

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩
و تقرير مراقب الحسابات عليها

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 الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ وكذا قوائم الدخل 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 أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

الرأي

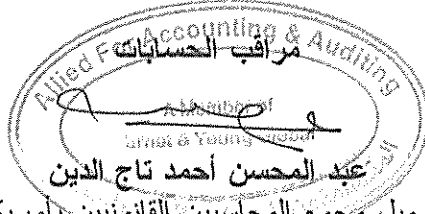
ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بأعداد 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 في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في: ٢٥ فبراير ٢٠١٠



زميل مجمع المحاسبين القانونيين بأمريكا
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
المتضامنون للمحاسبة و المراجعة (E&Y)
سجل الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رقم (٢٧)
سجل الهيئة العامة لسوق المال رقم (٨٦)
س.م.م ١٥٠٥٨

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | إيضاح | |
|-------------|-------------|-----------|--|
| جنيه مصري | جنيه مصري | | |
| ١٢٢,٥٤٠,٩٣٤ | ١١,٢٨٣,٨٨١ | (٣,١١-٢) | الأصول |
| ١٢٤,٦٣٧,٧٣٧ | ٢٣٩,٩٤٧,٥٠٧ | (٤,٧-٢) | نقدية بالصندوق و لدى البنوك |
| ١٣٠,٩٤٨,٠٠٠ | ١٧٦,٢٤٧,٣٦٧ | (٥,٨-٢) | استثمارات في أذون خزانة |
| ١,٤٦٣,٤٤١ | ٤,٥٣٩,٢٠٥ | (٦) | قروض إعادة التمويل العقاري |
| ٣٢٣,٣٧٩ | ٤٨٧,٣٠٥ | (٧,٥-٢) | مدفوعات مقدمة و حسابات مدينة أخرى |
| - | ١٢٥,٢٣٧ | (٨,٦-٢) | أصول أخرى |
| ٢,٤٢٥,١٠١ | ١,٦٠٥,٣٢٢ | (٩,٤-٢) | أصول غير ملموسة- بالصافي |
| - | - | (٢١,١٤-٢) | أصول ثابتة- بالصافي |
| ٣٨٢,٣٣٨,٥٩٢ | ٤٣٤,٢٣٥,٨٢٤ | | أصول ضريبية مؤجلة |
| | | | إجمالي الأصول |
| | | | الالتزامات وحقوق المساهمين |
| ١٧,٤٨٠ | - | (١٢-٢) | الالتزامات |
| ٥,٥٢٥,٤١١ | ٧,٦٢٦,٥٩٢ | (١٠,١٢-٢) | الموردون |
| ١١٩,٠٣٥,٥٠٠ | ١٦٤,٦٨٣,٥٠٠ | (١٦,١٧-٢) | المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى |
| ٧٧٣,٩٥٠ | ١,١٥٨,١٩٠ | (٢١,١٤-٢) | قرض لأجل |
| ١٢٥,٣٥٢,٣٤١ | ١٧٣,٤٦٨,٢٨٢ | | التزامات ضريبية مؤجلة |
| | | | إجمالي الالتزامات |
| ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ | ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ | (١١) | حقوق الملكية |
| ٢,٠٠٥,٢٨٩ | ٢,٥٧٧,٧٢٤ | (١٢,١٥-٢) | رأس المال المدفوع |
| ٢,٥٥٢,٢٥٨ | ٣,٧٥٤,٣٧٣ | | الاحتياطي القانوني |
| ١١,٤٤٨,٧٠٤ | ١٣,٤٥٥,٤٤٥ | | الأرباح المرحلة |
| ٢٥٦,٩٨٦,٢٥١ | ٢٦٠,٧٦٧,٥٤٢ | | صافي أرباح العام |
| ٣٨٢,٣٣٨,٥٩٢ | ٤٣٤,٢٣٥,٨٢٤ | | إجمالي حقوق الملكية |
| | | | إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية |

إسماعيل
مدير عام الشؤون المالية
أحمد فتحي حافظ

إيمان توفيق إسماعيل
العضو المنتدب

طارق حسن عامر
رئيس مجلس الإدارة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | إيضاح | |
|-------------|--------------|-----------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | | |
| ٥,١٤٥,٢١٩ | ١٦,٥٧٧,٧١٠ | (١٠-٢) | فوائد قروض إعادة التمويل العقاري |
| ٧,٣١١,٣٤٩ | ٢٢,٢٩٧,٥٠٧ | (١٠-٢) | فوائد أدون خزانة |
| ١٤,٨١٤,٩٩١ | ٣,٩٢٥,٨٠٥ | (١٠-٢) | فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك |
| ٢٧,٢٧١,٥٥٩ | ٤٢,٨٠١,٠٢٢ | | أجمالي إيرادات الفوائد |
| (٧,٩٠٦,٢٤٤) | (٨,٧٦٧,٦٥٩) | (١٣,١٩-٢) | المصروفات العمومية والإدارية |
| (٩٠٩,٣١٧) | (٩٤٠,٤٦٢) | (٤-٢) | الإهلاك و الإستهلاك |
| (٤,٣٢٢,٤١٤) | (١٤,٨٩٦,٨٠٣) | (١٤,١٨-٢) | المصروفات التمويلية |
| (٢٢٧,٥٠٠) | (٦٦٠,٠٠٠) | | بدلات أعضاء مجلس الإدارة |
| ١٣,٩٠٦,٠٨٤ | ١٧,٥٣٦,٠٩٨ | | صافي أرباح العام قبل الضرائب |
| (١,٣٠٩,٨٠٠) | (٣,٦٩٦,٤١٣) | (٢٢,١٤-٢) | ضريبة دخل العام |
| (١,١٤٧,٥٨٠) | (٣٨٤,٢٤٠) | (٢٢,١٤-٢) | (مصروف) ضريبي مؤجل |
| ١١,٤٤٨,٧٠٤ | ١٣,٤٥٥,٤٤٥ | | صافي أرباح العام |
| ٤٣,٢٢ | ٥٠,٥٣ | (١٥) | نصيب السهم من الأرباح |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| الإجمالي | المرحلة | الأرباح المرحلة | صافي أرباح العام | صافي أرباح العام | الاحتياطي القانوني | علاوة إصدار على الزيادة في رأس المال | رأس المال المدفوع |
|--------------|-----------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري |
| ٢٥٣,٩٤١,٤٨٩ | - | ١٦,٩٤٢,٢١١ | ١,٠١٩,٢٧٨ | - | - | ٢٣٥,٩٨٠,٠٠٠ | رصيد ١ يناير ٢٠٠٨ |
| ٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | - | - | - | - | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | رأس المال المدفوع (إيضاح ١١) |
| ١٣٨,٩٠٠ | - | - | - | - | ١٣٨,٩٠٠ | - | علاوة إصدار على الزيادة في رأس المال (إيضاح ١١) |
| (١٣,٥٤٢,٨٤٢) | - | (٨٤٧,١١١) | ٩٨٦,٠١١ | (١٣٨,٩٠٠) | - | - | المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٢) |
| - | ٢,٥٥٢,٢٥٨ | (١٣,٥٤٢,٨٤٢) | - | - | - | - | توزيعات الأرباح المعطاة |
| ١١,٤٤٨,٧٠٤ | - | (٢,٥٥٢,٢٥٨) | - | - | - | - | المحول إلى الأرباح المرحلة |
| ٢٥٦,٩٨٦,٢٥١ | ٢,٥٥٢,٢٥٨ | ١١,٤٤٨,٧٠٤ | ٢,٠٠٥,٢٧٩ | - | - | ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ | صافي أرباح العام |
| (٩,٦٧٤,١٥٤) | - | (٥٧٢,٤٣٥) | ٥٧٢,٤٣٥ | - | - | - | رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ |
| ١٣,٤٥٥,٤٤٥ | ١,٢٠٢,١١٥ | (٩,٦٧٤,١٥٤) | (١,٢٠٢,١١٥) | - | - | - | المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٢) |
| ٢٦٠,٧٦٧,٥٤٢ | ٣,٧٥٤,٣٧٣ | ١٣,٤٥٥,٤٤٥ | ٢,٥٧٧,٧٢٤ | - | - | ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ | توزيعات الأرباح المعطاة |
| | | | | | | | المحول إلى الأرباح المرحلة |
| | | | | | | | صافي أرباح العام |
| | | | | | | | رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | إيضاح |
|---------------|--------------|--|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ١٣,٩٠٦,٠٨٤ | ١٧,٥٣٦,٠٩٨ | التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل |
| ٩٠٩,٣١٧ | ٩٤٠,٤٦٢ | صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل |
| ١٤,٨١٥,٤٠١ | ١٨,٤٧٦,٥٦٠ | تعديلات لتسوية صافي أرباح العام مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل |
| | | الإهلاك و الإستهلاك |
| | | أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل |
| (١٣٠,٩٤٨,٠٠٠) | (٤٥,٢٩٩,٣٦٧) | (الزيادة) في قروض إعادة التمويل العقاري |
| (٣٠٣,١٤٨) | (٣,٣٨٦,٩٣٧) | (الزيادة) في المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى |
| (٤٣٥,٧٢٨) | (١٧,٤٨٠) | (النقص) في الموردين |
| ٣,٧٨٥,٨٧٣ | ٨٦٥,٦٦٥ | الزيادة في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى |
| - | (٢,١٤٩,٧٢٣) | ضريبة الدخل المدفوعة |
| (١١٣,٠٨٥,٦٠٢) | (٣١,٥١١,٢٨٢) | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل |
| ١٤,٥٨٦,١٠٤ | ٤٥,١٦١,٢٢٥ | التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار |
| (٤٥,١٦١,٢٢٥) | (٧٢,٩٣١,٠٩٨) | تحصيلات من أذون خزانة استحققت |
| (٤٠٢,٠١٩) | (١١١,٧٣٧) | المدفوعات في الاستثمارات في أذون خزانة (تاريخ استحقاق بعد ٩٠ يوم) |
| - | (٢١,٥١٨) | مدفوعات لشراء أصول ثابتة |
| (٩٧٢,٩٨٦) | (٢٧٦,٥٩١) | مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة |
| (٣١,٩٥٠,١٢٦) | (٢٨,١٧٩,٧١٩) | المدفوع في أصول أخرى |
| | | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار |
| ٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | التدفقات النقدية من أنشطة التمويل |
| ١٣٨,٩٠٠ | - | رأس المال المدفوع |
| ١١٨,٥٠٠,٠٠٠ | ٤٥,٦٤٨,٠٠٠ | علاوة إصدار على الزيادة في رأس المال |
| (١٣,٥٤٢,٨٤٢) | (٩,٦٧٤,١٥٤) | قرض لأجل |
| ١١٠,٠٩٦,٠٥٨ | ٣٥,٩٧٣,٨٤٦ | توزيعات الأرباح المدفوعة |
| (٣٤,٩٣٩,٦٧٠) | (٢٣,٧١٧,١٥٥) | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل |
| ٢٣٦,٩٥٧,١١٦ | ٢٠٢,٠١٧,٤٤٦ | صافي (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال العام |
| ٢٠٢,٠١٧,٤٤٦ | ١٧٨,٣٠٠,٢٩١ | رصيد النقدية وما في حكمها - أول العام |
| | | رصيد النقدية وما في حكمها - آخر العام |
| ١٢٢,٥٤٠,٩٣٤ | ١١,٢٨٣,٨٨١ | (٣,١١-٢) |
| ٧٩,٤٧٦,٥١٢ | ١٦٧,٠١٦,٤١٠ | (١١-٢) |
| ٢٠٢,٠١٧,٤٤٦ | ١٧٨,٣٠٠,٢٩١ | |
| | | تتمثل النقدية وما في حكمها في نهاية العام فيما يلي : |
| | | نقدية بالصندوق ولدى البنوك |
| | | أذون خزانة (تاريخ استحقاق خلال ٩٠ يوم) |

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية و تقرأ معها .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١ - نشأة الشركة

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

تم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٩١٠١ في ٥ يونيو ٢٠٠٦.

ويتمثل غرض الشركة الأساسي في مزاولة نشاط التمويل العقاري من خلال إعادة تمويل مساهميها من الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في مصر بما في ذلك البنوك وفقاً للضوابط المقررة لذلك ويشترط أن يقتصر تعامل الشركة على المساهمين في رأسمالها وللشركة 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 - أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية :

- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية و القوانين و اللوائح السارية.

- أعدت القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية .

- أعدت القوائم المالية بالجنيه المصري.

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية مطابقة مع السياسات المستخدمة في السنة السابقة.

٣-٢ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة للعملات الأجنبية في تاريخ المعاملة . وفي تاريخ الميزانية يتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ وتدرج فروق العملة بقائمة الدخل.

٤-٢ الأصول الثابتة

الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥-٣

٥

٥

٥

مدة الإيجار

حاسب آلي

أثاث وتركيبات

سيارات

أدوات مكتبية

تحسينات على أصول مؤجرة

٥-٢ أصول أخرى

تسجل كافة التكاليف المرتبطة بأصول تحت التنفيذ في حساب أصول أخرى لحين إتمام هذه الأعمال حيث تنقل حينئذ لبند أصول ثابتة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٦-٢ 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 و عندما يكون من المحتمل أن يدر هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية يمكن أن تنسب إلي الأصل.
يتم قياس قيمة الأصل غير الملموس الذي يتم اقتناؤه منفردا بالتكلفة الأولية. بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصصا منها مجمع الاستهلاك و مجمع خسائر اضمحلال القيمة.
تحدد الشركة ما إذا كان العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس محددًا أو غير محدد، فإذا كان محددًا يتم استهلاك الأصل غير الملموس خلال عمره الإنتاجي. يعاد النظر في فترة الاستهلاك وطريقته في نهاية كل سنة مالية على الأقل. يتم تغيير طريقة الاستهلاك لتعكس النمط الجديد. وتعامل تلك التغييرات على إنها تغييرات في التقديرات المحاسبية، وذلك بتعديل قيمة الاستهلاك للفترة الحالية والفترات المستقبلية.
يتم الاعتراف بالاستهلاك للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد ضمن الأرباح أو الخسائر في البند المتفق مع طبيعة الأصل.
يتم حساب الاستهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

(سنة)

٥

برامج حاسب آلي

٧-٢

أذون الخزائنة و شهادات إيداع البنك المركزي

تسجل أذون الخزائنة وشهادات إيداع البنك المركزي بالتكلفة ، يتمثل الفرق بين التكلفة والقيمة الاسمية في الفائدة غير المكتسبة على هذه الأذون وشهادات الإيداع ، وتدرج أذون الخزائنة وشهادات الإيداع في الميزانية بالصافي بعد طرح الفوائد الغير مستحقة وتحتسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة .

٨-٢

قروض إعادة التمويل العقاري

يتم إثبات قروض إعادة التمويل العقاري للعملاء بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مخصصا من القروض الاضمحلال في قيمة الأصل.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٩-٢ اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ الميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الأصل المالي قد أضمحل.

وفي حالة وجود أي دليل موضوعي على وجود خسائر اضمحلال على الأصل المالي المدرج بالتكلفة المستهلكة، يتم قياس خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل و القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (بعد استبعاد خسائر الائتمان المتوقعة والتي لم تقع بعد) ويتم خصمها باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل باستخدام حساب خسائر اضمحلال، وتحمل خسارة الاضمحلال على قائمة الدخل.

في حالة وجود اضمحلال في قيمة خسائر الأضمحلال في فترات لاحقة مع امكانية تحديد ان هذا الانخفاض حدث بعد الاعتراف بخسائر الاضمحلال، يتم رد خسائر الاضمحلال التي سبق الاعتراف بها وذلك في حدود القيمة الدفترية للأصل حتى لا تتعدى تكلفة المستهلكة في تاريخ رد خسائر الأضمحلال. يتم الاعتراف بأي رد لخسائر الاضمحلال في فترات لاحقة في قائمة الدخل.

بالنسبة إلى قروض إعادة التمويل العقاري يتم تكوين حساب خسائر اضمحلال في قيمة القرض في حالة وجود أي دليل موضوعي (كاحتمال عجز المقترض عن وفاء بالدين أو تعثره المالي) على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل القروض طبقاً للشروط التي سبق الاتفاق عليها. يتم إعدام القروض المضمحلة عندما يتم التأكد من عدم تحصيلها.

١٠-٢ تحقق الإيراد

يتم إثبات إيراد الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي و على أساس زمني .

١١-٢ النقدية و ما في حكمها

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما في حكمها على أنها أرصدة النقدية بالصندوق والحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة والتي لا تتجاوز ثلاثة شهور .

١٢-٢ الموردون

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

١٣-٢ نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ و تعديلاته، و يساهم العاملين و صاحب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور، و يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، و تحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل طبقاً لاساس الأستحقاق.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٤-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقا لقانون الضرائب المصري .

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك إحتمال قسوي بإمكانية الإنتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية .

١٥-٢ الإحتياطي القانوني

تطبيقا لأحكام قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة فإنه يتم استقطاع ٥% من الأرباح السنوية كأحتياطي قانوني حتى يبلغ ٢٥% من رأس المال المصدر .

١٦-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزم حالي قانوني أو فعلى نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود هاما فان قيمة المخصص يجب أن تكون بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع أن يتم طلبها لتسوية الإلتزام.

١٧-٢ قروض لأجل

يتم تسجيل القروض لأجل بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئيا بالقيم التي تم استلامها و يتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الإلتزامات المتداولة ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القرض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية فيتم عرض رصيد القرض ضمن الإلتزامات طويلة الأجل.

١٨-٢ تكلفة الإقتراض

يتم إدراج أعباء تكلفه الإقتراض على قائمه الدخل مباشرة كمصروفات تمويلية.

١٩-٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل ، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل فى السنه المالية التى تحققت فيها تلك المصاريف .

٢٠-٢ الإيجار

يتم الاعتراف بمدفوعات الإيجار التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت طبقا لمدة العقد.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢-٢١ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة .

٢-٢٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

قامت الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة خلال العام وفقا للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٣ - النقدية بالصندوق و لدى البنوك

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | عملة محلية |
|--------------------|-------------------|-----------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري | نقدية بالصندوق |
| ٨,٦٨٦ | - | البنوك - حسابات جارية |
| ١,٠٣٨,٢٤٨ | ٢٨٣,٨٨١ | البنوك - ودائع لأجل |
| ١٢١,٤٩٤,٠٠٠ | ١١,٠٠٠,٠٠٠ | |
| <u>١٢٢,٥٤٠,٩٣٤</u> | <u>١١,٢٨٣,٨٨١</u> | |

٤ - استثمارات في أذون الخزانة

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|--------------------|--------------------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٦٠,٣٧٥,٠٠٠ | ٧١,٥٠٠,٠٠٠ | أذون خزانة استحقاق أقل من ٣٠ يوم |
| - | ٨١,٦٠٠,٠٠٠ | أذون خزانة استحقاق أكثر من ٣٠ يوم حتى ٦٠ يوم |
| ٢٠,٠٥٠,٠٠٠ | ١٥,١٥٠,٠٠٠ | أذون خزانة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم |
| - | ٢٧,٩٠٠,٠٠٠ | أذون خزانة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم |
| ٤٩,٥٥٠,٠٠٠ | ٤٩,٠٠٠,٠٠٠ | أذون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم |
| ١٢٩,٩٧٥,٠٠٠ | ٢٤٥,١٥٠,٠٠٠ | |
| (٥,٣٣٧,٢٦٣) | (٥,٢٠٢,٤٩٣) | فوائد غير مكتسبة |
| <u>١٢٤,٦٣٧,٧٣٧</u> | <u>٢٣٩,٩٤٧,٥٠٧</u> | |

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

قامت الشركة بتقديم ١٤ قرضا لإعادة التمويل العقاري لأربعة عملاء كما يلي:

| الحد الائتماني | الأجمالي | طويل الأجل | قصير الأجل | |
|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦١,٦٠٠,٠٠٠ | ٥٣,٢٠٠,٠٠٠ | ٨,٤٠٠,٠٠٠ | البنك العقاري المصري العربي |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٦,٤٠٠,٠٠٠ | ٤١,٢٤٤,٤٤٤ | ٥,١٥٥,٥٥٦ | شركة التعمير للتمويل العقاري (الأولى) - (قرضين) |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٥,٦٥٥,٧٠٠ | ٤٠,٦٥٥,٩٠٠ | ٤,٩٩٩,٨٠٠ | شركة تمويل للتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى - (سنة قروض) |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٥٩١,٦٦٧ | ١٥,١٥١,٥١٥ | ١,٤٤٠,١٥٢ | شركة تمويل للتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية - (أربعة قروض) |
| ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٥,٢٠٠,٠٠٠ | ٨٠٠,٠٠٠ | شركة المصرية للتمويل العقاري |
| | <u>١٧٦,٢٤٧,٣٦٧</u> | <u>١٥٥,٤٥١,٨٥٩</u> | <u>٢٠,٧٩٥,٥٠٨</u> | |

- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٥% إلى ١١,٧٥%
- كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.
- تمثل قيمة محفظه التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة كما في تاريخ الميزانية أكثر من ١١٠% من رصيد القرض .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٦ - المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|------------------|------------------|-------------------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٣١١,١٧٤ | ٤,٠٠٨,٤٨٧ | ضرائب مخصومة على أذون الخزانة |
| ٢٩٣,١١٤ | ٢٩٣,١١٤ | دفعات مقدمة للموردين |
| ١٥١,٠٧٢ | ١٧٠,٨٦٢ | تأمينات لدي الغير |
| ٤١,٦٣٨ | ٤٢,٤٩٤ | المصروفات المدفوعة مقدماً |
| - | ١٤,٥٢٦ | سلف عاملين |
| ٦٤٦,٠١٩ | - | فوائد مستحقة على الودائع لأجل |
| ٢٠,٤٢٤ | ٩,٧٢٢ | أرصدة مدينة أخرى |
| <u>١,٤٦٣,٤٤١</u> | <u>٤,٥٣٩,٢٠٥</u> | |

٧ - أصول أخرى

يتمثل بند أصول أخرى في انشاء شبكات (أجهزة حاسب آلي و برامج) تحت التنفيذ، وتتمثل حركة أصول أخرى خلال العام كما يلي:

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|----------------|----------------|-----------------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ١١٢,٦٦٥ | ٣٢٣,٣٧٩ | رصيد أول العام |
| ٩٧٢,٩٨٦ | ٢٧٦,٥٩١ | إضافات خلال العام |
| (٧٦٢,٢٧٢) | - | تحويلات للأصول الثابتة |
| - | (١١٢,٦٦٥) | تحويلات للأصول غير الملموسة |
| <u>٣٢٣,٣٧٩</u> | <u>٤٨٧,٣٠٥</u> | رصيد آخر العام |

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٨ - أصول غير ملموسة

| برامج حاسب آلي جنيه مصري | التكلفة في ١ يناير ٢٠٠٩ |
|-----------------------------|----------------------------|
| - | ١ يناير ٢٠٠٩ |
| ٢١,٥١٨ | إضافات خلال العام |
| ١١٢,٦٦٥ | تحويلات من أصول أخرى |
| <u>١٣٤,١٨٣</u> | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |
| - | مجمع الاستهلاك |
| ٨,٩٤٦ | ١ يناير ٢٠٠٩ |
| <u>٨,٩٤٦</u> | استهلاك العام |
| | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |
| <u>١٢٥,٢٣٧</u> | صافي القيمة الدفترية |
| | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |
| | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ |

٩ - الأصول الثابتة - بالصافي

| حاسب آلي | أثاث و تركيبات | سيارات | أدوات مكتبية | تحسينات على أصول مؤجرة | الإجمالي | التكلفة |
|------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------------|------------------|-------------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | جنيه مصري | ١ يناير ٢٠٠٩ |
| ١,١٨٨,٢٦٣ | ٨٧٦,٧٤٤ | ٢٠٥,٩٠٠ | ٢٧٩,٧٤٦ | ٨٩٤,٤٢٦ | ٣,٤٤٥,٠٧٩ | ٢٠٠٩ |
| ٧٦,٦٣٧ | ٣٥,١٠٠ | - | - | - | ١١١,٧٣٧ | إضافات خلال العام |
| <u>١,٢٦٤,٩٠٠</u> | <u>٩١١,٨٤٤</u> | <u>٢٠٥,٩٠٠</u> | <u>٢٧٩,٧٤٦</u> | <u>٨٩٤,٤٢٦</u> | <u>٣,٥٥٦,٨١٦</u> | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |
| ٢٠٩,٣٨٣ | ١٩٣,١٢٠ | ٤١,٧٤٥ | ٦٩,٤٢٩ | ٥٠٦,٣٠١ | ١,٠١٩,٩٧٨ | مجمع الإهلاك |
| ٢٦٦,١١٨ | ١٨٠,١٤٤ | ٤١,١٨٠ | ٥٥,٩٤٩ | ٣٨٨,١٢٥ | ٩٣١,٥١٦ | ١ يناير ٢٠٠٩ |
| ٤٧٥,٥٠١ | ٣٧٣,٢٦٤ | ٨٢,٩٢٥ | ١٢٥,٣٧٨ | ٨٩٤,٤٢٦ | ١,٩٥١,٤٩٤ | إهلاك العام |
| <u>٧٨٩,٣٩٩</u> | <u>٥٣٨,٥٨٠</u> | <u>١٢٢,٩٧٥</u> | <u>١٥٤,٣٦٨</u> | <u>-</u> | <u>١,٦٠٥,٣٢٢</u> | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |
| ٩٧٨,٨٨٠ | ٦٨٣,٦٢٤ | ١٦٤,١٥٥ | ٢١٠,٣١٧ | ٣٨٨,١٢٥ | ٢,٤٢٥,١٠١ | صافي القيمة الدفترية في |
| | | | | | | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ |
| | | | | | | ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ |

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٠ - المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|------------------|------------------|--|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٣,٨٥٣,٢٢٦ | ٤,٦٩٨,٨٠١ | فوائد قرض مستحقة |
| ١,٣٠٩,٨٠٠ | ٢,٥٤٥,٣١٧ | مصلحة الضرائب - ضريبة الدخل |
| ٩٥,٢٠٠ | ١٢٢,٠٠٠ | مصروفات مستحقة |
| ٩٥,٠٠٣ | ١٠٧,٨٧٢ | مصاريف إدارية مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية) |
| ١٠٢,٧٥٥ | ١٠٣,٢٤٢ | مصلحة الضرائب - كسب عمل |
| ٣,١٠٤ | ٢,٣٩٠ | مصلحة الضرائب - خصم من المنبع |
| ٦,٣١٨ | ٨,٢٦٢ | الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي |
| ٦٠,٠٠٥ | ٣٨,٧٠٨ | أتعاب ارتباط مستحقة (إيضاح ١٦) |
| <u>٥,٥٢٥,٤١١</u> | <u>٧,٦٢٦,٥٩٢</u> | |

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١١- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٢٤٠,٩٨٠ سهم (١٧٧,٩٠٤ سهم عادي، ٦٣,٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري، موزعا على النحو التالي:

| نسبة المساهمة % | القيمة | عدد الأسهم | | |
|--------------------|--------------------|---------------|----------------|---|
| | | ممتاز | اسمي | |
| ١٦,٦٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠٠٠٠ | - | البنك المركزي المصري (مؤسس) |
| ٨,٣٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠٠ | البنك الأهلي المصري (مؤسس) |
| ١,٦٦ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠٠٠ | - | صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس) |
| ٢,٠٨ | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٥٠٠٠ | البنك العربي |
| ٧,٤٧ | ١٨,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٨٠٠٠ | بنك إتش أس بي سي مصر |
| ٤,١٥ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠٠ | الشركة المصرفية العربية الدولية |
| ٠,٨٣ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠ | بنك بي إن بي باريسا |
| ٢,٠٧ | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٥٠٠٠ | البنك التجاري الدولي |
| ٠,٨٣ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠ | بنك فيصل الإسلامي |
| ٨,٣٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠٠ | بنك مصر |
| ١,٦٦ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٤٠٠٠ | البنك الوطني المصري |
| ٤,١٥ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠٠ | شركة التعمير للتمويل العقاري |
| ٤,١٥ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠٠ | البنك الأهلي سوسيتيه جنرال |
| ٧,٨٨ | ١٩,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٩٠٠٠ | بنك بيريويس |
| ٠,٨٣ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠ | بنك بلوم |
| ٠,٨٣ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠ | الشركة المصرية للتمويل العقاري |
| ٢,٠٧ | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٥٠٠٠ | بنك مصر إيران |
| ٤,١٥ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠٠ | البنك المصري الخليجي |
| ٤,١٥ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠٠ | بنك التعمير والإسكان |
| ١,٦٦ | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٤٠٠٠ | بنك الأهلي المتحد |
| ٤,١٥ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠٠ | البنك العقاري المصري العربي |
| ١,٦٣ | ٣,٩٢٣,٠٠٠ | - | ٣٩٢٣ | البنك العربي الأفريقي الدولي |
| ٠,٤١ | ٩٨١,٠٠٠ | - | ٩٨١ | شركة تمويل للتمويل العقاري |
| ٧,٩٢ | ١٩,٠٧٦,٠٠٠ | ١٩٠٧٦ | - | مؤسسة التمويل الدولية |
| ٠,٨٣ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠ | المصرف المتحد |
| ٠,٤١ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٠ | شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري |
| ٠,٨٣ | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٠٠٠ | شركة التيسير للتمويل العقاري |
| <u>١٠٠%</u> | <u>٢٤٠,٩٨٠,٠٠٠</u> | <u>٦٣,٠٧٦</u> | <u>١٧٧٩,٠٤</u> | |

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١١ - رأس المال - تكملة

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٨، تم اعتماد زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٥.٠٠٠.٠٠٠ التي تم دفعها من الأطراف التالية:

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| جنيه مصري | |
| ٢,٠٠٠,٠٠٠ | المصرف المتحد |
| ١,٠٠٠,٠٠٠ | شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري |
| ٢,٠٠٠,٠٠٠ | شركة التيسير للتمويل العقاري |
| <u>٥,٠٠٠,٠٠٠</u> | |

بلغت قيمة السهم المدفوعة لزيادة رأس المال ١٠٢٧,٧٨ جنيه مصري للسهم و هي بذلك تتضمن علاوة إصدار على زيادة رأس المال بقيمة ٢٧,٧٨ جنيه مصري للسهم والتي تقرر تحويلها للاحتياطي القانوني طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٨ (إيضاح ١٢).

١٢ - احتياطي قانوني

- بلغ رصيد الاحتياطي القانوني ٢,٥٧٧,٧٢٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ كالتالي :
- ١ - تحويل علاوة إصدار رأس المال بمبلغ ٩٦,٠٠٠ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لإصدار ٤٩٠٤ سهم جديد، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١١ ديسمبر ٢٠٠٦.
 - ٢ - تحويل علاوة إصدار رأس المال بمبلغ ٩٢٣,٢٧٨ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لإصدار ١٩٠٧٦ سهم جديد، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٣ مايو ٢٠٠٧.
 - ٣ - تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ بمبلغ ٨٤٧,١١١ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٨.
 - ٤ - تحويل علاوة إصدار على زيادة رأس المال بمبلغ ١٣٨,٩٠٠ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة المدفوعة لعدد ٥٠٠٠ سهم جديد، بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٨.
 - ٥ - تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ بمبلغ ٥٧٢,٤٣٥ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٣١ مارس ٢٠٠٩.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٣- المصروفات العمومية والإدارية

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|------------------|------------------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٥,١٥٨,٩٥٧ | ٦,٢٤٣,٤١٤ | المرتبات والأجور |
| ٨٢٦,٥٣١ | ٨٦٥,٣٧٤ | إيجار المقر الإداري |
| ١٧١,٤٦٣ | ٤١١,٥٤٣ | مصاريف إدارية (الهيئة العامة للرقابة المالية) |
| ٣٤٤,١٠٦ | ٣١٣,١٨٨ | أتعاب مهنية |
| ٥٠,٠٠٠ | ٣٠٠,٠٠٠ | تبرعات |
| ١٠٧,٣٧٤ | ١٠٣,٦٣٠ | تدريب عاملين |
| ٤٦٣,٥٨٤ | ١٠٢,٨٥١ | استشارات (قانوني ، ضريبي ، أخري) |
| ٨١,٨٤٩ | ٧٦,٦٢١ | أمن وحراسة ونظافة |
| ٦٢,١٧٠ | ٦٤,٠٢٥ | مصاريف تليفون |
| ٣٠٤,٦٠٥ | ٥٦,٣٦٠ | مشاركة في مؤتمرات و حملات توعية |
| ٥٨,٤٢٩ | ٥٥,٨٩٢ | مصاريف تأمين |
| ١٨,٠٥٣ | ٣٧,٥٤٩ | مصاريف صيانة وإصلاح |
| ٣٤,١٦٦ | ٣٣,٣٦٠ | كهرباء |
| ٣٥,٤١٨ | ٣٢,٠٠٠ | انترنت و اشتركات |
| ١٨,٢٠٠ | ١٦,٣٨٣ | بوفيه وضيافة |
| ١٩,١٢٩ | ١١,٨٣٧ | أدوات كتابية ومطبوعات |
| ١٩,٤٧٨ | ٤,٧٩٤ | رسوم قانونية وإدارية |
| ٤١,٢١٣ | ١٦٦ | انتقالات وسفر |
| ٩١,٥١٩ | ٣٨,٦٧٢ | مصاريف أخرى |
| <u>٧,٩٠٦,٢٤٤</u> | <u>٨,٧٦٧,٦٥٩</u> | |

١٤- مصاريف تمويلية

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|------------------|-------------------|------------------|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| ٣,٨٨٠,٥٧٥ | ١٤,٧٢٢,٢٢٠ | فوائد قرض لأجل |
| ٤٣٦,٥٣٨ | ١٦٨,٦١٥ | أتعاب ارتباط قرض |
| ٥,٣٠١ | ٥,٩٦٨ | أتعاب أخري |
| <u>٤,٣٢٢,٤١٤</u> | <u>١٤,٨٩٦,٨٠٣</u> | |

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٥- نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بطريقة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام، وقد بلغ نصيب السهم في الأرباح مبلغ ٥٠.٥٣ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ : ٤٣,٢٢) للسهم:

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|-------------|-------------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | صافي ربح العام |
| ١١,٤٤٨,٧٠٤ | ١٣,٤٥٥,٤٤٥ | يخصم: توزيعات على العاملين (مقترح) |
| (١,٠٨٧,٦٢٧) | (١,٢٧٨,٢٦٧) | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (مقترح) |
| - | - | |
| ١٠,٣٦١,٠٧٧ | ١٢,١٧٧,١٧٨ | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام |
| ٢٣٩,٧٣٣ | ٢٤٠,٩٨٠ | نصيب السهم من الربح |
| ٤٣,٢٢ | ٥٠.٥٣ | |

١٦- اتفاقية القرض

تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصرية العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقترض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للمساعدة في تمويل المشروع كما هو موضح بإيضاح (١٧). الجزء المستخدم من القرض بلغ ١٦٤,٦٨٣,٥٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ : ١١٩,٠٣٥,٥٠٠ جنيه مصري).

مصاريف الارتباط هي ٠,٧٥% سنوياً تدفع علي الجزء الغير مسحوب من القرض ويخصم منها أي إعفاء يحدد بمعرفة البنك الدولي وبلغ صافي عمولة الارتباط بعد الخصم ٠,٢٥% .

أتعاب ترتيب القرض بنسبة ٠,٢٥% من قيمة القرض بلغت ٥٣٥,٥٠٠ جنيه مصري والتي تم تحميلها بالكامل في عام ٢٠٠٧.

سيتم سداد القرض في ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر من كل عام ابتداءً من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦ .

قامت الشركة بسحب مبلغ ٤٥,٦٤٨,٠٠٠ جنيه مصري من قيمة القرض لتمويل عقود إعادة التمويل العقاري خلال العام الحالي ليبلغ رصيد القرض ١٦٤,٦٨٣,٥٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ (٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ : ١١٩,٠٣٥,٥٠٠ جنيه مصري).

١٧- إتفاقية المشروع

قامت الشركة بتوقيع إتفاقية مشروع "Project implementing entity" في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦ مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص بإتفاقية القرض في (إيضاح ١٦) .

تتعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهمين المقترضين " PML "، ستكون بنوده وشروطه متفق عليها مع البنك، ويمكن للشركة أن تمارس حقوقها مع كل مقترض من المساهمين " PML " على ضوء إتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٨ - الارتباطات الاتفاقية

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|-----------|-----------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | |
| | | الارتباطات الرأسمالية |
| | | بلغت الارتباطات الرأسمالية بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية ولم تتضمنها القوائم المالية : |
| ٥٩٨,٠١٤ | ٣٢٣,٢١٦ | أجهزة وبرامج حاسب الي |
| | | الارتباطات التشغيلية |
| | | الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية |
| | | خلال سنة: |
| ٦٩٠,٦٠٣ | ٩٥٩,٣٢٧ | ارتباطات الإيجار التشغيلي |
| - | - | مخصوصا منه: مدفوعات مقدما |
| ٦٩٠,٦٠٣ | ٩٥٩,٣٢٧ | صافي ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة |
| - | ١,٧٥٨,٧٦٦ | ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات |
| - | - | ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من خمسة سنوات |
| ٦٩٠,٦٠٣ | ٢,٧١٨,٠٩٣ | إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية |

١٩ - الموقف الضريبي

الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

- لم يتم فحص دفاتر الشركة من تاريخ التأسيس حتى تاريخ الميزانية .

ضرائب الخصم من المنبع

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ و لم يسفر

الفحص عن أي فروق ضريبية.

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٩ حتى تاريخ الميزانية.

ضريبة كسب العمل

- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ و اسفر الفحص

عن فروق ضريبية مقدارها ٢١.٨٩٦ جنيه مصري وقد قامت الشركة بالاعتراض على هذه

الفروق.

- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠٠٩ حتى تاريخ الميزانية.

- تقوم الشركة بحساب الضريبة الشهرية و توريدها في المواعيد القانونية.

ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص دفاتر الشركة من تاريخ التأسيس حتى تاريخ الميزانية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

أ- الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والمدينون والاستثمارات والموردون وأوراق الدفع والدائنون والبنوك الدائنة والقيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها العادلة في تاريخ الميزانية.

السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بتسجيل وقياس الأصول والالتزامات المالية السابق ذكرها وكذلك المصروفات والإيرادات المتعلقة بها تم ذكرها بالإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

ب- خطر سعر الفائدة

تقوم الشركة بمراقبة تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها مع الأخذ في الاعتبار توافق سعر الفائدة على الأصول والالتزامات لمدة ١٠ سنوات مع حق الشركة في السداد المعجل للقرض لأجل بعد ١٠ سنوات.

ج- خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية . تقوم الشركة بالحد من خطر 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. إن الارتباطات الأفقية بالعملات الأجنبية موضحة تحت الارتباطات التشغيلية بالإيضاح رقم (١٨) بالقوائم المالية.

د- القيمة العادلة

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٢) فإن القيمة العادلة لا تختلف إختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية .

هـ- مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء (المساهم المقترض) في سداد التزاماتهم تجاه الشركة وذلك في تواريخ الاستحقاق، وتتمثل قيمة الأصول المعرضة لهذا الخطر في قيمة العقود التنفيذية لإعادة التمويل التي قامت الشركة بتنفيذها .

وتقوم الشركة بإتباع عدة إجراءات بما يؤدي الى خفض الخطر الائتماني الى الحد الأدنى ومن أمثلتها :-

- اعداد 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 الدورية للعملاء (المساهم المقترض) بهدف تقييم مراكزهم المالية والائتمانية.
- يلتزم العميل (المساهم المقترض) بالاستبدال الداخلي بالمحفظه أو سندات السدين المرهون طبقا لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢١- الإلتزامات الضريبية المؤجلة

| التزام ٢٠٠٨ | أصل ٢٠٠٨ | التزام ٢٠٠٩ | أصل ٢٠٠٩ | |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|---|
| جنيه مصري (٥٤,٣٢٩) | - | جنيه مصري - | جنيه مصري ٦,٣٥٤ | إهلاك الأصول الثابتة |
| (٧١٩,٦٢١) | | (١,١٦٤,٥٤٤) | | إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة |
| (٧٧٣,٩٥٠) | - | (١,١٦٤,٥٤٤) | ٦,٣٥٤ | أجمالي الأصول / الإلتزامات الضريبية المؤجلة |
| (٧٧٣,٩٥٠) | | (١,١٥٨,١٩٠) | | صافي الإلتزامات الضريبية المؤجلة |

٢٢- تسوية سعر الضريبة الفعلي

| | | | |
|-------------|--------|--|--|
| ٢٠٠٩ | | | |
| جنيه مصري | | | |
| ١٧,٥٣٦,٠٩٨ | | | صافي الدخل قبل الضرائب |
| ٣,٥٠٧,٢٢٠ | % ٢٠ | | ضريبة الدخل طبقا لسعر الضريبة الساري |
| ٧١٩,٦٢١ | | | يضاف إليها البنود التالية: |
| (١,١٦٤,٥٤٤) | | | إضافات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠٠٨) |
| ٦٠,٦٨٣ | | | خصومات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠٠٩) |
| ٩,٩٥٨ | | | إهلاك الأصول الثابتة |
| ١٣٢,٠٠٠ | | | الضرائب العقارية |
| ٣,٢٦٤,٩٣٨ | % ١٨,٦ | | بدلات أعضاء مجلس الإدارة |
| ٤٣١,٤٧٥ | | | ضريبة الدخل عن العام |
| ٣,٦٩٦,٤١٣ | | | فروق ضريبة الدخل لعام ٢٠٠٨ |
| | | | ضريبة الدخل |

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

قامت الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك الساندة في المعاملات الحرة خلال العام وفقا للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة (المتمنلة في مساهمين الشركة كما هو موضح بإيضاح (١١) والمدرجة بقائمة الدخل خلال العام.

| ٢٠٠٨ | ٢٠٠٩ | |
|------------|------------|---|
| جنيه مصري | جنيه مصري | فوائد قروض إعادة التمويل العقاري |
| ٥,١٤٥,٢١٩ | ١٦,٥٧٧,٧١٠ | إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك |
| ١٤,٨١٤,٩٩١ | ٣,٩٢٥,٨٠٥ | المصاريف التمويلية |
| ٥,٣٠١ | ٥,٩٦٨ | |

٢٤- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة العام السابق لتتمشى مع عرض القوائم المالية لهذا العام.