

مجموعة التعيم العقارية القابضة
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

مجموعة النعيم العقارية القابضة "شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
المحتويات

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
٨ - ٣٤	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

اسطنبول ، أبوالقاسم ، حجازي و فيمي

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

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٢٤٨٥

بريد الكتروني: info@uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

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

القاهرة في: ١١ أغسطس ٢٠٢٦


مفتون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية
محمد أحمد أبو القاسم
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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
١٧٩,٧٣٤,٦٦٣	١٧٧,٩٥٥,٣٢٢	(٤)	أصول غير متداولة
١,٥٤٣,١٩٧,٩٩٣	١,٦١٩,٥٧٣,٦٠٣	(٥)	أصول ثابتة
١١,١٦٢,٧٢٤	٦,٤٨٨,٦٠٠	(٧)	استثمارات مالية مقيمة بقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
١,٧٣٤,٠٩٥,٣٨٠	١,٨٠٤,٠١٧,٠٣٥		أوراق قبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٦٦,١٦٥,٣٧٣	٦٤,٦١٥,٣٣٤	(١)	أصول متداولة
١٥٧,٧٤٢,٥٥٣	٨٧,٢٦٨,٩١٠	(٧)	التفعية وما في حكمها
١٠٩,٦٤٩,٠٠٢	١٣٣,٩٠٢,٨١٣	(٧)	أوراق قبض قصيرة الأجل
١٧,٣٥٤,٦٧٩	٢,٥٤٤,٦١٧	(١١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٥٢,٣٣٠,٧٠٠	٤٦٢,٩١٨,٣٠٩	(٨)	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠٦,١٢٨,٩٢٧	١٦٣,١٢٦,٧٨٤		أعمال تحت التنفيذ
٤٧,١٠١,٦٥٨	١١,٨٥٥,٧٨٩	(٩)	إسنادات ائتمانية، ائتمانية، ائتمانية، ائتمانية
١١٧,٩٥٤,١٨٣	٨٧,٩١٤,١٢٦	(١٠)	المدفونين وأرصدة مدينة أخرى
١,١٧٤,٣٢٧,٠٧٥	١,١٣١,١٤٦,٦٨٢		وحدات تامة للبيع
٢,٩٠٨,٤٢٢,٤٥٥	٢,٩٣٥,١٦٣,٧٠٧		إجمالي أصول متداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	(١٢)	حقوق الملكية
٢٩,١١٦,٩٢٣	٣٠,٦٤١,٤٢٣		رأس المال المصدر والمدفوع
٧,١٤٦,٩٨٤	٧,١٤٦,٩٨٤	(١٣)	إحتياطي قانوني
١,١٠٥,٢٩٤,٠٩٠	١,١٢٠,٧٥٣,١٢٢		إحتياطي أسهم الخزينة
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		إحتياطي إعادة تقييم استثمارات مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٢٤٥,٩٧١,٥٩٨	٢٦٠,٩٥٦,٤٧٧		أسهم الخزينة
١٢٦,٦٠٨,٤٤٥	٢١٧,٢١٠,١٢٣		فروق ترجمة قوائم مالية مجمعة
٩٢,١٠٦,١٧٨	٤٦,٠٢٦,٢٢٩		أرباح مرحلة
٢,٢٤٤,٩٦٩,٤٥٨	٢,٣٠٦,٨١٥,٨٢٢		صافي أرباح الفترة / العام
١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	١٨٧,٤٢٢,٠١٣	(١٦)	إجمالي حقوق الملكية قبل حقوق الحصص غير المسيطرة
٢,٤٤٠,٧٧٩,٣٥١	٢,٤٩٤,٢٣٧,٨٣٥		حقوق الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
-	٦,٣٧٥,٠٠٠		الالتزامات غير متداولة
٤,٢٦٣,٢٢٨	٤,٥٥٧,١٤٢	(١٥)	أوراق دفع طويلة الأجل
٤,٢٦٣,٢٢٨	١٠,٩٣٢,١٤٢		الالتزامات ضريبية مؤجلة
			إجمالي التزامات غير متداولة
٢٦٦,٢١٢	٢٦٦,٢١٢		التزامات متداولة
٤٨,٩٢٤,٨٠٦	٤٨,٩٤٨,٤٨٦	(١١)	مخصصات
-	٦,٦٩٤,٦٨٠		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٩,٠٤٨,٣٦٨	٢٠,٤٠٨,٦٥٦		أوراق دفع قصيرة الأجل
٣٨٥,١٤٠,٤٩٠	٣٥٣,٦٧٥,٦٩٦	(١٤)	الالتزامات ضريبية الدخل الجارية
٤٦٣,٣٧٩,٨٧٦	٤٢٩,٩٩٣,٧٣٠		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٤٦٧,٦٤٣,١٠٤	٤٤٠,٩٢٥,٨٧٢		إجمالي التزامات متداولة
٢,٩٠٨,٤٢٢,٥٥٥	٢,٩٣٥,١٦٣,٧٠٧		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

يوسف مدحت الفار

محمد زكريا حسين



Handwritten signature of Mohamed Zakaria Hussein.

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحنود "مرفق".

شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

إيضاح	عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٧)	١٠٦,٨٣٣,١٠٠	٩٠,٤٨٤,٥٠٠	٥٨,٠٥٢,١٠٠	إيرادات بيع وحدات جاهزة
(١٧)	١٤,٣١٣,٩٥١	١١,٩١٤,٣٢٢	٧,٤٢٧,٣٠٢	إيرادات إيجار وحدات
	١٣,٤٥٢,٤٢٦	١٣,٦٣٨,٤٣٩	١٣,٤٥٢,٤٢٦	إيراد كوبونات
(١٧)	٣,٢٩٩,٢٥٨	٤٧٥,٧٠٣	١,٩١٨,٦٤٨	إيرادات - صيانة والتشغيل
(١٧)	(٣٠,٠٤٠,٠٥٧)	(٣٦,٠٦٨,٨٨٤)	(١٦,٣٣٥,٣٣٨)	تكلفة وحدات مباعة
	(١,٦٧٣,٥٧١)	(١٩,١٩٤,١٥٨)	٧٧,٧٠٦	مصرفات صيانة وحدات جاهزة
	-	٥٧,٦٢٣	-	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
	١٠٦,١٨٥,١٠٧	٤٩,٢٠٧,٥٤٥	٦٤,٥٩٢,٨٤٤	صافي إيرادات النشاط
(١٨)	٥,٤٤٨,١٣٢	٧,٣٤٢,٨٤٠	٣,٣٩٦,٩٨٦	إيرادات أخرى
	(٤,٤٠٩,٩٧٩)	(١٣٣,٨٨٩)	٥,٦٢٩,٨٢٥	فروق تقييم العملة
	١,٦٥١,٥١٤	٤,٠٨١,٣١٢	٩١٧,١٥٢	إيراد فوائد
	٣,١٨٩,٩٣٨	٢,٤٢٩,٩٦٥	٦١٨,٩٥٧	أرباح إعادة تقييم استثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
	١٤,٠٠٨,٧١٠	٢٥,٦٤٢,٣٥٩	٥,٣٤٩,٠٤٩	إيراد استثمارات مالية بالتكلفة المستهكة
	١٢٦,٠٧٣,٤٢٢	٨٨,٦٧٠,١٣٢	٨٠,٥٠٤,٨١٣	
	(١٧,٥١١,٢١٠)	(١٥,٠٨٤,٦٩٥)	(٩,٥٧٢,٥١٦)	(يخصم) / يضاف :
	(١,٣٨٨,٠٣٩)	(٢,٠٨٤,٧١٠)	(١,١٨٦,١٢٨)	مصرفات وعمومية وإدارية
	(٢,٣٠٥,٦٢١)	(١,٦٢٩,٠١١)	(٨٦٨,٢٣٩)	عمولات
	(١٣٩,٨٧٩)	(١٠٢,٦١٧)	(١٢٤,٧٢٦)	مصرفات بيعية وتسويقية
	(١,٨١٠,٣١٦)	(١,٩٣٨,٠٧٧)	(٩٠٥,٨٠٣)	مصرفات بنكية
(٤)	(٣٧٢,٣١٣)	(٣٤١,٩٤٦)	(١٨٩,٥٩٢)	إهلاك أصول ثابتة
	-	(٤٦٨,٩٣٣)	-	مساهمة تكافلية
	(٥,٥٩١,٥٢٥)	(٣,٢٨٦,٦١٤)	(٤,٤٦٥,٦٢٧)	الفوائد التسوية
	-	١٧٢٩٨٧	-	خسائر إئتمانية متوقعة من أوراق القبض
	(١٤٣,٦٥١)	(٤٩٣,٢٧٩)	١٩٩,٨٢٨	رد خسائر إئتمانية متوقعة
	(٢٩,٢٦٢,٥٥٤)	(٢٥,٢٥٦,٨٩٥)	(١٧,١١٢,٥٨٨)	خسائر إئتمانية متوقعة
	٩٦,٨١٠,٨٦٨	٦٣,٤١٣,٢٣٧	٦٣,٣٩١,٩٥٨	إجمالي المصروفات
	٤٥,٠٥٩,١٠٨	-	-	صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
	(يخصم) / يضاف :			
	(٢٠,٤٠٨,٦٥٦)	(١١,٢٣٥,٦٦٩)	(١٠,١٣٣,٢٤٨)	ضرائب الدخل
	(٢,٨٠١,٧٤٣)	(٦,٣٢٩,٩٤٧)	(١,٠٦٩,٨١١)	ضرائب على أذون خزينة
	(٧,٩٣٤,٩٨٢)	(٣,٧٠٤,٧٧١)	(١,٢٠٧,٢١٩)	ضريبة توزيعات
(١٥)	(٢٩٣,٩١٤)	(١١٠,٧٠٤)	(٣١٥,١٤٦)	الضريبة المؤجلة
	٦٥,٣٧١,٥٧٣	٤٢,٠٣٢,١٤٦	٥٠,٦٦٦,٥٨٦	صافي أرباح الفترة
	٤٦,٠٢٦,٢٢٩	٢٩,٠١٦,١٥٧	٤١,٦٥٣,٧٤٢	تتمثل في :
(١٦)	١٩,٣٤٥,٣٤٤	١٣,٠١٥,٩٨٩	٩,٠١٢,٨٤٤	أصحاب حقوق ملكية الشركة القابضة
	٦٥,٣٧١,٥٧٣	٤٢,٠٣٢,١٤٦	٥٠,٦٦٦,٥٨٦	حقوق الحصص غير المسيطرة
	-	-	-	تصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة



المدير المالي

محمد زكريا حسين

(Signature)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية النورية المجمعة.

شركة مجموعة النعيم العقارية القليضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

عن الثلاثة اشهر المنتهية في		عن الستة اشهر المنتهية في		ايضاح
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٣,٢٦٥,١٢٢	٥٠,٦٦٦,٥٨٦	٤٢,٠٣٢,١٤٦	٦٥,٣٧١,٥٧٣	صافي ارباح الفترة
(٦١,٥٤٥,٤٢٢)	(٥٤,٦٤٩,٩٧٣)	(٦٣,٨٥٩,٥٥٢)	١٤,٩٨٤,٨٧٩	بنود الدخل الشامل الآخر
١,١٥٣,٠٥٥,٦٣١	٥,٧٧٤,١٧٣	١,١٥٣,٠٥٥,٥١٢	١٥,٤٥٩,٠٣٢	فرق ترجمة القوائم المالية
١,٠٩١,٥١٠,٢٠٩	(٤٨,٨٧٥,٨٠٠)	١,٠٨٩,١٩٥,٩٦٠	٣٠,٤٤٣,٩١١	إعادة تقويم إستثمارات مالية مقيمة
١,١٢٤,٧٧٥,٣٣١	١,٧٩٠,٧٨٦	١,١٣١,٢٢٨,١٠٦	٩٥,٨١٥,٤٨٤	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
				إجمالي الدخل الشامل الآخر
				إجمالي الدخل الشامل

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت الفار

يوسف الفار

المدير المالي

محمد زكريا حسين



شركة مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ جنيه مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٦٣,٤١٣,٢٣٧	٩٦,٨١٠,٨٦٨		صافي ارباح الفترة قبل الضرائب
			يتم تسويته بما يلي :
١,٩٣٨,٠٧٧	١,٨١٠,٣١٦	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
١٣٣,٨٨٩	٤,٤٠٩,٩٧٩		فروق تقييم عملات أجنبية
(٤,٠٨١,٣١٣)	(١,٦٥١,٥١٤)		إيراد فوائد
(٣٢,٥١٥,٧٩٠)	-		تسويات على الأرباح المرحطة
(٢٥,٦٤٢,٣٥٩)	(١٤,٠٠٨,٧١٠)		إيراد عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المسبقة
٤٦٨,٩٣٣	-		فوائد مدينة
(٢,٤٢٩,٩٦٥)	(٣,١٨٩,٩٣٨)		(خسائر) إعادة تقييم استثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر
٣,٢٨٦,٦١٤	٥,٥٩١,٥٢٥		خسائر استثمارية متوقعة من أوراق القبض
(١٧٢,٩٨٧)	-		رد خسائر استثمارية متوقعة
٤٩٣,٢٧٩	١٤٣,٦٥١		خسائر استثمارية متوقعة
(١,٦٣٨,٤٣٩)	(١٣,٤٥٢,٤٢٦)		إيراد كوبيونات
٢,٢٥٢,١٧٧	٧٦,٤٦٣,٧٥١		التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة
(١٠١,٠٤٩,٤١٣)	(٢٤,٢٥٣,٨١١)	(١١)	التغير في المدينون والأرصدة المدينة أخرى
٦٤,٤٩١,٦٤٧	(٦٣,٨٩٧,٧٨٢)	(٩)	التغير في أوراق القبض
(٧١,٨٠٠,٤٥٥)	(٥٨,٦٥٨,٥٠٨)	(٧)	التغير في وحدات تامة للبيع
٣٦,٠٦٨,٨١٥	٣٠,٠٤٠,٠٥٧	(١٠)	التغير في مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٧٣,٧١٣	٢٣,٦٨٠	(١١ب)	التغير في أوراق الدفع
٧٠,١١٦٤	١٣,٠٦٩,٦٨٠		إيراد كوبيونات
١,٤٢٤,٥٩٥	٥,٥١٧,٤٤٤		التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
(١٤,٥٣٩,٢٩٨)	٩٦,٧٥٠,٤٥٦	(١٤)	التغير في أعمال تحت التنفيذ
٨,٩١٠,٥٨٢	(١١٠,٥٨٧,٦٠٩)	(٨)	المسند من ضرائب الدخل
(٧٢,١١٥,٤٠٢)	(٣٥,٥٣٢,٦٤٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٤٣,٩٥٦,٠٠٩)	(٢٩,٠٤٨,٣٦٨)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١١٦,٠٧١,٤١١)	(٦٤,٥٨١,٠١٠)		(مدفوعات) شراء استثمارات مالية بالتكلفة المسبقة
(٣١٤,٩٤٨,٨٨٦)	(٢٦٣,٢٣٤,٧٨٥)		مقبوضات من بيع استثمارات مالية بالتكلفة المسبقة
٣٨٠,٧٢٣,٩٢٤	٤١٧,٣٤٣,٨٩٥		(مدفوعات) لشراء استثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر / الدخل الشامل
(٥٦,١٦٥,٢٣٨)	(٤٧,١٢٠,٨٠٣)	(٥)	(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة
(١,١٢٠,٠٠٠)	(٣٠,٩٧٥)	(٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
٨,٤٨٩,٨٠٠	١٠٦,٩٥٧,٣٣٢		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٥,٣١٦,٢٠٤)	-		(مدفوعات) عقد إيجار تمويلي
-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)		(مدفوعات) شراء أسهم خزينة
(٧,٨٤٧,٨٣١)	(٢٧,٧٣٣,٢٢٤)		توزيعات أرباح
(١١,٤٣٩,٨٠٣)	-		حقوق الأقلية
٤,٠٨١,٣١٢	١,٦٥١,٥١٤		فوائد دائنة محسلة
-	١,١٨٩,١٠٤		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
٢٥,٦٤٢,٣٥٩	-		إيراد عوائد استثمارات مالية بالتكلفة المسبقة
(٤٦٨,٩٣٣)	-		فوائد مدينة مدفوعة
٤,٦٥٠,٩٠٠	(٣٩,٥١٦,٣٨٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) // الناتجة من أنشطة التمويل
(١٠٣,٩٣٠,٧١١)	٢,٨٥٩,٩٤٠		التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(١٣٣,٨٨٩)	(٤,٤٠٩,٩٧٩)		أثر التغير في أسعار الصرف
١٦٦,٦٣٧,٧٨٢	٦٦,٦٦٥,٣٧٣		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
٦٣,٥٧٣,١٨٢	٦٤,٦١٥,٣٣٤	(٦)	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

رئيس مجلس الإدارة

يوسف مدحت القار



المدير المالي

محمد زكريا حسين

(Signature)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٤) 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 ٣٠ يونيو 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 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) بالاستحواذ على عدد ٢,٩٩٠,٠٠٠ 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 المستعوز عليها من قبل الشركة القابضة ٤٢٠٤ ٢٨١ سهم في أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٨٩,٢٨٪.

وبتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٠ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) ببيع عدد ٢ ٩٠٠ سهم لمساهمين جدد ليصبح عدد الأسهم المستعوز عليها من قبل الشركة القابضة ٥٢٠ ٢٧٨ 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 ٥٠ ٥٥٥ ١٩٢ 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 إسم 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 ، وتمتلك الشركة المساهمات الآتية في الشركات التابعة كما يلي :

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

(*) تم استبعاد الشركة من التجميع خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ نظراً لأن شركة النعيم للاستثمارات العقارية

بيع ٨٥ ٪ من أسهمها في الشركة ليصبح نسبة المساهمة ١٤ ٪ وذلك في ضوء الحق في التجميع في الأول من أبريل

٢٠٢٥.

Real Estate Holding Group

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢- أسس إعداد القوائم المالية

٢-١ 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 ١١ أغسطس ٢٠٢٦.

٢-٢ أسس القياس

أصبحت 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 المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل صلة التعامل للشركة وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصري.

٤-٢ استخدام التقديرات والإفتراضات

يطلب 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 المجمعة، 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 المجمعة، 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 بصفه جوهرية - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.

عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب التقييم 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 المجمعة للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣-١ أسس التجميع

تشمل القوائم المالية المجمعة جميع الشركات التابعة وقياسي أسس التجميع:

استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تتمثل 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 المكتناة 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.

تتمثل الشبهة في الفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة للأصول المكتناة 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه 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 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

١-٣-٣ الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال. وإذا كانت المكونات الجوهرية ليند 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.

٢-٣-٣ 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 مكتب	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.

٤-٣ 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.

٥-٣ 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.

٦-٣ أعمال تحت التنفيذ

الأعمال تحت التنفيذ المشتراه أو تحت الإنشاء أو المنفذة لغرض البيع في المستقبل تبويب كأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة. يتم قياس الأعمال تحت التنفيذ لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٣ 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.

٨-٣ الاستثمارات

١٨-٣ 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 بإقتناء تلك الإستثمارات في قائمة الدخل، تقاس تلك الإستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت فروق التغير في قيمتها في قائمة الدخل تحت بند "صافي النغير في القيمة السوقية للإستثمارات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر".

٢٨-٣ الاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يتم الإثبات المبدئي للإستثمارات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة، وفي تاريخ المركز المالي يتم إدراج التنيز في القيمة العادلة سواء كان ربح أو خسارة ضمن بنود الدخل الشامل مباشرة فيما عدا خسائر الإضمحلال في قيمة الإستثمار يتم الإعتراف 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.

٩-٣ إستثمارات عقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما، ويتم قياس الاستثمارات 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 (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 إستبعاد الإستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح أو الخسائر.

١٠-٣ أصول محتفظ بها بغرض البيع

- يتم تبويب الأصول غير المتداولة أو المجموعة الجارية 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.

١١-٣ الأدوات المالية

١١-٣-١ الاعتراف والقياس الأولي

تقوم الشركة بالاعتراف الأولى بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والتزامات 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 إخراجها من حيازتها. يتم قياس القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياس العملاء الذين ليس لديهم عنصر تمويل مهم مبدئياً بالقيمة العادلة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

٣-١١-٣-٢ التقييم والقياس اللاحق

عند الاعتراف الأولي يتم تقييم الأصل المالي على أنه مقياس بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كاستثمارات في أدوات الدين وإستثمارات في أدوات حقوق الملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

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

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

في حالة إذا كان سيتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية،

- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

- يتم تقييم 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 بإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير محتفظ بها لغرض المتاجرة يمكن للمجموعة أن تقوم باختيار لا رجعه فيه بأن تعرض ضمن الدخل الشامل الآخر ، التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للإستثمار ، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حدة.

- الأصول المالية التي لم يتم تقييمها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تقييمها على أنها مبرورة 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.

٣-١١-٣-٣ 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 (و الأصول المالية المحتفظ بها في نموذج العمل) وكيفية إدارة تلك المخاطر.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

٣-١١-٣ الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال (تابع)

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

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.

ينم قياس الأصول المالية المحنظ بها لغرض المناجرة 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 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 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 يتلبى 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.

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

تتمتشي 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 تعويضا معقولا عن الإنهاء المبكر للعقد، بالإضافة إلى ذلك بالنسبة، للأصول المالية التي يتم الحصول عليها خصم 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 أيضا تعويضا معقولا للإلغاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

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

الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

- تقاس الأصول المالية لاحقا بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد أو توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة

- تقاس الأصول المالية المقيمة بالتكلفة المستهلكة لاحقا 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 سجل ضمن الأرباح والخسائر.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الأيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

١١-٣-٥ الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر (تابع)

- أدوات الدين المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل شامل لاحقا 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 تبويبها ليصبح ضمن الأرباح والخسائر.

- استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاحقا 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.

١١-٣-٦ الإلتزامات المالية - التقييم 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 لاحقا 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 الاستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

١١-٣-٧ الاستبعاد

الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند إنقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم بتحويل الحقوق التعاقدية لاستلام 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 بموجبها بتحويل الأصول المعترف بها في قائمة مركزها المالي، ولكنها تحتفظ بكافة مخاطر ومنافع الأصول المحولة في هذه الحالة لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

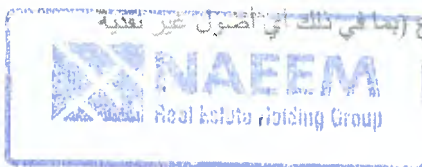
الالتزامات المالية

يتم استبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم سداد الإلتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها، تقوم الشركة أيضا باستبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطها والتدفقات النقدية للإلتزامات المعدلة تختلف اختلافا جوهريا، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالإلتزامات المالية الجديدة على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الإلتزامات 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.

١١-٣-٨ مقاصة الأدوات المالية

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



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الأيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

٩-١١-٣ 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 أصلاً مالياً وفي حالة توافر شروط محددته، 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 والتزامات مالية غير مشتقة كتغطية لمخاطر صرف العملات الأجنبية على صافي الاستثمار في عملية 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.

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 المغطاة لاحقاً الاعتراف بأصل غير مالي مثل المخزون، يتم تبويب المبلغ المجمع في احتياطي تغطية واحتياطي تحلفة التغطية مباشرة في التكلفة الأولية للبند 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 متوفرة لشروط محاسبة التغطية أو تم بيع أو انتهي 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 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 نصافي 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 الإقرار بالجزء الغير 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.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١١-٣ الأدوات المالية (تابع)

١١-١١-٣ الالتزامات المالية غير المشتقة - القياس

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تبرييه كالتزام محتفظ به الأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيم العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بافتتاح 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 الأخر يتم قياسها أوليا بالقيمة العادلة مخصصا منها أي تكلفة مرتبطة مباشرة بافتتاح أو إصدار الالتزام، بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١-١١-٣ الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

تحتفظ الشركة بأدوات مالية مشتقة تغطية تعرضها لمخاطر أسعار العرف ومخاطر أسعار 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.

١٢-١١-٣ 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 الأخر، 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 الأخر 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.

١٢-٣ الاضمحلال

١٢-٣-١ 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 الأخر.
- 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 الاعتراف 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 مخاطر ائتمانية 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٢-١ الاضمحلال (تابع)

٣-١٢-١ الأصول المالية غير المشتقة (تابع)

الأدوات المالية وأصول العقد (تابع)

- يجب على الشركة ان تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الاولي وعند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشركة الأخذ في الاعتبار ان تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة وملائمة بدون تكلفة اوجهد لا مبرر لهما وهذا يشمل مدى صحة 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 موعدا 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 للداده 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.

٣-١٢-٣ قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مرجعة 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.

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، يعد الأصل بأنه ذو مستوى ائتمان منخفض عندما يكون قد وقع واحد أو أكثر من الاحداث التي يكون لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة على ان الأصول المالية ذو مستوى ائتمان منخفض البيانات الممكن رصدتها حول الاحداث التالية:

- صعوبات مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التعثر عن السداد او التأخير لأكثر من ٩٠ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعاده هيكله 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.

٣-١٢-٤ 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.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المهيمنة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ الإضمحلال (تابع)

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 بتوقيته ومبلغ الشطب بناءً 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 لنشاطات الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

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

- إجراء 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 الداخلية 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 المكتسبة 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 للنقد 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 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.

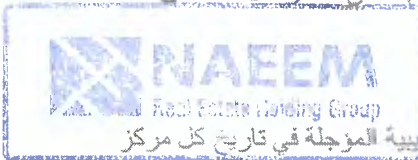
الإستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

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 تغييرات 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 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 الداخلية من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول، يتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٢ الإضمحلال (تابع)

٣-١٢-٧ الأصول غير المالية (تابع)

تتمثل القيمة الإسترادية 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 لانخفاض القيمة أو عدم وجودها يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال وذلك في الحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمته التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك) لو لم يتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال.

٣-١٣ النقدية وما في حكمها

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

٣-١٤ 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 الإسترادية في قائمة الدخل خلال فترة الإقتراض على أساس سعر الفائدة الفعال.

٣-١٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلزام حال قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المتوقع أن يتطلب تدفق لمناقص 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.

٣-١٦ الإحتياطي القانوني

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

٣-١٧ رأس المال

٣-١٧-١ الأسهم العادية

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

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

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المستد 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 المعسل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الإصدار.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الابيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٨ 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 تكديدها، 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 إنقضت مدتها أو تم بيعها أو تم الإنهاء 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 المقررة 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.

٣-١٩ الإيرادات

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

إيرادات النشاط

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

إيرادات القوائد

يتم الاعتراف بإيراد القوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي، ويترجى إيراد القوائد 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 والمحقة بعد تاريخ الاقتناء وذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرار التوزيع بالجمعيات العامة للشركات المستثمر فيها والتي اعتمدت توزيعات تلك الأرباح.

يتم إثبات دخل القوائد 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 بالمحفظات ومن إجمالي القيمة السوقية لأسهم العميل، حسب شروط التعاقد.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٩-٣ الإيرادات (تابع)

حسن الأداء

يتم اعتبار أتعاب حسن الأداء سنوياً من صافي الأرباح المحققة للتعويض 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

مئة وتدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن بند المصروفات العمومية والإدارية

٢٠-٣ المصروفات

١-٢٠-٣ تكلفة الإقتراض

يتم تحميل تكلفة الإقتراض 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 الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية، وبموجب هذا القانون يساهم العاملون وأصحاب العمل في النظام بنسبة ثابتة من الأجور ويقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها فقط، وتحمل هذه المساهمة على قائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق.

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 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 ترفع 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 احتساب 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 الأجور السنوية للعاملين بالشركة، ويتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح من خلال حقوق الملكية وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع.

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، لتقييم ما إذا كان عقد التأجير ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد، تستخدم المجموعة تعريف عقد التأجير في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) تطبيق هذه السياسة على العقود المبرمة في ١ يناير ٢٠٢٠ أو بعد ذلك.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢٣ عقود التأجير

٣-٢٣-١ 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 أولاً بالتكلفة والتي تتضمن المبلغ الأولي لالتزام 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 معصوماً 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 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 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 بدء 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 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 أولاً 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 تغييراً في دفعات الإيجار المستقبلية ناتج من تغير 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 تتوفي تعريف الأصول 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.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ عقود التأجير (تابع)

٣-٢٢-٢ كمؤجر

عند البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجاري ، تقوم المجموعة بتخصيص المقابل العقد 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.

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 قسري 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 مساهمي 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".



مجموعه النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	سجلات	تجهيزات وتكررات	أجهزة كبيرة وتكاليف	معدات مكتب	حاسب آلي	أراضى	مباني	أثاث
٢٠,٣٥٥,٧٤٦	١١,٤٣٠,٠٠٠	١١,٩٧٣,٨١١	٧١,٥٠٠,٠٠١	٢,٤١٣,٦٥٥	٢,٥٩٧,٠٥٤	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٦٧,٨٩٢,٤٣١	٥٨٦,١٠٧
٣٠,٩٧٥	-	-	-	-	٣٠,٩٧٥	-	-	-
٢٠,٣٥٥,٧٤٦	١١,٤٣٠,٠٠٠	١١,٩٧٣,٨١١	٧١,٥٠٠,٠٠١	٢,٤١٣,٦٥٥	٢,٦٢٨,٠٢٩	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٦٧,٨٩٢,٤٣١	٥٨٦,١٠٧
٢٠,٣٥٥,٧٤٦	١١,٤٣٠,٠٠٠	١١,٩٧٣,٨١١	٧١,٥٠٠,٠٠١	٢,٤١٣,٦٥٥	٢,٦٢٨,٠٢٩	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٦٧,٨٩٢,٤٣١	٥٨٦,١٠٧
٢٣,٨١٦,٠٨٣	٢,٤٣٤,٥٦٤	٧,١٠٤,٨٤٨	٥٥٨,٤٨٢	٢,٠٣٣,٨٤٦	٢,٤٧٨,٠٠٩	-	٨,٦٣٤,٢٠٠	٥٧٢,١٣٤
١,٨١٠,٣١٦	٤٤٩,٧٧٠	٣,٤٣١,٤	١٩,٥٦٦	٤٧,٤٧٤	٣٢,٣٤٠	-	٩٥٥,٧٨٠	١,٥٧٢
٢٥,٦٢٦,٣٩٩	٢,٨٨٤,٣٣٤	٧,٤٠٩,١٦٢	٥٧٨,٠٤٨	٢,٠٨١,٣٢٠	٢,٥١٠,٣٤٩	-	٩,٥٨٩,٤٨٠	٥٧٣,٧٠٦
١٧٧,٩٥٥,٣٢٢	٨,٥٤٥,٦٦٦	٤,٥٦٤,٦٤٩	١٣٦,٩٥٣	٣٣٢,٣٣٥	١١٧,٦٨٠	٥,٩٤٢,٦٨٧	١٥٨,٣٠٢,٩٥١	١٢,٤٠١

التكلفة في
١ يناير ٢٠٢٦
إضافات الفترة
٣٠ يونيو ٢٠٢٦

مجمع الإهلاك في
١ يناير ٢٠٢٦
إهلاك الفترة
٣١ يونيو ٢٠٢٦
صافي القيمة الدفترية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦



٢٠٢١ يونيو ٣٠ - أصول ثابتة (ثلاثة)

٤- أصول ثابتة (تابع)

مجمع الأخلاق في
٢٠٢٥ يناير
أخلاق العالم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة المكتوبة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٥ - إستثمارات مالية مقومة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
١,٥٤٢,٥٥٥,٤٣١	١,٥٢٨,٧٥٧,٦٥٤
٧٧,٠١٨,١٧٢	١٤,٤٤٠,٣٣٩
-	-
١,٦١٩,٥٧٣,٦٠٣	١,٥٤٣,١٩٧,٩٩٣

إستثمارات مالية غير مقيدة بالبورصة (*)

إستثمارات مالية مقيدة بالبورصة المصرية (**)

شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية (***)

(*) يتضمن الرصيد القيمة العادلة للإستثمارات الشركة في كل من شركة بلادى وشركة القرى الذكية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وهذه الإستثمارات غير مقيدة بالبورصة المصرية وتم احتساب القيمة العادلة من قبل إحدى المكاتب الاستشارية المعتمدة من الرقابة المالية .

(**) تتمثل في قيمة إستثمارات مقيدة بالبورصة المصرية ويتم تقييمها وفقاً للأسعار السهم في تاريخ الإقفال ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ .

(***) تتضمن في حصة مملوكة لشركة النعيم للإستثمارات العقارية (شركة تابعه) في شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية وقد تم تخفيض قيمة الاستثمار بمبلغ ٤٨,٣٩٥,٣٧٣ جنية مصري حيث أن الشركة متوقفة إيقاف مؤقت من تاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ وهذا مؤشر قوى لحدوث اضمحلال في قيمة الاستثمار .

وقد ترتب على ذلك اثبات فائض احتياطي اعاده تقييم للقيمة العادلة ضمن حقوق الملكية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بمبلغ ١٥,٤٥٩,٠٣٢ جنية مصري ليصبح رصيد الاحتياطي بمبلغ ١٢٠,٧٥٣,١٢٢ جنية مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ .

٦ - النقدية وما في حكمها

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٨٧٦,٧٤٢	٦٤١,٨٣٩
٤٨,٤١٧,٧٥٥	٤٠,٦٨٠,٥٤٤
٢,٦٨٦,٠٠٣	٣,٥٩٢,٣٥١
١٢,٦٣٤,٨٣٤	٢١,٢٥٠,٦٣٩
٦٤,٦١٥,٣٣٤	٦٦,١٦٥,٣٧٣

نقدية بالصندوق

حسابات جارية بالبنوك - عملة محلية

حسابات جارية بالبنوك - عملة أجنبية

ودائع لأجل



٧ - أوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٩٥,٦٢٢,٧٧١	١٦٠,٥٠٤,٨٨٩
(٨,٣٥٣,٨٦١)	(٢,٧٦٢,٣٣٦)
٨٧,٢٦٨,٩١٠	١٥٧,٧٤٢,٥٥٣
٦,٤٨٨,١٠٠	١١,١٦٢,٧٢٤
٩٣,٧٥٧,٠١٠	١٦٨,٩٠٥,٢٧٧

أوراق قبض - قصيرة الأجل

(يخصم) :

خسائر ائتمانية متوقعة

أوراق قبض - طويلة الأجل

- تنقسم أوراق القبض الى أوراق قبض لوحدات تم تسليمها وأوراق قبض لوحدات لم يتم تسليمها وبيانها كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنية مصري	جنية مصري
٩٣,٧٥٧,٠١٠	١٦٨,٩٠٥,٢٧٧
٣٥٦,٨٩٧,٧٩٠	٢٢٨,٦٨٢,٥٤٠

أوراق القبض للوحدات المسلمة

أوراق القبض للوحدات الغير مسلمة

- يوجد لدى الشركة شيكات اجله محتفظ بها بمبلغ ٣٥٦,٨٩٧,٧٩٠ جنية مصري عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيه ٢٠٢٦ مستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالي .

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٨- أعمال تحت التنفيذ

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
-	-
٤٦٢,٩١٨,٣٠٩	٣٥٢,٣٣٠,٧٠٠
٤٦٢,٩١٨,٣٠٩	٣٥٢,٣٣٠,٧٠٠

أرض بمرسى علم (*)

أراضي المرحلة الأولى والثانية - القرية الذكية (**)

(*) يتمثل في شراء أرض بمرسى علم لإقامة مشروع سياحي وذلك ضمن أرصدة شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي

هذا وقامت شركة النعيم للاستثمارات العقارية بإبرام عقود شراكه خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٥ مع مساهمين آخرين وذلك من خلال شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي المملوكة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية بنسبة ٩٩% بغرض تطوير الارض السياحية بمدينة مرسى علم لانشاء وتشغيل مشروع فندق يتكون من عدد ١٥٠٠ غرفة فندقية على ان تصبح ملكية شركة النعيم للاستثمارات العقارية ١٤% ، وبذلك يلتزم الشركاء في 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 العقاري.

٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٥٩,٩٥٠	٥٩,٩٥٠
-	٤٢٩,٥٤٥
٣,٠٢٢,٦٩٠	٧٩١,٥٦٤
٤٥,٨٦٤,٣٩٣	٢٣,٧٦٧,٥٩١
٦٢,٢٦٠,٣٢٦	٢٢,٣٦٠,٣٠١
١١١,٢٠٧,٣٥٩	٤٧,٤٠٨,٩٥١
(٣٥١,٥٧٠)	(٣٠٧,٢٩٣)
١١٠,٨٥٥,٧٨٩	٤٧,١٠١,٦٥٨

تأمينات لدى الغير

مصرفات مدفوعة مقدماً

مصلحة الضرائب

دفعات مقدمة - مقاولون

أرصدة مدينة أخرى

(يخصم) :

الخسائر الائتمانية المتوقعة

١٠- وحدات تامة للبيع

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٨٧,٩١٤,١٢٦	١١٧,٩٥٤,١٨٣
٨٧,٩١٤,١٢٦	١١٧,٩٥٤,١٨٣

مباني المرحلة الأولى - القرية الذكية (*)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١١٧,٩٥٤,١٨٣	١٧٧,٢٤١,٢٩٤
(٣٠,٠٤٠,٠٥٧)	(٥٩,٢٨٧,١١١)
٨٧,٩١٤,١٢٦	١١٧,٩٥٤,١٨٣



رصيد أول المدة

إستيعادات

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١١- الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات علاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلك 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 الإدارة ويتم بذات أسس التعامل مع الغير كما يتم عرض المعاملات على الجمعية العامة العادية لإقرارها متى تطلب ذلك.

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٣٤١,٤٥٣	٢١,٤١١,٤٥٦
١٢٦,٠٥١,٤٢٥	٨٨,٦٤٧,٩٢٥
١٣٤,٣٩٢,٨٧٨	١١٠,٠٥٩,٣٨١
(٤٩٠,٠٦٥)	(٤١٠,٣٧٩)
١٣٣,٩٠٢,٨١٣	١٠٩,٦٤٩,٠٠٢

شركة النعيم القابضة للاستثمارات
شركة بلادى للتنمية والتطوير السياحي والفندقي

(يخصم) :

الخسائر الإلتزامية المتوقعة

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨,٧٥٤,٨٠٦	٤٨,٧٥٤,٨٠٦
٢٣,٦٨٠	-
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠
٤٨,٩٤٨,٤٨٦	٤٨,٩٢٤,٨٠٦

شركة نائل 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 ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري تحويلًا 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 تحويلًا 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 علي 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 على 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 التاثير في السجل التجارى بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٠.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٢- رأس المال (تابع)

- 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 التجاري بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٢١ ، وفيما يلي هيكل المساهمين .
- وبتاريخ 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 جنيه مصري ، موزعاً على عدد ١١٠,٣٩٦,٩٥٣ سهم.
- بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة علي 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 التجاري بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٢٤ .
- 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 ٠,٠٨٠٠٠٠٠٣٥١ سهم من الاسهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٥ .

و فيما يلي هيكل المساهمين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ :

المساهم	نسبة المساهمة	عدد	القيمة
	%	الاسهم	
شركة النعيم القابضة للاستثمارات (ش.م.م)	٤٨,٢٢	٦١,٥٩٦,٦١٢	٣٠٧,٩٨٣,٠٦٠
يوسف محمد منحت يوسف الفار	٢١,٥١	٢٧,٤٧٨,٣٣٧	١٣٧,٣٩١,٦٨٥
ALNEEM FOR REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	١,٤٣	١٣,٣٢٤,٧٠٦	٦٦,٦٢٣,٥٣٠
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 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.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب
٥٢١,٩٦٣	٢,٥٠٩,٦٠٦	مصروفات مستحقة
٢,٩١١,٨٠٠	٤,٦١٢,٩٥٠	تأمينات من الغير
٢٠,٦٢٩,٦٧٩	١٦,٣٣٩,١٠٦	الهيئة القومية للتأمين الإجتماعي
٣٠٦,٦٠٨	١٨٣,٢٨٤	المساهمة التكافلية
٣٧٢,٣١٣	٧٦٣,١٩٨	حاجزي وحدات
٢٠٩,٦٦٦,١٤١	٢٦٦,٩٤٨,١٤١	دائنون صيانة
٩٣,٩٩٥,٧٠٥	٧٦,٠٨٧,٣٩٣	أرصدة دائنة أخرى
٢٥,٢٧١,٤٨٧	١٧,٦٩٦,٨١٢	
٣٥٣,٦٧٥,٦٩٦	٣٨٥,١٤٠,٤٩٠	

١٥- التزامات ضريبية مؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
أصول	أصول	الأصول المتأجلة
(التزامات)	(التزامات)	إجمالي الضريبة التي تنشأ عنها أصل / (التزام)
-	(٤,٥٥٧,١٤٢)	صافي الضريبة التي تنشأ عنها أصل / (التزام)
-	(٤,٥٥٧,١٤٢)	
-	(٤,٥٥٧,١٤٢)	

١٦- حقوق الحصص غير المسيطرة

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
%٢٩,١٨	%٢٩,١٨	شركة نعيم للتطوير العقاري
%٠,٠٢	%٠,٠٢	شركة النعيم للاستثمارات العقارية
%٣٤	%٣٤	شركة سمات جازن
%١	%١	شركة بداية للاستثمار العقاري
%١	%١	شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (*)
%٢	%٢	شركة النعيم للخدمات الاستثمارية

(*) تم استبعادها من التجميع بالقوائم المالية خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ نظرا للانخفاض قيمة المساهمة بها من ٩٩ % الي ١٤ %.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	رصيد أول الفترة/العام
١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	١٨٤,٥٠٠,٢٠٣	تعيب حقوق الأقلية في أرباح الفترة/العام
١٩,٣٤٥,٣٤٤	٣٥,٧٦٥,٤٨١	نسوبات في الأرباح المرحلة (في ضوء استبعاد شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي)
(٢٧,٧٣٣,٢٢٤)	(٩,٦٩٢,٠٨٠)	تعيب حقوق الأقلية في التوزيعات
١٨٧,٤٢٢,٠١٣	١٩٥,٨٠٩,٨٩٣	



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٧- إيرادات وتكاليف النشاط

عن الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٦,٨٣٣,١٠٠	٩٠,٤٨٤,٥٠٠
١٤,٣١٣,٩٥١	١١,٩١٤,٣٢٢
٣,٢٩٩,٢٥٨	٤٧٥,٧٠٣
١٢٤,٤٤٦,٣٠٩	١٠٢,٨٧٤,٥٢٥
(٣٠,٠٤٠,٠٥٧)	(٣٦,٠٦٨,٨٨٤)
٩٤,٤٠٦,٢٥٢	٦٦,٨٠٥,٦٤١

إيرادات بيع وحدات جاهزة
إيرادات إيجار وحدات
إيرادات صيانة والتشغيل

(يخصم) :

تكلفة وحدات مبيعة

وفيما يلي تحليل القطاعات

عن الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢٤,٤٤٦,٣٠٩	١٠٢,٨٧٤,٥٢٥
(٣٠,٠٤٠,٠٥٧)	(٣٦,٠٦٨,٨٨٤)
٩٤,٤٠٦,٢٥٢	٦٦,٨٠٥,٦٤١
(١,٨١٠,٣١٦)	(١,٩٣٨,٠٧٧)
١٥,٦٦٠,٢٢٤	٢٩,٧٢٣,٦٧١
٥,٤٤٨,١٣٢	٧,٣٨٢,٨٤٠
(٢٠,٤٠٨,٦٥٦)	(١١,٢٣٥,٦٦٩)
٩٣,٢٩٥,٦٣٦	٩٠,٧٣٨,٤٠٦
٢,٩٣٥,١٦٣,٧٠٧	٢,٩٠٨,٤٢٢,٤٥٥
٤٤٠,٩٢٥,٨٧٢	٤٦٧,٦٤٣,١٠٤

الإيرادات
تكلفة المبيعات

إهلاك وإستهلاك
فوائد دائنة وعوائد آتون خزائنة
إيرادات أخرى
ضرائب الدخل

أصول القطاع
التزامات القطاع



١٨- إيرادات أخرى

تتمثل الإيرادات الأخرى المدرجة ضمن قائمة الدخل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ٥,٤٤٨,١٣٢ 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 :

أرصدة مستحقة
جنيه مصري
٨,٣٤١,٤٥٣
١٢٦,٠٥١,٤٢٥

العلاقة

الشركة الأم
سيطرة مشتركة بواسطة شركة تابعة

النعيم القابضة للاستثمارات
بلاذى للتنمية والتطوير السياحي والفندقي

مدفوعات بالإئابة

العلاقة

٤٨,٧٥٤,٨٠٦
٢٣,٦٨٠
٨٥,٠٠٠
٨٥,٠٠٠

سيطرة مشتركة بواسطة شركة تابعة
الشركة الأم
مبالغ تحت حساب زيادة رأس مال الشركة تابعة
مبالغ تحت حساب زيادة رأس مال شركة تابعة

نايل بالم النعيم للتنمية العقارية
النعيم القابضة للاستثمارات
محمد عبد الله معوض
حسن السعدنى

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

١٩ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

• وتتمثل الأطراف ذات علاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يتكاتف 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 والمبادئ 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.

٢٠ - المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاولها 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.

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 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 قصيرة 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 اتخاذ قرار الشراء بما يضمن الإستثمار في أوراق مالية لشركات تتصف بقدرتها على النمو.

• تنوع الإستثمارات في القطاعات المختلفة.

• إجراء الدراسات المستمرة اللازمة لمتابعة إستثمارات الشركة وتطورها.

٢١-١ خطر الائتمان

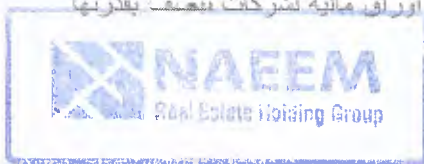
تتعامل الشركة فقط مع المؤسسات المالية التي تتمتع بملاءة إئتمانية عالية مما يحد من خطر الائتمان.

٢١-٢ 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.

٢١-٣ مخاطر رأس المال

إن هدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الإستمرار بما يحقق عند المساهمين وتقديم منافع للأطراف الأخرى التي تستخدم القوائم المالية، كما تهدف إدارة الشركة للتوفير والحفاظ علي أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي الي تخفيض تكاليف رأس المال.



مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢١ - خطر السوق (تابع)

٤-٢١ القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن للقيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ المركز المالي.

٥-٢١ 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.

٢٢ - 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 أضيق الحدود.

٢٣ - 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 وجاري أعاده الفحص.
- السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤
- تم فحص الشركة وجاري أعاده 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.

ج - ضرائب النصفة

- 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.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

٢٣ - الموقف الضريبي (تابع)

د - الخصم والتخصيل تحت حساب الضريبة

السنوات من ٢٠١٦/٢٠١٢

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 بلحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن نظام الخصم والتخصيل 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٪ و ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لأخر 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 المنتجات 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.

