



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

=====

تقرير مجلس الإدارة
عن القوائم المالية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

=====

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

واصل البنك وشركاته تحقيق معدلات نمو متميزة خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ٥٢٥ 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 ١٤,٤٥٤ مليار جنية خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بزيادة قدرها ٥,٠٤٥ مليار جنية بنسبة زيادة قدرها ٥٣,٦% عن فترة المقارنة.

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

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

قائمة الدخل المجمعة	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	معدل التغير %
صافي الدخل من العائد	٢٠ ٣٠٥ ٥٨٨	١٣ ٢٦٤ ٧٤٥	٥٣,١%
صافي الدخل من الاتعاب والعمولات	٨٣٩ ٨٣٠	٦٥٠ ٤٧٣	٢٩,١%
توزيعات الارباح	٦ ٩٧٩	٧ ١٤٦	(٢,٣)%
صافي دخل المتاجرة	٨٩ ٠٠٥	٩١ ٣٩١	(٢,٦)%
ارباح مشروعات البنك الاسكانية	١ ١٤٢ ٢٠٦	٩١١ ٨٥٦	٢٥,٣%
نصيب البنك في ارباح الشركات الشقيقة	٨٨٦ ٧٣٢	١ ٠٣٢ ٢٤٩	(١٤,١)%
إيرادات الشركات التابعة	٧٣٩ ٤٣٨	٥٩٦ ٩٦٢	٢٣,٩%
خسائر الاستثمارات المالية	(١٩ ٤٩٤)	(٦)	--
(عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الائتمان	(٤٢٤ ٨٨٢)	(١ ١٢٥ ٥٥٥)	(٦٢,٣)%
(عبء) رد مخصصات أخرى	(٢٦٤ ٢١٠)	(١٩ ١٨٢)	١٢٧٧,٤%
إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى	٦٥ ٦٤٦	٦٠ ٤٤٦	٨,٦%
إيرادات تشغيلية	٢٣ ٣٦٦ ٨٣٨	١٥ ٤٧٠ ٥٢٥	٥١%
مصروفات ادارية	(٣ ٤٣٦ ٤٣٠)	(٢ ٢٣٤ ١١٤)	٥٣,٨%
مصاريف الشركات التابعة	(٨٣٨ ٦٨٦)	(٨٦٢ ١٧٠)	(٢,٧)%
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	١٩ ٠٩١ ٧٢٢	١٢ ٣٧٤ ٢٤١	٥٤,٣%
مصروفات ضرائب الدخل	(٤ ٦٣٧ ٨٨٩)	(٢ ٩٦٥ ٠٢٥)	٥٦,٤%
صافي ارباح الفترة	١٤ ٤٥٣ ٨٣٣	٩ ٤٠٩ ٢١٦	٥٣,٦%
نصيب السهم في صافي أرباح الفترة	٢٧,١٦	١٧,٦٧	٥٣,٧%

محرر

القيمة بالآلاف جنية مصري

ملخص المركز المالي المجموع

المركز المالي المجموع	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١	معدل التغير %
نقدية وارصدة لدى البنك المركزي	٢٥ ٧٨٠ ١١٧	١٨ ٦٤٣ ٥١١	٪٣٨,٣
ارصدة لدى البنوك	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩	٤٩ ٢٦٢ ١٧٢	(٪٦١)
قروض وتسهيلات للعملاء	٥٦ ٥٢٦ ٢٦٩	٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩	٪١٢,١
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٢٨٤ ٢٦٢	٢٥٣ ٠٦٧	٪١٢,٣
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	٨٩ ٩٧١ ٩٤٣	٣٤ ٤٥٢ ٤١٩	٪١٦١,١
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	٨ ٩٤٩ ٠٢٨	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢	(٪٥٠,٤)
استثمارات في شركات شقيقة	٤ ٤٣١ ٣٩٤	٣ ٩١٠ ٧٩٥	٪١٣,٣
مشروعات الاسكان	٦ ٢٣٩ ٤٢٢	٤ ٩٧٢ ٧٩٢	٪٢٥,٥
اصول اخرى	١٠ ٨١٨ ٣٣٩	٨ ٨٩٤ ١٣٥	٪٢١,٦
إجمالي الاصول	٢٢٢ ٢٣١ ٤٨٣	١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢	٪١٧,٧
ارصدة مستحقة للبنوك	٢٧٨	٢ ٠٣٤ ٠٤٣	(٪١٠٠)
ودائع العملاء	١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١	١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧	٪١٣,٣
التزامات اخرى	١٩ ٧٤٥ ٨٤٥	١٣ ٨٧٢ ٤٢٤	٪٤٢,٣
إجمالي الالتزامات	١٨٣ ٨١٢ ٣٤٤	١٦٠ ٦٥٠ ٠٥٤	٪١٤,٤
إجمالي حقوق الملكية وحقوق الاقلية	٣٨ ٤١٩ ١٣٩	٢٨ ١٧١ ٤٣٨	٪٣٦,٤
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الاقلية	٢٢٢ ٢٣١ ٤٨٣	١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢	٪١٧,٧

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 والافراد، 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: ٢٠٢٥/١١/١

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" والتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن التسعة 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 وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة، وتتحصر 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

وفي 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 سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة عن التسعة 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 وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

مراقبا الحسابات

رانيا صلاح الدين محمد توفيق

رانيا توفيق

الجهاز المركزي للمحاسبات

عضو جمعية المحاسبين القانونيين الامريكية
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 سبتمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٩/٣٠	إيضاح	الأصول
جنية مصري	جنية مصري	رقم	
١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	٢٥ ٧٨٠ ١١٧ ٣٢٥	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	١٧	أرصدة لدى البنوك
٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩	٥٦ ٥٢٦ ٢٦٩ ٢٨٣	١٨	قروض وتمهيلات للعملاء
٢٥٣ ٠٦٦ ٩٤٥	٢٨٤ ٢٦١ ٨٤٣	١٩	استثمارات مالية
٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	٨٩ ٩٧١ ٩٤٢ ٩٤٥	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٨ ٩٤٩ ٠٢٨ ٤٧٧	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣ ٩١٠ ٧٩٤ ٩٢٧	٤ ٤٣١ ٣٩٤ ١٨٧	٢١	بالتكلفة المستهلكة
٤ ٩٧٢ ٧٩١ ٨٣١	٦ ٢٣٩ ٤٢٢ ٢٠٩	٢١	استثمارات في شركات شقيقة
١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩	١٩٦ ٦٥٤ ٩٢٤	٢٢	مشروعات الإسكان
٥٤٨ ٠٢٠ ٠٨٩	٥١٩ ٨٥٢ ٠٩٢	٢٣	استثمارات عقارية
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٨ ٢٣٠ ٣٤١ ٠٦٦	٢٤	أصول غير ملموسة
١٧٢ ٤٢٤ ٦٣٨	٢١٩ ٠٤٥ ٨٩٨	٢٥	أصول أخرى
١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤	١ ٦٥٢ ٤٤٣ ٢٣٨	٢٦	أصول ضريبية مؤجلة
١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨	٢٢٢ ٢٣١ ٤٨٢ ٨٢٦	٢٦	أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥	٢٧٧ ٩٨٥	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١	١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١ ٣٤٦	٢٨	ودائع العملاء
١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	١ ٢٨٨ ٥١٨ ٤٤٩	٢٩	قروض أخرى
٣٢ ٠٢٩ ٦٨١	٢٨٠ ٥٣٨ ٣٤٤	٢٩	دائرو التوزيعات
٩ ٠٢٣ ٦٧٥ ٧٥٨	١٣ ٤٢٩ ٩٣٣ ٤٤٣	٣٠	التزامات أخرى
١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨	١ ٢٨٢ ١٤٦ ٣٩٤	٣١	مخصصات أخرى
٢ ٣٥١ ٨٤٦ ٣١٥	٣ ٣١٥ ٩٨٦ ٨٤٨	٣١	التزامات ضرائب الدخل الجارية
١١٠ ٨٧٧ ٦١٦	١٤٨ ٧٢١ ٢٨٧	٣٢	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
١٦٠ ٦٥٠ ٠٥٤ ٢٣٦	١٨٣ ٨١٢ ٣٤٤ ٠٩٦		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المصدر والمدفوع
--	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع
٧ ٩١٣ ٤٦٠ ٣١١	٩ ٦٠٩ ٥٨١ ٣٥٤	٣٥	احتياطيات
١٤ ٨٤٣ ٧٧٤ ٦٥٩	١٨ ٠٢٢ ١٢٥ ٧١٦	٣٥	أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح الفترة / العام)
(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	(٢٨ ٧٤١ ٣٣٦)	٣٥	الدخل الشامل الآخر
٢٨ ٠٠٣ ٣١٨ ٠٠٢	٣٨ ٢٢٨ ٩٦٥ ٧٣٤		إجمالي حقوق الملكية
١٦٨ ١٢٠ ١٦٠	١٩٠ ١٧٢ ٩٩٦		حقوق الأقلية
٢٨ ١٧١ ٤٣٨ ١٦٢	٣٨ ٤١٩ ١٣٨ ٧٣٠		إجمالي حقوق الملكية وحقوق الأقلية
١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨	٢٢٢ ٢٣١ ٤٨٢ ٨٢٦		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الأقلية

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

الرئيس التنفيذي - العضو المنتدب

حسن إسماعيل غانم

مراقب الحسابات

رانيا صلاح الدين محمد توفيق

رانيا توفيق
 الجهاز المركزي للمحاسبات

رئيس الشئون المالية

جمال محمود سليمان

عمرو وحيد عبد الغفار

BT محمد هلال وحيد عبد الغفار
 محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل المجمعة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر	الثلاثة أشهر	إيضاح رقم
٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	من ٢٠٢٥/٧/١ إلى ٢٠٢٥/٩/٣٠	من ٢٠٢٤/٧/١ إلى ٢٠٢٤/٩/٣٠	
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	
٢٩ ٥٣٨ ٩٠١ ٧٤٠	٢٠ ٤٨٣ ٧٩٩ ٢٧٩	١٠ ٢٤٥ ٣٦٤ ٤٨٣	٧ ٩٦٩ ٨٩٩ ١٣٨	٦	عائد القروض و الايرادات المشابهة
(٩ ٢٣٣ ٣١٣ ٦٦٦)	(٧ ٢١٩ ٠٥٤ ٤٤١)	(٣ ٢٤٨ ٧٩٥ ٤٦٥)	(٢ ٩١٦ ١٩٦ ١٩٦)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
٢٠ ٣٠٥ ٥٨٨ ٠٧٤	١٣ ٢٦٤ ٧٤٤ ٨٣٨	٦ ٩٩٦ ٥٦٩ ٠١٨	٥ ٠٥٣ ٧٠٢ ٩٤٢		صافي الدخل من العائد
٩٧٤ ٩٦٢ ٩٣٦	٧٤٤ ٦٩٧ ٨٩٨	٣٤٥ ١٠٣ ٤٤٤	٢٧٥ ١٢٣ ٩١٠	٧	ايرادات الاتعاب و العمولات
(١٣٥ ١٣٢ ٩٩١)	(٩٤ ٢٢٤ ٧٠٦)	(٤٥ ٨٩٠ ٠٤١)	(٤٠ ٦٩٦ ٤٠٥)	٧	مصروفات الاتعاب و العمولات
٨٣٩ ٨٢٩ ٩٤٥	٦٥٠ ٤٧٣ ١٩٢	٢٩٩ ٢١٣ ٤٠٣	٢٣٤ ٤٢٧ ٥٠٥		صافي الدخل من الاتعاب و العمولات
٦ ٩٧٨ ٧٠١	٧ ١٤٦ ١٣٤	٤٣٢ ٦١٥	٧٩٨ ٦٣٩	٨	توزيعات الارباح
٨٩ ٠٠٥ ٤٢٩	٩١ ٣٩٠ ٦٥٠	٣٢ ٨٠٢ ٧٢٥	٤٥ ٦٩٥ ٥٠٩	٩	صافي دخل المتاجرة
١ ١٤٢ ٢٠٥ ٧٤٥	٩١١ ٨٥٦ ١٨٨	٣١٨ ٥٩٣ ٣٢٨	٢٨٠ ٤٧٨ ٥٠٩	١٠	ارباح مشروعات البنك الاسكانية
٧٣٩ ٤٣٧ ٦٦٤	٥٩٦ ٩٦٢ ٤٤٤	٢٤٠ ٣٤٧ ٥٨٢	٢٢٨ ٧١٧ ٦٠١		إيرادات الشركات التابعة
(٨٣٨ ٦٨٥ ٦٤٣)	(٨٦٢ ١٦٩ ٥٠١)	(٢٨٧ ٦٢٥ ٩٢٩)	(٣٣٩ ٦٥٧ ٦٥١)		مصاريف الشركات التابعة
٨٨٦ ٧٣٢ ٠٨٣	١ ٠٣٢ ٢٤٨ ٦٧١	٢٥٥ ٢٧٦ ٦٠٢	٢٠٣ ٠٨٦ ٥٥٦		نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
(١٩ ٤٩٣ ٨٠٠)	(٥ ٨٣٩)	--	--	٢٠	خسائر الاستثمارات المالية
(٤ ٢٤٤ ٨٨٢ ٢٥٤)	(١ ١٢٥ ٥٥٤ ٧٢٣)	(١٠٧ ٢٤٢ ٠٥٠)	(٣٨٢ ٦٠٣ ٦٦٤)	١٣	(عبء) رد الإضمحلال عن خسائر الإنتمان
(٢٦٤ ٢١٠ ٤١٦)	(١٩ ١٨٢ ٢٠٥)	(١٦٨ ٦٧٨ ٩٧٥)	(٢ ٨٤٨ ١٤٤)	٣١	(عبء) رد مخصصات أخرى
(٣ ٤٣٦ ٤٣٠ ١١٤)	(٢ ٢٣٤ ١١٤ ٨٢٤)	(١ ١٤٢ ٨٣٣ ٤٧٧)	(٧٩٦ ٦٩٦ ٩٠٩)	١١	مصروفات إدارية
٦٥ ٦٤٦ ١٢٦	٦٠ ٤٤٥ ٦٣٧	٣٤ ٣٠٩ ٧٦٩	٢٢ ٧٣٤ ٣٣١	١٢	إيرادات (مصروفات) تشغيل اخرى
١٩ ٠٩١ ٧٢١ ٥٤٠	١٢ ٣٧٤ ٢٤٠ ٦٦٢	٦ ٤٧١ ١٦٤ ٦١١	٤ ٥٤٧ ٨٣٥ ٢٢٤		صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٤ ٦٣٧ ٨٨٨ ٤١٣)	(٢ ٩٦٥ ٠٢٤ ٦٥٣)	(١ ٥٧٦ ٩٢٥ ٤٣٢)	(١ ١٠٩ ٨٨٥ ٤٨١)	١٤	مصروفات ضرائب الدخل
١٤ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٢٧	٩ ٤٠٩ ٢١٦ ٠٠٩	٤ ٨٩٤ ٢٣٩ ١٧٩	٣ ٤٣٧ ٩٤٩ ٧٤٣		صافي أرباح الفترة بعد ضرائب الدخل
٢٥ ٤٨٣ ٩٠٧	٢٢ ٩٣٤ ٤٦٩	٨ ١٣٨ ٦٣٠	٦ ٣٨٧ ٢٠٨		نصيب الاقلية في صافي أرباح الفترة
١٤ ٤٢٨ ٣٤٩ ٢٢٠	٩ ٣٨٦ ٢٨١ ٥٤٠	٤ ٨٨٦ ١٠٠ ٥٤٩	٣ ٤٣١ ٥٦٢ ٥٣٥		نصيب الاغلبية في صافي أرباح الفترة
١٤ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٢٧	٩ ٤٠٩ ٢١٦ ٠٠٩	٤ ٨٩٤ ٢٣٩ ١٧٩	٣ ٤٣٧ ٩٤٩ ٧٤٣		
٢٧,١٦	١٧,٦٧			١٥	نصيب السهم في صافي أرباح الفترة

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>الثلثة أشهر</u>	<u>الثلثة أشهر</u>
٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٧/١	٢٠٢٤/٧/١	٢٠٢٤/٩/٣٠
٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٧/١	٢٠٢٤/٧/١	٢٠٢٤/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٤ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٢٧	٩ ٤٠٩ ٢١٦ ٠٠٩	٤ ٨٩٤ ٢٣٩ ١٧٩	٣ ٤٣٧ ٩٤٩ ٧٤٣		
صافي ارباح الفترة					
بنود الدخل الشامل					
٢٠	٦٥ ٣٧٢ ٤٢١	١٤٧ ٠٧٥ ٩٣٩	(٧٨ ٥٥٤ ٥٦٣)	١٢٤ ٦٧٠ ٥٥٤	
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل					
٣٥	(١٢ ٩٩٩ ٠٠٠)	١٨ ٦٤١ ٨٦٤	(١٥ ٩٤٣ ٦٤٢)	(١٨ ٥٤٥ ٨٠٩)	
الخسائر الانتمائية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل					
٣٥	(١٤ ١٩٧ ٧٨٩)	(٣٥ ٦٠٤ ٢١٥)	١٧ ٦٧٤ ٧٧٧	(٢٨ ٠٥٠ ٨٧٤)	
الضريبة المؤجلة					
	٣٨ ١٧٥ ٦٣٢	١٣٠ ١١٣ ٥٨٨	(٧٦ ٨٢٣ ٤٢٨)	٧٨ ٠٧٣ ٨٧١	
اجمالي بنود الدخل الشامل					
	١٤ ٤٩٢ ٠٠٨ ٧٥٩	٩ ٥٣٩ ٣٢٩ ٥٩٧	٤ ٨١٧ ٤١٥ ٧٥١	٣ ٥١٦ ٠٢٣ ٦١٤	
إجمالي الدخل الشامل					
	٢٥ ٤٨٣ ٩٠٧	٢٢ ٩٣٤ ٤٦٩	٨ ١٣٨ ٦٣٠	٦ ٣٨٧ ٢٠٨	
نصيب الاقلية في صافي أرباح الدخل الشامل					
	١٤ ٤٦٦ ٥٢٤ ٨٥٢	٩ ٥١٦ ٣٩٥ ١٢٨	٤ ٨٠٩ ٢٧٧ ١٢١	٣ ٥٠٩ ٦٣٦ ٤٠٦	
نصيب الاغلبية في صافي أرباح الدخل الشامل					
	١٤ ٤٩٢ ٠٠٨ ٧٥٩	٩ ٥٣٩ ٣٢٩ ٥٩٧	٤ ٨١٧ ٤١٥ ٧٥١	٣ ٥١٦ ٠٢٣ ٦١٤	
إجمالي الدخل الشامل					

بنك التعير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	ايضاح رقم
٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنية مصرى	جنية مصرى	
١٢ ٣٧٤ ٢٤٠ ٦٦٢	١٩ ٠٩١ ٧٢١ ٥٤٠	
٢٦٢ ٢١٢ ٩٣١	٤٠٥ ٥٣٠ ٨٣٥	٢٦,٢٤٤,٢٣
١ ١٢٥ ٥٥٤ ٧٢٣	٤٢٤ ٨٨٢ ٢٥٤	١٣
(٨ ٢٤٧ ١٣١)	٣٣ ٣١٥ ٩٨١	١٢
٥٠ ١١٤ ٢٢٥	٢٦٤ ٧٢٧ ٥٠٠	٣١
(٤٩ ٣١٢ ٩٢٥)	(٥٥ ٣٧٤ ٥١٢)	٩
٥ ٨٣٩	١٩ ٤٩٣ ٨٠٠	٢٠
(٢ ٣٥٥ ٩٧٦)	(٨ ٩١٧ ٣٢٩)	٢٠
(١ ٠٣٢ ٢٤٨ ٦٧١)	(٨٨٦ ٧٣٢ ٠٨٣)	٢١
(٤٠ ٧٧٩ ٩٠٤)	(٣٦ ٩٣٧ ٦٨٠)	٣١
(٣٠ ٩٣٢ ٠٢٠)	(٥١٧ ٠٨٤)	٣١
(٣ ٩٣٩ ٠٦٠)	(٦ ٢٤٥ ٧٩٥)	١٢
١٢ ٦٤٤ ٣١٢ ٦٩٣	١٩ ٢٤٤ ٩٤٧ ٤٢٧	
(٢ ٤٠٣ ٥٧٣ ٢١٣)	(٦ ٥٥٩ ٠٨١ ٧٦٤)	
(٢ ٤٥٩ ٩٤٥)	٢٤ ١٧٩ ٦١٤	
(٨ ٢٦٦ ٥٧٨ ٢١٨)	(٦ ٥٦٩ ٣٧٩ ٤٥٤)	
(١ ٤٠٤ ٢٥٧ ٧٣٧)	(١ ٣٦٦ ٥٦٠ ٩٩٧)	
٦٤٦ ٩٩٢ ٢٥٤	٢ ٧٥٥ ٣٧٥ ٣٧٠	
(٢ ٣١٦ ٨٣٢ ٨٢٨)	(٢ ٠٣٣ ٧٦٥ ٣٨٠)	
٢٥ ٠٢٢ ٠٤٧ ٢١٢	١٩ ٣٢٢ ٦٣٤ ٣١٥	
٢ ١٥٠ ١٠٦ ٨١١	٤١١ ٨٧٤ ١٦٩	
١٩ ٨١٥ ٨٠١	٣٧ ٨٤٣ ٦٧١	
(٢ ٤٨٦ ٢١٢ ٣١٤)	(٣ ٧٣٤ ٥٦٦ ٩٢٩)	
٢٣ ٦٠٣ ٣٦٠ ٥١٦	٢١ ٥٣٣ ٥٠٠ ٠٤٢	
(٢٣٠ ٩٩٢ ٢٦٦)	(٥٥٢ ٣٨٥ ٣٥٤)	
٢ ٣٧٣ ٨٤٦	٦ ١٨٥ ٨٠٨	
(٣٦٩ ٨٣٨ ٧٤١)	(٣ ١٣١ ٨١٣ ٩٤٨)	
٥ ٦١٣ ٧٨٣ ٤٦٤	٢ ٠٧١ ٢٨٣ ٤٦٦	
(١٨ ٣١٤ ٧١٠ ١١٠)	(١٩ ٣٩٧ ٦٦٠ ٣٤٩)	
(٣٠٨ ٥١٣ ٢٠٢)	(٢٠٠ ١٦٦ ٥٢٢)	
(١٣ ٦٠٧ ٨٩٧ ٠٠٩)	(٢١ ٢٠٤ ٥٥٦ ٨٩٩)	
(٢٤٦ ٠٤٠ ٢٨٧)	(٢٣٣ ٣٩١ ٣٢٨)	
(٢٣٥٣ ٤٥٩ ٨٥٠)	(٣ ٨٨١ ٢٢١ ٥٩٦)	
(٢ ٥٩٩ ٥٠٠ ١٣٧)	(٤ ١١٤ ٦١٢ ٩٢٤)	
٧ ٣٩٥ ٩٦٣ ٣٧٠	(٣ ٧٨٥ ٦٦٩ ٧٨١)	
٣٠ ١٤٩ ٤٣٥ ٩٥٤	٦٧ ٨٧٥ ٢٢٨ ٨٨٩	
٣٧ ٥٤٥ ٣٩٩ ٣٢٤	٦٤ ٠٨٩ ٥٥٩ ١٠٨	
١٨ ٣٢٢ ٩٢٢ ١٧٧	٢٥ ٧٨٠ ١١٧ ٣٢٥	
٢٥ ٥١٤ ٧٠٧ ٧٣٩	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	
٥٢ ٦٤٧ ٤١٩ ١٩٠	٩٤ ٦٩١ ٨٤٠ ٣٢٢	
(١٦ ٥٢٩ ٠٥٨ ٠٨٠)	(٢٤ ١١٤ ٧٩٩ ٠٠٠)	
(٤٢ ٤١٠ ٥٩١ ٧٠٢)	(٥١ ٤٩٨ ٣٠٨ ٨٧٨)	
٣٧ ٥٤٥ ٣٩٩ ٣٢٤	٦٤ ٠٨٩ ٥٥٩ ١٠٨	٣٧

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافى الأرباح قبل ضرائب الدخل

تعديلات لتسوية صافى الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

إهلاك واستهلاك

عبء الأضمحلال عن خسائر الائتمان

(رد) عبء اضمحلال أصول أخرى ومشروعات اسكان

عبء مخصصات أخرى

فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

خسائر استثمارات مالية

استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية

نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة

استخدام مخصصات أخرى

مخصصات انتفى الغرض منها

أرباح بيع أصول ثابتة

أرباح التشغيل قبل التغيرات فى الأصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل

صافى النقص (الزيادة) فى الأصول

أرصدة لدى البنوك

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

قروض وتسهيلات للعملاء

مشروعات الإسكان والاستثمارات العقارية

أصول أخرى

صافى الزيادة (النقص) فى الالتزامات

أرصدة مستحقة للبنوك

ودائع العملاء

إلتزامات أخرى

إلتزامات مزايا التقاعد

المسدد لمصلحة الضرائب

صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

متحصلات بيع أصول 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 (اذون) 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 الأرباح 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

ويتمثل النقدية وما فى حكمها فيما يلى

نقدية و أرصده لدى البنك المركزى

أرصده لدى البنوك

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

أرصدة لدى البنك المركزى فى إطار نسبة الاحتياطى الإلزامى

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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

البير	رأس المال المصدر والمدفوع	المجتب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي خاص	احتياطيات أخرى	احتياطي المخاطر البنكية العام	احتياطي المخاطر العام	أرباح محتجزة	الدخل الشامل الآخر	الإجمالي	حقوق الأقلية	الإجمالي
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	الدخل الشامل الآخر	جنية مصري	حقوق الأقلية	جنية مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	--	٩٦٣ ٢٧٧ ١٧٧	٣ ١٩٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٨ ٠٨٠ ٧٨١	--	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨ ٦١٠ ٢٩٦ ٠٩٩	(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)	١٧ ٩٠٦ ٥٠٣ ٥٤٩	١٤٥ ٤٤٥ ٠٣٣	١٨ ٠٥١ ٩٤٨ ٥٨٢
توزيعات أرباح عام ٢٠٢٣	--	--	--	--	--	--	--	--	(٢ ٥٠٩ ٧٩٢ ٨٥٧)	--	(٢ ٥٠٩ ٧٩٢ ٨٥٧)	(٢ ٤٦٣ ٠٣٩)	(٢ ٥١٢ ٢٥٥ ٨٩٦)
تسويات	--	--	--	--	--	--	--	--	٧٦٩ ٣٤٧	--	٧٦٩ ٣٤٧	(٤١٦ ٥٠٧)	٣٥٢ ٨٤٠
المحول الى الاحتياطيات	--	--	٣٠١ ٥٤٥ ٠٣٤	٣ ٣١٦ .٠٠٠ .٠٠٠	--	١٠٥ ٢١١	٤ ٩١٣ ٩٠٢	--	(٣ ٦٢٢ ٥٦٤ ١٤٧)	--	-	--	--
بيع ادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--	--	--	--	--	٤٢٧ .٠٠٠	--	٤٢٧ .٠٠٠	--	٤٢٧ .٠٠٠
نصيب الأقلية في زيادة والخفاض راس مال الشركات المستثمر فيها	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	(٢ ٣٨٨ .٠٠٠)	(٢ ٣٨٨ .٠٠٠)
محول الى صندوق دعم وتطوير الجهاز المصرفي	--	--	--	--	--	--	--	--	(٦٠ ٢٥٨ ٨١٦)	--	(٦٠ ٢٥٨ ٨١٦)	--	(٦٠ ٢٥٨ ٨١٦)
صافي التغير في بنود الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--	--	--	--	--	--	١٣٠ ١١٣ ٥٨٨	١٣٠ ١١٣ ٥٨٨	--	١٣٠ ١١٣ ٥٨٨
صافي ارباح أرباح التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	--	--	--	--	--	--	--	--	٩ ٣٨٦ ٢٨١ ٥٤٠	--	٩ ٣٨٦ ٢٨١ ٥٤٠	٢٢ ٩٣٤ ٤٦٩	٩ ٤٠٩ ٢١٦ ٠٠٩
الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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	١١ ٨٠٥ ١٥٨ ١٦٦	(١٧٧ ٥٧٥ ١٢٦)	٢٤ ٨٥٤ ٠٤٣ ٣٥١	١٦٣ ١١١ ٩٥٦	٢٥ ٠١٧ ١٥٥ ٣٠٧
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	--	--	--	--	--	--	--	--	(٤ ١٢٩ ٧٣٠ ٢٥٩)	--	(٤ ١٢٩ ٧٣٠ ٢٥٩)	(٣ ٣٨٠ ٥٦٨)	(٤ ١٣٣ ١١٠ ٨٢٧)
تسويات	--	--	--	--	--	--	--	--	(٨٢٠ ٢٣٢)	--	(٨٢٠ ٢٣٢)	(٥٠ ٥٠٣)	(٨٧٠ ٧٣٥)
المحول الى الاحتياطيات	--	--	٥٥١ ٩٨٩ ٧١٠	٦ ٤٥٠ .٠٠٠ .٠٠٠	--	٨٤٢ ٢٩١	٦ ٢٨٩ ٠٤٢	--	(٧٠٠٩ ١٢١ ٠٤٣)	--	--	--	--
زيادة رأس المال المصدر والمدفوع	--	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	--	(٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠)	--	--	--	--	-	--	--	--	--
محول الى صندوق دعم وتطوير الجهاز المصرفي	--	--	--	--	--	--	--	--	(١١٠ ٣٢٦ ٦٢٩)	--	(١١٠ ٣٢٦ ٦٢٩)	--	(١١٠ ٣٢٦ ٦٢٩)
صافي التغير في بنود الدخل الشامل الآخر	--	--	--	--	--	--	--	--	--	٣٨ ١٧٥ ٦٣٢	٣٨ ١٧٥ ٦٣٢	--	٣٨ ١٧٥ ٦٣٢
صافي ارباح أرباح التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	--	--	--	--	--	--	--	--	١٤ ٤٣٨ ٣٤٩ ٢٢٠	--	١٤ ٤٣٨ ٣٤٩ ٢٢٠	٢٥ ٤٨٣ ٩٠٧	١٤ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٢٧
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	٥ ٣١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١	٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣	١١ ٢٠٢ ٢٤٤	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	١٨ ٠٢٢ ١٢٥ ٧١٦	(٢٨ ٧٤١ ٣٣٦)	٣٨ ٢٢٨ ٩٦٥ ٧٣٤	١٩٠ ١٧٢ ٩٩٦	٣٨ ٤١٩ ١٣٨ ٧٣٠

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

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

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٩ فرع ويوظف أكثر من ٣١٩١ 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 إعتباراً 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 والإفصاح 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 بالالتزامات المركز المالي .

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر 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 للامن 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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.

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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 لتحقيق 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 لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية	- الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق 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 لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	- كلا من تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. - مبيعات مرتفعة (من حيث الدورية والقيمة) بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحقيق 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 لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحقيق 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 فإن 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢/ز - 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.

٣/ز - 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 العميل في الانتظام يتم إدراج العائد المحسوب على رصيد القرض القائم بالإيرادات (العائد على رصيد الجدولة المنتظمة) دون العائد المُهمش 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 على 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 أدون الخزنة وأوراق حكومية أخرى بالميزانية ويتم عرض الالتزام (اتفاقيات الشراء وإعادة البيع) مخصوماً من أرصدة أدون الخزنة بالميزانية. ويتم الاعتراف بالفرق بين سعر البيع وسعر إعادة الشراء على أنه عائد يُستحق على مدار مدة الاتفاقيات باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

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 للاداء 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 الدفئري 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 المتوقعة 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 المقتناه 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 الاضمحلال، 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 تؤدي به الدفعه المقدمه الى تخفيض الدفعات المستقبلية او الى استرداد نقدي

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 على 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 أيضا 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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/أ 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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:

٢٠٢٥/٠٩/٣٠		
تقييم البنك	قروض وتسهيلات	مخصص خسائر الاضمحلال
المرحلة الأولى	٩٢٪	٢٦٪
المرحلة الثانية	٢٪	١٣٪
المرحلة الثالثة	٦٪	٦١٪
	١٠٠٪	١٠٠٪

تتضمن ارصدة القروض والتسهيلات كلا من المستخدم من القروض ونسبة من ارتباطات القروض في ضوء حجم الاستخدام المتوقع بالإضافة إلى 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 أساس فردي وذلك بتقييم الخسارة المتوقعة في تاريخ المركز المالي على أساس كل حالة على حدة ، ويجرى تطبيقها على جميع الحسابات التي لها أهمية نسبية بصفة منفردة . ويشمل التقييم عادة الضمان القائم ، بما في ذلك إعادة 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٥/أ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمانات		
البنود المعرضة لخطر الائتمان في المركز المالي		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١	١٩ ٢٣٣ ٩٥٥ ٤٠٦	ارصدة لدى البنوك
		قروض وتسهيلات للعملاء
		قروض لأفراد
٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	٣٩٨ ٨١٨ ١٣٣	- حسابات جارية مدينة
٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	٥٧٩ ٢٠٧ ٥٩٤	- بطاقات ائتمان
١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	١٥ ٨٧٥ ٢٦٠ ٩٨٦	- قروض شخصية
١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١٤ ٣٢٣ ٥٢٧ ٧٢٣	- قروض عقارية
		قروض لمؤسسات:
٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	٤ ٨٤٦ ٠٣٤ ٤٢٤	- حسابات جارية مدينة
١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	١٩ ٩٩١ ٨٧٨ ٧٧٦	- قروض مباشرة
٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	٥ ٧٧٧ ٢٥٥ ٥٤٩	قروض وتسهيلات مشتركة
		قروض مخصصة:
١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	١٦٣ ٣٩٢ ٨٨٥	- قروض مباشرة
		استثمارات مالية:
١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧	- أدوات دين
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٨ ٢٣٠ ٣٤١ ٠٦٦	اصول اخرى
١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤	٩٨ ٥٤٨ ٠٩٤ ٨٧٩	الاجمالى

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

٦/أ قروض وتسهيلات

فيما يلي موقف ارصدة القروض والتسهيلات:-

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>	
٥٠.٤١٢.٨٤٥.٠٠٣	٥٧.١٢٥.٠٠٢.٩٩٧	لا يوجد عليها متأخرات أو اضمحلال
١.٣٤٧.٢٤٩.٢٤٩	١.٥١١.٠٩٦.٧٧١	متأخرات ليست محل اضمحلال
٣.٦٢٦.٢٨٦.٥٧٤	٣.٣١٩.٢٧٦.٣٠٢	محل اضمحلال
<u>٥٥.٣٨٦.٣٨٠.٨٢٦</u>	<u>٦١.٩٥٥.٣٧٦.٠٧٠</u>	الإجمالي
		يخصم:
(٤.٩٧٢.٩٥١.٦٦٩)	(٥.٤١٨.٩٤٦.٦٤٩)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٠.١٦٠.١٣٨)	(١٠.١٦٠.١٣٨)	الفوائد المجنبه
<u>٥٠.٤٠٣.٢٦٩.٠١٩</u>	<u>٥٦.٥٢٦.٢٦٩.٢٨٣</u>	الصافي

- بلغ إجمالي عبء اضمحلال القروض والتسهيلات ٤٤٦.٣٧٩.١٩٠ جنية مصرية مقابل ١٠٢.٥٦٣.٦٩٦ 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

اجمالى الأرصدة للقروض والتسهيلات مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	
٣١ ١٧٦ ٨١٤ ٤٣٦	٨٠٥ ٨٥٩ ٦٣٨	٩٨٨ ١٣٦ ٣٣٤	٢٩ ٣٨٢ ٨١٨ ٤٦٤	الافراد
٣٠ ٧٧٨ ٥٦١ ٦٣٤	٢ ٥١٣ ٤١٦ ٦٦٤	٥٢٢ ٩٦٠ ٤٣٧	٢٧ ٧٤٢ ١٨٤ ٥٣٣	الشركات والمؤسسات
<u>٦١ ٩٥٥ ٣٧٦ ٠٧٠</u>	<u>٣ ٣١٩ ٢٧٦ ٣٠٢</u>	<u>١ ٥١١ ٠٩٦ ٧٧١</u>	<u>٥٧ ١٢٥ ٠٠٢ ٩٩٧</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

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	
١ ١٧٨ ٩٨٦ ٣٧١	٧٣٥ ٢٨١ ٧٩٦	٢٣٩ ٦٧٥ ٨٢٥	٢٠٤ ٠٢٨ ٧٥٠	الافراد
٤ ٢٣٩ ٩٦٠ ٢٧٨	٢ ٥٦٨ ٠٨٩ ١٧٨	٤٨٥ ٣٩٣ ٣٦٩	١ ١٨٦ ٤٧٧ ٧٣١	الشركات والمؤسسات
<u>٥ ٤١٨ ٩٤٦ ٦٤٩</u>	<u>٣ ٣٠٣ ٣٧٠ ٩٧٤</u>	<u>٧٢٥ ٠٦٩ ١٩٤</u>	<u>١ ٣٩٠ ٥٠٦ ٤٨١</u>	

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
<u>٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦</u>	<u>٣ ٦٢٦ ٢٨٦ ٥٧٤</u>	<u>١ ٣٤٧ ٢٤٩ ٢٤٩</u>	<u>٥٠ ٤١٢ ٨٤٥ ٠٠٣</u>	

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
<u>٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩</u>	<u>٣ ٠٧٥ ٣٠٩ ٧١٥</u>	<u>٨٣٠ ٨٢٧ ٥٦٠</u>	<u>١ ٠٦٦ ٨١٤ ٣٩٤</u>	

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

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

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	ارصدة لدى البنوك
				<u>درجة الائتمان</u>
١٩ ٢٣٣ ٩٥٥ ٤٠٦	--	٢ ٢٣٥ ٦٩٦ ٤٨١	١٦ ٩٩٨ ٢٥٨ ٩٢٥	ديون جيدة
--	--	--	--	المتابعة العادية
--	--	--	--	ديون غير منتظمة
١٩ ٢٣٣ ٩٥٥ ٤٠٦	--	٢ ٢٣٥ ٦٩٦ ٤٨١	١٦ ٩٩٨ ٢٥٨ ٩٢٥	الاجمالى
(٣ ٢٤٦ ٠٦٧)	--	(٣ ٢٤٦ ٠٦٧)	--	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	--	٢ ٢٣٢ ٤٥٠ ٤١٤	١٦ ٩٩٨ ٢٥٨ ٩٢٥	القيمة الدفترية
				<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>
				<u>درجة الائتمان</u>
--	--	--	--	ديون جيدة
٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧	--	١٣٠ ٤٤٠ ٥٧٣	٨ ٩٩٧ ٩٨١ ٧٦٤	المتابعة العادية
--	--	--	--	ديون غير منتظمة
--	--	--	--	الاجمالى
٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧	--	١٣٠ ٤٤٠ ٥٧٣	٨ ٩٩٧ ٩٨١ ٧٦٤	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
(٢ ٩٥٨ ١٥٤)	--	(٢ ٩٥٨ ١٥٤)	--	القيمة الدفترية
٩ ١٢٥ ٤٦٤ ١٨٣	--	١٢٧ ٤٨٢ ٤١٩	٨ ٩٩٧ ٩٨١ ٧٦٤	

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

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

قروض وتسهيلات للأفراد	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
<u>درجة الائتمان</u>				--
ديون جيدة	٢٩ ٣٨٢ ٨١٨ ٤٦٤	--	--	٢٩ ٣٨٢ ٨١٨ ٤٦٤
المتابعة العادية	--	٩٨٨ ١٣٦ ٣٣٤	--	٩٨٨ ١٣٦ ٣٣٤
ديون غير منتظمة	--	--	٨٠٥ ٨٥٩ ٦٣٨	٨٠٥ ٨٥٩ ٦٣٨
<u>الاجمالى</u>	٢٩ ٣٨٢ ٨١٨ ٤٦٤	٩٨٨ ١٣٦ ٣٣٤	٨٠٥ ٨٥٩ ٦٣٨	٣١ ١٧٦ ٨١٤ ٤٣٦
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(٢٠٤ ٠٢٨ ٧٥٠)	(٢٣٩ ٦٧٥ ٨٢٥)	(٧٣٥ ٢٨١ ٧٩٦)	(١ ١٧٨ ٩٨٦ ٣٧١)
<u>القيمة الدفترية</u>	٢٩ ١٧٨ ٧٨٩ ٧١٤	٧٤٨ ٤٦٠ ٥٠٩	٧٠ ٥٧٧ ٨٤٢	٢٩ ٩٩٧ ٨٢٨ ٠٦٥

قروض وتسهيلات للشركات	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
<u>درجة الائتمان</u>				--
ديون جيدة	٢٧ ٧٤٢ ١٨٤ ٥٣٣	--	--	٢٧ ٧٤٢ ١٨٤ ٥٣٣
المتابعة العادية	--	٥٢٢ ٩٦٠ ٤٣٧	--	٥٢٢ ٩٦٠ ٤٣٧
ديون غير منتظمة	--	--	٢ ٥١٣ ٤١٦ ٦٦٤	٢ ٥١٣ ٤١٦ ٦٦٤
<u>الاجمالى</u>	٢٧ ٧٤٢ ١٨٤ ٥٣٣	٥٢٢ ٩٦٠ ٤٣٧	٢ ٥١٣ ٤١٦ ٦٦٤	٣٠ ٧٧٨ ٥٦١ ٦٣٤
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(١ ١٨٦ ٤٧٧ ٧٣١)	(٤٨٥ ٣٩٣ ٣٦٩)	(٢ ٥٦٨ ٠٨٩ ١٧٨)	(٤ ٢٣٩ ٩٦٠ ٢٧٨)
<u>القيمة الدفترية</u>	٢٦ ٥٥٥ ٧٠٦ ٨٠٢	٣٧ ٥٦٧ ٠٦٨	(٥٤ ٦٧٢ ٥١٤)	٢٦ ٥٣٨ ٦٠١ ٣٥٦

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

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي	قروض وتسهيلات للشركات
				<u>درجة الائتمان</u>
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
٢٤ ٨٠٠ ٧٢٧ ٢٥٦	٧٢١ ٦٩٨ ٧٤٠	٢ ٢٥٢ ٢٣٢ ٨٦٠	٢٧ ٧٧٤ ٦٥٨ ٨٥٦	الاجمالي
(٩٤٦ ٨٥٨ ١٦٤)	(٧١١ ٧٩٩ ٢٧٠)	(٢ ٢٥٤ ٤٢٨ ٥٧٩)	(٣ ٩١٣ ٠٨٦ ٠١٣)	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
٢٣ ٨٥٣ ٨٦٩ ٠٩٢	٩ ٨٩٩ ٤٧٠	(٢ ١٩٥ ٧١٩)	٢٣ ٨٦١ ٥٧٢ ٨٤٣	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	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٣ ٧٥١ ٤٠٠	١٣ ٧٥١ ٤٠٠
١	٣ ٠١٢ ١٦١
٤٩ ١٣٩ ٠٢٤	٣٩ ٦٧٤ ٦٤٢
٦٢ ٨٩٠ ٤٢٥	٥٦ ٤٣٨ ٢٠٣

طبيعة الأصل

اراضى
وحدات سكنية
فندق

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 الجغرافي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ .

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

(جنية مصرى)

جمهورية مصر العربية				البنود المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية
الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	
١٩ ٢٣٣ ٩٥٥ ٤٠٦	--	--	١٩ ٢٣٣ ٩٥٥ ٤٠٦	ارصدة لدى البنوك
				قروض وتسهيلات للعملاء
				قروض لأفراد
٣٩٨ ٨١٨ ١٣٣	٤٥ ٦٧٣ ٩٣٧	١٩٨ ٨٦٦ ٧٥٠	١٥٤ ٢٧٧ ٤٤٦	- حسابات جارية مدينة
٥٧٩ ٢٠٧ ٥٩٤	١٥ ٩٨٩ ٣٩٠	٨٤ ٠٤١ ٧٩٦	٤٧٩ ١٧٦ ٤٠٨	- بطاقات ائتمان
١٥ ٨٧٥ ٢٦٠ ٩٨٦	٢ ٣٢١ ٤٤٦ ٢٢٩	٥ ٤٨٠ ٥١١ ٩٩٦	٨ ٠٧٣ ٣٠٢ ٧٦١	- قروض شخصية
١٤ ٣٢٣ ٥٢٧ ٧٢٣	١ ٦٨٧ ١٠٧ ٨٧٣	٤ ٣٣٢ ١٧٧ ٦٦١	٨ ٣٠٤ ٢٤٢ ١٨٩	- قروض عقارية
				قروض لمؤسسات:
٤ ٨٤٦ ٠٣٤ ٤٢٤	٣١١ ٦٨٠ ٩٢٤	٢ ٠٥٧ ٥٢٣ ٢٢٠	٢ ٤٧٦ ٨٣٠ ٢٨٠	- حسابات جارية مدينة
١٩ ٩٩١ ٨٧٨ ٧٧٦	١٠٢ ٠٦٠ ٩٦٧	١ ٩٢٣ ١٠٢ ٧٥٥	١٧ ٩٦٦ ٧١٥ ٠٥٤	- قروض مباشرة
٥ ٧٧٧ ٢٥٥ ٥٤٩	١٧٥ ٩٠٢ ٢٥٠	١٤٨ ٥٦٤ ٦٥٨	٥ ٤٥٢ ٧٨٨ ٦٤١	قروض وتسهيلات مشتركة
				قروض مخصصة:
١٦٣ ٣٩٢ ٨٨٥	--	--	١٦٣ ٣٩٢ ٨٨٥	- قروض اخرى
				استثمارات مالية:
٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧	--	--	٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧	- أدوات دين
٨ ٢٣٠ ٣٤١ ٠٦٦	٨٣ ٩٥٨ ٧٢٨	١٣٩ ٤٢٨ ٦٦٩	٨ ٠٠٦ ٩٥٣ ٦٦٩	اصول اخرى
٩٨ ٥٤٨ ٠٩٤ ٨٧٩	٤ ٧٤٣ ٨٢٠ ٢٩٨	١٤ ٣٦٤ ٢١٧ ٥٠٥	٧٩ ٤٤٠ ٠٥٧ ٠٧٦	الاجمالى في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤	٤ ٥٧٠ ٥١٨ ٣٧٨	١٣ ٠٥٧ ٢٩٠ ٨٧٩	١١٣ ٠٧١ ٧٢٤ ٠١٧	الاجمالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

قطاعات النشاط

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

	مؤسسات مالية	زراعة	مؤسسات صناعية	تجارة	خدمات	نشاط عقارى	قطاع حكومى	انشطة اخرى	افراد	الاجمالى
ارصدة لدى البنوك	٢ ٤٩٨ ٢٨٥ ٥١٢	--	--	--	--	--	١٦ ٧٣٥ ٦٦٩ ٨٩٤	--	--	١٩ ٢٣٣ ٩٥٥ ٤٠٦
قروض وتسهيلات للعملاء										
قروض لافراد										
-حسابات جارية مدينة	--	--	--	--	--	--	--	--	٣٩٨ ٨١٨ ١٣٣	٣٩٨ ٨١٨ ١٣٣
-بطاقات ائتمان	--	--	--	--	--	--	--	--	٥٧٩ ٢٠٧ ٥٩٤	٥٧٩ ٢٠٧ ٥٩٤
-قروض شخصية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٥ ٨٧٥ ٢٦٠ ٩٨٦	١٥ ٨٧٥ ٢٦٠ ٩٨٦
-قروض عقارية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٤ ٣٢٣ ٥٢٧ ٧٢٣	١٤ ٣٢٣ ٥٢٧ ٧٢٣
قروض لمؤسسات:										
-حسابات جارية مدينة	٤٩٩ ٩٩٨ ٦٢٨	١٣ ٥٢٢ ٩٨٢	٥٣٥ ٥١٢ ٩٩٧	٨٩٧ ٦٠٨ ٥١٥	٨٦٥ ٩٥١ ٨٢٧	٢ ٠٣٠ ٧٤٣ ٠٩١	--	٢ ٦٩٦ ٣٨٤	--	٤ ٨٤٦ ٠٣٤ ٤٢٤
-قروض مباشرة	٦ ٢١٥ ٨٨٢ ٥٥٢	٩ ٦٣٢ ٨٧٥	٣ ٠٩٩ ٤١٦ ٥٨٥	٢ ٥٤٩ ٥٤١ ٩٧٤	٢ ١٠٣ ٤٥٠ ٥٨١	٦ ٠٠١ ٧٩١ ٥٨١	--	١٢ ١٦٢ ٦٢٨	--	١٩ ٩٩١ ٨٧٨ ٧٧٦
قروض وتسهيلات مشتركة	--	--	١ ٤٠٧ ٤٦٤ ٤٧٠	٨٥٤ ٦٤٧ ٥٤٨	١ ٥٦٢ ٨١٢ ١٦٤	١ ٩٥٢ ٣٣١ ٣٦٧	--	--	--	٥ ٧٧٧ ٢٥٥ ٥٤٩
قروض مخصصة:										
قروض مباشرة	--	--	--	--	--	--	١٦٣ ٣٩٢ ٨٨٥	--	--	١٦٣ ٣٩٢ ٨٨٥
استثمارات مالية										
-ادوت دين	--	--	--	--	٩٠ ٧٨٤ ٧٨٩	--	٩ ٠٣٧ ٦٣٧ ٥٤٨	--	--	٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧
اصول اخرى	٧٨٧ ١٩٢ ٦٥١	--	--	--	٢ ١٥٥ ٧٣٣ ٥١٠	٤ ٠٣٧ ٠٩٩ ٩٤٧	٢ ٦٨ ٨٤٦ ٣٣٠	١٣ ٢٤٦ ١٣٩	٩٦٨ ٢٢٢ ٤٨٩	٨ ٢٣٠ ٣٤١ ٠٦٦
الاجمالى فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	١٠ ٠٠١ ٣٥٩ ٣٤٣	٢٣ ١٥٥ ٨٥٧	٥ ٠٤٢ ٣٩٤ ٠٥٢	٤ ٣٠١ ٧٩٨ ٠٣٧	٦ ٧٧٨ ٧٣٢ ٨٧١	١٤ ٠٢١ ٩٦٥ ٩٨٦	٢٦ ٢٠٥ ٥٤٦ ٦٥٧	٢٨ ١٠٥ ١٥١	٣٢ ١٤٥ ٠٣٦ ٩٢٥	٩٨ ٥٤٨ ٠٩٤ ٨٧٩
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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 أسلوب " 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٥	دولار أمريكي	يورو	جنيه إسترليني	عملات اخرى
الأصول المالية				
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	١١ ٦٥٤ ٠٥٥	٦١٥ ٩٨٧	٥٢ ٢٨٤	١ ٤٠٩ ٣٦٧
أرصدة لدى البنوك	٣٢ ٥٤٣ ٧٣٩	٥ ٠٥٢ ١٣٨	٣١٦ ٧٣٥	٥ ٦٩٥ ٠٨٢
قروض وتسهيلات للعملاء	١٦ ٦٥٤ ٥٣٨	٨٠ ٣٢٤	١ ٦٥٤	٥ ٩٧٦
<u>استثمارات مالية:</u>				
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٩ ٩٣٦ ٦٨٣	٢ ٠٠٢ ٩٣٦	--	--
أصول مالية أخرى	٥١٦ ٤٣٣	٤٧٥ ٩٧١	١ ٤٧٧	٣ ٩٠١
إجمالي الأصول المالية	٩١ ٣٠٥ ٤٤٨	٨ ٢٢٧ ٣٥٦	٣٧٢ ١٥٠	٧ ١١٤ ٣٢٦
الالتزامات المالية				
أرصدة مستحقة للبنوك	--	--	--	--
ودائع للعملاء	٨٢ ٧١٠ ٤٨٨	٨ ١٣١ ٨٦٤	٣٠٨ ٠٧٨	٤ ٧١٦ ٧٧٣
التزامات مالية أخرى	٧ ٨٠٨ ٢٢٤	١٠٤ ٢٧٧	٢ ٣٠٠	١ ٦٢١ ٦٩٩
إجمالي الالتزامات المالية	٩٠ ٥١٨ ٧١٢	٨ ٢٣٦ ١٤١	٣١٠ ٣٧٨	٦ ٣٣٨ ٤٧٢
صافي المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٧٨٦ ٧٣٦	(٨ ٧٨٥)	٦١ ٧٧٢	٧٧٥ ٨٥٤
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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ايهما 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						
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	--	--	--	--	٢٥ ٧٨٠ ١١٧	٢٥ ٧٨٠ ١١٧
أرصدة لدى البنوك	١٧ ٧٣٥ ٦٩٦	--	--	--	١ ٤٩٨ ٢٥٩	١٩ ٢٣٣ ٩٥٥
قروض وتسهيلات للعملاء	٣ ٧٥٥ ٣٤٩	٣ ٥١١ ٨٢٣	١٥ ٠٩٦ ٨٤٩	٣٩ ٥٩١ ٣٥٥	--	٦١ ٩٥٥ ٣٧٦
استثمارات مالية						
بخلاف القيمة العادلة من خلال الارباح	٥٩ ٢٧٦ ٤٨٣	١٨ ١١٨ ٧٩٤	٣٠ ٣٨٧ ١٤٧	٢١٠ ٢٧١	--	١٠٧ ٩٩٢ ٦٩٥
بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر	٢٦١ ١٨٦	--	--	٢٣ ٠٧٦	--	٢٨٤ ٢٦٢
اصول مالية اخرى	--	--	--	٤ ١٥٦ ٩٦٤	٨ ٢٥٧ ٢٢١	١٢ ٤١٤ ١٨٥
اجمالى الاصول المالية	٨١ ٠٢٨ ٧١٤	٢١ ٦٣٠ ٦١٧	٤٥ ٤٨٣ ٩٩٦	٤٣ ٩٨١ ٦٦٦	٣٥ ٥٣٥ ٥٩٧	٢٢٧ ٦٦٠ ٥٩٠
الالتزامات المالية						
أرصدة مستحقة للبنوك	--	--	--	--	٢٧٨	٢٧٨
ودائع للعملاء	١٥ ١٩٨ ١٠٨	٤ ٣٢٨ ٤١٨	٧ ٧٧١ ٨١٦	٧٤ ٥٦٦ ٩٩٦	٦٢ ٢٠٠ ٨٨٣	١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١
قروض اخرى	٢٠ ٩٢٧	١٤ ٩٧٨	٢٢ ٨٧٢	١ ٢٢٩ ٧٤١	--	١ ٢٨٨ ٥١٨
التزامات مالية اخرى	--	--	--	٢٥ ٢٧٢ ٩٣٦	٣٧ ٠٣٢ ٦٣٧	٦٢ ٣٠٥ ٥٧٣
إجمالي الالتزامات المالية	١٥ ٢١٩ ٠٣٥	٤ ٣٤٣ ٣٩٦	٧ ٧٩٤ ٦٨٨	١٠١ ٠٦٩ ٦٧٣	٩٩ ٢٣٣ ٧٩٨	٢٢٧ ٦٦٠ ٥٩٠
فجوة اعادة تسعير العائد	٦٥ ٨٠٩ ٦٧٩	١٧ ٢٨٧ ٢٢١	٣٧ ٦٨٩ ٣٠٨	(٥٧ ٠٨٨ ٠٠٧)	(٦٣ ٦٩٨ ٢٠١)	--

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 تسيلها 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. والبنك القدرة على مقابلة صافي التدفقات النقدية غير المتوقعة عن طريق بيع أوراق مالية وإيجاد مصادر تمويل أخرى.

- 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 علي 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 علي الاستمرارية وتمكينه من الاستمرار في توليد عائد للمساهمين والأطراف الأخرى التي تتعامل مع البنك.
- الحفاظ علي 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 التسعة أشهر المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

ويطلب البنك المركزى المصرى أن يقوم البنك بما يلى :

- الاحتفاظ بمبلغ ٥ مليار جنيه مصرى 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 المالى .

الشريحة الثانية :

وهي رأس المال المساند، ويتكون مما يعادل مخصص المخاطر العام وفقاً لأسس الجدارة الائتمانية الصادرة عن البنك المركزى المصرى 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 الاساسى.

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

وقد التزم البنك بكافة متطلبات رأس المال المحلية.

ويخلص الجدول التالي مكونات رأس المال الاساسى والمساند ونسب معيار كفاية رأس المال فى نهاية السنة وسنة المقارنة.

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

معيار كفاية رأس المال طبقاً لمتطلبات بازل ٢

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	رأس المال
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	الشريحة الأولى (رأس المال الاساسي)
--	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	أسهم رأس المال
٧ ٩٢٥ ٣٥٦ ٧٣٤	٩ ٦٢٠ ٢١٧ ٩٢٨	المجنب لزيادة رأس المال
١٣٣ ١٥٦ ٦٢٣	١٩٧ ٥٤١ ٠٢٢	الاحتياطيات
(٩٦٢ ٦٧١ ١٨٨)	(١ ١٢٦ ١٢١ ٠٠٧)	الأرباح المحتجزة
(٥٦ ٣٠٩ ٢٤٦)	١٧ ٦٨٦ ٣٨٥	اجمالي الاستبعادات من رأس المال الاساسي المستثمر
١٢ ٣٥٢ ٥٣٢ ٩٢٣	١٩ ٣٣٥ ٣٢٤ ٣٢٨	الدخل الشامل الاخر
١١ ٠٣٩ ٧٩٤ ٢٠٢	٨ ٩٢٧ ٣١٦ ٤٤٨	إجمالي رأس المال الأساسي
٢٣ ٣٩٢ ٣٢٧ ١٢٥	٢٨ ٢٦٢ ٦٤٠ ٧٧٦	صافي ارباح الفترة / العام
		اجمالي رأس المال الاساسي والارباح المرحلية
٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤ ٢٠٥ ٢٣٥	الشريحة الثانية (رأس المال المساند)
٦٦٠ ١١٥ ٧٠٢	٧٥٨ ٣٤٧ ١٨٧	٤٥ % من الاحتياطي الخاص
٦٦٤ ٣٢٠ ٩٣٧	٧٦٢ ٥٥٢ ٤٢٢	مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات والالتزامات العرضية المنتظمة
٢٤ ٠٥٦ ٦٤٨ ٠٦٢	٢٩ ٠٢٥ ١٩٣ ١٩٨	إجمالي رأس المال المساند
		إجمالي رأس المال
		الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان مخاطر:
٥٢ ٨٠٩ ٢٥٦ ١٩١	٦٠ ٦٦٧ ٧٧٤ ٩٧٤	اجمالي خطر الائتمان
٢٥٠ ٠٨٠ ٠٠٠	٣٢٧ ٥٠٢ ٥٠٠	اجمالي خطر السوق
٦ ٠٤٧ ٧١٥ ٨٠٦	٧ ٧٥٠ ٤٩٠ ٨٠٥	اجمالي خطر التشغيل
٥٩ ١٠٧ ٠٥١ ٩٩٧	٦٨ ٧٤٥ ٧٦٨ ٢٧٩	إجمالي
٤٠,٧٠	٤٢,٢٢	*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	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	نسبة الرافعة المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣ ٣٩٢ ٣٢٧ ١٢٥	٢٨ ٢٦٢ ٦٤٠ ٧٧٦	الشريحة الأولى من رأس المال بعد الاستبعادات
١٦٦ ٤٦٩ ١٠٧ ٠٠٠	٢١٤ ١٦٨ ٨٢٩ ٠٠٠	اجمالي التعرضات داخل المركز المالي وعمليات المشتقات المالية وتمويل الأوراق المالية
٣ ١٨٦ ٤٦٧ ٠٠٠	٣ ٤٨٠ ٢٠٥ ٠٠٠	اجمالي التعرضات خارج المركز المالي
١٦٩ ٦٥٥ ٥٧٤ ٠٠٠	٢١٧ ٦٤٩ ٠٣٤ ٠٠٠	اجمالي التعرضات داخل وخارج المركز المالي
١٣,٧٩	١٢,٩٩	نسبة الرافعة المالية (%)

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 انتمانية 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 دورياً.

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.

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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

(جنية مصرى)

الإيرادات والمصروفات وفقا للنشاط القطاعي

الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	مؤسسات	استثمار	أفراد	أنشطة أخرى	إجمالي
إيرادات النشاط القطاعي	٩ ٦٢٤ ٦٧٠ ٦٠٧	٥ ٩١٥ ٠٥٢ ٩٣٦	٨ ٤١٦ ٨٦٥ ٩٨٣	٨ ٥٧٣ ٧٠٣ ٣٣٢	٣٢ ٥٣٠ ٢٩٢ ٨٥٨
مصروفات النشاط القطاعي	(٤ ٣١٤ ٨٥٢ ٦٩١)	(٩٣٨ ٤٢٢ ٨١٢)	(٥ ٦٠١ ٣٠٠ ١٤٤)	(١ ٧٦٠ ٢٥٤ ٤٩٦)	(١٢ ٦١٤ ٨٣٠ ١٤٣)
نتيجة اعمال القطاع	٥ ٣٠٩ ٨١٧ ٩١٦	٤ ٩٧٦ ٦٣٠ ١٢٤	٢ ٨١٥ ٥٦٥ ٨٣٩	٦ ٨١٣ ٤٤٨ ٨٣٦	١٩ ٩١٥ ٤٦٢ ٧١٥
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(٨٢٣ ٧٤١ ١٧٥)
ربح الفترة قبل الضرائب	--	--	--	--	١٩ ٠٩١ ٧٢١ ٥٤٠
الضريبة	--	--	--	--	(٤ ٦٣٧ ٨٨٨ ٤١٣)
ربح الفترة بعد الضرائب	--	--	--	--	١٤ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٢٧

الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	مؤسسات	استثمار	أفراد	أنشطة أخرى	إجمالي
إيرادات النشاط القطاعي	٨ ٠٤٢ ٩٩٣ ٥٨٦	٣ ٦١٨ ٩٠٢ ٢٤٥	٥ ٤٩٤ ٩٦٩ ٩٥٩	٥ ٩٠٩ ٥١١ ٦١٠	٢٣ ٠٦٦ ٣٧٧ ٤٠٠
مصروفات النشاط القطاعي	(٣ ٤٧٤ ٠٢٠ ٢١٩)	(٧١٥ ٣٤٦ ٧٦٦)	(٣ ٤٩٠ ٢٥٣ ٨٦٠)	(١ ٦٣٠ ٣٤٢ ٢٨٦)	(٩ ٣٠٩ ٩٦٣ ١٣١)
نتيجة اعمال القطاع	٤ ٥٦٨ ٩٧٣ ٣٦٧	٢ ٩٠٣ ٥٥٥ ٤٧٩	٢ ٠٠٤ ٧١٦ ٠٩٩	٤ ٢٧٩ ١٦٩ ٣٢٤	١٣ ٧٥٦ ٤١٤ ٢٦٩
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(١ ٣٨٢ ١٧٣ ٦٠٧)
ربح الفترة قبل الضرائب	--	--	--	--	١٢ ٣٧٤ ٢٤٠ ٦٦٢
الضريبة	--	--	--	--	(٢ ٩٦٥ ٠٢٤ ٦٥٣)
ربح الفترة بعد الضرائب	--	--	--	--	٩ ٤٠٩ ٢١٦ ٠٠٩

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

ب- تحليل القطاعات الجغرافية

(جنية مصرى)

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
				الايرادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
٣٢ ٥٣٠ ٢٩٢ ٨٥٨	٢ ٥٢٢ ٨٨٨ ٥٠٨	٤ ٢٢٦ ٨٦٧ ٥٣٢	٢٥ ٧٨٠ ٥٣٦ ٨١٨	ايرادات القطاعات الجغرافية
(١٣ ٤٣٨ ٥٧١ ٣١٨)	(٩٠٧ ٦٣٣ ٤٠٨)	(٢ ٢٠٢ ٦٧٥ ٦٨٠)	(١٠ ٣٢٨ ٢٦٢ ٢٣٠)	مصروفات القطاعات الجغرافية
١٩ ٠٩١ ٧٢١ ٥٤٠	١ ٦١٥ ٢٥٥ ١٠٠	٢ ٠٢٤ ١٩١ ٨٥٢	١٥ ٤٥٢ ٢٧٤ ٥٨٨	نتيجة اعمال القطاع
١٩ ٠٩١ ٧٢١ ٥٤٠				ربح الفترة قبل الضرائب
(٤ ٦٣٧ ٨٨٨ ٤١٣)				الضريبة
١٤ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٢٧				ربح الفترة بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
٢٢٠ ٠٥٩ ١٨٧ ٤٩٦	١٢ ٢٤٨ ٦٩٥ ٤٩٦	٣٥ ٣٩٨ ١٥٩ ٦٧٤	١٧٢ ٤١٢ ٣٣٢ ٣٢٦	اصول القطاعات الجغرافية
٢ ١٧٢ ٢٩٥ ٣٣٠				اصول غير مصنفة
٢٢٢ ٢٣١ ٤٨٢ ٨٢٦	١٢ ٢٤٨ ٦٩٥ ٤٩٦	٣٥ ٣٩٨ ١٥٩ ٦٧٤	١٧٢ ٤١٢ ٣٣٢ ٣٢٦	اجمالى الاصول
١٨٣ ٨١٢ ٣٤٤ ٠٩٦	١٢ ٢٨٩ ٤٩٠ ٤٤٤	٣٥ ٣٧٣ ٩٦٧ ٨٢٤	١٣٦ ١٤٨ ٨٨٥ ٨٢٨	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٣٩٨ ٨٥٨ ٩٢١)	(٩ ١٦٠ ٥٢٩)	(٢٣ ١٢٩ ٦٨٦)	(٣٦٦ ٥٦٨ ٧٠٦)	اهلاكات
(٤٢٤ ٨٨٢ ٢٥٤)	--	--	(٤٢٤ ٨٨٢ ٢٥٤)	عبء اضمحلال

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
				الايرادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
٢٣ ٠٦٦ ٣٧٧ ٤٠٠	١ ٦٦٦ ١٧٨ ٩٦٧	٢ ٦٧٩ ٧٥٠ ٦٢٣	١٨ ٧٢٠ ٤٤٧ ٨١٠	ايرادات القطاعات الجغرافية
(١٠ ٦٩٢ ١٣٦ ٧٣٨)	(٥٤٠ ٥٦٥ ٨٥٢)	(١ ٥٠٨ ١٩١ ٩٧٥)	(٨ ٦٤٣ ٣٧٨ ٩١١)	مصروفات القطاعات الجغرافية
١٢ ٣٧٤ ٢٤٠ ٦٦٢	١ ١٢٥ ٦١٣ ١١٥	١ ١٧١ ٥٥٨ ٦٤٨	١٠ ٠٧٧ ٠٦٨ ٨٩٩	نتيجة اعمال القطاع
١٢ ٣٧٤ ٢٤٠ ٦٦٢				ربح الفترة قبل الضرائب
(٢ ٩٦٥ ٠٢٤ ٦٥٣)				الضريبة
٩ ٤٠٩ ٢١٦ ٠٠٩				ربح الفترة بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٦٣ ٣٦٧ ٨١٣ ٦٧٥	٧ ٥٠٠ ٢٨٤ ٥٨٦	٢٢ ٧١٨ ٠٥٨ ٥٥٨	١٣٣ ١٤٩ ٤٧٠ ٥٣١	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٦١٣ ٩٥٧ ٣٦٢				اصول غير مصنفة
١٦٤ ٩٨١ ٧٧١ ٠٣٧	٧ ٥٠٠ ٢٨٤ ٥٨٦	٢٢ ٧١٨ ٠٥٨ ٥٥٨	١٣٣ ١٤٩ ٤٧٠ ٥٣١	اجمالى الاصول
١٣٩ ٩٦٤ ٦١٥ ٧٣٠	٧ ٣٢٤ ٦٧١ ٤٦٩	٢٢ ٥٤٦ ٥٥٥ ٧١٢	١١٠ ٠٩٣ ٣٨٨ ٥٤٩	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٢٥٦ ٦١٨ ٨٨٤)	(٧ ٥٩٢ ٢٣٢)	(١٩ ٤٤٥ ٨٩٠)	(٢٢٩ ٥٨٠ ٧٦٢)	اهلاكات
(١ ١٢٥ ٥٥٤ ٧٢٣)	--	--	(١ ١٢٥ ٥٥٤ ٧٢٣)	عبء اضمحلال

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

<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>٦- صافى الدخل من العائد</u>
		عائد القروض و الايرادات المشابهة من :
٧ ٨٦٩ ٠٥٦ ٠٢٧	١٠ ١٦٤ ٥٦٧ ٣٧١	قروض وتسهيلات للعملاء
٨ ٠٦٤ ٨٤٥ ٥٨٦	١١ ٨٣٧ ٠٩٥ ٧٢٠	استثمارات مالية (بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر)
٤ ٥٤٩ ٨٩٧ ٦٦٦	٧ ٥٣٧ ٢٣٨ ٦٤٩	ودائع و حسابات جارية
<u>٢٠ ٤٨٣ ٧٩٩ ٢٧٩</u>	<u>٢٩ ٥٣٨ ٩٠١ ٧٤٠</u>	الإجمالى

<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة من :-</u>
		ودائع و حسابات جارية :
(١٠٦ ٠٦٧ ٥٨٩)	(٣٧ ٩١٣ ٢٦١)	- للبنوك
(٦ ٩٩١ ٤٤٩ ٥٨٩)	(٩ ٠٧٦ ٠٦١ ٥٦٠)	- للعملاء
(٧ ٠٩٧ ٥١٧ ١٧٨)	(٩ ١١٣ ٩٧٤ ٨٢١)	
(١٢١ ٥٣٧ ٢٦٣)	(١١٩ ٣٣٨ ٨٤٥)	قروض مؤسسات مالية أخرى
(٧ ٢١٩ ٠٥٤ ٤٤١)	(٩ ٢٣٣ ٣١٣ ٦٦٦)	الإجمالى
<u>١٣ ٢٦٤ ٧٤٤ ٨٣٨</u>	<u>٢٠ ٣٠٥ ٥٨٨ ٠٧٤</u>	الصافى

<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>٧- صافى الدخل من الاتعاب و العمولات</u>
		ايرادات الأتعاب و العمولات:
١٣١ ٣٥٣ ١٠٣	١٥١ ٦٧٢ ٨٨٩	الأتعاب و العمولات المرتبطة بالائتمان
١٥٨ ١٧٦ ٩٤٣	١٨٦ ٥٥٤ ٥٠٥	اتعاب خدمات تمويل المؤسسات
٤٥٥ ١٦٧ ٨٥٢	٦٣٦ ٧٣٥ ٥٤٢	اتعاب اخرى
<u>٧٤٤ ٦٩٧ ٨٩٨</u>	<u>٩٧٤ ٩٦٢ ٩٣٦</u>	
(٩٤ ٢٢٤ ٧٠٦)	(١٣٥ ١٣٢ ٩٩١)	مصروفات الأتعاب و العمولات:
<u>٦٥٠ ٤٧٣ ١٩٢</u>	<u>٨٣٩ ٨٢٩ ٩٤٥</u>	أتعاب أخرى مدفوعة
		الصافى

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

٨- توزيعات الأرباح

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٢ ٢٧٥ ٠٠٠	١ ١٥١ ١٢٥
٤ ٨٧١ ١٣٤	٥ ٨٢٧ ٥٧٦
٧ ١٤٦ ١٣٤	٦ ٩٧٨ ٧٠١

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
الاجمالى

٩- صافى دخل المتاجرة

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٤٠ ٩٩١ ٠٦٤	٣٢ ٥٩٨ ٢٠١
٥٠ ٣٩٩ ٥٨٦	٥٦ ٤٠٧ ٢٢٨
٩١ ٣٩٠ ٦٥٠	٨٩ ٠٠٥ ٤٢٩

أرباح التعامل فى العملات الأجنبية
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

١٠- أرباح المشروعات الاسكانية

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١ ٠٠٦ ٩٩٥ ٣٩٩	١ ٠٨٢ ٣٣١ ٣٣٧
(٢٥٤ ٧٦١ ٢٣٠)	(٢٠٩ ٠٥٣ ١٥٨)
٧٥٢ ٢٣٤ ١٦٩	٨٧٣ ٢٧٨ ١٧٩
١٥٩ ٦٢٢ ٠١٩	٢٦٨ ٩٢٧ ٥٦٦
٩١١ ٨٥٦ ١٨٨	١ ١٤٢ ٢٠٥ ٧٤٥

مبيعات وحدات إسكان
تكلفة الوحدات المباعة
مجمّل ربح الوحدات
إيرادات إسكان أخرى

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

١١ - مصروفات إدارية

<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	
		تكلفة العاملين
٨٨٠ ٤٣٢ ٣٠٥	١ ٢٣٤ ٦٨٦ ٧٢٧	أجور و مرتبات
٥٧ ٦٢٦ ١١٧	٧١ ٤٠٤ ٦٨٣	تأمينات اجتماعية
١٣ ٢٧٢ ٤٥٥	١٨ ٧٥٠ ٠٠٠	تكلفة مزايا التقاعد
٨١٢ ٤٦٧ ٢١٧	١ ٤٥٢ ٤٤٣ ٤١٩	مستلزمات التشغيل
٣٨٦ ٧٥٠ ٢٨١	٥٧١ ٤٦٧ ٥٢٢	مصروفات جارية
٦ ١٥٧ ٥١٠	٤ ١٧٢ ٩٢٥	حصة النشاط الرياضى والاجتماعى
٣٢ ٩٨٣ ٩٢٨	٣٨ ٩٧٧ ٩٨٩	تبرعات
٤٤ ٤٢٥ ٠١١	٤٤ ٥٢٦ ٨٤٩	اخرى
٢ ٢٣٤ ١١٤ ٨٢٤	٣ ٤٣٦ ٤٣٠ ١١٤	

١٢ - إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى

<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٤/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>التسعة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u> <u>جنيه مصرى</u>	
(٢ ٦٦١ ٩٧٥)	٥ ٨٩٤ ٨٥٠	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
٣ ٩٣٩ ٠٦٠	٦ ٢٤٥ ٧٩٥	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٨ ٢٤٧ ١٣١	(٣٣ ٣١٥ ٩٨١)	(عبء) رد اضمحلال أصول أخرى ومشروعات
٥٠ ٩٢١ ٤٢١	٨٦ ٨٢١ ٤٦٢	أخرى
٦٠ ٤٤٥ ٦٣٧	٦٥ ٦٤٦ ١٢٦	الإجمالى

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

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠	١٣- (عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الانتمان
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(١ ١٠٢ ٥٦٣ ٦٩٦)	(٤٤٦ ٣٧٩ ١٩٠)	قروض و تسهيلات للعملاء
٥٢٢ ٧٣٩	١ ٦٩٩ ٠٥٣	ارصدة لدى البنوك
(٤ ٨٧١ ٩٠٢)	٦ ٧٩٨ ٨٨٣	ادوات دين بالتكلفة المستهلكة
(١٨ ٦٤١ ٨٦٤)	١٢ ٩٩٩ ٠٠٠	ادوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١ ١٢٥ ٥٥٤ ٧٢٣)	(٤٢٤ ٨٨٢ ٢٥٤)	

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠	١٤- مصروفات ضرائب الدخل
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(٢ ٩٤٨ ٠٥٩ ٤٢١)	(٤ ٦٩٨ ٧٠٧ ٤٦٢)	الضرائب الحالية
(١٦ ٩٦٥ ٢٣٢)	٦٠ ٨١٩ ٠٤٩	الضرائب المؤجلة
(٢ ٩٦٥ ٠٢٤ ٦٥٣)	(٤ ٦٣٧ ٨٨٨ ٤١٣)	

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 .

التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٠٩/٣٠	حصة الاغلبية فى صافى أرباح الفترة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٩ ٣٨٦ ٢٨١ ٥٤٠	١٤ ٤٢٨ ٣٤٩ ٢٢٠	
٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة
١٧,٦٧	٢٧,١٦	نصيب السهم فى صافى أرباح الفترة

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

١٦ - نقدية وارصدة لدى البنك المركزي

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ٠٨٧ ٧٩٤ ١٢٨	١ ٦٦٥ ٣١٨ ٣٢٥	نقدية
١٧ ٥٥٥ ٧١٧ ٢٣٦	٢٤ ١١٤ ٧٩٩ ٠٠٠	أرصدة لدى البنك المركزي فى اطار نسبة الاحتياطى الالزامى
١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	٢٥ ٧٨٠ ١١٧ ٣٢٥	
١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	٢٥ ٧٨٠ ١١٧ ٣٢٥	أرصدة بدون عائد

١٧ - أرصدة لدى البنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٨٦ ٦٢٦ ٧٦٩	١ ٣٨٤ ١١١ ٩٨٩	حسابات جارية
٤٨ ٩٨٠ ٤٩٠ ٠١٢	١٧ ٨٤٩ ٨٤٣ ٤١٧	ودائع
(٤ ٩٤٥ ١٢٠)	(٣ ٢٤٦ ٠٦٧)	مخصص خسائر الاضمحلال
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	
٤٤ ٠٤٥ ٦٧٨ ٨٦٦	١٦ ٧٣٥ ٦٦٩ ٨٩٤	البنك المركزي بخلاف نسبة الاحتياطى الالزامى
٥ ١٢٩ ١٨١ ٢٨٣	٢ ٢٦٠ ٥٧٨ ٢٤٣	بنوك محلية
٨٧ ٣١١ ٥١٢	٢٣٤ ٤٦١ ٢٠٢	بنوك خارجية
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	
٢٨٦ ٦٢٦ ٧٦٩	١ ٣٨٤ ١١١ ٩٨٩	أرصدة بدون عائد
٤٨ ٩٧٥ ٥٤٤ ٨٩٢	١٧ ٨٤٦ ٥٩٧ ٣٥٠	أرصدة ذات عائد ثابت
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	
٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	أرصدة متداولة

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

١٨ - قروض و تسهيلات للعملاء :

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	أفراد
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	٣٩٨ ٨١٨ ١٣٣	حسابات جارية مدينة
٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	٥٧٩ ٢٠٧ ٥٩٤	بطاقات ائتمان
١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	١٥ ٨٧٥ ٢٦٠ ٩٨٦	قروض شخصية
١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١٤ ٣٢٣ ٥٢٧ ٧٢٣	قروض عقارية
٢٧ ٦١١ ٧٢١ ٩٧٠	٣١ ١٧٦ ٨١٤ ٤٣٦	اجمالى
		مؤسسات شاملاً القروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية
٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	٤ ٨٤٦ ٠٣٤ ٤٢٤	حسابات جارية مدينة
١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	١٩ ٩٩١ ٨٧٨ ٧٧٦	قروض مباشرة
٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	٥ ٧٧٧ ٢٥٥ ٥٤٩	قروض وتسهيلات مشتركة
١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	١٦٣ ٣٩٢ ٨٨٥	قروض أخرى *
٢٧ ٧٧٤ ٦٥٨ ٨٥٦	٣٠ ٧٧٨ ٥٦١ ٦٣٤	اجمالى
٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦	٦١ ٩٥٥ ٣٧٦ ٠٧٠	اجمالى القروض و التسهيلات للعملاء
		يخصم :
(٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩)	(٥ ٤١٨ ٩٤٦ ٦٤٩)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	الفوائد المجنية
٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩	٥٦ ٥٢٦ ٢٦٩ ٢٨٣	
٩ ٩٠٧ ٥٥٤ ٣١٥	٦ ٦١٣ ٨٨١ ٦١٤	أرصدة متداولة
٤٥ ٤٧٨ ٨٢٦ ٥١١	٥٥ ٣٤١ ٤٩٤ ٤٥٦	أرصدة غير متداولة
٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦	٦١ ٩٥٥ ٣٧٦ ٠٧٠	

* 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	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤	٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩	الرصيد فى أول الفترة / العام
١ ٤٤١ ١٧٣ ٥٦٤	٤٤٦ ٣٧٩ ١٩٠	عبء الاضمحلال خلال الفترة / العام
(١٩٠ ٧٧١ ٦٨٤)	(١٣١ ٢٠٥ ٦٧١)	مبالغ تم اعدامها خلال الفترة / العام
٣٧ ٨٦٩ ٣٥٦	١٤٩ ٧٠٣ ٢٩١	مبالغ مستردة خلال الفترة / العام
١٢٣ ٤٧٨ ٠٤٩	(١٨ ٨٨١ ٨٣٠)	فروق تقييم عملات اجنبية
٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩	٥ ٤١٨ ٩٤٦ ٦٤٩	الرصيد فى آخر الفترة / العام

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

١٩ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦٥ ٦٩٠ ٩٩٥	٥٣ ٤٩٩ ٦٧٩
٦٥ ٦٩٠ ٩٩٥	٥٣ ٤٩٩ ٦٧٩
١٨٧ ٣٧٥ ٩٥٠	٢٣٠ ٧٦٢ ١٦٤
٢٥٣ ٠٦٦ ٩٤٥	٢٨٤ ٢٦١ ٨٤٣

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
إجمالي استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٣٩ ٤٧٦ ٧٥٩ ٥٣٧	٩٨ ٥٥٦ ٠٠١ ٦٤٥
(١ ٦٠٥ ٣٢٧ ٠٢٥)	(٥ ٤٢٩ ٤٤٥ ٧٣٢)
(٣ ٦٨٥ ٦٧٣ ٣٣٤)	(٣ ٤٦٢ ٨٨٤ ٣٦٩)
١٨٨ ٩٠٠ ٣١٠	٢١٥ ٠٠١ ٣٠٨
٧٧ ٧٥٩ ٣٣٨	٩٣ ٢٧٠ ٠٩٣
٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	٨٩ ٩٧١ ٩٤٢ ٩٤٥
١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	٩ ١٢٨ ٤٢٢ ٣٣٧
(١ ٢٠٨ ٨٨١ ٤٦٥)	(١ ٧٦ ٤٣٥ ٧٠٦)
(٩ ٧٥٧ ٠٣٧)	(٢ ٩٥٨ ١٥٤)
١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٨ ٩٤٩ ٠٢٨ ٤٧٧
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	٩٨ ٩٢٠ ٩٧١ ٤٢٢
٥٢ ٢١٥ ٠٩١ ٢٦٣	٩٨ ٦١٢ ٧٠٠ ٠٢١
٢٦٦ ٦٥٩ ٦٤٨	٣٠٨ ٢٧١ ٤٠١
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	٩٨ ٩٢٠ ٩٧١ ٤٢٢
٥٢ ٢١٥ ٠٩١ ٢٦٣	٩٨ ٦١٢ ٧٠٠ ٠٢١

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
إجمالي استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
أدوات دين - بالتكلفة المستهلكة :

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

إجمالي استثمارات مالية
أرصدة متداولة
أرصدة غير متداولة

أدوات دين ذات عائد ثابت

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

(القيمة بالجنية)			
الإجمالي	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٥
٤٦ ١٣٥ ٣٤٢ ٩١٣	(٩ ٠٩٤ ٩٨٨ ٥٦٤)	٥٥ ٢٣٠ ٣٣١ ٤٧٧	صافي حركة الإضافات و(الاستبعادات)
٨ ٩١٧ ٣٢٩	٧ ٨٨٦ ٠٧٣	١ ٠٣١ ٢٥٦	استهلاك خصم اصدار
٦٥ ٣٧٢ ٤٢١	--	٦٥ ٣٧٢ ٤٢١	التغير في القيمة العادلة
٢٢٢ ٧٨٨ ٩٦٥	--	٢٢٢ ٧٨٨ ٩٦٥	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
٦ ٧٩٨ ٨٨٣	٦ ٧٩٨ ٨٨٣	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
٩٨ ٩٢٠ ٩٧١ ٤٢٢	٨ ٩٤٩ ٠٢٨ ٤٧٧	٨٩ ٩٧١ ٩٤٢ ٩٤٥	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠		
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٤٧ ٠٧٥ ٩٣٩	٦٥ ٣٧٢ ٤٢١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
١٤٧ ٠٧٥ ٩٣٩	٦٥ ٣٧٢ ٤٢١	الإجمالي	
التسعة أشهر المنتهية في	التسعة أشهر المنتهية في	خسائر الاستثمارات المالية	
٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠		
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
(٥ ٨٣٩)	--	خسائر استثمارات أدوات حقوق الملكية	
--	(١٩ ٤٩٣ ٨٠٠)	اضمحلال ادوات حقوق ملكية شركات تابعة وشقيقة	
(٥ ٨٣٩)	(١٩ ٤٩٣ ٨٠٠)	الإجمالي	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
لايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢١- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	ايرادات الشركة	اجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	اجمالي أصول الشركة
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
١٠١ ٧٩١ ٧٣٠	٪٣٥	٤٩ ٨٥٩ ٦٦٤	٣٤٣ ٣١٩ ٥٢٩	٤٢٥ ٣٦٩ ١٤٧	٧١٦ ٢٠٢ ٦٦٤
٣٩٥ ٩٦٧ ١٤١	٪٢٤,٨٤	٢٨٣ ٨٩٢ ٧٨٦	٢ ٢٩٠ ٠٢١ ٢٦٢	١٥ ٩٨٠ ٤١٤ ٠٢٨	١٨ ٤٨٧ ١٠١ ٩٣١
٢ ٨٠٧ ٢٠٣ ٦٣٨	٪٥٣,٦٦	٧٤١ ٠٦٧ ١٦٨	٢ ٦٣٤ ٨٩٤ ٠٤٧	٢٣ ٢٦٥ ٥٤٥ ٤٢٥	٢٧ ٧٦٥ ٢٣٠ ١٢٣
١ ١٢٦ ٤٣١ ٦٧٨	٪٢٥,٧٦	٤٢٥ ٢٣٤ ٦٦٥	١ ٤٠٣ ٤٨٨ ٥٨٤	١٧ ٣٤٤ ٣٥١ ٨٥٠	٢١ ٧٠٨ ١٨٩ ٧٢٥
٤ ٤٣١ ٣٩٤ ١٨٧		١ ٥٠٠ ٠٥٤ ٢٨٣	٦ ٦٧١ ٧٢٣ ٤٢٢	٥٧ ٠١٥ ٦٨٠ ٤٥٠	٦٨ ٦٧٦ ٧٢٤ ٤٤٣

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

* بلغ نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨٨٦ ٧٣٢ ٠٨٣ جنية مصري

** تم استخراج البيانات المالية للشركات الشقيقة من واقع القوائم المالية في ٣٠ يونية ٢٠٢٥

٢٠٢٤/١٢/٣١

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	ايرادات الشركة	اجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	اجمالي 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 سيتى ايدج للتطوير العقاري
الاجمالي

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

٢٢- مشروعات الاسكان

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٨٥ ٦٦٤ ٢٠٩	٨٨٦ ٠٥٠ ٩٧٣	أراضى مخصصة لمشروعات الاسكان
٣ ٨١١ ٧٥٨ ٥٦٧	٥ ١١٠ ٢١٨ ٨٧٦	أعمال تحت التنفيذ
٢٨١ ٨٩٤ ١٥٤	٢٤٩ ٦٧٧ ٤٥٩	أعمال تامة
(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	مخصص مشروعات الاسكان
<u>٤ ٩٧٢ ٧٩١ ٨٣١</u>	<u>٦ ٢٣٩ ٤٢٢ ٢٠٩</u>	الاجمالى

بلغت اجمالى مساحات الوحدات السكنية الخالية والمتاحة للبيع ١٦,٣٧١ متر وبلغت مساحة المباني الادارية والتجارية ١١,٨٢٠ متر والاراضى الفضاء ٢,٣٣٧ مليون متر

اضمحلال مشروعات الإسكان
تحليل حركة اضمحلال مشروعات الإسكان

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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
١١١ ٩٩٠ ٨٦٣	١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩	صافى القيمة الدفترية اول الفترة/ العام
٥٩٦ ٢٣٣	٩٩ ٩٣٠ ٦١٩	اضافات
(٢ ٧١٣ ٥٧١)	--	استبعادات
١ ٠١٠ ٧٤٥	--	استبعادات من مجمع الاهلاك
(٧ ٤٨٨ ٠٥١)	(٦ ٦٧١ ٩١٤)	اهلاك الفترة /العام
<u>١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩</u>	<u>١٩٦ ٦٥٤ ٩٢٤</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 ولديه خبرة حديثة بالمواقع بمبلغ ١,٠٢٩ مليار جنيه مصرى.

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

٢٤- أصول غير ملموسة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧٠٠ ٥٠٦ ٩٢٦	١ ٢٦٠ ٦٣٦ ٣٥٩	برامج الحاسب الالى
٥٦٠ ١٢٩ ٤٣٣	٢٠٠ ١٦٦ ٥٢٢	التكلفة فى اول الفترة / العام
١ ٢٦٠ ٦٣٦ ٣٥٩	١ ٤٦٠ ٨٠٢ ٨٨١	الاضافات خلال الفترة / العام
(٥٤٩ ٠٧٠ ٠٩٨)	(٧١٢ ٦١٦ ٢٧٠)	التكلفة فى اخر الفترة / العام
(١٦٣ ٥٤٦ ١٧٢)	(٢٢٨ ٣٣٤ ٥١٩)	مجمع الاستهلاك فى اول الفترة / العام
(٧١٢ ٦١٦ ٢٧٠)	(٩٤٠ ٩٥٠ ٧٨٩)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٥٤٨ ٠٢٠ ٠٨٩	٥١٩ ٨٥٢ ٠٩٢	مجمع الاستهلاك فى اخر الفترة / العام
		صافى القيمة الدفترية اخر الفترة / العام

٢٥- اصول اخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٤١٧ ٠٠٩ ١٨٧	١ ٣٩٦ ٣٧٩ ٨٢٦	الايرادات المستحقة
١٧٧ ٦٦٥ ٠٩٠	٢٢٦ ١٧٨ ٣٧٨	المصروفات المقدمة
١ ٣٩٧ ٦٩٢ ٣٩٣	١ ٨٧٩ ٦٢٣ ١٨١	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أصول ثابتة
٢ ٤٢٢ ٦٠٥ ١٤٠	٢ ٥٣١ ٧٩٧ ٨٣٦	عملاء واوراق قبض
٢٨ ٤٠٨ ٩٦١	٣٦ ١٢٧ ٧٦٥	التأمينات و العهد
٦٢ ٨٩٠ ٤٢٥	٥٦ ٤٣٨ ٢٠٣	اصول آلت ملكيتها للبنك وفاء لديون
١ ٢٩١ ٧٩٣ ٨٨٤	٢ ١٠٣ ٧٩٥ ٨٧٧	أخرى
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٨ ٢٣٠ ٣٤١ ٠٦٦	الاجمالى

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
لإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٦ - أصول ثابتة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	اراضى	مبانى وانشاءات	وسائل نقل	اجهزة ومعدات	اثاث	نظم آلية متكاملة	تجهيزات	الاجمالى
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								
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
اضافات	٢٠٤ ٢١٥	٤١ ٤٧٩ ٨٩٩	٤٤ ١٩٨ ٨٨٢	١٧١ ٤٥٣ ٨٨٠	١٤ ١٠٣ ٨٢١	٧ ١٦٤ ٣١١	١٦ ٨٩٩ ٧٤١	٢٩٥ ٥٠٤ ٧٤٩
استبعادات	--	(١ ٧٧٨ ٤٢٠)	(١ ٥٣٣ ٥٧٣)	(١٢٥)	(٣٨ ٣٢٤)	(٤٨٦ ٢٨٢)	--	(٣ ٨٣٦ ٧٢٤)
استبعادات من مجمع الاهلاك	--	١ ١٩٤ ٣٦٧	١ ٥١٣ ٥١٠	١٢٤	٣٨ ٣٠٧	٤٧٨ ٢٥٣	--	٣ ٢٢٤ ٥٦١
تكلفة اهلاك	--	(٤٨ ٦٩٧ ٦٧٥)	(١٢ ٨٧٩ ٩٧٩)	(١١٣ ٨٧٧ ١٩٦)	(١٤ ١٨٩ ٣٣٥)	(٣ ١٢٢ ٩١٧)	(١٠ ١٢١ ٨٢١)	(٢٠٢ ٨٨٨ ٩٢٣)
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								
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-سبتمبر-٢٠٢٥								
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
اضافات	٨٩ ٢٠٨ ٢٥٧	٢٥٠ ٦٢٧ ٧٦١	٤٩ ٤١٥ ٩٠٠	١٢٧ ٨٦٣ ٤٥١	١٤ ٠٥٣ ٦٥٢	٥ ١٣٤ ٥٩١	١٦ ٠٨١ ٧٤٢	٥٥٢ ٣٨٥ ٣٥٤
استبعادات	--	(٢ ٢٧٥ ٦٧٦)	(١ ٢٥٥ ٦٠٣)	(١٠ ٠٥٤ ٩٨٧)	--	(٥٩٦ ٤٩١)	(٢٣ ٠٠٠)	(١٤ ٢٠٥ ٧٥٧)
استبعادات من مجمع الاهلاك	--	٦٨٨ ٢٣٥	١ ٢٥٥ ٥٩٥	١٠ ٠٤٧ ٨٦٦	--	٥٤٣ ٦٣٧	٢٢ ٩٩٦	١٢ ٥٥٨ ٣٢٩
تكلفة اهلاك	--	(٣٩ ٩٨٥ ٧١١)	(١٧ ٩٢٩ ٨١٦)	(٨٧ ١٨٢ ٧٢٠)	(١١ ٥٦١ ٥٣٧)	(٢ ٩٤٣ ٨٤٨)	(١٠ ٩٢٠ ٧٧٠)	(١٧٠ ٥٢٤ ٤٠٢)
صافى القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	٨٧٣ ٧٠٢ ٠٩٢	٩٣ ٨٤٨ ٩٢٠	٢٧٢ ٠١٢ ٥٢١	٧٥ ٢٦٩ ٢٣٦	١٠ ٩٥٣ ٣١٦	١٩ ٧٨٩ ٤٠٦	١ ٦٥٢ ٤٤٣ ٢٣٨
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥								
التكلفة	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	١ ٢٩٣ ٤١٢ ٩٧١	١٧٣ ٣٧٩ ٢٣٣	١ ٢٥٣ ٣٢٦ ٨٦٥	١٩٠ ٤٤٦ ٢١٣	٢٣ ٧١٧ ٧٢٣	٨٧ ٤٣٧ ٦٨٤	٣ ٣٢٨ ٥٨٨ ٤٣٦
مجمع الاهلاك	--	(٤١٩ ٧١٠ ٨٧٩)	(٧٩ ٥٣٠ ٣١٣)	(٩٨١ ٣١٤ ٣٤٤)	(١١٥ ١٧٦ ٩٧٧)	(١٢ ٧٦٤ ٤٠٧)	(٦٧ ٦٤٨ ٢٧٨)	(١ ٦٧٦ ١٤٥ ١٩٨)
صافى القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	٨٧٣ ٧٠٢ ٠٩٢	٩٣ ٨٤٨ ٩٢٠	٢٧٢ ٠١٢ ٥٢١	٧٥ ٢٦٩ ٢٣٦	١٠ ٩٥٣ ٣١٦	١٩ ٧٨٩ ٤٠٦	١ ٦٥٢ ٤٤٣ ٢٣٨

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

٢٧- أرصدة مستحقة للبنوك

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤٩١ ٣٦٥	٢٧٧ ٩٨٥	حسابات جارية
٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	--	ودائع
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٢٧٧ ٩٨٥</u>	
٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	--	بنوك محلية
٤٩١ ٣٦٥	٢٧٧ ٩٨٥	بنوك خارجية
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٢٧٧ ٩٨٥</u>	
٤٩١ ٣٦٥	٢٧٧ ٩٨٥	أرصدة بدون عائد
٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	--	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٢٧٧ ٩٨٥</u>	
<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	<u>٢٧٧ ٩٨٥</u>	أرصدة متداولة

٢٨- ودائع العملاء

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤٨ ٨٠٦ ٨٢٠ ١٩٣	٦١ ٦٥٧ ٤٥٥ ٠٠١	ودائع تحت الطلب
٢٠ ١٨٢ ٥٢٦ ٢٢٤	٢١ ١٨٥ ٩٠٦ ٧٨٧	ودائع لأجل و بإخطار
١٤ ٩٩٦ ٤٥٧ ٣٧٤	٢١ ٥٨٢ ٦٨٩ ٦٠٧	شهادات ادخار
٩ ٢٢٩ ٤٥٨ ٨٦٤	١٢ ٨٤١ ٠٩٧ ٦٤٤	ودائع توفير
٥١ ٥٢٨ ٣٢٤ ٣٧٦	٤٦ ٧٩٩ ٠٧٢ ٣٠٧	ودائع اخرى
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١ ٣٤٦</u>	
٦٤ ٢٧٢ ٩١٨ ٧٣٠	٧٧ ٢٥٦ ٦٣٦ ٣٠٠	ودائع مؤسسات
٨٠ ٤٧٠ ٦٦٨ ٣٠١	٨٦ ٨٠٩ ٥٨٥ ٠٤٦	ودائع أفراد
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١ ٣٤٦</u>	
٧٠ ١٥٠ ٥٢١ ٨١٩	٦٢ ٢٠١ ٠٣٨ ٧٢٩	أرصدة بدون عائد
٩ ١٣٥ ٢٦٦ ٨٧٨	١٢ ٨٤٠ ٩٤٢ ٨٠٨	أرصدة ذات عائد متغير
٦٥ ٤٥٧ ٧٩٨ ٣٣٤	٨٩ ٠٢٤ ٢٣٩ ٨٠٩	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١ ٣٤٦</u>	
١٢٩ ٧٤٧ ١٢٩ ٦٥٧	١٤٢ ٤٨٣ ٥٣١ ٧٣٩	أرصدة متداولة
١٤ ٩٩٦ ٤٥٧ ٣٧٤	٢١ ٥٨٢ ٦٨٩ ٦٠٧	أرصدة غير متداولة
<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	<u>١٦٤ ٠٦٦ ٢٢١ ٣٤٦</u>	

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٠٩/٣٠	معدل العائد (%)	٢٩- قروض أخرى
جنيه مصري		جنيه مصري		
١٧٠ ٨٩٢ ٨٤١	١٦٣ ٣٩٢ ٨٤٢		٢٢,٥٠%	قروض طويلة الاجل
١٧٠ ٨٩٢ ٨٤١	١٦٣ ٣٩٢ ٨٤٢			هيئة تعاونيات البناء والاسكان
٥٠ ٢٤٢ ٤٠٠	٣١ ٢٨٢ ٤٠٠		١٤,٧٥%, ٧%	اجمالي قروض ممنوحة من البنك المركزى المصرى
١٥ ٥٥٥ ٦٢٥	١١ ٧٨٨ ٧٥٠		١١%, ٢٥%, ١١%	قروض ممنوحة من الصندوق الاجتماعى للتنمية
				قرض الشركة المصرية لاعادة التمويل العقارى
١ ٠٦٢ ٤٢٩ ٩٤٦	١ ٠٨٢ ٠٥٤ ٤٥٧			قرض ممنوح لشركة اتش دى للتاجير التمويلي (إحدى الشركات التابعة للبنك) من بنوك أخرى
١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	١ ٢٨٨ ٥١٨ ٤٤٩			الاجمالي
٦٦ ٨٩٧ ٦١٨	٣٦ ٦٧٠ ٧٤٤			أرصدة متداولة
١ ٢٣٢ ٢٢٣ ١٩٤	١ ٢٥١ ٨٤٧ ٧٠٥			أرصدة غير متداولة
١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	١ ٢٨٨ ٥١٨ ٤٤٩			

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

٢٠٢٤/١٢/٣١		٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٣٠- التزامات أخرى
جنيه مصري		جنيه مصري	
٦٢٤ ٢١٣ ٦٩٠	١ ٦١٦ ٥٧٧ ٣٣٠		عوائد مستحقة
١٥ ٩٠٧ ٢٢٨	٢٢ ٠١٣ ٢٨٩		إيرادات مقدمة
٣٧٥ ٧٩٦ ٨٦٢	١٥٤ ٦٢٤ ٥١٦		مصرفات مستحقة
٩٦ ٩٤٣ ٠٤٩	٣٨ ٥٨٤ ١١٢		دائنون
١ ٩٧٦ ٢١٧ ٧٧٨	٢ ٧٥٢ ٧٠٧ ٦٢٧		مقدمات حجز وحدات وارضى
٢٥٦ ٥٧٥ ١٧٦	٣٦٠ ٤٧٣ ٥٤٢		دفعات مسددة تحت حساب الاقساط
٨٥٨ ٢٨٥ ١٨٤	٧١٠ ٠٤٢ ١٤٩		شيكات تحت الدفع و حسابات دائنة تحت التسوية
٤٥١ ٩٧١ ٧١١	٣٣٦ ١٩٥ ٨٣٦		دائنو شراء اراضى
٤ ٣٦٧ ٧٦٥ ٠٨٠	٧ ٤٣٨ ٧١٥ ٠٤٢		ارصدة دائنة متنوعة
٩ ٠٢٣ ٦٧٥ ٧٥٨	١٣ ٤٢٩ ٩٣٣ ٤٤٣		الاجمالى

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية "

لايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١- مخصصات اخرى

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

جنية مصرى

رصيد اول العام	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	انتفى الغرض منه	فروق تقييم عملات اجنبية	الاجمالى
٢٨٩ ١٢٦ ٣٣٩	٥٤ ٧٦٦ ٠٣١	--	--	--	٣٤٣ ٨٩٢ ٣٧٠
١٧٦ ٦٤١ ٨٤٥	٦٥ ٥٥٠ ٤٨٧	--	--	--	٢٤٢ ١٩٢ ٣٣٢
٢٥٤ ٧٦٦ ١٦١	--	(٣ ٦٩٥ ٨١٦)	--	--	٢٥١ ٠٧٠ ٣٤٥
٢٨ ٦٠٥ ٧٢٦	٢ ٦٣٤ ٨٤٠	(٢٥٦ ٣٨٠)	(٥١٧ ٠٨٤)	--	٣٠ ٤٦٧ ١٠٢
١ ٥٨٩ ٤٥٥	--	(٦٨٣ ٩٩٤)	--	--	٩٠٥ ٤٦١
١٦٧ ١٦٣ ٩٢١	٩٩ ٨٠٤ ٤٣٥	(٤ ٩٥١ ٩١٥)	--	--	٢٦٢ ٠١٦ ٤٤١
١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢	١٢ ٦٠٤ ٤٠٧	--	--	--	١٤٧ ٢٨٢ ٦٣٩
٢ ٣٠١ ٩٧٩	٢٩ ٣٦٧ ٣٠٠	(٢٧ ٣٤٩ ٥٧٥)	--	--	٤ ٣١٩ ٧٠٤
١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨	٢٦٤ ٧٢٧ ٥٠٠	(٣٦ ٩٣٧ ٦٨٠)	(٥١٧ ٠٨٤)	--	١ ٢٨٢ ١٤٦ ٣٩٤

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

٢٠٢٤/٠٩/٣٠

٢٠٢٥/٠٩/٣٠

المكون خلال الفترة	انتفى الغرض منه	الاجمالى	المكون خلال الفترة	انتفى الغرض منه	الاجمالى
(٥٤ ٧٦٦ ٠٣١)	--	(٥٤ ٧٦٦ ٠٣١)	--	١١ ٠٤١ ٢٣٢	١١ ٠٤١ ٢٣٢
(٦٥ ٥٥٠ ٤٨٧)	--	(٦٥ ٥٥٠ ٤٨٧)	--	١٩ ٦٢٩ ٢٨٨	١٩ ٦٢٩ ٢٨٨
--	--	--	(٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	(٤ ٠٠٠ ٠٠٠)
(٢ ٦٣٤ ٨٤٠)	٥١٧ ٠٨٤	(٢ ١١٧ ٧٥٦)	(١٤ ٢٧٧ ٩٨٥)	٢٦١ ٥٠٠	(١٤ ٠١٦ ٤٨٥)
(٩٩ ٨٠٤ ٤٣٥)	--	(٩٩ ٨٠٤ ٤٣٥)	(٢٦ ٥٨٩ ٠٧٣)	--	(٢٦ ٥٨٩ ٠٧٣)
(١٢ ٦٠٤ ٤٠٧)	--	(١٢ ٦٠٤ ٤٠٧)	--	--	--
(٢٩ ٣٦٧ ٣٠٠)	--	(٢٩ ٣٦٧ ٣٠٠)	(٥ ٢٤٧ ١٦٧)	--	(٥ ٢٤٧ ١٦٧)
(٢٦٤ ٧٢٧ ٥٠٠)	٥١٧ ٠٨٤	(٢٦٤ ٢١٠ ٤١٦)	(٥٠ ١١٤ ٢٢٥)	٣٠ ٩٣٢ ٠٢٠	(١٩ ١٨٢ ٢٠٥)

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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 (الالتزامات) الضريبية المؤجلة

فيما يلي أرصدة وحركة الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة :

الالتزامات الضريبية المؤجلة		الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(١٨ ٢١٤ ٧٨٨)	--	--	الأصول الثابتة والغير ملموسة
--	--	٣٥ ٨٢٣ ٣٧٨	٢٤ ٣١٦ ٢٠٧	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
--	--	١٧٣ ٨٠٣ ٥٤٦	٢١٢ ٩٤٤ ٤٧٩	المخصصات (بخلاف مخصص خسائر اضمحلال القروض)*
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(١٨ ٢١٤ ٧٨٨)	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	٢٣٧ ٢٦٠ ٦٨٦	اجمالي الضريبة التي ينشأ عنها اصل/(التزام)
		١٧٢ ٤٢٤ ٦٣٨	٢١٩ ٠٤٥ ٨٩٨	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 (الالتزامات) الضريبية المؤجلة:

الالتزامات الضريبية المؤجلة		الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
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	٦٢ ٣٨٤ ٦٦٦	الإضافات
--	١٨ ٩٨٧ ٤٩٨	(٦٦ ٢٤٠ ٢٥٢)	(٣٤ ٧٥٠ ٩٠٤)	الاستبعادات *
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(١٨ ٢١٤ ٧٨٨)	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	٢٣٧ ٢٦٠ ٦٨٦	الرصيد في اخر الفترة / العام

* الاستبعادات متضمنة مبلغ ١٩٧ ٧٨٩ ١٤ 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	٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري

٢٢٣ ٧٨٢ ٨٢٥

٢٤٣ ٨٥٢ ٥٩٩

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

٣٣ - التزامات مزايا التقاعد العلاجية

٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري

٢٠٢٥/٠٩/٣٠
جنيه مصري

التزامات مزايا التقاعد مدرجة بالميزانية عن :

١١٠ ٨٧٧ ٦١٦

١٤٨ ٧٢١ ٢٨٧

– المزايا العلاجية بعد التقاعد

تتمثل الحركة علي الالتزامات خلال الفترة / العام فيما يلي :

الرصيد في أول الفترة/ العام

تكلفة العائد خلال الفترة / العام

الخصائر الاكتوارية

المزايا المدفوعة

الرصيد في آخر الفترة / العام

٨٨ ٧٣٣ ٤١٠

١١٠ ٨٧٧ ٦١٦

١ ٨٧٩ ٤٥٢

١١ ٣٥١ ٤٥٢

٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠

٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠

(٣٩ ٧٣٥ ٢٤٦)

(٣٣ ٥٠٧ ٧٨١)

١١٠ ٨٧٧ ٦١٦

١٤٨ ٧٢١ ٢٨٧

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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 دايف	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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٥ - الاحتياطات

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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>	اجمالي الاحتياطات في آخر الفترة / العام

وتتمثل الحركة على الاحتياطات فيما يلي:

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

<u>(د) احتياطي خاص</u>		<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

(ز) الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)	(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	الرصيد في أول الفترة / العام
٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	٦٥ ٣٧٢ ٤٢١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٥ ٢٤٥ ٦١٤	(١٢ ٩٩٩ ٠٠٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٦٥ ٨١٣ ٥٦٠)	(١٤ ١٩٧ ٧٨٩)	الضريبة المؤجلة
<u>(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)</u>	<u>(٢٨ ٧٤١ ٣٣٦)</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(١٣٨ ٣١٠ ٧٣٤)	(٧٢ ٩٣٨ ٣١٣)	القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٣٥ ٥٧٠ ٣٨٨	٢٢ ٥٧١ ٣٨٨	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٣٥ ٨٢٣ ٣٧٨	٢١ ٦٢٥ ٥٨٩	الضريبة المؤجلة
<u>(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)</u>	<u>(٢٨ ٧٤١ ٣٣٦)</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.

٢٠٢٤/٠٩/٣٠	٢٠٢٥/٠٩/٣٠	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٧٩٣ ٨٦٤ ٠٩٧	١ ٦٦٥ ٣١٨ ٣٢٥	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزية
٢٥ ٥١٤ ٧٠٧ ٧٣٩	١٩ ٢٣٠ ٧٠٩ ٣٣٩	أرصدة لدى البنوك
١٠ ٢٣٦ ٨٢٧ ٤٨٨	٤٣ ١٩٣ ٥٣١ ٤٤٤	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٣٧ ٥٤٥ ٣٩٩ ٣٢٤</u>	<u>٦٤ ٠٨٩ ٥٥٩ ١٠٨</u>	

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

٣٨ - التزامات عرضية وارتباطات

(أ) ارتباطات رأسمالية

بلغت تعاقدات البنك وشركاته عن ارتباطات رأسمالية مبلغ ١٤١ ٣٣٥ ٥٣٤ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مقابل ٥٧٩ ٢٣٧ ٧٦٣ جنيه مصري في تاريخ المقارنة متمثلة في مشتريات معدات وتجهيزات فروع وتحديث المنظومة البنكية والمساهمات في الشركات الشقيقة وتوجد ثقة كافية لدى الإدارة من تحقق تدفقات نقدية وتوافر تمويل لتغطية تلك الارتباطات.

(ب) ارتباطات تشغيلية

بلغ الارتباط التشغيلي مبلغ ١٩٠ ٩٢٠ ٥٩ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مقابل ٧٣٢ ٢٠٨ ٦٣ جنيه مصري في تاريخ المقارنة والمتمثل في عقود الايجار التشغيلي.

(ج) التزامات عرضية

<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/٠٩/٣٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤ ٨٧٩ ٧١٩ ٥٤٧	٧ ٤٨١ ٨٤٣ ١١٨	خطابات ضمان
١٠٧ ٤٠٩ ٩٥٣	٣٠ ٠٥٨ ٢٧١	اعتمادات مستندية
		يخصم :
(٨٠٦ ٢٣١ ٣٩٧)	(٦٦٨ ٣٣٧ ٥٩٢)	الضمانات النقدية
<u>٤ ١٨٠ ٨٩٨ ١٠٣</u>	<u>٦ ٨٤٣ ٥٦٣ ٧٩٧</u>	الالتزامات العرضية

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

٣٩- صناديق الاستثمار

صندوق التعمير

وافق مجلس ادارة البنك بجلسته المنعقدة في ٢٠٠٧/٩/١٠ على انشاء صندوق تراكمى 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 سبتمبر ٢٠٢٥ نحو ٦٧٠,٨٥ جنيه 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 انفيستمنت 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 جنيه .

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ نحو ٦٠,٥٥٢٥ جنيه مصرى .

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 والانتهاج منها وسداد الضريبة والغرامات التي أسفر عنها الفحص طبقاً لقانون التجاوز عن مقابل التأخير.
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠٢٢	تم فحص السنوات والانتهاج 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 التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 والانتهاه 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 المصري 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 المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ووفقاً للفقرة "٦" من المعيار فإنه يتم تحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها بقرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه.
- في ١٧ ابريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في إجتماعها خفض سعري عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي 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 المركزي المصري في إجتماعها خفض سعري عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي 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.
- في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في إجتماعها خفض سعري عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة ليصل الى ٢٢% و ٢٣% و ٢٢,٥% على الترتيب كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الى ٢٢,٥% مماقد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.