

مجموعة النعيم العقارية القابضة
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود



مجموعة النعيم العقارية القابضة "شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣١-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة / مجلس إدارة شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة الدورية المرفقة لشركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذلك القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية المجمعة الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية المجمعة الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها " ، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة. تم مراجعة القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات آخر والذي أصدر تقرير غير متحفظ بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٢٦.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٢ مايو ٢٠٢٦



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية

س، م، م، (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY-United)

شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
١٧٩,٧٣٤,٦٦٣	١٧٨,٨٦١,١٢٥	(٤)	أصول غير متداولة
١,٥٤٣,١٩٧,٩٩٣	١,٦٦١,٥٠٦,١٠٨	(٥)	أصول ثابتة
١١,١٦٢,٧٢٤	٨,٣٨٩,٩٢٥	(٧)	إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١,٧٣٤,٠٩٥,٣٨٠	١,٨٤٨,٧٥٧,١٥٨		أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٦٦,١٦٥,٣٧٣	٦٥,٨٩١,٠٦٧	(٦)	أصول متداولة
١٥٧,٧٤٢,٥٥٣	٩٩,١٠٩,٦١٧	(٧)	التقديرات وما في حكمها
١٠٩,٦٤٩,٠٠٢	١٣٤,٩٠٤,٢٥٩	(١١)	أوراق قبض قصيرة الأجل
١٧,٣٥٤,٦٧٩	١٩,٩٢٢,٢٤٤		مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٥٢,٣٣٠,٧٠٠	٤٠١,٨١٧,٣٨٧	(٨)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠٦,٠٢٨,٩٢٧	٢٠٦,٧٩٨,٧٥٩		أعمال تحت التنفيذ
٤٧,١٠١,٦٥٨	٨٦,٤٤٦,٥٢٢	(٩)	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١١٧,٩٥٤,٠٨٣	١٠٤,٢٤٩,٤٦٥	(١٠)	المدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,١٧٤,٣٢٧,٠٧٥	١,١١٩,١٣٩,٣٢٠		وحدات تامة للبيع
٢,٩٠٨,٤٢٢,٤٥٥	٢,٩٦٧,٨٩٦,٤٧٨		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	(١٢)	حقوق الملكية والالتزامات
٢٩,١١٦,٩٢٣	٣٠,٦٢١,٤٢٣		حقوق الملكية
٧,١٤٦,٩٨٤	٧,١٤٦,٩٨٤	(١٣)	رأس المال المصدر والمنفوع
١,١٠٥,٢٩٤,٠٩٠	١,١١٤,٩٧٨,٩٤٩		إحتياطي قانوني
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		إحتياطي أسهم الخزينة
٢٤٥,٩٧١,٥٩٨	٣١٥,٦٠٦,٤٥٠		إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١٢٦,٦٠٨,٤٤٥	٢١٧,٢١٠,١٢٣		أسهم الخزينة
٩٢,١٠٦,١٧٨	٤,٣٢٢,٤٨٧		فروق ترجمة قوائم مالية مجمعة
٢,٢٤٤,٩٦٩,٤٥٨	٢,٣١٤,٠٣٧,٨٨٠		أرباح مرحلة
١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	١٧٨,٣٩٨,٣١٨	(١٦)	صافي أرباح الفترة / لعام
٢,٤٤٠,٧٧٩,٣٥١	٢,٤٩٢,٤٣٦,١٩٨		إجمالي حقوق الملكية قبل حقوق الحصص غير المسيطرة
			حقوق الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
-	٦,٣٧٥,٠٠٠		الالتزامات
٤,٢٦٣,٢٢٨	٤,٤١٠,٣٠٤	(١٥)	الالتزامات غير متداولة
٤,٢٦٣,٢٢٨	١٠,٧٨٥,٣٠٤		أوراق دفع طويلة الأجل
			إلتزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
٢٦٦,٢١٢	٢٦٦,٢١٢		التزامات متداولة
٤٨,٩٢٤,٨٠٦	٤٨,٩٤٧,٢٥٩	(١١-ب)	مخصصات
-	٩,٧١٥,٨٥٣		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٩,٠٤٨,٣٦٨	٣٩,١٥٥,٤٦٨		أوراق دفع قصيرة الأجل
٣٨٥,١٤٠,٤٩٠	٣٦٦,٥٩٠,١٨٤	(١٤)	إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
٤٦٣,٣٧٩,٨٧٦	٤٦٤,٦٧٤,٩٧٦		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٦٧,٦٤٣,٠٠٤	٤٧٥,٤٦٠,٢٨٠		إجمالي التزامات متداولة
٢,٩٠٨,٤٢٢,٤٥٥	٢,٩٦٧,٨٩٦,٤٧٨		إجمالي التزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت الفار

يوسف الفار

المدير المالي

محمد زكريا حسين

محمد زكريا حسين



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	جنيه مصري	جنيه مصري
٣٠,٢١٧,٠٠٠	٤٨,٧٨١,٠٠٠	(١٧)		إيرادات بيع وحدات جاهزة
٥,٧٦٩,٢٨٤	٦,٨٨٦,٦٤٩	(١٧)		إيرادات إيجار وحدات
٥٤١,٤٨٢	١,٣٨٠,٦١٠	(١٧)		إيرادات - صيانة والتشغيل
(١٥,٢٥٧,٩٢٠)	(١٣,٧٠٤,٧١٩)	(١٧)		تكلفة وحدات مبيعة
(٩,١٩٠,٣٦٣)	(١,٧٥١,٢٧٧)			مصرفات صيانة وحدات جاهزة
١٢,٠٧٩,٤٨٣	٤١,٥٩٢,٢٦٣			إجمالي إيرادات النشاط
١,٨٤٤,٨٦٨	٢,٠٥١,١٤٦	(١٨)		إيرادات أخرى
(٢٢,٣١٨)	(١٠,٠٣٩,٨٠٤)			فروق تقييم العملة
٢,٢٥٣,٧٢٦	٧٣٤,٣٦٢			إيراد فوائد
١,٤٣٢,٦٤٤	٢,٥٧٠,٩٨١			أرباح إعادة تقييم استثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
١٤,٩٦٨,١٧٤	٨,٦٥٩,٦٦١			إيراد استثمارات مالية بالتكلفة المستقلة
٣٢,٥٥٦,٥٧٧	٤٥,٥٦٨,٦٠٩			
(٨,٦٠١,٨٣٦)	(٧,٩٣٨,٦٤٢)			(يخصم) / يضاف :
(١,٢٥٥,٣١٠)	(٢٠١,٩١١)			مصرفات عمومية وإدارية
(٧٥٦,٥٠٧)	(١,٤٣٧,٣٨٢)			عمولات
(١٣,٤٨٣)	(١٥,١٥٣)			مصرفات بيعية وتسويقية
(٩٥٩,٠٨١)	(٩٠٤,٥١٣)	(٤)		مصرفات بنكية
(١٣١,٠١٨)	(١٨٢,٧٢١)			إهلاك أصول ثابتة
(٣٣٤,٥٨٥)	-			مساهمة تكافلية
(٣,٥٤٠,٩٢٧)	(٦,٧٢٧,٧٦٣)			الفوائد التمويلية
(١,٧٤٧,٢٥٩)	(١,١٢٥,٨٩٨)			ضريبة توزيعات
(٤٠٣,٣١٩)	(٣٤٣,٤٧٩)			خسائر إئتمانية متوقعة من أوراق القبض
(١٧,٧٤٣,٣٢٥)	(١٨,٨٧٧,٤٦٢)			خسائر إئتمانية متوقعة
١٤,٨١٣,٢٥٢	٢٦,٦٩١,١٤٧			إجمالي المصروفات
(٢,٩٧٧,١٨٨)	(١٠,٢٧٥,٤٠٨)			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(٣,١١٩,٠٣٤)	(١,٧٣١,٩٣٢)			(يخصم) / يضاف :
٤٩,٩٩٤	٢١,١٨٠	(١٥)		ضرائب الدخل
٨,٧٦٧,٠٢٤	١٤,٧٠٤,٩٨٧			ضرائب على أذون خزنة
٥,٠٥٤,٠٩٧	٤,٣٧٢,٤٨٧			الضريبة المؤجلة
٣,٧١٢,٩٢٧	١٠,٣٣٢,٥٠٠	(١٦)		صافي أرباح الفترة
٨,٧٦٧,٠٢٤	١٤,٧٠٤,٩٨٧			تتمثل في :
				أصحاب حقوق ملكية الشركة القابضة
				حقوق الحصص غير المسيطرة
				نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت الفار

يوسف مدحت الفار

المدير المالي

محمد زكريا حسين

محمد زكريا حسين



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	صافي أرباح الفترة
جنيه مصري	جنيه مصري		بنود الدخل الشامل الآخر
٨,٧٦٧,٠٢٤	١٤,٧٠٤,٩٨٧		
(٢,٣١٤,١٣٠)	٦٩,٦٣٤,٨٥٢		فروق ترجمة القوائم المالية
(١١٩)	٩,٦٨٤,٨٥٩		إعادة تقييم إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٢,٣١٤,٢٤٩)	٧٩,٣١٩,٧١١		إجمالي الدخل الشامل الآخر
٦,٤٥٢,٧٧٥	٩٤,٠٢٤,٦٩٨		إجمالي الدخل الشامل

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت القار

يوسف القار

المدير المالي

محمد زكريا حسين



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الإجمالي	حقوق الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	صافي أرباح الفترة	أرباح مرحلة	فروق ترجمة مالية	أسهم الخزينة	إحتياطي إعادة تقييم استثمارات مالية	إحتياطي أسهم الخزينة	إحتياطي قانوني	رأس المال المصدر و المنقوع
١,٢٧٣,١٨٢,٥٦٧	١٧٣,٤٤٩,٤١٨	١,٠٩٩,٧٣٣,١٤٩	٥,٠٥٤,٠٩٧	١٣٩,٢٥٥,٨٦٢	٣٢٥,٥٩٥,١١٢	-	٢,٠٣٥٨	٧,١٤٦,٩٨٤	٢٨,٠١٨,٧٥٩	٥٩١,٤١٢,٢٤٠
٢,٤٤٠,١٧٩,٣٥١	١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	٢,٢٤٤,٣٦٩,٤٥٨	٩٢,١٠٦,١٧٨	١٧٦,٠٨٤,٤٥٥	٢٤٥,٩٧١,٥٩٨	-	١,١٠٥,٢٩٤,٠٩٠	٧,١٤٦,٩٨٤	٢٨,٠١٨,٧٥٩	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠
-	-	-	(١٦,١٠٦,١٧٨)	٩٢,١٠٦,١٧٨	-	-	-	-	١,٥٠٤,٥٠٠	-
(٧٧,٧٤٤,٠٧٥)	(٢٧,٧٤٤,٠٧٥)	(١٠٥,٤٨٨,١٥٠)	-	-	-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-	-	-	-
٩,٦٨٤,٨٥٩	-	٩,٦٨٤,٨٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-
٦٩,٦٢٤,٨٥٢	٦٩,٦٢٤,٨٥٢	١٣٩,٢٥٥,٨٦٢	-	-	-	-	-	-	-	-
١٠,٣٣٢,٥٠٠	١٠,٣٣٢,٥٠٠	١٠,٣٣٢,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-
١٧٨,٣٩٨,٣١٨	١٧٨,٣٩٨,٣١٨	٣٥٦,٠٣٧,٨٨٠	٤,٣٧٢,٤٨٧	٢١٧,٢١٠,١١٣	٣١٥,٦٠٦,٤٥٠	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	١,١١٤,٥٧٨,٤٤٩	٧,١٤٦,٩٨٤	٣٠,٢٢١,٤٢٣	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠
٢,٤٤٠,١٧٩,٣٥١	١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	٢,٢٤٤,٣٦٩,٤٥٨	٩٢,١٠٦,١٧٨	١٧٦,٠٨٤,٤٥٥	٢٤٥,٩٧١,٥٩٨	-	١,١٠٥,٢٩٤,٠٩٠	٧,١٤٦,٩٨٤	٢٨,٠١٨,٧٥٩	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠
-	-	-	(١٦,١٠٦,١٧٨)	٩٢,١٠٦,١٧٨	-	-	-	-	١,٥٠٤,٥٠٠	-
(٧٧,٧٤٤,٠٧٥)	(٢٧,٧٤٤,٠٧٥)	(١٠٥,٤٨٨,١٥٠)	-	-	-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-	-	-	-
٩,٦٨٤,٨٥٩	-	٩,٦٨٤,٨٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-
٦٩,٦٢٤,٨٥٢	٦٩,٦٢٤,٨٥٢	١٣٩,٢٥٥,٨٦٢	-	-	-	-	-	-	-	-
١٠,٣٣٢,٥٠٠	١٠,٣٣٢,٥٠٠	١٠,٣٣٢,٥٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-
١٧٨,٣٩٨,٣١٨	١٧٨,٣٩٨,٣١٨	٣٥٦,٠٣٧,٨٨٠	٤,٣٧٢,٤٨٧	٢١٧,٢١٠,١١٣	٣١٥,٦٠٦,٤٥٠	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	١,١١٤,٥٧٨,٤٤٩	٧,١٤٦,٩٨٤	٣٠,٢٢١,٤٢٣	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت الفار

صيفي

محمد زكريا حسين

صيفي



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٠٢٥ مارس ٣١	٢٠٢٦ مارس ٣١	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
جنيه مصري	جنيه مصري		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
١٤,٨١٣,٢٥٢	٢٦,٦٩١,١٤٧		يتم تسويته بما يلي:
		(٤)	إهلاك أصول ثابتة
٩٥٩,٠٨١	٩٠٤,٥١٣		فروق تقييم عملات أجنبية
٢٢,٣١٨	١٠,٠٣٩,٨٠٤		إيراد فوائد
(٢,٢٥٣,٧٢٦)	(٧٣٤,٣٦٢)		إيراد عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٤,٩٦٨,١٧٤)	(٨,٦٥٩,٦٦١)		فوائد مدينة
٣٣٤,٥٨٥	-		(خسائر) إعادة تقييم استثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
(١,٤٣٢,٦٤٤)	(٢,٥٧٠,٩٨١)		ضريبة استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٣,١١٩,٠٣٤)	(١,٧٣١,٩٣٢)		خسائر إئتمانية متوقعة من أوراق القبض
١,٧٤٧,٢٥٩	١,١٢٥,٨٩٨		خسائر إئتمانية متوقعة
٤٠٣,٣١٩	٣٤٣,٤٧٩		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٤٩٣,٧٦٤)	٢٥,٤٠٧,٩٠٥		التغير في المدينون والأرصدة المدينة أخرى
(٦٥٣,١٢٦)	(٢٥,٢٥٥,٢٥٧)		التغير في أوراق القبض
(٣٩,٦٤٠,١١٥)	(٣٩,٦٨٨,٢٤٣)		التغير في أوراق القبض
(١٢٠,٧٩٩,٢٦٦)	٦٠,٢٧٩,٨٣٧		التغير في ولاءات، تامين، تأمين للزعم
١٥,٢٥٧,٩٢٠	١٣,٧٠٤,٧١٨		التغير في مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٨٢٦	٢٢,٤٥٣		التغير في أوراق الدفع
١٢٩,٦١٧,٦٦٢	١٦,٠٩٠,٨٥٣		التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
٧٥,٠٢٩,١٨٢	(١٨,٥٥٠,٣٠٦)		التغير في أعمال تحت التنفيذ
(١٠٩,٢٩٣,٣٠٤)	(٤٩,٤٨٦,٦٨٧)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / أنشطة التشغيل
(٥٣,٨٨٢,٩٨٥)	(١٧,٤٧٤,٨٢٧)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٩,٥٠٦,٦٠٧	-		التغير في استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
-	(١٠٧,٦٩٧,٨٤١)		(مدفوعات) شراء استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
-	٢١٥,٥٨٧,٦٧٠		مقبوضات من بيع استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٥,٩٩١,٣١٣)	(٤٧,١٢٠,٨٠٣)		(مدفوعات) لشراء استثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر / الدخل الشامل
(١,٠٧٠,٠٠٠)	(٣٠,٩٧٥)		(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
٢,٤٤٥,٢٩٤	٦٠,٧٣٨,٠٥١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(٢,٥٩٦,٠٩٠)	-		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		(مدفوعات) عقد اجار تمويلي
(٤,٣٠٦,٩٠٤)	(٢٧,٧٤٤,٠٧٥)		(مدفوعات) شراء أسهم خزينة
(١٤,٧٦٣,٧١٢)	-		توزيعات أرباح
٢,٢٥٣,٧٣٦	٧٣٤,٣٦٢		حقوق الأقلية
١٤,٩٦٨,١٧٤	-		فوائد دائنة محصلة
(٣٣٤,٥٨٥)	-		إيراد عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٤,٧٧٩,٣٩١)	(٤١,٦٣٣,٤٨٩)		فوائد مدينة مدفوعة
(٢٢,٣١٨)	(١,٩٠٤,٠٤١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(٥٦,٢٣٩,٤٠٠)	(٢٧٤,٣٠٦)		أثر التغير في أسعار الصرف
١٦٦,٦٣٧,٧٨٢	٦٦,١٦٥,٣٧٣		التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١١٠,٣٩٨,٣٨٢	٦٥,٨٩١,٠٦٧	(٦)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت الفار

يوسف الفار

المدير المالي

محمد زكريا حسين

محمد زكريا حسين



- الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١- نبذة عن الشركة

١-٢ نشأة الشركة

تأسست الشركة العربية للاستثمارات المالية (أيكو) " شركة مساهمة مصرية " في ١٧ مارس ١٩٩٧ طبقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ٣٠٥٧٨ بتاريخ ٧ مايو ١٩٩٧.

ويتمثل غرض الشركة في تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الاستثمار مع مراعاة حكم المادة ١٢٧ من اللائحة التنفيذية، ويكون من حق الشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع شركات الأموال التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج.

وبتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تغيير اسم الشركة من الشركة العربية للاستثمارات المالية (أيكو) ليصبح شركة نعيم لإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الاستثمار وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٠٦.

وبتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠٠٦ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) بالاستحواذ على عدد ٢,٩٩٠,٠٠٠ سهم من أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٩٩,٦٧٪.

بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٩ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) ببيع عدد ٣٠٨ ٥٨٠ سهم ليصبح عدد الأسهم المستحوذ عليها من قبل الشركة القابضة ٤٢٠ ٦٨١ سهم في أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٨٩,٣٨٪.

وبتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٠ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) ببيع عدد ٢ ٩٠٠ سهم لمساهمين جدد ليصبح عدد الأسهم المستحوذ عليها من قبل الشركة القابضة ٥٢٠ ٦٧٨ سهم من أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٨٩,٢٨٪.

وبتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) بزيادة عدد أسهمها ليصبح ١٩٢ ٥٥٥ ٥٠٠ سهم من الأرصدة الدائنة المستحقة لها بالشركة لتصبح نسبة المساهمة ٤٦,٣٠٪ وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١١.

وبتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تغيير اسم الشركة من شركة نعيم لإدارة محافظ الأوراق المالية وإدارة صناديق الاستثمار ليصبح شركة ريكاب القابضة وكذا تم إضافة غرض الاشتراك في تأسيس الشركات وزيادة رؤوس أموالها وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١١.

وبتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠١١ وافقت الجمعية العامة الغير عادية على تغيير اسم الشركة من شركة ريكاب القابضة إلى شركة ريكاب للاستثمارات المالية وتم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠١٢.

وبتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل اسم الشركة من ريكاب للاستثمارات المالية إلى مجموعة النعيم العقارية القابضة وتم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٥.

ومن ثم فقد بدأت الشركة في إعداد قوائم مالية مجمعة اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٠، و تمتلك الشركة المساهمات الآتية في الشركات التابعة كما يلي :

نسبة المساهمة	البلد	النشاط	اسم الشركة
٧٠,٨٢٪	مصر	استثمار عقاري	شركة نعيم للتطوير العقاري
٩٩,٩٨٪	مصر	استثمار عقاري	شركة النعيم للاستثمارات العقارية
٩٩٪	مصر	استثمار عقاري	شركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
١٠٠٪	بريطانية		شركة نعيم ديفلومنت (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٦٦٪	مصر	استثمار عقاري	شركة سمات جاردنز للاستثمار العقاري (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٩٩٪	مصر	استثمار سياحي	شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية) (*)
٩٨٪	مصر	خدمات استشارية	شركة النعيم للخدمات الاستشارية

(*) تم استبعاد الشركة من التجميع خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ نظراً لقيام شركة النعيم للاستثمارات العقارية ببيع ٨٥ ٪ من أسهمها في الشركة ليصبح نسبة المساهمة ١٤ ٪ وذلك في ضوء العقود المبرمة في الأول من إبريل ٢٠٢٥.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢- أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

- تم اعتماد القوائم المالية للإصدار من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٣ مايو ٢٠٢٦.

٢-٢ أسس القياس

أعتمدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو التكلفة المستهلكة في قائمة المركز المالي.

٣-٢ عملة التعامل والعرض

تم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنه المصري.

٤-٢ استخدام التقديرات والإفتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المستقلة، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد في ضوء أفضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الأحداث والمعاملات الجارية إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى السنوات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه السنة والسنوات المستقبلية.

٥-٢ قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو لأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية المستقلة، يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصورة جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة أو أي طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة، ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية المستقلة للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣-١ أسس التجميع

تشمل القوائم المالية المجمعة جميع الشركات التابعة وفيما يلي أسس التجميع:

استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تمثل حقوق الأقلية في حقوق ملكية الآخرين في الشركات التابعة وتظهر كبند مستقل في القوائم المالية المجمعة،

يتم تحديد تكلفة إقتناء الشركات التابعة كما يلي:

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المكتتاة في تاريخ إقتناء الشركة القابضة للشركات التابعة إلى المدى الذي تتحقق

عنده مصلحة الشركة القابضة من إجراء تلك المبادلة.

حصة الأقلية في القيمة الدفترية للأصول والالتزامات قبل الإقتناء.

تمثل الشهرة في الفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة للأصول المكتتاة وتظهر بقائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً

منها مجمع الانخفاض في القيمة.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري، ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس السعر السائد للعملات الأجنبية وقت إثبات المعاملة، وفي نهاية كل فترة مالية يتم ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام سعر الأقفال، ويتم ترجمة البنود ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة ويتم ترجمة البنود ذات الطبيعة الغير نقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.

٣-٣ الأصول الثابتة والإهلاك

٣-٣-١ الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال. وإذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة، يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

٣-٣-٢ التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

٣-٣-٣ الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح أو الخسائر، لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً معدلات الإهلاك المقدرة للفترة الحالية والعام المقارن:

البيان	المعدل
مباني	٢%
أثاث	٦%
حاسب آلي	٢٥%
معدات مكاتب	١٠%
أجهزة كهربائية وتكييف	١٠%
تجهيزات وديكورات	١٠%

- يتم مراجعة طريقة الإهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم التخريدية للأصول الثابتة في نهاية كل فترة مالية ويتم تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك.

٣-٤ إعادة تبويب الاستثمار العقاري

يتم إعادة تبويب العقارات التي يتم تغيير استخدامها من عقارات مشغولة بمعرفة المالك إلى استثمارات عقارية من بند أصول ثابتة إلى بند استثمارات عقارية.

٣-٥ المشروعات تحت التنفيذ

يتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة، تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتني من أجله، يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام.

٣-٦ أعمال تحت التنفيذ

الأعمال تحت التنفيذ المشتراة أو تحت الإنشاء أو المنفذة لغرض البيع في المستقبل تبوب كأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة. يتم قياس الأعمال تحت التنفيذ لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما اقل.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

٣-٧ الاستثمارات في شركات شقيقة

يتم إثبات الاستثمارات في الشركات التابعة بطريقة حقوق الملكية، وفي حالة حدوث انخفاض في قيمة تلك الاستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الانخفاض وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٨ الاستثمارات

٣-٨-١ الاستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

تم تصنيف الاستثمارات على أنها إستثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إذا تم إقتنائها بغرض المتاجرة أو إذا كانت الشركة تدير تلك الإستثمارات وتتخذ قرارات بيعها وشراؤها بناءً على قيمتها العادلة، يتم إثبات التكاليف المتعلقة باقتناء تلك الإستثمارات في قائمة الدخل، تقاس تلك الإستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت فروق التغيير في قيمتها في قائمة الدخل تحت بند "صافي التغير في القيمة السوقية للإستثمارات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر".

٣-٨-٢ الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يتم الإثبات المبدئي للإستثمارات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة، وفي تاريخ المركز المالي يتم إدراج التغير في القيمة العادلة سواء كان ربح أو خسارة ضمن بنود الدخل الشامل مباشرة فيما عدا خسائر الإضمحلال في قيمة الإستثمار يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل، وفي حالة إستبعاد الإستثمار يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المجمعة والتي سبق الإعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية في قائمة الدخل، ويتم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات المالية المتاحة للبيع طبقاً لسعر التداول في البورصة في سوق نشط في تاريخ المركز المالي، أما الإستثمارات التي ليس لها سعر تداول في البورصة في سوق نشط فيتم تقييمها بالرجوع إلى أحد أساليب التقييم المقبولة ويتضمن ذلك استخدام معاملات محايدة حديثة أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تسعير الخيارات أو طرق التقييم الأخرى، وإذا لم تتمكن الشركة من تقدير القيمة العادلة فيتم قياس قيمتها بالتكلفة بعد خصم أي اضمحلال في القيمة.

٣-٩ إستثمارات عقارية

- تتمثل الإستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما، ويتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الإضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الإستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.
- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

٣-١٠ أصول محتفظ بها بغرض البيع

- يتم تبويب الأصول غير المتداولة أو المجموعة الجاري التخلص منها التي تتضمن أصول والتزامات محتفظ بها بغرض البيع، إذا كان مرجحاً بدرجة عالية أن يتم استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من خلال البيع وليس من الاستمرار في استخدامها.
- يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال عند التبويب الأولى للأصول المحتفظ بها بغرض البيع أو لغرض التوزيع وكذلك الأرباح أو الخسائر اللاحقة والخاصة بإعادة القياس بالأرباح أو الخسائر، عند التبويب كأصول محتفظ بها بغرض البيع لا يتم إجراء إهلاك أو استهلاك للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة ويتم التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية للإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية.

٣-١١ الأدوات المالية

٣-١١-١ الاعتراف والقياس الأولي

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أولاً في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن المدينين التجاريين بدون مكون تمويل مهم) أو الالتزام المالي مبنياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها لئلا يندلج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياس العملاء الذين ليس لديهم عنصر تمويل مهم مبنياً بسعر المعاملة.

٣-١١-٢ التبويب والقياس اللاحق

الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي يتم تبويب الأصل المالي على أنه مقاس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كإستثمارات في أدوات الدين وإستثمارات في أدوات حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

لا يتم إعادة تبويب الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي بها إلا إذا قامت الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تبويب جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١١ الأدوات المالية (تابع)

٣-١١-٢ التوبيب والقياس اللاحق (تابع)

- في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائده على المبلغ الأصلي مستحق السداد.
- يتم توبيب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يتم تحديده على أنه مقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يكون الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية كليهما.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- عند الاعتراف الأولي باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ بها لغرض المتاجرة يمكن للمجموعة أن تقوم باختيار لا رجعه فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر، التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.
- الأصول المالية التي لم يتم توبيبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم توبيبها على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، وهذا يتضمن كل مشتقات الأصول المالية.

عند الاعتراف الأولي فإنه يمكن للمجموعة، أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء- أصلاً مالياً يستوفي المتطلبات التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي قد ينشأ خلاف ذلك.

٣-١١-٣ الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بأصل مالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي يتم بها إدارة الأعمال ويتم تقديم المعلومات للإدارة، تتضمن المعلومات التي تم النظر فيها ما يلي:

السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات عملياً، يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على ملف تعريف معدل فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.

كيفية تقييم أداء المحفظة وإبلاغ إدارة المجموعة بها، المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج العمل) وكيفية إدارة تلك المخاطر.

كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة.

تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالأصول.

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٣-١١-٤ الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة

لأغراض هذا التقييم يكون المبلغ الأصلي هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي وتكون الفائدة هي مقابل القيمة الزمنية للنقود، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (خطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في إعتبارها الشروط التعاقدية للأداة، ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقدى يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تلبى هذا الشرط عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في إعتبارها :

الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية.

الشروط التي قد تعدل معدل القسائم التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير، ميزات الدفع المسبق والإضافات.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

٤-١١-٣ الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة (تابع)

الشروط التي تقصر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة).

تتماشي ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل و الفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق، والذي قد يشمل تعويضاً معقولاً عن الإنهاء المبكر للعقد، بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها بخخص أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية، وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويضاً معقولاً للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

٥-١١-٣ الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

- تقاس الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

- تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، التكلفة المستهلكة يتم تخفيضها بخسائر الاضمحلال، إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل شامل لاحقاً بالقيمة العادلة.
- إيرادات الفوائد يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر صافي الأرباح والخسائر الأخرى يتم الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل، عند الإستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

استثمارات حقوق الملكية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقاً بالقيمة العادلة.
- توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر مالم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.
- صافي الأرباح والخسائر الأخرى التي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر لا يتم إعادة تبويبها على الإطلاق ضمن الأرباح أو الخسائر.

٦-١١-٣ الإلتزامات المالية - التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

- يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
- يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو كانت ضمن المشتقات المالية أو تم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف الأولي.

- يتم قياس الإلتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر، الإلتزامات المالية الأخرى يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروف الفوائد وأرباح وخسائر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

٧-١١-٣ الاستبعاد

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند إنقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يكون قد تم فيها تحويل جميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بشكل جوهري، أو التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبه بتحويل الأصول المعترف بها في قائمة مركزها المالي، ولكنها تحتفظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول المحولة في هذه الحالة لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١١ الأدوات المالية (تابع)

٣-١١-١ الاستبعاد (تابع)

التزامات مالية

يتم إستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها ، تقوم الشركة أيضا بإستبعاد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزامات المعدلة تختلف اختلافا جوهريا ، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على اساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إستبعاد الالتزامات المالية فان الفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو التزامات مفترضة) يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح والخسائر.

٣-١١-٢ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الاصول والالتزامات المالية ويخرج الصافي في قائمة المركز المالي عندما يكون للمجموعة حق الزامي قانوني في تسوية المبالغ المثبتة، وعندما يكون لدى الشركة نية في تسوية الاصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو بيع الاصول وسداد الالتزامات في أن واحد

٣-١١-٣ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

تحتفظ الشركة بأدوات مالية مشتقة لتغطية تعرضها لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة، يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد المضيف والمحاسبة عنها منفصلة إذا لم يكن العقد المضيف أصلا ماليا وفي حالة توافر شروط محده، المشتقات يتم قياسها أولا بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الأرباح أو الخسائر، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي تغير في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

تحدد الشركة مشتقات معينة كأدوات تغطية للتغطية من الاختلاف في التدفقات النقدية المرتبطة بمعاملات توقعات محتملة للغاية ناشئة عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة ومشتقات معينة والتزامات مالية غير مشتقة كتغطية لمخاطر صرف العملات الأجنبية على صافي الاستثمار في عملية أجنبية، عند بدء علاقات التحوط المعينة ، تؤثق الشركة هدف إدارة المخاطر واستراتيجية تنفيذ التغطية، تؤثق الشركة أيضا العلاقة الاقتصادية بين بند التغطية وأداة التغطية ، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغيرات في التدفقات النقدية لبند التغطية وأداة التغطية بعضها البعض.

تغطية مخاطر التدفقات النقدية

عندما يتم تحديد مشتق كإداة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية، يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في القيمة العادلة للمشتق في بنود الدخل الشامل الآخر ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر، يقتصر الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المعترف بها في الدخل الشامل الآخر على التغير التراكمي في القيمة العادلة للبند المغطى، والذي يتم تحديده على أساس القيمة الحالية ، منذ بداية التغطية، الجزء الغير فعال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتق يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر، تحدد الشركة فقط التغير في القيمة العادلة للعنصر الفوري لعقود الصرف الأجلة كأداة تغطية في علاقات تغطية التدفقات النقدية، يتم احتساب التغير في القيمة العادلة للعنصر الأجل لعقود الصرف الأجلة (النقاط الأجلة) بشكل منفصل كتكلفة تغطية ومعترف بها في احتياطي تكاليف التغطية ضمن حقوق الملكية.

عندما ينتج عن المعاملة المستقبلية المغطاه لاحقا الاعتراف بأصل غير مالي مثل المخزون، يتم تبويب المبلغ المجمع في احتياطي تغطية واحتياطي تحلفة التغطية مباشرة في التكلفة الأولية للبند غير المالي عد الاعتراف به.

لكل المعاملات المستقبلية المغطاه، يتم إعادة تبويب المبلغ المكون من احتياطي تغطية التدفق النقدي واحتياطي تكلفة التغطية الى الأرباح أو الخسائر في نفس الفترة أو الفترات التي خلالها تؤثر التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المغطاه على الربح والخسارة.

إذا أصبحت التغطية غير متوفية لشروط محاسبة التغطية أو تم بيع أو انتهى أجل أو نسخ أداة التغطية أو ممارسة الحق المرتبط بها يتم التوقف عن محاسبة التغطية بأثر مستقبلي، عندما يتم إيقاف محاسبة تغطية التدفقات النقدية فإن المبلغ المكون من احتياطي تغطية التدفق النقدي يظل في حقوق الملكية حتى، على سبيل التغطية من معاملة تؤدي إلى الاعتراف ببند غير مالي، يتم تضمينه في التكلفة عند الاعتراف الأولي أو فيما يتعلق بتغطيات التدفقات النقدية الأخرى، يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر فيها التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المغطاه على الربح أو الخسارة.

إذا لم يعد من المتوقع حدوث التدفقات النقدية المستقبلية المغطاه، يتم إعادة تصنيف المبالغ المكونة في احتياطي التغطية واحتياطي تكلفة التغطية مباشرة إلى الربح أو الخسارة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

٣-١١-٣ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية (تابع)

تغطيات صافي الاستثمار في نشاط أجنبي

عندما يتم تصنيف أداة مشتقة أو التزام مالي غير مشتق كأداة تغطية في تغطية لصافي استثمار في عملية أجنبية، فإن الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لأداة التغطية المشتقة أو غير المشتقة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية غير المشتقة من أداة التغطية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في احتياطي الترجمة ضمن حقوق الملكية، يجب الاعتراف بالجزء غير الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لأرباح وخسائر المشتقات أو العملات الأجنبية المشتقة من غير المشتقات مباشرة في الربح أو الخسارة، يتم إعادة تصنيف المبلغ المعترف به في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة كتسوية إعادة تصنيف عند استبعاد العمليات الأجنبية.

٣-١١-٤ الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

يتم تبويب الالتزام المالي كقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسارة إذا تم تبريره كالتزام محتفظ به الأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيم العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه أو إصدار الالتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، تقاس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه أي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر.

الالتزامات المالية غير المشتقة الآخر يتم قياسها أوليا بالقيمة العادلة مخصصا منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الالتزام، بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٣-١١-٥ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

تحتفظ الشركة بأدوات مالية مشتقة التغطية تعرضها لمخاطر اسعار الصرف ومخاطر اسعار الفائدة، يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد الأصلي والمحاسبة عنها منفصلة فقط في حالة توافر شروط محددة. المشتقات يتم قياسها أوليا بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس المشتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي تغير في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

٣-١١-٦ تغطية مخاطر التدفقات النقدية

عندما يتم تحديد مشتق كاداة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية، يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في القيمة العادلة للمشتق في بنود الدخل الشامل الآخر، ويتم تجميعها في احتياطي تغطية المخاطر، أي جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

القيمة المجمعة في حقوق الملكية يتم الاحتفاظ بها في بنود الدخل الشامل الآخر ويتم إعادة تبويبها ضمن الأرباح أو الخسائر في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر فيها التدفقات النقدية المتنبئ بها المغطاة على الأرباح أو الخسائر أو يؤثر البند المغطى على الأرباح أو الخسائر.

إذا أصبحت المعاملة المتوقعة غير متوقعة الحدوث، أو التغطية غير مستوفية لشروط محاسبة التغطية، أو انتهى أجل أو تم بيع أو فسخ أداة التغطية أو ممارسة الحق المرتبط بها يتم التوقف بأثر مستقبلي عن محاسبة التغطية، إذا أصبحت المعاملة المتوقعة غير متوقعة الحدوث يتم الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر بأية أرباح أو خسائر مجمعة ذات صلة على أداة التغطية.

٣-١٢-٣ الإضمحلال

٣-١٢-١ الأصول المالية غير المشتقة

الأدوات المالية وأصول العقد

تعترف الشركة بمخصص الخسارة للخسائر المتوقعة في:

- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة.
- أدوات الدين المقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أصول العقود مع العملاء.
- تقوم الشركة بالإعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة لعملاء القروض.
- تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة للأداة المالية بمبلغ مساوي للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر إذا كانت المخاطر الائتمانية على تلك الأداة المالية قد زادت - بشكل جوهري - منذ الإعتراف الأولي فيما عدا ما يلي والذي يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على ١٢ شهرا :
 - سندات الدين ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير.
 - سندات الدين الأخرى وأرصدة البنوك التي لم تزيد مخاطرها الائتمانية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي (مخاطر التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية).

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ الإضمحلال (تابع)

١٢-٣ الأصول المالية غير المشتقة (تابع)

- يجب على الشركة أن تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي وعند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار أن تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة وملائمة بدون تكلفة أوجه لا مبرر لهما وهذا يشمل مدى صحة وكفاءة المعلومات والتحليلات والتي تعتمد على خبره السابغة والتقييم الائتماني وأيضا المعلومات المستقبلية.

- تعتبر الشركة الأصل المالي متعثرا عندما :

- يكون من غير المحتمل أن يقوم المدين بدفع التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون الرجوع من قبل الشركة في إجراءات مثل استبعاد أوراق مالية (إن وجد)

- عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها ٩٠ يوم مالم يكن من الممكن دفعها.

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث افتراضية ممكنة خلال ١٢ شهر من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهرا)

إن الحد الأقصى للفترة التي يجب أخذها في الحسبان عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تكون الشركة معرضة على مدارها للمخاطر الائتمانية.

٢-١٢-٣ قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مرجحة لاحتمال الخسائر الائتمانية، تقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة وفق العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

٣-١٢-٣ الأصول المالية ذات مستوى إئتماني منخفض

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية التي تم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تعاني من انخفاض الائتمان، بعد الأصل بأنه ذو مستوى ائتمان منخفض عندما يكون قد وقع واحد أو أكثر من الأحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على أن الأصول المالية ذو مستوى ائتمان منخفض البيانات الممكن رصدها حول الأحداث التالية :-

- صعوبات مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التعثر عن السداد أو التأخير لأكثر من ٩٠ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعادته هيكلة قرض أو سلفه من قبل الشركة لم تكن الشركة لتقبلها بظروف أخرى.
- من المحتمل أن المدين سوف يدخل في إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر.
- اختفاء نشاط سوق الأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

٤-١٢-٣ عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة من إجمالي القيمة الدفترية للأصول بالنسبة لأدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تحميل مخصص الخسارة على الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

٥-١٢-٣ إعدام الدين

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه، بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم الشركة بشطب القيمة الدفترية الإجمالية عندما يكون الأصل المالي متأخراً بـ ١٨٠ يوماً على أساس الخبرة السابقة لاسترداد أصول المماثلة، بالنسبة لعملاء الشركة، تقوم الشركة بشكل فردي بعمل تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناء على ما إذا كان هناك توقع معقول لاسترداد لا تتوقع الشركة أي استرداد من المبلغ المشطوب، ومع ذلك، فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لأنشطة الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ الإضمحلال (تابع)

٦-١٢-٣ الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاستثمارات العقارية وأصول العقود مع العملاء، والأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال، وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل، يتم إجراء اختبار الإضمحلال للشهرة سنوياً.

- لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معاً الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الأصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول.

- وحدات توليد النقد، يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

- القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل أو وحدة توليد النقد.

- يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

- يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال في الأرباح أو الخسائر، ويتم توزيعها أو لا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

- لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة، بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الإضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تقاس خسائر الإضمحلال في استثمار مالي يتم المحاسبة عنه بطريقة حقوق الملكية بمقارنة قيمته الدفترية بالقيمة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في الأرباح أو الخسائر ويتم عكس خسارة الإضمحلال عند حدوث تغيرات تفضيلية في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الإستردادية.

٧-١٢-٣ الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال.

يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية، تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول، يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر.

و يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ قائمة المركز المالي، وفي حالة وجود مؤشرات لإنخفاض الخسارة أو عدم وجودها يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال وذلك في الحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمة التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال.

١٣-٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة التي لا تتجاوز إستحقاقاتها ثلاثة أشهر من تاريخ الإقتناء، وتتضمن النقدية بالخزينة والحسابات الجارية والودائع لدى البنوك.

١٤-٣ الإقتراض بفائدة

يتم الاعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة المعاملة، وبعد الاعتراف المبدئي يتم إدراج القروض ذات الفائدة بالتكلفة المستهلكة مع إدراج أي فروق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الدخل خلال فترة الإقتراض على أساس سعر الفائدة الفعال.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٥-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلزام حال قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المتوقع أن يتطلب تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلزام، إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالإلزام إذا كان ذلك ملائماً، هذا ويتم مراجعة رصيد المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

١٦-٣ الإحتياطي القانوني

ينص النظام الأساسي للشركة على إقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ من الأرباح السنوية لتكوين الإحتياطي القانوني ويقف هذا الإقتطاع متى بلغ مجموع الإحتياطي قدرأ يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر، ومتى نقص الإحتياطي عن هذا الحد تعين العودة إلى الإقتطاع.

١٧-٣ رأس المال

١٧-٣-١ الأسهم العادية

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية، ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

١٧-٣-٢ إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم خزينة)

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فانه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية، الأسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصصة من حقوق الملكية، عند بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الإصدار.

١٨-٣ مشتقات الأدوات المالية

تستخدم الشركة مشتقات الأدوات المالية لتغطية تعرضها لمخاطر أسعار الصرف ومخاطر أسعار الفائدة، المشتقات يتم الاعتراف بها أولاً بالقيمة العادلة كما يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة على قائمة الدخل عند تكبدها، وفي تاريخ المركز المالي يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة طبقاً لما يلي:

خطر تغطية التدفقات النقدية

التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة لأدوات تغطية مخاطر التدفقات النقدية يتم الاعتراف بها مباشرة بحقوق الملكية إلى المدى الذي يعتبر به أداة التغطية فعالة ويتم الاعتراف بها بقائمة الدخل إذا اعتبرت أداة التغطية غير فعالة. أما إذا أصبحت أداة التغطية غير قادرة على الوفاء بمعايير محاسبة التغطية أو انقضت مدتها أو تم بيعها أو تم الإنتهاء منها أو تم استخدامها، فإن المحاسبة عن التغطية يجب أن تتوقف مستقبلاً والربح المجمع أو الخسارة المجمعة التي تم إقرارها مسبقاً في حقوق المساهمين تظل هناك حتى يتم إجراء المعاملات التجارية المقدرة مسبقاً. وعندما يكون البند الذي تم تغطيته عبارة عن أصل غير مالي فإن المبلغ الذي تم إقراره في حقوق المساهمين يتم ترحيله إلى الأصل عند إقراره، وفي حالات أخرى فإن المبلغ الذي تم إقراره في حقوق المساهمين يتم ترحيله إلى الربح أو الخسارة عن نفس الفترة التي أثر فيها البند الذي تم تغطيته على الربح أو الخسارة.

خطر تغطية القيمة العادلة

التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة لأدوات تغطية مخاطر القيمة العادلة يتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة قياس أداة التغطية بالقيمة العادلة (بالنسبة لأداة التغطية المشتقة) أو إعادة قياس المكون الأجنبي من القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٣) (بالنسبة لأداة التغطية غير المشتقة)، ويتم تسوية القيمة الدفترية للبند المغطى بقيمة أرباح أو خسائر البند المغطى والتي تعزى إلى المخاطر المغطاة مع الاعتراف بها في الأرباح والخسائر ويطبق ذلك إذا تم قياس البند المغطى بالتكلفة ويتم تطبيق الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تعزى للمخاطر المغطاة في الأرباح أو الخسائر إذا كان البند المغطى أصلاً مالياً متاحاً للبيع.

١٩-٣ الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكيد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس الإيراد بشكل موثوق به.

إيرادات النشاط

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات عند إتمام تقديم الخدمة للجهة المستفيد وإصدار الفواتير.

مجموعة النعيم العقارية القايضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٣ الإيرادات (تابع)

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي ، ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الأرباح أو الخسائر.

إيرادات الاستثمار

يتم الاعتراف بها حين يكون للشركة الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات.

إيراد التوزيعات الإيراد

تم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة في حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الأرباح للشركات المستثمر فيها والمحققة بعد تاريخ الاقتناء وذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرار التوزيع بالجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها والتي اعتمدت توزيعات تلك الأرباح.

يتم إثبات دخل الفوائد الخاصة بالأدوات المالية المدرة للفائدة بقائمة الأرباح أو الخسائر بطريقة العائد الفعلي وذلك فيما عدا الأدوات المالية المصنفة كمقتناء لأغراض التجارة أو المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

أتعاب الإدارة

يتم احتساب أتعاب الإدارة شهرياً ، بالنسبة المتفق عليها عند التعاقد من إجمالي استثمارات العميل بالمحفظة ومن إجمالي القيمة السوقية لأسهم العميل ، حسب شروط التعاقد.

حسن الأداء

يتم احتساب أتعاب حسن الأداء سنوياً من صافي الأرباح المحققة للعميل عن استثمارات المحفظة حسب شروط التعاقد.

مصروفات عمولات تسويقية

يتم احتساب ٥% - ٢٠% من إجمالي إيرادات المحفظة المتعاقد عليها كعمولات تسويقية.

أتعاب لجنة إدارة الشركة

يتم احتساب أتعاب لجنة إدارة الشركة ربع سنوياً كنسبة من ٧% - ١٠% من إجمالي إيرادات الشركة عن كل ربع سنة وتدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن بند المصروفات العمومية والإدارية.

٢٠-٣ المصروفات

١-٢٠-٣ تكلفة الاقتراض

يتم تحميل تكلفة الاقتراض على قائمة الدخل خلال الفترة التي تتكبد فيها الشركة تلك التكلفة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال.

٢-٢٠-٣ نظام معاشات العاملين

تساهم الشركة في نظام التأمينات الإجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الإجتماعية، وبموجب هذا القانون يساهم العاملون وأصحاب العمل في النظام بنسبة ثابتة من الأجر ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها فقط ، وتحمل هذه المساهمة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق.

٣-٢٠-٣ ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل مباشرة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بأحد البنود التي يعترف بها مباشرة ضمن حقوق الملكية فيتم إثباتها ضمن حقوق الملكية، هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل الحالية على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة، يتم الإعتراف بالضريبة المؤجلة الناشئة عن فروق مؤقتة بين قيمة الأصول والإلتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الأصول والإلتزامات الضريبية المؤجلة في ضوء الطريقة التي سيتم بها تحقيق قيم هذه الأصول أو سداد هذه الإلتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي.

يتم الإعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك احتمال قوي 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.

٢١-٣ ربحية السهم

تعرض الشركة النصيب الأساسي للسهم لأسهمها العادية، ويتم إحتساب النصيب الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

٢٢-٣ حصة العاملين في الأرباح

تسدد الشركة نسبة ١٠% من توزيعات الأرباح النقدية كحصة للعاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجر السنوية للعاملين بالشركة، ويتم الإعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح من خلال حقوق الملكية وكإلتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة بإعتماد هذا التوزيع.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٣-٣ عقود التأجير

في بداية العقد تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير، ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل، للتقييم ما إذا كان عقد التأجير ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد، تستخدم المجموعة تعريف عقد الإيجار في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) تطبيق هذه السياسة على العقود المبرمة في ١ يناير ٢٠٢٠ أو بعده.

٢٣-٣-١ المستأجر

عند البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجاري، تقوم المجموعة بتوزيع المقابل المادي في العقد لكل عنصر إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل، ومع ذلك، بالنسبة لعقود إيجار العقارات، اختارت المجموعة عدم فصل المكونات غير الإيجارية والمحاسبة عن المكونات الإيجارية وغير الإيجارية كمكون إيجاري منفرد، تقوم المجموعة بالاعتراف بأصل حق الانتفاع والتزام التأجير في تاريخ نشأة عقد التأجير، يتم قياس أصل حق الانتفاع أولياً بالتكلفة والتي تتضمن المبلغ الأولي للالتزام عقد التأجير ويتم تسويته بأي مبالغ مسددة في أو قبل تاريخ نشأة العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة أولية تم تكبدها والتكاليف المقدرة لفك وإزالة الأصل، لـ حل العقد أو استعادة الأصل نفسه أو الموقع الذي يوجد فيه الأصل مخصصاً منه أي حوافر تأجير مستلمة.

يتم استهلاك أصل حق الانتفاع لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ نشأة العقد وحتى نهاية مدة الإيجار، ما لم يحول الإيجار ملكية الأصل محل العقد إلى المجموعة بنهاية مدة عقد التأجير، أو إذا كانت تكلفة أصل "حق الانتفاع" تعكس أن المجموعة ستمارس خيار الشراء، في هذه الحالة يتم استهلاك أصل حق الانتفاع على مدى العمر الانتاجي للأصل والتي يتم تحديدها على نفس الأساس للعقارات والمعدات بالإضافة إلى، أنه يتم دورياً تخفيض أصل حق الانتفاع بقيمة خسائر الأضمحلال إن وجدت ويتم تعديلها بإعادة قياس التزام التأجير.

يتم قياس التزام التأجير مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ بدأ العقد، ويتم خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في الإيجار، أو إذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة، ويشكل عام، تستخدم المجموعة معدل اقتراضها الإضافي كمعدل للخصم.

تحدد المجموعة معدل الاقتراض الإضافي من خلال الحصول على معدلات الفائدة من مصادر تمويل خارجية مختلفة وإجراء تعديلات معينة لتعكس شروط الإيجار ونوع الأصل المؤجر.

تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس التزام عقد التأجير من الآتي:

- دفعات ثابتة، تشمل دفعات ثابتة في جوهرها.
- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، مدفوعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت المجموعة متأكدة بدرجة معقولة من ممارسة خيار التمديد، وعقوبات الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من عدم الإنهاء المبكر.
- يتم قياس التزام التأجير بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، والتي يتم إعادة قياسها إذا كان هناك تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية ناتج من تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد تلك الدفعات، إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها ما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو إذا كان هناك دفع إيجار ثابت من حيث الجوهر.
- عند إعادة قياس التزام الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل على القيمة الدفترية لأصل حق الانتفاع، أو يتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الانتفاع إلى الصفر.
- تعرض المجموعة أصول حق الانتفاع التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية ضمن العقارات والالات والمعدات، والتزامات الإيجار ضمن القروض والسلفيات في قائمة المركز المالي.
- الإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الأصول صغيرة القيمة
- اختارت المجموعة عدم الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات التأجير لإيجارات الأصول صغيرة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل، بما في ذلك معدات تكنولوجيا المعلومات، تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٢٣-٣-٢ كمؤجر

عند البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجاري، تقوم المجموعة بتقييم المقابل المادي لكل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري.

عندما تكون المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بداية الإيجار ما إذا كان كل عقد تأجير هو تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢٣ عقود التأجير (تابع)

٣-٢٣-٢ كمؤجر (تابع)

ولتصنيف كل عقد تأجير ، تقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لما إذا كان عقد التأجير ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المحدد، وفي هذه الحالة، فإن التأجير هو تأجير تمويلي ؛ إذا لم يكن كذلك ، فهو تأجير تشغيلي، كجزء من هذا التقييم ، تأخذ المجموعة في اعتبارها مؤشرات محددة مثل ما إذا كان الإيجار يمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون المجموعة مؤجرا وسيطا ، فإنها تحتسب حصصها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد من الباطن بشكل منفصل، ويتم تقييم تصنيف عقد التأجير من الباطن بالرجوع إلى أصل "حق الانتفاع" الناتج من عقد التأجير الرئيسي وليس بالرجوع إلى الأصل محل العقد، إذا كان عقد التأجير الرئيسي عقد تأجير قصير الأجل والذي تطبق عليه المجموعة الاعفاء الموصوف أعلاه، فيجب تصنيف عقد التأجير من الباطن على أنه عقد تأجير تشغيلي.

إذا كان الاتفاق يحتوي على مكونات تأجيرية وغير تأجيرية ، فإن المجموعة تطبق معيار المحاسبة المصري رقم (١١) لتخصيص المقابل في العقد تقوم المجموعة بتطبيق متطلبات الاستبعاد من الدفاتر والاضمحلال في القيمة الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) على صافي الاستثمار في عقد التأجير. تقوم المجموعة بمراجعة القيم المتبقية غير المضمونة المقدرة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في عقد التأجير بصورة منتظمة. تعترف المجموعة بدفعات الإيجار المستلمة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "الإيرادات الأخرى".



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٤- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	سيارات	تجهيزات وتذكورات	أجهزة كهربائية وتكييف	معدات مكتاب	حاسب الي	أراضي	مبنى	اثاث
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٢٠,٢٤,١٣,٠٧٦	١٠,٣٦٠,٠٠٠	١١,٩٧٣,٨١١	٦٦٥,٠٠١	٢,٤١٣,٦٥٥	٢,٥٧٩,٣٨٤	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٦٧,٨٩٢,٤٣١	٥٨٦,١٠٧
١,١٣٧,٦٧٠	١,٠٧٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	٢,٤١٣,٦٥٥	١٧,٦٧٠	٥,٩٤٢,٦٨٧	-	-
٢٠,٣٥٠,٧٤٦	١١,٤٣٠,٠٠٠	١١,٩٧٣,٨١١	٧١٥,٠٠١	٢,٤١٣,٦٥٥	٢,٥٩٧,٠٥٤	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٦٧,٨٩٢,٤٣١	٥٨٦,١٠٧
١٩,٩١٥,٧٢١	١,٤٥٤,٨٨٧	٦,٤٠٩,٢٨١	٥١١,٨٦٤	١,٩٠٧,٢٤٢	٢,٣٧٢,٣١٦	-	٦,٦٩١,٩٨٧	٥٦٨,٢٤٤
٣,٩٠٠,٣٦٢	٩٧٩,٦٧٧	٦٩٥,٥٦٧	٤٦,٦١٨	١٢٦,٦٠٤	١,٥٠٧,٩٣٣	-	١,٩٤٢,٢١٣	٣,٨٩٠
٢٣,٨١٦,٠٨٣	٢,٤٣٤,٥٦٤	٧,١٠٤,٨٤٨	٥٥٨,٤٨٢	٢,٠٣٣,٨٤٦	٢,٤٧٨,٠٠٩	-	٨,٦٣٤,٢٠٠	٥٧٢,١٣٤
١٧٩,٧٣٤,٦٦٣	٨,٩٩٥,٤٣٦	٤,٨٦٨,٩٦٣	١٥٦,٥١٩	٣٧٩,٨٠٩	١١٩,٠٥٤	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٥٩,٢٥٨,٢٣١	١٣,٩٧٣

مجموع الاهلاك في
١ يناير ٢٠٢٥
اهلاك العام
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

NAEEM
Real Estate Holding Group

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٥- إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١,٥٢٨,٧٥٧,٦٥٤	١,٥٩٠,٢٦١,٧٧١	إستثمارات مالية غير مقيدة بالبورصة (*)
١٤,٤٤٠,٣٣٩	٧١,٢٤٤,٣٣٧	إستثمارات مالية مقيدة بالبورصة المصرية (**)
-	-	شركة نايل باليم للنعيم للتنمية العقارية (***)
١,٥٤٣,١٩٧,٩٩٣	١,٦٦١,٥٠٦,١٠٨	

(*) يتضمن الرصيد القيمة العادلة للاستثمارات الشركة في كل من شركة بلادى وشركة القرى الذكية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وهذه الاستثمارات غير مقيدة بالبورصة المصرية وتم احتساب القيمة العادلة من قبل احدى المكاتب الاستشارية المعتمدة من الرقابة المالية .

(**) تتشكل في قيمة استثمارات مقيدة بالبورصة المصرية ويتم تقييمها وفقاً للأسعار السهم في تاريخ الاقفال ٣١ مارس ٢٠٢٦.

(***) تتضمن في حصة مملوكة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية (شركة تابعة) في شركة نايل باليم للنعيم للتنمية العقارية وقد تم تخفيض قيمة الاستثمار بمبلغ ٤٨,٣٩٥,٣٧٣ جنيه مصرى حيث ان الشركة متوقفة ايقاف مؤقت من تاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ وهذا مؤشر قوى لحدوث اضمحلال في قيمة الاستثمار .

وقد ترتب على ذلك اثبات فائض احتياطي اعادة تقييم للقيمة العادلة ضمن حقوق الملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ١,١٠٥,٢٩١,٧٣٢ جنيه مصرى ليصبح رصيد الاحتياطي بمبلغ ١,١٠٥,٢٩١,٧٣٢ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٦- النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٦٤١,٨٣٩	٦٦٤,٣٠٤	نقدية بالصندوق
٤٠,٦٨٠,٥٤٤	٤٨,٩١٦,٣٣٣	حسابات جارية بالبنوك - عملة محلية
٣,٥٩٢,٣٥١	٢,٣٨٧,١٠٧	حسابات جارية بالبنوك - عملة أجنبية
٢١,٢٥٠,٦٣٩	١٣,٩٢٣,٣٢٣	ودائع لأجل
٦٦,١٦٥,٣٧٣	٦٥,٨٩١,٠٦٧	

٧- أوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١١,١٦٢,٧٢٤	٨,٣٨٩,٩٢٥	أوراق قبض - طويلة الأجل
١٦٠,٥٠٤,٨٨٩	١٠٢,٩٩٧,٨٥١	أوراق قبض - قصيرة الأجل
١٧١,٦٦٧,٦١٣	١١١,٣٨٧,٧٧٦	
(٢,٧٦٢,٣٣٦)	(٣,٨٨٨,٢٣٤)	(يخصم) :
١٦٨,٩٠٥,٢٧٧	١٠٧,٤٩٩,٥٤٢	الخسائر الإئتمانية المتوقعة

٨- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
-	-	أرض بمرسى علم (*)
٣٥٢,٣٣٠,٧٠٠	٤٠١,٨١٧,٣٨٧	أراضي المرحلة الأولى والثانية - القرية الذكية (**)
٣٥٢,٣٣٠,٧٠٠	٤٠١,٨١٧,٣٨٧	

(*) يتمثل في شراء أرض بمرسى علم لإقامة مشروع سياحي وذلك ضمن أرصدة شركة بلادى للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (شركة تابعة لشركة نعيم للإستثمارات العقارية).

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٨- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

هذا و قامت شركة النعيم للاستثمارات العقارية بإبرام عقود شراكة خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ مع مساهمين آخرين وذلك من خلال شركة بلادي للتطوير والتطوير السياحي والفندقى المملوكة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية بنسبة ٩٩٪ بغرض تطوير الارض السياحية بمدينة مرسى علم لإنشاء وتشغيل مشروع فندق يتكون من عدد ١٥٠٠ غرفة فندقية على ان تصبح ملكية شركة النعيم للاستثمارات العقارية ١٤ ٪ ، وبذلك يلتزم الشركاء فى تحمل كامل تمويل المشروع من مواردها الذاتية دون تحمل شركة النعيم للاستثمارات العقارية اى التزامات أو أعباء اضافية.

(**) يتمثل في التكاليف المغطاة الخاصة بأراضي المرحلة الأولى والثانية وذلك ضمن أرصدة شركة نعيم للتطوير العقارى.

٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥٩,٩٥٠	٥٩,٩٥٠	تأمينات لدى الغير
٤٤٦,٩٦٨	٤٢٩,٥٤٥	مصرفات مدفوعة مقدماً
٢,٠١٢,٥٣٨	٧٩١,٥٦٤	مصلحة الضرائب
٥٣,٩٣٢,٦٣١	٢٣,٧٦٧,٥٩١	دفعات مقدمة - مقاولون
٣٠,٥٥٤,٧٢٠	٢٢,٣٦٠,٣٠١	أرصدة مدينة أخرى
٨٧,٠٠٦,٨٠٧	٤٧,٤٠٨,٩٥١	
(٥٦٠,٢٨٥)	(٣٠٧,٢٩٣)	(يخصم):
٨٦,٤٤٦,٥٢٢	٤٧,١٠١,٦٥٨	الخسائر الإنتمانية المتوقعة

١٠- وحدات تامة للبيع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٠٤,٢٤٩,٤٦٥	١١٧,٩٥٤,١٨٣	مباني المرحلة الأولى - القرية الذكية (*)
١٠٤,٢٤٩,٤٦٥	١١٧,٩٥٤,١٨٣	

(*) يتمثل في قيمة التكاليف المغطاة الخاصة بالمساحة غير المباعة من مبنى LINX و ARC ومباني المرحلة الاولى وذلك ضمن أرصدة شركة نعيم للتطوير العقارى.

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١١٧,٩٥٤,١٨٣	١٧٧,٢٤١,٢٩٤	رصيد أول المدة
(١٣,٧٠٤,٧١٨)	(٥٩,٢٨٧,١١١)	إستيعادات
١٠٤,٢٤٩,٤٦٥	١١٧,٩٥٤,١٨٣	

١١- الاطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات علاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يملك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال الفترة السابقة مع الأطراف ذوى العلاقة بنفس القواعد والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة ويتم اعتماد الشروط والشروط التسعيرية لتلك المعاملات من قبل مجلس الادارة وتتم بذات أسس التعامل مع الغير كما يتم عرض المعاملات على الجمعية العامة العادية لقرارها متى تطلب ذلك.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١١- الاطراف ذات العلاقة (تابع)

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٢١,٤١١,٤٥٦	٦,٣٧٨,٦٩٠
٨٨,٦٤٧,٩٢٥	١٢٦,٠٥١,٤٢٥
-	٢,٩٥٥,٣٢٢
١١٠,٠٥٩,٣٨١	١٣٥,٣٨٥,٤٣٧
(٤١٠,٣٧٩)	(٤٨١,١٧٨)
١٠٩,٦٤٩,٠٠٢	١٣٤,٩٠٤,٢٥٩

شركة النعيم القابضة للاستثمارات

شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي

شركة النعيم للوساطة

(يخصم):

الخسائر الإئتمانية المتوقعة

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٤٨,٧٥٤,٨٠٦	٤٨,٧٥٤,٨٠٦
-	٢٢,٤٥٣
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠
٤٨,٩٢٤,٨٠٦	٤٨,٩٤٧,٢٥٩

شركة نايل باليم النعيم للتنمية العقارية

شركة النعيم القابضة للاستثمارات

حسن السعدني

محمد عبد الله معوض

١٢- رأس المال

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وحدد رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ليصبح ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تحويلاً من أرباح عام ٢٠٠٥ موزعاً على عدد ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري من (الخسائر المرحلة) وزيادة رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ليصبح ٥٤٥,٩٣٧,٨٧٠ جنيه مصري تحويلاً من حساب الأرصدة الدائنة للمساهمين وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري للسهم إلى ٥ جنيه مصري للسهم موزعاً على عدد ١٠٩,١٨٧,٥٧٤ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيه مصري وبتاريخ ١٩ يونيو ٢٠١٦ بموجب قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة تم اعدام ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية من اسهم الخزينة ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٥٣٠,٩٣٧,٨٧٠ جنيه مصري، موزعاً على عدد ١٠٦,١٨٧,٥٧٤ سهم.
- بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٣٠,٩٣٧,٨٧٠ جنيه مصري الي ٥٥٧,٤٨٤,٧٦٥ جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٦,٥٤٦,٨٩٥ جنيه مصري موزعة علي ٥,٣٠٩,٣٧٩ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري وذلك بتوزيع ٢٥ قرش في صورة اسهم مجانية بواقع سهم لكل عشرون سهم من الاسهم المصدرة وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٠.
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تعديل رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٢,٥ مليار جنيه مصري ورأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٥٧,٤٨٤,٧٦٥ جنيه مصري موزعة على ١١١,٤٩٦,٩٥٣ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه مصري للسهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٢١، وفيما يلي هيكل المساهمين، وبتاريخ ١٠ ابريل ٢٠٢٣ بموجب قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة تم اعدام ١,١٠٠,٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية من اسهم الخزينة ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٥٥١,٩٨٤,٧٦٥ جنيه مصري، موزعاً على عدد ١١٠,٣٩٦,٩٥٣ سهم.
- بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٥١,٩٨٤,٧٦٥ جنيه مصري الي ٥٩١,٤١٢,٢٤٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٩,٤٢٧,٤٧٥ جنيه مصري موزعة علي ٧,٨٨٥,٤٩٥ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري بواقع سهم واحد لكل أربعة عشر سهم من الاسهم المصدرة وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٢٤.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٢- رأس المال (تابع)

- وبتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٥١,٩٨٤,٧٦٥ جنيه مصري الي ٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٤٧,٣١٣,٠٠٠ جنيه مصري موزعة علي ٩,٤٦٢,٦٠٠ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري المصدرة وذلك من خلال توزيع ارباح في صورة اسهم مجانية بواقع سهم واحد لكل ٣٥١ سهم من الاسهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٥.

و فيما يلي هيكل المساهمين في ٣١ مارس ٢٠٢٦ :

المساهم	نسبة المساهمة	عدد	القيمة
	%	الاسهم	بالجنيه المصرى
شركة النعيم القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٤٨,٢٢	٦١,٥٩٦,٦١٢	٣٠٧,٩٨٣,٠٦٠
يوسف محمد منحت يوسف الفار	٢١,٥١	٢٧,٤٧٩,٣٢٧	١٣٧,٣٩١,٦٨٥
ALNEEM FOR REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	١٠,٤٣	١٣,٣٢٤,٧٠٦	٦٦,٦٢٢,٥٣٠
مساهمون آخرون	١٩,٨٤	٢٥,٣٤٥,٣٩٣	١٢٦,٧٢٦,٩٦٥
	%١٠٠	١٢٧,٧٤٥,٠٤٨	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠

١٣- احتياطي أسهم الخزينة

- وفقاً لمحضر اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٥ قرر المجلس شراء نسبة ٢,٧٥٪ من أسهم الشركة وقد تم شراء عدد ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم خلال عام ٢٠١٥ بمبلغ وقدره ٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- وبتاريخ ١٩ يونيو ٢٠١٦ بموجب قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة تم اعدام ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية والتي بلغ تكلفته اقتنائها ٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وقد تم ادراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الاسهم ضمن احتياطي عام أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقيمتها ٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.
- وفقاً لمحضر اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ أبريل ٢٠٢٢ قرر المجلس شراء بما لا يجاوز نسبة ٤,٤٨٪ من أسهم الشركة وقد تم شراء ١,١٠٠,٠٠٠ سهم خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بمبلغ وقدره ٤,٣٥٣,٠١٦ جنيه مصري.
- تاريخ ١٠ أبريل ٢٠٢٣ بموجب قرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة تم اعدام ١,١٠٠,٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية والتي بلغ تكلفته اقتنائها ٤,٣٥٣,٠١٦ جنيه مصري وقد تم ادراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الاسهم ضمن احتياطي عام أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقيمتها ٧,١٤٦,٩٨٤ جنيه مصري.

١٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مصلحة الضرائب
٣٧٠,١٥٣	٢,٥٠٩,٦٠٦	مصرفوات مستحقة
٥٨٩٩,٤٥٢	٤,٦١٢,٩٥٠	تأمينات من الغير
١٨,٩٤٤,٧٥٨	١٦,٣٣٩,١٠٦	الهيئة القومية للتأمين الإجتماعى
٢٢٦,٩٦٩	١٨٣,٢٨٤	المساهمة التكافلية
١٨٢,٧٢١	٧٦٣,١٩٨	حاجزي وحدات
٢٣٢,٦٧٩,٩٤١	٢٦٦,٩٤٨,١٤١	دائنون صيانة
٨٧,٦٩٠,٣٨٠	٧٦,٠٨٧,٣٩٣	أرصدة دائنة أخرى
٢٠,٥٩٥,٨١٠	١٧,٦٩٦,٨١٢	
٣٦٦,٥٩٠,١٨٤	٣٨٥,١٤٠,٤٩٠	

١٥- التزامات ضريبية مؤجلة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أصول	التزامات	الأصول الثابتة
-	(٤,٢٦٣,٢٢٨)	-	(٤,٢٦٣,٢٢٨)	إجمالى الضريبة التى تنشأ عنها أصل / (التزام)
-	(٤,٢٦٣,٢٢٨)	-	(٤,٢٦٣,٢٢٨)	صافى الضريبة التى تنشأ عنها أصل / (التزام)

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٦- حقوق الحصص غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
%٢٩,١٨	%٢٩,١٨
%٠,٠٢	%٠,٠٢
%٣٤	%٣٤
%١	%١
%١	%١
%٢	%٢

شركة نعيم للتطوير العقاري

شركة النعيم للاستثمارات العقارية

شركة سمات جاردنز

شركة بداية للإستثمار العقاري

شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (*)

شركة النعيم للخدمات الاستشارية

(*) تم استبعادها من التجميع بالقوائم المالية خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ نظرا للانخفاض قيمة المساهمة بها من ٩٩ % الي ١٤ %.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
١٨٤,٥٠٠,٢٠٣	١٩٥,٨٠٩,٨٩٣
٣٥,٧٦٥,٤٨١	١٠,٣٣٢,٥٠٠
(٩,٦٩٢,٠٨٠)	-
(١٤,٧٦٣,٧١١)	(٢٧,٧٤٤,٠٧٥)
١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	١٧٨,٣٩٨,٣١٨

رصيد أول الفترة/العام

نصيب حقوق الأقلية في أرباح الفترة/العام

تسويات في الأرباح المرحلة (في ضوء استبعاد شركة بلادي -

للتنمية والتطوير السياحي والفندقي)

نصيب حقوق الأقلية في التوزيعات

١٧- إيرادات وتكاليف النشاط

عن الثلاثة أشهر المنتهية في

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٣٠,٢١٧,٠٠٠	٤٨,٧٨١,٠٠٠
٥,٧٦٩,٢٨٤	٦,٨٨٦,٦٤٩
٥٤١,٤٨٢	١,٣٨٠,٦١٠
٣٦,٥٢٧,٧٦٦	٥٧,٠٤٨,٢٥٩
(١٥,٢٥٧,٩٢٠)	(١٣,٧٠٤,٧١٩)
٢١,٢٦٩,٨٤٦	٤٣,٣٤٣,٥٤٠

إيرادات بيع وحدات جاهزة

إيرادات إيجار وحدات

إيرادات صيانة والتشغيل

(يخصم) :

تكلفة وحدات مبيعة

وقيما يلي تحليل القطاعات

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٣٦,٥٢٧,٧٦٦	٥٧,٠٤٨,٢٥٩
(١٥,٢٥٧,٩٢٠)	(١٣,٧٠٤,٧١٩)
٢١,٢٦٩,٨٤٦	٤٣,٣٤٣,٥٤٠
(٩٥٩,٠٨١)	(٩٠٤,٥١٤)
١٧,٣٢١,٩٠٠	٩,٣٩٤,٠٢٣
١,٨٤٤,٨٦٨	٢,٠٥١,١٤٦
(٢,٩٧٧,١٨٨)	(١٠,٢٧٥,٤٠٨)
٣٦,٤٠٠,٣٤٥	٤٣,٦٠٨,٧٨٧
١,٩٤٩,٦٥٨,٦٦١	٢,٩٦٧,٨٩٦,٤٧٨
٦٧٦,٤٧٦,٠٩٤	٤٧٥,٤٦٠,٢٨٠

الإيرادات

تكلفة المبيعات

إهلاك وإستهلاك

فوائد دائنة وحوائد أذون خزانة

إيرادات أخرى

ضرائب الدخل

أصول القطاع

إلتزامات القطاع



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

١٨- إيرادات أخرى

تتمثل الإيرادات الأخرى المدرجة ضمن قائمة الدخل في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٢,٠٥١,١٤٦ جنيه مصري في قيمة غرامات ناتجة عن تأخير العملاء في السداد.

١٩- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أ- مستحق من أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي :

العلاقة	أرصدة مستحقة	العلاقة	الشركة
النعيم القابضة للإستثمارات	٦,٣٧٨,٦٩٠	الشركة الأم	النعيم القابضة للإستثمارات
بلادى للتنمية والتطوير السياحي والفندقي	١٢٦,٠٥١,٤٢٥	سيطرة مشتركة بواسطة شركة تابعة	بلادى للتنمية والتطوير السياحي والفندقي
النعيم للوساطة	٢,٩٥٥,٣٢٢	سيطرة مشتركة بواسطة شركة الأم	النعيم للوساطة
الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإئابة	الشركة
نابل بالتم النعيم للتنمية العقارية	سيطرة مشتركة بواسطة شركة تابعة	٤٨,٧٥٤,٨٠٦	نابل بالتم النعيم للتنمية العقارية
النعيم القابضة للإستثمارات	الشركة الأم	٢٢,٤٥٣	النعيم القابضة للإستثمارات
النعيم للوساطة	سيطرة مشتركة بواسطة شركة الأم	-	النعيم للوساطة
محمد عبد الله معوض	مبالغ تحت حساب زيادة رأس مال الشركة تابعة	٨٥,٠٠٠	محمد عبد الله معوض
حسن السعدنى	مبالغ تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة	٨٥,٠٠٠	حسن السعدنى

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

• وتمثل الأطراف ذات علاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يملك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال الفترة السابقة مع الأطراف ذوى العلاقة بنفس القواعد والسياسات واللوائح المطبقة بالشركة ويتم اعتماد الشروط والشروط التسعيرية لتلك المعاملات من قبل مجلس الادارة ويتم بذات أسس التعامل مع الغير كما يتم عرض المعاملات على الجمعية العامة العادية لقرارها متى تطلب ذلك

٢٠- المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاوئها إلى مخاطر مالية متنوعة، بما في ذلك مخاطر السوق (يتضمن مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية ومخاطر القيمة العادلة لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

١-٢١ خطر السوق

أ- خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية. وقد تم تقييم أرصدة الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية طبقاً للسياسة المحاسبية الواردة المطبقة.

ب- خطر معدلات الفائدة

تتأثر التدفقات النقدية للشركة بالتغيرات في المعدلات السوقية للفائدة، وللتقليل من مخاطر معدلات الفائدة تحتفظ الشركة بودائعها لدى البنوك لأجل قصير تجدد شهرياً ويتم التفاوض في تاريخ إعادة التسعير بالرجوع لأسعار الفائدة المعلنة من قبل البنك المركزي أو الليبور.

ج- خطر الأسعار

تتعرض الشركة لخطر أسعار السوق الخاصة بأدوات حقوق الملكية وطبقاً للسياسة الإستثمارية للشركة يتم إتباع الإجراءات التالية مما يؤدي إلى خفض أثر ذلك الخطر.

• إجراء الدراسات اللازمة قبل إتخاذ قرار الشراء بما يضمن الإستثمار في أوراق مالية لشركات تتصف بقدرتها على النمو.

• تنويع الإستثمارات في القطاعات المختلفة.

• إجراء الدراسات المستمرة اللازمة لمتابعة إستثمارات الشركة وتطورها.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢١- المخاطر المالية (تابع)

٢٠٢١ خطر الائتمان

تتعامل الشركة فقط مع المؤسسات المالية التي تتمتع بملاءة إئتمانية عالية مما يحد من خطر الائتمان.

٣٠٢١ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من التزاماتها، وطبقاً لسياسة

الشركة يتم الاحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة التزامات الشركة الجارية مما يؤدي إلى تخفيض ذلك الخطر للحد الأدنى.

٤٠٢١ مخاطر رأس المال

إن هدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عائد للمساهمين

وتقديم منافع للأطراف الأخرى التي تستخدم القوائم المالية، كما تهدف إدارة الشركة للتوفير والحفاظ على أفضل هيكل

لرأس المال مما يؤدي إلى تخفيض تكاليف رأس المال.

٥٠٢١ القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن القيمة

العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

٦٠٢١ عقود تغطية المخاطر

يتم إثبات عقود تغطية المخاطر بالقيمة العادلة في تاريخ التعاقد، ويتم إعادة تقييم تلك العقود في نهاية كل فترة مالية

بالقيمة العادلة ويتم إثبات فروق التقييم الناتجة طبقاً للسياسة المحاسبية لمشتقات الأدوات المالية.

٢١- أهداف وإساليب إدارة رأس المال

تهدف الشركة لتحقيق أقصى عائد على رأس مالها وذلك من خلال إدارة رأس المال طبقاً للأنشطة الاستثمارية المرتبطة

بنشاط الشركة من خلال إدارة فنية لديها الخبرة الكافية لإدارة رأس المال وتحقيق العائد المطلوب.

تمويل رأس مال الشركة يتم من خلال حقوق الملكية للمساهمين، يكون الاقتراض من المؤسسات المالية في اضيق الحدود.

٢٢- الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

- تم فحص الضرائب عن السنوات منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠٠٤ وتم تسوية الفروق الضريبية عن سنوات الفحص ولا

توجد أي منازعات في هذا الشأن.

- السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٩

- تم اعتماد إقرارات الشركة طبقاً للقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

- السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٢

- تم فحص الشركة تقديرياً وجارى اعاده الفحص.

- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤

- تم فحص الشركة وجارى اعاده الفحص.

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٥

- يتم تقديم الإقرارات الضريبية وتوريد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبي.

ب - ضرائب كسب العمل

- السنوات منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠١٢

تم فحص إقرارات كسب العمل منذ بداية النشاط وحتى عام ٢٠١٢ وتم تسوية الفروق الضريبية عن سنوات الفحص ولا

توجد أي منازعات في هذا الشأن.

- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠٢٥

لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات ويتم توريد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبي.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية

في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٢٣- الموقف الضريبي

ج - ضرائب الدمغة

السنوات منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠١٦

تم فحص سجلات الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم تسوية الفروق الضريبية عن سنوات الفحص ولا توجد أي منازعات في هذا الشأن.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٥

لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات ويتم توريد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبي.

د - الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

السنوات من ٢٠١٢/٢٠١٦

تم فحص سجلات الشركة من ١ يناير ٢٠١٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم تسوية الفروق الضريبية عن سنوات الفحص ولا توجد أي منازعات في هذا الشأن.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٥

لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات والشركة ملتزمة باحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن تضام الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة.

٢٤- أحداث هامة

أ- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ١٩٪ و ٢٠٪/ ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

ب- شهدت المنطقة تصاعداً في التوترات الجيوسياسية بين الولايات المتحدة الأمريكية وإيران، وما نتج عن ذلك من تطورات عسكرية وسياسية قد يكون لها تأثيرات على الاقتصاد العالمي والإقليمي. وقد تؤدي هذه التطورات إلى اضطرابات محتملة في سلاسل الإمداد العالمية، خاصة فيما يتعلق بارتفاع تكاليف الشحن والتأمين والنقل، إضافة إلى احتمالية تقلبات في أسعار الطاقة والسلع الأساسية. كما قد يترتب على هذه الأحداث ضغوط على أسواق العملات الأجنبية، بما في ذلك احتمالية تقلبات في سعر صرف الدولار مقابل العملات الأخرى بما فيها الجنيه المصري، وهو ما قد يؤثر على تكلفة الاستيراد وأسعار بعض المدخلات المستخدمة في النشاط وتقوم إدارة الشركة بمتابعة هذه التطورات بشكل مستمر لتقييم أي آثار مالية محتملة على عمليات الشركة ومركزها المالي. وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية، لم تتمكن الإدارة من تحديد الأثر المالي لهذه الأحداث بشكل دقيق على القوائم المالية المستقبلية.

