



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس ٢٠٢٦

=====

تقرير مجلس الإدارة
عن القوائم المالية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
=====

يتشرف مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان بعرض نتائج الأعمال التي تحققت خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

واصل البنك وشركاته تحقيق معدلات نمو متميزة خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ يعكس قدرة البنك على التعامل مع الأوضاع المتغيرة مع الالتزام بأعلى معايير الكفاءة التشغيلية التي تستهدف تعزيز أنشطة البنك وخدماته المصرفية والتوسع بقاعدة عملائه.

وعلى الرغم من خفض سعر الفائدة خلال عام ٢٠٢٥ بواقع ٧٢٥ نقطة وكذلك خفض سعر الفائدة خلال عام ٢٠٢٦ بواقع ١٠٠ نقطة وأيضا تطورات حرب أمريكا إسرائيل وإيران ومدى تأثيرها على الاقتصاد المصري وانعكاس تلك الأزمة على عملاء البنك وشركاته بمختلف الأنشطة والقطاعات الاقتصادية وبناء على ذلك فإن مصرفنا مستمر في تطبيق اجراء الحماية الداخلية من خلال مراقبة ومراجعة مستوى المخصصات لتخفيف حدة التأثير على محفظة القروض والتسهيلات.

واستكمالا لما حققه البنك من نتائج إيجابية خلال الأعوام السابقة فقد استطاع مصرفنا أن يحافظ على أدائه القوي حيث استطاع البنك وشركاته تحقيق صافي ربح بعد الضرائب قدرة ٥,٦٢١ مليار جنية خلال الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ بزيادة قدرها ٦٦٢ مليون جنية بنسبة زيادة قدرها ١٣,٤٪ عن فترة المقارنة.

وقد استطاع مصرفنا تحقيق نتائج جيدة في كافة بنود المركز المالي وقائمة الدخل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

وفيما يلي المؤشرات المالية للبنك وشركاته عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦:
ملخص قائمة الدخل المجمعة
القيمة بالآلاف جنية مصري

بيان	٢٠٢٦/٠٣/٣١	٢٠٢٥/٠٣/٣١	معدل التغير %
صافي الدخل من العائد	٧ ٦٦٠ ٤٤١	٦ ٩٣٨ ٧٠٦	١٠,٤%
صافي الدخل من الاتعاب والعمولات	٢٥٩ ٩٨٧	٢٩٥ ١٨٢	(١١,٩%)
توزيعات الارباح	--	٥٧١	(١٠٠%)
صافي دخل المتاجرة	٣٠ ١١٩	٣٠ ٦٨٠	(١,٨%)
أرباح مشروعات البنك الاسكانية	٦٣٣ ٦٠٥	٢٩٠ ٣٤٥	١١٨,٢%
نصيب البنك في ارباح الشركات الشقيقة	٥٤٩ ٣٠٨	٢٩٧ ٤٦٥	٨٤,٧%
إيرادات الشركات التابعة	١٥٥ ٤٥٥	١٩٩ ٤٨٣	(٢٢,١%)
خسائر الاستثمارات المالية	--	(٤ ١٢٨)	(١٠٠%)
(عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الائتمان	(٣١٢ ٠٧٠)	(١١٧ ٧٤١)	١٦٥%
رد (عبء) مخصصات أخرى	٦١ ٥٤٢	(٧ ٢٠٠)	(٩٥٤,٨%)
(مصروفات) إيرادات تشغيل أخرى	(٢ ١٠٤)	١٥ ٤٥٥	(١١٣,٦%)
إيرادات (مصروفات) تشغيلية	٩ ٠٣٦ ٢٨٣	٧ ٩٣٨ ٨١٨	١٣,٨%
مصروفات ادارية	(١ ٢٦٩ ٦٠٤)	(١ ٠٨٧ ١٦٩)	١٦,٨%
مصاريف الشركات التابعة	(٣٧٥ ٩٠٥)	(٢٨٧ ٠٨٧)	٣٠,٩%
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	٧ ٣٩٠ ٧٧٤	٦ ٥٦٤ ٥٦٢	١٢,٦%
مصروفات ضرائب الدخل	(١ ٧٦٩ ٣٤٢)	(١ ٦٠٥ ٧٣٧)	١٠,٢%
صافي ارباح الفترة	٥ ٦٢١ ٤٣٢	٤ ٩٥٨ ٨٢٥	١٣,٤%
نصيب السهم في صافي ارباح الفترة	١٠,٥٧	٩,٣٢	١٣,٤%



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb.egy.com

القيمة بالآلاف جنية مصري

ملخص المركز المالي المجمع

بيان	٢٠٢٦/٠٣/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	معدل التغير %
نقدية وارصدة لدى البنك المركزي	٢٦ ٠٠٦ ٨٦٤	٢٧ ٨٦٥ ١٣٥	(%٦,٧)
ارصدة لدى البنوك	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣	٢٠ ٣٢١ ٠٤٥	%٣٥,٥
قروض وتسهيلات للعملاء	٦٣ ١٣٢ ٣٥٩	٥٩ ٧٦٥ ٥٠٩	%٥,٦
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٢٩٧ ٣٢٣	٢٧٨ ٤٥٢	%٦,٨
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	١٠١ ٤٧٩ ٥٦٨	٩٨ ٣٣٠ ٥٣٥	%٣,٢
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	١٥ ٢٢٥ ٠٠٦	١٤ ٠٢٤ ٨١٧	%٨,٦
استثمارات في شركات شقيقة	٥ ٥٠٢ ٤٢٦	٤ ٧٥٨ ٠٠٠	%١٥,٦
مشروعات الاسكان	١٤ ٩٧٨ ٢٠٣	٦ ٨٤٤ ٩٥٢	%١١٨,٨
اصول اخرى	١٢ ٣٥٢ ٥٥١	١١ ٣١١ ٢٠٤	%٩,٢
إجمالي الاصول	٢٦٦ ٥٠٠ ٥٠٣	٢٤٣ ٤٩٩ ٦٤٩	%٩,٤
ارصدة مستحقة للبنوك	٦١٧	٦٢٢	(%٠,٨)
ودائع العملاء	١٨٩ ١٤٣ ١٠٣	١٧٨ ٩٨٩ ٨٢٧	%٥,٧
التزامات اخرى	٣٥ ٤٢٣ ٢٤٣	٢١ ٧٣٦ ٤٤١	%٦٣
إجمالي الالتزامات	٢٢٤ ٥٦٦ ٩٦٣	٢٠٠ ٧٢٦ ٨٩٠	%١١,٩
إجمالي حقوق الملكية وحقوق الاقلية	٤١ ٩٣٣ ٥٤٠	٤٢ ٧٧٢ ٧٥٩	(%٢)
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الاقلية	٢٦٦ ٥٠٠ ٥٠٣	٢٤٣ ٤٩٩ ٦٤٩	%٩,٤

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

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

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة

((باسل محمد بهاء الدين الحيني))

تحريراً في: ٢٠٢٦/٠٥ /

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة، وتتحصر مسؤوليتنا في ابداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا أمور تجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في -جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي المجمع للبنك في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

مراقبا الحسابات

رانيا صلاح الدين محمد توفيق

رانيا توفيق

الجهاز المركزي للمحاسبات



عمرو وحيد عبد الغفار

عضو جمعية المحاسبين القانونيين الأمريكية

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة للرقابة

(المالية رقم ٤٠٦)

سجل البنك المركزي رقم (٦٢٣)

Bakertilly محمد هلال و وحيد عبد الغفار

محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	إيضاح رقم	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		
٢٧ ٨٦٥ ١٣٤ ٥٤٧	٢٦ ٠٠٦ ٨٦٤ ١٥١	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٢٠ ٣٢١ ٠٤٤ ٥٢٤	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	١٧	أرصدة لدى البنوك
٥٩ ٧٦٥ ٥٠٨ ٨٧٨	٦٣ ١٣٢ ٣٥٩ ٠٩٧	١٨	قروض وتسهيلات للعملاء
			استثمارات مالية
٢٧٨ ٤٥١ ٥٩١	٢٩٧ ٣٢٢ ٥١٨	١٩	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٩٨ ٣٣٠ ٥٣٤ ٦٠٨	١٠١ ٤٧٩ ٥٦٧ ٥٢٠	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٤ ٠٢٤ ٨١٧ ٤٨٧	١٥ ٢٢٥ ٠٠٦ ٤٩٦	٢٠	بالتكلفة المستهلكة
٤ ٧٥٨ ٠٠٠ ٠٧١	٥ ٥٠٢ ٤٢٦ ٣١٢	٢١	استثمارات في شركات شقيقة
٦ ٨٤٤ ٩٥٢ ٠١٩	١٤ ٩٧٨ ٢٠٣ ٤٦٠	٢٢	مشتريات الإسكان
١٩١ ٤٢٩ ٩٣١	١٩٠ ٣٩١ ٢٠٢	٢٣	استثمارات عقارية
٤٨٩ ٣٠١ ٣٥٤	٤١٣ ٤١٧ ٠٥٤	٢٤	أصول غير ملموسة
٨ ٥١١ ٢١٢ ٠٠١	٩ ٦٠٦ ٢٦٢ ٩٥٤	٢٥	أصول أخرى
٢٥١ ٠٨١ ١٣٦	٢٧٠ ٧٣٠ ٢٤٣	٣٢	أصول ضريبية مؤجلة
١ ٨٦٨ ١٨٠ ٤٠٨	١ ٨٧١ ٧٤٨ ٥٤٣	٢٦	أصول ثابتة
٢٤٣ ٤٩٩ ٦٤٨ ٥٥٥	٢٦٦ ٥٠٠ ٥٠٢ ٧٧٢		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٦٢١ ٧٣٢	٦١٦ ٥٥٩	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
١٧٨ ٩٨٩ ٨٢٦ ٨٤٠	١٨٩ ١٤٣ ١٠٢ ٩٥٣	٢٨	ودائع العملاء
١ ٢٥٥ ٤٨٧ ٥٨٨	١ ١٨٧ ٨١٤ ٦٣٧	٢٩	قروض أخرى
٤٣ ٨٥٥ ٩٠٧	٤ ٦٨٤ ٣٦٧ ٢٩٥	٣٠	دائرو التوزيعات
١٤ ٣٧٤ ٨٤٠ ٢٦٧	٢٢ ٣٥٠ ٢٩٦ ٦٦٨	٣٠	التزامات أخرى
١ ٦٠٠ ٦١٤ ٣٦١	١ ٥٠٦ ٢٨٩ ١٦٩	٣١	مخصصات أخرى
٤ ٣٠٠ ٣٦٠ ٦٧٨	٥ ٥٢٣ ٢٣٩ ٤٩٨	٣٢	التزامات ضرائب الدخل الجارية
١٦١ ٢٨٢ ٦١٠	١٧١ ٢٣٦ ٣٠٦	٣٣	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
٢٠٠ ٧٢٦ ٨٨٩ ٩٨٣	٢٢٤ ٥٦٦ ٩٦٣ ٠٨٥		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع
٩ ٦٠٩ ٥٨١ ٣٥٤	٢٠ ٤١٦ ٧٤٥ ٣٨٧	٣٥	احتياطات
٢٢ ٢٧٤ ٥٤٣ ١٣٣	١٠ ٦٩١ ٧٩٣ ١٧١	٣٥	أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح الفترة / العام)
٦٣ ٩٣٢ ٤٣٢	(٧ ٣٥٨ ٥٩٩)	٣٥	الدخل الشامل الآخر
٤٢ ٥٧٤ ٠٥٦ ٩١٩	٤١ ٧٢٧ ١٧٩ ٩٥٩		إجمالي حقوق الملكية
١٩٨ ٧٠١ ٦٥٣	٢٠٦ ٣٥٩ ٧٢٨		حقوق الأقلية
٤٢ ٧٧٢ ٧٥٨ ٥٧٢	٤١ ٩٣٣ ٥٣٩ ٦٨٧		إجمالي حقوق الملكية وحقوق الأقلية
٢٤٣ ٤٩٩ ٦٤٨ ٥٥٥	٢٦٦ ٥٠٠ ٥٠٢ ٧٧٢		إجمالي الالتزامات وحقوق الأقلية

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

الرئيس التنفيذي - العضو المنتدب

حسن إسماعيل غانم

مراقبا الحسابات

رانيا صلاح الدين محمد توفيق
رانيا توفيق
الجهاز المركزي للمحاسبات

رئيس الشئون المالية

جمال محمود سليمان

عمر وحيد عبد الغفار
Bakertilly محمد هلال و وحيد عبد الغفار
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "

قائمة الدخل المجمعة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>ايضاح رقم</u>	
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>		
٩ ٩٠٢ ٩٠٨ ٣٦٣	١٠ ٨٢٥ ٠٨٠ ٤١٤	٦	عائد القروض و الايرادات المشابهة
(٢ ٩٦٤ ٢٠٢ ٣٤١)	(٣ ١٦٤ ٦٣٩ ٥٢١)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
٦ ٩٣٨ ٧٠٦ ٠٢٢	٧ ٦٦٠ ٤٤٠ ٨٩٣		صافى الدخل من العائد
٣٣٢ ٨٤١ ٠٣٤	٢٩٦ ٣١١ ٢٦٦	٧	ايرادات الاتعاب و العمولات
(٣٧ ٦٥٩ ٠٢٥)	(٣٦ ٣٢٤ ٠٣٣)	٧	مصرفات الاتعاب و العمولات
٢٩٥ ١٨٢ ٠٠٩	٢٥٩ ٩٨٧ ٢٣٣		صافى الدخل من الاتعاب و العمولات
٥٧١ ٤٢١	--	٨	توزيعات الارباح
٣٠ ٦٧٩ ٦٨٣	٣٠ ١١٩ ١٦٠	٩	صافى دخل المتاجرة
٢٩٠ ٣٤٥ ٣٦٠	٦٣٣ ٦٠٤ ٨٥٤	١٠	ارباح مشروعات البنك الاسكانية
١٩٩ ٤٨٣ ٣٦٣	١٥٥ ٤٥٥ ٠٩٩		ايرادات الشركات التابعة
(٢٨٧ ٠٨٦ ٩٥٨)	(٣٧٥ ٩٠٤ ٧٨٨)		مصاريف الشركات التابعة
٢٩٧ ٤٦٥ ٠٢٥	٥٤٩ ٣٠٨ ٠٥١		نصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة
(٤ ١٢٨ ٠٠٠)	--	٢٠	خسائر الاستثمارات المالية
(١١٧ ٧٤١ ٤٥٥)	(٣١٢ ٠٧٠ ٣٤٠)	١٣	(عبء) رد الإضمحلال عن خسائر الإنتمان
(٧٢٠٠ ٢٠٥)	٦١ ٥٤١ ٧١٧	٣١	رد (عبء) مخصصات أخرى
(١ ٠٨٧ ١٦٨ ٨١١)	(١ ٢٦٩ ٦٠٣ ٢٦١)	١١	مصرفات إدارية
١٥ ٤٥٣ ٨٠١	(٢ ١٠٤ ٣١٥)	١٢	(مصرفات) إيرادات تشغيل اخرى
٦ ٥٦٤ ٥٦١ ٢٥٥	٧ ٣٩٠ ٧٧٤ ٣٠٣		صافى أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١ ٦٠٥ ٧٣٦ ٦٤٤)	(١ ٧٦٩ ٣٤٢ ٢٥٤)	١٤	مصرفات ضرائب الدخل
٤ ٩٥٨ ٨٢٤ ٦١١	٥ ٦٢١ ٤٣٢ ٠٤٩		صافى أرباح الفترة بعد ضرائب الدخل
٤ ٧٢٢ ٦٣٣	٧ ٦٥٨ ٤٨٠		نصيب الاقلية فى صافى أرباح الفترة
٤ ٩٥٤ ١٠١ ٩٧٨	٥ ٦١٣ ٧٧٣ ٥٦٩		نصيب الاغلبية فى صافى أرباح الفترة
٤ ٩٥٨ ٨٢٤ ٦١١	٥ ٦٢١ ٤٣٢ ٠٤٩		
<u>٩,٣٢</u>	<u>١٠,٥٧</u>	١٥	نصيب السهم في صافي أرباح الفترة

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>ايضاح رقم</u>	
<u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٤ ٩٥٨ ٨٢٤ ٦١١	٥ ٦٢١ ٤٣٢ ٠٤٩		صافي أرباح الفترة
			<u>بنود الدخل الشامل</u>
١٨٨ ٠٦٤ ٧٠٩	(١١٠ ٩٤٠ ٩٠٠)	٢٠	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١ ٩٧٤ ٤٥٨	٨ ١٥٢ ٤٢٢	٣٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٤١ ٨٠٣ ٥٥٤)	٣١ ٤٩٧ ٤٤٧	٣٥	الضريبة المؤجلة
<u>١٤٨ ٢٣٥ ٦١٣</u>	<u>(٧١ ٢٩١ ٠٣١)</u>		إجمالي بنود الدخل الشامل
<u>٥ ١٠٧ ٠٦٠ ٢٢٤</u>	<u>٥ ٥٥٠ ١٤١ ٠١٨</u>		إجمالي الدخل الشامل
٤ ٧٢٢ ٦٣٣	٧ ٦٥٨ ٤٨٠		نصيب الاقلية في صافي أرباح الدخل الشامل
٥ ١٠٢ ٣٣٧ ٥٩١	٥ ٥٤٢ ٤٨٢ ٥٣٨		نصيب الاغلبية في صافي أرباح الدخل الشامل
<u>٥ ١٠٧ ٠٦٠ ٢٢٤</u>	<u>٥ ٥٥٠ ١٤١ ٠١٨</u>		إجمالي الدخل الشامل للفترة

بنك التعمير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u>	<u>ايضاح</u>
<u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>رقم</u>
<u>جنية مصرى</u>	<u>جنية مصرى</u>	
٦ ٥٦٤ ٥٦١ ٢٥٥	٧ ٣٩٠ ٧٧٤ ٣٠٣	
١٣٠ ١٢٦ ٣٣٨	١٥٩ ٦٠٤ ٧٩٣	٢٦.٢٤.٢٣
١١٧ ٧٤١ ٤٥٥	٣١٢ ٠٧٠ ٣٤٠	١٣
١١ ٩٢٥ ٢١٨	٣٤ ٧١٧ ٥٥٧	١٢
٤٣ ٣٣٥ ١٠٤	٤٣ ٨١٩ ٣٦٣	٣١
(٢٠ ١٠٣ ٣٧٠)	(١٩ ٩٦٠ ١٣٠)	٩
٤ ١٢٨ ٠٠٠	--	٢٠
(٢ ٧٣٣ ٦٢٧)	(٥ ١٤٦ ٢٨٥)	٢٠
(٢٩٧ ٤٦٥ ٠٢٥)	(٥٤٩ ٣٠٨ ٠٥١)	٢١
(٧ ١٣٨ ٨٩٢)	(٣٢ ٧٨٣ ٤٧٥)	٣١
(٣٦ ١٣٤ ٨٩٩)	(١٠٥ ٣٦١ ٠٨٠)	٣١
(٣ ٥٨٢ ٧٣٢)	(٤ ٩٩٣ ٠٢٩)	١٢
<u>٦ ٥٠٤ ٦٥٨ ٨٢٥</u>	<u>٧ ٢٢٣ ٤٣٤ ٣٠٦</u>	
(٣ ٦٠٤ ٦٤١ ٦٥٠)	٢ ٤٥٠ ٦٩٣ ٠٠٠	
٢٢ ٠١٩ ٠٨٦	١ ٠٨٩ ٢٠٣	
(٢ ٨٣٧ ٩٢٢ ٢١٩)	(٣ ٦٧٣ ١٠٩ ٢٤٢)	
(٥٣٩ ٨٠٥ ٥٢٨)	(٨ ١٣٥ ٣١٦ ٥٣٢)	
٥٥٣ ١٤٢ ٥٠٣	٩٥٢ ٠٩٤ ٩٩٢	
(١٠ ٢٥٣ ١٥٣)	(٥ ١٧٣)	
(٩ ٩٥١ ٠٨٢ ٧٠٨)	١٠ ١٥٣ ٢٧٦ ١١٣	
٨٣٧ ٨٥٦ ٩٢١	٥ ٦٢٦ ٢٧٠ ٤٣٠	
١٠ ٧٣٦ ٠٠٦	٩ ٩٥٣ ٦٩٦	
(٥٣٨ ٠٧٣ ٢٥٩)	(٥٣٤ ٦١٥ ٠٩٣)	
<u>(٩ ٥٥٣ ٣٦٥ ١٧٦)</u>	<u>١٤ ٠٧٣ ٧٦٥ ٧٠٠</u>	
(٥٧ ٦٨٦ ٧٨٢)	(٨١ ٣٠٣ ٠٨٤)	
(١٧ ٥٩٩ ٢٣١)	٤ ٨٣٦ ٠٨٣	
--	(٢ ٢١٥ ١٣٣ ١٠٦)	
٣٥٩ ٣١٣ ٩٧٣	٢٧٧ ٦٦٧ ٦٢٢	
٣ ٤٦٣ ٥٤٥ ٧٧٥	(٣٢ ٨٥٢ ٨٥٣ ٠٦٥)	
(١٣٧ ١٨٦ ٨٧٢)	(٣ ٠٣٨ ٦٧٠)	
<u>٣ ٦١٠ ٣٨٦ ٨٦٣</u>	<u>(٣٤ ٨٦٩ ٨٢٤ ٢٢٠)</u>	
(٩٩ ٨٢٠ ٣٥٦)	(١٤٧ ٦٩٨ ٢٠٤)	
(٩٠١ ٢٠١ ٨٢٧)	(١ ٥٧٦ ٨٤٩ ٩٥٢)	
<u>(١ ٠٠١ ٠٢٢ ١٨٣)</u>	<u>(١ ٧٢٤ ٥٤٨ ١٥٦)</u>	
(٦ ٩٤٤ ٠٠٠ ٤٩٦)	(٢٢ ٥٢٠ ٦٠٦ ٦٧٦)	
٦٧ ٨٧٥ ٢٢٨ ٨٨٩	٥٩ ٢٦٠ ٩٩٣ ٤٧٨	
<u>٦٠ ٩٣١ ٢٢٨ ٣٩٣</u>	<u>٣٦ ٧٤٠ ٣٨٦ ٨٠٢</u>	
٢٢ ٥١٤ ٣٥٣ ٢٩٨	٢٦ ٠٠٦ ٨٦٤ ١٥١	
٤٨ ٥١٩ ٦٧٥ ٠٨٥	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	
٣٩ ٦٩٤ ٦٦١ ٦٥٠	١٠٧ ٤٠٨ ٤١٤ ١١٦	
(٢١ ١٦٠ ٣٥٨ ٨٨٦)	(٢٣ ٩١٢ ٠٧٩ ٠٠٠)	
(٢٨ ٦٣٧ ١٠٢ ٧٥٤)	(١٠٠ ٢٨٩ ٠١٥ ٦٨٧)	
<u>٦٠ ٩٣١ ٢٢٨ ٣٩٣</u>	<u>٣٦ ٧٤٠ ٣٨٦ ٨٠٢</u>	٣٧

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافى الأرباح قبل ضرائب الدخل

تعديلات لتسوية صافى الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

اهلاك واستهلاك

عبء الاضمحلال عن خسائر الائتمان

عبء اضمحلال اصول اخرى ومشروعات اسكان

عبء مخصصات اخرى

فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

اضمحلال استثمارات مالية

استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية

نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة

استخدام مخصصات اخرى

مخصصات انتفى الغرض منها

ارباح بيع اصول ثابتة

ارباح التشغيل قبل التغيرات فى الاصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل

صافى النقص (الزيادة) فى الاصول

ارصدة لدى البنوك

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

قروض وتسهيلات للعملاء

مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية

اصول اخرى

صافى الزيادة (النقص) فى الالتزامات

ارصدة مستحقة للبنوك

ودائع العملاء

إلتزامات اخرى

إلتزامات مزايا التقاعد

المسدد لمصلحة الضرائب

صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء اصول ثابتة

متحصلات بيع اصول ثابتة

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

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

صافى استثمارات مالية (اذون) بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

مدفوعات لشراء اصول غير ملموسة

صافى التدفقات النقدية (المستخدمة فى) الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

قروض طويلة الاجل

توزيعات الارباح المدفوعة

صافى التدفقات النقدية المستخدمة فى أنشطة التمويل

صافى النقص فى النقدية وما فى حكمها خلال الفترة

رصيد النقدية وما فى حكمها أول الفترة

رصيد النقدية وما فى حكمها آخر الفترة

وتتمثل النقدية وما فى حكمها فيما يلى

نقدية و ارصده لدى البنك المركزى

ارصده لدى البنوك

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

ارصدة لدى البنك المركزى فى إطار نسبة الاحتياطى الإلزامى

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

النقدية وما فى حكمها آخر الفترة

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ١٠٠ فرع ويوظف أكثر من ٣٣٥٧ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

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

٢- ملخص السياسات المحاسبية

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

أ- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) – الادوات المالية

قام البنك بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (٩) الادوات المالية وذلك إعتباراً من تاريخ التطبيق الإلزامي له في ١ يناير ٢٠١٩. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تغييراً هاماً عن معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦ الادوات المالية – الاعتراف و القياس وخاصة فيما يتعلق بتوبيي 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 المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
 - التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغير في درجة التصنيف الائتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الآخر.
 - يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة ضمن بند (صافي الدخل من الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر) بقائمة الأرباح والخسائر.

اضمحلال الأصول المالية

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

التقارير القطاعية

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

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

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 مارس ٢٠٢٦

نسبة المساهمة	
المباشرة وغير مباشرة	
%	
٩٣,٢٤٪	الشركة القابضة للاستثمار والتعمير
٩٥,٠٣٪	شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري
٩٤,٩٥٪	شركة التعمير للترويج المالي والعقارى
٩٥,٣٦٪	شركة حماية لإدارة المدن والمنتجعات السياحية والعقارية
٩٤,٧٧٪	شركة صندوق التعمير العقاري - نمو
٨٧,٥٥٪	شركة أنظمة التحول الرقمية
٩٦,٦٩٪	شركة حماية للأمن ونقل الأموال
٩٨,٠٠٪	شركة التعمير والإسكان للتأجير التمويلي
٩٥,٠٣٪	شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري (ايست)*
٩٥,٠٣٪	شركة التعمير والإسكان العقارية HDP*
٩٥,٠٣٪	شركة التعمير والإسكان للتطوير العقاري (ويست)*
٩٥,٠٣٪	شركة التعمير والإسكان للديكور والتشطيبات *

* شركات تابعة لشركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري

إجراءات التجميع

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة، وكذا معاملات المجموعة بما في ذلك الإيرادات والمصروفات وتوزيعات الأرباح، كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر الناتجة عن معاملات المجموعة والتي يعترف بها ضمن قيمة الأصول.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- عندما تزيد حصة حقوق الأقلية من خسائر شركة تابعة عن حقوق ملكيتهم في تلك الشركة فإن تلك الزيادة بالإضافة إلى أية خسائر أخرى خاصة بحقوق الأقلية يتم تحميلها على حقوق الأقلية 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 الأقلية إلى المدى الذي يتم معه تغطية الخسائر التي سبق وتحملتها حقوق الأقلية نيابة عن الأقلية.

ج- الشركات الشقيقة

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

د- ترجمة العملات الأجنبية

د/١ - عملة التعامل والعرض

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

د/٢ - المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩

- عند الاعتراف الأولي يقوم البنك بتبويب الأصول المالية إلى أصول مالية بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا تم استيفاء كلا الشرطين التاليين ولم يكن قد تم تخصيصه بمعرفة إدارة البنك عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
 - يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه فقط هو الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل تتمثل فقط في أصل مبلغ الاداء المالية والعائد.
- يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولم يكن قد تم تخصيصها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:
 - يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه 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 مالى بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، إذا كان القيام بذلك يمنع أو يقلص- بشكل جوهري- التضارب الذى قد ينشأ في القياس المحاسبي.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

تقييم نموذج الاعمال

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

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

- يقوم البنك بتقييم الهدف من نموذج الاعمال على مستوى المحفظة التي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي فيها باعتبار أن ذلك يعكس طريقة إدارة العمل وطريقة امداد الإدارة بالمعلومات، وتتضمن المعلومات التي يتم اخذها في الاعتبار عند تقييم هدف نموذج الاعمال ما يلي:
 - السياسات المعتمدة الموثقة وأهداف المحفظة وتطبيق هذه السياسات في الواقع العملي. وعلى وجه الخصوص ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز فقط على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية للأصل والاحتفاظ بمعدل عائد معين، لمقابلة تواريخ استحقاق الأصول المالية مع تواريخ استحقاق الالتزامات التي تمول هذه الأصول أو توليد تدفقات نقدية من خلال بيع هذه الأصول.
 - كيفية تقييم والتقرير عن أداء المحفظة الي الإدارة العليا.
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال بما في ذلك طبيعة الأصول المالية المحتفظ بها ضمن ذلك النموذج وطريقة إدارة هذه المخاطر.
- = كيفية تحديد تقييم أداء مديري الاعمال (القيمة العادلة، العائد على المحفظة، أو كلاهما).
- = دورية وقيمة وتوقيت عمليات البيع في الفترات السابقة، وأسباب هذه العمليات، والتوقعات بشأن أنشطة البيع المستقبلية. ومع ذلك فإن المعلومات عن أنشطة البيع لا تؤخذ في الاعتبار بشكل منعزل، ولكن كجزء من تقييم شامل لكيفية تحقيق هدف البنك من إدارة الأصول المالية وكيفية توليد التدفقات النقدية.
- إن الأصول المالية التي يحتفظ بها بغرض المتاجرة أو التي يتم ادارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر حيث انها ليست محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع اصول مالية معاً.
- تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل تمثل دفعات تقتصر فقط على أصل مبلغ الاداة والعائد لغرض هذا التقييم يقوم البنك بتعريف المبلغ الأصلي للاداة المالية بانه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الاولي. ويعرف العائد بأنه مقابل القيمة الزمنية للنقود والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي خلال فترة محددة من الزمن ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (مثل خطر السيولة والتكاليف الإدارية) وكذلك هامش الربح.
- ولتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل تتمثل في دفعات تقتصر فقط على أصل الاداة المالية والعائد، فإن البنك يأخذ في اعتباره الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية مما يجعلها لا تقابل ذلك الشرط. ولإجراء ذلك التقييم يأخذ البنك في اعتباره ما يلي:
 - الاحداث المحتملة التي قد تغير من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
 - خصائص الرافعة المالية (سعر العائد، 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 دوريا).
- لا يقوم البنك بإعادة التويب بين مجموعات الاصول المالية الا فقط وعندما فقط 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 الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

و- المقاصة بين الأدوات المالية

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

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

ز- أدوات المشتقات المالية ومحاسبة التغطية

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

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

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

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

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

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

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

ز/١ - تغطية القيمة العادلة

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢/ز - تغطية التدفقات النقدية

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

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

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

٣/ز - المشتقات غير المؤهلة لمحاسبة التغطية

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

ح- الاعتراف بأرباح وخسائر اليوم الأول المؤجلة

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

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

ط- إيرادات ومصروفات العائد

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

وطريقة العائد الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المُستهلكة لأصل أو التزام مالي وتوزيع إيرادات العائد أو مصاريف العائد على مدار عمر الأداة المتعلقة بها. ومعدل العائد الفعلي هو المعدل الذي يستخدم لحصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية، أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً وذلك للوصول بدقة إلى القيمة الدفترية لأصل أو التزام مالي. وعند حساب معدل العائد الفعلي، يقوم البنك بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ في الاعتبار جميع شروط عقد الأداة المالية (مثل خيارات السداد المبكر) ولكن لا يؤخذ في الاعتبار خسائر الائتمان

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 إسترداد 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 العمل في الانتظام يتم إدراج العائد المحسوب على رصيد القرض القائم بالإيرادات (العائد على رصيد الجدولة المنتظمة) دون العائد المُهمش قبل الجدولة الذي لا يُدرج بالإيرادات إلا بعد سداد كامل رصيد القرض في الميزانية قبل الجدولة

ج- 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.

د- إيرادات توزيعات الأرباح

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

اتفاقيات الشراء وإعادة البيع واتفاقيات البيع وإعادة الشراء

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

ل- اضمحلال الأصول المالية

يقوم البنك بتجميع أدوات الدين علي اساس مجموعات ذات مخاطر ائتمانية متشابهة علي اساس نوع المنتج المصرفي بالنسبة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

لمنتجات التجزئة المصرفية وعلى اساس العملاء بالنسبة لقروض الشركات والمؤسسات وعلى اساس التصنيف الائتماني لوكالات التصنيف المعترف بها للارصدة لدي البنوك والديون السيادية. يقوم البنك بتصنيف ادوات الدين الي ثلاث مراحل بناء علي المعايير الكمية والنوعية الواردة بتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٩

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

و - الشهرة

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ن - تقييم مشروعات الاسكان

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

س- الاستثمارات العقارية

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

ع- الأصول غير الملموسة

برامج الحاسب 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 المتوقعة 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 المتوقعة 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 وتُحمل قيمة الاضمحلال (إن وجد) على قائمة الدخل.

ف- الأصول الثابتة

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

- يتم إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الأراضي) بطريقة القسط الثابت باستخدام معدلات إهلاك مناسبة يتم تحديدها على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل، و يحسب قسط الإهلاك من تاريخ بدء الاستخدام الفعلي وتظهر الأصول الثابتة بالميزانية بالصافي بعد خصم مجمع الإهلاك.
 - يتم استهلاك مصروفات التحسينات والتجديدات الخاصة بفروع البنك المستأجرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل.
 - يتم استهلاك التجهيزات والتركيبات على مدى ٣ سنوات.
- ويتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة في تاريخ كل ميزانية، وتعديل كلما كان ذلك ضرورياً. ويتم مراجعة الأصول التي يتم إهلاكها بغرض تحديد الاضمحلال عند وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى القيمة الاستردادية إذا زادت القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية.
- وتمثل القيمة الاستردادية صافي القيمة البيعية للأصل أو القيمة الاستخدامية للأصل أيهما أعلى، ويتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعادات من الأصول الثابتة بمقارنة صافي المتحصلات بالقيمة الدفترية. ويتم إدراج الأرباح (الخسائر) ضمن إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى في قائمة الدخل.

ص- اضمحلال الأصول غير المالية

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

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

ق - الاستتجار

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

ر- النقدية وما في حكمها

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

ش- المخصصات الأخرى

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

ث/٢ - التزامات مزايا التقاعد

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

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

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

خ- ضرائب الدخل

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

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

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

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

ذ- الاقتراض

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

ض- رأس المال

ض/١ - تكلفة رأس المال

يتم عرض مصاريف الإصدار 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.

ظ - 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

غ- أرقام المقارنة

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

٣- 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 مٌحدثة أولاً بأول. ويقوم البنك بمراجعة دورية لسياسات ونظم إدارة المخاطر وتعديلها بحيث تعكس التغيرات في الأسواق والمنتجات والخدمات وأفضل التطبيقات الحديثة.

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

أ- خطر الائتمان

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

١/١ قياس خطر الائتمان

- القروض والتسهيلات للبنوك والعملاء

- لقياس خطر الائتمان المتعلق بالقروض والتسهيلات للبنوك والعملاء، ينظر البنك في المكونات التالية:
- احتمالات الاخفاق (التأخر) من قبل العميل أو الغير في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- المركز الحالي والتطور المستقبلي المُرجح له الذي يستنتج منه البنك الرصيد المعرض للاخفاق.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية" الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

- يقوم البنك بتقييم احتمال التأخر علي مستوي كل عميل باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة مفصلة لمختلف فئات العملاء. ويتحدد هذا التقييم علي اساس الحكم الشخصي لمسئولى الائتمان للوصول إلى تصنيف الجدارة الملائم. وقد تم تقسيم عملاء البنك 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.

٢/أ سياسات الحد من وتجنب المخاطر

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

وفيما يلي بعض وسائل الحد من الخطر :

- الضمانات

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

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

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

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

- المشتقات

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

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

- الارتباطات المتعلقة بالائتمان

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

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

٣/أ سياسات الاضمحلال والمخصصات

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

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

<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>		تقييم البنك
<u>مخصص خسائر الاضمحلال</u>	<u>قروض وتسهيّلات</u>	
٢٧,٠٠ %	٩٢,٧٥ %	المرحلة الأولى
١١,٦٩ %	٢,١٥ %	المرحلة الثانية
٦١,٣١ %	٥,١٠ %	المرحلة الثالثة
<u>١٠٠ %</u>	<u>١٠٠ %</u>	

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

أ/٤ نموذج قياس المخاطر البنكية العام

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

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٥/أ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمانات		
	٢٠٢٦/٠٣/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
البنود المعرضة لخطر الائتمان في المركز المالي	جنيه مصري	جنيه مصري
ارصدة لدى البنوك	٢٧ ٥٣٣ ٢٦٧ ٠٣٣	٢٠ ٣٢٥ ٤٧٠ ٤٩٦
قروض وتسهيلات للعملاء		
قروض لافراد		
- حسابات جارية مدينة	٢٩٥ ٦٧٧ ٤٧٦	٣٨٨ ١٥٥ ٠٩٠
- بطاقات ائتمان	١ ٠٠١ ٤٣٢ ٨١٤	٧٦٥ ٣٤٥ ٢٦٤
- قروض شخصية	١٩ ٠٣٤ ٨٤٠ ٦٧١	١٧ ٣٥٩ ١٥٦ ٢١٤
- قروض عقارية	١٤ ٥٤٤ ٣٥٥ ٠٧٢	١٤ ٤١٩ ٩٣٤ ٥٩٥
قروض لمؤسسات:		
- حسابات جارية مدينة	٧ ٣٠٣ ٤١٠ ٥٥٧	٥ ٢٢٧ ٢٩٢ ٨٦٩
- قروض مباشرة	٢٠ ٢٩٥ ٥٥٢ ٢٠٣	٢١ ٠٩١ ٢١٩ ٧٩٥
قروض وتسهيلات مشتركة	٦ ٣٠٤ ٥٩٤ ٧٠٠	٥ ٨١٤ ٣٠٥ ٤٦٠
قروض مخصصة:		
- قروض مباشرة	١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤	١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤
استثمارات مالية:		
- أدوات دين	١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧	١٤ ٨٦٣ ٦٨٩ ١٥٤
اصول اخرى	٩ ٦٠٦ ٢٦٢ ٩٥٤	٨ ٥١١ ٢١٢ ٠٠١
الاجمالي	١٢٢ ٠٣٣ ٨٠٤ ٢٢١	١٠٨ ٩٠٠ ٢٤٥ ٢٥٢

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٦/أ قروض وتسهيلات

فيما يلي موقف ارصدة القروض والتسهيلات:-

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>	
٦٠.٤٩٠.٩٧٩.٢١٥	٦٣.٩١٥.٤٥٤.٧٥٠	لا يوجد عليها متأخرات أو اضمحلال
١.٤٢٨.٨٤٢.٦٨٦	١.٤٨٣.٣٧٣.٢٣١	متأخرات ليست محل اضمحلال
٣.٢٨٠.٠٥١.٧٠٠	٣.٥١٥.٤٩٩.٨٢٦	محل اضمحلال
<u>٦٥.١٩٩.٨٧٣.٦٠١</u>	<u>٦٨.٩١٤.٣٢٧.٨٠٧</u>	الإجمالي
		يخصم :
(٥.٤٢٩.٢٦٧.٥٨٥)	(٥.٧٧٦.٨٧١.٥٧٢)	مخصص خسائر الاضمحلال
(٥.٠٩٧.١٣٨)	(٥.٠٩٧.١٣٨)	الفوائد المجنبه
<u>٥٩.٧٦٥.٥٠٨.٨٧٨</u>	<u>٦٣.١٣٢.٣٥٩.٠٩٧</u>	الصافي

- بلغ إجمالي عبء اضمحلال القروض والتسهيلات ٣٠٦.٢٥٩.٠٢٣ جنيه مصرية مقابل ١٢٠.٦٦٤.٥١٦ مصري عبء اضمحلال عن فترة المقارنة ويتضمن إيضاح ١٨ معلومات إضافية عن مخصص خسائر الاضمحلال عن القروض والتسهيلات للعملاء.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

اجمالى الأرصدة للقروض والتسهيلات مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٦/٠٣/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	
٣٤ ٨٧٦ ٣٠٦ ٠٣٣	٩٢٠ ٣٣٦ ٥١٦	١ ١٠٥ ٦٣٧ ٧٦١	٣٢ ٨٥٠ ٣٣١ ٧٥٦	الافراد
٣٤ ٠٣٨ ٠٢١ ٧٧٤	٢ ٥٩٥ ١٦٣ ٣١٠	٣٧٧ ٧٣٥ ٤٧٠	٣١ ٠٦٥ ١٢٢ ٩٩٤	الشركات والمؤسسات
<u>٦٨ ٩١٤ ٣٢٧ ٨٠٧</u>	<u>٣ ٥١٥ ٤٩٩ ٨٢٦</u>	<u>١ ٤٨٣ ٣٧٣ ٢٣١</u>	<u>٦٣ ٩١٥ ٤٥٤ ٧٥٠</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٦/٠٣/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الثانية الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الاولى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	
١ ٥٦٨ ٠٨٠ ٨٦٠	٨٦١ ٥٣٤ ٧٦٤	٤٩٨ ٥٤٣ ٩١١	٢٠٨ ٠٠٢ ١٨٥	الافراد
٤ ٢٠٨ ٧٩٠ ٧١٢	٢ ٦٨٠ ٤٨٢ ١٢٢	١٧٦ ٧٦٩ ٢٠٨	١ ٣٥١ ٥٣٩ ٣٨٢	الشركات والمؤسسات
<u>٥ ٧٧٦ ٨٧١ ٥٧٢</u>	<u>٣ ٥٤٢ ٠١٦ ٨٨٦</u>	<u>٦٧٥ ٣١٣ ١١٩</u>	<u>١ ٥٥٩ ٥٤١ ٥٦٧</u>	

٢٠٢٥/١٢/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	
٣٢ ٩٣٢ ٥٩١ ١٦٣	٧٧٣ ١٩٦ ٢٦٢	٧٧٣ ٢٥٢ ٤٨٩	٣١ ٣٨٦ ١٤٢ ٤١٢	الافراد
٣٢ ٢٦٧ ٢٨٢ ٤٣٨	٢ ٥٠٦ ٨٥٥ ٤٣٨	٦٥٥ ٥٩٠ ١٩٧	٢٩ ١٠٤ ٨٣٦ ٨٠٣	الشركات والمؤسسات
<u>٦٥ ١٩٩ ٨٧٣ ٦٠١</u>	<u>٣ ٢٨٠ ٠٥١ ٧٠٠</u>	<u>١ ٤٢٨ ٨٤٢ ٦٨٦</u>	<u>٦٠ ٤٩٠ ٩٧٩ ٢١٥</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٥/١٢/٣١

الاجمالى	المرحلة الثالثة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الثانية الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	المرحلة الاولى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	
١ ٠٥٤ ٣٦٥ ٧٠٤	٧٠٧ ٧٥٧ ٥٥٦	١٤٢ ٠٨٠ ١٠٨	٢٠٤ ٥٢٨ ٠٤٠	الافراد
٤ ٣٧٤ ٩٠١ ٨٨١	٢ ٥٧٠ ٩٤٨ ٨٦٥	٥٣٣ ١١٤ ٨٢٥	١ ٢٧٠ ٨٣٨ ١٩١	الشركات والمؤسسات
<u>٥ ٤٢٩ ٢٦٧ ٥٨٥</u>	<u>٣ ٢٧٨ ٧٠٦ ٤٢١</u>	<u>٦٧٥ ١٩٤ ٩٣٣</u>	<u>١ ٤٧٥ ٣٦٦ ٢٣١</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

توضح الجداول التالية معلومات حول جودة الأصول المالية خلال الفترة المالية وسنة المقارنة:

٢٠٢٦/٠٣/٣١

ارصدة لدى البنوك	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
<u>درجة الائتمان</u>				
ديون جيدة	٢ ٦١٠.٥٥.٩١١	٢٤ ٩٢٣ ٢١٦ ١٢٢	--	٢٧ ٥٣٣ ٢٦٧.٠٣٣
المتابعة العادية	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
<u>الاجمالى</u>	٢ ٦١٠.٥٥.٩١١	٢٤ ٩٢٣ ٢١٦ ١٢٢	--	٢٧ ٥٣٣ ٢٦٧.٠٣٣
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	--	(٧٠٦٣٨١١)	--	(٧٠٦٣٨١١)
<u>القيمة الدفترية</u>	٢ ٦١٠.٥٥.٩١١	٢٤ ٩١٦ ١٥٢ ٣١١	--	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
<u>درجة الائتمان</u>				
ديون جيدة	١٥ ٢٧٤ ٤٠٧ ١١٧	٧٠٥ ٥٣٩ ٣١٠	--	١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧
المتابعة العادية	--	--	--	--
ديون غير منتظمة	--	--	--	--
<u>الاجمالى</u>	١٥ ٢٧٤ ٤٠٧ ١١٧	٧٠٥ ٥٣٩ ٣١٠	--	١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	--	(٢٠ ١٩٦ ٩٨٥)	--	(٢٠ ١٩٦ ٩٨٥)
<u>القيمة الدفترية</u>	١٥ ٢٧٤ ٤٠٧ ١١٧	٦٨٥ ٣٤٢ ٣٢٥	--	١٥ ٩٥٩ ٧٤٩ ٤٤٢

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٦/٠٣/٣١

قروض وتسهيلات للأفراد	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
<u>درجة الائتمان</u>				--
ديون جيدة	٣٢ ٨٥٠ ٣٣١ ٧٥٦	--	--	٣٢ ٨٥٠ ٣٣١ ٧٥٦
المتابعة العادية	--	١ ١٠٥ ٦٣٧ ٧٦١	--	١ ١٠٥ ٦٣٧ ٧٦١
ديون غير منتظمة	--	--	٩٢٠ ٣٣٦ ٥١٦	٩٢٠ ٣٣٦ ٥١٦
<u>الاجمالى</u>	<u>٣٢ ٨٥٠ ٣٣١ ٧٥٦</u>	<u>١ ١٠٥ ٦٣٧ ٧٦١</u>	<u>٩٢٠ ٣٣٦ ٥١٦</u>	<u>٣٤ ٨٧٦ ٣٠٦ ٠٣٣</u>
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(٢٠٨ ٠٠٢ ١٨٥)	(٤٩٨ ٥٤٣ ٩١١)	(٨٦١ ٥٣٤ ٧٦٤)	(١ ٥٦٨ ٠٨٠ ٨٦٠)
<u>القيمة الدفترية</u>	<u>٣٢ ٦٤٢ ٣٢٩ ٥٧١</u>	<u>٦٠٧ ٠٩٣ ٨٥٠</u>	<u>٥٨ ٨٠١ ٧٥٢</u>	<u>٣٣ ٣٠٨ ٢٢٥ ١٧٣</u>

قروض وتسهيلات للشركات	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالى
<u>درجة الائتمان</u>				--
ديون جيدة	٣١ ٠٦٥ ١٢٢ ٩٩٤	--	--	٣١ ٠٦٥ ١٢٢ ٩٩٤
المتابعة العادية	--	٣٧٧ ٧٣٥ ٤٧٠	--	٣٧٧ ٧٣٥ ٤٧٠
ديون غير منتظمة	--	--	٢ ٥٩٥ ١٦٣ ٣١٠	٢ ٥٩٥ ١٦٣ ٣١٠
<u>الاجمالى</u>	<u>٣١ ٠٦٥ ١٢٢ ٩٩٤</u>	<u>٣٧٧ ٧٣٥ ٤٧٠</u>	<u>٢ ٥٩٥ ١٦٣ ٣١٠</u>	<u>٣٤ ٠٣٨ ٠٢١ ٧٧٤</u>
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(١ ٣٥١ ٥٣٩ ٣٨٢)	(١٧٦ ٧٦٩ ٢٠٨)	(٢ ٦٨٠ ٤٨٢ ١٢٢)	(٤ ٢٠٨ ٧٩٠ ٧١٢)
<u>القيمة الدفترية</u>	<u>٢٩ ٧١٣ ٥٨٣ ٦١٢</u>	<u>٢٠٠ ٩٦٦ ٢٦٢</u>	<u>(٨٥ ٣١٨ ٨١٢)</u>	<u>٢٩ ٨٢٩ ٢٣١ ٠٦٢</u>

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١

ارصدة لدى البنوك

درجة الائتمان

ديون جيدة

المتابعة العادية

ديون غير منتظمة

الاجمالى

يخصم مخصص خسائر الاضمحلال

القيمة الدفترية

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر
٢٠ ٣٢٥ ٤٧٠ ٤٩٦	--	١٦ ٣٢٢ ٧٣٣ ٠٦٨	٤ ٠٠٢ ٧٣٧ ٤٢٨
--	--	--	--
--	--	--	--
٢٠ ٣٢٥ ٤٧٠ ٤٩٦	--	١٦ ٣٢٢ ٧٣٣ ٠٦٨	٤ ٠٠٢ ٧٣٧ ٤٢٨
(٤ ٤٢٥ ٩٧٢)	--	(٤ ٤٢٥ ٩٧٢)	--
٢٠ ٣٢١ ٠٤٤ ٥٢٤	--	١٦ ٣١٨ ٣٠٧ ٠٩٦	٤ ٠٠٢ ٧٣٧ ٤٢٨

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

درجة الائتمان

ديون جيدة

المتابعة العادية

ديون غير منتظمة

الاجمالى

يخصم مخصص خسائر الاضمحلال

القيمة الدفترية

الاجمالى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر
١٤ ٨٦٣ ٦٨٩ ١٥٤	--	٧٦٨ ١٩١ ٦٧٠	١٤ ٠٩٥ ٤٩٧ ٤٨٤
--	--	--	--
--	--	--	--
١٤ ٨٦٣ ٦٨٩ ١٥٤	--	٧٦٨ ١٩١ ٦٧٠	١٤ ٠٩٥ ٤٩٧ ٤٨٤
(٢٥ ١٧٥ ٩٢٩)	--	(٢٥ ١٧٥ ٩٢٩)	--
١٤ ٨٣٨ ٥١٣ ٢٢٥	--	٧٤٣ ٠١٥ ٧٤١	١٤ ٠٩٥ ٤٩٧ ٤٨٤

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١

قروض وتسهيلات للأفراد	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
درجة الائتمان				
ديون جيدة	٣١ ٣٨٦ ١٤٢ ٤١٢	--	--	٣١ ٣٨٦ ١٤٢ ٤١٢
المتابعة العادية	--	٧٧٣ ٢٥٢ ٤٨٩	--	٧٧٣ ٢٥٢ ٤٨٩
ديون غير منتظمة	--	--	٧٧٣ ١٩٦ ٢٦٢	٧٧٣ ١٩٦ ٢٦٢
الاجمالي	٣١ ٣٨٦ ١٤٢ ٤١٢	٧٧٣ ٢٥٢ ٤٨٩	٧٧٣ ١٩٦ ٢٦٢	٣٢ ٩٣٢ ٥٩١ ١٦٣
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(٢٠٤ ٥٢٨ ٠٤٠)	(١٤٢ ٠٨٠ ١٠٨)	(٧٠٧ ٧٥٧ ٥٥٦)	(١ ٠٥٤ ٣٦٥ ٧٠٤)
القيمة الدفترية	٣١ ١٨١ ٦١٤ ٣٧٢	٦٣١ ١٧٢ ٣٨١	٦٥ ٤٣٨ ٧٠٦	٣١ ٨٧٨ ٢٢٥ ٤٥٩

قروض وتسهيلات للشركات	المرحلة الأولى ١٢ شهر	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الثالثة مدى الحياة	الاجمالي
درجة الائتمان				
ديون جيدة	٢٩ ١٠٤ ٨٣٦ ٨٠٣	--	--	٢٩ ١٠٤ ٨٣٦ ٨٠٣
المتابعة العادية	--	٦٥٥ ٥٩٠ ١٩٧	--	٦٥٥ ٥٩٠ ١٩٧
ديون غير منتظمة	--	--	٢ ٥٠٦ ٨٥٥ ٤٣٨	٢ ٥٠٦ ٨٥٥ ٤٣٨
الاجمالي	٢٩ ١٠٤ ٨٣٦ ٨٠٣	٦٥٥ ٥٩٠ ١٩٧	٢ ٥٠٦ ٨٥٥ ٤٣٨	٣٢ ٢٦٧ ٢٨٢ ٤٣٨
يخصم مخصص خسائر الاضمحلال	(١ ٢٧٠ ٨٣٨ ١٩١)	(٥٣٣ ١١٤ ٨٢٥)	(٢ ٥٧٠ ٩٤٨ ٨٦٥)	(٤ ٣٧٤ ٩٠١ ٨٨١)
القيمة الدفترية	٢٧ ٨٣٣ ٩٩٨ ٦١٢	١٢٢ ٤٧٥ ٣٧٢	(٦٤ ٠٩٣ ٤٢٧)	٢٧ ٨٩٢ ٣٨٠ ٥٥٧

٧/ الاستحواذ على الضمانات

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

القيمة الدفترية

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٣ ٧٥١ ٤٠٠	١٣ ٧٥١ ٤٠٠
٣ ٠١٢ ٥٨٨	٣ ٠١٢ ٥٨٨
٣٩ ٨٠٦ ٤٠٦	٣٩ ٨٠٦ ٤٠٦
٥٦ ٥٧٠ ٣٩٤	٥٦ ٥٧٠ ٣٩٤

طبيعة الأصل

اراضى
وحدات سكنية
فندق

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٨/أ تركيز مخاطر الاصول المالية المعرضة لخطر الائتمان:

القطاعات الجغرافية

يمثل الجدول التالي تحليل بأهم حدود خطر الائتمان للبنك بالقيمة الدفترية , موزعة حسب القطاع الجغرافي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ .

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

(جنية مصرى)

جمهورية مصر العربية				البند المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية
الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	
٢٧ ٥٣٣ ٢٦٧ ٠٣٣	--	--	٢٧ ٥٣٣ ٢٦٧ ٠٣٣	ارصدة لدى البنوك
				قروض وتسهيلات للعملاء
				قروض لافراد
٢٩٥ ٦٧٧ ٤٧٦	٢٩ ٢٠٤ ٦٥١	١٩٤ ٦٦١ ١٥٤	٧١ ٨١١ ٦٧١	- حسابات جارية مدينة
١ ٠٠١ ٤٣٢ ٨١٤	--	--	١ ٠٠١ ٤٣٢ ٨١٤	- بطاقات ائتمان
١٩ ٠٣٤ ٨٤٠ ٦٧١	٢ ٥٥٤ ٧٦١ ٩١٧	٦ ٥٤٢ ٦٤١ ١١٣	٩ ٩٣٧ ٤٣٧ ٦٤١	- قروض شخصية
١٤ ٥٤٤ ٣٥٥ ٠٧٢	١ ٧٠٣ ٣٢٢ ٥٠٦	٤ ٣٤٩ ٠٩٩ ٨٦٣	٨ ٤٩١ ٩٣٢ ٧٠٣	- قروض عقارية
				قروض لمؤسسات:
٧ ٣٠٣ ٤١٠ ٥٥٧	٢٧٠ ٧٢٥ ٤٨١	١ ٦٠١ ٥٧٦ ٤٧٢	٥ ٤٣١ ١٠٨ ٦٠٤	- حسابات جارية مدينة
٢٠ ٢٩٥ ٥٥٢ ٢٠٣	١٢٩ ٧٠٧ ٨١٢	٢ ١٠٨ ١١١ ٤٧١	١٨ ٠٥٧ ٧٣٢ ٩٢٠	- قروض مباشرة
٦ ٣٠٤ ٥٩٤ ٧٠٠	١٧٣ ٦٤٢ ٥٨١	١٤٧ ٩٨٢ ٨٨٥	٥ ٩٨٢ ٩٦٩ ٢٣٤	قروض وتسهيلات مشتركة
				قروض مخصصة:
١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤	--	--	١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤	- قروض اخرى
				استثمارات مالية:
١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧	--	--	١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧	- أدوات دين
٩ ٦٠٦ ٢٦٢ ٩٥٤	٧٥ ٩١٧ ١٤٨	١٥٠ ٤٩٧ ٩٤٥	٩ ٣٧٩ ٨٤٧ ٨٦١	اصول اخرى
١٢٢ ٠٣٣ ٨٠٤ ٢٢١	٤ ٩٣٧ ٢٨٢ ٠٩٦	١٥ ٠٩٤ ٥٧٠ ٩٠٣	١٠٢ ٠٠١ ٩٥١ ٢٢٢	الاجمالى في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١٠٨ ٩٠٠ ٢٤٥ ٢٥٢	٤ ٨٠٧ ٢٢٩ ٩٨٢	١٤ ٩٤٠ ٥٥٥ ٩٤٥	٨٩ ١٥٢ ٤٥٩ ٣٢٥	الاجمالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

قطاعات النشاط

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

	مؤسسات مالية	زراعة	مؤسسات صناعية	تجارة	خدمات	نشاط عقارى	قطاع حكومى	انشطة اخرى	افراد	الاجمالى
ارصدة لدى البنوك	٢٤ ٥٢٥ ٤٢١ ٩٩١	--	--	--	--	--	٣ ٠٠٧ ٨٤٥ ٠٤٢	--	--	٢٧ ٥٣٣ ٢٦٧ ٠٣٣
قروض وتسهيلات للعملاء										
قروض لافراد										
-حسابات جارية مدينة	--	--	--	--	--	--	--	--	٢٩٥ ٦٧٧ ٤٧٦	٢٩٥ ٦٧٧ ٤٧٦
-بطاقات ائتمان	--	--	--	--	--	--	--	--	١ ٠٠١ ٤٣٢ ٨١٤	١ ٠٠١ ٤٣٢ ٨١٤
-قروض شخصية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٩ ٠٣٤ ٨٤٠ ٦٧١	١٩ ٠٣٤ ٨٤٠ ٦٧١
-قروض عقارية	--	--	--	--	--	--	--	--	١٤ ٥٤٤ ٣٥٥ ٠٧٢	١٤ ٥٤٤ ٣٥٥ ٠٧٢
قروض لمؤسسات:										
-حسابات جارية مدينة	٤٩٩ ٩٨٨ ٧٦٨	٢٠٥ ٧٧٩	٣ ٠٧٥ ٤٧٨ ٩٢٧	١ ٠٦٤ ٤٦١ ٨٥٨	٦٧٩ ٣٧٨ ٠٨٨	١ ٩٨١ ٨٥٢ ١١٣	--	٢ ٠٤٥ ٠٢٤	--	٧ ٣٠٣ ٤١٠ ٥٥٧
-قروض مباشرة	٥ ٤٨١ ٣٥٢ ٦٩٥	٦ ٢٣٣ ١٥٢	٣ ٠٩٥ ٧٢٨ ٢٢٧	٢ ٤٨٨ ٠٨٣ ٠٦٣	٣ ١٠٢ ٨٨٣ ٨٣٩	٦ ١١٨ ٥٨٦ ٢٧٩	--	٢ ٦٨٤ ٩٤٨	--	٢٠ ٢٩٥ ٥٥٢ ٢٠٣
قروض وتسهيلات مشتركة	١٣ ١٦٤ ٩٥٤	--	١ ٤٦٦ ٧٤٦ ٦٦٧	٧٩٠ ٨٠٩ ١٢٩	١ ٥٧٠ ٠٣٤ ٧٦٤	٢ ٤٦٣ ٨٣٩ ١٨٦	--	--	--	٦ ٣٠٤ ٥٩٤ ٧٠٠
قروض مخصصة:										
قروض مباشرة	--	--	--	--	--	--	١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤	--	--	١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤
استثمارات مالية										
-ادوت دين	--	--	--	--	٧٠٥ ٥٣٩ ٣١٠	--	١٥ ٢٧٤ ٤٠٧ ١١٧	--	--	١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧
اصول اخرى	٩٦٨ ٣٥٦ ٥٢٤	--	--	--	٢ ٤٥٣ ١٦٠ ٤٤٨	٤ ٠٢٦ ٥٥٧ ٦١٢	٢١٢ ٥٨٩ ٤٤٧	١٩ ٢٤٦ ١٣٩	١ ٩٢٦ ٣٥٢ ٧٨٤	٩ ٦٠٦ ٢٦٢ ٩٥٤
الاجمالى فى ٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ٤٨٨ ٢٨٤ ٩٣٢	٦ ٤٣٨ ٩٣١	٧ ٦٣٧ ٩٥٣ ٨٢١	٤ ٣٤٣ ٣٥٤ ٠٥٠	٨ ٥١٠ ٩٩٦ ٤٤٩	١٤ ٥٩٠ ٨٣٥ ١٩٠	١٨ ٦٢٩ ٣٠٥ ٩٢٠	٢٣ ٩٧٦ ١١١	٣٦ ٨٠٢ ٦٥٨ ٨١٧	١٢٢ ٠٣٣ ٨٠٤ ٢٢١
الاجمالى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٣ ٧٨٩ ٣١٣ ١٣٠	١٢ ٠٢١ ١٩١	٥ ٩٥٧ ٤٤٩ ٨٦٦	٣ ٧٨٢ ١٨٦ ٦٦٥	٨ ٣٢٧ ٧٥١ ٦٤٥	١٤ ٨٣٤ ٧٦٣ ٣١٦	١٧ ٩٠٩ ٢١٢ ٧٩٩	٢٨ ٦٠٢ ٦٩٣	٣٤ ٢٥٨ ٩٤٣ ٩٤٧	١٠٨ ٩٠٠ ٢٤٥ ٢٥٢

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ب-خطر السوق

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

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

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

ب/١ أساليب قياس خطر السوق

القيمة المعرضة للخطر (Value at Risk)

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

اختبارات الضغوط Stress Testing

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

ب/٢ خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية

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

تركز خطر العملة على الأدوات المالية

٣١ مارس ٢٠٢٦	دولار أمريكي	يورو	جنيه إسترليني	عملات أخرى
الأصول المالية				
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	١٤ ٢٩٩ ٥٧١	٧٢١ ٤٣٧	٧٣ ١٧٩	٢ ٠٧٢ ٩٩٦
أرصدة لدى البنوك	٧٣ ٢٦٩ ٤٠٨	١٣ ٢٥٠ ١٦٠	٢٩٠ ٤٧٥	٧ ٧٩٥ ٦٣٦
قروض وتسهيلات للعملاء	١٣ ٦٢٤ ٢٣٧	٨٠ ٣١٣	١ ٦٤٩	٥ ٧٣٧
استثمارات مالية:				
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٤ ٤٦٥ ٧٣٦	١ ٠٠١ ٥٠٨	--	--
أصول مالية أخرى	٥١٥ ٤٣٦	٦ ٧٠٩	١١١	٤ ٨٦٦
إجمالي الأصول المالية	١٢٦ ١٧٤ ٣٨٨	١٥ ٠٦٠ ١٢٧	٣٦٥ ٤١٤	٩ ٨٧٩ ٢٣٥
الالتزامات المالية				
أرصدة مستحقة للبنوك	--	--	--	--
ودائع للعملاء	١١٩ ٨٧١ ٩٤٧	١٣ ٤٩٤ ٩٣١	٣٤٧ ١٣٩	٧ ٣١١ ٢١٠
التزامات مالية أخرى	٥ ٦٧٦ ٣٢٥	١ ٣٦٣ ٢٦٦	٥١٢	١ ٥٩٢ ٠١١
إجمالي الالتزامات المالية	١٢٥ ٥٤٨ ٢٧٢	١٤ ٨٥٨ ١٩٧	٣٤٧ ٦٥١	٨ ٩٠٣ ٢٢١
صافي المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٦٢٦ ١١٦	٢٠١ ٩٣٠	١٧ ٧٦٣	٩٧٦ ٠١٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
إجمالي الأصول المالية	١١١ ١٧٤ ٦٥٢	١٣ ٧٤١ ٠٢٠	٣٥٩ ٦٥٣	٦ ٥٩٤ ٤٥٦
إجمالي الالتزامات المالية	١٠٧ ٤٩٠ ٣٧٤	١٣ ٦٠٧ ٠٣٨	٣١١ ٠٣٨	٦ ٢٦٧ ٤١٨
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣ ٦٨٤ ٢٧٨	١٣٣ ٩٨٢	٤٨ ٦١٥	٣٢٧ ٠٣٨

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ب/٣ خطر سعر العائد

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

(القيمة بالالف جنية مصرى)

حتى شهر واحد	اكثر من شهر حتى ثلاثة اشهر	اكثر من ثلاثة اشهر حتى سنة	اكثر من سنة حتى خمس سنوات	بدون عائد	الاجمالى
					الأصول المالية
--	--	--	--	٢٦ ٠٠٦ ٨٦٤	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٢٤ ٩٢٣ ٢١٦	--	--	--	٢٦ ١٠ ٠٥١	أرصدة لدى البنوك
٣ ٤٨٢ ٣٦٦	٤ ٠٥٥ ٤٨٥	١٥ ٧٠٥ ٢٧٦	٤٥ ٦٧١ ٢٠١	--	قروض وتسهيلات للعملاء
					استثمارات مالية
٦١ ٣١٨ ٠٥٨	٢٤ ٢٤٢ ٩٩٠	٤٠ ٣١٥ ٢٧٨	٢٣٢ ٧٢٣	--	بخلاف القيمة العادلة من خلال الارباح
٢٦٨ ٩٤٠	--	--	٢٨ ٣٨٣	--	بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر
--	--	--	٤ ٣٣٢ ٩٩٢	١٩ ٠٨٨ ٦٤٨	اصول مالية اخرى
٨٩ ٩٩٢ ٥٨٠	٢٨ ٢٩٨ ٤٧٥	٥٦ ٠٢٠ ٥٥٤	٥٠ ٢٦٥ ٢٩٩	٤٧ ٧٠٥ ٥٦٣	اجمالى الاصول المالية
					الالتزامات المالية
--	--	--	--	٦١٧	أرصدة مستحقة للبنوك
١٠ ٣٣٧ ٢٠١	٨ ٨٠٦ ٨٩٤	٩ ٧٦٩ ٩٦٢	٨٦ ٠١١ ١٣٢	٧٤ ٢١٧ ٩١٤	ودائع للعملاء
٤ ٥٢١	١ ٢٦٦	٤٣ ٧٦٧	١ ١٣٨ ٢٦١	--	قروض اخرى
--	--	--	٣٧ ٨٢٦ ٠٥٥	٤٤ ١٢٤ ٨٨١	التزامات مالية اخرى
١٠ ٣٤١ ٧٢٢	٨ ٨٠٨ ١٦٠	٩ ٨١٣ ٧٢٩	١٢٤ ٩٧٥ ٤٤٨	١١٨ ٣٤٣ ٤١٢	إجمالي الالتزامات المالية
٧٩ ٦٥٠ ٨٥٨	١٩ ٤٩٠ ٣١٥	٤٦ ٢٠٦ ٨٢٥	(٧٤ ٧١٠ ١٤٩)	(٧٠ ٦٣٧ ٨٤٩)	فجوة اعادة تسعير العائد
					--

ج- خطر السيولة

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

- إدارة مخاطر السيولة

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

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

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

- منهج التمويل

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

- أرصدة لدى البنوك

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

- قروض وتسهيلات للبنوك

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

- قروض وتسهيلات للعملاء

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

- استثمارات في أوراق مالية

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

- المستحق لبنوك أخرى وللعملاء

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

هـ - إدارة رأس المال

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ويطلب البنك المركزي المصري أن يقوم البنك بما يلي :

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

الشريحة الأولى :

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

الشريحة الثانية :

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

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

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

وقد التزم البنك بكافة متطلبات رأس المال المحلية.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

معيار كفاية رأس المال طبقاً لمتطلبات بازل ٢

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>رأس المال</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي)</u>
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	المجنب لزيادة رأس المال
٩ ٦٢٠ ٢١٧ ٩٢٨	٢٠ ٤٢١ ٠٩٢ ٩١٩	الاحتياطيات
١٩٨ ٧٨٧ ٣٨٥	٢١٦ ٠٤٨ ٢٠٠	الأرباح المحتجزة
(١ ١٤٥ ٠٨٧ ٤٢٦)	(١ ٠٩٧ ٢٠٣ ٦٧٥)	اجمالي الاستبعادات من رأس المال الأساسي المستثمر
١١٠ ٣٦٠ ١٥٣	٢٦ ٢٧٤ ٢٥٢	الدخل الشامل الآخر
١٩ ٤١٠ ٢٧٨ ٠٤٠	٣٠ ١٩٢ ٢١١ ٦٩٦	إجمالي رأس المال الأساسي
١٧ ٢٠٥ ٨٠٥ ٧١١	--	صافي ارباح الفترة / العام
٣٦ ٦١٦ ٠٨٣ ٧٥١	٣٠ ١٩٢ ٢١١ ٦٩٦	اجمالي رأس المال الأساسي والأرباح المرحلية
		<u>الشريحة الثانية (رأس المال المساند)</u>
٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤٥ % من الاحتياطي الخاص
٨٣٤ ٢٦٠ ٨٠٢	٨٨١ ٤٤٧ ٣٨٧	مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات والالتزامات العرضية المنتظمة
٨٣٨ ٤٦٦ ٠٣٧	٨٨٥ ٦٥٢ ٦٢٢	إجمالي رأس المال المساند
٣٧ ٤٥٤ ٥٤٩ ٧٨٨	٣١ ٠٧٧ ٨٦٤ ٣١٨	إجمالي رأس المال
		<u>الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان مخاطر:</u>
٦٦ ٧٤٠ ٨٦٤ ١٧٣	٧٠ ٤٩٢ ٧٩٨ ٩٦٤	اجمالي خطر الائتمان
٣٨٥ ١٠٨ ٥٠٠	٤١٣ ٣٧٣ ٠٠٠	اجمالي خطر السوق
٧ ٧٥٠ ٤٩٠ ٨٠٥	٩ ٨٣١ ٢٧٩ ٧٤٨	اجمالي خطر التشغيل
٧٤ ٨٧٦ ٤٦٣ ٤٧٨	٨٠ ٧٣٧ ٤٥١ ٧١٢	إجمالي
٥٠,٠٢	٣٨,٤٩	*معيار كفاية رأس المال (%)

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

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>نسبة الرافعة المالية</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>الشريحة الأولى من رأس المال بعد الاستبعادات</u>
٣٦ ٦١٦ ٠٨٣ ٧٥١	٣٠ ١٩٢ ٢١١ ٦٩٦	اجمالي التعرضات داخل المركز المالي وعمليات المشتقات المالية وتمويل الأوراق المالية
٢٤٣ ٨٩١ ٢٦٨ ٠٠٠	٢٥١ ٤٨٥ ٠١٠ ٠٠٠	اجمالي التعرضات خارج المركز المالي
٣ ٣٢٨ ٤٢٨ ٠٠٠	٣ ٥٥٩ ٤٢٩ ٠٠٠	اجمالي التعرضات داخل وخارج المركز المالي
٢٤٧ ٢١٩ ٦٩٦ ٠٠٠	٢٥٥ ٠٤٤ ٤٣٩ ٠٠٠	نسبة الرافعة المالية (%)
١٤,٨١	١١,٨٤	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤- التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

أ - خسائر الاضمحلال في القروض والتسهيلات

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

ب- القيمة العادلة للمشتقات

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

ج- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

د- ضرائب الدخل

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

هـ- التحليل القطاعي:

أ) التحليل القطاعي للأنشطة:

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

المؤسسات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة.

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

الاستثمار

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

الأفراد

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

أنشطة أخرى

وتشمل الأعمال المصرفية الأخرى كإدارة الأموال.

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

الأصول والالتزامات التشغيلية كما تم عرضها في ميزانية للبنك.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جنية مصرى)

الإيرادات والمصروفات وفقا للنشاط القطاعي

الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦	مؤسسات	استثمار	افراد	انشطة اخرى	اجمالى
ايرادات النشاط القطاعي	٣ ٨٤٢ ٧٩٥ ٠١٧	١ ٩٢٣ ٧٩٩ ٢٢٥	٣ ٤٣٢ ٥٠١ ٨٣١	٢ ٩١٠ ٦١٦ ٨٨٩	١٢ ١٠٩ ٧١٢ ٩٦٢
مصروفات النشاط القطاعي	(١ ٦٠٩ ٤٧٢ ٦١١)	(٣٣٣ ٧٧٨ ١٤٥)	(١ ٨١٥ ٢٦٤ ٥٣١)	(٤٩١ ٨٥٢ ٠٥٩)	(٤ ٢٥٠ ٣٦٧ ٣٤٦)
نتيجة اعمال القطاع	٢ ٢٣٣ ٣٢٢ ٤٠٦	١ ٥٩٠ ٠٢١ ٠٨٠	١ ٦١٧ ٢٣٧ ٣٠٠	٢ ٤١٨ ٧٦٤ ٨٣٠	٧ ٨٥٩ ٣٤٥ ٦١٦
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(٤٦٨ ٥٧١ ٣١٣)
ربح الفترة قبل الضرائب	--	--	--	--	٧ ٣٩٠ ٧٧٤ ٣٠٣
الضريبة	--	--	--	--	(١ ٧٦٩ ٣٤٢ ٢٥٤)
ربح الفترة بعد الضرائب	--	--	--	--	٥ ٦٢١ ٤٣٢ ٠٤٩

الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	مؤسسات	استثمار	افراد	انشطة اخرى	اجمالى
ايرادات النشاط القطاعي	٣ ٢٤١ ٣٨٦ ١٩٩	١ ٨١٦ ١٣٧ ٠٤٩	٣ ٠٩٠ ٢٦٥ ٣٩٩	٢ ٥٥٤ ١٤٢ ٩٣٧	١٠ ٧٠١ ٩٣١ ٥٨٤
مصروفات النشاط القطاعي	(١ ٤١٦ ٣٥٧ ٩٢٣)	(٤٩٣ ٧٣٥ ٢٨٦)	(١ ٧٠٧ ٢٩٠ ١٥٨)	(٢٧٣ ٩٧٦ ٦٠٩)	(٣ ٨٩١ ٣٥٩ ٩٧٦)
نتيجة اعمال القطاع	١ ٨٢٥ ٠٢٨ ٢٧٦	١ ٣٢٢ ٤٠١ ٧٦٣	١ ٣٨٢ ٩٧٥ ٢٤١	٢ ٢٨٠ ١٦٦ ٣٢٨	٦ ٨١٠ ٥٧١ ٦٠٨
مصروفات غير مصنفة	--	--	--	--	(٢٤٦ ٠١٠ ٣٥٣)
ربح الفترة قبل الضرائب	--	--	--	--	٦ ٥٦٤ ٥٦١ ٢٥٥
الضريبة	--	--	--	--	(١ ٦٠٥ ٧٣٦ ٦٤٤)
ربح الفترة بعد الضرائب	--	--	--	--	٤ ٩٥٨ ٨٢٤ ٦١١

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ب- تحليل القطاعات الجغرافية

(جنية مصرى)

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	الفترة المالية المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٦
				الايردادات والمصرفوات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٢ ١٠٩ ٧١٢ ٩٦٢	٥٩٠ ٤٩٤ ٤٠٧	١ ٦٤٨ ٨٩١ ٤٨٧	٩ ٨٧٠ ٣٢٧ ٠٦٨	ايرادات القطاعات الجغرافية
(٤ ٧١٨ ٩٣٨ ٦٥٩)	(٣٥٣ ٩٧٠ ١١٤)	(٨٩٠ ٠١٨ ٢٤٦)	(٣ ٤٧٤ ٩٥٠ ٢٩٩)	مصرفوات القطاعات الجغرافية
٧ ٣٩٠ ٧٧٤ ٣٠٣	٢٣٦ ٥٢٤ ٢٩٣	٧٥٨ ٨٧٣ ٢٤١	٦ ٣٩٥ ٣٧٦ ٧٦٩	نتيجة اعمال القطاع
٧ ٣٩٠ ٧٧٤ ٣٠٣				ربح الفترة قبل الضرائب
(١ ٧٦٩ ٣٤٢ ٢٥٤)				الضريبة
٥ ٦٢١ ٤٣٢ ٠٤٩				ربح الفترة بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
٢٦٤ ٢١٥ ٣٣٧ ١٧٥	١٤ ٦٢٤ ٠٩٥ ٥١٥	٤٥ ٤٠٧ ١٧٠ ٣٠٦	٢٠٤ ١٨٤ ٠٧١ ٣٥٤	اصول القطاعات الجغرافية
٢ ٢٨٥ ١٦٥ ٥٩٧				اصول غير مصنفة
٢٦٦ ٥٠٠ ٥٠٢ ٧٧٢	١٤ ٦٢٤ ٠٩٥ ٥١٥	٤٥ ٤٠٧ ١٧٠ ٣٠٦	٢٠٤ ١٨٤ ٠٧١ ٣٥٤	اجمالى الاصول
٢٢٤ ٥٦٦ ٩٦٣ ٠٨٥	١٤ ٦٨٧ ٥٧١ ٢٢٦	٤٥ ٨٤٨ ٢٩٧ ٢٠٨	١٦٤ ٠٣١ ٠٩٤ ٦٥١	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(١٥٦ ٥٠٠ ٩٧٣)	(٣ ٢٩٤ ٦٦٤)	(٧ ٠٨٧ ٣٥٢)	(١٤٦ ١١٨ ٩٥٧)	اهلاكات
(٣١٢ ٠٧٠ ٣٤٠)	--	--	(٣١٢ ٠٧٠ ٣٤٠)	عبء اضمحلال

الاجمالى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	الفترة المالية المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٥
				الايردادات والمصرفوات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٠ ٧٠١ ٩٣١ ٥٨٤	٤٢٥ ٨٨٨ ٣١٧	١ ١٦٩ ٤٠١ ٧٨٠	٩ ١٠٦ ٦٤١ ٤٨٧	ايرادات القطاعات الجغرافية
(٤ ١٣٧ ٣٧٠ ٣٢٩)	(٢٣٢ ٨٠٨ ١١٠)	(٦٥٥ ٦٥٧ ٤٧٧)	(٣ ٢٤٨ ٩٠٤ ٧٤٢)	مصرفوات القطاعات الجغرافية
٦ ٥٦٤ ٥٦١ ٢٥٥	١٩٣ ٠٨٠ ٢٠٧	٥١٣ ٧٤٤ ٣٠٣	٥ ٨٥٧ ٧٣٦ ٧٤٥	نتيجة اعمال القطاع
٦ ٥٦٤ ٥٦١ ٢٥٥				ربح الفترة قبل الضرائب
(١ ٦٠٥ ٧٣٦ ٦٤٤)				الضريبة
٤ ٩٥٨ ٨٢٤ ٦١١				ربح الفترة بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
١٨٤ ٩٨٢ ٣٣١ ٣٤٠	٨ ٩٤٨ ٤٦٧ ٨٢٧	٢٦ ٧٨٦ ٧٢٠ ٧٦٨	١٤٩ ٢٤٧ ١٤٢ ٧٤٥	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٨٢٠ ٢٤٩ ٨٠٣				اصول غير مصنفة
١٨٦ ٨٠٢ ٥٨١ ١٤٣	٨ ٩٤٨ ٤٦٧ ٨٢٧	٢٦ ٧٨٦ ٧٢٠ ٧٦٨	١٤٩ ٢٤٧ ١٤٢ ٧٤٥	اجمالى الاصول
١٥٧ ٦١٦ ٨٨٠ ٨٨٤	٨ ٩٠٥ ٣٨٧ ٦١٨	٢٦ ٧٧٢ ٩٧٦ ٤٦٣	١٢١ ٩٣٨ ٥١٦ ٨٠٣	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(١٢٨ ٢٦٨ ٨٩٨)	(٢ ٩٦٤ ٨٣٨)	(٦ ٢٤٣ ٥١٢)	(١١٩ ٠٦٠ ٥٤٨)	اهلاكات
(١١٧ ٧٤١ ٤٥٥)	--	--	(١١٧ ٧٤١ ٤٥٥)	عبء اضمحلال

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>٦- صافي الدخل من العائد</u>		<u>الثلاثة أشهر المنتهية في</u>		<u>الثلاثة أشهر المنتهية في</u>	
		<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>		<u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	
		<u>جنيه مصرى</u>		<u>جنيه مصرى</u>	
عائد القروض و الايرادات المشابهة من :					
قروض وتسهيلات للعملاء		٣ ٣٠٦ ٩٣١ ٨٩٤		٣ ٣٢٤ ٢٩٥ ٢٢٨	
استثمارات مالية (بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر)		٦ ٧٤٥ ٦٠١ ٨٣٤		٣ ٢٠٧ ٩٣٩ ٩٣٥	
ودائع و حسابات جارية		٧٧٢ ٥٤٦ ٦٨٦		٣ ٣٧٠ ٦٧٣ ٢٠٠	
الإجمالي		١٠ ٨٢٥ ٠٨٠ ٤١٤		٩ ٩٠٢ ٩٠٨ ٣٦٣	
تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة من :-					
ودائع و حسابات جارية :					
- للبنوك		(٢٩ ٥٨٩)		(٢٧ ٧٦٧ ٤٤٨)	
- للعملاء		(٣ ١٣٥ ٨٨١ ٨١٣)		(٢ ٨٩٥ ١١٨ ٣٨٨)	
		(٣ ١٣٥ ٩١١ ٤٠٢)		(٢ ٩٢٢ ٨٨٥ ٨٣٦)	
قروض مؤسسات مالية أخرى		(٢٨ ٧٢٨ ١١٩)		(٤١ ٣١٦ ٥٠٥)	
الإجمالي		(٣ ١٦٤ ٦٣٩ ٥٢١)		(٢ ٩٦٤ ٢٠٢ ٣٤١)	
الصافى		٧ ٦٦٠ ٤٤٠ ٨٩٣		٦ ٩٣٨ ٧٠٦ ٠٢٢	
٧- صافى الدخل من الاتعاب و العمولات					
ايرادات الاتعاب و العمولات:					
الاتعاب و العمولات المرتبطة بالائتمان		٥٤ ٠٠٨ ٥٧٠		٤٨ ٥٠٥ ٦٣٧	
اتعاب خدمات تمويل المؤسسات		٤٤ ٦١٦ ٨٠٠		٦٣ ٣٦٥ ٥٣٤	
اتعاب اخرى		١٩٧ ٦٨٥ ٨٩٦		٢٢٠ ٩٦٩ ٨٦٣	
		٢٩٦ ٣١١ ٢٦٦		٣٣٢ ٨٤١ ٠٣٤	
مصرفات الاتعاب و العمولات:					
اتعاب أخرى مدفوعة		(٣٦ ٣٢٤ ٠٣٣)		(٣٧ ٦٥٩ ٠٢٥)	
الصافى		٢٥٩ ٩٨٧ ٢٣٣		٢٩٥ ١٨٢ ٠٠٩	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	٨- توزيعات الأرباح
٥٧١ ٤٢١	--	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٥٧١ ٤٢١	--	الاجمالى

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	٩- صافى دخل المتاجرة
٩٩٧٠ ٢٤١	١٠٠٥٨ ٣٨٩	أرباح التعامل فى العملات الأجنبية
٢٠٧٠٩ ٤٤٢	٢٠٠٦٠ ٧٧١	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر
٣٠ ٦٧٩ ٦٨٣	٣٠ ١١٩ ١٦٠	الاجمالى

١٠- أرباح المشروعات الاسكانية

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u> <u>جنيه مصرى</u>	مبيعات وحدات إسكان
٢٥٢ ٧٤٨ ٨٨٠	٦٦١ ٠٨٤ ٤٩٠	تكلفة الوحدات المباعة
(٨٦ ٦٩٦ ٨١٣)	(١٦٥ ٧٢١ ٠١٦)	مجمل ربح الوحدات
١٦٦ ٠٥٢ ٠٦٧	٤٩٥ ٣٦٣ ٤٧٤	إيرادات إسكان أخرى
١٢٤ ٢٩٣ ٢٩٣	١٣٨ ٢٤١ ٣٨٠	الاجمالى
٢٩٠ ٣٤٥ ٣٦٠	٦٣٣ ٦٠٤ ٨٥٤	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>١١ - مصروفات إدارية</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٣٩٧ ١٥٣ ٧٨٥	٥١٢ ٨١٧ ٠١٦	تكلفة العاملين
٢٣ ٤٥٣ ٨١٣	٢٩ ٠٥٠ ٤٢١	أجور و مرتبات
٦ ٢٥٠ ٠٠٠	٧ ٣٥١ ٢٩٠	تأمينات اجتماعية
٤٦٠ ٠٩٩ ٦٣٨	٥٠١ ١٨٩ ٠٦٧	تكلفة مزايا التقاعد
١٧٩ ٤٨٦ ٨٨٤	٢٢٠ ٣٩٦ ٨٢١	مستلزمات التشغيل
١١١ ٢٠٥	١ ٢٢١ ٥٨٤	مصروفات جارية
٤ ٣٣٨ ٣٧٥	--	حصة النشاط الرياضى والاجتماعى
١٦ ٢٧٥ ١١١	(٢ ٤٢٢ ٩٣٨)	تبرعات
١ ٠٨٧ ١٦٨ ٨١١	١ ٢٦٩ ٦٠٣ ٢٦١	اخرى
		الإجمالى

<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>الثلاثة أشهر</u> <u>المنتهية في</u> <u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>١٢ - (مصروفات) إيرادات تشغيل أخرى</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٧٥٥ ١٧٨	٧٨ ٣٤٩	أرباح تقييم أرصدة الأصول و الالتزامات بالعملات الاجنبية ذات الطبيعة النقدية بخلاف تلك التى بغرض المتاجرة أو المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الارباح و الخسائر
٣ ٥٨٢ ٧٣٢	٤ ٩٩٣ ٠٢٩	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(١١ ٩٢٥ ٢١٨)	(٣٤ ٧١٧ ٥٥٧)	عبء اضمحلال أصول أخرى ومشروعات
١٩ ٠٤١ ١٠٩	٢٧ ٥٤١ ٨٦٤	أخرى
١٥ ٤٥٣ ٨٠١	(٢ ١٠٤ ٣١٥)	الإجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	١٣- (عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الائتمان
٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(١٢٠ ٦٦٤ ٥١٦)	(٣٠٦ ٢٥٩ ٠٢٣)	قروض و تسهيلات للعملاء
٦١٥ ٩٨٦	(٢ ٦٣٧ ٨٣٩)	ارصدة لدى البنوك
٤ ٢٨١ ٥٣٣	٤ ٩٧٨ ٩٤٤	ادوات دين بالتكلفة المستهلكة
(١ ٩٧٤ ٤٥٨)	(٨ ١٥٢ ٤٢٢)	ادوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١١٧ ٧٤١ ٤٥٥)	(٣١٢ ٠٧٠ ٣٤٠)	الاجمالى

الثلاثة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في	١٤- مصروفات ضرائب الدخل
٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
(١ ٦١١ ٣٥٨ ١٠٦)	(١ ٧٥٧ ٤٩٣ ٩١٣)	الضرائب الحالية
٥ ٦٢١ ٤٦٢	(١١ ٨٤٨ ٣٤١)	الضرائب المؤجلة
(١ ٦٠٥ ٧٣٦ ٦٤٤)	(١ ٧٦٩ ٣٤٢ ٢٥٤)	الاجمالى

١٥- نصيب السهم فى صافى أرباح الفترة

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

٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤ ٩٥٤ ١٠١ ٩٧٨	٥ ٦١٣ ٧٧٣ ٥٦٩	حصة الاغلبية فى صافى أرباح الفترة
٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	٥٣١ ٣٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة
٩,٣٢	١٠,٥٧	نصيب السهم فى صافى أرباح الفترة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦ - نقدية وارصدة لدى البنك المركزي

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ٥٠٢ ٣٦٢ ٥٤٧	٢ ٠٩٤ ٧٨٥ ١٥١	نقدية
٢٦ ٣٦٢ ٧٧٢ ٠٠٠	٢٣ ٩١٢ ٠٧٩ ٠٠٠	أرصدة لدى البنك المركزي فى اطار نسبة الاحتياطى الالزامى
٢٧ ٨٦٥ ١٣٤ ٥٤٧	٢٦ ٠٠٦ ٨٦٤ ١٥١	
٢٧ ٨٦٥ ١٣٤ ٥٤٧	٢٦ ٠٠٦ ٨٦٤ ١٥١	أرصدة بدون عائد

١٧ - أرصدة لدى البنوك

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٣ ٩٣٢ ٠٢١ ١٩٢	٢ ٦٠٩ ٧٧٨ ٤١٠	حسابات جارية
١٦ ٣٩٣ ٤٤٩ ٣٠٤	٢٤ ٩٢٣ ٤٨٨ ٦٢٣	ودائع
(٤ ٤٢٥ ٩٧٢)	(٧ ٠٦٣ ٨١١)	مخصص خسائر الاضمحلال
٢٠ ٣٢١ ٠٤٤ ٥٢٤	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	
٣ ٤٧٣ ٠٦٨ ٦٦٤	٣ ٠٠٧ ٨٤٥ ٠٤٢	البنك المركزي بخلاف نسبة الاحتياطى الالزامى
١٦ ٧٩١ ١٥٠ ١١٢	٢٤ ٣٣٤ ٨٦٢ ٩٦١	بنوك محلية
٥٦ ٨٢٥ ٧٤٨	١٨٣ ٤٩٥ ٢١٩	بنوك خارجية
٢٠ ٣٢١ ٠٤٤ ٥٢٤	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	
٣ ٩٣٢ ٠٢١ ١٩٢	٢ ٦٠٩ ٧٧٨ ٤١٠	أرصدة بدون عائد
١٦ ٣٨٩ ٠٢٣ ٣٣٢	٢٤ ٩١٦ ٤٢٤ ٨١٢	أرصدة ذات عائد ثابت
٢٠ ٣٢١ ٠٤٤ ٥٢٤	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	
٢٠ ٣٢١ ٠٤٤ ٥٢٤	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	أرصدة متداولة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٨ - قروض و تسهيلات للعملاء :

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>أفراد</u>
٣٨٨ ١٥٥ ٠٩٠	٢٩٥ ٦٧٧ ٤٧٦	حسابات جارية مدينة
٧٦٥ ٣٤٥ ٢٦٤	١ ٠٠١ ٤٣٢ ٨١٤	بطاقات ائتمان
١٧ ٣٥٩ ١٥٦ ٢١٤	١٩ ٠٣٤ ٨٤٠ ٦٧١	قروض شخصية
١٤ ٤١٩ ٩٣٤ ٥٩٥	١٤ ٥٤٤ ٣٥٥ ٠٧٢	قروض عقارية
<u>٣٢ ٩٣٢ ٥٩١ ١٦٣</u>	<u>٣٤ ٨٧٦ ٣٠٦ ٠٣٣</u>	اجمالى
		مؤسسات شاملاً القروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية
٥ ٢٢٧ ٢٩٢ ٨٦٩	٧ ٣٠٣ ٤١٠ ٥٥٧	حسابات جارية مدينة
٢١ ٠٩١ ٢١٩ ٧٩٥	٢٠ ٢٩٥ ٥٥٢ ٢٠٣	قروض مباشرة
٥ ٨١٤ ٣٠٥ ٤٦٠	٦ ٣٠٤ ٥٩٤ ٧٠٠	قروض وتسهيلات مشتركة
١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤	١٣٤ ٤٦٤ ٣١٤	قروض أخرى *
<u>٣٢ ٢٦٧ ٢٨٢ ٤٣٨</u>	<u>٣٤ ٠٣٨ ٠٢١ ٧٧٤</u>	اجمالى
<u>٦٥ ١٩٩ ٨٧٣ ٦٠١</u>	<u>٦٨ ٩١٤ ٣٢٧ ٨٠٧</u>	اجمالى القروض و التسهيلات للعملاء
		يخصم :
(٥ ٤٢٩ ٢٦٧ ٥٨٥)	(٥ ٧٧٦ ٨٧١ ٥٧٢)	مخصص خسائر الاضمحلال
(٥ ٠٩٧ ١٣٨)	(٥ ٠٩٧ ١٣٨)	الفوائد المجنبية
<u>٥٩ ٧٦٥ ٥٠٨ ٨٧٨</u>	<u>٦٣ ١٣٢ ٣٥٩ ٠٩٧</u>	
٦ ٩٨١ ٧١٦ ٧٦٠	٩ ١٠٨ ٩٩٢ ٠٦٥	أرصدة متداولة
٥٨ ٢١٨ ١٥٦ ٨٤١	٥٩ ٨٠٥ ٣٣٥ ٧٤٢	أرصدة غير متداولة
<u>٦٥ ١٩٩ ٨٧٣ ٦٠١</u>	<u>٦٨ ٩١٤ ٣٢٧ ٨٠٧</u>	

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

مخصص خسائر الاضمحلال

تحليل حركة مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات للعملاء

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٩٧٢ ٩٥١ ٦٦٩	٥ ٤٢٩ ٢٦٧ ٥٨٥	الرصيد فى أول الفترة / العام
٦٣٧ ٥٣٧ ٥٧٨	٣٠٦ ٢٥٩ ٠٢٣	عبء الاضمحلال خلال الفترة / العام
(٣٤٩ ٥٥٥ ٨٨١)	(٥ ٣٤٤ ٦٣٦)	مبالغ تم اعدامها خلال الفترة / العام
١٨٨ ٧٠٤ ٣٣١	٧ ١٣٣ ١٤٥	مبالغ مستردة خلال الفترة / العام
(٢٠ ٣٧٠ ١١٢)	٣٩ ٥٥٦ ٤٥٥	فروق تقييم عملات اجنبية
<u>٥ ٤٢٩ ٢٦٧ ٥٨٥</u>	<u>٥ ٧٧٦ ٨٧١ ٥٧٢</u>	الرصيد فى آخر الفترة / العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٩ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٠ ٧٩١ ٤٨٦	١٣ ٤٩٦ ٤٨٩
١٠ ٧٩١ ٤٨٦	١٣ ٤٩٦ ٤٨٩
٢٦٧ ٦٦٠ ١٠٥	٢٨٣ ٨٢٦ ٠٢٩
٢٧٨ ٤٥١ ٥٩١	٢٩٧ ٣٢٢ ٥١٨

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

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٠٧ ٤٦٢ ٦٢٨ ٤١٨	١٠٩ ٧٤٠ ٢٧٢ ٢٦٨
(٦ ٠٨٤ ٣٣٣ ٥٧٣)	(٥ ٣٤٩ ٧٧٠ ٦١٠)
(٣ ٣٧٩ ٧٨٩ ٣٩٧)	(٣ ٢٩٩ ٧٦٤ ١٤٤)
٢٣١ ٣٦٣ ٨٤٩	٢٨٤ ٠٦٤ ٠٨٠
١٠٠ ٦٦٥ ٣١١	١٠٤ ٧٦٥ ٩٢٦
٩٨ ٣٣٠ ٥٣٤ ٦٠٨	١٠١ ٤٧٩ ٥٦٧ ٥٢٠
١٤ ٨٦٣ ٦٨٩ ١٥٤	١٥ ٩٧٩ ٩٤٦ ٤٢٧
(٨١٣ ٦٩٥ ٧٣٨)	(٧٣٤ ٧٤٢ ٩٤٦)
(٢٥ ١٧٥ ٩٢٩)	(٢٠ ١٩٦ ٩٨٥)
١٤ ٠٢٤ ٨١٧ ٤٨٧	١٥ ٢٢٥ ٠٠٦ ٤٩٦
١١٢ ٣٥٥ ٣٥٢ ٠٩٥	١١٦ ٧٠٤ ٥٧٤ ٠١٦
١١٢ ٠٢٣ ٣٢٢ ٩٣٥	١١٦ ٣١٥ ٧٤٤ ٠١٠
٣٣٢ ٠٢٩ ١٦٠	٣٨٨ ٨٣٠ ٠٠٦
١١٢ ٣٥٥ ٣٥٢ ٠٩٥	١١٦ ٧٠٤ ٥٧٤ ٠١٦
١١٢ ٠٢٣ ٣٢٢ ٩٣٥	١١٦ ٣١٥ ٧٤٤ ٠١٠

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

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

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

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

إجمالي استثمارات مالية
أرصدة متداولة
أرصدة غير متداولة

أدوات دين ذات عائد ثابت

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(القيمة بالجنية)			
<u>الإجمالي</u>	<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>	<u>استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر</u>	
١١٢ ٣٥٥ ٣٥٢.٩٥	١٤.٠٢٤ ٨١٧ ٤٨٧	٩٨ ٣٣٠.٥٣٤ ٦٠.٨	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٦
٤ ٣٧٠.٠١٢ ٣٣٩	١ ١٩٢ ٢٦٦ ٥٧٣	٣ ١٧٧ ٧٤٥ ٧٦٦	صافى حركة الإضافات و(الاستبعادات)
٥ ١٤٦ ٢٨٥	٢ ٩٤٣ ٤٩٢	٢ ٢٠٢ ٧٩٣	استهلاك خصم اصدار
(١١٠.٩٤٠.٩٠٠)	--	(١١٠.٩٤٠.٩٠٠)	التغير في القيمة العادلة
٨٠.٠٢٥ ٢٥٣	--	٨٠.٠٢٥ ٢٥٣	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
٤ ٩٧٨ ٩٤٤	٤ ٩٧٨ ٩٤٤	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
<u>١١٦ ٧٠٤ ٥٧٤.٠١٦</u>	<u>١٥ ٢٢٥.٠٠٦ ٤٩٦</u>	<u>١٠١ ٤٧٩ ٥٦٧ ٥٢٠.</u>	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٥٢ ٤٨١ ٧٥٠.٩١١	١٨.٠٢٩ ٣٣٢.٠٨٥	٣٤ ٤٥٢ ٤١٨ ٨٢٦	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٥
٥٩ ٣٨٢ ٥٨٩.٠٦٧	(٤.٠٠٢ ٩٤٥ ٧٥٦)	٦٣ ٣٨٥ ٥٣٤ ٨٢٣	صافى حركة الإضافات و(الاستبعادات)
١٥.٠٩٣ ٣٠٥	١٣ ٨٥٠.٠٥٠	١ ٢٤٣ ٢٥٥	استهلاك خصم اصدار
١٨٥ ٤٥٣ ٧٦٧	--	١٨٥ ٤٥٣ ٧٦٧	التغير في القيمة العادلة
٣٠٥ ٨٨٣ ٩٣٧	--	٣٠٥ ٨٨٣ ٩٣٧	التغير في عمليات بيع ادوات دين مع التزام باعادة الشراء
(١٥ ٤١٨ ٨٩٢)	(١٥ ٤١٨ ٨٩٢)	--	التغير في مخصص اضمحلال ادوات دين
<u>١١٢ ٣٥٥ ٣٥٢.٩٥</u>	<u>١٤.٠٢٤ ٨١٧ ٤٨٧</u>	<u>٩٨ ٣٣٠.٥٣٤ ٦٠.٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
<u>الثلاثة أشهر المنتهية في</u>	<u>الثلاثة أشهر المنتهية في</u>	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
<u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>		
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
١٨٨.٠٦٤ ٧٠٩	(١١٠.٩٤٠.٩٠٠)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
<u>١٨٨.٠٦٤ ٧٠٩</u>	<u>(١١٠.٩٤٠.٩٠٠)</u>		
<u>الثلاثة أشهر المنتهية في</u>	<u>الثلاثة أشهر المنتهية في</u>	خسائر الاستثمارات المالية	
<u>٢٠٢٥/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>		
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>		
(٤ ١٢٨.٠٠٠)	-	اضمحلال ادوات حقوق ملكية شركات تابعة وشقيقة	
<u>(٤ ١٢٨.٠٠٠)</u>	<u>--</u>	الاجمالي	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢١- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٦/٠٣/٣١

اجمالي أصول الشركة	اجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	ايرادات الشركة	أرباح الشركة	نسبة مساهمة الشركة	قيمة المساهمة
جنية	جنية	جنية	جنية	%	جنية
٨٥٣ ٩٤٠ ٦٧٠	٥٠٩ ١٤١ ٩٢٧	٦١٠ ٠٨٢ ٩١٥	٩٧ ٥٤٧ ٣٩١	٪٣٥	١٢٠ ٦٧٩ ٥٦٠
٢٠ ٣٠٢ ٨٢١ ٢٢٢	١٧ ٤٥٢ ٣٧٢ ٩٩٠	٤ ٥٧٦ ٣٥٨ ٢٠٠	٥٦٧ ٥٨٥ ١١٣	٪٢٤,٨٤	٦٦١ ٥٨٢ ٣١٩
٣٤ ٠٧٧ ٢١٠ ٣٨٢	٢٨ ٥٢٦ ٣٤٧ ٥٥٥	٦ ٠٧٥ ٨٤٧ ٩٧٩	١ ٧٩٢ ٢٤٥ ٢٩٨	٪٥٣,٨٩	٣ ٣٧٣ ١٦٣ ٦٢١
٢٦ ٢٨٠ ٦١٢ ٤٥٧	٢١ ١١٤ ٦٠٥ ٩١٦	٣ ٦٨٤ ٤٨٢ ٩٩٧	١ ٢٢٧ ٢٩٥ ١٦٩	٪٢٥,٧٨	١ ٣٣٣ ١٣٥ ٩٦٠
٣ ٣٨١ ٥٣١ ٦٥١	٣ ٣٥٠ ٠٤٥ ٢٣٨	٢٩ ٠٣٦ ٩٧٧	٢١ ٤٨٦ ٤١٣	٪٣٨,٠١	١٣ ٨٦٤ ٨٥٢
٨٤ ٨٩٦ ١١٦ ٣٨٢	٧٠ ٩٥٢ ٥١٣ ٦٢٦	١٤ ٩٧٥ ٨٠٩ ٠٦٨	٣ ٧٠٦ ١٥٩ ٣٨٤		٥ ٥٠٢ ٤٢٦ ٣١٢

شركة التعمير للاسكان و المرافق

شركة التعمير للتمويل العقاري

شركة هايد بارك العقارية للتطوير

شركة سيتى ايدج للتطوير العقاري

شركة اتش دى بى طلوع للتنمية العقارية

الرصيد في اخر الفترة

* بلغ نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٥٤٩ ٣٠٨ ٠٠١ جنية مصري

** تم استخراج البيانات المالية للشركات الشقيقة من واقع القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٥/١٢/٣١

اجمالي أصول الشركة	اجمالي التزامات الشركة بدون حقوق الملكية	ايرادات الشركة	أرباح الشركة	نسبة مساهمة الشركة	قيمة المساهمة
جنية	جنية	جنية	جنية	%	جنية
٨٢٧ ٨٥٧ ٦٨٢	٥٠٨ ٦٤٢ ٨٥٢	٤٦٨ ٨٦٨ ٩٩١	٧٨ ٢٤٠ ٩٧٨	٪٣٥	١١١ ٧٢٥ ١٩٠
١٧ ٨٨٢ ٣٩٥ ٦٣٥	١٥ ١٩٤ ٩٦٦ ١٨٧	٣ ٥٢٨ ١٥٢ ٦٥١	٤٦٤ ٦٣٤ ٣٢٩	٪٢٤,٨٤	٤٣٠ ٩٠٣ ٠٣٤
٣٠ ٤٨٦ ٠٧١ ٩٤١	٢٥ ٧٥١ ٥٨٢ ٤٦٨	٤ ١٣٢ ٣٥٢ ٦٩٢	٩٧٥ ٨٧١ ٩٤٣	٪٥٣,٦٦	٢ ٩٣٣ ٢١٠ ٢٣٤
٢٣ ٦٣١ ٩١٦ ٢٣١	١٨ ٦٩٧ ١٤٤ ٦٨٥	٢ ٩٩٤ ١٨٦ ٩٨٢	٩٩٦ ١٦٨ ٣٣٦	٪٢٥,٧٦	١ ٢٧٣ ٥٢٤ ٤٧١
٤ ٩٨١ ٩٢٢ ٦٣٩	٤ ٩٦٣ ٧٤٤ ٦٩٠	١٨ ٧٨٤ ٦٣١	١٧ ٩٢٧ ٩٤٩	٪٤٧,٤٨	٨ ٦٣٧ ١٤٢
١٦٤ ١٢٨	٧٧ ٨١٠ ١٦٦ ٠٨٠ ٨٨٢	٦٥ ١١٦ ٠٨٠ ٨٨٢	٢ ٥٣٢ ٨٤٣ ٥٣٥		٤ ٧٥٨ ٠٠٠ ٠٧١

شركة التعمير للاسكان و المرافق

شركة التعمير للتمويل العقاري

شركة هايد بارك العقارية للتطوير

شركة سيتى ايدج للتطوير العقاري

شركة اتش دى بى طلوع للتنمية العقارية

الرصيد في اخر العام

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٢- مشروعات الإسكان

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨٨٦ ٥٥٠ ٩٧٣	٨٨٦ ١١٢ ٢١٣	أراضي مخصصة لمشروعات الإسكان
٥ ٧٣٧ ٨٠٦ ١٥٤	١٣ ٨٨٤ ٤٤٧ ١٠٢	أعمال تحت التنفيذ
٢٢٧ ٦١٩ ٩٩١	٢١٤ ١٦٩ ٢٤٤	أعمال تامة
(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	(٦ ٥٢٥ ٠٩٩)	مخصص مشروعات الإسكان
<u>٦ ٨٤٤ ٩٥٢ ٠١٩</u>	<u>١٤ ٩٧٨ ٢٠٣ ٤٦٠</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

بلغت اجمالي مساحات الوحدات السكنية الخالية والمتاحة للبيع ٣٤,٤٧٧ متر وبلغت مساحة المباني الادارية والتجارية ٢١,١٧٨ متر والاراضى الفضاء ٢,٢٥١ مليون متر

اضمحلال مشروعات الإسكان
تحليل حركة اضمحلال مشروعات الإسكان

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦ ٥٢٥ ٠٩٩	٦ ٥٢٥ ٠٩٩	الرصيد في أول الفترة / العام
<u>٦ ٥٢٥ ٠٩٩</u>	<u>٦ ٥٢٥ ٠٩٩</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

٢٣- استثمارات عقارية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨٦ ٧٦٦ ٤٩٧	٢٨٣ ٣٧٥ ٥٩١	اجمالي الاستثمارات
(٨٣ ٣٧٠ ٢٧٨)	(٩١ ٩٤٥ ٦٦٠)	مجمع الاهلاك
<u>١٠٣ ٣٩٦ ٢١٩</u>	<u>١٩١ ٤٢٩ ٩٣١</u>	صافي القيمة الدفترية اول الفترة / العام
٩٩ ٩٣٠ ٦٢٠	٢ ٠٦٥ ٠٩١	اضافات
(٣ ٣٢١ ٥٢٦)	--	استبعادات
١ ١٩٦ ٧٤٩	--	استبعادات من مجمع الاهلاك
<u>(٩ ٧٧٢ ١٣١)</u>	<u>(٣ ١٠٣ ٨٢٠)</u>	اهلاك الفترة / العام
<u>١٩١ ٤٢٩ ٩٣١</u>	<u>١٩٠ ٣٩١ ٢٠٢</u>	صافي القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بالقيمة العادلة بواسطة مقيم حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولدية خبرة حديثة بالمواقع بمبلغ ١,٤٩٦ مليار جنيه مصري.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٤- أصول غير ملموسة

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٢٦٠ ٦٣٦ ٣٥٩	١ ٥١٤ ٩٨٣ ٤٩٢	برامج الحاسب الالى
٢٥٤ ٣٤٧ ١٣٣	٣ ٠٣٨ ٦٧٠	التكلفة فى أول الفترة / العام
١ ٥١٤ ٩٨٣ ٤٩٢	١ ٥١٨ ٠٢٢ ١٦٢	الاضافات خلال الفترة / العام
(٧١٢ ٦١٦ ٢٧٠)	(١ ٠٢٥ ٦٨٢ ١٣٨)	التكلفة فى آخر الفترة / العام
(٣١٣ ٠٦٥ ٨٦٨)	(٧٨ ٩٢٢ ٩٧٠)	مجمع الاستهلاك فى أول الفترة / العام
(١ ٠٢٥ ٦٨٢ ١٣٨)	(١ ١٠٤ ٦٠٥ ١٠٨)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
٤٨٩ ٣٠١ ٣٥٤	٤١٣ ٤١٧ ٠٥٤	مجمع الاستهلاك فى آخر الفترة / العام
		صافى القيمة الدفترية آخر الفترة / العام

٢٥- اصول اخرى

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٣١٤ ٤٧٠ ٧٧٩	١ ٨٩٧ ٩٥٥ ١٦٦	الايرادات المستحقة
٢١٥ ٦٧٩ ٧١٧	٤٢٠ ٧٥١ ٢٢٢	المصروفات المقدمة
١ ٩٢٣ ٠٠٢ ٨٥٠	٢ ٢٥٠ ٩٢٣ ٧٣٢	دفعات مقدمة تحت حساب شراء أصول ثابتة
٢ ٦٠١ ٦٤٤ ٣٤٣	٢ ٨٣٣ ٦٩٩ ٠٧٦	عملاء واوراق قبض
٣٣ ٠٦١ ٨٣٧	٣٥ ٢١٢ ٤٦٦	التأمينات و العهد
٥٦ ٥٧٠ ٣٩٤	٥٦ ٥٧٠ ٣٩٤	اصول آلت ملكيتها للبنك وفاء لديون
٢ ٣٦٦ ٧٨٢ ٠٨١	٢ ١١١ ١٥٠ ٨٩٨	أخرى
٨ ٥١١ ٢١٢ ٠٠١	٩ ٦٠٦ ٢٦٢ ٩٥٤	الرصيد في آخر الفترة / العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٦ - اصول ثابتة

الاجمالى	تجهيزات	نظم آلية متكاملة	اثاث	اجهزة ومعدات	وسائل نقل	مبانى وانشاءات	اراضى	
								الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٥
٢ ٧٩٠ ٤٠٨ ٨٣٩	٧١ ٣٧٨ ٩٤٢	١٩ ١٧٩ ٦٢٣	١٧٦ ٣٩٢ ٥٦١	١ ١٣٥ ٥١٨ ٤٠١	١٢٥ ٢١٨ ٩٣٦	١ ٠٤٥ ٠٦٠ ٨٨٦	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	التكلفة
(١ ٥١٨ ١٧٩ ١٢٥)	(٥٦ ٧٥٠ ٥٠٤)	(١٠ ٣٦٤ ١٩٦)	(١٠٣ ٦١٥ ٤٤٠)	(٩٠٤ ١٧٩ ٤٩٠)	(٦٢ ٨٥٦ ٠٩٢)	(٣٨٠ ٤١٣ ٤٠٣)	--	مجمع الاهلاك
١ ٢٧٢ ٢٢٩ ٧١٤	١٤ ٦٢٨ ٤٣٨	٨ ٨١٥ ٤٢٧	٧٢ ٧٧٧ ١٢١	٢٣١ ٣٣٨ ٩١١	٦٢ ٣٦٢ ٨٤٤	٦٦٤ ٦٤٧ ٤٨٣	٢١٧ ٦٥٩ ٤٩٠	صافى القيمة الدفترية فى ١ يناير ٢٠٢٥
								٣١-ديسمبر-٢٠٢٥
١ ٢٧٢ ٠٢٥ ٤٩٩	١٤ ٦٢٨ ٤٣٨	٨ ٨١٥ ٤٢٧	٧٢ ٧٧٧ ١٢١	٢٣١ ٣٣٨ ٩١١	٦٢ ٣٦٢ ٨٤٤	٦٦٤ ٦٤٧ ٤٨٣	٢١٧ ٤٥٥ ٢٧٥	صافى القيمة الدفترية فى ١ يناير ٢٠٢٥
٨٧٣ ٢٩٠ ٤٧٧	١٦ ٠٨١ ٧٤٢	٥ ٥٩٣ ٦٤٩	٢١ ٢٤٠ ٧٦٥	٣٩٦ ٣٦٢ ٤٢٢	٦٨ ٢٤١ ٦٠٠	٢٧٦ ٥٦٢ ٠٤٢	٨٩ ٢٠٨ ٢٥٧	اضافات
(٢٩ ١٠٤ ٤٤٥)	(١٣٠ ٨٧٣)	(٢ ٦٦١ ٧٣٨)	(٣٨٣ ٣٤١)	(١٧ ١٥٤ ٠١٣)	(١ ٧٤٥ ٥٠٨)	(٧ ٠٢٨ ٩٧٢)	--	استيعادات
٢٣ ٧١١ ١١٤	١٣٠ ٨٦٧	٥٩٩ ٤٧٠	--	١٦ ٨٩٣ ٤٠٦	١ ٧٤٥ ٤٨٩	٤ ٣٤١ ٨٨٢	--	استيعادات من مجمع الاهلاك
(٢٧١ ٩٤٦ ٤٥٢)	(١٣ ٦٣٦ ٨١٨)	(٣ ٩٠٥ ٢٠٨)	(١٥ ٥٦٥ ٠٨٧)	(١٥٦ ٤٩٤ ٤٠٥)	(٢٦ ٥٩٩ ٨٥٨)	(٥٥ ٧٤٥ ٠٧٦)	--	تكلفة اهلاك
١ ٨٦٧ ٩٧٦ ١٩٣	١٧ ٠٧٣ ٣٥٦	٨ ٤٤١ ٦٠٠	٧٨ ٠٦٩ ٤٥٨	٤٧٠ ٩٤٦ ٣٢١	١٠٤ ٠٠٤ ٥٦٧	٨٨٢ ٧٧٧ ٣٥٩	٣٠٦ ٦٦٣ ٥٣٢	صافى القيمة الدفترية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
								الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٦
٣ ٦٣٤ ٥٩٤ ٨٧١	٨٧ ٣٢٩ ٨١١	٢٢ ١١١ ٥٣٤	١٩٧ ٢٤٩ ٩٨٥	١ ٥١٤ ٧٢٦ ٨١٠	١٩١ ٧١٥ ٠٢٨	١ ٣١٤ ٥٩٣ ٩٥٦	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	التكلفة
(١ ٧٦٦ ٤١٤ ٤٦٣)	(٧٠ ٢٥٦ ٤٥٥)	(١٣ ٦٦٩ ٩٣٤)	(١١٩ ١٨٠ ٥٢٧)	(١ ٠٤٣ ٧٨٠ ٤٨٩)	(٨٧ ٧١٠ ٤٦١)	(٤٣١ ٨١٦ ٥٩٧)	--	مجمع الاهلاك
١ ٨٦٨ ١٨٠ ٤٠٨	١٧ ٠٧٣ ٣٥٦	٨ ٤٤١ ٦٠٠	٧٨ ٠٦٩ ٤٥٨	٤٧٠ ٩٤٦ ٣٢١	١٠٤ ٠٠٤ ٥٦٧	٨٨٢ ٧٧٧ ٣٥٩	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	صافى القيمة الدفترية فى ١ يناير ٢٠٢٦
								٣١-مارس-٢٠٢٦
١ ٨٦٨ ١٨٠ ٤٠٨	١٧ ٠٧٣ ٣٥٦	٨ ٤٤١ ٦٠٠	٧٨ ٠٦٩ ٤٥٨	٤٧٠ ٩٤٦ ٣٢١	١٠٤ ٠٠٤ ٥٦٧	٨٨٢ ٧٧٧ ٣٥٩	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	صافى القيمة الدفترية فى ١ يناير ٢٠٢٦
٨١ ٣٠٣ ٠٨٤	(٥٦ ٣٩٣)	٨٢٨ ٤٨٧	٢ ٣٩٢ ٧١٤	٧٢ ٧٧١ ٣٧٥	٣ ٣٠٢ ٥٥٦	٢ ٠٦٤ ٣٤٥	--	اضافات
(٢٢ ٨٢٢ ٣٣٠)	--	(٩٩ ٩٥٠)	(٢ ٨٥٧ ٣٧٥)	(١٩ ٧٤٦ ٢٠٤)	(١١٨ ٨٠١)	--	--	استيعادات
٢٢ ٦٦٥ ٣٨٤	--	٦٩ ٠٧٦	٢ ٨٥٤ ١١٦	١٩ ٧٤٢ ١٩٢	--	--	--	استيعادات من مجمع الاهلاك
(٧٧ ٥٧٨ ٠٠٣)	(٢ ٤٧٢ ٧٤٢)	(١ ٠٥٩ ٩٩١)	(٣ ٩٩٥ ٤٦١)	(٤٥ ٩١٩ ٨٧٨)	(٩ ٠٢٥ ٧٤٤)	(١٥ ١٠٤ ١٨٧)	--	تكلفة اهلاك
١ ٨٧١ ٧٤٨ ٥٤٣	١٤ ٥٤٤ ٢٢١	٨ ١٧٩ ٢٢٢	٧٦ ٤٦٣ ٤٥٢	٤٩٧ ٧٩٣ ٨٠٦	٩٨ ١٦٢ ٥٧٨	٨٦٩ ٧٣٧ ٥١٧	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	صافى القيمة الدفترية فى ٣١ مارس ٢٠٢٦
								الرصيد فى ٣١ مارس ٢٠٢٦
٣ ٦٩٣ ٠٧٥ ٦٢٥	٨٧ ٢٧٣ ٤١٨	٢٢ ٨٤٠ ٠٧١	١٩٦ ٧٨٥ ٣٢٤	١ ٥٦٧ ٧٥١ ٩٨١	١٩٤ ٨٩٨ ٧٨٣	١ ٣١٦ ٦٥٨ ٣٠١	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	التكلفة
(١ ٨٢١ ٣٢٧ ٠٨٢)	(٧٢ ٧٢٩ ١٩٧)	(١٤ ٦٦٠ ٨٤٩)	(١٢٠ ٣٢١ ٨٧٢)	(١ ٠٦٩ ٩٥٨ ١٧٥)	(٩٦ ٧٣٦ ٢٠٥)	(٤٤٦ ٩٢٠ ٧٨٤)	--	مجمع الاهلاك
١ ٨٧١ ٧٤٨ ٥٤٣	١٤ ٥٤٤ ٢٢١	٨ ١٧٩ ٢٢٢	٧٦ ٤٦٣ ٤٥٢	٤٩٧ ٧٩٣ ٨٠٦	٩٨ ١٦٢ ٥٧٨	٨٦٩ ٧٣٧ ٥١٧	٣٠٦ ٨٦٧ ٧٤٧	صافى القيمة الدفترية فى ٣١ مارس ٢٠٢٦

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٧- أرصدة مستحقة للبنوك

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٦٢١ ٧٣٢	٦١٦ ٥٥٩	حسابات جارية
<u>٦٢١ ٧٣٢</u>	<u>٦١٦ ٥٥٩</u>	
٦٢١ ٧٣٢	٦١٦ ٥٥٩	بنوك خارجية
<u>٦٢١ ٧٣٢</u>	<u>٦١٦ ٥٥٩</u>	
٦٢١ ٧٣٢	٦١٦ ٥٥٩	أرصدة بدون عائد
<u>٦٢١ ٧٣٢</u>	<u>٦١٦ ٥٥٩</u>	
<u>٦٢١ ٧٣٢</u>	<u>٦١٦ ٥٥٩</u>	أرصدة متداولة

٢٨- ودائع العملاء

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٦١ ٢١٩ ١٨٨ ٧٢٥	٦٥ ٧٣٨ ٣٠٣ ٧٠٧	ودائع تحت الطلب
١٨ ٧٤٨ ٦٩٢ ٨٨٢	٢٠ ٢٩٦ ٤٨٢ ٩٤٨	ودائع لأجل و بإخطار
٢٢ ٧٤٤ ٥٦٨ ٣٠١	٢٤ ٧٩٤ ٧٦٦ ٨١٤	شهادات ادخار
١٢ ٩١١ ٧٩٤ ٨٠٩	١٥ ٠٦٠ ٠٢٠ ٢٣٦	ودائع توفير
٦٣ ٣٦٥ ٥٨٢ ١٢٣	٦٣ ٢٥٣ ٥٢٩ ٢٤٨	ودائع اخرى
<u>١٧٨ ٩٨٩ ٨٢٦ ٨٤٠</u>	<u>١٨٩ ١٤٣ ١٠٢ ٩٥٣</u>	
٧٤ ٧٤٠ ٨١٨ ٩٥٩	٨٠ ٠٤٧ ٠٢٢ ١٤٨	ودائع مؤسسات
١٠٤ ٢٤٩ ٠٠٧ ٨٨١	١٠٩ ٠٩٦ ٠٨٠ ٨٠٥	ودائع أفراد
<u>١٧٨ ٩٨٩ ٨٢٦ ٨٤٠</u>	<u>١٨٩ ١٤٣ ١٠٢ ٩٥٣</u>	
٧٤ ١٩٢ ٧٧١ ٧٤٩	٧٧ ٠١٤ ٦٥٨ ٢٨٠	أرصدة بدون عائد
١٢ ٩١١ ٣٨٩ ٩٧٣	١٥ ٠٥٩ ٦١٥ ٤٠٠	أرصدة ذات عائد متغير
٩١ ٨٨٥ ٦٦٥ ١١٨	٩٧ ٠٦٨ ٨٢٩ ٢٧٣	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>١٧٨ ٩٨٩ ٨٢٦ ٨٤٠</u>	<u>١٨٩ ١٤٣ ١٠٢ ٩٥٣</u>	
١٥٦ ٢٤٥ ٢٥٨ ٥٣٩	١٦٤ ٣٤٨ ٣٣٦ ١٣٩	أرصدة متداولة
٢٢ ٧٤٤ ٥٦٨ ٣٠١	٢٤ ٧٩٤ ٧٦٦ ٨١٤	أرصدة غير متداولة
<u>١٧٨ ٩٨٩ ٨٢٦ ٨٤٠</u>	<u>١٨٩ ١٤٣ ١٠٢ ٩٥٣</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	معدل العائد (%)	٢٩- قروض أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٣٤ ٤٦٤ ٢٧٣	١٣٤ ٤٦٤ ٢٧٣	١٩,٥٠%	قروض طويلة الاجل
١٣٤ ٤٦٤ ٢٧٣	١٣٤ ٤٦٤ ٢٧٣		هيئة تعاونيات البناء والاسكان
٢٤ ٠٨٧ ١٠٠	٢٢ ١٦٧ ١٠٠	١٤,٧٥%، ٧%	اجمالي قروض ممنوحة من البنك المركزى المصرى
٩ ٣٢١ ٨٧٥	٨ ٦٧١ ٨٧٥	١١%، ١٠,٢٥%	قروض ممنوحة من الصندوق الاجتماعى للتنمية
			قرض الشركة المصرية لاعادة التمويل العقارى
١ ٠٨٧ ٦١٤ ٣٤٠	١ ٠٢٢ ٥١١ ٣٨٩		قرض ممنوح لشركة اتش دى للتاجير التمويلي (إحدى الشركات التابعة للبنك) من بنوك أخرى
١ ٢٥٥ ٤٨٧ ٥٨٨	١ ١٨٧ ٨١٤ ٦٣٧		الرصيد في اخر الفترة / العام
٤٩ ٥٥٤ ٣١٨	٤٦ ٩٨٤ ٣١٨		أرصدة متداولة
١ ٢٠٥ ٩٣٣ ٢٧٠	١ ١٤٠ ٨٣٠ ٣١٩		أرصدة غير متداولة
١ ٢٥٥ ٤٨٧ ٥٨٨	١ ١٨٧ ٨١٤ ٦٣٧		

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

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	٣٠- التزامات أخرى
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧٤ ٣١٤ ١٢٦	١ ١٧١ ٤٤٣ ٤٧٠	عوائد مستحقة
٢٦ ٨٠٨ ٤٠٨	٢٢ ١٨٢ ٧٦٣	إيرادات مقدمة
٧٥٣ ٦٠٤ ٩٤٤	٤٤٥ ٨٦٣ ٤٤٤	مصرفات مستحقة
١٥٦ ٩٩٣ ١٣١	١٠٢ ٣٨٩ ٣٢١	دائنون
٣ ٠٢٥ ٤٧٣ ٧٤١	٣ ٢٤٨ ٨١٤ ٧٤٣	مقدمات حجز وحدات وارضى
٤٢٧ ٤٣٥ ٤٠٠	٤٩٢ ٤١٠ ٧١٤	دفعات مسددة تحت حساب الاقساط
٨٢٠ ٦٧٠ ٢٩٢	٧٤٢ ٣١٦ ١١٩	شيكات تحت الدفع و حسابات دائنة تحت التسوية
٣٣٠ ٠٩١ ٧٤٦	٧ ٤٤٤ ٩٩٥ ٨٦٧	دائنو شراء اراضى
٨ ٢٥٩ ٤٤٨ ٤٧٩	٨ ٦٧٩ ٨٨٠ ٢٢٧	ارصدة دائنة متنوعة
١٤ ٣٧٤ ٨٤٠ ٢٦٧	٢٢ ٣٥٠ ٢٩٦ ٦٦٨	الرصيد في آخر الفترة / العام

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١- مخصصات أخرى

٢٠٢٦/٠٣/٣١

جنية مصرى	الاجمالى	فروق تقييم عملات اجنبية	انتفى الغرض منه	المستخدم خلال الفترة	المكون خلال الفترة	رصيد أول العام	
٥٢٨ ٩٣٢ ٦٠٣	--	(٢٨ ٥٠٤ ٨٨٤)	--	--	--	٥٥٧ ٤٣٧ ٤٨٧	مخصص الالتزامات العرضية
٢٦١ ١٩٧ ٢٧٢	--	(٧٥ ٩٠٥ ٥٦٦)	--	--	--	٣٣٧ ١٠٢ ٨٣٨	مخصص ارتباطات القروض
٢٥٣ ٣٧٠ ٣٤٥	--	--	--	--	--	٢٥٣ ٣٧٠ ٣٤٥	مخصص مطالبات الضرائب
٣٢ ٠٦٩ ٥٢١	--	(٩٥٠ ٦٣٠)	(٥٦ ٠٠٠)	١ ٨٥٢ ٥٠٠	٣١ ٢٢٣ ٦٥١	٣١ ٢٢٣ ٦٥١	مخصص مطالبات قضائية
١٦٦ ٥٢٩	--	--	(١٩٧ ٤٤٣)	--	٣٦٣ ٩٧٢	٣٦٣ ٩٧٢	مخصص اعانة الكوارث
٢٧٣ ٦٠٩ ٨٣٦	--	--	(٨ ٢٤٢ ٨٢٢)	١٣ ٣٥٣ ٣٠٠	٢٦٨ ٤٩٩ ٣٥٨	٢٦٨ ٤٩٩ ٣٥٨	مخصص مطالبات أخرى
١٤٧ ٢٨٢ ٦٣٩	--	--	--	--	١٤٧ ٢٨٢ ٦٣٩	١٤٧ ٢٨٢ ٦٣٩	مخصص خسائر التشغيل
٩ ٦٦٠ ٤٢٤	--	--	(٢٤ ٢٨٧ ٢١٠)	٢٨ ٦١٣ ٥٦٣	٥ ٣٣٤ ٠٧١	٥ ٣٣٤ ٠٧١	مخصص نقاط الولاء
١ ٥٠٦ ٢٨٩ ١٦٩	--	(١٠٥ ٣٦١ ٠٨٠)	(٣٢ ٧٨٣ ٤٧٥)	٤٣ ٨١٩ ٣٦٣	١ ٦٠٠ ٦١٤ ٣٦١	١ ٦٠٠ ٦١٤ ٣٦١	الرصيد في آخر الفترة

٢٠٢٥/١٢/٣١

الاجمالى	فروق تقييم عملات اجنبية	انتفى الغرض منه	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	رصيد اول العام	
٥٥٧ ٤٣٧ ٤٨٧	--	--	--	٢٦٨ ٣١١ ١٤٨	٢٨٩ ١٢٦ ٣٣٩	مخصص الالتزامات العرضية
٣٣٧ ١٠٢ ٨٣٨	--	--	--	١٦٠ ٤٦٠ ٩٩٣	١٧٦ ٦٤١ ٨٤٥	مخصص ارتباطات القروض
٢٥٣ ٣٧٠ ٣٤٥	--	--	(٣ ٦٩٥ ٨١٦)	٢ ٣٠٠ ٠٠٠	٢٥٤ ٧٦٦ ١٦١	مخصص مطالبات الضرائب
٣١ ٢٢٣ ٦٥١	--	(٦٦٧ ٠٨٤)	(٢٥٦ ٣٨٠)	٣ ٥٤١ ٣٨٩	٢٨ ٦٠٥ ٧٢٦	مخصص مطالبات قضائية
٣٦٣ ٩٧٢	--	--	(١ ٢٢٥ ٤٨٣)	--	١ ٥٨٩ ٤٥٥	مخصص اعانة الكوارث
٢٦٨ ٤٩٩ ٣٥٨	--	--	(٧ ٤٢٨ ٢٨٩)	١٠٨ ٧٦٣ ٧٢٦	١٦٧ ١٦٣ ٩٢١	مخصص مطالبات أخرى
١٤٧ ٢٨٢ ٦٣٩	--	--	--	١٢ ٦٠٤ ٤٠٧	١٣٤ ٦٧٨ ٢٣٢	مخصص خسائر التشغيل
٥ ٣٣٤ ٠٧١	--	--	(٤٥ ٧٦٤ ٥٠٠)	٤٨ ٧٩٦ ٥٩٢	٢ ٣٠١ ٩٧٩	مخصص نقاط الولاء
١ ٦٠٠ ٦١٤ ٣٦١	--	(٦٦٧ ٠٨٤)	(٥٨ ٣٧٠ ٤٦٨)	٦٠٤ ٧٧٨ ٢٥٥	١ ٠٥٤ ٨٧٣ ٦٥٨	الرصيد في آخر العام

رد (عبء) مخصصات أخرى

٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
الاجمالى	انتفى الغرض منه	المكون خلال الفترة
١١ ٢٣٤ ٠٤٩	١١ ٢٣٤ ٠٤٩	--
٢٤ ٨٧٨ ٦٤١	٢٤ ٨٧٨ ٦٤١	--
(٢ ١١٢ ٦٣١)	٢٢ ٢٠٩	(١ ٨٥٢ ٥٠٠)
(٣٥ ٢٧٧ ٢٣٥)	--	(١٣ ٣٥٣ ٣٠٠)
(٥ ٩٢٣ ٠٢٩)	--	(٢٨ ٦١٣ ٥٦٣)
(٧ ٢٠٠ ٢٠٥)	٣٦ ١٣٤ ٨٩٩	(٤٣ ٨١٩ ٣٦٣)

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٢- ضرائب الدخل المؤجلة

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

الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة

فيما يلي أرصدة وحركة الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة :

<u>الالتزامات الضريبية المؤجلة</u>		<u>الأصول الضريبية المؤجلة</u>		
<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٣١ ٦٦٦ ٦٨١)	(٢٢ ٥٩٣ ٩٩٢)	--	--	الأصول الثابتة والغير ملموسة
(٢ ٧٠٢ ٠٩٦)	--	--	٢٨ ٧٩٥ ٣٥١	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
--	--	٢٨٥ ٤٤٩ ٩١٣	٢٦٤ ٥٢٨ ٨٨٤	المخصصات (بخلاف مخصص خسائر اضمحلال القروض)*
(٣٤ ٣٦٨ ٧٧٧)	(٢٢ ٥٩٣ ٩٩٢)	٢٨٥ ٤٤٩ ٩١٣	٢٩٣ ٣٢٤ ٢٣٥	اجمالى الضريبة التى ينشأ عنها اصل/(التزام)
		٢٥١ ٠٨١ ١٣٦	٢٧٠ ٧٣٠ ٢٤٣	صافى الضريبة التى ينشأ عنها اصل/(التزام)

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

حركة الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة:

<u>الالتزامات الضريبية المؤجلة</u>		<u>الأصول الضريبية المؤجلة</u>		
<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٣٧ ٢٠٢ ٢٨٦)	(٣٤ ٣٦٨ ٧٧٧)	٢٠٩ ٦٢٦ ٩٢٤	٢٨٥ ٤٤٩ ٩١٣	الرصيد في أول الفترة / العام
(١٠ ٦٦٤ ٠٧٨)	(٨١٥ ١٠٩)	١١٤ ٩٣٢ ٢١٨	٣٧ ٨٤٦ ٠٨٨	الإضافات *
١٣ ٤٩٧ ٥٨٧	١٢ ٥٨٩ ٨٩٤	(٣٩ ١٠٩ ٢٢٩)	(٢٩ ٩٧١ ٧٦٦)	الاستبعادات **
(٣٤ ٣٦٨ ٧٧٧)	(٢٢ ٥٩٣ ٩٩٢)	٢٨٥ ٤٤٩ ٩١٣	٢٩٣ ٣٢٤ ٢٣٥	الرصيد في آخر الفترة / العام

* الإضافات (بالأصول) متضمنة مبلغ ٨٥٢ ١٤٤ ٣٧ مليون جنيه ضرائب مؤجلة ضمن الدخل الشامل إيضاح رقم (٣٥ / ز)
** الاستبعادات (بالالتزامات) متضمنة مبلغ ٢ ٧٠٢ ٠٩٦ مليون جنيه ضرائب مؤجلة ضمن الدخل الشامل إيضاح رقم (٣٥ / ز)

الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها

لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالية :

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>

٢٤٤ ٣١٧ ٠٤١

٢٥٩ ٩٥٩ ٢٢١

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

٣٣ - التزامات مزايا التقاعد العلاجية

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى

التزامات مزايا التقاعد مدرجة بالميزانية عن :

– المزايا العلاجية بعد التقاعد

تتمثل الحركة علي الالتزامات خلال الفترة / العام فيما يلي :

١١٠ ٨٧٧ ٦١٦	١٦١ ٢٨٢ ٦١٠	الرصيد في أول الفترة / العام
١٧٧.٢ ٢٦٠	٢ ٣٩٦ ٠٢٧	تكلفة العائد خلال الفترة / العام
٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الخسائر الاكتوارية
(٤٧ ٢٩٧ ٢٦٦)	(١٢ ٤٤٢ ٣٣١)	المزايا المدفوعة
١٦١ ٢٨٢ ٦١٠	١٧١ ٢٣٦ ٣٠٦	الرصيد في آخر الفترة / العام

و تتمثل الفروض الاكتوارية الرئيسية المستخدمة فيما يلي:

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٤- رأس المال المصدر والمدفوع

أ- رأس المال المرخص به والمدفوع

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

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

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

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

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

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

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

ب- المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٥ - الاحتياطات

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١١ ٢٠٢ ٩٤٤	١٧ ٤٩١ ٩٨٦	احتياطي المخاطر البنكية العام
١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١	٢ ٦٧٧ ٠٧١ ٤٣٣	احتياطي قانونى
٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠	١٧ ٥٨٣ ٩٧٧ ٤٣٠	احتياطي عام
٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	احتياطي خاص
٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣	٣٩ ٦٤٣ ٧٦٢	احتياطات اخرى
٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	احتياطي المخاطر العام
<u>٩ ٦٠٩ ٥٨١ ٣٥٤</u>	<u>٢٠ ٤١٦ ٧٤٥ ٣٨٧</u>	الرصيد في اخر الفترة / العام
وتتمثل الحركة على الاحتياطات فيما يلى:		
<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	(أ) احتياطي المخاطر البنكية العام
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤ ٩١٣ ٩٠٢	١١ ٢٠٢ ٩٤٤	الرصيد في أول الفترة / العام
٦ ٢٨٩ ٠٤٢	٦ ٢٨٩ ٠٤٢	محول من الارباح المحتجزة
<u>١١ ٢٠٢ ٩٤٤</u>	<u>١٧ ٤٩١ ٩٨٦</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام
<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	(ب) احتياطي قانونى
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٢٦٤ ٨٢٢ ٢١١	١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١	الرصيد في أول الفترة / العام
٥٥١ ٩٨٩ ٧١٠	٨٦٠ ٢٥٩ ٥١٢	محول من الارباح المحتجزة
<u>١ ٨١٦ ٨١١ ٩٢١</u>	<u>٢ ٦٧٧ ٠٧١ ٤٣٣</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام
<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	(ج) احتياطي عام
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٦ ٥٠٦ ٩٧٧ ٤٣٠	٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠	الرصيد في أول الفترة / العام
٦ ٤٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٩ ٩٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	محول من الارباح المحتجزة
(٥ ٣١٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	--	محول الى المجنب لزيادة رأس المال المصدر والمدفوع
<u>٧ ٦٤٣ ٩٧٧ ٤٣٠</u>	<u>١٧ ٥٨٣ ٩٧٧ ٤٣٠</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>(د) احتياطي خاص</u>		<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>
		<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
الرصيد في أول الفترة / العام		٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦
الرصيد في آخر الفترة / العام		<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>
<u>(هـ) احتياطيات اخرى</u>		<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>
		<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
الرصيد في أول الفترة / العام		٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣	٣٨ ١٨٥ ٩٩٢
محول من الارباح المحتجزة		٦١٥ ٤٧٩	٨٤٢ ٢٩١
الرصيد في آخر الفترة / العام		<u>٣٩ ٦٤٣ ٧٦٢</u>	<u>٣٩ ٠٢٨ ٢٨٣</u>
<u>(و) احتياطي المخاطر العام</u>		<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>
		<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>
الرصيد في أول الفترة / العام		٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠
الرصيد في آخر الفترة / العام		<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(ز) الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(٦٦ ٩١٦ ٩٦٨)	٦٣ ٩٣٢ ٤٣٢	الرصيد في أول الفترة / العام
١٨٥ ٤٥٣ ٧٦٧	(١١٠ ٩٤٠ ٩٠٠)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(١٣ ٣٨٨ ٢٧٥)	٨ ١٥٢ ٤٢٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٤١ ٢١٦ ٠٩٢)	٣١ ٤٩٧ ٤٤٧	الضريبة المؤجلة
<u>٦٣ ٩٣٢ ٤٣٢</u>	<u>(٧ ٣٥٨ ٥٩٩)</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

وفيما يلى أرصدة الدخل الشامل الاخر

٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٤٧ ١٤٣ ٠٣٣	(٦٣ ٧٩٧ ٨٦٨)	القيمة العادلة للاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
٢٢ ١٨٢ ١١٣	٣٠ ٣٣٤ ٥٣٥	الخسائر الائتمانية المتوقعة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٥ ٣٩٢ ٧١٤)	٢٦ ١٠٤ ٧٣٣	الضريبة المؤجلة
<u>٦٣ ٩٣٢ ٤٣٢</u>	<u>(٧ ٣٥٨ ٥٩٩)</u>	اجمالى الدخل الشامل الاخر

٣٦- توزيعات الأرباح

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

٣٧ - النقدية وما فى حكمها

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

٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
١ ٣٥٣ ٩٩٤ ٤١٢	٢ ٠٩٤ ٧٨٥ ١٥١	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزية
٤٨ ٥١٩ ٦٧٥ ٠٨٥	٢٧ ٥٢٦ ٢٠٣ ٢٢٢	أرصدة لدى البنوك
١١ ٠٥٧ ٥٥٨ ٨٩٦	٧ ١١٩ ٣٩٨ ٤٢٩	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٦٠ ٩٣١ ٢٢٨ ٣٩٣</u>	<u>٣٦ ٧٤٠ ٣٨٦ ٨٠٢</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٨ - التزامات عرضية وارتباطات

(أ) ارتباطات رأسمالية

بلغت تعاقدات البنك وشركاته عن ارتباطات رأسمالية مبلغ ٢٩١ ٠٦٢ ٥٢٣ جنية مصرى فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ مقابل ١٤٨ ٥٥٠ ٤٨٩ جنية مصرى فى تاريخ المقارنة متمثلة في مشتريات معدات وتجهيزات فروع وتحديث المنظومة البنكية والمساهمات فى الشركات الشقيقة وتوجد ثقة كافية لدى الإدارة من تحقق تدفقات نقدية وتوافر تمويل لتغطية تلك الارتباطات.

(ب) ارتباطات تشغيلية

بلغ الارتباط التشغيلي مبلغ ١٢٤ ٣٢٩ ٥٨ جنية مصرى فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ٧٩٥ ٦٢٤ ٦٠ جنية مصرى فى تاريخ المقارنة والمتمثل في عقود الايجار التشغيلي.

(ج) التزامات عرضية

<u>٢٠٢٥/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٦/٠٣/٣١</u>	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٧ ٥٧٢ ٣٠٢ ٨٤٧	٧ ٥١٠ ٦٥٦ ٦١٩	خطابات ضمان
٢٣ ٧٤١ ٤٤٩	٢٤ ٠٦٨ ٥٢١	اعتمادات مستندية
		يخصم :
(٩٩٠ ٠٦٢ ٩٣٩)	(١ ٠٤٦ ٣٠١ ٤٩٧)	الضمانات النقدية
<u>٦ ٦٠٥ ٩٨١ ٣٥٧</u>	<u>٦ ٤٨٨ ٤٢٣ ٦٤٣</u>	الالتزامات العرضية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣٩- صناديق الاستثمار

صندوق التعمير

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

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ نحو ٧٩٩,٢١ جنية مصرى .

صندوق موارد

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

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ نحو ٦٦,٤٠٧٦٠ جنية مصرى .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٤٠- الموقف الضريبي

ضريبة كسب العمل

الفترة من بداية النشاط - ٢٠٠٤	تم الانتهاء من الفحص واللجان الداخلية حتى ٢٠٠٤ وتم التصالح والربط والسداد مع المأمورية.
الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٧	تم الفحص والربط والسداد.
الفترة من ٢٠٠٨ - ٢٠١٧	تم فحص السنوات والانتهاؤها منها وسداد الضريبة والغرامات التي أسفر عنها الفحص طبقاً لقانون التجاوز عن مقابل التأخير.
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠٢٢	تم فحص السنوات والانتهاؤها منها وسداد فروق الفحص.
الفترة عن عام ٢٠٢٣	جاري الفحص علماً بأنه تم تقديم التسوية الضريبية السنوية عن هذه السنة وسداد الضريبة الشهرية في المواعيد المقررة طبقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

الفترة من ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥	يقوم البنك بسداد الضريبة الشهرية وتقديم التسويات الضريبية في المواعيد المقررة طبقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.
-----------------------	--

ضريبة الدمغة

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

الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠٠٦/٧/٣١	- تم فحص وسداد الضريبة طبقاً للربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة.
ضريبة الدمغة النسبية بعد تعديل القانون:	
الفترة من ٢٠٠٦/٨/١ حتى ٢٠١٣/٣/٣١	تم الربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة.
	واعتباراً من ٢٠٠٦/٨/١ تم تطبيق القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقانون رقم ١١٥ لسنة ٢٠٠٨.
الفترة من ٢٠١٣/٤/١ حتى ٢٠١٥/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب رقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ وأسفر عن تحقق رصيد دائن مستحق للبنك وجارى الربط وفقاً لقرار لجنة فض المنازعات وسداد الضريبة المستحقة وفقاً للقرار.
الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب رقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ وورد نموذج الربط وتم إحالة نقاط الخلاف الى لجنة فض المنازعات وتم انتهاء النزاع صلحاً وجارى الاعتماد من اللجنة العليا وجارى اثبات الرصيد الدائن المستحق للبنك .
الفترة من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢٥/١٢/٣١	لم يتم الفحص علماً بأن البنك يقوم بسداد ضريبة الدمغة من وجهة نظره كل ربع سنة بانتظام.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

ضريبة ارباح شركات الأموال أرباح الشركات الاعترافية:

الفترة من ١٩٨٠ - ٢٠٠٤	تم الفحص والمحاسبة والربط النهائي والسداد عن هذه السنوات .
الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠١٤	تم انتهاء النزاع حيث تم احالة الملف إلى لجنة إنهاء النزاع طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٩ لسنة ٢٠١٦ والمجدد بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ والخاص بالضريبة على أرباح الاشخاص الاعترافية والتي انتهت بتوقيع معالي السيد الدكتور / وزير المالية على التوصية بالاتفاق على إنهاء النزاع.
الفترة من ٢٠١٥ - ٢٠١٧	تم فحص السنوات والانتهاه من اللجنة الداخلية.
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠١٩	تم الانتهاء من أعمال الفحص وتم سداد الضريبة المستحقة.
الفترة من ٢٠٢٠ - ٢٠٢٢	جاري الفحص علما بانه تم تقديم إقرار الدخل الضريبي هذه السنوات وسداد الضريبة المستحقة في المواعيد المقررة طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥
الفترة من ٢٠٢٣ - ٢٠٢٥	تم تقديم الاقرارات الضريبية وفقا لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته وسداد الضريبة في المواعيد القانونية.

الضريبة العقارية

- يقوم البنك بدراسة المطالبات مع القطاعات المعنية وقام بسداد كافة المطالبات الواردة اليه حتي نهاية عام ٢٠٢٥.

٤١- أحداث هامة

- يتابع مصرفنا تطورات أزمة روسيا وأوكرانيا ومدى تأثيرها على الاقتصاد المصري وانعكاس تلك الازمة على عملاء البنك بمختلف الأنشطة والقطاعات الاقتصادية وبناء على ذلك فان مصرفنا مستمر في تطبيق اجراء الحماية الداخلية من خلال مراقبة ومراجعة مستوى المخصصات وكذلك نسبة تغطية المحفظة لتخفيف حدة التأثير على محفظة القروض والتسهيلات.
- بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٥٢٧) لسنة ٢٠٢٤ بإصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط ووفقاً للفقرة "٦" من المعيار فإنه يتم تحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها بقرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه.
- خلال عام ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في إجتماعها خفض سعري عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٧٢٥ نقطة ليصل الى ٢٠٪ و ٢١٪ و ٢٠,٥٪ على الترتيب كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٧٢٥ نقطة أساس ليصل الى ٢٠,٥٪ مما قد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.
- بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في إجتماعها خفض سعري عائد الإيداع والاقرض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة ليصل الى ١٩٪ و ٢٠٪ و ١٩,٥٪ على الترتيب كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل الى ١٩,٥٪ مما قد يؤثر على سياسات البنك في تسعير المنتجات المصرفية الحالية والمستقبلية.
- يتابع مصرفنا تطورات أزمة امريكا وايران ومدى تأثيرها على الاقتصاد المصري وانعكاس تلك الازمة على عملاء البنك بمختلف الأنشطة والقطاعات الاقتصادية وبناء على ذلك فان مصرفنا مستمر في تطبيق اجراء الحماية الداخلية من خلال مراقبة ومراجعة مستوى المخصصات وكذلك نسبة تغطية المحفظة لتخفيف حدة التأثير على محفظة القروض والتسهيلات.