

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
وتقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل الآخر والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

بالنسبة للقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات اخر أصدر تقريره برأي غير متحفظ.

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

الرأى

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات

المحاسبون المتحدون – أعضاء نكسيا العالمية

محمد ابراهيم فتح الله

سجل المحاسبين والمراجعين (١٨٨٦٠)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٣٨٤)

محاسبون قانونيون ومستشارون





القاهرة في ٩ مايو ٢٠٢٤


الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		نقدية لدى البنوك
٥٥,٨٥٥,٤٨٣	٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	(٣)	قروض إعادة التمويل العقاري
٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١	(٤)	مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٢٠,٣٨٧,٨٨٢	٣٢,٨٠٨,٨١٢	(٦)	أصول غير ملموسة
٧٥٨,٢٣٨	٤٨٦,١٩٩	(٧)	أصول ثابتة
٤,٩٠٨,٤٠٨	٣,٨٩١,٧١٦	(٨)	أصل حق انتفاع
٢,٨٦٥,٧٣٨	٢٤١,٦٠٥	(١٧)	إجمالي الأصول
٤,٨٢١,٨٠٩,٧٥٩	٤,٩٧٢,٩٢٦,٤٩٣		
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢,٥٦٧,٨١٠,٠٤٨	٢,٧٤١,٧٢٦,٤٣٠	(٩- أ)	قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
١٥,٠٥٥,٥١٨	٢١,١٦٢,٦٠٢	(١٠)	ضريبة دخل مستحقة
٤٦٢,٥٩٨	٣٩٦,١٤٤	(١٠)	التزامات ضريبية مؤجلة
٥,٢٤٦,٥٨٦	٨,٢٨٤,٤٣٤	(١١)	مخصصات
٣٤٧,٩٤١	٢٥٣,٤٧٥	(١٧)	التزامات عقد ايجار
١٨,٦٣٩,٣٧٢	١٧,٠٣٦,١٨٩	(١٢)	مصروفات مستحقة وارصدة دائنة اخري
١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩	١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٧	(٩ ب)	قرض مساند
٤,٢٥٣,٢٨٨,٥٥٢	٤,٣٨٩,٠٥٦,٣٥١		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	(١٣)	رأس المال المدفوع
-	٦٥,٣١٤,٣٤٢		مسدد تحت زياده راس المال
٤٢,٨٣٢,٣٠٠	٤٥,١٩٧,٩٢٨		الاحتياطي القانوني
١٥,٧٨٥,٣٧٠	١٥,٧٨٥,٣٧٠	(٢٠)	احتياطي المخاطر الائتمانية
١١٩,٣٩٣,٥٣٧	٦٧,٠٦٢,٥٠٢		الأرباح المرحلة
٥٦٨,٥٢١,٢٠٧	٥٨٣,٨٧٠,١٤٢		إجمالي حقوق الملكية
٤,٨٢١,٨٠٩,٧٥٩	٤,٩٧٢,٩٢٦,٤٩٣		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.


رنا أحمد بدوي
رئيس مجلس الإدارة

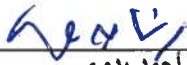

إيهاب رفيق أبو علي
العضو المنتدب


هشام علي حمودة
المدير المالي


الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الأرباح أو الخسائر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح
جنية مصري	جنية مصري	
٣٦٨,٨٤٢,٧٥٨	٦٣٤,٥١٨,٦٧٦	(١٨) إيرادات النشاط
١٨٥,١١٨	-	فوائد أدون خزانة
٢,٧٥٢,٠٣٦	٥,٩٩٥,٣٨٩	فوائد من ودائع لأجل وحسابات جارية بالبنوك
٣,٢٤٠,٨٢١	٣,١٠٦,٨٢٥	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٧٥,٠٢٠,٧٣٣	٦٤٣,٦٢٠,٨٩٠	أجمالي الإيرادات
(٣٧,٠٤٢,١٧١)	(٤٤,٤٨١,٤٥١)	(١٤) مصروفات عمومية وإدارية
(٢٧٣,٣٣١,١٩٩)	(٥٠٧,١٣٤,٠١٧)	(١٥) مصروفات تمويلية
(٧٦٨,٠٥٨)	(٧٧٨,٤٠٠)	(٤) الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري انتفى الغرض منه
(٢,١١٠,٣١٧)	-	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب و التاهيل
-	(٣,٠٣٧,٨٤٧)	اضمحلال مخصص صندوق تمويل التدريب و التاهيل
-	(٣٠,٥٢٥)	(٦) خسائر أنتمانية متوقعة
٣٢٠,٤٥٩	-	أرباح بيع اصل
٦٢,٠٨٩,٤٤٧	٨٨,١٥٨,٦٥٠	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(١٤,٥٢٢,٣٢١)	(٢١,١٦٢,٦٠٢)	(١٠) ضريبة الدخل الجارية
(٢٥٤,٥٥٩)	٦٦,٤٥٤	(١٠) ضريبة الدخل المؤجلة
٤٧,٣١٢,٥٦٧	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	أرباح العام
٣٩٠,٥١٠	٣٩٠,٥١٠	متوسط عدد الأسهم
١٢١,١٦	١٧١,٧٣	نصيب السهم من الأرباح

- تم مراعاة عدم تضمين أى عوائد تم تهيميشها بقائمة الدخل المرفقة.
- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.



رنا أحمد بدوي
رئيس مجلس الإدارة



إيهاب رفيق أبو علي
العضو المنتدب



هشام علي حمودة
المدير المالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	أرباح العام
٤٧,٣١٢,٥٦٧	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	
٤٧,٣١٢,٥٦٧	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

	الإجمالي	الأرباح المرحلة	احتياطي المخاطر الائتمانية	احتياطي مخاطر (المعيار ٤٧)	الاحتياطي القانوني	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال	رأس المال المدفع	
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٥٥٦,٦٥٧,٤٠٨	١٠٦,٨٧٧,١٨٨	-	٢٤,٣٣٣,٩٠٨	٣٨,٩٤١,٣١٢	-	٣٨٦,٥١٠,٠٠٠	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
	٥,٧٢٤,٠٠٠	-	-	-	-	٥,٧٢٤,٠٠٠	-	المحول الي رأس المال المدفوع
	-	-	-	-	-	(٤,٠٠٠,٠٠٠)	٤,٠٠٠,٠٠٠	المحول الي رأس المال المدفوع
	-	(١٥,٧٨٥,٣٧٠)	١٥,٧٨٥,٣٧٠	-	-	*	-	المحول الي احتياطي المخاطر الائتمانية
	-	٢٤,٣٣٣,٩٠٨	-	(٢٤,٣٣٣,٩٠٨)	-	-	-	المحول الي الأرباح المرحلة
	-	(٢,١٦٦,٩٨٨)	-	-	٣,٨٩٠,٩٨٨	-	-	المحول الي الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٣)
	(٤١,١٧٢,٧٦٨)	(٤١,١٧٢,٧٦٨)	-	-	-	(١,٧٢٤,٠٠٠)	-	توزيعات الأرباح
	٤٧,٣١٢,٥٦٧	٤٧,٣١٢,٥٦٧	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٦٨,٥٢١,٢٠٧	١١٩,٣٩٣,٥٣٧	١٥,٧٨٥,٣٧٠	-	٤٢,٨٣٢,٣٠٠	-	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	٥٦٨,٥٢١,٢٠٧	١١٩,٣٩٣,٥٣٧	١٥,٧٨٥,٣٧٠	-	٤٢,٨٣٢,٣٠٠	-	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
	-	(٦٥,٣١٤,٣٤٢)	-	-	-	٦٥,٣١٤,٣٤٢	-	مبالغ مسددة تحت حساب زيادة رأس المال
	-	-	-	-	-	-	-	المحول الي رأس المال المدفوع
	-	(٢,٣٦٥,٦٢٨)	-	-	-	٢,٣٦٥,٦٢٨	-	المحول الي الاحتياطي القانوني (إيضاح ١٣)
	(٥١,٧١٣,٥٦٧)	(٥١,٧١٣,٥٦٧)	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح
	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٨٣,٨٧٠,١٤٢	٦٧,٠٦٢,٥٠٢	١٥,٧٨٥,٣٧٠	-	٤٥,١٩٧,٩٢٨	٦٥,٣١٤,٣٤٢	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- الأيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة الشركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٦٢,٠٨٩,٤٤٧	٨٨,١٥٨,٦٥٠		الأرباح قبل ضرائب الدخل
٣,١٢٩,٧٤٠	٢,٦٢٤,١٣٣		استهلاك أصل حق انتفاع
٣٨١,٩٦٣	٢٧٢,٠٣٨	(٧)	استهلاك أصول غير ملموسة
٩٨٥,٤٥٢	١,٥٠٩,١١٣	(٨)	إهلاك أصول ثابتة
٢,١١٠,٣١٧	٣,٠٣٧,٨٤٨		اضمحلال مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب و التأهيل
٣٤٧,٦٧٩	-		فروق ضريبيه عن سنوات سابقه
٧٦٨,٠٥٨	٧٧٨,٤٠٠		الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
-	٣٠,٥٢٥		خسائر أتمانية متوقعة
(٣٢٠,٤٥٩)	-		أرباح بيع أصول ثابتة
٥٠٠,٧٤٥	٣٧,٥٣٤		فوائد التزامات عقود ايجار
٢٦٥,٢٩٧,٧٩٠	٥٠٧,٠٩٦,٤٨٣		فوائد مدينة
(٦,١٧٧,٩٧٥)	(٩,١٠٢,٢١٣)		فوائد دائنة
٣٢٩,١١٢,٧٥٧	٥٩٤,٤٤٢,٥١١		صافي أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١,٠٨٢,٥٢١,٨٠٥)	١٨١,٧١٨,٥٠٩		التغير في قروض إعادة التمويل العقاري
(٢٠,٥٣٥,٧٤٠)	(١٣,٧٥٧,٢٣٣)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدما ومتحصلات أخرى
-	(١٣٢,٠٠٠)		التغير في التزامات عقود ايجار
١٢,٨٨٠,١٣٠	٩٧٥,٩٠٥		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٧٦١,٠٦٤,٦٥٨)	٧٦٣,٢٤٧,٦٩٢		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(١٠,٥٢٢,٦٢٧)	(١٥,٠٥٥,٥١٨)		الضرائب المدفوعة
(٢٥٩,٢١٩,٣١٩)	(٥٠٩,٦٧٥,٥٧٢)		المدفوع من الفوائد المدينة
(١,٠٣٠,٨٠٦,٦٠٤)	٢٣٨,٥١٦,٦٠٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٤٣٢,٦٩٩,١٨٩)	(٤٣٠,٨٩٤,٥٧١)		الأنشطة الاستثمارية
٤٣٥,٩٤٠,٠٠٩	٤٣٤,٠٠١,٣٩٥		مدفوعات لشراء أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤,٥٤٦,٨٩٧)	(٤٩٢,٤٢٠)		متحصلات من بيع أصول مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٨,٣١٢,٢٦٣)	٧,٣٠١,١٦٧		مدفوعات لشراء أصول ثابتة و أصول غير ملموسة
٣٢٠,٤٥٩	-		المحصل من الفوائد الدائنة
(٩,٢٩٧,٨٨١)	٩,٩١٥,٥٧١		أرباح بيع أصول ثابتة
٥,٧٢٤,٠٠٠	-		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(١,٥٩٣,٦٢٧,٢٩١)	(١,٨٧٨,٩٠٥,١١٥)		الأنشطة التمويلية
(٣٨,٦١٠,٣٥٢)	(٤٥,٥٢٩,٤١٢)		مبالغ مسددة تحت حساب رأس المال
٢,٦٩٤,٩٣١,٧٢٦	٢,٠٥٢,٨٢١,٤٩٨		المدفوع لسداد قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
(٤١,١٧٢,٧٦٨)	(٥١,٧١٣,٥٦٧)		المدفوع لسداد قرض مساند
١,٠٢٧,٢٤٥,٣١٥	٧٦,٦٧٣,٤٠٤		متحصلات من قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية
(١٢,٨٥٩,١٧٠)	٣٢٥,١٠٥,٥٧٧		مدفوعات توزيعات الأرباح
٦٨,٧١٤,٦٥٣	٥٥,٨٥٥,٤٨٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
٥٥,٨٥٥,٤٨٣	٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	(٣)	صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال العام
٢٠٢٢ ديسمبر جنية مصري	٢٠٢٣ ديسمبر جنية مصري		النقدية وما في حكمها - أول العام
٥٥,٨٥٥,٤٨٣	٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	(٣)	النقدية وما في حكمها - آخر العام
			لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتمثل فيما يلي:
			حسابات جارية لدي البنوك
			اهم المعاملات غير النقدية
			التزامات عقود ايجار بمبلغ ٢٥٣,٤٧٥ جنية مصري مقابل أصول حق الانتفاع بمبلغ ٢٤١,٦٠٥ جنية مصري.
			- الإيضاحات المرفقة من إيضاح رقم (١) حتى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ - نشأة الشركة

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

١-١-1 غرض الشركة

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

٢-١-٢ السجل التجاري

تم قيد الشركة في مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة تحت رقم (١٩١٠١) بتاريخ ٥ يونيو ٢٠٠٦.

٣-١-٢ مدة الشركة ٨٠ عام تبدأ من ٥ / ٦ / ٢٠٠٦ وحتى ٤ / ٦ / ٢٠٨٦.

٤-١-٢ مقر الشركة

يقع مقر الشركة في ٣ شارع ابو الفدا - الدور ال ١٧ - الزمالك - القاهرة.
اعتمد مجلس إدارة الشركة إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤.

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٢-١ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الدورية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.
تم إعداد وعرض القوائم المالية الدورية بالجنبة المصري، وهي عملة التعامل للشركة.
تم إعداد القوائم المالية الدورية للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس الاستثمارات بقيمتها العادلة.

التوافق مع معايير المحاسبة

يتم إعداد القوائم المالية الدورية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.
السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام السابق.

٢-٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الدورية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية الدورية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الدورية. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

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

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

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة

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

٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

الضرائب

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

الضرائب المسنولة. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عن خسائر الضريبة غير المستخدمة والمرحلة بحيث يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الخسائر لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استناداً إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد التقرير. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

مبدأ الاستمرارية

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

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

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

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

الأصول الثابتة

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأصول الثابتة

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 عقد الإيجار	تحسينات على أماكن مستأجرة

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها، ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الأصل. ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة في تاريخ كل 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 اضمحلال للأصل ويتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. 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 الأرباح أو الخسائر.

الأصول غير الملموسة

تتضمن الأصول غير الملموسة تكلفة برامج حاسب آلي يتم تسجيل الأصول غير الملموسة عندما تتمكن الشركة من قياس تكلفة الأصل بصورة موثوق بها وعندما يكون من المحتمل أن يدر هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية يمكن أن تنسب إلى الأصل.

يتم قياس قيمة الأصل غير الملموس الذي يتم اقتنائه منفردا بالتكلفة الأولية بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصل غير الملموس بالتكلفة مخصوما منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة.

تحدد الشركة ما إذا كان العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس محددًا أو غير محدد، فإذا كان محددًا يتم استهلاك الأصل غير الملموس خلال عمره الإنتاجي يعاد النظر في فترة الاستهلاك وطريقته في نهاية كل سنة مالية على الأقل يتم تغيير طريقة الاستهلاك لتعكس النمط الجديد. وتعامل تلك التغييرات على إنها تغييرات في التقديرات المحاسبية، وذلك بتعديل قيمة الاستهلاك للفترة الحالية والفترة المستقبلية.

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

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

سنوات

٥

برامج حاسب آلي

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أذون الخزانة وشهادات إيداع البنك المركزي

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

قروض إعادة التمويل العقاري

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

استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

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

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

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

الاعتراف بالإيراد

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

الخطوة (٢): تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيراد (تابع)

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء.

الخطوة (٥): إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

• إيرادات الفوائد

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

• عقود التأجير

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

يقدم المعيار الجديد نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمستأجر حيث يقوم المستأجر في تاريخ بداية عقد التأجير بالاعتراف بحق انتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر كعقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي.

يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد التأجير وأصل حق الانتفاع عندما يكون هناك تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية والنتيجة من تغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك الدفعات.

يسمح المعيار للمستأجر الاعتراف بدفعات الإيجار المرتبطة بعقود التأجير قصيرة الأجل أو عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة، باعتبارها مصروفاً أما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط منفعة المستأجر.

علماً بأن الشركة لا يمكنها أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار لأصل حق الانتفاع، ولذلك فإنها تستخدم معدل اقراض البنك المركزي لقياس التزامات الإيجار. معدل الاقراض هو سعر الفائدة الذي يتعين على الشركة أن تدفعه للاقراض على مدى فترة مماثلة، وقيمة مالية مماثلة.

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 الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ١٤٨ لسنة ٢٠١٩ وتعديلاته، ويساهم العاملون وصاحب العمل بموجب هذا القانون في هذا النظام بنسبة ثابتة من 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.

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضريبة الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضريبة الدخل الجارية للفترة الحالية والفترة 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 الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الاحتياطي القانوني

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

احتياطي مخاطر

طبقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر في ١ فبراير ٢٠٢١ فإن الشركة ملزمة بتكوين احتياطي مخاطر اثار تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" بما يعادل ١٪ من الأصول المرجحة بأوزان المخاطر. تخصص قيم الاحتياطي المكون من صافي الأرباح المرحلة بعد احتجاز الضريبة علماً بأن اثار التطبيق ظهرت بأول ربع في الفترة ٣١ مارس ٢٠٢١.

المخصصات

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

الاقتراض

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

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

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكلفة الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة الذي تحققت فيها وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

المصروفات

الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى يتم مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصاريف.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في قائمة المركز المالي حيث يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية الدورية ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة وتستخدم الشركة أساليب التقويم الملانمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقل 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 الدورية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

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

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة (تابع)

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 الدورية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير.

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

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل، ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثره على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

يتطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) من المنشأة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق باضمحلال قيمة الأصول المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل الاعتراف بالخسائر الائتمانية. بل تقوم الشركة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل قائمة المركز المالي.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر طويلة الأجل. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية لمدى الحياة. بالنسبة للعملاء التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مركبة بحيث يتم عمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية كما في تاريخ قائمة المركز المالي. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية لمدى الحياة.

اختارت الشركة استخدام خيار الخسارة الائتمانية المتوقعة طويلة الأجل. بالنسبة للعملاء التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام الخسائر الائتمانية طويلة الأجل.

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

تقوم الشركة بحساب اضمحلال للقروض المنتظمة باستخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة..

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣-٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

٣ - النقدية لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	
-	-	النقدية بالصندوق
٥٥,٨٥٥,٤٨٣	٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	حسابات جارية لدى البنوك
٥٥,٨٥٥,٤٨٣	٣٨٠,٩٦١,٠٦٠	

٤ - قروض إعادة التمويل العقاري

لدى الشركة (٧٠٩) قرضا لإعادة التمويل العقاري لـ (١٥) عميل كما يلي:

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	طويل الأجل	قصير الأجل	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
١,٢٢٢,٥٩١,٦٩٢	١,٤١٢,٧٥٢,٠٩٧	١,٢٧٨,٨٨٢,٤٦١	١٣٣,٨٦٩,٦٣٦	١ - شركة التعمير للتمويل العقاري
١٨٢,٥٥٠,٨٢٨	٣٣٨,٩٤٣,٤٨٠	٢٦٥,٣١٨,٨٧٣	٧٣,٦٢٤,٦٠٧	٢- شركة تمويل للتمويل العقاري
١٢٧,٩٢٤,٠٣٨	٧٧,٨٤٤,١٩٣	٦٢,٤٠٤,٢٤٦	١٥,٤٣٩,٩٤٧	٣- الشركة المصرية للتمويل العقاري
٥٨٢,٠٥٦,٩٦٨	٥٦٨,٢٦٠,٥٥٥	٤٨٢,٨٣١,٩٢٧	٨٥,٤٢٨,٦٢٨	٤- شركة الأهلي للتمويل العقاري
٥١٣,١٥٩,٣٢٥	٦٩٦,٢٩٢,٧٩٨	٥٤٩,٠٩٧,١٠٣	١٤٧,١٩٥,٦٩٥	٥- شركة أملاك للتمويل مصر
٣٢,٧٧٦,٣٩٣	٢٣,٧٢٥,٦٤٩	١٥,٥٥٥,٦٢٥	٨,١٧٠,٠٢٤	٦- بنك التعمير والإسكان
٢٩,٢٦٨,٢٣٥	٢١,٧٤٧,٦٤٧	١٤,٢٢٧,٠٥٩	٧,٥٢٠,٥٨٨	٧- البنك الأهلي المصري
٧,٤٤٤,٤٤٥	٦,١١١,١١١	٤,٧٧٧,٧٧٨	١,٣٣٣,٣٣٣	٨- بنك مصر
٨٦٧,٢٢٦,٤١٥	٨٤٧,٦٠٨,٤٧٥	٨٢٥,٦٢٨,٣٦٠	٢١,٩٨٠,١١٥	٩- شركة كونتكت للتمويل العقاري
٤٧,٩٢٧,٠٧٩	٣١,٧٨٥,٨٧٢	٢٢,٦٧٩,٤٧٠	٩,١٠٦,٤٠٢	١٠- شركة الأهلي المتحد للتمويل
٧٦,٩٣٤,٧٧١	٥٤,٠٠١,٨٨٠	٤١,١٥١,٢١٨	١٢,٨٥٠,٦٦٢	١١- شركة العربي الافريقي للتمويل العقاري
٨٨٦,٧٨٧,٩٨٩	٣٤٢,٢٥٧,٩٣٤	٢٥٥,٦٥٠,٣٩١	٨٦,٦٠٧,٥٤٣	١٢- شركة بداية للتمويل العقاري
٧٦,٣٥٦,٩٩٥	٤٨,٩١٩,٣٤٤	٣٣,١١١,٧٢٦	١٥,٨٠٧,٦١٨	١٣- شركة سي أي للتمويل العقاري
٧٨,٥١٣,٣٩٣	٥٢,٣٠٢,٦٦٩	٣٤,٦٦١,٢١٢	١٧,٦٤١,٤٥٧	١٤- شركة يونتايد للتمويل
٧,٢٥٦,٨٥٠	٣٤,٥١٣,٢٠٣	٢٤,٤٥٥,٧٨١	١٠,٠٥٧,٤٢٢	١٥- شركة ام ال اف للتمويل العقاري
٤,٧٣٨,٧٨٥,٤١٦	٤,٥٥٧,٠٦٦,٩٠٧	٣,٩١٠,٤٣٣,٢٣٠	٦٤٦,٦٣٣,٦٧٧	
(١,٧٥١,٤٠٦)	(٢,٥٢٩,٨٠٦)			
٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١			

الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤ - قروض إعادة التمويل العقاري (تابع)

بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) تستند محاسبة الشركة لخسائر الانخفاض في القيمة الى طريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة. قامت الشركة بتطبيق الطريقة المركبة للمعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خبرات الائتمان السابقة للشركة المعدلة بعوامل الاستقرار للمستقبل فيما يتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية.
يتمثل أثر تطبيق (معيار ٤٧) على حركة الاضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	
٩٨٣,٣٤٨	١,٧٥١,٤٠٦	الرصيد الافتتاحي
<u>٩٨٣,٣٤٨</u>	<u>١,٧٥١,٤٠٦</u>	الرصيد الافتتاحي - بعد التطبيق
٧٦٨,٠٥٨	٧٧٨,٤٠٠	(المستخدم) / المكون خلال العام
<u>١,٧٥١,٤٠٦</u>	<u>٢,٥٢٩,٨٠٦</u>	الرصيد الختامي

تتمثل أعمار الديون لأرصدة قروض إعادة التمويل العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

**أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها
ولم تضمحل قيمتها**

٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١	٢٠٢٣
<u>٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠</u>	٢٠٢٢

إيضاح رقم (١٩) أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء المستحقة والتي لم تضمحل قيمتها.

- جميع القروض منتظمة ولم تشهد أية معدلات إخفاق سابقة.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية بين ١٠,٢٥٪ إلى ٢١,٧٥٪ في ٢٠٢٣/١٢/٣١.
- يوجد قروض إعادة تمويل عقاري بمعدل فائدة متغير بواقع سعر البنك المركزي المصري (متوسط الكور يدور) بالإضافة إلى ١٪ و (كوريدور إقراض) بالإضافة الي ١,٥٠٪ - ١,٧٥٪.
- يتراوح معدل الفائدة التعاقدية لقروض مبادرة البنك المركزي بين ١٪ إلى ٧٪.
- إن كل قرض مضمون برهن حيازي من الدرجة الأولى لمحفظه عقود التمويل العقاري.
- تمثل قيمة محفظة التمويل العقاري المرهونة لصالح الشركة من ١٠٠٪ الي ١١٠٪ من رصيد القروض (طبقاً لضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية) فيما عدا القروض الخاصة بمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري والتي تبلغ نسبة التغطية فيها ١٠٠٪.
- جميع التسهيلات وفقاً للحدود الائتمانية المصرح بها من السلطة المختصة.
- يلتزم العميل بالاستبدال الداخلي بالمحفظه أو سندات الدين المرهونة طبقاً لاتفاقية إعادة التمويل العقاري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥ - القيمة العادلة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)	-	-	١,٨٢٤,٥٠٥,٢٦٨
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)	-	-	٢,٧٣٢,٥٦١,٦٣٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مستوى (١)	مستوى (٢)	مستوى (٣)
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد متغير)	-	-	١,٧٦٥,٤٣٤,٤٥٢
قروض إعادة التمويل العقاري (ذات سعر عائد ثابت)	-	-	٢,٩٧٢,٣٥٠,٩٦٤

٦ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصده مدينه أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	
١٦,٥٤٤,٩٦٤	١٥,٢٣٩,١٨٦	إيراد فوائد مستحقة
١,١٣٢,٤٥٧	١,٣٢٣,٥٩٢	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٢٥٢,٣٨٤	١,٠٤٦,٣٠٤	سلف عاملين
٤٦٠,٦٨٥	٤٦٠,٦٨٥	تأمينات لدي الغير
٥٧٠,٢٢٠	-	ضرائب مخصومة على أذون الخزانة
-	١,٧٨٤,٧٣٦	التوريق النقدي المتبقى
-	١١,٦٨٨,٢٢٨	تعزير إئتماني داخلي لعملية التوريق
٤٢٧,١٧٢	١,٢٩٦,٦٠٦	أرصده مدينه أخرى
-	(٣٠,٥٢٥)	(يخصم)
٢٠,٣٨٧,٨٨٢	٣٢,٨٠٨,٨١٢	خسائر أنتمانية متوقعة

٧ - أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	برامج حاسب آلي
جنية مصري	جنية مصري	
٤,٠٧٨,٥٥٥	٤,٢٩٤,٠١٥	التكلفة
٢١٥,٤٦٠	-	في أول السنة
٤,٢٩٤,٠١٥	٤,٢٩٤,٠١٥	الإضافات
(٣,١٥٣,٨١٤)	(٣,٥٣٥,٧٧٧)	في نهاية السنة
(٢٨١,٩٦٣)	(٢٧٢,٠٣٩)	مجمع الاستهلاك
(٣,٥٣٥,٧٧٧)	(٣,٨٠٧,٨١٦)	في أول السنة
٧٥٨,٢٣٨	٤٨٦,١٩٩	استهلاك السنة (إيضاح ١٤)
		في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

- بلغت تكلفة الأصول الغير ملموسة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: مبلغ ٣,٢٧٥,٨٩٦ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: مبلغ ٣,٢٧٥,٨٩٦ جنية مصري).

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٨ - الأصول الثابتة

التكلفة	حاسب آلي	أثاث وتركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات على أماكن مستأجرة	الإجمالي
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
في ١ يناير ٢٠٢٣	٧,٥٦٩,٧٣١	١,٦٧٠,٩٠٦	١,٨٢١,٩٠٠	٩٢٣,٤٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٣٣٠,٠٠٧
استيعادات	-	(٥,١٧٣)	-	-	-	(٥,١٧٣)
إضافات خلال السنة	٤٧٩,١٩٧	١٣,٢٢٤	-	-	-	٤٩٢,٤٢١
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨,٠٤٨,٩٢٨	١,٦٧٨,٩٥٧	١,٨٢١,٩٠٠	٩٢٣,٤٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٨١٧,٢٥٥
مجمع الإهلاك						
في ١ يناير ٢٠٢٣	(٤,٦٨٣,٦١١)	(١,٤٦٨,٠٥٢)	(٤٤٦,٩٠٠)	(٦٩٢,٣٢٩)	(١,١٣٠,٧٠٧)	(٨,٤٢١,٥٩٩)
إهلاك استيعادات	-	٥,١٧٣	-	-	-	٥,١٧٣
إهلاك العام (إيضاح ١٤)	(٨٦٩,٩٣٣)	(٦٥,١٦٥)	(٣٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٧٣١)	(٢١٣,٢٨٤)	(١,٥٠٩,١١٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(٥,٥٥٣,٥٤٤)	(١,٥٢٨,٠٤٤)	(٧٤٦,٩٠٠)	(٧٥٣,٠٦٠)	(١,٣٤٣,٩٩١)	(٩,٩٢٥,٥٣٩)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢,٤٩٥,٣٨٤	١٥٠,٩١٣	١,٠٧٥,٠٠٠	١٧٠,٤١٨	١	٣,٨٩١,٧١٦

- بلغت تكلفة الأصول الثابتة التي تم استهلاكها بالكامل والتي ما زالت تستخدم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: مبلغ ٧,٣١٧,٩١١ جنية مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦,٣٣٨,٦٧٣ جنية مصري).

التكلفة	حاسب آلي	أثاث وتركيبات	سيارات	أدوات مكتبية	تحسينات على أماكن مستأجرة	الإجمالي
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
في ١ يناير ٢٠٢٢	٥,٣٢٧,٨٦٣	١,٦٠٩,٢٩٨	٦٦٦,٩٠٠	٦٧١,٤٨٧	١,٠٨٠,٨٩٢	٩,٣٥٦,٤٤٠
استيعادات	-	(١٢,٨٧٠)	(٣٤٥,٠٠٠)	-	-	(٣٥٧,٨٧٠)
إضافات خلال السنة	٢,٢٤١,٨٦٨	٧٤,٤٧٨	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٥١,٩٩١	٢٦٣,١٠٠	٤,٣٣١,٤٣٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧,٥٦٩,٧٣١	١,٦٧٠,٩٠٦	١,٨٢١,٩٠٠	٩٢٣,٤٧٨	١,٣٤٣,٩٩٢	١٣,٣٣٠,٠٠٧
مجمع الإهلاك						
في ١ يناير ٢٠٢٢	(٤,٠٣٢,٧٢٦)	(١,٤٠٣,٩٠٢)	(٦٦٦,٩٠٠)	(٦٣٤,١١١)	(١,٠٥٦,٣٧٨)	(٧,٧٩٤,٠١٧)
إهلاك استيعادات	-	١٢,٨٧٠	٣٤٥,٠٠٠	-	-	٣٥٧,٨٧٠
إهلاك العام (إيضاح ١٤)	(٦٥٠,٨٨٥)	(٧٧,٠٢٠)	(١٢٥,٠٠٠)	(٥٨,٢١٧)	(٧٤,٣٣٠)	(٩٨٥,٤٥٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٤,٦٨٣,٦١١)	(١,٤٦٨,٠٥٢)	(٧٩١,٩٠٠)	(٦٩٢,٣٢٨)	(١,١٣٠,٧٠٨)	(٨,٤٢١,٥٩٩)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢,٨٨٦,١٢٠	٢٠٢,٨٥٤	١,٣٧٥,٠٠٠	٢٣١,١٥٠	٢١٣,٢٨٤	٤,٩٠٨,٤٠٨

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩ أ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الجزء متداول	الجزء الغير متداول	
جنية مصري ٥٣,٦١٤,٢٦٠	جنية مصري ٣٨,٣٢٠,٣٨٠	جنية مصري ١٥,٢٩٣,٨٨٠	جنية مصري ٢٣,٠٢٦,٥٠٠	قرض من وزارة التعاون الدولي (أ)
٩٥٦,٦٩٨,٩٢٧	٥٨٠,٤,٠٤٢,١٣	٢٨٥,٦٤٥,٩٢٥	٥١٨,٣٩٦,٢١٠	قرض وتسهيلات ائتمانية المصرف المتحد (ب)
١,٣٨٠,٨٠٨,٨٠٠	١,٥٤٦,٠١٥,٥٠٤	١٨٢,٠٨٨,٤٥٧	١,٣٦٣,٩٢٧,٠٤٧	قرض البنك الأهلي المصري (ج)
١٧٦,٦٨٨,٠٦١	٣٢١,٨٦٩,٣١١	١١١,٣٢٢,١٥٣	٢١٠,٥٤٧,١٥٨	قرض البنك العربي الافريقي الدولي (د)
-	٣١,٤٧٩,١٠٠	٧,٩١٠,٨٣٧	٢٣,٥٦٨,٢٦٣	قرض بنك قناة السويس (هـ)
٢,٥٦٧,٨١٠,٠٤٨	٢,٧٤١,٧٢٦,٤٣٠	٦٠٢,٢٦١,٢٥٢	٢,١٣٩,٤٦٥,١٧٨	

(أ) تم إبرام اتفاقية القرض بين حكومة جمهورية مصر العربية (المقترض) والبنك الدولي للإنشاء والتعمير (المقرض) ووافق البنك بإقراض المقترض بمبلغ ٢١٤,٢٠٠,٠٠٠ جنية مصري وتم إعادة إقراضه من وزارة التعاون الدولي للشركة بنفس الشروط للمساعدة في تمويل مشروع "Financing the Mortgage Finance Market"

- عمولة الارتباط هي ٠,٧٥٪ سنوياً تدفع على الجزء الغير مسحوب من القرض ويخصم منها أي إعفاء يحدد بمعرفة البنك الدولي وبلغ صافي عمولة الارتباط بعد الخصم ٠,٢٥٪.
- أتعاب ترتيب القرض بنسبة ٠,٢٥٪ من قيمة القرض بلغت ٥٣٥,٥٠٠ جنية مصري والتي تم تحميلها بالكامل في سنة ٢٠٠٧.
- يتم سداد القرض في ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر من كل سنة ابتداء من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ مارس ٢٠٢٦.
- بلغ سعر الفائدة المرجح لإجمالي الشرائح المسحوبة من البنك الدولي ٩,٥٢٪.
- في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦, قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مشروع " Financing the Mortgage Finance Market " مع "البنك الدولي للإنشاء والتعمير" والخاص باتفاقية هذا القرض.
- تتعهد الشركة بأن قرض إعادة التمويل العقاري الذي سيمنح للمساهم 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 ١٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري كما يلي:

- مبلغ ١٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قروض طويلة الأجل (١٠ سنوات), يبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٨٠٤,٠٤٢,١٣٦ جنية مصري.
- فترة سداد الاقساط شهرية / ربع سنوية / نصف سنوية ويتم تحديدها وفقاً لبرنامج السداد للعقود المعاد تمويلها ولكل شريحة على حدة. مبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري تسهيلات ائتمانية كحد جاري مدين (بحد أقصى فترة), لا يوجد رصيد في اقفال ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ - قروض لأجل وتسهيلات ائتمانية (تابع)

- (ج) تم إبرام عدة اتفاقيات بين الشركة والبنك الأهلي المصري، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري:
- مبلغ ٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ٣٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدة الإسكان الاجتماعي الخاصة بمحدودي الدخل والتي تقوم وزارة المالية بتقديم الدعم النقدي المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٦٨٨,٣٥٢,٩٠٠ جنية مصري.
 - مبلغ ٦٢٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ٣٠ سنة)، لتمويل المحفظة الخاصة بوحدة الإسكان الاجتماعي لمتوسطي الدخل في إطار مبادرة البنك المركزي المعلن عنها في ديسمبر ٢٠١٩ والتي يقوم البنك المركزي بتقديم الدعم المباشر لفارق سعر الفائدة ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٥٧,٥٤٢,٢٠٥ جنية مصري.
 - مبلغ ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري قرض طويل الأجل (بحد أقصى ١٥ سنة)، لتمويل جانب من نشاط الشركة بخلاف المبادرات الخاصة بمحدودي ومتوسطي الدخل ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٧٠٠,١٢٠,٣٩٩ جنية مصري.
 - يوجد تبادل استخدام بين العقود الثلاثة.
 - فترة سداد الاقساط شهرية / ربع سنوية / نصف سنوية ويتم تحديدها وفقا لبرنامج السداد للعقود المعاد تمويلها ولكل شريحة على حدة.
 - سعر الفائدة هو سعر فائدة متغير مرتبط بسعر إقراض البنك المركزي المصري.

- (د) تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك العربي الافريقي الدولي، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٩٩٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.
- سعر الفائدة متغير ومرتبطة بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
 - يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجدول سداد العملاء المرفقة.
 - ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٢١,٨٦٩,٣١١ جنية مصري.

- (هـ) تم إبرام اتفاقية بين الشركة وبنك قناة السويس، الذي وافق على منح تسهيلات للشركة حتى مبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.
- سعر الفائدة متغير ومرتبطة بسعر إقراض البنك المركزي المصري.
 - يتم تحديد فترة سداد التسهيلات طبقا لجدول سداد العملاء المرفقة.
 - ويبلغ الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣١,٤٧٩,١٠٠ جنية مصري.

٩ ب - قرض مساند

- في ١ مارس ٢٠١٧، تم إبرام اتفاقية بين الشركة والبنك المركزي المصري والمتضمنة الموافقة على تخصيص مبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصري للشركة كقرض مساند على شرائح يوجه لإعادة التمويل العقاري الخاص بمحدودي ومتوسطي الدخل وفوق المتوسط.
- تبلغ مدة سداد التمويل ٢٠ سنة لكل شريحة تبدأ من نهاية كل ربع سنة، فترة السحب ٣ شهور، وفترة سداد الأقساط ربع سنوية تبدأ بعد نهاية فترة السحب في ١ أبريل - ١ يوليو - ١ أكتوبر - ١ يناير.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار جنية مصري لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٨.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٥٠٠ مليون جنية مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار ونصف جنية مصري لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٦ يناير ٢٠١٩.
- تم زيادة القرض المساند الممنوح للشركة بمبلغ ٢٣٠ مليون جنية مصري ليصل إجمالي قيمة القرض المخصص الي مليار وسبعمائة وثلاثون مليون جنية مصري لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة بذات الشروط الصادرة طبقا للتعاقد المبرم بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٩.
- تم سحب إجمالي مبلغ الشرائح بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩ ب - قرض مساند (تابع)

- بنهاية كل ربع سنة يتم حساب متوسط وزن مرجح لسعر الإقراض Weighted (average) interest rate للمبالغ المسحوبة، ويتم تطبيق الوزن المرجح لسعر الإقراض على الأعمار المتبقية من عمر القرض لكل شريحة على حدة.
- في حالة عدم السداد، يوقف صرف باقي الشرائح غير المسحوبة مع احتساب فائدة تأخير على المبالغ التي حل أجلها ولم تسدد بنسبة ٢% سنوياً.
- قامت الشركة خلال الفترة بسداد مبلغ ٤٥,٥٢٩,٤١٢ جنية مصري كدفعة لسداد القرض.

الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإجمالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الجزء متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الجزء الغير متداول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	المتوسط المرجح للفائدة %	قرض البنك المركزي المصري
جنية مصري ٢٧,٢٩٩,٨٧٩	جنية مصري ٢٦,٣٥٨,١٥٧	جنية مصري ١,٠٦٠,٩٠٣	جنية مصري ٢٥,٢٩٧,٢٥٤	٢,١٧	الشريحة الاولى
٣١,٦٢٦,٦٦٤	٣٠,٥٧٨,٢٠٠	١,١٨٥,٤٣٨	٢٩,٣٩٢,٧٦٢	٢,٢٣	الشريحة الثانية
١٥٨,٣٢٩,٧٩٨	١٥٣,٢٩١,٦٥٨	٥,٧١٨,٦٢٧	١٤٧,٥٧٣,٠٣١	٢,٢٤	الشريحة الثالثة
١٨٨,٨٢٦,٨٨٨	١٨٣,٠٦٧,٢٢٣	٦,٥٦٥,٢٦٩	١٧٦,٥٠١,٩٥٤	٢,٢٠	الشريحة الرابعة
١٧٣,٥١٩,٣١٠	١٦٨,٤٤٥,٤٦٤	٥,٨٠٩,٣٨٨	١٦٢,٦٣٦,٠٧٦	٢,٢٠	الشريحة الخمسة
٢٩٧,٠٦٩,٠٣٠	٢٨٨,٧٥٤,٦٧١	٩,٥٦٥,٨٨٢	٢٧٩,١٨٨,٧٨٩	٢,١٥	الشريحة السادسة
٢٢٣,٥٧٦,٥٤٠	٢١٧,٥٨٦,٤٥٤	٦,٩٢٥,٠٧٠	٢١٠,٦٦١,٣٨٤	٢,٣٧	الشريحة السابعة
٢١١,٨٣٢,٦٢٦	٢٠٦,٣٩٣,٥٤١	٦,٣١٦,٧٩٢	٢٠٠,٠٧٦,٧٤٩	٣,٠١	الشريحة الثامنة
١٨٨,١٣٩,٤٥٤	١٨٣,٥٥٥,٧٩٨	٥,٣٦٢,٣٩٠	١٧٨,١٩٣,٤٠٨	٢,١٠	الشريحة التاسعة
١١٣,٥٢٣,٢٨٦	١١٠,٨٨٨,٤٥٧	٣,١٠٢,١٦٩	١٠٧,٧٨٦,٢٨٨	٢,١٥	الشريحة العاشرة
٣١,٩٨٣,٠١٤	٣١,٢٧٧,٤٥٤	٨٣٦,٥٤٥	٣٠,٤٤٠,٩٠٩	٢,١٥	الشريحة الحادية عشر
١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩	١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٧	٥٢,٤٤٨,٤٧٣	١,٥٤٧,٧٤٨,٦٠٤		

١٠ - ضرائب الدخل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري (١٤,٥٢٢,٣٢١)	جنية مصري (٢١,١٦٢,٦٠٢)	ضريبة الدخل الجارية
(٢٥٤,٥٥٩)	٦٦,٤٥٤	ضريبة الدخل المؤجلة
(١٤,٧٧٦,٨٨٠)	(٢١,٠٩٦,١٤٨)	مصروف ضرائب الدخل

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- ضرائب الدخل (تابع)

تسوية السعر الفعلي للضريبة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	
٦٤,١٩٩,٧٦٤	٨٨,١٥٨,٦٥٠	الأرباح قبل ضرائب الدخل
(٨١٠,٩٣٤)	٢٩٥,٣٦٧	يضاف إليها (يخصم منها) البنود التالية:
(١٨٥,١١٨)	-	فرق إهلاك واستهلاك
(٣,٢٤٠,٨٢١)	-	عوائد مكتسبة من أذون خزانة بدءاً من ٢١ فبراير ٢٠١٩
١٢١,٢٥١	-	عوائد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٦٥٣,٣٨٥	-	تكلفة الاستثمار في أذون الخزانة
(٣٢٠,٤٥٩)	-	تكلفة الاستثمار في وثائق استثمار
٨٩,٠٤٣	-	أرباح بيع أصل
-	٢٥,٦٩٠	فروق ضرائب كسب العمل
٢٥٨,٦٣٦	-	فروق ضرائب أرباح تجارية
-	(٤٣٨,١٢٥)	فروق ضرائب عن أذون خزانه لسنوات سابقة
٩٣٨,٣٥٢	١,٦٠٩,٠٥٢	الإضمحلال في قيمة قروض إعادة التمويل العقاري
٦٧٦,٠٠٠	١,٣٣٧,٠٠٠	التأمين الصحي التكافلي
-	٣,٠٣٧,٨٤٨	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
-	٣٠,٥٢٥	المكون من مخصص تدريب عاملين
٦٤,٣٧٩,٠٩٩	٩٤,٠٥٦,٠٠٧	المكون من خسائر أثمانية متوقعة
١٤,٤٨٥,٢٩٧	٢١,١٦٢,٦٠٢	ضرائب الدخل بمعدل ٢٢,٥٠ %
٣٧,٠٢٤	-	ضرائب الدخل بمعدل ٢٠ % (خاص بأذون الخزانة)
١٤,٥٢٢,٣٢١	٢١,١٦٢,٦٠٢	اجمالي ضريبة الدخل
% ٢٢,٦٢	% ٢٤,٠١	السعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	
٢٠,٩٥٠,٨١٦	١٥,٠٥٥,٥١٨	ضريبة الدخل المستحقة أول العام
١٤,٥٢٢,٣٢١	٢١,١٦٢,٦٠٢	المستحق خلال العام
٢٥٨,٦٣٦	-	فروق ضرائب عن أذون خزانة لسنوات سابقة
(٢٠,٦٧٦,٢٥٥)	(١٥,٠٥٥,٥١٨)	المسدد خلال العام
١٥,٠٥٥,٥١٨	٢١,١٦٢,٦٠٢	الرصيد آخر العام

الالتزامات الضريبية المؤجلة

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
(٢٥٤,٥٥٩)	٦٦,٤٥٤	(٤٦٢,٥٩٨)	(٣٩٦,١٤٤)	اهلاك واستهلاك الأصول
(٢٥٤,٥٥٩)	٦٦,٤٥٤	(٤٦٢,٥٩٨)	(٣٩٦,١٤٤)	الثابتة والغير ملموسة
				صافي (الالتزامات) الضريبية
				المؤجلة

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١١- مخصصات

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	المستخدم خلال السنة جنية مصري	المكون خلال السنة جنية مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ جنية مصري	
٣,١٣٦,٢٦٩	-	-	٣,١٣٦,٢٦٩	مخصصات ضريبية
٥,١٤٨,١٦٥	-	٣,٠٣٧,٨٤٨	٢,١١٠,٣١٧	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل
٨,٢٨٤,٤٣٤	-	٣,٠٣٧,٨٤٨	٥,٢٤٦,٥٨٦	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	المستخدم خلال السنة جنية مصري	المكون خلال السنة جنية مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ جنية مصري	
٣,١٣٦,٢٦٩	-	-	٣,١٣٦,٢٦٩	مخصصات ضريبية
٢,١١٠,٣١٧	-	٢,١١٠,٣١٧	-	مخصص مكون خاص بصندوق تمويل التدريب والتأهيل
٥,٢٤٦,٥٨٦	-	٢,١١٠,٣١٧	٣,١٣٦,٢٦٩	

١٢- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	
١٤,٥٨١,٧٨٢	١٢,٠٠٢,٦٩٣	فوائد مستحقة علي قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
٩٣٨,٣٥٣	١,٦٠٩,٠٥٢	حصة الشركة في المساهمة التكافلية (٠.٠٠٠٢٥%)
٧٦٩,١٨٢	٥٦٥,٠٥١	ضريبة دمغة مستحقة
٦٣٧,٤٢٥	٣٥٢,٤٢٧	مصروفات مستحقة
١,١٨٦,٨٩٣	١,٣٥١,٣٩١	مصلحة الضرائب - كسب عمل
٢٤٧,٧٥٧	٣٣٦,٥٩٨	رسوم تطوير مستحقة (الهيئة العامة للرقابة المالية)
٥٣,٣١٠	٦٥,٩١١	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٤٧,١٣٤	٣١,٠٢٣	مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع
٦٧٩	٨٧١	حصة العاملين في المشاركة المجتمعية (٠.٠٠٠٥%)
١٧٦,٨٥٧	٧٢١,١٧٢	أرصدة دائنة أخرى
١٨,٦٣٩,٣٧٢	١٧,٠٣٦,١٨٩	

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٣ - رأس المال

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري ورأس المال المصدر والمدفوع بمبلغ ٣٩٠,٥١٠,٠٠٠ جنية مصري موزع على عدد ٣٩٠,٥١٠ سهم (٣٢٧٤٣٤ سهم عادي، ٦٣٠٧٦ سهم ممتاز، يحق لكل سهم ممتاز صوتين) القيمة الاسمية للسهم ١٠٠٠ جنية مصري، موزعاً على النحو التالي:

%	القيمة جنية مصري	عدد الأسهم		
		ممتاز	أسمي	
%٢٤,٨٦	٩٧,٠٧٦,٠٠٠	٥٧٠٧٦	٤٠,٠٠٠	البنك المركزي المصري (مؤسس)
%١٠,٢٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠,٠٠٠	البنك الأهلي المصري (مؤسس)
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠٠	٤,٠٠٠	صندوق الاسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري (مؤسس)
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	البنك العربي
%٤,٦١	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	١٨,٠٠٠	بنك إتش أس بي سي مصر
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠	الشركة المصرفية العربية الدولية
%٠,٥١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠	بنك الإمارات دبي الوطني
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	البنك التجاري الدولي
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	بنك فيصل الإسلامي
%١٠,٢٤	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠,٠٠٠	بنك مصر
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	بنك الكويت الوطني
%٥,١٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠	شركة التعمير للتمويل العقاري
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠	بنك قطر الوطني الأهلي
%٤,٨٧	١٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩,٠٠٠	البنك الأهلي الكويتي - مصر
%٠,٥١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠	بنك بلوم
%٠,٧٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	ميد بنك
%٢,٥٦	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠	البنك المصري الخليجي
%٥,١٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠	بنك التعمير والإسكان
%٠,٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠	بنك الأهلي المتحد
%٠,٧٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠	شركة الاهلي المتحد للتمويل
%٥,١٢	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠	البنك العقاري المصري العربي
%١,٠٠	٣,٩٢٣,٠٠٠	-	٣٩٢٣	شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقاري
%٠,٧٢	٢,٨٠٦,٠٠٠	-	٢٨٠٦	شركة تمويل للتمويل العقاري
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	المصرف المتحد
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	شركة أملاك للتمويل مصر
%١,٠٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	شركة بداية للتمويل العقاري
%١,٣٧	٥,٣٦٨,٠٠٠	-	٥٣٦٨	شركة الأهلي للتمويل العقاري
%٠,٢٣	٩١٢,٠٠٠	-	٩١٢	شركة سكن للتمويل العقاري
%١,٢٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	شركة كونتكت للتمويل العقاري
%٠,٩٧	٣,٧٧٩,٠٠٠	-	٣٧٧٩	بنك ناصر الاجتماعي
%٠,٩٣	٣,٦٤٦,٠٠٠	-	٣٦٤٦	شركة سي أي للتمويل العقاري
%٠,٥١	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠	شركة ام ال اف للتمويل العقاري
%٠,٧٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠	شركة يوناييتد للتمويل
% ١.٠٠	٣٩٠,٥١٠,٠٠٠	٦٣٠٧٦	٣٢٧,٤٣٤	الإجمالي

- وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد في ٢٠ فبراير ٢٠٢٢ على زيادة رأسمال الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بعدد ٤٠٠٠ سهم اسمي نقدي عادي بقيمة اسمية ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (فقط اربعة مليون جنية مصري)، وتمثل زيادة نسبة مساهمة السادة/الشركة المصرية للتمويل العقاري بعدد ١٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري (فقط مليون جنية مصري) بالإضافة الي علاوة إصدار قدرها ٤٣١,٠٠٠ جنية مصري، ودخول مساهم جديد وهو شركة يوناييتد للتمويل بعدد ٣٠٠٠ سهم اسمي نقدي بقيمة اسمية ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري، ليصبح اجمالي مبلغ علاوة الإصدار ١٧٢٤,٠٠٠ جنية مصري.
(فقط مليون سبعمائة وأربعة وعشرون ألف جنية مصري) تم إضافته للاحتياطي القانوني للشركة بعد التأشير بالزيادة في السجل التجاري بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢١.

تم احتساب قيمة السهم بمبلغ ١٤٣١ جنية مصري وفقاً للقيمة العادلة للسهم (القيمة الدفترية في ٢٠٢١/١١/٣٠) وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل الصادر ٢٠٢٢/٢/٦.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنية مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	
٢٢,١٥٥,١٨٣	٢٥,٨٨٣,٦٥٩	المرتبات والأجور
٤٣,٨٨١	٦٥٩,٧٠٢	إيجار مبني (أقل من ١٢ شهر)
١,٣٥١,٥٦٦	١,٢٥٧,٦٧٠	أتعاب مهنية
١,٥٠٠,٩٦٦	٢,٤٦٤,٠٨٧	مصروفات الدعم الفني لنظم المعلومات
٦١٨,٧١٥	٥١٠,٨٩٠	استشارات مهنية
٣,١٢٩,٧٤٠	٢,٦٢٤,١٣٣	استهلاك أصل حق انتفاع (إيضاح ١٧)
٣٨١,٩٦٣	٢٧٢,٠٣٨	استهلاك أصول غير ملموسة (إيضاح ٧)
٩٨٥,٤٥٢	١,٥٠٩,١١٣	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٨)
٩٣٨,٣٥٢	١,٦٠٩,٠٥٢	التأمين الصحي التكافلي
٦٧٦,٠٠٠	١,٣٣٧,٠٠٠	مرتبات وبدلات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٨)
٧٤,٧٧٣	٤٤٥,١٣٤	مصروفات بنكية
٤٨٢,١١١	٥٦٧,٠٣٢	أمن وحراسة ونظافة
٧٥٠,٦٨٢	١,٢٨٧,٢٤٢	رسوم تطوير (الهيئة العامة للرقابة المالية)
١١٤,٥١٠	١٧٠,٨٨٢	مصروفات تأمين
٥١,٨٠٠	٢٤٧,٦٥٠	تدريب عاملين
٧١,١٨٧	١١٠,٧٩٨	أدوات كتابية ومطبوعات
٣٤١,٣٧٢	٥٠٧,١٦٨	مصروفات صيانة وإصلاح
١٢٧,٥٦٩	١٧٩,٩٠٠	كهرباء
١٦١,٨١٤	١٦٨,٣٧٦	مصروفات تليفون
١٣٨,١٢٥	١٤٨,٧٤٧	انترنت واشتراقات
١٣٧,٥٤٣	٦٤,٨٥٥	بوفيه وضيافة
١٥٣,٠٠٠	٤٢,٥٠٠	رسوم قانونية وإدارية
٥,١٦٠	٤,٨٠٥	انتقالات وسفر
٢٥٨,٦٣٦	-	فروق ضريبية عن سنوات سابقة
٨٩,٠٤٣	٦٨,٧٣٩	فروق ضرائب كسب العمل
-	٢٥,٦٩٠	فروق ضرائب أرباح تجارية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	تبرعات
٣٠٣,٠٢٨	٣١٤,٥٨٩	مصروفات أخرى
٣٧,٠٤٢,١٧١	٤٤,٤٨١,٤٥١	الإجمالي

١٥- مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	
٢٢٥,٧٣٩,٨٩٠	٤٦٠,٠٢٠,٩٣٦	فوائد قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
٣٩,٠٥٧,١٥٥	٣٨,٠٩٥,٧٦٢	فوائد قرض مساند
٥٠٠,٧٤٥	٣٧,٥٣٤	مصروفات فوائد عقد ايجار (إيضاح ١٩)
٨,٠٣٣,٤٠٩	٨,٩٧٩,٧٨٥	ضريبه دمغه
٢٧٣,٣٣١,١٩٩	٥٠٧,١٣٤,٠١٧	الإجمالي

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦ - الموقف الضريبي

أ - الضريبة على أرباح شركات الأموال

- السنوات ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ لم يتم فحص دفاتر الشركة لعدم دخولهم في العينة.
- السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ تم الفحص الفعلي باعتماد إجمالي خسائر عن تلك السنوات بلغ ٣,٣٤٤,٦٨٥ جنية مصري وتم عمل مذكرة بترحيل الخسائر وتسليمها الي إدارة الحجز بمركز كبار الممولين وجاري عمل التسوية النهائية.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم الفحص الفعلي وأيضا تم الطعن وقد اسفرت نتيجة اللجنة على فروق ضريبية قدرها ١,٠٤٣,٥٩٢ جنية مصري وجاري عمل تسوية نهائية عن هذه السنوات وترحيل الخسائر من السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ وأيضا تم تقديم طلب للتجاوز عن نسبة ٦٥% من غرامات التأخير طبقا للقانون رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٢٣.
- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ ورد نموذج ١٩ لهذه السنوات بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٦ وتم الطعن عليه في المواعيد القانونية وتم إعادة الفحص للسنوات ٢٠١٥ - ٢٠١٦ والفحص الفعلي للسنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ والذي أسفر عن فروق ضريبية تم احتسابها نتيجة لسداد الشركة بعد خصم الضريبة المسددة مع الاقرارات وتبلغ ٢٥,٦٩٠ جنية مصري وتم السداد وأيضا تم الطعن في المواعيد القانونية وفي انتظار التسوية النهائية.
- السنوات ٢٠٢٠ وردت ضمن خطة المأمورية في الفحص ويتم تجهيز المستندات.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣ لم يتم اخطار الشركة بأي نماذج عن هذه السنوات وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في الميعاد القانوني.

ب - ضريبة كسب العمل

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

ج - ضريبة الدمغة

- السنوات من ٢٠٠٧ حتى ٢٠١٢ تم فحص دفاتر الشركة وأسفر عن ضريبة قدرها ٣٦٣٢,٣٥ جنية مصري وغرامات تأخير وقدارها ١,٧٩١ جنية مصري وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٩ تم الفحص وأسفر عن ضريبة قدرها ١٤٧٤٩,٩٥ جنية مصري.
- السنوات ٢٠٢٠ ورد للشركة نموذج طلب فحص وجاري تجهيز المستندات.
- السنوات ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ وردت ضمن خطة المأمورية في الفحص ويتم تجهيز المستندات.
- السنة المالية ٢٠٢٣ لم تخطر الشركة بالفحص حتى تاريخه.

د - خصم من المنيع تحت حساب الضريبة

- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦ تم الفحص والانتهاء وأسفر عن ضريبة قدرها ٩,٨٠٨ جنية مصري وتم السداد.
- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ ورد للشركة طلب فحص وتم تجهيز المستندات.
- السنوات من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٣ لم يرد إخطار للشركة بطلب الفحص.
- وطبقا لقرار رئيس مصلحة الضرائب المصرية رقم ٥٠١ لسنة ٢٠٢١ تم تحويل الشركة من مأمورية ضرائب الشركات المساهمة الي مأمورية مركز كبار الممولين.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- أصل حق الانتفاع والتزامات الإيجار

-أصل حق الانتفاع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	التكلفة
جنية مصري	جنية مصري	في اول السنة
٩,١٤٨,٩٣٣	٩,١٠٨,٩٣٣	تطبيق معيار ٤٩
(٤٠,٠٠٠)	-	في اخر السنة
<u>٩,١٠٨,٩٣٣</u>	<u>٩,١٠٨,٩٣٣</u>	
		مجمع الاستهلاك
(٣,١١٣,٤٥٥)	(٦,٢٤٣,١٩٥)	في اول السنة
(٣,١٢٩,٧٤٠)	(٢,٦٢٤,١٣٣)	استهلاك السنة
(٦,٢٤٣,١٩٥)	(٨,٨٦٧,٣٢٨)	في اخر السنة
<u>٢,٨٦٥,٧٣٨</u>	<u>٢٤١,٦٠٥</u>	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتمثل الأصول المستأجرة في المبنى الإداري للشركة الذي تم استنجاهه حتى نهاية أكتوبر ٢٠٢٣، بالإضافة الى المخزن الذي تم استنجاهه حتى نهاية ديسمبر ٢٠٢٦.

- التزامات عقد الإيجار (المقر الرئيسي)

تتمثل القيمة الدفترية لالتزام التأجير والحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنية مصري	جنية مصري	التزامات مستحقة خلال سنة
١٥٩,٠٠٠	١٤٥,٢٠١	
١٨٨,٩٤١	١٠٨,٢٧٤	التزامات مستحقة أكثر من سنة
<u>٣٤٧,٩٤١</u>	<u>٢٥٣,٤٧٥</u>	الرصيد في اخر السنة

بلغ المتوسط المرجح بمعدل الاقتراض الإضافي المطبق ٩,٢٥% والذي يمثل سعر الفائدة كما في تاريخ التحول.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦٨,٨٤٢,٧٥٨	٦٣٤,٥١٨,٦٧٦	فوائد وعمولات قروض إعادة التمويل العقاري
٥,٩٩٠,٧٣٧	٩,١٠٢,٢١٤	إيرادات الفوائد من وثائق استثمار وودائع لأجل وحسابات - جارية بالبنوك
(٢٣٤,٢٧٤,٠٤٤)	(٤٦٩,٠٣٨,٢٥٥)	فوائد قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
(٧٤,٧٧٣)	(٤٤٥,١٣٤)	مصروفات وعمولات بنكية
(٣٩,٠٥٧,١٥٥)	(٣٨,٠٩٥,٧٦٢)	فوائد قرض مساند

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

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

مستحقات مزايا أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

تمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧٦,٠٠٠	١,٣٣٧,٠٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٤)
١٤,٢٩٨,٣٤٠	١٥,٣٨٦,٩٠٢	أجور ومرتببات الإدارة العليا للشركة

١٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية
نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

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

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

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

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

قروض إعادة التمويل العقاري (تابع)

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

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

تتمثل أعمار الديون لأرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

أرصدة لم يجل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها	الإجمالي	
٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١	٤,٥٥٤,٥٣٧,١٠١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	٤,٧٣٧,٠٣٤,٠١٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

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

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

(ب) مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

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

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

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنية مصري	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنية مصري	التغير في سعر الفائدة	
١٧,٦٥٤,٣٤٥	% +١	١٨,٢٤٥,٠٥٣	% +١	الأصل المالي
(١٧,٦٥٤,٣٤٥)	% -١	(١٨,٢٤٥,٠٥٣)	% -١	
(١٢,٢٨٩,٧٣٧)	% +١	(١٧,٤٧٠,٦٢٧)	% +١	الالتزام المالي
١٢,٢٨٩,٧٣٧	% -١	١٧,٤٧٠,٦٢٧	% -١	

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

التعرض لمخاطر سعر صرف العملات الأجنبية

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

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك، وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات على القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة والالتزامات المالية. ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة

الالتزامات المالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
١٨٠,٧٩٧,٩٨٣	٤٢١,٤٦٣,٢٧٠	١,٢٨١,٨١٤,٩٦٥	٨٥٧,٦٥٠,٢١٢	٢,٧٤١,٧٢٦,٤٣٠	قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
٢,٣٨٤,٩٧٨	١٤,٦٥١,٢١١	-	-	١٧,٠٣٦,١٨٩	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	٢١,١٦٢,٦٠٢	-	-	٢١,١٦٢,٦٠٢	ضريبة الدخل المستحقة
١٢,٤٦٤,٧١٢	٣٩,٩٨٣,٧٦٣	٣٦٦,٠٢٨,٢٧٦	١,١٨١,٧٢٠,٣٢٦	١,٦٠٠,١٩٧,٠٧٧	القرض المساند
١٩٥,٦٤٧,٦٧٣	٤٩٧,٢٦٠,٨٤٦	١,٦٤٧,٨٤٣,٢٤١	٢,٠٣٩,٣٧٠,٥٣٨	٤,٣٨٠,١٢٢,٢٩٨	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة

- تتضمن الالتزامات المالية مبلغ ٢٥٣,٤٧٥ جنية مصري والذي يمثل القيمة المستقبلية (الغير مخصومة) للالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالشركة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٩- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تابع)
ج) مخاطر السيولة

الالتزامات المالية					
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
الإجمالي جنية مصري	أكثر من ٥ سنوات جنية مصري	من ١ إلى ٥ سنوات جنية مصري	من ٣ إلى ١٢ شهر جنية مصري	أقل من ٣ أشهر جنية مصري	
٢,٥٦٧,٨١٠,٠٤٨	٧٦٨,٤٤٦,٤٩٨	١,٠٠٨,٠١٥,٨٦٢	٣٨٧,٠١٦,٨٩٣	٤٠٤,٣٣٠,٧٩٥	قروض لأجل و تسهيلات ائتمانية
١٨,٦٣٩,٣٧٢	-	-	٣,٢٥٦,١٧٥	١٥,٣٨٣,١٩٧	مصرفات مستحقة ومدفوعات أخرى
١٥,٠٥٥,٥١٨	-	-	١٥,٠٥٥,٥١٨	-	ضريبة الدخل المستحقة
١,٦٤٥,٧٢٦,٤٨٩	١,٢٦٨,٧٦٤,١٠٣	٣٣١,٤٣٢,٩٧٣	٣٤,٧٩٤,٤٦٦	١٠,٧٣٤,٩٤٧	القرض المساند
٤,٢٤٧,٢٣١,٤٢٧	٢,٠٣٧,٢١٠,٦٠١	١,٣٣٩,٤٤٨,٨٣٥	٤٤٠,١٢٣,٠٥٢	٤٣٠,٤٤٨,٩٣٩	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

د) إدارة رأس المال

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

٢٠- احتياطي المخاطر الائتمانية

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

٢١- أرقام المقارنة

تم إعادة تويب بعض ارقام المقارنة لتتماشي مع ارقام السنة الحالية وكانت الارقام متمثلة في بنود المصروفات التمويلية ايضاح (١٥) والمصروفات العمومية والادارية ايضاح (١٤).

٢٢- الموقف القضائي

لا يوجد قضايا مرفوعة من الغير على الشركة او من الشركة على الغير طبقا للشهادة المعتمدة من المستشار القانوني للشركة في ٣١-١٢-٢٠٢٣.

٢٣- الألتزامات العرضية و المسئوليات الأتتمالية

لا يوجد أى ألتزامات عرضية او مسئوليات اتمالية غير التي تم الافصاح عنها تفصيليا في ايضاحات القوائم المالية المصدرة في ٢٠٢٣/١٢/٣١.

٢٤- أحداث هامة خلال الفترة المالية

- تم انعقاد الجمعية العمومية للشركة في تاريخ ٢٠٢٣/٨/٣٠ وقد تمت الموافقة على استخدام الأرباح المرحلة عن السنوات السابقة والواردة بالقوائم المالية للشركة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ والبالغ قيمتها ٧٢,٠٨٠,٩٧١ (فقط اثنين وسبعون مليون وثمانون ألف وتسعمائة وواحد وسبعون جنية مصري لا غير) في زيادة رأس مال الشركة على ان يتم خصم وتوزيع النسبة المقررة من هذه الأرباح على العاملين بالشركة وفقا لنص المادة ٥٥ من النظام الأساسي قبل وبعد التعديل.

- في ٢٠٢٣/٨/٣١ قامت إدارة الشركة بإبرام عقد حوالة محفظة توريق بينها وبين شركة المجموعة المالية للتوريق ش.م.م والخاص بالإصدار الأول من البرنامج الثامن والذي بمقتضاه تم حوالة الحقوق المالية لمحفظة التوريق بقيمة إجمالية ٧٧٥,٨١٣,٠٧٤ جنية مصري وقيمتها الحالية ٤٦٨,٩٢٩,٤٦٨ جنية مصري وفقا لتقرير مراقبي حسابات المصدرة محسوبة علي أساس متوسط معدل خصم متغير يتراوح ما بين (٢٠,٨١)٪ و (٢٠,٩٥)٪ سنويا طوال عمر المحفظة.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٤ - أحداث هامة خلال الفترة المالية (تابع)

- تأثير الحرب الروسية الأوكرانية والعدوان الاسرائيلي على غزة على الاقتصاد المصري
- منذ اندلاع العملية العسكرية الروسية في أوكرانيا في فبراير ٢٠٢٢ والعدوان الاسرائيلي على غزة في السابع من اكتوبر ٢٠٢٣ تكبد الاقتصاد المصري تأثيرات سلبية تمثلت في ارتفاع أسعار السلع الإستراتيجية والوقود، بالإضافة إلى أسعار الفائدة وانخفاض عائد السياحة، حيث سجل حجم السائحين من روسيا وأوكرانيا نحو ٣١ % في العام الماضي وتأثر حركة الامدادات والسفن العابرة في قناة السويس والتي تعد الشريان الرئيسي لعائدات الدولار بالنسبة للاقتصاد المصري. وقد نتج عن ذلك بعض التحديات المرهقة للاقتصاد المصري تتمثل في ضعف السيولة الأجنبية، وتراجع معدلات جذب الاستثمارات الأجنبية، وانخفاض قيمة الجنية أمام العملات الأجنبية. بما يؤدي الى صعوبة الحصول على العملات الأجنبية. والامر الذي ادي الي اتخاذ بعض السياسات والاجراءات من قبل لجنة السياسات بالبنك المركزي كما يلي:
 - قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣ رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٨,٢٥%، ١٩,٢٥% و ١٨,٧٥%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٨,٧٥%.
 - قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٣ أغسطس ٢٠٢٣ رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٢٥%، ٢٠,٢٥% و ١٩,٧٥%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٧٥%.
 - قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١ فبراير ٢٠٢٤ رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٢٥%، ٢٢,٢٥% و ٢١,٧٥%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٧٥%.
 - قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الاربعاء الموافق ٦ مارس ٢٠٢٤ رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٢٥%، ٢٨,٢٥% و ٢٧,٧٥%، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥% ولا يوجد أي تأثير لهذه القرارات في ٢٠٢٣/١٢/٣١ غير التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ١٩ والخاص بمخاطر تقلبات سعر الفائدة.