

شركة النعيم القايسة للاستثمارات
شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة
القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

شركة النعيم القابضة للاستثمارات (شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة)
القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	المحتويات
٢-١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالي المجمعة
٤	قائمة الدخل المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
١٩-٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
٢٧-٢٠	أهم السياسات المحاسبية المطبقة



محمد هلال و وحيد عبدالغفار

مبنى دجلة فيو - الطريق الدائري
القطامية - القاهرة - مصر

ت: ٢٧٢٥ ١٠٣,٤,٨,٩

س ٦٦ قطعة ١١ - الشطر العاشر
أمام كارفور المعادي
زهراء المعادي، القاهرة، مصر

ت: ٢٣١٠ ٣١,٣٢,٣٣,٣٤

٨٧ شارع رمسيس - القاهرة - مصر

ت: ٢٥٧٧ ٠٧٨٥ / ٢٥٧٤ ٤٨١٠

info@bakertillyeg.com
www.bakertillyeg.com

تقرير مراقب الحسابات

السادة / مساهمي شركة النعيم القابضة للاستثمارات
"شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة"

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة النعيم القابضة للاستثمارات "شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة" والتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

وتنحصر مسؤوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة حالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة.

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمعة لشركة النعيم القابضة للاستثمارات "شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وعن أدائها المالي وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرات توجيه الانتباه

مع عدم اعتبار مايلي تحفظاً

- بناءً علي محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة) المنعقدة في ٢٧ مارس ٢٠١٣ تم الموافقة على تجميد نشاط الشركة من خلال وقف نشاط الشركة كلياً اعتباراً من ٣١ مارس ٢٠١٣ وقد تم تسليم البطاقة الضريبية للشركة. (إيضاح ٢٨)
- طبقاً للقرار الصادر من مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالجلسة المنعقدة يوم ٢٣ يوليو ٢٠١١، تم منع شركة نعيم للتمويل العقاري (شركة تابعة) من مزاوله نشاط التمويل العقاري وفقاً للمادة رقم ٤٢ من قانون التمويل العقاري رقم (١٤٨) لعام ٢٠٠١ لعدم وفاء الشركة باستكمال رأس المال المصدر (إيضاح ٢٨) - مضمحلة بالكامل.

القاهرة في : ٢٤ فبراير ٢٠٢٦

مراقب الحسابات
عمر ووحيد عبد الغفار
رقم الترخيص في سجل مراقبي حسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية (٤٠١)
BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار
محمد هلال ووحيد عبد الغفار

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "

قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة
١٧ ٤٩٧ ٥٠٢	١٧ ٠٠٩ ٢٧٢	(٤)	أصول ثابتة
١٤ ٨٧٠	٣٤٠ ١٣٢		أصول حق انتفاع
٤٣ ٣٣٧	٣١٥ ٤٣٠	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٧٨ ٩٣٠ ٦٦٢	٧٦ ٥٤٦ ٣٣٩	(٦)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤٨٣ ٩٨٨	٦٥١ ٩٢٤	(٧)	إستثمارات مالية طويلة الأجل
٣٨١ ٧٨١	٢٣٤ ١١٨		أوراق قبض
٣ ٠٧٣ ٩٧٤	١ ٥٣٥ ٩٦٥	(٨)	إستثمارات في شركات شقيقة
١٧ ٤٢٤	١٧ ٣٩١		أصول صريحية مؤجلة
٥٤ ٨٩٠ ٠٥٩	٣٣ ٠٧٢ ٨٢٩	(١٠)	الشهرة
١٥٥ ٣٣٣ ٥٩٧	١٢٩ ٧٢٣ ٤٠٠		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٥ ٢٩٤ ٠٦١	٢ ٨٤٠ ٨٩١	(١١)	التقنية وما في حكمها
٦ ٦٧٥ ٢١٩	٧ ٢٧٧ ٩١٠	(١٢)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣ ٩٢٠ ٥٧٤	٦ ٠٤٧ ٥٢٧	(١٣)	المعلاء
٧ ٨٣٣ ٠١١	٧ ١٨٠ ٨٩٠	(١٤)	أعمال تحت التنفيذ
٥ ٦١٨ ٦٠٤	٦ ١٠١ ٦٤٧	(١٥)	مدفون وأرصدة مدينة أخرى
٢٣ ١٢٩ ٦٨٠	٨ ٥٨٩ ٥٥٤		مستحق من أطراف ذات علاقة
٣ ٤٨٦ ٢٥٧	٢ ٤٧٣ ٨٧١	(١٦)	مخزون وخدمات جاهزة للبيع
٥٥ ٩٥٧ ٤٠٦	٤٠ ٥١٢ ٢٩٠		إجمالي الأصول المتداولة
٢١١ ٢٩١ ٠٠٣	١٧٠ ٢٣٥ ٦٩٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٤٥ ٢٩٠ ٢٤٦	٢٤٥ ٢٩٠ ٢٤٦	(١٧)	رأس المال المصدر والمدفوع
(٥٥ ١٦٤)	(١٧٦ ٢٥٠)	(١٩)	إسهم خزينة
٨ ٥٠٦ ٤٣١	٨ ٥٠٦ ٤٣١		إحتياطي قانوني
١٩ ٣٨٩ ٦٥١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١		إحتياطي عام
٥ ٨٢٤ ٣٠٥	٥ ٨٢٤ ٣٠٥	(١٨)	إحتياطي عام - أسهم خزينة
٦ ٣٧٤ ٣٧٥	٢١ ٥٠٧ ٣٤١		إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(٥٨ ٦٧٠ ١٥٥)	(٦٩ ٤٢٦ ٥٥٦)		فروق ترجمة الفوائم المالية
٤ ٨٧٧ ١٣٦	٤ ٦٦٦ ٦٥٠		فائض إعادة التقييم
(٧٧ ٢٣٩ ٤٧٩)	(٨١ ١٦٠ ٦٤٣)		(خسائر) مرحلة
٨٢٢ ٠٢٦	(٤٥ ٦٠١ ٦٧٤)		صافي (خسائر) أو باح العام
١٥٥ ١١٩ ٣٧٢	١٠٨ ٧٦٩ ٥٠١		مجموع حقوق الملكية لمساهمي الشركة القابضة
٣٨ ٤٧٣ ٩٨٩	٣٩ ٢١٧ ٦٤٤		الحقوق غير المسيطرة
١٩٣ ٥٩٣ ٣٦١	١٤٧ ٩٨٧ ١٤٥		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطرة
			الإلتزامات، غير المتداولة
٩٤٤ ٨٧٧	١٨٤ ٧٤٤	(٢٠)	اللتزامات غير متداولة
١٣٠ ٢٠٤	١٤٣ ٣٠٦		اللتزامات صريحية مؤجلة
١ ٠٧٥ ٠٨١	٨٢٨ ٠٥٠		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٢٦ ٢٧٩	٢٠٥ ٩٥٦	(٢١)	مخصصات
٤ ٤١٠ ٩٦٩	٥ ٨٤٠ ٩٣٦	(٢٢)	تسهيلات انصافية
١ ٥٧٦ ٠٠٠	٢ ٨٧٣ ٤١٣		المعلاء - أرصدة دائنة
١٠ ٦٠٩ ٣١٣	١٢ ٥٠٠ ١٩٠	(٢٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٦ ٦٢٢ ٥٦١	٢١ ٤٢٠ ٤٩٥		إجمالي الإلتزامات المتداولة
١٧ ٦٩٧ ٦٤٢	٢٢ ٢٤٨ ٥٤٥		إجمالي الإلتزامات
٢١١ ٢٩١ ٠٠٣	١٧٠ ٢٣٥ ٦٩٠		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

- تقرير مراقب الحسابات مرفق.



رئيس مجلس الإدارة

حسين بن علي شيباشي

العضو المنتدب

يوسف مدحت القار

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

يوسف بن علي

احمد محمود

شركة النعيم القابضة للاستثمارات * شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة *
قائمة الدخل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

عن السنة المالية الملتصقة في		إيضاح
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
		إيرادات النشاط
٣ ٢٢٩ ٦٢١	٤ ٠٩٠ ٣١٣	إيرادات أتعاب وخدمات وإدارة استثمارات
٤ ٦٣٠ ٢٤٧	٢ ٧٤٣ ٦٥٤	إيرادات بيع وإيجار وحدات جاهزة
٢٣٥ ٢٩٤	٦٨٧ ٣٢٧	إيرادات كوربورات
٥ ٤٧٦	(٢ ٥٨٤)	(خسائر) أرباح بيع في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢ ٠٣٦٣)	٨٩ ٥٠٢	أرباح / (خسائر) من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨ ٨٥٧	٥٢ ٥٦٨	أرباح بيع أصول متداوله محتفظ بها بغرض البيع
٢٤٥ ٦٢٣	٢٠٣ ٢٧١	إيراد فوائد
٢ ٢٢١ ٢٩٧	(٨٤ ٢٢٤)	فروق تقييم عملات اجنبية
(١٩٧ ٠٢٢)	--	نصيب الشركه في خسائر شركات شقيقه
٤٨ ٧٦٤	--	أرباح رأسمالية
١ ٥٠٦ ٧٩٠	١ ٥٤٥ ٧٢٥	إيرادات أخرى
<u>١٢ ٠٠٤ ٥٨٤</u>	<u>٩ ٣٣٥ ٥٥٢</u>	إجمالي الإيرادات
		(بخصم) يضاف:
(٤ ١٤٧ ٤٥٧)	(٥ ٣٥٤ ٠٩٣)	مصرفات صومية وإدارية
(٢ ٦٤٥)		اضمحلال قيمة الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
--	(٤٣ ٧٦٣ ٢٨٠)	اضمحلال في قيمة الشهرة
(١٧٤ ١٨٨)	(٧٩ ٦٧٨)	مصرفات تصويفية واتعاب ادارة
(٢٠٥ ٧٩٠)	--	مصرفات تأجير تمويلي
(٢ ٣٩٩ ٤٠٩)	(٣ ٠٠٠ ١٤٦)	فوائد مدينة
(٦٢٢)	--	إهلاك استثمارات عقارية
(٥ ٥٣٥)	(٢٠٨ ٦٩٩)	إهلاك آلهة، أدوات، حق، إنتاج
(٦٢٧ ١٤٨)	(٦٩٢ ٢٩٩)	إهلاك آلهة، أدوات، آلهة
٤٧ ٤٣٤	٣٨ ٥٠٠	رد خسائر إلتزامية متوقعة
<u>(٧ ٥١٥ ٣٦٠)</u>	<u>(٥٣ ٠٥٩ ٦٩٥)</u>	إجمالي المصروفات
٤ ٤٨٩ ٢٢٤	(٤٣ ٧٢٤ ١٤٣)	صافي (خسائر) / أرباح العام قبل الضرائب
		(بخصم):
(١ ٠٦٨ ٦٩٠)	(٦٠٤ ٨٧٩)	ضرائب دخل جارية
(٢٣ ٩٩٣)	(٨ ٢٢٤)	ضرائب دخل مؤجلة
<u>٢ ٢٩١ ٥٤١</u>	<u>(٤٤ ٢٤٧ ٢٤١)</u>	صافي (خسائر) / أرباح العام
		موزعة على :-
٨٢٢ ٠٢١	(٤٥ ١٠١ ٦٧٤)	أصحاب حلول ملكية الشركة القابضة
٢ ٥٧٤ ٥١٥	١ ٢٥٤ ٤٢٨	حقوق غير المسيطرة
<u>٢ ٣٩٦ ٥٤١</u>	<u>(٤٤ ٢٤٧ ٢٤٦)</u>	

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها



رئيس مجلس الإدارة

حسين بن علي شكري

العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

يوسف الفار

احمد محمود

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

عن السنة المالية المنتهية في		
٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٣ ٣٩٦ ٥٤١	(٤٤ ٣٤٧ ٢٤٦)	صافي (خسائر) أرباح العام
٢ ٠٥١ ٧٢١	١٥ ١٣٢ ٩٦٦	خسائر تقييم إستثمارات من خلال الدخل الشامل
--	(٢٦٠ ٤٨٦)	فائض اعاده تقييم - اهلاك اصول
(١٣ ٠٢٨ ٤٣٢)	(١٠ ٧٥٦ ٤٠١)	فروق ترجمة القوائم المالية
<u>(٧ ٥٨٠ ١٧٠)</u>	<u>(٤٠ ٢٣١ ١٦٧)</u>	إجمالي الدخل الشامل عن العام

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.



العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

يوسف مدحت الفار

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

احمد محمود

شركة النعيم القابضة للاستثمارات * شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة*
قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالدولار الأمريكي)

عن السنة المالية المنتهية في	٢٠٢٥/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	إيضاح
	٤ ٤٨٩ ٢٢٤	(٤٣ ٧٣٤ ١٤٣)	
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافي (خسائر) أرباح العام قبل الضرائب			
يتم تسويته بما يلي :-			
سويات علي الخسائر المرحلة	---	٢ ٣٦١ ٨٢٢	
استهلاك أصول حق انتفاع	٥ ٥٣٥	٢٠٨ ٦٩٩	
إهلاك، أم. أول ثابتة	٦٢٧ ١٤٨	٦٩٢ ٢٩٩	(٤)
اهلاك استثمارات عقارية	٦٢٢	---	(٩)
اضمحلال في قيمة الشهرة	---	٤٣ ٧٦٣ ٢٨٠	(١٠)
أولاً، ائتمانية	٢ ٣٩٩ ٤٠٩	٣ ٠٠٠ ١٤٦	
إيراد فوائد	(٢٤٥ ٦٢٣)	(٢٠٣ ٢٧١)	
خسائر اضمحلال استثمارات في شركات تابعة	٢ ٦٤٥	---	
فروق تقييم صلة	(٢ ٢٢١ ٢٩٧)	٨٤ ٢٢٤	
حصة الشركة في خسائر استثمارات في شركات شقيقة	١٩٧ ٠٢٢	---	
أرباح رأسمالية	(٤٨ ٧١٤)	---	
(أرباح) / خسائر غير محققة من إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٣٠ ٣٦٢	(٨٩ ٥٠٢)	
رد خسائر إلتزامية متوقعة	(٤٧ ٤٣٤)	(٣٨ ٥٠٠)	
أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل	٥ ١٨٨ ٨٥٠	٧ ٠٥٠ ٠٦٤	
التغير في :-			
العملاء	٢ ٥٢٤ ٥٦٢	(٢ ١٢٩ ٨٤٧)	
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٢ ٢٧٣ ٤٠٣	(٤٨٩ ١٨٤)	
العملاء - أرصدة دائنة	(١ ٢٣٧ ٤٧١)	١ ٢٩٧ ٤١٣	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى والتزامات طويلة الأجل	(٩٠٨ ٠٩٠)	١ ٦٣٠ ٧٤٤	
مسحوق من أطراف ذات علاقة	(٤١٣ ٢٦٣)	١٤ ٥٤٠ ١٢٦	
أصنام تحت التنفيذ	٥ ١٣٣ ٨٣٥	٦٥٢ ١٢١	
أوراق القبض	١٠٠ ٩٤٥	١٤٧ ٦٦٣	
وحدات جاهزة	(٩٦٢ ٠١٧)	١ ٠١٢ ٣٨٦	
حزبية الدخل المسددة	(٤٣٧ ٣٦٠)	(١ ٠٠٨ ٣٦٧)	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	١١ ٢٦٣ ٢٩٤	٢٢ ٧٠٣ ١١٩	
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة*	(١ ٣١٩ ٦٦٠)	(١ ١١ ٣٠٥)	(٤)
مقبوضات من بيع الأصول الثابتة	٧٢ ٥٤٦	---	
(مدفوعات) في مشروعات تحت التنفيذ	٢ ٨٢٦ ٤٦٠	(٣٢٩ ٣٩٢)	
مقبوضات من بيع استثمارات عقارية	٣ ٤١١ ٩٣٣	---	
التغير في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	٢٧ ١٨٤	٢ ٣٨٤ ٢٢٢	
التغير في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١ ١٤٠ ٢٧٦)	٥ ٥٢٣ ٩٠١	
التغير في أصول حق انتفاع	١٢ ٢١٦	(٥٣٣ ٩٦١)	
التغير في الشهرة	---	(٢١ ٩٤٦ ١٥٠)	
التغير في استثمارات مالية طويلة الأجل	٣٥٩ ٧٢٠	(١ ١٧ ٩٣٦)	
التغير في استثمارات في شركات شقيقة	١٩٧ ٠٢١	١ ٥٣٨ ٠٠٩	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار	٤ ٤٥٧ ١٤٤	(١٣ ٦٩٢ ٤١١)	
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
(مقبوضات) تسهيلات إئتمانية	(٢ ٨٣١ ٦٠١)	١ ٤٢٩ ٩٦٧	
التغير في الحقوق غير المسيطرة	٢ ٥٧٤ ٥١٥	٧٤٣ ٦٥٥	
أولاً، ائتمانية، ائتمانية	(٢ ٣٩٩ ٤٠٩)	(٣ ٠٠٠ ١٤٦)	
إيراد فوائد محصل	٢٤٥ ٦٢٣	٢٠٣ ٢٧١	
فروق مجمعة لترجمة التوائم المالية	(١٣ ٠٨ ٤٣٢)	(١٠ ٧٥٦ ٤٠١)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل	(١٥ ٤٣٩ ٣٠٤)	(١١ ٣٧٩ ٦٥٤)	
اثر التغيير في أسعار الصرف	٢ ٢٢١ ٢٩٧	(٨٤ ٢٢٤)	
التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام	٢ ٥٠٢ ٤٣١	(٢ ٤٥٣ ١٧٠)	
النقدية وما في حكمها - أول العام	٢ ٧٩١ ٦٣٠	٥ ٢٩٤ ٠٦١	
النقدية وما في حكمها آخر العام	٥ ٢٩٤ ٠٦١	٢ ٨٤٠ ٨٩١	(١٢)

للمعاملات غير النقدية :

تم استبعاد مبلغ ٥٧ ٢٩٩ جنية مصري المحول من مشروعات تحت التنفيذ الي الأصول الثابتة .

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

العضو المنتدب

رئيس القطاع المالي

يوسف منحت الفار

احمد محمود الجمال



يوسف منحت الفار

احمد محمود الجمال

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الشركة

تأسست شركة النعيم القابضة للاستثمارات "شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة" طبقاً لأحكام القانون ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية الخاص بإصدار قانون سوق رأس المال، وقد تم تسجيل الشركة في السجل التجاري برقم ٨٨١ الإسماعيلية في ١٤ مايو ٢٠٠٦. وقد تم إنشاء الشركة بغرض القيام بالأنشطة التالية:

أ- المساهمة في تأسيس الشركات او رياده رؤوس أموالها ويجوز لها الاستحواذ على أسهم وحصص الشركات بكافة أنواعها ولها في سبيل ذلك اعداد دراسات الجدوى اللازمة للمشروعات وتقييمها وتقديم الاستشارات المالية والتسويقية والهندسية والدعم الفني لها.

ب- التأجير التمويلي.

ج- التخصصيم.

د- رأس مال المخاطر.

هـ- ضمان وتغطية الاكتتابات.

و- امين حفظ والشراء الهامشي.

٢- تمتلك الشركة المساهمات الآتية في الشركات التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

نسبة المساهمة	النشاط	اسم الشركة
٪٩٩.٩٦	السمسة في الأوراق المالية	شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية
٪٩٩.٩٩	الخدمات المالية	شركة نعيم للاستثمارات المالية
٪٩٨.٤	التمويل العقاري	شركة نعيم للتمويل العقاري
٪١٠٠	الاستثمار في الأوراق المالية	شركة نعيم كابيتال ليمتد
٪١٠٠	إدارة الاستثمارات العقارية	شركة النعيم فور ريل ايسيتيت مانجمنت ليمتد
٪٩٩.٩٦	السمسة في الأوراق المالية	شركة سمارت لتداول الأوراق المالية (اتحاد كابيتال لتداول الأوراق المالية سابقاً)
٪١٠٠	صناديق الاستثمار	شركة صندوق اسنثم نعيم مصر
٪٩٩	صناديق الاستثمار	شركة صندوق نعيم للاستثمار العقاري
٪٩٩	صناديق الاستثمار	شركة صندوق مينا ماك
٪٩٩	صناديق الاستثمار	شركة صندوق نعيم العقاري
٪٩٨.٨٠	تجارة السلع	شركة جولد كابيتال للتجارة
٪٤٧.٦١	الخدمات المالية	مجموعة النعيم العقارية القابضة (شركة ركاب للاستثمارات المالية (ركاب القابضة سابقاً) *
٪٩٩.٩٢	الخدمات المالية	شركة نعيم للإستشارات المالية
٪٩٩.٩٨	صناعي	الشركة العربية للمحليات
٪٩١.٨٣	الخدمات المالية	شركة اتحاد كابيتال (شركة يونيفاند كابيتال للاستثمارات)
٪٩٢.٠٨	الخدمات المالية	شركة نعيم للأسهم والسندات

* تمتلك شركة (مجموعة النعيم العقارية القابضة) المساهمات الآتية في شركاتها التابعة:

نسبة المساهمة	النشاط	شركة النعيم للتطوير العقاري - سفريكو للاستثمار العقاري (سابقاً)
٪١٨.٣٥	استثمار عقاري	شركة النعيم للاستثمارات العقارية
٪٩٩.٩٨	استثمار عقاري	شركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٪٩٩	استثمار عقاري	شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٪٦٦	استثمار عقاري	شركة سمارت جاردنز للاستثمار العقاري (شركة تابعه لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)
٪٩٨	الخدمات الاستشارية	شركة نعيم للخدمات الاستشارية

* بتاريخ ١ أبريل ٢٠٢١ وفقاً لاتفاقية بيع أسهم شركة النعيم كابيتال للإستثمار شركة مساهمة مصرية - شركة تابعة مملوكة بنسبة ٩٩,٩٩ ٪ لشركة النعيم القابضة للإستثمارات فقد تم بيع كامل أسهم الشركة والبالغة مليون سهم .

** تم استبعاد الشركة من التجميع خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ نظراً للقيام شركة النعيم للاستثمارات العقارية ببيع ٨٥ ٪ من أسهمها في الشركة ليصبح نسبة المساهمه ١٤ ٪ وذلك في ضوء العقود المبرمة في الاول من ابريل ٢٠٢٥.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣- أسس تجميع القوائم المالية المجمعة

- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا الشركات التابعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين والتعليمات المحلية السارية.
- تم تجميع البنود المتشابهة للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات لحسابات الشركة القابضة والشركات التابعة بعد استبعاد ما يلي:
 - أ - تكلفة استثمار الشركة القابضة في الشركات التابعة مقابل تخفيضها من حقوق الملكية في الشركات التابعة.
 - ب - الأرصدة المتقابلة بين الشركة القابضة وشركاتها التابعة:
 - الحسابات الجارية بين شركات المجموعة.
 - أوراق القبض / الدفع فيما بين شركات المجموعة.
 - ج - الإيرادات والمصروفات وتوزيعات الأرباح بين الشركة القابضة والشركات التابعة خلال العام.
 - د - الأرباح غير المحققة في تاريخ قائمة المركز المالي المجمعة من المعاملات بين الشركة القابضة وشركتها التابعة والتي قد تظهر ضمن أرصدة بعض الأصول في تاريخ القوائم المالية المجمعة.
 - هـ - أية فروق بين حسابات المديونية والدائنية وذلك من خلال تسويتها والتي نشأت نتيجة للعمليات المتبادلة بين الشركة القابضة والشركات التابعة والتي سجلت في دفاتر إحدى الشركات ولم تسجل في دفاتر الشركات الأخرى.
 - و - حقوق غير مسيطرة بإظهارها في بند مستقل بالقوائم المالية المجمعة منسوبة الى ما يمتلكه المجموعة من أسهم الشركات التابعة.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالدولار الأمريكي من لم يذكر خلاف ذلك)

٤- أصول ثابتة

الإجمالي	أجهزة ومعدات مكتبية	أثاث ومهمات مكاتب	سيارات	مباني
٢٤ ٢٨٥٠٨٩	١ ٨٠٣ ٩٢٤	٥ ٠١١ ٣١٩	٦٣٣ ٥١٩	١٢ ٦٣٦ ٢٥٧
١ ٣١٩ ٦٦٠	٥٤ ٨٤٢	٢ ١٢٧	١٢٥ ٨٨٥	١ ١٣٦ ٨٠٦
(٤١ ٣٠٩)	---	---	(٤١ ٣٠٩)	---
٢٥ ٥٦٣ ٤٤٠	١ ٨٥٨ ٧٦٦	٥ ٠١٣ ٤٤٩	٧١٨ ١٦٥	١٧ ٧٧٣ ٠٦٣
١٤٧ ٥١٩	١٠٣ ٥٩٤	---	٢٣ ٩٢٥	---
٢٦ ٤٢٦	---	---	٢٦ ٤٢٦	---
١٨٥ ٦٩٣	٧٤ ٣٩٤	١٧ ٣١٦	- ٢ ٢٩٠	٣١ ٦٩٣
٢٥ ٩٢٣٠٧٨	٢ - ٤٦ ٧٥٤	٥ ٥٣٠ ٧٦٢	٨٤٠ ٨٠٦	١٧ ٨٠٤ ٧٥٦
٧ ٤٥٦ ٣١٧	١ ٧٢٦١ ٠٠٤	٣ ٨٦٠ ٧٣٨	٣٤٨ ٤٢٧	١ ٥٢٦ ١٤٨
٦٢٧ ١٤٨	٣٠ ٠٧٠	٦٤ ٣٤٣	٣٠ ١٥٥	٥٠٢ ٥٨٠
(١٧ ٥٢٧)	---	---	(١٧ ٥٢٧)	---
٨ ٠٦٥ ٩٣٨	١ ٧٥١ ٠٧٤	٣ ٥٢٥ ٠٨١	٣٦١ ٠٥٥	٢ ٠٢٨ ٧٢٨
١٤١ ٠٣٥	١١ ٣٥٠	---	٢٩ ٦٨٥	---
١٤ ٥٣٤	---	---	١٤ ٥٣٤	---
٦٩٢ ٢٩٩	٦٢ ٠٨٤	٤٥ ٩٤٩	٤٣ ٨٨٤	٥٤٠ ٣٨٢
٨ ٩١٣ ٨٠٦	١ ٥٢٤ ٥٠٨	٣ ٥٧١ ٠٣٠	٤٤٩ ١٥٨	٢ ٥٦٩ ١١٠
١٧ ٠٠٩ ٢٧٢	٠٢٢ ٢٤٦	١ ٧٥٩ ٧٣٢	٣٩١ ٦٤٨	١٥ ٢٣٥ ٦٤٦
١٧ ٤٩٧ ٥٠٢	٠٠٧ ٦٩٢	١ ٧٨٨ ٣٦٥	٣٥٧ ١١٠	١٥ ٧٤٤ ٣٣٥

٣* قامت الادارة باستخدام نموذج اعادة التقييم وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الاصول الثابتة وذلك وفقا لدراسة القيمة العادلة من مستشار مالي مستقل بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
 (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٥/١٢/٣١	استبعادات خلال العام	إضافات خلال العام	٢٠٢٤/١٢/٣١	مشروعات تحت التنفيذ
٣١٥ ٤٣٠	(٥٧ ٢٩٩)	٣٢٩ ٣٩٢	٤٣ ٣٣٧	
٣١٥ ٤٣٠	(٥٧ ٢٩٩)	٣٢٩ ٣٩٢	٤٣ ٣٣٧	

٦- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤٥ ٢٦٥ ٧٠٨	١٨ ٢٨٩ ٧٠٤	استثمارات مقددة بالبورصة
١٤ ٨٧٠ ٥٢٧	٥٨ ٢٥٦ ٦٣٥	استثمارات غير مقيدة بالبورصة
٧ ٦٢٠ ١١٨	--	شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية *
١١ ١٧٤ ٣٠٩	--	شركة يوني فاند الدولية للاستثمارات المالية*
٧٨ ٩٣٠ ٦٦٢	٧٦ ٥٤٦ ٣٣٩	

* قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بتخفيض كامل قيمة الاستثمار لشركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية و شركة يوني فاند الدولية للاستثمارات المالية وإثباتها ضمن احتياطي إعادة تقييم قيمته العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل بمبلغ (٤٢٧ ١٨ ٧٩٤) دولار أمريكي .

٧- استثمارات مالية - غير متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٣٩٤ ٥٤٥	٥٦٤ ٣٧١	شركة مصر للمقاصة والإيداع *
٨٩ ٤٤٣	٨٧ ٥٥٣	صندوق ضمان التسويات **
٤٨٣ ٩٨٨	٦٥١ ٩٢٤	

* تقوم شركة مصر للمقاصة للقيود والإيداع المركزي بإعادة توزيع رأسمالها لكل اعضائها كل ثلاثة سنوات، بمرعاة حجم تعاملات كل منهم مع الشركة خلال نفس الفترة ويتم نقل ملكية الاسهم بين الاعضاء وفقاً لقيمتها الاسمية ويتم إعادة التوزيع عند دخول اعضاء جدد.

** التغيير في قيمة صندوق ضمان التسويات يرجع إلى إعادة توزيع التسهيلات طبقاً لحجم التعامل في الدوولار، والذي أعاد تقييمه كل ثلاثة أشهر من قبل الصندوق ضمان التسويات.

٨- استثمارات في شركات شقيقة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	نسبة المساهمة %	
١٧٦ ٩٤٢	--	١	شركة نعيم أسهم وسندات
١ ٤٠٦ ٢١٠	--	٣٠.٢٠	شركة إتحاد كابيتال
١ ٤٩٠ ٨٢٢	١ ٥٣٥ ٩٦٥	٣٥	سمارت باك
٣ ٠٧٣ ٩٧٤	١ ٥٣٥ ٩٦٥		

٩- إستثمارات عقارية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٣ ٧٢٧ ٣٢٤	--	التكلفة أول المدة
(٣ ٧٢٧ ٣٢٤)	--	إستبعادات خلال العام
--	--	التكلفة آخر المدة
(٣١٤ ٧٦٩)	--	مجمع إهلاك أول المدة
(٦٢٢)	--	إهلاك خلال العام
٣١٥ ٣٩١	--	مجمع اهلاك الاستبعادات
--	--	مجمع إهلاك آخر المدة
--	--	رصيد آخر المدة

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
 (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بالإشارة الى قرار مجلس الادارة المنعقد بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠١٥ والذي تقرر فيه انهاء عقد الايجار التمويلي مع الشركة الدولية للتأجير التمويلي والسابق إبرامه خلال عام ٢٠١١ والخاص باستئجار كل من مبنى F٤ ومبنى B١٤٣ استئجار تمويلي ونتج من ذلك استحواذ شركة سفريكو للاستثمار العقاري على كل من مبنى B١٤٣ ومبنى F٤ بمبلغ ٩٥٩ ٩٤٦ ٢ جنيه مصري بهدف الاحتفاظ بكل من مبنى B١٤٣ ومبنى F٤ لعرضهم للإيجار بموجب عقد ايجار تشغيلي واحد او أكثر.

نتيجة لما سبق ووفقا لبلد رقم (٨) من معيار (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية الخاصة بالاستثمار العقاري فقامت شركة سفريكو بتبويب كل من مبنى F٤ ومبنى B١٤٣ ضمن الاستثمارات العقارية.

وبالإشارة الى قرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بإصدار المعايير المحاسبية مما ترتب عليه تغير في المعيار رقم ٣٤ من معايير المحاسبة المصرية الخاص بالاستثمار العقاري وما تم من الغاء طريقة القيمة العادلة لذا تم اعادة تبويبها وفقا للأحكام الانتقالية من طريقة القيمة العادلة الى طريقة التكلفة وتم اخذ في الاعتبار ان العمر الإنتاجي للأصل ٥٠ سنة.

١٠ - الشهرية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على:
٤٠ ٣٣٠ ٠٩٣	٤٠ ٣٣٠ ٠٩٣	شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية
١٠ ٢٥١ ٢٩٤	١٠ ٢٥١ ٢٩٤	مجموعة النعيم العقارية (شركة ريكاب للاستثمارات المالية (ريكاب القابضة سابقا)
٣ ١٠٣ ٧٩٤	٣ ١٠٣ ٧٩٤	شركة نعيم للاستثمارات المالية
٤٧٣ ٣٢٧	٢٢ ٤١٩ ٣٧٧	شركة اتحاد كابينال (شركة يونيفاند كابينال للاستثمارات المالية)
٧٣١ ٥٥١	٧٣١ ٥٥١	شركة سمارت لتداول الأوراق المالية (اتحاد كابينال للسمسة سابقا)
٥٤ ٨٩٠ ٠٥٩	٧٦ ٨٣٦ ١٠٩	
---	(٤٣ ٧٦٣ ٢٨٠)	يخصم:
٥٤ ٨٩٠ ٠٥٩	٣٣ ٠٧٢ ٨٢٩	الاصمحلل في قيمة الشهرة

(*) ويتمثل رصيد الاضمحلل في الشهرة بما يلي:-

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
---	(٤٠ ٣٣٠ ٠٩٣)	شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية
---	(١ ٨١٨ ٤٨٣)	مجموعة النعيم العقارية القابضة (ريكاب للاستثمارات المالية سابقاً)
---	(٨٨٣ ١٥٣)	شركة النعيم للاستثمارات المالية
---	(٧٣١ ٥٥١)	شركة سمارت لتداول الأوراق المالية
---	(٤٣ ٧٦٣ ٢٨٠)	

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
 (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٣ ٤٢٩	٣ ١٤٩	دولار أمريكي
٥١٤ ٩٤٩	٦٩٩ ٤٤٠	نقدية بالصندوق
٥٠ ٠٠٠	٤٩ ٩٩٠	بنوك حسابات جارية
٥٦٨ ٣٧٨	٧٥٢ ٥٧٩	ودائع
١٧ ٤٠٤	٢٤ ٣٤٧	عملات أخرى
٤ ١٢١ ٦٦٢	١ ٥٥٠ ١٣٩	نقدية بالصندوق
٥٨٧ ٣٠٧	٥١٣ ٩٣٩	بنوك حسابات جارية
٤ ٧٢٦ ٣٧٣	٢ ٠٨٨ ٤٢٥	ودائع لإجل
(٦٩٠)	(١١٣)	يخصم:
٥ ٢٩٤ ٠٦١	٢ ٨٤٠ ٨٩١	خسائر إئتمانية متوقعة

١٢- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٦٤٦ ٠٠٥	٤٩٥ ٥٣٦	أسهم مقيدة بالبورصة
٦٧٩ ٩٨٦	٣٦٣ ٩٨٢	أسهم غير مقيدة بالبورصة
٥ ٣٤٩ ٢٢٨	٦ ٤١٨ ٣٩٢	وثائق صندوق استثمار
٦ ٦٧٥ ٢١٩	٧ ٢٧٧ ٩١٠	

١٣- عملاء

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤ ١١٧ ١٦٠	٦ ٢٤٧ ٠٠٧	عملاء
(١٩٦ ٥٨٦)	(١٩٩ ٤٨٠)	يخصم:
٣ ٩٢٠ ٥٧٤	٦ ٠٤٧ ٥٢٧	خسائر إئتمانية متوقعة

١٤- أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٤ ٨٨٥ ٦٨٥	—	أرض مرسى علم
٢ ٩٤٧ ٣٢٦	٧ ١٨٠ ٨٩٠	أراضي المرحلة الاولى - القرى الذكية مباني وانشاءات
٧ ٨٣٣ ٠١١	٧ ١٨٠ ٨٩٠	

١٥- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
٥٠ ٤٤٣	١٧٢ ٤٠٦	مصرفات مدفوعة مقدماً
١ ٨٣٣	٢ ٣٧٥	عهد وسلف عاملين
٢١٤ ٤١٥	٣٢١ ٤٤٨	تأمينات لدى الغير
٩٢٢ ٢٤٩	٥٥٣ ٣٥٧	شركة تمويل للتمويل العقاري *
٢٢٦ ٧٠٧	٤٩٨ ٤٨١	موردون - دفعات مقدمة
--	١٤١ ٢٥٦	ايرادات مستحقة
--	١ ٥٨٤ ٣٠٤	مقاصة بيع و شراء
٥٧ ٢٤٤	٤٤ ١١١	مصلحة الضرائب
١ ٥٦٢ ٠٧٨	٢ ٢٦٥ ٣٠٤	أوراق قبض
٢ ٥٨٨ ٧٩٤	٥٢٩ ٩٠٥	أرصدة مدينة أخرى
٥ ٦٢٣ ٧٦٣	٦ ١١٢ ٩٤٧	
(٥ ١٥٩)	(١١ ٣٠٠)	يخصم:
٥ ٦١٨ ٦٠٤	٦ ١٠١ ٦٤٧	خسائر إئتمانية متوقعة

* قامت الشركة بإبرام عقد بيع مع إعادة الاستئجار للدور والأول والثالث بمبنى B16 القرية الذكية والتي تمتلكه الشركة مع شركة تمويل للتمويل العقاري.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
 تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
 (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦ وحدات جاهزة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	مباني المرحلة الأولى - القرية الذكية *
٣ ٤٨٦ ٢٥٧	٢ ٤٧٣ ٨٧١	
٣ ٤٨٦ ٢٥٧	٢ ٤٧٣ ٨٧١	

* يتمثل في قيمة التكاليف المغطاة الخاصة بالمساحة غير المباعة من مبنى B109 ومبنى B16 بمباني المرحلة الأولى وذلك ضمن أرصدة شركة سفريكو للاستثمار .

- ١٧- رأس المال
- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وبلغ رأس المال المصنود والمدفوع ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي ويتمثل في ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية واحد دولار أمريكي.
 - بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٠٦ قرر مجلس إدارة الشركة زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بمبلغ ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي، وبالتالي زيادة عدد الأسهم من ١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم إلى ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية واحد دولار أمريكي وتم الاكتاب في كامل أسهم الزيادة.
 - بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٨، اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس إدارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل ثلاثة أسهم بإجمالي مبلغ ٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٣٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي موزعاً على ٣٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية واحد.
 - بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام ١٠ ٦٦٠ ٥٢٩ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع كما ظهر في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ مبلغ ٣٠٩ ٣٣٩ ٤٧١ دولار أمريكي.
 - بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠١١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ٥ ٠١٧ ٤٧١ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٣٠٤ ٣٢٢ ٠٠٠ دولار أمريكي.
 - بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٢ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ١٠ ٤٣٢ ٥٢٩ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٧١ ٨٨٩ ٢٩٣ دولار أمريكي
 - بتاريخ ٦ اغسطس ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٤٧١ ٨٨٩ ٢٨٣ دولار أمريكي.
 - وتم تعديل المواد أرقام ٧،٦ من النظام الاساسي للشركة وتم التأشير بالتخفيض بالسجل التجاري بتاريخ ١٦ يناير ٢٠١٤.
 - بتاريخ ٢٥ يوليو بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة الموافقة على تخفيض رأس المال المصدر والمدفوع من ٤٧١ ٨٨٩ ٢٨٣ دولار أمريكي ليصبح رأس مال المصدر والمدفوع للشركة بمبلغ ١٩٨ ٧٢٢ ٦٣٠ دولار أمريكي وذلك عن طريق تخفيض القيمة الاسمية للسهم من واحد دولار أمريكي ليصبح ٠,٧٠ دولار أمريكي مع بقاء عدد الاسهم كما هو ٤٧١ ٨٨٩ ٢٨٣ سهم مع توجيه قيمة مبلغ التخفيض البالغة ٨٤١ ١٦٦ ٨٥ دولار أمريكي الى احتياطي الشركة (احتياطي عام) وتعديل المواد أرقام ٦، ٧ من النظام الأساسي للشركة.
 - بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠١٧ اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس إدارة الشركة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم إجمالي مبلغ ٢٦٣ ٨٧٢ ١٩ دولار أمريكي، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ اكتوبر ٢٠١٧ ، ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٢١٨ ٥٩٤ ٨٩٣ دولار أمريكي موزعاً على ٤١٨ ٢٧٨ ٣١٢ سهم قيمة السهم الاسمية ٠,٧٠ دولار أمريكي، وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠١٧.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠١٨ اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم بإجمالي مبلغ ٤٨٩ ٤٨٥٩ ٢١ دولار أمريكي، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠١٨ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٣٨٢ ٤٥٤ ٢٤٠ دولار أمريكي موزعا علي ٢٦٠ ٥٠٦ ٣٤٣ سهم قيمة السهم الاسمية ٠.٧٠ دولار أمريكي وقد تم التأشير بالسجل، التجاري للشركة بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٨.

- بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ اعتمدت الجمعية العامة العادية توزيع سهم مجاني لكل عشر أسهم بإجمالي مبلغ ٤٣٨ ٠٤٥ ٢٤ دولار أمريكي، وتم تسجيل أسهم الزيادة لدى شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ يونيو ٢٠١٩ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٨٢٠ ٤٩٩ ٢٦٤ دولار أمريكي موزعا علي ٨٨٦ ٨٥٦ ٣٧٧ سهم قيمة السهم الاسمية ٠.٧٠ دولار أمريكي وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠١٩.

- بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة والمتضمنة الموافقة على تخفيض رأس المال المصدر والمدفوع من ٨٢٠ ٤٩٩ ٢٦٤ دولار أمريكي ليصبح رأس مال المصدر والمدفوع للشركة بمبلغ ٢٤٦ ٢٩٠ ٢٤٥ دولار أمريكي وذلك عن طريق اعدام أسهم الخزينة الواردة بالقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ عددها ٢٤٨ ٤٤٢ ٢٧ سهم بالقيمة الاسمية للسهم الواحد البالغة ٠,٧٠ دولار أمريكي بإجمالي قيمة ٥٧٤ ٢٠٩ ١٩ دولار أمريكي وتعديل المواد أرقام ٦ و ٧ من النظام الأساسي للشركة، وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٢١.

١٨- احتياطي عام - أسهم خزينة

- وفقاً لمحضر اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٠٨ قرر المجلس شراء نسبة ٤,٩٪ من أسهم الشركة وقد تم شراء عدد ٤٩٣ ١١٥ ١١ سهم خلال عامي ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ بإجمالي مبلغ ٢٣٥ ٤٢٨ ٧ دولار أمريكي.

- بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام ١٠ ٦٦٠ ٥٢٩ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) وقد تم الانتهاء من إجراءات إعدام الأسهم بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٠ بإجمالي مبلغ ٩٩١ ٢١٩ ٧ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ بمبلغ ٥٢٨ ٤٤٠ ٣ دولار أمريكي.

- بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠١١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٤٧١ ٠١٧ ٥ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ٣٥٧ ٢٦٥ ٢ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٤٧١ ٠١٧ ٥ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ بمبلغ ١١٤ ٣٦٣ ٢ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٥٦٢ ٨٠٣ ٥ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

- بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٢ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٥٢٩ ٥٢٢ ١٠ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ٥٢٥ ٦٠٥ ٥ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٥٢٩ ٥٢٢ ١٠ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بمبلغ ٨٢٧ ٠٠٤ ٤ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٦٥٦ ٦٣٠ ١٠ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

- بتاريخ ٦ اغسطس ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية (إيضاح ٢٠) والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ١٤٢ ٨١٤ ٢ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ١٠٩ ٦٧١ ٦ دولار أمريكي.

- بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم شراء عدد ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم من أسهم الخزينة بمبلغ ١٧٣ ٦٠٨ ١ دولار أمريكي بغرض تمويل نظام الاثابة والتحفيز وتم تحويلها لنظام الاثابة بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠١٣.

- بلغ رصيد احتياطي أسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي (٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٢٤٨ ٤٤٢ ٢٧ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الاسمية والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ١٦٣ ٦١٩ ٢٠ دولار أمريكي وقمة اسمة تلغ ٥٧٤ ٢٠٩ ١٩ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القمة الاسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٣٠٥ ٨٢٤ ٥ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

١٩- أسهم الخزينة

- بلغت قيمة اسهم الخزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٥٠ ١٧٦ دولار أمريكي بإجمالي عدد اسهم ١ ٣٥٠ ٠٠٠ سهم والتي تتضمن عدد ٤١٠ ٠٠٠ سهم مخصصه لنظام الأثابة والتحفيز للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الاداره وذلك طبقا للموافقة الجمعية العامة الغير عادية المنعقده في ٢٥ اغسطس ٢٠٢٥ وقد حصلت الشركة علي موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية علي تطبيق نظام الأثابة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٥ .

٢٠- التزامات غير متداولة

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
٢٢٤ ٠٧٦	٦٦ ٣٣١
٧٢٠ ٨٠١	٦١٨ ٤١٣
٩٤٤ ٨٧٧	٦٨٤ ٧٤٤

أوراق دفع
التزامات عقد تأجير تمويلي

٢١- مخصصات

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
٢٦ ٢٧٩	٢٦ ٢٧٩
--	١٨٧ ٨٥١
--	(٨ ١٧٤)
٢٦ ٢٧٩	٢٠٥ ٩٥٦

الرصيد في اول المدة
مكون خلال العام
مستخدم خلال العام
الرصيد في اخر المدة

٢٢- تسهيلات ائتمانية

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١
٢ ٦٧٥ ٠٥٩	٢ ٦٢١ ٦٤٤
١٧٧ ٠٢٦	٦٥٠ ١٦٨
٢٨١ ٣٦٢	١ ٤٦٦ ٥٠٢
١ ٢٧٧ ٥٢٢	٥٦٨ ٤٤٤
--	٥٣٠ ٣٦١
--	٣ ٨١٧
٤ ٤١٠ ٩٦٩	٥ ٨٤٠ ٩٣٦

البنك الاهلي المتحد
بنك الشركة المصرفية
بنك التجارى وفا
البنك العربي الإفريقي*
البنك الاهلي الكويتي
بنك الامارات دبي

* حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصري من البنك العربي الإفريقي الدولي وذلك بضمان أسهم شركة ريكاب للاستثمارات المالية وأسهم البنك المصري الخليجي وذلك لتمويل استثمار لمحفظة أوراق مالية .

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤/١٢/٣١	٢٠٢٥/١٢/٣١	
١٨٩ ٤٥١	٣٤٢ ٦٨٣	تأمينات للغير
١٦٤ ٥٣٠	٨٣٨ ٣١٩	مصروفات مستحقة
٧ ٦٨٧	١٦ ٣١٠	أمناء الحفظ المركزي
١١ ٧٦١	٢٠ ٨٨٤	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
--	١٧٣ ٠٤٢	عملاء دفعات مقدمة
٢٢ ٣٢٤	١٦ ٤٦٣	المساهمة التكافلية
٦٢	٣٠٤	صندوق ضمان المخاطر
١ ٠٢٧ ٦٦٧	٨٢٤ ٣٨٨	مصلحة الضرائب
١ ٩٦٤ ٥٩٠	--	الهيئة العامة للتنمية السياحية
١١٤ ٥٠٨	١ ٠٢٢ ٥٤٢	شركة نايل بالم للتنمية العقارية
٩٥٨ ٩٨٥	١٣٧ ٥١٦	أوراق دفع - متداولة
١٢٤ ٥٩٠	٢٢٣ ٠٤٣	التزام عقود تأجير
٥٠٧ ٨٥٣	--	مقاصة بيع وشراء
٣ ٠٧٨ ٣٢٦	٥ ٥٩٨ ٧٤٥	إيرادات مقدمة
١ ٤٨٢ ٧٥١	١ ٥٩٥ ٧٩١	دائنو صيانة
٩٥٤ ٢٢٨	١ ٦٩٠ ١٦٠	أرصدة دائنة أخرى
<u>١٠ ٦٠٩ ٣١٣</u>	<u>١٢ ٥٠٠ ١٩٠</u>	

٢٤ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية النقدية بالصندوق ولدى البنوك والعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والاستثمارات المالية. كما تتضمن الالتزامات المالية بنوك سحب على المكشوف، دائنو التوزيعات والأرصدة الدائنة الأخرى.

ويتضمن الإيضاح (٢٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

أ - خطر تقلبات العملات الأخرى بخلاف الدولار الأمريكي

يتمثل خطر العملات الأخرى في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأخرى وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأخرى.

ب - القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والالتزامات الشركات فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ قائمة المركز المالي.

ج - خطر الائتمان

تقوم الشركات بتسوية التزاماتها البنكية بصفة دورية، تجنباً لحدوث خسائر مالية غير متوقعة.

د - مخاطر السيولة

تقوم الشركات بصفة مستمرة بدراسة الموقف المالي الخاص بالسيولة لكافة بنود قائمة المركز المالي وكذا تقوم باتخاذ الاجراءات الاحترازية اللازمة لمواجهة اي اخطار متوقعة قد تنشأ عن تعاملات الشركات وتؤدي لحدوث مشكلة في السيولة.

هـ - مخاطر التدفقات المالية المتعلقة بسعر الفائدة

عادة ما يتم اعداد التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية، بهدف توقع أي تغييرات قد تحدث في سعر الفائدة مستقبلاً وهذه التغييرات قد تؤدي الى تغير معدل الفائدة الفعلي للأداة دون حدوث أي تغير في قيمتها العادلة.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥- الالتزامات العرضية

تكفل الشركة خطاب ضمان بمبلغ مليون درهم او ما يعادله بالدولار الأمريكي صادر من البنك العربي الافريقي الدولي لشركة نعيم للأسهم والسندات لصالح هيئة سوق المال بدبي وأبو ظبي وذلك لضمان نشاط المسرة.

تم إصدار خطاب الضمان مقابل تعهد الشركة بأن تحافظ في كل وقت على الحد الأدنى من نسبة التغطية المتفق عليها طبقاً للعقود المبرمة مع البنك وعليه فقد قامت الشركة برهن الأسهم المملوكة لها في البنك المصري الخليجي.

٢٦- اهداف وإساليب ادارة رأس المال

تهدف الشركات لتحقيق أقصى عائد على رأس مالها وذلك من خلال ادارة رأس المال طبقاً لأنشطة الاستثمارية المرتبطة بنشاط الشركات من خلال ادارة فنية لديها الخبرة الكافية لإدارة رأس المال وتحقيق العائد المطلوب. تمويل رأس مال الشركات يتم من خلال حقوق الملكية للمساهمين، يكون الاقتراض من المؤسسات المالية في اضييق الحدود.

٢٧- الموقف الضريبي

شركة النعيم القابضة

ضرائب شركات الأموال

تأسست الشركة في المنطقة الحرة بالإسمايلية وتم إعفائها من ضريبة الدخل طبقاً لقانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧.

ضريبة كسب العمل

السنوات من بداية النشاط حتي ٢٠١٩

تم فحص هذه السنوات وتم الربط والموافقه

السنوات ٢٠٢٠/٢٠٢٥

لم ترد الشركة اي نماذج للفحص والشركة منتظمه في سداد ضريبة الاجور والمرتببات الشهرية الشركة منتظمه في تقديم الاقرارات الربع سنويه الاقرارات الضريبية ورفعها علي المنظومة الالكترونية في المواعيد القانونية وفقاً لقانون الاجراءات الضريبية الموحدة ٢٠٦ لسنة ٢٠٢٠

ضريبة الدمغة

الشركة تم إعفائها من ضريبة الدمغة حتى ١٣ مايو ٢٠١١ وتخضع اعتباراً من ١٤ مايو ٢٠١١ وتقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية وفقاً للمواعيد القانونية.

الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

الشركة ملتزمة باحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بشأن نظام الخصم والتحصيل تحت حساب الضريبة

٢٨- مبدأ فرض الاستمرارية

- بناءً علي محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة) المنعقدة في ٢٧ مارس ٢٠١٣ تم الموافقة على تحديد نشاط الشركة من خلال وقف نشاط الشركة كلياً اعتباراً من ٣١ مارس ٢٠١٣ وقد تم تسليم البطاقة الضريبية للشركة.

- طبقاً للقرار الصادر من مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالجلسة المنعقدة يوم ٢٣ يوليو ٢٠١١، تم منع شركة نعيم للتمويل العقاري (شركة تابعة) من مزولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمادة رقم ٤٢ من قانون التمويل العقاري ١٤٨ لعام ٢٠٠١ لعدم وفاء الشركة باستكمال رأس المال المصرح.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩ - أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٢٩-١ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار العقاري والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٢٩-٢ الشركات التابعة

الشركات التابعة هي شركات تحت سيطرة المجموعة، وذلك عندما يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لتلك الشركات وذلك للحصول على منافع من أنشطتها وعند تقييم مدى وجود سيطرة فإنه يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت الحالية والمحتملة في تاريخ إعداد القوائم المالية المجمعة. ويتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ فقد الشركات القابضة للسيطرة على الشركات التابعة.

٢٩-٣ استبعاد المعاملات عند التجميع

عند إعداد القوائم المالية المجمعة يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة.

٢٩-٤ التوافق مع معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

٢٩-٥ إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية

- تمسك الشركة القابضة حساباتها بالدولار الأمريكي حيث أنها تعمل بنظام المناطق الحرة، ويتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية بالدفاتر على أساس السعر السائد للعملة بخلاف الدولار الأمريكي وقت إثبات المعاملة، ويتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة بخلاف الدولار الأمريكي في تاريخ قائمة المركز المالي على أساس الأسعار السائدة للعملة بخلاف الدولار الأمريكي في ذلك التاريخ، ويُدْرَج فروق العملة الناجمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- بالنسبة للشركات التابعة التي تمسك حساباتها بعملة بخلاف التي تستخدمها الشركات القابضة (الدولار الأمريكي)، فإنه يتم ترجمه أرصدة الأصول والالتزامات للقوائم المالية الخاصة بهذه الشركات على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي، وترجمة حقوق الملكية على أساس أسعار الصرف التاريخية، وترجمة الإيرادات والمصروفات على أساس متوسط أسعار الصرف السارية خلال السنة المالية. ويتم إدراج فروق الترجمة ضمن بند احتياطي خاص "الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية" ضمن حقوق الملكية بقائمة المركز المالي المجمعة.

٢٩-٦ تحقق الإيراد

- يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات عندما يتم تقديرها بدقة كافية في تاريخ قائمة المركز المالي، وذلك بحيث يمكن قياس الإيراد بدقة وكذلك التأكد من تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالتعامل ويتم قياس التكلفة المقابلة لتلك العملية وتكلفة اتمامها ان وجدت وبناء عليه:
- يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عمليات بيع الاستثمارات المالية في تاريخ حدوث العملية وذلك بالفرق بين التكلفة وسعر البيع مطروحاً منه مصروفات وعمولات البيع.
 - يتم إثبات إيرادات توزيعات الأسهم عند تحصيل التوزيعات المتعلقة بها.
 - يتم إثبات فوائد الودائع وفقاً لأساس الاستحقاق.
 - يتم إثبات عمولات السمسرة الناتجة عن عمليات شراء وبيع الأوراق المالية لصالح العملاء بعد تنفيذ أمر البيع أو الشراء وإصدار الفاتورة للعميل.
 - يتم حساب أتعاب الإدارة شهرياً بالنسبة المتفق عليها عند التعاقد من إجمالي استثمارات العميل بالمحفظه ومن إجمالي القيمة السوقية لأسهم العميل حسب شروط التعاقد.
 - يتم إثبات إيرادات الشراء بالهامش وفقاً لنسب الفوائد المتفق عليها مع العملاء ومبدأ الاستحقاق.
 - يتم إثبات إيرادات أمناء الحفظ وفقاً للنسب المتفق عليها مع العملاء ومبدأ الاستحقاق.
 - يتم احتساب أتعاب حسن الأداء سنوياً من صافي الأرباح المحققة للعميل عن استثمارات المحفظه حسب شروط التعاقد.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

• إيرادات النشاط من عملية بيع العقارات والأراضي

يتحقق الإيراد عند تسليم الوحدات الى عملاء الشركة وانتقال كافة المخاطر والمنافع الاقتصادية المتعلقة بالوحدة.

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.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي بعد خصم أى خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

• إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيراد الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويدرج إيراد الفوائد بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن إيرادات تمويلية.

٧-٢٩ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة عند تحققها والوفاء بشروط الاعتراف بها، تكلفة الجزء المستبدل من المباني والمعدات. وبالمثل، عند إجراء فحص شامل، يتم الاعتراف بتكاليفه في حالة الوفاء بشروط الاعتراف بالقيمة الدفترية للمباني والمعدات كإحلال. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في مكانه وفي حالته التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

سنة	مباني
٢٠	أثاث ومهمات مكاتب
١٦-١٠	أجهزة ومعدات مكتبية
٨-٣	سيارات
٥-٣	

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصلا، ثابت قد أضحى. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصلا، عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ اثبات اخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإفصاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨-٢٩ الاستثمارات

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 وشراؤها بناءً 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 التغيير في القيمة السوقية للإستثمارات المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.

إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل يتم الإثبات المبدي للإستثمارات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة، وفي تاريخ المركز المالي يتم إدراج التغيير في القيمة العادلة سواء كان ربح أو خسارة ضمن بنود الدخل الشامل مباشرة فيما عدا خسائر الإضمحلال في قيمة الإستثمار يتم الإعراف بها في قائمة الدخل، وفي حالة إستبعاد الإستثمار يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المجمعة والتي سبق الإعراف 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 تقييم الخيارات، أو طرق التقييم الأخرى. وإذا لم تتمكن الشركة من تقدير القيمة العادلة فيتم قياس قيمتها بالتكلفة بعد خصم أي اضمحلال في القيمة.

٩-٢٩ الأصول المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

- الأصول المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع هي الأصول المتداولة والتي من المتوقع استرداد قيمتها الدفترية من صفقة بيع - بشكل أساسي - وليس من الاستمرار في استخدامها. يتم قياس تلك الأصول بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة مخصصاً منها تكاليف البيع أيهما اقل.
- وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها بما لا تتعدى القيمة الدفترية السابق تخفيضها ما لم يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

١٠-٢٩ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي مجمعة وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإلتفاق المتوقع المطلوب لتسوية الإلتزام، ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر.

١١-٢٩ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للمجموعة، يجب ٥ % من أرباح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠ % من رأس مال المجموعة المصدر، ويستعمل الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

١٢-٢٩ ضرائب الدخل

يتم حساب ضرائب الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

ضرائب الدخل المؤجلة

- يتم الاعتراف بضرائب الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بقائمة المركز المالي المجمعة (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.
- ويتم الاعتراف بضرائب الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.
- يتم إدراج الضرائب الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة للسنة، فيما عدا الضرائب التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٩-١٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات العمومية والإدارية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في السنة التي تحققت فيها تلك المصاريف.

٢٩-١٤ أسهم الخزينة

يتم إثباتها بالتكلفة ويتم خصمها من بند حقوق الملكية بقائمة المركز المالي مع مراعاة ألا تقل مدة احتفاظ الشركة بالأسهم عن ثلاثة أشهر ولا تزيد عن سنة ميلادية على أنه يجوز للشركة التصرف في الأسهم أثناء ذلك العام في حال ارتفاع السعر السوقي عن سعر الشراء وبشرط الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة في ضوء مبررات تقبلها الهيئة، ويحب على مجلس إدارة الشركة عرض الأمر على الجمعية العامة غير العادية للشركة إذا تجاوزت مدة الاحتفاظ بالأسهم على ستة أشهر لتقرير ما يتبع في شأنها.

٢٩-١٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للمجموعة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

٢٩-١٦ اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بشكل دوري في تاريخ كل قائمة مركز مالي مجمعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل وأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل إذا، وإذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر. بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

- تقوم المجموعة بشكل دوري في تاريخ كل قائمة مركز مالي مجمعة، بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

- يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ إثبات، أحر خسارة ناتجة عن اضمحلال، القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الإسترادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في أية خسارة ناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة " تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩-١٧ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٩-١٨ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٢٩-١٩ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال.

٢٩-٢٠ أعمال تحت التنفيذ

- الأعمال تحت التنفيذ المشتراة أو تحت الإنشاء أو المنفذة لغرض البيع في المستقبل تبويب كأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة.

- يتم قياس الأعمال تحت التنفيذ لأحقا بالتكلفة او صافي القيمة البيعية أيهما اقل وعند اتمام الاعمال تحت التنفيذ يتم تبويبها ضمن الوحدات الجاهزة.

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

٢٩-٢١ الاستثمارات غير المتداولة

تتمثل الاستثمارات طويلة الاجل في مساهمه الشركة في شركة مصر للمقاصة والايدياع المركزي وتظهر الاستثمارات طويلة الاجل بتكلفة الاقتناء ناقصا اي انخفاض غير مؤقت في القيمة محدد لكل استثمار على حده.

٢٩-٢٢ الوحدات الجاهزة

يتم قياس الإبراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصادفي بعد خصم أي خصم تجاري أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

٢٩-٢٣ الاستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في اصول عقارية (ارض او مباني - او جزء من مباني - او كليهما) محنفظ بها (بواسطة المالك او المستأجر تحت عقد ايجار) لتحقيق ايجار او ارتفاع في قيمتها.

- يقاس الاستثمار العقاري اولياً بالتكلفة متضمنا كافة المصروفات المتعلقة بها حتي تاريخ التشغيل بعد القياس الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية وفقا لنموذج التكلفة الوارد بمعيار المحاسبة المصري رقم

١٠ " الأصول الثابتة "

٢٩-٢٤ قياس القيمة العادلة

- تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظاميه بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة على الأصل أو الالتزام.

- ويُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

- ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له.

- بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.
- أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.
- وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.
- ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:
 - المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
 - المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها لأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
 - المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات لأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.
- وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات
- حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد التقرير .
- ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٢٩-٢٥ التأجير التمويلي

- عقود التأجير
- يحدد المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. والهدف هو ضمان أن يقدم المستأجرون والمؤجرون معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن تلك المعاملات. توفر هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.
- عند نشأة العقد يتم تقسيم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحول الحق في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل.
- ويتم تحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها:
 - الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار مع كل من:
 - الفترة المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.
 - الفترة المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.
- عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها مؤجر
- تقوم الشركة كمؤجر بتصنيف كل عقد إيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. وبخلاف ذلك يصنف العقد على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد اعتبار عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد.
- من أمثلة الحالات التي تؤدي عادة بمفردها أو مجتمعة إلى تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي ما يلي:

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- (أ) يحوّل عقد التأجير ملكية الأصل محل العقد للمستأجر في نهاية مدة عقد التأجير.
(ب) كان للمستأجر الخيار لشراء الأصل محل العقد بسعر من المتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة في التاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلاً للممارسة بما يجعل من المؤكد بشكل معقول في تاريخ نشأة عقد التأجير أن الخيار سيتم ممارسته.
(ج) تغطي مدة عقد التأجير الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد حتى ولو لم يتم تحويل الملكية.
(د) تبلغ القيمة الحالية لدفعات الإيجار، في تاريخ نشأة عقد التأجير، على الأقل ما يقارب كافة القيمة العادلة للأصل محل العقد.
(هـ) يعد الأصل محل العقد ذو طبيعة متخصصة إلى حد أن المستأجر فقط هو من يستطيع استخدامه بدون تعديلات كبيرة.

الاعتراف الاولي والقياس اللاحق

القياس الاولي

يجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد التأجير تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير من الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد التأجير والتمثلة في:

- (أ) الدفعات الثابتة ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع.
(ب) دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بداية عقد التأجير.
(ج) أي ضمانات قيمة متبقية مقيمة للمؤجر بواسطة المستأجر أو طرف ذي علاقة بالمستأجر أو طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر له القدرة المالية للوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.
(د) سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار

- عقود التأجير التمويلية

الاعتراف والقياس

يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التمويلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

- عقود الإيجار التي تكون الشركة فيها مستأجر

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار إثبات أصل "حق الانتفاع" والالتزام عقد الإيجار، إلا أنه يمكن للشركة عدم تطبيق ذلك سواء لعقود الإيجار قصيرة الأجل أو عقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة منخفضة، وفي هذه الحالة يتم إثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مسروفاً إما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر. ويتم تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن نمط المنفعة للمستأجر.

القياس الاولي لأصل "حق الانتفاع":

تتكون تكلفة أصل "حق الانتفاع" من:

- (أ) مبلغ القياس الاولي للالتزام عقد الإيجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل فيجب ان يستخدم المستأجر سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر.
(ب) أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
(ج) أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر.

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

(د) تقدير للتكاليف التي سيتكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ما لم تكن تلك التكاليف سيتم تكبدها لإنتاج المخزون. ويتكبد المستأجر التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس اللاحق لأصل " حق الانتفاع"

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس أصل " حق الانتفاع " ويتم تطبيق نموذج التكلفة حيث يتم قياس أصل حق الانتفاع "بالتكلفة:

- (أ) مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة.
(ب) ومعدلة بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.

القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. ويتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي للشركة كمستأجر.

القياس اللاحق لالتزام عقد الإيجار

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار، يتم ما يلي:

- (أ) زيادة المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار.
(ب) تخفيض المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس دفعات الإيجار.
(ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى للالتزام ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها المعدلة.

يتم عرض أصل حق الانسحاق والبرامات عقود الاستئجار في قائمة المركز المالي بشكل منفصل عن الأصول والالتزامات الأخرى.

تتضمن عقود الإيجار قيام المستأجر بصيانة الأصل، المؤجر والتأمين عليه ولا ينطوي عقد الإيجار على أية ترتيبات لنقل الملكية في نهاية فترة الإيجار.

وبالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، (إن وجد) فإنه يتم تخصيص المكون في العقد لكل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية. وكوسيلة عملية، وفي نطاق ما يسمح به المعيار، يمكن للشركة كمستأجر أن تختار حسب فئة الأصل محل العقد عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، ومن ثم المحاسبة عن كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية مصاحبة باعتبارها مكوناً إيجارياً واحداً.

٣٠ - أحداث هامة

- بتاريخ ٠١ فبراير ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١.٢٥٪، و ٢٢.٢٥٪ و ٢١.٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١.٧٥٪.
- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧.٢٥٪، و ٢٨.٢٥٪ و ٢٧.٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧.٧٥٪.
- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٤ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملة الأجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه رياده جوهرياً في أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري).

شركة النعيم القابضة للاستثمارات " شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة "
تابع الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالدولار الأمريكي ما لم يذكر خلاف ذلك)

- بتاريخ ١٧ إبريل ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥٪، ٢٦٪، ٢٥،٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥،٥٠٪.
 - بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤٪، ٢٥٪، ٢٤،٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤،٥٠٪.
 - قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢٪، ٢٣٪، ٢٢،٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢،٥٠٪.
 - قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١٪، ٢٢٪، ٢١،٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١،٥٠٪.
 - قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠٪، ٢١٪، ٢٠،٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠،٥٠٪.
- أحداث لاحقة
- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩٪، ٢٠٪، ١٩،٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٩،٥٠٪.



رئيس مجلس الإدارة
حسن بن علي شكري

العضو المنتدب

يوسف مديحت الفار

بمخبر

المدير المالي

احمد محمود الجمال

المدكور