



Housing & Development Bank  
بنك التعمير والإسكان

www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان  
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في  
٣١ مارس ٢٠١٩

=====

تقرير مجلس الإدارة  
عن القوائم المالية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٣/٣١

يتشرف مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان بعرض نتائج الأعمال التي تحققت خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٣/٣١.

عقب انتهاء السنة المالية ٢٠١٨ وبداية سنة مالية جديدة مازالت مؤشرات الاقتصاد المصري تثبت سيرها على الطريق الصحيح خلال الثلاث أشهر الأولى من العام المالي ٢٠١٩ ، والتي انعكست على تحسن ترتيب مصر في التقارير الدولية ومنها تقرير التنافسية العالمي وتقرير ممارسة الأعمال وأشار البنك الدولي الى توقعاته بارتفاع معدل النمو الاقتصادي لمصر خلال العام المالي الى ٥,٦% وتحسن النظرة المستقبلية للاقتصاد المصري خلال هذا العام بفضل السياسات والقرارات النقدية التي يقوم بها البنك المركزي المصري والتي أدت الى استقرار سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل الجنيه المصري وزيادة الاحتياطي النقدي للدولار بالبنك المركزي واستكمالاً لسياسات البنك المركزي نحو تقوية المراكز المالية للبنوك الخاضعة لإشرافه اصدر تعليماته للبنوك المصرية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية والقوائم الخاصة بالبنوك ( IFRS٩ ) وذلك حتى تكون القوائم المالية للبنوك معده وفق المعايير الدولية لزيادة انماج الاقتصاد المصري بالاقتصاد العالمي وهو معيار يهدف الى مزيد من التحوط في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة ( Expected Credit Loss ) وذلك لتقوية المراكز المالية للبنوك وهو ما قام البنك بتطبيقه اعتباراً من ٢٠١٩/١/١ بعد تجهيز البنية التكنولوجية والاعداد الفني لفريق العمل المنوط به تطبيق المعيار الجديد تنفيذاً لتعليمات البنك المركزي المصري في هذا الشأن فضلاً عن السياسات الضريبية الجديدة بشأن زيادة الضرائب على عائد اذون الخزانة احد أهم ادوات استثمار البنوك في توظيف سيوليتها المتاحة بالإضافة الى انخفاض اسعار الاقراض والخصم بقيمة ١٠٠ نقطة خلال الربع الاول من العام.

وفي ظل هذه الاجراءات المتلاحقة استطاع مصرفنا بفضل حرفة ادارته التنفيذية ومجلس ادارته على ادارة موارده في تحقيق مؤشرات متمامية على كافة بنود الميزانية عن الفترة المنتهية في ٢٠١٩/٣/٣١.

ونعرض فيما يلي المؤشرات المالية المجمعة للبنك عن الثلاث أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٣/٣١ والتي تؤكد نجاح البنك وعامله في تحقيق اهداف وارقام موازنته الطموحة عن عام ٢٠١٩

وفيما يلي ملخص لنتائج أعمال البنك عن الربع الاول من عام ٢٠١٩:  
ملخص قائمة الدخل المجمعة:

(القيمة بالمليون جنيه)

معدل التغير %	الرصيد في ٢٠١٨/٣/٣١	الرصيد في ٢٠١٩/٣/٣١	قائمة الدخل
(٢٤,٩%)	٩٧٣	٧٣١,١	صافي الدخل من العائد
(١٣,٦%)	٧٦,٤	٦٦	صافي الدخل من الاتعاب والعمولات
٣٥٠%	٦	٢,٧	توزيعات الارباح
(٤٨,١%)	٤٢,٨	٢٢,٢	صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤,٠%)	١٦٤,٤	١٥٧,٨	ارباح مشروعات البنك الاسكانية
١١٧,٩%	٢٧,٣	٥٩,٥	نصيب البنك في ارباح الشركات الشقيقة
(٢٠٥,٦%)	(١٦٥,٤)	١٧٤,٦	رد (عبء) الأضمحلال عن خسائر الائتمان
٦٥٧,٨%	(١٥,٤)	(١١٦,٧)	عبء مخصصات أخرى
٦,٦%	٢٤,٤	٢٦	ايرادات اخرى
(٠,٤%)	١١٢٨,١	١١٢٣,٢	ايرادات تشغيلية
١٦,٥%	(٢٩٣,٢)	(٣٤١,٦)	مصروفات ادارية
(٦,٤%)	٨٣٤,٩	٧٨١,٦	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(١١,٨%)	(٢٠٢,٤)	(١٧٨,٦)	مصروفات ضرائب الدخل
(٤,٧%)	٦٣٢,٥	٦٠٣	صافي ارباح الفترة

ويرجع انخفاض صافي الربح المجمع لمصرفنا في الربع الاول من عام ٢٠١٩ عن فترة المقارنة بنسبة ٤,٧% بسبب استبعاد قيمة توزيعات ارباح الشركات التابعة والشقيقة بالبنك والبالغ قيمتها ١٢١,٢ مليون جنيه مقارنة بمبلغ ٦٧,٥ مليون جنيه وبنسبة زيادة قدرها ٧٩,٥% طبقاً لقواعد اعداد الميزانية المجمعة.

## ملخص المركز المالي المجموع

(القيمة بالمليون جنيه)

مركز المالي	الرصيد في ٢٠١٩/٣/٣١	الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	معدل التغير %
نقدية و ارصدة لدى البنك المركزي	٣٩٣٤	٢٤٨٦,٣	٥٨,٢%
ارصدة لدى البنوك	١٠٨٦١,٥	٨٧٧٣,٢	٢٣,٨%
قروض وتسهيلات للعملاء	١٤٤١٧,٨	١٣٦٠٩,٣	٥,٩%
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٣٩٠,٢	٣٧٦,٥	٣,٦%
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	١٥٣٢,٤	١٣٣٩,١	١٤,٤%
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	١٢٣١٠,٦	١٢٦٨٩,٧	(٣,٠)%
استثمارات في شركات شقيقة	١٨٢٥	١٨٢٢,٥	٠,١%
مشروعات الإسكان	٢٦٢٦,٩	٢٦٤٩,٣	(٠,٨)%
اصول اخرى	٢٦٥٦,٤	٢٤٨٥,٧	٦,٩%
إجمالي الاصول	٥٠٥٥٤,٨	٤٦٢٣١,٦	٩,٤%
ارصدة مستحقة للبنوك	١٠٧٧,٦	٤٥٦,٩	١٣٥,٩%
ودائع العملاء	٣٦٢٣١,٢	٣٣٨٥٤	٧,٠%
التزامات اخرى	٧٢٤٩,٣	٥٨٠,٢	٢٤,٩%
إجمالي الالتزامات	٤٤٥٥٨,١	٤٠١١٢,٩	١١,١%
إجمالي حقوق الملكية وحقوق الاقلية	٥٩٩٦,٧	٦١١٨,٧	(٢,٠)%
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الاقلية	٥٠٥٥٤,٨	٤٦٢٣١,٦	٩,٤%

ويتعهد مصرفنا بمواصلة أدائه القوي على كافة مؤشراتته خلال الفترة القادمة مستعيناً بالله وبفكر الإدارة المصرفية المحترفة لأعضاء مجلس إدارته وكفاءة عامله مرتكزاً على استراتيجية الطموحة لتقديم أفضل الحلول التمويلية سواء لأفراده أو شركاته، والعمل على تعزيز مكانة البنك بالسوق المصرفية من خلال التوسع وزيادة الانتشار بكافة محافظات الجمهورية.

ولذا يطيب لى أن اختم كلمتى بالتوجه بالشكر لزملاى أعضاء مجلس الإدارة والعاملىن بالبنك على ما بذلوه من جهد.

والله ولى التوفيق ،،،،

رئيس مجلس الإدارة

(( محمد فتحى السباعى منصور ))

تحريراً فى: ٢٠١٩/٠٥/

تقرير الفحص المحدود

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المجمع المرفق لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠١٩ وكذا القوائم المجمع للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في تلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمع والعرض العادل والواضح لها طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعلقة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوائين المصرية السارية، وتختصر مسنوليتنا في ابداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمع في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا أمور تجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمع المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للبنك في ٣١ مارس ٢٠١٩ وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمع عن الثلاثة أشهر المنتهية في تلك التاريخ طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعلقة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوائين المصرية السارية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمع.

مراقبو الحسابات

عماد على حسن ابو غزالة

شريف الكيلاني

BAKER TILLY  
وحيد عبد الغفار وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون

عمار عبد صبح ابوزالة

الجهاز المركزي للمحاسبات

E&amp;Y المتضامنون للمحاسبية والمراجعة

BT وحيد عبد الغفار وشركاه

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

محاسبون قانونيون ومستشارون

محاسبون قانونيون ومستشارون

**بنك التعمير والإسكان**  
**" شركة مساهمة مصرية "**  
**المركز المالي المجمع في ٣١ مارس ٢٠١٩**

٢٠١٨/١٢/٣١ جنية مصري	٢٠١٩/٣/٣١ جنية مصري	ايضاح رقم	
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٣ ٩٣٣ ٩٨٤ ٦٠٦	١٦	<b>الأصول</b> نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧	١٠ ٨٦١ ٥١٨ ٤٦٧	١٧	أرصدة لدى البنوك
١٣ ٦٠٩ ٢٥٤ ٤٠٤	١٤ ٤١٧ ٧٩٤ ٥٥٤	١٨	قروض وتسهيلات للعملاء
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	٣٩٠ ١٨٨ ١٣٤	١٩	<b>استثمارات مالية</b> بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	١ ٥٣٢ ٤٢٦ ٠٥٠	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٠٤٤	١٢ ٣١٠ ٥٧١ ٧٨٦	٢٠	بالتكلفة المستهلكة
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	١ ٨٢٤ ٩٦٤ ٤٨٢	٢١	استثمارات في شركات شقيقة
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	٢ ٦٢٦ ٩١٧ ١٢٨	٢٢	مشروعات الإسكان
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	١٢٠ ٥٦٣ ٦٢٢	٢٣	استثمارات عقارية
١٢١ ٢٣٠ ١٧١	١١٤ ٧٤١ ٨٨٦	٢٤	أصول غير ملموسة
١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	١ ٦٧٥ ٥١٥ ٢٧٠	٢٥	أصول أخرى
--	٦٨٢ ٠٤٨	٢٦	أصول ضريبية مؤجلة
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	٧٤٤ ٨٦٤ ٢٤٨	٢٦	أصول ثابتة
<b>٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥</b>	<b>٥٠ ٥٥٤ ٧٣٢ ٢٨١</b>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>
			<b>الإلتزامات</b>
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	١ ٠٧٧ ٥٩٢ ١٦٥	٢٧	أرصدة ممتحقة للبنوك
٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	٣٦ ٢٣١ ٢٣٨ ٠٤٣	٢٨	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	٦٨٣ ٦٢٧ ٧٦٢	٢٩	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	٦٥٢ ٤٢٠ ٥٦٠	٢٩	دائنو التوزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	٤ ٤٦٤ ١١٥ ٢٧٩	٣٠	التزامات أخرى
٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	١ ١٣١ ١٥٩ ٠٣٨	٣١	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	٢٨٢ ٧١١ ٦٥٤	٣١	التزامات صرانب الدخل الجارية
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	--	٣٢	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٥ ١٣٥ ٥٧٥	٣٣	التزامات مزاياء التقاعد العلاجية
<b>٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩</b>	<b>٤٤ ٥٥٨ ٠٠٠ ٠٧٦</b>		<b>إجمالي الإلتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	راس المال المدفوع
١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦	٢ ٧٢٠ ٢٩٦ ٣٧٧	٣٥	احتياطيات
٢ ٩٦٤ ٤٥٣ ١٠٥	١ ٧٤٦ ٢٨٤ ٩٣٩		أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح الفترة / العام)
( ١ ٦٤١ ١٠٤ )	١ ٦٢ ٠٨٧ ٤٢٦		الدخل الشامل الاخر
<b>٦ ٠٢٧ ٤٧٤ ٥٥٧</b>	<b>٥ ٨٩٣ ٦٦٨ ٧٤٢</b>		<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
٩١ ٢٠١ ٩٤٩	١٠٣ ٠٦٣ ٤٦٣		<b>حقوق الاقلية</b>
<b>٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥</b>	<b>٥٠ ٥٥٤ ٧٣٢ ٢٨١</b>		<b>إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية وحقوق الاقلية</b>

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

رئيس مجلس الإدارة

فتحى السباعى منصور

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو  
المنتدب

حسن اسماعيل غنم

رئيس قطاع الشؤون المالية

جمال محمود سليمان

**بنك التعمير والإسكان**  
**" شركة مساهمة مصرية "**  
**قائمة الدخل المجمعة**

**عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩**

<u>الثلاثة أشهر المنتهية</u> <u>في ٢٠١٨/٣/٣١</u>	<u>الثلاثة أشهر المنتهية</u> <u>في ٢٠١٩/٣/٣١</u>	<u>إيضاح رقم</u>
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>	
١ ٧٢١ ٤٣٤ ٤٤٦	١ ٥٣٦ ٧٣٤ ٩٥٠	٦
( ٧٤٨ ٤٧٥ ٣٠٧ )	( ٨٠٥ ٦٢٦ ٦٣٥ )	٦
<u>٩٧٢ ٩٥٩ ١٣٩</u>	<u>٧٣١ ١٠٨ ٣١٥</u>	
٨٢ ٨٤١ ٨٨٣	٧٤ ٣٤٣ ١٤٢	٧
( ٦ ٤٥٧ ١١٥ )	( ٨ ٣٦٥ ٤٦٩ )	٧
<u>٧٦ ٣٨٤ ٧٦٨</u>	<u>٦٥ ٩٧٧ ٦٧٣</u>	
٥٩٣ ٦٦٧	٢ ٧٠٥ ٧٤٩	٨
٤٢ ٨٤٧ ٩٥٨	٢٢ ٢٢١ ٧٩١	٩
١٦٤ ٣٦٣ ٥٢٥	١٥٧ ٨٢٣ ٥٦٣	١٠
٧٢١ .٣٣	١ ١٧٦ ١٨٩	
١ ٤٦٦ ٤١٧	٢ ١٥٠ ١٦١	
٣٨٦ ٤٩٣	—	
١٦٠ .٠٠٠	٨٩ ٩٩٩	
٨ .٩١ ٦٤٩	٢ ٢٠٥ .٠١٨	
( ٥ ٤٥٤ ٥٢٦ )	( ٧ ٢٧٧ .٦٩ )	
( ٦ ٥٧٩ ٥٢٩ )	( ٧ ٣٧٢ ١٤٠ )	
( ٧٨٠ ١٣٣ )	—	
( ٦ .١٣ ٥٣٢ )	( ٤ ٦٢٦ .٨١ )	
( ١٥ ٣٤٦ ٦٨٩ )	( ٥ ٢٧٢ ٨٥٨ )	
٢٧٣.٨ ٥٣٢	٥٩ ٤٥١ ٨٦٥	
( ١٦٥ ٤٤٦ ٥٨٩ )	١٧٤ ٥٦٩ .٩٣	١٣
( ١٥ ٣٥٣ ٨٠٢ )	( ١١٦ ٦٩١ ٨٠٧ )	٣١
( ٢٥٨ ٩١٦ ١١٦ )	( ٣١٧ .٠٠٤ ٩٢٩ )	١١
١٣ ٥٦٧ ٢١٣	٢٠ ٤١٥ ٢٥٢	١٢
٨٣٤ ٩٥٩ ٤٧٨	٧٨١ ٦٤٨ ٧٨٤	
( ٢٠٢ ٤٢٩ ٨٧٨ )	( ١٧٨ ٦٣١ ٧٠١ )	١٤
<u>٦٣٢ ٥٢٩ ٦٠٠</u>	<u>٦٠٣ .١٧ .٨٣</u>	
٣ ٨٤٨ ١٩٤	٣ ٥٧٨ ٨٧٧	
٦٢٨ ٦٨١ ٤٠٦	٥٩٩ ٤٣٨ ٢٠٦	
<u>٦٣٢ ٥٢٩ ٦٠٠</u>	<u>٦٠٣ .١٧ .٨٣</u>	
<u>٤ .٩٧</u>	<u>٤ .٧٤</u>	١٥

نصيب المسهم في صافي أرباح الفترة

بنك التعمير والاسكان  
" شركة مساهمة مصرية "  
قائمة الدخل الشامل الآخر المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠١٨/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠١٩/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	
٦٣٢ ٥٢٩ ٦٠٠	٦٠٣ ٠١٧ ٠٨٣	صافى ارباح الفترة
( ١ ٦٤١ ١٠٤ )	١٦٣ ٧٢٨ ٥٣٠	٢٠ التغيير فى القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>٦٣٠ ٨٨٨ ٤٩٦</u>	<u>٧٦٦ ٧٤٥ ٦١٣</u>	إجمالى الدخل الشامل

بنك التعصير والاسكان  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٨/٠٣/٣١ جنية مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٠٣/٣١ جنية مصري	ايضاح رقم	
٨٣٤ ٩٥٩ ٤٧٨	٧٨١ ٦٤٨ ٧٨٤		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل
			<b>تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
٣٩ ٤٢٦ ٦٦٨	٦١ ٨٨٨ ١٤٢	٢٦.٢٤٤.٢٣	املاك واستهلاك
١٦٥ ٤٤٦ ٥٨٩	(١٧٤ ٥٦٩ ٠٩٢)	١٣	(رد) عبء الاضمحلال عن خصائر الائتمان
١٥ ٤٠٦ ٧٤٩	٢٢٩ ٣٦٢ ١٤٥	٣١	عبء مخصصات اخرى
(٣٦ ٣٩٩ ٣٦٠)	(١٧ ٠٣٢ ٤٣٨)	٩	فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١ ٦٥٥ ٠٦٢)	(٢ ٩٠٤ ٨٠٤)	٢٠	استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٢٧ ٣٠٨ ٥٣٢)	(٥٩ ٤٥١ ٨٦٥)		نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
(١١ ٠٩٩ ٩٥٢)	( ٢٦٤ ٥٧١)	٣١	استخدام مخصصات اخرى
(٥٢ ٩٤٧)	(١١٢ ٦٧٠ ٣٣٨)	٣١	مخصصات انتفى الغرض منها
٩٧٨ ٧٢٣ ٦٣١	٧٠٦ ٠٠٥ ٩٦٣		<b>أرباح التشغيل قبل التغيرات في الأصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل</b>
			<b>صافي النقص ( الزيادة) في الأصول</b>
(٣ ٤٠٢ ٣١٢ ٩٢٠)	( ١٤٢ ١٨٩ ٢٧٠)		ارصدة لدى البنوك
١ ٨٤٣ ٨٧٩ ١٢٨	١٤٧ ٢٥٢ ٢٩٢		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٢٤ ٩٨٥ ١٩٢	٣ ٣٩٠ ٠٨٤		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
( ٧١٩ ٨١٣ ١١٥)	( ٣٤٩ ٩٢٧ ٧٩٦)		قروض وتسهيلات للعملاء
( ١٦ ٩٦٨ ١١٩)	( ١٦ ٩٦٧ ٢٧٥)		مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية
( ١٤٥ ٥٦٤ ٩١٤)	٣٢٦ ٢٧٥ ٤٢١		اصول اخرى
١٧٠ ٣٠٤ ١١٠	٦٢٠ ٦٧١ ٩١٣		<b>صافي الزيادة ( النقص ) في الالتزامات</b>
( ٩٥٢ ٦٧٥ ٣٦٦)	٢ ٣٧٧ ٢٥٨ ٩٩٤		ارصدة مستحقة للبنوك
(١ ٩٨٨ ٠٢٥ ٨٤٦)	( ٩٨ ٢٢٦ ٦٨١)		ودائع العملاء
( ١٣٩ ٦٩٦ ٣٢٥)	( ٨٥ ٠٣٨ ٥٠٧)		الالتزامات اخرى
(٤ ٠٤٧ ١٦٤ ٥٤٤)	٣ ٤٨٨ ٥٠٥ ١٣٨		المسند لمصلحة الضرائب
			<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
( ٧٩ ٥١٩ ٥٠٠)	( ٦٦ ٨١٩ ٦٣٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٥١ ٠٤١ ٨٨٦)	( ٢٠ ٠٠٠)		مدفوعات لشراء استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٠٠ ٠٢٠ ٠٠٠	--		متحصلات من بيع استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١ ٢٨٤ ٨٧٤)	(١٤ ٨٧٠ ٧٨٩)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
( ٣١ ٨٢٦ ٢٦٠)	( ٨١ ٧١٠ ٤١٩)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
٣٧٥ ٠٦٠ ٠٦٨	١٦٩ ٠٣٣ ١٤٥		قروض طويلة الأجل
(١٢٦ ٦٧٢ ٠٠٠)	( ١٨٢ ٠٤٠ ٧٠٠)		توزيعات الأرباح المنفوعة
٢٤٨ ٣٨٧ ٠٦٨	(١٣ ٠٠٧ ٥٥٥)		<b>صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل</b>
(٣ ٨٣٠ ٦٠٣ ٧٣٦)	٣ ٣٩٣ ٧٨٧ ١٦٤		<b>صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها خلال الفترة</b>
١٤ ٤٦٠ ٥٤٤ ٣٧٤	٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢		رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة
١٠ ٦٢٩ ٩٤٠ ٦٣٨	١١ ٥٦٧ ٣٨٦ ٢٠٦		رصيد النقدية وما في حكمها آخر الفترة
٥ ١٧٠ ٤٤٠ ١٤٨	٣ ٩٣٣ ٩٨٤ ٦٠٦		<b>وتتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي</b>
١٣ ٠٥٧ ٧١٣ ٠٩٩	١٠ ٨٦١ ٥١٨ ٤٦٧		نقدية و ارصده لدى البنك المركزي
١٣ ٤٢٠ ٣٩٦ ٥٤٩	١٤ ٢٤٢ ٥٥٧ ٨٩٧		ارصده لدى البنوك
(٤ ٣٣٢ ٩٠٠ ١٩٠)	(٣ ١٢٦ ٧٧٢ ٠٤٧)		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٣ ٢٧٤ ١٣١ ٢٥٥)	( ١٠١ ٣٤٣ ٨٢٠)		ارصدة لدى البنك المركزي في إطار نسبة الاحتياطي الاكراهي
(١٣ ٤١١ ٥٧٧ ٧١٣)	(١٤ ٢٤٢ ٥٥٧ ٨٩٧)		ودائع لدى البنوك ذات اجل اكثر من ثلاثة أشهر
١٠ ٦٢٩ ٩٤٠ ٦٣٨	١١ ٥٦٧ ٣٨٦ ٢٠٦	٣٨	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات اجل اكثر من ثلاثة أشهر
			<b>النقدية وما في حكمها آخر الفترة</b>



بنك التصير والإسكان  
شركة مساهمة مصرية  
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	أرباح محتجزة	احتياطي المخاطر العام	احتياطي معاد IFRS٩	احتياطي المخاطر البنكية العام	احتياطيات أخرى	احتياطي خاص	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رصيد للمال	الذهب
جنيه مصري		جنيه مصري		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٠٥٠٠٩٣١٤٨	---	١٩٤٢٦٠٨٦٨٥	---	---	١٦١٢١١	١٤٠٤٦٢٠٥	١٤٤٤٧٩٥٢	٧٣٢٠٠٠٠٠٠	٤٣٦٣٢٩٠٩٤	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
(٣٢٦٧٩٣٥٠٠)	---	(٣٢٦٧٩٣٥٠٠)	---	---	---	---	---	---	---	---	توزيعات أرباح عام ٢٠١٧
---	---	(٦٠٢٣٧٥٠٤١)	---	١٤٧٢٣٧١٠٨	٥٢٧٣٧	١٣٠٧٥٦٣	---	٤٠٠٠٠٠٠٠٠	٥٢٧٧٦٦٣٢	---	المحول إلى الاحتياطيات
(١٩٦٩٤٨)	---	---	---	---	(١٩٦٩٤٨)	---	---	---	---	---	استبعاد نتيجة بيع أصول الت ملكيتها للبنك وفاء لديون التغير في القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١٦٤١٠٠٤)	(١٦٤١٠٠٤)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	صافي أرباح عام ٢٠١٨
١٩٥١٠١٢٩٦١	---	١٩٥١٠١٢٩٦١	---	---	---	---	---	---	---	---	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٠٢٧٤٧٤٥٥٧	(١٦٤١٠٠٤)	٢٩٦٤٤٥٣١٠٥	---	١٤٧٢٣٧١٠٨	١٨٠٠٠	١٥٨٥٣٧٦٨	١٤٤٤٧٩٥٢	١١٣٢٠٠٠٠٠٠	٤٩٠١٠٥٧٢٧	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
---	---	---	١٥٢٣٤٠٠٩٥	(١٤٧٢٣٧١٠٨)	---	---	(٥١٠٢٩٨٧)	---	---	---	المحول إلى احتياطي المخاطر العام
(٦٣١٢٤٢٨٥)	---	---	(٦٣١٢٤٢٨٥)	---	---	---	---	---	---	---	أثر تغيير سياسات محاسبية نتيجة تطبيق المعيار الدولي IFRS٩ للتغير في القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٦٣٧٢٨٥٣٠	١٦٣٧٢٨٥٣٠	---	---	---	---	---	---	---	---	---	توزيعات أرباح عام ٢٠١٨
(٨٣٣٨٤٨٢٦٦)	---	(٨٣٣٨٤٨٢٦٦)	---	---	---	---	---	---	---	---	المحول إلى الاحتياطيات
---	---	(٩٨٣٧٥٨١٠٦)	---	---	---	٢٥١١٨٣٨	---	١٠٠٠٠٠٠٠٠	٨١٢٤١٧٦٨	---	صافي أرباح الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩
٥٩٩٤٣٨٢٠٦	---	٥٩٩٤٣٨٢٠٦	---	---	---	---	---	---	---	---	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٩
٥٨٩٣٦٦٨٧٤٢	١٦٣٠٨٧٤٢٦	١٧٦٦٢٨٤٩٣٩	٨٩٦١٥٨١٠	---	٢٢٥٠٠	١٨٣٦٥٦٠٦	٩٣٤٤٩٦٦	٢٠٣٢٠٠٠٠٠٠	٥٧١٣٤٧٤٩٥	١٢٦٥٠٠٠٠٠٠	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

بنك التعمير والإسكان  
"شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٨٦ فرع ويوظف أكثر من ٢٥٦٥ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

تأسس بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"، كبنك استثمار واعمال 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 اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك واسس 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 الميوبة عند نشأتها 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 اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك واسس 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 والقياس 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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 الاخر.
  - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر.
- ويستند تصنيف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) بشكل عام إلى نماذج الاعمال لدي البنك والذي تدار به الاصول المالية وتدفعاتها 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 التغيير في الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
  - التغيير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيير في درجة التصنيف الائتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الأخر.
  - يتم عرض المبلغ المتبقي من التغيير 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 المتكبدية 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 والخسائر و أدوات حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الأخر ) 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 ازادت بشكل جوهري منذ نشأتها .

### التقارير القطاعية

قطاع النشاط هو مجموعة من الاصول والعملات 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 يَمَّع البنك بإعادة قياس الادوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما أقتصر الأمر فقط على إعادة تويب 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 بالالتزامات المركز المالي .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"  
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

١- 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 القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	التصنيف الجديد طبقاً لمعيار الدولي للتقرير المالية (٩)	التصنيف الأولي طبقاً لتعليمات البنك المركزي القائمة	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
—	٩ ٨٧٢ ١٣٤ ٤٢٦	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل / بالتكلفة المستهلكة	تكلفة مستهلكة	أثون خزائنة
—	٣٨٩ ٠٢٠ ٤٢٧	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	أصول مالية بغرض المتاجرة	أصول مالية بغرض المتاجرة
—	٥٢ ٣٢٧ ٣٨٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	تكلفة مستهلكة	استثمارات متاحة للبيع
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	—	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	أصول مالية بغرض المتاجرة	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠٧٢ ٤٠٢	—	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	تكلفة مستهلكة	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
—	٤ ٠٨٩ ٧٨٩ ٩٩٣	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة
١٢ ٦٨٣ ٥٥٥ ٢٤٠	—	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	فروض 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 الإسكان بعد الخصم
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	استثمارات عقارية
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أصول غير ملموسة
١٢١ ٢٣٠ ١٧١	١٢١ ٢٣٠ ١٧١	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			<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>
				الالتزامات
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	أرصدة مستحقة للبنوك
٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	فروض 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
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	٢ ٨٩٩ ٧٠٦	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	تكلفة مستهلكة	تكلفة مستهلكة	التزامات مرابا القاعد
٤٠ ٤٥٣ ٠٨٣ ٣١٠	٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩			إجمالي الالتزامات
				<b>حقوق الملكية</b>
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠			رأس المال المدفوع
١ ٧٣٦ ٥٣٨ ٢٧١	١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦			احتياطيات
٢ ٩٦٢ ٨١٢ ٠٠١	٢ ٩٦٢ ٨١٢ ٠٠١			أرباح محتجزة (متضمنة صافي 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 و حقوق الأقلية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"  
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

٢- تسوية القيمة الدفترية الاصول المالية و الالتزامات المالية بتاريخ التطبيق الاولي 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 تعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"  
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس 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 للمعيار الدولي للتقارير المالية في بداية تطبيق	تأثير خسر الائتمان المتوقعة	إعادة تصنيف	القيمة الدفترية طبقاً لتعليمات البنك المركزي للقيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الأصول
القيمة بالجنبة	القيمة بالجنبة	القيمة بالجنبة	القيمة بالجنبة	
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	-	-	٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٧٧٢ ٩٥٨ ٦٢٥	( ٢٤٩ .٠٧٢)	-	٨ ٧٧٢ ٢٠٧ ٦٩٧	أرصدة لدى البنوك
-	-	(٩ ٨٧٢ ١٣٤ ٤٢٦)	٩ ٨٧٢ ١٣٤ ٤٢٦	أثون خزنة
-	-	( ٣٨٩ .٠٢٠ ٤٢٧)	٣٨٩ .٠٢٠ ٤٢٧	أصول مالية بغرض المتاجرة
-	-	(٥٣ ٣٢٧ ٣٨٠)	٥٣ ٣٢٧ ٣٨٠	استثمارات متاحة للبيع
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	-	٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	-	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	-	١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	-	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	-	(٤ .٨٩ ٧٨٩ ٩٩٣)	٤ .٨٩ ٧٨٩ ٩٩٣	محفوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٢ ٦٨٣ ٥٥٥ ٢٤٠	( ٦ .٩٧ ٨٠٤)	١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٥٤٤	-	بالتكلفة المستهلكة
١٣ ٨٩٢ ٦٩٥ ٣١٦	٢٨٣ ٤٤٠ ٩١٢	-	١٣ ٦٠٩ ٣٥٤ ٤٠٤	قروض وتسهيلات للعملاء
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	-	-	١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	-	-	٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	مشروعات الإسكان 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
<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>				
الإلتزامات				
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	-	-	٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	أرصدة مستحقة للبنوك
٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	-	-	٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	-	-	٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	-	-	٦١٢ ٩٩٤	دلتو توزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	-	-	٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	التزامات أخرى
١ ٠١٤ ٧٣١ ٨٠٠	٣٤٠ ٢١٨ ٣٢١	-	٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٢٧ ٧٧١	-	-	١٨٥ ٥٢٧ ٧٧١	التزامات ضرائب الدخل الجارية
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	-	-	٢ ٨٩٩ ٧٠٦	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٢٣ ٨٥١	-	-	٣٦ ٤٢٣ ٨٥١	التزامات مزاي القاعد
٤٠ ٤٥٣ ٨٣٣ ١٠	٣٤٠ ٢١٨ ٣٢١	-	٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩	إجمالي الالتزامات
<b>حقوق الملكية</b>				
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المدفوع
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 وحقوق الملكية وحقوق الأقلية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"  
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٩

ب- أسس تجميع القوائم المالية المجمعة

الشركات التابعة للبنك

تمثل 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 مارس ٢٠١٩

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 التعمير للمشروعات والخدمات العامة والبنية (حماية)	٨٥,٩٢%
شركة التعمير لإدارة الأصول السياحية والعقارية	٦٢,٦٢%
شركة صندوق التعمير العقاري - نمو	٩٣,٨٣%
شركة خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية	٨٦,٩٢%
شركة التعمير للاستثمار والتنمية والتطوير العقاري	٩٢,٧٧%
شركة حماية للامن ونقل الأموال	٩٤,٨٢%

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.
- يتم تحديد حقوق الأقلية في صافي 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 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.