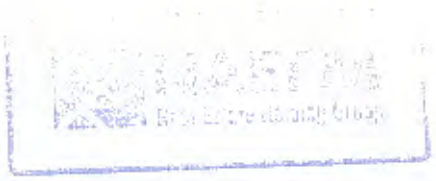
مجموعة النعيم العقارية القابضة
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها



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

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

NAEEM
Real Estate Holding Group

UHY
Connect to possibility
المتحدون للمراجعة والضرائب والإستشارات والخدمات المالية

أسطفنولي ، أبوالقاسم ، حجازي و قهيمي

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

تليفون: +٢٠٢ ٢٥١٩٣٤٨٥
بريد الكتروني: uhy-united.com
موقع الكتروني: www.uhy-united.com

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 سبتمبر ٢٠٢٦ وكذلك القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخري. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر 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 تأكد 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 أخروالذى 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 سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالى وتدفقاتها النقدية الدورية المستقلة عن التسعة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

القاهرة في: ١٠ نوفمبر ٢٠٢٦

مراقب الحسابات
UHY United
المتحدون للمراجعة والضرائب
٣٧ شجمد 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)

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
الأصول			
أصول غير متداولة			
أصول ثابتة	(٤)	٣٠,٥٥٠	٤,٧٧٨
أصل حق انتفاع – طويل الاجل	(٥)	٦٧٠,٦٤٨	-
إستثمارات في شركات تابعة	(٦)	٦١٩,٢١٢,٣١٥	٦١٩,٢١٢,٣١٥
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	(٧)	١١١,٢٧٣,١٣٧	١٤,٤٤٠,٣٣٩
إجمالي الأصول غير المتداولة		٧٣١,١٨٦,٦٥٠	٦٣٣,٦٥٧,٤٣٢
أصول متداولة			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(٨)	٥٦٣,٩٦٨	٥٣,٦٢٧
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٩-أ)	٧٤,١٦٨,٦٨١	٦٢,٢٢٦,٥٦٧
أوراق قبض		-	٣٦,١٠٨,٣٢٨
النقدية وما فى حكمها	(١٠)	١,١٢٠,٦٣٥	٨٨٩,٠١٢
إجمالي الأصول المتداولة		٧٥,٨٥٣,٢٨٤	٩٩,٢٧٧,٥٣٤
إجمالي الأصول		٨٠٧,٠٣٩,٩٣٤	٧٣٢,٩٣٤,٩٦٦
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(١١)	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠
إحتياطي قانونى		١٤,٥١٥,٥١٠	١٣,٠١١,٠١٠
إحتياطي عام أسهم الخزينة	(١٢)	٧,١٤٦,٩٨٤	٧,١٤٦,٩٨٤
أسهم الخزينة		(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-
أرباح مرحلة	(١٣)	٧١,٧٢٦,٨٢٨	٤٣,١٤١,٣٢٧
إحتياطي قيمة العادلة للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		٣٥,٢٣٣,٢٥٩	١٦٣,٢٧٣
صافى أرباح الفترة /العام		٥١,٥٢٥,٥٠٤	٣٠,٠٩٠,٠٠١
إجمالي حقوق الملكية		٨٠٤,٢٤٩,٥٤٩	٧٣٢,٢٧٧,٨٣٥
التزامات غير متداولة			
التزام عقد ايجار – طويل الاجل	(٥)	٤٧٦,٥٠٥	-
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(١٤)	٢,٥١٨	١,٠٧٥
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٤٧٩,٠٢٣	١,٠٧٥
الالتزامات المتداولة			
مخصصات	(١٥)	٣٢٨,٨٦٥	٣٢٨,٨٦٥
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٩-ب)	٢٤,٦٠٦	-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١٦)	١٦٢,٨٩٥	٢٢٦,٠٤٩
التزامات ضريبة الدخل الجارية	(١٨)	١,٥٢٧,٤٠٥	١٠١,١٤٢
التزام عقد ايجار – قصير الاجل	(٥)	٢٦٧,٥٩١	
إجمالي الالتزامات المتداولة		٢,٣١١,٣٦٢	٦٥٦,٠٥٦
إجمالي الالتزامات		٢,٧٩٠,٣٨٥	٦٥٧,١٣١
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		٨٠٧,٠٣٩,٩٣٤	٧٣٢,٩٣٤,٩٦٦

المدير المالى
محمد زكريا حسين

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

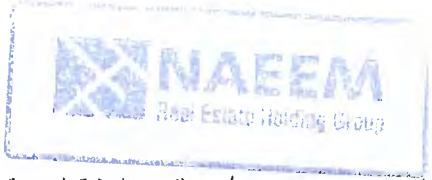
قائمة الدخل الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	عن التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
ايرادات التوزيعات من شركات تابعة		٦٤,٢٦٤,٣٥٠	٣٥,٤٥٠,٥٧٦	-	-
ايرادات التوزيعات من استثمارات مالية		٢,٧٦٠,٤٣١	-	-	-
ايرادات أخرى		-	٥٠٠,٠٠٠	-	-
مصروفات عمومية وادارية	(١٧)	(٢,٣١٤,٨٤٦)	(١,٨٥٥,٤٩٧)	(٥٦٦,١٩٧)	(٦٧٨,٢٩٤)
مصروفات تسويق وعمولات		(٣٥٥,٦٥٢)	(٢٣٤,١٩٠)	(٧٠,٨٩٣)	(١١٧,٩٤٦)
إهلاك اصول ثابتة	(٤)	(٥,٢٠٤)	(٦٨٧)	(٢,١٦٥)	(٢٢٩)
استهلاك أصل حق استخدام	(٥)	(٢٢٣,٥٥٠)	-	-	-
مصروفات تمويلية		(١١٩,٨٩٨)	-	-	-
خسائر الأئتمانية المتوقعة	(٨-٩-١٠)	(٣٢٣,٠٩٣)	(١٠٢,٠٧١)	(٢٤٩,٩٤٢)	٩٢,٣٣٦
مصروفات بنكية		(١٢,٠١١)	(٨,٣٦٩)	(١,٩٢٢)	(٢,٢٨٢)
المساهمة التكافلية		-	(٨,٠٨٦)	-	(١,٢٢٥)
عوائد إستثمارت ماليه بالتكلفه المستهلكه		-	١,٩٧٥,١٢٢	-	-
فوائد دائنة		-	٨١,٤٣٣	-	-
خسائر / أرباح تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		-	١٠٧,٧٢٤	-	٥٠,١٠١
ايرادات وثائق فى صناديق استثمار		-	١٣٠,٢٣١	-	-
فروق تقييم عملات أجنبية		(٤,٠٥١,٧١٩)	٤٤٠,٠٠٧	(٣٥١,١٢١)	٥٤٤,٣٣٣
صافى أرباح (خسائر) الفترة قبل الضرائب		٥٩,٦١٨,٨٠٨	٣٦,٤٧٦,٢٠٤	(١,٢٤٢,٢٤٠)	(١١٣,٢٠٦)
(يخصم) / يضاف :					
ضريبة الدخل	(١٩)	(١,٥٢٧,٤٠٥)	(٥٧٠,٤٦٣)	(٣٧٩,٩٥١)	٥٩٣,٤٣٧
ضريبة التوزيعات على الأرباح		(٦,٥٦٤,٤٥٦)	(٣,٥٤٥,٠٥٨)	-	-
ضرائب علي عائد أذون الخزانة		-	(٥٢٥,٥٨٦)	-	-
الضريبة المؤجلة	(١٤)	(١,٤٤٣)	١٥٣	١,٣٥٨	٥١
صافى أرباح (خسائر) الفترة		٥١,٥٢٥,٥٠٤	٣١,٨٣٥,٢٥٠	(١,٦٢٠,٨٣٣)	٤٨٠,٢٨٢
نصيب السهم الأساسى في صافي أرباح (خسائر) الفترة	(١٨)	٠,٤٠٣	٠,٢٤٩	(٠,٠١٣)	٠,٠٠٤

المدير المالى
محمد زكريا حسين

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار



الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**	جنيه مصري
صافي أرباح (خسائر) الفترة	٥١,٥٢٥,٥٠٤	٣١,٨٣٥,٢٥٠	(١,٦٢٠,٨٣٣)	٤٨٠,٢٨٢
التغير في احتياطى القيمة العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	٣٥,٠٦٩,٩٨٦	(٧,٤٩٦,٢١٠)	١٩,٦١٢,٩٥٦	-
اجمالى بنود الدخل الشامل الاخر	٨٦,٦٩٥,٤٩٠	٢٤,٣٣٩,٠٤٠	١٧,٩٩٢,١٢٣	٤٨٠,٢٨٢

المدير المالى
محمد زكريا حسين

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار

يوسف الفار

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي عام أسهم الخزينة	أسهم الخزينة	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات المالية بالقيمة العادلة	صافي أرباح الفترة	الإجمالي
	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٩١,٤١٢,٢٤٠	٩,٧٦٣,٠٥٤	٧,١٤٦,٩٨٤	-	٢٨,٧٤٣,١٦٦	-	٦٤,٩٥٩,١١٧	٧٠٢,٠٢٤,٥٦١
المحول الى الأرباح المرحلة	-	-	-	-	٦٤,٩٥٩,١١٧	-	(٦٤,٩٥٩,١١٧)	-
المحول الي الاحتياطى القانوني	-	٣,٢٤٧,٩٥٦	-	-	(٣,٢٤٧,٩٥٦)	-	-	-
المحول الى زيادة رأس المال	٤٧,٣١٣,٠٠٠	-	-	-	(٤٧,٣١٣,٠٠٠)	-	-	-
خسائر اعادة تقييم استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل	-	-	-	-	-	(٧,٤٩٦,٢١٠)	-	(٧,٤٩٦,٢١٠)
صافي أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	٣١,٨٣٥,٢٥٠	٣١,٨٣٥,٢٥٠
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	١٣,٠١١,٠١٠	٧,١٤٦,٩٨٤	-	٤٣,١٤١,٣٢٧	(٧,٤٩٦,٢١٠)	٣١,٨٣٥,٢٥٠	٧٢٦,٣٦٣,٦٠١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	١٣,٠١١,٠١٠	٧,١٤٦,٩٨٤	-	٤٣,١٤١,٣٢٧	١٦٣,٢٧٣	٣٠,٠٩٠,٠٠١	٧٣٢,٢٧٧,٨٣٥
المحول الي الارباح المتراكمة	-	-	-	-	٣٠,٠٩٠,٠٠١	-	(٣٠,٠٩٠,٠٠١)	-
المحول الي الاحتياطى القانوني	-	١,٥٠٤,٥٠٠	-	-	(١,٥٠٤,٥٠٠)	-	-	-
ارباح اعادة تقييم استثمارات مالية من خلال الدخل الشامل	-	-	-	-	-	٣٥,٠٦٩,٩٨٦	-	٣٥,٠٦٩,٩٨٦
المحول الي احتياطى أسهم الخزينة	-	-	-	-	-	-	-	-
أسهم الخزينة	-	-	-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-	-	-	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)
صافي أرباح الفترة	-	-	-	-	-	-	٥١,٥٢٥,٥٠٤	٥١,٥٢٥,٥٠٤
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠	١٤,٥١٥,٥١٠	٧,١٤٦,٩٨٤	(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	٧١,٧٢٦,٨٢٨	٣٥,٢٣٣,٢٥٩	٥١,٥٢٥,٥٠٤	٨٠٤,٢٤٩,٥٤٩

المدير المالى
محمد زكريا حسين

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار

NAEEM Real Estate Holding Group

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصري	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري
صافي أرباح الفترة قبل الضرائب		٥٩,٦١٨,٨٠٨	٣٢,٩٣١,١٤٦
يتم تسويته بما يلي:			
إهلاك أصول ثابتة	(٤)	٥,٢٠٤	٦٨٧
استهلاك أصل حق انتفاع	(٥)	٢٢٣,٥٥٠	-
مصروفات تمويلية		١١٩,٨٩٨	-
خسائر إئتمانية متوقعة		٣٢٣,٠٩٣	١٠٢,٠٧١
أرباح بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		-	(١٠٧,٧٢٤)
تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		-	-
ايرادات التوزيعات من شركات تابعة		(٦٤,٢٦٤,٣٥٠)	-
ايرادات التوزيعات من استثمارات مالية		(٢,٧٦٠,٤٣١)	-
إيراد فوائد		-	(٨١,٤٣٣)
فروق تقييم عملات أجنبية		٤,٠٥١,٧١٩	(٤٤٠,٠٠٧)
		(٢,٦٨٢,٥٠٩)	٣٢,٤٠٤,٧٤٠
التغير فى :			
مدينون و أرصدة مدينة أخرى	(٨)	(٥١١,١٥٩)	(٨٤,٧٨٧)
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٩-أ)	(١٢,٢٦٣,٦٦٥)	(٢٨,٠١٥,٠١٥)
مستحق إلى أطراف ذات العلاقة	(٩-ب)	٢٤,٦٠٦	٧,١٥٨٣٢٨
أوراق قبض		٣٦,١٠٨,٣٢٨	(٨,٨٣٩)
ضريبة الدخل المسددة		(١٠١,١٤٢)	(٣,١٠٠,٧٦٢)
دائنون و أرصدة دائنة أخرى	(١٦)	(٦٣,١٥٤)	(٤٢,٣٤٢)
ايرادات توزيعات من الشركات التابعة المحصلة		٥٧,٨٣٧,٩١٥	-
ايرادات توزيعات من الاستثمارات المالية المحصلة		٢,٦٢٢,٤١٠	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		٨٠,٩٧١,٦٣٠	٨,٣١١,٣٢٣
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات في إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		(٦١,٧٦٢,٨١٢)	-
(مدفوعات) في إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر		-	(٥٣,٩٢٢,٩٧٤)
مقبوضات من بيع إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		-	٢٤,٧٠٦,٦٦٣
مدفوعات (التزامات عقود تأجير)	(٥)	(٢٧٠,٠٠٠)	-
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٤)	(٣٠,٩٧٦)	-
إيراد فوائد محصلة		-	٨١,٤٣٣
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		(٦٢,٠٦٣,٧٨٨)	(٢٩,١٣٤,٨٧٨)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
(مدفوعات) لشراء أسهم الخزينة		(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-
صافى التدفقات النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل		(١٤,٦٢٣,٧٧٦)	-
التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة		٤,٢٨٤,٠٦٦	(٢٠,٨٢٣,٥٥٥)
رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة	(١٠)	٨٨٩,٠١٢	٢١,٤٢٧,١٩٣
الانخفاض فى النقدية		(٧٢٤)	-
أثر التغير في سعر الصرف		(٤,٠٥١,٧١٩)	٤٤٠,٠٠٧
رصيد النقدية وما في حكمها أخر الفترة	(١٠)	١,١٢٠,٦٣٥	١,٠٤٣,٦٤٥

المدير المالى
محمد زكريا حسين

رئيس مجلس الإدارة
يوسف مدحت الفار

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٢٥) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المستقلة.

١- نبذة عن الشركة

١,١. نشأة الشركة

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

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

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

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

بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٩ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) ببيع عدد ٣٠٨ ٥٨٠ سهم ليصبح عدد الأسهم المستحوذ عليها من قبل الشركة القابضة ٢ ٦٨١ ٤٢٠ سهم في أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٨٩,٣٨٪.

وبتاريخ ٣١ مايو ٢٠١٠ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) ببيع عدد٢ ٩٠٠ سهم لمساهمين جدد ليصبح عدد الأسهم المستحوذ عليها من قبل الشركة القابضة ٢ ٦٧٨ ٥٢٠ سهم من أسهم رأس مال الشركة بنسبة ٨٩,٢٨٪.

وبتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ قامت شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية) بزيادة عدد أسهمها ليصبح ١٩٢ ٥٥٥ ٥٠ 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 فى 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 .

١,٢. مقر الشركة

مبنى القرية الذكية للاستثمار العقارى (١٦) B الكيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوى الجيزة.

١,٣. مدة الشركة

خمسة وعشرون سنة تبدأ من ٧ مايو ١٩٩٧ الى ٦ مايو ٢٠٢٢، وتبدأ السنة المالية للشركة من أول يناير وتنتهى فى أخر ديسمبر من كل عام.

وبناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة فى ١١ اغسطس ٢٠٢٢ تم مد اجل عمر الشركة من ٦ مايو ٢٠٢٢ حتى ٥ مايو ٢٠٤٧

١,٤. الإعتماد

تم إعتماد القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٦

NAEEM Real Estate Holding Group

٢- أسس إعداد القوائم المالية

٢,١ الإلتزام 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 التى يتم قياسها بالقيمة العادلة أوالتكلفة المستهلكة في قائمة المركز المالي.

٢,٣ عملة التعامل والعرض

تم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصرى والذى يمثل عملة التعامل للشركة وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصرى.

٢,٤ إستخدام التقديرات والإفتراضات

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة فى تاريخ القوائم المالية المستقلة، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد فى 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 الإعتراف بأى فروق فى التقديرات المحاسبية فى الفترة التى تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التى تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التى تمت فيها المراجعة وعلى السنوات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق فى هذه السنه 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 إستخدام 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 المصرى 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 المالى ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

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

٣,١.ترجمة المعاملات بالعملات الاجنبية

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

٣,٢.الأصول الثابتة والإهلاك

٣,٢,١. الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال.

واذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

٣,٢,٢. التكاليف اللاحقة على الاقتناء

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

٣,٢,٣. الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك – والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوما منها قيمته التخريدية -وفقا (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 %
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.

٣,٢,٤. إعادة تبويب الاستثمار العقاري

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

٣,٢,٥. المشروعات تحت التنفيذ

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

٣,٢,٦. 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.

NAEEM Real Estate Holding Group

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٣.الإستثمارات

٣,٣,١. الإستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتم تصنيف الإستثمارات 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 وشرائها بناءاً على قيمتها العادلة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بإقتناء تلك الإستثمارات في قائمة الدخل. تقاس تلك الإستثمارات بالقيمة العادلة وتثبت فروق التغيير في قيمتها في قائمة الدخل تحت بند "صافي التغير في القيمة السوقية للإستثمارات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر."

٣,٣,٢. 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 الإعتراف بها في الأرباح المحتجزة، 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 الي أحد أساليب التقييم المقبولة ويتضمن ذلك استخدام معاملات محايدة حديثة أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تسعير الخيارات أو طرق التقييم الأخري. وإذا لم تتمكن الشركة من تقدير القيمة العادلة فيتم قياس قيمتها بالتكلفة بعد خصم أي اضمحلال في القيمة.

٣/٣/٣. إستثمارات مالية في شركات تابعة

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

٣/٤. إستثمارات عقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أوكليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أوليا بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الاستثمار العقاري وفقا (لطريقه القسط الثابت) وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي.
- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح او الخسائر.

٣,٥.أصول محتفظ بها بغرض البيع

يتم تبويب الأصول غير المتداولة أو المجموعة الجاري التخلص منها التي تتضمن أصول والتزامات محتفظ بها بغرض البيع، إذا كان مرجحا بدرجه 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 او لغرض التوزيع وكذلك الأرباح أو الخسائر اللاحقة والخاصة بإعادة القياس بالأرباح او الخسائر. عند التبويب كأصول محتفظ بها بغرض البيع لا يتم اجراء اهلاك او استهلاك للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة ويتم التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية للاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية.

٣,٦.الأدوات المالية

٣,٦,١. الاعتراف والقياس الأولي

تقوم الشركة بالاعتراف الأولى بالمدينين التجاريين وأدوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الاصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم أوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٦.الأدوات المالية (تابع)

٣,٦,١. 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 الأولى 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 الاصل المالي كمقيم 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 لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛
- في حالة أنه ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات اصل وفائده على المبلغ الاصلى مستحق السداد.
- يتم تبويب الاستثمار في أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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، التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للإستثمار، يتم إجراء هذا الاختيار لكل أداة على حده.
- الأصول المالية التي لم يتم تبويبها على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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- أصلا 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 -أحيانا على أنه "عدم اتساق محاسبي") والذي قد ينشا خلاف ذلك.

٣,٦,٢. الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقيم 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 عمليا، يشمل ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيراد 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.

NAEEM
Real Estate Holding Group

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٦.الأدوات المالية (تابع)

٣,٦,١. الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

- كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة.
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة وأسباب هذه المبيعات والتوقعات بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

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

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

٣,٦,٢. الأصول المالية – تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة

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

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل وفائدة، تأخذ الشركة في إعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقدي يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تلبي 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)
- تتماشي 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 تعويضا 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 التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضا تعويضا معقولا للإنهاء المبكر) يتم التعامل معها على أنها تتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة السداد المبكر غير مؤثرة عند الاعتراف الأولي.

٣,٦,٣. الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية المقيمة بالقيمه العادله من خلال الارباح 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 تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٦,٣. 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 الإستبعاد، 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 لاحقا بالقيمة العادله.

-توزيعات الأرباح يتم الاعتراف بها كإيراد ضمن الأرباح والخسائر مالم تكن توزيعات الأرباح تمثل بشكل واضح استردادا 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.

٣,٦,٤. الإلتزامات المالية - التبويب والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

-يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

-يتم تبويب الإلتزامات المالية على أنها مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر إذا تم تبويبها على أنها محتفظ بها لأغراض المتاجرة أو كانت ضمن المشتقات المالية أو تم تبويبها بالقيمة العادلة من خلال الارباح 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 الإستبعاد تسجل ضمن الأرباح والخسائر.

٣,٦,٥. الاستبعاد

الأصول المالية

تقوم الشركة بإستبعاد 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 الماليه.

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.

التزامات مالية

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

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

٣,٦,٦. مقاصة الأدوات المالية

-تتم مقاصة الاصول 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 الاصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو بيع الاصول وسداد الالتزامات في آن واحد.

NAEEM Real Estate Holding Group

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٦.الأدوات المالية (تابع)

٣,٦,٧. الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

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

- تحدد الشركة مشتقات معينة كأدوات تغطية للتغطية من الإختلاف 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 أيضا العلاقة الاقتصادية بين بند التغطية وأداة التغطية، بما في ذلك ما إذا كان من المتوقع أن تعوض التغيرات في التدفقات النقدية لبند التغطية وأداة التغطية بعضها البعض.

تغطية مخاطر التدفقات النقدية

- عندما يتم تحديد مشتق كاداه 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 التغيير 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 الارباح أو الخسائر. تحدد الشركة فقط التغيير في القيمة العادلة للعنصر الفوري لعقود الصرف الأجلة كأداة تغطية في علاقات تغطية التدفقات النقدية. يتم احتساب التغير في القيمة العادلة للعنصر الأجل لعقود الصرف الأجلة (النقاط الأجلة) بشكل منفصل كتكلفة تغطية ومعترف بها في احتياطي تكاليف التغطية ضمن حقوق الملكية.

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

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

- إذا أصبحت التغطية غير مستوفية 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 ايقاف محاسبة تغطية التدفقات النقدية فإن المبلغ المكون من إحتياطي 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 الإعتراف بالجزء غير الفعال من التغيرات في القيمة العادلة لأرباح وخسائر المشتقات أو العملات الأجنبية المشتقة من غير المشتقات مباشرة في الربح أو الخسارة، يتم إعادة تصنيف المبلغ المعترف به في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة كتسوية إعادة تصنيف عند استبعاد العمليات الأجنبية.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣,٦.الأدوات المالية (تابع)

٣,٦,٨. الأصول المالية والالتزامات المالية غير المشتقة -الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف الاولي بالقروض والمديونيات وادوات الدين المصدرة في تاريخ نشأتها، جميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى يتم الاعتراف بهم اوليا في تاريخ المعاملة عندما تصبح الشركة طرفا في الاحكام التعاقدية للأداة المالية.

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

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد.

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في الميزانية عندما، وفقط عندما تمتلك الشركة حاليا الحق القانوني القابل للنفاذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ولديها النيه اما لإجراء التسويه على اساس صافي المبالغ او الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد.

٣,٦,٩.الأصول المالية غير المشتقة -القياس

٣,٦,٩,١. الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

٣,٦,٩,٢. الأصول المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

يتم قياس هذه الاصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الاصل المالي. بعد الاعتراف الاولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٣,٦,٩,٣. القروض والمديونيات

يتم قياس هذه الأصول عند الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناء أو اصدار الاصل المالي بعد الاعراف الأولي، يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية،

٣,٦,٩,٤. الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم قياس هذه الاصول عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة **بالإضافة** إلى تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بافتاء او اصدار الأصل المالي، بعد الاعراف الأولي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال واثار التغيرات في الاسعار صرف العملات الاجنبية الأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الأخر وتجمع في الاحتياطي القيمة العادلة، وعند استبعاد هذه الاصول يتم اعادة تبويب الارباح او الخسائر المتراكمة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخر اثباتها الى الارباح أو الخسائر

٣,٦,٩,٥. الإلتزامات المالية غير المشتقة – القياس

يتم تبويب الالتزام المالي كمقيم بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسار اذا تم تبريبه كالتزام محتفظ به الأغراض المتاجرة أو تم تبويبه عند الاعتراف الأولي ليقاس بالقيم العادلة من خلال الارباح أو الخسائر، تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بافتتاه او اصدار 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 اي مصروف فوائد في الأرباح أو الخسائر،

الالتزامات المالية غير المشتقة الأخرى يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة مخصوما منها اي تكلفة مرتبطة مباشرة باقتناء او اصدار الالتزام، بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

NAEEM Real Estate Holding Group

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٦.الأدوات المالية (تابع)

٣,٦,٩,٦. الأدوات المالية المشتقة ومحاسبة التغطية

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

المشتقات يتم قياسها اوليا بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة ضمن الأرباح او الخسائر عند تكبدها، بعد الاعتراف الاولي يتم قياس المشـــتقات بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف باى تغير في القيمة العادلة في الارباح أو الخسائر.

تغطية مخاطر التدفقات النقدية

عندما يتم تحديد مشـــتق كاداه 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. اي جزء غير فعال من التغير في القيمة العادلة يتم الاعتراف به مباشرة ضمن الارباح أو الخسائر.

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

إذا أصبحت المعاملة المتوقعة غير متوقعة الحدوث، أو التغطية غير مستوفية لشروط محاسبة التغطية، او انتهى اجل او تم بيع او فسخ اداة التغطية او ممارسة الحق المرتبط بها يتم التوقف بأثر مستقبلي عن محاسبة التغطية. إذا اصبحت المعاملة المتوقعة غير متوقعة الحدوث يتم الاعتراف ضمن الارباح أو الخسائر بأية ارباح أو خسائر مجمعة ذات صله على اداة التغطية.

٣,٧. الاضمحلال

٣,٧,١. 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 – بشـــكل 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 الائتمانيه بشكل كبير منذ الاعتراف الأولى (مخاطر التعثر في السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية)
- يجب على الشركة ان تقوم بتحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانيه على الأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الاولي وعند إحتساب الخسـائر الائتمانية المتوقعة يجب على الشـركة الأخذ في الاعتبار ان تكون هذه المعلومات معقولة ومؤيدة ومتاحة بدون تكلفة اوجهد لا مبرر لهما وهذا يشـــمل مدى صـــحة وكمية وكفاءة المعلومات والتحليلات والتي تعتمد على الخبره السابقه والتقييم الائتماني وأيضا المعلومات المستقبلية.
- تعتبر الشركة الأصل المالي متعثرا عندما :
- يكون من غير المحتمل ان يقوم المدين بدفع التزاماته الائتمانيه للمجموعه بالكامل دون الرجوع من قبل الشـــركة في إجراءات مثل استبعاد أوراق مالية (ان وجد)
- عندما تتجاوز الأصول المالية موعد استحقاقها ٩٠ يوم مالم يكن من الممكن دحضها.
- الخســائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر هي الخســائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للاداه المالية.
- خســائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شـــهر هي جزء من خســائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن احداث افتراضيه ممكنه خلال ١٢ شهر من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر اذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً)
- إن الحد الأقصـــى للفترة التي يجب أخذها في الحســبان عند قياس الخســائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصـــى للفترة التعاقدية التي تكون الشركة معرضة على مدارها للمخاطر الائتمانية.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٧ .الاضمحلال (تابع)

٣,٧,٢. 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.

٣,٧,٣. الأصول المالية ذات مستوى ائتماني منخفض

في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الاصول 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 اكثر 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 رصدها 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 الماليه بسبب الصعوبات المالية.

٣,٧,٤. عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للاصول 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 الأخر.

٣/٧/٥. 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 متأخراً ب ١٨٠ يوماً على أساس الخبرة السابقة لاسترداد اصول المماثلة. بالنسبة لعملاء الشركة، تقوم الشركة بشكل فردي بعمل تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناء 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.

٣/٧/٦. 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، والاصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الامر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا.

- لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الاصول معا الي أصغر مجموعة أصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الأصول.
- وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.
- القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,٦.الاضمحلال (تابع)

٣/٧/٨. الأصول غير المالية (تابع)

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

-يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس 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 الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

٣,٧,٩. الأصول غير المالية

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

يتم الإعتراف بخسارة الإضمحلال اذا 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 داخلة وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. يتم الإعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

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

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

٣,٨.النقدية وما في حكمها

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

٣,٩.الإقتراض بفائدة

يتم الإعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوما منها تكلفة المعاملة. وبعد الإعتراف المبدئى 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.

٣,١٠. المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلتزام 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 الالتزام. 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.

٣,١١. الإحتياطي القانوني

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,١٢. رأس المال

٣,١٢,١.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 وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل."

٣,١٢,٢.إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم خزينة)

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

٣,١٣. مشتقات الأدوات المالية

تستخدم الشركة مشتقات الأدوات المالية لتغطية تعرضها لمخاطر أسعار الصرف ومخاطر أسعار الفائدة. المشتقات يتم الإعتراف بها أوليا بالقيمة العادلة كما يتم الإعتراف بتكاليف المعاملة ذات العلاقة على قائمة الدخل عند تكبدها.

وفي تاريخ المركز المالي يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة طبقا لما يلى:

خطر تغطية التدفقات النقدية

التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة لأدوات تغطية مخاطر التدفقات النقدية يتم الإعتراف بها مباشرة بحقوق الملكية إلى المدى الذي يعتبر به أداة التغطية فعالة ويتم الإعتراف بها بقائمة الدخل اذا 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 الإنتهاء منها أو تم استخدامها، فإن المحاسبة عن التغطية يجب أن تتوقف مستقبلاً والربح المجمع أو الخسارة المجمعة التي تم إقرارها مسبقاً في حقوق المساهمين تظل هناك حتي يتم اجراء المعاملات التجارية المقدرة مسبقا.

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.

خطر تغطية القيمة العادلة

التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة لأدوات تغطية مخاطر القيمة العادلة يتم الإعتراف 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 طبقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم (١٣) (بالنسبة لأداة التغطية غير المشتقة).

ويتم تسوية القيمة الدفترية للبند المغطى بقيمة أرباح أو خسائر البند المغطي والتي تعزى إلى المخاطر المغطاة مع الإعتراف بها في الأرباح والخسائر ويطبق ذلك إذا تم قياس البند المغطى بالتكلفة ويتم تطبيق الإعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تعزى للمخاطر المغطاة في الأرباح أو الخسائر إذا كان البند المغطى اصلاً مالياً متاحاً للبيع.

٣,١٤. الإيرادات

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

يضع معيار المحاسبة المصري "الايراد من العقود مع العملاء "رقم (٤٨) نموذجًا من خمس خطوات، يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء على النحو التالي:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ. وتوضح الأسس والمعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو عبارة عن تعهد ينص عليه العقد عقد مع العميل بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

NAEEM Real Estate Holding Group

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,١٤. الايرادات (تابع)

الخطوة٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد. بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة أن تكون لها الحق فيه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات عند وفاء المنشأة بالتزام الأداء.

إيرادات النشاط

يتم الإعتراف بإيرادات الخدمات عند إتمام تقديم الخدمة للجهة المستفيد وإصدارالفواتير.

إيرادات الفوائد

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

إيرادات الاستثمار

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

ايراد التوزيعات الإيراد

تم الاعتراف بإيرادات الاستثمارات في الشركات التابعة في حدود ما تحصل عليه الشركة من توزيعات الأرباح للشركات المستثمر فيها والمحققة بعد تاريخ الاقتناء وذلك اعتبارا 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 بالمحفظة ومن إجمالي القيمة السوقية لأسهم العميل. حسب شروط التعاقد.

حسن الأداء

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

مصروفات عمولات تسويقية

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

أتعاب لجنة إدارة الشركة

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

٣,١٥.المصروفات

٣,١٥,١.تكلفة الإقتراض

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

٣,١٥,٢. نظام معاشات العاملين

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,١٥.المصروفات (تابع)

٣,١٥,١.ضريبة الدخل

- تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح أو خسائر العام كل من ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل مباشرة بإستثناء 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 الإعتراف بالضريبة المؤجلة الناشئة عن فروق مؤقتة بين قيمة الأصول والإلتزامات طبقا للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الأصول والإلتزامات الضريبية المؤجلة في ضوء الطريقة التي سيتم بها تحقيق قيم هذه الأصول أو سداد هذه الإلتزامات، بإستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد المركز المالي.

- يتم الإعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك إحتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

٣,١٦.ربحية السهم

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

٣,١٧.حصة العاملين في الأرباح

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

٣,١٨.عقود التأجير

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) بأثر رجعي وبالتالي لم يتم إعادة عرض معلومات المقارنة ويستمر الإفصاح عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠). تفاصيل السياسات المحاسبية وفقا 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 الايجار في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) تطبق هذه السياسة على العقود المبرمة في ١ يناير ٢٠٢٠ أو بعده.

٣,١٨,١.المستأجر

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

تقوم الشركة بالاعتراف بأصل حق الانتفاع والتزام التأجير في تاريخ نشأة عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع أوليا بالتكلفة والتي تتضمن المبلغ الاولي لالتزام عقد التاجير ويتم تسويته باي مبالغ مسددة في أو قبل تاريخ نشأة العقد، بالإضافة الى أي تكاليف مباشرة أولية تم تكبدها والتكاليف المقدرة لفك وإزالة الأصل محل العقد أو استعادة الأصل نفسه أو الموقع الذي يوجد فيه الاصل مخصوماً منه أي حوافز تأجير مستلمة.

يتم استهلاك أصل حق الانتفاع لاحقا باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ نشأة العقد وحتى نهاية مدة الايجار، 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 مدي العمر الانتاجي للاصل والتي يتم تحديدها على نفس الاسس للعقارات والمعدات بالإضافة الى، انه يتم دوريا تخفيض اصل حق الانتفاع بقيمة خسائر الاضمحلال إن وجدت ويتم تعديلها بإعادة قياس التزام التأجير.

NAEEM Real Estate Holding Group

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة(تابع)

٣,١٨ عقود التأجير(تابع)

يتم قياس التزام التأجير مبدئيا 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 الاضافي للمجموعة. وبشكل عام، تستخدم الشركة معدل اقتراضها الاضافي كمعدل للخصم.

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

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

دفعات ثابتة، تشمل دفعات ثابتة في جوهرها.

- دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر او معدل، ويتم قياسها أوليا باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

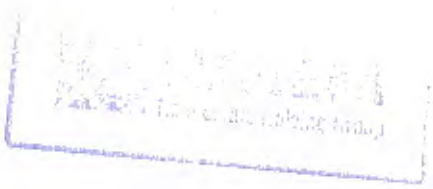
سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، مدفوعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية إذا كانت الشركة متاكدة بدرجة معقولة من ممارسة خيار التمديد، وعقوبات الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ما لم تكن الشركة متاكدة بشكل معقول من عدم الإنهاء المبكر.

يتم قياس التزام التاجير بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. والتي يتم إعادة قياسها إذا كان هناك تغيرا 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 لاصل حق الانتفاع، أو يتم تسجيله ضمن الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة الدفترية لاصل حق الانتفاع الى الصفر.

تعرض الشركة أصول حق الانتفاع التي لا تستوفي تعريف الاستثمارات العقارية ضمن العقارات والالات والمعدات، والتزامات الإيجار ضمن القروض والسلفيات في قائمة المركز المالي.

الإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الأصول صغيرة القيمة

اختارت 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.



٤- أصول ثابتة

	أثاث	حاسب آلي	معدات مكاتب	أجهزة كهربائية وتكييف	تجهيزات وديكورات	الإجمالي
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٦	٤٨٥,٢٦٠	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٥,٨٨٣
إضافات الفترة	-	٣٠,٩٧٦	-	-	-	٣٠,٩٧٦
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤٨٥,٢٦٠	١,٢٧٦,٩٨١	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٨٦,٨٥٩
مجمع الاهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٦	٤٨٠,٤٨٢	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥١,١٠٥
اهلاك الفترة	٦٨٦	٤,٥١٧	-	-	-	٥,٢٠٤
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤٨١,١٦٨	١,٢٥٠,٥٢٢	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٦,٣٠٨
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٤,٠٩١	٢٦,٤٥٩	-	-	-	٣٠,٥٥٠

NAEEM Real Estate Holding Group

٤ أصول ثابتة(تابع)

	أثاث جنية مصري	حاسب آلي جنية مصري	معدات مكاتب جنية مصري	أجهزة كهربائية وتكييف جنية مصري	تجهيزات وديكورات جنية مصري	الإجمالي جنية مصري
التكلفة في						
١ يناير ٢٠٢٥	٤٨٥,٢٦٠	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٥,٨٨٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٨٥,٢٦٠	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٥,٨٨٣
مجمع الاهلاك في						
١ يناير ٢٠٢٥	٤٧٩,٥٦٨	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥٠,١٩١
اهلاك العام	٩١٤	-	-	-	-	٩١٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤٨٠,٤٨٢	١,٢٤٦,٠٠٥	١٧٥,٠٤٥	١٣٥,٩١٧	٩١٣,٦٥٦	٢,٩٥١,١٠٥
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٤,٧٧٨	-	-	-	-	٤,٧٧٨

٥- أصول حق انتفاع

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
أول الفترة	-	-
الاضافات خلال الفترة	٨٩٤,١٩٨	-
أخر الفترة	٨٩٤,١٩٨	-
مجمع الاستهلاك		
أول الفترة	-	-
استهلاك الفترة	٢٢٣,٥٥٠	-
أخر الفترة	٢٢٣,٥٥٠	-
صافى القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٦٧٠,٦٤٨	-

٦- استثمارات في شركات تابعة

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

٧- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
البنك المصرى الخليجى	١١١,٢٧٣,١٣٧	١٤,٤٤٠,٣٣٩
	١١١,٢٧٣,١٣٧	١٤,٤٤٠,٣٣٩

٨- مدينون وأرصدة مدينة اخري

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
تأمينات لدى الغير	٥٣,٩٥٠	٥٣,٩٥٠
مصروفات مدفوعة مقدما	١١٢,٧٣٢	-
مدينون متنوعون	٣٩٨,٤٦٣	٣٦
	٥٦٥,١٤٥	٥٣,٩٨٦
يخصم :		
خسائر إئتمانية متوقعة	(١,١٧٧)	(٣٥٩)
	٥٦٣,٩٦٨	٥٣,٦٢٧

٨ - مدينون وأرصدة مدينة اخري(تابع)

حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
رصيد أول المدة	٣٥٩	٥١٤
المكون / (رد) خلال الفترة	٨١٨	(١٥٥)
رصيد أخر الفترة	١,١٧٧	٣٥٩

٩- **مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة**

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
أ - مستحق من أطراف ذات علاقة		
شركه النعيم للخدمات الاستشارية	٦,٣٣٣,٧٩٧	٩,٣٨٩,٥٩٠
شركة النعيم للاستثمارات العقارية	٦٨,٣٦٥,٢٥١	٥٣,٠٤٥,٧٩٣
	٧٤,٦٩٩,٠٤٨	٦٢,٤٣٥,٣٨٣
يخصم:		
خسائر إئتمانية متوقعة	(٥٣٠,٣٦٧)	(٢٠٨,٨١٦)
	٧٤,١٦٨,٦٨١	٦٢,٢٢٦,٥٦٧

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول المدة	٢٠٨,٨١٦	١٩٤,٨٨٠
مكون خلال الفترة / العام	٣٢١,٥٥١	١٣,٩٣٦
رصيد أخرالفترة / العام	٥٣٠,٣٦٧	٢٠٨,٨١٦

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
ب - مستحق الى أطراف ذات علاقة		
شركه النعيم القابضة للاستثمارات	٢٤,٦٠٦	-
	٢٤,٦٠٦	-

١٠- **النقدية ومافى حكمها**

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
نقدية بالصندوق	١٨٩,٣٦٢	٤٥,٨٢٨
حسابات جارية بالبنوك – عملة محلية	٦٠٥,٧٨٢	٥١٩,٨١٧
حسابات جارية بالبنوك – عملة أجنبية	٣٢٦,٢١٥	٣٢٣,٣٦٧
	١,١٢١,٣٥٩	٨٨٩,٠١٢
يخصم:		
خسائر إئتمانية متوقعة	(٧٢٤)	-
	١,١٢٠,٦٣٥	٨٨٩,٠١٢

NAEEM Real Estate Holding Group

١٠ - النقدية وما فى حكمها (تابع)

حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
رصيد أول المدة	-	-
المكون خلال الفترة	٧٢٤	-
رصيد أخر الفترة	٧٢٤	-

١١- رأس المال

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ وقدره ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠جنيه مصري, وبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ وقدره ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري.
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٣٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري وزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ليصبح ٣٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري تحويلاً من أرباح عام ٢٠٠٥ موزعاً على عدد ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ١٠ جنيه مصرى.
- بتاريخ ١١ يناير ٢٠١١ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٥ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى من (الخسائر المتراكمة) وزيادة رأس مال الشركة المرخص به ليصبح ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري وزيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ليصبح ٥٤٥ ٩٣٧ ٨٧٠ جنيه مصري تحويلاً من حساب الأرصدة الدائنة للمساهمين وتخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ جنيه مصرى للسهم إلى ٥ جنيه مصرى للسهم موزعاً على عدد ١٠٩ ١٨٧ ٥٧٤ سهم قيمة كل سهم ٥ جنيه مصرى.
- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠١٦ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة اعدام ٣ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمتها الإسمية من أسهم 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 علي ١١١ ٤٩٦ ٩٥٣ سهم بقيمة اسمية للسهم ٥ جنيه مصري وذلك بتوزيع ٢٥ قرش في صورة اسهم مجانية بواقع سهم لكل عشرون سهم من الاسهم المصدرة وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٠،
- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تعديل رأس مال الشركة المرخص بة ليصبح ٢,٥ مليار جنيه مصرى وراس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٥٥٧ ٤٨٤ ٧٦٥ جنيه مصرى موزعة على ١١١ ٤٩٦ ٩٥٣ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيه مصرى للسهم وتم التأشير فى 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 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 المصدرة وذلك من خلال توزيع ارباح في صورة اسهم مجانية بواقع سهم واحد لكل أربعة عشر سهم من الاسهم وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.
- بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة علي زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من ٥٩١ ٤١٢ ٢٤٠ جنية مصري الي ٦٣٨ ٧٢٥ ٢٤٠ جنية مصري بزيادة قدرها ٤٧ ٣١٣ ٠٠٠ جنية مصري موزعه علي عدد ١٢٧ ٧٤٥ ٠٤٨ سهم والقيمة الاسمية للسهم ٥ جنية مصري وهذه الزيادة الممولة من الارباح الظاهرة بالقوائم الماليه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ٢٠٢٥/٧/١٦ ليظهر هيكل المساهمين كالآتي:

NAEEM Real Estate Holding Group

١١ - رأس المال (تابع)

المساهم	نسبة المساهمة %	عدد الاسهم	القيمة بالجنيه المصرى
شركة النعيم القابضة للإستثمارات (ش. م. م)	٤٨,٠٨	٦١ ٥٩٦ ٦١٢	٣٠٧,٩٨٣,٠٦٠
يوسف محمد مدحت يوسف الفار	٢١,٥١	٢٧ ٤٧٨ ٣٣٧	١٣٧,٣٩١,٦٨٥
ALNEEM FOR REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	١٠,٤٣	١٣ ٣٢٤ ٧٠٦	٦٦,٦٢٣,٥٣٠
مساهمون أخرون	١٩,٩٨	٢٥ ٣٤٥ ٣٩٣	١٢٦,٧٢٦,٩٦٥
	%١٠٠	١٢٧ ٧٤٥ ٠٤٨	٦٣٨,٧٢٥,٢٤٠

١٢- إحتياطى 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 ادارج 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 فى 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 ادارج 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 جنية مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

١٣- أرباح مرحلة

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

١٤- إلتزامات ضريبية مؤجلة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (إلتزامات)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (إلتزامات)
الأصول الثابتة	(٢,٥١٨)	(١,٠٧٥)
إجمالى الضريبة التى تنشأ عنها (إلتزام)	(٢,٥١٨)	(١,٠٧٥)
صافى الضريبة التى تنشأ عنها (إلتزام)	(٢,٥١٨)	(١,٠٧٥)

١٥- مخصصات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص مطالبات محتملة	٣٢٨,٨٦٥	٣٢٨,٨٦٥
	٣٢٨,٨٦٥	٣٢٨,٨٦٥

١٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
مصروفات مستحقة	٨١,٠٦٥	١٢١,٨٩٧
مصلحة الضرائب - كسب العمل	١٤,٦٥٤	٧,٣٩٦
مصلحة ضرائب الخصم و الاضافة	٤,١٥٠	-
الهيئة القومية للتأمين الإجتماعى	٢٦,٤٥٥	٦٠,١٨٥
أرصدة دائنة أخرى	٣٦,٥٧١	٣٦,٥٧١
	١٦٢,٨٩٥	٢٢٦,٠٤٩

١٧- مصروفات عمومية وإدارية

	عن التسعة أشهر		عن الثلاثة أشهر	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
اجور ومرتبات	٧٩٣,٧٣٦	٣٧١,٢٥٠	٢٧٧,٥٤١	١٢٣,٧٥٠
رسوم حكومية	٦٦٣,٥٦٩	٥٧٩,٤١١	١١٤,٤٩٩	٣٠٧,٢٢٤
بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة	٢١٩,٠٠٠	٢١٧,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٤٩,٠٠٠
اتعاب مهنية	١٩٩,٦٤٥	١٤٤,٥٨٧	٦٤,٦٩٦	٤٨,١٩٧
مصروفات اخرى	٤٣٨,٨٩٦	٥٤٣,٢٤٩	٤٩,٤٦١	١٥٠,١٢٣
	٢,٣١٤,٨٤٦	١,٨٥٥,٤٩٧	٥٦٦,١٩٧	٦٧٨,٢٩٤

١٨- نصيب السهم الأساسى فى صافى أرباح الفترة

	عن التسعة أشهر		عن الثلاثة أشهر	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
صافى أرباح الفترة	٥١,٥٢٥,٥٠٤	٣١,٨٣٥,٢٥٠	(١,٦٢٠,٨٣٣)	٤٨٠,٢٨٢
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	١٢٧,٧٤٥,٠٤٨	١٢٧,٧٤٥,٠٤٨	١٢٧,٧٤٥,٠٤٨	١٢٧,٧٤٥,٠٤٨
	٠,٤٠٣	٠,٢٤٩	(٠,١٣)	٠,٠٠٤

NAEEM Real Estate Holding Group

١٩- تسويات للوصول لسعر الضريبة الفعلي

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنية مصري	جنية مصري
صافى أرباح الفترة قبل الضرائب	٥٩,٦١٨,٨٠٨	٣٢,٩٣١,١٤٦
سعر الضريبة	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪
الضريبة طبقا لصافي الربح المحاسبي	١٣,٤١٤,٢٣٢	٧,٤٠٩,٥٠٨
مصروفات غير قابلة للخصم	٣,١٩٥,١٩٢	١,٧٣٤,١٢٧
ايرادات غير معترف بها ضريبيا	(١٥,٠٨٣,١٨٩)	(٨,٥٧٣,٣٢٦)
تأثير الاهلاكات	١,١٧١	١٥٤
ضريبة الدخل	١,٥٢٧,٤٠٦	٥٧٠,٤٦٣
سعر الضريبة الفعلى	٢,٥٦٪	١,٧٪

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة التى تقوم بها الشـــركة فى ســـياق معاملاتها العادية وبنفس أســـس التعامل مع الغيروتتمثل المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة في المعاملات مع الشركات الشقيقة والتابعة والمساهمون واعضاء الادارة العليا للشركة ويتم إعتماد هذه المعاملات مع إدارة الشركة وتوجد معاملات مع الاطراف ذات العلاقة مدرجة بقائمة الأرباح أو الخسائر، تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلى :

٢٠-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

	العلاقة	أرصدة مستحقة
النعيم للخدمات الاستشارية	شركة تابعة	٦,٣٣٣,٧٩٧
النعيم للاستثمارات العقارية	شركة تابعة	٦٨,٣٦٥,٢٥١

٢٠-٢مستحق الى أطراف ذات علاقة

	العلاقة	مدفوعات بالإنابة
نعيم القابضة للإستثمارات	الشركة القابضة	٢٤,٦٠٦

٢١- المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاولها إلي 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.

٢١-١ 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 والإلتزامات بالعملات الأجنبية.

وقد تم تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات بالعملات الأجنبية طبقاً للسياسة المحاسبية الواردة المطبقة .

ب- خطر معدلات الفائدة

تتأثر التدفقات النقدية للشركة بالتغيرات في المعدلات السوقية للفائدة. وللتقليل من مخاطر معدلات الفائدة تحتفظ الشركة بودائعها لدي البنوك لأجال قصيرة تجدد شهريا ويتم التفاوض في تاريخ إعادة التسعير بالرجوع لأسعار الفائدة المعلنة من قبل البنك المركزي أو الليبور.

NAEEM Real Estate Holding Group

٢١- المخاطر المالية (تابع)

٢١-١ خطر السوق (تابع)

ج- خطر الأسعار

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

- إجراء الدراسات اللازمة قبل إتخاذ قرار الشراء بما يضمن الإستثمار في أوراق مالية لشركات تتصف بقدرتها على النمو.
- تنويع الإستثمار ات في القطاعات المختلفة.
- إجراء الدراسات المستمرة اللازمة لمتابعة إستثمارات الشركة وتطورها.

٢١-٢ خطر الإئتمان

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

٢١-٣ خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الشركة على سداد جزء أو كل من التزاماتها، وطبقاً لسياسة الشركة يتم الإحتفاظ بالسيولة المناسبة لمواجهة إلتزامات الشركة الجارية مما يؤدي إلى تخفيض ذلك الخطر للحد الأدني.

٢١-٤ 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 علي أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي الي تخفيض تكاليف رأس المال.

٢١-٥ 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.

٢١-٦ 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 طبقا للسياسة المحاسبية لمشتقات الأدوات المالية.

٢٢- اهداف واساليب ادارة راس المال

تهدف الشركة لتحقيق اقصى عائد على راس مالها وذلك من خلال ادارة راس المال طبقا للأنشطة الاستثمارية المرتبطة بنشاط الشركة من خلال ادارة فنية لديها الخبرة الكافية لإدارة راس المال وتحقيق العائد المطلوب.

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



٢٣- 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 اي نماذج حتي تاريخه.

السنوات ٢٠١٠

- تم فحص الشركه تقديرى وسيتم إعادة الفحص.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٢

- تم فحص الشركه تقديرى وتم احالة الملف الي لجان الطعن وفي انتظار القرار.

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤

- تم فحص الشركه تقديري وتم صدور قرار لجنة الطعن.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨

- تم فحص الشركه تقديرى وسيتم إعادة الفحص

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٥

- لم يرد للشركة اي نماذج حتي تاريخة ويتم تقديم الاقرارات الضريبيه وسداد 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 تقديريا وفقا لنموذج ٣٨ مرتبات بمبلغ ٣٢٦٤٥٩١ جنية وتم الاعتراض علي النموذج في الميعاد القانوني.

السنة من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٥

- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن تلك السنوات ولم يرد اي 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 حتي تاريخه .
- الشركة ملتزمة بتطبيق أحكام القانون ١١١ لسنة ١٩٨٠ وسداد 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 والشركه ملتزمه باحكام القانون رقم ٩١ لسنه ٢٠٠٥ بشان نظام الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبه.

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٪ و٢٠٪ ١٩,٥٠٪، على الترتيب، كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩,٥٠٪، ويأتي هذا القرار انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

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

٢٥- أحداث لاحقة

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢٩ اكتوبر ٢٠٢٦ رفع أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وعليه، تقرر رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ٢٠,٠٪ و٢١,٠٪ و٢٠,٥٪ على الترتيب؛ كما تم رفع سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ٢٠,٥٪. ويأتي هذا القرار في ظل بيئة خارجية غير مواتية وتصاعد حالة عدم اليقين، ويهدف إلى ترسيخ التوقعات والحفاظ على المسار النزولي للتضخم.