



بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

=====



بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"



القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠



تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة البنك ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لتواعد إعداد و تصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة ، وتتضمن 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 مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

السراي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي للمجمع لبنك التعمير والاسكان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المساندة عن مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات المساندة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

لم يتبين لنا مخالفة البنك خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لأي من أحكام قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠ والذي حل محل القانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ اخذاً في الاعتبار فترة توفيق الأوضاع طبقاً لأحكام القانون.
يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون بنظام البنك على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.
البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .



شريف الكيلاني

سامح سعد محمد عبد المجيد

الجهة المركزي للمحاسبة

EY المتضامنون للمحاسبة
والمراجعة

محاسبون قانونيون ومستشارون


الغاهرة في ٢٦ فبراير ٢٠٢١

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
 الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

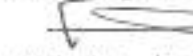
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم
٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	١٦
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٧
١٧ ١٩٥ ٧٥٩ ٩٦٦	١٨ ٩٦٢ ١٢٤ ٠٨١	١٨
٤١٦ ٢٧٧ ٤٠٠	٤٣٨ ٥١٨ ٧٦٨	١٩
١ ٩٣٣ ٦٨١ ٠٣٨	١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨	٢٠
١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦	٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧	٢٠
١ ٨٧٧ ٥٠٩ ٠٩٢	٢ ٠٩٠ ٤٣٣ ٧٥٨	٢١
٢ ٢٧١ ٩٣٣ ٤٣١	٢ ٤٣٣ ٢٠٨ ٣٧٧	٢٢
١١١ ٢٠١ ٢٠٣	١٠٦ ٦٢٠ ٧٢٦	٢٣
١١٤ ١٢٨ ٣١٤	١٠٤ ٣٧٤ ٤٧٩	٢٤
٢ ٠٥٢ ٤١٣ ٧٧٩	٢ ٢٠٨ ٨٤٩ ٥٨٦	٢٥
--	٦٢ ٩٨٢ ٩٦٦	٢٦
١ ٠٣٦ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ١٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٢٦
٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠	٦١ ٣٨٧ ٦٨٠ ٥٧٨	
٩٥١ ٣٦٨ ٠٢٤	٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠	٢٧
٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠	٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥	٢٨
٨٣١ ٨٩٦ ١٦٦	٨٨٨ ٥٦٨ ٧٤٠	٢٩
٦ ٨٤١ ٥٤٨	٣٧ ١١٦ ٣٠٩	٣٠
٣ ٤٦٩ ٧٤٤ ٣١٠	٢ ٩٠٤ ٥٦٢ ٠٨٩	٣٠
٤٢٨ ٨٢٨ ٩٨٢	٣٩٧ ٧٨١ ٢٨٥	٣١
٤٦ ٢٦٨ ٠٤٢	٢٢٢ ٦٦٩ ٧١٤	٣١
٦٧١ ٤٧٢	--	٣٢
٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥	٤٧ ٠٧٣ ٦٠٤	٣٣
٤٦ ٦٨٦ ٨٣٠ ٣٣٩	٥٢ ٢٦٦ ٣٠٠ ٠٨٦	
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤
٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	٣٥
٢ ٣٤٠ ٧٩٦ ٣٧٧	٣ ٧١٦ ٦٩٢ ١٩٣	٣٥
٣ ٢٧٣ ١٨٦ ٦٨٩	٢ ٤٢٦ ٣٥٣ ٦٩٢	٣٥
٧٨ ٨٨٢ ٠٨٧	١٨٢ ٦٣٣ ٥٧٥	٣٥
٧ ٤٣٧ ٣٦٥ ١٥٣	٩ ٠٢٠ ١٧٩ ٤٦٠	
٩٥ ٠٠٩ ٦٦٨	١٠١ ٢٠١ ٠٣٢	
٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠	٦١ ٣٨٧ ٦٨٠ ٥٧٨	

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب



 حسن إسماعيل غنم

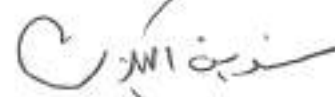
رئيس قطاع الشؤون المالية


 جمال محمود سليمان

مراقبي الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد


 الجهاز المركزي للحسابات


 شريف الكيلاني

E Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
 محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بنك التعمير والإسكان ٢٠١٩/٢٠٢٠ ٢٠١٩/٢٠٢٠	بنك التعمير والإسكان ٢٠٢٠/٢٠٢١ ٢٠٢٠/٢٠٢١	إيضاح رقم	
جنية مصري	جنية مصري		
٦.٦٧٣.٧٠٩.١٧٧	٦.٠١٣.٤٠٣.٠٣٥	٤	عائد القروض و الإيرادات المشابهة
(٣.٦٢٨.٩٩٦.٦٤٠)	(٣.٦٦٩.١٤٤.٠٦٩)	٥	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
<u>٣.٠٤٤.٧١٢.٥٣٧</u>	<u>٢.٣٤٤.٢٥٨.٩٦٦</u>		صافي الدخل من العائد
٣٧٣.٧٢٠.٢١٧	٤٠٦.٦٣٣.٤٠٢	٧	إيرادات الاعتاب و العوالت
(٣٤٤.٨٠٨.٤٧٨)	(٤٧.٩١٧.٧١٧)	٧	مصرفيات الاعتاب و العوالت
<u>٢٢٨.٩١١.٧٣٩</u>	<u>٣٥٨.٧١٥.٦٨٥</u>		صافي الدخل من الاعتاب و العوالت
٦.٦٧٣.٤٠٤	٥.٧٩٤.٥٤٦	٨	توزيعات الأرباح
٦٣.١٦٣.٤٠٦	٥٤.٧٠٦.٧٥٦	٩	مصاريف نقل الاستثمارات المالية بقيمة العائلة من خلال الأرباح والخسائر
٦٣٩.٨٢١.٩١٦	٥٠٣.٧٤٥.١٥٧	١٠	أرباح مشروعات البنك الاستثمارية
٤.٤٤٧.١٣٨	٤.٢٠٦.٨٩٤		إيرادات ادارة الأصول السيادية
٦٥.٨٨٦.٢٤٨	٤٦.٥١٤.١٦٠		إيرادات الأمن و الحماية
٧٩٦.٣٨٨	٦.٨٦٧.٨٧٥		إيرادات التمويل العقاري
٤٨٣.٤٧٠	٦٥٤.٨٨٦		إيرادات خدمات المعلومات و المعاملات الإلكترونية
١١.٥٣٤.٤٦٠	١٦.١٩٦.٦١٠		إيرادات نقل الأموال
٤٧.٧٥٦.٨٥٤	٥٥.٦٨٣.١٧٣		إيرادات التعمير التمويلي
(٣٢.٦٨٣.٨٩٦)	(٦٤.٤٨٧.٧٢٤)		مصاريف ادارة الأصول السيادية
(٣٤.٩٧٤.١٤٧)	(٤٨.١٨٢.٣٨٤)		مصاريف الأمن و الحماية
(٣.٤٦٦.٢٥٠)	(١.٨٨٦.٢٨٢)		مصاريف التمويل العقاري
(١٨.٥٤٨.٠٢٧)	(١٦.٤٤٣.٢٤٠)		مصاريف خدمات المعلومات و المعاملات الإلكترونية
(٢٤.٠٣٣.٠٣٥)	(٢٥.٩١٤.٦٠٠)		مصاريف نقل الأموال
(٦.٧٤٧.١٨٤)	(٦٠.٩٧٨.٧٢٦)		مصاريف التاجر التمويلي
٧٧٠.٦١٠.٣٨٤	٦٤٧.٦٥٠.٤٢٤		تعويض البنك من أرباح الشركات المشقة
(٣.٢٢٥.٠٠٠)	—		خسائر اضمحلال شركات شقيقة
(٤١٥.١٥٧.٣٣٦)	١٧٨.٤٢٦.٤٩٦	١٢	رد (عبء) الإضمحلال عن خسائر الإلتزام
٤٨٤.٤٨٣.٥٧٣	١٤.٤٦٢.٠٦٥	١٣	رد (عبء) مخصصات أخرى
(٦.٦٨٥.٢١٦.٦٧١)	(٦.٥٢٤.٥٠٦.٦٦٦)	١٤	مصرفيات إدارية
١٦١.٤٤٩.٣٢٩	١٣٧.٤١٦.٤٠٦	١٥	إيرادات تشغيل أخرى
<u>٢.٨٦٣.٩٢٣.٩٨٥</u>	<u>٢.٨٠٩.٢٥٨.٤٨٥</u>		صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٦.٢٩.٤١٨.٦٣٧)	(٧٤٨.٩٦٦.٤٢٤)	١٦	مصرفيات ضرائب دخل
<u>٢.٢٣٤.٥٠٥.٣٤٨</u>	<u>٢.٠٦٠.٢٩٢.٠٦١</u>		صافي أرباح العام
١٠.٦٥٨.٢٨٠	٩.٩٠٠.٥٣٠		تعويض الأقلية في صافي أرباح العام
٢.٤١٣.٦٨٧.٠٦٨	٢.٠٦٠.٢٨٨.٥٣١		تعويض الأقلية في صافي أرباح العام
<u>٩.٢٤٤.٨٦٥.٢٨٨</u>	<u>٢.٠٦٠.٢٨٩.٤٦١</u>		
<u>١٧.٥٠٠</u>	<u>١٦.٩١٠</u>	١٨	تعويض المسهم في صافي أرباح العام

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل الأخر المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

<u>من ٢٠١٩/١/١</u> <u>الى ٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>من ٢٠٢٠/١/١</u> <u>الى ٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صافى ارباح العام
٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨	٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١	التغير فى القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال
٨٠ ٥٢٣ ١٩١	١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨	الدخل الشامل الأخر
<u>٢ ٣٠٤ ٣٦٨ ٥٣٩</u>	<u>٢ ١٦٤ ٠١٠ ٩٤٩</u>	إجمالى الدخل الشامل

بنك التصير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/١/١ الى ٢٠١٩/١٢/٣١ جنية مصرية	من ٢٠٢٠/١/١ الى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنية مصرية	ايضاح رقم	
٢ ٨٦٢ ٢٦٣ ٩٨٥	٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل
			تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			اعلاك واستهلاك
٢٤٥ ٤٥٠ ٠٧٠	٢٤٦ ٠٥٠ ١١٩	١٦,٢٤٤,٢٣	(رد) عبء الامتثال عن خسائر الائتمان
٤١٥ ١٥٧ ٢٣٧	(١٧٨ ٨٣١ ٨٩١)	١٣	عبء اضمحلال اصول اخرى ومشروعات اسكان
٧ ٩٦٥ ٠١٣	٣ ٥٦٤ ٦٦٠	١٢	عبء مخصصات اخرى
٢٤ ٣٧١ ٨٤٥	٤٢ ٨٧٩ ٤٤٣	٣١	فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤٤ ٨٩٧ ١٩٧)	(٣٧ ٢٤٠ ٥٣٧)	٩	خسائر اضمحلال استثمارات مالية
٣ ٣١٥ ٠٠٠	-		استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٠ ٧١٩ ٥٠٢)	(١٣ ٣٩١ ٩٠٤)	٢٠	اصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة
(٢٢٥ ٦١٥ ٣٨٥)	(٢٦٧ ٦٥٠ ٤٣٤)		استخدام مخصصات اخرى
(١٤ ٧٨٧ ١٥١)	(١٥ ١٨٥ ٦٨٢)	٣١	مخصصات التقى العرض منها
(١١٣ ٩٢٥ ٤١٨)	(٥٨ ٧٤١ ٥٥٨)	٣١	ارباح بيع اصول ثابتة
(٣ ٢٤٢ ٧٩٩)	(١٤ ٢٤٩ ٠٩٨)	١٢	ارباح التشغيل قبل التغيرات في الاصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل
٢ ٦٤٦ ٢٣٥ ٧٩٨	٢ ٥١٦ ٤٥٢ ١٣٣		صافي النقص (الزيادة) في الاصول
			ارصدة لدى البنوك
(٦ ٣٤٥ ٤٩٥ ٩٥٥)	٤ ٢٣٨ ١٤٥ ٤١٠		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١ ٤٠٦ ٨٥٢ ٠٠٢)	(٢ ٩٨٨ ٦٧٥ ٣٧٣)		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥ ١٦٥ ٥٧٧	١٤ ٩٩٩ ١٦٩		فروض وتسهيلات للملاء
(٣ ٧١٦ ٢٨١ ٨٣٣)	(١ ٥٨٧ ٢٤٢ ٢٨٧)		مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية
٣٣٤ ٥٧٧ ٢٥٧	(١ ٦٤ ٩٠٢ ٨٤٠)		اصول اخرى
٢٩٢ ٢١٦ ٥٠٥	٤٧٩ ٨١٦ ٣٨٤		صافي الزيادة (النقص) في الالتزامات
			ارصدة مستحقه للبنوك
٤٩٤ ٤٠٧ ٧٧٢	(١ ٦٤ ٣٩٨ ١٨٤)		ودائع العملاء
٧ ٠٥٧ ٦٦٦ ٢٩١	٦ ٠٦٩ ٩٥٣ ١٦٥		إلتزامات اخرى
(١ ٢٩٨ ٩٣٠ ٦٦٤)	(١ ٠٢١ ٨٢٤ ٤١٨)		إلتزامات مزاي القاعد
٣ ٢٤٢ ٦٠٤	٧ ٣٩٧ ١٤٩		المسند لمصلحة الضرائب
(٧٨٠ ٩٧٢ ٩٧١)	(٦٣٦ ٢٥٢ ١٩١)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢ ٧١٥ ٠٢٢ ٦١٩)	٦ ٧٩٣ ٤٦٨ ١١٧		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			مدفوعات لشراء اصول ثابتة
(٤ ٦٦ ٨٢٠ ٠٧٢)	(٢٥٥ ٥٢٧ ٧٠٥)		متحصلات بيع اصول ثابتة
٣ ٩٧٢ ٠٢٩	١٥ ٦٦٥ ٩٨٨		مدفوعات لشراء استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١ ٥٨٦ ٠٠٠ ٣٤٤)	(٥ ١١٤ ٨٥٢ ٦٧٨)		متحصلات من بيع استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٠٠ ٢١٩ ٩٢١	٤١٠ ٤٥٥ ٢٥٠		مدفوعات لشراء اصول غير ملموسة
(٧٧ ٠٦٠ ١٥١)	(٦٠ ١٨١ ١٣٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(١ ٦٢٨ ٦٣٧ ٥٠٨)	(٥ ٠٠٤ ٨٥٠ ٥٧٧)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			فروض طويلة الاجل
٢٤٢ ٢٦٢ ٥٢٧	(٢٢ ٤٢٥ ٧١١)		توزيعات الأرباح المدفوعة
(٨٤٠ ٦٨٨ ٥٦٥)	(٥٤١ ٠٢١ ٥٠١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(٥٩٧ ٠٢٥ ٠٣٨)	(٥٦٤ ٤٥٦ ٧٦٢)		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها خلال العام
(٤ ٩٤٠ ٦٨٥ ١٦٥)	١ ١٩٤ ١٦٠ ٧٧٨		رصيد النقدية وما في حكمها اول العام
٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧		رصيد النقدية وما في حكمها آخر العام
٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥		وتتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي
			نقدية و ارصدة لدى البنك المركزي
٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٢٢		ارصدة لدى البنوك
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٥ ٧٩٦ ٧١١ ٧٥٧	١٨ ٧٠٥ ٣٤٨ ١٠٨		ارصدة لدى البنك المركزي في إطار نسبة الاحتياطي الإلزامي
(٣ ٥٥٩ ٤١٠ ٦١٢)	(٥ ٠١٦ ٥٢٤ ٢٣١)		ودائع لدى البنوك ذات اجل اكثر من ثلاثة اشهر
(٥ ٨٧٢ ٠١٢ ٩٤٠)	(١ ١٧٦ ٧٤٣ ٩١١)		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات اجل اكثر من ثلاثة اشهر
(١٥ ٧٩٦ ٦٨٢ ٩٧٥)	(١٨ ٧٠٥ ٣٤٨ ١٠٨)		النقدية وما في حكمها آخر العام
٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥	٣٧	

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 ٢٦٦٥ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

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

٢. ملخص السياسات المحاسبية

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

أ- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

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

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

قام البنك بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (٩) الادوات المالية وذلك 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 بتربيب وقياس والإفصاح عن الأصول المالية وبعض الالتزامات المالية، وفيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للبنك الناتجة عن تطبيق المعيار:

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تصنيف الأصول والالتزامات المالية

- تم تصنيف الأصول المالية الى ثلاث فئات رئيسية على النحو التالي:
 - أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر.
- ويستند تصنيف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) بشكل عام الى نماذج الاعمال لدي البنك والذي تدار به الاصول المالية وتدققاتها النقدية التعاقدية. وبالتالي تم إلغاء فئات معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) (الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمديونيات، الاستثمارات المالية المتاحة للبيع).
- لا يتم فصل عقود المشتقات الضمنية عندما تكون المشتقة مرتبطة بأصل مالي وبالتالي يتم تصنيف عقد المشتقات الضمنية بالكامل مع الأصل المالي المرتبط به.
- يتم عرض التغير في الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
 - التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغير في درجة التصنيف الائتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الأخر.
 - 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 استند المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) و متطلبات البنك المركزي المصري نموذج الخسائر المتكبدة المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بنموذج خسائر الائتمان المتوقعة ، كما يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) و التعليمات النهائية الصادرة من البنك المركزي المصري من البنك تطبيق نموذج قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (باستثناء ما يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح و الخسائر و أدوات حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الأخر) ويقوم البنك باستثناء مايلي من احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة :-
- الودائع لدى البنوك إستحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي .
 - الحسابات الجارية لدى البنوك .
 - الأرصدة لدى البنك المركزي بالعملة المحلية .
 - أدوات الدين الصادرة من الحكومة المصرية بالعملة المحلية .
- يحدد المخصص على أساس خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة باحتمال التعثر على مدى الاثنى عشر شهراً القادمة ، ما لم تكن مخاطر الائتمان قد ازدادت بشكل جوهري منذ نشأتها .

التقارير القطاعية

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

الأحكام الإنتقالية

لم يتم البنك بإعادة قياس الأدوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما اقتصر الأمر فقط على إعادة تويب عناصر الأصول و الإلتزامات المالية بأرقام المقارنة لتتسق مع أسلوب العرض بالقوائم المالية محل تطبيق المعيار لأول مرة و بالتالي فإنها غير قابلة للمقارنة.

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 تعيين 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 ٢٠٢٠

نسبة المساهمة
المباشرة وغير مباشرة

%
٩٢,٠٠%
٩٤,٩٦%
٩٤,٢٠%
٨٥,٩٢%
٦٢,٦٢%
٩٣,٨٣%
٨٦,٩٢%
٩٢,٧٧%
٩٤,٨٢%
٩٧,١١%

شركة القابضة للاستثمار والتعمير
شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري
شركة التعمير للترويج المالي والعقاري
شركة التعمير للمشروعات والخدمات العامة والبنية (حماية)
شركة التعمير لإدارة الأصول السياحية والعقارية
شركة صندوق التعمير العقاري - نمو
شركة خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
شركة التعمير للاستثمار والتنمية والتطوير العقاري
شركة حماية للأمن ونقل الأموال
شركة اتش دي 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 ٢٠٢٠

- 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

١/د - عملة التعامل والعرض

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

٢/د - المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

هـ - الأصول المالية
هـ / ١ - الاعتراف

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

هـ / ٢ - التبويب

الأصول المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩

• عند الاعتراف الأولي يقوم البنك بتبويب الأصول المالية إلى أصول مالية بالتكلفة المستهلكة، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

• يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا تم استيفاء كلا الشرطين التاليين ولم يكن قد تم تخصيصه بمعرفة إدارة البنك عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه فقط هو الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل تتمثل فقط في أصل مبلغ الاداء المالية والعائد.

• يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولم يكن قد تم تخصيصها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصل المالي. أو

- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة تدفقات نقدية تعاقدية للأصل لا تتمثل فقط في أصل الدين والعائد.

• عند الاعتراف الأولي بأداة حقوق ملكية ليست محتفظ بها بغرض المتاجرة فإنه يمكن للبنك القيام باختبار 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 باقي الأصول المالية الأخرى كاستثمارات 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 استيفائه 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 الذي قد ينشأ في القياس المحاسبي.

بنك التصير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تقييم نموذج الاعمال

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

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

(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 لتحصيـل 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 لتحصيـل 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 لتحصيـل التدفقات النقدية التعاقدية 	نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيـل 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 لتحصيـل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيـل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج. إدارة الأصول المالية بمعرفة على أساس القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تلافياً للتضارب في القياس المحاسبي. 	نماذج أعمال أخرى تتضمن (المناجزة - إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة - تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع)	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- يقوم البنك بتقييم الهدف من نموذج الأعمال على مستوى المحفظة التي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي فيها باعتبار أن ذلك يعكس طريقة إدارة العمل وطريقة امداد الإدارة بالمعلومات، وتتضمن المعلومات التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقييم هدف نموذج الأعمال 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 الأعمال (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 أنها ليست محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع أصول مالية معاً.
- تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل تمثل دفعات تقتصر فقط على أصل مبلغ الاداة والعائد لغرض هذا التقييم يقوم البنك بتعريف المبلغ الأصلي للاداة المالية بانه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الاولي. ويعرف العائد بأنه مقابل القيمة الزمنية للنقود والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي خلال فترة محددة من الزمن ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (مثل خطر السيولة والتكاليف الإدارية) وكذلك هامش الربح.
- وتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأصل تتمثل في دفعات تقتصر فقط على أصل الاداة المالية والعائد، فإن البنك يأخذ في اعتباره الشروط التعاقدية للاداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية مما يجعلها لا تقابل ذلك الشرط. ولإجراء ذلك التقييم يأخذ البنك في اعتباره ما يلي:
 - الاحداث المحتملة التي قد تغير من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
 - خصائص الرافعة المالية (سعر العائد، الأجل، نوع العملة ...).
 - شروط السداد المعجل ومد الأجل.
 - الشروط التي قد تحد من قدرة البنك على المطالبة بتدفقات نقدية من أصول معينة.
 - الخصائص التي قد تعدل مقابل القيمة الزمنية للنقود (إعادة تحديد سعر العائد دورياً).
- لا يقوم البنك بإعادة التقييم بين مجموعات الأصول المالية الا فقط وعندما فقط يتم تغيير نموذج الاعمال وهذا ما يحدث نادراً او يكون بصفة غير متكررة وغير جوهرية او عند تدهور في القدرة الائتمالية لاحد ادوات الدين بالتكلفة المستهلكة.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

و- المقاصة بين الأدوات المالية

يتم إجراء المقاصة بين الأصول والالتزامات المالية إذا كان هناك حق قانوني قابل للتفاد 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 سبب 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 الشرك بالكمال 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 متبنا 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 كالة 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 المستهلكة، وذلك بحمليه 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 ٢٠٢٠

٢/١ - 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 تراكت 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 تباع أداة تغطية أو إذا لم تعد التغطية تفي بشروط محاسبة التغطية، تبقى الأرباح أو الخسائر التي تراكت في حقوق المساهمين في ذلك الوقت ضمن حقوق المساهمين، ويتم الاعتراف بها في قائمة الدخل عندما يتم الاعتراف أخيراً بالمعاملة المتبقي بها. أما إذا لم يعد من المتوقع أن تحدث المعاملة المتبقي بها، عندها يتم ترحيل الأرباح أو الخسائر التي تراكت في حقوق المساهمين على الفور إلى قائمة الدخل.

٣/١ - 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 للأداء في تاريخ المعاملة هو سعر المعاملة (أي القيمة العادلة للمقابل المسلم أو المستلم)، إلا إذا كان يتم الاستدلال في ذات التاريخ على القيمة العادلة للأداة إستناداً إلى أسعار المعاملات في أسواق شائعة 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 شائعة 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" ويُدرج 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 تُحصل 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 المستهلكة لأصل أو التزام مالي وتوزيع إيرادات العائد أو مصاريف العائد على مدار عمر الأداة المتعلقة بها. ومعدل العائد الفعلي هو المعدل الذي يستخدم لحصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية، أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً وذلك للوصول بدقة إلى القيمة الدفترية لأصل أو التزام مالي. وعند حساب معدل العائد الفعلي، يقوم البنك بتقدير التدفقات النقدية بالأخذ

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

وعند تصنيف القروض أو المديونيات بأنها غير منتظمة أو مضطربة بحسب الحالة لا يتم الاعتراف بإيرادات العائد الخاص بها ويتم قيدها في سجلات هامشية خارج القوائم المالية المجمعة، ويتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات وفقاً للأساس النقدي وذلك وفقاً لما يلي :-

- عندما يتم تحصيلها وذلك بعد إسترداد كامل المتأخرات بالنسبة للقروض الاستهلاكية والعقارية للإسكان الشخصي والقروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية.

- بالنسبة للقروض الممنوحة للمؤسسات يتبع الأساس النقدي أيضاً حيث يُعطي العائد المحسوب لاحقاً وفقاً لشروط عقد الجدولة على القرض لحين سداد ٢٥% من أقساط الجدولة وبحد 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 الشهري قبل الجدولة الذي لا يُدرج بالإيرادات إلا بعد سداد كامل رصيد القرض في الميزانية قبل الجدولة

ي- إيرادات الأتعاب والعمولات

يتم الاعتراف بالأتعاب المستحقة عن خدمة قرض أو تسهيل ضمن الإيرادات عند تأدية الخدمة ويتم إيقاف الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات المتعلقة بالقروض أو المديونيات غير المنتظمة أو المضطربة، حيث يتم قيدها في سجلات هامشية خارج القوائم المالية المجمعة، ويتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات وفقاً للأساس النقدي عندما يتم الاعتراف بإيرادات العائد بالنسبة للأتعاب التي تمثل جزءاً مكافئاً 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 على 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.

ل- 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"

الايضاحات العتمة للقوائم المالية الممعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ل-اضمحلل الاصول المالية

يقوم البنك بتجميع ادوات الدين على اساس مجموعات ذات مخاطر اتمانية متشابهة على اساس نوع المنتج المصرفي بالنسبة لمنتجات التجزئة المصرفية وعلى اساس العملاء بالنسبة لقروض الشركات والمؤسسات وعلى اساس التصنيف الائتماني لوكالات التصنيف المعترف بها للارصدة لدي البنوك والديون السيادية.

يقوم البنك بتصنيف ادوات الدين الي ثلاث مراحل بناء على المعايير الكمية والنوعية الواردة بتعليمات البنك المركزي المصري الصادرة بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٩

يقوم البنك في تاريخ القوائم المالية بتقدير مخصص خسائر الاضمحلل لاداء المالية بقيمة مساوية للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية فيما عدا ادوات الدين منخفضة المخاطر الائتمانية أو ادوات 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 الاولى بحساب القيمة الحالية لإجمالي العجز النقدي المحسوب على اساس معدلات احتمالات الاخفاق التاريخية المعدلة بتوقعات متوسط سيناريوهات مؤشرات الاقتصاد الكلية المتمثلة في معدلات النمو الاقتصادي ومعدلات التضخم ومعدلات البطالة لمدة اثني عشر شهر بالنسبة لادوات الدين بالمرحلة الاولى او مدى حياة الاصل بالنسبة للمرحلة الثانية.

بالنسبة لادوات الدين المضمحلة اتمانيا (المرحلة الثالثة) يتم حساب خسائر الائتمان المتوقعة على اساس الفرق بين إجمالي الرصيد النظري 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 على اساس الفرق بين الدفعات المتوقعة سدائها لحامل الضمانة مخصوصا منها اي مبالغ أخرى يتوقع البنك استردادها.

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

١/١ - 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 الاستيعابية.

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

و - الشهرة

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 أعمال تحت التنفيذ يعتبر من الأصول المؤهلة لتحمل تكاليف الاقتراض ويتم التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض بالنسبة للمشروعات التي يتم الانتهاء من كافة الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعدادها في الأغراض المحددة لها أو بيعها للغير
- يتم تقييم الوحدات الإسكانية التامة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل ويتم التوصل إلى القيم العادلة عن طريق دراسة يتولى إعدادها متخصصين بالبنك ودرج الناتج عن زيادة التكلفة عن القيم العادلة بقائمة الدخل في تخفيض من بند "أرباح مشروعات البنك الإسكانية"، وفي حالة حدوث ارتفاع القيم العادلة يتم إضافته إلى قائمة الدخل وذلك في حدود ما سبق تحميله على قوائم الدخل عن فترات مالية سابقة.
- يتم حساب التكلفة وسعر البيع للوحدات السكنية لبعض مشروعات البنك المميزه وذلك حسب تميز الموقع والمساحة لكل وحده سكنية دون التأثير على القيمة الاجمالية 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 الأيجار إن وجدت).

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

ف- الأصول الثابتة

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 والأصول 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 - الاستحجار

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

ر- النقدية وما في حكمها

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

ش- المخصصات الأخرى

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

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

وعندما يكون هناك التزامات متشابهة فإنه يتم تحديد التدفق النقدي الخارج الذي يمكن استخدامه لتسوية 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 لتفى 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 تأثيره بمعدل الضرائب الساري - الذي يعكس القيمة الزمنية للنقود، وإذا كان الأجل أقل من سنة تحسب القيمة المقدرة للالتزام ما لم يكن أثرها جوهرياً فتحسب بالقيمة الحالية.

ت- عقود الضمانات المالية

عقود الضمانات المالية هي تلك العقود التي يصدرها البنك ضماناً لقروض أو حسابات جارية مدينة مُقدم لعملائه من جهات أخرى، وهي تتطلب من البنك أن يقوم بتسديدات معينة لتعويض المستفيد منها عن خسارة تحملها بسبب عدم وفاء مدين عندما يستحق السداد وفقاً لشروط أداة الدين. ويتم تقديم تلك الضمانات المالية للبنوك والمؤسسات المالية وجهات أخرى نيابة عن عملاء البنك.

ويتم الاعتراف الأولي في القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة في تاريخ منح الضمان التي قد تعكس أتعاب الضمان، لاحقاً لذلك، يتم قياس التزام البنك بموجب الضمان على أساس مبلغ القياس الأول، ناقصاً الاستهلاك المحسوب للاعتراف بالتعاب الضمان في قائمة الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار عمر الضمان، أو أفضل تقدير للمدفوعات المطلوبة لتسوية أي التزام مالي ناتج عن الضمانات 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 الضمانات المالية ضمن بند إيرادات (مصروفات) تشغيل أخرى.

ث- مزايا العاملين

ث/١ - التزامات المعاشات

يلتزم البنك بسداد مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية ولا يتحمل البنك أي التزامات إضافية بمجرد سداد تلك المساهمات. يتم تحميل تلك المساهمات الدورية على قائمة الدخل عن العام الذي تستحق فيه وتدرج ضمن مزايا العاملين.

يوجد لدى البنك صندوق تامين خاص للعاملين بالبنك تأسس في ١٩٨٧ و خاضع لأحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٧٥ و لائحة التنفيذية بغرض منح مزايا تأمينية و تعويضية للأعضاء و تسري أحكام هذا الصندوق و تعديلاته على جميع العاملين بالمركز الرئيسي و الفروع . و يلتزم البنك بأن يؤدي إلى الصندوق الاشتراكات الشهرية و السنوية طبقاً للائحة الصندوق و تعديلاتها و لا يوجد على البنك أي التزامات إضافية تلى سداد الاشتراكات و يتم الاعتراف بالاشتراكات ضمن المصروفات الإدارية عند استحقاقها و يتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدماً ضمن الأصول إلى الحد الذي تؤدي به الدفعه المقدمه إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو إلى استرداد نقدي

ث/٢ - التزامات مزايا التقاعد

يطبق البنك نظام الاشتراك الطبي المحدد للعلاج الطبي للعاملين الحاليين والمحاليين للتقاعد ويتم تقييم التزام البنك تجاه العاملين وفقاً لهذا النظام وتمثل 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 سلوياً 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 ٢٠٢٠

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

ترحل إلى قائمة الدخل الأرباح أو الخسائر الاكتوارية الناشئة عن التسويات الناتجة من الخبرة، وللتعبر في الفروض الاكتوارية والتعديل في نظم الخدمات الصحية وذلك على مدار متوسط مدد الخدمة المتبقية للعاملين.

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

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

خ- ضرائب الدخل

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

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

ويتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة الناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأسس المحاسبية وقيمتها طبقاً للأسس الضريبية، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقق 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.

د- الاقتراض

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

ض- رأس المال

ض/١ - تكلفة رأس المال

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

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ض/٢ - توزيعات الأرباح

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

غ- أنشطة الامتاة

يقوم البنك بمزاولة أنشطة الامتانه مما ينتج عنه امتلاك او ادارة اصول خاصه بافراد او اماتات او صناديق مزايما 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 لتوافق 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 للبنك، 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 وبيئته 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 تشمل أصول البنك على أدوات الدين. كما يوجد خطر الائتمان أيضاً في الأدوات المالية خارج الميزانية مثل ارتباطات القروض. وتتركز صليات 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.

أ/١ قياس خطر الائتمان

- القروض والتسهيلات للبنوك والعملاء

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

وتنطوي أعمال الإدارة اليومية لنشاط البنك على تلك المقاييس لخطر الائتمان التي تعكس الخسارة المتوقعة ويمكن أن تتعارض المقاييس التشغيلية مع عبء الأضمحلال وفقا لقواعد اعداد و تصوير القوائم المالية للبنوك و اسس 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 على مستوي كل عميل باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة مفصلة لمختلف فئات العملاء. ويتحدد هذا التقييم على اساس الحكم الشخصي لمسئولي الائتمان للوصول إلى تصنيف الجدارة الملائم. وقد تم تقسيم عملاء البنك إلى فئات للجدارة. ويعكس هيكل الجدارة المستخدم بالبنك مدى احتمال التأخر لكل فئة من فئات الجدارة، مما يعني بصفة أساسية أن المراكز الائتمانية تنتقل بين فئات الجدارة تبعاً للتغير في تقييم مدى احتمال التأخر. ويتم مراجعة أساليب التقييم كلما كان ذلك ضرورياً. ويقوم البنك دورياً بتقييم أداء أساليب تصنيف الجدارة ومدى قدرتها على التنبؤ بحالات التأخر.

فئات التصنيف الداخلي للبنك

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

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

• وتمثل الخسارة الاقتراضية توقعات البنك لمدى الخسارة عند المطالبة بالدين إن حدث التأخر. ويتم التعبير عن ذلك بنسبة الخسارة للدين وبالتأكيد يختلف ذلك بحسب نوع المدين، وأولوية المطالبة، ومدى توافر الضمانات أو وسائل تغطية الائتمان الأخرى.

أدوات الدين

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

سياسات الحد من وتجنب المخاطر

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

وفيما يلي بعض وسائل الحد من الخطر:

الضمانات

يضع البنك العديد من المناسبات 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 والبيضائع.
- رهن أدوات مالية مثل أدوات الدين وحقوق الملكية.

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

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

المشتقات

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

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

الارتباطات المتعلقة بالائتمان

يمثل 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 لسلاء يتمتعون بمواصفات ائتمالية محددة. ويراقب البنك المدة حتى تاريخ الاستحقاق الخاصة بالارتباطات الائتمانية حيث أن الارتباطات طويلة الأجل عادة ما تحمل درجة أعلى من خطر الائتمان بالمقارنة بالارتباطات قصيرة الأجل.

٣/١ سياسات الاضمحلال والمخصصات

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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 الإئتمانية المستخدم لأغراض قواعد البنك المركزي المصري.

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

٢٠٢٠/١٢/٣١		تقييم البنك
مخصص خسائر الاضمحلال	قروض وتسهيلات	
٥٠٪	٨٥٪	المرحلة الأولى
١٧٪	٧٪	المرحلة الثانية
٣٣٪	٨٪	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 أساس فردي وذلك بتقييم الخسارة المتوقعة في تاريخ المركز المالي على أساس كل حالة على حدة، ويجري 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 ٢٠٢٠
 ٤/١ نموذج قياس المخاطر البنكية العام

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

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

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

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥/أ الحد الأقصى لخطر الائتمان قبل الضمانات		
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البنود المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣٨٨١١٧٧٩٢	٣٨١٩٩٢٣٣٥٠	ارصدة لدى البنوك
		قروض وتسهيلات للعملاء
		قروض لافراد
		- حسابات جارية مدينة
٥٣٣٠٩٠٤٤٠	٦٤٢٧٢٦٧٥٨	- بطاقات الائتمان
٢٦٥٥٨٩٠٦	٤٤٥٠٤٣٧٦	- قروض شخصية
٢٤٩٣٨٩١٠٦٣	٤٨٦٩٣٥٨٢٩٦	- قروض عقارية
٦٨٥١٩٧٣٦٤٦	٧٧٥٤٦٤٠٤٦٤	قروض لمؤسسات:
		- حسابات جارية مدينة
٤١٢٢٤٨٧٣٥٦	٣٣٧٣٧٨٣٩١٠	- قروض مباشرة
٢٢٥٤٩٢٦١٧١	٣١٥٢٥٤٢٧٠١	قروض وتسهيلات مشتركة
٢٦٦٥٣٣٥٩٩٩	٧٥٧٤٣٢٣١٨	قروض مخصصة:
		- قروض مباشرة
٥١٧١١٩٩٧٤	٤٥٥٢٤٠٢٣١	استثمارات مالية:
		- أدوات دين
٢٠٢٨٤٤٣٨٩٩٧	١٠١٠٩٩٤٦١٨٠	اصول اخرى
٢٠٥٢٤١٣٧٧٩	٢٢٠٨٨٤٩٥٨٦	الاجمالي
٥٠١٩٠٣٥٣٦٢٣	٣٧١٨٨٩٤٨١٧٠	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦/١ قروض وتسهيلات

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

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	<u>قروض وتسهيلات للعملاء</u>	
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>	
١٦٤٣٠٨٢٦٦٩٠	١٧٨٦٦٠١٥١٩٠	لا يوجد عليها متأخرات او اضمحلال
١٣٢٧٦٣٠٥٥٠	١٤٧٢٠٨٧١٨١	متأخرات ليست محل اضمحلال
١٧٠٦٩٢٥٨١٥	١٧٧٢١٢٦٦٨٣	محل اضمحلال
<u>١٩٤٦٥٣٨٣٠٥٥</u>	<u>٢١٠٥٠٢٢٩٠٥٤</u>	الإجمالي
		بخصم :
(٢٢٥١٤١٨٨٩٧)	(٢٠٦٩٩٠٠٧٨١)	مخصص خسائر الازمحلل
(١٨٢٠٤١٩٢)	(١٨٢٠٤١٩٢)	الفوائد المجتبه
<u>١٧٤٩٥٧٥٩٩٦٦</u>	<u>١٨٩٦٢١٢٤٠٨١</u>	الصفى

- بلغ إجمالي رد اضمحلال القروض والتسهيلات ١٧٩١٢١٨٢٨ جنية مقابل ٤١٣٢١٧١٨٠ جنية عبء اضمحلال عن عام المقارنة ويتضمن إيضاح (١٨) معلومات إضافية عن مخصص خسائر الازمحلل عن القروض والتسهيلات للبنوك والعملاء.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المنممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 اجمالي الأرصدة للقروض والتسهيلات مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجمالي	المرحلة الاولى	المرحلة الثانية	المرحلة الثالثة	الافراد الشركات والمؤسسات
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	
١٣ ٧٦٦ ٤٧٠ ١٢٥	١١ ٩٠٦ ١٢٨ ٥٤٨	٧٦٧ ٣٤٤ ٧٥٢	١٠ ١٢٢ ٩٩٦ ٨٢٥	
٧ ٢٨٣ ٧٥٨ ٩٢٩	٥ ٩٥٩ ٨٨٦ ٦٤٢	٧٠٤ ٧٤٢ ٤٢٩	٦١٩ ١٢٢ ٨٥٨	
<u>٢١ ٠٥٠ ٢٢٩ ٠٥٤</u>	<u>١٧ ٨٦٦ ٠١٥ ١٩٠</u>	<u>١ ٤٧٢ ٠٨٧ ١٨١</u>	<u>١ ٧٤٢ ١٢٦ ٦٨٣</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجمالي	المرحلة الاولى	المرحلة الثانية	المرحلة الثالثة	الافراد الشركات والمؤسسات
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	
٤٤٩ ٧٧١ ٤١٧	١١٩ ٦٣٥ ١٨٢	٧٤ ٩٨٥ ٣٦٧	٢٥٥ ١٤٠ ٨٦٨	
١ ٦٢٠ ١٢٩ ٣٦٤	٩٠٩ ٦٨٧ ٩٤٩	٢٦٧ ١٨٠ ٥٨٤	٤٤٣ ٣٦٠ ٨٣١	
<u>٢ ٠٦٩ ٩٠٠ ٧٨١</u>	<u>١ ٠٢٩ ٣٢٣ ١٣١</u>	<u>٣٤٢ ٠٦٥ ٩٥١</u>	<u>٦٩٨ ٥١١ ٦٩٩</u>	

٢٠١٩/١٢/٣١

الاجمالي	المرحلة الاولى	المرحلة الثانية	المرحلة الثالثة	الافراد الشركات والمؤسسات
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	
١٠ ٤٢٢ ٦٣٣ ٥٢٩	٩ ٢٢٣ ٣٠٨ ٧٣٨	٢٢٦ ٥٨٦ ١٦٢	٩٧٢ ٧٣٨ ٦٢٩	
٩ ٠٤٢ ٧٤٩ ٥٢٦	٧ ٢٠٧ ٥١٧ ٩٥٢	١١٠١ ٠٤٤ ٣٨٨	٧٣٤ ١٨٧ ١٨٦	
<u>١٩ ٤٦٥ ٣٨٢ ٠٥٥</u>	<u>١٦ ٤٣٠ ٨٢٦ ٦٩٠</u>	<u>١ ٣٢٧ ٦٣٠ ٥٥٠</u>	<u>١ ٧٠٩ ٩٢٥ ٨١٥</u>	

مخصص خسائر الاضمحلال مقسمة بالمراحل:

٢٠١٩/١٢/٣١

الاجمالي	المرحلة الاولى	المرحلة الثانية	المرحلة الثالثة	الافراد الشركات والمؤسسات
	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	
٥٦٩ ٩٢١ ٦٣٥	٤١ ١٨٦ ٧٧٨	١٠٤ ٢١٣ ٥٨٥	٤٢٤ ٢٢١ ٢٧٢	
١ ٦٨١ ٧٩٧ ٢٦٢	٩٠٣ ٦٢٣ ٥٦١	١٨٦ ٣٢٣ ٩٣٥	٥٩١ ٨٣٩ ٧٦٦	
<u>٢ ٢٥١ ٤١٨ ٨٩٧</u>	<u>٩٤٤ ٨١٠ ٣٣٩</u>	<u>٢٩٠ ٥٤٧ ٥٢٠</u>	<u>١ ٠١٦ ٠٦١ ٠٣٨</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
 يوضح الجدول التالي معلومات حول جودة الأصول المالية خلال الفترة المالية:

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	رصيد لدى فنوك	
				درجة الائتمان	نوع جيدة
٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	--	--	٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	بنوك جيدة	
--	--	--	--	متابعة لعناية	
--	--	--	--	متابعة خاصة	
--	--	--	--	بنوك غير منقضة	
٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	--	--	٣ ٨١٩ ٩٢٣ ٣٥٠	الاجملى	
(٦٦ ٢٨٦)	--	--	(٦٦ ٢٨٦)	يقسم مخصص خسائر الائتمالات	
٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	--	--	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	القيمة التقديرية	
الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	استثمارات مالية بتكلفة المستهلكة	
--	--	--	١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	درجة الائتمان	
١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	--	--	١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	بنوك جيدة	
--	--	--	--	متابعة لعناية	
--	--	--	--	متابعة خاصة	
--	--	--	--	بنوك غير منقضة	
١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	--	--	١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠	الاجملى	
(٨٥١٠ ٦٨٥)	--	--	(٨٥١٠ ٦٨٥)	يقسم مخصص خسائر الائتمالات	
١٠ ١٠١ ٤٣٥ ٤٩٥	--	--	١٠ ١٠١ ٤٣٥ ٤٩٥	القيمة التقديرية	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المنممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠٢٠/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	فروض وتسهيلات للأفراد درجة الائتمان
--	--	--	١١٩.٦١٢٨.٥٤٨	ديون جيدة
١١٩.٦١٢٨.٥٤٨	--	--	--	لمتابعة لعدلية
٧٦٧.٣٤٤.٧٥٢	--	٧٦٧.٣٤٤.٧٥٢	--	ديون غير منتظمة
١.٩٢.٩٩٦.٨٢٥	١.٩٢.٩٩٦.٨٢٥	--	--	الاجملى
١٣٧٦٦.٤٧٠.١٢٥	١.٩٢.٩٩٦.٨٢٥	٧٦٧.٣٤٤.٧٥٢	١١٩.٦١٢٨.٥٤٨	بخصم مخصص خسائر الاضمحلال
(٤٤٩.٧٧١.٤١٧)	(٢٥٥.١٥٠.٨٦٨)	(٧٤.٩٨٥.٣٦٧)	(١١٩.٦٣٥.١٨٢)	لقيمة النظرية
١٣٣١٦.٦٩٨.٧٠٨	٨٣٧.٨٤٥.٩٥٧	٦٩٢.٣٥٩.٣٨٥	١١٧٨٦.٤٩٣.٣٦٦	

الاجملى	المرحلة لثالثة مدى الحياة	المرحلة لثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	فروض وتسهيلات للشركات درجة الائتمان
--	--	--	٥٩٥٩.٨٨٦.٦٤٢	ديون جيدة
٥٩٥٩.٨٨٦.٦٤٢	--	--	--	لمتابعة لعدلية
٧٠٤.٧٤٢.٤٢٩	--	٧٠٤.٧٤٢.٤٢٩	--	ديون غير منتظمة
٦١٩.١٢٩.٨٥٨	٦١٩.١٢٩.٨٥٨	--	--	الاجملى
٧.٢٨٣.٧٥٨.٩٢٩	٦١٩.١٢٩.٨٥٨	٧٠٤.٧٤٢.٤٢٩	٥.٩٥٩.٨٨٦.٦٤٢	بخصم مخصص خسائر الاضمحلال
(١.٦٢٠.١٢٩.٣٦٤)	(٤٤٣.٣٦٠.٨٣١)	(٢٦٧.٠٨٠.٥٨١)	(٩.٩٦٨٧.٩٤٩)	لقيمة النظرية
٥.٦٦٣.٦٢٩.٥٦٥	١٧٥.٧٦٩.٠٢٧	٤٣٧.٦٦١.٨٤٥	٥.٥٠.١٩٨.٦٩٣	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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

٢٠١٩/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	رصيد لدى البنوك
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	--	--	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	درجة الائتمان
--	--	--	--	ايون جيدة
--	--	--	--	لشعبة العادية
--	--	--	--	متابعة خاصة
--	--	--	--	ايون غير منتظمة
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	--	--	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	الاجملى
--	--	--	--	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	--	--	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	القيمة التقريبية
الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	استثمارات مالية بتكلفة (مستوى)
٢٠ ٢٨٤ ٤٣٨ ٩٩٧	--	--	٢٠ ٢٨٤ ٤٣٨ ٩٩٧	درجة الائتمان
--	--	--	--	ايون جيدة
--	--	--	--	لشعبة العادية
--	--	--	--	متابعة خاصة
--	--	--	--	ايون غير منتظمة
٢٠ ٢٨٤ ٤٣٨ ٩٩٧	--	--	٢٠ ٢٨٤ ٤٣٨ ٩٩٧	الاجملى
(٨ ٢٨٧٠٣٤)	--	--	(٨ ٢٨٧٠٣٤)	يخصم مخصص خسائر الاضمحلال
٢٠ ٢٧٦ ١٥١ ٩٦٣	--	--	٢٠ ٢٧٦ ١٥١ ٩٦٣	القيمة التقريبية

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	قروض وتسهيلات للأفراد درجة الائتمـان
٩ ٢٢٢ ٣٠٨ ٧٣٨	--	--	٩ ٢٢٢ ٣٠٨ ٧٣٨	ليون جيدة
٢٢٦ ٥٨٦ ١٦٢	--	٢٢٦ ٥٨٦ ١٦٢	--	لمتعلقة بالعميلة
--	--	--	--	متابعة خاصة
٩٧٢ ٧٣٨ ٦٢٩	٩٧٢ ٧٣٨ ٦٢٩	--	--	ليون غير متعلقة
١٠ ٤٢٢ ١٣٣ ٥٢٩	٩٧٢ ٧٣٨ ٦٢٩	٢٢٦ ٥٨٦ ١٦٢	٩ ٢٢٢ ٣٠٨ ٧٣٨	الاجملى
(٥٦٩ ٦٢١ ٦٣٥)	(٤٢٤ ٢٢١ ٦٧٢)	(١٠٤ ٢١٣ ٥٨٥)	(٤١ ١٨٦ ٧٧٨)	بخصم مخصص خسائر الاضعلال
٩ ٨٥٣ ٠١١ ٨٩٤	٥٤٨ ٥١٧ ٣٥٧	١٢٢ ٣٧٢ ٥٧٧	٩ ١٨٢ ١٢١ ٩٦٠	القيمة التقريبية

الاجملى	المرحلة الثالثة مدى الحياة	المرحلة الثانية مدى الحياة	المرحلة الأولى ١٢ شهر	قروض وتسهيلات للشركات درجة الائتمـان
٧ ٢٠٧ ٥١٧ ٩٥٢	--	--	٧ ٢٠٧ ٥١٧ ٩٥٢	ليون جيدة
١ ١٠١ ٠٤٤ ٣٨٨	--	١ ١٠١ ٠٤٤ ٣٨٨	--	لمتعلقة بالعميلة
--	--	--	--	متابعة خاصة
٧٣٤ ١٨٧ ١٨٦	٧٣٤ ١٨٧ ١٨٦	--	--	ليون غير متعلقة
٩ ٠٤٢ ٧٤٩ ٥٢٦	٧٣٤ ١٨٧ ١٨٦	١ ١٠١ ٠٤٤ ٣٨٨	٧ ٢٠٧ ٥١٧ ٩٥٢	الاجملى
(١ ٦٨١ ٧٩٧ ٢٦٢)	(٥٩١ ٨٢٩ ٧٦٦)	(١٨٦ ٣٣٣ ٩٣٥)	(٩٠٣ ٦٢٣ ٥٦١)	بخصم مخصص خسائر الاضعلال
٧ ٣٦٠ ٩٥٢ ٢٦٤	١٤٢ ٣٤٧ ٤٢٠	٩١٤ ٧١٠ ٤٥٣	٦ ٣٠٣ ٨٩٤ ٣٩١	القيمة التقريبية

٧/١ 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 التقريبية		طبيعة الأصل
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠ ٠٧١ ٢٥٠	١٦ ٤٩٢ ٢٦٠	اراضى
١ ١٢٠ ٥٠٠	٤٥ ٠٠٠	وحدات سكنية
٤٨ ٣٧٦ ٩٧٢	٤٩ ١٣٨ ٩٧٢	فنادق
٦٩ ٥٦٨ ٧٢٢	٦٥ ٦٧٦ ٢٣٢	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨/ 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 ٢٠٢٠ .

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

(جنية مصرية)

جمهورية مصر العربية				البنود المعرضة لخطر الائتمان في الميزانية
الاجمالي	الوجه القبلي	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	
٣٨١٩٩٢٣٣٥٠	--	--	٣٨١٩٩٢٣٣٥٠	ارصدة لدى البنوك
				قروض وتسهيلات للعملاء
				قروض لافراد
				- حسابات جارية مدينة
٦٤٢٧٢٦٧٥٨	١٦٨١٦٥٦٤٣	٢١٠٣٦٩٦٥٥	٢٦٤١٩١٤٦٠	- بطاقات ائتمان
٤٤٥٠٤٣٧٦	٥١٨٦٧٨٢	١٧١٧٦٠١٢	٢٢١٤١٥٨٢	- قروض شخصية
٤٨٦٩٣٥٨٢٩٦	١٢٩٦٦٨٤٠٥٨	١٦٧٢٥٩٧٠٦٠	١٩٠٠٠٧٧١٧٨	- قروض عقارية
٧٧٥٤٦٤٠٤٦٤	١٤٤١٧٩٨٩٧٠	٢٢١٦٨٥٦٤٦٠	٤٠٩٥٩٨٥٠٣٤	قروض لمؤسسات:
				- حسابات جارية مدينة
٣٣٧٣٧٨٣٩١٠	١٧٧٥٥٣٣٩٥	٥٩١٦٠٨٦٧٠	٢٦٠٤٦٢١٨٤٥	- قروض مباشرة
٣١٥٢٥٤٢٧٠١	٢٩١٣٣٨٢٣٢	٤١٦٥٨٠٦٠٨	٢٤٤٤٦٢٣٨٦١	قروض وتسهيلات مشتركة
٧٥٧٤٣٢٣١٨	--	--	٧٥٧٤٣٢٣١٨	قروض مخصصة:
				- قروض اخرى
٤٥٥٢٤٠٢٣١	--	--	٤٥٥٢٤٠٢٣١	استثمارات مالية:
				- أدوات دين
١٠١٠٩٩٤٦١٨٠	--	--	١٠١٠٩٩٤٦١٨٠	اصول اخرى
٢٢٠٨٨٤٩٥٨٦	٢٢١٢١١٥٩	٣٩٠٢٢٦٢٢	٢١٤٧٧٠٥٨٠٥	الاجمالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٧١٨٨٩٤٨١٧٠	٣٤٠٢٨٤٨٢٣٩	٥١٦٤٢١١٠٨٧	٢٨٦٢١٨٨٨٨٤٤	الاجمالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٠١٩٠٣٥٣٦٢٣	٢٤٣٣٠٠٦٩٤٣	٥٣٩٦٥٣١٧٨١	٤٢٣٦٠٨١٤٨٩٩	

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قطاعات النشاط
يتمثل الجدول التالي تحليل بأهم حدود خطر الائتمان لتلك القيمة الدفترية، موزعة حسب النشاط الذي يزاوله عملاء البنك:

الإجمالي	الفراد	النشطة أخرى	قطاع حكومي	نشاط عقارى	خدمات	تجارة	مؤسسات صناعية	زراعة	مؤسسات مالية	رسمائى ليونك
٣ ٨١٩ ٩٢٢ ٣٥٠	--	--	٢ ١١٠ ٨١٩ ٩١٢	--	--	--	--	--	١ ٦٥٩ ١٠٢ ٤٣٨	--
٦٤٢ ٧٩٦ ٧٥٨	٦٤٢ ٧٩٦ ٧٥٨	--	--	--	--	--	--	--	--	--
٤٤ ٥٠٤ ٣٧٦	٤٤ ٥٠٤ ٣٧٦	--	--	--	--	--	--	--	--	--
٤ ٨١١ ٣٥٨ ٢٩٦	٤ ٨١١ ٣٥٨ ٢٩٦	--	--	--	--	--	--	--	--	--
٧ ٧٥٤ ٦١٠ ٤٤٤	٧ ٧٥٤ ٦١٠ ٤٤٤	--	--	--	--	--	--	--	--	--
٢ ٣٧٢ ٧٨٢ ٩١٠	--	٧٤ ٧٤٥ ٦١٦	--	١٤٩ ٤٧٥ ٨١٥	١ ٨١ ١٧٦ ٤٥٧	١ ١٢٤ ٦٨٧ ١١٢	١ ٦١٩ ١٣٩ ١٥٥	٤٢ ٢٥٢ ٤٠٦	١ ٧٥ ٧٠٥ ١٢٩	--
٢ ١٥٤ ٥١٢ ٧٠١	--	١ ٨ ١٦٠ ٦٢٤	--	٢٤٢ ٧٦١ ٢٢٢	١ ١٢٠ ٩٠٥ ٧٤٧	٢٠٩ ٥٧٧ ٠٨٢	٢ ٩٨ ٤٠٢ ٨١١	٤ ٢٠٦ ٤٧٢	١ ٢٥٨ ٤٥٨ ٧٢٤	--
٧٥٧ ٤٢٢ ٢١٨	--	--	--	--	٧٥٧ ٤٢٢ ٢١٨	--	--	--	--	--
٤٥٥ ٦٤٠ ٩٣١	--	--	٤٥٥ ٦٤٠ ٩٣١	--	--	--	--	--	--	--
١٠ ١٠ ٩ ٩٤٦ ١٨٠	--	--	١٠ ١٠ ٩ ٩٤٦ ١٨٠	--	--	--	--	--	٢ ١١ ٦١٩ ٦٧٠	--
٢ ١٠ ٨ ٨٤٤ ٥٨٦	٢ ٠٨ ٢ ١٠ ٠٠٥	٩ ٢٤٦ ١٢٩	١ ٩٩ ٧٧٥ ٢٢٧	١ ٠ ٦ ٥١٢ ٠٧٩	٤ ٦٢ ٢٢١ ٤٦٦	--	--	--	٣ ٣٠ ٤ ٨٨٧ ٧٨١	٢ ٠ ٢٠ ٤ ٨٨٧ ٧٨١
٣٧ ١٨٨ ٩٤٨ ١٧٠	٣٧ ٥١٩ ٥٤٢ ٨٨٩	١ ٧ ١٥٢ ٢٧٧	١٢ ٤٢٥ ٧٨١ ٥٠٠	١ ٤٥٨ ٧٧٠ ١٧٧	٢ ٥٤٢ ٨١٦ ٤٨٨	١ ٣٢٤ ٢١٤ ١٩٤	١ ٩١٨ ٠٤١ ٨٢٦	٤٧ ٦٥٨ ٨٧٨	٢ ٢٢٢ ٣٩٤ ١٧٥	٢ ٠ ١١ ٣ ٢١٤ ٨٢٦
٥ ١٤٠ ٢٥٢ ٦٢٢	١٠ ٠ ١٣ ٨٢٧ ٥٦٠	٩ ٠ ٢٨٩ ١٢٠	٢٧ ٨٨٩ ٤٢٩ ٥٠٦	١ ٧٧٩ ١٧١ ٧٥٤	٣ ٧٢٠ ٠ ١٥ ٤٤٨	١ ٢٤٠ ٠ ٩ ٦٨٠	٢ ٠ ٧٤ ٢٢٢ ٨٢٧	٤٩ ٦٨٢ ٧٠٢	--	--

بإخطار 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 معرض للتحركات العامة والخاصة في السوق والتغيرات في مستوى الحساسية لمعدلات السوق أو للأسعار مثل معدلات العائد ومعدلات أسعار الصرف وأسعار أدوات حقوق الملكية. ويفصل البنك مدى تعرضه لخطر السوق إلى محافظ للمتاجرة أو لغير عرض 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 اليومية إلى 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 عرض 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/ 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 أن يخسرها البنك ولكن باستخدام معامل ثقة محدد (٩٨%) وبالتالي هناك احتمال احصائي بنسبة (٢%) أن تكون الخسارة الفعلية أكبر من القيمة المعرضة للخطر المتوقعة ويفترض نموذج القيمة المعرضة للخطر فترة احتفاظ محددة (عشرة أيام) قبل أن يمكن اقبال المراكز المفتوحة ويفترض أن حركة السوق خلال فترة الاحتفاظ ستتبع ذات نمط الحركة التي حدثت خلال العشرة أيام 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 أكبر بالسوق

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

اختبارات الضغوط Stress Testing

تعطى اختبارات الضغوط مؤشرا عن حجم الخسارة المتوقعة التي قد تنشأ عن ظروف معاكسة بشكل حداء 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 ٢٠٢٠			
الأصول المالية	دولار أمريكي	يورو	جنيه إسترليني
نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي	٥ ٦٦٦ ٤٠٧	١٦١ ١١٥	٣٥ ٧٦٩
أرصدة لدى البنوك	٢ ٦١٦ ٨٣٢	١ ١٢٥ ٠٥٨	٢٠٧ ١١٧
فروض وتسهيلات للعملاء	٧ ٨٦٩ ٨٤٠	٩٢ ٤٢٧	١ ٢٣٤
استثمارات مالية			
استثمارات بتكلفة المستهلكة	٣٣ ٥٠٠ ٠٠٠	٣ ٨٠٠ ٠٠٠	--
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال النخل الشامل الأخرى	٣٠ ٥٠٠ ٠٠٠	١٤ ٣٠٠ ٠٠٠	--
أصول مالية أخرى	٣ ٠٨٢ ٧٧٧	١٦٠ ١٣١	٩٣
إجمالي الأصول المالية	٨٢ ٢٣٥ ٨٥٦	١٩ ٦٣٨ ٧٣١	٢٤٤ ٢١٣
الالتزامات المالية			
أرصدة مستحقة للبنوك	٣٣ ٠٧٤ ٢١٨	١٣ ٨٠٤ ٦٤٢	--
ودائع للعملاء	٣٢ ٨١٦ ٣٦٢	٣ ٧٧٩ ٦٢٠	٢٣٣ ٣٣٨
التزامات مالية أخرى	١٠ ٤٧٦ ١٤٤	٤٧٨ ٣٧١	١ ٢١١
إجمالي الالتزامات المالية	٧٦ ٣٦٦ ٧٢٤	١٨ ٠٦٢ ٦٣٣	٢٣٤ ٥٤٩
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦ ٨٦٩ ١٣٢	١ ٥٧٦ ٠٩٨	٩ ٦٦٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
إجمالي الأصول المالية	٩٣ ٧٧٠ ٥٩٨	٢٠ ٣٣٦ ٥٨٧	١٧٩ ٣٩٧
إجمالي الالتزامات المالية	٨٩ ٥٣١ ٠٠٩	١٩ ١٣٧ ٧٢١	٢٢٤ ٤٣١
صافي المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٤ ٢٣٩ ٥٨٩	١ ١٩٨ ٨٦٦	(٤٥ ٠٣٤)

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ب/٣ خطر سعر العائد

يتعرض البنك لأثار التقلبات في مستويات أسعار العائد السائدة في السوق وهو خطر التدفقات النقدية لسعر العائد المتمثل في تذبذب التدفقات النقدية المستقبالية لإداة مالية بسبب التغيرات في سعر عائد الأداة وخطر القيمة العادلة لسعر العائد وهو خطر تقلبات قيمة الأداة 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 إدارة الاستثمار بقطاع الخزائن بالبنك

ويخلص الجدول التالي مدى تعرض البنك لخطر تقلبات سعر العائد الذي يتضمن القيمة الدفترية للادوات المالية موزعة على أسس سعر تواريخ إعادة التسعير أو تواريخ الاستحقاق أيهما أقرب:

(القيمة بالآلاف جنية مصرى)

الأصول	يعود على	حتى خمس سنوات	أكثر من ثلاثة أشهر حتى سنة	أكثر من ثلاثة أشهر حتى سنة	أكثر من شهر حتى ثلاثة أشهر	حتى شهر واحد	الأصول المالية
٥٨٠٠٤٩٦	٥٨٠٠٤٩٦	--	--	--	--	--	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزي
٣٨١٩٨٥٧	٦٩٦٨٩	--	--	١٠٠٠٠٠٠	١٠٨٥٧٢٨	٣٦٥٠١٦٨	أرصدة لدى البنوك
٢١٠٥٠٢٢٩	--	١٣٦٥٠٠٥٧	٤٨٩٦٣٩٥	١٠٨٥٧٢٨	١٤١٨٠٥٠	١٤١٨٠٥٠	قروض وتسهيلات للعلاء
٢٤٢٥٢٧٨٠	--	١١٤٤٤٥٥	٧١١٠٠٦٧	١١٤٨١٣٦	١٤٨٥٠١٣٢	٣٩٦٧٣١	استثمارات مالية
٤٢٨٥١٩	--	٤١٧٨٨	--	--	--	--	بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح
٨٠٨٥١٧٣	٥٣٦٤٤٢	٢٧٦٣٧٣١	--	--	٢٣٣٣٨٦٤	٢٠٣١٥٠٨١	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦٣٤٤٧٠٥٥	١١١٩١٦٢٧	١٧٦٠٠٠٢١	١٢٠٠٦٤٦٢	١٢٠٠٦٤٦٢	--	--	أصول مالية أخرى
٧٨٦٩٣٠	١١٦٤	--	--	--	--	--	اجملى الأصول المالية
٤٦٦٨١٠٥٩٩	٢٣٦٥٣٠٣٦	٩٦٠٠٠٩٥	٦٢٠٧٨٠٧	٦٢٠٧٨٠٧	١٩٠٠٠٣٤	٥٦٢٠٦٢٧	الاتزامات المالية
٨٨٨٥٦٩	--	٧٨٨٠١٥	٨٨٢٢٧	٨٨٢٢٧	٧٢٦٥	٤٩٥٢	أرصدة مستحقة للبنوك
١٤٨١٨٦٨٨	٧٣٤٩٨٨٥	٧٤٦٨٨٠٣	--	--	--	--	ودائع للعلاء
٦٣٤٥٥٧٨٦	٣١٠٠٤٠٨٥	١٧٨٥٦٩١٣	٦٢٩٦٠٤٤	٦٢٩٦٠٤٤	١٩٠٧٣٩٩	٦٤١١٣٤٥	قروض أخرى
(٢٨٧٣١)	(١٩٨١٢٤٥٨)	(٢٥٦٨٩٢)	٥٧١٠٤١٨	٥٧١٠٤١٨	٤٢٦٤٦٥	١٣٩٠٣٧٣٦	الالتزامات المالية الأخرى
							إجمالي الألتزامات المالية
							شجوة إعادة تسعير العائد

بنك التصير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
البيانات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ج- خطر السيولة

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

- إدارة مخاطر السيولة

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

لأغراض الرقابة وأعداد 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 المنبئة وأثر الالتزامات العرضية مثل خطابات الضمان والاعتمادات المستندية.

- منهج التمويل

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

تتضمن الأصول المتاحة لمقابلة جميع الالتزامات وتغطية الارتباطات المتعلقة بالقروض كل من النقدية، والأرصدة لدى البنوك المركزية، والأرصدة لدى البنوك، وأذون الخزينة 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 الخزينة والأوراق الحكومية الأخرى لضمان الالتزامات. ولبنك القدرة على مقابلة صافي التدفقات النقدية غير المتوقعة عن طريق بيع أوراق مالية وإيجاد مصادر تمويل أخرى.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- أرصدة لدى البنوك

تمثل القيمة العادلة للإبداعات والودائع لليلة 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 ائتمالي وتاريخ استحقاق مشابه.

- قروض وتسهيلات للبنوك

تمثل 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 بالصالي بعد خصم مخصص خسائر الأضمحلال. 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 المحقق 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 موقوفة بها. ويتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية المحقق 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 المقدرة للودائع ذات تاريخ استحقاق غير محدد، التي تتضمن ودائع لا تحمل عائد، المبلغ الذي سيتم دفعه عند الطلب.

ويتم تحديد القيمة العادلة للودائع التي تحمل عائد ثابت والقروض الأخرى غير المتداولة في سوق نشطة 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 وإدراجها لدى البنك المركزي المصري على أساس ربع سنوي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
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 التاليين:

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.

الشريحة الثانية:

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

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% مبنية بحسب طبيعة الطرف المدين بكل أصل بما يعكس مخاطر الائتمان المرتبطة به، ومع أخذ الضمانات النقدية في الاعتبار. ويتم استخدام ذات المعالجة للمبالغ خارج الميزانية بعد إجراء التعديلات لتمكس الطبيعة العرضية والخسائر المحتملة لتلك المبالغ.

وقد التزم البنك بكافة متطلبات رأس المال المحلية وفي الدول التي تعمل بها فروعها الخارجية خلال السنتين الماضيتين. ويلخص الجدول التالي مكونات رأس المال الأساسي والمساند ونسب معيار كفاية رأس المال في نهاية الفترة و سنة المقارنة.

و تلخص الجداول التالية مكونات رأس المال الأساسي و المساند و نسبة معيار كفاية رأس المال

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"

الايضاحات المنمعة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

معيار كفاية رأس المال طبقاً لمتطلبات بازل ٢

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال
٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي)
٢ ٣٤٤ ٦٠٢ ٧٠٨	٤ ١٤٩ ٩٩٤ ٠٢٤	أسهم رأس المال
١٠١ ٤٤٩ ٥٦٢	١٠٠ ٦١٨ ٢٩٠	لمجنوب لزيادة رأس المال
(٣٤٧ ٣٦٠ ١٧٦)	(٣٩٢ ٤٧٥ ٣٤٣)	الاحتياطيات
٧٨ ٨٨٢ ٠٨٧	١٢٥ ١٧٥ ١٦٧	الأرباح المحتجزة
٣ ٨٢٢ ٠٧٤ ١٨١	٥ ٦٢٦ ٨١٢ ١٣٨	إجمالي الاستحقاقات من رأس المال الأساسي لمستثمر
١ ٩٥١ ٠٨٩ ٣٤٣	١ ٤٣١ ٦٢٨ ٠٩٤	لدخل التسلف الاخر
٥ ٧٧٣ ١٦٣ ٥٢٤	٧ ٠٥٨ ٤٤٠ ٢٣٢	إجمالي رأس المال الأساسي
٤ ٢٠٥ ٢٣٥	٤ ٢٠٥ ٢٣٥	صافي ارباح الفترة / العلم
٢٤٢ ١٢٥ ٢٨٦	٣١٥ ٤٠٧ ٥٠٦	إجمالي رأس المال الأساسي والأرباح المرحلية
(٢٢ ٥٠٠)	(٢٧ ٠٠٠)	الشريحة الثانية (رأس المال المساند)
٢٤٦ ٣٠٨ ٠٢١	٣١٩ ٥٨٥ ٧٤١	٤٥% من الاحتياطي الخس
٦ ٠١٩ ٤٧١ ٥٤٥	٧ ٣٧٨ ٠٢٥ ٩٧٢	مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات والائتمانات العرضية المنتظمة
١٩ ٣٧٠ ٠٢٢ ٨٩٠	٢٥ ٢٣٢ ٦٠٠ ٤٨٦	٥٠% من إجمالي استحقاقات الشريحة الأولى والثانية
١ ١٤٨ ٢٠٣ ٦٥٦	١ ٥٢٥ ٧١١ ٥٢٥	إجمالي رأس المال المساند
٦ ٢٩١ ١٢٥ ٥٠٠	٦ ٤٤٨ ٨٢٥ ٥٠٠	إجمالي رأس المال
٢٦ ٨٠٩ ٣٥٢ ٠٤٦	٣٣ ٢٠٧ ١٣٧ ٥١١	الأصول والالتزامات العرضية مرجحة بأوزان مخاطر:
٢٢,٤٥	٢٢,٢٢	إجمالي خطر الائتمانات
		إجمالي خطر السوق
		إجمالي خطر التشغيل
		إجمالي
		معيار كفاية رأس المال (%)

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

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	نسبة الرافعة المالية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٧٧٣ ١٦٣ ٥٢٤	٧ ٠٥٨ ٤٤٠ ٢٣٢	الشريحة الأولى من رأس المال بعد الاستبعادات
٤٧ ٦٧١ ٦٥١ ٠٠٠	٥٩ ٧٨٠ ٣٧٨ ٠٠٠	إجمالي تعرضاتك لخطر الميزانية وعملاتك المنشقة لمالية وشوبيل الأوراق المالية
١ ٠٠٥ ٥٠٦ ٠٠٠	١ ٨٦٧ ٨٦٦ ٠٠٠	إجمالي تعرضاتك خارج الميزانية
٤٨ ٦٧٧ ١٥٧ ٠٠٠	٦١ ٦٤٨ ٢٤٤ ٠٠٠	إجمالي التعرضات داخل وخارج الميزانية
١١,٨٦	١١,٤٥	نسبة الرافعة المالية (%)

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

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- اضمحلال الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية متاحة للبيع

يحدد البنك اضمحلال الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع عندما يكون هناك انخفاض هام أو ممتد في قيمتها العادلة عن التكلفة. ويحتاج تحديد ما إذا كان الانخفاض هاماً أو ممتداً إلى حكم شخصي. ولاتخاذ هذا الحكم، يقوم البنك بتقييم - ضمن عوامل أخرى - التنبؤات المعتمدة لسعر السهم بالإضافة إلى ذلك، قد يكون هناك اضمحلال عندما يكون هناك دليل على وجود تدهور في الحالة المالية للشركة المستثمر فيها أو تدفقاتها النقدية التشغيلية والتمويلية، أو أداء الصناعة أو القطاع، أو التغييرات في التكنولوجيا.

ج- 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.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
د-استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم تبويب الأصول المالية غير المشنقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق. ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية. ولاتخاذ هذا القرار، يقوم البنك بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق. وإذا أخفق البنك في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق، عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع. وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البنود.

هـ- 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 مدى 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.

٥- التحليل القطاعي:

١) التحليل القطاعي للأنشطة:

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

المؤسسات الكبيرة والمتوسطة والصغيرة.

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

الاستثمار

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

الأفراد

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

أنشطة أخرى

وتشمل الأعمال المصرفية الأخرى كإدارة الأموال.

وتتم المعاملات بين الأنشطة القطاعية وفقاً لدورة النشاط العادي للبنك وتتضمن الأصول والالتزامات. الأصول والالتزامات التشغيلية كما تم عرضها في ميزانية البنك.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الأيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جنية مصرية)

الإيرادات والمصروفات وفقا للنشاط القطاعي

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

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	مؤسست	استثمر	افراد	النشطة اخرى	اجمالي
إيرادات النشاط القطاعي	٢ ٥٧٦ ٧٧٠ ٢٥٩	١ ٧٢٨ ٩٥٤ ٧٩٩	٢ ٠٥٨ ٢٧٠ ٨٨١	١ ٨٣٩ ٢٥٦ ٣٢٦	٨ ٢٠٣ ٢٥٢ ٢٦٥
مصروفات النشاط القطاعي	١ ٨٨١ ٨٧٣ ٣٧١	٧١٠ ٢٦٤ ٠٩٣	١ ٥٦٨ ١٠٦ ٠٤٩	٥٣١ ٣١٩ ٢٧٣	٤ ٦٩١ ٥٦٢ ٧٨٦
نتيجة اعمال القطاع	٦٩٤ ٨٩٦ ٨٨٨	١ ٠١٨ ٦٩٠ ٧٠٦	٤٩٠ ١٦٤ ٨٣٢	١ ٣٠٧ ٩٣٧ ٠٥٣	٣ ٥١١ ٦٨٩ ٤٧٩
مصروفات وإيرادات غير مصنفة	--	--	--	--	(٦٤٨ ٤٢٥ ٤٩٤)
ربح العام قبل الضرائب	--	--	--	--	٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥
الضريبة	--	--	--	--	(٦٣٩ ٤١٨ ٦٣٧)
ربح العام بعد الضرائب	--	--	--	--	٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بيانات القطاعات الجغرافية

(جنية مصرية)

الاجملى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				الإيرادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
				إيرادات القطاعات الجغرافية
٧ ٥٣٩ ٥٣ ٢٥٧	٥٣١ ٧٥٩ ٤٢٧	١ ٥٤٠ ٧٤٩ ٤٨٢	٥ ٤٦٦ ٥٤٧ ٣٤٨	
				مصروفات القطاعات الجغرافية
٤ ٧٢٩ ٧٩٤ ٢٧٢	٢٩١ ٢٥١ ٥٥٧	٨٥٢ ٢٣٤ ٣٧٨	٣ ٥٨٦ ٣٠٨ ٤٢٧	
				نتيجة أعمال القطاع
٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥	٢٤٠ ٥٠٤ ٨٧٠	٦٨٨ ٥١٥ ١٠٤	١ ٨٨٠ ٢٣٨ ٩٢١	
				ربح العام قبل الضريبة
٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥				لضريبة
(٧٤٨ ٩٩٩ ٤٢٤)				ربح العام بعد الضرائب
٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١				الأصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
				أصول القطاعات الجغرافية
٦٠ ١٧٥ ٩٧١ ١٥٤	٢ ٩٦٩ ٧٠٣ ٨٤٤	١٠ ٣١٣ ١٦٣ ١٢٢	٤٦ ٨٩٣ ١٠٤ ١٨٨	
				أصول غير مصنفة
١ ٢١١ ٧٠٩ ٤٢٤				إجمالي الأصول
٦١ ٣٨٧ ٦٨٠ ٥٧٨	٢ ٩٦٩ ٧٠٣ ٨٤٤	١٠ ٣١٣ ١٦٣ ١٢٢	٤٦ ٨٩٣ ١٠٤ ١٨٨	
				التزامات القطاعات الجغرافية
٥٢ ٢٦٦ ٣٠٠ ٠٨٦	٢ ٨٧٩ ١٩٨ ٩٧٥	١٠ ٤٤٤ ٦٤٨ ٠٢٢	٣٨ ٩٤٢ ٥٥٣ ٠٨٩	
				بنود أخرى للقطاعات الجغرافية
				إهلاكات
(٢٣٧ ٩٣١ ٢٤٨)	(٦ ٦٧١ ٤١٧)	(٢١ ٢٤١ ٣٠٤)	(٢١٠ ٠١٨ ٥٢٦)	رد اضمحلال
١٧٨ ٨٣١ ٨٩١	--	--	١٧٨ ٨٣١ ٨٩١	

الاجملى	الوجه القبلى	الاسكندرية والدلتا وسيناء	القاهرة الكبرى	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				الإيرادات والمصروفات وفقا للقطاعات الجغرافية
				إيرادات القطاعات الجغرافية
٨ ٢٠٣ ٢٥٢ ٢٦٥	٥٦٢ ٨٢٢ ٥١٥	١ ٧٦٠ ٣٠٢ ٤٦١	٥ ٨٨٠ ١٢٧ ٢٨٩	
				مصروفات القطاعات الجغرافية
٥ ٣٢٩ ٩٨٨ ٢٨٠	٣٠١ ٧٩٢ ٤٦١	٩٦٣ ٥٥٨ ٦٨٢	٤ ٠٧٤ ٦٣٧ ١٢٧	
				نتيجة أعمال القطاع
٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥	٢٦١ ٠٣٠ ٥٥٤	٧٩٦ ٧٤٣ ٧٧٩	١ ٨٠٥ ٤٩٠ ١٥٢	
				ربح الفترة قبل الضريبة
٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥				الضريبة
(٦٢٩ ٤١٨ ٦٣٧)				ربح الفترة بعد الضريبة
٢ ٢٣٣ ٨٤٥ ٣٤٨				الأصول والالتزامات وفقا للقطاعات الجغرافية
				أصول القطاعات الجغرافية
٥٣ ٠٧٣ ١٣٣ ٤٩٢	٢ ٩٩٠ ٨٨٩ ٦٢٥	٨ ٧٥٠ ٦٨٣ ١٠٧	٤١ ٣٣١ ٥٦٠ ٧٦٠	
				أصول غير مصنفة
١ ١٤٦ ٠٧١ ٦٦٨				إجمالي الأصول
٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠	٢ ٩٩٠ ٨٨٩ ٦٢٥	٨ ٧٥٠ ٦٨٣ ١٠٧	٤١ ٣٣١ ٥٦٠ ٧٦٠	
				التزامات القطاعات الجغرافية
٤٦ ٦٨٦ ٨٣٠ ٣٣٩	٢ ٩٩٩ ٩٦٦ ٢٤٢	٩ ١٥٣ ٨١٦ ٢٣٨	٣٤ ٥٢٢ ٠٥٢ ٨٥٩	
				بنود أخرى للقطاعات الجغرافية
				إهلاكات
(٢٣٣ ٢٦٨ ١٥٧)	(٥ ٤٠٢ ٨٥٠)	(١٨ ٢١٨ ١١٠)	(٢٠٩ ٦٤٧ ١٩٧)	(عنه) اضمحلال
(٤١٥ ١٥٧ ٢٢٧)	--	--	(٤١٥ ١٥٧ ٢٢٧)	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- صافي الدخل من العقد

٢٠١٩	٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٢ ٤١٥ ٧٦١ ٤٩٤	٢ ٢٧٣ ٧٩٩ ٩٩٦
٢ ٨٥٦ ٤٩٥ ٤٦٩	٣ ٢٩٣ ٩٣٤ ٨٣٣
١ ٣٥١ ٤٥٢ ٢١٤	٤٧٥ ٦٦٨ ٢٠٦
<u>٦ ٦٢٣ ٧٠٩ ١٧٧</u>	<u>٦ ٠٤٣ ٤٠٣ ٠٣٥</u>

عند القروض و الإيرادات المشابهة من:

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

الإجمالي

تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة من:-

ودائع و حسابات جارية:

- للبنوك

- للعملاء

٣٧٣.٦٥٠.١	٣٣٢٨٧ ٤٧٤
٣ ٣٧٨ ٤٢٣ ٠٩٥	٣ ٠١١ ٢١٠ ٨٧٧
٣ ٤١٥ ٧٢٩ ٥٦٦	٣ ٠٤٤ ٤٩٨ ٣٥١
٢١٢ ٥٧٠ ٠٤٤	١٧٤ ٦٤٧ ٦٦١
<u>٣ ٦٢٨ ٢٩٩ ٦٤٠</u>	<u>٣ ٢١٩ ١٤٦ ٠١٢</u>
<u>٢ ٩٩٥ ٤٠٩ ٥٣٧</u>	<u>٢ ٨٢٤ ٢٥٧ ٠٢٣</u>

قروض مؤسسات مالية أخرى

الإجمالي

الصافي

٧- صافي الدخل من الاعتاب و العمولات

٢٠١٩	٢٠٢٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦١ ٢٢٩ ٩٣٢	٨٧ ٥٢٩ ٦٢٢
١٥٧ ٧٦٨ ٦٦٧	١٨١ ٩٠٣ ٨٨٤
١٤٤ ٣٣١ ٧١٨	١٣٧ ٢٠٠ ٢٩٦
<u>٣٦٣ ٣٣٠ ٣١٧</u>	<u>٤٠٦ ٦٣٣ ٨٠٢</u>
(٣٤ ٨٠٨ ٤٧٨)	(٤٧ ٩٤٧ ٧٦٧)
<u>٣٢٨ ٥٢١ ٨٣٩</u>	<u>٣٥٨ ٦٨٦ ٠٣٥</u>

إيرادات الاعتاب و العمولات:
 الاعتاب و العمولات المرتبطة بالائتمان
 اعتاب خدمات تمويل المؤسسات
 اعتاب أخرى

مصروفات الاعتاب و العمولات:
 اعتاب أخرى منقوعة

الصافي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- توزيعات الأرباح

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٩٧٤ ٥٤٩	٢ ٥٤٥ ٩٣٧	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣ ٦٩٨ ٩٥٦	٣ ٢٥٢ ٥٢٢	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
<u>٦ ٦٧٣ ٥٠٥</u>	<u>٥ ٧٩٨ ٤٥٩</u>	الإجمالي

٩- صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧ ٧٦٤ ٥٣٧	١٧ ١٣٣ ٠٦٢	أرباح التعامل في العملات الأجنبية
١٥ ٣٩٨ ٨٦٩	٣٧ ٥٦٨ ٦٦٤	أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
<u>٦٣ ١٦٣ ٤٠٦</u>	<u>٥٤ ٧٠١ ٧٥٦</u>	

١٠- أرباح المشروعات الإسكانية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٧١ ١٨٠ ٧٥٠	٦٨٤ ٠٣٦ ٢٠٠	مبيعات وحدات إسكان
(٣٩٢ ٢٢٤ ٩٣٠)	(٢٤٧ ٠٣٧ ١٥٣)	تكلفة الوحدات المباعة
٥٧٨ ٩٥٥ ٨٢٠	٤٣٦ ٩٩٩ ٠٤٧	مجموع ربح الوحدات
٦٠ ٨٦٦ ٠٩٦	٦٦ ٧٦٦ ٩١٠	إيرادات إسكان أخرى
<u>٦٣٩ ٨٢١ ٩١٦</u>	<u>٥٠٣ ٧٦٥ ٩٥٧</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١ - مصروفات إدارية

<u>٢٠١٩</u>	<u>٢٠٢٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٥٧ ٤٩٩ ٨٩٢	٦٣٤ ٢٩٩ ٦٩٦	تكلفة العاملين
٣٩ ٢٤٩ ٤٨٧	٣٨ ٠٢٨ ٤٦٥	أجور و مزيقات
١٤ ٧٤٧ ١٥٨	١٣ ٦٧٤ ٨٤٢	تأمينات اجتماعية
٥١٧ ٤٩٨ ٦٣٨	٤٥٢ ١٧٩ ٦٥٥	تكلفة مزيا التقاعد
٣١٤ ٥٩٩ ٥٨٠	٣٠٥ ٨٣١ ٩٩٨	مستلزمات التشغيل
١ ٧٤٣ ٦٦٠	١ ٧٧٥ ٠٠٠	مصروفات جارية
٤٤ ٥٤٧ ٣٠٣	٣٣ ٧٩٥ ٥٠٥	حصة النشاط الرياضي والاجتماعي
٦٥ ١٤٥ ٩٥٣	٤٤ ٩٢١ ١٠٥	تبرعات
<u>١ ٦٨٥ ٠٣١ ٦٧١</u>	<u>١ ٥٢٤ ٥٠٦ ٢٦٦</u>	اخرى

١٢ - إيرادات تشغيل أخرى

<u>٢٠١٩</u>	<u>٢٠٢٠</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
(١١ ١١١ ١٤٠)	(٢ ٤١٠ ١١٩)	خسائر تقييم أرصدة الأصول و الالتزامات بالعملة الاجنبية ذات الطبيعة النقدية بخلاف تلك التي يعرض المتاجرة أو العبوة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر
٣ ٣٤٢ ٧٩٩	١٤ ٢٤٩ ٠٩٨	أرباح بيع مستلزمات ومعدات
(٧ ٩٦٥ ٠١٣)	(٣ ٥٦٤ ٦٩٠)	رد اضمحلال أصول أخرى ومشروعات
١٧٧ ٢٢٢ ٦٨٣	١٢٩ ٥٤٢ ١١٢	أخرى
<u>١ ٦١ ٤٨٩ ٣٢٩</u>	<u>١٣٧ ٨١٦ ٤٠١</u>	الإجمالي

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٣- رد (عبء) الاضمحلال عن خسائر الائتمان

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٤١٣ ٢١٧ ١٨٠)	١٧٩ ١٢١ ٨٢٨	فروض و تسهيلات للعملاء
٢٤٩ ٠٧٣	(٦٦ ٢٨٦)	ارصدة لدى البنوك
(٢ ١٨٩ ٢٣٠)	(٢٢٣ ٦٥١)	أنوات دين بالتكلفة المستهلكة
<u>(٤١٥ ١٥٧ ٣٣٧)</u>	<u>١٧٨ ٨٣١ ٨٩١</u>	

١٤- مصروفات ضرائب الدخل

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(٦٤١ ٧٠٤ ٢٤٢)	(٨١٢ ٦٥٣ ٨٦٣)	الضرائب الحالية
٢ ٢٨٥ ٦٠٥	٦٣ ٦٥٤ ٤٣٩	الضرائب المؤجلة
<u>(٦٣٩ ٤١٨ ٦٣٧)</u>	<u>(٧٤٨ ٩٩٩ ٤٢٤)</u>	

١٥- نصيب المسهم في صافي أرباح العام

يُحسب نصيب المسهم في الربح بقسمة صافي الأرباح الخاصة بساهمي البنك على المتوسط المرجح للأسهم العادية المتصدرة خلال العام بعد استبعاد متوسط الأسهم التي اعاد البنك شرائها ويحتفظ بها ضمن أسهم الخزينة.

٢٠١٩	٢٠٢٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢ ٢١٣ ٦٨٧ ٠٦٨	٢ ٠٥٠ ٣٥٨ ٦٢١	حصة الاغلبية في صافي أرباح العام
١٢٦ ٥٠٠ ٠٠٠	١٢٦ ٥٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم العادية المتصدرة
<u>١٧,٥٠</u>	<u>١٦,٢١</u>	نصيب المسهم في صافي أرباح العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٦ - نقدية وارصدة لدى البنك المركزي

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧١٦ ٧٨٤ ٢٤٣	٧٨٣ ٩٦١ ٥٠٢	نقدية
٣ ٥٥٩ ٤١٠ ٦١٢	٥ ٠١٦ ٥٢٤ ٢٣١	ارصدة لدى البنك المركزي في إطار نسبة الاحتياطي الالزامي
٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	
٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	ارصدة بدون عائد

١٧ - ارصدة لدى البنوك

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨ ٢٧٠ ٣٥٢	٦٩ ٦٨٨ ٥٢٩	حسابات جارية
٨ ٢٨٩ ٨٤٧ ٤٤٠	٣ ٧٥٠ ٢٣٤ ٨١١	ودائع
--	(٦٦ ٢٨٦)	مخصص خسائر الاضعلال
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	
٦ ٧٩٢ ٨٩٥ ١٤٠	٢ ١٦٠ ٨١٩ ٩١٢	البنك المركزي بخلاف نسبة الاحتياطي الالزامي
١ ٥٧٦ ٣١٢ ٦٩٦	١ ٦١٥ ٢٤٤ ٩٨٤	بنوك محلية
١٨ ٩٠٩ ٩٥٦	٤٣ ٧٩٢ ١٦٨	بنوك خارجية
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	
٩٨ ٢٧٠ ٣٥٢	٦٩ ٦٨٨ ٥٢٩	ارصدة بدون عائد
٨ ٢٨٩ ٨٤٧ ٤٤٠	٣ ٧٥٠ ٢٦٨ ٥٢٥	ارصدة ذات عائد ثابت
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	ارصدة متداولة

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨ - قروض و تسهيلات للعملاء :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	الفراد
جنيه مصري	جنيه مصري	حسابات جارية مدينة
٥٣٣.٩٠.٤٤٠	٦٤٢.٧٢٦.٧٥٨	بطاقات ائتماني
٢٦.٥٥٨.٩٠٦	٤٤.٥٠٤.٣٧٦	قروض شخصية
٢.٤٩٣.٨٩١.٠٦٣	٤.٨٦٩.٣٥٨.٢٩٦	قروض عقارية
٦.٨٥١.٩٧٣.١٤٦	٧.٧٥٤.٦٤٠.٤٦٤	قروض أخرى *
٥١٧.١١٩.٩٧٤	٤٥٥.٢٤٠.٢٣١	اجمالي
١٠.٤٢٢.٦٣٣.٥٢٩	١٣.٧٦٦.٤٧٠.١٢٥	مؤسسات شاملاً القروض الصغيرة للأنشطة الاقتصادية
		حسابات جارية مدينة
٤.١٢٢.٤٨٧.٣٥٦	٣.٣٧٣.٧٨٣.٩١٠	قروض مباشرة
٢.٢٥٤.٩٢٦.١٧١	٣.١٥٢.٥٤٢.٧٠١	قروض وتسهيلات مشتركة
٢.٦٦٥.٣٣٥.٩٩٩	٧٥٧.٤٣٢.٣١٨	اجمالي
٩.٠٤٢.٧٤٩.٥٢٦	٧.٢٨٣.٧٥٨.٩٢٩	اجمالي القروض و التسهيلات للعملاء
١٩.٤٦٥.٣٨٣.٠٥٥	٢١.٥٠.٢٢٩.٠٥٤	بخصم:
		مخصص خسائر الاضمحلال
(٦.٢٥١.٤١٨.٨٩٧)	(٢.٠٦٩.٩٠٠.٧٨١)	ل فوائد مجانية
(١٨.٢٠٤.١٩٢)	(١٨.٢٠٤.١٩٢)	
١٧.١٩٥.٧٥٩.٩٦٦	١٨.٩٦٢.١٢٤.٠٨١	أرصدة متداولة
٤.٢٢٩.٩٢٠.٤٨١	٤.٧٨٩.٧٢٨.٣٢٩	أرصدة غير متداولة
١٥.٢٣٥.٤٦٢.٥٧٤	١٦.٢٦٠.٥٠٠.٧٢٥	
١٩.٤٦٥.٣٨٣.٠٥٥	٢١.٥٠.٢٢٩.٠٥٤	

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

مخصص خسائر الاضمحلال

تحليل حركة مخصص خسائر الاضمحلال للقروض والتسهيلات للعملاء

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	الرصيد في اول العام
جنيه مصري	جنيه مصري	المحول الى احتياطي المخاطر العام طبقا لمعيار IFRS٩
٢.٢٧.٢٨.٢٢١	٢.٢٥١.٤١٨.٨٩٧	(رد) عبء الاضمحلال
(٢.٨٢.٤٤٠.٩١١)	--	مبالغ تم اعدامها خلال العام
٤١٣.٢١٧.١٨٠	(١.٧٩.١٢١.٨٢٨)	مبالغ مستردة خلال العام
(١.٧٧٥.٢٧٦.٤)	(١.٢.٨٢٤.٣١٠)	فروق تقييم عملاء اجنبية
١٢٢.٧٨٢.٩٥٢	١١.٧٢٠.٧٩٢	الرصيد في آخر العام
(١٠.٤١٦.٧٨١)	(١.٢٩٢.٧٧٠)	
٢.٢٥١.٤١٨.٨٩٧	٢.٠٦٩.٩٠٠.٧٨١	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩ - استثمارات مالية بقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٧ ٥٢٩ ٢٤١	٥١ ٥٣٥ ٧٧٥
٥٧ ٥٢٩ ٢٤١	٥١ ٥٣٥ ٧٧٥
٢٧ ٨٨٨ ١٣٣	٢٠ ٦٣٥ ٥٨٢
٢٧ ٨٨٨ ١٣٣	٢٠ ٦٣٥ ٥٨٢
٣٢٠ ٨٦٠ ٠٢٦	٣٦٦ ٣٤٧ ٤١١
٤١٦ ٢٧٧ ٤٠٠	٤٣٨ ٥١٨ ٧٦٨

أدوات حقوق ملكية مدرجة في اسواق الأوراق المالية
 أسهم شركات محلية

إجمالي أدوات حقوق ملكية

أدوات حقوق ملكية غير مدرجة في اسواق الأوراق المالية
 وثائق صناديق الاستثمار

إجمالي أدوات حقوق الملكية غير مدرجة في اسواق الأوراق المالية
 محافظ استثمارات مالية تدار بمعرفة الغير

إجمالي استثمارات مالية بقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

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

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
١ ٩١٨ ٠٩٠ ٤١٩	١٩ ٧٩٦ ٥٩٥ ٩١٩
(١٣٣ ٣٧٨ ٠٧٢)	(١ ٢٣١ ١٥٣ ٢٧٣)
١١٢ ٠١٩ ٦٩٠	١٣٣ ٤٧٦ ١٤١
٣٦ ٩٤٩ ٠٠١	٣٨ ٤٤٥ ٩٤١
١ ٩٣٣ ٩٨١ ٠٣٨	١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨
٢٠ ٢٨٤ ٤٣٨ ٩٩٧	١٠ ١٠٩ ٩٤٦ ١٨٠
(١ ٠٩٦ ٢٣٨ ٧٨٩)	(٣٦ ٣٢٩ ٦٧٥)
(٤ ٦٢٩ ٨٦٨ ٧٣٨)	(٤ ٥٥٩ ٦٩٠ ٤٥٣)
(٨ ٢٨٧ ٠٣٤)	(٨ ٥١٠ ٦٨٥)
١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦	٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧
١٦ ٤٨٣ ٧٢٥ ٤٧٤	٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ ٠٩٥
١٦ ٣٣٤ ٧٥٦ ٧٨٣	٢٤ ٠٨٠ ٨٥٨ ٠١٣
١٤٨ ٩٦٨ ٦٩١	١٧١ ٩٢٢ ٠٨٢
١٦ ٤٨٣ ٧٢٥ ٤٧٤	٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ ٠٩٥
١٦ ٣٣٤ ٧٥٦ ٧٨٣	٢٤ ٠٨٠ ٨٥٨ ٠١٣

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

مدرجة في السوق

عوائد لم تستحق بعد

أدوات حقوق ملكية:

غير مدرجة في السوق

أدوات وثائق صناديق الاستثمار المنشأ طبقاً للنسب المقررة

إجمالي استثمارات مالية بقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

أدوات دين - بالتكلفة المستهلكة:

مدرجة في السوق

عوائد لم تستحق بعد

صليبات بيع أدوات دين مع التزام بإعادة الشراء

مخصص لضمحلل أدوات الدين

إجمالي استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

إجمالي استثمارات مالية

لرصدتنا متداولة

لرصدتنا غير متداولة

أدوات دين ذات عائد ثابت

بنك التعصير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(القيمة بالجنينة)	استثمارات مالية بالقيمة العائلة من خلال الدخل الشامل الاخر		
	استثمارات مالية بالتكلفة المستهانة	الاجملى	
			الرصيد في اول يناير ٢٠٢٠
١٦ ٤٨٣ ٧٢٥ ٤٧٤	١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦	١ ٩٣٣ ٦٨١ ٠٣٨	صافى حركة الشراء والبيع
٧ ٥٧١ ٩٥٦ ٥٩٥	(٩ ١٢٧ ٩٧٥ ٦٠٧)	١٦ ٦٩٩ ٩٣٢ ٢٠٢	استهلاك خصم اصدار
١٣ ٣٩١ ٩٠٤	١٣ ٣٩١ ٩٠٤	--	التغير في القيمة العائلة
١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨	--	١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨	عمليات بيع انوات دين مع التزام باعادة الشراء
٨٠ ١٧٨ ٢٨٥	٨٠ ١٧٨ ٢٨٥	--	مخصص اضمحلال انوات دين
(٢٢٣ ٦٥١)	(٢٢٣ ٦٥١)	--	
<u>٢٤ ٢٥٢ ٧٨٠ ٠٩٥</u>	<u>٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧</u>	<u>١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٤ ٠٢٨ ٧٢٦ ٤٤٦	١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٠٤٤	١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	الرصيد في اول يناير ٢٠١٩
٢ ٤٨٥ ٢٣٦ ٣٤٤	١ ٩٧١ ٦٥١ ٨٩٩	٥١٤ ٠٨٤ ٤٤٥	صافى حركة الشراء والبيع
١٠ ٧١٩ ٥٠٢	١٠ ٧١٩ ٥٠٢	--	استهلاك خصم اصدار
٨٠ ٥٢٣ ١٩١	٨٠ ٥٢٣ ١٩١	٨٠ ٥٢٣ ١٩١	التغير في القيمة العائلة
(١١٣ ١٩٢ ٩٧٥)	(١١٣ ١٩٢ ٩٧٥)	--	عمليات بيع انوات دين مع التزام باعادة الشراء
(٨ ٢٨٧ ٠٣٤)	(٨ ٢٨٧ ٠٣٤)	--	مخصص اضمحلال انوات دين
<u>١٦ ٤٨٣ ٧٢٥ ٤٧٤</u>	<u>١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦</u>	<u>١ ٩٣٣ ٦٨١ ٠٣٨</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

التغير في القيمة العائلة لنوات حقوق الملكية بالقيمة العائلة من خلال
 الدخل الشامل الاخر

٢٠١٩	٢٠٢٠
جنينة مصري	جنينة مصري
٨٠ ٥٢٣ ١٩١	١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨
<u>٨٠ ٥٢٣ ١٩١</u>	<u>١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨</u>

التغير في القيمة العائلة لنوات حقوق الملكية بالقيمة العائلة من خلال الدخل
 الشامل الاخر
 الاجملى

بنك التصير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١ - استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٠/١٢/٣١

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة	إيرادات الشركة	إجمالي التزامات الشركة		إجمالي أصول الشركة	شركة التصير للاسكان و المصرفي شركة للتصير للتمويل العقاري شركة هايد بارك العقارية للتطوير شركة ميني ايدج للتطوير العقاري الإجمالي
				حظية	حظية		
٣١.٤٢٦.٣٢٤	%٣٥	٢٦.٩١٧.٦١٦	٢٢٩.٨٥٩.٣٥٠	١٣٨.٩٠٣.٤٣٧	٢٢٨.٦٩٢.٩٦٥		
٢١٠.٨١٧.٢٧٧	%٢٤,٨	٤٣.٤٢٠.٠٧٤	١٥٢.٨٤٦.٤١٢	١.٣٤٥.٩٥٢.٣٦	٢.١٩٤.٧٢٨.٤٥٥		
١٢٠٠.٦١٠.٥٣٧	%٥٣,٦٦	٣٤٢.٠٢٤.٨٤١	١.٦١٦.١٠٤.٥٥٧	٨.٤٢٦.١٤٤.٦٦٠	٩.٩٤٥.٨٣٧.٥٦٦		
٦٤٧.٥١٩.٦١٠	%٣٥,٥٥	١٧١.٥٣٠.١٤١	٥٨٠.٧٧٠.١٣٣	١.٩٤١.٤٣٤.٣٨٢	٣.٦٦٩.٢٧٥.٩٤٦		
٢.٠٩٠.٤٣٣.٧٥٨		٥٨٣.٨٩٢.٦٧٢	٢.٥٧٩.٥٨٠.٤٥٢	١١.٨٥٢.٤٣٥.٥١٥	١٦.٠٥٩.٥٢٤.٩٦٢		

بلغ نصيب بنك من ارباح الشركة الشقيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٤٣٤.٤٣٤.٤٣٤ جنية مصدق.

٢٠١٩/١٢/٣١

قيمة المساهمة	نسبة مساهمة الشركة	أرباح الشركة (خسائر)	إيرادات الشركة	إجمالي التزامات الشركة		إجمالي أصول الشركة	شركة التصير للاسكان و المصرفي شركة للتصير للتمويل العقاري شركة هايد بارك العقارية للتطوير شركة ميني ايدج للتطوير العقاري الإجمالي
				حظية	حظية		
٢٢.٨٤٩.٧٦٦	%٣٥	٦.٠٣٠.١٢٩	٢٨٣.٨٨٠.٨٠١	١٥٦.٠٨٦.٦٧٣	٢٢١.٣٧١.٧٢١		
٢١٠.٤٦٦.٣٤٧	%٢٤,٨	٥٧.٧٨٣.٣٧٠	٢٤٢.٦٣٦.٢٩٠	١.١٨٨.٦٢٥.٥٣٥	٢.٠٣٤.١٨٠.٨٨١		
١.٠٣٢.٢٤٥.٠٦٤	%٥٣,٦٦	٢٩٧.٧٥٩.٥٩٨	٢.٢٧.٥٥٣.٤٣١	٨.١٦٣.٠٤٦.٣٣٠	٩.٣٦٩.٠٠١.٥٨٧		
٦١٢.٣٦٧.٩١٥	%٣٩,٨٤	١٥٦.٤١٥.٥٣٠	٨٤٧.١٨٣.٤٩٢	٢.٠٦٩.٩٤٠.٢٠٠	٣.٦٢٩.٩٣٨.٢٥٧		
١.٨٧٧.٥٠٩.٠٩٢		٥١٧.٩٨٨.٦٢٧	٣.٤٠١.٢٥٤.٠١٥	١١.٥٧٧.٦٩٨.٧٣٨	١٥.٢٥٤.٤٩٢.٤٤٦		

بنك التصير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢- مشروعات الاسكان

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٨٩٢ ٥٢٧ ٢٤٥	٨٨٦ ٧١١ ٥٦٠	اراضى مخصصة لمشروعات الاسكان
٧١٣ ٩٦٧ ٩٠٢	٨٩٠ ١٩٦ ٥٢٨	اعمال تحت التنفيذ
٦٨٩ ٤٤٥ ٥٥١	٦٨٠ ٤١٧ ٠٤٦	اعمال تامة
(٢٤ ٠١٦ ٧٥٧)	(٢٤ ٠١٦ ٧٥٧)	مخصص مشروعات الاسكان
<u>٢ ٢٧١ ٩٣٣ ٩٣١</u>	<u>٢ ٤٣٣ ٣٠٨ ٣٧٧</u>	الاجملى

بلغت اجمالى مساحات الوحدات السكنية الخالية والمأخوذة للبيع ٢١٥,٠١٨ ألف متر وبلغت مساحة المبلى الادارية والتجارية ١٨,٥٧٦ ألف متر والاراضى الفضاء ٢,٤١٥ مليون متر

٢٣- استثمارات عقارية

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١١٨ ٧١٨ ٧١٩	١٥٧ ٧٣٣ ٤١٨	اجملى الاستثمارات
(٣٤ ٤١١ ٦٩١)	(٤٦ ٥٣٢ ٢١٥)	مجمع الاهلاك
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	١١١ ٢٠١ ٢٠٣	صافى القيمة النظرية اول العلم
٣٩ ٣٨٠ ٩١٥	٣ ٥٢٨ ٣٩٤	اضافات
(٣ ٦٦ ٢١٦)	-	استبعادات
٦١ ٣٨٩	-	استبعادات من مجمع الاهلاك
(١٢ ١٨١ ٩١٣)	(٨ ١٠٨ ٨٧١)	اهلاك العلم
<u>١١١ ٢٠١ ٢٠٣</u>	<u>١٠٦ ٦٦٠ ٧٢٦</u>	صافى القيمة النظرية اخر العلم

تؤجر الاستثمارات العقارية لشركات البنك وغير عقود اجار يتم تجديدها فى نهاية كل عقد ويتم احتساب قسط اهلاك لهذه الوحدات المؤجرة بنسبة ٥% سنويا

تم تقييم الاستثمارات العقارية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالقيمة العادلة بواسطة مقيم حاصل على شهادة مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة بالمواقع بمبلغ ٤٢٨,٨ مليون جنيه مصري.

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٤- أصول غير ملموسة

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٩٧ ٥٥٥ ٥٦٢	٣٧٤ ٥٦٥ ٦١٣	برامج الحاسب الآلي
٧٧ ٠١٠ ٠٥١	٦٠ ١٨١ ٤٣٢	التكلفة في اول العام
<u>٣٧٤ ٥٦٥ ٦١٣</u>	<u>٤٣٤ ٧٤٧ ٠٤٥</u>	الاضافات خلال العام
(١٧٦ ٣٢٥ ٣٩١)	(٢٦٠ ٤٣٧ ٢٩٩)	التكلفة في اخر العام
(٨٤ ١١١ ٩٠٨)	(٦٩ ٩٣٥ ٢٦٧)	مجمع الاستهلاك في اول العام
<u>(٢٦٠ ٤٣٧ ٢٩٩)</u>	<u>(٣٣٠ ٣٧٢ ٥٦٦)</u>	الاستهلاك خلال العام
<u>١١٤ ١٢٨ ٣١٤</u>	<u>١٠٤ ٣٧٤ ٤٧٩</u>	مجمع الاستهلاك في اخر العام
		صافي القيمة النظرية اخر العام

٢٥- اصول اخرى

<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤٦٦ ٤٣٤ ٠٠٩	٦٢٣ ١٢٥ ٣٨٨	الائردات المستحقة
٧ ٨٥٣ ٠٨٢	١٨٧٤٤ ٢٠٦	المصروفات المقدمة
٢٣٦ ٤٣٧ ٤٤٤	٢٩١ ٩٧٥ ٢٠٥	دفعات مقدمة تحت حساب شراء اصول ثابتة
٨٧٣ ٢٢٨ ٦٧٣	٨١٨ ٦٦٧ ٠٤٨	عصاه ولوراق قبض
١٠ ٢٠٥ ٦٠٣	١٠ ٧٥٣ ٨٦٧	التأمينات والعهد
٦٩ ٥٦٨ ٧٢٢	٦٥ ٦٧٦ ٢٣٢	اصول لت ملكيتها للبنك وقاه لتيون
٣٨٨ ٦٨٦ ٢٤٦	٣٧٩ ٩٠٧ ٦٤٠	اخرى
<u>٢ ٠٥٢ ٤١٣ ٧٧٩</u>	<u>٢ ٢٠٨ ٨٤٩ ٥٨٦</u>	الاجملى

بنك التعبير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٦ - أصول ثابتة

الإجمالي	تجهيزات	مكتبة نظم الية	الثاث	أجهزة ومعدات	وسائل نقل	مباني وإنشاءات	أراضي
١ ٢٢٤ ١٧٢ ٨٨٩	٢ ٦ ١٩٨ ٤٦٠	٤ ٨٢٣ ١٥٦	٨٥ ٥٨٨ ٥٨٦	٥٢٠ ٠٨٢ ١٧٧	٥٥ ٤٤١ ٨٢٢	٥٠٩ ٢٦٩ ٩١٤	٢٣ ٢٩٨ ٧٧٤
٥٠٨ ٦٦٩ ٥٧٠	٢٤ ٥٤٤ ١٧٦	٢ ٧٦٣ ٣٣٧	٣٨ ٨٦٨ ٤٢٩	٢٥٦ ١٧٣ ٥٤٤	٣٢ ٠٢٤ ٩٨٧	١٥٤ ٢٥٥ ٠٥٧	--
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	١ ٦٦٤ ٢٨٤	٢ ٠٥٩ ٨١٩	٤٦ ١٩٠ ١٥٧	٦٦٢ ٩٠٨ ٥٩٣	٢٣ ٤٦٦ ٨٣٥	٣٥٥ ٠١٤ ٨٥٧	٢٣ ٢٩٨ ٧٧٤
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	١ ٦٦٤ ٢٨٤	٢ ٠٥٩ ٨١٩	٤٦ ١٩٠ ١٥٧	٦٦٢ ٩٠٨ ٥٩٣	٢٣ ٤٦٦ ٨٣٥	٣٥٥ ٠١٤ ٨٥٧	٢٣ ٢٩٨ ٧٧٤
٤٦٦ ٨٢٠ ٠٧٣	١ ٠١٩ ٩٠٥	٣ ٧٢ ٦٤٢	٢١ ٩٧١ ٠٨٠	٦٧ ٢٠٤ ٤٨٨	١٣ ٧٣٨ ٧١٨	١٩٦ ٩٥٠ ١١٥	١٦٥ ٥٦٢ ٧٨٥
١١ ١٥٣ ٨٩٨	--	٣٥ ٨٠٨	٩٧٧ ٦٠٦	٦ ٥٩٩ ٣٧٧	٢ ٨٠٢ ٦٥١	٧٣٨ ٤٥٦	--
٩ ٩٣٠ ١٠٩	--	٣٥ ٨٠٨	٩١٨ ٥١٣	٦ ٥٩٧ ١٥٩	٢ ٢٣٣ ٧٢٢	١٤٤ ٩٠٧	--
١٤٩ ١٥٦ ٢٤٩	٦٧٣ ٤١٨	٨٦٨ ٢٢٦	٧ ٥٥٠ ٥٨١	١٠١ ٥٨٨ ٢٤١	١٠ ٩٤٥ ٨٧٦	٢٧ ١٢٩ ٩٠٧	٢٠١٩ ٨٦١ ٥٥٩
١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ٩٦٠ ٧٧١	١ ٥٦٤ ٣٣٥	٦ ١٥١ ٥٦٣	٢٢٩ ٥٢٢ ٩٦٢	٢٥ ٦٤٠ ٧٤٨	٥٢٤ ٢٤١ ٥٦٦	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩
١ ٦٧٩ ٨٢٩ ٠٦١	٢٧ ٢١٨ ٣٦٥	٥ ١٥٩ ٩٩٠	١ ٠٦ ٠٥٢ ٠٦٠	٥٨٠ ٦٨٧ ٦٢٨	٦٦ ٣٧٧ ٨٨٩	٧٠٥ ٤٨١ ٥٧٣	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩
٦٤٧ ٨٩٥ ٧١٠	٢٥ ٢٥٧ ٥٤٤	٣ ٥٩٥ ٧٥٥	٤٥ ٩٠٠ ٤٩٧	٣٥١ ١٦٤ ٦٦٦	٤٠ ٧٣٧ ١٤١	١ ٨١ ٢٤٠ ٠٥٧	--
١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ٩٦٠ ٧٧١	١ ٥٦٤ ٣٣٥	٦ ١٥١ ٥٦٣	٢٢٩ ٥٢٢ ٩٦٢	٢٥ ٦٤٠ ٧٤٨	٥٢٤ ٢٤١ ٥٦٦	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩
١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ٩٦٠ ٧٧١	١ ٥٦٤ ٣٣٥	٦ ١٥١ ٥٦٣	٢٢٩ ٥٢٢ ٩٦٢	٢٥ ٦٤٠ ٧٤٨	٥٢٤ ٢٤١ ٥٦٦	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩
٢٥٥ ٥٢٧ ٧٠٥	٩ ٥٥٤ ٤١٠	٣ ٩٩٥ ٥١٩	١٤ ٣٥١ ١٧٠	٩٤ ١٥٥ ٨٧٧	٤ ٤٧٤ ٧٣٦	٢٣ ٤٥٢ ٧٦٩	١٦٣ ٨٧٠
٣ ٨٢٨٠ ٦٢٥	--	--	--	--	١٤ ٦٦٣ ٩٨٦	١٢ ٩٨٣ ٣٩٦	--
٢ ٦ ١٣٠ ٤٩٢	--	--	--	--	١٣ ١٤٧ ٠٩٦	١٢ ٩٨٣ ٣٩٦	--
١ ٦٧٩ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ٩٦٠ ٧٧١	١ ٥٦٤ ٣٣٥	٦ ١٥١ ٥٦٣	٢٢٩ ٥٢٢ ٩٦٢	٢٥ ٦٤٠ ٧٤٨	٥٢٤ ٢٤١ ٥٦٦	١٨٨ ٨٦١ ٥٥٩
١ ١٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٦٩ ٧٩١
١ ٨٩٧ ٠٩٦ ١٤٤	٢ ٦ ٧٧٢ ٧٧٥	٥ ٥٥٩ ٥٨٩	١٢٠ ٤٠٦ ٢٣٠	٦٧٤ ٨١٣ ٥٠٥	٥٦ ٦٨٨ ٦٣٩	٨٠٣ ٩٩٥ ٦١٥	١٩٨ ٨٦٩ ٧٩١
٧٨٩ ٧٦١ ١٩٩	٢ ٨ ١٥٢ ٤٩٧	٤ ٢٦٤ ٥٨٦	٥٥ ٠٦٣ ٤١٥	٤٦٤ ٦٦٢ ٣٨٣	٣٧ ١٤٤ ٤١٥	٢٠٠ ٨٨٣ ٩٠٣	١٩٨ ٨٦٩ ٧٩١
١ ٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٦٩ ٧٩١
١ ٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٦٩ ٧٩١
١ ٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٨ ٦٢٠ ٢٧٨	١ ٢٩٥ ٠٠٣	٦٥ ٣٤٢ ٨١٥	٢١٠ ٥٨١ ١٢٢	١٩ ٥٥٤ ٢٢٤	٦٠٣ ١١١ ٧١٢	١٩٨ ٨٦٩ ٧٩١

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧- أرصدة مستحقة للبنوك

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صالحات جارية
٤٧٣ ٨٧٥	١ ١٦٤ ٣٢٦	ودائع
٩٥٠ ٨٥٤ ١٤٩	٧٨٥ ٧٦٥ ٥١٤	
<u>٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤</u>	<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	
٩٤٦ ٦٩١ ٢٥٠	٣٩١ ٥٥٢ ٦٠٠	بنوك محلية
٤ ٦٣٦ ٧٧٤	٣٩٥ ٣٧٧ ٢٤٠	بنوك خارجية
<u>٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤</u>	<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	
٤٧٣ ٨٧٥	١ ١٦٤ ٣٢٦	أرصدة بنون عقد
٩٥٠ ٨٥٤ ١٤٩	٧٨٥ ٧٦٥ ٥١٤	أرصدة ذات عقد ثابت
<u>٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤</u>	<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	
<u>٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤</u>	<u>٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠</u>	أرصدة متداولة

٢٨- ودائع العملاء

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	ودائع تحت الطلب
١٦ ٣٤٨ ٨٥١ ٢٠٧	٢١ ٧٧٧ ٠٢٥ ٠٠٣	ودائع لأجل و باخطار
١٠ ٦٤٧ ٥٩٥ ٥٥٧	١٠ ٣١٨ ٦٥٢ ٣٩٢	شهادات ائتمار
٤ ٥٩٨ ١٨٥ ٨٥٧	٥ ٧٠٢ ٦٨٧ ٢٥٣	ودائع توفير
٦ ٠١٣ ٧٥٥ ٤٢٢	٦ ٣٠٧ ٤٩٨ ٦٠٧	ودائع اخرى
٣ ٣٠٤ ٢٥٧ ٢٩٧	٢ ٨٧٥ ٧٣٥ ٢٥٠	
<u>٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠</u>	<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	ودائع مؤسسات
٢٣ ٠٢٩ ٠٢٠ ٨٥٢	٢٨ ٩٨١ ٠٥٣ ٠٢٠	ودائع افراد
١٧ ٨٨٢ ٦٢٤ ٤٨٨	١٨ ٠٠٠ ٥٤٥ ٤٨٥	
<u>٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠</u>	<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	أرصدة بنون عقد
١٩ ١١١ ٤٣٨ ٤٥٨	٢٣ ٦٥٣ ٠٣٦ ٣٦٥	أرصدة ذات عقد متغير
٥ ٧٠٧ ٤٢١ ٤٤٧	٦ ٢٥٨ ٣٩٨ ٦٠٧	أرصدة ذات عقد ثابت
١٦ ٠٩٢ ٧٨٥ ٤٣٥	١٧ ٠٧٠ ١٦٣ ٥٣٣	
<u>٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠</u>	<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	أرصدة متداولة
٣٦ ٣١٣ ٤٥٩ ٤٨٣	٤١ ٢٧٨ ٩١١ ٢٥٢	أرصدة غير متداولة
٤ ٥٩٨ ١٨٥ ٨٥٧	٥ ٧٠٢ ٦٨٧ ٢٥٣	
<u>٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠</u>	<u>٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٩- قروض أخرى

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	معدل العند (%)	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١ ٦١٠ ٤٤٠	١ ١٢٠ ٤٤٠	٪٩,٢٥	قروض طويلة الاجل
٢٩ ٥١١ ٠٢٨	٢٢ ٨٩٩ ٣٩٦	٪٩,٢٥	قروض ممنوحة من البنك المركزي المصري
٤٤١ ٤٣٨ ٤٩٧	٣٧٤ ١٠٧ ٠٩٦	٪٩,٢٥	قروض نسلط البنك
١٠ ١٣٤ ٤٠٩	٦ ٤١٧ ٠٣٥	٪٩,٢٥	هيئة المجتمعات العمرانية
٤٨٢ ٦٨٤ ٣٧٤	٤٠٤ ٥٤٣ ٩٦٢		هيئة تعاونيات البناء والاسكان
١٠ ٦ ٥٥٥ ٠٠٠	١١٠ ٩٥٥ ٣٠٠	٪١٤,٧٥, ٪٧	صندوق تمويل المسكن
٥٩ ٩٢٨ ٦٢٣	٥٠ ٨٧٧ ٨٨٠	٪١١, ٪١٠,٢٥	اجملى قروض ممنوحة من البنك المركزي المصري
١٨٢ ٦٥٨ ١٦٩	٣٢٢ ١٩١ ٥٩٨		قروض ممنوحة من الصندوق الاجتماعى للتنمية
٨٣١ ٨٢٦ ١٦٦	٨٨٨ ٥٦٨ ٧٤٠		قروض الشركة المصرية لاعادة التمويل العقارى
١١١ ٥٠٠ ٨٦٢	١٠٥ ٧٨٠ ٠٦٦		قروض ممنوح لشركة اتش دى للتاجير التمويلى (إحدى
٧٢٠ ٣٢٥ ٣٠٤	٧٨٢ ٧٨٨ ١٧٤		الشركات التابعة للبنك) من بنك تنمية الصناعات والبنك الاهلى
٨٣١ ٨٢٦ ١٦٦	٨٨٨ ٥٦٨ ٧٤٠		المصري وبنك مصر
			الاجملى
			ارصدة متداولة
			ارصدة غير متداولة

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

٣٠- التزامات أخرى

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٢ ٧١٣ ٦٨٥	٢٢٣ ٧٢٢ ٢٧٨	عوائد مستحقة
١ ٩٦٥ ٧٢٥	٢ ٤٣١ ٩٥٢	إيرادات متقمة
١٣٤ ٦٢٧ ١٥٢	٧٢ ٥٩١ ٧٨٠	مصرفوات مستحقة
٣٨ ٩٥٠ ٥٩٤	٥٠ ٩١٩ ١٤٨	دفتون
٧٥٣ ١٨٦ ٧٣٣	٤١٩ ٥٨٢ ٥٠٥	مقدمات حجز وحدات وارضى
١٣٥ ٢٦٦ ٩٥٩	١٢٦ ٨٨٠ ٩٢١	تفعات مسددة تحت حساب الاقساط
٤٧٢ ٧٣٨ ٥٥٤	٢٣٧ ١٦٩ ٤٢٥	شيكات تحت الدفع و حسابات دافعة تحت التسوية
١٠٤ ٦٥٧ ٤٤٤	٩٣ ٠٨٥ ٦٠٤	دفتو شراء اراضى
١ ٥٩٥ ٦٢٧ ٤٦٤	١ ٦٧٨ ١٧٨ ٤٧٦	ارصدة دافعة متنوعة
٣ ٤٦٩ ٧٤٤ ٣١٠	٢ ٩٠٤ ٥٦٢ ٠٨٩	الاجملى

بنك التعديل والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الإيضاحات المتصلة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣١ - مخصصات الخرى
 ٢٠٢٠/١٢/٣١

جنية مصرية	التقى الغرض منه	المستفيد خلال العام	المكون خلال العام	رصيد أول العام
١٠٠٥٣٢٩٦٥	(٧٧٤٩٢٢٦)	-	-	١٨٢٨٣١٩٦
٣٥٨٨٠٤٧٩	-	-	٢٠١٢٧٩٢٠	١٥٧٥٢٥٥٩
١٢٧٦٦٩٧٩٣	(٥٠٠٠٠٠٠٠٠)	(٥٨٨٣)	-	١٧٧٦٧٥٦٧٦
١٣٦٧٤٩٢٣٣	(٩٩٢٢٣٢)	(٧٠٠١٤)	١٥٧٥٩٠٩	١٣٦٢٢٥٥٧٠
١٠٠١٥٣٩	-	(٤٩٩٢٣٢)	١٤٨٦١٥٢	١٤٧٢٠
٨٥٩٤٦٢٧٦	-	(١٤٦١٠٤٥٢)	١٩٦٨٩٤٢٢	٨٠٨٢٧٢٦٦
٣٩٧٧٨١٢٨٥	(٥٨٧٤١٤٥٨)	(٦٥٦٨٥٦٨٧)	٤٢٨٧٩٤٤٣	٤٢٨٨٢٨٩٨٢
الإجمالي				

الإجمالي	التقى الغرض منه	المستفيد خلال العام	المكون خلال العام	المسؤول من الخيارات المتأخر لعام طبقاً لـ IFRS٩ المعيار	رصيد أول العام
١٨٧٨٣١٩٦	(١٠٤٦١٠٥٦٩)	-	-	٦٢٦٥٢٠٧٩	٥٩٢٤١٦٨٦
١٥٧٥٢٥٥٩	(٦٦٠٨١٣٦٨٢)	-	-	١٧٧٥٦٦٦٤٢	-
١٧٧٦٧٥٦٧٦	(٦٤٢١٩٨٢٤٤)	١٨٤٢٧٩٠٦	-	-	٤٠٢٨٥٧٤٦٦
١٣٦٢٢٥٥٧٠	(٥٠٠٠٠٠)	-	٤٦٥٠٠٠٠	-	١٣٢٨٤٨٦٦٦
١٤٧٢٠	(٦٦٨٠٩١)	-	٦٠٨١٠٦	-	٤٢٦٦٦
٨٠٨٢٧٢٦٦	(٤٥٨٤٨٦٦)	-	٢٠٥٨٧٢٩	-	٧٩٠٢٢٩٠٥
٤٢٨٨٢٨٩٨٢	(٦٦٢٦١٥٦٨)	١٨٤٢٧٩٠٦	٤٢٨٧٩٤٤٣	٤٢٠٦١٨٢٦٦	٦٧٤٥٦٢٤٧٩
الإجمالي					

الإجمالي	التقى الغرض منه	المكون خلال العام	الإجمالي	التقى الغرض منه	المكون خلال العام
١٠٤٦١٠٥٦٩	١٠٤٦١٠٥٦٩	-	٧٧٤٩٢٢٦	٧٧٤٩٢٢٦	-
٦٦٠٨١٣٦٨٢	٦٦٠٨١٣٦٨٢	-	(٢٠١٢٧٩٢٠)	(٢٠١٢٧٩٢٠)	(٢٠١٢٧٩٢٠)
٦٤٢١٩٨٢٤٤	٦٤٢١٩٨٢٤٤	-	٥٠٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	(١٠٥٧٥٩٠٩)
٦١٨٠٩١	٦١٨٠٩١	(٤٦٥٠٠٠٠)	(٥٨٣١٧٧)	٩٩٢٢٣٢	(١٤٨٦١٥٢)
(٢٠٨١٠٦)	(٢٠٨١٠٦)	(٢٠٨١٠٦)	(١٩٦٨٩٤٢٢)	-	(١٩٦٨٩٤٢٢)
٤٥٨٤٨٦٦	٤٥٨٤٨٦٦	(٢٠٥٨٧٢٩)	١٥٨٦١٠٦	٥٨٧٤١٤٥٨	(٤٢٨٧٩٤٤٣)
(٦٦٢٦١٥٦٨)	(٦٦٢٦١٥٦٨)	(١٨٤٢٧٩٠٦)	١٥٨٦١٠٦	١٥٨٦١٠٦	(٤٢٨٧٩٤٤٣)
الإجمالي					

مخصص الائتمانات العرضية
 مخصص ارتباطات القروض
 مخصص مطالبات لغير الرب
 مخصص مطالبات قرضية
 مخصص اجرة الكوارث
 مخصص مطالبات اخرى
 الاجمالي

٣١ - مخصصات الخرى

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
البيانات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٢- ضرائب الدخل المؤجلة

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

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

الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة

فيما يلي أرصدة وحركة الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة:

الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة:

<u>الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة</u>		
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	الأصول الثابتة وأصول غير ملموسة
(٦٧١ ٤٧٢)	٦٠٦٨ ٠٨٠	بنود أخرى
--	٥٦٩١٤ ٨٨٦	إجمالي الضريبة التي يتشأ عنها أصل (التزام)
<u>(٦٧١ ٤٧٢)</u>	<u>٦٢٩٨٢ ٩٦٦</u>	

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

حركة الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة:

<u>الأصول (الالتزامات) الضريبية المؤجلة</u>		
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	الرصيد في أول العام
(٢٨٩٩ ٧٠٦)	(٦٧١ ٤٧٢)	المحمل على قلمة الدخل
٢ ٢٢٨ ٢٣٤	٦٣ ٦٥٤ ٤٣٩	الرصيد في آخر العام
<u>(٦٧١ ٤٧٢)</u>	<u>٦٢ ٩٨٢ ٩٦٦</u>	

الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها

لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبنود التالية:

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٤٥٠ ٢٨٣ ٧٧٩	٤١٣ ٩٨٠ ١٥٦

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الابصاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٣ التزامات مزايا التقاعد العلاجية

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥	٤٧ ٠٧٣ ٦٠٤

التزامات مزايا التقاعد مدرجة بالميزانية عن :
- المزايا العلاجية بعد التقاعد

٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥
١١ ٨٧٦ ٩٩٣	١٧ ٠٨٧ ٠٦٨
(٨ ٦٣٤ ٣٨٩)	(٩ ٦٨٩ ٩١٩)
<u>٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥</u>	<u>٤٧ ٠٧٣ ٦٠٤</u>

تتمثل الحركة على الالتزامات خلال العام فيما يلي :
الرصيد في أول العام
تدعيم خلال العام
تكلفة الخدمة الحالية
الرصيد في آخر العام

و تتمثل الفروض الاكتوارية الرئيسية المستخدمة فيما يلي:

سنة المقارنة	السنة الحالية	معدل الخصم
%	%	معدل العائد المتوقع على الأصول
%١٠	%١٠	متوسط تكلفة العلاج الطبي للفرد
%١٠,٧٥	%١٠,٧٥	معدل التضخم في تكاليف الخدمة الطبية
١٣,٩٠٣	١٤,٧٠٦	معدل الوفيات
%١٠	%٥	
الجدول البيروطنى (A٥٢ - ٤٩)	(A٥٢ - ٤٩)	

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

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
البيانات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٤- رأس المال

رأس المال المرخص به

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 اذية وتحفيز للعاملين بالبنك قيمة السهم ١٠ جنيه بالاضافة الى مصاريف اصدار ٢٥ قرشا وقد تم تغطيه الاكتتاب بالكامل وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩ ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع ١١٥٠ مليون جنيه .

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

٣- وافقت الجمعية العامة غير العادية للبنك بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٠ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١٢٦٥ مليون جنيه الى ١٥١٨ مليون جنيه عن طريق تحويل مبلغ ٢٥٣ مليون جنيه من الاحتياطي العام وفقاً للمركز المالى للبنك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وذلك بتوزيع سهم مجانى لكل خمسة اسهم اصلية وجرى اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بالسجل التجارى.

٤- وافقت الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٣٠ ابريل ٢٠١٨ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ١٥١٨ مليون جنيه الى ١٦٤٤,٥ مليون جنيه عن طريق الاحتياطي القانونى بواقع سهم مجانى لكل عشرة أسهم قيمة كل سهم ١٠ جنيه مصري بقيمة إجمالية ١٢٦,٥ مليون جنيه مصري وجرى اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بالسجل التجارى.

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

المساهم	عدد الاسهم	نسبة المساهمة	الف جنيه مصري
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	٣٧ ٧١٣ ٢٤٠	%٢٩,٨١	٣٧٧ ١٣٢
شركة ريمكو للاستثمار	١٢ ٣٣٤ ٠٠٠	%٩,٧٥	١٢٣ ٣٤٠
شركة مصر لتأمينات الحياة	١١ ٢٨٣ ٨٤٠	%٨,٩٢	١١٢ ٨٣٨
رولاكو اى جى بى للاستثمار لملكها على حسن بن دايع	١٠ ٩٥١ ٩٦٣	%٨,٦٦	١٠٩ ٥٢٠
شركة مصر للتأمين	١٠ ٤٩٢ ٤٩٢	%٨,٢٩	١٠٤ ٩٢٥
صندوق تمويل المساكن	٩ ٣٧٠ ٤٥٠	%٧,٤١	٩٣ ٧٠٥
هيئة الاوقاف المصرية	٦ ٣٦٢ ٩٥٠	%٥,٠٣	٦٣ ٦٣٠
يسين أحمد محمد الشقيرى	٦ ٣٢٥ ٠٠٠	%٥,٠٠	٦٣ ٢٥٠

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٥- الاحتياطيّات

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢ ٥٠٠	٢٧ ٠٠٠	احتياطي المخاطر البنكية
٤٤٤ ٨٤٧ ٤٩٥	٥٤٢ ٤٠١ ٩٦٢	احتياطي قانوني
١ ٧٧٩ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ١٠٤ ٠٠٠ ٠٠٠	احتياطي عام
٩ ٣٤٤ ٩٦٦	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	احتياطي خاص
١٨ ٣٦٥ ٦٠٦	٢١ ٧٠٢ ٤٥٥	احتياطيّات اخرى
٨٩ ٢١٥ ٨١٠	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	احتياطي المخاطر العلم
<u>٢ ٣٤٠ ٧٩٦ ٣٧٧</u>	<u>٣ ٧٦٦ ٦٩٢ ١٩٣</u>	اجملي الاحتياطيّات في اخر الفترة / العام

وتمثل الحركة على الاحتياطيّات فيما يلي:
 (أ) احتياطي المخاطر البنكية لعام

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨ ٠٠٠	٢٢ ٥٠٠	الرصيد في اول العام
٤ ٥٠٠	٤ ٥٠٠	محول من الارباح المحتجزة
<u>٢٢ ٥٠٠</u>	<u>٢٧ ٠٠٠</u>	الرصيد في اخر العام

(ب) احتياطي قانوني

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٩٠ ١٠٥ ٧٢٧	٤٤٤ ٨٤٧ ٤٩٥	الرصيد في اول العام
٨١ ٢٤١ ٧٦٨	٩٧ ٥٥٤ ٤٦٧	محول من الارباح المحتجزة
(١٢٦ ٥٠٠ ٠٠٠)	-	مجنب لزيادة رس المال
<u>٤٤٤ ٨٤٧ ٤٩٥</u>	<u>٥٤٢ ٤٠١ ٩٦٢</u>	الرصيد في اخر العام

(ج) احتياطي عام

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١ ١٣٢ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٧٧٩ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في اول العام
٩٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٣٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	محول من الارباح المحتجزة
(٢٥٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	مجنب لزيادة رس المال
<u>١ ٧٧٩ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	<u>٣ ١٠٤ ٠٠٠ ٠٠٠</u>	الرصيد في اخر العام

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

		<u>(د) احتياطي خص</u>	
<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
١٤ ٤٤٧ ٩٥٣	٩ ٣٤٤ ٩٦٦	الرصيد في أول العام	
(٥١٠٢٩٨٧)	--	محول الى احتياطي المخاطر العام	
<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	<u>٩ ٣٤٤ ٩٦٦</u>	الرصيد في آخر العام	
		<u>(هـ) احتياطيات اخرى</u>	
<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
١٥ ٨٥٣ ٧٦٨	١٨ ٣٦٥ ٦٠٦	الرصيد في أول العام	
٢ ٥١١ ٨٣٨	٣ ٣٣٦ ٨٤٩	محول من الارباح المحتجزة	
<u>١٨ ٣٦٥ ٦٠٦</u>	<u>٢١ ٧٠٢ ٤٥٥</u>	الرصيد في آخر العام	
		<u>(و) احتياطي المخاطر العام</u>	
<u>٢٠١٩/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٠/١٢/٣١</u>		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
--	٨٩ ٢١٥ ٨١٠	الرصيد في أول العام	
١٥٢ ٣٤٠ ٠٩٥	--	محول من الاحتياطيات	
(٦٣ ١٢٤ ٢٨٥)	--	محول الى مخصص الازمحلل	
<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	<u>٨٩ ٢١٥ ٨١٠</u>	الرصيد في آخر العام	

بنك التصير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٦- توزيعات الأرباح

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

٣٧- النقدية وما في حكمها

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	نقدية وأرصدة لدى البنوك المركزية
٧١٦ ٧٨٤ ٢٤٣	٧٨٣ ٩٦١ ٥٠٢	أرصدة لدى البنوك
٢ ٥١٦ ١٠٤ ٨٥٢	٣ ٦٤٣ ١١٢ ١٥٣	استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٢٤ ٧٨٢	-	
<u>٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧</u>	<u>٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥</u>	

٣٨- 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 وشركته المالية عن ارتباطات رأسمالية مبلغ ٤١٣ ٥٠٢ ٨٣٩ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مقابل ٣١٢ ٦٦٨ ٩٣٠ جنيه في تاريخ المقارنة متمثلة في مشتريات معدات وتجهيزات فروع وتحديث المنظومة البنكية والمساهمات في الشركات الشقيقة وتوجد ثقة كافية لدى الإدارة من تحقق تدفقات نقدية وتوافر تمويل لتغطية تلك الارتباطات.

(ج) ارتباطات تشغيلية

يبلغ الارتباط التشغيلي مبلغ ٤٨٨ ٢٢٢ ٦٣٠ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مقابل مبلغ ٦٨١ ٢١٧ ١٨٠ جنيه في تاريخ المقارنة والممثل في عقود الأيجار التشغيلي.

(د) التزامات عرضية

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	خطابات ضمن اعتمادات مستندية
٢ ٠٠٤ ٧٧٨ ١٠٨	٢ ٣١٧ ٤٠٠ ٧٢٨	بخصم:
٤٢ ٥٠٤ ٧٢٦	٢٣ ٥٢٧ ٢٩٥	الضمانات النقدية
<u>(٨٤٦ ٤١٤ ٨٧١)</u>	<u>(٢٧٥ ٠١١ ٨٦١)</u>	الالتزامات العرضية
<u>١ ٢٠٥ ٨٦٧ ٩٦٣</u>	<u>٢ ٠٦٥ ٩٢٦ ١٦٢</u>	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
البيانات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٩- صناديق الاستثمار

صندوق التعمير

وافق مجلس ادارة البنك بجلسته المنعقدة في ٢٠٠٧/٩/١٠ على انشاء صندوق تراكمي مع توزيع عائد دوري حجمه ١٠٠ مليون جنيه باسم "صندوق التعمير" واسناد ادارته الى شركة برايم لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزي بموجب خطاب السيد الامتاذ/ نائب المحافظ المؤرخ ٢٠٠٨/٣/١٨ وتم الاعلان عن نشرة الاكتتاب في الصندوق بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٤ وتم فتح باب الاكتتاب بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٤ وتم غلق باب الاكتتاب يوم ٢٠٠٨/٦/٥ وتم الاكتتاب بمبلغ ١٤١,٢ مليون جنيه وتبلغ نسبة مساهمة البنك في الصندوق بنسبة ٥% متمثلة في عدد ٥٠ ألف وثيقة باجمالي مبلغ ٥ مليون جنيه والقيمة الاسمية للوثيقة ١٠٠ جنيه.

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ نحو ١٨٢,٩٣ جنية مصرى .

صندوق موارد

بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٧ وافق مجلس ادارة البنك على انشاء صندوق استثمار نقدي ذو عائد يومي تراكمي تحت اسم صندوق (موارد) واسناد ادارته الى شركة برايم انفسمنت لادارة الاستثمارات المالية وقد وافق البنك المركزي 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 في الصندوق مبلغ ١٢ مليون جنيه بنسبة ٥% متمثلة في عدد ٠,٩٨٦ مليون وثيقة والقيمة الاسمية للوثيقة ١٠ جنية .

وقد بلغت القيمة الاستردادية للوثيقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ نحو ٢٩,٧٠٤ جنية مصرى .

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤٠- المواقف الضريبية

ضريبة كسب العمل

الفترة من بداية النشاط - ٢٠٠٧	تم الانتهاء من الفحص واللجان الداخلية والربط النهائي والسداد .
الفترة من ٢٠٠٨ - ٢٠١٢	تم الانتهاء من الفحص وسداد الضريبة واحالة نقاط الخلاف للجان الطعن .
الفترة من ٢٠١٣ - ٢٠١٧	تم الانتهاء من الفحص ولم يرد نموذج ربط الضريبة .
الفترة من ٢٠١٨ - ٢٠١٩	البنك يقوم بسداد الضريبة الشهرية وتقديم التسميات الضريبية في المواعيد المقررة طبقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

ضريبة الدمغة

تم الربط النهائي على فروع البنك حتى نهاية العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٠ ضريبة الدمغة .
واعتباراً 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 التي اسفر عنها الفحص .
الفترة من ٢٠١٣/٤/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١	تم الفحص في ضوء التعليمات التنفيذية الصادرة من مصلحة الضرائب برقم ٦١ لسنة ٢٠١٥ ولم يرد نموذج الربط علماً بأن البنك يقوم بسداد ضريبة الدمغة كل ربع سنة بانتظام .
الفترة من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/١٢/٣١	لم يتم الفحص علماً بأن البنك يقوم بسداد ضريبة الدمغة كل ربع سنة بانتظام .

ضريبة ارباح شركات الاموال

الفترة من ١٩٨٠ - ٢٠٠٤

تم الفحص والمحاسبة والربط النهائي عن هذه السنوات .

ضريبة الاشخاص الاعتبارية

الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٧	تم الانتهاء من الفحص وسداد فروق الضرائب المستحقة وصدر قرار لجنة الطعن واحالة الخلاف الى الطعن امام القضاء وتقديم طلب للتصالح امام لجان انهاء المنازعات .
الفترة من ٢٠٠٨ - ٢٠١٢	تم الفحص وسداد فروق الضرائب المستحقة وصدر قرار لجنة الطعن واحالة الخلاف الى الطعن امام القضاء وتقديم طلب للتصالح امام لجان انهاء المنازعات .
الفترة من ٢٠١٣ - ٢٠١٤	تم الفحص وعمل اللجان الداخلية والاحالة الى لجنة الطعن واحالة الخلاف الى الطعن امام القضاء .
عام ٢٠١٥ - ٢٠١٧	تم الفحص والانتهاج من أعمال اللجنة الداخلية .
عام ٢٠١٨ - ٢٠١٩	قام البنك بتقديم الاقرارات الضريبية وفقاً لقانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته في الموعد القانوني وسداد الضريبة ولم يتم الفحص .

٤١- أحداث هامة

- انتشر فيروس كورونا ("COVID-19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأنشطة التجارية والاقتصادية. أحدث انتشار فيروس كورونا ("COVID-19") ("19") 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 تفشى فيروس كورونا ("COVID-19") وتأثيره على العمليات البنكية والأداء المالي نتيجة لعدم اليقين الناتج عن تفشى فيروس كورونا ("COVID-19") 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 تضرراً بالازمة.

وبناء على ذلك قام مصرفنا باتخاذ التدابير والإجراءات الاستباقية من خلال تكوين المخصصات اللازمة للتخفيف من حدة تأثير فيروس كورونا ("COVID-19") على محفظة القروض في نهاية مارس ٢٠٢٠ وتم تكوين مخصصات إضافية أخرى كخطوة احترازية لحين وضوح الأداء الفعلي لمحفظة القروض.

- بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٢٠ صدر قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠، والذي ألغى قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ ويصرى القانون على جهات من أهمها البنك المركزي المصري والجهاز المصرفي المصري، ويلتزم المخاطبون بأحكام القانون بتوفيق أوضاعهم طبقاً لأحكامه وذلك خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ العمل به، ولمجلس إدارة البنك المركزي مد هذه المدة لمدة أو لمدد أخرى لا تتجاوز سنتين على أن يصدر البنك المركزي اللوائح والقرارات المنفذة لأحكام القانون.