



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

=====

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير و الإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإفصاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة EY
محاسبون وقانونيون واستشاريون

الجهاز المركزي للمحاسبات

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي للمجمع لبنك التعمير و الإسكان "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائه المالي للمجمع وتدفقاته النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة من البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ و المعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.



سامح سعد محمد عبد المجيد

الجهاز المركزي للمحاسبات

شريف فتحى الكيلانى

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
محاسبون وقانونيون ومستشارون
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٥٢٨٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٣)


القاهرة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١


٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	ايضاح رقم	
٥٨٠٠٤٩٥٧٣٣	٦٧٧٣٧٥٠٣٧٧	١٦	الأصول
٣٨١٩٨٥٧٠٦٤	١٤١٦٠٦٥١٧٦١	١٧	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
١٨٩٦٢١٢٤٠٨١	٢٤١٥٩٣٠٦٥٥٣	١٨	أرصدة لدى البنوك
			قروض وتسهيلات للملاء
٤٣٨٥١٨٧٦٨	٤٨٨٥١٦٨٢٦	١٩	استثمارات مالية
١٨٧٣٧٣٦٤٧٢٨	١٩١٣٠٢٦٢٢٦٥	٢٠	بالقيمة المعلنة من خلال الأرباح والخسائر
٥٥١٥٤١٥٣٦٧	٥٢٧٤٨٧٣٠٨٣	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢٠٩٠٤٣٣٧٥٨	٢٤٤٢٣٠٧٦٩٢	٢١	بالتكلفة المستهلكة
٢٤٣٣٣٠٨٣٧٧	٢٤٥٥٢٩٦٩٣٨	٢٢	استثمارات في شركات شقيقة
١٠٦٦٢٠٧٢٦	٩٨٦٨٢٣٢٩	٢٣	مشروعات الإسكان
١٠٤٣٧٤٤٧٩	٩٢٤٨٨٤٣٠	٢٤	استثمارات عقارية
٢٢٠٨٨٤٩٥٨٦	٣٤٧٢٣٤٢٥٨٥	٢٥	أصول غير ملموسة
٦٢٩٨٢٩٦٦	٨٨٤٦٩٦٣٧	٢٦	أصول أخرى
١١٠٧٣٣٤٩٤٥	١١٣٠٨٨٧٤٧٨	٢٦	أصول ضريبية مؤجلة
			أصول ثابتة
٦١٣٨٧٦٨٠٥٧٨	٧٩٧٦٧٨٣٥٩٥٤		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الإلتزامات
٧٨٦٩٢٩٨٤٠	٧٣٦٨٣٥٢٠٧	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
٤٦٩٨١٥٩٨٥٠٥	٦٢٨١٥٧٨٢٧٥٥	٢٨	ودائع العملاء
--	١٧٤٨٦١٦	٢٩	مشتقات مالية
٨٨٨٥٦٨٧٤٠	١٠٦٥٩٦٥٤٢٥	٣٠	قروض أخرى
٣٧١١٦٣٠٩	٥٦٢٦٠٥٨٩	٣٠	دائنو التوزيعات
٢٩١٥٢٠١٢٥٥	٣٣٥٨٩٣٨٠٤٠	٣١	التزامات أخرى
٣٨٧١٤٢١١٩	٣٩٩٦٢٥٣١٩	٣٢	مخصصات أخرى
٢٢٢٦٦٩٧١٤	٢٠٧١٧٤١٢٣	٣٣	التزامات ضرائب الدخل الجارية
٤٧٠٧٣٦٠٤	٥٥٣١٧٨٦٦	٣٤	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
٥٢٢٦٦٣٠٠٠٨٦	٦٨٦٩٧٦٤٧٩٤٠		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
١٢٦٥٠٠٠٠٠٠	١٥١٨٠٠٠٠٠٠	٣٥	رأس المال المدفوع
٣٧٩٥٠٠٠٠٠	٢٥٣٠٠٠٠٠٠	٣٥	المجنب لزيادة رأس المال
٣٧٦٦٦٩٢١٩٣	٤٨٦٩١٧٠٥٩٤	٣٦	احتياطيات
٣٤٢٦٣٥٣٦٩٢	٣٩٢٥٥١٨٩٦٥		أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح العلم)
١٨٢٦٣٣٥٧٥	٤٠٠١٠٩٩٧٤		الدخل الشامل الأخر
٩٠٢٠١٧٩٤٦٠	١٠٩٦٥٧٩٩٥٣٣		إجمالي حقوق الملكية
١٠١٢٠١٠٣٢	١٠٤٣٨٨٤٨١		حقوق الأقلية
٩١٢١٣٨٠٤٩٢	١١٠٧٠١٨٨٠١٤		إجمالي حقوق الملكية وحقوق الأقلية
٦١٣٨٧٦٨٠٥٧٨	٧٩٧٦٧٨٣٥٩٥٤		إجمالي الالتزامات وحقوق الأقلية

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

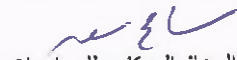

حسن إسماعيل غانم

رئيس قطاع الشؤون المالية


جمال محمود سليمان

مراقبي الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد


الجهاز المركزي للمحاسبات

شريف الكيلاني
شريف الكيلاني
EY المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

من ٢٠٢٠/١/١ الى ٢٠٢٠/١٢/٣١	من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/١٢/٣١	ايضاح رقم	
جنية مصرى	جنية مصرى		
٦.٤٣٤.٠٣٥	٦.٩٦٣.١٠٥.٩٠٩	٦	عائد القروض و اليرادات المشابهة
(٣.٢١٩.١٤٦.٠١٢)	(٣.٦٨٨.٥٧٠.٧٥١)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
٢.٨٢٤.٢٥٧.٠٢٣	٣.٢٧٤.٥٣٥.١٥٨		صافى الدخل من العقد
٤.٠٦٦.٣٣٣.٨٠٢	٤.٥١٢.٩٩٣.٨٩٢	٧	ايرادات الاتعاب و العمولات
(٤٧.٩٤٧.٧٦٧)	(٤٠.٠٠٦.٦٠٧)	٧	مصروفات الاتعاب و العمولات
٣.٥٨.٦٨٦.٠٣٥	٤.١١٢.٩٨٧.٢٨٥		صافى الدخل من الاتعاب و العمولات
٥.٧٩٨.٤٥٩	٥.٧٨٨.٠٦٤	٨	توزيعات الارباح
٥٤.٧٠١.٧٥٦	٦٥.٢٨٩.٢٧٢	٩	صافى دخل المتاجرة
٥.٣٧٦٥.٩٥٧	٦٤٠.١١٥.٧١٦	١٠	ارباح مشروعات البنك الاسكانية
١١٩.٢٨٣.٤١٣	٢٥٧.٩٠٧.٠٠١		ايرادات الشركات التابعة
(١٣٢.٨٨٨.٢٣٣)	(٢٧٤.٠٥٢.٨٨٤)		مصاريف الشركات التابعة
٢٦٧.٦٥٠.٤٣٤	٢٤٨.٨٠٥.٧٤٥		نصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة
١٧٨.٨٣١.٨٩١	(١٦١.٦٣٠.٥٧١)	١٣	(عبء) رد الإضمحلال عن خسائر الإئتمان
٢٦.٥٠١.١٨١	(٣٨.١٩٧.٤٣١)	٣٢	(عبء) رد مخصصات أخرى
(١.٥٣٥.١٤٥.٤٣٢)	(١.٧٧٢.٢٣١.٥٩٨)	١١	مصروفات إدارية
١٣٧.٨١٦.٤٠١	٢١٠.١٤٣.٤٧٥	١٢	ايرادات تشغيل اخرى
٢.٨٠٩.٢٥٨.٨٨٥	٢.٨٦٧.٧٥٩.٢٣٢		صافى ارباح العلم قبل ضرائب الدخل
(٧٤٨.٩٩٩.٤٢٤)	(٨٣٩.٦٠٩.٨٧٩)	١٤	مصروفات ضرائب الدخل
٢.٠٦٠.٢٥٩.٤٦١	٢.٠٢٨.١٤٩.٣٥٣		صافى ارباح العلم
٩.٩٠٠.٨٣٠	١٢.١٥٢.٥٨٠		نصيب الاقنية فى صافى ارباح العلم
٢.٠٥٠.٣٥٨.٦٣١	٢.٠١٥.٩٩٦.٧٧٣		نصيب الاغلبية فى صافى ارباح العلم
٢.٠٦٠.٢٥٩.٤٦١	٢.٠٢٨.١٤٩.٣٥٣		
١٣,٥١	١٣,٢٨	١٥	نصيب المسهم فى صافى ارباح العلم

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

<u>من ٢٠٢٠/١/١</u> <u>الى ٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>من ٢٠٢١/١/١</u> <u>الى ٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١	٢٠٢٨ ١٤٩ ٣٥٣	صافي ارباح العام
١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨	٢١٧ ٤٧٦ ٣٩٩	التغير في القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
<u>٢ ١٦٤ ٠١٠ ٩٤٩</u>	<u>٢ ٢٤٥ ٦٢٥ ٧٥٢</u>	٢٠ إجمالي الدخل الشامل
٩٩٠٠ ٨٣٠	١٢ ١٥٢ ٥٨٠	نصيب الأقلية في صافي أرباح الدخل الشامل
<u>٢ ١٥٤ ١١٠ ١١٩</u>	<u>٢ ٢٣٣ ٤٧٣ ١٧٢</u>	نصيب الاغلبية في صافي أرباح الدخل الشامل
<u>٢ ١٦٤ ٠١٠ ٩٤٩</u>	<u>٢ ٢٤٥ ٦٢٥ ٧٥٢</u>	إجمالي الدخل الشامل

بنك التعجير والإسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

من ٢٠٢٠/١/١ الى ٢٠٢٠/١٢/٣١	من ٢٠٢١/١/١ الى ٢٠٢١/١٢/٣١	ايضاح رقم
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>	
٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥	٢ ٨٦٧ ٧٥٩ ٢٣٢	
٢٤٦ ٠٤٠ ١١٩	٢٦٦ ٨٩٦ ٨٦٥	٢٦.٢٤.٢٣
(١٧٨ ٨٣١ ٨٩١)	١٦١ ٦٣٠ ٥٧١	١٣
٣ ٥٦٤ ٦٩٠	(١ ٧٣٢ ٧٣٤)	١٢
٣٢ ٢٤٠ ٢٧٧	١١٦ ٣٦٠ ٨٥٦	٣٢
(٣٧ ٢٤٠ ٥٣٧)	(٥٠ ٢٤٦ ٨٠٠)	٩
(١٣ ٣٩١ ٩٠٤)	(٧ ٣٠١ ٦١٢)	٢٠
(٢٦٧ ٦٥٠ ٤٣٤)	(٢٤٨ ٨٠٥ ٧٤٥)	
(١٥ ١٨٥ ٦٨٢)	(٢٥ ٧١٤ ٢٣١)	٣٢
(٥٨ ٧٤١ ٤٥٨)	(٧٨ ١٦٣ ٤٢٥)	٣٢
(١٤ ٢٤٩ ٠٩٨)	(٢ ٧٣٩ ٤٢٨)	١٢
<u>٢ ٥٠٥ ٨١٢ ٩٦٧</u>	<u>٢ ٩٩٧ ٩٤٣ ٥٤٩</u>	
٤ ٢٣٨ ١٤٥ ٤١٠	(٤ ٠٦٦ ٢٥٩ ٣٩٥)	
(٢ ٩٨٨ ٦٧٥ ٣٧٣)	٥ ٢٩٣ ٣٨٧ ١٦٥	
١٤ ٩٩٩ ١٦٩	٢٤٨ ٧٤٢	
(١ ٥٨٧ ٢٤٢ ٢٨٧)	(٥ ٣٦٤ ٠٢٢ ٠٨٠)	
(١ ٦٤ ٩٠٢ ٨٤٠)	(٢١ ٢٠٣ ٦٠١)	
٤٧٩ ٨١٦ ٣٨٤	(٣٨٢ ٩٠٠ ٨٥٨)	
(١ ٦٤ ٣٩٨ ١٨٤)	(٥٠ ٠٩٤ ٦٣٣)	
٦ ٠٦٩ ٩٥٣ ١٦٥	١٥ ٨٣٤ ١٨٤ ٢٥٠	
(١ ٠١١ ١٨٥ ٢٥٢)	(٤٣٤ ٧٣٣ ٣٩٣)	
٧ ٣٩٧ ١٤٩	٨ ٢٤٤ ٢٦٢	
(٦٣٦ ٢٥٢ ١٩١)	(٨٨٠ ٥٩٢ ١٤١)	
<u>٦ ٧٦٣ ٤٦٨ ١١٧</u>	<u>١٢ ٩٣٤ ٢٠١ ٨٦٧</u>	
(٢٥٥ ٥٣٧ ٧٠٥)	(٢١٨ ٧٩٢ ٥٥٤)	
١٥ ٢٦٥ ٩٨٨	٤ ٧٢٤ ٤١٣	
(٥ ١١٤ ٨٥٢ ٦٧٨)	(٦ ٣٦١ ٥٦٨ ٧٩٦)	
٤١٠ ٤٥٥ ٢٥٠	١ ١٩٩ ٤٤٧ ٦٠١	
(٦٠ ١٨١ ٤٣٢)	(٥٣ ٨٩٥ ٢٦١)	
<u>(٥ ٠٠٤ ٨٥٠ ٥٧٧)</u>	<u>(٥ ٤٣٠ ٠٨٤ ٥٩٧)</u>	
(٢٣ ٤٣٥ ٧١١)	(٥ ٥٠١ ٣٩١)	
(٥٤١ ٠٢١ ٠٥١)	(٢٥٠ ٨٢٥ ٩٣٣)	
(٥٦٤ ٤٥٦ ٧٦٢)	(٢٥٦ ٣٢٧ ٣٢٤)	
١ ١٩٤ ١٦٠ ٧٧٨	٧ ٢٤٧ ٧٨٩ ٩٤٦	
٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥	
٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥	١١ ٦٧٤ ٨٦٤ ٦٠١	
٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	٦ ٧٧٣ ٧٥٠ ٣٧٧	
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	
١٨ ٧٠٥ ٣٤٨ ١٠٨	١٣ ٤١١ ٩٦٠ ٩٤٤	
(٥ ٠١٦ ٥٣٤ ٢٣١)	(٥ ٨٥٤ ٥٣٧ ٥٣٧)	
(١ ٧٦ ٧٤٣ ٩١١)	(٣ ٤٠٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	
(١٨ ٧٠٥ ٣٤٨ ١٠٨)	(١٣ ٤١١ ٩٦٠ ٩٤٤)	
٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥	١١ ٦٧٤ ٨٦٤ ٦٠١	٣٧
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل		
تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
أهلاك واستهلاك		
عبء (رد) الأضمحلال عن خسائر الائتمان		
(رد) عبء اضمحلال اصول اخرى ومشروعات اسكان		
مخصصات اخرى		
فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		
استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		
نصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة		
استخدام مخصصات اخرى		
مخصصات انتفى الغرض منها		
ارباح بيع اصول ثابتة		
ارباح التشغيل قبل التغيرات في الاصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل		
صافي النقص (الزيادة) في الاصول		
ارصدة لدى البنوك		
استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		
قروض وتسهيلات للملاء		
مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية		
اصول اخرى		
صافي الزيادة (النقص) في الالتزامات		
ارصدة مستحقة للبنوك		
ودائع العملاء		
إلتزامات اخرى		
إلتزامات مزاي التقاعد		
المسدد لمصلحة الضرائب		
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
مدفوعات لشراء اصول ثابتة		
متحصلات بيع اصول ثابتة		
مدفوعات لشراء استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		
متحصلات من بيع استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		
مدفوعات لشراء اصول غير ملموسة		
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار		
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
قروض طويلة الاجل		
توزيعات الأرباح المدفوعة		
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل		
صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها خلال العام		
رصيد النقدية وما في حكمها أول العام		
رصيد النقدية وما في حكمها آخر العام		
و تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي		
نقدية و ارصده لدى البنك المركزي		
ارصده لدى البنوك		
استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		
ارصدة لدى البنك المركزي في اطار نسبة الاحتياطي الالزامي		
ودائع لدى البنوك ذات اجل اكثر من ثلاثة اشهر		
استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات اجل اكثر من ثلاثة اشهر		
نقدية وما في حكمها آخر العام		

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٧ فرع ويوظف أكثر من ٢٧١٨ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

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

٢. ملخص السياسات المحاسبية

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

أ- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) – الادوات المالية

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تصنيف الأصول والالتزامات المالية

- تم تصنيف الأصول المالية الى ثلاث فئات رئيسية على النحو التالي:
 - أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- ويستند تصنيف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) بشكل عام إلى نماذج الاعمال لدي البنك والذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. وبالتالي تم إلغاء فئات معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) (الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمديونيات، الاستثمارات المالية المتاحة للبيع).
- لا يتم فصل عقود المشتقات الضمنية عندما تكون المشتقة مرتبطة بأصل مالي وبالتالي يتم تصنيف عقد المشتقات الضمنية بالكامل مع الأصل المالي المرتبط به.
- يتم عرض التغير في الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
 - التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغير في درجة التصنيف الائتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الآخر.
 - يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة ضمن بند (صافي الدخل من الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر) بقائمة الأرباح والخسائر.

اضمحلال الأصول المالية

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

التقارير القطاعية

قطاع النشاط هو مجموعة من الأصول والعملاء المرتبطة بتقديم منتجات أو خدمات تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أنشطة أخرى . والقطاع الجغرافي مرتبط بتقديم منتجات أو خدمات داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات جغرافية تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة

الأحكام الإنتقالية

لم يتم البنك بإعادة قياس الادوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما أقتصر الأمر فقط على إعادة تبويب عناصر الأصول و الإلتزامات المالية بأرقام المقارنة لتتنسق 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 والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ب- أسس تجميع القوائم المالية المجمعة

الشركات التابعة للبنك

- تتمثل الشركات التابعة في تلك المنشآت التي يتم السيطرة عليها بمعرفة البنك ، وتتوافر سيطرة البنك على المنشأة عندما يكون له الحق بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة بهدف الحصول على منافع من أنشطتها، ولأغراض تحديد مدى توافر السيطرة يؤخذ في الاعتبار أيضاً مدى قدرة البنك على ممارسة حقوق السيطرة على ما يزيد عن نصف حقوق التصويت لدى المنشأة (عندما تزيد نسبة مساهمة البنك المباشرة وغير المباشرة عن ٥٠% من رأس مال الشركة التابعة) أو وجود سلطة للبنك لتعيين أو عزل أغلبية أعضاء مجلس الإدارة أو من في حكمهم أو وجود سلطة على أغلبية الأصوات في اجتماعات مجلس الإدارة أو من في حكمهم للمنشأة.
- يتم تجميع القوائم المالية للشركات التابعة بالقوائم المالية المجمعة للبنك وذلك اعتباراً من تاريخ بداية السيطرة وحتى تاريخ توقف البنك عن ممارسة حقوق تلك السيطرة.

وفيما يلي بيان بالشركات التابعة التي تم تجميعها بالقوائم المالية المجمعة للبنك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

إجراءات التجميع

- عند إعداد القوائم المالية المجمعة تقوم المنشأة بتجميع القوائم المالية للشركة القابضة مع القوائم المالية للشركات التابعة تفصيلياً بتجميع البنود المتشابهة من الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصروفات وذلك لتعرض القوائم المالية المجمعة المعلومات المالية عن المجموعة كما لو كانت منشأة واحدة وتتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة :
- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة بعد تعديلها طبقاً لطريقة حقوق الملكية في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق المساهمين في كل شركة تابعة.
- يتم تحديد حقوق الأقلية في 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

ج- الشركات الشقيقة

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

د- ترجمة العملات الأجنبية

د/١ - عملة التعامل والعرض

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

د/٢ - المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

هـ - الأصول المالية
هـ / ١ - الاعتراف

يقوم البنك بتبويب الأصول المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأصول مالية بالتكلفة المستهلكة، وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف استثماراتها عند الاعتراف الأولي.

هـ / ٢ - التبويب

الأصول المالية - السياسة المطبقة إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩

- عند الاعتراف الأولي يقوم البنك بتبويب الأصول المالية إلى أصول مالية بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا تم استيفاء كلا الشرطين التاليين ولم يكن قد تم تخصيصه بمعرفة إدارة البنك عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:
 - يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه فقط هو الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل تتمثل فقط في أصل مبلغ الإداة المالية والعائد.
- يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولم يكن قد تم تخصيصها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:
 - يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصل المالي. أو
 - ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل لا تتمثل فقط في أصل الدين والعائد.
- عند الاعتراف الأولي بأداة حقوق ملكية ليست محتفظ بها بغرض المتاجرة فإنه يمكن للبنك القيام باختيار لا رجعة فيه بأن يتم عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. ويكون هذا الاختيار لكل استثمار على حده.
- يتم تبويب باقى الأصول المالية الأخرى كإستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- بالإضافة إلى ذلك، يمكن للبنك عند الاعتراف الأولي، أن يخصص بشكل لا رجعة فيه - أصلاً مالياً على أنه يُقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالرغم من إستيفائه لشروط التبويب كأصل مالي بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، إذا كان القيام بذلك يمنع أو يقلص - بشكل جوهري- التضارب الذى قد ينشأ في القياس المحاسبي.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تقييم نموذج الاعمال

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

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

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

الخصائص الأساسية	نموذج الأعمال	الأصل المالي
<ul style="list-style-type: none"> الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل 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 ومدى توافقها مع متطلبات المعيار. 	نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة
<ul style="list-style-type: none"> 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 	نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
<ul style="list-style-type: none"> هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج. إدارة الأصول المالية بمعرفة علي أساس القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تلافياً للتضارب في القياس المحاسبي. 	نماذج أعمال أخرى تتضمن (المتاجرة - إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة - تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع)	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

- 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 تواريف استحقاق الأصول المالية مع تواريف 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 الاداء والعائد لغرض هذا التقييم يقوم البنك بتعريف المبلغ الأصلي للاداء 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 الاداء 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 الزافة 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 دورياً).
- لا يقوم البنك بإعادة التقييم بين مجموعات الاصول المالية الا فقط وعندما فقط يتم تغيير نموذج الاعمال وهذا ما يحدث نادرا او يكون بصفة غير متكررة وغير جوهرية او عند تدهور في القدرة الائتمانية لاحد ادوات الدين بالتكلفة المستهلكة.

و- المقاصة بين الأدوات المالية

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

وتعرض بنود اتفاقيات شراء أذون خزائنة مع التزام بإعادة البيع واتفاقيات بيع أذون خزائنة مع التزام بإعادة الشراء على أساس الصافي بالميزانية ضمن بند أذون الخزائنة 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 أياً 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 المستندي 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 المستندي لتقدير ما إذا كانت المشتقات المستخدمة في معاملات التغطية فعالة في مقابلة التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للبند المغطى.

ز١ - تغطية القيمة العادلة

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

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

وإذا لم تُعد التغطية تفي 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"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

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

ط- إيرادات ومصروفات العائد

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

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

في الاعتبار جميع شروط عقد الأداة المالية (مثل خيارات السداد المبكر) ولكن لا يؤخذ في الاعتبار خسائر الائتمان المستقبلية، وتتضمن طريقة الحساب كافة الأتعاب المدفوعة أو المقبوضة بين أطراف العقد التي تعتبر جزءاً من معدل العائد الفعلي، كما تتضمن تكلفة المعاملة أية علاوات أو خصومات.

وعند تصنيف القروض أو المديونيات بأنها غير منتظمة أو 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 يتبع الأساس النقدي أيضاً حيث يُعلى العائد المحسوب لاحقاً وفقاً لشروط عقد الجدولة على القرض لحين سداد ٢٥% من أقساط الجدولة ويحد أدنى انتظام لمدة سنة وفي حالة استمرار العميل في الانتظام يتم إدراج العائد المحسوب على رصيد القرض القائم بالإيرادات (العائد على رصيد الجدولة المنتظمة) دون العائد المهمش قبل الجدولة الذي لا يُدرج بالإيرادات إلا بعد سداد كامل رصيد القرض في الميزانية قبل الجدولة

ي- إيرادات الأتعاب والعمولات

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

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

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

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

ك- إيرادات توزيعات الأرباح

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

اتفاقيات الشراء وإعادة البيع واتفاقيات البيع وإعادة الشراء

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ل- اضمحلال الأصول المالية

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

يقوم البنك في تاريخ القوائم المالية بتقدير مخصص خسائر الاضمحلال للاداء المالية بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدى عمر الأداة 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 الأولي

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

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

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

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

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

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

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 تحجيل كافة تلك الفروق الي الارباح المحتجرة.

و - الشهرة

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ن - تقييم مشروعات الاسكان

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

س- الاستثمارات العقارية

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

ع- الأصول غير الملموسة

برامج الحاسب الآلي

يتم الاعتراف بالمصروفات المرتبطة بتطوير أو صيانة برامج الحاسب الآلي كمصروف في قائمة الدخل عند تكبدها. ويتم الاعتراف كأصل غير ملموس بالمصروفات المرتبطة مباشرة ببرامج محددة وتحت سيطرة البنك ومن المتوقع أن يتولد عنها منافع اقتصادية تتجاوز تكلفتها لأكثر من سنة. وتتضمن المصروفات المباشرة تكلفة العاملين في فريق تطوير البرامج بالإضافة إلى نصيب مناسب من المصروفات العامة ذات العلاقة.

يتم الاعتراف كتكلفة تطوير بالمصروفات التي تؤدي إلى الزيادة أو التوسع في أداء برامج الحاسب الآلي عن المواصفات الأصلية لها، وتضاف إلى تكلفة البرامج الأصلية.

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

الأصول غير الملموسة الأخرى

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

وتثبت الأصول غير الملموسة الأخرى بتكلفة اقتنائها ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت أو على أساس المنافع الاقتصادية المتوقع تحققها منها، وذلك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، وبالنسبة للأصول التي ليس لها عمر إنتاجي 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 الرئيسي والفروع والمكاتب. وتظهر جميع الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصاً الإهلاك وخسائر الاضمحلال. وتتضمن التكلفة التاريخية النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء بنود الأصول الثابتة.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- 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 الاستيعادات من الأصول الثابتة بمقارنة صافي المتحصلات بالقيمة الدفترية. ويتم إدراج الأرباح (الخسائر) ضمن إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى في قائمة الدخل.

ص- اضمحلال الأصول غير المالية

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

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

ق - الاستئجار

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

ر- النقدية وما في حكمها

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

ش- المخصصات الأخرى

يتم الاعتراف بمخصص تكاليف إعادة الهيكلة والمطالبات القانونية عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلائي 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 "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 المقدر الوفاء بها لسداد الالتزامات المحدد لسدادها أجل بعد سنة من تاريخ الميزانية باستخدام معدل عائد مناسب لذات أجل سداد الالتزام - دون تأثره بمعدل الضرائب الساري - الذي يعكس القيمة الزمنية للنقود، وإذا كان الأجل أقل من سنة تحسب القيمة المقدرة للإلتزام ما لم يكن أثرها جوهرياً فتحسب بالقيمة الحالية.

ت- عقود الضمانات المالية

عقود الضمانات المالية هي تلك العقود التي يصدرها البنك ضماناً لقروض أو حسابات جارية مدينة مُقدم لعملائه من جهات أخرى، وهي تتطلب من البنك أن يقوم بتسديدات معينة لتعويض المستفيد منها عن خسارة تحملها بسبب عدم وفاء مدين عندما يستحق السداد وفقاً لشرط 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 تاسس في ١٩٨٧ و خاضع لاحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٧٥ و لائحة التنفيذية بغرض منح مزايا تامينية و تعويضية للاعضاء و تسرى احكام هذا الصندوق و تعديلاته على جميع العاملين بالمركز الرئيسي و الفروع . و يلتزم البنك بأن يؤدي الى الصندوق الاشتراكات الشهرية و السنوية طبقاً لللائحة الصندوق و تعديلاتها و لا يوجد على البنك اى التزامات اضافية تلى سداد الاشتراكات و يتم الاعتراف بالاشتراكات ضمن المصروفات الادارية عند استحقاقها و يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً ضمن الاصول الى الحد الذي تؤدي به الدفعه المقدمه الى تخفيض الدفعات المستقبلية او الى استرداد نقدي

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 اكتواري مستقل باستخدام طريقة الوحدة الإضافية المقدرة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 المستهلكة، ويتم تحميل قائمة الدخل بالفرق بين صافي المتحصلات وبين القيمة التي سيتم الوفاء بها على مدار فترة الاقتراض باستخدام طريقة العائد الفعلي.

ض- رأس المال

ض/١ - تكلفة رأس المال

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

ض/٢ - توزيعات الأرباح

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

غ- أنشطة الامانة

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

ظ- أرقام المقارنة

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

٢- إدارة المخاطر المالية

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

وقد تم وضع سياسات إدارة المخاطر لتحديد المخاطر وتحليلها ولوضع حدود للخطر والرقابة عليه، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود من خلال أساليب يُعتمد عليها ونظم معلومات مُحدثة أولاً بأول. ويقوم البنك بمراجعة دورية لسياسات ونظم إدارة المخاطر وتعديلها بحيث تعكس التغييرات 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 المرجح 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"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الاعتراف و القياس المعتمده من مجلس ادارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨، الذي يعتمد علي الخسائر التي تحققت في تاريخ الميزانية (نموذج الخسائر المحققة) وليس الخسائر المتوقعة.

• يقوم البنك بتقييم احتمال التأخر علي مستوي كل عميل باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة مفصلة لمختلف فئات العملاء. ويتحدد هذا التقييم علي اساس الحكم الشخصي لمسئولي الائتمان للوصول إلى تصنيف الجدارة الملائم. وقد تم تقسيم عملاء البنك إلى فئات للجدارة. ويعكس هيكل الجدارة المستخدم بالبنك مدي احتمال التأخر لكل فئة من فئات الجدارة، مما يعني بصفة أساسية أن المراكز الائتمانية تنتقل بين فئات الجدارة تبعاً للتغير في تقييم مدي احتمال التأخر. ويتم مراجعة أساليب التقييم كلما كان ذلك ضرورياً. ويقوم البنك دورياً بتقييم أداء أساليب تصنيف الجدارة ومدى قدرتها علي التنبؤ بحالات التأخر.

فئات التصنيف الداخلي للبنك

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

• يعتمد المركز المعرض للاخفاق علي المبالغ التي يتوقع البنك أن تكون قائمة عند وقوع التأخر. علي سبيل المثال، بالنسبة للقرض، يكون هذا المركز هو القيمة الاسمية. وبالنسبة للارتباطات، يدرج البنك كافة المبالغ المسحوبة فعلاً بالإضافة إلي المبالغ الأخرى التي يتوقع أن تكون قد سحبت حتى تاريخ التأخر، إن حدث.

• وتمثل الخسارة الافتراضية توقعات البنك لمدي 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 علي عملاء الائتمان. ويتم النظر إلي تلك الاستثمارات في الأوراق المالية والأذون علي أنها طريقة للحصول علي جودة ائتمانية أفضل وفي نفس الوقت توفر مصدر متاح لمقابلة متطلبات التمويل.

سياسات الحد من وتجنب المخاطر

٢/أ

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 علي مستوي كل مقترض، أو مجموعة مقترضين، وعلى مستوي الأنشطة الاقتصادية والقطاعات الجغرافية. ويتم مراقبة تلك المخاطر بصفة مستمرة وتكون خاضعة للمراجعة السنوية أو بصورة متكررة إذا دعت الحاجة إلي ذلك. ويتم اعتماد الحدود للخطر الائتماني علي مستوي المقترض / المجموعة والمنتج والقطاع من قِبل مجلس الإدارة بصفة ربع سنوية.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 ل ضمانات القروض والتسهيلات :

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

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

يتم تحديد الضمانات المتخذة ضمانا 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 بحفظه من الأدوات المالية.

- المشتقات

يحتفظ البنك بإجراءات رقابية حصيفة على صافي المراكز المفتوحة للمشتقات أي الفرق بين عقود البيع والشراء على 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 على ضمانات في مقابل الخطر الائتماني على 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 على نقدية أو أدوات حقوق ملكية أو أوراق مالية أخرى ويتم وضع حدود تسوية يومية لكل من الأطراف الأخرى لتغطية مخاطر التسوية المجمعة الناتجة عن تعاملات البنك في أي يوم.

- الارتباطات المتعلقة بالائتمان

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

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

٣/١ سياسات الاضمحلال والمخصصات

تركز النظم الداخلية للتقييم السابق ذكرها بدرجة كبيرة على 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 "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

التقارير المالية بناء على أدلة موضوعية تشير إلى الاضمحلال ونظرا لاختلاف الطرق المطبقة، تقل عادة خسائر الائتمان المحملة على القوائم المالية المجمعة عن مبلغ الخسارة المقدر 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 اغلبية المخصص ينتج من آخر درجتين من التصنيف. ويبين الجدول التالي النسبة للبنود داخل المركز المالي المتعلقة بالقروض والتسهيلات والاضمحلال المرتبط بها لكل من فئات التقييم الداخلي للبنك:

٢٠٢١/١٢/٣١		تقييم البنك
<u>مخصص خسائر الاضمحلال</u>	<u>قروض وتسهيلات</u>	
٪ ٢٤	٪ ٨١	المرحلة الأولى
٪ ١١	٪ ٩	المرحلة الثانية
٪ ٦٥	٪ ١٠	المرحلة الثالثة
٪ ١٠٠	٪ ١٠٠	

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 فردي وذلك بتقييم الخسارة المتوقعة في تاريخ المركز المالي على اساس كل حالة على حدة ، ويجرى تطبيقها على جميع الحسابات التي لها أهمية نسبية بصفة منفردة . ويشمل التقييم عادة الضمان القائم ، بما في ذلك اعادة تأكيد إمكانية التنفيذ على الضمان والتحصيلات المتوقعة من تلك الحسابات .

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤/ نموذج قياس المخاطر البنكية العام

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

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥/ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمانات		
		البنود المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	ارصدة لدى البنوك
		قروض وتسهيلات للعملاء
		قروض لافراد
٦٤٢ ٧٢٦ ٧٥٨	٦٦٠ ٨٦٢ ٣٩٧	- حسابات جارية مدينة
٤٤ ٥٠٤ ٣٧٦	٦٨ ٣٥١ ٩٩٠	- بطاقات ائتمان
٤ ٨٦٩ ٣٥٨ ٢٩٦	٦ ٧٩٧ ٤٢٦ ٩٢٤	- قروض شخصية
٧ ٧٥٤ ٦٤٠ ٤٦٤	٨ ٥٣٢ ٩٧١ ٦٧٧	- قروض عقارية
		قروض لمؤسسات:
٣ ٣٧٣ ٧٨٣ ٩١٠	٤ ٤٣٦ ٤٢٦ ٤٧٠	- حسابات جارية مدينة
٣ ١٥٢ ٥٤٢ ٧٠١	٤ ٢٤٩ ٢٤٦ ١٢١	- قروض مبلترة
٧٥٧ ٤٣٢ ٣١٨	١ ٢٨٩ ٦٤٣ ٨٣٢	قروض وتسهيلات مشتركة
		قروض مخصصة:
٤٥٥ ٢٤٠ ٢٣١	٣٨٨ ٣٤٧ ٩٤٥	- قروض مبلترة
		استثمارات مالية:
١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	- أدوات دين
٢ ٢٠٨ ٨٤٩ ٥٨٦	٣ ٤٧٢ ٣٤٢ ٥٨٥	اصول اخرى
٣٧ ١٨٨ ٩٤٨ ١٧٠	٥٣ ٧٣٢ ٩٩٤ ٠٤٨	الاجمالي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦/١ قروض وتسهيلات

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

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>	
١٧ ٨٦٦ ٠١٥ ١٩٠	٢١ ٤٢٢ ٣٧٤ ٧٤٦	لا يوجد عليها متأخرات أو اضمحلال
١ ٤٧٢ ٠٨٧ ١٨١	٢ ٣٠٢ ٦٣١ ٧٦٧	متأخرات ليست محل اضمحلال
١ ٧١٢ ١٢٦ ٦٨٣	٢ ٦٩٨ ٢٧٠ ٨٤٣	محل اضمحلال
<u>٢١ ٠٥٠ ٢٢٩ ٠٥٤</u>	<u>٢٦ ٤٢٣ ٢٧٧ ٢٥٦</u>	الإجمالي
		يخصم :
(٢ ٠٦٩ ٩٠٠ ٧٨١)	(٢ ٢٤٧ ١٧٨ ٥٦٦)	مخصص خسائر الاضمحلال
(١٨ ٢٠٤ ١٩٢)	(١ ٦ ٧٩٢ ٢٣٧)	الفوائد المجتبه
<u>١٨ ٩٦٢ ١٢٤ ٠٨١</u>	<u>٢٤ ١٥٩ ٣٠٦ ٥٥٣</u>	الصافي

- بلغ إجمالي عبء اضمحلال القروض والتسهيلات ١٦٦ ٨٣٩ ٦٠٨ جنيه مقابل ١٧٩ ١٢١ ٨٢٨ جنيه رد اضمحلال عن سنة المقارنة ويتضمن ايضاح ١٨ معلومات إضافية عن مخصص خسائر الاضمحلال عن القروض والتسهيلات للعملاء.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

اجمالي الأرصدة للقروض والتسهيلات مقسمة بالمراحل:

٢٠٢١/١٢/٣١

الاجمالي	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	الافراد الشركات والمؤسسات
١٦ ٤٤٧ ٩٦٠ ٩٣٣	١ ١١٠ ٦١٨ ١٥٢	١ ٠٥٠ ٤٢٨ ٩٩٣	١٤ ٢٨٦ ٩١٣ ٧٨٨	
٩ ٩٧٥ ٣١٦ ٤٢٣	١ ٥٨٧ ٦٥٢ ٦٩١	١ ٢٥٢ ٢٠٢ ٧٧٤	٧ ١٣٥ ٤٦٠ ٩٥٨	
<u>٢٦ ٤٢٣ ٢٧٧ ٣٥٦</u>	<u>٢ ٦٩٨ ٢٧٠ ٨٤٣</u>	<u>٢ ٣٠٢ ٦٣١ ٧٦٧</u>	<u>٢١ ٤٢٢ ٣٧٤ ٧٤٦</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢١/١٢/٣١

الاجمالي	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	الافراد الشركات والمؤسسات
٢٨٦ ٢٧٣ ٠٢١	٢١٤ ١٧٣ ٨٠٩	٢٧ ٦٣٠ ٥٠٠	٤٤ ٤٦٨ ٧١٢	
١ ٩٦٠ ٩٠٥ ٥٤٥	١ ٢٤٨ ٨٠٨ ١٩٢	٢٢٣ ٦٦٤ ٢٥٦	٤٨٨ ٤٣٣ ٠٩٧	
<u>٢ ٢٤٧ ١٧٨ ٥٦٦</u>	<u>١ ٤٦٢ ٩٨٢ ٠٠١</u>	<u>٢٥١ ٢٩٤ ٧٥٦</u>	<u>٥٣٢ ٩٠١ ٨٠٩</u>	

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجمالي	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	الافراد الشركات والمؤسسات
١٣ ٧٦٦ ٤٧٠ ١٢٥	١ ٠٩٢ ٩٩٦ ٨٢٥	٧٦٧ ٣٤٤ ٧٥٢	١١ ٩٠٦ ١٢٨ ٥٤٨	
٧ ٢٨٣ ٧٥٨ ٩٢٩	٦١٩ ١٢٩ ٨٥٨	٧٠٤ ٧٤٢ ٤٢٩	٥ ٩٥٩ ٨٨٦ ٦٤٢	
<u>٢١ ٠٥٠ ٢٢٩ ٠٥٤</u>	<u>١ ٧١٢ ١٢٦ ٦٨٣</u>	<u>١ ٤٧٢ ٠٨٧ ١٨١</u>	<u>١٧ ٨٦٦ ٠١٥ ١٩٠</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجمالي	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	الافراد الشركات والمؤسسات
٤٤٩ ٧٧١ ٤١٧	٢٥٥ ١٥٠ ٨٦٨	٧٤ ٩٨٥ ٣٦٧	١١٩ ٦٣٥ ١٨٢	
١ ٦٢٠ ١٢٩ ٣٦٤	٤٤٣ ٣٦٠ ٨٣١	٢٦٧ ٠٨٠ ٥٨٤	٩٠٩ ٦٨٧ ٩٤٩	
<u>٢ ٠٦٩ ٩٠٠ ٧٨١</u>	<u>٦٩٨ ٥١١ ٦٩٩</u>	<u>٣٤٢ ٠٦٥ ٩٥١</u>	<u>١ ٠٢٩ ٣٢٣ ١٣١</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢١/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة لثلاثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	ارصدة لدى البنوك
١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	--	--	١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	<u>درجة الائتمان</u>
--	--	--	--	ديون جيدة
--	--	--	--	المتابعة العادية
--	--	--	--	متابعة خاصة
--	--	--	--	ديون غير منتظمة
١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	--	--	١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	الاجملى
(١٠٠٦٣٥٤)	--	--	(١٠٠٦٣٥٤)	يخصم مخصص خسر الاضمحلال
١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	--	--	١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	القيمة الدفترية
الاجملى	المرحلة لثلاثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	<u>استثمارات مالية بتكلفة المستهلكة</u>
--	--	--	--	<u>درجة الائتمان</u>
٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	--	--	٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	ديون جيدة
--	--	--	--	المتابعة العادية
--	--	--	--	متابعة خاصة
--	--	--	--	ديون غير منتظمة
٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	--	--	٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	الاجملى
(٢ ٣٦١ ٥٨١)	--	--	(٢ ٣٦١ ٥٨١)	يخصم مخصص خسر الاضمحلال
٩ ٦٧٣ ٣٥٤ ٤١١	--	--	٩ ٦٧٣ ٣٥٤ ٤١١	القيمة الدفترية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢١/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	فروض وتسهيلات للأفراد
--	--	--	--	درجة الائتمان
١٤ ٢٨٦ ٩١٣ ٧٨٨	--	--	١٤ ٢٨٦ ٩١٣ ٧٨٨	ديون جيدة
١ ٠٥٠ ٤٢٨ ٩٩٣	--	١ ٠٥٠ ٤٢٨ ٩٩٣	--	المتابعة العلوية
١ ١١٠ ٦١٨ ١٥٢	١ ١١٠ ٦١٨ ١٥٢	--	--	ديون غير منتظمة
١٦ ٤٤٧ ٩٦٠ ٩٣٣	١ ١١٠ ٦١٨ ١٥٢	١ ٠٥٠ ٤٢٨ ٩٩٣	١٤ ٢٨٦ ٩١٣ ٧٨٨	الاجملى
(٢٨٦ ٢٧٣ ٠٢١)	(٢١٤ ١٧٣ ٨٠٩)	(٢٧٦٣٠ ٥٠٠)	(٤٤ ٤٦٨ ٧١٢)	يخصم مخصص خسر الأضمحلال
١٦ ١٦١ ٦٨٧ ٩١٢	٨٩٦ ٤٤٤ ٣٤٣	١ ٠٢٢ ٧٩٨ ٤٩٣	١٤ ٢٤٢ ٤٤٥ ٠٧٦	القيمة النظرية
الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	فروض وتسهيلات للشركات
--	--	--	--	درجة الائتمان
٧ ١٣٥ ٤٦٠ ٩٥٨	--	--	٧ ١٣٥ ٤٦٠ ٩٥٨	ديون جيدة
١ ٢٥٢ ٢٠٢ ٧٧٤	--	١ ٢٥٢ ٢٠٢ ٧٧٤	--	المتابعة العلوية
١ ٥٨٧ ٦٥٢ ٦٩١	١ ٥٨٧ ٦٥٢ ٦٩١	--	--	ديون غير منتظمة
٩ ٩٧٥ ٣١٦ ٤٢٣	١ ٥٨٧ ٦٥٢ ٦٩١	١ ٢٥٢ ٢٠٢ ٧٧٤	٧ ١٣٥ ٤٦٠ ٩٥٨	الاجملى
(١ ٩٦٠ ٩٠٥ ٥٤٥)	(١ ٢٤٨ ٨٠٨ ١٩٢)	(٢٢٣ ٦٦٤ ٢٥٦)	(٤٨٨ ٤٣٣ ٠٩٧)	يخصم مخصص خسر الأضمحلال
٨ ٠١٤ ٤١٠ ٨٧٨	٣٣٨ ٨٤٤ ٤٩٩	١ ٠٢٨ ٥٣٨ ٥١٨	٦ ٦٤٧ ٠٢٧ ٨٦١	القيمة النظرية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	ارصدة لدى البنوك
٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	-	-	٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	<u>درجة الائتمان</u>
--	--	--	--	ديون جيدة
--	--	--	--	المتبعة العادية
--	--	--	--	متبعة خاصة
--	--	--	--	ديون غير منتظمة
٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	--	--	٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	الاجملى
(٦٦ ٢٨٦)	--	--	(٦٦ ٢٨٦)	بخصم مخصص خسائر الاضمحلال
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	--	--	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	القيمة التقديرية
الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>
١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	-	-	١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	<u>درجة الائتمان</u>
--	--	--	--	ديون جيدة
--	--	--	--	المتبعة العادية
--	--	--	--	متبعة خاصة
--	--	--	--	ديون غير منتظمة
١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	--	--	١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	الاجملى
(٨٥١٠ ٦٨٥)	--	--	(٨٥١٠ ٦٨٥)	بخصم مخصص خسائر الاضمحلال
١٠ ١٠١ ٤٣٥ ٤٩٥	--	--	١٠ ١٠١ ٤٣٥ ٤٩٥	القيمة التقديرية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة لثلاثة مدى الحياة	المرحلة لثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	فروض وتسهيلات للأفراد
١١٩٠٦١٢٨٥٤٨	-	-	١١٩٠٦١٢٨٥٤٨	درجة الائتمان
٧٦٧٣٤٤٧٥٢	-	٧٦٧٣٤٤٧٥٢	-	ديون جيدة
-	-	-	-	المتبعة العادية
١٠٩٢٩٩٦٨٢٥	١٠٩٢٩٩٦٨٢٥	-	-	متبعة خاصة
١٣٧٦٦٤٧٠١٢٥	١٠٩٢٩٩٦٨٢٥	٧٦٧٣٤٤٧٥٢	١١٩٠٦١٢٨٥٤٨	ديون غير منتظمة
(٤٤٩٧٧١٤١٧)	(٢٥٥١٥٠٨٦٨)	(٧٤٩٨٥٣٦٧)	(١١٩٦٣٥١٨٢)	الاجملى
١٣٣١٦٦٩٨٧٠٨	٨٣٧٨٤٥٩٥٧	٦٩٢٣٥٩٣٨٥	١١٧٨٦٤٩٣٣٦٦	بخصم مخصص خسر الاضمحلال
				القيمة للفترة

الاجملى	المرحلة لثلاثة مدى الحياة	المرحلة لثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	فروض وتسهيلات للشركات
٥٩٥٩٨٨٦٦٤٢	-	-	٥٩٥٩٨٨٦٦٤٢	درجة الائتمان
٧٠٤٧٤٢٤٢٩	-	٧٠٤٧٤٢٤٢٩	-	ديون جيدة
-	-	-	-	المتبعة العادية
٦١٩١٢٩٨٥٨	٦١٩١٢٩٨٥٨	-	-	متبعة خاصة
٧٢٨٣٧٥٨٩٢٩	٦١٩١٢٩٨٥٨	٧٠٤٧٤٢٤٢٩	٥٩٥٩٨٨٦٦٤٢	ديون غير منتظمة
(١٦٢٠١٢٩٣٦٤)	(٤٤٣٣٦٠٨٣١)	(٢٦٧٠٨٠٥٨٤)	(٩٠٩٦٨٧٩٤٩)	الاجملى
٥٦٦٣٦٢٩٥٦٥	١٧٥٧٦٩٠٢٧	٤٣٧٦٦١٨٤٥	٥٠٥٠١٩٨٦٩٣	بخصم مخصص خسر الاضمحلال
				القيمة للفترة

أ/٧ الاستحواذ على الضمانات

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

القيمة للفترة

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	طبيعة الأصل
جنيه مصرى	جنيه مصرى	اراضى
١٦٤٩٢٢٦٠	١٦٥٣٧٨٦٠	وحدات سكنية
٤٥٠٠٠	٢٢٣٧٦٢٥	فندق
٤٩١٣٨٩٧٢	٤٩٠٩٣٤٢٤	
٦٥٦٧٦٢٣٢	٦٧٨٦٨٩٠٩	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨/١ تركيز مخاطر الاصول المالية المعرضة لخطر الائتمان:

القطاعات الجغرافية

يمثل الجدول التالي تحليل بأهم حدود خطر الائتمان للبنك بالقيمة الدفترية ، موزعة حسب القطاع الجغرافي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .

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

(جنية مصرى)

جمهورية مصر العربية				البنود المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية
الاجمالي	الوجه القبلى	الاسكندرية والخلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	
١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	--	--	١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	ارصدة لدى البنوك
				قروض وتسهيلات للصلاء
				قروض لافراد
٦٦٠ ٨٦٢ ٣٩٧	٦٧٧٤٠ ٢٥٥	٢٨١ ٧٢٨ ٠٣٩	٣١١ ٣٩٤ ١٠٣	- حسابات جارية مدينة
٦٨ ٣٥١ ٩٩٠	٥ ٤٦٨ ٠٥٠	٢٨ ٤٢٠ ٦٩٦	٣٤ ٤٦٣ ٢٤٤	- بطاقات ائتمان
٦٧٩٧ ٤٢٦ ٩٢٤	١ ٤٥٨ ٠٦٣ ٢٠٥	٢ ٨٥٥ ٣٣٧ ٩٨٢	٢ ٤٨٤ ٠٢٥ ٧٣٧	- قروض شخصية
٨ ٥٣٢ ٩٧١ ٦٧٧	١ ١٠٦ ٨١٤ ٢٠٢	٢ ٩٦٨ ٩٩٥ ٣٢٩	٤ ٤٥٧ ١٦٢ ١٤٦	- قروض عقارية
				قروض لمؤسسات:
٤ ٤٣٦ ٤٢٦ ٤٧٠	٢٠٢ ٢٠٨ ٨٣٥	٢ ٠١٩ ٨٨٠ ٥٦٦	٢ ٢١٤ ٣٣٧ ٠٦٩	- حسابات جارية مدينة
٤ ٢٤٩ ٢٤٦ ١٢١	١١٥ ٠١٢ ٠٠٢	٤١٠ ٦٥١ ٠٧٦	٣ ٧٢٣ ٥٨٣ ٠٤٣	- قروض مبشرة
١ ٢٨٩ ٦٤٣ ٨٣٢	--	--	١ ٢٨٩ ٦٤٣ ٨٣٢	قروض وتسهيلات مشتركة
				قروض مخصصة:
٣٨٨ ٣٤٧ ٩٤٥	--	--	٣٨٨ ٣٤٧ ٩٤٥	- قروض اخرى
				استثمارات مالية:
٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	--	--	٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	- ادوات دين
٣ ٤٧٢ ٣٤٢ ٥٨٥	٢ ٦٥٢٣ ٩٢٦	٥٠ ١٧٥ ٦٩٩	٣ ٣٩٥ ٦٤٢ ٩٦٠	اصول اخرى
٥٣ ٧٣٢ ٩٩٤ ٠٤٨	٢ ٩٨١ ٨٣٠ ٤٧٥	٨ ٦١٥ ١٨٩ ٣٨٧	٤٢ ١٣٥ ٩٧٤ ١٨٦	الاجملى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٧ ١٨٨ ٩٤٨ ١٧٠	٣ ٤٠٢ ٨٤٨ ٢٣٩	٥ ١٦٤ ٢١١ ٠٨٧	٢٨ ٦٢١ ٨٨٨ ٨٤٤	الاجملى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

قطاعات النشاط

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

الاجملى	افراد	انشطة اخرى	قطاع حكومى	نشاط عقارى	خدمات	تجارة	مؤسسات صناعية	زراعة	مؤسسات مالية	
١٤ ١٦١ ٦٥٨ ١١٥	--	--	١٣ ٢٦٩ ٨٥٢ ٦٨٩	--	--	--	--	--	٨٩١ ٨٠٤ ٤٢٦	ارصد لدى البنوك
										قروض وتسهيلات للعملاء
										قروض لافراد
										حسابات جارية مدينة
٦٦٠ ٨٦٢ ٣٩٧	٦٦٠ ٨٦٢ ٣٩٧	--	--	--	--	--	--	--	--	بطاقات ائتمان
٦٨ ٣٥١ ٩٩٠	٦٨ ٣٥١ ٩٩٠	--	--	--	--	--	--	--	--	قروض شخصية
٦ ٧٩٧ ٤٢٦ ٩٢٤	٦ ٧٩٧ ٤٢٦ ٩٢٤	--	--	--	--	--	--	--	--	قروض عقارية
٨ ٥٣٢ ٩٧١ ٦٧٧	٨ ٥٣٢ ٩٧١ ٦٧٧	--	--	--	--	--	--	--	--	قروض لمؤسسات:
										حسابات جارية مدينة
٤ ٤٣٦ ٤٢٦ ٤٧٠	--	٥٨ ٢٤٠ ٥٣١	--	١ ٠١٥ ٦٢٣ ٥١٢	٥٣٩ ٥٨١ ٦٨٧	٦٣١ ٣٨٠ ٢٤٧	٢ ١٠٨ ٥٥٦ ٤٠٠	٢٠ ٨٥١ ٢٧٢	٦٢ ١٩٢ ٨٢١	قروض مبشرة
٤ ٢٤٩ ٢٤٦ ١٢١	--	٥ ٦٨٢ ٦٠٩	--	٥٨ ٣٠١ ٦٦٠	٤٩٦ ٦٢٠ ٠٦٧	٥٩٦ ٨٨٠ ٠٧٥	٣٣٤ ٥٠٧ ٩٥٦	٣٠ ٢٣ ٢٢٣	٢ ٧٥٤ ٢٢٠ ٥٣١	قروض وتسهيلات مشتركة
١ ٢٨٩ ٦٤٣ ٨٣٢	--	--	--	٧١٠ ٦٠٩ ٤٤٥	٥٧٩ ٠٢٤ ٣٨٧	--	--	--	--	قروض مخصصة:
										قروض مبشرة
٣ ٨٨ ٣٤٧ ٩٤٥	--	--	٣ ٨٨ ٣٤٧ ٩٤٥	--	--	--	--	--	--	استثمارات مالية
										حسابات دين
٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	--	--	٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	--	--	--	--	--	--	اصول اخرى
٣ ٤٧٢ ٣٤٢ ٥٨٥	٦٣٤ ٥٠٤ ٦٤٢	٩ ٢٤٦ ١٣٩	١٧٨ ٧٤٩ ٦٧٦	١ ٦٥٠ ٦٥٩ ٥٨٨	٧٨٧ ٥٦٢ ٨٧٠	--	--	--	٢١١ ٦١٩ ٦٧٠	الاجملى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٣ ٧٣٢ ٩٩٤ ٠٤٨	١٦ ٦٩٤ ١١٧ ٦٣٠	٧٣ ١٦٩ ٢٧٩	٢٣ ٥١٢ ١٦٧ ٣٠٢	٣ ٤٣٥ ١٩٤ ٢٠٥	٢ ٤٠٢ ٧٩٩ ٠١١	١ ٢٢٨ ٢٦٠ ٢٢٢	٢ ٤٤٣ ٠٦٤ ٣٥٦	٢٣ ٨٨٤ ٤٩٥	٣ ٩١٩ ٨٣٧ ٤٤٨	الاجملى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٧ ١٨٨ ٩٤٨ ١٧٠	١٣ ٥٦٩ ٥٤٣ ٨٩٩	١٠٧ ١٥٢ ٣٧٧	١٢ ٩٢٥ ٧٨١ ٥٥٠	١ ٤٥٨ ٧٧٠ ١٧٧	٢ ٥٢٢ ٨٤٦ ٤٨٨	١ ٣٣٤ ٢٦٤ ١٩٤	١ ٩١٨ ٠٤١ ٨٢٦	٤٧ ٦٥٩ ٨٧٨	٣ ٣٠٤ ٨٨٧ ٧٨١	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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 مستوي 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 فتتشأ 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 أقصى 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 ستنتج 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 والأسعار 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

اختبارات الضغوط Stress Testing

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

ب/٢ خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية

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

تركز خطر العملة على الأدوات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	دولار أمريكي	يورو	جنيه إسترليني	عملات لخرى
الأصول المالية				
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	٥ ٤٦٨ ٥٠٠	٢٠٧ ٥٠٦	٢١ ٨٥١	٦٣ ٧٧٣
أرصدة لدى البنوك	٤ ٦٦٤ ٦٣١	٣ ٤٢٤ ٤٣٦	٢٣٥ ٥٠٧	٢ ٤٨٩ ٨٥٦
قروض وتسهيلات للعملاء	٨ ٧٨٩ ٧٧٦	٩٢ ٦٠٢	١ ١٣٩	٤ ٥٣١
استثمارات مالية:				
استثمارات بالتكلفة المستهلكة	٢٦ ٩٠٠ ٠٠٠	--	--	--
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٢١ ٤٤٩ ٢٩٧	٤ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--
أصول مالية أخرى	١ ٤٥٤ ٣١٣	١١٢	١٠ ٨٧٨	٣٠٢
إجمالي الأصول المالية	٦٨ ٧٢٦ ٥١٧	٧ ٧٢٤ ٦٥٦	٢٦٩ ٣٧٥	٢ ٥٥٨ ٤٦٢
الالتزامات المالية				
أرصدة مستحقة للبنوك	١٠ ٠٠٧ ٦٣٥	٥ ٠٠٨ ٩٢٠	--	--
ودائع للعملاء	٣٤ ٠٣٣ ٩٧٦	٤ ٨١٠ ٦١٤	٢٤٤ ٣١٤	١ ٥٣٣ ٦٣١
مشتقات مالية	١١١ ٢٥٦	--	--	--
التزامات مالية أخرى	٨ ٣٦٣ ٦٩٥	٣٩٤ ٧٦٠	٣٧٧	٩٦ ٩٩٥
إجمالي الالتزامات المالية	٥٢ ٥١٦ ٥٦٢	١٠ ٢١٤ ٢٩٤	٢٤٤ ٦٩١	١ ٦٦٠ ٦٦٦
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٦ ٢٠٩ ٩٥٥	(٢ ٤٨٩ ٦٣٨)	٢٤ ٦٨٤	٩٢٧ ٨٣٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
إجمالي الأصول المالية	٨٣ ٢٣٥ ٨٥٦	١٩ ٦٣٨ ٧٣١	٢٤٤ ٢١٣	٢ ٦٣٥ ٩٩٧
إجمالي الالتزامات المالية	٧٦ ٣٦٦ ٧٢٤	١٨ ٠٦٢ ٦٣٣	٢٣٤ ٥٤٩	١ ٥٣٨ ٥٧٠
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦ ٨٦٩ ١٣٢	١ ٥٧٦ ٠٩٨	٩ ٦٦٤	١ ٠٩٧ ٤٢٧

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ب/٢ خطر سعر العائد

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

(القيمة بالالف جنية مصرى)

الاجملى	بدون عقد	اكثر من سنة حتى خمس سنوات	اكثر من ثلاثة اشهر حتى سنة	اكثر من شهر حتى ثلاثة اشهر	حتى شهر واحد	
						الأصول المالية
٦ ٧٧٣ ٧٥٠	٦ ٧٧٣ ٧٥٠	--	--	--	--	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
١٤ ١٦٠ ٦٥٢	١٢٩ ٣٢٩	--	٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٤ ٩٠٥ ٠٠٠	٦ ١١٦ ٣١٣	أرصدة لدى البنوك
٢٦ ٤٢٣ ٢٧٧	--	١٧ ٣٠٨ ٣٨٠	٦ ٨٥٠ ٢١٣	٤١٣ ٤٧٩	١ ٨٥١ ٢٠٥	قروض وتسهيلات للعملاء
						استثمارات مالية
٢٤ ٤٠٥ ١٣٥	--	٢٦١ ٨٠٤	٧ ٨٣٣ ٥٨٨	٢ ٠٠٠ ٢٨١	١٤ ٣٠٩ ٤٦٢	بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤٨٨ ٥١٧	--	٤٧ ٠٨٨	--	--	٤٤١ ٤٢٩	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٩ ٧٨٠ ٤٧٧	٦ ٦٣٠ ٢٦٨	٣ ١٥٠ ٢٠٩	--	--	--	اصول مالية اخرى
٨٢ ٠٣١ ٨٠٧	١٣ ٥٤٣ ٣٥٧	٢٠ ٧٦٧ ٤٨١	١٧ ٦٨٣ ٨٠١	٧ ٣١٨ ٧٦٠	٢٢ ٧١٨ ٤٠٩	اجمالي الاصول المالية
						الالتزامات المالية
٧٣٦ ٨٣٥	٥٣٥	--	--	--	٧٣٦ ٣٠٠	أرصدة مستحقة للبنوك
٦٢ ٨١٥ ٧٨٢	٣٣ ٨٤٨ ٥٨٩	١٦ ٤٦٥ ٤٠٥	٤ ١٣٩ ٦٣٣	٢ ٦٨٧ ١٣٩	٥ ٦٧٥ ٠١٧	ودائع للعملاء
١ ٠٦٥ ٩٦٥	--	--	١ ٠٥٩ ٢٦٤	١ ٧٤٩	٤ ٩٥٢	قروض اخرى
١٧ ٤١٣ ٢٢٤	٧ ٨٦٦ ٥٠٠	٩ ٤٥٣ ٨١٧	٨٤ ٨٠٥	٧ ٩٢٤	١٧٨	التزامات مالية اخرى
٨٢ ٠٣١ ٨٠٧	٤١ ٧١٥ ٦٢٤	٢٥ ٩١٩ ٢٢٢	٥ ٢٨٣ ٧٠٢	٢ ٦٩٦ ٨١٢	٦ ٤١٦ ٤٤٧	إجمالي الالتزامات المالية
	(٢٨ ١٧٢ ٢٦٧)	(٥ ١٥١ ٧٤١)	١٢ ٤٠٠ ٠٩٩	٤ ٦٢١ ٩٤٨	١٦ ٣٠١ ٩٦٢	فجوة إعادة 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 بالالتزامات الخاصة بالسداد للمودعين والوفاء بارتباطات الإقراض.

- إدارة مخاطر السيولة

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

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

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

- منهج التمويل

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

تتضمن الأصول المتاحة لمقابلة جميع الالتزامات وتغطية الارتباطات المتعلقة بالقروض كل من النقدية، والأرصدة لدى البنوك المركزية، والأرصدة لدى البنوك، وأذون الخزنة 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"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- أرصدة لدى البنوك

تمثل القيمة العادلة للإيداعات والودائع اللينة واحدة ذات العائد المتغير القيمة الحالية لها. ويتم تقدير القيمة العادلة المتوقعة للودائع التي تحمل عائد متغير بناء 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 بناء 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 المقدره 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 بناء 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"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

ويطلب البنك المركزي المصري أن يقوم البنك بما يلي :

- الاحتفاظ بمبلغ ٥٠٠ مليون 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.

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) و٤٥% 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 الأساسي وألا تزيد القروض (الودائع) المساندة عن نصف رأس المال الأساسي.

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

وقد التزم البنك بكافة متطلبات رأس المال المحلية.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

معيار كفاية رأس المال طبقاً لمتطلبات بازل ٢

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		<u>رأس المال</u>
		الشريحة الاولى(رأس المال الاساسي)
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٥١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	أسهم رأس المال
٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	٢٥٣ ٠٠٠ ٠٠٠	المجنب لزيادة رأس المال
٣٧٧٠ ٤٩٤ ٠٢٤	٤ ٨٧٦ ٥٢٩ ٧٥٠	الاحتياطيات
١٠٠ ٦١٨ ٢٩٠	٣٩٠ ٦٩٩ ٩٢٤	الأرباح المحتجزة
(٣٩٣ ٤٧٥ ٣٤٣)	(٣٤١ ٦٦٢ ٣٤٣)	اجمالي الاستعدادات من رأس المال الاساسي المستثمر
١٢٥ ١٧٥ ١٦٧	٤١٧ ٩٠٤ ٣٩٠	الدخل الشامل الاخر
٥ ٢٤٧ ٣١٢ ١٣٨	٧ ١١٤ ٤٧١ ٧٢١	إجمالي رأس المال الأساسي
١ ٨٤٥ ٠٤٣ ٥٥٤	١ ٤٧٠ ٩٥٦ ٣٦٤	صافي ارباح الفترة / العام
٧ ٠٩٢ ٣٥٥ ٦٩٢	٨ ٥٨٥ ٤٢٨ ٠٨٥	اجمالي رأس المال الاساسي والأرباح المرحلية
		الشريحة الثانية (رأس المال المسند)
٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤٥ % من الاحتياطي الخاص
٣١٥ ٤٠٧ ٥٠٦	٣٨٧ ٣٩٠ ٠٨٢	مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات والالتزامات العرضية المنتظمة
(٢٧ ٠٠٠)	(٣١ ٥٠٠)	٥٠% من اجمالي استعدادات الشريحة الاولى والثانية
٣١٩ ٥٨٥ ٧٤١	٣٩١ ٥٦٣ ٨١٧	إجمالي رأس المال المسند
٧ ٤١١ ٩٤١ ٤٣٣	٨ ٩٧٦ ٩٩١ ٩٠٢	إجمالي رأس المال
		الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان مخاطر:
٢٥ ٢٣٢ ٦٠٠ ٤٨٦	٣٠ ٩٩١ ٢٠٦ ٦٠٠	اجمالي خطر الائتمان
١ ٢٥٢ ٧١١ ٥٢٥	٣٥٣ ٦٧٩ ١٥٧	اجمالي خطر السوق
٦ ٤٤٨ ٨٢٥ ٥٠٠	٦ ٧٢١ ٥٣٤ ٠٠٠	اجمالي خطر التشغيل
٣٢ ٩٣٤ ١٣٧ ٥١١	٣٨ ٠٦٦ ٤١٩ ٧٥٧	إجمالي
٢٢,٥١	٢٣,٥٨	*معيار كفاية رأس المال (%)

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	<u>نسبة الرافعة المالية</u>
٧ ٠٩٢ ٣٥٥ ٦٩٢	٨ ٥٨٥ ٤٢٨ ٠٨٥	الشريحة الأولى من رأس المال بعد الاستعدادات
٥٩ ٧٨٠ ٣٧٨ ٠٠٠	٧٧ ٣٧٦ ٩٢٢ ٠٠٠	اجمالي التعرضات داخل الميزانية وعطيات المشتقات المالية وتمويل الأوراق المالية
١ ٨٦٧ ٨٦٦ ٠٠٠	١ ٨٢٦ ٨٦٢ ٠٠٠	اجمالي التعرضات خارج الميزانية
٦١ ٦٤٨ ٢٤٤ ٠٠٠	٧٩ ٢٠٣ ٧٨٤ ٠٠٠	اجمالي التعرضات داخل وخارج المركز المالي
١١,٥٠	١٠,٨٤	نسبة الرافعة المالية (%)

٣- 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.

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

المؤسسات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة.

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

الاستثمار

ويشمل أنشطة اندماج الشركات وشراء الاستثمارات وتمويل إعادة هيكلة الشركات والأدوات 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 البنك.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جنية مصرية)

الإيرادات والمصروفات وفقا للنشاط القطاعي

اجملى	انشطة اخرى	فردا	استثمار	مؤسسات	لسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨ ٦٣٤ ٧٤٧ ١٤٦	٢ ٠٢٢ ٥٨٨ ٨٠٢	٢ ١٤٤ ٧٠٩ ٢٤٥	١ ٧٤٤ ٩٢٩ ٨٨٢	٢ ٧٢٢ ٥١٩ ٢١٧	ايرادات النشاط القطاعي
٥ ٣٤٦ ٣٩٨ ٨٧٥	٩٨١ ٢٦٥ ١٠٧	١ ٦٠٣ ٩٤٤ ٧٣٠	٦٤٤ ٠٩٥ ٠٥٤	٢ ١١٧ ٠٩٣ ٩٨٤	مصروفات النشاط القطاعي
٣ ٢٨٨ ٣٤٨ ٢٧١	١ ٠٤١ ٣٢٣ ٦٩٥	٥٤٠ ٧٦٤ ٥١٥	١ ١٠٠ ٨٣٤ ٨٢٨	٦٠٥ ٤٢٥ ٢٣٣	نتيجة اعمال القطاع
(٤٢٠ ٥٨٩ ٠٣٩)	--	--	--	--	مصروفات غير مصنفة
٢ ٨٦٧ ٧٥٩ ٢٣٢	--	--	--	--	ربح العلم قبل الضرائب
(٨٣٩ ٦٠٩ ٨٧٩)	--	--	--	--	للضريبة
٢ ٠٢٨ ١٤٩ ٣٥٣	--	--	--	--	ربح العلم بعد الضرائب

اجملى	انشطة اخرى	فردا	استثمار	مؤسسات	لسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٧ ٥٣٩ ٠٥٣ ٢٥٧	١ ٨٥٤ ٥٧٠ ٤٤٩	١ ٩٥٥ ٠٢٠ ٣٣٣	١ ٥٢٧ ٣٠٥ ٠٢٧	٢ ٢٠٢ ١٥٧ ٤٤٨	ايرادات النشاط القطاعي
٤ ٦٧٠ ٦٩٥ ٠١٥	٨٢٥ ٨٣٣ ٣٩١	١ ٤٨٣ ٥٦٢ ٥٧٩	٥٦٢ ٣٢٤ ٣٥٣	١ ٧٩٨ ٩٧٤ ٦٩٢	مصروفات النشاط القطاعي
٢ ٨٦٨ ٣٥٨ ٢٤٢	١ ٠٢٨ ٧٣٧ ٠٥٨	٤٧١ ٤٥٧ ٧٥٤	٩٦٤ ٩٨٠ ٦٧٤	٤٠٣ ١٨٢ ٧٥٦	نتيجة اعمال القطاع
(٥٩ ٠٩٩ ٣٥٧)	--	--	--	--	مصروفات غير مصنفة
٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥	--	--	--	--	ربح العلم قبل الضرائب
(٧٤٨ ٩٩٩ ٤٢٤)	--	--	--	--	للضريبة
٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١	--	--	--	--	ربح العلم بعد الضرائب

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بتحليل لقطاعات الجغرافية

(جنية مصرى)

الاجملى	لوجه لقبلى	الاسكندرية والسنتا وسيناء	لقاهرة الكبرى	السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				الايادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
٨ ٦٣٤ ٧٤٧ ١٤٧	٥٣٩ ٢٥٩ ٩٧٩	١ ٤٢٥ ١١٧ ٦٢٤	٦ ٦٧٠ ٣٦٩ ٥٤٤	ايادات القطاعات الجغرافية
٥ ٧٦٦ ٩٨٧ ٩١٥	٢٩٣ ٩٩٣ ٤٤١	٧٠٣ ٠٧٨ ١٦٢	٤ ٧٦٩ ٩١٦ ٣١٢	مصروفات القطاعات الجغرافية
٢ ٨٦٧ ٧٥٩ ٢٣٢	٢٤٥ ٢٦٦ ٥٣٨	٧٢٢ ٠٣٩ ٤٦٢	١ ٩٠٠ ٤٥٣ ٢٣٢	نتيجة اعمال القطاع
٢ ٨٦٧ ٧٥٩ ٢٣٢				ربح العلم قبل الضريبة
(٨٣٩ ٦٠٩ ٨٧٩)				الضريبة
٢ ٠٢٨ ١٤٩ ٣٥٣				ربح العلم بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
٧٨ ٥٤٤ ٤٦٠ ٠٤٦	٣ ٣٨٤ ٦١٤ ٠٤٧	١٢ ٣٣٦ ٣١٠ ٩٣٠	٦٢ ٨٢٣ ٥٣٥ ٠٦٩	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٢٢٣ ٣٧٥ ٩٠٨				اصول غير مصنفة
٧٩ ٧٦٧ ٨٣٥ ٩٥٤	٣ ٣٨٤ ٦١٤ ٠٤٧	١٢ ٣٣٦ ٣١٠ ٩٣٠	٦٢ ٨٢٣ ٥٣٥ ٠٦٩	اجملى الاصول
٦٨ ٦٩٧ ٦٤٧ ٩٤٠	٣ ٢٤٤ ٣٤٧ ٥٠٧	١٢ ٣٨٩ ٥١٣ ٨٨٨	٥٣ ٠٦٣ ٧٨٦ ٥٤٥	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٢٥٨ ٩٥٨ ٤٦٨)	(٧ ٥٩٤ ١٥٣)	(٢٣ ٦٤٠ ٣٢٦)	(٢٢٧ ٧٢٣ ٩٨٩)	اهلاكت
(١٦١ ٦٣٠ ٥٧١)	--	--	(١٦١ ٦٣٠ ٥٧١)	رد اضمحلال

الاجملى	لوجه لقبلى	الاسكندرية والسنتا وسيناء	لقاهرة الكبرى	السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				الايادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
٧ ٥٣٩ ٠٥٣ ٢٥٧	٥٣١ ٧٥٦ ٤٢٧	١ ٥٤٠ ٧٤٩ ٤٨٢	٥ ٤٦٦ ٥٥٧ ٣٤٨	ايادات القطاعات الجغرافية
٤ ٧٢٩ ٧٩٤ ٣٧٢	٢٩١ ٢٥١ ٥٥٧	٨٥٢ ٢٣٤ ٣٧٨	٣ ٥٨٦ ٣٠٨ ٤٣٧	مصروفات القطاعات الجغرافية
٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥	٢٤٠ ٥٠٤ ٨٧٠	٦٨٨ ٥١٥ ١٠٤	١ ٨٨٠ ٢٣٨ ٩١١	نتيجة اعمال القطاع
٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥				ربح العلم قبل الضريبة
(٧٤٨ ٩٩٩ ٤٢٤)				الضريبة
٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١				ربح العلم بعد الضرائب
				الاصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
٦٠ ١٧٥ ٩٧١ ١٥٤	٢ ٩٦٩ ٧٠٣ ٨٤٤	١٠ ٣١٣ ١٦٣ ١٢٢	٤٦ ٨٩٣ ١٠٤ ١٨٨	اصول القطاعات الجغرافية
١ ٢١١ ٧٠٩ ٤٢٤				اصول غير مصنفة
٦١ ٣٨٧ ٦٨٠ ٥٧٨	٢ ٩٦٩ ٧٠٣ ٨٤٤	١٠ ٣١٣ ١٦٣ ١٢٢	٤٦ ٨٩٣ ١٠٤ ١٨٨	اجملى الاصول
٥٢ ٢٦٦ ٣٠٠ ٠٨٦	٢ ٨٧٩ ١٩٨ ٩٧٥	١٠ ٤٤٤ ٦٤٨ ٠٢٢	٣٨ ٩٤٢ ٤٥٣ ٠٨٩	التزامات القطاعات الجغرافية
				بنود اخرى للقطاعات الجغرافية
(٢٣٧ ٩٣١ ٢٤٨)	(٦ ٦٧١ ٤١٨)	(٢١ ٢٤١ ٣٠٤)	(٢١٠ ٠١٨ ٥٢٦)	اهلاكت
١٧٨ ٨٣١ ٨٩١	--	--	١٧٨ ٨٣١ ٨٩١	رد اضمحلال

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦- صافي الدخل من العائد

٢٠٢٠	٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢ ٢٧٣ ٧٩٩ ٩٩٦	٢ ٤٢٨ ٥٨٣ ٨٩١
٣ ٢٩٣ ٩٣٤ ٨٢٣	٣ ٨١٩ ٩٦٢ ٤٩١
٤٧٥ ٦٦٨ ٢٠٦	٧١٤ ٥٥٩ ٥٢٧
<u>٦ ٠٤٣ ٤٠٣ ٠٣٥</u>	<u>٦ ٩٦٣ ١٠٥ ٩٠٩</u>

عقد القروض و الإيرادات المشابهة من:

قروض وتسهيلات للعملاء
استثمارات مالية (بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر)
ودائع و حسابات جارية

الإجمالي

تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة من:-

٣٣ ٢٨٧ ٤٧٤	٩ ١٣٥ ٧٥٩
٣ ٠١١ ٢١٠ ٨٧٧	٣ ٥٢٤ ٠٧٣ ٤٤٧
٣ ٠٤٤ ٤٩٨ ٣٥١	٣ ٥٢٣ ٢٠٩ ٢٠٦
١٧٤ ٦٤٧ ٦٦١	١٥٥ ٣٦١ ٥٤٥
٣ ٢١٩ ١٤٦ ٠١٢	٣ ٦٨٨ ٥٧٠ ٧٥١
<u>٢ ٨٢٤ ٢٥٧ ٠٢٣</u>	<u>٣ ٢٧٤ ٥٣٥ ١٥٨</u>

ودائع و حسابات جارية:

- للبنوك

- للعملاء

قروض مؤسسات مالية أخرى

الإجمالي

لصافي

٧- صافي الدخل من الأتعاب و العمولات

٢٠٢٠	٢٠٢١
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٧ ٥٢٩ ٦٢٢	٧٢ ٣٩٢ ٥٧٤
١٨١ ٩٠٣ ٨٨٤	٢٢٣ ٩٨٨ ٧٢٠
١٣٧ ٢٠٠ ٢٩٦	١٤٤ ٩١٢ ٥٩٨
٤٠٦ ٦٣٣ ٨٠٢	٤٥١ ٢٩٣ ٨٩٢
<u>(٤٧ ٩٤٧ ٧٦٧)</u>	<u>(٤٠ ٠٠٦ ٦٠٧)</u>
<u>٣٥٨ ٦٨٦ ٠٣٥</u>	<u>٤١١ ٢٨٧ ٢٨٥</u>

إيرادات الأتعاب و العمولات:

الأتعاب و العمولات المرتبطة بالائتمان

تعاب خدمت تمويل المؤسسة

تعاب لخرى

مصرفات الأتعاب و العمولات:

تعاب أخرى مدفوعة

الصافي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- توزيعات الأرباح

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٥٤٥ ٩٣٧	٢ ٥٠٣ ٢٠٩	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والضطر
٣ ٢٥٢ ٥٢٢	٣ ٢٨٤ ٨٥٥	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٥ ٧٩٨ ٤٥٩	٥ ٧٨٨ ٠٦٤	الإجمالي

٩- صافي دخل المتاجرة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧ ١٣٣ ٠٦٢	١٦ ١٣٠ ٩٦٩	أرباح التعامل في العملات الأجنبية
-	(١ ٧٤٨ ٦١٦)	فروق تقييم عقود مبادلة عملات
٣٧ ٥٦٨ ٦٩٤	٥٠ ٩٠٦ ٩١٩	أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٤ ٧٠١ ٧٥٦	٦٥ ٢٨٩ ٢٧٢	

١٠- أرباح المشروعات الإسكانية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨٤ ٠٣٦ ٢٠٠	٨٩٢ ٦٩٥ ٦٨٦	مبيعات وحدات إسكن
(٢٤٧ ٠٣٧ ١٥٣)	(٣٧١ ٩٢٣ ٥٦٦)	تكلفة الوحدات المباعة
٤٣٦ ٩٩٩ ٠٤٧	٥٢٠ ٧٧٢ ١٢٠	مجموع ربح الوحدات
٦٦ ٧٦٦ ٩١٠	١١٩ ٣٤٣ ٥٩٦	إيرادات إسكن أخرى
٥٠٣ ٧٦٥ ٩٥٧	٦٤٠ ١١٥ ٧١٦	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١١ - مصروفات إدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣٤ ٢٩٩ ٦٩٦	٧١٦ ١٠٥ ٣٠١	تكلفة العاملين
٣٨ ٠٢٨ ٤٦٥	٤٤ ٢٢٧ ٢٩٩	أجور و مرتبات
١٣ ٦٧٤ ٨٤٢	١٤ ٣٣٧ ٥٧٩	تأمينات اجتماعية
٤٥٢ ١٧٩ ٦٥٥	٥١٨ ٩٠٦ ٢٦٦	تكلفة مزايا التقاعد
٣١٦ ٤٧١ ١٦٤	٣٥٤ ٩٧١ ٦٥٢	مستلزمات التشغيل
١ ٧٧٥ ٠٠٠	١ ٠٠٠ ٠٠٠	مصروفات جارية
٣٣ ٧٩٥ ٥٠٥	٣٤ ١٥٥ ٣٦٨	حصة النشاط الرياضي والاجتماعي
٤٤ ٩٢١ ١٠٥	٨٨ ٥٢٨ ١٣٣	تبرعات
١ ٥٣٥ ١٤٥ ٤٣٢	١ ٧٧٢ ٢٣١ ٥٩٨	أخرى

١٢ - إيرادات تشغيل أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٢ ٤١٠ ١١٩)	(٥ ٣٠١ ٣٤١)	خسائر تقييم أرصدة الأصول و الالتزامات بالعملة الاجنبية ذات الطبيعة النقدية بخلاف تلك التي بغرض المتاجرة أو المربوة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
١٤ ٢٤٩ ٠٩٨	٢ ٧٣٩ ٤٢٨	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٣ ٥٦٤ ٦٩٠)	١ ٧٣٢ ٧٣٤	رد اضمحلال أصول أخرى ومشروعات
١٢٩ ٥٤٢ ١١٢	٢١٠ ٩٧٢ ٦٥٤	أخرى
١٣٧ ٨١٦ ٤٠١	٢١٠ ١٤٣ ٤٧٥	الإجمالي

بنك التعير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- (عبء) رد الاضمحلال عن خسائر الانتمان

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧٩ ١٢١ ٨٢٨	(١٦٦ ٨٣٩ ٦٠٨)	قروض و تسهيلات للعملاء
(٦٦ ٢٨٦)	(٩٤٠ ٠٦٨)	ارصدة لدى البنوك
(٢٢٣ ٦٥١)	٦ ١٤٩ ١٠٥	أدوات دين بالتكلفة المستهلكة
<u>١٧٨ ٨٣١ ٨٩١</u>	<u>(١٦١ ٦٣٠ ٥٧١)</u>	

١٤- مصروفات ضرائب الدخل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٨١٢ ٦٥٣ ٨٦٣)	(٨٦٥ ٠٦٠ ٨٠٠)	الضرائب الحالية
٦٣ ٦٥٤ ٤٣٩	٢٥ ٤٥٠ ٩٢١	الضرائب المؤجلة
<u>(٧٤٨ ٩٩٩ ٤٢٤)</u>	<u>(٨٣٩ ٦٠٩ ٨٧٩)</u>	

١٥- نصيب السهم في صافي أرباح العلم

يُصَب نصيب السهم في الربح بقسمة صافي الأرباح الخاصة بمساهمي البنك على المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة خلال العام.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٠٥٠ ٣٥٨ ٦٣١	٢ ٠١٥ ٩٩٦ ٧٧٣	حصة الاغلبية في صافي أرباح العلم
١٥١ ٨٠٠ ٠٠٠	١٥١ ٨٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية المُصدرة
<u>١٣,٥١</u>	<u>١٣,٢٨</u>	نصيب السهم في صافي أرباح العلم

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٦ - نقدية وارصدة لدى البنك المركزي

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧٨٣ ٩٦١ ٥٠٢	٩١٩ ٢١٢ ٨٤٠	نقدية
٥ ٠١٦ ٥٣٤ ٢٣١	٥ ٨٥٤ ٥٣٧ ٥٣٧	ارصدة لدى البنك المركزي فى اطار نسبة الاحتياطى الالزامى
٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	٦ ٧٧٣ ٧٥٠ ٣٧٧	
٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	٦ ٧٧٣ ٧٥٠ ٣٧٧	ارصدة بدون عئد

١٧ - أرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٩ ٦٨٨ ٥٣٩	١٣٩ ٣٣٩ ٣٩١	حسابات جارية
٣ ٧٥٠ ٢٣٤ ٨١١	١٤ ٠٢٢ ٣١٨ ٧٢٤	ودائع
(٦٦ ٢٨٦)	(١ ٠٠٦ ٣٥٤)	مخصص خسائر الاضمحلال
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	
٢ ١٦٠ ٨١٩ ٩١٢	١٣ ٢٦٩ ٨٥٣ ٦٨٩	البنك المركزي بخلاف نسبة الاحتياطى الالزامى
١ ٦١٥ ٢٤٤ ٩٨٤	٨١٢ ٨٢٥ ٠٨٥	بنوك محلية
٤٣ ٧٩٢ ١٦٨	٧٧ ٩٧٢ ٩٨٧	بنوك خارجية
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	
٦٩ ٦٨٨ ٥٣٩	١٣٩ ٣٣٩ ٣٩١	ارصدة بدون عائد
٣ ٧٥٠ ١٦٨ ٥٢٥	١٤ ٠٢١ ٣١٢ ٣٧٠	ارصدة ذات عائد ثابت
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٤ ١٦٠ ٦٥١ ٧٦١	ارصدة متداولة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٨ - قروض و تسهيلات للعملاء :

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٤٢ ٧٢٦ ٧٥٨	٦٦٠ ٨٦٢ ٣٩٧	أفراد
٤٤ ٥٠٤ ٣٧٦	٦٨ ٣٥١ ٩٩٠	حسابات جارية مدينة
٤ ٨٦٩ ٣٥٨ ٢٩٦	٦ ٧٩٧ ٤٢٦ ٩٢٤	بطاقات ائتمان
٧ ٧٥٤ ٦٤٠ ٤٦٤	٨ ٥٢٢ ٩٧١ ٦٧٧	قروض شخصية
٤٥٥ ٢٤٠ ٢٣١	٣ ٨٨ ٣٤٧ ٩٤٥	قروض عقارية
١٣ ٧٦٦ ٤٧٠ ١٢٥	١٦ ٤٤٧ ٩٦٠ ٩٣٣	قروض أخرى *
		اجملى
٣ ٣٧٣ ٧٨٣ ٩١٠	٤ ٤٣٦ ٤٢٦ ٤٧٠	مؤسست شاملاً القروض الصغيرة للأشطة الاقتصادية
٣ ١٥٢ ٥٤٢ ٧٠١	٤ ٢٤٩ ٢٤٦ ١٢١	حسابات جارية مدينة
٧٥٧ ٤٣٢ ٣١٨	١ ٢٨٩ ٦٤٣ ٨٢٢	قروض مباشرة
٧ ٢٨٣ ٧٥٨ ٩٢٩	٩ ٩٧٥ ٣١٦ ٤٢٣	قروض وتسهيلات مشتركة
٢١ ٠٥٠ ٢٢٩ ٠٥٤	٢٦ ٤٢٣ ٢٧٧ ٣٥٦	اجملى
		اجملى القروض و التسهيلات للعملاء
(٢ ٠٦٩ ٩٠٠ ٧٨١)	(٢ ٢٤٧ ١٧٨ ٥٦٦)	يخصم :
(١٨ ٢٠٤ ١٩٢)	(١٦ ٧٩٢ ٢٣٧)	مخصص خسائر الاضمحلال
١٨ ٩٦٢ ١٢٤ ٠٨١	٢٤ ١٥٩ ٣٠٦ ٥٥٣	الفوائد مجنبه
٤ ٧٨٩ ٨٢٨ ٣٢٩	٥ ٩٧٢ ٦٥١ ١٦٥	أرصده متداوله
١٦ ٢٦٠ ٤٠٠ ٧٢٥	٢٠ ٤٥٠ ٦٢٦ ١٩١	أرصده غير متداوله
٢١ ٠٥٠ ٢٢٩ ٠٥٤	٢٦ ٤٢٣ ٢٧٧ ٣٥٦	

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

مخصص خسائر الاضمحلال

تحليل حركة مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات للعملاء

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٢٥١ ٤١٨ ٨٩٧	٢ ٠٦٩ ٩٠٠ ٧٨١	الرصيد فى أول العام
(١٧٩ ١٢١ ٨٢٨)	١٦٦ ٨٣٩ ٦٠٨	عبء (رد) الاضمحلال
(١٢ ٨٢٤ ٣١٠)	(١ ٨٩١ ٦٦٥)	مبالغ تم اعدامها خلال العام
١١ ٧٢٠ ٧٩٢	١٢ ٥٨٩ ٥٥٥	مبالغ مستردة خلال العام
(١ ٢٩٢ ٧٧٠)	(٢ ٥٩ ٧١٣)	فروق تقييم عملات اجنبية
٢ ٠٦٩ ٩٠٠ ٧٨١	٢ ٢٤٧ ١٧٨ ٥٦٦	الرصيد فى آخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٩- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥١ ٥٣٥ ٧٧٥	٥ ٨٣٩	أدوات حقوق ملكية مدرجة في اسواق الاوراق المالية أسهم شركات محلية
٥١ ٥٣٥ ٧٧٥	٥ ٨٣٩	إجمالي أدوات حقوق الملكية
٢٠ ٦٣٥ ٥٨٢	١٧ ٦٤٠ ٦٤٥	أدوات حقوق ملكية غير مدرجة في اسواق الاوراق المالية وثائق صناديق الاستثمار
٢٠ ٦٣٥ ٥٨٢	١٧ ٦٤٠ ٦٤٥	إجمالي أدوات حقوق الملكية غير مدرجة في اسواق الاوراق المالية
٣٦٦ ٣٤٧ ٤١١	٤٧٠ ٨٧٠ ٣٤٢	محافظ استثمارات مالية تدار بمعرفة الغير
٤٣٨ ٥١٨ ٧٦٨	٤٨٨ ٥١٦ ٨٢٦	إجمالي استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩ ٧٩٦ ٥٩٥ ٩١٩	١٩ ٨٥٠ ٦٥١ ٨٥٤	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
(١ ٢٣١ ١٥٣ ٢٧٣)	(١ ٠١٧ ١٤٠ ٧٤٦)	أدوات دين:
١٣٣ ٤٧٦ ١٤١	٢٥٤ ٢٠٠ ٩٧٣	مدرجة في السوق
٣٨ ٤٤٥ ٩٤١	٤٢ ٥٥٠ ١٨٤	عوائد لم تستحق بعد
١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨	١٩ ١٣٠ ٢٦٢ ٢٦٥	أدوات حقوق ملكية:
١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	٩ ٦٧٥ ٧١٥ ٩٩٢	غير مدرجة في السوق
(٣٦ ٣٢٩ ٦٧٥)	(٣١ ٦٨٨ ٩٥١)	أدوات وثائق صناديق الاستثمار المنشأة طبقاً للنسب المقررة
(٤ ٥٤٩ ٦٩٠ ٤٥٣)	(٤ ٣٦٦ ٧٩٢ ٣٧٧)	إجمالي استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
(٨ ٥١٠ ٦٨٥)	(٢ ٣٦١ ٥٨١)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧	٥ ٢٧٤ ٨٧٣ ٠٨٣	أدوات دين - بالتكلفة المستهلكة:
٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ ٠٩٥	٢٤ ٤٠٥ ١٣٥ ٣٤٨	مدرجة في السوق
٢٤ ٠٨٠ ٨٥٨ ٠١٣	٢٤ ١٠٨ ٣٨٤ ١٩١	عوائد لم تستحق بعد
١٧١ ٩٢٢ ٠٨٢	٢٩٦ ٧٥١ ١٥٧	عمليات بيع أدوات دين مع التزام بإعادة الشراء
٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ ٠٩٥	٢٤ ٤٠٥ ١٣٥ ٣٤٨	مخصص اضمحلال أدوات الدين
٢٤ ٠٨٠ ٨٥٨ ٠١٣	٢٤ ١٠٨ ٣٨٤ ١٩١	إجمالي استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
		إجمالي استثمارات مالية
		أرصدة متداولة
		أرصدة غير متداولة
		أدوات دين ذات عقد ثابت

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(القيمة بالجنسية)			
<u>الإجمالي</u>	<u>استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة</u>	<u>استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر</u>	
٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ .٩٥	٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧	١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨	الرصيد في اول يناير ٢٠٢١
(٢٥١ ٧٤٧ ٦٢١)	(٤٣٦ ٨٩١ .٧٦)	١٨٥ ١٤٣ ٤٥٥	صافي حركة الشراء والبيع
(٢ ٤٢٠ .٧٠٥)	٧٣٠١ ٦١٢	(٩ ٧٢٢ ٣١٧)	استهلاك (خصم) وعلاوة اصدار
٢١٧ ٤٧٦ ٣٩٩	--	٢١٧ ٤٧٦ ٣٩٩	التغير في القيمة العادلة
١٨٢ ٨٩٨ .٧٦	١٨٢ ٨٩٨ .٧٦	--	عمليات بيع أدوات دين مع التزام بإعادة الشراء
٦ ١٤٩ ١٠٤	٦ ١٤٩ ١٠٤	--	مخصص اضمحلال أدوات دين
<u>٢٤ ٤٠٥ ١٣٥ ٣٤٨</u>	<u>٥ ٢٧٤ ٨٧٣ .٨٣</u>	<u>١٩ ١٣٠ ٢٦٢ ٢٦٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٦ ٤٨٣ ٧٢٥ ٤٧٤	١٤ ٥٥٠ .٤٤ ٤٣٦	١ ٩٣٣ ٦٨١ .٣٨	الرصيد في اول يناير ٢٠٢٠
٧ ٥٧١ ٩٥٦ ٥٩٥	(٩ ١٢٧ ٩٧٥ ٦٠٧)	١٦ ٦٩٩ ٩٣٢ ٢٠٢	صافي حركة الشراء والبيع
١٣ ٣٩١ ٩٠٤	١٣ ٣٩١ ٩٠٤	--	استهلاك علاوة اصدار
١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨		١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨	التغير في القيمة العادلة
٨٠ ١٧٨ ٢٨٥	٨٠ ١٧٨ ٢٨٥		عمليات بيع أدوات دين مع التزام بإعادة الشراء
(٢٢٣ ٦٥١)	(٢٢٣ ٦٥١)		مخصص اضمحلال أدوات دين
<u>٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ .٩٥</u>	<u>٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧</u>	<u>١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

<u>٢٠٢٠</u>	<u>٢٠٢١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨	٢١٧ ٤٧٦ ٣٩٩
<u>١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨</u>	<u>٢١٧ ٤٧٦ ٣٩٩</u>

التغير في القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

التغير في القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
الإجمالي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢١/١٢/٣١					
قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	ارباح الشركة	ايرادات الشركة	اجملى التزامات	اجملى أصول الشركة
				الشركة بدون حقوق الملكية	جنية
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
٤١ ٦٢٥ ٥٤٤	% ٣٥	٤٥ ٣٠٦ ٣٧٦	٣٤٠ ٠٢٨ ٢٩٠	٢٩٠ ٨٢٠ ٣٦٣	٤٠٩ ٧٥٠ ٤٩٣
٢١٧ ٧٨٣ ٦٢٠	% ٢٤,٨٤	٤٨ ١٨٣ ٠٦٦	٢٢٠ ٥٥٧ ٧٦٦	٢ ٢٥٨ ٢٠٨ ٩٢١	٣ ١٣٥ ٠٦٨ ٣١٤
١ ٦١٦ ٨٥٤ ٠٦٣	% ٥٣,٦٦	٣٦٨ ٥١٤ ٩٦٢	١ ٨٥٤ ٠١٠ ٨٩٦	٦ ٨٧١ ٥٠٩ ٨١٢	١١ ٨٣٠ ٨٣٨ ٧٥٠
٥٦٦ ٠٤٤ ٤٦٥	% ٣٥,٠٥	٢٩ ٤٤١ ٠٦٢	٥٨١ ٥٤٩ ٣٢١	٢ ٧٢٤ ٠١٤ ٩١٠	٤ ٤٥٤ ٨٨٥ ٩٠٠
٢ ٤٤٢ ٣٠٧ ٦٩٢		٤٩١ ٤٤٥ ٤٦٦	٢ ٩٩٦ ١٤٦ ٢٧٣	١٢ ١٤٤ ٥٥٤ ٠٠٦	١٩ ٨٣٠ ٥٤٣ ٤٥٧

شركة التعمير للاسكان و المرافق
شركة التعمير للتمويل العقارى
شركة هايد بارك العقارية للتطوير
شركة سيتى ايدج للتطوير العقارى
الاجملى

بلغ نصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٤٨ ٨٠٥ ٧٤٥ جنية مصري

٢٠٢٠/١٢/٣١					
قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	ارباح (خسائر) الشركة	ايرادات الشركة	اجملى التزامات	اجملى أصول الشركة
				الشركة بدون حقوق الملكية	جنية
جنية	%	جنية	جنية	جنية	جنية
٣١ ٤٢٦ ٣٣٤	% ٣٥	١٨ ٥٠٨ ٨٩١	٣١٤ ٣٤٣ ٢٠٢	١٥٧ ٥٢٩ ٦٨٤	٢٣٨ ٩١٠ ٤٨٨
٢١٠ ٨٤٧ ٢٧٧	% ٢٤,٨	٦٠ ١٤٠ ٩٠٤	٢٢٢ ١٩٥ ٣٩٥	١ ٣٨٩ ٠٩٢ ١٨٦	٢ ٢٥٤ ٥٨٨ ٤٣٦
١ ٢٠٠ ٦١٠ ٥٣٧	% ٥٣,٦٦	٣٤٢ ٠٢٤ ٨٤١	١ ٦١٦ ١٠٤ ٥٥٧	٨ ٤٢٦ ١٤٤ ٦٦٠	٩ ٩٤٥ ٨٣٧ ٥٩٦
٦٤٧ ٥٤٩ ٦١٠	% ٣٥,٠٥	٢٤٢ ٦٣٤ ٥٩٥	٧٦١ ٨٣٤ ٨٠٢	٢ ٣٩٨ ٩٩٧ ٤٢٧	٤ ٢١٨ ٩٤٣ ٤٤٤
٢ ٠٩٠ ٤٣٣ ٧٥٨		٦٦٣ ٣٠٩ ٢٣١	٢ ٩١٤ ٤٧٧ ٩٥٦	١٢ ٣٧١ ٧٦٣ ٩٥٧	١٦ ٦٥٨ ٢٧٩ ٩٦٤

شركة التعمير للاسكان و المرافق
شركة التعمير للتمويل العقارى
شركة هايد بارك العقارية للتطوير
شركة سيتى ايدج للتطوير العقارى
الاجملى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- مشروعات الاسكان

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨٦ ٧١١ ٥٦٠	٨٨٣ ٨٥٨ ٤٤٨	أراضي مخصصة لمشروعات الاسكان
٨٩٠ ١٩٦ ٥٢٨	٩١٢ ٠٧٥ ٣٠٤	أعمال تحت التنفيذ
٦٨٠ ٤١٧ ٠٤٦	٦٨٢ ٥٩٤ ٩٨٣	أعمال تامة
(٢٤ ٠١٦ ٧٥٧)	(٢٣ ٢٣١ ٧٩٧)	مخصص مشروعات الاسكان
٢ ٤٣٣ ٣٠٨ ٣٧٧	٢ ٤٥٥ ٢٩٦ ٩٣٨	الاجملى

بلغت اجملى مساحات الوحدات السكنية الخالية والمتاحة للبيع ١٧٩,٥٣٦ متر وبلغت مساحة المباني الادارية والتجارية ١٦,٧٤٢ متر والاراضى الفضاء ٢,٤٠٨ مليون متر

اضمحلال مشروعات الاسكان
تحليل حركة اضمحلال مشروعات الاسكان

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٤ ٠١٦ ٧٥٧	٢٤ ٠١٦ ٧٥٧	الرصيد فى اول العام
--	--	المكون خلال العام
--	(٧٨٤ ٩٦٠)	المستخدم انتفى الغرض منها خلال العام
٢٤ ٠١٦ ٧٥٧	٢٣ ٢٣١ ٧٩٧	الرصيد فى اخر الفترة/ العام

٢٣- استثمارات عقارية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧ ٧٣٣ ٤١٨	١٦١ ٢٦١ ٨١٢	اجملى الاستثمارات
(٤٦ ٥٣٢ ٢١٥)	(٥٤ ٦٤١ ٠٨٦)	مجمع الاهلاك
١١١ ٢٠١ ٢٠٣	١٠٦ ٦٢٠ ٧٢٦	صافى القيمة النظرية اول العام
٣ ٥٢٨ ٣٩٤	--	اضافات
(٨ ١٠٨ ٨٧١)	(٧ ٩٣٨ ٣٩٧)	اهلاك العام
١٠٦ ٦٢٠ ٧٢٦	٩٨ ٦٨٢ ٣٢٩	صافى القيمة النظرية اخر العام

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بالقيمة العادلة بواسطة مقيم حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة بالمواقع بمبلغ ٤٤١ مليون جنيه مصري.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤- أصول غير ملموسة

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣٧٤ ٥٦٥ ٦١٣	٤٣٤ ٧٤٧ ٠٤٥	برامج الحاسب الالى
٦٠ ١٨١ ٤٣٢	٥٣ ٨٩٥ ٢٦١	التكلفة فى اول العام
<u>٤٣٤ ٧٤٧ ٠٤٥</u>	<u>٤٨٨ ٦٤٢ ٣٠٦</u>	الاضافات خلال العام
(٢٦٠ ٤٣٧ ٢٩٩)	(٣٣٠ ٣٧٢ ٥٦٦)	التكلفة فى اخر العام
(٦٩ ٩٣٥ ٢٦٧)	(٦٥ ٧٨١ ٣١٠)	مجمع الاستهلاك فى اول العام
<u>(٣٣٠ ٣٧٢ ٥٦٦)</u>	<u>(٣٩٦ ١٥٣ ٨٧٦)</u>	الاستهلاك خلال العام
<u>١٠٤ ٣٧٤ ٤٧٩</u>	<u>٩٢ ٤٨٨ ٤٣٠</u>	مجمع الاستهلاك فى اخر العام
		صافى القيمة البترية اخر العام

٢٥- اصول اخرى

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٢٣ ١٢٥ ٣٨٨	٨٥٤ ٣٤١ ٧٧٩	الايادات المستحقة
١٨٧٤٤ ٢٠٦	٣٣ ١٦٣ ٥٨٤	المصروفات المقدمة
٢٩١ ٩٧٥ ٢٠٥	٥٦٤ ٠٨٣ ٥٦١	دفعات مقنمة تحت حساب شراء اصول ثابتة
٨١٨ ٦٦٧ ٠٤٨	١ ٤٢٨ ٣٣٨ ٣٤١	عملاء واوراق قبض
١٠ ٧٥٣ ٨٦٧	١٦ ٩٥١ ٧٢٩	التأمينات و العهد
٦٥ ٦٧٦ ٢٣٢	٦٧ ٨٦٨ ٩٠٩	اصول آلت ملكيتها للبنك وفاء لديون
٣٧٩ ٩٠٧ ٦٤٠	٥٠٧ ٥٩٤ ٦٨٢	أخرى
<u>٢ ٢٠٨ ٨٤٩ ٥٨٦</u>	<u>٣ ٤٧٢ ٣٤٢ ٥٨٥</u>	الاجمالى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٦ - اصول ثابتة

الاجمالي	تجهيزات	نظم الية متكاملة	اثاث	اجهزة ومعدات	وسائل نقل	مياى وانشاءات	اراضى	
								الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
١ ٦٧٩ ٨٣٩ ٠٦٤	٢٧ ٢١٨ ٣٦٥	٥ ١٥٩ ٩٩٠	١٠٦ ٠٥٢ ٠٦٠	٥٨٠ ٦٨٧ ٦٢٨	٦٦ ٣٧٧ ٨٨٩	٧٠٥ ٤٨١ ٥٧٣	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩	التكلفة
٦٤٧ ٨٩٥ ٧١٠	٢٥ ٢٥٧ ٥٩٤	٣ ٥٩٥ ٧٥٥	٤٥ ٩٠٠ ٤٩٧	٣٥١ ١٦٤ ٦٦٦	٤٠ ٧٣٧ ١٤١	١٨١ ٢٤٠ ٠٥٧	--	مجمع الاهلاك
١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ٩٦٠ ٧٧١	١ ٥٦٤ ٢٣٥	٦٠ ١٥١ ٥٦٣	٢٢٩ ٥٢٢ ٩٦٢	٢٥ ٦٤٠ ٧٤٨	٥٢٤ ٢٤١ ٥١٦	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩	صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٠
								٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ٩٦٠ ٧٧١	١ ٥٦٤ ٢٣٥	٦٠ ١٥١ ٥٦٣	٢٢٩ ٥٢٢ ٩٦٢	٢٥ ٦٤٠ ٧٤٨	٥٢٤ ٢٤١ ٥١٦	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩	صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٥٥ ٥٣٧ ٧٠٥	٩ ٥٥٤ ٤١٠	٣٩٩ ٥٩٩	١٤ ٣٥٤ ١٧٠	٩٤ ١٥٥ ٨٧٧	٤ ٤٧٤ ٧٣٦	١٢١ ٩٦٦ ٨١١	١٠ ٦٣٢ ١٠٢	اضافات
٣٨ ٢٨٠ ٦٢٥	--	--	--	--	١٤ ١٦٣ ٩٨٦	٢٣ ٤٥٢ ٧٦٩	٦٦٣ ٨٧٠	استبعادات
٢٦ ١٣٠ ٤٩٢	--	--	--	--	١٣ ١٤٧ ٠٩٦	١٢ ٩٨٣ ٣٩٦	--	استبعادات من مجمع الاهلاك
١٦٧ ٩٩٥ ٩٨١	٢ ٨٩٤ ٩٠٣	٦٦٨ ٨٣١	٩ ١٦٢ ٩١٨	١١٣ ٠٩٧ ٧١٧	٩ ٥٤٤ ٣٧٠	٣٢ ٦٢٧ ٢٤٢	--	تكلفة اهلاك
١ ١٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٢٩ ٧٩١	صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
								الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
١ ٨٩٧ ٠٩٦ ١٤٤	٣٦ ٧٧٢ ٧٧٥	٥ ٥٥٩ ٥٨٩	١٢٠ ٤٠٦ ٢٣٠	٦٧٤ ٨٤٣ ٥٠٥	٥٦ ٦٨٨ ٦٣٩	٨٠٣ ٩٩٥ ٦١٥	١٩٨ ٨٢٩ ٧٩١	التكلفة
٧٨٩ ٧٦١ ١٩٩	٢٨ ١٥٢ ٤٩٧	٤ ٢٦٤ ٥٨٦	٥٥ ٠٦٣ ٤١٥	٤٦٤ ٢٦٢ ٣٨٣	٣٧ ١٣٤ ٤١٥	٢٠٠ ٨٨٣ ٩٠٣	--	مجمع الاهلاك
١ ١٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٢٩ ٧٩١	صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢١
								٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١ ١٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٢٩ ٧٩١	صافى القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢١
٢١٨ ٧٩٢ ٥٥٤	٨ ٨٣٦ ٨٩٤	٢ ٤٢٩ ٧٢٣	١٣ ٢٢٦ ٦٣٣	١٢٧ ٨٩٢ ٠١١	٤ ٩٢٨ ٦٨٦	٦٠ ٢٩٥ ٤٦٤	١ ١٨٣ ١٤٣	اضافات
٥ ٠٩١ ٩٠٥	٤٠ ٣٣٨٨	٣٥٧ ٥٧٨	١٠٤ ٥٦٣	٧٩ ٨٦٦	٣ ٨٠٢ ٨٤٤	٣٤٣ ٦٦٦	--	استبعادات
٣ ٠٢٩ ٠٤٢	٣٩٤ ٧٥٠	٣٥٥ ٩٨٥	١٠٢ ٢٧٥	٧٩ ٨٥٦	١ ٨٣٠ ٣٨٨	٢٦٥ ٧٨٨	--	استبعادات من مجمع الاهلاك
١٩٣ ١٧٧ ١٥٨	٤ ٨٦٩ ٢٠١	١ ١٥٠ ٦٥٦	١٠ ٦٥٧ ٢٣٤	١٢٧ ٤٩٤ ٤٦٦	٨ ٨٤٣ ٣٨٥	٤٠ ١٦٢ ٢١٦	--	تكلفة اهلاك
١ ١٣٠ ٨٨٧ ٤٧٨	١٢ ٥٧٩ ٣٣٣	٢ ٥٧٢ ٤٧٧	٦٧ ٩٠٩ ٩٢٦	٢١٠ ٩٧٨ ٦٥٧	١٣ ٦٦٧ ٠٦٩	٦٢٣ ١٦٧ ٠٨٢	٢٠٠ ٠١٢ ٩٣٤	صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
								الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢ ١١٠ ٧٩٦ ٧٩٣	٤٥ ٢٠٦ ٢٨١	٧ ٦٣١ ٧٣٤	١٣٣ ٥٢٨ ٣٠٠	٨٠٢ ٦٥٥ ٦٥٠	٥٧ ٨١٤ ٤٨١	٨٦٣ ٩٤٧ ٤١٣	٢٠٠ ٠١٢ ٩٣٤	التكلفة
٩٧٩ ٩٠٩ ٣١٥	٣٢ ٦٢٦ ٩٤٨	٥ ٠٥٩ ٢٥٧	٦٥ ٦١٨ ٣٧٤	٥٩١ ٦٧٦ ٩٩٣	٤٤ ١٤٧ ٤١٢	٢٤٠ ٧٨٠ ٣٣١	--	مجمع الاهلاك
١ ١٣٠ ٨٨٧ ٤٧٨	١٢ ٥٧٩ ٣٣٣	٢ ٥٧٢ ٤٧٧	٦٧ ٩٠٩ ٩٢٦	٢١٠ ٩٧٨ ٦٥٧	١٣ ٦٦٧ ٠٦٩	٦٢٣ ١٦٧ ٠٨٢	٢٠٠ ٠١٢ ٩٣٤	صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٧- أرصدة مستحقة للبنوك

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ١٦٤ ٣٢٦	٥٣٥ ٢٠٧	حسابات جارية
٧٨٥ ٧٦٥ ٥١٤	٧٣٦ ٣٠٠ ٠٠٠	ودائع
<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	<u>٧٣٦ ٨٣٥ ٢٠٧</u>	
٣٩١ ٥٥٢ ٦٠٠	٤٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠	بنوك محلية
٣٩٥ ٣٧٧ ٢٤٠	٢٤٦ ٨٣٥ ٢٠٧	بنوك خارجية
<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	<u>٧٣٦ ٨٣٥ ٢٠٧</u>	
١ ١٦٤ ٣٢٦	٥٣٥ ٢٠٧	أرصدة بدون عائد
٧٨٥ ٧٦٥ ٥١٤	٧٣٦ ٣٠٠ ٠٠٠	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	<u>٧٣٦ ٨٣٥ ٢٠٧</u>	
<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	<u>٧٣٦ ٨٣٥ ٢٠٧</u>	أرصدة متداولة

٢٨- ودائع العملاء

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢١ ٧٧٧ ٠٢٥ ٠٠٣	٣١ ٤٢٤ ٧٠٤ ٤٣٩	ودائع تحت الطلب
١٠ ٣١٨ ٦٥٢ ٣٩٢	١٢ ٥٠٥ ٧٢٥ ٤٣٦	ودائع لأجل و بإخطار
٥ ٧٠٢ ٦٨٧ ٢٥٣	٨ ٥١٤ ٩١٧ ٢١٤	شهادات ائجار
٦ ٣٠٧ ٤٩٨ ٦٠٧	٧ ٤٤٥ ٨٦٥ ٥٨٢	ودائع توفير
٢ ٨٧٥ ٧٣٥ ٢٥٠	٢ ٩٢٤ ٥٧٠ ٠٨٤	ودائع اخرى
<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	<u>٦٢ ٨١٥ ٧٨٢ ٧٥٥</u>	
٢٨ ٩٨١ ٠٥٣ ٠٢٠	٤٠ ٣٨٢ ٤٧٣ ٧٨٥	ودائع مؤسسات
١٨ ٠٠٠ ٥٤٥ ٤٨٥	٢٢ ٤٣٣ ٣٠٨ ٩٧٠	ودائع أفراد
<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	<u>٦٢ ٨١٥ ٧٨٢ ٧٥٥</u>	
٢٣ ٦٥٣ ٠٣٦ ٣٦٥	٣٣ ٨٤٨ ٥٨٨ ٩٤٢	أرصدة بدون عائد
٦ ٢٥٨ ٣٩٨ ٦٠٧	٧ ٤٤٤ ٧٦٥ ٥٨٢	أرصدة ذات عائد متغير
١٧ ٠٧٠ ١٦٣ ٥٣٣	٢١ ٥٢٢ ٤٢٨ ٢٣١	أرصدة ذات عائد ثابت
<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	<u>٦٢ ٨١٥ ٧٨٢ ٧٥٥</u>	
٤١ ٢٧٨ ٩١١ ٢٥٢	٥٤ ٣٠٠ ٨٦٥ ٥٤١	أرصدة متداولة
٥ ٧٠٢ ٦٨٧ ٢٥٣	٨ ٥١٤ ٩١٧ ٢١٤	أرصدة غير متداولة
<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	<u>٦٢ ٨١٥ ٧٨٢ ٧٥٥</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٩- مشتقات مالية

٢٠٢١/١٢/٣١	المبلغ التعاقدى جنيه مصري	الأصول جنيه مصري	الالتزامات جنيه مصري
عقود مبادلة عملات	٧٢ ٧٨٢ ٢٨٣	--	١ ٧٤٨ ٦١٦
	٧٢ ٧٨٢ ٢٨٣	--	١ ٧٤٨ ٦١٦

تمثل عقود مبادلة العملات ارتباطات لتبادل مجموعة من التدفقات النقدية باخرى، وتصحيح المشتقات لصالح البنك (أصولاً) او غير في صالحه (التزامات) نتيجة لتغيرات سعر الصرف المرتبطة بتلك المشتقات.

٣٠- قروض أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	معدل العائد (%)	
١ ١٢٠ ٤٤٠	٦٣٠ ٤٤٠	% ٨,٧٥	قروض طويلة الاجل
٢٢ ٨٩٩ ٣٩٦	١٦٣٠١ ٩٧٤	% ٨,٧٥	قروض ممنوحة من البنك المركزي المصري
٣٧٤ ١٠٧ ٠٩١	٣١٤ ١٠٧ ١٠٥	% ٨,٧٥	قروض تشغيل البنك
٦ ٤١٧ ٠٣٥		% ٨,٧٥	هيئة المجمعات السكنية
٤٠٤ ٥٤٣ ٩٦٢	٣٣١ ٠٣٩ ٥١٩		هيئة تعاونيات البناء والاسكان
١١٠ ٩٥٥ ٣٠٠	١٠٢ ٠٤٧ ٣٠٠	% ٧, ١٤,٧٥	صندوق تمويل المساكن
٥٠ ٨٧٧ ٨٨٠	٤١ ٨٢٧ ١٣٦	% ١١, ١٠,٢٥	اجملي قروض ممنوحة من البنك المركزي المصري
٣٢٢ ١٩١ ٥٩٨	٥٩١ ٠٥١ ٤٧٠		قروض ممنوحة من الصندوق الاجتماعي للتنمية
٨٨٨ ٥٦٨ ٧٤٠	١ ٠٦٥ ٩٦٥ ٤٢٥		قروض الشركة المصرية لاعادة التمويل العقاري
١٠٥ ٧٨٠ ٠٦٦	٩٢ ٩٠٧ ١٢٣		قروض ممنوح لشركة تش دي للتجوير التمويلي (إحدى الشركات التابعة للبنك) من بنك تنمية الصادرات والبنك الاهلي المصري وبنك مصر
٧٨٢ ٧٨٨ ٦٧٤	٩٧٣ ٠٥٨ ٣٠٢		الاجملي
٨٨٨ ٥٦٨ ٧٤٠	١ ٠٦٥ ٩٦٥ ٤٢٥		أرصدة متداولة
			أرصدة غير متداولة

قام البنك بالوفاء بكافة التزاماته في القروض من حيث أصل المبلغ أو العوائد أو أية شروط أخرى خلال السنة و عام المقارنة.

٣١- التزامات أخرى

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٢٢٣ ٧٢٢ ٢٧٨	٣٠٩ ٠٠٠ ٧٦٢	عوائد مستحقة
٢ ٤٣١ ٩٥٢	٤ ٢٦٥ ٩٠٩	إيرادات مقبلة
٧٢ ٥٩١ ٧٨٠	٨٧ ٧٠٨ ٣١٦	مصروفات مستحقة
٥٠ ٩١٩ ١٤٨	٥١ ١٠٢ ٧٤٧	دائنون
٤١٩ ٥٨٢ ٥٠٥	٣٩٦ ٠٠٣ ٢٦٠	مقدمات حجز وحدات و اراضى
١٢٦ ٨٨٠ ٩٢١	١٤١ ٥٤٧ ٤٦٣	دفعات مسددة تحت حساب الاقساط
٢٣٧ ١٦٩ ٤٢٥	٥٠٨ ٢٧٠ ٢٤٠	شيكات تحت الدفع و حسابات دائنة تحت التسوية
٩٣ ٠٨٥ ٦٠٤	٩٣ ٤٩٣ ٦٦٨	دائنو شراء اراضى
١ ٦٨٨ ٨١٧ ٦٤٢	١ ٧٦٧ ٥٤٥ ٦٧٥	ارصدة دائنة متنوعة
٢ ٩١٥ ٢٠١ ٢٥٥	٣ ٣٥٨ ٩٣٨ ٠٤٠	الاجملى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٢- مخصصات اخرى

٢٠٢١/١٢/٣١

جنية مصرى	الاجملى	انتفى الغرض منه	المستخدم خلال العام	المحول من (الى)	المكون خلال العام	رصيد اول العام	
٥٩ ٢٩٣ ٣٣٦		--	--	--	٤٨ ٨٥٩ ٣٧١	١٠ ٥٣٣ ٩٦٥	مخصص الالتزامات العرضية
٦٣ ٦٠١ ٨٧٤		--	--	--	٢٧ ٧٢١ ٣٩٥	٣٥ ٨٨٠ ٤٧٩	مخصص ارتباطات القروض
٥٨ ٥٨٦ ٨٥٦	(٥٠.٠٠٠.٠٠٠)	(٤٠٨٢ ٩٣٧)	(١٥٠٠٠.٠٠٠)	(١٥٠٠٠.٠٠٠)	--	١٢٧ ٦٦٩ ٧٩٣	مخصص مطالبات الضرائب
١١٤ ٥٨٥ ٨٠٨	(٢٨ ١٦٣ ٤٢٥)	--	--	--	٦.٠٠٠.٠٠٠	١٣٦ ٧٤٩ ٢٣٣	مخصص مطالبات قضائية
٢٥٦ ٩٥٨	--	(٧٤٤ ٥٨١)	--	--	--	١.٠٠١ ٥٣٩	مخصص اعانة الكوارث
١٠٣ ٢٠٠ ٤٨٧	--	(٢٠ ٨٨٦ ٧١٣)	١٥٠٠٠.٠٠٠	١٥٠٠٠.٠٠٠	٣٣ ٧٨٠.٠٩٠	٧٥ ٣٠٧ ١١٠	مخصص مطالبات اخرى
٣٩٩ ٦٢٥ ٣١٩	(٧٨ ١٦٣ ٤٢٥)	(٢٥ ٧١٤ ٢٣١)	--	--	١١٦ ٣٦٠ ٨٥٦	٣٨٧ ١٤٢ ١١٩	الاجملى

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجملى	انتفى الغرض منه	المستخدم خلال العام	المكون خلال العام	رصيد اول العام	
١٠ ٥٣٣ ٩٦٥	(٧ ٧٤٩ ٢٢٦)	--	--	١٨ ٢٨٣ ١٩١	مخصص الالتزامات العرضية
٣٥ ٨٨٠ ٤٧٩	--	--	٢٠ ١٢٧ ٩٢٠	١٥ ٧٥٢ ٥٥٩	مخصص ارتباطات القروض
١٢٧ ٦٦٩ ٧٩٣	(٥٠.٠٠٠.٠٠٠)	(٥ ٨٨٣)	--	١٧٧ ٦٧٥ ٦٧٦	مخصص مطالبات الضرائب
١٣٦ ٧٤٩ ٢٣٣	(٩٩٢ ٢٣٢)	(٧٠.٠١٤)	١ ٥٧٥ ٩٠٩	١٣٦ ٢٣٥ ٥٧٠	مخصص مطالبات قضائية
١.٠٠١ ٥٣٩	--	(٤٩٩ ٣٣٣)	١ ٤٨٦ ١٥٢	١٤ ٧٢٠	مخصص اعانة الكوارث
٧٥ ٣٠٧ ١١٠	--	(١٤ ٦١٠ ٤٥٢)	٩.٥٠٠ ٢٩٦	٨٠ ٨٦٧ ٢٦٦	مخصص مطالبات اخرى
٣٨٧ ١٤٢ ١١٩	(٥٨ ٧٤١ ٤٥٨)	(١٥ ١٨٥ ٦٨٢)	٣٢ ٢٤٠ ٢٧٧	٤٢٨ ٨٢٨ ٩٨٢	الاجملى

(عباء) رد مخصصات اخرى

الاجملى	انتفى الغرض منه	المكون خلال العام	الاجملى	انتفى الغرض منه	المكون خلال العام	
٧ ٧٤٩ ٢٢٦	٧ ٧٤٩ ٢٢٦	--	(٤٨ ٨٥٩ ٣٧١)	--	(٤٨ ٨٥٩ ٣٧١)	مخصص الالتزامات العرضية
(٢٠ ١٢٧ ٩٢٠)	--	(٢٠ ١٢٧ ٩٢٠)	(٢٧ ٧٢١ ٣٩٥)	--	(٢٧ ٧٢١ ٣٩٥)	مخصص ارتباطات القروض
٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	--	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	--	مخصص مطالبات الضرائب
(٥٨٣ ٦٧٧)	٩٩٢ ٢٣٢	(١ ٥٧٥ ٩٠٩)	٢٢ ١٦٣ ٤٢٥	٢٨ ١٦٣ ٤٢٥	(٦.٠٠٠.٠٠٠)	مخصص مطالبات قضائية
(١ ٤٨٦ ١٥٢)	--	(١ ٤٨٦ ١٥٢)	(٣٣ ٧٨٠.٠٩٠)	--	--	مخصص اعانة الكوارث
(٩.٥٠٠ ٢٩٦)	--	(٩.٥٠٠ ٢٩٦)	(٣٨ ١٩٧ ٤٣١)	٧٨ ١٦٣ ٤٢٥	(٣٣ ٧٨٠.٠٩٠)	مخصص مطالبات اخرى
٢٦ ٥٠١ ١٨١	٥٨ ٧٤١ ٤٥٨	(٣٢ ٢٤٠ ٢٧٧)	(٣٨ ١٩٧ ٤٣١)	٧٨ ١٦٣ ٤٢٥	(١١٦ ٣٦٠ ٨٥٦)	الاجملى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٣- ضرائب الدخل المؤجلة

تم حساب ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل على الفروق الضريبية المؤجلة وفقاً لطريقة الالتزامات باستخدام معدل الضريبة الفعلي ٢٢,٥% عن الفترة المالية الحالية.

لا يُعترف بالأصول الضريبية المؤجلة الناتجة عن الخسائر الضريبية المرحلة إلا إذا كان من المرجح وجود أرباح ضريبية مستقبلية يمكن من خلالها الاستفادة بالخسائر الضريبية المرحلة.

الأصول الضريبية المؤجلة

فيما يلي أرصدة وحركة الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة:

الأصول الضريبية المؤجلة:

الأصول الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٠٦٨٠٨٠	١٢٩٨١٧٨٨	الأصول الثابتة وأصول غير ملموسة
٥٦٩١٤٨٨٦	٧٥٤٨٧٨٤٩	بنود أخرى*
٦٢٩٨٢٩٦٦	٨٨٤٦٩٦٣٧	إجمالي الضريبة التي ينشأ عنها أصل

تم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة المتعلقة بالمخصصات الأخرى (بخلاف خسائر اضمحلال القروض) لوجود توافق 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:

الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٦٧١٤٧٣)	٦٢٩٨٢٩٦٦	الرصيد في أول العام
٦٣٦٥٤٤٣٩	٢٥٤٨٦٦٧١	المحمل على قائمة الدخل
٦٢٩٨٢٩٦٦	٨٨٤٦٩٦٣٧	الرصيد في آخر العام

الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها

لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية:

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٩٣١٤٥٥٣٥	١٠١١٢٣٠٣٥

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٤ - التزامات مزايا التقاعد العلاجية

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٤٧.٠٧٣.٦٠٤	٥٥.٣١٧.٨٦٦

التزامات مزايا التقاعد مدرجة بلميزانية عن :

- المزايا العلاجية بعد التقاعد

٣٩.٦٧٦.٤٥٥	٤٧.٠٧٣.٦٠٤
١٧.٠٨٧.٠٦٨	٢١.٢٤٢.٨٢٧
(٩.٦٨٩.٩١٩)	(١٢.٩٩٨.٥٦٥)
<u>٤٧.٠٧٣.٦٠٤</u>	<u>٥٥.٣١٧.٨٦٦</u>

تتمثل الحركة علي الالتزامات خلال العام فيما يلي :

الرصيد في أول العام

تدعيم خلال العام

المساهمات المدفوعة

الرصيد في آخر العام

و تتمثل الفروض الاكتوارية الرئيسية المستخدمة فيما يلي:

سنة المقارنة	السنة الحالية	
%	%	
١٠%	١٠%	معدل الخصم
١٠,٧٥%	٨%	معدل العائد المتوقع على الأصول
١٤,٧٠٦	١٤,٧٠٦	متوسط تكلفة العلاج الطبي للفرد
٥%	٢%	معدل التضخم في تكاليف الخدمة الطبية
الجدول البريطاني	(A٥٢ - ٤٩)	معدل الوفيات

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٥- رأس المال

أ- رأس المال المرخص به والمدفوع

- يبلغ رأس المال المرخص به ٣٠٠٠ مليون جنيه مصري ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع ١٢٦٥ مليون جنيه مصري بإجمالي ١٢٦,٥٠ 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 ائابة وتحفيز للعاملين بالبنك قيمة السهم ١٠ جنيه بالاضافة الى مصاريف اصدار ٢٥ قرشا وقد تم تغطيه الاكتتاب بالكامل وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١١٥٠ مليون جنيه .
- ٢- وافقت الجمعية العامة غير العادية للبنك بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٠ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١١٥٠ مليون جنيه الى ١٢٦٥ مليون جنيه عن طريق توزيع ١١٥ مليون جنيه مجاناً من الاحتياطي القانوني عن عام ٢٠١٢ بواقع سهم لكل عشرة أسهم وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٤ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١٢٦٥ مليون جنيه .
- ٣- وافقت الجمعية العامة غير العادية للبنك بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١٢٦٥ مليون جنيه الى ١٥١٨ مليون جنيه عن طريق تحويل مبلغ ٢٥٣ مليون جنيه من الاحتياطي العام وفقا للمركز المالى للبنك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وذلك بتوزيع سهم مجاني لكل خمسة اسهم اصلية وجرى اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بالسجل التجارى.

ب- المجنب لزيادة رأس المال

- ٤- وافقت الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠١٨ على زيادة راس المال المصدر والمدفوع من ١٥١٨ مليون جنيه الى ١٦٤٤,٥ مليون جنيه عن طريق الاحتياطي القانوني بواقع سهم مجاني لكل عشرة أسهم قيمة كل سهم ١٠ جنيه مصري بقيمة إجمالية ١٢٦,٥ مليون جنيه مصري وجرى اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بالسجل التجارى.
- ٥- وافقت الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ على قائمة التوزيعات المقترحة والمتضمنة زيادة راس المال المصدر والمدفوع بواقع سهم مجاني لكل عشرة أسهم قيمة كل سهم ١٠ جنيه مصري بقيمة إجمالية ١٢٦,٥ مليون جنيه مصري.
- ٦- فى إطار توفيق الأوضاع وفقا لقانون البنوك رقم ١٩٤ الصادر فى سبتمبر ٢٠٢٠ (المادة الرابعة) وبالإشارة للمادة ٦٤ حيث يصبح الحد الأدنى لراس المال المدفوع ٥ مليار جنيه مصري تم الاتي:
- بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٥ تم مخاطبة البنك المركزي المصري بالموافقة على طلب مصرفنا مد مهلة للانتهاء من إجراءات زيادة رأس مال البنك ليصبح ٥٣١٣ مليار جنيه.
 - بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/١١ تم موافقة مجلس إدارة مصرفنا على إجراءات زيادة راس المال المصدر والمدفوع ليصبح ٥٣١٣ مليون جنيه تدعيما من الاحتياطي العام والاحتياطي القانوني والارباح القابلة للتوزيع.
 - بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/٢٩ تم مخاطبة السيد الأستاذ / وكيل المحافظ البنك المركزي المصري للموافقة على زيادة راس مال البنك وتعديل المادتين (٧,٦) من النظام الأساسي للبنك والموافقة على عقد جمعية عامة غير عادية لمصرفنا.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

- بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/٣٠ تم مخاطبة الهيئة العامة للرقابة المالية للموافقة على السير في إجراءات زيادة رأس مال البنك.
- بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/١٣ تم موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على السير في إجراءات زيادة رأس مال البنك من الاحتياطي العام والاحتياطي القانوني والأرباح القابلة للتوزيع وعقد اجتماع جمعية عامة غير عادية للنظر في تعديل المادتين (٧,٦) من النظام الأساسي للبنك.
- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣٠ وافق مجلس إدارة مصرفنا على تعديل مصادر تمويل زيادة رأس مال البنك لتصبح من الاحتياطي العام والأرباح المحتجزة وفقا لتعليمات البنك المركزي المصري .
- وجارى الحصول على موافقة مسنولي البنك المركزي المصري على البدء في عقد الجمعية العامة غير العادية في تعديل المادتين (٧,٦) من النظام الأساسي للبنك.

وفيما يلي بيان بالمساهمين الذين يمتلكون نسبة تزيد على ٥% من رأس مال البنك المصدر:

المساهم	عدد الاسهم	نسبة المساهمة	الف جنية مصري
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	٤٥ ٢٥٥ ٨٨٨	٢٩,٨١%	٤٥٢ ٥٥٩
رولاكو اي جى بى للاستثمار لمالكها على حسن بن دايع	١٥ ١٧٩ ٣٣٠	١٠%	١٥١ ٧٩٣
شركة ريمكو للاستثمار	١٤ ٨٠٠ ٨٠٠	٩,٧٥%	١٤٨ ٠٠٨
شركة مصر لتأمينات الحياة	١٣ ٥٤٠ ٦٠٨	٨,٩٢%	١٣٥ ٤٠٦
شركة مصر للتأمين	١٢ ٥٩٠ ٩٩٠	٨,٢٩%	١٢٥ ٩١٠
صندوق تمويل المساكن	١١ ٢٤٤ ٥٤٠	٧,٤١%	١١٢ ٤٤٥
هيئة الاوقاف المصرية	٧ ٦٣٥ ٥٤٠	٥,٠٣%	٧٦ ٣٥٥

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٦- الاحتياطيات

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧.٠٠٠	٣١.٥٠٠	احتياطي المخاطر البنكية العام
٥٤٢.٤٠١.٩٦٢	٦٣٢.٤٣٨.٤٨٧	احتياطي قانوني
٣١٠.٤٠٠.٠٠٠	٤١٠.٤٠٠.٠٠٠	احتياطي عام
٩٣٤.٤٩٦٦	٩٣٤.٤٩٦٦	احتياطي خاص
٢١٧.٠٢٤.٥٥٥	٣٤.١٣٩.٨٣١	احتياطيات اخرى
٨٩.٢١٥.٨١٠	٨٩.٢١٥.٨١٠	احتياطي المخاطر العام
٣٧٦٦.٦٩٢.١٩٣	٤.٨٦٩.١٧٠.٥٩٤	اجمالي الاحتياطيات في اخر العام

وتتمثل الحركة على الاحتياطيات فيما يلي:

(أ) احتياطي المخاطر البنكية العام

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢.٥٠٠	٢٧.٠٠٠	الرصيد في اول العام
٤.٥٠٠	٤.٥٠٠	محول من الارباح المحتجزة
٢٧.٠٠٠	٣١.٥٠٠	الرصيد في آخر العام

(ب) احتياطي قانوني

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٤٤.٨٤٧.٤٩٥	٥٤٢.٤٠١.٩٦٢	الرصيد في اول العام
٩٧.٥٥٤.٤٦٧	٩٠.٠٣٦.٥٢٥	محول من الارباح المحتجزة
٥٤٢.٤٠١.٩٦٢	٦٣٢.٤٣٨.٤٨٧	الرصيد في آخر العام

(ج) احتياطي عام

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١.٧٧٩.٠٠٠.٠٠٠	٣.١٠٤.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في اول العام
١.٣٢٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠	محول من الارباح المحتجزة
٣.١٠٤.٠٠٠.٠٠٠	٤.١٠٤.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في آخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	(د) احتياطي خص
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	الرصيد في أول العام
<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	الرصيد في آخر العام

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	(هـ) احتياطيات اخرى
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٨ ٣٦٥ ٦٠٦	٢١ ٧٠٢ ٤٥٥	الرصيد في أول العام
٣ ٣٣٦ ٨٤٩	١٢ ٤٣٧ ٣٧٦	محول من الارباح المحتجزة
<u>٢١ ٧٠٢ ٤٥٥</u>	<u>٣٤ ١٣٩ ٨٣١</u>	الرصيد في آخر العام

<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢١/١٢/٣١</u>	(ز) احتياطي المخاطر العام
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	الرصيد في أول العام
<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	الرصيد في آخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٧- توزيعات الأرباح

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

٣٨- النقدية وما في حكمها

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

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزية
٧٨٣ ٩٦١ ٥٠٢	٩١٩ ٢١٢ ٨٤٠	أرصدة لدى البنوك
٣ ٦٤٣ ١١٣ ١٥٣	١٠ ٧٥٥ ٦٥١ ٧٦١	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
--	--	
<u>٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥</u>	<u>١١ ٦٧٤ ٨٦٤ ٦٠١</u>	

٣٩- التزامات عرضية وارتباطات

(أ) مطالبات قضائية

يوجد عدد من القضايا القائمة المرفوعة ضد البنك في تاريخ الميزانية المجمعة ولم يتم تكوين مخصص لتلك القضايا حيث أنه من غير المتوقع تحقق خسائر عنها.

(ب) ارتباطات رأسمالية

بلغت تعاقبات البنك وشركاته المالية عن ارتباطات رأسمالية مبلغ ٦١٧ ٤٣٧ ٤٤٦ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل ٨٣٩ ٥٠٢ ٤١٣ جنيه في تاريخ المقارنة المتمثلة في مشتريات معدات وتجهيزات فروع وتحديث المنظومة البنكية وتوجد ثقة كافية لدى الإدارة من تحقق تدفقات نقدية وتوافر تمويل لتغطية تلك الارتباطات.

(ج) ارتباطات تشغيلية

بلغ الارتباط التشغيلي مبلغ ٥٤ ٣٤٦ ٦٨٠ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مقابل مبلغ ٦٣ ٢٢٢ ٤٨٨ جنيه في تاريخ المقارنة والمتمثل في عقود الإيجار التشغيلي.

(د) التزامات عرضية

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	خطابات ضمان
٢ ٣١٧ ٤٠٠ ٧٢٨	٢ ٧٠١ ٠٥٦ ٧٢٤	اعتمادات مستندية
٢٣ ٥٣٧ ٢٩٥	١٢١ ٦٢٧ ٧٣٣	يخصم:
<u>(٢٧٥ ٠١١ ٨٦١)</u>	<u>(٣٣٩ ١٥٩ ١٢٦)</u>	الضمانات النقدية
<u>٢ ٠٦٥ ٩٢٦ ١٦٢</u>	<u>٢ ٤٨٣ ٥٢٥ ٣٣١</u>	الالتزامات العرضية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤٠ - 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 باسم " صندوق التعمير " واسناد ادارته الى شركة برايم لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزى بموجب خطاب السيد الأستاذ/ نائب المحافظ المؤرخ ٢٠٠٨/١/٣٠ على تأسيس الصندوق وموافقة الهيئة العامة 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 ٤١,٢ مليون جنيه وتبلغ نسبة مساهمة البنك فى الصندوق بنسبة ٥% متمثلة فى عدد ٥٠ ألف وثيقة باجمالى مبلغ ٥ مليون جنيه والقيمة الاسمية للوثيقة ١٠٠ جنيه.

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ نحو ٢٠٨,٨٩ 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 انفسمتمت لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزى المصرى بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٩ على تأسيس الصندوق وموافقة الهيئة العامة 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 ديسمبر ٢٠٢١ نحو ٣٢,٥٤٩١ جنية مصرى .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤١- الموقف الضريبي
ضريبة كسب العمل

الفترة من بداية النشاط - ٢٠٠٧	تم الانتهاء من الفحص واللجان الداخلية والربط النهائي والسادد .
الفترة من ٢٠٠٨ - ٢٠١٢	تم الانتهاء من الفحص وسادد الضريبة واحالة نقاط الخلاف للجان الطعن
الفترة من ٢٠١٣ - ٢٠١٧	تم الانتهاء من الفحص ولم يرد نموذج ربط الضريبة.
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	البنك يقوم بسداد الضريبة الشهرية وتقديم التسويات الضريبية فى المواعيد المقررة طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥

ضريبة الدمغة

تم الربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة. واعتبارا من ١ اغسطس ٢٠٠٦ تم تطبيق القانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ والمعدل بالقانون رقم ١١٥ لسنة ٢٠٠٨.

الفترة من ٢٠٠٦/٨/١ حتى ٢٠١٣/٣/٣١	تم الفحص والربط النهائي وتم سداد الفروق الضريبية التى اسفر عنها الفحص .
الفترة من ٢٠١٣/٤/١ حتى ٢٠١٥/١٢/٣١	تم الفحص فى ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب برقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ ولم يرد نموذج الربط علما بأن البنك يقوم بسداد ضريبة الدمغة كل ربع سنة بانتظام .
الفترة من ٢٠١٦/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١	تم الفحص والربط النهائي واسفر عن تحقيق رصيد دائن مستحق للبنك .
الفترة من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١	لم يتم الفحص علما بأن البنك يقوم بسداد ضريبة الدمغة كل ربع سنة بانتظام .

ضريبة ارباح شركات الاموال

الفترة من ١٩٨٠ - ٢٠٠٤

تم الفحص والمحاسبة والربط النهائي والسادد عن هذه السنوات

ضريبة الاشخاص الاعتبارية

الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠١٢	تم انهاء النزاع بين مصلحة الضرائب والبنك وذلك عن طريق احالته الي لجنة انهاء النزاع طبقاً لأحكام القانون رقم ١٧٩ لسنة ٢٠١٦ والمجدد بالقانون ١٤ لسنة ٢٠١٨ والخاص بالضريبة على ارباح الاشخاص الاعتبارية سنوات ٢٠٠٥ / ٢٠١٢ والتي انتهت بتوقيع معالي السيد الدكتور / وزير المالية علي التوصية بالاتفاق علي انهاء المنازعات .
الفترة من ٢٠١٣ - ٢٠١٤	تم الفحص و عمل اللجان الداخلية والاحالة إلى لجنة الطعن و واحالة الخلاف الى الطعن امام القضاء علما بانه قد تم تقديم طلب للتصالح وفقا لما انتهت اليه التوصية بالتصالح عن السنوات ٢٠٠٥-٢٠١٢.
عام ٢٠١٥ - ٢٠١٧	تم الفحص و الانتهاء من أعمال اللجنة الداخلية.
عام ٢٠١٨ - ٢٠٢٠	قام البنك بتقديم الاقرارات الضريبية وفقا لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته فى الموعد القانونى و سداد الضريبة ولم يتم الفحص .

- انتشر فيروس كورونا ("COVID-١٩") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية. أحدث انتشار فيروس كورونا ("COVID-١٩") عدم يقين في البيئة الاقتصادية العالمية. يراقب مصرفنا الوضع عن كثب وقد قام بتفعيل خطة استمرارية الاعمال والممارسات الأخرى الخاصة بإدارة المخاطر المتعلقة بالتعطل المحتمل للاعمال نتيجة تفشي فيروس كورونا ("COVID-١٩") وتأثيره على العمليات البنكية والأداء المالي نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشي فيروس كورونا ("COVID-١٩") وتحسبا للتباطؤ الاقتصادي المتوقع ، يقوم مصرفنا بمراقبة محفظة القروض عن كثب للوقوف على تأثير الفيروس على العوامل الكمية والنوعية المختلفة للوقوف على الزيادات الكبيرة في المخاطر الائتمانية والخاصة بالمديونيات المتعلقة بالقطاعات الأكثر تأثراً بالازمة.

وبناء على ذلك قام مصرفنا باتخاذ التدابير والإجراءات الاستباقية من خلال تكوين المخصصات اللازمة للتخفيف من حدة تأثير فيروس كورونا ("COVID-١٩") على محفظة القروض في نهاية مارس ٢٠٢٠ وتم تكوين مخصصات إضافية أخرى كخطوة احترازية لحين وضوح الأداء الفعلي لمحفظة القروض.