



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في
٣٠ يونية ٢٠٢٥

=====

تقرير مجلس الإدارة
عن القوائم المالية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

=====

يتشرف مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان بعرض نتائج الأعمال التي تحققت خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥.

واصل البنك وشركاته تحقيق معدلات نمو متميزة خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥ يعكس قدرة البنك على التعامل مع الأوضاع المتغيرة مع الالتزام بأعلى معايير الكفاءة التشغيلية التي تستهدف تعزيز أنشطة البنك وخدماته المصرفية والتوسع بقاعدة عملائه.

وعلى الرغم من خفض سعر الفائدة خلال عام ٢٠٢٥ بواقع ٣٢٥ نقطة واستكمالاً لما حققه البنك من نتائج إيجابية خلال الأعوام السابقة فقد استطاع مصرفنا أن يحافظ على أدائه القوي.

حيث استطاع البنك وشركاته تحقيق صافي ربح بعد الضرائب قدرة ٩,٥٦٠ مليار جنية خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥ بزيادة قدرها ٣,٥٨٨ مليار جنية بنسبة زيادة قدرها ٦٠,١% عن فترة المقارنة.

وقد استطاع مصرفنا تحقيق نتائج جيدة في كافة بنود المركز المالي وقائمة الدخل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥.

وفيما يلي المؤشرات المالية للبنك وشركاته عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥:
ملخص قائمة الدخل المجمعة
القيمة بالآلاف جنية مصري

قائمة الدخل المجمعة	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	معدل التغير %
صافي الدخل من العائد	١٣٣٠٩٠١٩	٨٢١١٠٤٢	٦٢,١%
صافي الدخل من الاتعاب والعمولات	٥٤٠٦١٧	٤١٦٠٤٦	٢٩,٩%
توزيعات الارباح	٦٥٤٦	٦٣٤٧	٣,١%
صافي دخل المتاجرة	٥٦٢٠٣	٤٥٦٩٥	٢٣%
ارباح مشروعات البنك الاسكانية	٨٢٣٦١٢	٦٣١٣٧٨	٣٠,٤%
نصيب البنك في ارباح الشركات الشقيقة	٦٣١٤٥٥	٨٢٩١٦٢	(٢٣,٨%)
إيرادات الشركات التابعة	٤٩٩٠٩٠	٣٦٨٢٤٥	٣٥,٥%
خسائر الاستثمارات المالية	(١٩٤٩٤)	(٦)	--
(عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الائتمان	(٣١٧٦٤٠)	(٧٤٢٩٥١)	(٥٧,٢%)
(عبء) رد مخصصات أخرى	(٩٥٥٣١)	(١٦٣٣٤)	٤٨٤,٩%
إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى	٣١٣٣٦	٣٧٧١١	(١٦,٩%)
إيرادات تشغيلية	١٥٤٦٥٢١٣	٩٧٨٦٣٣٥	٥٨%
مصروفات ادارية	(٢٢٩٣٥٩٦)	(١٤٣٧٤١٨)	٥٩,٦%
مصاريف الشركات التابعة	(٥٥١٠٦٠)	(٥٢٢٥١٢)	٥,٥%
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	١٢٦٢٠٥٥٧	٧٨٢٦٤٠٥	٦١,٣%
مصروفات ضرائب الدخل	(٣٠٦٠٩٦٣)	(١٨٥٥١٣٩)	٦٥%
صافي ارباح الفترة	٩٥٥٩٥٩٤	٥٩٧١٢٦٦	٦٠,١%
نصيب السهم في صافي أرباح الفترة	١٧,٩٦	١١,٢١	٦٠,٢%

القيمة بالآلاف جنية مصري

ملخص المركز المالي المجمع

المركز المالي المجمع	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١	معدل التغير %
نقدية وارصدة لدى البنك المركزي	٢٤ ٦٤٧ ٢٧١	١٨ ٦٤٣ ٥١١	٪٣٢,٢
ارصدة لدى البنوك	٧ ٠٢٠ ٢٩٨	٤٩ ٢٦٢ ١٧٢	(٪٨٥,٧)
قروض وتسهيلات للعملاء	٥٥ ٠٥١ ٣٩٥	٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩	٪٩,٢
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٢٦٨ ٤٧٢	٢٥٣ ٠٦٧	٪٦,١
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٨٨ ٨٠٣ ٧٤٤	٣٤ ٤٥٢ ٤١٩	٪١٥٧,٨
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	٧ ٢١٥ ٣٢٨	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢	(٪٦٠)
استثمارات في شركات شقيقة	٤ ٢٦٠ ٤٦٤	٣ ٩١٠ ٧٩٥	٪٨,٩
مشروعات الإسكان	٥ ٨٤٠ ٩٩٧	٤ ٩٧٢ ٧٩٢	٪١٧,٥
أصول أخرى	١٠ ٦٠٧ ٩١٤	٨ ٨٩٤ ١٣٥	٪١٩,٣
إجمالي الأصول	٢٠٣ ٧١٥ ٨٨٣	١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢	٪٧,٩
ارصدة مستحقة للبنوك	٧٤٨ ٩٦٩	٢ ٠٣٤ ٠٤٣	(٪٦٣,٢)
ودائع العملاء	١٥١ ٤٠٣ ٠٣٩	١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧	٪٤,٦
التزامات أخرى	١٧ ٩٠٦ ٤٦٦	١٣ ٨٧٢ ٤٢٤	٪٢٩,١
إجمالي الالتزامات	١٧٠ ٠٥٨ ٤٧٤	١٦٠ ٦٥٠ ٠٥٤	٪٥,٩
إجمالي حقوق الملكية وحقوق الأقلية	٣٣ ٦٥٧ ٤٠٩	٢٨ ١٧١ ٤٣٨	٪١٩,٥
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الأقلية	٢٠٣ ٧١٥ ٨٨٣	١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢	٪٧,٩

ويتعهد مصرفنا بمواصلة أدائه القوي خلال الفترة القادمة مستعيناً بالله ثم بفكر الإدارة المصرفية المحترفة لأعضاء مجلس إدارته وكفاءة عامليه مرتكزاً على استراتيجيته الطموحة لتقديم أفضل الحلول التمويلية للشركات والأفراد، والعمل على تعزيز مكانة البنك بالسوق المصرفية من خلال التوسع وزيادة الانتشار بكافة محافظات الجمهورية والتي تمكنه من تعزيز مكانته التنافسية والحفاظ على حصته السوقية التي تؤهله للاستمرار من أكبر ١٠ بنوك في مصر.

ويطيب لي أن اختتم كلمتي بالتوجه بالشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالبنك على ما بذلوه من جهد.

والله ولى التوفيق ،،،،

رئيس مجلس الإدارة



((باسل محمد بهاء الدين الحيني))



تحريراً فى: ٢٠٢٥/٠٨ /

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

الى السادة/ أعضاء مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣٠ يونية ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة، وتنحصر مسئوليتنا في ابداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين بالبنك عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد باننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها من خلال عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا أمور تجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في -جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المجمع للبنك في ٣٠ يونية ٢٠٢٥ وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

مراقب الحسابات

رانيا صلاح الدين محمد توفيق

الجهاز المركزي للمحاسبات



عمر و وحيد عبد الغفار

عضو جمعية المحاسبين القانونيين الأمريكية
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة
المالية رقم (٤٠٦)
سجل البنك المركزي رقم (٦٢٣)
BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٦/٣٠	ايضاح	
جنية مصري	جنية مصري	رقم	
١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	٢٤ ٦٤٧ ٢٧٠ ٦٩٦	١٦	الأصول
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣	١٧	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩	٥٥ ٠٥١ ٣٩٤ ٨١٧	١٨	أرصدة لدى البنوك
		١٩	قروض وتسهيلات للعملاء
٢٥٣ ٠٦٦ ٩٤٥	٢٦٨ ٤٧٢ ١٩٢	٢٠	استثمارات مالية
٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	٨٨ ٨٠٣ ٧٤٤ ١٩٤	٢١	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٧ ٢١٥ ٣٢٧ ٦١٢	٢٢	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣ ٩١٠ ٧٩٤ ٩٢٧	٤ ٢٦٠ ٤٦٣ ٧٠٩	٢٣	بالتكلفة المستهلكة
٤ ٩٧٢ ٧٩١ ٨٣١	٥ ٨٤٠ ٩٩٦ ٥١٥	٢٤	استثمارات في شركات شقيقة
١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩	١١٣ ٥١٨ ٩٣٥	٢٥	مشروعات الإسكان
٥٤٨ ٠٢٠ ٠٨٩	٥٩٢ ١٠٢ ٠٨٧	٢٦	استثمارات عقارية
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٨ ١١٦ ١٤٧ ٠٠٤	٢٧	أصول غير ملموسة
١٧٢ ٤٢٤ ٦٣٨	١٦٧ ٧٧٥ ٤٩٥	٢٨	أصول أخرى
١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤	١ ٦١٨ ٣٧١ ٨٨٠	٢٩	أصول ضريبية مؤجلة
١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨	٢٠٣ ٧١٥ ٨٨٢ ٦٤٩	٣٠	أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥	٧٤٨ ٩٦٨ ٦٠٧	٣١	أرصدة مستحقة للبنوك
١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١	١٥١ ٤٠٣ ٠٣٨ ٧٣٤	٣٢	ودائع العملاء
١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	١ ٢٧٩ ٨٤١ ٤٥٧	٣٣	قروض أخرى
٣٢ ٠٢٩ ٦٨١	٣٨٠ ١٢١ ٩٢٣	٣٤	دائتو التوزيعات
٩ ٠٢٣ ٦٧٥ ٧٥٨	١٢ ٦٣٣ ٧٦٤ ٠٤٥	٣٥	الالتزامات أخرى
١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨	١ ١٢٧ ٨٨٧ ٠٥١	٣٦	مخصصات أخرى
٢ ٣٥١ ٨٤٦ ٣١٥	٢ ٣٤٥ ٩٧٥ ٧٣٤	٣٧	الالتزامات ضرائب الدخل الجارية
١١٠ ٨٧٧ ٦١٦	١٣٨ ٨٧٦ ٢٨٧	٣٨	الالتزامات مزايا التقاعد العلاجية
١٦٠ ٦٥٠ ٠٥٤ ٢٣٦	١٧٠ ٠٥٨ ٤٧٣ ٨٣٨		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٩	رأس المال المصدر والمدفوع
--	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٩	المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع
٧ ٩١٣ ٤٦٠ ٣١١	٩ ٦٠٩ ٥٨١ ٣٥٤	٣٥	احتياطات
١٤ ٨٤٣ ٧٧٤ ٦٥٩	١٣ ١٩٠ ٩٩٠ ١٠٧	٣٥	أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح الفترة / العام)
(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	٤٨ ٠٨٢ ٠٩٢	٣٥	الدخل الشامل الآخر
٢٨ ٠٠٣ ٣١٨ ٠٠٢	٣٣ ٤٧٤ ٦٥٣ ٥٥٣		إجمالي حقوق الملكية
١٦٨ ١٢٠ ١٦٠	١٨٢ ٧٥٥ ٢٥٨		حقوق الأقلية
٢٨ ١٧١ ٤٣٨ ١٦٢	٣٣ ٦٥٧ ٤٠٨ ٨١١		إجمالي حقوق الملكية وحقوق الأقلية
١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨	٢٠٣ ٧١٥ ٨٨٢ ٦٤٩		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الأقلية

* الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
* تقرير الفحص المحدود (مرفق)

الرئيس التنفيذي - العضو المنتدب

حسن إسماعيل غانم

مراقبا الحسابات

رانيا صلاح الدين محمد توفيق

الجهاز المركزي للمحاسبات

رئيس قطاع الشئون المالية
جمال محمود سليمان
عمرو وحيد عبد الغفار

B T محمد هلال و وحيد عبد الغفار
محاسبون قانونيون ومستشارون

عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

نصيب السهم في صافي أرباح الفترة

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	
٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٤/١	٢٠٢٤/٤/١	
إيضاح رقم	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٤/١	٢٠٢٤/٦/٣٠
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
صافي ارباح الفترة	٩ ٥٥٩ ٥٩٣ ٩٤٨	٥ ٩٧١ ٢٦٦ ٢٦٦	٤ ٦٠٠ ٧٦٩ ٣٣٧	٣ ١٦٢ ٨٦٣ ٩٦٦
بنود الدخل الشامل				
٢٠ التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	١٤٣ ٩٢٦ ٩٨٤	٢٢ ٤٠٥ ٣٨٥	(٤٤ ١٣٧ ٧٢٥)	٢ ٠١٣ ٦٥١
٣٥ الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	٢ ٩٤٤ ٦٤٢	٣٧ ١٨٧ ٦٧٣	٩٧٠ ١٨٤	(٧٨٥ ٦٦٠)
٣٥ الضريبة المؤجلة	(٣١ ٨٧٢ ٥٦٦)	(٧ ٥٥٣ ٣٤١)	٩ ٩٣٠ ٩٨٨	(٤٥٣ ٠٧٢)
اجمالي بنود الدخل الشامل	١١٤ ٩٩٩ ٠٦٠	٥٢ ٠٣٩ ٧١٧	(٣٣ ٢٣٦ ٥٥٣)	٧٧٤ ٩١٩
إجمالي الدخل الشامل	٩ ٦٧٤ ٥٩٣ ٠٠٨	٦ ٠٢٣ ٣٠٥ ٩٨٣	٤ ٥٦٧ ٥٣٢ ٧٨٤	٣ ١٦٣ ٦٣٨ ٨٨٥
نصيب الاقلية في صافي أرباح الدخل الشامل	١٧ ٣٤٥ ٢٧٧	١٦ ٥٤٧ ٢٦١	١٢ ٦٢٢ ٦٤٤	١٠ ٢٠٤ ٣٨٣
نصيب الاغلبية في صافي أرباح الدخل الشامل	٩ ٦٥٧ ٢٤٧ ٧٣١	٦ ٠٠٦ ٧٥٨ ٧٢٢	٤ ٥٥٤ ٩١٠ ١٤٠	٣ ١٥٣ ٤٣٤ ٥٠٢
إجمالي الدخل الشامل	٩ ٦٧٤ ٥٩٣ ٠٠٨	٦ ٠٢٣ ٣٠٥ ٩٨٣	٤ ٥٦٧ ٥٣٢ ٧٨٤	٣ ١٦٣ ٦٣٨ ٨٨٥

بنك التعمير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

السنة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	السنة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	ايضاح رقم	
<u>جنية مصرى</u>	<u>جنية مصرى</u>		
٧ ٨٢٦ ٤٠٥ ٤٣٨	١٢ ٦٢٠ ٥٥٦ ٩٢٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافى الأرباح قبل ضرائب الدخل
			تعديلات لتسوية صافى الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			اهلاك واستهلاك
			عبء الاضمحلال عن خسائر الائتمان
			(رد) عبء اضمحلال اصول اخرى ومشروعات اسكان
			عبء مخصصات اخرى
			فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			خسائر استثمارات مالية
			استهلاك (علاوة) اصدار استثمارات مالية
			نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
			استخدام مخصصات اخرى
			مخصصات انتفى الغرض منها
			ارباح بيع اصول ثابتة
			ارباح التشغيل قبل التغيرات فى الاصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل
			صافى النقص (الزيادة) فى الاصول
			ارصدة لدى البنوك
			استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			قروض وتسهيلات للعملاء
			مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية
			اصول اخرى
			صافى الزيادة (النقص) فى الالتزامات
			ارصدة مستحقة للبنوك
			ودائع العملاء
			إلتزامات اخرى
			إلتزامات مزايا التقاعد
			المسدد لمصلحة الضرائب
			صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			مدفوعات لشراء اصول ثابتة
			متحصلات بيع اصول ثابتة
			مدفوعات لشراء استثمارات مالية (سندات وأدوات حقوق ملكية) بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			متحصلات من بيع استثمارات مالية (سندات وأدوات حقوق ملكية) بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			صافى استثمارات مالية (اذن) بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
			صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			قروض طويلة الاجل
			توزيعات الارباح المدفوعة
			صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى أنشطة التمويل
			صافى (النقص) الزيادة فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة
			رصيد النقدية وما فى حكمها أول الفترة
			رصيد النقدية وما فى حكمها آخر الفترة
			وتتمثل النقدية وما فى حكمها فيما يلى
			نقدية و ارصده لدى البنك المركزى
			ارصده لدى البنوك
			استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			ارصدة لدى البنك المركزى فى إطار نسبة الاحتياطى الإلزامى
			ودائع لدى البنوك ذات اجل اكثر من ثلاثة أشهر
			استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات اجل اكثر من ثلاثة أشهر
			النقدية وما فى حكمها آخر الفترة

بنك التعمير والإسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

البـ	رأس المال المصدر والمندفوع	المجنيب لزيادة رأس المال المصدر والمندفوع	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي خاص	احتياطيات أخرى	احتياطي المخاطر البنكية العام	احتياطي المخاطر العام	أرباح محتجزة	الدخل الشامل الآخر	الإجمالي	حقوق الأقلية	الإجمالي
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	--	٩ ٦٣ ٢٧٧ ١٧٧	٣ ١٩٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٨ ٠٨٠ ٧٨١	--	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨ ٦١٠ ٢٩٦ .٠٩٩	(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)	١٧ ٩٠٦ ٥٠٣ ٥٤٩	١٤٥ ٤٤٥ .٣٣	١٨ ٠٥١ ٩٤٨ ٥٨٢
توزيعات أرباح عام ٢٠٢٣	--	--	--	--	--	--	--	--	(٢ ٤٨٢ ٦٠١ ٦٩٨)	--	(٢ ٤٨٢ ٦٠١ ٦٩٨)	(٢ ٤٨٤ ٦٥٩)	(٢ ٤٨٥ ٠٨٦ ٣٥٧)
تسويات	--	--	--	--	--	--	--	--	٧٦٩ ٣٤٩	--	٧٦٩ ٣٤٩	٤٠ ٦٦٠	٨١٠ .٠٠٩
المحول إلى الاحتياطيات	--	--	٣٠١ ٥٤٥ .٣٤	--	--	٣ ٣١٦ .٠٠٠ .٠٠٠	١٠٥ ٢١١	٤ ٩١٣ ٩٠٢	(٣ ٦٢٢ ٥٦٤ ١٤٧)	--	-	--	--
نصيب الأقلية في زيادة والخفاض رأس مال الشركات المستثمر فيها	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	(٢ ٣٨٨ .٠٠٠)	(٢ ٣٨٨ .٠٠٠)
محول إلى صندوق دعم وتطوير الجهاز المصرفي	--	--	--	--	--	--	--	--	(٦٠ ٢٥٨ ٨١٦)	--	(٦٠ ٢٥٨ ٨١٦)	--	(٦٠ ٢٥٨ ٨١٦)
صافي التغير في بنود الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٥٢ .٣٩ ٧١٧	٥٢ .٣٩ ٧١٧	--	٥٢ .٣٩ ٧١٧
صافي أرباح أرباح السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٤	--	--	--	--	--	--	--	--	٥ ٩٥٤ ٧١٩ .٠٠٥	--	٥ ٩٥٤ ٧١٩ .٠٠٥	١٦ ٥٤٧ ٦٦١	٥ ٩٧١ ٢٦٦ ٢٦٦
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢٤	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	--	١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٨ ١٨٥ ٩٩٢	٤ ٩١٣ ٩٠٢	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨ ٤٠٠ ٣٥٩ ٧٩٢	(٢٥٥ ٦٤٨ ٩٩٧)	٢١ ٣٧١ ١٧١ ١٠٦	١٥٧ ١٦٠ ٢٩٥	٢١ ٥٢٨ ٣٣١ ٤٠١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	--	١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٨ ١٨٥ ٩٩٢	٤ ٩١٣ ٩٠٢	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	١٤ ٨٤٣ ٧٧٤ ٦٥٩	(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	٢٨ .٠٠٣ ٣١٨ .٠٠٢	١٦٨ ١٢٠ ١٦٠	٢٨ ١٧١ ٤٣٨ ١٦٢
توزيعات أرباح عام ٢٠٢٤	--	--	--	--	--	--	--	--	(٤ ٠٧٤ ٧٦٥ ٣١٩)	--	(٤ ٠٧٤ ٧٦٥ ٣١٩)	(٢ ٦٥٩ ٦٧٦)	(٤ ٠٧٧ ٤٢٤ ٩٩٥)
تسويات	--	--	--	--	--	--	--	--	(٨٢٠ ٢٣٢)	--	(٨٢٠ ٢٣٢)	(٥٠ ٥٠٣)	(٨٧٠ ٧٣٥)
المحول إلى الاحتياطيات	--	--	٥٥١ ٩٨٩ ٧١٠	٦ ٤٥٠ .٠٠٠ .٠٠٠	--	٨٤٢ ٢٩١	٦ ٢٨٩ .٠٤٢	--	(٧ ٠٠٩ ١٢١ ٠٤٣)	--	--	--	--
زيادة رأس المال المصدر والمندفوع	--	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	--	(٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠)	--	--	--	--	-	--	--	--	--
محول إلى صندوق دعم وتطوير الجهاز المصرفي	--	--	--	--	--	--	--	--	(١١٠ ٢٢٦ ٦٢٩)	--	(١١٠ ٢٢٦ ٦٢٩)	--	(١١٠ ٢٢٦ ٦٢٩)
صافي التغير في بنود الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--	--	--	--	--	--	١١٤ ٩٩٩ .٦٠	١١٤ ٩٩٩ .٦٠	--	١١٤ ٩٩٩ .٦٠
صافي أرباح أرباح السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	--	--	--	--	--	--	--	--	٩ ٥٤٢ ٤٤٨ ٦٧١	--	٩ ٥٤٢ ٤٤٨ ٦٧١	١٧ ٣٤٥ ٢٧٧	٩ ٥٥٩ ٥٩٣ ٩٤٨
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١	٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣	١١ ٢٠٢ ٩٤٤	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	١٣ ١٩٠ ٩٩٠ ١٠٧	٤٨ .٨٢ ٠٩٢	٣٣ ٤٧٤ ٦٥٣ ٥٥٣	١٨٢ ٧٥٥ ٢٥٨	٣٣ ٦٥٧ ٤٠٨ ٨١١

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٨ فرع ويوظف أكثر من ٣١٤٤ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

تأسس بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"، كبنك استثمار وأعمال وذلك بتاريخ ٣٠ يونيو ١٩٧٩ بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية والتعاون الاقتصادي رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٩ ويمارس نشاطه من خلال مركزه الرئيسي بمحافظة الجيزة والبنك مدرج في البورصة المصرية للأوراق المالية.

٢. ملخص السياسات المحاسبية

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية المجمعة. وقد تم إتباع هذه السياسات بثبات لكل السنوات المعروضة إلا إذا تم الإفصاح عن غير ذلك.

أ- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨، وعلى أساس التكلفة التاريخية معدلة بإعادة تقييم الأصول والالتزامات المالية بغرض المتاجرة، والأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والاستثمارات المالية من خلال الدخل الشامل، وجميع عقود المشتقات المالية.

وقد تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة للبنك طبقاً لأحكام القوانين المحلية ذات الصلة، ويتم عرض الاستثمارات في شركات شقيقة في القوائم المالية المجمعة للبنك ومعالجتها محاسبياً بطريقة حقوق الملكية ناقصاً خسائر الاضمحلال.

وقد كان يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للبنك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ باستخدام تعليمات البنك المركزي المصري السارية حتى ذلك التاريخ، التي تختلف في بعض الجوانب عن قواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨. وعند إعداد القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، قامت الإدارة بتعديل بعض السياسات المحاسبية وأسس القياس بحيث تتفق مع متطلبات إعداد وتصوير القوائم المالية المجمعة للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨.

وقد كان يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للبنك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستخدام تعليمات البنك المركزي المصري السارية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي تختلف بما تم اضافته بموجب تعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) "الادوات المالية

تأثير تغييرات السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي رقم (٩)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) – الادوات المالية

قام البنك بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (٩) الادوات المالية وذلك اعتباراً من تاريخ التطبيق الإلزامي له في ١ يناير ٢٠١٩. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تغييراً هاماً عن معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦ الادوات المالية – الاعتراف و القياس وخاصة فيما يتعلق بتوبيب وقياس والافصاح عن الاصول المالية وبعض الالتزامات المالية، وفيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للبنك الناتجة عن تطبيق المعيار:

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

تصنيف الأصول والالتزامات المالية

- تم تصنيف الأصول المالية الى ثلاث فئات رئيسية على النحو التالي:
 - أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- ويستند تصنيف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) بشكل عام إلى نماذج الاعمال لدي البنك والذي تدار به الأصول المالية وتدققاتها النقدية التعاقدية. وبالتالي تم إلغاء فئات معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) (الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمديونيات، الاستثمارات المالية المتاحة للبيع).
- لا يتم فصل عقود المشتقات الضمنية عندما تكون المشتقة مرتبطة بأصل مالي وبالتالي يتم تصنيف عقد المشتقات الضمنية بالكامل مع الأصل المالي المرتبط به.
- يتم عرض التغير في الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
 - التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغير في درجة التصنيف الائتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الآخر.
 - يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة ضمن بند (صافي الدخل من الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر) بقائمة الأرباح والخسائر.

اضمحلال الأصول المالية

- لقد استبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) و متطلبات البنك المركزي المصري نموذج الخسائر المتكبدة المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بنموذج خسائر الائتمان المتوقعة ، كما يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) و التعليمات النهائية الصادرة من البنك المركزي المصري من البنك تطبيق نموذج قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (باستثناء ما يتم قياسها منها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح و الخسائر و أدوات حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الآخر) ويقوم البنك باستثناء مايلي من احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة :-
- الودائع لدى البنوك إستحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي .
 - الحسابات الجارية لدى البنوك .
 - الأرصدة لدى البنك المركزي بالعملة المحلية .
 - أدوات الدين الصادرة من الحكومة المصرية بالعملة المحلية .
- يحدد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة باحتمال التعثر على مدى الاثنى عشر شهراً القادمة ، ما لم تكن مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري منذ نشأتها .

التقارير القطاعية

قطاع النشاط هو مجموعة من الأصول والعملاء المرتبطة بتقديم منتجات أو خدمات تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أنشطة أخرى . والقطاع الجغرافي مُرتبط بتقديم منتجات أو خدمات داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات جغرافية تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة

الأحكام الإنتقالية

لم يتم البنك بإعادة قياس الادوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما أقتصر الأمر فقط على إعادة تبويب عناصر الأصول و الإلتزامات المالية بأرقام المقارنة لتتسق مع أسلوب العرض بالقوائم المالية محل تطبيق المعيار لأول مرة و بالتالي فإنها غير قابلة للمقارنة.

تم خصم مخصص الاضمحلال الخاص بالأصول المالية المعترف بها بالمركز المالي من قيمة ذات الأصول المالية عند تصوير قائمة المركز المالي في حين تم الاعتراف بمخصص الاضمحلال المتعلق بارتباطات القروض وعقود الضمانات المالية و الإلتزامات العرضية ضمن بند المخصصات الاخرى باللتزامات المركز المالي .

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

ب- أسس تجميع القوائم المالية المجمعة

الشركات التابعة للبنك

- تتمثل الشركات التابعة في تلك المنشآت التي يتم السيطرة عليها بمعرفة البنك ، وتتوافر سيطرة البنك على المنشأة عندما يكون له الحق بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة بهدف الحصول على منافع من أنشطتها، ولأغراض تحديد مدى توافر السيطرة يؤخذ في الاعتبار أيضاً مدى قدرة البنك على ممارسة حقوق السيطرة على ما يزيد عن نصف حقوق التصويت لدى المنشأة (عندما تزيد نسبة مساهمة البنك المباشرة وغير المباشرة عن ٥٠% من رأس مال الشركة التابعة) أو وجود سلطة للبنك لتعيين أو عزل أغلبية أعضاء مجلس الإدارة أو من في حكمهم أو وجود سلطة على أغلبية الأصوات في اجتماعات مجلس الإدارة أو من في حكمهم للمنشأة.
- يتم تجميع القوائم المالية للشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة للبنك وذلك اعتباراً من تاريخ بداية السيطرة وحتى تاريخ توقف البنك عن ممارسة حقوق تلك السيطرة.

وفيما يلي بيان بالشركات التابعة التي تم تجميعها بالقوائم المالية المجمعة للبنك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

نسبة المساهمة المباشرة وغير مباشرة	
%	
٩٢,٠٠%	الشركة القابضة للاستثمار والتعمير
٩٤,٩٦%	شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري
٩٤,٢٠%	شركة التعمير للترويج المالي والعقارى
٩٥,٤٢%	شركة حماية لإدارة المدن والمنتجعات السياحية والعقارية
٩٤,٢٤%	شركة التعمير لإدارة الأصول السياحية والعقارية
٩٣,٨٣%	شركة صندوق التعمير العقاري - نمو
٨٦,٩٢%	شركة أنظمة التحول الرقمي
٩٢,٧٧%	شركة التعمير للاستثمار والتنمية والتطوير العقاري
٩٥,٧٧%	شركة حماية للأمن ونقل الأموال
٩٧,١٠%	شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي
٩٤,٩٦%	شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري (ايست)*
٩٤,٩٦%	شركة التعمير والإسكان العقارية HDP*
٩٤,٤١%	شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري (ويست)*
٩٤,٩٦%	شركة التعمير والإسكان للديكور والتشطيبات *

* شركات تابعة لشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري

إجراءات التجميع

- عند إعداد القوائم المالية المجمعة تقوم المنشأة بتجميع القوائم المالية للشركة القابضة مع القوائم المالية للشركات التابعة تفصيلياً بتجميع البنود المتشابهة من الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصروفات وذلك لتعرض القوائم المالية المجمعة المعلومات المالية عن المجموعة كما لو كانت منشأة واحدة وتتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :
- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة بعد تعديلها طبقاً لطريقة حقوق الملكية في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق المساهمين في كل شركة تابعة.
- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي ربح/خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال السنة التي تعد عنها التقارير.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي أصول الشركات التابعة للمجموعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم.
- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة، وكذا معاملات المجموعة بما في ذلك الإيرادات والمصروفات وتوزيعات الأرباح، كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر الناتجة عن معاملات المجموعة والتي يعترف بها ضمن قيمة الأصول.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- عندما تزيد حصة حقوق الأقلية من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم في تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة إلى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الأقلية يتم تحميلها على حقوق الأغلبية فيما عدا تلك الخسائر التي يوجد على الأقلية إلزام تام على تحملها ولديهم القدرة على ضخ استثمارات إضافية لتغطية الخسائر، على أنه إذا ما حققت الشركة التابعة أرباحاً مستقبلاً فإن هذه الأرباح تقيد على حقوق الأغلبية إلى المدى الذي يتم معه تغطية الخسائر التي سبق وتحملتها حقوق الأغلبية نيابة عن الأقلية.

ج- الشركات الشقيقة

يتم تقييم الاستثمارات المالية في شركات شقيقة طبقاً لطريقة حقوق الملكية والتي يتم بموجبها إثبات الاستثمار في الشركة الشقيقة عند الاقتناء بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار بنصيب البنك من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاقتناء، ثم يخفض رصيد الاستثمار بقيمة الكوبونات المحصلة من الشركة المستثمر فيها.

د- ترجمة العملات الأجنبية

د/١ - عملة التعامل والعرض

يتم عرض القوائم المالية المجمعة للبنك بالجنيه المصري وهو عملة التعامل والعرض للبنك.

د/٢ - المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

- تُمسك حسابات البنك بالجنيه المصري وتثبت المعاملات بالعملات الأخرى خلال الفتره على أساس أسعار الصرف السارية في تاريخ تنفيذ المعاملة، ويتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأخرى في تاريخ الميزانية على أساس أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل بالأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وبالفروق الناتجة عن التقييم ضمن البنود التالية :
- صافي الدخل من الأدوات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر للأصول/الالتزامات المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بحسب النوع .
- حقوق الملكية للمشتقات المالية بصفة تغطية مؤهلة للتدفقات النقدية أو بصفة تغطية مؤهلة لصافي الاستثمار.
- إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى بالنسبة لباقي البنود.
- يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية المصنفة استثمارات متاحة للبيع (أدوات دين) ما بين فروق تقييم نتجت عن التغيرات في التكلفة المُستهلكة للأداة وفروق نتجت عن تغير أسعار الصرف السارية وفروق نتجت عن تغير القيمة العادلة للأداة، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل بفروق التقييم المتعلقة بالتغيرات في التكلفة المُستهلكة ضمن عائد القروض والإيرادات المشابهة وبالفروق المتعلقة بتغير أسعار الصرف في بند إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى، ويتم الاعتراف ضمن حقوق المساهمين بفروق التغير في القيمة العادلة (إحتياطي القيمة العادلة / استثمارات مالية متاحة للبيع) .
- تتضمن فروق التقييم الناتجة عن البنود غير ذات الطبيعة النقدية الأرباح والخسائر الناتجة عن تغير القيمة العادلة مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، ويتم الاعتراف بفروق التقييم الناتجة عن أدوات حقوق الملكية المصنفة اصولاً مالياً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن حقوق المساهمين.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

هـ - الأصول المالية
هـ / ١ - الاعتراف

يقوم البنك بتبويب الأصول المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأصول مالية بالتكلفة المستهلكة، وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف استثماراتها عند الاعتراف الأولي.

هـ / ٢ - التبويب

الأصول المالية - السياسة المطبقة إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩

- عند الاعتراف الأولي يقوم البنك بتبويب الأصول المالية إلى أصول مالية بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا تم استيفاء كلا الشرطين التاليين ولم يكن قد تم تخصيصه بمعرفة إدارة البنك عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
- يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه فقط هو الاحتفاظ بالأصل المالي لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل تتمثل فقط في أصل مبلغ الاداء المالية والعائد.
- يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولم يكن قد تم تخصيصها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:
- يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصل المالي. أو
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل لا تتمثل فقط في أصل الدين والعائد.
- عند الاعتراف الأولي بأداة حقوق ملكية ليست محتفظ بها بغرض المتاجرة فإنه يمكن للبنك القيام باختيار لا رجعة فيه بأن يتم عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. ويكون هذا الاختيار لكل استثمار على حده.
- يتم تبويب باقى الأصول المالية الأخرى كإستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- بالإضافة إلى ذلك، يمكن للبنك عند الاعتراف الأولي، أن يخصص بشكل لا رجعة فيه - أصلاً مالياً على أنه يُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالرغم من إستيفائه لشروط التبويب كأصل مالى بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، إذا كان القيام بذلك يمنع أو يقلص- بشكل جوهري- التضارب الذى قد ينشأ في القياس المحاسبي.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

تقييم نموذج الاعمال

(١) يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

الأداة المالية	طرق القياس وفقا لنموذج الاعمال	
	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة
	من خلال الدخل الشامل	من خلال الأرباح أو الخسائر
أدوات حقوق الملكية	خيار لمرة واحدة عند الاعتراف الأولى ولا يتم الرجوع فيه	المعاملة العادية لأدوات حقوق الملكية
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها للمتاجرة

(٢) يقوم البنك بإعداد وتوثيق واعتماد نموذج أعمال بما يتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) وبما يعكس استراتيجية البنك الموضوعة لإدارة الأصول المالية وتدفقاتها النقدية وفقاً لما يلي:

الاصلي المالي	نموذج الأعمال	الخصائص الأساسية
الاصول المالية بالتكلفة المستهلكة	نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	- الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في اصل مبلغ الاستثمار والعوائد. - البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية. - أقل مبيعات من حيث الدورية والقيمة. - يقوم البنك بعملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدي توافقها مع متطلبات المعيار.
الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	- كلا من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. - مبيعات مرتفعة (من حيث الدورية والقيمة) بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية
الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر	نماذج أعمال أخرى تتضمن (المتاجرة – إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة – تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع)	- هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالاصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. - تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج. - ادارة الاصول المالية بمعرفة علي اساس القيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر تلافياً للتضارب في القياس المحاسبي.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

- يقوم البنك بتقييم الهدف من نموذج الاعمال على مستوى المحفظة التي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي فيها باعتبار أن ذلك يعكس طريقة إدارة العمل وطريقة امداد الإدارة بالمعلومات، وتتضمن المعلومات التي يتم اخذها في الاعتبار عند تقييم هدف نموذج الاعمال ما يلي:
 - السياسات المعتمدة الموثقة وأهداف المحفظة وتطبيق هذه السياسات في الواقع العملي. وعلى وجه الخصوص ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز فقط على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية للأصل والاحتفاظ بمعدل عائد معين، لمقابلة تواريخ استحقاق الأصول المالية مع تواريخ استحقاق الالتزامات التي تمول هذه الأصول أو توليد تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الأصول.
 - كيفية تقييم والتقرير عن أداء المحفظة الي الإدارة العليا.
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال بما في ذلك طبيعة الأصول المالية المحتفظ بها ضمن ذلك النموذج وطريقة إدارة هذه المخاطر.
 - كيفية تحديد تقييم أداء مديري الاعمال (القيمة العادلة، العائد على المحفظة، أو كلاهما).
 - دورية وقيمة وتوقيت عمليات البيع في الفترات السابقة، وأسباب هذه العمليات، والتوقعات بشأن أنشطة البيع المستقبلية. ومع ذلك فان المعلومات عن أنشطة البيع لا تؤخذ في الاعتبار بشكل منعزل، ولكن كجزء من تقييم شامل لكيفية تحقيق هدف البنك من إدارة الأصول المالية وكيفية توليد التدفقات النقدية.
- إن الأصول المالية التي يحتفظ بها بغرض المتاجرة أو التي يتم ادارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر حيث انها ليست محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع اصول مالية معاً.
- **تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل تمثل دفعات تقتصر فقط على أصل مبلغ الاداة والعائد**
 - لغرض هذا التقييم يقوم البنك بتعريف المبلغ الأصلي للاداة المالية بانه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الاولي. ويعرف العائد بأنه مقابل القيمة الزمنية للنقود والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي خلال فترة محددة من الزمن ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (مثل خطر السيولة والتكاليف الإدارية) وكذلك هامش الربح.
 - ولتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل تتمثل في دفعات تقتصر فقط على أصل الاداة المالية والعائد، فإن البنك يأخذ في اعتباره الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية مما يجعلها لا تقابل ذلك الشرط. ولإجراء ذلك التقييم يأخذ البنك في اعتباره ما يلي:
 - الاحداث المحتملة التي قد تغير من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
 - خصائص الرافعة المالية (سعر العائد، الآجال، نوع العملة...).
 - شروط السداد المعجل ومد الآجل.
 - الشروط التي قد تحد من قدرة البنك على المطالبة بتدفقات نقدية من أصول معينة.
 - الخصائص التي قد تعدل مقابل القيمة الزمنية للنقود (إعادة تحديد سعر العائد دورياً).
- لا يقوم البنك بإعادة التبيويب بين مجموعات الاصول المالية الا فقط وعندما فقط يتم تغيير نموذج الاعمال وهذا ما يحدث نادرا او يكون بصفة غير متكررة وغير جوهرية او عند تدهور في القدرة الائتمانية لاحد ادوات الدين بالتكلفة المستهلكة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

و- المقاصة بين الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الأصول والالتزامات المالية إذا كان هناك حق قانوني قابل للنفاد لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها وكانت هناك النية لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ، أو لاستلام الأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

وتعرض بنود اتفاقيات شراء أذون خزانة مع التزام بإعادة البيع واتفاقيات بيع أذون خزانة مع التزام بإعادة الشراء على أساس الصافي بالميزانية ضمن بند أذون الخزانة وأوراق حكومية أخرى.

ز- أدوات المشتقات المالية ومحاسبة التغطية

- يتم الاعتراف بالمشتقات بالقيمة العادلة في تاريخ الدخول في عقد المشتقة، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة. ويتم الحصول على القيمة العادلة من الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة، أو المعاملات السوقية الحديثة، أو أساليب التقييم مثل نماذج التدفقات النقدية المخصومة ونماذج تسعير الخيارات، بحسب الأحوال. وتظهر جميع المشتقات ضمن الأصول إذا كانت قيمتها العادلة موجبة، أو ضمن الالتزامات إذا كانت قيمتها العادلة سالبة.

- يتم معالجة المشتقات المالية الضمنية المشمولة في أدوات مالية أخرى، مثل خيار التحويل في السندات القابلة للتحويل إلى أسهم، باعتبارها مشتقات مستقلة عندما لا تكون الخصائص الاقتصادية والمخاطر لصيقة بتلك المرتبطة بالعقد الأصلي وكان ذلك العقد غير مبوب بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويتم قياس تلك المشتقات الضمنية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل ضمن بند صافي دخل المتاجرة.

- ولا يتم فصل المشتقات الضمنية إذا اختار البنك تبويب العقد المركب بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

- تعتمد طريقة الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن القيمة العادلة على ما إذا كانت المشتقة مخصصة أداة تغطية، وعلى طبيعة البند المغطى. ويقوم البنك بتخصيص بعض المشتقات على أنها أيأ مما يلي :

- تغطيات مخاطر القيمة العادلة للأصول والالتزامات المعترف بها أو الارتباطات المؤكدة (تغطية القيمة العادلة).
- تغطيات مخاطر تدفقات نقدية مستقبلية متوقعة بدرجة كبيرة تُنسب إلى أصل أو التزام معترف به، أو تُنسب إلى معاملة متنبأ بها (تغطية التدفقات النقدية).

ويتم استخدام محاسبة التغطية للمشتقات المخصصة لهذا الغرض إذا توافرت فيها الشروط المطلوبة.

- يقوم البنك عند نشأة المعاملة بالتوثيق المستندى للعلاقة بين البنود المغطاة وأدوات التغطية، وكذلك أهداف إدارة الخطر والإستراتيجية من الدخول في معاملات التغطية المختلفة. ويقوم البنك أيضاً عند نشأة التغطية وكذلك بصفة مستمرة بالتوثيق المستندى لتقدير ما إذا كانت المشتقات المستخدمة في معاملات التغطية فعالة في مقابلة التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للبند المغطى.

ز/١ - تغطية القيمة العادلة

يتم الاعتراف في قائمة الدخل بالتغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المخصصة المؤهلة لتغطيات القيمة العادلة، وذلك مع أية تغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لخطر الأصل أو الالتزام المغطى.

ويؤخذ أثر التغيرات الفعالة في القيمة العادلة لعقود مبادلات سعر العائد والبنود المغطاة المتعلقة بها وذلك إلى "صافي الدخل من العائد". ويؤخذ أثر التغيرات الفعالة في القيمة العادلة لعقود العملة المستقبلية إلى "صافي دخل المتاجرة". ويؤخذ أثر عدم الفعالية في كافة العقود والبنود المغطاة المتعلقة بها الواردة في الفقرة السابقة إلى "صافي دخل المتاجرة".

وإذا لم تُعد التغطية نفي بشروط محاسبة التغطية، يتم استهلاك التعديل الذي تم على القيمة الدفترية للبند المغطى الذي يتم المحاسبة عنه بطريقة التكلفة المُستهلكة، وذلك بتحميله على الأرباح والخسائر على مدار الفترة حتى الاستحقاق. وتبقى ضمن حقوق المساهمين التعديلات التي أجريت على القيمة الدفترية لأداة حقوق الملكية المغطاة حتى يتم استبعادها.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ز/٢ - تغطية التدفقات النقدية

يتم الاعتراف في حقوق المساهمين بالجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المخصصة المؤهلة لتغطيات التدفقات النقدية. ويتم الاعتراف على الفور بالأرباح والخسائر المتعلقة بالجزء غير الفعال في قائمة الدخل "صافي دخل المتاجرة".

ويتم ترحيل المبالغ التي تراكمت في حقوق المساهمين إلى قائمة الدخل في نفس الفترات التي يكون للبند المغطى تأثير على الأرباح أو الخسائر. وتؤخذ الأرباح أو الخسائر المتعلقة بالجزء الفعال من مبادلات العملة والخيارات إلى "صافي دخل المتاجرة".

وعندما تستحق أو تُباع أداة تغطية أو إذا لم تعد التغطية تفي بشروط محاسبة التغطية، تبقى الأرباح أو الخسائر التي تراكمت في حقوق المساهمين في ذلك الوقت ضمن حقوق المساهمين، ويتم الاعتراف بها في قائمة الدخل عندما يتم الاعتراف أخيراً بالمعاملة المتنبأ بها. أما إذا لم يعد من المتوقع أن تحدث المعاملة المتنبأ بها، عندها يتم ترحيل الأرباح أو الخسائر التي تراكمت في حقوق المساهمين على الفور إلى قائمة الدخل.

ز/٣ - المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التغطية

يتم الاعتراف في قائمة الدخل ضمن "صافي دخل المتاجرة" بالتغيرات في القيمة العادلة للمشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التغطية، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل "صافي الدخل من الأدوات المالية المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر" وذلك بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات التي يتم إدارتها بالارتباط مع الأصول والالتزامات المالية المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

ح- الاعتراف بأرباح وخسائر اليوم الأول المؤجلة

بالنسبة للأدوات التي تُقِيم بالقيمة العادلة يُعد أفضل دليل على القيمة العادلة للأداة في تاريخ المعاملة هو سعر المعاملة (أي القيمة العادلة للمقابل المُسلم أو المُستلم)، إلا إذا كان يتم الاستدلال في ذات التاريخ على القيمة العادلة للأداة إستناداً إلى أسعار المعاملات في أسواق مُعلنة أو باستخدام نماذج تقييم. وعندما يدخل البنك في معاملات يستحق بعضها بعد فترات طويلة، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام نماذج تقييم قد لا تكون جميع مدخلاتها من أسعار أو معدلات أسواق مُعلنة ويتم الاعتراف الأولي بتلك الأدوات المالية بسعر المعاملة، الذي يمثل أفضل مؤشر للقيمة العادلة، على الرغم من أن القيمة التي يتم الحصول عليها من نموذج التقييم قد تكون مختلفة. ولا يتم الاعتراف في الحال في الأرباح والخسائر بالفرق بين سعر المعاملة والمبلغ الناتج من النموذج، الذي يُعرف "بأرباح وخسائر اليوم الأول" ويدرج ضمن الأصول الأخرى في حالة الخسارة أو الالتزامات الأخرى في حالة الربح.

ويتم تحديد توقيت الاعتراف بالربح والخسارة المؤجلة لكل حالة على حدة، وذلك إما باستهلاكها على عمر المعاملة أو إلى أن يتم التمكن من تحديد القيمة العادلة للأداة باستخدام مدخلات أسواق معلنة، أو بتحقيقها عند تسوية المعاملة، ويتم قياس الأداة لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف في الحال في قائمة الدخل بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة.

ط- إيرادات ومصروفات العائد

يتم الاعتراف في قائمة الدخل ضمن بند "عائد القروض والإيرادات المشابهة" أو "تكلفة الودائع والتكاليف المشابهة" بإيرادات ومصروفات العائد باستخدام طريقة العائد الفعلي لجميع الأدوات المالية التي تُحمل بعائد فيما عدا تلك المبوبة بغرض المتاجرة أو التي تم تبويبها عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

وطريقة العائد الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المُستهلكة لأصل أو التزام مالي وتوزيع إيرادات العائد أو مصاريف العائد على مدار عمر الأداة المتعلقة بها. ومعدل العائد الفعلي هو المعدل الذي يستخدم لحصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية، أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً وذلك للوصول بدقة إلى القيمة الدفترية لأصل أو التزام مالي. وعند حساب معدل العائد الفعلي، يقوم البنك بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ

في الاعتبار جميع شروط عقد الأداة المالية (مثل خيارات السداد المبكر) ولكن لا يؤخذ في الاعتبار خسائر الائتمان المستقبلية، وتتضمن طريقة الحساب كافة الأتعاب المدفوعة أو المقبوضة بين أطراف العقد التي تعتبر جزءاً من معدل العائد الفعلي، كما تتضمن تكلفة المعاملة أية علاوات أو خصومات.

وعند تصنيف القروض أو المديونيات بأنها غير منتظمة أو مضطربة بحسب الحالة لا يتم الاعتراف بإيرادات العائد الخاص بها ويتم قيدها في سجلات هامشية خارج القوائم المالية المجمعة، ويتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات وفقاً للأساس النقدي وذلك وفقاً لما يلي :-

- عندما يتم تحصيلها وذلك بعد إسترداد كامل المتأخرات بالنسبة للقروض الاستهلاكية والعقارية للإسكان الشخصي والقروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية.

- بالنسبة للقروض الممنوحة للمؤسسات يتبع الأساس النقدي أيضاً حيث يُعلى العائد المحسوب لاحقاً وفقاً لشروط عقد الجدولة على القرض لحين سداد ٢٥% من أقساط الجدولة وبعد أدنى انتظام لمدة سنة وفي حالة استمرار العمل في الانتظام يتم إدراج العائد المحسوب على رصيد القرض القائم بالإيرادات (العائد على رصيد الجدولة المنتظمة) دون العائد المُمهش قبل الجدولة الذي لا يُدرج بالإيرادات إلا بعد سداد كامل رصيد القرض في الميزانية قبل الجدولة

ي- إيرادات الأتعاب والعمولات

يتم الاعتراف بالأتعاب المستحقة عن خدمة قرض أو تسهيل ضمن الإيرادات عند تأدية الخدمة ويتم إيقاف الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات المتعلقة بالقروض أو المديونيات غير المنتظمة أو المضطربة، حيث يتم قيدها في سجلات هامشية خارج القوائم المالية المجمعة، ويتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات وفقاً للأساس النقدي عندما يتم الاعتراف بإيرادات العائد بالنسبة للأتعاب التي تمثل جزءاً مكماً للعائد الفعلي للأصل المالي بصفة عامة يتم معالجتها باعتبارها تعديلاً لمعدل العائد الفعلي.

ويتم تأجيل أتعاب الارتباط على القروض إذا كان هناك احتمال مرجح بأنه سوف يتم سحب هذه القروض وذلك علي اعتبار أن أتعاب الارتباط التي يحصل عليها البنك تعتبر تعويضاً عن التدخل المستمر لاقتناء الأداة المالية، ثم يتم الاعتراف بها بتعديل معدل العائد الفعلي على القرض، وفي حالة انتهاء فترة الارتباط دون إصدار البنك للقرض يتم الاعتراف بالأتعاب ضمن الإيرادات عند انتهاء فترة سريان الارتباط.

ويتم الاعتراف بالأتعاب المتعلقة بأدوات الدين التي يتم قياسها بقيمتها العادلة ضمن الإيراد عند الاعتراف الأولي ويتم الاعتراف بأتعاب ترويج القروض المشتركة ضمن الإيرادات عند استكمال عملية الترويج وعدم احتفاظ البنك بأي جزء من القرض أو كان البنك يحتفظ بجزء له ذات معدل العائد الفعلي المتاح للمشاركين الآخرين.

ويتم الاعتراف في قائمة الدخل بالأتعاب والعمولات الناتجة عن التفاوض أو المشاركة في التفاوض على معاملة لصالح طرف آخر – مثل ترتيب شراء أسهم أو أدوات مالية أخرى أو اقتناء أو بيع المنشآت – وذلك عند استكمال المعاملة المعنية. ويتم الاعتراف بأتعاب الاستشارات الإدارية والخدمات الأخرى عادة على أساس التوزيع الزمني النسبي على مدار أداء الخدمة. ويتم الاعتراف بأتعاب إدارة التخطيط المالي وخدمات الحفظ التي يتم تقديمها على فترات طويلة من الزمن على مدار الفترة التي يتم أداء الخدمة فيها.

ك- إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف في قائمة الدخل بتوزيعات الأرباح عند صدور الحق في تحصيلها.

اتفاقيات الشراء وإعادة البيع واتفاقيات البيع وإعادة الشراء

يتم عرض الأدوات المالية المُباعة بموجب اتفاقيات لإعادة شرائها ضمن الأصول مضافة إلى أرصدة أذون الخزانة وأوراق حكومية أخرى بالميزانية ويتم عرض الالتزام (اتفاقيات الشراء وإعادة البيع) مخصوماً من أرصدة أذون الخزانة بالميزانية. ويتم الاعتراف بالفرق بين سعر البيع وسعر إعادة الشراء على أنه عائد يُستحق على مدار مدة الاتفاقيات باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

ل- اضمحلال الأصول المالية

يقوم البنك بتجميع ادوات الدين علي اساس مجموعات ذات مخاطر ائتمانية متشابهة علي اساس نوع المنتج المصرفي بالنسبة لمنتجات التجزئة المصرفية وعلي اساس العملاء بالنسبة لقروض الشركات والمؤسسات وعلي اساس التصنيف الائتماني لوكالات التصنيف المعترف بها للارصدة لدي البنوك والديون السيادية.

يقوم البنك بتصنيف ادوات الدين الي ثلاث مراحل بناء علي المعايير الكمية والنوعية الواردة بتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٩

يقوم البنك في تاريخ القوائم المالية بتقدير مخصص خسائر الاضمحلال للداده المالية بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية فيما عدا ادوات الدين منخفضة المخاطر الائتمانية أو أدوات الدين الأخرى التي لم تكن المخاطر الائتمانية في تاريخ المركز المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولى

يعتبر البنك الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير احتمالي مرجح للخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي يتم قياسها كما يلي:

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بالمرحلة الاولى بحساب القيمة الحالية لإجمالي العجز النقدي المحسوب علي اساس معدلات احتمالات الاخفاق التاريخية المعدلة بتوقعات متوسط سيناريوهات مؤشرات الاقتصاد الكلية المتمثلة في معدلات النمو الاقتصادي ومعدلات التضخم ومعدلات البطالة لمدة اثني عشر شهر بالنسبة لادوات الدين بالمرحلة الاولى او مدي حياة الاصل بالنسبة للمرحلة الثانية.

بالنسبة لادوات الدين المضمحلة ائتمانيا (المرحلة الثالثة) يتم حساب خسائر الائتمان المتوقعة علي اساس الفرق بين إجمالي الرصيد الدفترى للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

تدخل الإرتباطات عن قروض والضمانات المالية ضمن حساب القيمة عند الاخفاق.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة لعقود الضمانات المالية علي اساس الفرق بين الدفعات المتوقع سدادها لحامل الضمانة مخصصا منها اي مبالغ أخرى يتوقع البنك استردادها.

لا يقوم البنك بنقل الاصل المالي من المرحلة الثانية الي المرحلة الاولى الا بعد استيفاء كافة العناصر الكمية والنوعية الخاصة بالمرحلة الاولى.

ل/ ١ - الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

يتم تقييم الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر غير المسجلة ببورصة الاوراق المالية أو المسجلة ولا يوجد تعامل نشط عليها بتحديد قيمتها العادلة باحدى الطرق الفنية المقبولة لتحديد القيمة العادلة ، وفي حالة عدم التمكن من تحديد القيمة العادلة لمثل تلك الاوراق بطريقة يعتمد عليها فيتم تقييمها بالتكلفة الاستبدالية.

يقوم البنك في تاريخ كل مركز مالي بتقدير قيمة خسائر الائتمان المتوقعة لادوات الدين ويتم الاعتراف بها بقائمة الارباح والخسائر في حين يتم الاعتراف بباقي الفروق كتغير في القيمة العادلة بالدخل الشامل الاخر وعند حدوث ارتفاع في القيمة يتم الرد بقائمة الارباح والخسائر في حدود ما سبق تحميله خلال فترات مالية سابقة علي ان يتم الاعتراف باية زيادة في القيمة بالدخل الشامل الاخر . وبالنسبة لادوات حقوق الملكية فيتم الاعتراف بكافة فروق التغير في القيمة العادلة بالدخل الشامل الاخر ولحين التخلص من الاصل - حينئذ يتم ترحيل كافة تلك الفروق الي الارباح المحتجزة.

و - الشهرة

تتمثل الشهرة (الموجبة والسالبة) في المبالغ الناتجة عن اقتناء شركات تابعة وتحتسب على اساس الفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة لصافي الاصول المقنتاه في تاريخ الاقتناء.

يتم اثبات الشهرة الموجبة بالتكلفة ناقصا منها الخسائر الناتجة عن الاضمحلال في قيمتها في حين يتم ادراج الشهرة السالبة مباشرة بقائمة الدخل.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ن - تقييم مشروعات الاسكان

- تتمثل تكلفة الأعمال تحت التنفيذ في قيمة الأراضي المخصصة لمشروعات الإسكان وتكلفة الإنشاءات المقامة عليها وأعباء الاقتراض التي يتم رسملتها خلال فترة الاقتراض وحتى الانتهاء من تنفيذ تلك الأعمال بالإضافة إلى الأعباء الأخرى المتعلقة بها حيث ان بند اعمال تحت التنفيذ يعتبر من الاصول المؤهلة لتحمل تكاليف الاقتراض ويتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض بالنسبة للمشروعات التي يتم الانتهاء من كافة الانشطة الجوهرية اللازمة لاعدادها في الاغراض المحددة لها او بيعها للغير
- يتم تقييم الوحدات الإسكانية التامة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ويتم التوصل إلى القيم العادلة عن طريق دراسة يتولى إعدادها متخصصين بالبنك ويدرج الناتج عن زيادة التكلفة عن القيم العادلة بقائمة الدخل في تخفيض من بند "ارباح مشروعات البنك الإسكانية"، وفي حالة حدوث ارتفاع القيم العادلة يتم إضافته إلى قائمة الدخل وذلك في حدود ما سبق تحميله على قوائم الدخل عن فترات مالية سابقة.
- يتم حساب التكلفة وسعر البيع للوحدات السكنية لبعض مشروعات البنك المميزه وذلك حسب تميز الموقع والمساحة لكل وحده سكنيه دون التأثير على قيمه الاجماليه لتكاليف المشروع

س- الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي والمباني المملوكة للبنك من أجل الحصول على عوائد إيجارية أو زيادة رأسمالية وبالتالي لا تشمل الأصول العقارية التي يمارس البنك أعماله من خلالها. ويتم المحاسبة عن الاستثمارات العقارية بذات الطريقة المحاسبية المطبقة بالنسبة للأصول الثابتة. حيث يتم اثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة و يتم اهلاكها بطريقة القسط الثابت باستخدام معدلات اهلاك مناسبة مع اثبات خسائر الاضمحلال ان لزم الامر

ع- الأصول غير الملموسة

برامج الحاسب الآلي

يتم الاعتراف بالمصروفات المرتبطة بتطوير أو صيانة برامج الحاسب الآلي كمصروف في قائمة الدخل عند تكبدها. ويتم الاعتراف كأصل غير ملموس بالمصروفات المرتبطة مباشرة ببرامج محددة وتحت سيطرة البنك ومن المتوقع أن يتولد عنها منافع اقتصادية تتجاوز تكلفتها لأكثر من سنة. وتتضمن المصروفات المباشرة تكلفة العاملين في فريق تطوير البرامج بالإضافة إلى نصيب مناسب من المصروفات العامة ذات العلاقة.

يتم الاعتراف كتكلفة تطوير بالمصروفات التي تؤدي إلى الزيادة أو التوسع في أداء برامج الحاسب الآلي عن المواصفات الأصلية لها، وتضاف إلى تكلفة البرامج الأصلية.

يتم استهلاك تكلفة برامج الحاسب الآلي المعترف بها كأصل على مدار الفترة المتوقع الاستفادة منها فيما لا يزيد عن اربع سنوات.

الأصول غير الملموسة الأخرى

وتتمثل في الأصول غير الملموسة بخلاف الشهرة وبرامج الحاسب الآلي على سبيل المثال لا الحصر (العلامات التجارية ، التراخيص ، منافع عقود الايجار إن وجدت).

وتثبت الأصول غير الملموسة الأخرى بتكلفة اقتنائها ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت أو على أساس المنافع الاقتصادية المتوقع تحقيقها منها، وذلك على مدار الأعمار الانتاجية المقدرة لها، وبالنسبة للأصول التي ليس لها عمر انتاجي محدد، فلا يتم استهلاكها، إلا أنه يتم اختبار الاضمحلال في قيمتها سنوياً وتُحمل قيمة الاضمحلال (إن وجد) على قائمة الدخل.

ف- الأصول الثابتة

تتمثل الأراضي والمباني بصفة أساسية في مقار المركز الرئيسى والفروع والمكاتب. وتظهر جميع الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الإهلاك وخسائر الاضمحلال. وتتضمن التكلفة التاريخية النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء بنود الأصول الثابتة.

ويتم الاعتراف بالنفقات اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل القائم أو باعتبارها أصلاً مستقلاً، حسبما يكون ملائماً، وذلك عندما يكون محتملاً تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل إلى البنك وكان من الممكن تحديد هذه

التكلفة بدرجة موثوق بها. ويتم تحميل مصروفات الصيانة والإصلاح في الفترة التي يتم تحملها ضمن مصروفات التشغيل الأخرى.

- يتم إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الأراضي) بطريقة القسط الثابت باستخدام معدلات إهلاك مناسبة يتم تحديدها على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل، و يحسب قسط الإهلاك من تاريخ بدء الاستخدام الفعلي وتظهر الأصول الثابتة بالميزانية بالصافي بعد خصم مجمع الإهلاك.
- يتم استهلاك مصروفات التحسينات والتجديدات الخاصة بفروع البنك المستأجرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل.
- يتم استهلاك التجهيزات والتركيبات على مدى ٣ سنوات.

ويتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة في تاريخ كل ميزانية، وتعديل كلما كان ذلك ضرورياً. ويتم مراجعة الأصول التي يتم إهلاكها بغرض تحديد الاضمحلال عند وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى القيمة الاستردادية إذا زادت القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية.

وتمثل القيمة الاستردادية صافي القيمة البيعية للأصل أو القيمة الاستخدامية للأصل أيهما أعلى، ويتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعادات من الأصول الثابتة بمقارنة صافي المتحصلات بالقيمة الدفترية. ويتم إدراج الأرباح (الخسائر) ضمن إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى في قائمة الدخل.

ص- اضمحلال الأصول غير المالية

لا يتم استهلاك الأصول التي ليس لها عمر إنتاجي محدد ويتم اختبار اضمحلالها سنوياً. ويتم دراسة اضمحلال الأصول التي يتم استهلاكها كلما كان هناك أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

ويتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال وتخفيض قيمة الأصل بالمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الاستردادية. وتمثل القيمة الاستردادية صافي القيمة البيعية للأصل أو القيمة الاستخدامية للأصل، أيهما أعلى. ولغرض تقدير اضمحلال، يتم الحاق الأصل بأصغر وحدة توليد نقد ممكنة. ويتم مراجعة الأصول غير المالية التي وُجد فيها اضمحلال لبحث ما إذا كان هناك رد للاضمحلال الى قائمة الدخل وذلك في تاريخ إعداد كل قوائم مالية.

ق - الاستتجار

يتم الاعتراف بالمدفوعات تحت حساب الإيجار التشغيلي ناقصاً أية خصومات تم الحصول عليها من المؤجر ضمن المصروفات في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار فترة العقد.

ر- النقدية وما في حكمها

لأغراض عرض قائمة التدفقات النقدية، تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة التي لا تتجاوز استحقاقاتها ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء، وتتضمن النقدية، والأرصدة لدى البنوك المركزية خارج إطار نسب الاحتياطي الإلزامي، والأرصدة لدى البنوك، وأذون الخزانة.

ش- المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بمخصص تكاليف إعادة الهيكلة والمطالبات القانونية عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلال حالي نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام موارد البنك لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية إجراء تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام.

وعندما يكون هناك التزامات متشابهة فإنه يتم تحديد التدفق النقدي الخارج الذي يمكن استخدامه للتسوية بالأخذ في الاعتبار هذه المجموعة من الالتزامات. ولا يتم الاعتراف بالمخصص حتى إذا كان هناك احتمال ضئيل في وجود تدفق نقدي خارج.

ويتم رد المخصصات التي انتفى الغرض منها كلياً أو جزئياً ضمن بند إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى.

ويتم قياس القيمة الحالية للمدفوعات المقدرة الوفاء بها لسداد الالتزامات المحدد لسدادها أجل بعد سنة من تاريخ الميزانية باستخدام معدل عائد مناسب لذات أجل سداد الالتزام - دون تأثره بمعدل الضرائب السارى - الذي يعكس القيمة الزمنية للنقود، وإذا كان الأجل أقل من سنة تحسب القيمة المقدرة للالتزام ما لم يكن أثرها جوهرياً فتحسب بالقيمة الحالية.

ت- عقود الضمانات المالية

عقود الضمانات المالية هي تلك العقود التي يصدرها البنك ضماناً لقروض أو حسابات جارية مدينة مُقدم لعملائه من جهات أخرى، وهي تتطلب من البنك أن يقوم بتسديدات معينة لتعويض المستفيد منها عن خسارة تحملها بسبب عدم وفاء مدين عندما يستحق السداد وفقاً لشروط أداة الدين. ويتم تقديم تلك الضمانات المالية للبنوك والمؤسسات المالية وجهات أخرى نيابة عن عملاء البنك.

ويتم الاعتراف الأولي في القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة في تاريخ منح الضمان التي قد تعكس أتعاب الضمان، لاحقاً لذلك، يتم قياس التزام البنك بموجب الضمان على أساس مبلغ القياس الأول، ناقصاً الاستهلاك المحسوب للاعتراف بأتعاب الضمان في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار عمر الضمان، أو أفضل تقدير للمدفوعات المطلوبة لتسوية أي التزام مالي ناتج عن الضمانة المالية في تاريخ الميزانية أيهما أعلى. ويتم تحديد تلك التقديرات وفقاً للخبرة في معاملات مشابهة والخسائر التاريخية، معززة بحكم الإدارة.

ويتم الاعتراف في قائمة الدخل بأية زيادة في الالتزامات الناتجة عن الضمانة المالية ضمن بند إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى.

ث- مزايا العاملين

ث/١ - التزامات المعاشات

يلتزم البنك بسداد مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية ولا يتحمل البنك أي التزامات إضافية بمجرد سداد تلك المساهمات. يتم تحميل تلك المساهمات الدورية على قائمة الدخل عن العام الذي تستحق فيه وتدرج ضمن مزايا العاملين.

يوجد لدى البنك صندوق تامين خاص للعاملين بالبنك تأسس في ١٩٨٧ و خاضع لاحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٧٥ و لائحة التنفيذية بغرض منح مزايا تامينية و تعويضية للاعضاء و تسرى احكام هذا الصندوق و تعديلاته على جميع العاملين بالمركز الرئيسى و الفروع . و يلتزم البنك بأن يؤدي الى الصندوق الاشتراكات الشهرية و السنوية طبقاً للائحة الصندوق و تعديلاتها و لا يوجد على البنك اى التزامات اضافية تلى سداد الاشتراكات و يتم الاعتراف بالاشتراكات ضمن المصروفات الادارية عند استحقاقها و يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً ضمن الاصول الى الحد الذى تؤدى به الدفعه المقدمه الى تخفيض الدفعات المستقبلية او الى استرداد نقدى

ث/٢ - التزامات مزايا التقاعد

يطبق البنك نظام المزايا الطبي المحدد للعلاج الطبي للعاملين الحاليين والمحاليين للتقاعد ويتم تقييم التزام البنك تجاه العاملين وفقاً لهذا النظام وتتمثل الالتزامات في القيمة الحالية للالتزامات النظام في تاريخ الميزانية ناقصاً القيمة الحالية لأصوله بما في ذلك التسويات الناتجة عن الأرباح والخسائر الاكتوارية وكذلك تكلفة الخدمة السابقة. ويتم تحديد قيمة تلك الالتزامات سنوياً عن طريق خبير اكتوارى مستقل باستخدام طريقة الوحدة الإضافية المقدرة

ويتم تحديد قيمتها الحالية عن طريق التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية المقدرة وباستخدام معدل الفائدة على السندات الحكومية التي لها آجال تقارب آجال تلك الالتزامات ويتم إدراج تلك الالتزامات ضمن بند التزامات مزايا التقاعد

ترحل إلى قائمة الدخل الأرباح أو الخسائر الاكتوارية الناشئة عن التسويات الناتجة من الخبرة

ويتم الاعتراف بتكاليف الخدمة السابقة مباشرة في قائمة الدخل ببند المصروفات الإدارية، ما لم تكن التغييرات التي أدخلت على شروط النظام مشروطة ببقاء العاملين في الخدمة لفترة زمنية محددة (فترة الاستحقاق). وفي هذه الحالة، يتم استهلاك تكاليف الخدمة السابقة باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدار فترة الاستحقاق.

خ- ضرائب الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على ربح أو خسائر العام كل من الضريبة الجارية والضريبة المؤجلة، ويتم الاعتراف بها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق المساهمين التي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن حقوق المساهمين.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل على أساس صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ اعداد الميزانية بالإضافة إلى التسويات الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

ويتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة الناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية وقيمتها طبقاً للأسس الضريبية، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ اعداد الميزانية.

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للبنك عندما يكون هناك احتمال مرجح بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل، ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية، على أنه في حالة ارتفاع المنفعة الضريبية المتوقعة يتم زيادة الأصول الضريبية المؤجلة وذلك في حدود ما سبق تخفيضه.

ذ- الاقتراض

يتم الاعتراف بالقروض التي يحصل عليها البنك أولاً بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة الحصول على القرض ويقاس القرض لاحقاً بالتكلفة المُستهلكة، ويتم تحميل قائمة الدخل بالفرق بين صافي المتحصلات وبين القيمة التي سيتم الوفاء بها على مدار فترة الاقتراض باستخدام طريقة العائد الفعلي.

ض- رأس المال

ض/١ - تكلفة رأس المال

يتم عرض مصاريف الاصدار التي ترتبط بصورة مباشرة بإصدار أسهم جديدة أو أسهم مقابل اقتناء كيان أو اصدار خيارات خصماً من حقوق المساهمين وبصافي المتحصلات بعد الضرائب.

ض/٢ - توزيعات الأرباح

تُثبت توزيعات الأرباح خصماً على حقوق المساهمين في الفترة التي تُقر فيها الجمعية العامة للمساهمين هذه التوزيعات. وتشمل تلك التوزيعات حصة العاملين في الأرباح ومكافأة مجلس الإدارة المقررة بالنظام الأساسي والقانون.

غ- أنشطة الامانة

يقوم البنك بمزاولة انشطته الامانه مما ينتج عنه امتلاك او ادارة اصول خاصه بافراد او امانات او صناديق مزايا ما بعد انتهاء خدمه ويتم استبعاد هذه الاصول والارباح الناتجه عنها من القوائم الماليه المجمعه للبنك حيث انها ليست اصول للبنك

ظ- أرقام المقارنة

يُعاد تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في السنة الحالية.

٢- إدارة المخاطر المالية

يتعرض البنك نتيجة الأنشطة التي يزاولها إلى مخاطر مالية متنوعة، وقبول المخاطر هو أساس النشاط المالي، ويتم تحليل وتقييم وإدارة بعض المخاطر أو مجموعة من المخاطر مجتمعة معاً، ولذلك يهدف البنك إلى تحقيق التوازن الملائم بين الخطر والعائد وإلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للبنك، ويُعد أهم أنواع المخاطر خطر الائتمان وخطر السوق وخطر السيولة والأخطار التشغيلية الأخرى. ويتضمن خطر السوق خطر أسعار صرف العملات الأجنبية وخطر سعر العائد ومخاطر السعر الأخرى.

وقد تم وضع سياسات إدارة المخاطر لتحديد المخاطر وتحليلها ولوضع حدود للخطر والرقابة عليه، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود من خلال أساليب يُعتمد عليها ونظم معلومات مُحدثة أولاً بأول. ويقوم البنك بمراجعة دورية لسياسات ونظم إدارة المخاطر وتعديلها بحيث تعكس التغيرات في الأسواق والمنتجات والخدمات وأفضل التطبيقات الحديثة.

وتتم إدارة المخاطر عن طريق إدارة المخاطر في ضوء السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة. وتقوم إدارة المخاطر بتحديد وتقييم وتغطية المخاطر المالية بالتعاون الوثيق مع الوحدات التشغيلية المختلفة بالبنك، ويوفر مجلس الإدارة مبادئ متعارف عليها لإدارة المخاطر ككل، بالإضافة إلى سياسات منشورة تغطي مناطق خطر محددة مثل خطر الائتمان وخطر أسعار صرف العملات الأجنبية، وخطر أسعار العائد، واستخدام أدوات المشتقات وغير المشتقات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن إدارة المخاطر تُعد مسؤولة عن المراجعة الدورية لإدارة المخاطر وبيئة الرقابة بشكل مستقل.

أ- خطر الائتمان

يتعرض البنك لخطر الائتمان وهو الخطر الناتج عن قيام أحد الأطراف بعدم الوفاء بتعهداته، ويُعد خطر الائتمان أهم الأخطار بالنسبة للبنك، لذلك تقوم الإدارة بحرص بإدارة التعرض لذلك الخطر. ويتمثل خطر الائتمان بصفة أساسية في أنشطة الإقراض التي ينشأ عنها القروض والتسهيلات وأنشطة الاستثمار التي يترتب عليها أن تشتمل أصول البنك على أدوات الدين. كما يوجد خطر الائتمان أيضاً في الأدوات المالية خارج الميزانية مثل ارتباطات القروض. وتتركز عمليات الإدارة والرقابة على خطر الائتمان لدى فريق إدارة خطر الائتمان في إدارة المخاطر الذي يرفع تقاريره إلى مجلس الإدارة والإدارة العليا ورؤساء وحدات النشاط بصفة دورية.

١/١ قياس خطر الائتمان

القروض والتسهيلات للبنوك والعملاء

لقياس خطر الائتمان المتعلق بالقروض والتسهيلات للبنوك والعملاء، ينظر البنك في المكونات التالية:

- احتمالات الاخفاق (التأخر) من قبل العميل أو الغير في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- المركز الحالي والتطور المستقبلي المُرجح له الذي يستنتج منه البنك الرصيد المعرض للاخفاق.

وتتطوي أعمال الإدارة اليومية لنشاط البنك على تلك المقاييس لخطر الائتمان التي تعكس الخسارة المتوقعة ويمكن أن تتعارض المقاييس التشغيلية مع عبء الاضمحلال وفقاً لقواعد اعداد و تصوير القوائم المالية للبنوك و اسس

الاعتراف و القياس المعتمد من مجلس ادارة البنك المركزى المصرى فى ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨، الذي يعتمد علي الخسائر التي تحققت في تاريخ الميزانية (نموذج الخسائر المحققة) وليس الخسائر المتوقعة.

- يقوم البنك بتقييم احتمال التأخر علي مستوي كل عميل باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة مفصلة لمختلف فئات العملاء. ويتحدد هذا التقييم علي اساس الحكم الشخصي لمسئولى الائتمان للوصول إلى تصنيف الجدارة الملائم. وقد تم تقسيم عملاء البنك إلى فئات للجدارة. ويعكس هيكل الجدارة المستخدم بالبنك مدي احتمال التأخر لكل فئة من فئات الجدارة، مما يعني بصفة أساسية أن المراكز الائتمانية تنتقل بين فئات الجدارة تبعاً للتغير في تقييم مدي احتمال التأخر. ويتم مراجعة أساليب التقييم كلما كان ذلك ضرورياً. ويقوم البنك دورياً بتقييم أداء أساليب تصنيف الجدارة ومدى قدرتها علي التنبؤ بحالات التأخر.

فئات التصنيف الداخلي للبنك

التصنيف	مدلول التصنيف
١	ديون جيدة
٢	المتابعة العادية
٣	المتابعة الخاصة
٤	ديون غير منتظمة

- يعتمد المركز المعرض للاخفاق علي المبالغ التي يتوقع البنك أن تكون قائمة عند وقوع التأخر. علي سبيل المثال، بالنسبة للقرض، يكون هذا المركز هو القيمة الاسمية. وبالنسبة للارتباطات، يدرج البنك كافة المبالغ المسحوبة فعلاً بالإضافة إلي المبالغ الأخرى التي يتوقع أن تكون قد سُحبت حتى تاريخ التأخر، إن حدث.
- وتمثل الخسارة الافتراضية توقعات البنك لمدى الخسارة عند المطالبة بالدين إن حدث التأخر. ويتم التعبير عن ذلك بنسبة الخسارة للدين وبالتأكيد يختلف ذلك بحسب نوع المدين، وأولوية المطالبة، ومدى توافر الضمانات أو وسائل تغطية الائتمان الأخرى.

أدوات الدين

بالنسبة لأدوات الدين والأذون، يقوم البنك باستخدام التصنيفات الخارجية أو ما يعادله لإدارة خطر الائتمان، وإن لم تكن مثل هذه التقييمات متاحة، يتم استخدام طرق مماثلة لتلك المطبقة على عملاء الائتمان. ويتم النظر إلي تلك الاستثمارات في الأوراق المالية والأذون علي أنها طريقة للحصول علي جودة ائتمانية أفضل وفي نفس الوقت توفر مصدر متاح لمقابلة متطلبات التمويل.

٢/١ سياسات الحد من وتجنب المخاطر

يقوم البنك بإدارة والحد والتحكم في تركيز خطر الائتمان علي مستوي المدين والمجموعات والصناعات والدول. ويقوم بتنظيم مستويات خطر الائتمان الذي يقبله وذلك بوضع حدود لمقدار الخطر التي سيتم قبوله على مستوي كل مقترض، أو مجموعة مقترضين، وعلى مستوي الأنشطة الاقتصادية والقطاعات الجغرافية. ويتم مراقبة تلك المخاطر بصفة مستمرة وتكون خاضعة للمراجعة السنوية أو بصورة متكررة إذا دعت الحاجة إلي ذلك. ويتم اعتماد الحدود للخطر الائتماني علي مستوي المقترض / المجموعة والمُنتج والقطاع من قبل مجلس الإدارة بصفة ربع سنوية. يتم أيضاً إدارة مخاطر التعرض لخطر الائتمان عن طريق التحليل الدوري لقدرة المقترضين والمقترضين المحتملين على مقابلة سداد التزاماتهم وكذلك بتعديل حدود الإقراض كلما كان ذلك مناسباً.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

وفيما يلي بعض وسائل الحد من الخطر :

- الضمانات

يضع البنك العديد من السياسات والضوابط للحد من خطر الائتمان. ومن هذه الوسائل الحصول على ضمانات مقابل الأموال المقدمة. ويقوم البنك بوضع قواعد استرشادية لفئات محددة من الضمانات المقبولة. ومن الأنواع الرئيسية لضمانات القروض والتسهيلات :

- الرهن العقاري.
- رهن أصول النشاط مثل الآلات والبضائع.
- رهن أدوات مالية مثل أدوات الدين وحقوق الملكية.

وغالباً ما يكون التمويل علي المدى الأطول والإقراض للشركات ونشاط الإقراض العقاري للأفراد مضموناً. ولتخفيض خسارة الائتمان إلى الحد الأدنى، يسعى البنك للحصول علي ضمانات إضافية من الأطراف المعنية بمجرد ظهور مؤشرات الاضمحلال لأحد القروض أو التسهيلات.

يتم تحديد الضمانات المتخذة ضماناً لأصول أخرى بخلاف القروض والتسهيلات بحسب طبيعة الأداة وعادة ما تكون أدوات الدين وأذون الخزانة بدون ضمان فيما عدا مجموعات الأدوات المالية المغطاة بأصول والأدوات المثيلة التي تكون مضمونة بمحفظة من الأدوات المالية.

- المشتقات

يحتفظ البنك بإجراءات رقابية حصيفة علي صافي المراكز المفتوحة للمشتقات أي الفرق بين عقود البيع والشراء علي مستوى كل من القيمة والمدة. ويكون المبلغ المعرض لخطر الائتمان في أي وقت من الأوقات محدد بالقيمة العادلة للأداة التي تحقق منفعة لصالح البنك أي أصل ذو قيمة عادلة موجبة الذي يمثل جزءاً ضئيلاً من القيمة التعاقدية / الافتراضية المستخدمة للتعبير عن حجم الأدوات القائمة. ويتم إدارة هذا الخطر الائتماني كجزء من حد الإقراض الكلي الممنوح للعميل وذلك مع الخطر المتوقع نتيجة للتغيرات في السوق. ولا يتم عادة الحصول علي ضمانات في مقابل الخطر الائتماني علي تلك الأدوات فيما عدا المبالغ التي يطلبها البنك كإيداعات هامشية من الأطراف الأخرى.

وينشأ خطر التسوية في المواقف التي يكون فيها السداد عن طريق النقدية أو أدوات حقوق ملكية أو أوراق مالية أخرى أو مقابل توقع الحصول علي نقدية أو أدوات حقوق ملكية أو أوراق مالية أخرى ويتم وضع حدود تسوية يومية لكل من الأطراف الأخرى لتغطية مخاطر التسوية المجمعة الناتجة عن تعاملات البنك في أي يوم.

- الارتباطات المتعلقة بالائتمان

يتمثل الغرض الرئيسي من الارتباطات المتعلقة بالائتمان في التأكد من إتاحة الأموال للعميل عند الطلب. وتحمل عقود الضمانات المالية ذات خطر الائتمان المتعلق بالقروض. وتكون الاعتمادات المستندية والتجارية التي يصدرها البنك بالنيابة عن العميل لمنح طرف ثالث حق السحب من البنك في حدود مبالغ معينة وبموجب أحكام وشروط محددة غالباً مضمونة بموجب البضائع التي يتم شحنها وبالتالي تحمل درجة مخاطر أقل من القرض المباشر.

وتمثل ارتباطات منح الائتمان الجزء غير المستخدم من المصرح به لمنح القروض، أو الضمانات، أو الاعتمادات المستندية. ويتعرض البنك لخسارة محتملة بمبلغ يساوي إجمالي الارتباطات غير المستخدمة وذلك بالنسبة لخطر الائتمان الناتج عن ارتباطات منح الائتمان. إلا أن مبلغ الخسارة المرجح حدوثها في الواقع يقل عن الارتباطات غير المستخدمة وذلك نظراً لأن أغلب الارتباطات المتعلقة بمنح الائتمان تمثل التزامات محتملة لعملاء يتمتعون بمواصفات ائتمانية محددة. ويراقب البنك المدة حتى تاريخ الاستحقاق الخاصة بارتباطات الائتمان حيث أن الارتباطات طويلة الأجل عادة ما تحمل درجة أعلى من خطر الائتمان بالمقارنة بالارتباطات قصيرة الأجل.

٣/١ سياسات الاضمحلال والمخصصات

تركز النظم الداخلية للتقييم السابق ذكرها بدرجة كبيرة علي تخطيط الجودة الائتمانية وذلك من بداية إثبات أنشطة الإقراض والاستثمار. وبخلاف ذلك، يتم الاعتراف فقط بخسائر الاضمحلال التي وقعت في تاريخ الميزانية لأغراض

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

التقارير المالية بناء على أدلة موضوعية تشير إلى الاضمحلال ونظرا لاختلاف الطرق المطبقة، تقل عادة خسائر الائتمان المُحملة على القوائم المالية المجمعة عن مبلغ الخسارة المقدّر باستخدام نموذج الجدارة الائتمانية المستخدم لأغراض قواعد البنك المركزي المصري.

مخصص خسائر الاضمحلال الوارد في المركز المالي في نهاية الفترة مستمد من تصنيف المراحل الثلاثة. ومع ذلك ، فإن أغلبية المخصص ينتج من آخر درجتين من التصنيف. ويبين الجدول التالي النسبة للبنود داخل المركز المالي المتعلقة بالقروض والتسهيلات والاضمحلال المرتبط بها لكل من فئات التقييم الداخلي للبنك:

<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>		
تقييم البنك		
مخصص خسائر الاضمحلال	قروض وتسهيلات	
٢٥٪	٩١٪	المرحلة الأولى
١٧٪	٣٪	المرحلة الثانية
٥٨٪	٦٪	المرحلة الثالثة
١٠٠٪	١٠٠٪	

تتضمن ارصدة القروض والتسهيلات كلا من المستخدم من القروض ونسبة من ارتباطات القروض في ضوء حجم الاستخدام المتوقع بالإضافة الي عقود الضمانات المالية.

تتطلب سياسات البنك مراجعة كل الأصول المالية التي تتجاوز أهمية نسبية محددة على الأقل سنويا أو أكثر عندما تقتضي الظروف ذلك ويتم تحديد عبء الاضمحلال على الحسابات التي تم تقييمها على اساس فردى وذلك بتقييم الخسارة المتوقعة في تاريخ المركز المالي على اساس كل حالة على حدة ، ويجرى تطبيقها على جميع الحسابات التي لها أهمية نسبية بصفة منفردة . ويشمل التقييم عادة الضمان القائم ، بما في ذلك اعادة تأكيد إمكانية التنفيذ على الضمان والتحصيلات المتوقعة من تلك الحسابات .

ويتم تكوين مخصص خسائر الاضمحلال على أساس المجموعة من الأصول المتجانسة باستخدام الخبرة التاريخية المتاحة والحكم الشخصي.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

أ/٤ نموذج قياس المخاطر البنكية العام

بالإضافة إلى فئات تصنيف الجدارة الأربعة، تقوم الإدارة بتصنيفات في شكل مجموعات فرعية أكثر تفصيلاً بحيث تتفق مع متطلبات البنك المركزي المصري. ويتم تصنيف الأصول المعرضة لخطر الائتمان في هذه المجموعات وفقاً لقواعد وشروط تفصيلية تعتمد بشكل كبير على المعلومات المتعلقة بالعميل ونشاطه ووضعته المالي ومدى انتظامه في السداد.

ويقوم البنك بحساب المخصصات المطلوبة لاضمحلال الأصول المعرضة لخطر الائتمان، بما في ذلك الارتباطات المتعلقة بالائتمان، على أساس نسب محددة من قبل البنك المركزي المصري. وفي حالة زيادة مخصص خسائر الاضمحلال المطلوب وفقاً لاسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء عن ذلك المطلوب لأغراض إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لقواعد اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك واسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس ادارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ ، يتم تجنب احتياطي المخاطر البنكية العام ضمن حقوق المساهمين خصماً على الأرباح المحتجزة بمقدار تلك الزيادة. ويتم تعديل ذلك الاحتياطي بصفة دورية بالزيادة والنقص بحيث يعادل دائماً مبلغ الزيادة بين المخصصين. ويُعد هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

وفيما يلي بيان فئات الجدارة للمؤسسات وفقاً لأسس التقييم الداخلي مقارنة بأسس تقييم البنك المركزي المصري ونسب المخصصات المطلوبة لاضمحلال الأصول المعرضة لخطر الائتمان :

<u>تصنيف البنك المركزي المصري</u>	<u>مدلول التصنيف</u>	<u>نسبة المخصص المطلوب</u>	<u>التصنيف الداخلي</u>	<u>مدلول التصنيف الداخلي</u>
١	مخاطر منخفضة	صفر	١	ديون جيدة
٢	مخاطر معتدلة	١%	١	ديون جيدة
٣	مخاطر مرضية	١%	١	ديون جيدة
٤	مخاطر مناسبة	٢%	١	ديون جيدة
٥	مخاطر مقبولة	٢%	١	ديون جيدة
٦	مخاطر مقبولة حديثاً	٣%	٢	المتابعة العادية
٧	مخاطر تحتاج لعناية خاصة	٥%	٣	المتابعة الخاصة
٨	دون المستوى	٢٠%	٤	ديون غير منتظمة
٩	مشكوك في تحصيلها	٥٠%	٤	ديون غير منتظمة
١٠	رديئة	١٠٠%	٤	ديون غير منتظمة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

أ/٥ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمانات		
		البنود المعرضة لخطر الائتمان في المركز المالي
<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١	٧ ٠٢٤ ١٤٤ ٨٧٦	ارصدة لدى البنوك
		قروض وتسهيلات للعملاء
		قروض لافراد
٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	٣٩٣ ٣٤٣ ٨٨٢	- حسابات جارية مدينة
٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	٤٣٧ ٧٨٤ ٣٦٧	- بطاقات ائتمان
١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	١٤ ٥٨٤ ٥٥٠ ٩٦٨	- قروض شخصية
١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١٤ ١٧٤ ٦٢٤ ٣٣٠	- قروض عقارية
		قروض لمؤسسات:
٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	٥ ٨٢٩ ٨٧٩ ٢٢٨	- حسابات جارية مدينة
١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	١٩ ٤١٥ ٣٣٦ ٣٧٦	- قروض مباشرة
٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	٥ ٢٣٨ ٤٣٩ ٤٧٧	قروض وتسهيلات مشتركة
		قروض مخصصة:
١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	١٧٠ ٣٥٧ ١٧٠	- قروض مباشرة
		استثمارات مالية:
١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣	- أدوات دين
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٨ ١١٦ ١٤٧ ٠٠٤	اصول اخرى
١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤	٨٣ ٠١٤ ٨٥١ ٦١١	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٦/أ قروض وتسهيلات

فيما يلي موقف ارصدة القروض والتسهيلات:-

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصرى</u>	<u>جنية مصرى</u>	
٥٠ ٤١٢ ٨٤٥ ٠٠٣	٥٤ ٩٤٢ ٥٣٦ ٩٨٢	لا يوجد عليها متأخرات أو اضمحلال
١ ٣٤٧ ٢٤٩ ٢٤٩	٢ ٠٥٢ ٠٩٧ ٠٨٠	متأخرات ليست محل اضمحلال
٣ ٦٢٦ ٢٨٦ ٥٧٤	٣ ٢٤٩ ٦٨١ ٧٣٦	محل اضمحلال
<u>٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦</u>	<u>٦٠ ٢٤٤ ٣١٥ ٧٩٨</u>	الإجمالي
		يخصم :
(٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩)	(٥ ١٨٢ ٧٦٠ ٨٤٣)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	الفوائد المجنبه
<u>٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩</u>	<u>٥٥ ٠٥١ ٣٩٤ ٨١٧</u>	الصافي

- بلغ إجمالي عبء اضمحلال القروض والتسهيلات ٤٣١ ٧٣٢ ٣٢٠ جنية مصرى مقابل ٨٦١ ٧٣٨ ٧٠٥ جنية مصري عبء اضمحلال عن فترة المقارنة ويتضمن إيضاح ١٨ معلومات إضافية عن مخصص خسائر الاضمحلال عن القروض والتسهيلات للعملاء.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

اجمالى الأرصدة للقروض والتسهيلات مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٥/٠٦/٣٠

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	
٢٩ ٥٩٠ ٣٠٣ ٥٤٧	٩٦٩ ٣٤٠ ٤٤٣	٨٦٥ ٨٧١ ٧٤٧	٢٧ ٧٥٥ ٠٩١ ٣٥٧	الافراد
٣٠ ٦٥٤ ٠١٢ ٢٥١	٢ ٢٨٠ ٣٤١ ٢٩٣	١ ١٨٦ ٢٢٥ ٣٣٣	٢٧ ١٨٧ ٤٤٥ ٦٢٥	الشركات والمؤسسات
٦٠ ٢٤٤ ٣١٥ ٧٩٨	٣ ٢٤٩ ٦٨١ ٧٣٦	٢ ٠٥٢ ٠٩٧ ٠٨٠	٥٤ ٩٤٢ ٥٣٦ ٩٨٢	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٥/٠٦/٣٠

الاجمالى	المرحلة الثالثة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الثانية الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الاولى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	
١ ١٨٣ ٤٨٠ ٤٠٣	٧٤٩ ٩٨٨ ١٧٣	٢٣٥ ٣٠٦ ٨٢١	١٩٨ ١٨٥ ٤٠٩	الافراد
٣ ٩٩٩ ٢٨٠ ٤٤٠	٢ ٢٨١ ٧٧٨ ٨١٦	٦٢١ ٠٠٧ ٧٨١	١ ٠٩٦ ٤٩٣ ٨٤٣	الشركات والمؤسسات
٥ ١٨٢ ٧٦٠ ٨٤٣	٣ ٠٣١ ٧٦٦ ٩٨٩	٨٥٦ ٣١٤ ٦٠٢	١ ٢٩٤ ٦٧٩ ٢٥٢	

٢٠٢٤/١٢/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	
٢٧ ٦١١ ٧٢١ ٩٧٠	١ ٣٧٤ ٠٥٣ ٧١٤	٦٢٥ ٥٥٠ ٥٠٩	٢٥ ٦١٢ ١١٧ ٧٤٧	الافراد
٢٧ ٧٧٤ ٦٥٨ ٨٥٦	٢ ٢٥٢ ٢٣٢ ٨٦٠	٧٢١ ٦٩٨ ٧٤٠	٢٤ ٨٠٠ ٧٢٧ ٢٥٦	الشركات والمؤسسات
٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦	٣ ٦٢٦ ٢٨٦ ٥٧٤	١ ٣٤٧ ٢٤٩ ٢٤٩	٥٠ ٤١٢ ٨٤٥ ٠٠٣	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٤/١٢/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الثانية الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الاولى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	
١ ٠٥٩ ٨٦٥ ٦٥٦	٨٢٠ ٨٨١ ١٣٦	١١٩ ٠٢٨ ٢٩٠	١١٩ ٩٥٦ ٢٣٠	الافراد
٣ ٩١٣ ٠٨٦ ٠١٣	٢ ٢٥٤ ٤٢٨ ٥٧٩	٧١١ ٧٩٩ ٢٧٠	٩٤٦ ٨٥٨ ١٦٤	الشركات والمؤسسات
٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩	٣ ٠٧٥ ٣٠٩ ٧١٥	٨٣٠ ٨٢٧ ٥٦٠	١ ٠٦٦ ٨١٤ ٣٩٤	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

يوضح الجدول التالي معلومات حول جودة الأصول المالية خلال الفترة المالية :

٢٠٢٥/٠٦/٣٠

ارصدة لدى البنوك	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
<u>درجة الائتمان</u>				
ديون جيدة	٤ ٥٦١ ٥٩١ ٠٢٨	٢ ٤٦٢ ٥٥٣ ٨٤٨	--	٧ ٠٢٤ ١٤٤ ٨٧٦
المتابعة العادية	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
<u>الاجمالي</u>	<u>٤ ٥٦١ ٥٩١ ٠٢٨</u>	<u>٢ ٤٦٢ ٥٥٣ ٨٤٨</u>	<u>--</u>	<u>٧ ٠٢٤ ١٤٤ ٨٧٦</u>
يخصم مخصص خسائر الازمحلل	--	(٣ ٨٤٧ ٣٦٣)	--	(٣ ٨٤٧ ٣٦٣)
القيمة الدفترية	٤ ٥٦١ ٥٩١ ٠٢٨	٢ ٤٥٨ ٧٠٦ ٤٨٥	--	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣
<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>				
<u>درجة الائتمان</u>				
ديون جيدة	٧ ٣٨٤ ٠٣٧ ٨٧٧	٢٤٦ ٢٠٦ ٠٥٦	--	٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣
المتابعة العادية	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
<u>الاجمالي</u>	<u>٧ ٣٨٤ ٠٣٧ ٨٧٧</u>	<u>٢٤٦ ٢٠٦ ٠٥٦</u>	<u>--</u>	<u>٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣</u>
يخصم مخصص خسائر الازمحلل	--	(٤ ٨١٧ ٩٢٥)	--	(٤ ٨١٧ ٩٢٥)
القيمة الدفترية	٧ ٣٨٤ ٠٣٧ ٨٧٧	٢٤١ ٣٨٨ ١٣١	--	٧ ٦٢٥ ٤٢٦ ٠٠٨

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٠٢٥/٠٦/٣٠

قروض وتسهيلات للأفراد	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
درجة الائتمان				--
ديون جيدة	٢٧ ٧٥٥ . ٩١ ٣٥٧	--	--	٢٧ ٧٥٥ . ٩١ ٣٥٧
المتابعة العادية	--	٨٦٥ ٨٧١ ٧٤٧	--	٨٦٥ ٨٧١ ٧٤٧
ديون غير منتظمة	--	--	٩٦٩ ٣٤٠ ٤٤٣	٩٦٩ ٣٤٠ ٤٤٣
الاجمالي	٢٧ ٧٥٥ . ٩١ ٣٥٧	٨٦٥ ٨٧١ ٧٤٧	٩٦٩ ٣٤٠ ٤٤٣	٢٩ ٥٩٠ . ٣٠٣ ٥٤٧
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(١٩٨ ١٨٥ ٤٠٩)	(٢٣٥ ٣٠٦ ٨٢١)	(٧٤٩ ٩٨٨ ١٧٣)	(١ ١٨٣ ٤٨٠ ٤٠٣)
القيمة الدفترية	٢٧ ٥٥٦ ٩٠٥ ٩٤٨	٦٣٠ ٥٦٤ ٩٢٦	٢١٩ ٣٥٢ ٢٧٠	٢٨ ٤٠٦ ٨٢٣ ١٤٤

قروض وتسهيلات للشركات	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
درجة الائتمان				--
ديون جيدة	٢٧ ١٨٧ ٤٤٥ ٦٢٥	--	--	٢٧ ١٨٧ ٤٤٥ ٦٢٥
المتابعة العادية	--	١ ١٨٦ ٢٢٥ ٣٣٣	--	١ ١٨٦ ٢٢٥ ٣٣٣
ديون غير منتظمة	--	--	٢ ٢٨٠ ٣٤١ ٢٩٣	٢ ٢٨٠ ٣٤١ ٢٩٣
الاجمالي	٢٧ ١٨٧ ٤٤٥ ٦٢٥	١ ١٨٦ ٢٢٥ ٣٣٣	٢ ٢٨٠ ٣٤١ ٢٩٣	٣٠ ٦٥٤ . ٠١٢ ٢٥١
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(١٠٩٦ ٤٩٣ ٨٤٣)	(٦٢١ ٠٠٧ ٧٨١)	(٢ ٢٨١ ٧٧٨ ٨١٦)	(٣ ٩٩٩ ٢٨٠ ٤٤٠)
القيمة الدفترية	٢٦ ٠٩٠ ٩٥١ ٧٨٢	٥٦٥ ٢١٧ ٥٥٢	(١ ٤٣٧ ٥٢٣)	٢٦ ٦٥٤ ٧٣١ ٨١١

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

يوضح الجدول التالي معلومات حول جودة الأصول المالية خلال السنة المالية:

٢٠٢٤/١٢/٣١

ارصدة لدى البنوك	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
درجة الائتمان				
ديون جيدة	٤٤ ٧٧٩ ٤٢٩ ٧٠١	٤ ٤٨٧ ٦٨٧ ٠٨٠	--	٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١
المتابعة العادية	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
الاجمالى	٤٤ ٧٧٩ ٤٢٩ ٧٠١	٤ ٤٨٧ ٦٨٧ ٠٨٠	--	٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	--	(٤ ٩٤٥ ١٢٠)	--	(٤ ٩٤٥ ١٢٠)
القيمة الدفترية	٤٤ ٧٧٩ ٤٢٩ ٧٠١	٤ ٤٨٢ ٧٤١ ٩٦٠	--	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
درجة الائتمان				
ديون جيدة	١٨ ٨٧٣ ٨٦٩ ٩٢٩	٣٧٤ ١٠٠ ٦٥٨	--	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧
المتابعة العادية	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
الاجمالى	١٨ ٨٧٣ ٨٦٩ ٩٢٩	٣٧٤ ١٠٠ ٦٥٨	--	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	--	(٩ ٧٥٧ ٠٣٧)	--	(٩ ٧٥٧ ٠٣٧)
القيمة الدفترية	١٨ ٨٧٣ ٨٦٩ ٩٢٩	٣٦٤ ٣٤٣ ٦٢١	--	١٩ ٢٣٨ ٢١٣ ٥٥٠

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١

الاجمالي	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	قروض وتسهيلات للأفراد
				درجة الائتمان
٢٥ ٦١٢ ١١٧ ٧٤٧	--	--	٢٥ ٦١٢ ١١٧ ٧٤٧	ديون جيدة
٦٢٥ ٥٥٠ ٥٠٩	--	٦٢٥ ٥٥٠ ٥٠٩	--	المتابعة العادية
١ ٣٧٤ ٠٥٣ ٧١٤	١ ٣٧٤ ٠٥٣ ٧١٤	--	--	ديون غير منتظمة
٢٧ ٦١١ ٧٢١ ٩٧٠	١ ٣٧٤ ٠٥٣ ٧١٤	٦٢٥ ٥٥٠ ٥٠٩	٢٥ ٦١٢ ١١٧ ٧٤٧	الاجمالي
(١ ٠٥٩ ٨٦٥ ٦٥٦)	(٨٢٠ ٨٨١ ١٣٦)	(١١٩ ٠٢٨ ٢٩٠)	(١١٩ ٩٥٦ ٢٣٠)	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
٢٦ ٥٥١ ٨٥٦ ٣١٤	٥٥٣ ١٧٢ ٥٧٨	٥٠٦ ٥٢٢ ٢١٩	٢٥ ٤٩٢ ١٦١ ٥١٧	القيمة الدفترية

الاجمالي	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	قروض وتسهيلات للشركات
				درجة الائتمان
٢٤ ٨٠٠ ٧٢٧ ٢٥٦	--	--	٢٤ ٨٠٠ ٧٢٧ ٢٥٦	ديون جيدة
٧٢١ ٦٩٨ ٧٤٠	--	٧٢١ ٦٩٨ ٧٤٠	--	المتابعة العادية
٢ ٢٥٢ ٢٣٢ ٨٦٠	٢ ٢٥٢ ٢٣٢ ٨٦٠	--	--	ديون غير منتظمة
٢٧ ٧٧٤ ٦٥٨ ٨٥٦	٢ ٢٥٢ ٢٣٢ ٨٦٠	٧٢١ ٦٩٨ ٧٤٠	٢٤ ٨٠٠ ٧٢٧ ٢٥٦	الاجمالي
(٣ ٩١٣ ٠٨٦ ٠١٣)	(٢ ٢٥٤ ٤٢٨ ٥٧٩)	(٧١١ ٧٩٩ ٢٧٠)	(٩٤٦ ٨٥٨ ١٦٤)	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
٢٣ ٨٦١ ٥٧٢ ٨٤٣	(٢ ١٩٥ ٧١٩)	٩ ٨٩٩ ٤٧٠	٢٣ ٨٥٣ ٨٦٩ ٠٩٢	القيمة الدفترية

٧/أ الاستحواذ على الضمانات

- يتم تبويب الأصول التي تم الاستحواذ عليها ضمن الأصول الاخرى بالميزانية المجمعة.
- ويتم بيع هذه الأصول كلما كان ذلك عملياً تنفيذاً لتعليمات البنك المركزي المصري بالتخلص من تلك الأصول خلال فترة محددة.

القيمة الدفترية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣ ٧٥١ ٤٠٠	١٣ ٧٥١ ٤٠٠
١	١
٤٩ ١٣٩ ٠٢٤	٣٩ ٦٧٤ ٦٤٢
٦٢ ٨٩٠ ٤٢٥	٥٣ ٤٢٦ ٠٤٣

طبيعة الأصل

اراضي
وحدات سكنية
فندق

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٨/أ تركيز مخاطر الاصول المالية المعرضة لخطر الائتمان:

القطاعات الجغرافية

يمثل الجدول التالي تحليل بأهم حدود خطر الائتمان للبنك بالقيمة الدفترية ، موزعة حسب القطاع الجغرافى
في ٣٠ يونية ٢٠٢٥ .

عند اعداد هذا الجدول ، تم توزيع المخاطر على القطاعات الجغرافية وفقا للمناطق المرتبطة بعملاء البنك:

(جنية مصرى)

جمهورية مصر العربية				البند المعرضة لخطر الائتمان فى الميزانية
القاهرة الكبرى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	الوجه القبلى	الاجمالى	
٧ ٠٢٤ ١٤٤ ٨٧٦	--	--	٧ ٠٢٤ ١٤٤ ٨٧٦	ارصدة لدى البنوك
				قروض وتسهيلات للعملاء
				قروض لافراد
١٣٢ ٣٧٦ ٩٣٨	٢١٧ ٦٧٤ ٤٣٨	٤٣ ٢٩٢ ٥٠٦	٣٩٣ ٣٤٣ ٨٨٢	- حسابات جارية مدينة
٣٣٧ ٧٥٣ ١٨١	٨٤ ٠٤١ ٧٩٦	١٥ ٩٨٩ ٣٩٠	٤٣٧ ٧٨٤ ٣٦٧	- بطاقات ائتمان
٧ ٢٦١ ٤٣٢ ٣٢٦	٥ ٠٦١ ٢٩١ ٢٥٩	٢ ٢٦١ ٨٢٧ ٣٨٣	١٤ ٥٨٤ ٥٥٠ ٩٦٨	- قروض شخصية
٨ ٢١٢ ٩٣٨ ٦٧٧	٤ ٢٧٥ ٢١٣ ٥٠٧	١ ٦٨٦ ٤٧٢ ١٤٦	١٤ ١٧٤ ٦٢٤ ٣٣٠	- قروض عقارية
				قروض لمؤسسات:
٢ ٦٥٠ ٩٤١ ٧٣٥	٢ ٨١٨ ٣٩٣ ١٨٣	٣٦٠ ٥٤٤ ٣١٠	٥ ٨٢٩ ٨٧٩ ٢٢٨	- حسابات جارية مدينة
١٧ ٦٦٢ ١١٣ ٢٠١	١ ٦٦٧ ٧٨٠ ٦٥٣	٨٥ ٤٤٢ ٥٢٢	١٩ ٤١٥ ٣٣٦ ٣٧٦	- قروض مباشرة
٥ ٠٦١ ٦٢٠ ٥٣٤	--	١٧٦ ٨١٨ ٩٤٣	٥ ٢٣٨ ٤٣٩ ٤٧٧	قروض وتسهيلات مشتركة
				قروض مخصصة:
١٧٠ ٣٥٧ ١٧٠	--	--	١٧٠ ٣٥٧ ١٧٠	- قروض اخرى
				استثمارات مالية:
٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣	--	--	٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣	- أدوات دين
٧ ٩١٥ ٢٨٣ ٦٩٠	١٢٩ ٥٠٩ ٧٤٤	٧١ ٣٥٣ ٥٧٠	٨ ١١٦ ١٤٧ ٠٠٤	اصول اخرى
٦٤ ٠٥٩ ٢٠٦ ٢٦١	١٤ ٢٥٣ ٩٠٤ ٥٨٠	٤ ٧٠١ ٧٤٠ ٧٧٠	٨٣ ٠١٤ ٨٥١ ٦١١	الاجمالى فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥
١١٣ ٠٧١ ٧٢٤ ٠١٧	١٣ ٠٥٧ ٢٩٠ ٨٧٩	٤ ٥٧٠ ٥١٨ ٣٧٨	١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤	الاجمالى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

قطاعات النشاط

يمثل الجدول التالي تحليل بأهم حدود خطر الائتمان للبنك بالقيمة الدفترية ، موزعة حسب النشاط الذى يزاوله عملاء البنك:

	مؤسسات مالية	زراعة	مؤسسات صناعية	تجارة	خدمات	نشاط عقارى	قطاع حكومى	انشطة اخرى	افراد	الاجمالى
ارصدة لدى البنوك	٦ ٣٧١ ٤٢٦ ٤٠٥	--	--	--	--	--	٦٥٢ ٧١٨ ٤٧١	--	--	٧ ٠٢٤ ١٤٤ ٨٧٦
قروض وتسهيلات للعملاء										
قروض لافراد										
-حسابات جارية مدينة	--	--	--	--	--	--	--	--	٣٩٣ ٣٤٣ ٨٨٢	٣٩٣ ٣٤٣ ٨٨٢
-بطاقات ائتمان	--	--	--	--	--	--	--	--	٤٣٧ ٧٨٤ ٣٦٧	٤٣٧ ٧٨٤ ٣٦٧
-قروض شخصية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٤ ٥٨٤ ٥٥٠ ٩٦٨	١٤ ٥٨٤ ٥٥٠ ٩٦٨
-قروض عقارية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٤ ١٧٤ ٦٢٤ ٣٣٠	١٤ ١٧٤ ٦٢٤ ٣٣٠
قروض لمؤسسات:										
-حسابات جارية مدينة	٣٠٧ ٠٨٩ ٢٤٧	٣٢ ٢٤٩ ٥٣٩	١ ٠٨٩ ١٣٢ ٧٤٠	١ ٥٧٨ ٠٠٢ ٧٤١	٩٣١ ٨٢٥ ٧٧١	١ ٨٨٨ ٨٠٦ ٦٤٧	--	٢ ٧٧٢ ٥٤٣	--	٥ ٨٢٩ ٨٧٩ ٢٢٨
-قروض مباشرة	٦ ١٤٩ ٥٨٢ ٠٨٠	١١ ٣٤٨ ٤٢٨	٣ ١٢٤ ٩٨٢ ٩٢٠	٢ ٣٢٢ ٤٢٠ ٩٠٨	٢ ٠١٩ ٠٦٤ ٥٦٩	٥ ٧٧٤ ٨٦٠ ٠٩٤	--	١٣ ٠٧٧ ٣٧٧	--	١٩ ٤١٥ ٣٣٦ ٣٧٦
قروض وتسهيلات مشتركة	--	--	١ ٢٥٨ ٥٩٣ ٤٢٠	٤٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٦٠٣ ٢٧٠ ٧١٨	١ ٩١١ ٥٧٥ ٣٣٩	--	--	--	٥ ٢٣٨ ٤٣٩ ٤٧٧
قروض مخصصة:										
قروض مباشرة	--	--	--	--	--	--	١٧٠ ٣٥٧ ١٧٠	--	--	١٧٠ ٣٥٧ ١٧٠
استثمارات مالية										
-ادوت دين	--	--	--	--	٢٠١ ٧٣٢ ٢٦١	--	٧ ٤٢٨ ٥١١ ٦٧٢	--	--	٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣
اصول اخرى	٧٨٧ ١٩٢ ٦٥١	--	--	--	٢ ١٨٧ ٤٩٣ ١٨٠	٣ ٥٣٣ ٠١٥ ٩٢٠	٢٦٨ ٨٤٦ ٣٣٠	١٣ ٢٤٦ ١٣٩	١ ٣٢٦ ٣٥٢ ٧٨٤	٨ ١١٦ ١٤٧ ٠٠٤
الاجمالى فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥	١٣ ٦١٥ ٢٩٠ ٣٨٣	٤٣ ٥٩٧ ٩٦٧	٥ ٤٧٢ ٧٠٩ ٠٨٠	٤ ٣٦٥ ٤٢٣ ٦٤٩	٦ ٩٤٣ ٣٨٦ ٤٩٩	١٣ ١٠٨ ٢٥٨ ٠٠٠	٨ ٥٢٠ ٤٣٣ ٦٤٣	٢٩ ٠٩٦ ٠٥٩	٣٠ ٩١٦ ٦٥٦ ٣٣١	٨٣ ٠١٤ ٨٥١ ٦١١
الاجمالى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١١ ٤٢٦ ٧٣٧ ٧٧٧	٣٨ ٩٠٤ ٠٧٦	٧ ٠٥٥ ٧٩٥ ٧٥٩	٣ ٠٤٣ ٦٠١ ٢٤١	٦ ١٨٥ ٥٠٩ ٢٤٠	١٠ ٨٤٨ ٩٨١ ٠٠٦	٦٣ ٧٣٣ ٣٨٨ ٦٦٨	٢٨ ٥٤٠ ٧٥٣	٢٨ ٣٣٨ ٠٧٤ ٧٥٤	١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ب-خطر السوق

يتعرض البنك لخطر السوق المتمثل في تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن التغير في أسعار السوق. وينتج خطر السوق عن المراكز المفتوحة لمعدل العائد والعملية ومنتجات حقوق الملكية، حيث أن كل منها مُعرض للتحركات العامة والخاصة في السوق والتغيرات في مستوى الحساسية لمعدلات السوق أو للأسعار مثل معدلات العائد ومعدلات أسعار الصرف وأسعار أدوات حقوق الملكية. ويفصل البنك مدى تعرضه لخطر السوق إلي محافظ للمتاجرة أو لغير غرض المتاجرة.

وتتركز إدارة مخاطر السوق الناتجة عن أنشطة المتاجرة أو لغير المتاجرة في إدارة المخاطر بالبنك ويتم متابعتها عن طريق فريقين منفصلين. ويتم رفع التقارير الدورية إلي مجلس الإدارة ورؤساء وحدات النشاط بصفة دورية.

وتتضمن محافظ المتاجرة تلك المراكز الناتجة عن تعامل البنك مباشرة مع العملاء أو مع السوق، أما المحافظ لغير غرض المتاجرة فتنشأ بصفة أساسية من إدارة سعر العائد للأصول والالتزامات المتعلقة بمعاملات التجزئة. وتتضمن هذه المحافظ مخاطر العملات الأجنبية وأدوات حقوق الملكية الناتجة عن الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والاستثمارات المتاحة للبيع.

ب/١ أساليب قياس خطر السوق

القيمة المعرضة للخطر (Value at Risk)

يقوم البنك بتطبيق اسلوب " القيمة المعرضة للخطر " للمحافظ بغرض المتاجرة وذلك لتقدير خطر السوق للمراكز القائمة ويتم مراقبتها يوميا .

القيمة المعرضة للخطر هي توقع احصائي للخسارة المحتملة للمحفظة الحالية الناتجة عن التحركات العكسية للسوق وهي تعبر عن اقصى قيمة يمكن ان يخسرها البنك ولكن باستخدام معامل ثقة محدد (٩٨%) وبالتالي هناك احتمال احصائي بنسبة (٢%) ان تكون الخسارة الفعلية اكبر من القيمة المعرضة للخطر المتوقعة ويفترض نموذج القيمة المعرضة للخطر فترة احتفاظ محددة (عشرة ايام) قبل ان يمكن اقفال المراكز المفتوحة ويفترض ان حركة السوق خلال فترة الاحتفاظ ستتبع ذات نمط الحركة التي حدثت خلال العشرة ايام السابقة ويقوم البنك بتقدير الحركة السابقة بناء على بيانات عن السنتين السابقتين لحين تكوين بيانات تاريخيه لمدة خمس سنوات ويقوم البنك بتطبيق تلك التغيرات التاريخية في المعدلات والاسعار والمؤشرات بطريقة مباشرة على المراكز الحالية - وهذه الطريقة تعرف بالمحاكاة التاريخية ويتم مراقبة المخرجات الفعلية بصورة منتظمة لقياس سلامة الافتراضات والعوامل المستخدمة لحساب القيمة المعرضة للخطر

ولايمنع استخدام تلك الطريقة تجاوز الخسارة لتلك الحدود وذلك في حالة وجود تحركات اكبر بالسوق

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

اختبارات الضغوط Stress Testing

تعطى اختبارات الضغوط مؤشرا عن حجم الخسارة المتوقعة التي قد تنشأ عن ظروف معاكسة بشكل حاد ويتم تصميم اختبارات الضغوط بما يلائم النشاط باستخدام تحليلات نمطية لسيناريوهات محددة.

ب/٢ خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية

يتعرض البنك لخطر التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية على الميزانية والتدفقات النقدية. وقد قام مجلس الإدارة بوضع حدود للعملات الأجنبية وذلك بالقيمة الإجمالية لكل من المراكز في نهاية اليوم وكذلك خلال اليوم التي يتم مراقبتها لحظيا. ويلخص الجدول التالي مدى تعرض البنك لخطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية في نهاية الفترة. ويتضمن الجدول التالي القيمة الدفترية للأدوات المالية موزعة بالعملات المكونة لها :

تركز خطر العملة على الأدوات المالية

٣٠ يونية ٢٠٢٥	دولار أمريكي	يورو	جنيه إسترليني	عملات أخرى
الأصول المالية				
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	١٢ ٩٤٢ ١٧٦	٦٩٤ ٨٩١	٣٢ ١١١	١ ٨٠٨ ٩٠٦
أرصدة لدى البنوك	٣٩ ٣٨٦ ٠٩٣	٢ ٤٨٩ ٦٦٤	٢٩٤ ٨٦٩	٤ ٨٨١ ٨٣٨
قروض وتسهيلات للعملاء	١٤ ١٥٥ ٣٥٤	٨١ ٨١٨	١ ٦٦٤	٥ ٩٨٥
استثمارات مالية:				
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٩ ٩٦٣ ٧٣١	٢ ٠٠٤ ٨٩٥	--	--
أصول مالية أخرى	٣٤٢ ٤٧٩	١٣٣ ٧١٢	٢٢٠	٣ ٣٨٨
إجمالي الأصول المالية	٩٦ ٧٨٩ ٨٣٣	٥ ٤٠٤ ٩٨٠	٣٢٨ ٨٦٤	٦ ٧٠٠ ١١٧
الالتزامات المالية				
أرصدة مستحقة للبنوك	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	--
ودائع للعملاء	٨٣ ٠٧٩ ٤٩٥	٤ ٩٢٩ ٣٨٧	٣٤١ ١٤٦	٤ ٠٠٤ ٨٤٠
التزامات مالية أخرى	٧ ٩٩١ ٢٧٤	٤٤٩ ٨٤٩	٢ ٢٩٤	١ ٦٢٥ ١٩٥
إجمالي الالتزامات المالية	٩٦ ٠٧٠ ٧٦٩	٥ ٣٧٩ ٢٣٦	٣٤٣ ٤٤٠	٥ ٦٣٠ ٠٣٥
صافي المركز المالي في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	٧١٩ ٠٦٤	٢٥ ٧٤٤	(١٤ ٥٧٦)	١ ٠٧٠ ٠٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
إجمالي الأصول المالية	١٣٥ ٧٨٧ ٥٩٤	٥ ٣٦٨ ٧٢٤	٢٩٥ ٦٦٣	٦ ٦٩٤ ٨٧٤
إجمالي الالتزامات المالية	١٣٥ ١٢٤ ٩١٢	٥ ٣٤٤ ٤٢٨	٢٩٥ ٢٢٧	٥ ٧٣٣ ١١٥
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦٦٢ ٦٨٢	٢٤ ٢٩٦	٤٣٦	٩٦١ ٧٥٩

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ب/٣ خطر سعر العائد

يتعرض البنك لاثار تقلبات فى مستويات اسعار العائد السائدة فى السوق وهو خطر التدفقات النقدية لسعر العائد المتمثل فى تذبذب التدفقات النقدية المستقبلية لاداة مالية بسبب التغيرات فى سعر عائد الاداة وخطر القيمة العادلة لسعر العائد وهو خطر تقلبات قيمة الاداة المالية نتيجة للتغير فى اسعار العائد فى السوق وقد يزيد هامش العائد نتيجة لتلك التغيرات ولكن قد تنخفض الارباح فى حالة حدوث تحركات غير متوقعة ويقوم مجلس ادارة البنك بوضع حدود لمستوى الاختلاف فى اعادة تسعير العائد الذى يمكن ان يحتفظ به البنك ويتم مراقبة ذلك يوميا بواسطة ادارة الاستثمار بقطاع الخزانة بالبنك ويلخص الجدول التالى مدى تعرض البنك لخطر تقلبات سعر العائد الذى يتضمن القيمة الدفترية للادوات المالية موزعة على اساس سعر تواريخ اعادة التسعير او تواريخ الاستحقاق ابهما اقرب:

(القيمة بالالف جنية مصرى)

حتى شهر واحد	اكثر من شهر حتى ثلاثة اشهر	اكثر من ثلاثة اشهر حتى سنة	اكثر من سنة حتى خمس سنوات	بدون عائد	الاجمالى
الأصول المالية					
--	--	--	--	٢٤ ٦٤٧ ٢٧١	٢٤ ٦٤٧ ٢٧١
٥ ٩٦٢ ٥٥٤	--	--	--	١ ٠٦١ ٥٩١	٧ ٠٢٤ ١٤٥
٢ ٨٦٢ ٤٧٦	٣ ٧٩٩ ٨٠٠	١٥ ١٠٩ ٣١٦	٣٨ ٤٧٢ ٧٢٤	--	٦٠ ٢٤٤ ٣١٦
استثمارات مالية					
٧٦ ٥٧٣ ٦٨٤	١ ٨٨٩ ٠٩٠	١٧ ٣٥٢ ١٣٥	٢٠٤ ١٦٣	--	٩٦ ٠١٩ ٠٧٢
٢٤٧ ٢٩٠	--	--	٢١ ١٨٢	--	٢٦٨ ٤٧٢
--	--	--	٤ ٠٨٩ ٦٩٠	١٦ ٦١٥ ٨٣٨	٢٠ ٧٠٥ ٥٢٨
٨٥ ٦٤٦ ٠٠٤	٥ ٦٨٨ ٨٩٠	٣٢ ٤٦١ ٤٥١	٤٢ ٧٨٧ ٧٥٩	٤٢ ٣٢٤ ٧٠٠	٢٠٨ ٩٠٨ ٨٠٤
الالتزامات المالية					
٧٤٧ ٩٨٦	--	--	--	٩٨٣	٧٤٨ ٩٦٩
١١ ٠٨٩ ١٢٧	٢ ٥٩٩ ٦٧٦	٥ ٣٨٥ ٩٢١	٧٠ ٦٧٥ ٨٢٤	٦١ ٦٥٢ ٤٩١	١٥١ ٤٠٣ ٠٣٩
٩٦٠	١ ٠٧٢ ٤١٧	٤٧ ٤٨٣	١٥٨ ٩٨١	--	١ ٢٧٩ ٨٤١
--	--	--	٢٥ ٢٤٣ ٠٤٧	٣٠ ٢٣٣ ٩٠٨	٥٥ ٤٧٦ ٩٥٥
١١ ٨٣٨ ٠٧٣	٣ ٦٧٢ ٠٩٣	٥ ٤٣٣ ٤٠٤	٩٦ ٠٧٧ ٨٥٢	٩١ ٨٨٧ ٣٨٢	٢٠٨ ٩٠٨ ٨٠٤
٧٣ ٨٠٧ ٩٣١	٢ ٠١٦ ٧٩٧	٢٧ ٠٢٨ ٠٤٧	(٥٣ ٢٩٠ ٠٩٣)	(٤٩ ٥٦٢ ٦٨٢)	--

ج- خطر السيولة

خطر السيولة هو خطر تعرض البنك لصعوبات في الوفاء بتعهداته المرتبطة بالتزاماته المالية عند الاستحقاق واستبدال المبالغ التي يتم سحبها. ويمكن أن ينتج عن ذلك الإخفاق في الوفاء بالتزامات الخاصة بالسداد للمودعين والوفاء بارتباطات الإقراض.

- إدارة مخاطر السيولة

- تتضمن عمليات الرقابة لخطر السيولة المطبقة بمعرفة لجنة الأصول والإلتزامات بالبنك ما يلي:
- يتم إدارة التمويل اليومي عن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية للتأكد من إمكانية الوفاء بكافة المتطلبات. ويتضمن ذلك إحلال الأموال عند استحقاقها أو عند إقراضها للعملاء. ويتواجد البنك في أسواق المال لتأكيد تحقيق ذلك الهدف.
 - الاحتفاظ بمحفظة من الأصول عالية التسويق التي من الممكن تسهيلها بسهولة لمقابلة أية اضطرابات غير متوقعة في التدفقات النقدية.
 - مراقبة نسب السيولة بالمقارنة بالمتطلبات الداخلية للبنك ومتطلبات البنك المركزي المصري.
 - إدارة التركيز وبيان استحقاقات القروض.

لأغراض الرقابة واعداد التقارير يتم قياس وتوقع التدفقات النقدية لليوم والأسبوع والشهر التالي، وهي الفترات الرئيسية لإدارة السيولة. وتتمثل نقطة البداية لتلك التوقعات في تحليل الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية وتواريخ التحصيلات المتوقعة للأصول المالية.

وتقوم لجنة الأصول والإلتزامات أيضاً بمراقبة عدم التطابق بين الأصول متوسطة الأجل، ومستوي ونوع الجزء غير المستخدم من ارتباطات القروض، ومدي استخدام تسهيلات الحسابات الجارية المدينة وأثر الالتزامات العرضية مثل خطابات الضمان والاعتمادات المستندية.

- منهج التمويل

يتم مراجعة مصادر السيولة عن طريق فريق منفصل بإدارة الخزانة بالبنك بهدف توفير تنوع واسع في العملات، والمناطق الجغرافية، والمصادر، والمنتجات والأجل.

تتضمن الأصول المتاحة لمقابلة جميع الالتزامات ولتغطية الارتباطات المتعلقة بالقروض كل من النقدية، والأرصدة لدى البنوك المركزية، والأرصدة لدى البنوك، وأذون الخزانة وأوراق حكومية أخرى، والقروض والتسهيلات للبنوك والعملاء. ويتم مد أجل نسبة من القروض للعملاء التي تستحق السداد خلال سنة وذلك خلال النشاط العادي للبنك. بالإضافة إلى ذلك، هناك رهن لبعض أدوات الدين وأذون الخزانة والأوراق الحكومية الأخرى لضمان الالتزامات. ولبنك القدرة على مقابلة صافي التدفقات النقدية غير المتوقعة عن طريق بيع أوراق مالية وإيجاد مصادر تمويل أخرى.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

- أرصدة لدى البنوك

تمثل القيمة العادلة للإيداعات والودائع لليلة واحدة ذات العائد المتغير القيمة الحالية لها. ويتم تقدير القيمة العادلة المتوقعة للودائع التي تحمل عائد متغير بناءً على التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سعر العائد السائد في الأسواق المالية للديون ذات خطر ائتماني وتاريخ استحقاق مشابه.

- قروض وتسهيلات للبنوك

تتمثل القروض والتسهيلات للبنوك في قروض غير الودائع لدى البنوك. وتمثل القيمة العادلة المتوقعة للقروض والتسهيلات القيمة المخصومة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحصيلها. ويتم خصم التدفقات النقدية باستخدام معدل العائد الحالي في السوق لتحديد القيمة العادلة.

- قروض وتسهيلات للعملاء

يتم إثبات القروض والتسهيلات بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الاضمحلال. وتمثل القيمة العادلة المتوقعة للقروض والتسهيلات القيمة المخصومة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تحصيلها. ويتم خصم التدفقات النقدية باستخدام معدل العائد الحالي في السوق لتحديد القيمة العادلة.

- استثمارات في أوراق مالية

الاستثمارات في أوراق مالية تتضمن فقط الأصول التي تحمل عائد المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق؛ حيث يتم تقييم الأصول المتاحة للبيع بالقيمة العادلة فيما عدا أدوات حقوق الملكية التي لم يتمكن البنك من تقدير قيمتها العادلة بدرجة موثوق بها. ويتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بناءً على أسعار السوق أو الأسعار التي تم الحصول عليها من السماسرة. وإذا لم تتوفر هذه البيانات، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أسعار الأسواق المالية للأوراق المالية المتداولة ذات خصائص ائتمان وتاريخ استحقاق ومعدلات مشابهة.

- المستحق لبنوك أخرى وللعملاء

تمثل القيمة العادلة المقدرة للودائع ذات تاريخ استحقاق غير محدد، التي تتضمن ودائع لا تحمل عائد، المبلغ الذي سيتم دفعه عند الطلب. ويتم تحديد القيمة العادلة للودائع التي تحمل عائد ثابت والقروض الأخرى غير المتداولة في سوق نشطة بناءً على التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سعر العائد على الديون الجديدة ذات تاريخ استحقاق مشابه.

هـ - إدارة رأس المال

تتمثل أهداف البنك عند إدارة رأس المال، الذي يشمل عناصر أخرى بالإضافة إلى حقوق المساهمين الظاهرة بالميزانية، فيما يلي:

- الالتزام بالمتطلبات القانونية لرأس المال في جمهورية مصر العربية
- حماية قدرة البنك على الاستثمارية وتمكينه من الاستمرار في توليد عائد للمساهمين والأطراف الأخرى التي تتعامل مع البنك.
- الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية تدعم النمو في النشاط.

يتم مراجعة كفاية رأس المال واستخدامات رأس المال وفقاً لمتطلبات الجهة البنك المركزي المصري يومياً بواسطة إدارة البنك، من خلال نماذج تعتمد على إرشادات لجنة بازل للرقابة المصرفية ويتم تقديم البيانات المطلوبة وإيداعها لدى البنك المركزي المصري على أساس ربع سنوي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ويطلب البنك المركزي المصري أن يقوم البنك بما يلي :

- الاحتفاظ بمبلغ ٥ مليار جنيه مصري حداً أدنى لرأس المال المصدر والمدفوع.
- الاحتفاظ بنسبة بين عناصر رأس المال وبين عناصر الأصول والالتزامات العرضية المرجحة بأوزان المخاطر تعادل أو تزيد عن ١٠%.
- وتخضع فروع البنك لقواعد الاشراف المنظمة للأعمال المصرفية في مصر.
- ويتكون بسط معيار كفاية رأس المال من الشريحتين التاليتين:

الشريحة الأولى :

وهي رأس المال الأساسي، ويتكون من رأس المال المدفوع (بعد خصم القيمة الدفترية لأسهم الخزينة)، والأرباح المحتجزة والاحتياطيات الناتجة عن توزيع الأرباح فيما عدا احتياطي المخاطر البنكية العام، ويخصم منه أية شهرة سبق الاعتراف بها وأية خسائر مرحلة بالإضافة الى رصيد بنود الدخل الشامل المتراكم بالمركز المالي .

الشريحة الثانية :

وهي رأس المال المساند، ويتكون مما يعادل مخصص المخاطر العام وفقاً لأسس الجدارة الائتمانية الصادرة عن البنك المركزي المصري بما لا يزيد عن ١,٢٥% من إجمالي الأصول والالتزامات العرضية المرجحة بأوزان المخاطر، والقروض / الودائع المساندة التي تزيد أجلها عن خمس سنوات (مع استهلاك ٢٠% من قيمتها في كل سنة من السنوات الخمس الأخيرة من أجلها) و ٤٥% من الزيادة بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للاستثمارات المالية في شركات تابعة وشقيقة و ٤٥% من الاحتياطي الخاص.

وعند حساب إجمالي بسط معيار كفاية رأس المال، يراعى ألا يزيد رأس المال المساند عن رأس المال الاساسى وألا تزيد القروض (الودائع) المساندة عن نصف رأس المال الأساسي.

ويتم ترجيح الأصول بأوزان مخاطر تتراوح من صفر إلى ١٠٠% موزونة بحسب طبيعة الطرف المدين بكل أصل بما يعكس مخاطر الائتمان المرتبطة به، ومع أخذ الضمانات النقدية في الاعتبار. ويتم استخدام ذات المعالجة للمبالغ خارج المركز المالي بعد إجراء التعديلات لتعكس الطبيعة العرضية والخسائر المحتملة لتلك المبالغ.

وقد التزم البنك بكافة متطلبات رأس المال المحلية.

ويخلص الجدول التالي مكونات رأس المال الأساسي والمساند ونسب معيار كفاية رأس المال في نهاية السنة وسنة المقارنة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

معيار كفاية رأس المال طبقاً لمتطلبات بازل ٢

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي)
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	أسهم رأس المال
--	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	المجنب لزيادة رأس المال
٧ ٩٢٥ ٣٥٦ ٧٣٤	٩ ٦١٩ ٣٠٢ ٨٩٦	الاحتياطيات
١٣٣ ١٥٦ ٦٢٣	٢٠٥ ٣٨٨ ٥٥٥	الأرباح المحتجزة
(٩٦٢ ٦٧١ ١٨٨)	(١ ٠١٦ ٥٣٣ ٨٢٣)	إجمالي الاستبعادات من رأس المال الأساسي المستثمر
(٥٦ ٣٠٩ ٢٤٦)	٩٤ ٥٠٩ ٨١٣	الدخل الشامل الآخر
١٢ ٣٥٢ ٥٣٢ ٩٢٣	١٩ ٥٢٨ ٦٦٧ ٤٤١	إجمالي رأس المال الأساسي
١١ ٠٣٩ ٧٩٤ ٢٠٢	٤ ٨٢٠ ٩٥٦ ٢٣٣	صافي أرباح الفترة / العام
٢٣ ٣٩٢ ٣٢٧ ١٢٥	٢٤ ٣٤٩ ٦٢٣ ٦٧٤	إجمالي رأس المال الأساسي والأرباح المرحلية
		الشريحة الثانية (رأس المال المساند)
٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤٥ % من الاحتياطي الخاص
٦٦٠ ١١٥ ٧٠٢	٧٨٠ ٠٨٩ ٦٧٧	مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات والالتزامات العرضية المنتظمة
٦٦٤ ٣٢٠ ٩٣٧	٧٨٤ ٢٩٤ ٩١٢	إجمالي رأس المال المساند
٢٤ ٠٥٦ ٦٤٨ ٠٦٢	٢٥ ١٣٣ ٩١٨ ٥٨٦	إجمالي رأس المال
		الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان مخاطر:
٥٢ ٨٠٩ ٢٥٦ ١٩١	٦٢ ٤٠٧ ١٧٤ ١٣٨	إجمالي خطر الائتمان
٢٥٠ ٠٨٠ ٠٠٠	٢٩٥ ٦١١ ٠٠٠	إجمالي خطر السوق
٦ ٠٤٧ ٧١٥ ٨٠٦	٧ ٧٥٠ ٤٩٠ ٨٠٥	إجمالي خطر التشغيل
٥٩ ١٠٧ ٠٥١ ٩٩٧	٧٠ ٤٥٣ ٢٧٥ ٩٤٣	إجمالي
٤٠,٧٠	٣٥,٦٧	*معيار كفاية رأس المال (%)

- بناء على أرصدة القوائم المجمعة للبنك (البنك وشركاته المالية) ووفقاً لتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في ١٨ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	نسبة الرافعة المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	الشريحة الأولى من رأس المال بعد الاستبعادات
٢٣ ٣٩٢ ٣٢٧ ١٢٥	٢٤ ٣٤٩ ٦٢٣ ٦٧٤	
١٦٦ ٤٦٩ ١٠٧ ٠٠٠	٢٤٧ ٣٧٢ ٩٣٩ ٠٠٠	إجمالي التعرضات داخل المركز المالي وعمليات المشتقات المالية وتمويل الأوراق المالية
٣ ١٨٦ ٤٦٧ ٠٠٠	٣ ٢٠٤ ٨٣٤ ٠٠٠	إجمالي التعرضات خارج المركز المالي
١٦٩ ٦٥٥ ٥٧٤ ٠٠٠	٢٥٠ ٥٧٧ ٧٧٣ ٠٠٠	إجمالي التعرضات داخل وخارج المركز المالي
١٣,٧٩	٩,٧٢	نسبة الرافعة المالية (%)

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يقوم البنك باستخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الأصول والالتزامات التي يتم الإفصاح عنها خلال الفتره المالية التالية. ويتم تقييم التقديرات والافتراضات باستمرار على أساس الخبرة التاريخية وغيرها من العوامل، بما في ذلك التوقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف والمعلومات المتاحة.

أ - خسائر الاضمحلال في القروض والتسهيلات

يراجع البنك محفظة القروض والتسهيلات لتقييم الاضمحلال على أساس ربع سنوي على الأقل. ويقوم باستخدام الحكم الشخصي عند تحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل عبء الاضمحلال في قائمة الدخل، وذلك لمعرفة ما إذا كان هناك أية بيانات موثوق بها تشير إلى أنه يوجد انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من محفظة القروض وذلك قبل التعرف على الانخفاض على مستوي القرض الواحد في تلك المحفظة. وقد تشمل هذه الأدلة وجود بيانات تشير إلى حدوث تغيير سلبي في قدرة محفظة من المقترضين على السداد للبنك، أو ظروف محلية أو اقتصادية ترتبط بالتعثر في أصول البنك. عند جدولة التدفقات النقدية المستقبلية، تقوم الإدارة باستخدام تقديرات بناء على الخبرة السابقة لخسائر أصول ذات خصائص مخاطر انتمائية في وجود أدلة موضوعية تشير إلى الاضمحلال مماثلة لتلك الواردة في المحفظة. ويتم مراجعة الطريقة والافتراضات المستخدمة في تقدير كل من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية بصورة منتظمة للحد من أية اختلافات بين الخسارة المقدرة والخسارة الفعلية بناء على الخبرة.

ب- القيمة العادلة للمشتقات

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المقيدة في أسواق نشطة باستخدام أساليب تقييم. وعندما يتم استخدام هذه الأساليب لتحديد القيم العادلة، يتم اختبارها ومراجعتها دوريا.

ج- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة. ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية. ولاتخاذ هذا القرار، يقوم البنك بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق. وإذا أخفق البنك في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

د- ضرائب الدخل

يخضع البنك لضرائب الدخل في عدد من الدوائر الضريبية بالنسبة لفروع البنك مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد المخصص الإجمالي للضريبة على الدخل. وهناك عدد من العمليات والحسابات التي يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد. ويقوم البنك بإثبات الالتزامات عن النتائج المتوقعة عن الفحص الضريبي وفقاً لتقديرات مدي احتمال نشأة ضرائب إضافية. وعندما يكون هناك اختلاف بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، فإن هذه الاختلافات سوف تؤثر على ضريبة الدخل ومخصص الضريبة المؤجلة في الفترة التي يتم تحديد الاختلاف فيها.

هـ- التحليل القطاعي:

أ) التحليل القطاعي للأنشطة:

يتضمن النشاط القطاعي العمليات التشغيلية والاصول المستخدمة في تقديم الخدمات المصرفية وإدارة المخاطر المحيطة بها والعائد المرتبط بهذا النشاط التي قد تختلف عن باقي الأنشطة الأخرى ويتضمن التحليل القطاعي للعمليات وفقاً للأعمال المصرفية الواردة فيما يلي:

المؤسسات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة.

وتشمل أنشطة الحسابات الجارية والودائع والحسابات جارية مدينة والقروض والتسهيلات الائتمانية والمشتقات المالية.

الاستثمار

ويشمل أنشطة اندماج الشركات وشراء الاستثمارات وتمويل إعادة هيكلة الشركات والادوات المالية.

الأفراد

وتشمل أنشطة الحسابات الجارية والادخار والودائع وبطاقات الائتمان والقروض الشخصية والقروض العقارية

أنشطة أخرى

وتشمل الأعمال المصرفية الأخرى كإدارة الأموال.

وتتم المعاملات بين الأنشطة القطاعية وفقاً لدورة النشاط العادي للبنك وتتضمن الأصول والالتزامات.

الأصول والالتزامات التشغيلية كما تم عرضها في ميزانية للبنك.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

(جنية مصرى)

الإيرادات والمصروفات وفقا للنشاط القطاعي

الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	مؤسسات	استثمار	افراد	انشطة اخرى	اجمالى
ايرادات النشاط القطاعي	٧ ٣٢٢ ٣٨٨ ٠٩٠	٣ ٦٩٨ ٨٤٠ ٠٥٩	٥ ٨١٥ ٩٣٤ ٩٩٤	٤ ٥٢٦ ٩١٠ ٩٦٠	٢١ ٣٦٤ ٠٧٤ ١٠٣
مصروفات النشاط القطاعي	(٢ ٨٤٦ ٥٤٢ ٢٣٠)	(٥٣٨ ٧٣٠ ٨٦١)	(٣ ٦١٢ ٦٦٦ ٤١٣)	(١ ١٦٦ ١٥٧ ١٥٩)	(٨ ١٦٤ ٠٩٦ ٦٦٣)
نتيجة اعمال القطاع	٤ ٤٧٥ ٨٤٥ ٨٦٠	٣ ١٦٠ ١٠٩ ١٩٨	٢ ٢٠٣ ٢٦٨ ٥٨١	٣ ٣٦٠ ٧٥٣ ٨٠١	١٣ ١٩٩ ٩٧٧ ٤٤٠
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(٥٧٩ ٤٢٠ ٥١١)
ربح الفترة قبل الضرائب	--	--	--	--	١٢ ٦٢٠ ٥٥٦ ٩٢٩
الضريبة	--	--	--	--	(٣ ٠٦٠ ٩٦٢ ٩٨١)
ربح الفترة بعد الضرائب	--	--	--	--	٩ ٥٥٩ ٥٩٣ ٩٤٨

الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٤	مؤسسات	استثمار	افراد	انشطة اخرى	اجمالى
ايرادات النشاط القطاعي	٥ ٠٣٤ ٩١٣ ٤٠١	٢ ٠٣٢ ٤٨٧ ٨٤٥	٣ ٨٨١ ٠٧٠ ٠٥٤	٣ ٤٥٦ ٥٠٢ ٤٨٦	١٤ ٤٠٤ ٩٧٣ ٧٨٦
مصروفات النشاط القطاعي	(٢ ٠١١ ٩٠١ ٣١٨)	(٤٣١ ٦٩٧ ٩٨٦)	(٢ ١٨٢ ٥٨٢ ٠٣٩)	(١ ٠٥٣ ٧٥٠ ٥٨٠)	(٥ ٦٧٩ ٩٣١ ٩٢٣)
نتيجة اعمال القطاع	٣ ٠٢٣ ٠١٢ ٠٨٣	١ ٦٠٠ ٧٨٩ ٨٥٩	١ ٦٩٨ ٤٨٨ ٠١٥	٢ ٤٠٢ ٧٥١ ٩٠٦	٨ ٧٢٥ ٠٤١ ٨٦٣
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(٨٩٨ ٦٣٦ ٤٢٥)
ربح الفترة قبل الضرائب	--	--	--	--	٧ ٨٢٦ ٤٠٥ ٤٣٨
الضريبة	--	--	--	--	(١ ٨٥٥ ١٣٩ ١٧٢)
ربح الفترة بعد الضرائب	--	--	--	--	٥ ٩٧١ ٢٦٦ ٢٦٦

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ب- تحليل القطاعات الجغرافية

(جنية مصرى)

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥
				الايادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
٢١ ٣٦٤ ٠٧٤ ١٠٣	١ ٤٢١ ٣٦٧ ٠١٠	٢ ٤٣٧ ٠٢٦ ٣٥٩	١٧ ٥٠٥ ٦٨٠ ٧٣٤	ايرادات القطاعات الجغرافية
(٨ ٧٤٣ ٥١٧ ١٧٤)	(٥٥٣ ٨٠٥ ٤٨٢)	(١ ٣٨٣ ١٠٦ ٤٩٤)	(٦ ٨٠٦ ٦٠٥ ١٩٨)	مصروفات القطاعات الجغرافية
١٢ ٦٢٠ ٥٥٦ ٩٢٩	٨٦٧ ٥٦١ ٥٢٨	١ ٠٥٣ ٩١٩ ٨٦٥	١٠ ٦٩٩ ٠٧٥ ٥٣٦	نتيجة اعمال القطاع
١٢ ٦٢٠ ٥٥٦ ٩٢٩				ربح الفترة قبل الضرائب
(٣ ٠٦٠ ٩٦٢ ٩٨١)				الضريبة
٩ ٥٥٩ ٥٩٣ ٩٤٨				ربح الفترة بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
٢٠١ ٥٠٥ ٤٠٨ ٦٨٢	١١ ٧٣٨ ٢٥٣ ٥٠٩	٣٠ ٠٨٥ ١٣٧ ٧٥٦	١٥٩ ٦٨٢ ٠١٧ ٤١٧	اصول القطاعات الجغرافية
٢ ٢١٠ ٤٧٣ ٩٦٧				اصول غير مصنفة
٢٠٣ ٧١٥ ٨٨٢ ٦٤٩	١١ ٧٣٨ ٢٥٣ ٥٠٩	٣٠ ٠٨٥ ١٣٧ ٧٥٦	١٥٩ ٦٨٢ ٠١٧ ٤١٧	اجمالى الاصول
١٧٠ ٠٥٨ ٤٧٣ ٨٣٨	١١ ٧٢٠ ٦٩١ ٩٨١	٣٠ ٠٣١ ٢١٧ ٨٨٨	١٢٨ ٣٠٦ ٥٦٣ ٩٦٩	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٢٦١ ٧٨٠ ٣٠٧)	(٦ ٠٥١ ٣٠٥)	(١٢ ٣٥٨ ٩٩٢)	(٢٤٣ ٣٧٠ ٠١٠)	اهلاكات
(٣١٧ ٦٤٠ ٢٠٤)	--	--	(٣١٧ ٦٤٠ ٢٠٤)	عبء اضمحلال

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ يونية ٢٠٢٤
				الايادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٤ ٤٠٤ ٩٧٣ ٧٨٦	٩٠٧ ٥٧٤ ٣٥٣	١ ٥٧٦ ٨٨٦ ١٢٢	١١ ٩٢٠ ٥١٣ ٣١١	ايرادات القطاعات الجغرافية
(٦ ٥٧٨ ٥٦٨ ٣٤٨)	(٣٤٥ ٨٩٩ ١٣٥)	(٩٥٣ ٧١٦ ٧٧٩)	(٥ ٢٧٨ ٩٥٢ ٤٣٤)	مصروفات القطاعات الجغرافية
٧ ٨٢٦ ٤٠٥ ٤٣٨	٥٦١ ٦٧٥ ٢١٨	٦٢٣ ١٦٩ ٣٤٣	٦ ٦٤١ ٥٦٠ ٨٧٧	نتيجة اعمال القطاع
٧ ٨٢٦ ٤٠٥ ٤٣٨				ربح الفترة قبل الضرائب
(١ ٨٥٥ ١٣٩ ١٧٢)				الضريبة
٥ ٩٧١ ٢٦٦ ٢٦٦				ربح الفترة بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٥٦ ٤٨٩ ٧٥٤ ٧٦٩	٧ ٢١٠ ٧٨٠ ٠٤٧	٢٠ ٧٢٣ ١٠٧ ٥٢٠	١٢٨ ٥٥٥ ٨٦٧ ٢٠٢	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٥٥٧ ٥٨٦ ٩٣٥				اصول غير مصنفة
١٥٨ ٠٤٧ ٣٤١ ٧٠٤	٧ ٢١٠ ٧٨٠ ٠٤٧	٢٠ ٧٢٣ ١٠٧ ٥٢٠	١٢٨ ٥٥٥ ٨٦٧ ٢٠٢	اجمالى الاصول
١٣٦ ٥١٩ ٠١٠ ٣٠٣	٧ ٠٩٩ ١٠٤ ٨٢٦	٢٠ ٥٩٩ ٩٣٨ ١٨٣	١٠٨ ٨١٩ ٩٦٧ ٢٩٤	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(١٥٥ ٦٨٥ ٣٦٦)	(٥ ٤٠٩ ٣٣٩)	(١٢ ٨٢٩ ٧٤٠)	(١٣٧ ٤٤٦ ٢٨٧)	اهلاكات
(٧٤٢ ٩٥١ ٠٥٩)	--	--	(٧٤٢ ٩٥١ ٠٥٩)	عبء اضمحلال

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

السنة أشهر المنتتهية في	السنة أشهر المنتتهية في	٦- صافى الدخل من العائد
٢٠٢٤/٠٦/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصرى	عائد القروض و الايرادات المشابهة من :
٤ ٩٠٦ ٨٩٩ ١٥٠	٦ ٧٣٤ ١٧٦ ٠٨٠	قروض وتسهيلات للعملاء
٤ ٩١٧ ٤٩٩ ١٢٤	٦ ٧٢٣ ١٩٢ ٨٠١	استثمارات مالية (بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر)
٢ ٦٨٩ ٥٠١ ٨٦٧	٥ ٨٣٦ ١٦٨ ٣٧٦	ودائع و حسابات جارية
١٢ ٥١٣ ٩٠٠ ١٤١	١٩ ٢٩٣ ٥٣٧ ٢٥٧	الإجمالى

السنة أشهر المنتتهية في	السنة أشهر المنتتهية في	٦- تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة من :-
٢٠٢٤/٠٦/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصرى	ودائع و حسابات جارية : - للبنوك - للعملاء
(٥٢ ٣١١ ٨٩٧)	(٣٧ ٧١٩ ٣٢٠)	قروض مؤسسات مالية أخرى
(٤ ١٧١ ٦٨٩ ٨٩٥)	(٥ ٨٦٦ ٤٣١ ٦١٥)	الإجمالى
(٤ ٢٢٤ ٠٠١ ٧٩٢)	(٥ ٩٠٤ ١٥٠ ٩٣٥)	الصارفى
(٧٨ ٨٥٦ ٤٥٣)	(٨٠ ٣٦٧ ٢٦٦)	
(٤ ٣٠٢ ٨٥٨ ٢٤٥)	(٥ ٩٨٤ ٥١٨ ٢٠١)	
٨ ٢١١ ٠٤١ ٨٩٦	١٣ ٣٠٩ ٠١٩ ٠٥٦	

السنة أشهر المنتتهية في	السنة أشهر المنتتهية في	٧- صافى الدخل من الاتعاب و العمولات
٢٠٢٤/٠٦/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٢٥/٠٦/٣٠ جنيه مصرى	ايرادات الاتعاب و العمولات: الاتعاب و العمولات المرتبطة بالانتمان اتعاب خدمات تمويل المؤسسات اتعاب أخرى
٨٣ ٩٥١ ٩٠٥	٩١ ١٩٦ ٧٩٦	مصروفات الاتعاب و العمولات:
١٠٥ ٥٤٦ ٢٣١	١٣٩ ٨١٢ ٤٨١	اتعاب أخرى مدفوعة
٢٨٠ ٠٧٥ ٨٥٢	٣٩٨ ٨٥٠ ٢١٥	الصارفى
٤٦٩ ٥٧٣ ٩٨٨	٦٢٩ ٨٥٩ ٤٩٢	
(٥٣ ٥٢٨ ٣٠١)	(٨٩ ٢٤٢ ٩٥٠)	
٤١٦ ٠٤٥ ٦٨٧	٥٤٠ ٦١٦ ٥٤٢	

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٨- توزيعات الأرباح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ٧٥٠ ٠٠٠	١ ١٥١ ١٢٥	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤ ٥٩٧ ٤٩٥	٥ ٣٩٤ ٩٦١	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦ ٣٤٧ ٤٩٥	٦ ٥٤٦ ٠٨٦	الإجمالي

الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٩- صافي دخل المتاجرة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٦ ٥٨١ ٥٧٤	٢٢ ٤٧٠ ١٤٦	أرباح التعامل في العملات الأجنبية
١٩ ١١٣ ٥٦٧	٣٣ ٧٣٢ ٥٥٨	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤٥ ٦٩٥ ١٤١	٥٦ ٢٠٢ ٧٠٤	

١٠- أرباح المشروعات الإسكانية

الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	مبيعات وحدات إسكان
جنيه مصرى	جنيه مصرى	تكلفة الوحدات المباعة
٥٥٢ ٠٢٤ ٢٥٦	٨١٥ ٩٣٦ ٤٢٠	مجمّل ربح الوحدات
(٥٠ ٥٨٥ ٩٠٤)	(٢٢٤ ٧٧٤ ٥٤٦)	إيرادات إسكان أخرى
٥٠١ ٤٣٨ ٣٥٢	٥٩١ ١٦١ ٨٧٤	
١٢٩ ٩٣٩ ٣٢٧	٢٣٢ ٤٥٠ ٥٤٣	
٦٣١ ٣٧٧ ٦٧٩	٨٢٣ ٦١٢ ٤١٧	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

١١ - مصروفات إدارية

<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٦/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	
		تكلفة العاملين
٥٧٤ ٩٥٥ ٩٥١	٨٠٨ ٣٤٣ ٨٣٠	أجور و مرتبات
٣٨ ٢٩٥ ٩٥٢	٤٧ ١٠٩ ٦٤٥	تأمينات اجتماعية
٨ ٨٤٨ ٣٠٣	١٢ ٥٠٠ ٠٠٠	تكلفة مزايا التقاعد
٥٠٤ ٥٨٩ ٩٨١	١ ٠٠١ ٦١٩ ٧٨٤	مستلزمات التشغيل
٢٣٥ ٣٣٥ ٦١٩	٣٧٥ ١٨٢ ٦٨١	مصروفات جارية
٦ ١٥٧ ٥١٠	٣ ٦٤٦ ٥٥٤	حصة النشاط الرياضى والاجتماعى
٢٨ ٢٨٣ ٧٣٤	٢٣ ٩٤٠ ١٧٥	تبرعات
٤٠ ٩٥٠ ٨٦٥	٢١ ٢٥٣ ٩٦٨	اخرى
١ ٤٣٧ ٤١٧ ٩١٥	٢ ٢٩٣ ٥٩٦ ٦٣٧	

١٢ - إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى

<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٦/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>الستة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	
(٥ ٥٨٧ ٥٥٨)	٥ ٠٨٦ ٨٤٦	أرباح (خسائر) تقييم أرصدة الأصول و الالتزامات بالعملات الاجنبية ذات الطبيعة النقدية بخلاف تلك التى بغرض المتاجرة أو المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر
٣ ٠٨٣ ٣٤٢	٤ ٢٢٥ ٧٢٥	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
١٠ ٣٦٤ ٦٥٨	(٢٤ ٨٣١ ٢٢١)	(عبء) رد اضمحلال أصول أخرى ومشروعات
٢٩ ٨٥٠ ٨٦٤	٤٦ ٨٥٥ ٠٠٧	أخرى
٣٧ ٧١١ ٣٠٦	٣١ ٣٣٦ ٣٥٧	الإجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	١٣- (عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الائتمان
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(٧٠٥ ٧٣٨ ٨٦١)	(٣٢٠ ٧٣٢ ٤٣١)	قروض و تسهيلات للعملاء
(٧٠٣ ٦٦٢)	١ ٠٩٧ ٧٥٧	ارصدة لدى البنوك
٦٧٩ ١٣٧	٤ ٩٣٩ ١١٢	ادوات دين بالتكلفة المستهلكة
(٣٧ ١٨٧ ٦٧٣)	(٢ ٩٤٤ ٦٤٢)	ادوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٧٤٢ ٩٥١ ٠٥٩)	(٣١٧ ٦٤٠ ٢٠٤)	

الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	١٤- مصروفات ضرائب الدخل
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(١ ٨٤٧ ٢٨٣ ٥٢٦)	(٣ ٠٨٨ ١٨٦ ٤٠٤)	الضرائب الحالية
(٧ ٨٥٥ ٦٤٦)	٢٧ ٢٢٣ ٤٢٣	الضرائب المؤجلة
(١ ٨٥٥ ١٣٩ ١٧٢)	(٣ ٠٦٠ ٩٦٢ ٩٨١)	

١٥- نصيب السهم فى صافى أرباح الفترة

يُحسب نصيب السهم فى الربح بقسمة صافى الأرباح الخاصة بمساهمى البنك على المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة خلال الفترة .

الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠	الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٦/٣٠	حصة الاغلبية فى صافى أرباح الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥ ٩٥٤ ٧١٩ ٠٠٥	٩ ٥٤٢ ٢٤٨ ٦٧١	
٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة
١١,٢١	١٧,٩٦	نصيب السهم فى صافى أرباح الفترة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

١٦ - نقدية وارصدة لدى البنك المركزي

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ٠٨٧ ٧٩٤ ١٢٨	٢ ١٩١ ١٣٣ ٦٩٦	نقدية
١٧ ٥٥٥ ٧١٧ ٢٣٦	٢٢ ٤٥٦ ١٣٧ ٠٠٠	أرصدة لدى البنك المركزي فى اطار نسبة الاحتياطى الالزامى
١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	٢٤ ٦٤٧ ٢٧٠ ٦٩٦	
١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	٢٤ ٦٤٧ ٢٧٠ ٦٩٦	أرصدة بدون عائد

١٧ - أرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٨٦ ٦٢٦ ٧٦٩	٩٦٠ ٣١٣ ٣٢٨	حسابات جارية
٤٨ ٩٨٠ ٤٩٠ ٠١٢	٦ ٠٦٣ ٨٣١ ٥٤٨	ودائع
(٤ ٩٤٥ ١٢٠)	(٣ ٨٤٧ ٣٦٣)	مخصص خسائر الاضمحلال
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣	
٤٤ ٠٤٥ ٦٧٨ ٨٦٦	٦٥٢ ٧١٨ ٤٧١	البنك المركزي بخلاف نسبة الاحتياطى الالزامى
٥ ١٢٩ ١٨١ ٢٨٣	٦ ١٣٢ ١٦٦ ٩٠٣	بنوك محلية
٨٧ ٣١١ ٥١٢	٢٣٥ ٤١٢ ١٣٩	بنوك خارجية
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣	
٢٨٦ ٦٢٦ ٧٦٩	٩٦٠ ٣١٣ ٣٢٨	أرصدة بدون عائد
٤٨ ٩٧٥ ٥٤٤ ٨٩٢	٦ ٠٥٩ ٩٨٤ ١٨٥	أرصدة ذات عائد ثابت
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣	
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣	أرصدة متداولة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

١٨ - قروض و تسهيلات للعملاء :

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>أفراد</u>
٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	٣٩٣ ٣٤٣ ٨٨٢	حسابات جارية مدينة
٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	٤٣٧ ٧٨٤ ٣٦٧	بطاقات ائتمان
١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	١٤ ٥٨٤ ٥٥٠ ٩٦٨	قروض شخصية
١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١٤ ١٧٤ ٦٢٤ ٣٣٠	قروض عقارية
<u>٢٧ ٦١١ ٧٢١ ٩٧٠</u>	<u>٢٩ ٥٩٠ ٣٠٣ ٥٤٧</u>	<u>اجمالى</u>
		مؤسسات شاملاً القروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية
٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	٥ ٨٢٩ ٨٧٩ ٢٢٨	حسابات جارية مدينة
١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	١٩ ٤١٥ ٣٣٦ ٣٧٦	قروض مباشرة
٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	٥ ٢٣٨ ٤٣٩ ٤٧٧	قروض وتسهيلات مشتركة
١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	١٧٠ ٣٥٧ ١٧٠	قروض أخرى *
<u>٢٧ ٧٧٤ ٦٥٨ ٨٥٦</u>	<u>٣٠ ٦٥٤ ٠١٢ ٢٥١</u>	<u>اجمالى</u>
<u>٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦</u>	<u>٦٠ ٢٤٤ ٣١٥ ٧٩٨</u>	اجمالى القروض و التسهيلات للعملاء
		يخصم :
(٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩)	(٥ ١٨٢ ٧٦٠ ٨٤٣)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	الفوائد المجنبية
<u>٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩</u>	<u>٥٥ ٠٥١ ٣٩٤ ٨١٧</u>	
٩ ٩٠٧ ٥٥٤ ٣١٥	٧ ٥٨٨ ٩٤٨ ٧٠٦	أرصدة متداولة
٤٥ ٤٧٨ ٨٢٦ ٥١١	٥٢ ٦٥٥ ٣٦٧ ٠٩٢	أرصدة غير متداولة
<u>٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦</u>	<u>٦٠ ٢٤٤ ٣١٥ ٧٩٨</u>	

* قروض مدعمة فى اطار خطة الدولة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يتم سدادها بانتظام

مخصص خسائر الاضمحلال
تحليل حركة مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات للعملاء

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤	٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩	الرصيد فى أول الفترة / العام
١ ٤٤١ ١٧٣ ٥٦٤	٣٢٠ ٧٣٢ ٤٣١	عبء الاضمحلال خلال الفترة / العام
(١٩٠ ٧٧١ ٦٨٤)	(١٣٠ ٨٦٥ ٣١٩)	مبالغ تم اعدامها خلال الفترة / العام
٣٧ ٨٦٩ ٣٥٦	٢٧ ٤٧٦ ٧٥٠	مبالغ مستردة خلال الفترة / العام
١٢٣ ٤٧٨ ٠٤٩	(٧ ٥٣٤ ٦٨٨)	فروق تقييم عملات اجنبية
<u>٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩</u>	<u>٥ ١٨٢ ٧٦٠ ٨٤٣</u>	الرصيد فى آخر الفترة / العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

١٩- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦٥ ٦٩٠ ٩٩٥	٥٦ ٦٥٦ ٦٥٨
٦٥ ٦٩٠ ٩٩٥	٥٦ ٦٥٦ ٦٥٨
١٨٧ ٣٧٥ ٩٥٠	٢١١ ٨١٥ ٥٣٤
٢٥٣ ٠٦٦ ٩٤٥	٢٦٨ ٤٧٢ ١٩٢

ادوات حقوق ملكية غير مدرجة فى اسواق الاوراق المالية
وثائق صناديق الاستثمار
اجمالى ادوات حقوق الملكية غير مدرجة فى اسواق الاوراق المالية
محافظ استثمارات مالية تدار بمعرفة الغير
إجمالى استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠- استثمارات مالية (بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣٩ ٤٧٦ ٧٥٩ ٥٣٧	٩٤ ٢٧٥ ٧٠٧ ٢٣٤
(١ ٦٠٥ ٣٢٧ ٠٢٥)	(٢ ٢٤٣ ٩٤٠ ٣١٤)
(٣ ٦٨٥ ٦٧٣ ٣٣٤)	(٣ ٥٣٦ ٣٠٩ ٩٥٨)
١٨٨ ٩٠٠ ٣١٠	٢٢١ ١٢٤ ٥٦٨
٧٧ ٧٥٩ ٣٣٨	٨٧ ١٦٢ ٦٦٤
٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	٨٨ ٨٠٣ ٧٤٤ ١٩٤
١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	٧ ٦٣٠ ٢٤٣ ٩٣٣
(١ ٢٠٨ ٨٨١ ٤٦٥)	(٤١٠ ٠٩٨ ٣٩٦)
(٩ ٧٥٧ ٠٣٧)	(٤ ٨١٧ ٩٢٥)
١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٧ ٢١٥ ٣٢٧ ٦١٢
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	٩٦ ٠١٩ ٠٧١ ٨٠٦
٥٢ ٢١٥ ٠٩١ ٢٦٣	٩٥ ٧١٠ ٧٨٤ ٥٧٤
٢٦٦ ٦٥٩ ٦٤٨	٣٠٨ ٢٨٧ ٢٣٢
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	٩٦ ٠١٩ ٠٧١ ٨٠٦
٥٢ ٢١٥ ٠٩١ ٢٦٣	٩٥ ٧١٠ ٧٨٤ ٥٧٤

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
أدوات دين :

مدرجة فى السوق
عوائد لم تستحق بعد
عمليات بيع أدوات دين مع التزام بإعادة الشراء
أدوات حقوق ملكية :

غير مدرجة فى السوق
ادوات وثائق صناديق الاستثمار المنشأة طبقاً للنسب المقررة
إجمالى استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
ادوات دين - بالتكلفة المستهلكة :

مدرجة فى السوق
عوائد لم تستحق بعد
مخصص اضمحلال أدوات الدين
اجمالى استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

إجمالى استثمارات مالية
أرصدة متداولة
أرصدة غير متداولة

أدوات دين ذات عائد ثابت

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

(القيمة بالجنية)			
<u>الاجمالي</u>	<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>	<u>استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر</u>	
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٥
٤٣ ٢٣٣ ٦٣٧ ٢٦٦	(١٠ ٨٢٣ ٧٢٤ ٦٦٩)	٥٤ ٠٥٧ ٣٦١ ٩٣٥	صافي حركة الإضافات و(الاستبعادات)
٥ ٤٥٤ ١٥٧	٤ ٧٨١ ٠٨٤	٦٧٣ ٠٧٣	استهلاك خصم اصدار
١٤٣ ٩٢٦ ٩٨٤	--	١٤٣ ٩٢٦ ٩٨٤	التغير في القيمة العادلة
١٤٩ ٣٦٣ ٣٧٦	--	١٤٩ ٣٦٣ ٣٧٦	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
٤ ٩٣٩ ١١٢	٤ ٩٣٩ ١١٢	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
<u>٩٦ ٠١٩ ٠٧١ ٨٠٦</u>	<u>٧ ٢١٥ ٣٢٧ ٦١٢</u>	<u>٨٨ ٨٠٣ ٧٤٤ ١٩٤</u>	الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢٥
٤٦ ٤١٤ ٨٩٦ ٠٢٨	٣ ١١٧ ٠٣٥ ٢٤٣	٤٣ ٢٩٧ ٨٦٠ ٧٨٥	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٤
٥ ٥٣٠ ٤٦٤ ٩٦٦	١٤ ٩١٢ ٥٣٧ ١٥٣	(٩ ٣٨٢ ٠٧٢ ١٨٧)	صافي حركة الإضافات و(الاستبعادات)
٤ ٦٨٧ ٩٥٤	٨ ٦٧٧ ٩١٩	(٣ ٩٨٩ ٩٦٥)	استهلاك (علاوة) خصم اصدار
٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	--	٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	التغير في القيمة العادلة
٢٥٩ ٢٨٠ ٥٠١	--	٢٥٩ ٢٨٠ ٥٠١	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
(٨ ٩١٨ ٢٣٠)	(٨ ٩١٨ ٢٣٠)	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
<u>٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١</u>	<u>١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥</u>	<u>٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>الستة أشهر المنتهية في</u>	<u>الستة أشهر المنتهية في</u>		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<u>٢٠٢٤/٠٦/٣٠</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>		
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
٢٢ ٤٠٥ ٣٨٥	١٤٣ ٩٢٦ ٩٨٤		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<u>٢٢ ٤٠٥ ٣٨٥</u>	<u>١٤٣ ٩٢٦ ٩٨٤</u>		الاجمالي
<u>الستة أشهر المنتهية في</u>	<u>الستة أشهر المنتهية في</u>		خسائر الاستثمارات المالية
<u>٢٠٢٤/٠٦/٣٠</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>		
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
(٥ ٨٣٩)	--		خسائر استثمارات أدوات حقوق الملكية
--	(١٩ ٤٩٣ ٨٠٠)		اضمحلال ادوات حقوق ملكية شركات تابعة وشقيقة
<u>(٥ ٨٣٩)</u>	<u>(١٩ ٤٩٣ ٨٠٠)</u>		الاجمالي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢١- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٥/٠٦/٣٠

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	إيرادات الشركة	إجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	إجمالي أصول الشركة
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
١١٠.١٠٣.٣٣٤	٪٣٥	٣٣.٩٩٤.٨٧٦	٢٠٨.٩٨٨.٢٢٤	٤١٠.٨٠٤.٨٧٤	٧٢٥.٣٨٥.٨٢٧
٣٥٩.٧٣٠.٠٧٨	٪٢٤,٨٤	١٣٠.٣٦٣.٦٠٣	١١٠.٧٢٨.٣٧٨	١٤.٨٧٦.٩١٠.٥٦٣	١٧.٢٣١.٥٩٩.٧٧٣
٢.٦٧٠.٠٩٢.٤٠١	٪٥٣,٦٦	٤٨٥.٥٦٩.٦٤٤	١٤٠.١٨٦.٢٧٣	٢٢.٢٨٢.٨٤٥.٢٥٢	٢٦.٥٢٧.٠٣٢.٤٢٦
١.١٢٠.٥٣٧.٨٩٦	٪٢٥,٧٦	١٢٨.٧٨٦.٣٠٦	٣٩٥.٥٦٢.٠٠٥	١٧.٤٢٠.٩٨٧.٦٧٥	٢١.٧٦١.٩٤٩.١١٨
٤.٢٦٠.٤٦٣.٧٠٩		٧٧٨.٧١٤.٤٢٩	٣.١١٣.٦٩٤.٢٨٦	٥٤.٩٩١.٥٤٨.٣٦٤	٦٦.٢٤٥.٩٦٧.١٤٤

شركة التعمير للاسكان و المرافق
شركة التعمير للتمويل العقاري
شركة هايد بارك العقارية للتطوير
شركة سيتي ايدج للتطوير العقاري
الاجمالي

* بلغ نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة في ٣٠ يونية ٢٠٢٥ مبلغ ٤٨١ ٤٥٥ ٦٣١ جنية مصري
** تم استخراج البيانات المالية للشركات الشقيقة من واقع القوائم المالية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	إيرادات الشركة	إجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	إجمالي أصول الشركة
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
٩٥.١٥٢.٣٢٣	٪٣٥	٧٨.١٧٤.٦٣٤	٤٢٠.٣٤٨.٦٨٣	٣٢٨.٣٠٤.٥٤١	٦١٠.٩٦٧.٨٦٣
٣٢٩.٨٢٢.٦٠٠	٪٢٤,٨٤	٢٧٧.٩٩٦.٨٥٣	٢.٢٤٠.٤١٨.٤٨٤	١١.٩٤٢.٩٩٥.٤٥٥	١٢.٣١٩.٩٦٢.٣٢٩
٢.٤١٢.١٥٦.٥٥٣	٪٥٣,٦٦	٦٣٩.٠٦٤.٤٦٤	٣.٦٢٩.٤٠٠.٠٧٠	١٨.٩١٣.٠٧٣.١١٨	٢٢.٦٧٦.٦١٤.٢٧٣
١.٠٧٣.٦٦٣.٤٥١	٪٢٥,٧٦	١.٢٨٠.٥٦٨.٨٤٦	٣.٩٧٥.٧١١.١٣٤	١٣.٦٤٩.٩٦٠.٦٢٤	١٧.٨٠٨.٩٨١.١٣٩
٣.٩١٠.٧٩٤.٩٢٧		٢.٢٧٥.٨٠٤.٧٩٧	١٠.٢٦٥.٨٧٨.٣٧١	٤٤.٨٣٤.٣٣٣.٧٣٨	٥٣.٤١٦.٥٢٥.٦٠٤

شركة التعمير للاسكان و المرافق
شركة التعمير للتمويل العقاري
شركة هايد بارك العقارية للتطوير
شركة سيتي ايدج للتطوير العقاري
الاجمالي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٢- مشروعات الاسكان

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٨٥ ٦٦٤ ٢٠٩	٨٨٦ ٠٠٨ ٧٨٥	أراضى مخصصة لمشروعات الاسكان
٣ ٨١١ ٧٥٨ ٥٦٧	٤ ٧٠٦ ٤١٣ ٩٢١	أعمال تحت التنفيذ
٢٨١ ٨٩٤ ١٥٤	٢٥٥ ٠٩٨ ٩٠٨	أعمال تامة
(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	مخصص مشروعات الاسكان
<u>٤ ٩٧٢ ٧٩١ ٨٣١</u>	<u>٥ ٨٤٠ ٩٩٦ ٥١٥</u>	الاجمالى

بلغت اجمالى مساحات الوحدات السكنية الخالية والمتاحة للبيع ١٦,٣٧١ متر وبلغت مساحة المباني الادارية والتجارية ١١,٨٢٠ متر والاراضى الفضاء ٢,٢٨١ مليون متر

اضمحلال مشروعات الإسكان
تحليل حركة اضمحلال مشروعات الإسكان

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧ ٦٠٢ ٠٣٣	٦ ٥٢٥ ٠٩٩	الرصيد فى أول الفترة / العام
(١ ٠٧٦ ٩٣٤)	--	المستخدم انتفى الغرض منها خلال الفترة/ العام
<u>٦ ٥٢٥ ٠٩٩</u>	<u>٦ ٥٢٥ ٠٩٩</u>	الرصيد فى آخر الفترة /العام

٢٣- استثمارات عقارية

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٨٨ ٨٨٣ ٨٣٥	١٨٦ ٧٦٦ ٤٩٧	اجمالى الاستثمارات
(٧٦ ٨٩٢ ٩٧٢)	(٨٣ ٣٧٠ ٢٧٨)	مجمع الاهلاك
<u>١١١ ٩٩٠ ٨٦٣</u>	<u>١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩</u>	صافى القيمة الدفترية اول الفترة/ العام
٥٩٦ ٢٣٣	١٤ ٠٢٩ ٤٧٢	اضافات
(٢ ٧١٣ ٥٧١)	--	استبعادات
١ ٠١٠ ٧٤٥	--	استبعادات من مجمع الاهلاك
<u>(٧ ٤٨٨ ٠٥١)</u>	<u>(٣ ٩٠٦ ٧٥٦)</u>	اهلاك الفترة /العام
<u>١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩</u>	<u>١١٣ ٥١٨ ٩٣٥</u>	صافى القيمة الدفترية اخر الفترة / العام

تؤجر الاستثمارات العقارية لشركات البنك والغير بعقود ايجار يتم تجديدها فى نهاية كل عقد ويتم احتساب قسط اهلاك لهذه الوحدات المؤجرة بنسبة ٥% سنويا

تم تقييم الاستثمارات العقارية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بالقيمة العادلة بواسطة مقيم حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولدية خبرة حديثة بالمواقع بمبلغ ١,٠٢٩ مليار جنيه مصرى.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٤- أصول غير ملموسة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧٠٠ ٥٠٦ ٩٢٦	١ ٢٦٠ ٦٣٦ ٣٥٩	برامج الحاسب الالى
٥٦٠ ١٢٩ ٤٣٣	١٩٤ ٩٢٠ ٢٨٠	التكلفة فى اول الفترة / العام
١ ٢٦٠ ٦٣٦ ٣٥٩	١ ٤٥٥ ٥٥٦ ٦٣٩	الاضافات خلال الفترة / العام
(٥٤٩ ٠٧٠ ٠٩٨)	(٧١٢ ٦١٦ ٢٧٠)	التكلفة فى اخر الفترة / العام
(١٦٣ ٥٤٦ ١٧٢)	(١٥٠ ٨٣٨ ٢٨٢)	مجمع الاستهلاك فى اول الفترة / العام
(٧١٢ ٦١٦ ٢٧٠)	(٨٦٣ ٤٥٤ ٥٥٢)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٥٤٨ ٠٢٠ ٠٨٩	٥٩٢ ١٠٢ ٠٨٧	مجمع الاستهلاك فى اخر الفترة / العام
		صافى القيمة الدفترية اخر الفترة / العام

٢٥- اصول اخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٤١٧ ٠٠٩ ١٨٧	١ ٤٤٣ ٨١٧ ٣٢٨	الايرادات المستحقة
١٧٧ ٦٦٥ ٠٩٠	٣٠٤ ٣٦٤ ٤٩٤	المصروفات المقدمة
١ ٣٩٧ ٦٩٢ ٣٩٣	١ ٦٣٥ ٩٢٢ ١٥١	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أصول ثابتة
٢ ٤٢٢ ٦٠٥ ١٤٠	٢ ٥١٦ ٩٢٩ ٦٣٥	عملاء واوراق قبض
٢٨ ٤٠٨ ٩٦١	٣٤ ٠٣٥ ٤٨٤	التأمينات و العهد
٦٢ ٨٩٠ ٤٢٥	٥٣ ٤٢٦ ٠٤٣	اصول آلت ملكيتها للبنك وفاء لديون
١ ٢٩١ ٧٩٣ ٨٨٤	٢ ١٢٧ ٦٥١ ٨٦٩	أخرى
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٨ ١١٦ ١٤٧ ٠٠٤	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٦ - اصول ثابتة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	اراضى	مبانى وانشاءات	وسائل نقل	اجهزة ومعدات	اثاث	نظم آلية متكاملة	تجهيزات	الاجمالى
٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	١ ٠٠٥ ٣٥٩ ٤٠٧	٨٢ ٥٥٣ ٦٢٧	٩٦٤ ٠٦٤ ٦٤٦	١٦٢ ٣٢٧ ٠٦٤	١٢ ٥٠١ ٥٩٤	٥٤ ٤٧٩ ٢٠١	٢ ٤٩٨ ٧٤٠ ٨١٤
التكلفة	٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	١ ٠٠٥ ٣٥٩ ٤٠٧	٨٢ ٥٥٣ ٦٢٧	٩٦٤ ٠٦٤ ٦٤٦	١٦٢ ٣٢٧ ٠٦٤	١٢ ٥٠١ ٥٩٤	٥٤ ٤٧٩ ٢٠١	٢ ٤٩٨ ٧٤٠ ٨١٤
مجمع الاهلاك	--	(٣٣٢ ٩١٠ ٠٩٥)	(٥١ ٤٨٩ ٦٢٣)	(٧٩٠ ٣٠٢ ٤١٨)	(٨٩ ٤٦٤ ٤١٢)	(٧ ٧١٩ ٥٣٢)	(٤٦ ٦٢٨ ٦٨٣)	(١ ٣١٨ ٥١٤ ٧٦٣)
صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤	٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	٦٧٢ ٤٤٩ ٣١٢	٣١ ٠٦٤ ٠٠٤	١٧٣ ٧٦٢ ٢٢٨	٧٢ ٨٦٢ ٦٥٢	٤ ٧٨٢ ٠٦٢	٧ ٨٥٠ ٥١٨	١ ١٨٠ ٢٢٦ ٠٥١
٣١-ديسمبر-٢٠٢٤	٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	٦٧٢ ٤٤٩ ٣١٢	٣١ ٠٦٤ ٠٠٤	١٧٣ ٧٦٢ ٢٢٨	٧٢ ٨٦٢ ٦٥٢	٤ ٧٨٢ ٠٦٢	٧ ٨٥٠ ٥١٨	١ ١٨٠ ٢٢٦ ٠٥١
صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٠٤ ٢١٥	٤١ ٤٧٩ ٨٩٩	٤٤ ١٩٨ ٨٨٢	١٧١ ٤٥٣ ٨٨٠	١٤ ١٠٣ ٨٢١	٧ ١٦٤ ٣١١	١٦ ٨٩٩ ٧٤١	٢٩٥ ٥٠٤ ٧٤٩
اضافات	--	(١ ٧٧٨ ٤٢٠)	(١ ٥٣٣ ٥٧٣)	(١٢٥)	(٣٨ ٣٢٤)	(٤٨٦ ٢٨٢)	--	(٣ ٨٣٦ ٧٢٤)
استبعادات	--	١ ١٩٤ ٣٦٧	١ ٥١٣ ٥١٠	١٢٤	٣٨ ٣٠٧	٤٧٨ ٢٥٣	--	٣ ٢٢٤ ٥٦١
استبعادات من مجمع الاهلاك	--	(٤٨ ٦٩٧ ٦٧٥)	(١٢ ٨٧٩ ٩٧٩)	(١١٣ ٨٧٧ ١٩٦)	(١٤ ١٨٩ ٣٣٥)	(٣ ١٢٢ ٩١٧)	(١٠ ١٢١ ٨٢١)	(٢٠٢ ٨٨٨ ٩٢٣)
تكلفة اهلاك	--	٦٦٤ ٦٤٧ ٤٨٣	٦٢ ٣٦٢ ٨٤٤	٢٣١ ٣٣٨ ٩١١	٧٢ ٧٧٧ ١٢١	٨ ٨١٥ ٤٢٧	١٤ ٦٢٨ ٤٣٨	١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤
صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	٦٦٤ ٦٤٧ ٤٨٣	٦٢ ٣٦٢ ٨٤٤	٢٣١ ٣٣٨ ٩١١	٧٢ ٧٧٧ ١٢١	٨ ٨١٥ ٤٢٧	١٤ ٦٢٨ ٤٣٨	١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	١ ٠٤٥ ٠٦٠ ٨٨٦	١٢٥ ٢١٨ ٩٣٦	١ ١٣٥ ٥١٨ ٤٠١	١٧٦ ٣٩٢ ٥٦١	١٩ ١٧٩ ٦٢٣	٧١ ٣٧٨ ٩٤٢	٢ ٧٩٠ ٤٠٨ ٨٣٩
التكلفة	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	١ ٠٤٥ ٠٦٠ ٨٨٦	١٢٥ ٢١٨ ٩٣٦	١ ١٣٥ ٥١٨ ٤٠١	١٧٦ ٣٩٢ ٥٦١	١٩ ١٧٩ ٦٢٣	٧١ ٣٧٨ ٩٤٢	٢ ٧٩٠ ٤٠٨ ٨٣٩
مجمع الاهلاك	--	(٣٨٠ ٤١٣ ٤٠٣)	(٦٢ ٨٥٦ ٠٩٢)	(٩٠٤ ١٧٩ ٤٩٠)	(١٠٣ ٦١٥ ٤٤٠)	(١٠ ٣٦٤ ١٩٦)	(٥٦ ٧٥٠ ٥٠٤)	(١ ٥١٨ ١٧٩ ١٢٥)
صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٥	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	٦٦٤ ٦٤٧ ٤٨٣	٦٢ ٣٦٢ ٨٤٤	٢٣١ ٣٣٨ ٩١١	٧٢ ٧٧٧ ١٢١	٨ ٨١٥ ٤٢٧	١٤ ٦٢٨ ٤٣٨	١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤
٣٠-يونيو-٢٠٢٥	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	٦٦٤ ٦٤٧ ٤٨٣	٦٢ ٣٦٢ ٨٤٤	٢٣١ ٣٣٨ ٩١١	٧٢ ٧٧٧ ١٢١	٨ ٨١٥ ٤٢٧	١٤ ٦٢٨ ٤٣٨	١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤
صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٥	١٢١ ٠١٨ ٤٠٧	٢٠٧ ٧٥٧ ٢٥٢	٢٥ ٠٦٦ ٠٠٠	٧٥ ٤٥١ ٠٥٢	١١ ٥٤٨ ٣٩٠	١ ٨٦٩ ٥٣٠	١٥ ٩٩١ ٧٤٩	٤٥٨ ٧٠٢ ٣٨٠
اضافات	--	(٢ ٢٧٥ ٦٧٦)	(٣٢٨ ٠٠٣)	(١٠ ٠٢٢ ٣٨٧)	--	(٥٦٠ ٩٦٥)	(٢٣ ٠٠٠)	(١٣ ٢١٠ ٠٣١)
استبعادات	--	٦٨٨ ٢٣٥	٣٢٧ ٩٩٩	١٠ ٠٢٢ ٢٩٧	--	٥٣٠ ٣١٥	٢٢ ٩٩٦	١١ ٥٩١ ٨٤٢
استبعادات من مجمع الاهلاك	--	(٢٥ ٠١٧ ٨٨٧)	(١٠ ٦٠٩ ٥٣٢)	(٥٧ ٩١٠ ٦٥٠)	(٧ ٦٦٤ ١٩٩)	(١ ٩٠٥ ٠٨٣)	(٧ ٨٣٤ ٦٧٤)	(١١٠ ٩٤٢ ٠٢٥)
تكلفة اهلاك	٣٣٨ ٦٧٧ ٨٩٧	٨٤٥ ٧٩٩ ٤٠٧	٧٦ ٨١٩ ٣٠٨	٢٤٨ ٨٧٩ ٢٢٣	٧٦ ٦٦١ ٣١٢	٨ ٧٤٩ ٢٢٤	٢٢ ٧٨٥ ٥٠٩	١ ٦١٨ ٣٧١ ٨٨٠
صافى القيمة الدفترية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	٣٣٨ ٦٧٧ ٨٩٧	٨٤٥ ٧٩٩ ٤٠٧	٧٦ ٨١٩ ٣٠٨	٢٤٨ ٨٧٩ ٢٢٣	٧٦ ٦٦١ ٣١٢	٨ ٧٤٩ ٢٢٤	٢٢ ٧٨٥ ٥٠٩	١ ٦١٨ ٣٧١ ٨٨٠
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	٣٣٨ ٦٧٧ ٨٩٧	١ ٢٥٠ ٥٤٢ ٤٦٢	١٤٩ ٩٥٦ ٩٣٣	١ ٢٠٠ ٩٤٧ ٠٦٦	١٨٧ ٩٤٠ ٩٥١	٢٠ ٤٨٨ ١٨٨	٨٧ ٣٤٧ ٦٩١	٣ ٢٣٥ ٩٠١ ١٨٨
التكلفة	٣٣٨ ٦٧٧ ٨٩٧	١ ٢٥٠ ٥٤٢ ٤٦٢	١٤٩ ٩٥٦ ٩٣٣	١ ٢٠٠ ٩٤٧ ٠٦٦	١٨٧ ٩٤٠ ٩٥١	٢٠ ٤٨٨ ١٨٨	٨٧ ٣٤٧ ٦٩١	٣ ٢٣٥ ٩٠١ ١٨٨
مجمع الاهلاك	--	(٤٠٤ ٧٤٣ ٠٥٥)	(٧٣ ١٣٧ ٦٢٥)	(٩٥٢ ٠٦٧ ٨٤٣)	(١١١ ٢٧٩ ٦٣٩)	(١١ ٧٣٨ ٩٦٤)	(٦٤ ٥٦٢ ١٨٢)	(١ ٦١٧ ٥٢٩ ٣٠٨)
صافى القيمة الدفترية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥	٣٣٨ ٦٧٧ ٨٩٧	٨٤٥ ٧٩٩ ٤٠٧	٧٦ ٨١٩ ٣٠٨	٢٤٨ ٨٧٩ ٢٢٣	٧٦ ٦٦١ ٣١٢	٨ ٧٤٩ ٢٢٤	٢٢ ٧٨٥ ٥٠٩	١ ٦١٨ ٣٧١ ٨٨٠

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٧- أرصدة مستحقة للبنوك

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٩١ ٣٦٥	٩٨٣ ١٠٧	حسابات جارية
٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	٧٤٧ ٩٨٥ ٥٠٠	ودائع
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٧٤٨ ٩٦٨ ٦٠٧</u>	
٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	٧٤٧ ٩٨٥ ٥٠٠	بنوك محلية
٤٩١ ٣٦٥	٩٨٣ ١٠٧	بنوك خارجية
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٧٤٨ ٩٦٨ ٦٠٧</u>	
٤٩١ ٣٦٥	٩٨٣ ١٠٧	أرصدة بدون عائد
٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	٧٤٧ ٩٨٥ ٥٠٠	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٧٤٨ ٩٦٨ ٦٠٧</u>	
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٧٤٨ ٩٦٨ ٦٠٧</u>	أرصدة متداولة

٢٨- ودائع العملاء

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٨ ٨٠٦ ٨٢٠ ١٩٣	٥٩ ٧٢٤ ٧١٤ ١٣٥	ودائع تحت الطلب
٢٠ ١٨٢ ٥٢٦ ٢٢٤	١٨ ٣٧٩ ١٦٢ ٢٥٥	ودائع لأجل و بإخطار
١٤ ٩٩٦ ٤٥٧ ٣٧٤	٢٠ ٠٥٥ ١٥٤ ٣٥٢	شهادات ادخار
٩ ٢٢٩ ٤٥٨ ٨٦٤	١١ ٤٣٣ ٩٣٢ ٠٤٧	ودائع توفير
٥١ ٥٢٨ ٣٢٤ ٣٧٦	٤١ ٨١٠ ٠٧٥ ٩٤٥	ودائع اخرى
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٥١ ٤٠٣ ٠٣٨ ٧٣٤</u>	
٦٤ ٢٧٢ ٩١٨ ٧٣٠	٧٢ ٨٢١ ١٤٧ ٦٦٣	ودائع مؤسسات
٨٠ ٤٧٠ ٦٦٨ ٣٠١	٧٨ ٥٨١ ٨٩١ ٠٧١	ودائع أفراد
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٥١ ٤٠٣ ٠٣٨ ٧٣٤</u>	
٧٠ ١٥٠ ٥٢١ ٨١٩	٦١ ٦٥٢ ٦٤٥ ٤٦٦	أرصدة بدون عائد
٩ ١٣٥ ٢٦٦ ٨٧٨	١١ ٤٣٣ ٧٧٧ ٢١١	أرصدة ذات عائد متغير
٦٥ ٤٥٧ ٧٩٨ ٣٣٤	٧٨ ٣١٦ ٦١٦ ٠٥٧	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٥١ ٤٠٣ ٠٣٨ ٧٣٤</u>	
١٢٩ ٧٤٧ ١٢٩ ٦٥٧	١٣١ ٣٤٧ ٨٨٤ ٣٨٢	أرصدة متداولة
١٤ ٩٩٦ ٤٥٧ ٣٧٤	٢٠ ٠٥٥ ١٥٤ ٣٥٢	أرصدة غير متداولة
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٥١ ٤٠٣ ٠٣٨ ٧٣٤</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	معدل العائد (%)	٢٩- قروض أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري		
			قروض طويلة الاجل
			قروض ممنوحة من البنك المركزى المصرى
١٧٠ ٨٩٢ ٨٤١	١٧٠ ٣٥٧ ١٢٧	%٢٤,٥٠	هيئة تعاونيات البناء والاسكان
١٧٠ ٨٩٢ ٨٤١	١٧٠ ٣٥٧ ١٢٧		اجمالى قروض ممنوحة من البنك المركزى المصرى
٥٠ ٢٤٢ ٤٠٠	٣٧ ٨٤٢ ٤٠٠	%١٤,٧٥ , %٧	قروض ممنوحة من الصندوق الاجتماعى للتنمية
١٥ ٥٥٥ ٦٢٥	١٢ ٤٣٨ ٧٥٠	%١١ , %١٠, ٢٥	قرض الشركة المصرية لاعادة التمويل العقارى
			قرض ممنوح لشركة اتش دى للتأجير التمويلى (إحدى الشركات التابعة للبنك) من بنوك أخرى
١ ٠٦٢ ٤٢٩ ٩٤٦	١ ٠٥٩ ٢٠٣ ١٨٠		
١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	١ ٢٧٩ ٨٤١ ٤٥٧		الاجمالى
٦٦ ٨٩٧ ٦١٨	٥٠ ٨٤٥ ٠٢٩		أرصدة متداولة
١ ٢٣٢ ٢٢٣ ١٩٤	١ ٢٢٨ ٩٩٦ ٤٢٨		أرصدة غير متداولة
١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	١ ٢٧٩ ٨٤١ ٤٥٧		

قام البنك بالوفاء بكافة التزاماته فى القروض من حيث أصل المبلغ أو العوائد أو أية شروط أخرى خلال الفترة وعام المقارنة.

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٣٠- التزامات أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٢٤ ٢١٣ ٦٩٠	١ ٢٥٥ ٤٩٩ ٣٦٦	عوائد مستحقة
١٥ ٩٠٧ ٢٢٨	١٨ ٧٤٦ ٩٠٣	إيرادات مقدمة
٣٧٥ ٧٩٦ ٨٦٢	٣٥٤ ٩٢٠ ٩١٠	مصرفوات مستحقة
٩٦ ٩٤٣ ٠٤٩	٣٩ ٢١٠ ٣٤٤	دائنون
١ ٩٧٦ ٢١٧ ٧٧٨	٢ ٤٢٧ ٧٥٠ ٩٢٩	مقدمات حجز وحدات وارضى
٢٥٦ ٥٧٥ ١٧٦	٣٠٤ ٠١٠ ٥٤٣	دفعات مسددة تحت حساب الاقساط
٨٥٨ ٢٨٥ ١٨٤	٧٣٨ ٦٨٦ ٦٦٦	شيكات تحت الدفع و حسابات دائنة تحت التسوية
٤٥١ ٩٧١ ٧١١	٤٢٤ ١٨٠ ٨٥٨	دائنو شراء اراضى
٤ ٣٦٧ ٧٦٥ ٠٨٠	٧ ٠٧٠ ٧٥٧ ٥٢٦	ارصدة دائنة متنوعة
٩ ٠٢٣ ٦٧٥ ٧٥٨	١٢ ٦٣٣ ٧٦٤ ٠٤٥	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣١- مخصصات اخرى

٢٠٢٥/٠٦/٣٠

رصيد اول العام	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	انتفى الغرض منه	فروق تقييم عملات اجنبية	الاجمالى
٢٨٩ ١٢٦ ٣٣٩	--	--	(١٥ ٤٧٢ ٢٣٩)	--	٢٧٣ ٦٥٤ ١٠٠
١٧٦ ٦٤١ ٨٤٥	--	--	(١ ٧٠٣ ٣٨١)	--	١٧٤ ٩٣٨ ٤٦٤
٢٥٤ ٧٦٦ ١٦١	--	(٣ ٤٤٩ ٥٤٨)	--	--	٢٥١ ٣١٦ ٦١٣
٢٨ ٦٠٥ ٧٢٦	٢ ٥٣٤ ٨٤٠	(٥٧ ٧٩١)	(٢٢ ٢٠٩)	--	٣١ ٠٦٠ ٥٦٦
١ ٥٨٩ ٤٥٥	--	(٣٤٢ ٤١٣)	--	--	١ ٢٤٧ ٠٤٢
١٦٧ ١٦٣ ٩٢١	٨١ ٣٦٣ ٦١٦	(٣ ٨٥٠ ٦٦٦)	--	--	٢٤٤ ٦٧٦ ٨٧١
١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢	١٢ ٦٠٤ ٤٠٧	--	--	--	١٤٧ ٢٨٢ ٦٣٩
٢ ٣٠١ ٩٧٩	١٦ ٢٢٦ ٤٠٧	(١٤ ٨١٧ ٦٣٠)	--	--	٣ ٧١٠ ٧٥٦
١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨	١١٢ ٧٢٩ ٢٧٠	(٢٢ ٥١٨ ٠٤٨)	(١٧ ١٩٧ ٨٢٩)	--	١ ١٢٧ ٨٨٧ ٠٥١
مخصص الالتزامات العرضية					
مخصص ارتباطات القروض					
مخصص مطالبات الضرائب					
مخصص مطالبات قضائية					
مخصص اعانة الكوارث					
مخصص مطالبات اخرى					
مخصص خسائر التشغيل					
مخصص نقاط الولاء					
الاجمالى					

٢٠٢٤/١٢/٣١

رصيد اول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	انتفى الغرض منه	فروق تقييم عملات اجنبية	الاجمالى
٢٧٤ ١٢١ ٩٤٣	١٥ ٠٠٤ ٣٩٦	--	--	--	٢٨٩ ١٢٦ ٣٣٩
١١٤ ٩٠٩ ٠٠٩	٦١ ٧٣٢ ٨٣٦	--	--	--	١٧٦ ٦٤١ ٨٤٥
١٥٦ ٠٨٢ ٢٢٧	١٠٩ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٠ ٣١٦ ٠٦٦)	--	--	٢٥٤ ٧٦٦ ١٦١
١٥ ١٣٢ ١١٩	١٤ ٦٨٣ ٦٤٩	(٣٨ ٩٣٨)	(١ ٧٤٠ ٧٢٧)	٥٦٩ ٦٢٣	٢٨ ٦٠٥ ٧٢٦
١ ٠٢٧ ٤٣٢	٢ ٠٠٠ ٠٠٠	(١ ٤٣٧ ٩٧٧)	--	--	١ ٥٨٩ ٤٥٥
١٦٤ ٦٨٨ ٧٢٦	٣٣ ٨١٠ ٥٤٣	(٣١ ٣٣٥ ٣٤٨)	--	--	١٦٧ ١٦٣ ٩٢١
--	١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢	--	--	--	١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢
--	٧ ٨٧٤ ٣٧١	(٥ ٥٧٢ ٣٩٢)	--	--	٢ ٣٠١ ٩٧٩
٧٢٥ ٩٦١ ٤٥٦	٣٧٨ ٧٨٤ ٠٢٧	(٤٨ ٧٠٠ ٧٢١)	(١ ٧٤٠ ٧٢٧)	٥٦٩ ٦٢٣	١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨
مخصص الالتزامات العرضية					
مخصص ارتباطات القروض					
مخصص مطالبات الضرائب					
مخصص مطالبات قضائية					
مخصص اعانة الكوارث					
مخصص مطالبات اخرى					
مخصص خسائر التشغيل					
مخصص نقاط الولاء					
الاجمالى					

(عبء) رد مخصصات أخرى

المكون خلال الفترة	انتفى الغرض منه	الاجمالى	المكون خلال الفترة	انتفى الغرض منه	الاجمالى
--	١٥ ٤٧٢ ٢٣٩	١٥ ٤٧٢ ٢٣٩	(١١ ٩٨٤ ٣٧٢)	--	(١١ ٩٨٤ ٣٧٢)
--	١ ٧٠٣ ٣٨١	١ ٧٠٣ ٣٨١	--	٣١ ٤١٢ ٢٥٢	٣١ ٤١٢ ٢٥٢
--	--	--	(٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	(٤ ٠٠٠ ٠٠٠)
(٢ ٥٣٤ ٨٤٠)	٢٢ ٢٠٩	(٢ ٥١٢ ٦٣١)	(١٢ ٧٧٢ ٣٣٥)	--	(١٢ ٧٧٢ ٣٣٥)
(٨١ ٣٦٣ ٦١٦)	--	(٨١ ٣٦٣ ٦١٦)	(١٨ ٩٨٩ ٦٠٦)	--	(١٨ ٩٨٩ ٦٠٦)
(١٢ ٦٠٤ ٤٠٧)	--	(١٢ ٦٠٤ ٤٠٧)	--	--	--
(١٦ ٢٢٦ ٤٠٧)	--	(١٦ ٢٢٦ ٤٠٧)	--	--	--
(١١٢ ٧٢٩ ٢٧٠)	١٧ ١٩٧ ٨٢٩	(٩٥ ٥٣١ ٤٤١)	(٤٧ ٧٤٦ ٣١٣)	٣١ ٤١٢ ٢٥٢	(١٦ ٣٣٤ ٠٦١)
مخصص الالتزامات العرضية					
مخصص ارتباطات القروض					
مخصص مطالبات الضرائب					
مخصص مطالبات قضائية					
مخصص مطالبات اخرى					
مخصص خسائر التشغيل					
مخصص نقاط الولاء					
الاجمالى					

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣٢- ضرائب الدخل المؤجلة

تم حساب ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل على الفروق الضريبية المؤجلة وفقاً لطريقة الالتزامات باستخدام معدل الضريبة الفعلي ٢٢,٥% عن الفترة المالية الحالية .
لا يُعترف بالأصول الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر الضريبية المرحلة إلا إذا كان من المرجح وجود أرباح ضريبية مستقبلية يمكن من خلالها الاستفادة بالخسائر الضريبية المرحلة.

الأصول الضريبية المؤجلة

فيما يلي أرصدة وحركة الأصول الضريبية المؤجلة :

الالتزامات الضريبية المؤجلة		الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(١٨ ٧٣٢ ٩٣٠)	--	--	الأصول الثابتة والغير ملموسة
--	--	٣٥ ٨٢٣ ٣٧٨	٦ ٦٤١ ٤٣٠	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
--	--	١٧٣ ٨٠٣ ٥٤٦	١٧٩ ٨٦٦ ٩٩٥	المخصصات (بخلاف مخصص خسائر اضمحلال القروض)*
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(١٨ ٧٣٢ ٩٣٠)	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	١٨٦ ٥٠٨ ٤٢٥	اجمالي الضريبة التي ينشأ عنها اصل/(التزام)
		١٧٢ ٤٢٤ ٦٣٨	١٦٧ ٧٧٥ ٤٩٥	صافي الضريبة التي ينشأ عنها اصل/(التزام)

* تم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة المتعلقة بالمخصصات الأخرى (بخلاف خسائر اضمحلال القروض) لوجود توافر تأكد معقول بإمكانية الاستفادة منها ووجود درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية كافية يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الأصول.

حركة الأصول الضريبية المؤجلة:

الالتزامات الضريبية المؤجلة		الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
--	(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	٢٢٥ ٠٧٣ ٧٥٣	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	الرصيد في اول الفترة / العام
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	--	٥٠ ٧٩٣ ٤٢٣	٣٢ ٢١٦ ٨٥٨	الإضافات
--	١٨ ٤٦٩ ٣٥٦	(٦٦ ٢٤٠ ٢٥٢)	(٥٥ ٣٣٥ ٣٥٧)	الاستبعادات *
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(١٨ ٧٣٢ ٩٣٠)	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	١٨٦ ٥٠٨ ٤٢٥	الرصيد في اخر الفترة / العام

* الاستبعادات متضمنة مبلغ ٥٦٦ ٨٧٢ ٣١ مليون جنيه ضرائب مؤجلة ضمن الدخل الشامل إيضاح رقم (٣٥ / ز)

الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها

لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية :

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري

٢٢٣ ٧٨٢ ٨٢٥

٢٣٣ ٢٢٤ ٢٣٨

مخصص خسائر اضمحلال القروض بخلاف نسبة
الـ ٨٠% من المكون خلال الفترة / العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣٣ - التزامات مزايا التقاعد العلاجية

التزامات مزايا التقاعد مدرجة بالميزانية عن :

– المزايا العلاجية بعد التقاعد

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١١٠ ٨٧٧ ٦١٦	١٣٨ ٨٧٦ ٢٨٧
٨٨ ٧٣٣ ٤١٠	١١٠ ٨٧٧ ٦١٦
١ ٨٧٩ ٤٥٢	١٠ ٣٧٦ ٤٦٥
٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٣٩ ٧٣٥ ٢٤٦)	(٢٢ ٣٧٧ ٧٩٤)
١١٠ ٨٧٧ ٦١٦	١٣٨ ٨٧٦ ٢٨٧

تتمثل الحركة علي الالتزامات خلال الفترة / العام فيما يلي :

الرصيد في أول الفترة/ العام

تكلفة العائد خلال الفترة / العام

الخسائر الاكتوارية

المزايا المدفوعة

الرصيد في آخر الفترة / العام

و تتمثل الفروض الاكتوارية الرئيسية المستخدمة فيما يلي:

السنة الحالية	سنة المقارنة	
%	%	
%١٣,٩٧	%١٣,٩٧	معدل الخصم
%٦	%٦	معدل العائد المتوقع على الاصول
%١٥	%١٥	معدل التضخم في تكاليف الخدمة الطبية
(A٥٢ - ٤٩)	(A٥٢ - ٤٩)	معدل الوفيات
	الجدول البريطاني	

تمت الافتراضات الخاصة بمعدل الوفيات بناء علي التوصيات والإحصائيات المعلنة والخبرة في مصر.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣٤- رأس المال المصدر والمدفوع

أ- رأس المال المرخص به والمدفوع

يبلغ رأس المال المرخص به ١٠ مليار جنيه مصرى ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ٥,٣١٣ مليار جنيه مصرى باجمالى ٥٣١,٣٠ مليون سهم قيمة السهم الاسمية ١٠ جنيه مصرى

١- وافقت الجمعية العامة الغير عادية للبنك بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٥ على زيادة رأس المال المرخص به من مليار جنيه مصرى الى ٣ مليار جنيه مصرى وزيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٥٠ مليون الى ١١٥٠ مليون جنيه مصرى بزيادة قدرها ٦٠٠ مليون جنيه مصرى وقد تم الاعلان عن نشرة الاكتتاب بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٦ للمرحلة الاولى بزيادة قدرها ١٢٠ مليون جنيه مصرى للمساهمين القدامى وتم تغطيتها بالكامل وتم التأشير عليها بالسجل التجارى وتم الاعلان عن المرحلة الثانية من زيادة رأس مال البنك وفتح باب الاكتتاب للمساهمين القدامى من ٢٠١٠/٣/٢٣ وحتى ٢٠١٠/٤/٢٩ والمساهمين الجدد حتى ٢٠١٠/٥/١٣ لعدد ٤٥ مليون سهم قيمة السهم ٢٠ جنيه بالاضافة الى مصاريف اصدار ٢٥ قرشا وكذلك عدد ٣ مليون سهم اثابة وتحفيز للعاملين بالبنك قيمة السهم ١٠ جنيه بالاضافة الى مصاريف اصدار ٢٥ قرشا وقد تم تغطيه الاكتتاب بالكامل وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١١٥٠ مليون جنيه .

٢- وافقت الجمعية العامة غير العادية للبنك بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٠ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١١٥٠ مليون جنيه الى ١٢٦٥ مليون جنيه عن طريق توزيع ١١٥ مليون جنيه مجاناً من الاحتياطي القانونى عن عام ٢٠١٢ بواقع سهم لكل عشرة أسهم وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٤ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١٢٦٥ مليون جنيه .

٣- وافقت الجمعية العامة غير العادية للبنك بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١٢٦٥ مليون جنيه الى ١٥١٨ مليون جنيه عن طريق تحويل مبلغ ٢٥٣ مليون جنيه من الاحتياطي العام وفقا للمركز المالى للبنك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وذلك بتوزيع سهم مجانى لكل خمسة اسهم اصلية وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٧ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١٥١٨ مليون جنيه .

٤- وافقت الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢ على زيادة راس المال المصدر والمدفوع من ١٥١٨ مليون جنيه الى ٥٣١٣ مليون جنيه عن طريق تحويل مبلغ ٣٢٨٣ مليون جنيه من الاحتياطي العام وتحويل مبلغ ٥١٢ مليون جنيه من الأرباح المحتجزة وذلك بواقع ٢,٥ سهم مجانى لكل سهم قيمة كل سهم عشرة جنيهات وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٤ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ٥٣١٣ مليون جنيه .

وفيما يلى بيان بالمساهمين الذين يمتلكون نسبة تزيد على ٥% من رأس مال البنك المصدر:

المساهم	عدد الاسهم	نسبة المساهمة	الف جنيه مصرى
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	١٥٨ ٣٩٥ ٦٠٨	%٢٩,٨١	١ ٥٨٣ ٩٥٦
رولاكو اى جى بى للاستثمار لمالكها على حسن على دايبخ	٥٣ ١٢٧ ٦٥٥	%٩,٩٩٩٦	٥٣١ ٢٧٧
شركة ريمكو للاستثمار	٥٢ ٢٦٤ ٨٠٠	%٩,٨٤	٥٢٢ ٦٤٨
شركة مصر لتأمينات الحياة	٤٨ ٢٩٥ ١٧٠	%٩,٠٩٠	٤٨٢ ٩٥٢
شركة مصر للتأمين	٤٤ ٠٦٨ ٤٦٥	%٨,٢٩	٤٤٠ ٦٨٥
صندوق تمويل مشروعات المساكن	٣٩ ٣٥٥ ٨٩٠	%٧,٤١	٣٩٣ ٥٥٩
هيئة الاوقاف المصرية	٢٦ ٧٢٤ ٣٩٠	%٥,٠٣	٢٦٧ ٢٤٤

ب- المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع

٥- وافقت الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٢٥ على زيادة راس المال المرخص به من ١٠ مليار جنيه الى ٣٠ مليار جنيه وزيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٣١٣ مليون جنيه الى ١٠٦٢٦ مليون جنيه عن طريق تحويل مبلغ ٥٣١٣ مليون جنيه من الاحتياطي العام وذلك بواقع سهم مجانى لكل سهم اصيل قيمة كل سهم عشرة جنيهات وجرى اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بالسجل التجارى.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣٥ - الاحتياطات

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٩١٣ ٩٠٢	١١ ٢٠٢ ٩٤٤	احتياطي المخاطر البنكية العام
١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١	احتياطي قانوني
٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠	احتياطي عام
٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	احتياطي خاص
٣٨ ١٨٥ ٩٩٢	٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣	احتياطات اخرى
٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	احتياطي المخاطر العام
<u>٧ ٩١٣ ٤٦٠ ٣١١</u>	<u>٩ ٦٠٩ ٥٨١ ٣٥٤</u>	اجمالى الاحتياطات فى اخر الفترة / العام
		وتتمثل الحركة على الاحتياطات فيما يلى:
<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	<u>(أ) احتياطي المخاطر البنكية العام</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
--	٤ ٩١٣ ٩٠٢	الرصيد في أول الفترة / العام
٤ ٩١٣ ٩٠٢	٦ ٢٨٩ ٠٤٢	محول من الارباح المحتجزة
<u>٤ ٩١٣ ٩٠٢</u>	<u>١١ ٢٠٢ ٩٤٤</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام
<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	<u>(ب) احتياطي قانوني</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٩٦٣ ٢٧٧ ١٧٧	١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	الرصيد في أول الفترة / العام
٣٠١ ٥٤٥ ٠٣٤	٥٥١ ٩٨٩ ٧١٠	محول من الارباح المحتجزة
<u>١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١</u>	<u>١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام
<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	<u>(ج) احتياطي عام</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣ ١٩٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	الرصيد في أول الفترة / العام
٣ ٣١٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٤٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	محول من الارباح المحتجزة
	(٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	محول الى المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع
<u>٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠</u>	<u>٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

<u>(د) احتياطي خاص</u>		<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>
		<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
الرصيد في أول الفترة / العام		٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦
الرصيد في آخر الفترة / العام		<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>
<u>(هـ) احتياطيات اخرى</u>		<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>
		<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
الرصيد في أول الفترة / العام		٣٨ ١٨٥ ٩٩٢	٣٨ ٠٨٠ ٧٨١
محول من الارباح المحتجزة		٨٤٢ ٢٩١	١٠٥ ٢١١
الرصيد في آخر الفترة / العام		<u>٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣</u>	<u>٣٨ ١٨٥ ٩٩٢</u>
<u>(و) احتياطي المخاطر العام</u>		<u>٢٠٢٥/٠٦/٣٠</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>
		<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
الرصيد في أول الفترة / العام		٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠
الرصيد في آخر الفترة / العام		<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

(ز) الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)	(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	الرصيد في أول الفترة / العام
٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	١٤٣ ٩٢٦ ٩٨٤	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٥ ٢٤٥ ٦١٤	٢ ٩٤٤ ٦٤٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٦٥ ٨١٣ ٥٦٠)	(٣١ ٨٧٢ ٥٦٦)	الضريبة المؤجلة
<u>(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)</u>	<u>٤٨ ٠٨٢ ٠٩٢</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

وفيما يلي أرصدة الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(١٣٨ ٣١٠ ٧٣٤)	٥ ٦١٦ ٢٥٠	القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٣٥ ٥٧٠ ٣٨٨	٣٨ ٥١٥ ٠٣٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٣٥ ٨٢٣ ٣٧٨	٣ ٩٥٠ ٨١٢	الضريبة المؤجلة
<u>(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)</u>	<u>٤٨ ٠٨٢ ٠٩٢</u>	اجمالى الدخل الشامل الاخر

٣٦- توزيعات الأرباح

لا يتم تسجيل توزيعات الأرباح قبل أن يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

٣٧ - النقدية وما في حكمها

لأغراض عرض قائمة التدفقات النقدية ، تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة التالية التي لا تتجاوز تواريخ استحقاقها ثلاثة أشهر من تاريخ الاقتناء.

٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٨٠٧ ٤٦٩ ٦٦٨	٢ ١٩١ ١٣٣ ٦٩٦	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزية
٢٥ ٠٤٢ ٥٠٦ ٠٦٣	٧ ٠٢٠ ٢٩٧ ٥١٣	أرصدة لدى البنوك
١٢ ١٦٤ ٩٦٣ ٦٤٥	٢ ٢٧٧ ٥٦٣ ٤٩٧	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٣٩ ٠١٤ ٩٣٩ ٣٧٦</u>	<u>١١ ٤٨٨ ٩٩٤ ٧٠٦</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣٨ - التزامات عرضية وارتباطات

(أ) ارتباطات رأسمالية

بلغت تعاقدات البنك وشركاته عن ارتباطات رأسمالية مبلغ ٥٠٢ ٤٧٦ ٦٦٨ جنيه مصرى فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥ مقابل ٥٧٩ ٢٣٧ ٧٦٣ جنيه مصرى فى تاريخ المقارنة متمثلة في مشتريات معدات وتجهيزات فروع وتحديث المنظومة البنكية والمساهمات فى الشركات الشقيقة وتوجد ثقة كافية لدى الإدارة من تحقق تدفقات نقدية وتوافر تمويل لتغطية تلك الارتباطات.

(ب) ارتباطات تشغيلية

بلغ الارتباط التشغيلي مبلغ ١٢٤ ٩٨١ ٥٨ جنيه مصرى فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥ مقابل ٧٣٢ ٢٠٨ ٦٣ جنيه مصرى فى تاريخ المقارنة والمتمثل في عقود الايجار التشغيلي.

(ج) التزامات عرضية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٦/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٨٧٩ ٧١٩ ٥٤٧	٦ ٥١١ ٧٤٣ ٢٢١	خطابات ضمان
١٠٧ ٤٠٩ ٩٥٣	٦٤ ٦٣٢ ٧٢٦	اعتمادات مستندية
		يخصم :
(٨٠٦ ٢٣١ ٣٩٧)	(٥٧٤ ٠١٣ ٤٢٣)	الضمانات النقدية
<u>٤ ١٨٠ ٨٩٨ ١٠٣</u>	<u>٦ ٠٠٢ ٣٦٢ ٥٢٤</u>	الالتزامات العرضية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٣٩- صناديق الاستثمار

صندوق التعمير

وافق مجلس ادارة البنك بجلسته المنعقدة في ٢٠٠٧/٩/١٠ على انشاء صندوق تراكمي مع توزيع عائد دورى حجمه ١٠٠ مليون جنيه بأسم " صندوق التعمير " واسناد ادارته الى شركة برايم لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزى بموجب خطاب السيد الاستاذ/ نائب المحافظ المؤرخ ٢٠٠٨/١/٣٠ على تأسيس الصندوق وموافقة الهيئة العامه لسوق المال رقم ٤٤٩ بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٨ وتم الاعلان عن نشرة الاكتتاب فى الصندوق بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٤ وتم فتح باب الاكتتاب بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٤ وتم غلق باب الاكتتاب يوم ٢٠٠٨/٦/٥ وتم الاكتتاب بمبلغ ١٤١,٢ مليون جنيه وتبلغ نسبة مساهمة البنك فى الصندوق بنسبة ٥% متمثلة فى عدد ٥٠ ألف وثيقة باجمالى مبلغ ٥ مليون جنيه والقيمة الاسمية للوثيقة ١٠٠ جنيه.

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥ نحو ٦٠٤,٩٩ جنية مصرى .

صندوق موارد

بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٧ وافق مجلس ادارة البنك على انشاء صندوق استثمار نقدى ذو عائد يومى تراكمى تحت اسم صندوق (موارد) واسناد ادارته الى شركة برايم انفستمنت لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزى المصرى بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٩ على تأسيس الصندوق وموافقة الهيئة العامه للرقابة المالية رقم ٥٤٤ بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٦ وتم الاعلان عن نشرة الاكتتاب وتم فتح باب الاكتتاب للصندوق بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢١ وتبلغ مساهمة البنك فى الصندوق مبلغ ١٢ مليون جنيه بنسبة ٥% متمثلة فى عدد ٠,٩٨٦ مليون وثيقة والقيمة الاسمية للوثيقة ١٠ جنية .

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣٠ يونية ٢٠٢٥ نحو ٥٧,٦٩٩٢٠ جنية مصرى .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٤٠- الموقف الضريبي

ضريبة كسب العمل

الفترة من بداية النشاط - ٢٠٠٤	تم الانتهاء من الفحص واللجان الداخلية حتى ٢٠٠٤ وتم التصالح والربط والسداد مع المأمورية.
الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٧	تم الفحص والربط والسداد.
الفترة من ٢٠٠٨ - ٢٠١٧	تم فحص السنوات والانتهاؤها منها وسداد الضريبة والغرامات التي أسفر عنها الفحص طبقاً لقانون التجاوز عن مقابل التأخير.
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠٢٢	تم فحص السنوات والانتهاؤها منها وسداد فروق الفحص.
الفترة من ٢٠٢٣ - ٢٠٢٤	يقوم البنك بسداد الضريبة الشهرية وتقديم التسويات الضريبية في المواعيد المقررة طبقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

ضريبة الدمغة

ضريبة الدمغة النسبية والنوعية في ظل القانون ١١١ لسنة ١٩٨٠ قبل تعديل القانون:

الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠٠٦/٧/٣١	- تم فحص وسداد الضريبة طبقاً للربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة.
ضريبة الدمغة النسبية بعد تعديل القانون:	
الفترة من ٢٠٠٦/٨/١ حتى ٢٠١٣/٣/٣١	تم الربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة.
الفترة من ٢٠١٣/٤/١ حتى ٢٠١٥/١٢/٣١	واعتباراً من ٢٠٠٦/٨/١ تم تطبيق القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقانون رقم ١١٥ لسنة ٢٠٠٨.
الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب رقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ وأسفر عن تحقق رصيد دائن مستحق للبنك وجارى الربط وفقاً لقرار لجنة فض المنازعات وسداد الضريبة المستحقة وفقاً للقرار.
الفترة من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب رقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ وورد نموذج الربط وتم إحالة نقاط الخلاف الى لجنة فض المنازعات وتم انتهاء النزاع صلحا وجارى الاعتماد من اللجنة العليا.
	لم يتم الفحص علماً بأن البنك يقوم بسداد ضريبة الدمغة من وجهة نظره كل ربع سنة بانتظام.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الستة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

ضريبة ارباح شركات الأموال أرباح الشركات الاعتبارية:

الفترة من ١٩٨٠ - ٢٠٠٤	تم الفحص والمحاسبة والربط النهائي والسداد عن هذه السنوات .
الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠١٤	تم إنهاء النزاع حيث تم احالة الملف إلى لجنة إنهاء النزاع طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٩ لسنة ٢٠١٦ والمجدد بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ والخاص بالضريبة على أرباح الاشخاص الاعتبارية والتي انتهت بتوقيع معالي السيد الدكتور / وزير المالية على التوصية بالاتفاق على إنهاء النزاع.
الفترة من ٢٠١٥ - ٢٠١٧	- تم فحص السنوات والانتهاى من اللجنة الداخلية.
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠١٩	- تم الانتهاء من أعمال الفحص وتم سداد الضريبة المستحقة.
الفترة من ٢٠٢٠ - ٢٠٢٤	- تم تقديم الاقرارات الضريبية وفقاً لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته في الموعد القانوني وسداد الضريبة ولم تخطر بالفحص .

الضريبة العقارية

يقوم البنك بدراسة المطالبات مع القطاعات المعنية وقام بسداد كافة المطالبات الواردة اليه حتى نهاية عام ٢٠٢٤.

٤١- أحداث هامة

- يتابع مصرفنا تطورات أزمة روسيا وأوكرانيا ومدى تأثيرها على الاقتصاد المصرى وانعكاس تلك الازمة على عملاء البنك بمختلف الأنشطة والقطاعات الاقتصادية وبناء على ذلك فان مصرفنا مستمر في تطبيق اجراء الحماية الداخلية من خلال مراقبة ومراجعة مستوى المخصصات وكذلك نسبة تغطية المحفظة لتخفيف حدة التأثير على محفظة القروض والتسهيلات.
- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بأصدار معيار المحاسبة المصرى رقم (٥١) القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط ووفقاً للفقرة "٦" من المعيار فإنه يتم تحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التى يجب تطبيق هذا المعيار خلالها بقرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه.
- في ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزى المصرى في إجتماعها خفض سعرى عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزى بواقع ٢٢٥ نقطة ليصل الى ٢٥% و ٢٦% و ٢٥,٥% على الترتيب كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل الى ٢٥,٥% مماقد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.
- في ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزى المصرى في إجتماعها خفض سعرى عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزى بواقع ١٠٠ نقطة ليصل الى ٢٤% و ٢٥% و ٢٤,٥% على الترتيب كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل الى ٢٤,٥% مماقد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.