

مجموعة النعيم العقارية القابضة
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

مجموعة النعيم العقارية القابضة "شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
المحتويات

الصفحة

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

اسطنبول ، أبو القاسم ، حجازي و فهمي

٣٧ ش ٢٠٠ دجلة المعادي، القاهرة، مصر
ص.ب: ٢٥٠ المعادي

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥
بريد الكتروني: info@uhy-united.com
www.uhy-united.com موقع الكتروني

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذلك القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

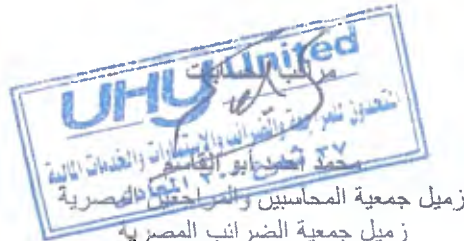
نطاق الفحص المحدود

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 المستقلة. تم مراجعة القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل 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 المستقلة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المستقل للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي الدوري المستقل وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١١ أغسطس ٢٠٢٦



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م. (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
(UHY-United)

مجموعة النعيم العقارية القايزة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		أصول غير متداولة
٤,٧٧٨	٣٢,٧١٥	(٤)	أصول ثابتة
٦١٩,٢١٢,٣١٥	٦١٩,٢١٢,٣١٥	(٥)	إستثمارات في شركات تابعة
١٤,٤٤٠,٣٣٩	٧٧,٠١٨,١٧٢	(٦)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٦٣٣,٦٥٧,٤٣٢	٦٩٦,٢٦٣,٢٠٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٥٣,٦٢٧	٦,١٥٠,٨٩٦	(٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٢,٢٢٦,٥٦٧	٨٤,٠٢٥,٠٤٦	(٨-١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦,١٠٨,٣٢٨	-		أوراق قبض
٨٨٩,٠١٢	١,٨٦٨,٧٥٦	(٩)	النقدية وما في حكمها
٩٩,٢٧٧,٥٣٤	٩٢,٠٤٤,٦٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٧٣٢,٩٣٤,٩٦٦	٧٨٨,٣٠٧,٩٠٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	(١٠)	رأس المال المصدر والمدفوع
١٣,٠١١,٠١٠	١٤,٥١٥,٥١٠		إحتياطي قانوني
٧,١٤٦,٩٨٤	٧,١٤٦,٩٨٤	(١١)	إحتياطي عام أسهم الخزينة
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		أسهم الخزينة
٤٣,١٤١,٣٢٧	٧١,٧٢٦,٨٢٨	(١٢)	أرباح مرحلة
١٦٣,٢٧٣	١٥,٦٢٠,٣٠٣		إحتياطي قيمة العادلة للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٣٠,٠٩٠,٠٠١	٥٣,٢٠٩,٧٨٦		صافي أرباح الفترة / العام
٧٣٢,٢٧٧,٨٣٥	٧٨٦,٤٢٠,٨٧٥		إجمالي حقوق الملكية
			التزامات غير متداولة
١,٠٧٥	٣,٨٧٦	(١٣)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
١,٠٧٥	٣,٨٧٦		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٣٢٨,٨٦٥	٣٢٨,٨٦٥	(١٤)	مخصصات
-	٢٣,٦٨٠	(١٥-٨)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
	١٨٠,٠٠٠		أوراق الدفع
٢٢٦,٠٤٩	٢٠٣,١٥٠	(١٥)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠١,١٤٢	١,١٤٧,٤٥٤	(١٦)	التزامات ضريبة الدخل الجارية
٦٥٦,٠٥٦	١,٨٨٣,١٤٩		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٦٥٧,١٣١	١,٨٨٧,٠٢٥		إجمالي الإلتزامات
٧٣٢,٩٣٤,٩٦٦	٧٨٨,٣٠٧,٩٠٠		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت القفار

يوسف القفار

المدير المالي
محمد زكريا حسين

محمد زكريا حسين



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٧,٠٢٤,٧٨١	٣٥,٤٥٠,٥٧٦	٢,٧٦٠,٤٣١	١,٦٢٧,٢٢٣	إيرادات كويونات الأسهم
-	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	إيرادات أخرى
(١,٩٢٨,٦٤٩)	(١,١٧٧,٢٠٣)	(٨١٨,٥٢٧)	(٤٥٥,٧١٢)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٨٤,٧٥٩)	(١١٦,٢٤٤)	-	(٩٩,٢٥٣)	مصروفات تسويق وعمليات
(٣,٠٣٨)	(٤٥٨)	(٢,١٦٥)	(٢٢٩)	إهلاك أصول ثابتة
(٧٣,١٥١)	(١٩٤,٤٠٧)	٢,٩٧٨	(٧٦,٢٩٨)	خسائر الأثمانية المتوقعة
(١٠,٠٨٩)	(٦,٠٨٧)	(٢,٧٨٤)	(٤٥٢)	مصروفات بنكية
-	(٦,٨٦١)	-	(٩٣٦)	المساهمة التكافلية
-	١,٩٧٥,١٣٣	-	-	عوائد استثمار مالية بالائحة المتأجلة
-	٨١,٤٣٣	-	٢٦,١٦٥	فوائد دائنة
-	-	-	٥٧,٦٢٣	خسائر / أرباح تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	٥٧,٦٢٣	-	(٢٠٩,٣١٨)	تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	١٣٠,٢٣١	-	-	إيرادات وثائق في صناديق استثمار
(٣,٧٠٠,٥٩٨)	(١٠٤,٣٢٦)	٢٦٥,٤٧٥	(١٠٢,٥٦٠)	فروق تقييم عملات أجنبية
٦١,٠٢٤,٤٩٧	٣٦,٥٨٩,٤١٠	٢,٢٠٥,٤٠٨	١,٢٦٦,٢٦٣	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
(١,١٤٧,٤٥٤)	(١,١٦٣,٩٠٠)	١٠٣,٥٠٢	(٤٩٣,٢٧٥)	(يخصم) / يضاف :
(٦,٥٦٤,٤٥٦)	(٣,٥٤٥,٠٥٨)	(١٣٨,٠٢١)	(١٦٢,٧٢٤)	ضريبة الدخل
-	(٥٢٥,٥٨٦)	-	-	ضريبة التوزيعات على الأرباح
(٢,٨٠١)	١٠٢	(١,٢٥٦)	٥١	ضرائب علي عائد آخون الخزنة
٥٣,٣٠٩,٧٨٦	٣١,٣٥٤,٩٦٨	٢,١٦٩,٦٣٣	٦١٠,٣١٥	الضريبة المؤجلة
٠,٤٥١	٠,٢٦٥	٠,٠٢٧	٠,٠٠٥	صافي أرباح الفترة
(١٧)				تصويب السهم الأساسي في صافي أرباح الفترة

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار

يوسف الفار



المدير المالي
محمد زكريا حسين

محمد زكريا حسين

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢٦

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		صافي أرباح الفترة التغير في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بنود الدخل الشامل الآخر
٣٠ يونيه ٢٠٢٥	٣٠ يونيه ٢٠٢٦	٣٠ يونيه ٢٠٢٥	٣٠ يونيه ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦١٠,٣١٥	٢,١٦٩,٦٣٣	٣١,٣٥٤,٩٦٨	٥٣,٣٠٩,٧٨٦	
-	٥,٦١٠,٦٦٢	(٤٦٥,١٩٢)	١٥,٤٥٧,٠٣٠	
-	٥,٦١٠,٦٦٢	(٤٦٥,١٩٢)	١٥,٤٥٧,٠٣٠	
٦١٠,٣١٥	٧,٧٨٠,٢٩٥	٣٠,٨٨٩,٧٧٦	٦٨,٧٦٦,٨١٦	

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت القار

يوسف القار

المدير المالي
محمد زكريا حسين

محمد زكريا حسين



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة
عن المدة أشهر المتبقية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

الإجمالي	صافي أرباح الفترة	احتياطي القيمة المضافة للاستثمارات المالية بقيمة المادة	أرباح مرحلة	أسهم الخزينة	احتياطي علم أسهم الخزينة	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر و المدفوع	
٧,٠٢,٠٢٤,٥٦١	٦٤,٩٥٩,١١٧	-	٢٨,٧٤٣,١٦٦	-	٧,١٤٦,٩٨٤	٩,٧٦٣,٥٤	٥٩١,٤١٢,٢٤٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
-	(٦٤,٩٥٩,١١٧)	-	٦٤,٩٥٩,١١٧	-	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة
-	-	-	(٣,٢٤٧,٩٥٦)	-	-	٣,٢٤٧,٩٥٦	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(٤٦٥,١٩٢)	(٤٦٥,١٩٢)	-	-	-	-	-	-	خسائر إعادة تقييم استثمارات مالية من
٣١,٣٥٤,٩٦٨	٣١,٣٥٤,٩٦٨	-	-	-	-	-	-	خلال الدحل الشامل
٧٣٢,٩١٤,٣٣٧	٣١,٣٥٤,٩٦٨	(٤٦٥,١٩٢)	٩٠,٤٥٤,٣٢٧	-	٧,١٤٦,٩٨٤	١٣,٠١١,٠١٠	٥٩١,٤١٢,٢٤٠	صافي أرباح الفترة
٧٣٢,٨٧٧,٨٣٥	٣٠,٩٩٥,٠٠١	١٦٣,٧٧٣	٤٣,١٤١,٣٧٧	-	٧,١٤٦,٩٨٤	١٣,٠١١,٠١٠	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦
-	(٣٠,٩٩٥,٠٠١)	-	٣٠,٩٩٥,٠٠١	-	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة
-	-	-	(١,٥٠٤,٥٠٠)	-	-	١,٥٠٤,٥٠٠	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
١٥,٤٥٧,٠٣٠	-	١٥,٤٥٧,٠٣٠	-	-	-	-	-	أرباح إعادة تقييم استثمارات مالية من
(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-	-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-	-	-	-	خلال الدحل الشامل
٥٣٣,٩,٧٨٦	٥٣,٣٠٩,٧٨٦	-	-	-	-	-	-	المحول إلى احتياطي أسهم الخزينة
٧٨٦,٤٢٠,٨٧٥	٥٣,٣٠٩,٧٨٦	١٥,٦٢٠,٣٠٣	٧١,٧٢٦,٨٧٨	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	٧,١٤٦,٩٨٤	١٤,٥١٥,٥١٠	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	أسهم الخزينة
								صافي أرباح الفترة
								الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت القار

NAEEM
Real Estate Holding Group

المدير المالي
محمد زكريا حسين

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

عن السنة أشهر المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	
٣٦,٥٨٩,٤١٠	٦١,٠٢٤,٤٩٧		صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
٤٥٨	٣,٠٣٨	(٤)	يتم تسويته بما يلي:
١٩٤,٤٠٧	٧٣,١٥١		إهلاك أصول ثابتة
(٥٧,٦٢٣)	-		خسائر إئتمانية متوقعة
-	-		أرباح بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٣٥,٤٥٠,٥٧١)	(٦٤,٢٦٤,٣٥٠)		تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	(٢,٧٦٠,٤٣١)		إيرادات التوزيعات من شركات تابعة
(٨١,٤٣٣)	-		إيرادات توزيعات من استثمارات مالية
١٠٤,٣٢٦	٣,٧٠٠,٥٩٨		إيراد فوائد
١,٢٩٨,٩٦٩	(٢,٢٢٣,٤٩٧)		فروق تقييم عملات أجنبية
(١٩٤,٥٥٢)	(٦,٠٩٧,٢٦٩)	(٧)	التغير في:
(٤٠,٥٢٠,٤٢١)	(٢١,٨٧١,٦٣٠)	(٨)	مدينون و أرصدة مدينة أخرى
٣٧٣,٧١٣	٢٣,٦٨٠	(٨ب)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٨,٨٣٩)	٣٦,١٠٨,٣٢٨		مستحق إلى أطراف ذات العلاقة
-	١٨٠,٠٠٠		أوراق قبض
-	(١٠١,١٤٢)		أوراق دفع
٥,٦٨٦	(٢٢,٨٩٩)	(١٥)	ضريبة الدخل المستدة
٣١,٩٠٥,٥١٨	٥٧,٨٣٧,٩١٥		دائنون و أرصدة دائنة أخرى
-	٢,٦٢٢,٤١٠		إيرادات توزيعات من الشركات التابعة المحصلة
(٧,١٣٩,٩٢٦)	٦٦,٤٥٥,٨٩٦		إيرادات توزيعات من الاستثمارات المالية المحصلة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة (المستخدمة في) من أنشطة التشغيل
-	(٤٧,١٢٠,٨٠٣)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٣٦,٩٨٥,١٧٥)	-		مدفوعات في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٤,٧٠٦,٦٦٣	-		(مدفوعات) في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	(٣٠,٩٧٥)		مقبوضات من بيع استثمارات مالية بالتكلفة المتكسبة
٨١,٤٣٣	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٢,١٩٧,٠٧٩)	(٤٧,١٥١,٧٧٨)		إيراد فوائد محصلة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		(مدفوعات) لشراء أسهم الخزينة
(١٩,٣٣٧,٠٠٥)	٤,٦٨٠,٣٤٢		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٢١,٤٢٧,١٩٣	٨٨٩,٠١٢	(٩)	التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
(١٠٤,٣٢٦)	(٣,٧٠٠,٥٩٨)		رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة
١,٩٨٥,٨٦٢	١,٨٦٨,٧٥٦	(٩)	أثر التغير في سعر الصرف
			رصيد النقدية وما في حكمها آخر الفترة

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار

المدير المالي
محمد زكريا حسين



الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١. نبذة عن الشركة

١.١ نشأة الشركة

تأسست الشركة العربية للاستثمارات المالية (أيكو) " شركة مساهمة مصرية " في ١٧ مارس ١٩٩٧ طبقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته 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 تزاوُل 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) بالاستعواذ على عدد ٢٩٩٠.٠٠٠ سهم من أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٩٩,٦٧٪.

وبتاريخ 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 ٢٩٠٠ سهم لمساهمين جدد ليصبح عدد الأسهم المستحوذ عليها من قبل الشركة القابضة ٥٢٠.٦٧٨ سهم من أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٨٩,٣٨٪.

وبتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) بزيادة عدد أسهمها ليصبح ٥٠.٥٥٥ 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 غير العادية 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.

١.٢ مقر الشركة

مبنى القرية الذكية للاستثمار العقاري (١٦) B الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي الجيزة.

١.٣ مدة الشركة

خمس وعشرون سنة تبدأ من ٧ مايو ١٩٩٧ إلى ٦ مايو ٢٠٢٢، وتبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١١ أغسطس ٢٠٢٢ تم مدد أجل عمر الشركة من ٦ مايو ٢٠٢٢ حتى ٥ مايو ٢٠٤٧.

١.٤ الاعتماد

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٦.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢. أسس إعداد القوائم المالية

٢.١. الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة.

- تتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصرى أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

٢.٢. أسس القياس

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

٢.٣. عملة التعامل والعرض

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

٢.٤. استخدام التقديرات والإفراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفراضات 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 والإفراضات 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 والإفراضات 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.

٢.٥. 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 بصوره جوهريه - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة أو أى 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.

٢.٦. القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٢ " القوائم المالية المجمعة " والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

تقوم الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية الآتية بثبات وهي تتفق مع تلك المطبقة في جميع الفترات المعروضة

٣.١. ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنه المصري، ويتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية بالدفاتر على أساس السعر السائد للعملة الأجنبية وقت إثبات المعاملة، وفي نهاية كل فترة مالية يتم ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الأقال، 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.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤.١. الأصول الثابتة والإهلاك

٤.١.١. 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 كبند مستقل (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

٤.١.٢. 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.

٤.١.٣. الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك - والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوماً منها قيمته التخريدية - وفقاً (لطريقة 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 %
أثاث	٦%
حاسب آلي	٢٥%
معدات مكاتب	١٠%
أجهزة كهربائية وتكييف	١٠%
تجهيزات وديكورات	١٠%

- إهلاك التحسينات في أماكن مستأجرة على مدار مدة العقد أو العمر الإنتاجي لها أيهما أقل.

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

٤.١.٤. 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.

٤.١.٥. 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.

٤.١.٦. الأصول غير الملموسة

يتم إثبات الأصول غير الملموسة بتكلفة الاقتناء مخصوماً منها مجمع الاستهلاك وأي خسائر اضمحلال في قيمتها ويتم إستهلاك الأصول غير الملموسة بطريقة القسط الثابت ويتم تحميلها على قائمة الدخل وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر.

٤.٢. الاستثمارات

٤.٢.١. الاستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم تصنيف الاستثمارات على أنها استثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل إذا تم إقتنائها بغرض المناجزة أو إذا كانت الشركة تدبر تلك الاستثمارات وتتخذ قرارات بيعها وشراؤها بناءً على قيمتها العادلة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بإقتناء تلك الاستثمارات في قائمة الدخل. تقاس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت فروق التغيير في قيمتها في قائمة الدخل تحت بند "صافي التغيير في القيمة السوقية للاستثمارات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر".

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤. أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤.٢.٢. إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يتم الإثبات المبدئي للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ، 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 الأرباح المحتجزة، وفي حالة إستبعاد الإستثمار يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المجمعة والتي سبق الاعتراف 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.

٤.٢.٣. إستثمارات مالية في شركات تابعة

يتم إثبات الإستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة مخصوماً منها أي خسائر اضمحلال في قيمتها هذا وتفوم الشركة بتقييم الإستثمارات الخاصة بها في تاريخ المركز المالي، وفي حالة اضمحلال القيمة القابلة للإسترداد للإستثمار عن قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية لهذا الإستثمار بقيمة خسائر الإضمحلال وتحمله على قائمة الدخل.

٤.٣. 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 الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الإستثمار العقاري وفقاً (لطريقة 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 استبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي مبيعات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

٤.٤. أصول محتفظ بها بغرض البيع

يتم تبويب الأصول غير المتداولة أو المجموعة الجاري التخلص منها التي تتضمن أصول و التزامات 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 الاضمحلال 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.

٤.٥. الأدوات المالية

٤.٥.١. 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 مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى حيازتها أو إصدارها ليند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس العملاء الذين ليس لديهم عنصر تمويل مهم مبدئياً بسعر المعاملة.

٤.٥.٢. 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)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤.٥.٢. التقييم والقياس اللاحق (تابع)

الأصول المالية (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 تبويب 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 كإرهاق.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القاتم.
- عند الاعتراف الأولي باستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ بها لغرض المتاجرة يمكن للمجموعة أن تقوم باختيار لا رجعة 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 تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تبويبها على أنها مبوبة 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.

٤.٥.٣. الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة 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 الشركة 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 وعجم 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 الشركة 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.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,٥ الأدوات المالية (تابع)

٤,٥,٤ 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 للنقد، ومقابل المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة زمنية معينة ومقابل مخاطر الإفراض 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 اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقد يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تلي هذا الشرط عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في اعتبارها:

- 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؛ و
- الشروط التي تفسر مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال، ميزات غير قابلة للاستعادة)
- تماشى ميزة السداد المبكر مع مدفوعات الأصل والفائدة 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 بخصم أو علاوة إصدار على القيمة الاسمية التعاقدية، وهي ميزة تسمح أو تتطلب السداد المبكر بمبلغ يمثل بشكل جوهري المبلغ التعاقدى 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.

٤,٥,٥ 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 بخصائر الاضمحلال. إيرادات الفوائد، أرباح وخسائر فروق العملة والاضمحلال يتم الاعتراف بهم ضمن الأرباح والخسائر، وبالنسبة للأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد 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 الاستبعاد، مجمع الأرباح والخسائر ضمن الدخل الشامل يتم إعادة تبويبه ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

استثمارات حقوق الملكية 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 ما لم 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.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,٥. الأدوات المالية (تابع)

٤,٥,٦. الالتزامات المالية - التوبيب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

- يتم توبيب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- يتم توبيب الالتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم توبيبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو ككلا من المشتقات المالية أو تم توبيبها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف الأولي.
- يتم قياس الالتزامات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك مصروف الفوائد ضمن الأرباح والخسائر. الالتزامات 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 الإستهلاك تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

٤,٥,٧. الإستهلاك

الأصول المالية

تقوم الشركة بإستهلاك 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 الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصول المالية.

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

الالتزامات المالية

يتم إستهلاك الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها. تقوم الشركة أيضاً بإستهلاك الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للالتزامات المعدلة تختلف اختلافا جوهرياً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

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

٤,٥,٨. مقاصة الأدوات المالية

- تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عندما
- يكون للمجموعة حق الزامي قانوني في تسوية المبالغ المثبتة، وعندما يكون لدى الشركة نية في تسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو بيع الأصول وسداد الالتزامات في آن واحد.

٤,٥,٩. 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 أصلاً مالياً وفي حالة توافر شروط محدده. المشتقات يتم قياسها أولاً 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 والالتزامات مالية غير مشتقة كتغطية لمخاطر صرف العملات الأجنبية على صافي الاستثمار في عملة أجنبية. عند بدء علاقات التحوط المعينة، توثق الشركة هدف إدارة المخاطر واستراتيجية تنفيذ التغطية.
- توثق الشركة أيضاً 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.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٤,٥ الأدوات المالية (تابع)

تغطية مخاطر التدفقات النقدية

- عندما يتم تحديد مشتق كأداة 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 للبنود 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 الأجل كأداة تغطية في علاقات تغطية التدفقات النقدية. يتم احتساب التغير في القيمة العادلة للعنصر الأجل لعقود الصرف الأجل (النقاط الأجلية) بشكل منفصل كتكلفة تغطية ومعترف بها في احتياطي تكاليف التغطية ضمن حقوق الملكية.
- عندما ينتج عن المعاملة المالية، تقابرة المغطاة لاحقاً الاعتراف بأحد (غير مالي، مثال المخزون، يتم إدراج المبلغ المجمع في احتياطي تغطية واحتياطي تكلفة التغطية مباشرة في التكلفة الأولية للبنود غير المالي عند الاعتراف به.
- لكل المعاملات المستقبلية المغطاة، يتم إعادة تبويب المبلغ المكون من احتياطي تغطية التدفق النقدي واحتياطي تكلفة التغطية إلى الأرباح أو الخسائر في نفس الفترة أو الفترات التي خلالها تؤثر التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المغطاة على الربح والخسارة.
- إذا أصبحت التغطية غير مستوفية لشروط محاسبة التغطية أو تم بيع أو انتهاء 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 الأولى 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 المغطاة على الربح أو الخسارة.
- إذا لم يعد من المتوقع حدوث التدفقات النقدية المستقبلية المغطاة، يتم إعادة تصنيف المبالغ المكونة في احتياطي التغطية واحتياطي تكلفة التغطية مباشرة إلى الربح أو الخسارة.

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 كنسوية إعادة تصنيف عند استبعاد العمليات الأجنبية.

٤,٥,١٠. الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة - الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف الأولي بالقروض والمديونيات 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.

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدية في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي، أو قامت بتحويل الحق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية. أو إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة على الأصل المحوّل، على أن تعترف فقط كإصل أو التزام بالنتيجة عن الحقوق أو الالتزامات الناشئة أو المحتفظ بها عند التحويل.

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي إما بالتخلص منه أو لغائه أو انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، فقط عندما تمتلك الشركة حالياً الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النية أما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المنقطة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,٥ الأدوات المالية (تابع)

٤,٥,١١ الأصول المالية غير المشتقة - القياس

٤,٥,١١,١ الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تبويب الأصل المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

٤,٥,١١,٢ الأصول المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤,٥,١١,٣ القروض والمديونيات

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤,٥,١١,٤ الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الأصل المالي، بعد الاعتراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الأضمحلال وأثار التغيرات في الأسعار صرف العملات الأجنبية الأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الآخر وتجمع في الاحتياطي القيمة العادلة، وعند استبعاد هذه الأصول يتم إعادة تبويب الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر اثباتها إلى الأرباح أو الخسائر.

٤,٥,١٢ الإلتزامات المالية غير المشتقة - القياس

يتم تبويب الإلتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبويبه كإلتزام محتفظ به للأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو إصدار الإلتزام المالي يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها، تقاس الإلتزامات 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.

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

٤,٥,١٣ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

تحتفظ الشركة بأدوات مالية مشتقة التغطية تعرضها لمخاطر أسعار الصرف ومخاطر أسعار الفائدة، يتم فصل المشتقات الضمنية عن العقد الأصلي والمحاسبة عنها منفصلة فقط في حالة توافر شروط محده.

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.

٤,٥,١٣,١ تغطية مخاطر التدفقات النقدية

عندما يتم تحديد مشتق كإداة لتغطية مخاطر التدفقات النقدية، يتم الاعتراف بالجزء الفعال من التغير في القيمة العادلة المشتق 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 الحدث، 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 الحدث يتم الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر بأي أرباح أو خسائر مجمعة ذات صلة على أداة التغطية.

مجموعة النعيم العقارية القليضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,٦,٦

٤,٦,١ 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)
- يجب على الشركة ان تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي وعند إعتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار ان تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومتاحة بدون تكلفة اوجد لا يمرر لهما وهذا يشمل مدى حسنة وكفاءة المعلومات والتحليلات والتي تعتمد على الخبرة السابقة والتقييم الائتماني وأيضا المعلومات المستقبلية.
- تعتبر الشركة الأصل المالي متعثرا عندما :
- يكون من غير المحتمل ان يقوم المدين بدفع التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل دون الرجوع من قبل الشركة في إجراءات مثل استبعاد أوراق مالية (ان وجد)
- عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها ٩٠ يوم مالم يكن من الممكن دحضها.
- 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 اذا 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.

٤,٦,٢ 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 وفقا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تحصيلها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

٤,٦,٣ الأصول المالية ذات مستوى ائتماني 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. يعد 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 ان 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.
- إعادة هيكلة قرض أو سلفه من قبل الشركة لم تكن الشركة لتقبلها بظروف أخرى.
- من المحتمل ان المدين سوف يدخل في إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر.
- اختفاء نشاط سوق الأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,٦. الاضمحلال (تابع)

٤,٦.٤. عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم مخصص 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.

٤,٦.٥. 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 متأخرًا بـ ١٨٠ يومًا على أساس الخبرة السابقة لاسترداد أصول المماثلة. بالنسبة لعملاء الشركة، تقوم الشركة بشكل فردي بعمل تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد لا تتوقع الشركة أي استرداد من المبلغ المشطوب. ومع ذلك، فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لنشاطات الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

٤,٦.٦. 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 للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم إجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنوياً.

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

- وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الأعمال 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 الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

- يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح أو الخسائر. ويتم توزيعها أولاً 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 الاضمحلال إلى 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.

Real Estate Holding Group

٤,٦.٧. 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 للاضمحلال.

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 الاستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع لهما أكبر.

و يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ قائمة المركز المالي. وفي حالة وجود مؤشرات لانخفاض 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.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤.٧. 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 والعسائت الجارية والودائع لدى البنوك.

٤.٨. الإقتراض بفائدة

يتم الاعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مخسوماً 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.

٤.٩. 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 إستخدامها لسداد ذلك الإلتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلتزام. 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 بالإلتزام إذا كان ذلك ملائماً.

هذا ويتم مراجعة رصيد المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

٤.١٠. الإحتياطي القانوني

ينص النظام الأساسي للشركة على إقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ من الأرباح السلوية 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.

٤.١١. رأس المال

٤.١١.١. 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".

٤.١١.٢. إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم خزينة)

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه 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 مخصومة 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.

٤.١٢. 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 أعتبرت أداة التغطية غير فعالة.

أما إذا أصبحت أداة التغطية غير قادرة على الوفاء بمعايير محاسبة التغطية أو إنقضت مدتها أو تم بيعها أو تم الإنهاء منها أو تم إستخدامها، فإن المحاسبة عن التغطية يجب أن تتوقف مستقبلاً والربح المجمع أو الخسارة المجمعة التي تم إقرارها مسبقاً في حقوق المساهمين تظل هناك حتي 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 علي الربح أو الخسارة.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,١٢. مشتقات الأدوات المالية (تابع)

خطر تغطية القيمة العادلة

التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة لأدوات تغطية مخاطر القيمة العادلة يتم الإعراف 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 الإعراف بها في الأرباح والخسائر ويطبق ذلك إذا تم قياس البند المغطى بالتكلفة ويتم تطبيق الإعراف بالأرباح أو الخسائر التي تعزى للمخاطر المغطاة في الأرباح أو الخسائر إذا كان البند المغطى أصلاً مالياً متاحاً للبيع.

٤,١٣. الإيرادات

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

إيرادات النشاط

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

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي، ويخرج 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 تحصيل 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 كمقتناه 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 بالمحفظه 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.

مصرفوات 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 المصرفوات العمومية والإدارية.

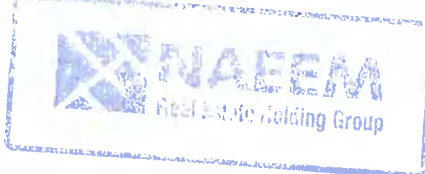
٤,١٤. المصرفوات

٤,١٤,١. تكلفة الإقراض

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

٤,١٤,٢. 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 الأجور ويقتصر إلزام الشركة في قيمة مساهمتها فقط، وتحمل هذه المساهمة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الإستحقاق.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,١٤. المصروفات (تابع)

٤,١٤,٣. ضريبة الدخل

- تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح أو خسارة 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 علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

- يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة الناشئة عن فروق مؤقتة بين قيمة الأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة في ضوء الطريقة التي سيتم بها تحقيق قيم هذه الأصول أو سداد هذه الالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي.

- يتم الاعتراف 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 للضريبة المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

٤,١٥. ربحية السهم

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

٤,١٦. حصة العاملين في الأرباح

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

٤,١٧. عقود التأجير

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) (بائع رجعي وبالتالي لم يتم إعادة عرض معلومات المقارنة ويستمر الإفصاح عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠)). تفاصيل السياسات المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) يتم الإفصاح عنها بشكل مستقل.

- في بداية العقد تقوم الشركة 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، لتقييم ما إذا كان عقد التأجير ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد، تستخدم الشركة تعريف عقد الإيجار في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) تطبق هذه السياسة على العقود المبرمة في ١ يناير ٢٠٢٠ أو بعده.

٤,١٧,١. المستأجر

عند البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجاري، تقوم الشركة بتوزيع المقابل المادي في العقد لكل عنصر إيجاري على أساس السعر النسبي المستقل، ومع ذلك، بالنسبة لعقود إيجار العقارات، اختارت الشركة عدم فصل المكونات غير الإيجارية والمحاسبية عن المكونات الإيجارية وغير الإيجارية كمكون إيجاري منفرد.

تقوم الشركة بالاعتراف بأصل حق الانتفاع والتزام التأجير في تاريخ نشأة عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع أولاً 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 محل العقد أو استعادة الأصل نفسه أو الموقع الذي يوجد فيه الأصل مخصصاً منه أي حوافز 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 الشركة بنهاية مدة عقد التأجير، أو إذا كانت تكلفة أصل "حق الانتفاع" تعكس أن الشركة ستمارس خيار الشراء، في هذه الحالة يتم استهلاك أصل حق الانتفاع على مدى العمر الانتاجي للأصل والتي يتم تحديدها على نفس الأسس للعقارات والمعدات بالإضافة إلى، أنه يتم دورياً تخفيض أصل حق الانتفاع بقيمة خسائر الاضمحلال 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. وبشكل عام، تستخدم الشركة معدل اقتراضها الإضافي كمعدل للخصم.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤,١٧ عقود التأجير (تابع)

٤,١٧,١ المستأجر (تابع)

تحدد الشركة 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 أولاً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتم دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، مدفوعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت الشركة متأكدة بدرجة معقولة من ممارسة خيار التمديد، وعقوبات الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تكن الشركة متأكدة بشكل معقول من عدم الإنهاء المبكر.

يتم قياس التزام التأجير بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. والتي يتم إعادة قياسها إذا كان هناك تغير في دفعات الإيجار المستقبلية ناتج من تغير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد تلك الدفعات، إذا كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، إذا قامت الشركة 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 الشركة أصول حق الانتفاع التي لا تسلف في تعريف الاستثمارات العقارية ضمن العقارات والالات والمعدات، والتزامات الإيجار ضمن القروض والسلفيات في قائمة المركز المالي.

الإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الأصول صغيرة القيمة

اختارت الشركة عدم الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات التأجير لإيجارات الأصول صغيرة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل، بما في ذلك معدات تكنولوجيا المعلومات. تعترف الشركة بدفعات الإيجار المرتبطة بهذه الإيجارات كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

أصول ثابتة	أثاث	حاسب آلي	معدات مكتب	أجهزة كمبيوترية وتكليف	تجهيزات وتيكورات	الإجمالي
التكلفة في	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
١ يناير ٢٠٢٦	٤٨٥,٢٦٠	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٥,٨٨٣
إضافات الفترة	-	٣٠,٩٧٥	-	-	-	٣٠,٩٧٥
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٤٨٥,٢٦٠	١,٢٧٦,٩٨٠	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٨٦,٨٥٨
مجمع الإهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٦	٤٨٠,٤٨٢	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥١,١٠٥
إهلاك الفترة	٤٥٦	٢,٥٨٢	-	-	-	٣,٠٣٨
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٤٨٠,٩٣٨	١,٢٤٨,٥٨٧	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٤,١٤٣
صافي القيمة الدفترية						
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٤,٣٢٢	٢٨,٣٩٣	-	-	-	٣٢,٧١٥



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)
 الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
 عن المدة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
 ٤ أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	تجهيلات وليكورات	أجهزة كبيرة بناية وتكييف	معدات مكاتب	حاسب الي	أثاث
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
٢,٩٥٥,٨٨٣	٩١٣,٦٥٦	١٣٥,٩١٧	١٧٥,٠٤٥	١,٢٤٦,٠٠٥	٤٨٥,٢٦٠
٢,٩٥٥,٨٨٣	٩١٣,٦٥٦	١٣٥,٩١٧	١٧٥,٠٤٥	١,٢٤٦,٠٠٥	٤٨٥,٢٦٠
٢,٩٥٥,١٩١	٩١٣,٦٥٦	١٣٥,٩١٧	١٧٥,٠٤٥	١,٢٤٦,٠٠٥	٤٧٩,٥٦٨
٩١٤	-	-	-	-	٩١٤
٢,٩٥١,١٠٥	٩١٣,٦٥٦	١٣٥,٩١٧	١٧٥,٠٤٥	١,٢٤٦,٠٠٥	٤٨٠,٤٨٢
٤,٧٧٨	-	-	-	-	٤,٧٧٨

مجمع الاهلاك في

١ يناير ٢٠٢٥

اهلاك العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٥ استثمارات في شركات تابعة

نسبة المساهمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة نعيم للتطوير العقاري	٦٧,٦٥ %	جنيه مصري
شركة النعيم للخدمات الإستشارية	٩٨ %	٣٠٠,٩٤٧,٥٧٦
شركة النعيم للاستثمارات العقارية	٩٩,٩٨ %	٢٩,٤٨٠,٠٠٠
شركة النعيم لإدارة الصناديق والاستثمار	٠,١٠ %	٢٨٨,٧٧٩,٧٣٩
		٥,٠٠٠
	٦١٩,٢١٢,٣١٥	٦١٩,٢١٢,٣١٥

٦ استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

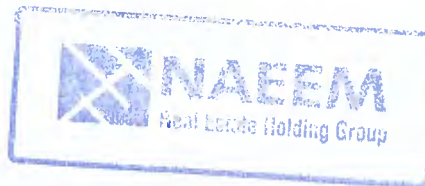
البنك المصري الخليجي	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
	٧٧,٠١٨,١٧٢	١٤,٤٤٠,٣٣٩
	٧٧,٠١٨,١٧٢	١٤,٤٤٠,٣٣٩

٧ مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تأمينات لدى الغير	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مصروفات مدفوعة مقدما	٥٣,٩٥٠	جنيه مصري
الحسابات المدينة - مدينون توزيعات	٢٢٥,٤٦٦	٥٣,٩٥٠
مدينون متنوعون	٢,٦١٧,٤١٠	-
	٣,٢٥٤,٤٢٩	٣٦
	٦,١٥١,٢٥٥	٥٣,٩٨٦
يخصم:		
خسائر إنتمانية متوقعة	(٣٥٩)	(٣٥٩)
	٦,١٥٠,٨٩٦	٥٣,٦٢٧

٨ مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة النعيم للخدمات الإستشارية	٩,٤١١,٢٢٠	جنيه مصري
شركة النعيم للاستثمارات العقارية	٧٤,٨٩٥,٧٩٣	٩,٣٨٩,٥٩٠
	٨٤,٣٠٧,٠١٣	٥٣,٠٤٥,٧٩٣
يخصم:		
خسائر إنتمانية متوقعة	(٢٨١,٩٦٧)	(٢٠٨,٨١٦)
	٨٤,٠٢٥,٠٤٦	٦٢,٢٢٦,٥٦٧



١ يناير	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مكون خلال الفترة / العام	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد آخر الفترة / العام	٢٠٨,٨١٦	١٩٤,٨٨٠
	٧٣,١٥١	١٣,٩٣٦
	٢٨١,٩٦٧	٢٠٨,٨١٦

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
٨ مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري جنية مصري

٢٣,٦٨٠	-
٢٣,٦٨٠	-

ب - مستحق الى أطراف ذات علاقة
شركة النعيم القابضة للاستثمارات

٩ النقدية وما في حكمها

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٢٩٧,٢٣٤	٤٥,٨٢٨
١,٢٦٢,٦٢٥	٥١٩,٨١٧
٣٠٨,٨٩٧	٣٢٣,٣٦٧
١,٨٦٨,٧٥٦	٨٨٩,٠١٢

نقدية بالصندوق

حسابات جارية بالبنوك - عملة محلية

حسابات جارية بالبنوك - عملة أجنبية

١٠ رأس المال

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ وقدره ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري، وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ وقدره ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري.
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري تحويلاً من أرباح عام ٢٠٠٥ موزعاً على عدد ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١٠ جنية مصري.
- بتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري من (الخسائر المتراكمة) وزيادة رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٥٤٥,٩٣٧,٨٧٠ جنية مصري تحويلاً من حساب الأرصدة الدائنة للمساهمين وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنية مصري للسهم إلى ٥ جنية مصري للسهم موزعاً على عدد ١٠٩,١٨٧,٥٧٤ سهم قيمة كل سهم ٥ جنية مصري.
- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠١٦ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة اعدام ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية من أسهم الخزينة ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٥٣٠,٩٣٧,٨٧٠ جنية مصري، موزعاً على عدد ١٠٦,١٨٧,٥٧٤ سهم.
- بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٣٠,٩٣٧,٨٧٠ جنية مصري الي ٥٥٧,٤٨٤,٧٦٥ جنية مصري بزيادة قدرها ٢٦,٥٤٦,٨٩٥ جنية مصري موزعة على ١١١,٤٩٦,٩٥٣ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنية مصري وذلك بتوزيع ٢٥ قرش في صورة اسهم مجانية بواقع سهم لكل عشرة 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 جنية مصري ورأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٥٧,٤٨٤,٧٦٥ جنية مصري موزعة على ١١١,٤٩٦,٩٥٣ سهم بقيمة اسمية ٥ جنية مصري للسهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٢١
- بتاريخ ١٠ أبريل 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 جنية 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 جنية مصري الي ٥٩١,٤١٢,٢٤٠ جنية مصري بزيادة قدرها ٣٩,٤٢٧,٤٧٥ جنية مصري موزعة على ٧,٨٨٥,٤٩٥ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنية مصري المصدرة وذلك من خلال توزيع ارباح في صورة اسهم مجانية بواقع سهم واحد لكل أربعة عشر سهم من الاسهم وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الأيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٠ رأس المال (تابع)

- بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٩١ ٤١٢ ٢٤٠ جنيه مصري الي ٦٣٨ ٧٢٥ ٢٤٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٤٧ ٣١٣ ٠٠٠ جنيه مصري موزعه على عدد ١٢٧ ٧٤٥ ٠٤٨ سهم والقيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري وهذه الزيادة الممولة من الارباح الظاهرة بالقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتم التأشير في السجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٦ ليظهر هيكل المساهمين كالاتي:

المساهم	نسبة المساهمة %	عدد الاسهم	القيمة بالجنيه المصرى
شركة النعيم القابضة للاستثمارات (م.م.م)	٤٨,٠٨	٦١ ٥٩٦ ٦١٢	٣٠٧,٩٨٣,٠٦٠
يوسف محمد مدحت يوسف الفار	٢١,٥١	٢٧ ٤٧٨ ٢٣٧	١٣٧,٣٩١,٦٨٥
ALNEEM FOR REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	١٠,٤٣	١٣ ٣٢٤ ٧٠٦	٦٦,٦٢٣,٥٣٠
مساهمون آخرون	١٩,٩٨	٢٥ ٣٤٥ ٣٩٣	١٢٦,٧٢٦,٩٦٥
	١٠٠%	١٢٧ ٧٤٥ ٠٤٨	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠

١١ احتياطي عام 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 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 وقيمتها 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 وقيمتها ١ ١٤٦ ٩٨٤ جنيه مصري .
- ليصبح رصيد احتياطي العام لاسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية مبلغ ٧ ١٤٦ ٩٨٤ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

١٢ أرباح مرحلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول المدة
٤٣,١٤١,٣٢٧	٢٨,٧٤٣,١٦٦	صافي ارباح العام السابق
٣٠,٠٩٠,٠٠١	٦٤,٩٥٩,١١٧	زيادة رأس المال
-	(٤٧,٣١٣,٠٠٠)	المحول الي احتياطي قانوني
(١,٥٠٤,٥٠٠)	(٣,٢٤٧,٩٥٦)	رصيد آخر المدة
٧١,٧٢٦,٨٢٨	٤٣,١٤١,٣٢٧	



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٣ التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(التزامات)	(التزامات)
(٣,٨٧٦)	(١,٠٧٥)
(٣,٨٧٦)	(١,٠٧٥)
(٣,٨٧٦)	(١,٠٧٥)

الأصول الثابتة

إجمالي الضريبة التي تنشأ عنها (التزام)

صافي الضريبة التي تنشأ عنها (التزام)

١٤ مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٣٢٨,٨٦٥	٣٢٨,٨٦٥
٣٢٨,٨٦٥	٣٢٨,٨٦٥

مخصص مطالبات محتملة

١٥ دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
١٣٢,٢٨٨	١٢١,٨٩٧
١٤,٦٥٣	٧,٣٩٦
-	-
١٩,٦٣٨	٦٠,١٨٥
٣٦,٥٧١	٣٦,٥٧١
٢٠٣,١٥٠	٢٢٦,٠٤٩

مصرفوات مستحقة

مصلحة الضرائب - كسب العمل

مصلحة ضرائب الخصم و الاضافة

الهيئة القومية للتأمين الإجتماعي

أرصدة دائنة أخرى

١٦ مصرفوات عمومية وإدارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٥١٦,١٩٥	٢٤٧,٥٠٠
٥٤٩,٠٧٠	٢٧٢,١٨٧
١٥٩,٠٠٠	١٦٨,٠٠٠
١٣٤,٩٤٩	٩٦,٣٩٠
١٨٠,٠٠٠	-
٣٨٩,٤٣٥	٣٩٣,١٢٦
١,٩٢٨,٦٤٩	١,١٧٧,٢٠٣

أجور ومرتببات

رسوم حكومية

بدلات حضور اعضاء مجلس الإدارة

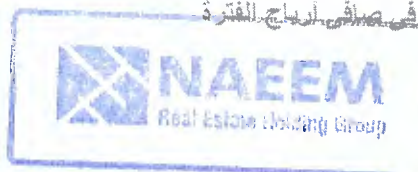
اتعاب مهنية

مصاريف ايجار المقر

مصرفوات اخرى

١٧ نصيب المصمم الأساسي في صافي أرباح الفترة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٥٣,٣٠٩,٧٨٦	٣١,٣٥٤,٩٦٨
١١٨,٢٨٢,٤٤٨	١١٨,٢٨٢,٤٤٨
٠,٤٥١	٠,٢٦٥



صافي أرباح الفترة

المتوسط المرجح لعند الاسهم

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
١٨ تسويات للوصول لسعر الضريبة الفعلي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنية مصري	جنية مصري	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
٣٣,٠٤٤,٣٥٢	٦١,٠٢٤,٤٩٧	سعر الضريبة
٢٢,٥%	٢٢,٥%	الضريبة طبقاً لصافي الربح المحاسبي
٧,٤٣٤,٩٧٩	١٣,٧٣٠,٥١١	مصرفات غير قابلة للتخصم
١,٦٨٩,٢١٤	٢,٥٠٠,٣١٩	إيرادات غير معترف بها ضريبياً
(٧,٩٦٠,٣٩٦)	(١٥,٠٨٤,٠٦٠)	تأثير الإهلاكات
١٠٣	٦٨٤	ضريبة الدخل
١,١٦٣,٩٠٠	١,١٤٧,٤٥٤	سعر الضريبة الفعلي
٠,٣٥%	٠,٠١٩%	

١٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تقوم بها الشركة في سياق معاملاتها العادية وينفس أسس التعامل مع الغير وتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع الشركات الشقيقة والتابعة والمساهمون وأعضاء الإدارة العليا للشركة ويتم اعتماد هذه المعاملات مع إدارة الشركة وتوجد معاملات مع الأطراف ذات العلاقة مدرجة بقائمة الأرباح أو الخسائر، تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي :

١-١٩ مستحق من أطراف ذات علاقة

العلاقة	أرصدة مستحقة	
شركة تابعة	٩,٤١١,٢٢٠	النعيم للخدمات الاستشارية
شركة تابعة	٧٤,٨٩٥,٧٩٣	النعيم للاستثمارات العقارية

٢-١٩ مستحق الى أطراف ذات علاقة

العلاقة	مدفوعات بالإئانية	
الشركة القابضة	٢٣,٦٨٠	نعيم القابضة للاستثمارات

٢٠ - المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاو لها 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.

١-٢٠ 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 المعلقة.

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.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢٦

٢٠ - المخاطر المالية (تابع)

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.

٢-٢٠ خطر الائتمان

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

٣-٢٠ 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 إلتزامات الشركة الجارية مما يؤدي إلى تخفيض ذلك الخطر للحد الأدنى.

٤-٢٠ 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 الي تخفيض تكاليف رأس المال.

٥-٢٠ 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.

٦-٢٠ 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 وإستراتيجيات إدارة رأس المال

تهدف الشركة لتحقيق أقصى عائد على رأس مالها وذلك من خلال إدارة رأس المال طبقاً للأنشطة الإستثمارية 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 أضيق الحدود.

٢٢ الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال

السنوات منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠٠٤

تم فحص الشركة وسداد الضرائب المستحقة.

السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٩

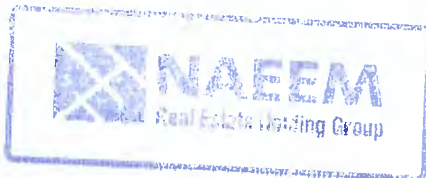
لم يرد للشركة أي نماذج حتى تاريخه.

السنوات ٢٠١٠

تم فحص الشركة تقديري وسيتم إعادة الفحص.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٢

تم فحص الشركة تقديري وتم إحالة الملف الي لجان الطعن وفي انتظار القرار.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٢ الموقف الضريبي (تابع)

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤

- تم فحص الشركة تقديري وتم صدور قرار لجنة الطعن.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

- تم فحص الشركة تقديري وسيتم إعادة الفحص

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٥

- لم يرد للشركة أي نماذج حتى تاريخه ويتم تقديم القرارات الضريبية ومداد الضريبة في المواعيد القانونية.

ب - ضرائب كسب العمل

السنوات منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠١٢

- تم الفحص الفعلي وتم السداد.

السنة من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٨

- تم فحص الشركة تقديرياً وفقاً لنموذج ٣٨ مرتبات ببالغ ٣٢٦٤٥٩١ جنية وتم الاعتراض على النموذج في الميعاد القانوني.

السنة من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٥

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات ولم يرد أي نماذج ضريبية.

- تم إخطار الشركة بنموذج لتجهيز مستندات الفحص بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك عن فحص سنوات ٢٠١٣ / ٢٠٢٠.

ج - ضرائب الدمغة

السنوات منذ بداية النشاط حتى عام ٢٠١٦

- تم فحص سجلات الشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم السداد.

السنة من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٥

- لم يرد للشركة نماذج حتى تاريخه.

- الشركة ملتزمة بتطبيق أحكام القانون ١١١ لسنة ١٩٨٠ ومداد الضرائب المستحقة في المواعيد القانونية.

د - الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

السنوات من ٢٠١٢/٢٠١٦

- تم فحص الشركة وتم السداد.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٥

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات والشركة ملتزمة بأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن نظام الخصم

والتحصيل تحت حساب الضريبة

٢٣ أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض

أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وبناء عليه، تم خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر

العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩,٠٪ و ٢٠,٠٪ و ١٩,٥٪، على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم

ليصل إلى ١٩,٥٪. كذلك قرر مجلس إدارة البنك المركزي خفض نسبة الاحتياطي النقدي التي تلتزم البنوك بالاحتفاظ

بها لدى البنك المركزي المصري من ١٨٪ إلى ١٦٪. وتأتي هذه القرارات انعكاساً لتقييم اللجنة لأخر تطورات التضخم

وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

- 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 بمراقبة 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.

