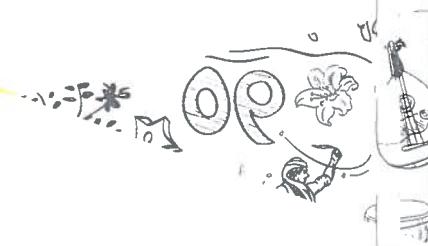


الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات المستقل عليها

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
راغب حمودة، إسطنبولي، تاج الدين والكيلاني



EY

تبني عالماً
أفضل للعمل

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

الصفحة

٣	تقرير مراقب الحسابات المستقل للقوائم المالية
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية
٨	قائمة التدفقات النقدية
٣٣-٩	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 ٢٠٢٠ وكذلك قوائم الارباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن العام المنتهي في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولية 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 أيه تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسؤولية مراقب الحسابات

تحضر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتنطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتحقيق واداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أيه 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 الشام 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 الواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بفرض 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.

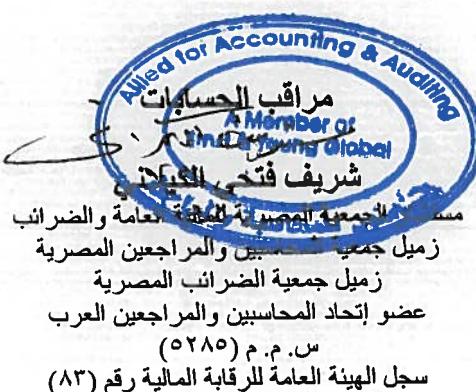
وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي
 ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدلة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدانها المالي وتدقائقها النافية عن العام المنتهي في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانيين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى
 تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بذلك الحسابات.

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

القاهرة في: ٦ أبريل ٢٠٢١



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الألترامات وحقوق الملكية

الاتزامات

٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	٥٨٥,٣٨٩,٣٠٩	(١٠)	قرض لأجل ضربيه دخل مستحقة
١٦,٤٧٥,٥٤٦	١٥,٣٨٥,٣٣٧	(١١)	التزامات ضريبية مجلة
١٤٩,٩٩٥	١٩٠,٢٥٩	(١١)	مخصصات ضريبية
٢٦٦٣٦,٢٦٩	٣,١٣٦,٢٦٩	(١٢)	مصرفوفات مستحقة ومدفوغات اخرى
٨,٨٨٥,٨٣٠	٩,٢١٣,٣٢٧	(١٣)	الإجمالي
٢٦٣,٣٢٤,٣٦٠	٦١٣,٣١٤,٥٠١		قرض مساند
١,٦٧٦,٢٦٥,٠٩٣	١,٦٧٦,٠٢٨,١٣٢	(١٠) بـ	احمال، التزامات
١,٩٣٩,٥٩٩,٤٥٣	٢,٣٢٩,٣٤٢,٦٣٣		

حقوق الملكية

رأس المال المدفوع

مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال

الاحتياط، القانوني

الآباء الحلة

١-٢-٣

اربع اسما

اجمالي حقوق المديون

اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

أرباح العام	٤٠٠٦٢٣٧٨٢	٤٠٠٤٥٨٠٩٩
اجمالي حقوق الملكية	٥٢١،٤٧١،٢٧٧	٥٢٦،٦٢٠،٧٨٣
احمال، الالتزامات وحققة الملكة	٢،٤٦١،٠٧٠،٧٣٠	٢،٨٥٥،٩٦٣،٤١٦

163

رئيس مجلس الادارة

~~17/17~~

العضو المنتدب

Överstyrke

المدير المالي

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.
- تغير مراقب الحسابات مرفق.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	إيضاح
١٢٥,٨٥٥,٦٩٤	١٢١,٩٩٠,٧٠٢	(١٩)
٢٥١,٠٩,٧٣٦	٣٣,٧٩٢,٤٣٩	
٥٠٠٥٦,١٦٦	١,٢٠٧,٦٥٦	
١٠٠٨٠,٦٩٤	-	
<u>١٥٧,١٠٢,٢٩٠</u>	<u>٥,٢٥٠,٢٧٩</u>	
	<u>١٦٢,٢٤١,٠٧٦</u>	
٣٧٨,٦٧٣	-	
١٢,٣٤٠	-	
(٢٧,٨٨٥,١١٩)	(٢٨,٧٨٤,٨٤٧)	(١٥)
(٦٥,٧٢٢,٧٣٤)	(٧٠,٤٦٤,٦٦١)	(١٦)
(١٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	
(٨٠,١٣,٣٥٨)	(٥,٤٩٦,٦٤٩)	
<u>٥٤,٨٧١,٠٩٢</u>	<u>٥٦,٩٩٤,٩١٩</u>	
(١٤,٧١٩,٣٢٥)	(١٦,٤٩٦,٥٥٦)	(١١)
<u>(٨٧,٩٨٥)</u>	<u>(٤٠,٢٦٤)</u>	<u>(١١)</u>
<u>٤٠٠,٦٣,٧٨٢</u>	<u>٤٠,٤٥٨,٠٩٩</u>	

فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري

فوائد أذون خزانة

فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك

فوائد استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

أرباح بيع استثمارات بالقيمة العائلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أجمالي إيرادات العام

أرباح فروق تقييم عملة

أرباح بيع أصول ثابتة

مصروفات عمومية وإدارية

مصروفات تمويلية

مخصصات ضريبية

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الأرباح قبل ضرائب الدخل

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة

أرباح العام

لن //

رئيس مجلس الإدارة

أبو ابراهيم

العضو المنتدب

سارة

المدير المالي

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠٢٠		أرباح العام
جنيه مصرى	جنيه مصرى		الدخل الشامل الآخر
٤٠٠٠٦٣,٧٨٢	٤٠٠٤٥٨,٠٩٩		أجمالي الدخل الشامل
-	-		
٤٠٠٠٦٣,٧٨٢	٤٠٠٤٥٨,٠٩٩		

- الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	أرباح العام	الأرباح المرحلية	الاحتياطي القانوني	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المنفوع	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٢١,٤٧١,٢٧٧	٤٠٠,٦٣,٧٨٢	٧٢٠,٨٠,٩٧١	٣٠٠,٠٧,٣٩٩	٥,٩٩٨,١٢٥	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	٢٠٢٠ الرصيد في ١ يناير
-	(٤٠٠,٦٣,٧٨٢)	٤٠٠,٦٣,٧٨٢	-	-	-	٢٠٢٠ المحول الى الأرباح المرحلة
٢,٧٥٢,٠٠٠	-	-	-	٢,٧٥٢,٠٠٠	-	٢٠٢٠ مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
-	-	-	-	(٤,٣٧٥,٠٠٠)	٤,٣٧٥,٠٠٠	٢٠٢٠ المحول الى رأس المال المدفوع (ايضاح ١٤)
-	-	(٢,٠٠,٣٠,١٨٩)	٣,٦٢٦,٣١٤	(١,٦٢٣,١٢٥)	-	٢٠٢٠ المحول الى الاحتياطي القانوني (ايضاح ١٤)
(٣٨٠,٦٠,٥٩٣)	-	(٣٨٠,٦٠,٥٩٣)	-	-	-	٢٠٢٠ توزيعات الارباح
٤٠,٤٥٨,٠٩٩	٤٠,٤٥٨,٠٩٩	-	-	-	-	٢٠٢٠ إجمالي الدخل الشامل
<u>٥٢٦,٦٢٠,٧٨٣</u>	<u>٤٠,٤٥٨,٠٩٩</u>	<u>٧٢٠,٨٠,٩٧١</u>	<u>٣٣,٦٣٣,٧١٣</u>	<u>٢,٧٥٢,٠٠٠</u>	<u>٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠</u>	<u>٢٠٢٠ الرصيد في ٣١ ديسمبر</u>
٥١١,٢٦٩,٢٢٥	٣٧,٧٤٧,٢١٦	٧٢٠,٨٠,٩٧١	٢٨,١٢٠,٠٣٨	-	٣٧٣,٣٢١,٠٠٠	٢٠١٩ الرصيد في ١ يناير
٥,٩٩٨,١٢٥	-	-	-	٥,٩٩٨,١٢٥	-	٢٠١٩ مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
-	(٣٧,٧٤٧,٢١٦)	٣٧,٧٤٧,٢١٦	-	-	-	٢٠١٩ المحول الى الأرباح المرحلة
-	-	(١,٨٨٧,٣٦١)	١,٨٨٧,٣٦١	-	-	٢٠١٩ المحول الى الاحتياطي القانوني
(٣٥,٨٥٩,٨٥٥)	-	(٣٥,٨٥٩,٨٥٥)	-	-	-	٢٠١٩ توزيعات الارباح
٤٠٠,٦٣,٧٨٢	٤٠٠,٦٣,٧٨٢	-	-	-	-	٢٠١٩ إجمالي الدخل الشامل
<u>٥٢١,٤٧١,٢٧٧</u>	<u>٤٠٠,٦٣,٧٨٢</u>	<u>٧٢٠,٨٠,٩٧١</u>	<u>٣٠٠,٠٧,٣٩٩</u>	<u>٥,٩٩٨,١٢٥</u>	<u>٣٧٣,٣٢١,٠٠٠</u>	<u>٢٠١٩ الرصيد في ٣١ ديسمبر</u>

- الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩ ٣١ ٢٠٢٠ ٣١ ايضاح
جنبي مصرى جنبي مصرى

٥٤,٨٧١,٠٩٢	٥٦,٩٩٤,٩١٩	
٢٨٢,١٧١	٢٦٨,٦٩٣	(٨)
٤٧٥,٠٠٩	٦٥١,٧٠٤	(٩)
١٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	
٨٠,١٣,٣٥٨	٥,٤٩٦,٦٤٩	
(١٢٤٣٤٠)	-	
٦٥,٧٢٢,٧٣٤	٧٠,٤٦٤,٦٦١	(١٦)
(٣١,٦٢٥,٢٦٩)	(٤٠,٢٥٠,٣٧٣)	
٩٨,٧٢٧,٧٥٥	٩٤,١٢٦,٢٥٣	
(٨٧١,٠٣٩,٨٥٢)	(١٣١,٧٨٣,٦٨٩)	
(١,٨٦٨,٣٨٢)	٧٧٥,٢٤٩	
١٠٠٧٤,٦٤٦	(٥٦٧,٧٧٤)	
(٧٧٣,١٠٥,٨٣٣)	(٣٧,٤٤٩,٩٦١)	
(١١,١٩٨,٧٤٩)	(١٧,٥٨٦,٧٦٥)	(١١)
(٦٥,٤٠٦,٥٣٨)	(٦٩,٥٦٩,٣٩٠)	
(٨٤٩,٧١١,١٢٠)	(١٢٤,٦٠٦,١١٦)	
(٦٠,٤٩٤,٥٤١)	(٣٠,٤٧٨٥,١٧١)	
٩٨,٩٤١,١٨٤	٦٠,٤٩٤,٥٤١	
(١,١٥٥,٣٧٣)	(٧٥٨,٨٥٦)	(٩-٨)
(٢٢٦,٥٩٦)	-	
١٠٠٠,٠٠٠	-	
١٢,٣٤٠	-	
٣٣,٤٨٥,٤١٩	٣٩,٦٥٠,٢٥٥	
٨٠,٥٦٢,٤٣٣	(٢٠٣,٣٩٩,٢٣١)	

٥,٩٩٨,١٢٥	٢,٧٥٢,٠٠٠	(١٤)
(٢٥٥,١٥٧,٥٤٥)	(٥٦,٩٨٠,٥٣٥)	
(١٦,٥٧٥,٢٦٥)	(١٩,٩٣٥,٦٤١)	(١٠-ب)
(٣٥,٨٥٩,٨٥٥)	(٣٨,٠٦٠,٥٩٤)	
٢٦٢,٨٩٧,٦٦١	٤٠٧,١٨٣,١٢٤	
٧٦٤,٦٩١,٢٤٦	٥٩,٦٩٨,٦٨٠	
٧٢٥,٩٩٤,٣٦٧	٣٥٤,٦٥٧,٠٣٤	
(٤٣,١٥٤,٣٢٠)	٢٦,٦٥١,٦٨٧	
١٥٥,٥٥٢,٠٣٨	١١٢,٣٩٧,٧١٨	
١١٢,٣٩٧,٧١٨	١٣٩,٠٤٩,٤٠٥	

٢٠١٩ ٣١	٢٠٢٠ ٣١	
جنبي مصرى	جنبي مصرى	
٣٨,٨٠٢,٩٨٨	٤٠,٣٣٠,٠١٠	(٣)
٧٣,٥٩٤,٧٣٠	٩٨,٧١٩,٣٩٥	(٤)
١١٢,٣٩٧,٧١٨	١٣٩,٠٤٩,٤٠٥	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

الأرباح قبل ضرائب الدخل

استهلاك أصول غير ملموسة

إهلاك أصول ثابتة

مخصصات ضريبية

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

أرباح بيع أصول ثابتة

فوائد مدينة

فوائد دائنة

التغير في قروض إعادة التمويل العقاري

التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

التغير في مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

ضرائب الدخل المدفوعة

المدفوع من الفوائد المدينة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

المدفوعات لشراء آذون خزانة

متحصلات من آذون خزانة أكثر من ٩٠ يوم

مدفوعات لشراء أصول ثابتة وأصول غير ملموسة

مدفوعات لشراء أصول أخرى

متحصلات من استثمارات محظوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

المحصل من بيع أصول ثابتة

المحصل من الفوائد الدائنة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

مبالغ مسددة تحت حساب رأس المال

المدفوع لسداد قرض لأجل

المدفوع لسداد قرض مساند

مدفوعات توزيعات الأرباح

متحصلات من قروض لأجل

متحصلات من قرض مساند

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل

صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام

النقدية وما في حكمها - أول العام

النقدية وما في حكمها - آخر العام

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

الإيضاحات المرفقة من ايضاح (١) حتى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

- 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.
ويقع مقر الشركة في ٣ شارع أبو الفدا - الدور الـ ١٧ - الزمالك - القاهرة.

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

اعتمد مجلس إدارة الشركة بإصدار القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١.

- ٢ أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

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

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكالفة التاريخي باستثناء قياس الاستثمارات بقيمتها العادلة.

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 التأكيد 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 العام التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثرا تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة:

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والمحصلات الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من أرصدة العملاء والمحصلات الأخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً، بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعد تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها إجمالياً ويوضع لها مخصص وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

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

الضرائب

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

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية الموجلة عن خسائر الضريبة غير المستخدمة والمرحلية بحيث يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الخسائر لتفريطها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية الموجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوفيق 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. عند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتحتاج معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

مبدأ الاستمرارية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية أولياً باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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

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

الأصول الثابتة

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

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادراً على التشغيل بالغرض الذي حدنته الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنوات	
٥-٣	حساب آلي
٥	أثاث وتركيبات
٥	سيارات
٥	أدوات مكتبية
مدة عقد الإيجار	تحسينات على أماكن مستأجرة

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقيع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها، ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الأصل.

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

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية ، فيعتبر أن هناك أضمحلال للأصل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية . وتبث خسارة الأضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة

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

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 اقتناه منفرداً بالتكلفة الأولية بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصوصاً منها مجمع الاستهلاك ومجموع خسائر أضمحلال 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 والفترات المستقبلية.

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

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

سنوات

٥

برامج حاسب آلي

أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي

تسجل أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي بالتكلفة، يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة الاسمية في قائمة المركز المكتسبة على هذه الأذون وشهادات الإيداع، وتدرج أذون الخزانة وشهادات الإيداع في قائمة المركز المالي بالصافي بعد طرح الفوائد غير المستحقة وتحسب الفائدة كابراد على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم تخفيض الفائدة الغير مكتسبة بالفائدة المحققة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناصها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة المركز المالي بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

قروض إعادة التمويل العقاري

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

استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

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

• إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً لتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

-٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الموردون

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

نظام المعاشات للعاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومية لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته، ويساهم العاملين وصاحب العمل بموجب هذا القانون في هذا النظام بنسبة ثابتة من الأجر، كما تساهم الشركة في نظام تأمينات عاملين خاص. ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضريبة الدخل الجارية

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

ضريبة الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع 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.

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 العام 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.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو فعلى نتيجة لحدث سابق يكون معه من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ قائمة المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام وفي حالة استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن كمصروفات تمويلية.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاقراض

يتم الاعتراف بالاقراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبوييب 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 قائمة المركز المالي، ويتم عرض رصيد القرض المستحق أكثر من عام ضمن الالتزامات غير المتداولة.

يتم قياس القروض والاقراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكفة المستهلكة بطريقة سعر الفائدة الفعلي.

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

تكلفة الاقراض

يتم رسملة تكاليف الاقراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكفة الأصل ويتم تحويل تكاليف الاقراض الأخرى كمصروف في العام الذي تحققت فيها وتمثل تكاليف الاقراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام المالي الذي تحقق فيها تلك المصروفات.

الإيجار

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل 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.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدّد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة وتستخدم الشركة أساليب التقويم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي 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 فنات جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) للأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمد 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 للسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 الأولى بالأصل وأثره على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

جميع القروض منتظمة ولم تشهد أية معدلات اخفاق تاريخية كما في تاريخ المركز المالي (ايضاح ٥) .

تقوم الشركة بحساب اضمحلال لقروض المنتظمة باستخدام نظام تصنيف انتعماني داخلي.

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 للأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

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 تتعدي القيمة الدفترية للأصل (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 الأرباح أو الخسائر.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية باتباع الطريقة الغير مباشرة.

النقدية وما في حكمها

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

٢ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٢ التغير في السياسات المحاسبية

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

معايير تم إصدارها ولم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها، ولكن لا تزال غير سارية، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تتوافق الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت تتطبق، عندما تصبح سارية

معيار المحاسبة المصري ٤٧ : الأدوات المالية:-

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في ١ يناير ٢٠٢٠ في مصر، مع امكانية التطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بشكل مستقبلي، مع بعض الاستثناءات المحددة. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري ٤٧.

يتطلب نموذج الأضمحلال الجديد الاعتراف بخصائص الأضمحلال في القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتبدلة كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وهو ينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، والإيجار مستحق التحصيل، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

يتطلب المعيار الجديد أيضًا إيضاحات أكثر وتغييرات في طريقة العرض. من المتوقع أن يغير ذلك طبيعة ومدى إصلاحات الشركة عن أدواتها المالية.

يتطلب المعيار الجديد مراجعة الشركة للإجراءات المحاسبية والضوابط الداخلية المتعلقة بالأدوات المالية التي يتم إصدار التقارير بشأنها.

معيار المحاسبة المصري ٤٨ : الإيراد من العقود مع العملاء:-

صدر المعيار المصري رقم ٤٨ في أبريل ٢٠١٩، ويبدأ سريانه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠، ويضع المعيار نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيراد من العقود مع العملاء. يضع المعيار المصري رقم ٤٨ إطاراً شاملًا لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بالإيراد، وبأي قيمة وتوقيت ذلك. يحل المعيار محل إرشادات الاعتراف بالإيراد الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة المصري رقم ١١ "الإيراد". بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

معيار المحاسبة المصري ٤٩ : عقود التأجير:-

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٩ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تاريخ سريانه هو ١ يناير ٢٠٢٠. سيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لتقريرًا جميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

صدر بتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٢٠ قرار السيد الدكتور / رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١ لسنة ٢٠٢٠ الذي أقر على تأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة (المشار إليه أعلاه) والتعديلات المصاحبة لها على القوائم المالية الدورية التي ستتصدر خلال عام ٢٠٢٠ على أن تقوم الشركات بتطبيق هذه المعايير وهذه التعديلات على القوائم المالية للشركة بدايةً من العام المالي الذي سيبدأ من أول يناير ٢٠٢١.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٣ - النقدية لدى البنك

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنية مصرى	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنية مصرى	حسابات جارية ودائع قصيرة الأجل (أقل من ٣ شهور)
٢٧٨٠٢٩٨٨	٤٠٣٣٠٠١٠	
١١٠٠٠٠٠٠	-	
٣٨٨٠٢٩٨٨	٤٠٣٣٠٠١٠	

٤ - استثمارات في أذون الخزانة (بالصافي)

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنية مصرى	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنية مصرى	أذون خزانة استحقاق أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٥٠ يوم
٥٤,٨٥٠,٠٠٠	-	أذون خزانة استحقاق أكثر من ١٥٠ يوم
٨٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٨,٩٢٥,٠٠٠	
١٣٨,٨٥٠,٠٠٠	٤٢٨,٩٢٥,٠٠٠	
(٤٠٧٦٠,٧٣٠)	(٢٧,٤٢٠,٤٣٥)	
١٣٤,٠٨٩,٢٧٠	٤٠١,٥٠٤,٥٦٥	

٥ - قروض إعادة التمويل العقاري لدى الشركة (٥٠٥) قرضاً لإعادة التمويل العقاري لـ (١٣) عميل كما يلي:

الإجمالي ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنية مصرى	الإجمالي ٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنية مصرى	طويل الأجل	قصير الأجل	
٧,٣٦٢,٦٠٢	٢,٦٦٥,٦٨١	٧٠,٠٠٠	١,٩٦٥,٦٨١	١- البنك العقاري المصري العربي
٦٨٦,٢٥٨,٥٦٦	٧٧٩,٧٤٥,٧٣٨	٧٤٦,٦٢٥,٥٢٩	٣٣,١٢٠,٢٠٩	٢- شركة التعمير للتمويل العقاري
١١٥,٧٤٥,٤٣٢	١٠١,٢٤٤,٥٢٤	٨٣,٦٢٣,٣٤٣	١٧,٦٢١,١٨١	٣- شركة تمويل للتمويل العقاري
٨٩٠,٦٧٧,٩٤٧	١٣٤,٤٢٦,٥٣٨	٩٩,٥٩٠,٨٢٥	٣٤,٨٣٥,٧١٣	٤- الشركة المصرية للتمويل العقاري
١,١٤٢,٨٥٧	-	-	-	٥- شركة سكن للتمويل العقاري
٣٧٤,٠٦٧,٣١٧	٣٤٢,٦٣٧,٠١٥	٣١٦,٤٠٣,٠١٦	٢٦,٢٣٣,٩٩٩	٦- شركة الأهلي للتمويل العقاري
٣٧٤,٧١٠,٠٤٥	٤٨٦,٦٣٠,٦٥٦	٤١١,٠١٧,٢٦٧	٧٥,٦١٣,٣٨٩	٧- شركة املاك للتمويل مصر
٥٩,٩٢٨,٦٢٣	٥٠,٨٧٧,٨٨٠	٤١,٨٢٧,١٣٦	٩٠,٥٠٧٤٤	٨- بنك التعمير والإسكان
٥٣,٢٠٥,٠٠٠	٤٥,١٣٤,٤١٢	٣٧,٠٦٣,٨٢٤	٨٠,٧٠,٥٨٨	٩- البنك الأهلي المصري
١١,٤٤٤,٤٤٥	١٠,١١١,١١١	٨,٧٧٧,٧٧٨	١,٣٣٣,٣٣٣	١٠- بنك مصر
٣٤١,٦٧٣,١٨٢	٣٤٧,٢٠٧,٩٨٣	٣٤٠,٨٧٨,١٧٢	٦,٣٢٩,٨١١	١١- شركة كونتك للتمويل العقاري
١٦٠,٣٨٣,١٣٧	٧٦,٦٣٢,٦٧٦	٤٨,١٢٥,٩٧٠	٢٨,٥٠٦,٧٠٦	١٢- شركة الأهلي المتحد للتمويل
١٢٠,٩٢٥,٥٦٧	١١,٨١٩,٧٦١	١١,٤٨٥,٤٤٤	٣٣٤,٣١٧	١٣- شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري
-	٢٩,٧٣١,٤٣٢	٢٦,٢٠٤,٩٧٢	٣,٥٢٦,٤٦٠	١٤- شركة بداية للتمويل العقاري
٢,٢٨٧,٠٨١,٧٢٠	٢,٤١٨,٨٦٥,٤٠٧	٢,١٧٢,٣٢٣,٢٧٦	٢٤٦,٥٤٢,١٣١	
(١١,٤٣٥,٤٠٩)	(١٦,٩٣٢,٠٥٨)			
٢,٢٧٥,٦٤٦,٣١١	٢,٤٠١,٩٣٣,٣٤٩			

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ دiciembre ٣١

- قروض إعادة التمويل العقاري (تابع)

حركة الأضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري على النحو التالي:

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	جنيه مصرى	الرصيد الافتتاحي المكون خلال العام الرصيد الختامي
٣,٤٢٢,٥٥١	١١,٤٣٥,٤٠٩		
٨,٠١٣,٣٥٨	٥,٤٩٦,٦٤٩		
١١,٤٣٥,٤٠٩	١٦,٩٣٢,٥٥٨		

- جميع القروض منتظمة ولم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥٪ إلى ١٩,٥٪.
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير يوازن سعر البنك المركزي المصري (متوسط الكور يدور) بالإضافة إلى ١,٧٥٪ - ١,١٪.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية لقروض مبادرة البنك المركزي بين ١٪ إلى ٧٪.
- إن كل قرض مضمون برهن حيازى من الدرجة الأولى لمحفظة عقود التمويل العقاري.
- تمثل قيمة محفظة التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة ١١٠٪ من رصيد القروض (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية) فيما عدا القروض الخاصة بمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري والتي تبلغ نسبة التغطية فيها ١٠٠٪.
- جميع التسهيلات وفقاً للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.
- يلتزم العميل بالاستبدال الداخلي بالمحفظة أو سندات الدين المرهونة طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

- **القيمة العادلة**

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

مستوى (٣)	مستوى (٢)	مستوى (١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:
-	٤٠١,٥٠٤,٥٦٥	-	استثمارات في أدون خزانة
٣٣٥,٣٩٠,٠٤١	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
٢,٠٨٣,٤٧٥,٣٦٦	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)
مستوى (٣)	مستوى (٢)	مستوى (١)	٣١ ديسمبر ٢٠١٩:
-	١٣٤,٠٨٩,٧٢٠	-	استثمارات في أدون خزانة
١٤٧,٥٥٤,٣٣٠	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)
٢,١٣٩,٥٢٧,٣٨٨	-	-	قرض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية

٢٠٢٠ دسمبر ٣١

٧ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومتحصلات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥,٩٠٥,٢٦٤	٤,٥٦٣,٧٢٣	ضرائب مخصوصة على أذون الخزانة
٥٩,٦٥١	٦٥٩,٧٦٩	إيراد فوائد مستحقة
٢,٦٥٢,١١٥	٣,٠٩٥,٦٩٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٦٠,٦٨٥	٤٦٠,٦٨٥	تأمينات لدى الغير
٧٤٩,٧٢٣	٧٨٣,٠٣١	سلف عاملين
٢٢٦,٥٩٦	-	مدفوعات مقدمة لشراء أصول أخرى
٣٤,٣٥٥	١٢٣,٧١٣	أرصدة مدينة أخرى
<u>١٠٠,٨٨,٣٣٩</u>	<u>٩,٦٨٦,٦١٥</u>	

٨ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
برامج حاسب إلى	برامج حاسب إلى	برامج حاسب إلى
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣,٢٧٥,٨٩٦	٣,٢٧٥,٨٩٦	التكلفة في أول العام
-	٣٧٥,١٥٩	الإضافات
<u>٣,٢٧٥,٨٩٦</u>	<u>٣,٦٥١,٠٥٥</u>	في نهاية العام
(٢,٢٨٩,٨٩٩)	(٢,٥٧٢,٠٧٠)	مجموع الاستهلاك في أول العام
(٢٨٢,١٧١)	(٢٦٨,٦٩٣)	استهلاك العام (ايضاح ١٥)
(٢,٥٧٢,٠٧٠)	(٢,٨٤٠,٧٦٣)	في نهاية العام
<u>٧٠٣,٨٢٦</u>	<u>٨١٠,٢٩٢</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

- بلغت تكلفة الأصول الغير ملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: مبلغ ٢,٤٩,٦٧٦ جنيه مصرى (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: مبلغ ٤٦٨,٩٥٤,٤٦٨ جنيه مصرى).

٩ - الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات على أماكن مكتبية	أدوات مكتبية أماكن مستأجرة	سيارات	اثاث وتركيبات	حساب إلى	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٨,٢٤٥,١٠٠	١,٠٣٤,٤٠٢	٦٥٣,٦٦٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٤٣٠,٥٨٠	٤,٤٥٩,٥٥١	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠
٦١٠,٢٩٣	٣٨,٤٨٥	١٤,٨٢٠	-	٦٦,٥٠٠	٤٩٠,٤٨٨	إضافات خلال العام
<u>٨,٨٥٥,٣٩٣</u>	<u>١,٠٧٢,٨٨٧</u>	<u>٦٦٨,٤٨٧</u>	<u>٦٦٦,٩٠٠</u>	<u>١,٤٩٧,٠٨٠</u>	<u>٤,٩٥٠,٣٩</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٦,٥٠٥,١٠٤)	(١,٠٠١,٤٧١)	(٥٧١,٤٦٧)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٣٠٣,٤٧٦)	(٢,٩٦١,٧٩٠)	مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٠
(٦٥١,٧٠٤)	(٢٦,٢٤٥)	(٣٧,٥٣٥)	-	(٤٧,١٨٦)	(٥٤٠,٧٣٨)	إهلاك العام (ايضاح ١٥)
(٧,١٥٦,٨٠٨)	(١,٠٢٧,٧١٦)	(٦٠٩,٠٠٢)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٣٥٠,٦٦٢)	(٣,٥٢٠,٥٢٨)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
<u>١,٦٩٨,٥٨٥</u>	<u>٤٥,١٧١</u>	<u>٥٩,٤٨٥</u>	<u>-</u>	<u>١٤٦,٤١٨</u>	<u>١,٤٤٧,٥١١</u>	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٩ - الأصول الثابتة (تابع)

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.
- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: مبلغ ٥,٧٤٨,٠٧٣ جنيه مصرى
- (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤١٠,٣٦٦، ٥ جنيه مصرى).

الأصول الثابتة لعام ٢٠١٩

الإجمالي	تحسینات على أماكن مستأجرة	أدوات مكتبيّة	سيارات	اثاث وتركيبات	حساب إلى	التكلفة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	في ١ يناير ٢٠١٩
٧,٢٣٨,٩٤٠ (١٤٩,٢١٣)	٩٩٥,٠٤٩	٦٢٦,٣٢٨	٦٦٦,٩٠٠	١,٣٧٨,٧٦٥ (١٥,٨٣٩)	٣,٥٧١,٨٩٨ (١٣٣,٣٧٤)	استبعادات
١,١٥٥,٣٧٣	٣٩,٣٥٣	٢٧,٣٣٩	-	٦٧,٦٥٤	١,٠٢١,٠٢٧	إضافات خلال العام
٨,٤٤٥,١٠٠	١٠٠,٣٤,٤٤٢	٦٥٣,٦٦٧	٦٦٦,٩٠٠	١,٤٣٠,٥٨٠	٤,٤٥٩,٥٥١	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٦,١٧٩,٣٠٨) ١٤٩,٢١٣	(٩٩٣,١٣٧)	(٥٢٩,٧١٢)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٢٦٨,١٧٣) ١٥,٨٣٩	(٢,٧٢١,٣٨٦) ١٣٣,٣٧٤	مجمع الاحلاك
(٤٧٥,٠٠٩)	(٨,٣٣٤)	(٤١,٧٥٥)	-	(٥١,١٤٢)	(٣٧٣,٧٧٨)	استبعادات
(٦,٥٥٥,١٠٤)	(١٠٠,١,٤٧١)	(٥٧١,٤٦٧)	(٦٦٦,٩٠٠)	(١,٣٠٣,٤٧٦)	(٢,٩٦١,٧٩٠)	إحلاك العام
١,٧٣٩,٩٩٦	٣٢,٩٣١	٨٢,٢٠٠	-	١٢٧,١٠٤	١,٤٩٧,٧٦١	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩						٢٠١٩

١١٠ - قروض لأجل

الإجمالي	الإجمالي	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	
٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٩٩,٤٩٥,٩٠٠	٨٤,٢٠٢٠٤٠	١٥,٢٩٣,٨٨٠	٦٨,٩٠٨,١٤٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
١٣٥,٦٩٠,٨٢٠	٣٢٧,٢٤٨,٨١٢	٦٦,٠٣٩,٢٩٤	٢٦١,٢٠٩,٥١٨	قرض المصرف المتحد (ب)
-	١٧٣,٩٣٨,٤٧٧	١٣,٦٨٤,١٩٦	١٦٠,٢٥٤,٢٨١	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	٥٨٥,٣٨٩,٣٠٩	٩٥,٠١٧,٣٧٠	٤٩٠,٣٧١,٩٣٩	

(أ) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصرية العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك ياقرضاً المقترض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠ جنيه مصرى وتم إعادة إقراضه من وزارة التعاون الدولي للشركة بنفس الشروط للمساعدة في تمويل مشروع "Financing the Mortgage Finance Market"

- عمولة الارتباط هي ٧٥٪ سنوياً تدفع على الجزء الغير مسحوب من القرض ويخصم منها أي إعفاء يحد بمعرفة البنك الدولي ويبلغ صافي عمولة الارتباط بعد الخصم ٢٥٪.
- أتعاب ترتيب القرض بنسبة ٢٥٪ من قيمة القرض بلغت ٥٣٥,٥٠٠ جنيه مصرى والتي تم تحصيلها بالكامل في عام ٢٠٠٧.
- يتم سداد القرض في ١٥ مارس و١٥ سبتمبر من كل عام ابتداء من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦.
- بلغ سعر الفائدة المرجح لإجمالي الشرائح المسحوبة من البنك الدولي ٩,٥٪.
- في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع "Financing the Mortgage Finance Market" مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية هذا القرض.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية

٢٠٢٠ دسمبر ٣١

١١٠ - قروض لأجل (تابع)

- تعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهم المقترض "PML" ستكون بنوده وشروطه متفق عليها مع البنك، ويمكن للشركة أن تمارس حقوقها مع كل مقترض من المساهمين "PML" على ضوء اتفاقية المشاركة من أجل المحافظة على مصلحة البنك والشركة.

(ب) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والمصرف المتحد، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى كما يلى:

- مبلغ ٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى قروض طويلة الأجل (١٠ سنوات)، يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣٢٧,٢٤٨,٨١٢ جنيه مصرى.
- فترة سداد الأقساط ربع سنوية لكل شريحة على حدة.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط الكوريدور.

(ج) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك الأهلي المصري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى كما يلى:

- مبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى قرض طويل الأجل (٢٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدات الإسكان الاجتماعي الخالصة بمحدودي الدخل والتي تقوم وزارة المالية بتقديم الدعم النقدي المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١١٠,٥٣٨,٦٦٥ جنيه مصرى.
- مبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى قرض طويل الأجل (٢٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدات الإسكان الاجتماعي لمتوسطي الدخل في إطارمبادرة البنك المركزي المععلن عنها في ديسمبر ٢٠١٩ والتي يقوم البنك المركزي بتقديم الدعم المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٥١,٤٢١,٥١ جنيه مصرى.
- مبلغ ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى قرض طويل الأجل (١٥ سنة)، لتمويل جانب من نشاط الشركة بخلاف المبادرات الخاصة بمحدودي ومتوسطي الدخل ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٦٦١,٥٨٠,٢٠٢ جنيه مصرى.
- يوجد تبادل استخدام بين العقود الثلاثة وبحد أقصى مليار جنيه مصرى.
- فترة سداد الأقساط شهرية / ربع سنوية / نصف سنوية ويتم تحديدها وفقاً لبرنامج السداد للعقود المعاد تمويلها وكل شريحة على حدة.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري - متوسط الكوريدور.

١٠ ب - قرض مسائد

قرض البنك المركزي المصري	المرجع للفائدة					النوع	النوع	النوع	النوع	النوع
	٢٠١٩ ٣١ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ٣١ ديسمبر					
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	٪	٪	٪	٪	٪	٪	٪	٪
الشريحة الأولى	٢٨,٨١٢,٠٧٢	٢٨,٨٢٥,٧٧٩	١٠٠٩٩,٧٣٢	٤٧,٧٢٦,٠٤٧	٢,١٧					
الشريحة الثانية	٣٣,٢٨٥,٠١٦	٣٣,٣١٢,٦٦٣	١,١٩٦,٠١٢	٣٢,١١٦,٦٥١	٢,٢٣					
الشريحة الثالثة	١٦٦,٠٣٨,٩٨١	١٦٦,٣٦٤,٦١٥	٥,٧٧٠,٩٣٠	١٦٠,٥٩٣,٦٨٥	٢,٢٤					
الشريحة الرابعة	١٩٧,٣٧٢,٤٦٠	١٩٧,٩٢٩,٤١٦	٦,٦٢٥,٤٩٥	١٩١,٣٠٣,٩٢١	٢,٢٠					
الشريحة الخامسة	١٨٠,٩٤٣,٣٦٩	١٨١,٤٦٠,٣٧٥	٥,٦٧٩,٩٧١	١٧٥,٧٨٠,٤٠٤	٢,٢٠					
الشريحة السادسة	٣٠٩,١٢٦,٢٧٤	٣٠٩,٩٤٣,١٧٧	٩,٠٢٩,٨٤٩	٣٠٠,٩١٣,٣٢٨	٢,١٥					
الشريحة السابعة	٢٣١,٦٤٢,٣٢٨	٢٣٢,٧٥١,٧٥٩	٦,٥٣٠,٧٩٥	٢٢٦,٢٢٠,٩٦٤	٢,٣٧					
الشريحة الثامنة	٢١٨,١١٠,٢٤٨	٢٢٠,٠٧٧,٦٧٣	٥,٩٦٤,٣٥٩	٢١٤,١١٣,٣١٤	٣,٠١					
الشريحة التاسعة	١٩٤,٠٩٩,٣٧٤	١٩٤,٩٧٠,٥٦٦	٤,٨٣١,٣٠٨	١٩٠,١٣٩,٢٥٨	٢,١٠					
الشريحة العاشرة	١١٦,٨٣٤,٩٧١	١١٧,٣٩٠,٩٢٥	٢,٦٦٧,٠٥٩	١١٤,٧٢٣,٨٦٦	٢,١٥					
الشريحة الحادية عشر	-	٣٣,٠٠١,١٨٤	٧١٤,٥٠٨	٣٢,٢٨٦,٦٧٦	٢,١٥					
	١,٦٧٦,٢٦٥,٩٣	١,٧١٦,٠٢٨,١٣٢	٥٠,١١٠,٠١٨	١,٦٦٥,٩١٨,١١٤						

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٠ ب - قرض مساند (تابع)

- في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة على تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصرى للشركة كقرض مساند على شرائح يوجه لإعادة التمويل العقاري الخاص بمحدودي ومتسطى 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 مصرى ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص إلى مليار جنية مصرى لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٨.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصرى ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص إلى مليار ونصف جنية مصرى لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٦ يناير ٢٠١٩.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٢٣٠ مليون جنية مصرى ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص إلى مليار وسبعمائة وثلاثون مليون جنية مصرى لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقاً للتعاقد المبرم بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٩.
- تم سحب إجمالي مبلغ الشرائح بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٠.

ويتحدد سعر الإقراض وفقاً للجدول التالي:

محدود الدخل (أقل من ٢١٠٠ جنيه مصرى للفرد و ١٤ ألف جنيه مصرى للمنفذ)	متوسط الدخل (١٠٠٠ إلى ١٥٠٠ ألف جنيه مصرى للمنفذ)	فوق المتوسط (١٥٠٠ ألف جنيه مصرى للمنفذ و ٢٠ ألف جنيه مصرى للأسرة)	سعر اقراض البنك المركزي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري هامش الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
%٦	%٣,٥	%٢,٢٥	%٠,٢٥
%١	%١	%٠,٧٥	%٠,٧٥

- يتم حساب سعر اقراض البنك المركزي في بداية عمر القرض وفقاً للاستخدام الفعلي وذلك بناء على الأسعار الموضحة بالجدول.
بعالية.
- بنهاية كل ربع سنة يتم حساب متوسط وزن مرجح لسعر الإقراض Weighted (average) interest rate للمبالغ المسحوبة، ويتم تطبيق الوزن المرجح لسعر الإقراض على الأعمار المتبقية من عمر القرض لكل شريحة على حدة.
- في حالة عدم السداد، يوقف صرف باقي الشرائح غير المسحوبة مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل اجلها ولم تسدد بنسبة ٢% سنوياً.
- قامت الشركة خلال العام بسداد مبلغ ١٩,٩٣٥,٦٤١ جنيه مصرى كدفعه لسداد القرض.

١١ - ضرائب الدخل

٢٠١٩ ديسمبر ٣١ جنيه مصرى	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١ جنيه مصرى	ضريبة الدخل الجارية ضريبة الدخل الموزلة مصروف ضرائب الدخل
(١٤,٧١٩,٣٢٥)	(١٦,٤٩٦,٥٥٦)	
(٨٧,٩٨٥)	(٤٠,٢٦٤)	
<u>(١٤,٨٠٧,٣١٠)</u>	<u>(١٦,٥٣٦,٨٢٠)</u>	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١١ - ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	جنيه مصرى
٥٤,٨٧١,٠٩٢	٥٦,٩٩٤,٩١٩		
(٤٠٦,٥٢٢)	(١٦٥,٠٤٠)		
٨,٠١٣,٣٥٧	٥,٤٩٦,٦٤٩		
١,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠		
(٢,٨٨٥,٩٣٨)	(٣١,٦٤٨,٢١٥)		
-	(٥,٢٥,٢٧٩)		
١,٣٤٧,٥٦١	١٥,٢٣٣,٥٦٩		
-	٣,٣١٢,٠٧٥		
٣٩٣,٧٣٣	٤٠٥,٦٠٣		
(١٢٠٣٤٠)	-		
٥٣٣,٠٠٠	٣٠٧,٠٠٠		
<hr/> ٦٢,٨٥٣,٩٤٣	<hr/> ٤٥,١٨٦,٢٨١		
١٤,١٤٢,١٣٧	١٠,١٦٦,٩١٣		
٥٧٧,١٨٨	٦,٣٢٩,٦٤٣		
<hr/> ١٤,٧١٩,٣٢٥	<hr/> ١٦,٤٩٦,٥٥٦		
<hr/> ٪ ٢٦,٨٣	<hr/> ٪ ٢٨,٩٤		

الأرباح قبل ضرائب الدخل

يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:

فرق إهلاك واستهلاك

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

مخصصات ضريبية

عوائد مكتسبة من اذون خزانة بدءاً من ٢١ فبراير ٢٠١٩

عوائد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تكلفة الاستثمار في اذون الخزانة

تكلفة الاستثمار في وثائق استثمار

التأمين الصحي التكافلي

أرباح بيع أصول ثابتة

بدلات أعضاء مجلس الإدارة

ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %

ضرائب الدخل بمعدل ٢٠ % (خاص باذون الخزانة)

اجمالي ضريبة الدخل

السعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	جنيه مصرى
١٢,٩٥٤,٩٧٠	١٦,٤٧٥,٥٤٦		
١٤,٧١٩,٣٢٥	١٦,٤٩٦,٥٥٦		
(١١,١٩٨,٧٤٩)	(١٧,٥٨٦,٧٦٥)		
<hr/> ١٦,٤٧٥,٥٤٦	<hr/> ١٥,٣٨٥,٣٣٧		

ضريبة الدخل المستحقة أول العام

المستحق خلال العام

المسدود خلال العام

الرصيد آخر العام

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة المركز المالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	قائمة المركز المالي ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
التزام جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	الالتزام جنيه مصرى
اهلاك واستهلاك الأصول الثابتة والغير ملموسة (٨٧,٩٨٥)	(٤٠,٢٦٤)	(١٤٩,٩٩٥)	(١٩٠,٢٥٩)
صافي (الالتزامات) - الضريبة المؤجلة (٨٧,٩٨٥)	(٤٠,٢٦٤)	(١٤٩,٩٩٥)	(١٩٠,٢٥٩)

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢ - مخصصات ضريبية

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	الرصيد الاقتاحي
١,٦٣٦,٢٦٩	٢,٦٣٦,٢٦٩	المكون خلال العام
١٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	الرصيد الختامي
<hr/>	<hr/>	
٢,٦٣٦,٢٦٩	٣,١٣٦,٢٦٩	

١٣ - مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	فوائد مستحقة على قروض لأجل
٥,٧٨٥,٦٩٢	٦,٦٨٠,٩٦٤	مصلحة الضرائب - كسب عمل
١٨٥,٨٦١	٣٥٣,٥٣٣	مصروفات مستحقة
٦٦٨,٧٢٠	٨٣١,١٢١	مكافأة عاملين مستحقة
٦٤٤,٥١٥	-	حصة الشركة في المساهمة التكافلية (%) ٢٥
٣٩٣,٧٣٣	٤٠٥,٦٠٣	حصة العاملين في المساهمة التكافلية (%) ١
-	٨,٣٢٧	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٨١,٧٠٤	٨٥,٤٣١	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
١١١,٠١٦	١٠٩,١٩٦	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
١,٨٥٠	٤٣,٩٢٦	مساهمة الشركة في نظام الادخار الخاص للعاملين
١٠٠٠,٠٠٠	٦٥٤,٨١١	أرصدة دائنة أخرى
١٢,٧٣٩	٤٠٤,٤١٥	
<hr/>	<hr/>	
٨,٨٨٥,٨٣٠	٩,٢١٣,٣٢٧	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠ جنيه مصرى موزع على عدد ٣٧٧٦٩٦ سهم (٣١٤٦٢٠ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنيه مصرى، موزعاً على النحو التالي:

%	القيمة	عدد الأسهم	
	جنيه مصرى	ممتاز	أسمى
٢٥,٧٠	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	٥٧٠٧٦	٤٠٠٠
١٠,٥٩	٤٠٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠٠
٢,٦٥	١٠٠٠,٠٠,٠٠٠	٦٠٠	٤٠٠
١,٣٢	٥,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
٤,٧٧	١٨,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	١٨٠٠
٢,٦٥	١٠٠٠,٠٠,٠٠٠	-	١٠٠٠
٠,٥٣	٢,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
١,٣٢	٥,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
١,٠٦	٤,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
١٠,٥٩	٤٠٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
١,٠٦	٤,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
٥,٣٠	٢٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
٢,٦٥	١٠٠,٠٠,٠٠٠	-	١٠٠
٥,٠٣	١٩,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	١٩٠٠
٠,٥٣	٢,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
٠,٥٣	٢,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
١,٣٢	٥,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
٢,٦٥	١٠٠,٠٠,٠٠٠	-	١٠٠
٥,٣٠	٢٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
٠,٢٦	١٠٠,٠٠,٠٠٠	-	١٠٠
٠,٧٩	٣,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠
٥,٣٠	٢٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
١,٠٤	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣
٠,٧٤	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦
١,٠٦	٤,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠
٠,٥٣	٢,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
٠,٥٣	٢,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٢٠٠
٠,٦٨	٢,٥٥٤,٠٠٠	-	٢٥٥٤
٠,٢٤	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢
١,٣٢	٥,٠٠,٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠
١	٣,٧٧٩,٠٠٠	-	٣٧٧٩
٠,٩٧	٣,٦٤٦,٠٠٠	-	٣٦٤٦
% ١٠٠	٣٧٧,٦٩٦,٠٠٠	٦٣٠٧٦	٣١٤,٦٢٠
الإجمالي			

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٧ ديسمبر ٢٠٢٠ على زيادة رأس المال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٢٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٢٠٠٠٠٠ جنية مصرى (اثنان مليون جنيه مصرى)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة أملاك للتمويل مصر.

بالإضافة إلى علاوة إصدار قدرها ٧٥٢٠٠ جنية مصرى (فقط سبعمائة واثنان وخمسون ألف جنيه مصرى) سيتم إضافتها لاحتياطي القانوني للشركة.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٧٦ جنيه مصرى وفقاً لقيمة العائلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢٠/٩/٣٠) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠٢٠/١١/٢٥. وقد تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١ مارس ٢٠٢١.

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢٢ ديسمبر ٢٠١٩ على زيادة رأس المال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٣٧٥ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٤٣٧٥٠٠٠ جنية مصرى (أربعة ملايين وثلاثمائة وخمسة وسبعين ألف جنيه مصرى)، وذلك بدخول - السادة / شركة سى اى للتمويل العقاري مساهم بالشركة بعدد ٣٦٤٦ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٣٦٤٦٠٠٠ جنية مصرى (ثلاثة مليون وستمائة واربعون ألف جنيه مصرى).

- زيادة نسبة مساهمة السادة / شركة الأهلي للتمويل العقاري بعدد ٧٢٩ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية (سبعمائة وتسعة وعشرون ألف جنيه مصرى).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

١٤ - رأس المال (تابع)

بالإضافة إلى علاوة إصدار قدرها ١٦٢٣١٢٥ جنيه مصرى (مليون وستمائة وثلاثة وعشرون ألف ومائة وخمسة وعشرون جنيه مصرى) سيتم إضافتها للاحتياطي القانوني للشركة.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٣٧١ جنيه مصرى وفقاً لقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر في ٢٠١٩/١٢/١٦.

تم التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢٠.

١٥ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٩ ديسمبر ٣١	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	جنيه مصرى	المصروفات
١٣,٤٦٩,٠٣٣	١٤,١٨٥,٨١٤		المرتبات والأجر
٢,٩٠٤,٥٥٩	٣,٠٢٤,٩٥٢		إيجار المقر الإداري
١,٦٥٨,٨٧٤	٩٦٢,٠٢٧		أتعاب مهنية
١,١٧٢,٧٤١	١,٠٥٢,٤٢١		مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
٢٨٣,١٨٤	٣٥٠,٣٥٠		استشارات مهنية
٢٨٢,١٧١	٢٦٨,٦٩٣		استهلاك أصول غير ملموسة (ايضاح ٨)
٤٧٥,٠٠٩	٦٥١,٧٠٦		إهلاك أصول ثابتة (ايضاح ٩)
٣٩٣,٧٣٣	٤٠٥,٦٠٣		التأمين الصحي التكافلي
٥٣٣,٠٠٠	٣٠٧,٠٠٠		مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ١٩)
٣,٢٤٨,٣٤٠	٣,٨٥١,٨٩٠		ضررية دمغة
٥٩,٠٧٨	٢٧,٤٠١		مصروفات بنكية
٨,٥٠٠	-		مصروفات دعاية واعلان
٣٢٣,٩٥٠	٣٨٨,٧٦٩		أمن وحراسة ونظافة
٣١٤,٩٨٧	٣٢٤,٤٨٢		رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١١٩,٨٣٢	٩٢,٠٠٥		مصروفات تأمين
٦١,٤٩٤	٩,١٠٠		تدريب عاملين
٤٢,٩٣٥	٣٠,٧٦٧		أدوات كتابية ومطبوعات
٢٦٠,٩٦٢	٢٢٥,٧٩٩		مصروفات صيانة وإصلاح
١١٤,٥٣٦	١٠٤,٣٥١		كهرباء
١٠٩,٥٢٢	١٢٤,٦٩٣		مصروفات تليفون
٨٤٣٦٠	١١٨,٧١٤		انترنت واشتراكات
١٠٠,٧٠٢	٣٧,٧١٣		بوفيه وضيافة
٤٥,٣٩٠	-		مصاريف انعقاد الجمعية العامة
٩٨,٩٧٥	٦٩,٠٠٠		رسوم قانونية وإدارية
٦,٢٠٠	٤,٣٦٥		انتقالات وسفر
١,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		تبرعات
٢١٣,٠٩٧	١٦٧,٣٣٢		مصروفات أخرى
٢٧,٨٨٥,١١٩	٢٨,٧٨٤,٨٤٧		

١٦ - مصروفات تمويلية

٢٠١٩ ديسمبر ٣١	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	جنيه مصرى	فوائد قروض لأجل
٣٤,٤١٩,٩٩٥	٣٠,٤٣٢,٦٩٢		فوائد قرض مساند
٣١,٣٠٣,٧٣٩	٤٠٠,٣١,٩٦٩		
٦٥,٧٢٣,٧٣٤	٧٠,٤٦٤,٦٦١		

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقواعد المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٧ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح شركات الأموال

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ و٢٠٠٨ لعدم دخولهم في العينة.
- تم فحص السنوات ٢٠٠٩ و٢٠١٠ وتم الانتهاء وجارى عمل التسوية النهائية.
- السنوات ٢٠١١ و٢٠١٤ تم إخطار الشركة بنموذج ١٩ ضريبة شركات أموال بضريبة تقديرية وتم الطعن عليها في الميعاد القانوني وتم الفحص الفطلي للسنوات وتم الاعتراض على بنددين وجاري مناقشتهم في اللجنة بضريبة قدرها ٣٩٥,١٦٥ جنيه مصرى عبارة عن (بند عائد صناديق الاستثمار لعام ٢٠١٣ بضريبة حوالي ٢٤٦,٣٤٥ جنيه مصرى وكذلك الاحلاك الضريبي لعام ٢٠١٣ بضريبة حوالي ٩٧,٧٣٠ جنيه مصرى والاحلاك الضريبي لعام ٢٠١٤ بضريبة ٥٠,٠٠٠ جنيه مصرى).
- السنوات ٢٠١٥ و٢٠١٦ ورد نموذج ١٩ لهذه السنوات بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٦ وتم الطعن عليه في المواعيد القانونية بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ وجارى إعادة الفحص.
- السنوات ٢٠١٧ و٢٠١٨ جاري تجهيز المستندات للفحص بناء على طلب المأمورية
- ٢٠١٩ لم يتم إخطار الشركة بأى نماذج عن هذه السنة وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.

ب - ضريبة كسب العمل

- تم الانتهاء من فحص السنوات ٢٠١٠/٢٠٠٩ وجارى عمل تسوية نهائية مع المأمورية للانتهاء من تلك السنوات.
- تم فحص الشركة عن سنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ واستقرت عن ضريبة قدرها ٤٦٦,١٦٩ جنيه مصرى وتم الطعن عليها وتم تحويلها للجان الداخلية وتم الاعتراض على اللجنة الداخلية وتحويلها إلى اللجان المتخصصة وصدر قرار اللجنة بضريبة قدرها ٢٠٩٣٣ جنيه مصرى مع الاعتراض على (٤) بندود بالإضافة ٧٠٧٦١ جنيه مصرى وتم السداد وكذلك سداد مقابل التأخير بمبلغ ٢٠٢٠٢٠٠٩٦٧٤٠١٧ جنيه مصرى وصدر قرار اللجنة في ٢٠١٩/٢/١٢ بضريبة ٨١,٣٤٠ جنيه مصرى وقد تم رفع دعوى قضائية تحت رقم ٢٠٢٠٠٩٦٧٣٤٠١٨٦ وتم تقديم طلب انتهاء منازعة ضريبية لمأمورية الشركات المساهمة عن هذه السنوات وفقاً للقانون رقم ٢٠٢٠/١٦ بتوجيه العمل بالقانون رقم ٢٠١٦/٧٩ وصولاً إلى ٢٠٢٠/١١٤ وصولاً إلى ٢٠٢٠/١٠/٢١ بتحديد جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٠/١١/٤.
- السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩ لم يرد للشركة أي إخطار بطلب فحص وجاري تجهيز المستندات.

ج - ضريبة الدفع

- تم فحص دفاتر الشركة عن السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٣ وتم الانتهاء منها والسداد.
- السنوات من ٢٠١٤ ٢٠١٥/٢٠١٦/٢٠١٧/٢٠١٨/٢٠١٩/٢٠٢٠ لم يرد للشركة أي إخطار بطلب فحص.

د - خصم من المنبع تحت حساب الضريبة

- السنوات من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٦ تم الفحص والانتهاء وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠١٨ ورد للشركة طلب فحص وتم تجهيز المستندات وجارى الفحص.
- ٢٠١٩ لم يرد إخطار للشركة بطلب الفحص.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة لقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨ - الارتباطات التعاقدية

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	ارتباطات الإيجار التشغيلي خلال سنة
٢,٩٥٩,٢١٢	٣,٣٢٨,٦٩٢	ارتباطات الإيجار التشغيلي أكثر من سنه وأقل من خمسة سنوات
٩,٤٤٠,٦٨٤	٦,٤٠٣,٤١٢	
١٢,٣٩٩,٨٩٦	٩,٧٣٢,١٠٤	اجمالي ارتباطات الإيجار التشغيلي بموجب عقود حتى تاريخ المركز المالي

١٩ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتتمثل أيضاً 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.

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

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
١٢٥,٨٨٥,٦٩٤	١٢١,٩٩٠,٧٠٢	إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنك
٥,٠٥٦,١٦٦	٦,٤٥٧,٩٣٤	فوائد قروض لأجل
(٢٤,٢٨٢,٢١١)	(٢١,٧٤٩,٢٢٣)	مصروفات وعمولات بنكية
(٣,٣٠٥,١٣٨)	(٣,٨٧٩,٢٩١)	فوائد قرض مساند
(٣١,٣٠٣,٧٣٩)	(٤٠٠,٣١,٩٦٩)	

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ فيما يلي:

٢٠١٩ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر جنيه مصرى	بدلات أعضاء مجلس الإدارة (ايضاح ١٥) أجور ومرتبات الإدارة العليا للشركة
٥٣٣,٠٠٠ ٨,٩٥٨,٧٢٩	٣٠٧,٠٠٠ ٨,٩٧٠,٥٩١	

٢٠ - اهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

- (ا) 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 وتبسيط 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 المؤتقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير مؤتقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى

(ا) مخاطر الائتمان
هي خسائر مالية تتکبدتها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداء المالية، ومن ثم قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من قروض إعادة التمويل العقاري ومصروفات مدفوعة مقدماً ودينون متتنوعون ومحصلات أخرى وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

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

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

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 المنشآت لمخاطر الائتمان نتيجة لخلف الطرف المقابل عن السداد بعد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

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

(ب) مخاطر السوق
تنشأ مخاطر السوق عن تباين القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداء المالي 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.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٢٠٢٠ ديسمبر ٣١

٢٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

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

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظلبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير)، ويجب الإشارة إلى أنه لا يوجد ثمة تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى اثر على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٢٠١٩ ديسمبر ٣١	٢٠٢٠ ديسمبر ٣١	التغيير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الأصل المالي
التغيير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	النحو الموضح أدناه	جنبيه مصرى	الالتزام المالي
١,٤٧٥,٥٤٣	% +1	٣,٣٥٣,٩٠٠	% +1	الأصل المالي
(١,٤٧٥,٥٤٣)	% -1	(٣,٣٥٣,٩٠٠)	% -1	
(١,٣٥٦,٩٠٨)	% +1	(٣,٢٧٢,٤٨٨)	% +1	الالتزام المالي
١,٣٥٦,٩٠٨	% -1	٣,٢٧٢,٤٨٨	% -1	

ويجري الإفصاح عن أسعار الفائدة على قروض إعادة التمويل في الإيضاح (٥) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية، أما القروض من المؤسسات المالية فيجري الإفصاح عنها في الإيضاح (١٠) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر تقلبات العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبولات 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.

مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، ويتحقق 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 والفعليه بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصاريف التشغيلية المتوقعة والالتزامات المالية.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠ - اهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تابع

ج) مخاطر السيولة

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

						الالتزامات المالية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٥٨٥,٣٨٩,٣٠٩	١٢٢,٨٧٨,٢٠٨	٣٦٧,٤٩٣,٧٣٢	٦١,٠٤,٩٦٢	٣٣,٩٧٦,٤٠٧		فروض لأجل
٩,٢١٣,٣٢٧	-	-	١,٨٩٩,٨٦١	٧,٣١٣,٤٦٦		مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٥,٣٨٥,٣٣٧	-	-	١٥,٣٨٥,٣٣٧	-		ضريبة الدخل المستحقة
١,٧١٦,٠٢٨,١٣٢	١,٤٥٦,١٢٤,٢٢٢	٢٠٩,٧٩٣,٨٩٢	٢٧,٠٠٣,٠٨١	٢٣,١٠٦,٩٣٧		القرض المساند
٢,٣٢٦,٠١٦,١٠٥	١,٥٧٩,٠٠٢,٤٣٠	٥٧٧,٢٨٧,٦٢٤	١٠٥,٣٢٩,٢٤١	٦٤,٣٩٦,٨١٠		إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

						الالتزامات المالية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	من ١ إلى ٥ سنوات	من ٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر		
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٢٣٥,١٨٦,٧٢٠	١٥,٣٧٩,٥٦٠	١٨٣,٥٢٢,٦٢٤	٢١,٦٤٠,٧١١	١٤,٦٤٣,٨٢٥		فروض لأجل
٨,٨٨٥,٨٣٠	-	-	-	٨,٨٨٥,٨٣٠		مصروفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٦,٤٧٥,٥٤٦	-	-	١٦,٤٧٥,٥٤٦	-		ضريبة الدخل المستحقة
١,٦٧٦,٢٦٥,٠٩٣	١,٤١٣,٥٧٦,٠١٧	٢٣٥,٨٧٧,٧٥٥	٢٠,٧٢٣,٨٩٦	٦٠,٨٧,٤٢٥		القرض المساند
١,٩٣٦,٨١٣,١٨٩	١,٤٢٨,٩٥٥,٥٧٧	٤١٩,٤٠٠,٣٧٩	٥٨,٨٤٠,١٥٣	٢٩,٦١٧,٠٨٠		إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

د) إدارة رأس المال

الغرض الرئيسي من إدارة رأس مال الشركة هو التأكيد من وجود معدلات رأس مال جيدة لدعم النشاط وتعظيم منافع حاملي الأسهم، تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس مالها في ضوء التغيرات في شروط النشاط ولا توجد تغيرات حدثت في أهداف وسياسات الشركة خلال العام.

٢١ - أحداث هامة

حدثت بعض الأحداث الجوهرية في العديد من دول العالم بما فيها جمهورية مصر العربية والمتصلة بتفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في نهاية العام ٢٠١٩. وقد أعلنت منظمة الصحة العالمية انتشار هذا الفيروس في مطلع عام ٢٠٢٠ ووصفته وباء عالمياً الامر الذي ترتب عليه قيام جمهورية مصر العربية بالعديد من الإجراءات الاحترازية للسيطرة على تفشي هذا الفيروس من ضمنها فرض الحجر الصحي وحظر السفر وأغلاق بعض المصانع الحكومية.

هذه الأحداث لم تؤثر بشكل جوهري على القوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما هو مبين أعلاه ارتفاع في إيرادات وصافي ربح الشركة مقارنة بالعام السابق وان اغلب التدفقات النقدية ناتجة من أنشطة التشغيل.

٢٢ - أحداث لاحقة

في ١ فبراير ٢٠٢١، صدر قرار من الهيئة العامة للرقابة المالية بإلزام الشركات التي تزاول أنشطة التمويل العقاري بتكوين احتياطي مخاطر أثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بما يعادل ١% من الأصول المرجحة بأوزان المخاطر. تخصم قيمة الاحتياطي المكون من صافي أرباح العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد احتجاز الضريبة علماً بأن أثار التطبيق سوف تظهر بأول ربع في العام ٣١ مارس ٢٠٢١.