



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

=====

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي بنك التعمير و الإسكان (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير و الإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتعلقة بها.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولية إدارة البنك، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة من البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ و المعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجمع لبنك التعمير و الإسكان "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة من البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ و المعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

مراقبا الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد

المح

الجهاز المركزي للمحاسبات



عمرو وحيد عبد الغفار

عضو جمعية المحاسبين القانونيين الأمريكية

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة

المالية رقم (٤٠٦)

سجل البنك المركزي رقم (٦٢٣)

BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون

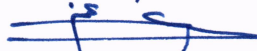
القاهرة في : ٢٠٢٥ فبراير

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	ايضاح	الاصول
جنية مصرى	جنية مصرى	رقم	
١٥ ٥١٣ ٠٧٥ ٢٠٢	١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزى
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	١٧	ارصدة لدى البنوك
٤١ ٣٠٣ ٠٤٩ ٠١٧	٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩	١٨	قروض وتسهيلات للعملاء
٢١٠ ٥٧٠ ٤٥٧	٢٥٣ ٠٦٦ ٩٤٥	١٩	استثمارات مالية
٤٣ ٢٩٧ ٨٦٠ ٧٨٥	٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	٢٠	بالبقية العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣ ١١٧ ٠٣٥ ٢٤٣	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥	٢٠	بالبقية العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٣ ٠١٣ ٨٩٦ ٧٠١	٣ ٩١٠ ٧٩٤ ٩٢٧	٢١	بالتكلفة المستهلكة
٣ ٢١٢ ٣١٢ ٢٢٨	٤ ٩٧٢ ٧٩١ ٨٣١	٢١	استثمارات فى شركات شقيقة
١١١ ٩٩٠ ٨٦٣	١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩	٢٢	مشتروعات الاسكان
١٥١ ٤٣٦ ٨٢٨	٥٤٨ ٠٢٠ ٠٨٩	٢٣	استثمارات عقارية
٥ ٢٩٤ ٨٧٠ ٣٤٣	٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٢٤	أصول غير ملموسة
٢٢٥ ٠٧٣ ٧٥٣	١٧٢ ٤٢٤ ٦٣٨	٢٥	أصول أخرى
١ ١٨٠ ٢٢٦ ٠٥١	١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤	٢٦	أصول ضريبية مؤجلة
١٣٠ ٧٤٤ ٠٢٣ ٦٣٣	١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨	٢٦	أصول ثابتة
			إجمالى الاصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٢ ٣١٦ ٩٩٤ ٧٩٤	٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
١٠١ ٠٠٥ ١١٤ ٤٨٥	١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١	٢٨	ودائع العملاء
١ ٣٢٤ ٥٣٧ ٧٤٨	١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	٢٩	قروض اخرى
٢١ ٤٧٤ ٣١٢	٣٢ ٠٢٩ ٦٨١	٢٩	دائنو التوزيعات
٥ ٨٢٥ ٣٨٧ ٦٢٨	٩ ٠٢٣ ٦٧٥ ٧٥٨	٣٠	التزامات اخرى
٧٢٥ ٩٦١ ٤٥٦	١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨	٣١	مخصصات أخرى
١ ٣٨٣ ٨٧١ ٢١٨	٢ ٣٥١ ٨٤٦ ٣١٥	٣١	التزامات ضرائب الدخل الجارية
٨٨ ٧٣٣ ٤١٠	١١٠ ٨٧٧ ٦١٦	٣٢	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
١١٢ ٦٩٢ ٠٧٥ ٠٥١	١٦٠ ٦٥٠ ٠٥٤ ٢٣٦		إجمالى الالتزامات
			حقوق الملكية
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المدفوع
٤ ٢٩٠ ٨٩٦ ١٦٤	٧ ٩١٣ ٤٦٠ ٣١١	٣٥	احتياطات
٨ ٦١٠ ٢٩٦ ٠٩٩	١٤ ٨٤٣ ٧٧٤ ٦٥٩	٣٥	أرباح محتجزة (متضمنة صافى أرباح العام)
(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)	(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	٣٥	الدخل الشامل الاخر
١٧ ٩٠٦ ٥٠٣ ٥٤٩	٢٨ ٠٠٣ ٣١٨ ٠٠٢		إجمالى حقوق الملكية
١٤٥ ٤٤٥ ٠٣٣	١٦٨ ١٢٠ ١٦٠		حقوق الأقلية
١٨ ٠٥١ ٩٤٨ ٥٨٢	٢٨ ١٧١ ٤٣٨ ١٦٢		إجمالى حقوق الملكية وحقوق الأقلية
١٣٠ ٧٤٤ ٠٢٣ ٦٣٣	١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨		إجمالى الالتزامات و حقوق الملكية وحقوق الأقلية

* الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
* تقرير مراقب الحسابات (مرفق)

الرئيس التنفيذي - العضو المنتدب


حسن إسماعيل غانم

رئيس قطاع الشئون المالية


جمال محمود سليمان

مراقب الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد


الجهاز المركزى للمحاسبات



بنك التعمير والاسكان
"شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

<u>من ٢٠٢٣/١/١</u> <u>الى ٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>من ٢٠٢٤/١/١</u> <u>الى ٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>ايضاح رقم</u>	
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>		
١٧.٠١٤ ٥٢٢ ٩٢٢	٢٩.٠١١ ٨٣٣ ٤٩٥	٦	عائد القروض و الايرادات المشابهة
(٦ ٥٧٧.٠٩٩ ٧٧٤)	(١٠.١٠٢ ١٩٧.٠٤٢)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
<u>١٠.٤٣٧ ٤٢٣ ١٤٨</u>	<u>١٨ ٩٠٩ ٦٣٦ ٤٥٣</u>		صافى الدخل من العائد
٧٦٩.٠٦٩ ٨٢٠	١ ١١٣ ٢٢٥ ٩٨٠	٧	ايرادات الاتعاب و العمولات
(٦٥ ٥٣١ ٣٦٢)	(١٦٢ ٧٩١.٠٩٤)	٧	مصروفات الاتعاب و العمولات
<u>٧٠.٣ ٥٣٨ ٤٥٨</u>	<u>٩٥٠.٤٣٤ ٨٨٦</u>		صافى الدخل من الاتعاب و العمولات
٨ ٥٦٧ ٥٨٣	١١ ٨٤٢ ٨٠٣	٨	توزيعات الارباح
١١٠ ٨٨٦ ٣٥١	١٠٤.٠٣٧ ٩٠٨	٩	صافى دخل المتاجرة
١ ١٤٩ ٨٤٩ ٣٨٤	١ ٠٨٩ ٣٩٥ ٦٤٩	١٠	ارباح مشروعات البنك الاسكانية
٥٦٥ ٩٥٩ ٥٤٥	٨٩٨ ٧٥٩ ٥٨٠		ايرادات الشركات التابعة
(٦٧٩ ١٦٥ ٣٤١)	(١ ١١٤ ٥٩٧ ٩٥٣)		مصاريف الشركات التابعة
٥٣٧ ٥٢٦ ١٨٥	١ ٢٢٩ ٨٧٧.٠٨٥		نصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة
--	(٥ ٨٣٩)	٢٠	خسائر الاستثمارات المالية
(٩٥٣ ١٨٩ ٩٨١)	(١ ٤٧٦.٠٠٢ ٠٢٥)	١٣	(عبء) رد الإضمحلال عن خسائر الإنتمان
(٣٠٤ ٥٠٤ ٦١٦)	(٣٧٧.٠٤٣ ٣٠٠)	٣١	(عبء) رد مخصصات أخرى
(٢ ٧٨٩ ٢٨٦ ٩١٣)	(٣ ٧٢٣ ٥٥١ ١٢٠)	١١	مصروفات إدارية
١٥ ٦٢٥ ٨٩٣	٥٤ ٨٧٣ ٧٠٤	١٢	ايرادات (مصروفات) تشغيل أخرى
<u>٨ ٨٠٣ ٢٢٩ ٦٩٦</u>	<u>١٦ ٥٥٧ ٦٥٧ ٨٣١</u>		صافى أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٢ ٢٤٣ ٦٢٦ ٢٩٢)	(٤ ١٠٣ ٨٤٥ ٥٧٨)	١٤	مصروفات ضرائب الدخل
<u>٦ ٥٥٩ ٦٠٣ ٤٠٤</u>	<u>١٢ ٤٥٣ ٨١٢ ٢٥٣</u>		صافى أرباح العام بعد ضرائب الدخل
<u>٢٠.٠٤٨ ٥٩٤</u>	<u>٢٧ ٩٩١ ٧٠٤</u>		نصيب الاقلية فى صافى أرباح العام
<u>٦ ٥٣٩ ٥٥٤ ٨١٠</u>	<u>١٢ ٤٢٥ ٨٢٠ ٥٤٩</u>		نصيب الاغلبية فى صافى أرباح العام
<u>٦ ٥٥٩ ٦٠٣ ٤٠٤</u>	<u>١٢ ٤٥٣ ٨١٢ ٢٥٣</u>		
<u>١٢,٣١</u>	<u>٢٣,٣٩</u>	١٥	نصيب السهم في صافي أرباح العام

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

<u>من ٢٠٢٣/١/١</u> <u>الى ٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>من ٢٠٢٤/١/١</u> <u>الى ٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>ايضاح رقم</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
٦ ٥٥٩ ٦٠٣ ٤٠٤	١٢ ٤٥٣ ٨١٢ ٢٥٣		صافى ارباح العام
			<u>بنود الدخل الشامل</u>
(٢٨٧ ٩٤٠ ٣٥٠)	٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	٢٠	التغير فى القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٦ ٧٦٢ ٨٣٤	٢٥ ٢٤٥ ٦١٤	٣٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٥٦ ٢٦٩ ٣٩٨	(٦٥ ٨١٣ ٥٦٠)	٣٥	الضريبة المؤجلة
<u>(٢٢٤ ٩٠٨ ١١٨)</u>	<u>٢٤٠ ٧٧١ ٧٤٦</u>		اجمالى بنود الدخل الشامل
<u>٦ ٣٣٤ ٦٩٥ ٢٨٦</u>	<u>١٢ ٦٩٤ ٥٨٣ ٩٩٩</u>		إجمالى الدخل الشامل
٢٠ ٠٤٨ ٥٩٤	٢٧ ٩٩١ ٧٠٤		نصيب الاقلية فى صافى ارباح الدخل الشامل
٦ ٣١٤ ٦٤٦ ٦٩٢	١٢ ٦٦٦ ٥٩٢ ٢٩٥		نصيب الاغلبية فى صافى ارباح الدخل الشامل
<u>٦ ٣٣٤ ٦٩٥ ٢٨٦</u>	<u>١٢ ٦٩٤ ٥٨٣ ٩٩٩</u>		إجمالى الدخل الشامل

بنك التعمير والإسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

من ٢٠٢٣/١/١ الى ٢٠٢٣/١٢/٣١	من ٢٠٢٤/١/١ الى ٢٠٢٤/١٢/٣١	ايضاح رقم
جنية مصرى	جنية مصرى	
٨ ٨٠٣ ٢٢٩ ٦٩٦	١٦ ٥٥٧ ٦٥٧ ٨٣١	
٢٦٠ ٤٦٠ ٤٣١	٣٧٣ ٩٢٣ ١٤٦	٢٦,٢٤,٢٣
٩٥٣ ١٨٩ ٩٨١	١ ٤٧٦ ٠٠٢ ٠٢٥	١٣
٩ ٠٦٦ ١٩٤	١٦ ٥٤٢ ٥٧٣	١٢
٣٠٧ ٣٣٨ ٠٧٨	٣٧٨ ٧٨٤ ٠٢٧	٣١
(٩٤ ٦٨١ ٦٦٠)	(٥٠ ٨٤٩ ٧٢٢)	٩
--	٥ ٨٣٩	٢٠
(٧ ١٣٠ ٢٣٠)	(٤ ٦٨٧ ٩٥٤)	٢٠
(٥٣٧ ٥٢٦ ١٨٥)	(١ ٢٢٩ ٨٧٧ ٠٨٥)	
(٢٦ ٧١٠ ٥٤٢)	(٤٨ ٧٠٠ ٧٢١)	٣١
(٢ ٨٣٣ ٤٦٢)	(١ ٧٤٠ ٧٢٧)	٣١
(٦ ٠١٦ ٣٣٩)	(٦ ٣٠١ ٤٧٠)	١٢
٩ ٦٥٨ ٣٨٥ ٩٦٢	١٧ ٤٦٠ ٧٥٧ ٧٦٢	
(٢٢٨ ٧٥٢ ٢٠٤)	(٣ ٤٣٠ ٢٢٢ ٣٦٩)	
٣٩٨ ٥٧٤ ٣٢٢	٨ ٣٥٣ ٢٣٤	
(٧ ٥٩٥ ١٣٣ ٣٦٣)	(١٠ ٥٤١ ٣٩٣ ٥٦٦)	
(١ ٠٠٦ ٧٤٩ ١٢٢)	(١ ٧٥٨ ٢٩٦ ٠٧٦)	
٦١٦ ٧٦٠ ١٢٥	١ ١٨٩ ٩١٠ ٢٤٣	
٢ ٣١٦ ٧٠٩ ١٨٥	(٢٨٢ ٩٥١ ٤٢٩)	
١١ ٦٤٧ ٠٥٤ ٣٩٨	٤٣ ٧٣٨ ٤٧٢ ٥٤٦	
١ ٢٣١ ٠١٩ ٩٣٦	٩٩٤ ١٠٣ ٢٦٥	
٣٠ ٨٩٥ ٩٥١	٢٢ ١٤٤ ٢٠٦	
(١ ٣٦٢ ٤٦٢ ٧٣٧)	(٣ ١٤٩ ٠٣٤ ٩٢٦)	
١٥ ٧٠٦ ٣٠٢ ٤٥٣	٤٤ ٢٥١ ٨٣٢ ٨٩٠	
(١٨٠ ٤٨٧ ٠٥٣)	(٢٩٥ ٥٠٤ ٧٤٩)	
٧ ١٠٨ ١٩٨	٢ ٢١٢ ٩٧٢	
(٩٩٤ ٦٢١ ١٥٠)	(١ ١٤٧ ٣٠٣ ٢٧٦)	
٥ ٤٠٥ ٥٨٨ ٨٩٩	٦ ٢٦٣ ٥٥٧ ٧١٨	
(١٠ ٥٨١ ٩٠٩ ٩٩٥)	(٨ ٠٠٤ ٩٣٨ ٢٦٠)	
(١٦٣ ٩٧٣ ٦٧٤)	(٥٦٠ ١٢٩ ٤٣٣)	
(٦ ٥٠٨ ٢٩٤ ٧٧٥)	(٣ ٧٤٢ ١٠٥ ٠٢٨)	
(٣٣٠ ١٨٤ ٦٢٢)	(٢٨٤ ٦٩٧ ٤٣٧)	
(٩١٩ ٦٩٧ ٣٨٣)	(٢ ٤٩٩ ٢٣٧ ٤٩٠)	
(١ ٢٤٩ ٨٨٢ ٠٠٥)	(٢ ٧٨٣ ٩٣٤ ٩٢٧)	
٧ ٩٤٨ ١٢٥ ٦٧٣	٣٧ ٧٢٥ ٧٩٢ ٩٣٥	
٢٢ ٢٠١ ٣١٠ ٢٨١	٣٠ ١٤٩ ٤٣٥ ٩٥٤	
٣٠ ١٤٩ ٤٣٥ ٩٥٤	٦٧ ٨٧٥ ٢٢٨ ٨٨٩	
١٥ ٥١٣ ٠٧٥ ٢٠٢	١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	
٣٨ ٩٦٨ ٢٣٣ ٤٤١	٤٩ ٦٢٥ ٩١١ ٦٣١	
(١٤ ٣٥٤ ٢٣٧ ٠٧١)	(١٧ ٥٥٥ ٧١٧ ٢٣٦)	
(٢٤ ٠٩٠ ٢٦١ ٧٨٠)	(٣٢ ١٠٠ ٦٤٨ ٥٣١)	
٣٠ ١٤٩ ٤٣٥ ٩٥٤	٦٧ ٨٧٥ ٢٢٨ ٨٨٩	٣٧

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل

تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

أهلاك واستهلاك

عبء الأضمحلال عن خسائر الائتمان

(رد) عبء اضمحلال اصول اخرى ومشروعات اسكان

عبء مخصصات اخرى

فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

خسائر استثمارات مالية

استهلاك (علاوة) اصدار استثمارات مالية

نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة

استخدام مخصصات اخرى

مخصصات انتفى الغرض منها

ارباح بيع اصول ثابتة

ارباح التشغيل قبل التغيرات فى الاصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل

صافى النقص (الزيادة) فى الاصول

ارصدة لدى البنوك

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

قروض وتسهيلات للعملاء

مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية

اصول اخرى

صافى الزيادة (النقص) فى الالتزامات

ارصدة مستحقة للبنوك

ودائع العملاء

إلتزامات اخرى

إلتزامات مزايا التقاعد

المسدد لمصلحة الضرائب

صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء اصول ثابتة

متحصلات بيع اصول ثابتة

مدفوعات لشراء استثمارات مالية (سندات وأدوات حقوق ملكية) بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

متحصلات من بيع استثمارات مالية (سندات وأدوات حقوق ملكية) بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

صافى استثمارات مالية (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 الارباح المدفوعة

صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى أنشطة التمويل

صافى الزيادة فى النقدية وما فى حكمها خلال العام

رصيد النقدية وما فى حكمها أول العام

رصيد النقدية وما فى حكمها آخر العام

ويتمثل النقدية وما فى حكمها فيما يلى

نقدية و ارصده لدى البنك المركزى

ارصده لدى البنوك

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

ارصدة لدى البنك المركزى فى إطار نسبة الاحتياطى الإلزامى

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات اجل اكثر من ثلاثة أشهر

النقدية وما فى حكمها آخر العام

بنك التعمير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

البير	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي خاص	احتياطيات أخرى	احتياطي المخاطر العام	احتياطي المخاطر العام	ارباح محتجزة	الدخل الشامل الاخر	الاجمالي	حقوق الأقلية	الاجمالي
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى				جنيه مصرى
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٣	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٥٠ ٤٤٢ ٧٢٣	١ ٩١٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٣٤ ٢٥٥ ٧٣٠	--	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٤ ٣٨٥ ١٩١ ٠٩٩	(٨٢ ٧٨٠ ٥٩٦)	١٢ ٥٠٩ ٦٤٧ ١٦٢	١٢٨ ١٧٣ ٧٦١	١٢ ٦٣٧ ٨٢٠ ٩٢٣
توزيعات ارباح عام ٢٠٢٢	--	--	--	--	--	--	--	(٨٩٥ ٢٦١ ٦٦٥)	--	(٨٩٥ ٢٦١ ٦٦٥)	(٢ ٥١١ ٤٠٢)	(٨٩٧ ٧٧٣ ٠٦٧)
المحول الى الاحتياطيات	--	١١٢ ٨٣٤ ٤٥٤	١ ٢٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	--	٣ ٨٢٥ ٠٥١	--	--	(١ ٢٩٦ ٦٥٩ ٥٥٥)	--	--	--	--
نصيب الأقلية في زيادة وانخفاض رأس مال الشركات المستثمر فيها	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(٢٦٥ ٩٢٠)	(٢٦٥ ٩٢٠)
محول الى صندوق دعم وتطوير الجهاز المصرفي	--	--	--	--	--	--	--	(٢٢ ٥٢٨ ٦٤٠)	--	(٢٢ ٥٢٨ ٦٤٠)	--	(٢٢ ٥٢٨ ٦٤٠)
صافي التغير في بنود الدخل الشامل الاخر	--	--	--	--	--	--	--	--	(٢٢٤ ٩٠٨ ١١٨)	(٢٢٤ ٩٠٨ ١١٨)	--	(٢٢٤ ٩٠٨ ١١٨)
صافي ارباح عام ٢٠٢٣	--	--	--	--	--	--	--	٦ ٥٣٩ ٥٥٤ ٨١٠	--	٦ ٥٣٩ ٥٥٤ ٨١٠	٢٠ ٠٤٨ ٥٩٤	٦ ٥٥٩ ٦٠٣ ٤٠٤
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	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
الرصيد فى 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 ارباح عام ٢٠٢٣	--	--	--	--	--	--	--	(٢ ٥٠٩ ٧٩٢ ٨٥٩)	--	(٢ ٥٠٩ ٧٩٢ ٨٥٩)	(٢ ٤٦٣ ٠٣٩)	(٢ ٥١٢ ٢٥٥ ٨٩٨)
تسويات	--	--	--	--	--	--	--	(١٥٣ ١٦٧)	--	(١٥٣ ١٦٧)	(٤٦٥ ٥٢٨)	(٦١٨ ٧٠٥)
المحول الى الاحتياطيات	--	٣٠١ ٥٤٥ ٠٣٤	٣ ٣١٦ ٠٠٠ ٠٠٠	--	١٠٥ ٢١١	٤ ٩١٣ ٩٠٢	--	(٣ ٦٢٢ ٥٦٤ ١٤٧)	--	--	--	--
بيع ادوات حقوق الملكية بقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	--	--	--	--	--	--	--	٤٢٧ ٠٠٠	--	٤٢٧ ٠٠٠	--	٤٢٧ ٠٠٠
نصيب الأقلية في زيادة وانخفاض رأس 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 الاخر	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٤٠ ٧٧١ ٧٤٦	٢٤٠ ٧٧١ ٧٤٦	--	٢٤٠ ٧٧١ ٧٤٦
صافي ارباح عام ٢٠٢٤	--	--	--	--	--	--	--	١٢ ٤٢٥ ٨٢٠ ٥٤٩	--	١٢ ٤٢٥ ٨٢٠ ٥٤٩	٢٧ ٩٩١ ٧٠٤	١٢ ٤٥٣ ٨١٢ ٢٥٣
الرصيد فى ٣١ ديسمبر 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	١٤ ٨٤٣ ٧٧٤ ٦٥٩	(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	٢٨ ٠٠٣ ٣١٨ ٠٠٢	١٦٨ ١٢٠ ١٦٠	٢٨ ١٧١ ٤٣٨ ١٦٢

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٨ فرع ويوظف أكثر من ٣٠٣٩ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

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

٢. ملخص السياسات المحاسبية

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

أ- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) – الادوات المالية

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 قياسه 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"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

نسبة المساهمة المباشرة وغير مباشرة	%
الشركة القابضة للاستثمار والتعمير	٩٢,٠٠%
شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري	٩٤,٩٦%
شركة التعمير للترويج المالي والعقارى	٩٤,٢٠%
شركة حماية لإدارة المدن والمنتجعات السياحية والعقارية	٩٥,٤٢%
شركة التعمير لإدارة الأصول السياحية والعقارية	٩٤,٢٤%
شركة صندوق التعمير العقاري - نمو	٩٣,٨٣%
شركة أنظمة التحول الرقمي	٨٦,٩٢%
شركة التعمير للاستثمار والتنمية والتطوير العقاري	٩٢,٧٧%
شركة حماية للامن ونقل الأموال	٩٤,٨٢%
شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي	٩٧,١٠%
شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري (ايست)*	٩٤,٩٦%
شركة التعمير والإسكان العقارية HDP*	٩٤,٩٥%
شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري (ويست)*	٩٤,٤١%
شركة التعمير والإسكان للديكور والتشطيبات *	٩٤,٩٦%

* 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

ج- الشركات الشقيقة

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

د- ترجمة العملات الأجنبية

د/١ - عملة التعامل والعرض

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

د/٢ - المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 الإعتراف 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 الاداة 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 تحصيل 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 تلافيا للتضارب في القياس المحاسبي.

- 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.

و- المقاصة بين الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الأصول والالتزامات المالية إذا كان هناك حق قانوني قابل للنفذ 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.

ز/٢ - تغطية التدفقات النقدية

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

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

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

ز/٣ - المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التغطية

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

ح- الاعتراف بأرباح وخسائر اليوم الأول المؤجلة

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

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

ط- إيرادات ومصروفات العائد

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 المُمهش قبل الجدولة الذي لا يُدرج بالإيرادات إلا بعد سداد كامل رصيد القرض في الميزانية قبل الجدولة

ي- إيرادات الأتعاب والعمولات

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

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

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

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

ك- إيرادات توزيعات الأرباح

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

اتفاقيات الشراء وإعادة البيع واتفاقيات البيع وإعادة الشراء

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

ل-إضمحلال الأصول المالية

يقوم البنك بتجميع أدوات الدين على أساس مجموعات ذات مخاطر ائتمانية متشابهة على أساس نوع المنتج المصرفي بالنسبة لمنتجات التجزئة المصرفية وعلى أساس العملاء بالنسبة لقروض الشركات والمؤسسات وعلى أساس التصنيف الائتماني لوكالات التصنيف المعترف بها للارصدة لدى البنوك والديون السيادية. يقوم البنك بتصنيف أدوات الدين الي ثلاث مراحل بناء على المعايير الكمية والنوعية الواردة بتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٩

يقوم البنك في تاريخ القوائم المالية بتقدير مخصص خسائر الإضمحلال للإداه المالية بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية فيما عدا أدوات 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 الأولى بحساب القيمة الحالية لإجمالي العجز النقدي المحسوب على أساس 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 لأدوات الدين بالمرحلة الأولى أو مدي حياة الاصل بالنسبة للمرحلة الثانية.

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

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

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة لعقود الضمانات المالية على أساس الفرق بين الدفعات المتوقعة سدادها لحامل الضمانة مخصصا منها أي مبالغ أخرى يتوقع البنك استردادها.

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

ل/١ - الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

و - الشهرة

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

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

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ن - تقييم مشروعات الإسكان

- 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 أن بند أعمال تحت التنفيذ يعتبر من الأصول المؤهلة لتحمل تكاليف الاقتراض ويتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض بالنسبة للمشروعات التي يتم الانتهاء من كافة الأنشطة الجوهرية اللازمة لأعدادها في الأغراض المحددة لها أو 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 "أرباح 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 ويتم اهلاؤها 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 أربع 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 الإيجار 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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- 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 إلى 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 يؤدى الى الصندوق الاشتراكات الشهرية و السنوية طبقاً للائحة الصندوق و تعديلاتها و لا يوجد على البنك اى التزامات اضافية تلى سداد الاشتراكات و يتم الاعتراف بالاشتراكات ضمن المصروفات الادارية عند استحقاقها و يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً ضمن الاصول الى الحد الذى تؤدى به الدفعه المقدمه الى تخفيض الدفعات المستقبلية او الى استرداد نقدى

ث/٢ - التزامات مزايا التقاعد

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

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

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

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

خ- ضرائب الدخل

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

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

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

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

ذ- الاقتراض

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

ض- رأس المال

ض/١ - تكلفة رأس المال

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

ض/٢ - توزيعات الأرباح

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

غ- أنشطة الامانة

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

ظ- أرقام المقارنة

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

٢- إدارة المخاطر المالية

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

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

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

أ- خطر الائتمان

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

١/١ قياس خطر الائتمان

- القروض والتسهيلات للبنوك والعملاء

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 على مستوى كل عميل باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة مفصلة لمختلف فئات العملاء. ويتحدد هذا التقييم على اساس الحكم الشخصي لمسئولى الائتمان للوصول إلى تصنيف الجدارة الملائم. وقد تم تقسيم عملاء البنك إلى فئات للجدارة. ويعكس هيكل الجدارة المستخدم بالبنك مدى احتمال التأخر لكل فئة من فئات الجدارة، مما يعني بصفة أساسية أن المراكز الائتمانية تنتقل بين فئات الجدارة تبعاً للتغير في تقييم مدى احتمال التأخر. ويتم مراجعة أساليب التقييم كلما كان ذلك ضرورياً. ويقوم البنك دورياً بتقييم أداء أساليب تصنيف الجدارة ومدى قدرتها على 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 على المبالغ التي يتوقع البنك أن تكون قائمة عند وقوع التأخر. على سبيل المثال، بالنسبة للقرض، يكون هذا المركز هو القيمة الاسمية. وبالنسبة للارتباطات، يدرج البنك كافة المبالغ المسحوبة فعلاً بالإضافة إلى 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 إلى تلك الاستثمارات في الأوراق المالية والأذون على أنها طريقة للحصول على 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 على مستوى المدين والمجموعات والصناعات والدول. ويقوم بتنظيم مستويات خطر الائتمان الذي يقبله وذلك بوضع حدود لمقدار الخطر التي سيتم قبوله على مستوى كل مقترض، أو مجموعة مقترضين، وعلى مستوى الأنشطة الاقتصادية والقطاعات الجغرافية. ويتم مراقبة تلك المخاطر بصفة مستمرة وتكون خاضعة للمراجعة السنوية أو بصورة متكررة إذا دعت الحاجة إلى ذلك. ويتم اعتماد الحدود للخطر الائتماني على مستوى المقترض / المجموعة والمُنتج والقطاع من قبل مجلس الإدارة بصفة ربع سنوية. يتم أيضاً إدارة مخاطر التعرض لخطر الائتمان عن طريق التحليل الدوري لقدرة المقترضين والمقترضين المحتملين على مقابلة سداد التزاماتهم وكذلك بتعديل حدود الإقراض كلما كان ذلك مناسباً.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وفيما يلي بعض وسائل الحد من الخطر:

- الضمانات

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

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

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

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

- المشتقات

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

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

- الارتباطات المتعلقة بالائتمان

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

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

٣/١ سياسات الاضمحلال والمخصصات

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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:

٢٠٢٤/١٢/٣١		تقييم البنك
مخصص خسائر الاضمحلال	قروض وتسهيّلات	
٢١٪	٩١٪	المرحلة الأولى
١٧٪	٢٪	المرحلة الثانية
٦٢٪	٧٪	المرحلة الثالثة
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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤/١ 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 :

تصنيف البنك المركزي المصري	مدلول التصنيف	نسبة المخصص المطلوب	التصنيف الداخلي	مدلول التصنيف الداخلي
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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥/أ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمانات		
	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
البنود المعرضة لخطر الائتمان في المركز المالي	جنيه مصري	جنيه مصري
ارصدة لدى البنوك	٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١	١٤ ١١٧ ١٨٣ ٣٦٥
قروض وتسهيلات للعملاء		
قروض لافراد		
- حسابات جارية مدينة	٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	١ ١٠٢ ٧٢٤ ٥١٧
- بطاقات ائتمان	٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	١٢٧ ٥٤٠ ٦٦٣
- قروض شخصية	١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	١١ ١٦٧ ٥٧٨ ٠٢٠
- قروض عقارية	١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١٢ ٥١٨ ٦٠٥ ٧٧٩
قروض لمؤسسات:		
- حسابات جارية مدينة	٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	٦ ٣٠٤ ٧٩١ ٢٨٣
- قروض مباشرة	١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	١٠ ١٥٣ ٤٦٦ ٩٠٢
قروض وتسهيلات مشتركة	٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	٣ ٢٨١ ٧٥٦ ٠٨٨
قروض مخصصة:		
- قروض مباشرة	١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	٢١٧ ٩٤٨ ٢٨٧
استثمارات مالية:		
- أدوات دين	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	٣ ١٣٧ ٠١٠ ٥٥٦
اصول اخرى	٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٥ ٢٩٤ ٨٧٠ ٣٤٣
الاجمالى	١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤	٦٧ ٤٢٣ ٤٧٥ ٨٠٣

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦/١ قروض وتسهيلات

فيما يلي موقف ارصدة القروض والتسهيلات:-

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>	
٤٠ ٣٥٨ ٢٩٥ ٢٩٣	٥٠ ٤١٢ ٨٤٥ ٠٠٣	لا يوجد عليها متأخرات أو اضمحلال
١ ٣٩٣ ٩٨٤ ٧٥٢	١ ٣٤٧ ٢٤٩ ٢٤٩	متأخرات ليست محل اضمحلال
٣ ١٢٢ ١٣١ ٤٩٤	٣ ٦٢٦ ٢٨٦ ٥٧٤	محل اضمحلال
<u>٤٤ ٨٧٤ ٤١١ ٥٣٩</u>	<u>٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦</u>	الإجمالي
		يخصم :
(٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤)	(٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	الفوائد المجنبه
<u>٤١ ٣٠٣ ٠٤٩ ٠١٧</u>	<u>٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩</u>	الصافي

- بلغ إجمالي عبء اضمحلال القروض والتسهيلات ٥٦٤ ١٧٣ ٤٤١ ١ جنيه مصري مقابل ٥٦٦ ٧٤٩ ٩٤١ ٩ جنيه مصري عبء اضمحلال عن عام 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

اجمالى الأرصدة للقروض والتسهيلات مقسمة بالمراحل:

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>	

٢٠٢٣/١٢/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	
٢٤ ٩١٦ ٤٤٨ ٩٧٩	١ ٣٤٠ ٢٨٠ ٨٧٥	٨٥١ ٣١٨ ٢٠٦	٢٢ ٧٢٤ ٨٤٩ ٨٩٨	الافراد
١٩ ٩٥٧ ٩٦٢ ٥٦٠	١ ٧٨١ ٨٥٠ ٦١٩	٥٤٢ ٦٦٦ ٥٤٦	١٧ ٦٣٣ ٤٤٥ ٣٩٥	الشركات والمؤسسات
<u>٤٤ ٨٧٤ ٤١١ ٥٣٩</u>	<u>٣ ١٢٢ ١٣١ ٤٩٤</u>	<u>١ ٣٩٣ ٩٨٤ ٧٥٢</u>	<u>٤٠ ٣٥٨ ٢٩٥ ٢٩٣</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٣/١٢/٣١

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	
٨١١ ٣٨٣ ٨١٨	٦٢٣ ١٢٥ ٥٥١	١٢٦ ٢٤٨ ٤١٩	٦٢ ٠٠٩ ٨٤٨	الافراد
٢ ٧٤٩ ٨١٨ ٥٦٦	١ ٧٨٢ ٩٦٠ ٤٨٢	٢٩٦ ٧١٧ ٢٦٤	٦٧٠ ١٤٠ ٨٢٠	الشركات والمؤسسات
<u>٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤</u>	<u>٢ ٤٠٦ ٠٨٦ ٠٣٣</u>	<u>٤٢٢ ٩٦٥ ٦٨٣</u>	<u>٧٣٢ ١٥٠ ٦٦٨</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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	الاجمالي
<u>درجة الائتمان</u>				
ديون جيدة	٤٤ ٧٧٩ ٤٢٩ ٧٠١	٤ ٤٨٧ ٦٨٧ ٠٨٠	--	٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١
المتابعة العادية	--	--	--	--
متابعة خاصة	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
<u>الاجمالي</u>	<u>٤٤ ٧٧٩ ٤٢٩ ٧٠١</u>	<u>٤ ٤٨٧ ٦٨٧ ٠٨٠</u>	<u>--</u>	<u>٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١</u>
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	--	(٤ ٩٤٥ ١٢٠)	--	(٤ ٩٤٥ ١٢٠)
<u>القيمة الدفترية</u>	<u>٤٤ ٧٧٩ ٤٢٩ ٧٠١</u>	<u>٤ ٤٨٢ ٧٤١ ٩٦٠</u>	<u>--</u>	<u>٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١</u>

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٠٢٣/١٢/٣١

ارصدة لدى البنوك	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
درجة الائتمان				
ديون جيدة	١٠.٨٤٦.١٢٣.٤٦٤	٣.٢٧١.٠٥٩.٩٠١	--	١٤.١١٧.١٨٣.٣٦٥
المتابعة العادية	--	--	--	--
متابعة خاصة	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
الاجمالى	١٠.٨٤٦.١٢٣.٤٦٤	٣.٢٧١.٠٥٩.٩٠١	--	١٤.١١٧.١٨٣.٣٦٥
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(٦٨.٠٤٠)	(٤.٤٨٩.١٦٣)	--	(٤.٥٥٧.٢٠٣)
القيمة الدفترية	١٠.٨٤٦.٠٥٥.٤٢٤	٣.٢٦٦.٥٧٠.٧٣٨	--	١٤.١١٢.٦٢٦.١٦٢

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
درجة الائتمان				
ديون جيدة	٣.٣٥.٠١٠.٥٥٦	١.٢.٠٠٠.٠٠٠	--	٣.١٣٧.٠١٠.٥٥٦
المتابعة العادية	--	--	--	--
متابعة خاصة	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
الاجمالى	٣.٣٥.٠١٠.٥٥٦	١.٢.٠٠٠.٠٠٠	--	٣.١٣٧.٠١٠.٥٥٦
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(١٤٨.٥٦٣)	(٦٩٠.٢٤٤)	--	(٨٣٨.٨٠٧)
القيمة الدفترية	٣.٣٤.٨٦١.٩٩٣	١.١.٣٠٩.٧٥٦	--	٣.١٣٦.١٧١.٧٤٩

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١

قروض وتسهيلات للأفراد	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
درجة الائتمان				
ديون جيدة	٢٢ ٧٢٤ ٨٤٩ ٨٩٨	--	--	٢٢ ٧٢٤ ٨٤٩ ٨٩٨
المتابعة العادية	--	٨٥١ ٣١٨ ٢٠٦	--	٨٥١ ٣١٨ ٢٠٦
متابعة خاصة	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	١ ٣٤٠ ٢٨٠ ٨٧٥	١ ٣٤٠ ٢٨٠ ٨٧٥
الاجمالي	٢٢ ٧٢٤ ٨٤٩ ٨٩٨	٨٥١ ٣١٨ ٢٠٦	١ ٣٤٠ ٢٨٠ ٨٧٥	٢٤ ٩١٦ ٤٤٨ ٩٧٩
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(٦٢ ٠٠٩ ٨٤٨)	(١٢٦ ٢٤٨ ٤١٩)	(٦٢٣ ١٢٥ ٥٥١)	(٨١١ ٣٨٣ ٨١٨)
القيمة الدفترية	٢٢ ٦٦٢ ٨٤٠ ٠٥٠	٧٢٥ ٠٦٩ ٧٨٧	٧١٧ ١٥٥ ٣٢٤	٢٤ ١٠٥ ٠٦٥ ١٦١

قروض وتسهيلات للشركات	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
درجة الائتمان				
ديون جيدة	١٧ ٦٣٣ ٤٤٥ ٣٩٥	--	--	١٧ ٦٣٣ ٤٤٥ ٣٩٥
المتابعة العادية	--	٥٤٢ ٦٦٦ ٥٤٦	--	٥٤٢ ٦٦٦ ٥٤٦
متابعة خاصة	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	١ ٧٨١ ٨٥٠ ٦١٩	١ ٧٨١ ٨٥٠ ٦١٩
الاجمالي	١٧ ٦٣٣ ٤٤٥ ٣٩٥	٥٤٢ ٦٦٦ ٥٤٦	١ ٧٨١ ٨٥٠ ٦١٩	١٩ ٩٥٧ ٩٦٢ ٥٦٠
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(٦٧٠ ١٤٠ ٨٢٠)	(٢٩٦ ٧١٧ ٢٦٤)	(١ ٧٨٢ ٩٦٠ ٤٨٢)	(٢ ٧٤٩ ٨١٨ ٥٦٦)
القيمة الدفترية	١٦ ٩٦٣ ٣٠٤ ٥٧٥	٢٤٥ ٩٤٩ ٢٨٢	(١ ١٠٩ ٨٦٣)	١٧ ٢٠٨ ١٤٣ ٩٩٤

٧/ 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	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣ ٧٤١ ٤٠٠	١٣ ٧٥١ ٤٠٠	
١	١	
٤٩ ١٣٩ ٠٢٤	٤٩ ١٣٩ ٠٢٤	
٦٢ ٨٨٠ ٤٢٥	٦٢ ٨٩٠ ٤٢٥	

طبيعة الأصل

اراضى
وحدات سكنية
فندق

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ .

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	
٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١	--	--	٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١	ارصدة لدى البنوك
				قروض وتسهيلات للعملاء
				قروض لأفراد
٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	٧٥ ٧٠٠ ٧١٣	٢٧٣ ٠٨٤ ٦٣٨	١٧٠ ٦٨٣ ٩٣٤	- حسابات جارية مدينة
٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	١٥ ٩٨٩ ٣٩٠	٨٤ ٠٤١ ٧٩٦	١٧٨ ١٠٢ ٩٩١	- بطاقات ائتمان
١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	٢ ١٤٩ ١٧٨ ٠٥٦	٤ ٥٤٨ ٦٥٤ ٤٠٩	٦ ٤٧٧ ٤١٤ ٠٥٠	- قروض شخصية
١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١ ٦٤١ ٨٩١ ٤٥٨	٤ ١٣٧ ٧٠٦ ٨٥٧	٧ ٨٥٩ ٢٧٣ ٦٧٨	- قروض عقارية
				قروض لمؤسسات:
٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	٣٩١ ٠٤١ ٥٢٨	٢ ٥٤١ ٣٧٤ ٢٠٠	٥ ١٨٣ ٦٨٨ ١٤٢	- حسابات جارية مدينة
١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	٥٩ ٥٩٧ ٢٠٥	١ ٣٢٨ ٩٨٤ ٠٧٨	١٣ ٨٢٦ ٢٣٨ ٣٦٢	- قروض مباشرة
٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	١٦٤ ٥٧٨ ٦٩٢	--	٤ ١٠٨ ٢٦٣ ٧٦٤	قروض وتسهيلات مشتركة
				قروض مخصصة:
١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	--	--	١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	- قروض اخرى
				استثمارات مالية:
١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	--	--	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	- أدوات دين
٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	٧٢ ٥٤١ ٣٣٦	١٤٣ ٤٤٤ ٩٠١	٦ ٥٨٢ ٠٧٨ ٨٤٣	اصول اخرى
١٣٠ ٦٩٩ ٥٣٣ ٢٧٤	٤ ٥٧٠ ٥١٨ ٣٧٨	١٣ ٠٥٧ ٢٩٠ ٨٧٩	١١٣ ٠٧١ ٧٢٤ ٠١٧	الاجمالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦٧ ٤٢٣ ٤٧٥ ٨٠٣	٤ ٣٥٨ ٦٠٧ ٦٠٢	١٢ ٣٤٥ ٧٤٨ ٧٩٤	٥٠ ٧١٩ ١١٩ ٤٠٧	الاجمالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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	٥ ٢٢١ ٤٣٧ ٩١٥	--	--	--	--	--	٤٤ ٠٤٥ ٦٧٨ ٨٦٦	--	--	٤٩ ٢٦٧ ١١٦ ٧٨١
قروض وتسهيلات للعملاء										
قروض لأفراد										
-حسابات جارية مدينة	--	--	--	--	--	--	--	--	٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥
-بطاقات ائتمان	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧
-قروض شخصية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥
-قروض عقارية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣
قروض لمؤسسات:										
-حسابات جارية مدينة	٣٤٠ ٢٨٣ ٥٠٣	٣٢ ٧٢٤ ٧٤٨	٣ ٥٣٠ ١٢٣ ٥٩٦	٩٣٤ ٥٣٣ ٣٤٣	١ ٠١٧ ٠٤٢ ٣٩٥	٢ ٢٥٨ ٤٣٢ ٨٧٩	--	٢ ٩٦٣ ٤٠٦	--	٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠
-قروض مباشرة	٥ ٣٢٦ ٤٠٣ ٤٩٦	٦ ١٧٩ ٣٢٨	٢ ٣٦٥ ٨٥٨ ٠٧٨	١ ٦٠٩ ٠٦٧ ٨٩٨	٢ ٤٥٠ ٢٦١ ٧٨٣	٣ ٤٤٤ ٧١٧ ٨٥٤	--	١٢ ٣٣١ ٢٠٨	--	١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥
قروض وتسهيلات مشتركة	--	--	١ ١٥٩ ٨١٤ ٠٨٥	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٥٧ ١٣٢ ١٣٧	١ ٨٥٥ ٨٩٦ ٢٣٤	--	--	--	٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦
قروض مخصصة:										
قروض مباشرة	--	--	--	--	--	--	١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	--	--	١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥
استثمارات مالية										
-ادوت دين	--	--	--	--	--	--	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧	--	--	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧
اصول اخرى	٥٣٨ ٦١٢ ٨٦٣	--	--	--	١ ٩٦١ ٠٧٢ ٩٢٥	٣ ٢٨٩ ٩٣٤ ٠٣٩	٢ ٦٨ ٨٤٦ ٣٣٠	١٣ ٢٤٦ ١٣٩	٧٢٦ ٣٥٢ ٧٨٤	٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠
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
الاجمالى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨ ١٠٩ ٩١١ ٤٣٥	٣٣ ١٧١ ٤٩٨	٣ ٦٨٨ ٦٦٩ ٤٩٨	٢ ٤٧٢ ٢٦٩ ٥٩٤	٣ ٧١٧ ٣٦٧ ٨٢٤	٩ ٠٧٧ ٧٦٦ ٧٠٠	١٤ ٦٢٥ ٠١٨ ٦٦٤	٥٦ ٤٩٨ ٨٢٧	٢٥ ٦٤٢ ٨٠١ ٧٦٣	٦٧ ٤٢٣ ٤٧٥ ٨٠٣

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 فتتأثر 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 والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	دولار أمريكي	يورو	جنيه إسترليني	عملات أخرى
الأصول المالية				
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	١٢ ٦٨٧ ٥٢٧	٨٠٣ ٤٨٤	٧٨ ٤٣٥	١ ٥٦٤ ٩٣٢
أرصدة لدى البنوك	٧٦ ١١١ ٧٤٩	٢ ٠٢٦ ٥٨٧	٢١٥ ٤١١	٥ ١١٩ ٩٣٣
قروض وتسهيلات للعملاء	١٦ ٧٣٤ ٦٩١	٨١ ٧٦٠	١ ٦١٣	٥ ٨١٣
استثمارات مالية:				
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٩ ٩٥٢ ٧٧٨	٢ ٠١١ ٨٨٨	--	--
أصول مالية أخرى	٣٠٠ ٨٤٩	٤٤٥ ٠٠٥	٢٠٤	٤ ١٩٦
إجمالي الأصول المالية	١٣٥ ٧٨٧ ٥٩٤	٥ ٣٦٨ ٧٢٤	٢٩٥ ٦٦٣	٦ ٦٩٤ ٨٧٤
الالتزامات المالية				
أرصدة مستحقة للبنوك	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	--
ودائع للعملاء	٨٦ ٥٥٥ ٨٣٩	٥ ١٩٧ ٩٩٦	٢٩٥ ٠٧٠	٤ ٠٧٤ ١٤٩
التزامات مالية أخرى	٨ ٥٦٩ ٠٧٣	١٤٦ ٤٣٢	١٥٧	١ ٦٥٨ ٩٦٦
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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
إجمالي الأصول المالية	١٧٣ ٣٧٣ ٦١٩	٥ ٩٤٤ ٣٩٣	٢٣٤ ٤٠٧	٤ ٩٩٤ ٢١٤
إجمالي الالتزامات المالية	١٧٦ ١١٠ ١٨٩	٥ ٧٢١ ٥٢٢	٢٢٦ ٦٩٧	٥ ١٥٩ ٩٦٢
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	(٢ ٧٣٦ ٥٧٠)	٢٢٢ ٨٧١	٧٧١٠	(١٦٥ ٧٤٨)

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ب/٣ خطر سعر العائد

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

(القيمة بالالف جنية مصرى)

	حتى شهر واحد	اكثر من شهر حتى ثلاثة اشهر	اكثر من ثلاثة اشهر حتى سنة	اكثر من سنة حتى خمس سنوات	بدون عائد	الاجمالى
الأصول المالية						
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	--	--	--	--	١٨ ٦٤٣ ٥١١	١٨ ٦٤٣ ٥١١
أرصدة لدى البنوك	٤٨ ٩٨٠ ٢٤٦	٢٤٤	--	--	٢٨٦ ٦٢٧	٤٩ ٢٦٧ ١١٧
قروض وتسهيلات للعملاء	٣ ٢٣٢ ٩٨٧	٢ ٤٤٩ ٦١٥	١٣ ٤٩٨ ٤٥٨	٣٦ ٢٠٥ ٣٢١	--	٥٥ ٣٨٦ ٣٨١
استثمارات مالية						
بخلاف القيمة العادلة من خلال الارباح	٢٧ ٧٤٩ ٩٠١	١٦ ٩٩١ ٨٠٣	٧ ٥٤٨ ٢٧٥	١٩١ ٧٧٢	--	٥٢ ٤٨١ ٧٥١
بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر	٢٣٤ ٣٢٩	--	--	١٨ ٧٣٨	--	٢٥٣ ٠٦٧
اصول مالية اخرى	--	--	--	٣ ٧١٦ ٦٢٢	١٤ ٠٥٦ ١٥٥	١٧ ٧٧٢ ٧٧٧
اجمالى الاصول المالية	٨٠ ١٩٧ ٤٦٣	١٩ ٤٤١ ٦٦٢	٢١ ٠٤٦ ٧٣٣	٤٠ ١٣٢ ٤٥٣	٣٢ ٩٨٦ ٢٩٣	١٩٣ ٨٠٤ ٦٠٤
الالتزامات المالية						
أرصدة مستحقة للبنوك	٢ ٠٣٣ ٥٥٢	--	--	--	٤٩١	٢ ٠٣٤ ٠٤٣
ودائع للعملاء	١٧ ٦٤٧ ٣٥٥	٥ ٩٩٦ ٥٧٦	٧ ٤٩١ ٦٥٨	٤٣ ٤٥٧ ٢٠٨	٧٠ ١٥٠ ٧٩٠	١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧
قروض اخرى	--	١٢ ١٧٠	٧٠ ٥١٦	١ ٢١٦ ٤٣٥	--	١ ٢٩٩ ١٢١
التزامات مالية اخرى	--	--	--	١٦ ٨٠٠ ٤٩١	٢٨ ٩٢٧ ٣٦٢	٤٥ ٧٢٧ ٨٥٣
إجمالي الالتزامات المالية	١٩ ٦٨٠ ٩٠٧	٦ ٠٠٨ ٧٤٦	٧ ٥٦٢ ١٧٤	٦١ ٤٧٤ ١٣٤	٩٩ ٠٧٨ ٦٤٣	١٩٣ ٨٠٤ ٦٠٤
فجوة اعادة تسعير العائد	٦٠ ٥١٦ ٥٥٦	١٣ ٤٣٢ ٩١٦	١٣ ٤٨٤ ٥٥٩	(٢١ ٣٤١ ٦٨١)	(٦٦ ٠٩٢ ٣٥٠)	--

ج- خطر السيولة

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

- إدارة مخاطر السيولة

- تتضمن عمليات الرقابة لخطر السيولة المطبقة بمعرفة لجنة الأصول والإلتزامات بالبنك ما يلي:
- يتم إدارة التمويل اليومي عن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية للتأكد من إمكانية الوفاء بكافة المتطلبات. ويتضمن ذلك إحلال الأموال عند استحقاقها أو عند إقراضها للعملاء. ويتواجد البنك في أسواق المال لتأكيد تحقيق ذلك الهدف.
 - الاحتفاظ بمحفظة من الأصول عالية التسويق التي من الممكن تسهيلها بسهولة لمقابلة أية اضطرابات غير متوقعة في التدفقات النقدية.
 - مراقبة نسب السيولة بالمقارنة بالمتطلبات الداخلية للبنك ومتطلبات البنك المركزي المصري.
 - إدارة التركز 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 الخزنة والأوراق الحكومية الأخرى لضمان الالتزامات. ولبنك القدرة على مقابلة صافي التدفقات النقدية غير المتوقعة عن طريق بيع أوراق مالية وإيجاد مصادر تمويل أخرى.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ويطلب البنك المركزي المصري أن يقوم البنك بما يلي :

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

الشريحة الأولى :

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

الشريحة الثانية :

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

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

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

وقد التزم البنك بكافة متطلبات رأس المال المحلية.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

معيار كفاية رأس المال طبقاً لمتطلبات بازل ٢

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	رأس المال
جنيه مصري	جنيه مصري	الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي)
٥ ٣١٣	٥ ٣١٣	أسهم رأس المال
٤ ٣٠٣ ٧٦٠ ٣٥٨	٧ ٩٢٥ ٣٥٦ ٧٣٤	الاحتياطيات
٩٤ ٨٤٠ . ٦٦	١٣٣ ١٥٦ ٦٢٣	الأرباح المحتجزة
(٦٣٥ ٤٢٨ ١٣٥)	(٩٦٢ ٦٧١ ١٨٨)	إجمالي الاستبعادات من رأس المال الأساسي المستثمر
(٣٠٨ . ٨٩ ٢٦٠)	(٥٦ ٣٠٩ ٢٤٦)	الدخل الشامل الآخر
٨ ٧٦٨ . ٨٣ . ٢٩	١٢ ٣٥٢ ٥٣٢ ٩٢٣	إجمالي رأس المال الأساسي
٦ . ٣٠ . ٩٠٠ ٦٧١	٨ ٢٧٠ . ٨١١ ٣٩٦	صافي أرباح الفترة / العام
١٤ ٧٩٨ ٩٨٣ ٧٠٠	٢٠ ٦٢٣ ٣٤٤ ٣١٩	إجمالي رأس المال الأساسي والأرباح المرحلية
		الشريحة الثانية (رأس المال المساند)
٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤٥ % من الاحتياطي الخاص
٥٩٣ ٤٨٤ ١١٢	٦٦٠ ١١٥ ٧٠٢	مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات والالتزامات العرضية المنتظمة
٥٩٧ ٦٨٩ ٣٤٧	٦٦٤ ٣٢٠ ٩٣٧	إجمالي رأس المال المساند
١٥ ٣٩٦ ٦٧٣ . ٤٧	٢١ ٢٨٧ ٦٦٥ ٢٥٦	إجمالي رأس المال
		الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان مخاطر:
٤٧ ٤٧٨ ٧٢٨ ٩٧١	٥٢ ٨٠٩ ٢٥٦ ١٩١	إجمالي خطر الائتمان
١٨٩ ٩٧٩ ٥٠٠	٢٥٠ . ٨٠	إجمالي خطر السوق
٤ ٧٣٠ . ٩٧٥ . ٦٦	٦ . ٤٧ ٧١٥ ٨٠٦	إجمالي خطر التشغيل
٥٢ ٣٩٩ ٦٨٣ ٥٣٧	٥٩ ١٠٧ . ٥١ ٩٩٧	إجمالي
٢٩,٣٨	٣٦,٠٢	*معيار كفاية رأس المال (%)

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	نسبة الرافعة المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	الشريحة الأولى من رأس المال بعد الاستبعادات
١٤ ٧٩٨ ٩٨٣ ٧٠٠	٢٠ ٦٢٣ ٣٤٤ ٣١٩	إجمالي التعرضات داخل المركز المالي وعمليات المشتقات المالية وتمويل الأوراق المالية
١٣١ ٤٥٩ ٤٠٢	١٦٦ ٤٦٩ ١٠٧	إجمالي التعرضات خارج المركز المالي
٢ ٦١١ ٤٧٥	٣ ١٨٦ ٤٦٧	إجمالي التعرضات داخل وخارج المركز المالي
١٣٤ . ٧٠ ٨٧٧	١٦٩ ٦٥٥ ٥٧٤	نسبة الرافعة المالية (%)
١١,٠٤	١٢,١٦	

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 دوريا.

ج- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 باقى الأنشطة الأخرى ويتضمن التحليل القطاعي للعمليات وفقاً للأعمال المصرفية الواردة فيما يلى:

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 العادى للبنك وتتضمن الأصول والالتزامات.

الأصول والالتزامات التشغيلية كما تم عرضها فى ميزانية للبنك.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(جنية مصرى)

الاياردات والمصروفات وفقا للنشاط القطاعى

السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مؤسسات	استثمار	افراد	انشطة اخرى	اجمالى
ايرادات النشاط القطاعى	٩ ٨٠١ ٠٢٩ ١٤٤	٥ ٨٧٢ ١٤٧ ١٥١	٨ ٤١٩ ٠٥٧ ٣٦٧	٨ ٣٠٧ ٠١٤ ٥٨٩	٣٢ ٣٩٩ ٢٤٨ ٢٥١
مصروفات النشاط القطاعى	٥ ٣٠١ ٠٦٠ ٦٦٤	١ ٦٩٧ ٧٧٩ ٧٦٦	٥ ٤١٨ ٩٩٥ ٣٧٦	١ ٥٨١ ٣١٧ ٤٩٤	١٣ ٩٩٩ ١٥٣ ٣٠٠
نتيجة اعمال القطاع	٤ ٤٩٩ ٩٦٨ ٤٨٠	٤ ١٧٤ ٣٦٧ ٣٨٥	٣ ٠٠٠ ٠٦١ ٩٩١	٦ ٧٢٥ ٦٩٧ ٠٩٥	١٨ ٤٠٠ ٠٩٤ ٩٥١
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(١ ٨٤٢ ٤٣٧ ١٢٠)
ربح العام قبل الضرائب	--	--	--	--	١٦ ٥٥٧ ٦٥٧ ٨٣١
الضريبة	--	--	--	--	(٤ ١٠٣ ٨٤٥ ٥٧٨)
ربح العام بعد الضرائب	--	--	--	--	١٢ ٤٥٣ ٨١٢ ٢٥٣

السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مؤسسات	استثمار	افراد	انشطة اخرى	اجمالى
ايرادات النشاط القطاعى	٧ ٣٦١ ٣٤٩ ٤٤٥	٣ ١٠٩ ٣٤٧ ٢٨٢	٥ ٠٩٣ ٣٨٠ ٥١١	٣ ٩٨٢ ٢٣٨ ٩١٩	١٩ ٥٤٦ ٣١٦ ١٥٧
مصروفات النشاط القطاعى	٤ ١٤٤ ٥٢٥ ٢٣٧	٩٦٦ ٤٥٦ ٤٢١	٢ ٦٦٣ ١٢٥ ٣١٠	١ ٧٦٢ ٩١٣ ١٠٤	٩ ٥٣٧ ٠٢٠ ٠٧٢
نتيجة اعمال القطاع	٣ ٢١٦ ٨٢٤ ٢٠٨	٢ ١٤٢ ٨٩٠ ٨٦١	٢ ٤٣٠ ٢٥٥ ٢٠١	٢ ٢١٩ ٣٢٥ ٨١٥	١٠ ٠٠٩ ٢٩٦ ٠٨٥
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(١ ٢٠٦ ٠٦٦ ٣٨٩)
ربح العام قبل الضرائب	--	--	--	--	٨ ٨٠٣ ٢٢٩ ٦٩٦
الضريبة	--	--	--	--	(٢ ٢٤٣ ٦٢٦ ٢٩٢)
ربح العام بعد الضرائب	--	--	--	--	٦ ٥٥٩ ٦٠٣ ٤٠٤

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

ب- تحليل القطاعات الجغرافية

(جنية مصرى)

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
				الايادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
٣٢ ٣٩٩ ٢٤٨ ٢٥١	١ ٥٩٣ ٥٥٦ ٦٠٢	٣ ١٤٥ ٢٦٨ ١٦١	٢٧ ٦٦٠ ٤٢٣ ٤٨٨	ايادات القطاعات الجغرافية
١٥ ٨٤١ ٥٩٠ ٤٢٠	٧٣٩ ٢٨٨ ٨٨٨	٢ ١٠٤ ٢٢٩ ٧٦٨	١٢ ٩٩٨ ٠٧١ ٧٦٤	مصروفات القطاعات الجغرافية
١٦ ٥٥٧ ٦٥٧ ٨٣١	٨٥٤ ٢٦٧ ٧١٤	١ ٠٤١ ٠٣٨ ٣٩٣	١٤ ٦٦٢ ٣٥١ ٧٢٤	نتيجة اعمال القطاع
١٦ ٥٥٧ ٦٥٧ ٨٣١				ربح العام قبل الضرائب
(٤ ١٠٣ ٨٤٥ ٥٧٨)				الضريبة
١٢ ٤٥٣ ٨١٢ ٢٥٣				ربح العام بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٨٧ ٠٠١ ٢٤٢ ٥٩٥	٨ ٢٨١ ٦٢٠ ٥٦٤	٢٤ ٨٢٢ ٠٠٤ ٠٣٧	١٥٣ ٨٩٧ ٦١٧ ٩٩٤	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٨٢٠ ٢٤٩ ٨٠٣				اصول غير مصنفة
١٨٨ ٨٢١ ٤٩٢ ٣٩٨	٨ ٢٨١ ٦٢٠ ٥٦٤	٢٤ ٨٢٢ ٠٠٤ ٠٣٧	١٥٣ ٨٩٧ ٦١٧ ٩٩٤	اجمالى الاصول
١٦٠ ٦٥٠ ٠٥٤ ٢٣٦	٨ ٠٢٧ ٣٥٢ ٨٤٥	٢٤ ٥٨٠ ٩٦٥ ٦٤٧	١٢٨ ٠٤١ ٧٣٥ ٧٤٤	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٣٦٦ ٤٣٥ ٠٩٥)	(٩ ٩٦٥ ١٧٤)	(٢٥ ٨٩٥ ٠٣٢)	(٣٣٠ ٥٧٤ ٨٨٩)	اهلاكات
(١ ٤٧٦ ٠٠٢ ٠٢٥)	--	--	(١ ٤٧٦ ٠٠٢ ٠٢٥)	عبء اضمحلال

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
				الايادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٩ ٥٤٦ ٣١٦ ١٥٧	٨٩٩ ٧١١ ٩٩٣	٢ ٣٧٢ ٣٨٢ ٢٠١	١٦ ٢٧٤ ٢٢١ ٩٦٣	ايادات القطاعات الجغرافية
١٠ ٧٤٣ ٠٨٦ ٤٦١	٤٤٤ ٦٨١ ٤٣٨	١ ٥١٠ ٠٩٩ ١٧٠	٨ ٧٨٨ ٣٠٥ ٨٥٣	مصروفات القطاعات الجغرافية
٨ ٨٠٣ ٢٢٩ ٦٩٦	٤٥٥ ٠٣٠ ٥٥٥	٨٦٢ ٢٨٣ ٠٣١	٧ ٤٨٥ ٩١٦ ١١٠	نتيجة اعمال القطاع
٨ ٨٠٣ ٢٢٩ ٦٩٦				ربح العام قبل الضرائب
(٢ ٢٤٣ ٦٢٦ ٢٩٢)				الضريبة
٦ ٥٥٩ ٦٠٣ ٤٠٤				ربح العام بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٢٩ ٤١٢ ٣٦٠ ٧٥٤	٦ ٣٢٩ ٧٢٦ ٧٧٠	١٨ ٣٤٤ ٦٤٢ ٥٦٦	١٠٤ ٧٣٧ ٩٩١ ٤١٨	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٣٣١ ٦٦٢ ٨٧٩				اصول غير مصنفة
١٣٠ ٧٤٤ ٠٢٣ ٦٣٣	٦ ٣٢٩ ٧٢٦ ٧٧٠	١٨ ٣٤٤ ٦٤٢ ٥٦٦	١٠٤ ٧٣٧ ٩٩١ ٤١٨	اجمالى الاصول
١١٢ ٦٩٢ ٠٧٥ ٠٥١	٦ ٠٢٤ ٦٩٦ ٢٢١	١٨ ١٨٢ ٣٥٩ ٥٤٥	٨٨ ٤٨٥ ٠١٩ ٢٨٥	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٢٥٢ ٨٧٦ ٤٠٨)	(١١ ٧٩٧ ٨٧٣)	(٢٣ ٨٥٦ ٧٤٠)	(٢١٧ ٢٢١ ٧٩٥)	اهلاكات
(٩٥٣ ١٨٩ ٩٨١)	--	--	(٩٥٣ ١٨٩ ٩٨١)	عبء اضمحلال

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦- صافي الدخل من العائد

عائد القروض و الايرادات المشابهة من :

٢٠٢٣	٢٠٢٤
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦ ٤٣٧ ٤٦٩ ٩٢٠	١٠ ٩٩٥ ٤٥٢ ٥١٥
٦ ٠٥٨ ٨٥٩ ٩٢٧	١٢ ٠٤١ ٩٠٢ ٥٣٩
٤ ٥١٨ ١٩٣ ٠٧٥	٥ ٩٧٤ ٤٧٨ ٤٤١
١٧ ٠١٤ ٥٢٢ ٩٢٢	٢٩ ٠١١ ٨٣٣ ٤٩٥

قروض وتسهيلات للعملاء

استثمارات مالية (بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر)

ودائع و حسابات جارية

الإجمالى

تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة من :-

ودائع و حسابات جارية :

- للبنوك

- للعملاء

(٦٠ ٤٠٤ ٤٩٦)	(١٤٦ ٨٩٥ ٣٢٣)
(٦ ٣٥٧ ٨٧٦ ٠٩٢)	(٩ ٧٩٢ ٥٧٥ ٨٩٠)
(٦ ٤١٨ ٢٨٠ ٥٨٨)	(٩ ٩٣٩ ٤٧١ ٢١٣)
(١٥٨ ٨١٩ ١٨٦)	(١٦٢ ٧٢٥ ٨٢٩)
(٦ ٥٧٧ ٠٩٩ ٧٧٤)	(١٠ ١٠٢ ١٩٧ ٠٤٢)
١٠ ٤٣٧ ٤٢٣ ١٤٨	١٨ ٩٠٩ ٦٣٦ ٤٥٣

قروض مؤسسات مالية أخرى

الإجمالى

الصافى

٧- صافى الدخل من الاتعاب و العمولات

ايرادات الاتعاب و العمولات:

الاتعاب و العمولات المرتبطة بالانتماء

اتعاب خدمات تمويل المؤسسات

اتعاب اخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٣٧ ١٧٦ ١٠١	١٨٣ ٩٠٣ ٩٩٣
٢١٩ ٣٧١ ٠٦٦	٢٢٢ ٦٥٥ ٩٩٦
٤١٢ ٥٢٢ ٦٥٣	٧٠٦ ٦٦٥ ٩٩١
٧٦٩ ٠٦٩ ٨٢٠	١ ١١٣ ٢٢٥ ٩٨٠
(٦٥ ٥٣١ ٣٦٢)	(١٦٢ ٧٩١ ٠٩٤)
٧٠٣ ٥٣٨ ٤٥٨	٩٥٠ ٤٣٤ ٨٨٦

مصروفات الاتعاب و العمولات:

اتعاب أخرى مدفوعة

الصافى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨- توزيعات الأرباح

٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤ جنيه مصرى	
٢ ٠٦٣ ٩٧٦	٢ ٢٧٥ ٠٠٠	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦ ٥٠٣ ٦٠٧	٩ ٥٦٧ ٨٠٣	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨ ٥٦٧ ٥٨٣	١١ ٨٤٢ ٨٠٣	الإجمالي

٩- صافى دخل المتاجرة

٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤ جنيه مصرى	
١٦ ١٢٢ ٢٥٢	٥١ ٧٣٣ ٠٧٣	أرباح التعامل فى العملات الأجنبية
٩٤ ٧٦٤ ٠٩٩	٥٢ ٣٠٤ ٨٣٥	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١١٠ ٨٨٦ ٣٥١	١٠٤ ٠٣٧ ٩٠٨	

١٠- أرباح المشروعات الاسكانية

٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤ جنيه مصرى	
١ ٤٨٧ ٩٢٠ ٤٣٤	٩٣٢ ٠٣٣ ٣٤٦	مبيعات وحدات إسكان
(٤٨٦ ٩٦٦ ١١٨)	(٤٣ ٩٤٩ ٢٥٠)	تكلفة الوحدات المباعة
١ ٠٠٠ ٩٥٤ ٣١٦	٨٨٨ ٠٨٤ ٠٩٦	مجمول ربح الوحدات
١٤٨ ٨٩٥ ٠٦٨	٢٠١ ٣١١ ٥٥٣	إيرادات إسكان أخرى
١ ١٤٩ ٨٤٩ ٣٨٤	١ ٠٨٩ ٣٩٥ ٦٤٩	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١١ - مصروفات إدارية

<u>٢٠٢٣</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>٢٠٢٤</u> <u>جنيه مصرى</u>	تكلفة العاملين
١ ٠٤٩ ٤٣٣ ٣٥٦	١ ٢٥٠ ٣٤٦ ٠٨٨	أجور و مرتبات
٦٥ ٢١٦ ١٠٤	٧٧ ٦٣٣ ٥٠٧	تأمينات اجتماعية
١٧ ٦٨٩ ٠١٣	١٧ ٦٩٦ ٦٠٦	تكلفة مزايا التقاعد
١ ١٢٢ ٩١٣ ١٥٨	١ ٦٧٩ ٨٥٩ ٢٨٧	مستلزمات التشغيل
٤٢١ ١٣٣ ٤٩١	٥٧٧ ٢٧٥ ٠٤٧	مصروفات جارية
٤ ٩٦١ ٥٧٧	٨ ١٠٧ ٧٥٦	حصة النشاط الرياضى والاجتماعى
٣٥ ٨٥٦ ٧١٣	٤٦ ٢١٥ ٥٧٨	تبرعات
٧٢ ٠٨٣ ٥٠١	٦٦ ٤١٧ ٢٥١	اخرى
<u>٢ ٧٨٩ ٢٨٦ ٩١٣</u>	<u>٣ ٧٢٣ ٥٥١ ١٢٠</u>	

١٢ - إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى

<u>٢٠٢٣</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>٢٠٢٤</u> <u>جنيه مصرى</u>	(خسائر) تقييم أرصدة الأصول و الالتزامات بالعملات الاجنبية ذات الطبيعة النقدية بخلاف تلك التى بغرض المتاجرة أو المربوية عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر
(٢١ ٠٣٧ ٩٤٣)	(١ ٣٧٥ ٥٦٣)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦ ٠١٦ ٣٣٩	٦ ٣٠١ ٤٧٠	عبء اضمحلال أصول أخرى ومشروعات
(٩ ٠٦٦ ١٩٤)	(١٦ ٥٤٢ ٥٧٣)	أخرى
٣٩ ٧١٣ ٦٩١	٦٦ ٤٩٠ ٣٧٠	
<u>١٥ ٦٢٥ ٨٩٣</u>	<u>٥٤ ٨٧٣ ٧٠٤</u>	الإجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣- (عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الانتمان

٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤ جنيه مصرى	
(٩٤١ ٧٤٩ ٥٦٦)	(١ ٤٤١ ١٧٣ ٥٦٤)	قروض و تسهيلات للعملاء
(٤ ١٨٩ ٠٨١)	(٥٠٤ ٩٤٧)	ارصدة لدى البنوك
(٤٨٨ ٥٠٠)	(٩ ٠٧٧ ٩٠٠)	ادوات دين بالتكلفة المستهلكة
(٦ ٧٦٢ ٨٣٤)	(٢٥ ٢٤٥ ٦١٤)	ادوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<u>(٩٥٣ ١٨٩ ٩٨١)</u>	<u>(١ ٤٧٦ ٠٠٢ ٠٢٥)</u>	

١٤- مصروفات ضرائب الدخل

٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤ جنيه مصرى	
(٢ ٢٩٥ ٤٠٩ ٢٣٠)	(٤ ١١٧ ٠١٠ ٠٢٣)	الضرائب الحالية
٥١ ٧٨٢ ٩٣٨	١٣ ١٦٤ ٤٤٥	الضرائب المؤجلة
<u>(٢ ٢٤٣ ٦٢٦ ٢٩٢)</u>	<u>(٤ ١٠٣ ٨٤٥ ٥٧٨)</u>	

١٥- نصيب السهم فى صافى أرباح العام

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

٢٠٢٣ جنيه مصرى	٢٠٢٤ جنيه مصرى	
٦ ٥٣٩ ٥٥٤ ٨١٠	١٢ ٤٢٥ ٨٢٠ ٥٤٩	حصة الاغلبية فى صافى أرباح العام
٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة
<u>١٢,٣١</u>	<u>٢٣,٣٩</u>	نصيب السهم فى صافى أرباح العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦ - نقدية وارصدة لدى البنك المركزي

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ١٥٨ ٨٣٨ ١٣١	١ ٠٨٧ ٧٩٤ ١٢٨	نقدية
١٤ ٣٥٤ ٢٣٧ ٠٧١	١٧ ٥٥٥ ٧١٧ ٢٣٦	أرصدة لدى البنك المركزي فى اطار نسبة الاحتياطى الالزامى
١٥ ٥١٣ ٠٧٥ ٢٠٢	١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	
١٥ ٥١٣ ٠٧٥ ٢٠٢	١٨ ٦٤٣ ٥١١ ٣٦٤	أرصدة بدون عائد

١٧ - أرصدة لدى البنوك

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٥٦ ١٢٣ ٤٦٤	٢٨٦ ٦٢٦ ٧٦٩	حسابات جارية
١٣ ٩٦١ ٠٥٩ ٩٠١	٤٨ ٩٨٠ ٤٩٠ ٠١٢	ودائع
(٤ ٥٥٧ ٢٠٣)	(٤ ٩٤٥ ١٢٠)	مخصص خسائر الاضمحلال
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	
١١ ٠٠١ ٢١٣ ٤٩١	٤٤ ٠٤٥ ٦٧٨ ٨٦٦	البنك المركزي بخلاف نسبة الاحتياطى الالزامى
٣ ٠٥٣ ٤٦٦ ٢٣٠	٥ ١٢٩ ١٨١ ٢٨٣	بنوك محلية
٥٧ ٩٤٦ ٤٤١	٨٧ ٣١١ ٥١٢	بنوك خارجية
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	
١٥٦ ١٢٣ ٤٦٤	٢٨٦ ٦٢٦ ٧٦٩	أرصدة بدون عائد
١٣ ٩٥٦ ٥٠٢ ٦٩٨	٤٨ ٩٧٥ ٥٤٤ ٨٩٢	أرصدة ذات عائد ثابت
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	أرصدة متداولة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨ - قروض و تسهيلات للعملاء :

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	أفراد
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ١٠٢ ٧٢٤ ٥١٧	٥١٩ ٤٦٩ ٢٨٥	حسابات جارية مدينة
١٢٧ ٥٤٠ ٦٦٣	٢٧٨ ١٣٤ ١٧٧	بطاقات ائتمان
١١ ١٦٧ ٥٧٨ ٠٢٠	١٣ ١٧٥ ٢٤٦ ٥١٥	قروض شخصية
١٢ ٥١٨ ٦٠٥ ٧٧٩	١٣ ٦٣٨ ٨٧١ ٩٩٣	قروض عقارية
٢٤ ٩١٦ ٤٤٨ ٩٧٩	٢٧ ٦١١ ٧٢١ ٩٧٠	اجمالى
		مؤسسات شاملاً القروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية
٦ ٣٠٤ ٧٩١ ٢٨٣	٨ ١١٦ ١٠٣ ٨٧٠	حسابات جارية مدينة
١٠ ١٥٣ ٤٦٦ ٩٠٢	١٥ ٢١٤ ٨١٩ ٦٤٥	قروض مباشرة
٣ ٢٨١ ٧٥٦ ٠٨٨	٤ ٢٧٢ ٨٤٢ ٤٥٦	قروض وتسهيلات مشتركة
٢١٧ ٩٤٨ ٢٨٧	١٧٠ ٨٩٢ ٨٨٥	قروض أخرى *
١٩ ٩٥٧ ٩٦٢ ٥٦٠	٢٧ ٧٧٤ ٦٥٨ ٨٥٦	اجمالى
٤٤ ٨٧٤ ٤١١ ٥٣٩	٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦	اجمالى القروض و التسهيلات للعملاء
		يخصم :
(٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤)	(٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	(١٠ ١٦٠ ١٣٨)	الفوائد المجنبه
٤١ ٣٠٣ ٠٤٩ ٠١٧	٥٠ ٤٠٣ ٢٦٩ ٠١٩	
٨ ٤٢٢ ٣٥٠ ٦٣١	٩ ٩٠٧ ٥٥٤ ٣١٥	أرصدة متداولة
٣٦ ٤٥٢ ٠٦٠ ٩٠٨	٤٥ ٤٧٨ ٨٢٦ ٥١١	أرصدة غير متداولة
٤٤ ٨٧٤ ٤١١ ٥٣٩	٥٥ ٣٨٦ ٣٨٠ ٨٢٦	

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

مخصص خسائر الاضمحلال
تحليل حركة مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات للعملاء

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢ ٩٣٧ ٨٤٥ ٠٣٨	٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤	الرصيد فى أول العام
٩٤١ ٧٤٩ ٥٦٦	١ ٤٤١ ١٧٣ ٥٦٤	عبء الاضمحلال خلال العام
(٣٦٨ ٦٦٧ ٢٦٢)	(١٩٠ ٧٧١ ٦٨٤)	مبالغ تم اعدامها خلال العام
١٠ ٨٤٠ ٤٠٣	٣٧ ٨٦٩ ٣٥٦	مبالغ مستردة خلال العام
٣٩ ٤٣٤ ٦٣٩	١٢٣ ٤٧٨ ٠٤٩	فروق تقييم عملات اجنبية
٣ ٥٦١ ٢٠٢ ٣٨٤	٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩	الرصيد فى آخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٩ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٥ ٨٣٩	--
٥ ٨٣٩	--
٣٤ ٨٤١ ٤٣٤	٦٥ ٦٩٠ ٩٩٥
٣٤ ٨٤١ ٤٣٤	٦٥ ٦٩٠ ٩٩٥
١٧٥ ٧٢٣ ١٨٤	١٨٧ ٣٧٥ ٩٥٠
٢١٠ ٥٧٠ ٤٥٧	٢٥٣ ٠٦٦ ٩٤٥

أدوات حقوق ملكية مدرجة في اسواق الاوراق المالية
أسهم شركات محلية

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

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٤٨ ٦٠٦ ٣٩٦ ٧٨٦	٣٩ ٤٧٦ ٧٥٩ ٥٣٧
(١ ٦٤٣ ٧٤٦ ٣٦٧)	(١ ٦٠٥ ٣٢٧ ٠٢٥)
(٣ ٩٤٤ ٩٥٣ ٨٣٥)	(٣ ٦٨٥ ٦٧٣ ٣٣٤)
٢١٧ ١٦٥ ٩٠٩	١٨٨ ٩٠٠ ٣١٠
٦٢ ٩٩٨ ٢٩٢	٧٧ ٧٥٩ ٣٣٨
٤٣ ٢٩٧ ٨٦٠ ٧٨٥	٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦
٣ ١٣٧ ٠١٠ ٥٥٦	١٩ ٢٤٧ ٩٧٠ ٥٨٧
(١٩ ١٣٦ ٥٠٦)	(١ ٢٠٨ ٨٨١ ٤٦٥)
(٨٣٨ ٨٠٧)	(٩ ٧٥٧ ٠٣٧)
٣ ١١٧ ٠٣٥ ٢٤٣	١٨ ٠٢٩ ٣٣٢ ٠٨٥
٤٦ ٤١٤ ٨٩٦ ٠٢٨	٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١
٤٦ ١٣٤ ٧٣١ ٨٢٧	٥٢ ٢١٥ ٠٩١ ٢٦٣
٢٨٠ ١٦٤ ٢٠١	٢٦٦ ٦٥٩ ٦٤٨
٤٦ ٤١٤ ٨٩٦ ٠٢٨	٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١
٤٦ ١٣٤ ٧٣١ ٨٢٧	٥٢ ٢١٥ ٠٩١ ٢٦٣

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

مدرجة في السوق
عوائد لم تستحق بعد
عمليات بيع أدوات دين مع التزام بإعادة الشراء
أدوات حقوق ملكية :
غير مدرجة في السوق
أدوات وثائق صناديق الاستثمار المنشأة طبقاً للنسب المقررة
إجمالى استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
أدوات دين - بالتكلفة المستهلكة :
مدرجة في السوق
عوائد لم تستحق بعد
مخصص اضمحلال أدوات الدين
إجمالى استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

إجمالى استثمارات مالية
أرصدة متداولة
أرصدة غير متداولة

أدوات دين ذات عائد ثابت

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(القيمة بالجنية)			
<u>الاجمالي</u>	<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>	<u>استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر</u>	
٤٦ ٤١٤ ٨٩٦ . ٢٨	٣ ١١٧ . ٣٥ ٢٤٣	٤٣ ٢٩٧ ٨٦٠ ٧٨٥	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٤
٥ ٥٣٠ ٤٦٤ ٩٦٦	١٤ ٩١٢ ٥٣٧ ١٥٣	(٩ ٣٨٢ . ٧٢ ١٨٧)	صافي حركة الإضافات و(الاستبعادات)
٤ ٦٨٧ ٩٥٤	٨ ٦٧٧ ٩١٩	(٣ ٩٨٩ ٩٦٥)	استهلاك (علاوة) خصم اصدار
٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	--	٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	التغير في القيمة العادلة
٢٥٩ ٢٨٠ . ٥٠١	--	٢٥٩ ٢٨٠ . ٥٠١	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
(٨ ٩١٨ ٢٣٠)	(٨ ٩١٨ ٢٣٠)	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
<u>٥٢ ٤٨١ ٧٥٠ ٩١١</u>	<u>١٨ . ٢٩ ٣٣٢ . ٨٥</u>	<u>٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٩ ٨٦٠ ٤٩٩ ١٤٧	٦ ٢٠٥ ٨٠٨ ٣٢٠	٢٣ ٦٥٤ ٦٩٠ ٨٢٧	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٣
١٦ ٦١٠ ٧٦٠ ٦٥٤	(٣ . ٩٦ ٤٨٢ ٦٩٧)	١٩ ٧٠٧ ٢٤٣ ٣٥١	صافي حركة الإضافات و(الاستبعادات)
٧ ١٣٠ ٢٣٠	٨ ١٧٧ ٤٤٢	(١٠ ٤٧٢ ٢١٢)	استهلاك (علاوة) خصم اصدار
(٢٨٧ ٩٤٠ ٣٥٠)	--	(٢٨٧ ٩٤٠ ٣٥٠)	التغير في القيمة العادلة
٢٢٤ ٩١٤ ١٦٩	--	٢٢٤ ٩١٤ ١٦٩	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
(٤ ٦٧ ٨٢٢)	(٤ ٦٧ ٨٢٢)	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
<u>٤٦ ٤١٤ ٨٩٦ . ٢٨</u>	<u>٣ ١١٧ . ٣٥ ٢٤٣</u>	<u>٤٣ ٢٩٧ ٨٦٠ ٧٨٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

<u>٢٠٢٣</u>	<u>٢٠٢٤</u>	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
(٢٨٧ ٩٤٠ ٣٥٠)	٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<u>(٢٨٧ ٩٤٠ ٣٥٠)</u>	<u>٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢</u>	الاجمالي

<u>٢٠٢٣</u>	<u>٢٠٢٤</u>	خسائر الاستثمارات المالية
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
--	(٥ ٨٣٩)	خسائر استثمارات أدوات حقوق ملكية
<u>--</u>	<u>(٥ ٨٣٩)</u>	الاجمالي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢١- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٤/١٢/٣١

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	إيرادات الشركة	إجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	إجمالي أصول الشركة
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
٩٥ ١٥٢ ٣٢٣	٪٣٥	٧٨ ١٧٤ ٦٣٤	٤٢٠ ٣٤٨ ٦٨٣	٣٢٨ ٣٠٤ ٥٤١	٦١٠ ٩٦٧ ٨٦٣
٣٢٩ ٨٢٢ ٦٠٠	٪٢٤,٨٤	٢٧٧ ٩٩٦ ٨٥٣	٢ ٢٤٠ ٤١٨ ٤٨٤	١١ ٩٤٢ ٩٩٥ ٤٥٥	١٢ ٣١٩ ٩٦٢ ٣٢٩
٢ ٤١٢ ١٥٦ ٥٥٣	٪٥٣,٦٦	٦٣٩ ٠٦٤ ٤٦٤	٣ ٦٢٩ ٤٠٠ ٠٧٠	١٨ ٩١٣ ٠٧٣ ١١٨	٢٢ ٦٧٦ ٦١٤ ٢٧٣
١ ٠٧٣ ٦٦٣ ٤٥١	٪٢٥,٧٦	١ ٢٨٠ ٥٦٨ ٨٤٦	٣ ٩٧٥ ٧١١ ١٣٤	١٣ ٦٤٩ ٩٦٠ ٦٢٤	١٧ ٨٠٨ ٩٨١ ١٣٩
٣ ٩١٠ ٧٩٤ ٩٢٧		٢ ٢٧٥ ٨٠٤ ٧٩٧	١٠ ٢٦٥ ٨٧٨ ٣٧١	٤٤ ٨٣٤ ٣٣٣ ٧٣٨	٥٣ ٤١٦ ٥٢٥ ٦٠٤

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

* بلغ نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٠.٨٥ ٨٧٧ ٢٢٩ ١ جنية مصري

** تم استخراج البيانات المالية للشركات الشقيقة من واقع القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣/١٢/٣١

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	إيرادات الشركة	إجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	إجمالي أصول الشركة
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
٦٤ ٥٧٥ ٨٨٨	٪٣٥	٤٦ ٠٨٢ ٧٤٦	٣١١ ٧١٨ ٩٣٧	٣١٢ ٨٣٢ ٥٩٠	٤٩٧ ٣٣٥ ١٣١
٢٨٩ ٩٥٠ ٧٩٢	٪٢٤,٨٤	٢٠٦ ٨١٣ ٦٩٨	١ ٣١٧ ١٠١ ٤٩٠	٧ ٣٧٩ ٧٠٧ ١٨١	٨ ٥٩٠ ٣٦٢ ٥٥٣
١ ٩٣٠ ٤٢٧ ٦٢٢	٪٥٣,٦٦	٤٧٧ ١٤٧ ٦٥٨	٢ ٨٨٢ ٢١٢ ٠٣٤	١٢ ٢٨٩ ٥٣١ ٥٧٣	١٥ ١٥٥ ٤٠٣ ٤٢٠
٧٢٨ ٩٤٢ ٣٩٩	٪٢٥,٧٦	٥١٠ ٩١٥ ١٤٤	١ ٩٥٨ ١٤٠ ٠٥٦	١٠ ٧٢٠ ٤٦٦ ٦٩٣	١٣ ٥٤١ ٣٦٨ ٩٥٢
٣ ٠١٣ ٨٩٦ ٧٠١		١ ٢٤٠ ٩٥٩ ٢٤٦	٦ ٤٦٩ ١٧٢ ٥١٧	٣٠ ٧٠٢ ٥٣٨ ٠٣٧	٣٧ ٧٨٤ ٤٧٠ ٠٥٦

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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٢- مشروعات الاسكان

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٨٥ ٣٤٣ ٧٣٦	٨٨٥ ٦٦٤ ٢٠٩	أراضى مخصصة لمشروعات الاسكان
٢ ٠١٤ ٩٠٦ ٩٦٦	٣ ٨١١ ٧٥٨ ٥٦٧	أعمال تحت التنفيذ
٣١٩ ٦٦٣ ٥٥٩	٢٨١ ٨٩٤ ١٥٤	أعمال تامة
(٧ ٦٠٢ ٠٣٣)	(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	مخصص مشروعات الاسكان
<u>٣ ٢١٢ ٣١٢ ٢٢٨</u>	<u>٤ ٩٧٢ ٧٩١ ٨٣١</u>	الاجمالى

بلغت اجمالى مساحات الوحدات السكنية الخالية والمتاحة للبيع ٣٢,٤٧٥ متر وبلغت مساحة المباني الادارية والتجارية ١٧,١٨٧ متر والاراضى الفضاء ٢,٢٥٥ مليون متر

اضمحلال مشروعات الإسكان
تحليل حركة اضمحلال مشروعات الإسكان

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٢٠ ٩٨٢ ٤٦٢	٧ ٦٠٢ ٠٣٣	الرصيد فى اول العام
(١٣ ٣٨٠ ٤٢٩)	(١ ٠٧٦ ٩٣٤)	المستخدم انتفى الغرض منها خلال العام
<u>٧ ٦٠٢ ٠٣٣</u>	<u>٦ ٥٢٥ ٠٩٩</u>	الرصيد فى اخر العام

٢٣- استثمارات عقارية

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٨٦ ٨٣٩ ٢١٥	١٨٨ ٨٨٣ ٨٣٥	اجمالى الاستثمارات
(٧١ ٤٧٦ ١٥٢)	(٧٦ ٨٩٢ ٩٧٢)	مجمع الاهلاك
<u>١١٥ ٣٦٣ ٠٦٣</u>	<u>١١١ ٩٩٠ ٨٦٣</u>	صافى القيمة الدفترية اول العام
٧ ٧٨٣ ٥٠٠	٥٩٦ ٢٣٣	اضافات
(٥ ٧٣٨ ٨٨٠)	(٢ ٧١٣ ٥٧١)	استبعادات
٢ ١٦٧ ٢٠٣	١ ٠١٠ ٧٤٥	استبعادات من مجمع الاهلاك
(٧ ٥٨٤ ٠٢٣)	(٧ ٤٨٨ ٠٥١)	اهلاك العام
<u>١١١ ٩٩٠ ٨٦٣</u>	<u>١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩</u>	صافى القيمة الدفترية اخر العام

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٤- أصول غير ملموسة

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٥٣٦ ٥٣٣ ٢٥٢	٧٠٠ ٥٠٦ ٩٢٦	برامج الحاسب الالى
١٦٣ ٩٧٣ ٦٧٤	٥٦٠ ١٢٩ ٤٣٣	التكلفة فى اول العام
٧٠٠ ٥٠٦ ٩٢٦	١ ٢٦٠ ٦٣٦ ٣٥٩	الاضافات خلال العام
(٤٦٧ ٠٢٠ ٢٦٩)	(٥٤٩ ٠٧٠ ٠٩٨)	التكلفة فى اخر العام
(٨٢ ٠٤٩ ٨٢٩)	(١٦٣ ٥٤٦ ١٧٢)	مجمع الاستهلاك فى اول العام
(٥٤٩ ٠٧٠ ٠٩٨)	(٧١٢ ٦١٦ ٢٧٠)	الاستهلاك خلال العام
١٥١ ٤٣٦ ٨٢٨	٥٤٨ ٠٢٠ ٠٨٩	مجمع الاستهلاك فى اخر العام
		صافى القيمة الدفترية اخر العام

٢٥- اصول اخرى

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٢٥٥ ٨٩٤ ٩٣٧	١ ٤١٧ ٠٠٩ ١٨٧	الايرادات المستحقة
١٣٨ ٧٤٢ ٤٣٩	١٧٧ ٦٦٥ ٠٩٠	المصروفات المقدمة
٨٩٤ ٩١٦ ٩٨٣	١ ٣٩٧ ٦٩٢ ٣٩٣	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أصول ثابتة
٢ ٣٧١ ٣٩٩ ٢٥٢	٢ ٤٢٢ ٦٠٥ ١٤٠	عملاء واوراق قبض
٢٢ ٤٥٢ ٤٧٤	٢٨ ٤٠٨ ٩٦١	التأمينات و العهد
٦٢ ٨٨٠ ٤٢٥	٦٢ ٨٩٠ ٤٢٥	اصول آلت ملكيتها للبنك وفاء لديون
٥٤٨ ٥٨٣ ٨٣٣	١ ٢٩١ ٧٩٣ ٨٨٤	أخرى
٥ ٢٩٤ ٨٧٠ ٣٤٣	٦ ٧٩٨ ٠٦٥ ٠٨٠	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٦ - اصول ثابتة

اراضى	مبانى وانشاءات	وسائل نقل	اجهزة ومعدات	اثاث	نظم آلية متكاملة	تجهيزات	الاجمالى
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣							
٢١٦ ٣٢٢ ٣٤٠	٩٧٠ ٩٥٨ ٧٤٩	٦١ ٠١٢ ٥٨٢	٨٦٩ ١٠٥ ١٨٦	١٤٧ ١٢٤ ٠٢٣	٩ ٥٧٦ ٧٨٦	٤٧ ٧٦١ ٥١٩	٢ ٣٢١ ٨٦١ ١٨٥
--	(٢٨٦ ٥١٦ ٧٣٩)	(٤٧ ٤٤٧ ٠٧١)	(٦٩٣ ٢٢٣ ١٩٤)	(٧٦ ٣٨٠ ٨٤٢)	(٦ ٣٣٣ ٧٨٨)	(٣٩ ٤٦٥ ٧١٥)	(١ ١٤٩ ٣٦٧ ٣٤٩)
٢١٦ ٣٢٢ ٣٤٠	٦٨٤ ٤٤٢ ٠١٠	١٣ ٥٦٥ ٥١١	١٧٥ ٨٨١ ٩٩٢	٧٠ ٧٤٣ ١٨١	٣ ٢٤٢ ٩٩٨	٨ ٢٩٥ ٨٠٤	١ ١٧٢ ٤٩٣ ٨٣٦
٣١-ديسمبر-٢٠٢٣							
٢١٦ ٣٢٢ ٣٤٠	٦٨٤ ٤٤٢ ٠١٠	١٣ ٥٦٥ ٥١١	١٧٥ ٨٨١ ٩٩٢	٧٠ ٧٤٣ ١٨١	٣ ٢٤٢ ٩٩٨	٨ ٢٩٥ ٨٠٤	١ ١٧٢ ٤٩٣ ٨٣٦
١ ١٣٢ ٩٣٥	٣٥ ٧٠٦ ٧٦٢	٢٣ ٢٦٩ ٩٩٥	٩٥ ٠٦٧ ٩٧٩	١٥ ٢٠٤ ٠٤١	٣ ٣٨٧ ٦٥٩	٦ ٧١٧ ٦٨٢	١٨٠ ٤٨٧ ٠٥٣
--	(١ ٣٠٦ ١٠٤)	(١ ٧٢٨ ٩٥٠)	(١٠٨ ٥١٩)	(١ ٠٠٠)	(٤٦٢ ٨٥١)	--	(٣ ٦٠٧ ٤٢٤)
--	٤٦٩ ٧٠٤	١ ١١٥ ٩٥٠	٩٣ ٣٧٨	١٣٣	--	--	١ ٦٧٩ ١٦٥
--	(٤٦ ٨٦٣ ٠٦٠)	(٥ ١٥٨ ٥٠٢)	(٩٧ ١٧٢ ٦٠٢)	(١٣ ٠٨٣ ٧٠٣)	(١ ٣٨٥ ٧٤٤)	(٧ ١٦٢ ٩٦٨)	(١٧٠ ٨٢٦ ٥٧٩)
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
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤							
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
--	(٣٣٢ ٩١٠ ٠٩٥)	(٥١ ٤٨٩ ٦٢٣)	(٧٩٠ ٣٠٢ ٤١٨)	(٨٩ ٤٦٤ ٤١٢)	(٧ ٧١٩ ٥٣٢)	(٤٦ ٦٢٨ ٦٨٣)	(١ ٣١٨ ٥١٤ ٧٦٣)
٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	٦٧٢ ٤٤٩ ٣١٢	٣١ ٠٦٤ ٠٠٤	١٧٣ ٧٦٢ ٢٢٨	٧٢ ٨٦٢ ٦٥٢	٤ ٧٨٢ ٠٦٢	٧ ٨٥٠ ٥١٨	١ ١٨٠ ٢٢٦ ٠٥١
٣١-ديسمبر-٢٠٢٤							
٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	٦٧٢ ٤٤٩ ٣١٢	٣١ ٠٦٤ ٠٠٤	١٧٣ ٧٦٢ ٢٢٨	٧٢ ٨٦٢ ٦٥٢	٤ ٧٨٢ ٠٦٢	٧ ٨٥٠ ٥١٨	١ ١٨٠ ٢٢٦ ٠٥١
٢٠٤ ٢١٥	٤١ ٤٧٩ ٨٩٩	٤٤ ١٩٨ ٨٨٢	١٧١ ٤٥٣ ٨٨٠	١٤ ١٠٣ ٨٢١	٧ ١٦٤ ٣١١	١٦ ٨٩٩ ٧٤١	٢٩٥ ٥٠٤ ٧٤٩
--	(١ ٧٧٨ ٤٢٠)	(١ ٥٣٣ ٥٧٣)	(١٢٥)	(٣٨ ٣٢٤)	(٤٨٦ ٢٨٢)	--	(٣ ٨٣٦ ٧٢٤)
--	١ ١٩٤ ٣٦٧	١ ٥١٣ ٥١٠	١٢٤	٣٨ ٣٠٧	٤٧٨ ٢٥٣	--	٣ ٢٢٤ ٥٦١
--	(٤٨ ٦٩٧ ٦٧٥)	(١٢ ٨٧٩ ٩٧٩)	(١١٣ ٨٧٧ ١٩٦)	(١٤ ١٨٩ ٣٣٥)	(٣ ١٢٢ ٩١٧)	(١٠ ١٢١ ٨٢١)	(٢٠٢ ٨٨٨ ٩٢٣)
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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤							
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
--	(٣٨٠ ٤١٣ ٤٠٣)	(٦٢ ٨٥٦ ٠٩٢)	(٩٠٤ ١٧٩ ٤٩٠)	(١٠٣ ٦١٥ ٤٤٠)	(١٠ ٣٦٤ ١٩٦)	(٥٦ ٧٥٠ ٥٠٤)	(١ ٥١٨ ١٧٩ ١٢٥)
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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٧- أرصدة مستحقة للبنوك

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١٢ ٢٩٤	٤٩١ ٣٦٥	حسابات جارية
٢ ٣١٦ ٩٨٢ ٥٠٠	٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	ودائع
<u>٢ ٣١٦ ٩٩٤ ٧٩٤</u>	<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	
٢ ٣١٦ ٩٨٢ ٥٠٠	٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	بنوك محلية
١٢ ٢٩٤	٤٩١ ٣٦٥	بنوك خارجية
<u>٢ ٣١٦ ٩٩٤ ٧٩٤</u>	<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	
١٢ ٢٩٤	٤٩١ ٣٦٥	أرصدة بدون عائد
٢ ٣١٦ ٩٨٢ ٥٠٠	٢ ٠٣٣ ٥٥٢ ٠٠٠	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>٢ ٣١٦ ٩٩٤ ٧٩٤</u>	<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	
<u>٢ ٣١٦ ٩٩٤ ٧٩٤</u>	<u>٢ ٠٣٤ ٠٤٣ ٣٦٥</u>	أرصدة متداولة

٢٨- ودائع العملاء

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤٥ ٢٤٧ ٢٤٦ ٤٢٧	٤٨ ٨٠٦ ٨٢٠ ١٩٣	ودائع تحت الطلب
١٤ ٦٥٨ ٢٨٩ ٤٤٣	٢٠ ١٨٢ ٥٢٦ ٢٢٤	ودائع لأجل و بإخطار
١٢ ٢٠٤ ٠٠٥ ٥١٦	١٤ ٩٩٦ ٤٥٧ ٣٧٤	شهادات ادخار
٨ ٥٥٥ ٨١٠ ٠١٠	٩ ٢٢٩ ٤٥٨ ٨٦٤	ودائع توفير
٢٠ ٣٣٩ ٧٦٣ ٠٨٩	٥١ ٥٢٨ ٣٢٤ ٣٧٦	ودائع اخرى
<u>١٠١ ٠٠٥ ١١٤ ٤٨٥</u>	<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	
٥٤ ٨٨٥ ٠٧٣ ٢٤١	٦٤ ٢٧٢ ٩١٨ ٧٣٠	ودائع مؤسسات
٤٦ ١٢٠ ٠٤١ ٢٤٤	٨٠ ٤٧٠ ٦٦٨ ٣٠١	ودائع أفراد
<u>١٠١ ٠٠٥ ١١٤ ٤٨٥</u>	<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	
٤٨ ١٥٤ ٩٧٣ ٤٣٠	٧٠ ١٥٠ ٥٢١ ٨١٩	أرصدة بدون عائد
٨ ٥٥١ ٢٢٠ ٠١٠	٩ ١٣٥ ٢٦٦ ٨٧٨	أرصدة ذات عائد متغير
٤٤ ٢٩٨ ٩٢١ ٠٤٥	٦٥ ٤٥٧ ٧٩٨ ٣٣٤	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>١٠١ ٠٠٥ ١١٤ ٤٨٥</u>	<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	
٨٨ ٨٠١ ١٠٨ ٩٦٩	١٢٩ ٧٤٧ ١٢٩ ٦٥٧	أرصدة متداولة
١٢ ٢٠٤ ٠٠٥ ٥١٦	١٤ ٩٩٦ ٤٥٧ ٣٧٤	أرصدة غير متداولة
<u>١٠١ ٠٠٥ ١١٤ ٤٨٥</u>	<u>١٤٤ ٧٤٣ ٥٨٧ ٠٣١</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩- قروض أخرى		
<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	معدل العائد (%)
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
قروض طويلة الاجل		
قروض ممنوحة من البنك المركزي المصري		
٢١٢ ٣٢١ ٤٠٩	١٧٠ ٨٩٢ ٨٤١	%٢٧,٧٥
٢١٢ ٣٢١ ٤٠٩	١٧٠ ٨٩٢ ٨٤١	
اجمالي قروض ممنوحة من البنك المركزي المصري		
٧٩ ٠٤٢ ٤٠٠	٥٠ ٢٤٢ ٤٠٠	%٧, %١٤,٧٥
٢٣ ٧٢٥ ٦٤٩	١٥ ٥٥٥ ٦٢٥	%١١, %١٠,٢٥
قرض الشركة المصرية لاعادة التمويل العقاري		
قرض ممنوح لشركة اتش دى للتأجير التمويلي (إحدى الشركات التابعة للبنك) من بنوك أخرى		
١ ٠٠٩ ٤٤٨ ٢٩٠	١ ٠٦٢ ٤٢٩ ٩٤٦	
١ ٣٢٤ ٥٣٧ ٧٤٨	١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	
٧٦ ٣٥٥ ٠٦٣	٦٦ ٨٩٧ ٦١٨	
١ ٢٤٨ ١٨٢ ٦٨٥	١ ٢٣٢ ٢٢٣ ١٩٤	
١ ٣٢٤ ٥٣٧ ٧٤٨	١ ٢٩٩ ١٢٠ ٨١٢	
الاجمالي		
أرصدة متداولة		
أرصدة غير متداولة		

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

٣٠- التزامات أخرى

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٥٤ ٣٩٨ ٨٢٢	٦٢٤ ٢١٣ ٦٩٠	عوائد مستحقة
٢٥ ٧٨٦ ٣٦٧	١٥ ٩٠٧ ٢٢٨	إيرادات مقدمة
٢٥١ ٠٦٨ ٩٢١	٣٧٥ ٧٩٦ ٨٦٢	مصرفات مستحقة
٨١ ٦٨١ ٥٦٢	٩٦ ٩٤٣ ٠٤٩	دائنون
٨٤٣ ٢٧٦ ٧٤٨	١ ٩٧٦ ٢١٧ ٧٧٨	مقدمات حجز وحدات و اراضى
٢٢٠ ٢٧٣ ٣٨٠	٢٥٦ ٥٧٥ ١٧٦	دفعات مسددة تحت حساب الاقساط
١٨١ ٧٩٤ ٧٠٨	٨٥٨ ٢٨٥ ١٨٤	شيكات تحت الدفع و حسابات دائنة تحت التسوية
٥١٥ ٣٤٥ ٨٤٢	٤٥١ ٩٧١ ٧١١	دائنو شراء اراضى
٣ ١٥١ ٧٦١ ٢٧٨	٤ ٣٦٧ ٧٦٥ ٠٨٠	ارصدة دائنة متنوعة
٥ ٨٢٥ ٣٨٧ ٦٢٨	٩ ٠٢٣ ٦٧٥ ٧٥٨	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١- مخصصات اخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١

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

٢٠٢٣/١٢/٣١

الاجمالى	فروق تقييم عملات اجنبية	انتفى الغرض منه	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	رصيد اول العام	
٢٧٤ ١٢١ ٩٤٣	--	--	--	١٧٠ ٥٣١ ٩٠٨	١٠٣ ٥٩٠ ٠٣٥	مخصص الالتزامات العرضية
١١٤ ٩٠٩ ٠٠٩	--	--	--	٥٧ ٠٤٧ ١٥٦	٥٧ ٨٦١ ٨٥٣	مخصص ارتباطات القروض
١٥٦ ٠٨٢ ٢٢٧	--	--	(١٢ ٦٢٤ ١٨٦)	٢٥ ٩١٠ ٩٠٧	١٤٢ ٧٩٥ ٥٠٦	مخصص مطالبات الضرائب
١٥ ١٣٢ ١١٩	(٨١٤)	(٢ ٨٣٣ ٤٦٢)	(١ ٢١٣ ٣٠١)	٨ ٠٢٤ ١٨١	١١ ١٥٥ ٥١٥	مخصص مطالبات قضائية
١ ٠٢٧ ٤٣٢	--	--	(١ ٠٢٩ ٦٠٦)	--	٢ ٠٥٧ ٠٣٨	مخصص اعانة الكوارث
١٦٤ ٦٨٨ ٧٢٦	--	--	(١١ ٨٤٣ ٤٤٩)	٤٥ ٨٢٣ ٩٢٦	١٣٠ ٧٠٨ ٢٤٩	مخصص مطالبات اخرى
٧٢٥ ٩٦١ ٤٥٦	(٨١٤)	(٢ ٨٣٣ ٤٦٢)	(٢٦ ٧١٠ ٥٤٢)	٣٠٧ ٣٣٨ ٠٧٨	٤٤٨ ١٦٨ ١٩٦	الاجمالى

٢٠٢٣/١٢/٣١

الاجمالى	انتفى الغرض منه	المكون خلال العام	الاجمالى	انتفى الغرض منه	المكون خلال العام	
(١٧٠ ٥٣١ ٩٠٨)	--	(١٧٠ ٥٣١ ٩٠٨)	(١٥ ٠٠٤ ٣٩٦)	--	(١٥ ٠٠٤ ٣٩٦)	مخصص الالتزامات العرضية
(٥٧ ٠٤٧ ١٥٦)	--	(٥٧ ٠٤٧ ١٥٦)	(٦١ ٧٣٢ ٨٣٦)	--	(٦١ ٧٣٢ ٨٣٦)	مخصص ارتباطات القروض
(٢٥ ٩١٠ ٩٠٧)	--	(٢٥ ٩١٠ ٩٠٧)	(١٠٩ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	(١٠٩ ٠٠٠ ٠٠٠)	مخصص مطالبات الضرائب
(٥ ١٩٠ ٧١٩)	٢ ٨٣٣ ٤٦٢	(٨ ٠٢٤ ١٨١)	(١٢ ٩٤٢ ٩٢٢)	١ ٧٤٠ ٧٢٧	(١٤ ٦٨٣ ٦٤٩)	مخصص مطالبات قضائية
(٤٥ ٨٢٣ ٩٢٦)	--	(٤٥ ٨٢٣ ٩٢٦)	(٢ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	(٢ ٠٠٠ ٠٠٠)	مخصص اعانة الكوارث
--	--	--	(٣٣ ٨١٠ ٥٤٣)	--	(٣٣ ٨١٠ ٥٤٣)	مخصص مطالبات اخرى
--	--	--	(١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢)	--	(١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢)	مخصص خسائر التشغيل
--	--	--	(٧ ٨٧٤ ٣٧١)	--	(٧ ٨٧٤ ٣٧١)	مخصص نقاط الولاء
(٣٠٤ ٥٠٤ ٦١٦)	٢ ٨٣٣ ٤٦٢	(٣٠٧ ٣٣٨ ٠٧٨)	(٣٧٧ ٠٤٣ ٣٠٠)	١ ٧٤٠ ٧٢٧	(٣٧٨ ٧٨٤ ٠٢٧)	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٢- ضرائب الدخل المؤجلة

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

الأصول الضريبية المؤجلة

فيما يلي أرصدة وحركة الأصول الضريبية المؤجلة :

الالتزامات الضريبية المؤجلة		الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
--	(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	٦ ٢٩٢ ٨٤٧	--	الاصول الثابتة والغير ملموسة
--	--	١٠١ ٦٣٦ ٩٣٨	٣٥ ٨٢٣ ٣٧٨	التغير فى القيمة العادلة للاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
--	--	١١٧ ١٤٣ ٩٦٨	١٧٣ ٨٠٣ ٥٤٦	المخصصات (بخلاف مخصص خسائر اضمحلال القروض)*
--	(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	٢٢٥ ٠٧٣ ٧٥٣	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	اجمالى الضريبة التى ينشأ عنها اصل/(التزام)
		٢٢٥ ٠٧٣ ٧٥٣	١٧٢ ٤٢٤ ٦٣٨	صافى الضريبة التى ينشأ عنها اصل/(التزام)

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

حركة الأصول الضريبية المؤجلة:

الالتزامات الضريبية المؤجلة		الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
--	--	١٢٧ ٠١٥ ٠٦٣	٢٢٥ ٠٧٣ ٧٥٣	الرصيد في اول العام
--	(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	١١١ ٤٦٧ ٨٢٦	٥٠ ٧٩٣ ٤٢٣	الإضافات
--	--	(١٣ ٤٠٩ ١٣٦)	(٦٦ ٢٤٠ ٢٥٢)	الاستبعادات *
--	(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	٢٢٥ ٠٧٣ ٧٥٣	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	الرصيد في اخر العام

* الاستبعادات متضمنة مبلغ ٦٥ ٨١٣ ٥٦٠ 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 :

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى

١٦٠ ٢٥٤ ١٠٧

٢٢٣ ٧٨٢ ٨٢٥

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٣ - التزامات مزايا التقاعد العلاجية

التزامات مزايا التقاعد مدرجة بالميزانية عن :

– المزايا العلاجية بعد التقاعد

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٨٨ ٧٣٣ ٤١٠	١١٠ ٨٧٧ ٦١٦
٥٧ ٨٣٧ ٤٥٩	٨٨ ٧٣٣ ٤١٠
١ ٦٨٠ ٠٠٠	١ ٨٧٩ ٤٥٢
٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠
(٢٠ ٧٨٤ ٠٤٩)	(٣٩ ٧٣٥ ٢٤٦)
٨٨ ٧٣٣ ٤١٠	١١٠ ٨٧٧ ٦١٦

تتمثل الحركة علي الالتزامات خلال العام فيما يلي :

الرصيد في أول العام

تكلفة العائد خلال العام

الخصائر الاكتوارية

المزايا المدفوعة

الرصيد في آخر العام

و تتمثل الفروض الاكتوارية الرئيسية المستخدمة فيما يلي:

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٤- رأس المال

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 بن دايع	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

-وافق مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٤ 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 وتفويض السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة بالدعوة للجمعية العامة غير العادية خلال ٦٠ يوم على الأقل طبقا للقانون رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠ (قانون البنك المركزى والجهاز المصرفى) فور ورود موافقة البنك المركزى المصرى لتعديل المادتين (٧,٦) من النظام الاساسى للبنك .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٥ - الاحتياطات

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
--	٤ ٩١٣ ٩٠٢	احتياطي المخاطر البنكية العام
٩٦٣ ٢٧٧ ١٧٧	١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	احتياطي قانوني
٣ ١٩٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	احتياطي عام
٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	احتياطي خاص
٣٨ ٠٨٠ ٧٨١	٣٨ ١٨٥ ٩٩٢	احتياطات اخرى
٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	احتياطي المخاطر العام
٤ ٢٩٠ ٨٩٦ ١٦٤	٧ ٩١٣ ٤٦٠ ٣١١	اجمالى الاحتياطات فى اخر العام

وتتمثل الحركة على الاحتياطات فيما يلى:

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	(أ) احتياطي المخاطر البنكية العام
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
--	--	الرصيد في أول العام
--	٤ ٩١٣ ٩٠٢	محول من الارباح المحتجزة
--	٤ ٩١٣ ٩٠٢	الرصيد في آخر العام

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	(ب) احتياطي قانوني
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٨٥٠ ٤٤٢ ٧٢٣	٩٦٣ ٢٧٧ ١٧٧	الرصيد في أول العام
١١٢ ٨٣٤ ٤٥٤	٣٠١ ٥٤٥ ٠٣٤	محول من الارباح المحتجزة
٩٦٣ ٢٧٧ ١٧٧	١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	الرصيد في آخر العام

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	(ج) احتياطي عام
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٩١٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٣ ١٩٠ ٩٧٧ ٤٣٠	الرصيد في أول العام
١ ٢٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٣١٦ ٠٠٠ ٠٠٠	محول من الارباح المحتجزة
٣ ١٩٠ ٩٧٧ ٤٣٠	٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	الرصيد في آخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>(د) احتياطي خاص</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	الرصيد في أول العام
<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	الرصيد في آخر العام

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>(هـ) احتياطيات اخرى</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٤ ٢٥٥ ٧٣٠	٣٨ ٠٨٠ ٧٨١	الرصيد في أول العام
٣ ٨٢٥ ٠٥١	١٠٥ ٢١١	محول من الارباح المحتجزة
<u>٣٨ ٠٨٠ ٧٨١</u>	<u>٣٨ ١٨٥ ٩٩٢</u>	الرصيد في آخر العام

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	<u>(و) احتياطي المخاطر العام</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	الرصيد في أول العام
<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	الرصيد في آخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(ز) الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٨٢ ٧٨٠ ٥٩٦)	(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)	الرصيد في أول العام
(٢٨٧ ٩٤٠ ٣٥٠)	٢٨١ ٣٣٩ ٦٩٢	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٦ ٧٦٢ ٨٣٤	٢٥ ٢٤٥ ٦١٤	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٥٦ ٢٦٩ ٣٩٨	(٦٥ ٨١٣ ٥٦٠)	الضريبة المؤجلة
<u>(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)</u>	<u>(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)</u>	الرصيد في آخر العام

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	وفيما يلى أرصدة الدخل الشامل الاخر
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٤١٩ ٦٥٠ ٤٢٦)	(١٣٨ ٣١٠ ٧٣٤)	القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
١٠ ٣٢٤ ٧٧٤	٣٥ ٥٧٠ ٣٨٨	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٠١ ٦٣٦ ٩٣٨	٣٥ ٨٢٣ ٣٧٨	الضريبة المؤجلة
<u>(٣٠٧ ٦٨٨ ٧١٤)</u>	<u>(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)</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 فى حكمها

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

٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٤/١٢/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ١٥٨ ٨٣٨ ١٣١	١ ٠٨٧ ٧٩٤ ١٢٨	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزية
١٤ ١١٢ ٦٢٦ ١٦٢	٤٩ ٢٦٢ ١٧١ ٦٦١	أرصدة لدى البنوك
١٤ ٨٧٧ ٩٧١ ٦٦١	١٧ ٥٢٥ ٢٦٣ ١٠٠	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٣٠ ١٤٩ ٤٣٥ ٩٥٤</u>	<u>٦٧ ٨٧٥ ٢٢٨ ٨٨٩</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٨ - التزامات عرضية وارتباطات

(أ) ارتباطات رأسمالية

بلغت تعاقدات البنك وشركاته عن ارتباطات رأسمالية مبلغ ٥٧٩ ٢٣٧ ٧٦٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل ٨٨٢ ٢٢٢ ٥٩١ 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 ٧٣٢ ٢٠٨ ٦٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مقابل ٨٦٢ ٨٨١ ٦١ جنيه مصري في تاريخ المقارنة والمتمثل في عقود الايجار التشغيلي.

(ج) التزامات عرضية

<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٤/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤ ٨٧٩ ٧١٩ ٥٤٧	٦ ٤٨٣ ٠٥٠ ٣٣٥	خطابات ضمان
١٠٧ ٤٠٩ ٩٥٣	٢٣ ٨٣١ ٤٧٤	اعتمادات مستندية
		يخصم :
(٨٠٦ ٢٣١ ٣٩٧)	(٥٦٧ ٨٠٤ ٠٩٦)	الضمانات النقدية
<u>٤ ١٨٠ ٨٩٨ ١٠٣</u>	<u>٥ ٩٣٩ ٠٧٧ ٧١٣</u>	الالتزامات العرضية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٩- صناديق الاستثمار

صندوق التعمير

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

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ نحو ٥٢٨,٩٧ 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 انفستمنت لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزى المصرى بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٩ على تأسيس الصندوق وموافقة الهيئة العامه للرقابة المالية رقم ٥٤٤ بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٦ وتم الاعلان عن نشرة الاكتتاب وتم فتح باب الاكتتاب للصندوق بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢١ وتبلغ مساهمة البنك فى الصندوق مبلغ ١٢ مليون جنيه بنسبة ٥% متمثلة فى عدد ٠,٩٨٦ مليون وثيقة والقيمة الاسمية للوثيقة ١٠ جنيه .

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ نحو ٥٢,٠١٩٥ جنيه مصرى .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 - ٢٠٢٠	تم فحص السنوات والانتهاج منها وسداد فروق الفحص.
الفترة من ٢٠٢١ - 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 ١٩٩٥ حتى ١٩٩٨	- جرى مناقشة اللجنة الداخلية بمركز كبار الممولين لبعض البنود الغير متفق عليها مع البنك والخاصة بفرع القاهرة. - تم فحص وسداد الضريبة طبقاً للربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة.
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. واعتباراً من ٢٠٠٦/٨/١ تم تطبيق القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقانون رقم ١١٥ لسنة ٢٠٠٨.
الفترة من ٢٠١٣/٤/١ حتى ٢٠١٥/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب رقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ وأسفر عن تحقق رصيد دائن مستحق للبنك وجرى الربط وفقاً لقرار لجنة فض المنازعات وسداد الضريبة المستحقة وفقاً للقرار.
الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب رقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ وورد نموذج الربط وتم الطعن عليه وجرى مناقشة الطعن امام اللجان المختصة علماً بأن البنك يقوم بسداد الضريبة من وجهة نظره كل ربع سنة بانتظام عن القانون بعد التعديل.
الفترة من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢٤/١٢/٣١	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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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 - ٢٠٢٣	- 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.
- في ١ فبراير ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في إجتماعها رفع سعرى عائد الإيداع والاقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة ليصل الى ٢١,٢٥% و ٢٢,٢٥% و ٢١,٧٥% على الترتيب كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل الى ٢١,٧٥% مما قد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.
- في ٦ مارس ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في إجتماعها رفع سعرى عائد الإيداع والاقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٦٠٠ نقطة ليصل الى ٢٧,٢٥% و ٢٨,٢٥% و ٢٧,٧٥% على الترتيب كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل الى ٢٧,٧٥% مما قد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.
- وبناءا على التغير في سعر صرف الدولار خلال شهر مارس ٢٠٢٤ من ٣١ جنية مصرى للدولار الى ٤٧ جنية مصري للدولار فقد تأثرت قيم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وكذلك قائمة الدخل بنتائج تقييم مراكز العملة القائمة في تاريخ المركز المالى كما هو مبين بياضاحى ٩ و ١٢ .
- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بأصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية فى اقتصاديات التضخم المفرط ووفقاً للفقرة "٦" من المعيار فإنه يتم تحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التى يجب تطبيق هذا المعيار خلالها بقرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه.