



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 ٢٠١٩

=====

تقرير مراقبو الحسابات

إلى السادة / مساهمي بنك التعمير والإسكان " شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقبي الحسابات

تتخصص مسئوليتنا 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 المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

الراي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمع للبنك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

لم يتبين لنا مخالفة البنك - خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - لأي من أحكام قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ .
يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام البنك على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

مراقبو الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد

شريف الكيلاني

طارق صلاح

سامح

شريف الكيلاني

طارق صلاح

الجهاز المركزي للمحاسبات

E&Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة

BT وحيد عبد الغفار وشركاه



بيكر تلي
وحيد عبد الغفار
وشركاه
القاهرة في ٢٦ فبراير ٢٠٢٠

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	ايضاح رقم	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	١٧	أرصدة لدى البنوك
١٣ ٦٠٩ ٢٥٤ ٤٠٤	١٧ ١٩٥ ٧٥٩ ٩٦٦	١٨	قروض وتسهيلات للعملاء
			استثمارات مالية
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	٤١٦ ٢٧٧ ٤٠٠	١٩	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	١ ٩٣٣ ٦٨١ ٠٣٨	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٠٤٤	١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦	٢٠	بالتكلفة المستهلكة
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	١ ٨٧٧ ٥٠٩ ٠٩٢	٢١	استثمارات في شركات شقيقة
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	٢ ٢٧١ ٩٣٣ ٩٣١	٢٢	مشروعات الإسكان
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	١١١ ٢٠١ ٢٠٣	٢٣	استثمارات عقارية
١٢١ ٢٣٠ ١٧١	١١٤ ١٢٨ ٣١٤	٢٤	أصول غير ملموسة
١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	٢ ٠٥٢ ٤١٣ ٧٧٩	٢٥	أصول أخرى
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	٢٦	أصول ثابتة
٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
٢٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠	٢٨	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	٨٣١ ٨٢٦ ١٦٦	٢٩	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	٦ ٨٤١ ٥٤٨		داننو التوزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	٣ ٤٦٩ ٧٤٤ ٣١٠	٣٠	التزامات أخرى
٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	٤٢٨ ٨٢٨ ٩٨٢	٣١	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	٤٦ ٢٦٨ ٠٤٢		التزامات ضرائب الدخل الجارية
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	٦٧١ ٤٧٢	٣٢	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥	٣٣	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩	٤٦ ٦٨٦ ٨٣٠ ٣٣٩		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المدفوع
--	٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠		المجنب لزيادة رأس المال
١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦	٢ ٣٤٠ ٧٩٦ ٣٧٧	٣٥	احتياطيات
٢ ٩٦٤ ٤٥٣ ١٠٥	٣ ٣٧٣ ١٨٦ ٦٨٩		أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح العام)
(١ ٦٤١ ١٠٤)	٧٨ ٨٨٢ ٠٨٧		الدخل الشامل الآخر
٦ ٠٢٧ ٤٧٤ ٥٥٧	٧ ٤٣٧ ٣٦٥ ١٥٣		إجمالي حقوق الملكية
٩١ ٢٠١ ٩٤٩	٩٥ ٠٠٩ ٦٦٨		حقوق الأقلية
٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الأقلية

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

حسن إسماعيل غانم

رئيس قطاع الشؤون المالية

جمال محمود سليمان

مراقبو الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد

الجهاز المركزي للمحاسبة

شريف الكيلاني

E Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
محاسبون قانونيون وهستشارون

طارق صلاح

B T وحيد عبد الغفار وشركة
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

من ٢٠١٨/١/١ إلى ٢٠١٨/١٢/٣١	من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنية مصري	جنية مصري		
٦ ١٥٢ ٨٩٢ ١٧٠	٦ ٦٢٣ ٧٠٩ ١٧٧	٦	عائد القروض و الإيرادات المشابهة
(٢ ٩٣٢ ١٣٨ ١٢٠)	(٣ ٦٢٨ ٢٩٩ ٦٤٠)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
٣ ٢٢٥ ٧٥٤ ٠٥٠	٢ ٩٩٥ ٤٠٩ ٥٣٧		صافي الدخل من العائد
٣٣٢ ٨١٣ ٧٨٥	٣٦٣ ٣٣٠ ٣١٧	٧	إيرادات الاعتاب و العمولات
(٢٨ ٨٨٠ ٦٤٨)	(٣٤ ٨٠٨ ٤٧٨)	٧	مصرفات الاعتاب و العمولات
٣٠٢ ٩٣٣ ١٣٧	٣٢٨ ٥٢١ ٨٣٩		صافي الدخل من الاعتاب و العمولات
١١ ٢٩١ ٣٧٤	٦ ٦٧٣ ٥٠٥	٨	توزيعات الارباح
٦١ ٨١٢ ٧٦٤	٦٣ ١٦٣ ٤٠٦	٩	صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦٩٢ ٦٧٨ ٦٨٧	٦٣٩ ٨٢١ ٩١٦	١٠	ارباح مشروعات البنك الإسكانية
٣ ٢٨٠ ٣٠٦	٤ ٤٤٧ ١٢٨		إيرادات ادارة الأصول السياحية
٦ ٢٠٠ ٣٦٧	١٥ ٨٨٩ ٢٤٨		إيرادات الامن والنظافة
٢ ٠٠٩ ٧٣٢	٧٩٢ ٣٨٨		إيرادات الترويج المالي والعقارى
٢٠٠ ٠٠٠	٥٨٣ ٤٧٠		إيرادات خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
١٠ ٦٥٤ ٥٢٨	١١ ٥٣٥ ٤٦٠		إيرادات نقل الأموال
--	٤٧ ٢٥٢ ٨٥٤		إيرادات التاجير التمويلي
(٢٥ ٩٠٧ ٠٧٤)	(٣٢ ٦٩٣ ٨٩٩)		مصاريف ادارة الأصول السياحية
(٢٧ ٨١٥ ٤١٠)	(٣٤ ٩٧٢ ١٤٧)		مصاريف الامن والنظافة
(٣ ٢٤٥ ٨٢٢)	(٣ ٤٦٦ ٢٥٠)		مصاريف الترويج المالي والعقارى
(١٧ ٢٤٦ ١٣١)	(١٨ ٥٤٨ ٠٢٧)		مصاريف خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
(٢٦ ٩٣٢ ٦٣٣)	(٢٤ ٥٣٣ ٥٣٨)		مصاريف نقل الأموال
--	(٩ ٧٦٧ ١٨٤)		مصاريف التاجير التمويلي
٢٢١ ٣٩٦ ٩٤٩	٢٢٥ ٦١٥ ٣٨٥		نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
--	(٣ ٣١٥ ٠٠٠)		خسائر اضمحلال شركات شقيقة
(١٩٦ ٩٩٥ ٠٩٩)	(٤١٥ ١٥٧ ٣٣٧)	١٣	عبء الإضمحلال عن خسائر الإنتمان
(٣٢٠ ٢٠١ ٨٢٥)	٥٨٩ ٥٥٣ ٥٧٣	٣١	رد (عبء) مخصصات أخرى
(١ ٤٠١ ٤٣٥ ٠٦٢)	(١ ٦٨٥ ٠٣١ ٦٧١)	١١	مصرفات إدارية
٨٥ ٩٥٤ ٤٧١	١٦١ ٤٨٩ ٣٢٩	١٢	إيرادات تشغيل أخرى
٢ ٦٠٠ ٣٨٧ ٣٠٩	٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥		صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٦٣٢ ٧٤٥ ٧٥٨)	(٦٣٩ ٤١٨ ٦٣٧)	١٤	مصرفات ضرائب الدخل
١ ٩٦٧ ٦٤١ ٥٥١	٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨		صافي أرباح العام
١٦ ٦٢٨ ٥٩٠	١٠ ١٥٨ ٢٨٠		نصيب الأقلية في صافي أرباح العام
١ ٩٥١ ٠١٢ ٩٦١	٢ ٢١٣ ٦٨٧ ٠٦٨		نصيب الأغلبية في صافي أرباح العام
١ ٩٦٧ ٦٤١ ٥٥١	٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨		
١٥٠٤٢	١٧٠٥٠	١٥	نصيب السهم في صافي أرباح العام

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل الآخر المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

<u>من ٢٠١٨/١/١</u> <u>الى ٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>من ٢٠١٩/١/١</u> <u>الى ٢٠١٩/١٢/٣١</u>		
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		صافى ارباح العام
١ ٩٦٧ ٦٤١ ٥٥١	٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨		التغير فى القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال
(١ ٦٤١ ١٠٤)	٨٠ ٥٢٣ ١٩١	٢٠	الدخل الشامل الآخر
<u>١ ٩٦٦ ٠٠٠ ٤٤٧</u>	<u>٢ ٣٠٤ ٣٦٨ ٥٣٩</u>		إجمالى الدخل الشامل

بنك التعمير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

من ٢٠١٨/١/١ الى ٢٠١٨/١٢/٣١ جنية مصرية	من ٢٠١٩/١/١ الى ٢٠١٩/١٢/٣١ جنية مصرية	ايضاح رقم	
٢ ٦٠٠ ٣٨٧ ٣٠٩	٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل
			تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			أهلاك واستهلاك
٢١٤ ٣٣٢ ١٦٨	٢٤٥ ٤٥٠ ٠٧٠	٢٦,٢٤,٢٣	عبء الإضمحلال عن خسائر الائتمان
١٩٦ ٩٩٥ ٠٩٩	٤١٥ ١٥٧ ٣٣٧	١٣	عبء (رد) اضمحلال أصول أخرى ومشروعات اسكان
(٥ ٨٢٢ ٦٧٩)	٧ ٩٦٥ ٠١٣	١٢	عبء مخصصات أخرى
٣٢٠ ٢٠١ ٨٢٥	٢٤ ٣٧١ ٨٤٥	٣١	فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤٦ ٠٥١ ٦٤٤)	(٤٤ ٨٩٧ ١٩٧)	٩	خسائر اضمحلال شركات شقيقة
--	٣ ٣١٥ ٠٠٠		استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٠ ١٤٨ ٦٣٧)	(١٠ ٧١٩ ٥٠٢)	٢٠	نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
(٢٢١ ٣٩٦ ٩٤٩)	(٢٢٥ ٦١٥ ٣٨٥)		استخدام مخصصات أخرى
(١٩ ٣٦٣ ٩٩٨)	(١٤ ٧٨٧ ١٥١)	٣١	مخصصات انتفى الغرض منها
--	(٦١٣ ٩٢٥ ٤١٨)	٣١	أرباح بيع أصول ثابتة
(٣ ١٣٢ ٦١٩)	(٣ ٣٤٢ ٧٩٩)	١٢	أرباح التشغيل قبل التغيرات في الأصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل
٣ ٢٥ ٩٩٩ ٨٧٥	٢ ٤٦٦ ٢٣٥ ٧٩٨		صافي النقص (الزيادة) في الأصول
			أرصدة لدى البنوك
١ ١١٨ ٧٩٠ ٩٢٨	(٦ ٣٤٥ ٤٩٥ ٩٥٥)		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٨٦٥ ٦٣٤ ٤٦٢	(١ ٤٠٦ ٨٥٢ ٠٠٢)		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٣٢ ٧٥٩ ٧٠٩	٥ ١٦٥ ٥٧٧		قروض وتسهيلات للعملاء
(٢ ٣٦٧ ٠٧٣ ٤٧٧)	(٣ ٧١٦ ٢٨١ ٨٣١)		مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية
(٧٧١ ٧٦٥ ٠١٩)	٣٣٣ ٥٧٧ ٢٥٧		أصول أخرى
٢٦٧ ١٧٨ ٥٠٧	٢٩٣ ٢١٦ ٥٠٥		صافي الزيادة (النقص) في الالتزامات
			أرصدة مستحقة للبنوك
٢٤٦ ٣٣٧ ٩٠٦	٤٩٤ ٤٠٧ ٧٧٢		ودائع العملاء
(٦ ٧٦٠ ٩٨٣ ٦٤١)	٧ ٠٥٧ ٦٦٦ ٢٩١		الالتزامات أخرى
(٢٦٠ ٤٩٨ ٧٣٠)	(١ ٢٩٨ ٩٣٠ ٦٦٣)		الالتزامات مزايا التقاعد
٢ ٦٤٠ ٥٠٤	٣ ٢٤٢ ٦٠٤		المسدد لمصلحة الضرائب
(٥٩٦ ١٠١ ٨٠٠)	(٧٨٠ ٩٧٣ ٩٧١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
(٤ ٦٩٧ ٠٨٠ ٧٧٦)	(٢ ٧١٥ ٠٢٢ ٦١٩)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٣١٢ ٣٩٨ ٢٦٩)	(٤٦٦ ٨٢٠ ٠٧٣)		متحصلات بيع أصول ثابتة
٢ ١٢١ ٠٤٠	٣ ٩٧٣ ٠٣٩		مدفوعات لشراء استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢ ١٢٠ ٥٠٣ ٢٩٨)	(١ ٥٨٩ ٠٠٠ ٣٤٤)		متحصلات من بيع استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤٣٥ ٠٢٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٢١٩ ٩٢١		مدفوعات مقابل اقتناء شركات شقيقة
(٢٠٧ ٤٥٤ ٧٥٠)	--		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
(١٢١ ٩٢٦ ٨٠٦)	(٧٧ ٠١٠ ٠٥١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(٢ ٣٢٥ ١٤٢ ٠٨٣)	(١ ٦٢٨ ٦٣٧ ٥٠٨)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			قروض طويلة الأجل
١ ٠٦١ ٦٦٤ ٤٣٠	٢٤٣ ٢٦٣ ٥٢٧		توزيعات الأرباح المدفوعة
(٣٢٦ ٣٨٦ ٩٠٣)	(٨٤٠ ٢٨٨ ٥٦٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
٧٣٥ ٢٧٧ ٥٢٧	(٥٩٧ ٠٢٥ ٠٣٨)		صافي النقص في النقدية وما في حكمها خلال العام
(٦ ٢٨٦ ٩٤٥ ٣٣٢)	(٤ ٩٤٠ ٦٨٥ ١٦٥)		رصيد النقدية وما في حكمها أول العام
١٤ ٤٦٠ ٥٤٤ ٣٧٤	٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢		رصيد النقدية وما في حكمها آخر العام
٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧		وتتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي
			نقدية و أرصده لدى البنك المركزي
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥		أرصده لدى البنوك
٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٤ ٣٨٩ ٨١٠ ١٨٩	١٥ ٧٩٦ ٧١١ ٧٥٧		أرصدة لدى البنك المركزي في إطار نسبة الاحتياطي الإلزامي
(١ ٦٤٣ ٦١٢ ٢٣٧)	(٣ ٥٥٩ ٤١٠ ٦١٢)		ودائع لدى البنوك ذات أجل أكثر من ثلاثة أشهر
(١ ٤٤٢ ٣١٥ ٣٦٠)	(٥ ٨٧٢ ٠١٢ ٩٤٠)		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١٤ ٣٨٩ ٨١٠ ١٨٩)	(١٥ ٧٩٦ ٦٨٦ ٩٧٥)		النقدية وما في حكمها آخر العام
٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٣٧	

بنك التصنيع والإسكان

شركة مساهمة مصرية

قائمة التغير في حقوق الملكية المدونة

ع.م. السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

البند	المحاسب لأزمنة البند									
	الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	أرباح مختصة	احتياطي العال	احتياطي العال	احتياطي العال	احتياطي العال	احتياطي العال	احتياطي العال	رأس المال
جنية مصري			جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	٤٤٠٠٠٠٠٠٠٠	---	١٩٤٢٠٠٠٠٠٠	---	١٤٥٤٦٠٠٠	١٤٤٤٧٩٥٣	٧٣٢٠٠٠٠٠٠	٤٣٦٣٩٠٠٠	---	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠
توزيعات أرباح عام ٢٠١٧	(٣٦٦٧١٣٠٠٠)	---	(٣٦٦٧١٣٠٠٠)	---	---	---	---	---	---	---
المحول إلى الاحتياطات	---	---	(٦٠٢٣٧٥٠٠٠)	---	١٣٠٧٥١٣	---	٤٠٠٠٠٠٠٠٠	٥٢٧٧٦٦٣	---	---
استبعاد نتيجة بيع أصول ذات ملكية للشركة وناه لنكون	(١٩٦٩٤٨)	---	---	---	---	---	---	---	---	---
التغير في القيمة العادلة لأرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال	(١٦٤١٠٠٠)	---	---	---	---	---	---	---	---	---
الدخل الشامل الأخر	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
صافي أرباح عام ٢٠١٨	١٩٥١٠١٢٩٦١	---	١٩٥١٠١٢٩٦١	---	---	---	---	---	---	---
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٦٠١٧٤٧٤٥٥٧	(١٦٤١٠٠٠)	٢٩٦٤٤٥٣١٠٥	---	١٨٠٠٠	١٤٤٤٧٩٥٣	١١٣٢٠٠٠٠٠٠	٤٩٠١٠٥٧٢٧	---	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٦٠٢٧٤٧٤٥٥٧	(١٦٤١٠٠٠)	٢٩٦٤٤٥٣١٠٥	---	١٨٠٠٠	١٤٤٤٧٩٥٣	١١٣٢٠٠٠٠٠٠	٤٩٠١٠٥٧٢٧	---	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠
المحول إلى احتياطي المخاطر العام	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
أثر تغيير سياسات محاسبية نتيجة تطبيق المعيار الدولي IFRS ٩	(١٣١٢٤٢٨٥)	---	---	---	---	---	---	---	---	---
التغير في القيمة العادلة لأرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
الدخل الشامل الأخر	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
بيع أرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
توزيعات أرباح عام ٢٠١٨	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
المحول إلى الاحتياطات	(٨٤٦٥١٧١١٩)	---	(٨٤٦٥١٧١١٩)	---	---	---	---	---	---	---
المحجب لزيادة رأس المال	---	---	(٩٨٣٧٥٨١٠٦)	---	---	---	(٢٥٣٠٠٠٠٠٠)	(١٢٦٥٠٠٠٠٠٠)	---	---
توزيعات	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
صافي أرباح عام ٢٠١٩	١٥٠٩٧٧١	---	١٥٠٩٧٧١	---	---	---	---	---	---	---
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٧٤٧٣٦٥١٥٣	٧٨٨٨٢٠٨٧	٣٢٧٣١٨٦١٨٩	٨٩٢١٥٨١٠	٢٢٥٠٠	٩٣٤٤٩٦٦	١١٧٧٩٠٠٠٠٠٠	٤٤٤٨١٧٤٥٥	٣٧٩٥٠٠٠٠٠	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٢ فرع ويوظف أكثر من ٢٦٣٢ 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 المتاحة للبيع، وجميع عقود المشتقات المالية.

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) – الادوات المالية

قام البنك بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (٩) الادوات المالية وذلك إعتباراً من تاريخ التطبيق الإلزامي له في ١ يناير ٢٠١٩. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تغييراً هاماً عن معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦ الادوات المالية – الاعتراف و القياس وخاصة فيما يتعلق بتويب وقياس والإفصاح عن الأصول 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 ٢٠١٩

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 وتدفقاتها 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 الالتزامات 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 مرتبط 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 يقيم البنك بإعادة قياس الادوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما أقتصر الأمر فقط على إعادة تبويب عناصر الأصول و الالتزامات 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 الالتزامات العرضية ضمن بند المخصصات الاخرى بالترامات المركز المالي .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أ- الأصول والالتزامات المالية

١- إعادة تصنيف الأصول المالية و الالتزامات المالية بتاريخ التطبيق الأولي لتعليمات البنك المركزي المصري فيما يخص المعيار الدولي للتقرير المالي (٩).

يوضح الجدول التالي فئات القياس الأصلية طبقاً لقواعد تصوير و اعداد القوائم المالية الصادرة من البنك المركزي المصري و فئات القياس الجديدة طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري " المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩" للأصول و الالتزامات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٩:

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً لمعيار الدولي للتقارير المالية (٩) في بداية التطبيق	القيمة الدفترية طبقاً لتعليمات البنك المركزي القنمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	التصنيف الجديد طبقاً لمعيار الدولي للتقارير المالية (٩)	التصنيف الأولي طبقاً لتعليمات البنك المركزي القنمة	الأصول
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٧٧٢ ٩٥٨ ٦٢٥	٨ ٧٧٢ ٢٠٧ ٦٩٧	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أرصدة لدى البنوك
--	٩ ٨٧٣ ١٣٤ ٤٢٦	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل / بالتكلفة المستهلكة	تكلفة مستهلكة	أون خزانة
--	٣ ٨٩ ٠ ٢٠ ٤٢٧	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	أصول مالية بغرض المتاجرة	أصول مالية بغرض المتاجرة
--	٥٣ ٣٢٧ ٣٨٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	تكلفة مستهلكة	استثمارات متاحة للبيع
٣ ٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	--	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	أصول مالية بغرض المتاجرة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠ ٧٣ ٤٠٢	--	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	تكلفة مستهلكة	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
--	٤ ٠٨٩ ٧٨٩ ٩٩٣	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	محفوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة
١٢ ٦٨٣ ٥٥٥ ٢٤٠	--	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	قروض وتسهيلات للعملاء
١٣ ٨٩٢ ٦٩٥ ٣١٦	١٣ ٦٠٩ ٢٥٤ ٤٠٤	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	مشروعات الاسكان بعد الخصم
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	استثمارات عقارية
٨٤ ٣٠٧ ٠ ٢٨	٨٤ ٣٠٧ ٠ ٢٨	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أصول غير ملموسة
١ ٢١ ٢٣٠ ١٧١	١ ٢١ ٢٣٠ ١٧١	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أصول أخرى
١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أصول ثابتة
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	إجمالي الأصول
٤٦ ٥٠٨ ٦٣٥ ٥٣١	٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥			الالتزامات وحقوق الملكية
				الالتزامات
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أرصدة مستحقة للبنوك
٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠ ٤٩	٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠ ٤٩	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	٦١٢ ٩٩٤	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	دائنو توزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	التزامات أخرى
١ ٠١٤ ٧٣١ ٨٠٠	٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	التزامات ضرائب الدخل الجارية
٢ ٨٩٩ ٧٠ ٦	٢ ٨٩٩ ٧٠ ٦	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	التزامات مزايا التقاعد
٤٠ ٤٥٣ ٠ ٨٣ ٣١٠	٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	إجمالي الالتزامات
				حقوق الملكية
١ ٢٦٥ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠	١ ٢٦٥ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠ ٠			رأس المال المدفوع
١ ٧٣٦ ٥٣٨ ٢٧١	١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦			احتياطات
٢ ٩٦٢ ٨١٢ ٠ ٠ ١	٢ ٩٦٢ ٨١٢ ٠ ٠ ١			أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح العام)
٥ ٩٦٤ ٣٥٠ ٢٧٢	٦ ٠٢٧ ٤٧٤ ٥٥٧			إجمالي حقوق الملكية
٩١ ٢٠١ ٩٤٩	٩١ ٢٠١ ٩٤٩			حقوق الأقلية
٤٦ ٥٠٨ ٦٣٥ ٥٣١	٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥			إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية وحقوق الأقلية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢ - تسوية القيمة الدفترية الاصول المالية و الالتزامات المالية بتاريخ التطبيق الأولي لتعليمات البنك المركزي المصري فيما يخص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) .

يوضح الجدول أدناه تسوية القيمة الدفترية طبقاً لقواعد تصوير و اعداد القوائم المالية الصادرة من البنك المركزي المصري إلى القيمة الدفترية طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري فيما يخص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) عند التحول الى المعيار الدولي للتقرير المالية ٩ في ١ يناير ٢٠١٩:-

فروق تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ :

جنيه مصري

تأثير الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة

مخصصات مكونة وفق لتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨

٢٠٢٧٠٢٨٢٢١	مخصص خسائر الأضمحلال لأرصدة لقروض والتسهيلات للعملاء
٥٩٧٤١٦٨١	مخصص الالتزامات العرضية
<u>٢٠٨٦٧٦٩٩٠٢</u>	الاجمالي
	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٩)
١٧٤٣٥٨٧٣٠٩	مخصص خسائر الائتمان لأرصدة لقروض والتسهيلات للعملاء
١٢٢٣٩٣٧٦٠	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للالتزامات العرضية
٢٧٧٥٦٦٢٤٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لارتباطات لقروض
٢٤٩٠٧٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك
٦٠٩٧٨٠٤	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للاستثمارات المالية بتكلفة المستهلكة
<u>٢١٤٩٨٩٤١٨٧</u>	الاجمالي
<u>٦٣١٢٤٢٨٥</u>	فروق تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (٩)

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يوضح الجدول التالي مطابقة بين القيم الدفترية وفقاً لتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والقيم الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٩) للبنك كما في ١ يناير ٢٠١٩:

القيمة الدفترية طبقاً لمعيار الدولي للتقارير المالية في بداية التطبيق	تأثير خسائر الائتمان المتوقعة	إعادة التصنيف	القيمة الدفترية طبقاً لتعليمات البنك المركزي القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الأصول
القيمة بالجنينة	القيمة بالجنينة	القيمة بالجنينة	القيمة بالجنينة	
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	—	—	٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	قضية وأرصدة لدى البنك لمركزى
٨ ٧٧٢ ٩٥٨ ٦٢٥	(٢٤٩ ٠٧٢)	—	٨ ٧٧٢ ٢٠٧ ٦٩٧	أرصدة لدى البنوك
—	—	(٩ ٨٧٣ ١٣٤ ٤٢٦)	٩ ٨٧٣ ١٣٤ ٤٢٦	أون خزائنة
—	—	(٣٨٩ ٠٢٠ ٤٢٧)	٣٨٩ ٠٢٠ ٤٢٧	أصول مالية بغرض لمتاجرة
—	—	(٥٣ ٣٢٧ ٣٨٠)	٥٣ ٣٢٧ ٣٨٠	استثمارات متاحة للبيع
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	—	٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	—	بالقيمة لعائلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	—	١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	—	بالقيمة لعائلة من خلال الدخل لشمائل
—	—	(٤ ٠٨٩ ٧٨٩ ٩٩٣)	٤ ٠٨٩ ٧٨٩ ٩٩٣	محفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٢ ٦٨٣ ٥٥٥ ٢٤٠	(٦ ٠٩٧ ٨٠٤)	١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٠٤٤	—	بالتكلفة المستهلكة
١٣ ٨٩٢ ١٩٥ ٣١٦	٢٨٣ ٤٤٠ ٩١٢	—	١٣ ٦٠٩ ٢٥٤ ٤٠٤	قروض وتسهيلات للعملاء
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	—	—	١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	استثمارات فى شركات تابعة وشقيقة
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	—	—	٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	مشروعات الاسكان بعد الخصم
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	—	—	٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	استثمارات عقارية
١٢١ ٢٣٠ ١٧١	—	—	١٢١ ٢٣٠ ١٧١	أصول غير ملموسة
١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	—	—	١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	أصول أخرى
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	—	—	٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	أصول ثابتة
٤٦ ٥٠٨ ٦٣٥ ٥٣١	٢٧٧ ٠٩٤ ٠٣٦	—	٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	إجمالي الأصول
				الالتزامات وحقوق الملكية
				الالتزامات
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	—	—	٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	أرصدة مستحقة للبنوك
٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	—	—	٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	ودائع لعملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	—	—	٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	—	—	٦١٢ ٩٩٤	دائى توزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	—	—	٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	لتزامات أخرى
١ ٠١٤ ٧٣١ ٨٠٠	٣٤٠ ٢١٨ ٣٢١	—	٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	—	—	١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	لتزامات ضرائب لدخل لجارىة
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	—	—	٢ ٨٩٩ ٧٠٦	لتزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	—	—	٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	لتزامات مزايا التقاعد
٤٠ ٤٥٣ ٨٣٣ ٣١٠	٣٤٠ ٢١٨ ٣٢١	—	٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩	إجمالي الالتزامات
				حقوق الملكية
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	—	—	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس لمل لسنفوع
١ ٧٣٦ ٥٣٨ ٢٧١	(٦٣ ١٢٤ ٢٨٥)	—	١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦	احتياطيات
٢ ٩٦٢ ٨١٢ ٠٠١	—	—	٢ ٩٦٢ ٨١٢ ٠٠١	أرباح محتجزة
٥ ٩٦٤ ٣٥٠ ٢٧٢	(٦٣ ١٢٤ ٢٨٥)	—	٦ ٠٢٧ ٤٧٤ ٥٥٧	إجمالي حقوق الملكية
٩١ ٢٠١ ٩٤٩	—	—	٩١ ٢٠١ ٩٤٩	حقوق الأقلية
٤٦ ٥٠٨ ٦٣٥ ٥٣١	٢٧٧ ٠٩٤ ٠٣٦	—	٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية وحقوق الأقلية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 ٢٠١٩

نسبة المساهمة المباشرة وغير مباشرة	%	
٩٢,٠٠%		الشركة القابضة للاستثمار والتعمير
٩٤,٩٦%		شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري
٩٤,٢٠%		شركة التعمير للترويج المالي والعقارى
٨٥,٩٢%		شركة التعمير للمشروعات والخدمات العامة والبيئية (حماية)
٦٢,٦٢%		شركة التعمير لإدارة الأصول السياحية والعقارية
٩٣,٨٣%		شركة صندوق التعمير العقاري - نمو
٨٦,٩٢%		شركة خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
٩٢,٧٧%		شركة التعمير للاستثمار والتنمية والتطوير العقاري
٩٤,٨٢%		شركة حماية للامن ونقل الأموال
٩٧,١١%		شركة اتش دى للتأجير التمويلي

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 صافى ربح/خسارة الشركات التابعة المجمعة خلال السنة التي تعد عنها التقارير.
- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافى أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم.
- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.
- يتم الاستبعاد الكامل لأرصدة 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.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

- 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

١/د - عملة التعامل والعرض

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

٢/د - 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 دخل المتاجرة أو صافي الدخل من الأدوات المالية المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر للأصول/الالتزامات بغرض المتاجرة أو تلك المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بحسب النوع.
- حقوق الملكية للمشتقات المالية بصفة تغطية مؤهلة للتدفقات النقدية أو بصفة تغطية مؤهلة لصافي الاستثمار.
- إيرادات (مصرفات) 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 المستهلكة 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 المستهلكة ضمن عائد القروض والإيرادات المشابهة وبالفروق المتعلقة بتغير أسعار الصرف في بند إيرادات (مصرفات) 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 أصولاً 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 ٢٠١٩

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 لتحصيل 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 تحصيل 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 مالي 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 ٢٠١٩

تقييم نموذج الاعمال

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

الأداة المالية	طرق القياس وفقاً لنموذج الاعمال	
	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة
أدوات حقوق الملكية	من خلال الدخل الشامل	من خلال الأرباح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الاعمال للأصول المحتفظ بها لتدقيق التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الاعمال 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 الموضوع لإدارة الأصول المالية وتدفقاتها النقدية وفقاً لما يلي:

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

- 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 أخذها 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 توارخ استحقاق الأصول المالية مع توارخ 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 للاداة. 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، الأجل، نوع العملة ...).
 - شروط السداد المعجل ومد الأجل.
 - 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 دوريًا).
- لا يقوم البنك بإعادة التقييم بين مجموعات الاصول المالية الا فقط وعندما يتم تغيير نموذج الاعمال وهذا ما يحدث نادرا او يكون بصفة غير متكررة وغير جوهريه او عند تدهور في القدرة الائتمانية لاحد ادوات الدين بالتكلفة المستهلكة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

و- المقاصة بين الأدوات المالية

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

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

ز- أدوات المشتقات المالية ومحاسبة التغطية

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

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

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

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

• تغطيات مخاطر القيمة العادلة للأصول والالتزامات المعترف بها أو الارتباطات المؤكدة (تغطية القيمة العادلة).

• تغطيات مخاطر تدفقات نقدية مستقبلية متوقعة بدرجة كبيرة تُنسب إلى أصل أو التزام معترف به، أو تُنسب إلى معاملة متنبأ بها (تغطية التدفقات النقدية).

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

- يقوم البنك عند نشأة المعاملة بالتوثيق المستندى للعلاقة بين البنود المغطاة وأدوات التغطية، وكذلك أهداف إدارة الخطر والاستراتيجية 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.

ز١ - 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".

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ويؤخذ أثر عدم الفعالية في كافة العقود والبنود المغطاة المتعلقة بها الواردة في الفقرة السابقة إلى "صافي دخل المتاجرة".

وإذا لم تُعد التغطية في شروط 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 أُجريت على القيمة الدفترية لأداة حقوق الملكية المغطاة حتى يتم استبعادها.

٢/ز - تغطية التدفقات النقدية

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

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

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

٣/ز - المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التغطية

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

ح- الاعتراف بأرباح وخسائر اليوم الأول المؤجلة

بالنسبة للأدوات التي تُقِيم بالقيمة العادلة يُعد أفضل دليل على القيمة العادلة للأداة في تاريخ المعاملة هو سعر المعاملة (أي القيمة العادلة للمقابل المسلم 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 مُعلنة، أو بتحقيقها عند تسوية المعاملة، ويتم قياس الأداة لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف في الحال في قائمة الدخل بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 لخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية، أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً وذلك للوصول بدقة إلى القيمة الدفترية لأصل أو التزام مالي. وعند حساب معدل العائد الفعلي، يقوم البنك بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ في الاعتبار جميع شروط عقد الأداة المالية (مثل خيارات السداد المبكر) ولكن لا يؤخذ في الاعتبار خسائر الانتماء 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 مضمحلة 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 إستراداد كامل المتأخرات بالنسبة للقروض الاستهلاكية والعقارية للإسكان الشخصي والقروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية.
- بالنسبة للقروض الممنوحة للمؤسسات يُتبع 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 المُمشمش 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 المضمحلة، 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.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 المباعة بموجب اتفاقيات لإعادة شرائها ضمن الأصول مضافة الى 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- اضمحلال الأصول المالية

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

يقوم البنك في تاريخ القوائم المالية بتقدير مخصص خسائر الاضمحلال للاداء المالية بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر 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 الاولى بحساب القيمة الحالية لإجمالي العجز النقدي المحسوب علي 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 الاولى او مدي حياة الاصل بالنسبة للمرحلة الثانية.

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

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

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

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

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

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

يقوم البنك في تاريخ كل مركز مالي بتقدير قيمة خسائر الائتمان المتوقعة 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 الاصل - حينئذ يتم ترحيل كافة تلك الفروق الي الأرباح المحتجزة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

و - الشهرة

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

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

ن - تقييم مشروعات الاسكان

- تتمثل تكلفة الأعمال تحت التنفيذ في قيمة الأراضي المخصصة لمشروعات الإسكان وتكلفة الإنشاءات المقامة عليها وأعباء الاقتراض التي يتم رسملتها خلال فترة الاقتراض وحتى الانتهاء من تنفيذ تلك الأعمال بالإضافة إلى الأعباء الأخرى المتعلقة بها حيث ان بند أعمال تحت التنفيذ يعتبر من الاصول المؤهلة لتحمل تكاليف الاقتراض ويتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض بالنسبة للمشروعات التي يتم الانتهاء من كافة الأنشطة الجوهرية اللازمة لاعدادها في الاغراض المحددة لها او بيعها للغير
- يتم تقييم الوحدات الإسكانية التامة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ويتم التوصل إلى القيم العادلة عن طريق دراسة يتولى إعدادها متخصصين بالبنك ويدرج الناتج عن زيادة التكلفة عن القيم العادلة بقائمة الدخل في تخفيض من بند "ارباح مشروعات البنك الإسكانية"، وفي حالة حدوث ارتفاع القيم العادلة يتم إضافته إلى قائمة الدخل و ذلك في حدود ما سبق تحميلة علي 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 القيمة الاجماليه لتكاليف المشروع

س- الاستثمارات العقارية

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

ع- الأصول غير الملموسة

برامج الحاسب الآلى

يتم الاعتراف بالمصروفات المرتبطة بتطوير أو صيانة برامج الحاسب الآلى 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 الآلى عن المواصفات الأصلية لها، وتضاف إلى تكلفة البرامج الأصلية.

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

الأصول غير الملموسة الأخرى

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ف- الأصول الثابتة

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

ويتم الاعتراف بالنفقات اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل القائم أو باعتبارها أصلاً مستقلاً، حسبما يكون ملائماً، وذلك عندما يكون محتملاً تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل إلى البنك وكان من الممكن تحديد هذه التكلفة بدرجة موثوق بها. ويتم تحميل مصروفات الصيانة والإصلاح في الفترة التي يتم تحملها ضمن مصروفات التشغيل الأخرى.

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

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

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

ص- اضمحلال الأصول غير المالية

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

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

ق - الاستنجاز

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 الخزنة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ش- المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بمخصص تكاليف إعادة الهيكلة والمطالبات القانونية عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلاي 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 الساري - 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 الرئيسي و الفروع . و يلتزم البنك بأن يؤدي الى الصندوق الاشتراكات الشهرية و السنوية طبقاً لللائحة 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 الذي تؤدي به الدفعه المقدمه الى تخفيض الدفعات المستقبلية او الى استرداد نقدي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

ث/٢ - التزامات مزايا التقاعد

يطبق البنك نظام الاشتراك 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 اكتواري 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، والتغير في الفروض الاكتوارية والتعديل في نظم الخدمات الصحية وذلك على مدار متوسط مدد الخدمة المتبقية للعاملين.

ويتم حساب الأرباح (الخسائر) الناجمة عن التعديلات والتغيرات في التقديرات والافتراضات الاكتوارية وتخصم تلك الأرباح (وتضاف الخسائر) على قائمة الدخل إذا لم تزد عن ١٠٪ من قيمة أصول النظام أو ١٠٪ من التزامات المزايا المحددة، أيهما أعلى، وفي حالة زيادة الأرباح (الخسائر) عن هذه النسبة يتم خصم (إضافة) الزيادة وذلك في قوائم الدخل على مدار متوسط المتبقي من سنوات العمل.

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

خ- ضرائب الدخل

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

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

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

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

ذ- الافتراض

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 إصدار 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.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 المرجح له الذي يستنتج منه البنك الرصيد المعرض للاخفاق.
- وتتنطوي 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 وتصوير القوائم المالية للبنوك و اساس الاعتراف و القياس المعتمده من مجلس ادارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨، الذي يعتمد علي الخسائر التي تحققت في تاريخ الميزانية (نموذج الخسائر المحققة) وليس الخسائر المتوقعة.
- يقوم البنك بتقييم احتمال التأخر علي مستوي كل عميل باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة مفصلة لمختلف فئات العملاء. ويتحدد هذا التقييم علي اساس الحكم الشخصي لمسئولي الائتمان للوصول إلى تصنيف الجدارة الملائم. وقد تم تقسيم عملاء البنك إلي فئات للجدارة. ويعكس هيكل الجدارة المستخدم بالبنك مدي احتمال التأخر لكل فئة من فئات الجدارة، مما يعني بصفة أساسية أن المراكز الائتمانية تنتقل بين فئات الجدارة تبعاً للتغير في تقييم مدي احتمال التأخر. ويتم مراجعة أساليب التقييم كلما كان ذلك ضرورياً. ويقوم البنك دورياً بتقييم أداء أساليب تصنيف الجدارة ومدى قدرتها علي التنبؤ بحالات التأخر.

فئات التصنيف الداخلي للبنك

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

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

- أدوات الدين

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

سياسات الحد من وتجنب المخاطر

٢/١

يقوم البنك بإدارة والحد والتحكم في تركيز خطر الائتمان علي مستوي المدين والمجموعات والصناعات والدول.

ويقوم بتنظيم مستويات خطر الائتمان الذي يقبله وذلك بوضع حدود لمقدار الخطر التي سيتم قبوله على مستوي كل مقترض، أو مجموعة مقترضين، وعلى مستوي الأنشطة الاقتصادية والقطاعات الجغرافية. ويتم مراقبة تلك المخاطر بصفة مستمرة وتكون خاضعة للمراجعة السنوية أو بصورة متكررة إذا دعت الحاجة إلي ذلك. ويتم اعتماد الحدود للخطر الائتماني علي مستوي المقترض / المجموعة والمنتج والقطاع من قبل مجلس الإدارة بصفة ربع سنوية.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يتم أيضا إدارة مخاطر التعرض لخطر الائتمان عن طريق التحليل الدوري لقدرة المقترضين والمقترضين المحتملين على مقابلة سداد التزاماتهم وكذلك بتعديل حدود الإقراض كلما كان ذلك مناسباً.

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 إلي 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 وأذن الخزنة بدون ضمان فيما عدا مجموعات الأدوات المالية المغطاة بأصول والأدوات المثيلة التي تكون مضمونة بمحفظه 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.

وتتمثل 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.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 التقارير المالية بناء علي أدلة موضوعية تشير إلي الاضمحلال ونظرا لاختلاف الطرق المطبقة، تقل عادة خسائر الائتمان المحملة علي 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 اغلبيه 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:

٢٠١٩/١٢/٣١		
تقييم البنك	قروض وتسهيلات	مخصص خسائر الاضمحلال
المرحلة الأولى	٨٤٪	٤٢٪
المرحلة الثانية	٧٪	١٣٪
المرحلة الثالثة	٩٪	٤٥٪
	١٠٠٪	١٠٠٪

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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 ٢٠١٩

٥/أ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمات		
البنود المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
ارصدة لدى البنوك	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧
قروض وتسهيلات للعملاء		
قروض لافراد		
- حسابات جارية مدينة	٥٣٣ ٠٩٠ ٤٤٠	٣٤٣ ٨٥٤ ٠١٦
- بطاقات ائتمان	٢٦ ٥٥٨ ٩٠٦	١٩ ٠٧٩ ٩٧٦
- قروض شخصية	٢ ٤٩٣ ٨٩١ ٠٦٣	١ ٨٣٨ ٧٥٣ ٨١٨
- قروض عقارية	٦ ٨٥١ ٩٧٣ ١٤٦	٦ ٣٨٦ ٩١٤ ٠١٨
قروض لمؤسسات:		
- حسابات جارية مدينة	٤ ١٢٢ ٤٨٧ ٣٥٦	٣ ٤٣١ ٧٢١ ٣٥٣
- قروض مباشرة	٢ ٢٥٤ ٩٢٦ ١٧١	٢ ٠١١ ٨١٩ ٨٩١
قروض وتسهيلات مشتركة	٢ ٦٦٥ ٣٣٥ ٩٩٩	١ ٠٣٤ ٣٧١ ٠٥٧
قروض مخصصة:		
- قروض مباشرة	٥١٧ ١١٩ ٩٧٤	٦٢١ ٠١٩ ٢٤٩
استثمارات مالية:		
- أدوات دين	٢٠ ٢٨٤ ٤٣٨ ٩٩٧	١٤ ٠٢٨ ٧٢٦ ٤٤٦
اصول اخرى	٢ ٠٥٢ ٤١٣ ٧٧٩	١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣
الاجملى	٥٠ ١٩٠ ٣٥٣ ٦٢٣	٤٠ ٠٥٤ ١٢٣ ٨٣٤

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦/١ قروض وتسهيلات

فيما يلي موقف ارصدة القروض والتسهيلات من حيث الجدارة الائتمانية :-

<u>٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>	
١٠.٠٤٨.٦٨١٠٨	١٦.٤٣٠.٨٢٦.٦٩٠	لا يوجد عليها متأخرات أو اضمحلال
٤.٧٦٤.٧٢١.٩٧٩	١.٣٢٧.٦٣٠.٥٥٠	متأخرات ليست محل اضمحلال
٨٧٤.٧٤٣.٢٩١	١٧٠.٦٩٢٥.٨١٥	محل اضمحلال
<u>١٥.٦٨٧.٥٣٣.٣٧٨</u>	<u>١٩.٤٦٥.٣٨٣.٠٥٥</u>	الإجمالي
		يخصم :
(٢.٠٢٧.٠٢٨.٢٢١)	(٢.٢٥١.٤١٨.٨٩٧)	مخصص خسائر الاضمحلال
(٥١.٢٥٠.٧٥٣)	(١٨.٢٠٤.١٩٢)	الفوائد المجنيه
<u>١٣.٦٠٩.٢٥٤.٤٠٤</u>	<u>١٧.١٩٥.٧٥٩.٩٦٦</u>	الصفحي

- بلغ إجمالي عبء اضمحلال القروض والتسهيلات ٤١٣.٢١٧.١٨٠ جنيه مقابل ١٩٦.٩٩٥.٠٩٩ جنيه عبء اضمحلال عن سنة المقارنة ويتضمن إيضاح (١٨) معلومات إضافية عن مخصص خسائر الاضمحلال عن القروض والتسهيلات للبنوك والعملاء.