨ جنيه 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 ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٤,٢٩٤,٠١٥	٤,٢٩٤,٠١٥	التكلفة في أول العام
-	٩٧٤,٧٠٠	الإضافات خلال العام
٤,٢٩٤,٠١٥	٥,٢٦٨,٧١٥	التكلفة في نهاية العام
(٣,٨٠٧,٨١٦)	(٤,٠١١,٤٤٠)	مجمع الاستهلاك في أول العام
(٢٠٣,٦٢٤)	(٢٠٨,٥٩٠)	استهلاك العام (إيضاح ١٦)
(٤,٠١١,٤٤٠)	(٤,٢٢٠,٠٣٠)	مجمع الاستهلاك في نهاية العام
٢٨٢,٥٧٥	١,٠٤٨,٦٨٥	صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

- بلغت تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٣,٦٥١,٠٥٥ جنيه مصري (مقابل مبلغ ٣,٢٧٥,٨٩٦ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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	٩٣٢,٨٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٨٢٦,٦٥٥	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٦٦٣,٣٢٧	٢٥٨,٠٠٥	١,٤٠٠,٠٠٠	٥٣,٩٢٢	١٣٥,١٨٧	٣,٥١٠,٤٤١	إضافات خلال العام
٩,٧١٢,٢٥٥	١,٩٣٦,٩٦٢	٣,٢٢١,٩٠٠	٩٨٦,٨٠٠	١,٤٧٩,١٧٩	١٧,٣٣٧,٠٩٦	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(٦,٣٧٧,٤٥٤)	(١,٥٨٧,٤٢٦)	(١,٠٤٦,٩٠٠)	(٨٠٧,١٧٩)	(١,٣٤٣,٩٩١)	(١١,١٦٢,٩٥٠)	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥
(٨٠٥,٤٥٤)	(٩٦,٧٠١)	(٣٩٣,٣٣٣)	(٦٢,٢٥٢)	(٢٦,٩٥٩)	(١,٣٨٤,٦٩٩)	إهلاك العام (إيضاح ١٦)
(٧,١٨٢,٩٠٨)	(١,٦٨٤,١٢٧)	(١,٤٤٠,٢٣٣)	(٨٦٩,٤٣١)	(١,٣٧٠,٩٥٠)	(١٢,٥٤٧,٦٤٩)	مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢,٥٢٩,٣٤٧	٢٥٢,٨٣٥	١,٧٨١,٦٦٧	١١٧,٣٦٩	١٠٨,٢٢٩	٤,٧٨٩,٤٤٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم اهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: مبلغ ٨,٩٣٧,١٠٧ جنية مصري.
(مقابل مبلغ ٨,٤٢١,٨٩٧ جنية مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٧,٧٣٢,٦٢٠	٧,٧٣٢,٦٢٠	-	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
١,٠٢٣,٣٥٤,٦١٧	٣٦٥,٤٥٣,٢٩٤	٦٥٧,٩٠١,٣٢٣	قرض وتسهيلات ائتمانية المصرف المتحد (ب)
١,٧٤٦,١٨٢,٧٣٥	١٩٥,٠٨٤,١٨٣	١,٥٥١,٠٩٨,٥٥٢	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
١,٠٤٦,٤٢٠,١١٣	٣٨٢,٨٣٦,٤٢٢	٦٦٣,٥٨٣,٦٩١	قرض البنك العربي الافريقي الدولي (د)
٩٠٨,١٠٢,٤٥٣	٢٣٤,٥١٩,٥٨٥	٦٧٣,٥٨٢,٨٦٨	قرض بنك قناة السويس (هـ)
٢٥٣,٦٢٩,٤٤٢	٦١,١٣٥,٩٨٢	١٩٢,٤٩٣,٤٦٠	قرض البنك العقاري المصري العربي (و)
٩٤٣,٣٦٤,٩٠٢	٣٠٨,٣٤٦,٣٦٠	٦٣٥,٠١٨,٥٤٢	قرض بنك الإمارات دبي الوطني (ز)
٥٠٢,٢٢٧,٥٧٠	١٦٨,٦٥٩,١٩٠	٣٣٣,٥٦٨,٣٨٠	قرض بنك أبو ظبي التجاري (ح)
٢٩٨,٤٠٠,٢٣٠	٧٦,٦٠٤,٩٧٩	٢٢١,٧٩٥,٢٥١	قرض بنك التعمير والإسكان (ط)
٦,٧٢٩,٤١٤,٦٨٢	١,٨٠٠,٣٧٢,٦١٥	٤,٩٢٩,٠٤٢,٠٦٧	

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	
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	

(أ) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصر العربية (المقرض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقرض 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 غير المسحوب 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 و ١٥ سبتمبر من كل سنة ابتداء من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦.
- بلغ سعر الفائدة المرجح لإجمالي الشرائح المسحوبة من البنك الدولي ٩,٥٢٪.
- في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦, قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Financing the Mortgage Finance Market" مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية هذا القرض.
- تتعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهم المقرض "PML", ستكون بنوده وشروطه متفق عليها مع البنك, ويمكن للشركة أن تمارس حقوقها مع كل مقرض من المساهمين "PML" على ضوء اتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 ١,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري كما يلي:

- مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قروض طويلة الأجل (١٠ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٢٣,٣٥٤,٦١٧ 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 ٢٠٢٥.
- 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 ٩٣,٩٣٪) 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 بوحدة الإسكان الاجتماعي الخاصة بمحدودي الدخل والتي تقوم وزارة المالية بتقديم الدعم النقدي المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٦٥٥,١١٨,٧٤٦ جنية مصري.
- مبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ٣٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدة 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 ٢٠٢٥ مبلغ ٣٠٢,٣٠١,٧١٨ 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 ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٨,٧٦٢,٢٧١ 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 ٢,٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري طبقا للعقد المبرم.

- سعر الفائدة متغير ومرتبطة بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجدول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٤٦,٤٢٠,١١٣ 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 لجدول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٩٠٨,١٠٢,٤٥٣ جنية مصري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية (تابع)

(و) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي (المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٩٦,٩٦٪)، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.

- سعر الفائدة متغير ومرتبب بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجداول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٥٣,٦٢٩,٤٤٢ جنية مصري.

(ز) تم إبرام اتفاقية بين الشركة بنك الإمارات دبي الوطني (المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٥٠,٥٠٪)، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.

- سعر الفائدة متغير ومرتبب بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجداول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٩٤٣,٣٦٤,٩٠٢ جنية مصري.

(ح) تم إبرام اتفاقية بين الشركة وبنك أبو ظبي التجاري، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.

- سعر الفائدة متغير ومرتبب بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجداول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٥٠٢,٢٢٧,٥٧٠ جنية مصري.

(ط) تم إبرام اتفاقية بين الشركة وبنك التعمير والإسكان (المساهم في رأس مال الشركة بنسبة ٩٦,٩٦٪)، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.

- سعر الفائدة متغير ومرتبب بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
- يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجداول سداد العملاء المرفقة.
- ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٩٨,٤٠٠,٢٣٠ جنية مصري.

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 الاعمار المتبقية من عمر القرض لكل شريحة على حدة.
- في حالة عدم السداد، يوقف صرف باقي الشرائح غير المسحوبة مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل أجلها ولم تسدد بنسبة ٢٪ سنوياً.
- قامت الشركة خلال العام بسداد مبلغ ٥٩,٣٦٧,٥٣٤ جنية مصري كدفعة لسداد القرض.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩ ب - قرض مساند (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	الجزء المتداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	الجزء غير المتداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	المتوسط المرجح للفائدة %	قرض البنك المركزي المصري
٢٤,١١٧,١٦٩	١,٢٩٩,٢٦٦	٢٢,٨١٧,٩٠٣	٢,١٧	الشريحة الأولى
٢٨,٠٧٠,٣٤٨	١,٤٥٩,٣٨٩	٢٦,٦١٠,٩٥٩	٢,٢٣	الشريحة الثانية
١٤١,١٧٣,٩١٦	٧,٠٧٩,٦٠٣	١٣٤,٠٩٤,٣١٣	٢,٢٤	الشريحة الثالثة
١٦٩,١٣١,٠٨٤	٨,١٧٦,٤٧٢	١٦٠,٩٥٤,٦١٢	٢,٢٠	الشريحة الرابعة
١٥٦,٠٩١,١٤٤	٧,٢٨٠,٤٧٢	١٤٨,٨١٠,٦٧٢	٢,٢٠	الشريحة الخامسة
٢٦٨,٣٧١,٣٨٤	١٢,٠٦٨,٩٢٩	٢٥٦,٣٠٢,٤٥٥	٢,١٥	الشريحة السادسة
٢٠٢,٨٠١,٣٣٠	٨,٧٩٥,٠٣٨	١٩٤,٠٠٦,٢٩٢	٢,٣٧	الشريحة السابعة
١٩٢,٨٨٢,٢٥٠	٨,٠٧٢,٢٠٧	١٨٤,٨١٠,٠٤٣	٣,٠١	الشريحة الثامنة
١٧٢,٠٥٢,٢٨٥	٦,٩١٩,٨٥٧	١٦٥,١٣٢,٤٢٨	٢,١٠	الشريحة التاسعة
١٠٤,٢١٦,٧٨٠	٤,٠٣٦,٨٤٩	١٠٠,١٧٩,٩٣١	٢,١٥	الشريحة العاشرة
٢٩,٤٧٣,٣٨٠	١,٠٩٨,٥١٣	٢٨,٣٧٤,٨٦٧	٢,١٥	الشريحة الحادية عشر
١,٤٨٨,٣٨١,٠٧٠	٦٦,٢٨٦,٥٩٥	١,٤٢٢,٠٩٤,٤٧٥		

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	الجزء المتداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	الجزء غير المتداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	المتوسط المرجح للفائدة %	قرض البنك المركزي المصري
٢٥,٢٩٧,٢٥٣	١,١٨٠,٠٨٥	٢٤,١١٧,١٦٨	٢,١٧	الشريحة الأولى
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		

١٠ - ضرائب الدخل (المحملة بقائمة الدخل عن العام)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	ضريبة الدخل عن العام ضريبة موجلة عن العام مصروف ضرائب الدخل
(٣٠,٨٠٦,٢٦٠)	(٣٣,٧٢٨,٧٤٠)	
١٢٩,٣٧٢	(١٥٥,٣٧٧)	
(٣٠,٦٧٦,٨٨٨)	(٣٣,٨٨٤,١١٧)	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ - ضرائب الدخل (تابع)

١١٠ - تسوية السعر الفعلي للضريبة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
١٢٩,٢٠٢,٥٣٠	١٤٢,٧٢١,٦٤٣	الأرباح قبل ضرائب الدخل
٥٧٤,٩٨٧	(٦٩٠,٥٦٤)	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
(٥٤٥,٢٢٢)	٦٣٣,٧٢٤	فرق إهلاك واستهلاك
١٢٠,٤٢٦	(١٣١,٨٧٣)	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٣,١٧٢,٤٠٢	٣,٧٦٨,٨٨٦	خسائر انتمانية متوقعة
١,٥٩٢,٠٠٠	٢,٢٠٦,٠٠٠	التأمين الصحي التكافلي
-	(٦٣٣,٧٢٤)	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٣١,٣٧٥	(٧٦٤,٤٠٢)	الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري (المستخدم)
١,٧٦١,٢٤٦	٢,٧٩٥,٨٢٣	الزيادة في رصيد التوريق النقدي المتبقي
٩٩٥,٢٠٩	-	التخفيض في رصيد التعزيز الائتماني داخل عملية التوريق
١٣٧,٠٠٤,٩٥٣	١٤٩,٩٠٥,٥١٣	المكون من مخصص تدريب عاملين سنوات سابقة
٣٠,٨٢٦,١١٤	٣٣,٧٢٨,٧٤٠	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠٪
(١٩,٨٥٤)	-	تخفيض مصروف الضريبة لتسوية مبالغ مدفوعة عن فترات سابقة
٣٠,٨٠٦,٢٦٠	٣٣,٧٢٨,٧٤٠	اجمالي ضريبة الدخل المستحقة
٪٢٣,٨٤	٪٢٣,٦٣	السعر الفعلي للضريبة

١٠ ب - ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٢١,١٦٢,٦٠٢	٣٠,٨٢٦,١١٥	ضريبة الدخل المستحقة أول العام
٣٠,٨٠٦,٢٦٠	٣٣,٧٢٨,٧٤٠	المستحق خلال العام
(٢١,١٤٢,٧٤٧)	(٣٠,٨٢٦,١١٥)	المسدد خلال العام
٣٠,٨٢٦,١١٥	٣٣,٧٢٨,٧٤٠	الرصيد آخر العام

١٠ ج - التزامات ضريبية مؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
١٢٩,٣٧٢	(١٥٥,٣٧٧)	(٢٦٦,٧٧٠)	(٤٢٢,١٤٩)	اهلاك واستهلاك الأصول الثابتة والغير ملموسة
١٢٩,٣٧٢	(١٥٥,٣٧٧)	(٢٦٦,٧٧٠)	(٤٢٢,١٤٩)	صافي (الالتزامات) الضريبية المؤجلة

١١ - مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٣,٠٩٧,٢١١	-	-	٣,٠٩٧,٢١١	مخصصات ضريبية
٦,١٤٣,٣٧٤	-	-	٦,١٤٣,٣٧٤	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب
٩,٢٤٠,٥٨٥	-	-	٩,٢٤٠,٥٨٥	إيل

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١- مخصصات (تابع)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	المستخدم خلال العام جنية مصري	المكون خلال العام جنية مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ جنية مصري	
٣,٠٩٧,٢١١	(٣٩,٠٥٨)	-	٣,١٣٦,٢٦٩	مخصصات ضريبية
٦,١٤٣,٣٧٤	-	٩٩٥,٢٠٩	٥,١٤٨,١٦٥	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل
٩,٢٤٠,٥٨٥	(٣٩,٠٥٨)	٩٩٥,٢٠٩	٨,٢٨٤,٤٣٤	

١٢- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	
١٠,٣٠٥,٨٨٦	٣,٢٤٣,٢٥٩	فوائد مستحقة على قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٣,١٧٢,٤٠٢	٣,٧٦٨,٨٨٦	حصة الشركة في المساهمة التكافلية
٧٤٨,٢٤٩	٢,٧٦٤,٢٩٦	ضريبة دمغة مستحقة
٣٣١,٦٢٧	٣٢٩,١٧٥	مصروفات مستحقة
٢,٠١١,١٠٢	٢,٩١٦,٤٥٤	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٧٨٠,٦٩٧	٨٣٤,٣٤٨	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٦٩,٧١١	٩١,٧٦٩	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١٠٩,١١٣	٦٤,٩٨٠	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٣,٨٣٩	٥,٥١٥	حصة العاملين في المشاركة المجتمعية
١,٨٤٢,٠٩٦	٣,٣٦٤,١٢٤	أرصدة دائنة أخرى
١٩,٣٧٤,٧٢٢	١٧,٣٨٢,٨٠٦	

١٣ - رأس المال المدفوع

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 (٤٠٧,٢٥٧ سهم عادي, ٦٣,٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١,٠٠٠ جنية مصري موزعاً على النحو التالي:

%	القيمة المدفوعة جنية مصري	عدد الأسهم ممتاز	أسمي	
%٢٤,١٠	١١٣,٣١٢,٠٠٠	٥٧.٧٦	٥٦٢٣٦	البنك المركزي المصري (مؤسس)
%٩,٩٣	٤٦,٦٩٠,٠٠٠	-	٤٦٦٩٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
%٢,٤٨	١١,٦٧٣,٠٠٠	٦.٠٠٠	٥٦٧٣	صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (مؤسس)
%١,٢٤	٥,٨٣٦,٠٠٠	-	٥٨٣٦	البنك العربي
%٤,٤٧	٢١,٠١٠,٠٠٠	-	٢١.١٠	بنك إتش أس بي سي مصر
%٢,٤٨	١١,٦٧٢,٠٠٠	-	١١٦٧٢	بنك الشركة المصرفية العربية الدولية
%٠,٥٠	٢,٣٣٥,٠٠٠	-	٢٣٣٥	بنك الإمارات دبي الوطني
%١,٢٤	٥,٨٣٦,٠٠٠	-	٥٨٣٦	البنك التجاري الدولي
%٠,٩٩	٤,٦٦٩,٠٠٠	-	٤٦٦٩	بنك فيصل الإسلامي المصري
%٩,٩٣	٤٦,٦٩٠,٠٠٠	-	٤٦٦٩٠	بنك مصر
%٠,٩٩	٤,٦٦٩,٠٠٠	-	٤٦٦٩	بنك الكويت الوطني مصر
%٤,٩٦	٢٣,٣٤٥,٠٠٠	-	٢٣٣٤٥	شركة التعمير للتمويل العقاري
%٢,٤٨	١١,٦٧٢,٠٠٠	-	١١٦٧٢	بنك قطر الوطني الأهلي
%٤,٧٢	٢٢,١٧٧,٠٠٠	-	٢٢١٧٧	البنك الأهلي الكويتي - مصر
%٠,٥٠	٢,٣٣٥,٠٠٠	-	٢٣٣٥	بنك المؤسسة العربية المصرفية

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣- رأس المال المدفوع (تابع)

عدد الأسهم اسمي	عدد الأسهم ممتاز	القيمة المدفوعة جنية مصري	%
٣٥٠٢	-	٣,٥٠٢,٠٠٠	٠,٧٤%
٥٨٣٦	-	٥,٨٣٦,٠٠٠	١,٢٤%
١١٦٧٢	-	١١,٦٧٢,٠٠٠	٢,٤٨%
٢٣٣٤٥	-	٢٣,٣٤٥,٠٠٠	٤,٩٦%
١١٦٨	-	١,١٦٨,٠٠٠	٠,٢٥%
٢٣٣٤٥	-	٢٣,٣٤٥,٠٠٠	٤,٩٦%
٤٥٧٩	-	٤,٥٧٩,٠٠٠	٠,٩٧%
٤٧٨٥	-	٤,٧٨٥,٠٠٠	١,٠٢%
٤٦٦٩	-	٤,٦٦٩,٠٠٠	٠,٩٩%
٤٦٦٩	-	٤,٦٦٩,٠٠٠	٠,٩٩%
٤٦٦٩	-	٤,٦٦٩,٠٠٠	٠,٩٩%
٦٢٦٥	-	٦,٢٦٥,٠٠٠	١,٣٣%
١٠٦٥	-	١,٠٦٥,٠٠٠	٠,٢٣%
٥٨٣٦	-	٥,٨٣٦,٠٠٠	١,٢٤%
٤٤١٢	-	٤,٤١٢,٠٠٠	٠,٩٤%
٣٥٠٢	-	٣,٥٠٢,٠٠٠	٠,٧٤%
٤٢٥٦	-	٤,٢٥٦,٠٠٠	٠,٩١%
٢٣٣٥	-	٢,٣٣٥,٠٠٠	٠,٥٠%
٣٥٠٢	-	٣,٥٠٢,٠٠٠	٠,٧٤%
٣٠٠٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	٠,٦٤%
١٠٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٣%
٤٠٧٢٥٧	٦٣٠٧٦	٤٧٠,٣٣٣,٠٠٠	١٠٠%

الإجمالي

- وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ١٨ ديسمبر ٢٠٢٥ على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٦,٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة جلوبال كورب للتمويل الاستهلاكي والعقاري (اولين) بعدد ٣,٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ١,٤٤٦,٠٠٠ جنية مصري، ودخول مساهم جديد وهو شركة التوفيق للتأجير التمويلي (A.T Lease) بعدد ٣,٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري. بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ١,٤٤٦,٠٠٠ جنية مصري، ليصبح اجمالي مبلغ علاوة الإصدار ٢,٨٩٢,٠٠٠ جنية مصري. وقد تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١,٤٨٢ جنية مصري وفقا للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥) وفقا لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر ٩ ديسمبر ٢٠٢٥.

- 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 ٤٧٠,٣٣٣ سهم اسمي نقدي قيمة كل سهم ١,٠٠٠ جنية ومنها أسهم ممتازة عددها ٦٣,٠٧٦ سهم وتم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤.

١٤- إيرادات النشاط

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	
٩٤٣,٩٥٩,٧٧٠	١,١٨٢,٧٢٤,٣٨٨	إيرادات عمليات إعادة التمويل العقاري (النشاط الخاص)
٤٦,٢٥٠,٦٢٦	٤٣,٥٩٤,٩٠٧	إيرادات عمليات إعادة التمويل العقاري وفقا لمبادرة البنك المركزي
٢٥٩,٧٦٧,٩١٤	٢٥٤,٤١٦,٦٧٩	إيرادات عمليات إعادة التمويل العقاري وفقا لمبادرة البنك المركزي من خلال البنوك
-	٧٦٤,٤٠٢	إيرادات أخرى
١,٢٤٩,٩٧٨,٣١٠	١,٤٨١,٥٠٠,٣٧٦	الإجمالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٥- مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	
١,٠٢٧,٦٤٩,٣١٦	١,٢٣٤,١١٤,٠٧٤	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
٣٧,٠٧٥,١٨٨	٣٥,٦٨٧,٨٥٥	فوائد قرض مساند
٧٩٦,٧١١	١,٤٩٧,٧٤٧	مصروفات فوائد التزامات عقود الايجار
١٢,٢٥٣,٧١١	١٦,٠٣٩,٩٢٠	ضريبة دمغه
<u>١,٠٧٧,٧٧٤,٩٢٦</u>	<u>١,٢٨٧,٣٣٩,٥٩٦</u>	

١٦- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	
٣٤,٥٧١,٢٧٥	٤٤,١٩٠,١٤٣	المرتبات والأجور وما في حكمها
١٠٥,٨٤٩	١٧٣,٣٩٤	إيجار مبني (اقل من ١٢ شهر)
١,٥٦٢,٧٤٥	٢,٢٤٥,٣٣٣	أتعاب مهنية
٤,٨٥٥,٧٤٧	٥,٠٤١,٣٨٤	مصروفات الدعم الفني لتنظيم المعلومات
٥٤٩,٩٥٠	٦٤٥,٤١٤	استشارات مهنية
٣,٣٦٣,٥٤١	٣,٣٦٣,٥٤٠	استهلاك أصل حق انتفاع (ايضاح ١٨)
٢٠٣,٦٢٤	٢٠٨,٥٩٠	استهلاك اصول غير ملموسة (ايضاح ٧)
١,٢٣٧,٤١١	١,٣٨٤,٦٩٩	إهلاك اصول ثابتة (ايضاح ٨)
٣,١٧٢,٤٠٢	٣,٧٦٨,٨٨٦	التأمين الصحي التكافلي
١,٥٩٢,٠٠٠	٢,٢٠٦,٠٠٠	مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ٢٠)
٢,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	تبرعات
١,٠٣٥,٦٦٥	١,٠٧٥,٣٥١	مصروفات بنكية
١٣١,٣٧٥	-	التخفيض في رصيد التوريق النقدي المتبقي
١,٧٦١,٢٤٦	٢,٧٩٥,٨٢٣	التخفيض في رصيد التعزيز الائتماني داخل عملية التوريق
٦٨٠,٤٠٧	٨١٧,٠٥٨	أمن وحراسة ونظافة
٢,٥٣٧,٩٢٢	٣,٠١٥,١٠٨	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٨٩,٩٢١	٢٢١,١٥٦	مصروفات تأمين
١٠٣,١٢٥	٦٠,١١٠	تدريب عاملين
١٣١,٢١٩	١٤٥,٤٥١	أدوات كتابية ومطبوعات
٧٤٥,١٨٥	٩٥٧,١٣٩	مصروفات صيانة وإصلاح
١٨١,٧٣٥	٢٧٤,٩٩٠	كهرباء
٢٠٢,٠١٢	٢٢١,٢٦٠	مصروفات تليفون
١٩٣,٥٦٦	١٩٥,٠٠٩	انترنت واشتراقات
٥٨,٨١٣	٣٧٨,٢١٢	بوفيه وضيافة
٢٧٢,٥٠٠	٣٠,٦٤٠	رسوم قانونية وإدارية
٤,٨٤٠	٥,٩٤٧	انتقالات وسفر
٤٢٨,٥٥٨	٥٧٠,٤٨٣	مصروفات أخرى
<u>٦٢,٣٧٢,٦٣٣</u>	<u>٧٦,٩٩١,١٢٠</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 أوعية 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.
- 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 والخاص بعائد أذون الخزانة.
- 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 ضريبية أذون الخزانة وتم مطالبة الشركة مرة أخرى من ادارة الحجز وتم الطعن وجاري الغاء المطالبات الخاصة بضرريبة أذون الخزانة.
- السنة المالية ٢٠٢٤ لم يرد اي اخطار طلب فحص.

ب - ضريبة المرتبات

- السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ تم الانتهاء من الفحص وتم الطعن عليه والتحويل الى لجنة الطعن وتم تقديم طلب بإنهاء المنازعات وفقا للقانون وأسفر عن إجمالي ضريبة قدرها ٤٠,٨٧٦ جم وتم السداد وجاري عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم الفحص وقد اسفرت نتيجة الفحص عن ضريبة قدرها ٣٢,٨٤١ جنية مصري وتم السداد وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية.
- 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 للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ تم الفحص وتم السداد أصل الضريبة وكانت غرامات التأخير ٢٢,٢٧٦ جنية مصري وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢ تم الفحص وتم السداد وجاري عمل التسوية النهائية من إدارة الحجز بالمأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- السنوات ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ لم يرد أي اخطار طلب فحص.

ج - ضريبة الدمغة

- السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠٢٢ تم الفحص وتم السداد.
- السنوات ٢٠٢٣ و ٢٠٢٤ لم يرد أي اخطار طلب فحص.

د - خصم من المنبع 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 ٢٠٢٤ لم يرد إخطار للشركة بطلب الفحص.
- وطبقا لقرار رئيس مصلحة الضرائب المصرية رقم ٥٠١ لسنة ٢٠٢١ تم تحويل الشركة من مأمورية ضرائب الشركات المساهمة الي مأمورية مركز كبار الممولين.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨ - أصل حق الانتفاع والتزامات الايجار

- أصل حق الانتفاع (عن قائمة المركز المالي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٩,١٠٨,٩٣٣	٢٥,٥٢٣,٩٥	التكلفة في اول العام
١٦,٤١٥,٠٢٦	١٧٥,٦٩٢	اضافات خلال العام
<u>٢٥,٥٢٣,٩٥٩</u>	<u>٢٥,٦٩٩,٦٥١</u>	التكلفة في اخر العام
(٨,٨٦٧,٣٢٨)	(١٢,٢٣٠,٨٦٩)	مجمع الاستهلاك في اول العام
(٣,٣٦٣,٥٤١)	(٣,٣٦٣,٥٤٠)	استهلاك العام
<u>(١٢,٢٣٠,٨٦٩)</u>	<u>(١٥,٥٩٤,٤٠٩)</u>	مجمع الاستهلاك في اخر العام
<u>١٣,٢٩٣,٠٩٠</u>	<u>١٠,١٠٥,٢٤٢</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

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 للالتزام التأجير والحركة خلال العام المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٤,٥١٩,٢٣٣	٤,٩٧١,١٥٦	التزامات مستحقة خلال سنة
٩,٠٥٢,٠١٦	٥,٧٥٤,٢٩٩	التزامات مستحقة أكثر من سنة
<u>١٣,٥٧١,٢٤٩</u>	<u>١٠,٧٢٥,٤٥٥</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 أسهم ممتازة وليس لها اي ميزة سوي التصويت بصوتين لكل سهم ممتاز.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنية مصري	جنية مصري	
٩٨,٥٢٥,٦٤٢	١٠٨,٨٣٧,٥٢٦	أرباح العام
٤٢٥,٥٨٥	٤٧٠,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام
<u>٢٣١,٥١</u>	<u>٢٣١,٤١</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 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 عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)
فيما يلي:

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	
١,٢٤٩,٩٧٨,٣١٠	١,٤٨٠,٧٣٥,٩٧٤	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري - للمساهمين بالشركة
٨,٣٧٢,٩٢١	١٨,١٠٦,٢٦٠	إيرادات الفوائد من حسابات جارية بالبنوك المساهمة بالشركة
(٦٩٩,٩٩٤,١٢١)	(٧٥٥,٣٥٥,٥٢٨)	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية من البنوك المساهمة بالشركة
(١,٠٢٠,٤٣٤)	(١,٠٤١,٧٤٨)	مصروفات وعمولات بنكية للبنوك المساهمة بالشركة
(٣٧,٠٧٥,١٨٩)	(٣٥,٦٨٧,٨٥٥)	فوائد قرض مساند - البنك المركزي

وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ :-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	
٧٣,٠٠٧,٠٠١	٧٩,٦٧٥,٣٨٨	بنوك مساهمه بالشركة - أرصدة مدينة (ايضاح رقم ٣)
٤,٠٥٨,٢٦٨,٣٥١	٥,٧٥٣,٣١٢,٩٩٦	بنوك مساهمه بالشركة - أرصدة دائنة (ايضاح رقم ٩- أ / ب)
٥,٩٦٤,٠٥٣,٢٠٣	٨,٨١٧,٤٦١,٦٢٧	شركات مساهمه بالشركة
		قروض إعادة التمويل العقاري (ايضاح رقم ٤)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	- البنك العربي الافريقي الدولي
١٠,٠٤٠,٤٨٣	٣,٨٧٧,٩٥٣	إيرادات الفوائد من حسابات جارية - البنك العربي الافريقي الدولي
(٢٨٣,٢٣٣,٩١٠)	(٣٢٨,٨٠١,١٥٧)	فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية - البنك العربي الافريقي الدولي
(١٢,٣٠٧)	(١٠,٥٥٠)	مصروفات وعمولات بنكية - البنك العربي الافريقي الدولي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنية مصري	وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية :-
٤٦,٣٧٥,٣٨١	٤٠,٨٢٦,١٧٥	البنك العربي الافريقي الدولي - أرصدة مدينة (ايضاح رقم ٣)
١,٢٠٤,٢٢٣,٢٣٥	١,٠٤٦,٤٢٠,١١٣	البنك العربي الافريقي الدولي قروض وتسهيلات بنكية - أرصدة دائنة (ايضاح رقم ٩- أ)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

		بنك قناة السويس	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
جنية مصري	جنية مصري		
٥٦٩,٢٨٢	٧٤٩,٥٦٧		إيرادات الفوائد من حسابات جارية - بنك قناة السويس
(٤١,٥٦٥,١٨٠)	(١١٣,٥٤٩,٨٣٤)		فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية - بنك قناة السويس
(٢,٩٢٥)	(١٢,٠٥٥)		مصرفات وعمولات بنكية - بنك قناة السويس
وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية: -			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
جنية مصري	جنية مصري		
٦,٤٢٧,٦١٢	٤,٨١٧,٥٩٣		بنك قناة السويس - أرصدة مدينة (إيضاح رقم ٣)
١٧٨,٥٨٩,٥٦١	٩٠٨,١٠٢,٤٥٣		بنك قناة السويس قروض وتسهيلات بنكية - أرصدة دائنة (إيضاح رقم ٩-أ)
بنك أبو ظبي التجاري			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
جنية مصري	جنية مصري		
-	٣,٣٢٠,٠٥٥		إيرادات الفوائد من حسابات جارية - بنك أبو ظبي التجاري
-	(٣٥,٠٠٥,٧٦٣)		فوائد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية - بنك أبو ظبي التجاري
-	(١٠,٩٩٨)		مصرفات وعمولات بنكية - بنك أبو ظبي التجاري
وقد نتج عن هذه المعاملات الأرصدة التالية: -			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
جنية مصري	جنية مصري		
-	٧,٣١٥,٩٩٩		بنك أبو ظبي التجاري - أرصدة مدينة (إيضاح رقم ٣)
-	٥٠٢,٢٢٧,٥٧٠		بنك أبو ظبي التجاري قروض وتسهيلات بنكية - أرصدة دائنة (إيضاح رقم ٩-أ)

ج - مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

تمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ فيما يلي:

		بدلات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٦)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
جنية مصري	جنية مصري		
١,٥٩٢,٠٠٠	٢,٢٠٦,٠٠٠		أجور ومرتبات الإدارة العليا للشركة
٢١,٧٩٧,٣٢٦	٢٩,٩١٢,٦٦٩		

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

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

- المحال / الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (ش. م. م).
المحال الية / شركة المجموعة 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 المجموعة المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب (ش. م. م) من بنك المصرف المتحد (الأصدار الاول من البرنامج الثامن) بمبلغ ١٠٢,٤٧١,٢٠٠ جنية مصري لصالح هذه المعاملة.

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، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة تتناول أنشطتها على أساس منتظم. والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

(أ) مخاطر الائتمان

هي خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من قروض إعادة التمويل العقاري ومصروفات مدفوعة مقدماً ومديون 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 بإتباع عدة إجراءات بما يؤدي إلى خفض المخاطر الائتمانية إلى الحد الأدنى ومن أمثلتها:

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

تتمثل أعمار الديون لأرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كما يلي:

أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	الإجمالي	
٨,٨١٥,٨٠٢,٨٢٤	٨,٨١٥,٨٠٢,٨٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥	٥,٩٦٣,٠٢٨,١٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢١- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، والنقد، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

يتولى القطاع المالي بالشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والأصول المالية الأخرى، وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك محلية ذات سمعة جيدة، ولا تتوقع الإدارة وفقا للمعلومات التي تتوفر لدى الشركة، أن يتعرض أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق، ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة متغير وودائع ذات فائدة.

ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة سنة واحدة. ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير)، ويجب الإشارة إلى أنه لا يوجد ثمة تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	التغير في سعر الفائدة	
جنية مصري		جنية مصري		
٤٣,٠١٠,٠٥٢	٪ +١	٧٣,٥٥٦,٧٣٠	٪ +١	الأصل المالي
(٤٣,٠١٠,٠٥٢)	٪ -١	(٧٣,٥٥٦,٧٣٠)	٪ -١	
(٣٨,٣٨٥,٣٤٣)	٪ +١	(٦٧,٠١٥,٩٨٣)	٪ +١	الالتزام المالي
٣٨,٣٨٥,٣٤٣	٪ -١	٦٧,٠١٥,٩٨٣	٪ -١	

ويجري الإفصاح عن أسعار الفائدة على قروض إعادة التمويل في الإيضاح (٤) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، أما القروض من المؤسسات المالية فيجري الإفصاح عنها في الإيضاح (٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية، تقوم الشركة بالحد من مخاطر تقلبات العملات الأجنبية بتوزيع الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية على عملات أجنبية مختلفة. لا يوجد أصول أو التزامات مالية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ القوائم المالية.

ج) مخاطر السيولة

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

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة والالتزامات المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة

الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية	٥٠٥,١٢٧,١٩٨	١,٢٩٥,٢٤٥,٤١٧	٤,١٣٢,٤٧٨,٢٠٤	٧٩٦,٥٦٣,٨٦٣	٦,٧٢٩,٤١٤,٦٨٢
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١٠,٢٤٤,٢٨٤	٧,١٣٨,٥٢٣	-	-	١٧,٣٨٢,٨٠٦
التزامات عقود الإيجار	٤,٩٧١,١٥٦	-	٥,٧٥٤,٢٩٩	-	١٠,٧٢٥,٤٥٥
ضريبة الدخل المستحقة	-	٣٣,٧٢٨,٧٤٠	-	-	٣٣,٧٢٨,٧٤٠
القرض المساند	١٥,٩٢٤,٢٤٣	٥٠,٣٦٢,٣٥٢	٤٣٥,٢١٨,٨٨٤	٩٨٦,٨٧٥,٥٩١	١,٤٨٨,٣٨١,٠٧٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٥٣٦,٢٦٦,٨٧٩	١,٣٨٦,٤٧٥,٠٣٢	٤,٥٧٣,٤٥١,٣٨٧	١,٧٨٣,٤٣٩,٤٥٤	٨,٢٧٩,٦٣٢,٧٥٢

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

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.

٢٣- الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الغير على الشركة او من الشركة على الغير طبقا للشهادة المعتمدة من المستشار القانوني للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٤ - الالتزامات العرضية والمسئوليات الاحتمالية

لا يوجد أي التزامات عرضية او مسئوليات احتمالية غير التي تم الإفصاح عنها تفصيليا في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المصدره في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مجلس الإدارة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥ - أحداث هامة خلال الفترة المالية

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٧ إبريل ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس إلى ٢٥,٠٠٪ و ٢٦,٠٠٪ و ٢٥,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٢ مايو ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٤,٠٠٪ و ٢٥,٠٠٪ و ٢٤,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس إلى ٢٢,٠٠٪ و ٢٣,٠٠٪ و ٢٢,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢١,٠٠٪ و ٢٢,٠٠٪ و ٢١,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٠,٠٠٪ و ٢١,٠٠٪ و ٢٠,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩,٠٠٪ و ٢٠,٠٠٪ و ١٩,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.