

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها

تليفون: ٢٠٢ ٢٧٢٦٠٢٦٠
فاكس: ٢٠٢ ٢٧٢٦٠١٠٠
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
راقب، حمودة، إستنبول، شاح الدين والكيلاني
صندوق بريد ٢٠ القطامية
برج راما
الطريق الدائري، قطعة رقم ١١٠ أ
القطامية، القاهرة، مصر

EY

لبنى عالماً
أفضل للعمل

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 ٢٠١٤ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة 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 و الإفصاحات 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 رأى 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 اساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية .

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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

القاهرة في: ٤ مارس ٢٠١٥

مراقب الحسابات

نيل اكريم اسطنبولي
زميل جمعية المحاسبين والمراقبين المصريين
جمعية خبراء الضرائب المصرية
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧١)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٨,٦٤٦,٥٨١	٢٣,٠٨٣,٩٧٩	(٣)	الأصول
٨٧,٤٩٢,٨٠٩	٦٥,٥٢٣,٠٠٤	(٤)	نقدية بالصندوق و لدى البنوك
٥١٣,٠٥٣,٧٣٩	٥٣٠,٥٠٦,٢٤٣	(٥)	استثمارات في أذون خزانة
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٦)	قروض إعادة التمويل العقاري
٣,٣٨٩,٥٣٢	٣,٥٩٢,٦٥٥	(٧)	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٦٦٩,١٢٣	٤٥٨,٣٦٠	(٨)	المدفوعات المقدمة و الأرصدة المدينة الأخرى
١,٥٤٩,٥٢٠	١,٤٣٦,٧٩٩	(٩)	أصول غير ملموسة
٦٣٤,٨٠١,٣٠٤	٦٣٤,٦٠١,٠٤٠		أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق المساهمين
			الالتزامات
٥,٦٧٢,٦٦٧	٥,٢٧٤,٥٦٢	(١٠)	المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
٨,٠٤٠,٥٨٦	١٠,٠٢٨,١٠٨	(٢٢)	ضريبة دخل مستحقة
١٩١,٢٥٩,١٨٠	١٧٥,٩٦٥,٣٠٠	(١٥)	قرض لأجل
٣٧٣,٢٢٨	٦٥٠,٩٦٤	(٢١)	التزامات ضريبية مؤجلة
٢٠٥,٣٤٥,٦٦١	١٩١,٩١٨,٩٣٤		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠	(١١)	رأس المال المدفوع
١٧,٣٤٠,٠٢٢	١٨,٦٩٣,٨٩٠	(١٢)	الاحتياطي القانوني
٢١,٤٩٦,٢٨٥	٣٥,٦٤٤,١٩١		الأرباح المرحلة
٢٧,٠٧٧,٣٣٦	٢٤,٨٠٢,٠٢٥		أرباح العام
٤٢٩,٤٥٥,٦٤٣	٤٤٢,٦٨٢,١٠٦		إجمالي حقوق الملكية
٦٣٤,٨٠١,٣٠٤	٦٣٤,٦٠١,٠٤٠		إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية

لبنى صالح

رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب

المصريان

مدير عام الشؤون
المالية

نسمة

مراقب الحسابات

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح	من ٢٠١٤/١/١ إلى ٢٠١٣/١٢/٣١	من ٢٠١٣/١/١ إلى ٢٠١٢/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
(٢٣)	٥٥,٥٥٢,٠١٠	٥٣,٩٥٣,٤٤٤
(٢٣)	٩,٦١٤,٦١٧	٨,٥١٩,٨٣٤
	٧٠٢,١٤١	٤١٢,٦٣١
	٣٦٤,٩٣٢	-
	١,٠٥٥,٥٩٥	٥,٠٠٥,٩٨٤
	١٥,٠٧١	-
	٦٦,٨٠٤,٣٢٦	٦٧,٨٩١,٨٩٣
(١٣)	(١٣,٠٧٤,٣٠٠)	(١٢,٥٣٣,١٦٧)
(٩-٨)	(٨٣٠,٩٣٠)	(٨٠٣,١٥٢)
(١٤)	(١٧,٤٩٤,٣٠٢)	(١٨,٨٨٩,١٧٥)
	(٣٠٣,٥٠٠)	(٣٧٢,٠٠٠)
	٦,٥٣٥	٥٦,٥٠٠
	٣٥,١٠٧,٨٦٩	٣٥,٣٥٠,٨٩٩
(٢٢)	(١٠,٠٢٨,١٠٨)	(٨,٠٤٠,٥٨٦)
	(٢٧٧,٧٣٦)	(٢٣٢,٩٧٧)
	٢٤,٨٠٢,٠٢٥	٢٧,٠٧٧,٣٢٦

فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
فوائد آفون خزائنة
فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
أرباح بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات أخرى
إجمالي إيرادات العام

المصروفات العمومية والإدارية
الإهلاك و الاستهلاك
المصروفات التمويلية
بدلات أعضاء مجلس الإدارة
ارباح بيع اصول ثابتة
الأرباح قبل ضرائب الدخل

ضريبة الدخل الجارية
(مصروف) ضريبي مؤجل
أرباح العام

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤١١,٠١٦,٤٠١	٢٠,٢٠٦,٠٦٨	١٠,٩٣٨,٦١٤	١٦,٣٢٩,٧١٩	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠
-	(١١,٥٦٧,٩٧٤)	١٠,٥٥٧,٦٧١	١,٠١٠,٣٠٣	-
(٨,٦٣٨,٠٩٤)	(٨,٦٣٨,٠٩٤)	-	-	-
٢٧,٠٧٧,٣٣٦	٢٧,٠٧٧,٣٣٦	-	-	-
<u>٤٢٩,٤٥٥,٦٤٣</u>	<u>٢٧,٠٧٧,٣٣٦</u>	<u>٢١,٤٩٦,٢٨٥</u>	<u>١٧,٣٤٠,٠٢٢</u>	<u>٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠</u>
٤٢٩,٤٥٥,٦٤٣	٢٧,٠٧٧,٣٣٦	٢١,٤٩٦,٢٨٥	١٧,٣٤٠,٠٢٢	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠
-	(١٥,٥٠١,٧٧٤)	١٤,١٤٧,٩٠٦	١,٣٥٣,٨٦٨	-
(١١,٥٧٥,٥٦٢)	(١١,٥٧٥,٥٦٢)	-	-	-
٢٤,٨٠٢,٠٢٥	٢٤,٨٠٢,٠٢٥	-	-	-
<u>٤٤٢,٦٨٢,١٠٦</u>	<u>٢٤,٨٠٢,٠٢٥</u>	<u>٣٥,٦٤٤,١٩١</u>	<u>١٨,٦٩٣,٨٩٠</u>	<u>٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠</u>
٤٤٢,٦٨٢,١٠٦	٢٤,٨٠٢,٠٢٥	٣٥,٦٤٤,١٩١	١٨,٦٩٣,٨٩٠	٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
المحول إلى الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة
توزيعات الأرباح
أرباح العام
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

- الإيضاحات المرتقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,٣٥٠,٨٩٩	٣٥,١٠٧,٨٦٩	
٨٠٣,١٥٢	٨٣٠,٩٣٠	(٩-٨)
(٥٠,٠٠٥,٩٨٤)	(١,٠٥٥,٥٩٥)	
(٥٦,٥٠٠)	(٦,٥٣٥)	
٣١,٠٩١,٥٦٧	٣٤,٨٧٦,٦٦٩	
(٨٨,٥٦٦,٧١٥)	(١٧,٤٥٢,٥٠٤)	(٥)
١٤٣,٤٤٥	(٢٠٣,١٢٣)	(٧)
(٣٧٤,١٢٤)	(٣٩٨,١٠٥)	(١٠)
(٥٧,٧٠٥,٨٢٧)	١٦,٨٢٢,٩٣٧	
(٥,٢٨٣,٢٨٧)	(٨,٠٤٠,٥٨٦)	(٢٢)
(٦٢,٩٨٩,١١٤)	٨,٧٨٢,٣٥١	
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
		الإهلاك والاستهلاك
		أرباح بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		أرباح بيع أصول ثابتة
		التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
		التغير في المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى
		التغير في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
		مدفوعات ضريبة الدخل
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٤٣,٣٢٦,٦٢٨)	(٥,٩٥٩,٣٦٧)	
٦١,٠٣٩,٠٩٠	٤٣,٣٢٦,٦٢٨	
(٢٥٧,٦٩٢,٩٥٤)	(٣١,٤٦٠,٨١٣)	
٢٦٢,٦٩٨,٩٣٨	٣٢,٥١٦,٤٠٨	
-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	
٥٦,٥٠٠	٦,٥٣٥	
(١,٢٥٥,٨٧٦)	(٥٠٧,٤٤٦)	(٩-٨)
٢١,٥١٩,٠٧٠	٢٧,٩٢١,٩٤٥	
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
		المدفوعات لشراء أذون خزانة
		تحصيلات من أذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم
		مدفوعات لشراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		تحصيلات من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		مدفوعات لشراء استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
		تحصيلات من بيع أصول ثابتة
		مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(٨,٦٣٨,٠٩٤)	(١١,٥٧٥,٥٦٢)	
(١٥,٢٩٣,٨٨٠)	(١٥,٢٩٣,٨٨٠)	(١٥)
(٢٣,٩٣١,٩٧٤)	(٢٦,٨٦٩,٤٤٢)	
(٦٥,٤٠٢,٠١٨)	٩,٨٣٤,٨٥٤	
١٣٨,٢١٤,٧٨٠	٧٢,٨١٢,٧٦٢	
٧٢,٨١٢,٧٦٢	٨٢,٦٤٧,٦١٦	
		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
		توزيعات الأرباح
		سداد قرض لأجل
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال العام
		النقدية وما في حكمها - أول العام
		النقدية وما في حكمها - آخر العام
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨,٦٤٦,٥٨١	٢٣,٠٨٣,٩٧٩	(٣)
٤٤,١٦٦,١٨١	٥٩,٥٦٣,٦٣٧	
٧٢,٨١٢,٧٦٢	٨٢,٦٤٧,٦١٦	
		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
		أذون خزانة تستحق خلال ٩٠ يوم

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية ، فإن النقدية وما في حكمها تتمثل فيما يلي :

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

١ - نشأة الشركة

تأسست الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في مصر طبقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية، قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية وأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولانحته 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 نشاط إعادة التمويل وفقاً للضوابط المقررة لذلك وللشركة في سبيل ذلك إصدار سندات بضمان أصولها ، وقد تشارك مع شركات أخرى لها أغراض مشتركة في نفس النشاط ويمكنها أيضاً الاندماج معها أو الاستحواذ عليها.

أعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٦.

٢ - أهم السياسات المحاسبية

١-٢ أسس الإعداد

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المشار إليها في إيضاح (٢-٨) و التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

التوافق مع معايير المحاسبة

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

٢-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذه العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام الماضي.

٣-٢ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول ، الالتزامات ، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

٤-٢ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل الرئيسية للشركة.

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 الميزانية ، ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل .

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.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

٥-٢ الأصول الثابتة

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

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالغرض التي حددته الإدارة، ويتم حساب الإهلاك باتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	حاسب آلي
٥-٣	أثاث وتركيبات
٥	سيارات
٥	أدوات مكتبية
مدة الإيجار	تحسينات على أصول مستأجره

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

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

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

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

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 مخصوما 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 و طريقته في نهاية كل سنة مالية على الأقل يتم تغيير طريقة الاستهلاك لتعكس النمط الجديد وتعامل تلك التغييرات على إنها تغييرات في التقديرات المحاسبية، وذلك بتعديل قيمة الاستهلاك للفترة الحالية والفترات المستقبلية.

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

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

سنوات

٥

برامج حاسب آلي

٧-٢ أذون الخزانة و شهادات 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 الميزانية بالصافي بعد طرح الفوائد الغير مستحقة وتحسب الفائدة كإيراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

٨-٢ الأصول المالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الأصول المالية 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 الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.

يتم إثبات الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الدخل.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الدخل.

٩-٢ قروض إعادة التمويل العقاري

يتم إثبات قروض إعادة التمويل العقاري للعملاء بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد خصم خسائر اضمحلال في قيمة الأصل.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١٠-٢ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية 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 واثرت على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه .

طبقا لموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية لا تقوم الشركة بحساب مخصص عام لقروض اعادة التمويل المنتظمة.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل . وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل .

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة ، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة . ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة الأصل بقائمة الدخل .

١١-٢ الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي ، و يتم الاعتراف بالإيراد عند قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به .
توافر درجة كافية من التأكيد بأن المنافع الاقتصادية سوف تتدفق للشركة .

١٢-٢ النقدية و ما في حكمها

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

١٣-٢ الموردون

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

١٤-٢ نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقا لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملون و صاحب العمل بموجب هذا القانون في هذا النظام بنسبة ثابتة من الأجر.
ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل طبقا لأساس الاستحقاق.

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١٥-٢ 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 و لدى إدارة الشركة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ استحقاقها.

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

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

١٦-٢ ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري .

ضريبة الدخل الجارية

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

ضريبة الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها الدفترية بالميزانية (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.

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

١٧-٢ الاحتياطي القانوني

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ - أهم السياسات المحاسبية (تابع)

١٨-٢ 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 الميزانية 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 .

١٩-٢ الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة ، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية ، ويتم عرض رصيد القرض المستحق أكثر من عام ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

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 الدخل.

٢٠-٢ تكلفة الاقتراض

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

٢١-٢ المصروفات

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

٢٢-٢ الإيجار

يتم تبويب عقود الإيجار كتأجير تشغيلي وفقاً للقوانين واللوائح المصرية حيث يتم إدراج قيمة دفعات التأجير كمصروف على أساس القسط الثابت على مدار مدة التأجير

٢٣-٢ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

٢٤-٢ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة و كبار المساهمين و المديرين و الإدارة العليا للشركة، و تمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة او نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة وتقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة خلال العام وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة وبمراعاة النظام الأساسي للشركة الذي يقصر تعامل الشركة فيما يختص بمزاولة نشاط التمويل العقاري على المساهمين في رأسمالها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ - النقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٩٤٦,٥٨١	٥٣٣,٩٧٩	حسابات جارية
٢٦,٧٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٥٠,٠٠٠	ودائع لأجل تستحق خلال ثلاثة شهور
<u>٢٨,٦٤٦,٥٨١</u>	<u>٢٣,٠٨٣,٩٧٩</u>	

- إن الودائع لأجل مودعة في بنوك تجارية داخل مصر و تحمل متوسط سعر فائدة يبلغ ٧,٩٨ % سنويا.

٤ - استثمارات في أدون الخزانة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	أدون خزانة استحقاق أقل من ٣٠ يوم
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزانة استحقاق أكثر من ٣٠ يوم حتى ٦٠ يوم
٢٤,٧٥٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	أدون خزانة استحقاق أكثر من ٦٠ يوم حتى ٩٠ يوم
١٥,٥٠٠,٠٠٠	-	أدون خزانة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٣٠٠,٠٠٠	أدون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم
<u>٩٠,٢٥٠,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٨٠٠,٠٠٠</u>	
(٢,٧٥٧,١٩١)	(١,٢٧٦,٩٩٦)	فوائد غير مكتسبة
<u>٨٧,٤٩٢,٨٠٩</u>	<u>٦٥,٥٢٣,٠٠٤</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٦٥) قرضا لإعادة التمويل العقاري من (١٠) عملاء كما يلي:

الحد الملزم به جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري	طويل الأجل جنيه مصري	قصير الأجل جنيه مصري	
١٩,٦٠٠,٠٠٠	١٩,٦٠٠,٠٠٠	١١,٢٠٠,٠٠٠	٨,٤٠٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي (قرض واحد)
١٠,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٩,١٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي (قرض واحد)
٢٤,٢٩٧,٢٢٣	٢٤,٢٩٧,٢٢٣	١٨,٠٩١,٦٦٧	٦,٢٠٥,٥٥٦	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى - (ثلاثة قروض)
٣,٣٦٠,٠٠٠	٣,٣٦٠,٠٠٠	٢,٩٤٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية - (قرض)
٣٩,١٦٦,٦٦٧	٣٩,١٦٦,٦٦٧	٣٥,٢٥٠,٠٠١	٣,٩١٦,٦٦٦	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثالثة - (قرض)
٣٠,١٣٨,٨٨٩	٣٠,١٣٨,٨٨٩	٢٧,٢٢٢,٢٢٣	٢,٩١٦,٦٦٦	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية الرابعة - (قرض)
٥,٧٧٧,٧٧٨	٥,٧٧٧,٧٧٨	٥,٠٥٥,٥٥٦	٧٢٢,٢٢٢	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية الخامسة - (قرض)
٥,٨٦٦,٦٦٧	٥,٨٦٦,٦٦٧	٥,٣٣٣,٣٣٤	٥٣٣,٣٣٣	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية السادسة - (قرض)
٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية السابعة - (قرض)
٥,١٥٦,٦٦٧	٥,١٥٦,٦٦٧	٤,٦٣٦,٦٦٧	٥٢٠,٠٠٠	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثامنة - (قرض)
٨,٥٢٨,٣٣٤	٨,٥٢٨,٣٣٤	٧,٦٦٨,٣٣٤	٨٦٠,٠٠٠	شركة التعمير للمتمويل العقاري - الاتفاقية التاسعة - (قرض)
١٥,٦٧٧,٥٠٠	١٥,٦٧٧,٥٠٠	١١,٩٢٢,٥٠٠	٣,٧٥٥,٠٠٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى - (خمسة قروض)
٢٨,٨٠٤,٥٤٩	٢٨,٨٠٤,٥٤٩	٢٤,٣٠٠,٧٥٩	٤,٥٠٣,٧٩٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية - (عشرة قروض)
٣٢,١٨٨,٦٣٦	٣٢,١٨٨,٦٣٦	٢٧,٢٧٩,٥٤٥	٤,٩٠٩,٠٩١	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثالثة - (خمسة قروض)
٣,٨٥٠,٠٠٠	٣,٨٥٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الرابعة - (قرض واحد)
١,٧٥٠,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	١,٥١٦,٦٦٤	٢٣٣,٣٣٦	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الخامسة - (قرض واحد)
٢,٣٨٢,٣٥٣	٢,٣٨٢,٣٥٣	٢,٠٦٤,٧٠٦	٣١٧,٦٤٧	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية السادسة - (قرض واحد)
٢,٣٥٦,٢٥٠	٢,٣٥٦,٢٥٠	٢,٠٣١,٢٥٠	٣٢٥,٠٠٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية السابعة - (قرض واحد)
٤,٩٦٨,٧٥٠	٤,٩٦٨,٧٥٠	٤,٣٠٦,٢٥٠	٦٦٢,٥٠٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثامنة - (قرض واحد)
١,٨٩٦,٧٢٣	١,٨٩٦,٧٢٣	٣٩٢,٢٠٧	١,٥٠٤,٥١٦	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية التاسعة - (قرض واحد)
٢,٨٠٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٠٠٠	٢,٤٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية العاشرة - (قرض واحد)
١,٧٠٩,٣٣٢	١,٧٠٩,٣٣٢	٤٦٥,٢٩٢	١,٢٤٤,٠٤٠	شركة تمويل للمتمويل العقاري - الاتفاقية الحادية عشر - (قرض واحد)
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	الشركة المصرية للمتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى (قرض واحد)
٢١,٠٢٦,٧٨٦	٢١,٠٢٦,٧٨٦	١٧,٠٠٨,٩٢٨	٤,٠١٧,٨٥٨	الشركة المصرية للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية (قرضان)
١٣,٠٥٨,٤٠٢	١٣,٠٥٨,٤٠٢	٧,٢٣٤,٠١٧	٥,٨٢٤,٣٨٥	الشركة المصرية للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثالثة (قرض واحد)
٦,٥١٣,١١٤	٦,٥١٣,١١٤	٣,٢٤٤,٤٨٧	٣,٢٦٨,٦٢٧	الشركة المصرية للمتمويل العقاري - الاتفاقية الرابعة (قرض واحد)
١٢,٥٧١,٤٢٩	١٢,٥٧١,٤٢٩	١٠,٢٨٥,٧١٥	٢,٢٨٥,٧١٤	شركة سكن للمتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى - (قرض)
٢,٠٩٢,٦٨٣	٢,٠٩٢,٦٨٣	١,١٢٦,٨٢٩	٩٦٥,٨٥٤	شركة سكن للمتمويل العقاري - الاتفاقية الثانية - (قرض)
٣,٢٣٨,٦٦٨	٣,٢٣٨,٦٦٨	٩٩٣,١٨٠	٢,٢٤٥,٤٨٨	شركة الأهلي للمتمويل العقاري - الاتفاقية الأولى - (قرض)
٢٤,١٦٦,٦٦٦	٢٤,١٦٦,٦٦٦	٢٠,٥٩٥,٢٣٨	٣,٥٧١,٤٢٨	شركة أملاك للمتمويل والاستثمار العقاري - الاتفاقية الأولى - (قرضان)
٣٥,٩٧١,٢٥٠	٣٥,٩٧١,٢٥٠	٣٢,٩٦٨,٧٥٠	٣,٠٠٢,٥٠٠	بنك التعمير والإسكان - الاتفاقية الأولى - (ثلاثة قروض)
٤١,٩٢١,٨٧٥	٤١,٩٢١,٨٧٥	٣٨,٦٩٠,٦٢٥	٣,٢٣١,٢٥٠	بنك التعمير والإسكان - الاتفاقية الثانية - (ثلاثة قروض)
٩٣,٥٥٧,٩٤١	٩٣,٥٥٧,٩٤١	٨٥,٤٨٧,٣٥٣	٨,٠٧٠,٥٨٨	البنك الأهلي المصري (سبعة قروض)
١٨,١١١,١١١	١٨,١١١,١١١	١٦,٧٧٧,٧٧٨	١,٣٣٣,٣٣٣	بنك مصر (قرض واحد)
	٥٣٠,٥٠٦,٢٤٣	٤٤٧,١٣٩,٨٥٥	٨٣,٣٦٦,٣٨٨	

- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥% إلى ١٢,٧٥%

- ان كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.

- تمثل قيمة محفظه التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة أكثر من ١١٠% من رصيد القروض أعلاه خلال العام (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٦ - استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٩ سبتمبر ١٢
-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	شهادات استثمار قناة السويس (تستحق في ١٢ سبتمبر ٢٠١٩) بسعر عائد ١٢% يصرف كل ثلاثة أشهر

٧ - المدفوعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠١٥,٣٨٣	٣,١٦٤,٧١٩	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
١٥٢,٢٦٠	١٥٢,٧٦١	المصروفات المدفوعة مقدما
١٩٩,٤٠٨	١٨٣,٨٠٧	تأمينات لدي الغير
١١,٣٧٤	٨٢,٤١٨	إيراد فوائد مستحقة
٨,٤٩٣	٨,٩٥٠	أرصدة مدينة أخرى
٢,٦١٤	-	سلف عاملين
٣,٣٨٩,٥٣٢	٣,٥٩٢,٦٥٥	

٨ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
برامج حاسب آلي جنيه مصري	برامج حاسب آلي جنيه مصري	
١,٨٠١,١٦٨	١,٨٠١,١٦٨	التكلفة
-	١٥٣,٣٠٠	في أول العام
١,٨٠١,١٦٨	١,٩٥٤,٤٦٨	إضافات خلال العام
		في آخر العام
(٧٧١,٨١١)	(١,١٣٢,٠٤٥)	مجمع الاستهلاك
(٣٦٠,٢٣٤)	(٣٦٤,٠٦٣)	في أول العام
(١,١٣٢,٠٤٥)	(١,٤٩٦,١٠٨)	استهلاك العام
		في آخر العام
٦٦٩,١٢٣	٤٥٨,٣٦٠	صافي القيمة الدفترية
		في آخر العام

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٩ - الأصول الثابتة						
حاسب آلي	أثاث وتراكيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات علي أماكن مستأجرة	الإجمالي	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٢٦٨,٥٠٧	١,١٩٠,٦٥٤	٦٦٦,٩٠٠	٤٦١,١٨٨	٩٢٠,٧٨٥	٥,٥٠٨,٠٣٤	في ١ يناير ٢٠١٤
٢٠٣,٧٩٦	٧٧,٩٩١	-	٣٦,٩٣٥	٣٥,٤٢٤	٣٥٤,١٤٦	إضافات خلال العام
(٢٦٣,٨٠٨)	-	-	(٢,٥٥٠)	-	(٢٦٦,٣٥٨)	استيعادات خلال العام
٢,٢٠٨,٤٩٥	١,٢٦٨,٦٤٥	٦٦٦,٩٠٠	٤٩٥,٥٧٣	٩٥٦,٢٠٩	٥,٥٩٥,٨٢٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
						مجمع الإهلاك
(١,٥٠٩,٣٩٦)	(٩٨٢,٥٣٠)	(٢١٣,٤٥٠)	(٣٤١,٣٥٧)	(٩١١,٧٨١)	(٣,٩٥٨,٥١٤)	في ١ يناير ٢٠١٤
(٢٢٦,٠٨٩)	(٦٥,٢٣٢)	(١٠٩,٤٠٠)	(٤٢,٧٨٩)	(٢٣,٣٥٧)	(٤٦٦,٨٦٧)	إهلاك العام
٢٦٣,٨٠٨	-	-	٢,٥٥٠	-	٢٦٦,٣٥٨	استيعادات خلال العام
(١,٤٧١,٦٧٧)	(١,٠٤٧,٧٦٢)	(٣٢٢,٨٥٠)	(٣٨١,٥٩٦)	(٩٣٥,١٣٨)	(٤,١٥٩,٠٢٣)	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٧٣٦,٨١٨	٢٢٠,٨٨٣	٣٤٤,٠٥٠	١١٣,٩٧٧	٢١,٠٧١	١,٤٣٦,٧٩٩	صافي القيمة الدفترية في
٧٥٩,١١٢	٢٠٨,١٢٤	٤٥٣,٤٥٠	١١٩,٨٣٠	٩,٠٠٤	١,٥٤٩,٥٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٤

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي لا تزال قيد الاستخدام ٣,٣٨٠,٣٣٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : ٣,٤٦٧,٣٦٠ جنيه مصري).

١٠ - المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٣٦٢,٥٢٧	٤,٩٣٣,٧١٧	فوائد مستحقة علي قرض لأجل
١٤٥,٥٩٥	١٥١,٨٨٦	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٤,٥٨٢	٣,٨٧٢	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٩٨,٦٠٠	١١٦,٠٠٠	مصروفات مستحقة
٣٤,١٥٢	٣٣,٨٧٦	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٣,٥٩٤	١٥,٣٤٨	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١٣,٦١٧	١٩,٨٦٣	أرصدة دائنة أخرى
٥,٦٧٢,٦٦٧	٥,٢٧٤,٥٦٢	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١١ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ورأس المال المصدر بمبلغ ٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠ جنيه مصري موزع على عدد ٣٦٣٥٤٢ سهم (٣٠٠٤٦٦ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصري، موزعاً على النحو التالي:

%	عدد الأسهم		القيمة جنيه مصري	
	ممتاز	اسمي		
٢٢,٠١	٤٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك المركزي المصري (مؤسس)
١١	-	٤٠٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
٢,٢	٤٠٠٠	٤٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (مؤسس)
١,٣٨	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	البنك العربي
٤,٩٥	-	١٨٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	بنك إتش أس بي سي مصر
٢,٧٥	-	١٠٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
٠,٥٥	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	بنك الإمارات دبي الوطني
١,٣٨	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	البنك التجاري الدولي
١,١	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
١١	-	٤٠٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك مصر
١,١	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٥,٥	-	٢٠٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
٢,٧٥	-	١٠٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك قطر الوطني الأهلي
٥,٢٢	-	١٩٠٠٠	١٩,٠٠٠,٠٠٠	بنك بيربوس
٠,٥٥	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	بنك بلوم
٠,٥٥	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,٣٨	-	٥٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	بنك مصر إيران
٢,٧٥	-	١٠٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك المصري الخليجي
٥,٥	-	٢٠٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
١,١	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
٥,٥	-	٢٠٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
١,٠٨	-	٣٩٢٣	٣,٩٢٣,٠٠٠	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
٠,٧٧	-	٢٨٠٦	٢,٨٠٦,٠٠٠	شركة تمويل للتمويل العقاري
٥,٢٥	١٩٠٧٦	-	١٩,٠٧٦,٠٠٠	مؤسسة التمويل الدولية
١,١	-	٤٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	المصرف المتحد
٠,٢٨	-	١٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	شركة أملاك للتمويل والاستثمار العقاري
٠,٥٥	-	٢٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	شركة التيسير للتمويل العقاري
٠,٥	-	١٨٢٥	١,٨٢٥,٠٠٠	شركة الأهلي للتمويل العقاري
٠,٢٥	-	٩١٢	٩١٢,٠٠٠	شركة سكن للتمويل العقاري
<u>%١٠٠</u>	<u>٦٣٠٧٦</u>	<u>٣٠٠٤٦٦</u>	<u>٣٦٣,٥٤٢,٠٠٠</u>	

بناء على طلب مؤسسة التمويل الدولية المكتتب في ١٩٠٧٦ أسهم ممتازة بقيمة ١٩,٠٧٦,٠٠٠ جنيه مصري من أسهم الشركة للتخارج وذلك طبقاً لتعهد الشركة بشراء أسهم مؤسسة التمويل الدولية في حالة طلبها ذلك بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية في ٢٠٠٧/٥/١٣ وقت دخول مؤسسة التمويل الدولية كمساهم في الشركة وعلية وافقت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري على شراء أسهم مؤسسة التمويل الدولية بقيمة عادلة تبلغ ١٢١١,٦٤ جنيه مصري للسهم وذلك وفقاً لتقرير مستشار مالي مستقل بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠١٤. وقد تم اتمام عملية نقل ملكية الاسهم الخاصة بمؤسسة التمويل الدولية بعد موافقة البورصة المصرية وذلك بجلسة ٢٠١٥/١/١٩. واستلمت الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري اخطار نقل الملكية بتاريخ ٢٠١٥/٢/١.

١٢- احتياطي قانوني

بلغ رصيد الاحتياطي القانوني ١٨,٦٩٣,٨٩٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ 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 علي 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.
- ٦- تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ بمبلغ ٦٧٢,٧٧٢ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١١ ابريل ٢٠١٠.
- ٧- تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ بمبلغ ٦٥٨,٠٤٦ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٦ يونيو ٢٠١١.
- ٨- تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ بمبلغ ٧٢٣,٨٦٠ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٠ مايو ٢٠١٢.
- ٩- تحويل علاوة إصدار رأس المال مبلغ ١١,٦٩٧,٣١٧ جنيه مصري والتي نتجت عن الفرق بين القيمة الاسمية و المبلغ المدفوع لإصدار ١٢٢٥٦٢ سهم جديد و ذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ٢ يوليو ٢٠١٢.
- ١٠- تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بمبلغ ١,٠١٠,٣٠٣ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ١٣ يونيو ٢٠١٣.
- ١١- تحويل ٥% من أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بمبلغ ١,٣٥٣,٨٦٨ جنيه مصري وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٨ مايو ٢٠١٤.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٣- المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٨٣١,٢٩٦	٩,٣٥١,٠٧٨	المرتبات والأجور
١,٣٦١,٣٣٢	١,٤٢١,٤٠٧	إيجار المقر الإداري
٥٥٨,٩٨٩	٤٦٥,٣٩٧	أتعاب مهنية
٣٧٩,٩٥٤	٣٨٣,١٠٨	مصاريف الدعم الفني لنظم المعلومات
٩٣,٦٩٠	٨٦,٢٦٧	استشارات مهنية
١٠٨,٧٨٣	١٢٦,٠٠٦	أمن وحراسة ونظافة
١٣٥,٩٠٠	١٣٣,٦٢٢	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١٢٠,٤٤٢	١٢٠,٤٠٠	مصاريف تأمين
٢٩,٥٧٧	٧٤,٩٦٨	تدريب عاملين
٣٧,٥٩٩	٣٧,٥٢٧	أدوات كتابية ومطبوعات
٨٨,٦٧٦	٧٩,٨٩٥	مصاريف صيانة وإصلاح
٤٠,٦٥٤	٤٦,٩١٢	كهرباء
٥٢,٤٧٨	٥٤,٨٦٣	مصاريف تليفون
٣٣,٣٨٠	٣٢,٩٧٠	انترنت و اشتراكات
٢٠,٥٦٦	٢٧,٧٧٨	بوفيه وضيافة
١٣,٠٤٧	٩,١٦٦	مصاريف انعقاد الجمعية العامة
١٩,٤٦٥	١٧,٣٣٨	رسوم قانونية وإدارية
١,٩٨٦	٤,٠٨٣	انتقالات وسفر
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	تبرعات
١٠٥,٣٥٣	١٠١,٥١٥	مصاريف أخرى
<u>١٢,٥٣٣,١٦٧</u>	<u>١٣,٠٧٤,٣٠٠</u>	

١٤- المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٨٧٥,٧٩٩	١٧,٤٦٦,٨٢٣	فوائد قرض لأجل و حساب جاري مدين
١٣,٣٧٦	٢٧,٤٧٩	مصاريف أخرى
<u>١٨,٨٨٩,١٧٥</u>	<u>١٧,٤٩٤,٣٠٢</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١١٥) 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 (١٦).

مصاريق 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.

يتم سداد القرض في ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر من كل عام ابتداء من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦.

بلغ إجمالي المسدد للقرض خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ١٥,٢٩٣,٨٨٠ جنيه مصري .

بلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ١٧٥,٩٦٥,٣٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١٩١,٢٥٩,١٨٠ جنيه مصري) على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٥,٩٦٥,٣٠٠	١٦٠,٦٧١,٤٢٠	الجزء غير المتداول
١٥,٢٩٣,٨٨٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	الجزء المتداول
١٩١,٢٥٩,١٨٠	١٧٥,٩٦٥,٣٠٠	

١١٥) اتفاقية تسهيلات ائتمانية

تم إبرام اتفاقية بين الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (المقترض) و البنك المصري الخليجي (المقرض) وقد وافق البنك بتجديد منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما يلي:

- مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض قصيرة الأجل (سحب على المكشوف).

- مبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري قروض متوسطة الأجل.

بواقع سعر إقراض البنك المركزي المصري- كوريدور إقراض بالإضافة إلى ١,٢٥% شاملة عمولة أقصى رصيد مدين تبدأ صلاحية التسهيل في ١ أكتوبر ٢٠١٤ و تنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٥.

١٦ - اتفاقية المشروع

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Project implementing entity" في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦ مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية القرض في (إيضاح ١١٥).

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 اتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٧ - الارتباطات الاتفاقية

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		الارتباطات التشغيلية
		الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية
		خلال سنة:
١,٤٠٤,٣٩٩	١,٢١٠,٦٧٨	ارتباطات الإيجار التشغيلي
-	-	مخصوصاً منه: مدفوعات مقدماً
١,٤٠٤,٣٩٩	١,٢١٠,٦٧٨	صافي ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
١,٢٣٠,٣٣٣	٤٨,٠٠٠	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنة وأقل من خمسة سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٢,٦٣٤,٧٣٢	١,٢٥٨,٦٧٨	إجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ الميزانية

١٨ - الموقف الضريبي

- أ - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ إلى ٢٠٠٨.
 - السنوات من ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٠ أدرجت بعينة الفحص و جرى فحصها و تقدم الشركة الإقرار الضريبي في المواعيد القانونية.
 - السنوات من ٢٠١١ إلى ٢٠١٢ أدرجت بعينة الفحص والشركة في انتظار فحص المأمورية.
- ب- ضريبة كسب العمل
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٦ / ٢٠٠٨ و تم تحويل الملف إلى لجنة الطعن و صدر قرار اللجنة بفروق ضريبية أسفر عن رصيد دائن للشركة يتم ترحيله للسنوات التالية بمبلغ ٤,٦٣٨ جنيه مصري .
 - لم يتم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٣.
- ج - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٣ و اسفر الفحص عن مبلغ ١٠٢٠٨,٣٥ جنيه
- د - ضرائب على أدون الخزنة
- مصرى علما بأن الشركة لم تتفق مع نتيجة اللجنة الداخلية بالمأمورية و قد قدمت طلب تحويلها إلى لجنة متخصصة لعرض وجهة نظر الشركة و في حالة عدم حسم الخلاف مع اللجنة المتخصصة سيتم إحالته إلى لجنة الطعن.
 - يتم خصم ضرائب على أدون الخزنة من جانب البنوك عند استحقاق الإذن وتقوم البنوك بتوريدها إلى مصلحة الضرائب لحساب الشركة.
 - يوجد مبلغ ١,٤٣٧,٠٤٠ جنيه مصري تم خصمه خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ومعلق بالأرصدة المدينة الأخرى لحين انتهاء الفحص و التسوية النهائية عن عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠.

١٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق و لدى البنوك ، العملاء ، قروض إعادة التمويل العقاري والأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة الموردين ، ضريبة الدخل المستحقة ، القرض لأجل والأرصدة الدائنة الأخرى .

ويتضمن الإيضاح رقم (٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصرفات.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة المشار إليها فإن القيمة العادلة لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

٢٠ - إدارة المخاطر

أ- خطر سعر الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية التي سوف تتذبذب نتيجة للتغيرات في معدلات فائدة السوق. الشركة معرضة لمخاطر معدل الفائدة على القرض لأجل ، الودائع لأجل والاستثمارات المحتفظ بها حتى الاستحقاق. تقوم الشركة بمراقبة تواريخ استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها مع الأخذ في الاعتبار توافق سعر الفائدة على الأصول و الالتزامات لمدة ١٠ سنوات مع حق الشركة في السداد المعجل للقرض لأجل بعد ١٠ سنوات.

ب- 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 الأنفاقية بالعملات الأجنبية موضحة تحت الارتباطات التشغيلية بالإيضاح رقم (١٧) بالقوائم المالية .

ج - مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم قدرة العملاء (المساهم المقترض) في سداد التزاماتهم تجاه الشركة وذلك في تواريخ الاستحقاق.

وقد تتعرض الشركة إلى مخاطر الائتمان الناتجة عن أرصدة البنوك، الاستثمارات و قروض إعادة التمويل العقاري كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	أرصدة البنوك
٢٨,٦٤٦,٥٨١	٢٣,٠٨٣,٩٧٩	قروض إعادة التمويل العقاري
٥١٣,٠٥٣,٧٣٩	٥٣٠,٥٠٦,٢٤٣	
<u>٥٤١,٧٠٠,٣٢٠</u>	<u>٥٥٣,٥٩٠,٢٢٢</u>	

- مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدة البنوك

تسعى الشركة إلى تقليص مخاطر الائتمان عن طريق التعامل مع بنوك ذات سمعة طيبة ويوجد حدود تركيز مع البنوك .

- مخاطر الائتمان المرتبطة باستثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يقوم مدير الصندوق بمراقبة الجدارة الائتمانية لأدوات الاستثمار المستثمر بها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠ - إدارة المخاطر - تابع

ج - مخاطر الائتمان- تابع

- مخاطر الائتمان المرتبطة بقروض إعادة التمويل العقاري وتتمثل قيمة الأصول المعرضة لهذا الخطر في قيمة العقود التنفيذية لإعادة التمويل التي قامت الشركة بتنفيذها. وتقوم الشركة بإتباع عدة إجراءات بما يؤدي إلى خفض الخطر الائتماني 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 بالمحفظات أو سندات الدين المرهون طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

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 . لا توجد تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٢١ - التزامات ضريبية مؤجلة

التزام	التزام
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
جنيه مصري	جنيه مصري
(٤١,٥٢٠)	(٢٧,٠٤٢)
(٣٣١,٧٠٨)	(٦٢٣,٩٢٢)
(٣٧٣,٢٢٨)	(٦٥٠,٩٦٤)
(٣٧٣,٢٢٨)	(٦٥٠,٩٦٤)

إهلاك واستهلاك
إيرادات فوائد مستحقة على أدون الخزانة
(التزامات) ضريبية مؤجلة
صافي الالتزامات الضريبية المؤجلة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٢- تسوية سعر الضريبة الفعلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٥,٣٥٠,٩٠٠	٣٥,١٠٧,٨٦٩	الأرباح قبل ضرائب الدخل
٥٨٤,٥١٧	١,٣٢٦,٨٣٤	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
(١,٣٢٦,٨٣٤)	(٢,٤٩٥,٦٨٨)	إضافات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠١٢/٢٠١٣)
(٥,٠٠٥,٩٨٤)	(١,٤٢٠,٥٢٧)	خصومات أخرى - إيرادات فوائد مستحقة على أذون الخزانة (٢٠١٣/٢٠١٤)
(٥٦,٥٠٠)	(٦,٥٣٥)	خصومات أخرى - إيرادات من وثائق صناديق الاستثمار معفاة من الضريبة
(١٣٣,٠٩٢)	٦٤,٤٤٦	إيرادات أخرى
٦٥,٢٣٤	٦٥,٢٣٥	إهلاك و استهلاك
٢,٣١٢,١٠٥	٦٤٨,٥٥٩	الضرائب العقارية
٣٧٢,٠٠٠	٣٠٣,٥٠٠	تكلفة الإيراد المعفي
		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
<u>٣٢,١٦٢,٣٤٦</u>	<u>٣٣,٥٩٣,٦٩٣</u>	
٨,٠٤٠,٥٨٦	٢٥٠,٠٠٠	ضرائب الدخل بمعدل (٢٥% حتى ١,٠٠٠,٠٠٠)
-	٩,٧٧٨,١٠٨	ضرائب الدخل بمعدل (٣٠% فوق ١,٠٠٠,٠٠٠)
<u>٨,٠٤٠,٥٨٦</u>	<u>١٠,٠٢٨,١٠٨</u>	ضريبة الدخل عن السنة على أساس سعر الضريبة
<u>%٢٢,٧٥</u>	<u>%٢٨,٥٦</u>	السعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٢٨٣,٢٨٧	٨,٠٤٠,٥٨٦	ضريبة الدخل المستحقة أول العام
٨,٠٤٠,٥٨٦	١٠,٠٢٨,١٠٨	المستحق خلال العام
(٥,٢٨٣,٢٨٧)	(٨,٠٤٠,٥٨٦)	المسدد خلال العام
<u>٨,٠٤٠,٥٨٦</u>	<u>١٠,٠٢٨,١٠٨</u>	الرصيد آخر العام

٢٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة و كبار المساهمين و المديرين و الإدارة العليا للشركة، و تمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة او نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة و تقوم الشركة بمعاملات مع أطراف ذات علاقة بشروط معادلة لتلك السائدة في المعاملات الحرة خلال العام وفقاً للأحكام والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة ووفقاً للنظام الأساسي للشركة الذي يشترط انه يقتصر تعامل الشركة فيما يختص بمزاولة نشاط التمويل العقاري على المساهمين في رأسمالها.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة و المدرجة بقائمة الدخل خلال العام .

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٩٥٣,٤٤٤	٥٥,٠٥٢,٠١٠	فوائد و عمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٤١٢,٦٣١	٧٠٢,١٤١	إيرادات الفوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
١٣,٣٧٦	٢٧,٤٧٩	المصرفيات التمويلية
	(١٥ ب)	