شركة النعيم القابضة للاستثمارات
(شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة)

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	١-٢
قائمة المركز المالي المجمعة	٣
قائمة الدخل المجمعة	٤
قائمة الدخل الشامل المجمعة	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة	٦
قائمة التدفقات النقدية المجمعة	٧
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة	٨-١٨
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	١٩-٢٨

بيكر تلي
محمد هلال و وحيد عبدالغفار

س ٦١ قطعة ١١ – الشطر العاشر
أمام كارفور المعادى
زهراء المعادى، القاهرة
مصر

٨٧ شارع رمسيس – القاهرة – مصر

ت: ٣٤،٣٣،٣٢،٣١ ٢٣١٠ ٢ +
ت: ٤٨١٠ ٢٥٧٤ ٢ +
ت: ٠٧٨٥ ٢٥٧٧ ٢ +

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 "** والمتمثلة في قائمة المركز المالى المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 مسئولية إدارة الشركة ، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من اى تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

وتنحصر مسئوليتنا في ابداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أى 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 رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

بيكر تلي
محمد هلال و وحيد عبدالغفار

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 ٢٠٢٢ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى 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 ٣٢)
- طبقا للقرار الصادر من مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالجلسة المنعقدة يوم ٢٣ يوليو ٢٠١١، تم منع شركة نعيم للتمويل العقاري (شركة تابعة) من مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا للمادة رقم ٤٢ من قانون التمويل العقاري ١٤٨ لعام ٢٠٠١ لعدم وفاء الشركة باستكمال رأس المال المصدر (إيضاح ٣٢).

مراقب الحسابات
يسري أحمد ابراهيم عبد الرحمن
سجل قيد مراقبي الحسابات لدى الهيئة العامة
للرقابة المالية رقم (٢٥٢)
BT محمد هلال و وحيد عبد الغفار

القاهرة فى : ٢٨ فبراير ٢٠٢٣

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

قائمة المركز المالي المجمعة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالدولار الامريكي)	إيضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
أصول ثابتة	(٤)	١١ ٩٠١ ٩٨٩	١٠ ٩٦٤ ٥١٨
اصول حق انتفاع		٥٠ ٩٥٠	--
مشروعات تحت التنفيذ	(٥)	٢ ٦٥٤ ٦٨٦	١ ٩٩٦ ٨٩٤
إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	(٦)	١١٠ ١٢٤ ١٤٢	١٢٠ ٥٦٩ ٨١٥
إستثمارات مالية	(٧)	٥٩٧ ٦٧٦	٩٧٨ ٠٠٩
أوراق قبض		٢ ٣٤٤ ٧٠٨	٦ ١٩٦ ٧١٩
استثمارات عقارية	(٩)	٣ ٤١٤ ٤٣٢	٣ ٤١٧ ٤١٤
استثمارات في شركات شقيقة	(٨)	٣ ٩٤٢ ٦٢١	٥ ٢٨٠ ٣٢٩
أصول ضريبية مؤجلة		٣٣ ٤٢٣	٣٠ ٠٠٦
الشهرة	(١١)	٥٤ ٨٩٠ ٠٥٩	٥٤ ٨٩٠ ٠٥٩
إجمالي الأصول غير المتداولة		١٨٩ ٩٥٤ ٦٨٦	٢٠٤ ٣٢٣ ٧٦٣
الأصول المتداولة			
النقدية وما في حكمها	(١٢)	٣ ٩٨٤ ٠٣٨	٥ ٦٦٥ ٨٣٨
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(١٣)	٥ ٦٨١ ٣٣٦	١١ ٥١٩ ٧٥٢
العملاء	(١٤)	٤ ١٧٨ ٩١٠	٥ ٥٧٧ ٠٦٨
اعمال تحت التنفيذ	(١٥)	١٠ ٨٣٣ ٢٥٥	٢٥ ٤٩٤ ٨٧٢
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(١٦)	١١ ٧٠٢ ٨٢٣	١٦ ٦٤٢ ٣٣٩
مستحق من أطراف ذات علاقة		٢٢ ٠١٩ ٢٧٥	٢٣ ٢٢٩ ٨٣٥
وحدات جاهزة	(١٧)	٥ ١٤١ ١٦٦	٤ ٢٦٧ ٦٠٣
إجمالى الأصول المتداولة		٦٣ ٥٤٠ ٨٠٣	٩٢ ٣٩٧ ٣٠٧
اجمالى الاصول		٢٥٣ ٤٩٥ ٤٨٩	٢٩٦ ٧٢١ ٠٧٠
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(١٨)	٢٤٥ ٢٩٠ ٢٤٦	٢٤٥ ٢٩٠ ٢٤٦
احتياطي قانوني		٨ ٥٠٦ ٤٣١	٨ ٥٠٦ ٤٣١
احتياطي عام		١٩ ٣٨٩ ٦٥١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١
احتياطي عام – أسهم خزينة	(١٩)	٥ ٨٢٤ ٣٠٥	٥ ٨٢٤ ٣٠٥
إحتياطي إعادة تقييم إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		٦ ٣١١ ٠٨٦	٧ ٤٦١ ٤٨٦
فروق ترجمة القوائم المالية		(٣٩ ٨٦٣ ٢٥١)	(٢٣ ١٦٠ ٧٨٩)
خسائر مرحلة	(٢٠)	(٥٦ ٤٨٨ ٢٧١)	(٥٥ ٣٥٩ ٥٦٤)
صافى ارباح العام		٥٩٧ ٢٢٣	١ ٥٧١ ١٣١
مجموع حقوق الملكية لمساهمي الشركة القابضة		١٨٩ ٥٦٧ ٤٢٠	٢٠٩ ٥٢٢ ٨٩٧
الحقوق غير المسيطرة		٣٥ ٠٢٩ ١٥٨	٣٣ ٢٠٨ ٥٤٣
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطرة		٢٢٤ ٥٩٦ ٥٧٨	٢٤٢ ٧٣١ ٤٤٠
الالتزامات غير المتداولة			
التزامات غير متداولة	(٢١)	٢ ٦١٣ ٨٧٦	٤ ٤٨٨ ٤٨٤
التزامات ضريبية مؤجلة		١٧٢ ١٣٨	٣١٥ ٩٢٤
إجمالي الإلتزامات غير المتداولة		٢ ٧٨٦ ٠١٤	٤ ٨٠٤ ٤٠٨
الإلتزامات المتداولة			
مخصصات	(٢٢)	٢٦ ٢٧٩	٣٠ ٩٥٧
تسهيلات ائتمانية	(٢٣)	٩ ٤٧٤ ٧٧١	١١ ١٣٦ ٠٣٥
العملاء – أرصدة دائنة		٢ ٧٤٤ ١٠٢	٥ ٦٤٢ ٥٢٨
مستحق إلي أطراف ذات علاقة		--	١٨٦ ٧٨٥
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٢٤)	١٣ ٨٦٧ ٧٤٥	٣٢ ١٨٨ ٩١٧
إجمالي الإلتزامات المتداولة		٢٦ ١١٢ ٨٩٧	٤٩ ١٨٥ ٢٢٢
إجمالي الإلتزامات		٢٨ ٨٩٨ ٩١١	٥٣ ٩٨٩ ٦٣٠
إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات		٢٥٣ ٤٩٥ ٤٨٩	٢٩٦ ٧٢١ ٠٧٠

– الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

– تقرير مراقب الحسابات مرفق.

رئيس القطاع المالي
احمد محمود الجمال

العضو المنتدب
يوسف مدحت الفار

رئيس مجلس الادارة
حسين بن علي شيكشي

NAEEM HOLDING (ش.م.م)

شركه النعيم القابضة للاستثمارات * شركة مساهمة مصرية بنظام المناطق الحرة *

قائمة الدخل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالدولار الامريكي)	إيضاح	عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١	عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١
إيرادات النشاط			
إيرادات أتعاب وعمولات وإدارة استثمارات		٢ ٨٠٤ ٥٧٨	٣ ٦٥١ ٠٣٦
إيرادات بيع وايجار وحدات جاهزة		١٤ ٥٨٤ ٩٩٠	١١ ٢١١ ٤٦٤
إيرادات كوبونات		٣٨٤ ٩٠٤	٤٢٤ ٩٨٣
تكلفة وحدات مباعة		(٧ ٥٣٩ ٧٨٠)	(٣ ٦٨٦ ١٤٥)
أرباح / (خسائر) بيع في استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح اوالخسائر		٢٨ ٥٤٤	(٧٣٣ ٥٤٣)
أرباح غير محققة من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		(١ ٦٥٥ ٧٨١)	٩٢ ٨٢٩
خسائر بيع إستثمارات في شركات تابعة		--	(٢١٧ ٥٧٨)
إيراد فوائد		١٢٤ ٩٣٤	١٩١ ٠٨٩
أرباح رأسمالية (ارباح بيع استثمارت عقارية)		--	٤ ٤٠٠ ٨٥٠
فروق تقييم عملات اجنبية		٣ ٣٥٨ ٦٠٣	(٢٧ ٧٦٥)
حصة الشركة فى (خسائر) ارباح شركات شقيقة		(٢٦٨ ١٨٤)	٢٧٠ ١٤٢
إيرادات أخرى		١ ٤٩٧ ٣٣١	١ ٥٦٢ ٦٥٢
إجمالي الإيرادات		١٣ ٣٢٠ ١٣٩	١٧ ١٤٠ ٠١٤
(يخصم)			
مصروفات عمومية وإدارية		(٦ ٣٨٣ ٧٠٦)	(٧ ٣٩٩ ٧٤٢)
مصروفات تسويقية واتعاب ادارة		(٧٣ ٣٢٥)	(١٤٩ ٢٨٥)
مصروفات تأجير تمويلي		(٢٣٥ ٦١٨)	(٤٤٠ ٩٤٦)
مخصصات مكونة	(٢٢)	--	(٧ ٦٤٠)
فوائد مدينة		(٢ ٤٥١ ٦٢٠)	(١ ٧٩٤ ٤٠٦)
إهلاك استثمارات عقارية	(٩)	(٢ ٩٨٢)	(٢١ ٦٥٧)
إستهلاك أصول حق إنتفاع		--	(٢ ٤٨٤)
إهلاك أصول ثابتة	(٤)	(٥٣١ ٩١١)	(٧٨٢ ٥٠٤)
خسائر إئتمانية متوقعه		(١٠ ٩٤٠)	(٥٠ ٤٠٥)
إجمالي المصروفات		(٩ ٦٩٠ ١٠٢)	(١٠ ٦٤٩ ٠٦٩)
صافي أرباح العام قبل الضرائب		٣ ٦٣٠ ٠٣٧	٦ ٤٩٠ ٩٤٥
(يخصم) يضاف :			
ضرائب دخل جارية		(١ ٣٣٣ ٧٧٣)	(١ ٦٦٥ ٥٤٢)
ضرائب دخل مؤجلة		١٢١ ٥٧٤	(١٢٣ ٢١٤)
صافي أرباح العام		٢ ٤١٧ ٨٣٨	٤ ٧٠٢ ١٨٩
موزعة على :-			
أصحاب حقوق ملكية الشركة القابضة		٥٩٧ ٢٢٣	١ ٥٧١ ١٣١
حقوق غير المسيطرة		١ ٨٢٠ ٦١٥	٣ ١٣١ ٠٥٨
		٢ ٤١٧ ٨٣٨	٤ ٧٠٢ ١٨٩

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

العضو المنتدب

يوسف مدحت الغار

رئيس مجلس الإدارة

حسين بن علي شيخي

(جميع المبالغ بالدولار الامريكي)	عن السنة المالية المنتهية في	
	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
صافي أرباح العام	٢ ٤١٧ ٨٣٨	٤ ٧٠٢ ١٨٩
(خسائر) أرباح تقييم إستثمارات من خلال الدخل الشامل	(١ ١٥٠ ٤٠٠)	٢ ٣٣٠ ٧٥٤
فروق ترجمة القوائم المالية	(١٦ ٧٠٢ ٤٦٢)	(٢٧٧ ٢٤٦)
إجمالي الدخل الشامل عن العام	(١٥ ٤٣٥ ٠٢٤)	٦ ٧٥٥ ٦٩٧

- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس القطاع المالي
احمد محمود الجمال

العضو المنتدب
يوسف مدحت القاز

رئيس مجلس الادارة
حسين بن علي شبكشي

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

قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالدولار الامريكي)	رأس المال المصدر والمدفوع	اسهم خزينة	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي عام – أسهم خزينة	احتياطي إعادة تقييم إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	فروق ترجمة القوائم المالية	خسائر مرحلة	(خسائر) ارباح العام	الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (كما اصدرت)	٢٦٤٤٩٩٨٢٠	(٢٠ ٦١٩ ١٦٣)	٨ ٥٠٦ ٤٣١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١	٧ ٢٣٣ ٨٩٤	٥ ١٣٠ ٧٣٢	(٢٢ ٨٨٣ ٥٤٣)	(٥٣ ٨٦٠ ٠٤٠)	(١ ٣٨٠ ٠٠٨)	٢٠٦ ٠١٧ ٧٧٤	٣٠٢٣٧٠٠٣	٢٣٦ ٢٥٤ ٧٧٧
اثر تطبيق معيار رقم (٤٧)	---	---	---	---	---	---	---	(٨٠ ٤١٣)	---	(٨٠ ٤١٣)	(١٦٣ ٢٦٥)	(٢٤٣ ٦٧٨)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (المعدلة)	٢٦٤ ٤٩٩ ٨٢٠	(٢٠ ٦١٩ ١٦٣)	٨ ٥٠٦ ٤٣١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١	٧ ٢٣٣ ٨٩٤	٥ ١٣٠ ٧٣٢	(٢٢ ٨٨٣ ٥٤٣)	(٥٣ ٩٤٠ ٤٥٣)	(١ ٣٨٠ ٠٠٨)	٢٠٥ ٩٣٧ ٣٦١	٣٠ ٠٧٣ ٧٣٨	٢٣٦ ٠١١ ٠٩٩
محول إلى خسائر مرحلة	---	---	---	---	---	---	---	(١ ٣٨٠ ٠٠٨)	١ ٣٨٠ ٠٠٨	---	---	---
محول إلى اسهم خزينة	(١٩ ٢٠٩ ٥٧٤)	٢٠ ٦١٩ ١٦٣	---	---	(١ ٤٠٩ ٥٨٩)	---	---	---	---	---	---	---
تسوية استبعاد استثمارات فى شركات تابعه	---	---	---	---	---	---	---	(٣٩ ١٠٣)	---	(٣٩ ١٠٣)	٣ ٧٤٧	(٣٥ ٣٥٦)
إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	---	---	---	---	---	٢ ٣٣٠ ٧٥٤	---	---	---	٢ ٣٣٠ ٧٥٤	---	٢ ٣٣٠ ٧٥٤
فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	---	---	---	---	---	---	(٢٧٧ ٢٤٦)	---	---	(٢٧٧ ٢٤٦)	---	(٢٧٧ ٢٤٦)
صافي ارباح العام	---	---	---	---	---	---	---	---	١ ٥٧١ ١٣١	١ ٥٧١ ١٣١	٣ ١٣١ ٠٥٨	٤ ٧٠٢ ١٨٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٤٦ ٣٩٠ ٢٤٥	---	٨ ٥٠٦ ٤٣١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١	٥ ٨٢٤ ٣٠٥	٧ ٤٦١ ٤٨٦	(٢٣ ١٦٠ ٧٨٩)	(٥٥ ٣٥٩ ٥٦٤)	١ ٥٧١ ١٣١	٢٠٩ ٥٢٢ ٨٩٧	٣٣ ٢٠٨ ٥٤٣	٢٤٢ ٧٣١ ٤٤٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٢٤٦ ٣٩٠ ٢٤٥	---	٨ ٥٠٦ ٤٣١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١	٥ ٨٢٤ ٣٠٥	٧ ٤٦١ ٤٨٦	(٢٣ ١٦٠ ٧٨٩)	(٥٥ ٣٥٩ ٥٦٤)	١ ٥٧١ ١٣١	٢٠٩ ٥٢٢ ٨٩٧	٣٣ ٢٠٨ ٥٤٣	٢٤٢ ٧٣١ ٤٤٠
محول إلى خسائر مرحلة	---	---	---	---	---	---	---	١ ٥٧١ ١٣١	(١ ٥٧١ ١٣١)	---	---	---
اثر بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	---	---	---	---	---	---	---	(٢ ٦٩٩ ٨٣٨)	---	(٢ ٦٩٩ ٨٣٨)	---	(٢ ٦٩٩ ٨٣٨)
إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	---	---	---	---	---	(١ ١٥٠ ٤٠٠)	---	---	---	(١ ١٥٠ ٤٠٠)	---	(١ ١٥٠ ٤٠٠)
فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	---	---	---	---	---	---	(١٦ ٧٠٢ ٤٦٢)	---	---	(١٦ ٧٠٢ ٤٦٢)	---	(١٦ ٧٠٢ ٤٦٢)
صافي ارباح العام	---	---	---	---	---	---	---	---	٥٩٧ ٢٢٣	٥٩٧ ٢٢٣	١ ٨٢٠ ٦١٥	٢ ٤١٧ ٨٣٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٤٦ ٣٩٠ ٢٤٥	---	٨ ٥٠٦ ٤٣١	١٩ ٣٨٩ ٦٥١	٥ ٨٢٤ ٣٠٥	٦ ٣١١ ٠٨٦	(٣٩٨٦٣ ٢٥١)	(٥٦ ٤٨٨ ٢٧١)	٥٩٧ ٢٢٣	١٨٩ ٥٦٧ ٤٢٠	٣٥ ٠٢٩ ١٥٨	٢٢٤ ٥٩٦ ٥٧٨

– الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

رئيس مجلس الادارة

هيثم بن علي شيكشني

(جميع المبالغ بالدولار الامريكي)	إيضاح	عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافى أرباح العام قبل الضرائب		٣ ٦٣٠ ٠٣٧	٦ ٤٩٠ ٩٤٥
يتم تسويته بما يلي :-			
أستهلاك أصول حق انتفاع		--	٢ ٤٨٤
إهلاك أصول ثابتة	(٨)	٥٣١ ٩١١	٧٨٢ ٥٠٤
اهلاك استثمارات عقارية	(٩)	٢ ٩٨٢	٢١ ٦٥٧
المكون من المخصصات	(٢٣)	--	٧ ٦٤٠
المستخدم من المخصصات	(٢٣)	(٤ ٦٧٨)	(٥١ ٤١٧)
فوائد مدينة		٢ ٤٥١ ٦٢٠	١ ٧٩٤ ٤٠٦
ايراد فوائد		(١٢٤ ٩٣٤)	(١٩١ ٠٨٩)
خسائر بيع استثمارات فى شركات تابعة		--	٢١٧ ٥٧٨
فروق تقييم عملة		(٣ ٣٥٨ ٦٠٣)	٢٧ ٧٦٥
حصة الشركة في ارباح (خسائر) استثمارات فى شركات شقيقة		٢٦٨ ١٨٤	(٢٧٠ ١٤٢)
خسائر غير محققة من إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		١ ٦٥٥ ٧٨١	(٩٢ ٨٩٠)
خسائر إئتمانية متوقعة		١٠ ٩٤٠	٥٠ ٤٠٥
ارباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل		٥ ٠٦٣ ٢٤٠	٨ ٧٨٩ ٨٤٦
التغير في :-			
العملاء		١ ٥٧١ ٠١٥	١٧٩ ٤٤٤
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		٤ ٩٤٧ ٨٨٨	(١ ١٥١ ٣١٨)
العملاء – أرصدة دائنة		(٢ ٨٩٨ ٤٢٦)	١ ٦٣٩ ٥٥٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى والتزامات طويلة الأجل		(٢٠ ١٦٣ ١٣٠)	(١ ٤٥٤ ٣٣٣)
مستحق من أطراف ذات علاقة		١ ٢٤٥ ٤٢٣	٥ ٠٧١ ٩٢٥
اعمال تحت التنفيذ		١٤ ٦٦١ ٦١٧	(٦ ٣٦٩ ٩٢٦)
مستحق إلي أطراف ذات علاقة		(١٨٦ ٧٨٥)	١٨٦ ٧٨٥
اوراق القبض		٣ ٨٥٢ ٠١١	٢ ٩٦٩ ٧٦٤
وحدات جاهزة		(٨٧٣ ٥٦٣)	٣ ٧٦٣ ٨٠٨
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		٧ ٢١٩ ٢٩٠	١٣ ٦٢٥ ٥٤٥
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة		(١ ٤٧١ ٣٢٠)	(٦٢٥ ٠٧٤)
مقبوضات من بيع الاصول الثابتة		٢٨ ٦٨٩	١ ٣٣٣ ٠٣٨
(مدفوعات) في مشروعات تحت التنفيذ		(٧٠٧ ٥٧٢)	(٢٧ ٢٥٤)
مقبوضات من بيع استثمارات عقارية		--	٢ ٥٥٦ ١٧٣
مقبوضات من بيع استثمارات فى شركات تابعة		--	٢٣ ٠٠٧
التغير فى أصول حق انتفاع		(٥٠ ٩٥٠)	--
التغير في إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		--	(٧ ٣٨٣ ٦٦٥)
التغير فى استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		٥ ٨٣٨ ٤١٦	(٧٣٤ ٥٥٢)
مقبوضات من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		١ ٤٧٨ ٧٣٣	--
التغير في استثمارات مالية طويلة الأجل		٣٨٠ ٣٣٣	(١٢٥ ٧٨٤)
التغير في استثمارات فى شركات شقيقة		١ ٣٣٧ ٧٠٨	(٢ ٨٧١ ٩٥٢)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		٦ ٨٣٤ ٠٣٧	(٧ ٨٥٦ ٠٦٣)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
(مدفوعات) تسهيلات إئتمانية		(١ ٦٦١ ٢٦٤)	(١ ٦٣٥ ٦٥٦)
مدفوعات الإلتزامات طويلة الأجل		--	(٣ ١٨٤ ٩٥٠)
فوائد مدينة مدفوعة		(٢ ٤٥١ ٦٢٠)	(١ ٧٩٤ ٤٠٦)
التغير فى اصحاب الحقوق غير المسيطرة		١ ٥٩٦ ٦٨٢	--
أيراد فوائد محصل		١٢٤ ٩٣٤	١٩١ ٠٨٩
فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية		(١٦ ٧٠٢ ٤٦٢)	(٢٧٧ ٢٤٦)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل		(١٩ ٠٩٣ ٧٣٠)	(٦ ٧٠١ ١٦٩)
اثر التغير في أسعار الصرف		٣ ٣٥٨ ٦٠٣	(٢٧ ٧٦٥)
التغير في النقدية وما في حكمها -- خلال العام		(١ ٦٨١ ٨٠٠)	(٩٥٩ ٤٥٢)
النقدية وما في حكمها – أول العام		٥ ٦٦٥ ٨٣٨	٦ ٦٢٥ ٢٩٠
النقدية وما في حكمها – أخر العام	(١٢)	٣ ٩٨٤ ٠٣٨	٥ ٦٦٥ ٨٣٨

-- الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

رئيس القطاع المالي

احمد محمود الجمال

العضو المنتدب

يوسف مدحت الفار

رئيس مجلس الادارة

حسين بن علي شبكشي

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 زيادة 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- التخصيم.
د- رأس مال المخاطر.
ه- ضمان وتغطية الاكتتابات.
و- امين حفظ والشراء الهامشي.

٢- تمتلك الشركة المساهمات الآتية في الشركات التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

اسم الشركة	النشاط	نسبة المساهمة
شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية	السمسرة في الأوراق المالية	٪٩٩.٩٦
شركة نعيم للاستشارات المالية	الخدمات المالية	٪٩٩.٩٩
شركة نعيم للتمويل العقاري	التمويل العقاري	٪٩٨.٤
شركة نعيم كابيتال ليمتد	الاستثمار في الأوراق المالية	٪١٠٠
شركة النعيم فور ريل ايستيت مانجمنت ليمتد	إدارة الاستثمارات العقارية	٪١٠٠
شركة سمارت لتداول الأوراق المالية	السمسرة في الأوراق المالية	٪٩٩.٩٦
شركة صندوق استثمار نعيم مصر	صناديق الاستثمار	٪١٠٠
شركة صندوق نعيم للاستثمار العقاري	صناديق الاستثمار	٪٩٩
شركة صندوق مينا ماك	صناديق الاستثمار	٪٩٩
شركة صندوق مينا جروث	صناديق الاستثمار	٪٩٩
شركة صندوق نعيم العقارى	صناديق الاستثمار	٪٩٩
شركة جولد كابيتال للتجارة	تجارة السلع	٪٩٨.٨٠
شركة ريكاب للاستشارات المالية (ريكاب القابضة سابقاً) *	الخدمات المالية	٪٤٧.٦١
شركة نعيم للإستشارات المالية	الخدمات المالية	٪٩٩,٩٢
الشركة العربية للمحليات	صناعي	٪٩٩.٩٨

* تمتلك شركة ريكاب للاستثمارات المالية المساهمات الآتية في شركاتها التابعة:

	النشاط	نسبة المساهمة
شركة سفريكو للاستثمار العقاري	استثمار عقاري	٪٦٨.٣٥
شركة النعيم للاستثمارات العقارية	استثمار عقاري	٪٩٩.٩٨
شركة بداية للاستثمار العقاري (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)	استثمار عقاري	٪٩٩
شركة بلادي للتنمية والتطوير السياحي والفندقي (شركة تابعة لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)	استثمار سياحي	٪٩٩
شركة سمارت جاردنز للاستثمار العقاري (شركة تابعه لشركة النعيم للاستثمارات العقارية)	استثمار عقاري	٪٦٦
شركة نعيم للخدمات الاستشارية	الخدمات الاستشارية	٪٩٨

* بتاريخ ١ أبريل ٢٠٢١ ووفقاً 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 .

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 والايرادات 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 تمتلكه المجموعة من أسهم الشركات التابعة.

٤- أصول ثابتة

	مباني	سيارات	أثاث ومهمات مكاتب	أجهزة ومعدات مكتبية	الإجمالى
التكلفة فى ٢٠٢١/١/١	١٢ ٣٨٥ ٦٧٥	٤٠٥ ٧٦٩	٥ ٠٦٧ ٤٨٦	١ ٦٥٣ ٧٣٩	١٩ ٥١٢ ٦٦٩
الإضافات خلال العام	٨٨ ٨٢٧	٤٥٨ ٦٠٥	٦٠ ٦٤٤	١٦ ٩٩٨	٦٢٥ ٠٧٤
الاستبعادات خلال العام	(١٨٣ ٤١٥ ٢)	(١٣٢ ٧٦٥)	(٤٤٩)	(٥٧٣)	(٢ ٥٤٨ ٩٧٠)
التكلفة فى ٢٠٢١/١٢/٣١	١٠ ٠٥٩ ٣١٩	٧٣١ ٦٠٩	٥ ١٢٧ ٦٨١	١ ٦٧٠ ١٦٤	١٧ ٥٨٨ ٧٧٣
الإضافات خلال العام	١ ٢٣٧ ٠٩٣	٣٧ ٣١٨	٧٣ ٠٨٠	١٢٣ ٨٢٩	١ ٤٧١ ٣٢٠
الاستبعادات خلال العام	--	(٣٦ ٦١١)	--	(٢ ٢١٥)	(٣٨ ٨٢٦)
التكلفة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	١١ ٢٩٦ ٤١٢	٧٣٢ ٣١٦	٥ ٢٠٠ ٧٦١	١ ٧٩١ ٧٧٨	١٩ ٠٢١ ٢٦٧
مجمع الإهلاك فى ٢٠٢١/١/١	١ ٦٤٠ ٤٧٩	٣٢١ ٨٤١	٣ ٤٦٤ ٨٣٢	١ ٦٣٠ ٥٣١	٧ ٠٥٧ ٦٨٣
إهلاك العام	٥٢٢ ٦٢١	٨٦ ٩٠٧	١٦٧ ٠٤٦	٥ ٩٣٠	٧٨٢ ٥٠٤
إهلاك الاستبعادات	(١ ١٦٤ ٢٠٠)	(٤٣ ٩٦٣)	(٦ ٤٦٤)	(١ ٣٠٥)	(١ ٢١٥ ٩٣٢)
مجمع الإهلاك فى ٢٠٢١/١٢/٣١	٩٩٨ ٩٠٠	٣٦٤ ٧٨٥	٣ ٦٢٥ ٤١٤	١ ٦٣٥ ١٥٦	٦ ٦٢٤ ٢٥٥
إهلاك العام	٢٧٢ ٣٠٢	٦٦ ١١٥	١٣٩ ٠٥٩	٥٤ ٤٣٥	٥٣١ ٩١١
إهلاك الاستبعادات	--	(٣٤ ١٢٠)	--	(٢ ٧٦٨)	(٣٦ ٨٨٨)
مجمع الإهلاك فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	١ ٢٧١ ٢٠٢	٣٩٦ ٧٨٠	٣ ٧٦٤ ٤٧٣	١ ٦٨٦ ٨٢٣	٧ ١١٩ ٢٧٨
صافى القيمة الدفترية فى ٢٠٢٢/١٢/٣١	١٠ ٠٢٥ ٢١٠	٣٣٥ ٥٣٦	١ ٤٣٦ ٢٨٨	١٠٤ ٩٥٥	١١ ٩٠١ ٩٨٩
صافى القيمة الدفترية فى ٢٠٢١/١٢/٣١	٩ ٠٦٠ ٤١٩	٣٦٦ ٨٢٤	١ ٥٠٢ ٢٦٧	٣٥ ٠٠٨	١٠ ٩٦٤ ٥١٨

٥- مشروعات تحت التنفيذ

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رصيد أول العام	١ ٩٩٦ ٨٩٤	١ ٩٦٩ ٦٤٠
اضافات خلال العام	٧٠٧ ٥٧٢	٢٧ ٢٥٤
محول الى أصول ثابتة	(٤٩ ٧٨٠)	--
رصيد اخر العام	٢ ٦٥٤ ٦٨٦	١ ٩٩٦ ٨٩٤

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في :-

- دراسات وتجهيزات مشروع صناعي (شركة العربية للمحليات).

٦- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
استثمارات مقيدة بالبورصة *	٧٣ ٢٠٨ ٦٩٦	٧٧ ٩٦٤ ٤٨٥
استثمارات غير مقيدة بالبورصة	٢٦ ٤٠٧ ١٢٠	٢٦ ٨٣٨ ١٦٥
شركة نايل بالم النعيم للتنمية العقارية	١٠ ٥٠٨ ٣٢٦	١٥ ٧٦٧ ١٦٥
	١١٠ ١٢٤ ١٤٢	١٢٠ ٥٦٩ ٨١٥

* يتضمن رصيد الأسهم المقيدة بالبورصة المصرية عدد ٤٠ ٤٠٨ ٨٩٢ سهم بقيمة عادلة تبلغ ٦٤ ٣٥٦ ٥٤٧ دولار أمريكي تمثل استثمار في أسهم البنك المصري الخليجي، وهذا الاستثمار مرهون بخطاب ضمان صادر من البنك العربي الافريقي الدولي لصالح شركة نعيم للأسهم والسندات وذلك لضمان نشاط السمسرة وشركة اتحاد كابيتال لضمان نشاط إدارة المحافظ.

*وفقاً لدراسة القيمة العادلة للسهم البنك المصرى الخليجى المعده من بروفيشنالز للاستشارات المالية وتغطية وترويج الاكتتاب فى الاوراق المالية فى فبراير ٢٠٢٣ فقد تم تقييم السهم بطريقة المتوسط المرجح لكل من التدفقات النقدية الحرة المخصومة ومضاعف القيمة الدفترية ، ووفقاً للدراسة فان السهم يعتبرغير نشط نظراً لانخفاض حجم التداول خلال عام ٢٠٢١ كذلك تذبب قيمة السهم وكذلك وجود فروقات سعرية بين العرض والطلب ، واظهرت الدراسة ان القيمة العادلة للسهم ١.٦٩ دولار امريكى / للسهم.

٧- استثمارات مالية – غير متداولة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
شركة مصر للمقاصة والايداع *	٤٥١ ٠٤٣	٧١٠ ٠١٢
صندوق ضمان التسويات **	١٤٦ ٦٣٣	٢٦٧ ٩٩٧
	٥٩٧ ٦٧٦	٩٧٨ ٠٠٩

* تقوم شركة مصر للمقاصة للقيد والايداع المركزي، باعادة توزيع رأسمالها لكل اعضائها كل ثلاثة سنوات، بمراعاة حجم تعاملات كل منهم مع الشركة خلال نفس الفترة ويتم نقل ملكية الاسهم بين الاعضاء وفقاً لقيمتها الاسمية ويتم اعادة التوزيع عند دخول اعضاء جدد.

** التغيير في قيمة رصيد صندوق ضمان التسويات يرجع إلى اعادة توزيع النسبة طبقا لحجم التعامل في السوق، والذي يعاد تقييمه كل ثلاثة أشهر من قبل الصندوق ضمان التسويات.

٨- استثمارات في شركات شقيقة

	نسبة المساهمة %	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
شركة نعيم أسهم وسندات	١	١٧٧ ٣٠٦	١٧٧ ٣٩١
شركة إتحاد كابيتال	٢.٣٠	١ ٩٠٢ ٥٤١	٢ ١٧٠ ٦٤٠
سمارت باك	٣٥	١ ٨٦٢ ٧٧٤	٢ ٩٣٢ ٢٩٨
		٣ ٩٤٢ ٦٢١	٥ ٢٨٠ ٣٢٩

٩- إستثمارات عقارية

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رصيد أول العام	٣ ٧٢٧ ٣٢٤	٦ ٤٤٥ ٩٤٥
استبعادات	--	(٢ ٧١٨ ٦٢١)
مجمع إهلاك	(٣٠٩ ٩١٠)	(٤٧٢ ٣٥٨)
إهلاك العام	(٢ ٩٨٢)	(٢١ ٦٥٧)
مجمع اهلاك الاستبعادات	--	١٨٤ ١٠٥
	٣ ٤١٤ ٤٣٢	٣ ٤١٧ ٤١٤

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 ومبني B١٤٣ استئجار تمويلي ونتج من ذلك استحواذ شركة سفريكو للاستثمار العقاري على كل من مبنى B١٤٣ ومبني F٤ بمبلغ ٩٥٩ ٩٤٦ ٢ جنيه مصـــري بهدف الاحتفاظ بكل من مبنى B١٤ ومبنى F٤ لعرضهم للإيجار بموجب عقد ايجار تشغيلي واحد او أكثر.

نتيجة لما سبق ووفقا لبند رقم (٨) من معيار (٣٤) من معايير المحاسبة المصرية الخاصة بالاستثمار العقاري فقامت شركة سفريكو بتبويب كل من مبنى F٤ ومبني 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- نظام إثابة وتحفيز العاملين

- بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٠ وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع علي إلغاء نظام الإثابة و التحفيز للعاملين والمديرين القائم حالياً والخاص بالشركة وتحويل رصيد الاسهم المتبقى بنظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بشـركة النعيم القابضـة للاستثمارات والبالغ عددهم ٢٤٨ ٤٤٢ ٢٧ سـهم الى أسـهم خزينة بقيمة ١٦٣ ٦١٩ ٢٠ دولارامريكي(لا يوجد رصيد أسهم خزينة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) وينطبق عليها أحكام أسهم الخزينة.

١١- الشهرة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على:	
شركة نعيم للوساطة في الأوراق المالية	٤٠ ٣٣٠ ٠٩٣
شركة ريكاب للاستثمارات المالية (ريكاب القابضة سابقا)	١٠ ٢٥١ ٢٩٤
شركه نعيم للاستثمارات المالية	٣ ١٠٣ ٧٩٤
شركة اتحاد كابيتال (شركة يونيفاند كابيتال للاستثمارات المالية)	٤٧٣ ٣٢٧
شركة سمارت لتداول الأوراق المالية (اتحاد كابيتال للسمسرة سابقا)	٧٣١ ٥٥١
	٥٤ ٨٩٠ ٠٥٩

١٢- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
دولار أمريكي	
نقدية بالصندوق	٣ ٩٣٧
بنوك حسابات جارية	١ ١٨٤ ٢٨٨
ودائع	١٠٠ ٠٠٠
	١ ٢٨٨ ٢٢٥
عملات أخرى	
نقدية بالصندوق	٥٠ ٥٤٠
بنوك حسابات جارية	٢ ٥٠٧ ٢٢٠
ودائع لإجل	١٣٨ ٥٢٦
	٢ ٦٩٦ ٢٨٦
يخصم:	
خسائر إئتمانية متوقعة	(٤٧٣)
	٣ ٩٨٤ ٠٣٨

٢٠٢١/١٢/٣١
٦ ٩٧٨
١ ١٧٠ ٢٤٥
١٠٠ ٠٠٠
١ ٢٧٧ ٢٢٣
٤٧ ٠٩٣
٤ ٠٩٣ ٥٢٣
٢٤٩ ٠٢٢
٤ ٣٨٩ ٦٣٨
(١ ٠٢٣)
٥ ٦٦٥ ٨٣٨

١٣- إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أسهم مقيدة بالبورصة	٤٩٥ ١٥٢	١ ٢٤١ ٠٢٩
أسهم غير مقيدة بالبورصة	٨٣٧ ٨١١	٩ ٥٣٧ ٦٢١
وثائق صندوق استثمار	٤ ٣٤٨ ٣٧٣	٧٤١ ١٠٢
	٥ ٦٨١ ٣٣٦	١١ ٥١٩ ٧٥٢

١٤- عملاء

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
عملاء	٤ ٣٨٨ ٥٧٠	٥ ٩٥٩ ٥٨٥
يخصم :		
الانخفاض في قيمة العملاء	(٢٠٩ ٦٦٠)	(٣٨٢ ٥١٧)
	٤ ١٧٨ ٩١٠	٥ ٥٧٧ ٠٦٨

١٥- أعمال تحت التنفيذ

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أرض مرسى علم	٢ ٧٥١ ٣٦١	٢ ٧٥١ ٣٦١
أراضي المرحلة الاولى – القرى الذكية مباني وانشاءات	٨ ٠٨١ ٨٩٤	٢٢ ٧٤٣ ٥١١
	١٠ ٨٣٣ ٢٥٥	٢٥ ٤٩٤ ٨٧٢

١٦- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
مصروفات مدفوعة مقدماً	٤٧ ٤٦٨	٩٥ ٤٨٥
عهد وسلف عاملين	٢ ٥٩٤	٢٧ ١٨٨
تأمينات لدى الغير	٢٨٢ ٣٧٨	٣٨٣ ٥٠٣
شركة تمويل للتمويل العقاري *	١ ٥٤٤ ٠١٧	١ ٩١٢ ٩٠٩
موردون – دفعات مقدمة	٧٩٦ ٧٢٧	٧٩٩ ٢٦٢
ايرادات مستحقة	١ ٤٦٤	١٣ ٧١٠
مقاصة بيع و شراء	٢ ٠٩١ ٦٩١	—
مصلحة الضرائب	١٣٠ ٠١٤	٢٦٢ ٧٦٤
مخزن صيانة شركة القرى الذكية	٣ ٣٠٨	—
أوراق قبض	٤ ٢٨١ ٥٤٥	١٠ ٥٦٤ ٧٧٥
أرصدة مدينة أخرى	٢ ٥٢٢ ٢٢٧	٢ ٥٩١ ٧٢٥
	١١ ٧٠٣ ٤٣٣	١٦ ٦٥١ ٣٢١
يخصم :		
خسائر إئتمانية متوقعة	(٦١٠)	(٨ ٩٨٢)
	١١ ٧٠٢ ٨٢٣	١٦ ٦٤٢ ٣٣٩

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

١٧- وحدات جاهزة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
مباني المرحلة الأولى – القرية الذكية *	٥ ١٤١ ١٦٦	٤ ٢٦٧ ٦٠٣
	٥ ١٤١ ١٦٦	٤ ٢٦٧ ٦٠٣

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

١٨- رأس المال

- حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ ٦٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دولار أمريكي وبلغ رأس المال المصدر 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 الاكتتاب 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 الأسمية دولار أمريكي واحد.
- بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام ١٠ ٦٦٠ ٥٢٩ سهم بقيمتها الأسمية (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 الأسمية (إيضاح ١٩) 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 الأسمية (إيضاح ١٩) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٩٣ ٨٨٩ ٤٧١ دولار أمريكي
- بتاريخ ٦ اغسطس ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم اعدام عدد ١٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمتها الأسمية (إيضاح ١٩) من أسهم الخزينة ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع مبلغ ٢٨٣ ٨٨٩ ٤٧١ 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 ٢٨٣ ٨٨٩ ٤٧١ 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 ٢٨٣ ٨٨٩ ٤٧١ سهم مع توجيه قيمة مبلغ التخفيض البالغة ٨٥ ١٦٦ ٨٤١ دولار أمريكي الى احتياطيات 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 بإجمالي مبلغ ١٩ ٨٧٢ ٢٦٣ 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 ٣١٢ ٢٧٨ ٤١٨ سهم قيمة السهم الأسمية ٠.٧٠ دولار أمريكي, وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠١٧.
- بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠١٨ اعتمدت الجمعية العامة العادية اقتراح مجلس الادارة بتوزيع سهم مجاني لكل عشر اسهم باجمالي مبلغ ٢١ ٨٥٩ ٤٨٩ دولار امريكي، وتم تسجيل اسهم الزيادة لدي شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ١٠ اكتوبر ٢٠١٨ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٢٤٠ ٤٥٤ ٣٨٢ دولار امريكي موزعا علي ٣٤٣ ٥٠٦ ٢٦٠ سهم قيمة السهم الاسمية ٠.٧٠ دولار امريكي وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٨.
- بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ اعتمدت الجمعية العامة العادية توزيع سهم مجاني لكل عشر اسهم بأجمالي مبلغ ٢٤ ٠٤٥ ٤٣٨ دولار امريكي، وتم تسجيل اسهم الزيادة لدي شركة مصر للمقاصة والحفظ المركزي بتاريخ ٩ يونيو ٢٠١٩ ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ٢٦٤ ٤٩٩ ٨٢٠ دولار امريكي موزعا علي ٣٧٧ ٨٥٦ ٨٨٦ سهم قيمة السهم الاسمية ٠.٧٠ دولار امريكي 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 اسهم الخزينة الواردة بالقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ عددها ٢٤٨ ٤٤٢ ٢٧ سهم بالقيمة الاسمية للسهم الواحد البالغة ٠,٧٠ دولار امريكى باجمالى قيمة ٥٧٤ ٢٠٩ ١٩ دولار امريكى وتعديل المواد أرقام ٦ و ٧ من النظام الأساسي للشركة، وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٢١.

١٩- إحتياطي 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 و٢٠٠٩ بإجمالي مبلغ ٢٣٥ ٤٢٨ ٧ دولار أمريكي.
- بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩ قرر مجلس إدارة الشركة إعدام ٥٢٩ ٦٦٠ ١٠سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الأسمية (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 الأسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ بمبلغ ٥٣٨ ٤٤٠ 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 الأسمية (إيضاح ١٨) والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ٣٥٧ ٦٥٤ ٢ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٤٧١ ٠١٧ ٥ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الأسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر٢٠١١ بمبلغ ١١٤ ٣٦٣ ٢ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٥٦٢ ٨٠٣ ٥ دولار أمريكي في٣١ ديسمبر ٢٠١١.
- بتاريخ ٢١ مايو ٢٠١٢ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٥٢٩ ٤٣٢ ١٠ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الأسمية والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ٥٢٥ ٦٠٥ ٥ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٥٢٩ ٤٣٢ ١٠ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الأسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بمبلغ ٠٠٤ ٨٢٧ ٤ دولار أمريكي ليصبح إجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ٦٥٦ ٦٣٠ ١٠ دولار أمريكي في٣١ ديسمبر ٢٠١٢.
- بتاريخ ٦ اغسطس ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٠٠٠ ٠٠٠ ١٠ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الأسمية (إيضاح ١٨) والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ١٤٢ ٨١٤ ٢ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٠٠٠ ٠٠٠ ١٠ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الأسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة ليصبح اجمالي قيمة احتياطي أسهم الخزينة ١٠٩ ٦٧١ ٦ دولار أمريكي.
- بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٣ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم شراء عدد ٠٠٠ ٠٠٠ ٥ 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 إحتياطي أسهم الخزينة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي (٨٩٤ ٢٣٣ ٧ دولار أمريكي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩).
- بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١ بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة تم إعدام عدد ٢٤٨ ٤٤٢ ٢٧ سهم من أسهم الخزينة بقيمتها الأسمية والتي تبلغ تكلفة اقتنائها مبلغ ١٦٣ ٦١٩ ٢٠ دولار أمريكي وقيمة اسمية تبلغ ٥٧٤ ٢٠٩ ١٩ دولار أمريكي وقد تم إدراج الفرق بين القيمة الأسمية وتكلفة اقتناء هذه الأسهم ضمن احتياطي أسهم الخزينة بحقوق الملكية بقائمة المركز المالي المستقلة 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.

٢٠- خسائر مرحلة

- وفقا لقرار وزارة الاستثمار والتعاون الدولى رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار رقم (١١٠) لسنة ٢٠١٥ فقد تم تعديل الخسائر المرحلة للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقا كما يلى :-
- فى أكتوبر ٢٠١٩ أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بالمشاركة مع جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية دليل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير و فقرة رقم (٥) التى تضمنت مايلى " يجب على المستأجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير التى يكون فيها هو المستأجر"، مع الإعتراف بالأثر التراكمى للتطبيق الأولى للمعيار فى تاريخ التطبيق الأولى و لا يجوز له إعاده عرض معلومات المقارنة ، و بدلا عن ذلك يجب على المستأجر الإعتراف بالأثر التراكمى للتطبيق الأولى لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد الإفتتاحى للأرباح المرحلة فى تاريخ التطبيق الاولى.
- و ذلك بالنسبة لعقود التاجير التمويلى التى كانت تخضع لقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ و كان يتم معالجتها وفقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) القواعد و المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى، و فيما يلى الأثار الناتجة عن التحول الى تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) عقود التأجير.

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
رصيد اول العام	(٥٥ ٣٥٩ ٥٦٤)	(٥٣ ٨٦٠ ٠٤٠)
محول الى الأرباح (الخسائر) المرحلة	١ ٥٧١ ١٣١	(١ ٣٨٠ ٠٠٨)
تسويات استبعاد استثمارات فى شركات تابعة	--	(٣٩ ١٠٣)
اثر تطبيق معيار (٤٧)	(٢ ٦٩٩ ٨٣٨)	(٨٠ ٤١٣)
رصيد اخر العام	(٥٦ ٤٨٨ ٢٧١)	(٥٥ ٣٥٩ ٥٦٤)

٢١- التزامات غير متداولة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
أوراق دفع	٩٠٢ ٥٤٥	١ ٨٥١ ٠٨٨
التزامات عقد تأجير تمويلى	١ ٧١١ ٣٣١	٢ ٦٣٧ ٣٩٦
	٢ ٦١٣ ٨٧٦	٤ ٤٨٨ ٤٨٤

٢٢- مخصصات

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
الرصيد في اول العام	٣٠ ٩٥٧	٧٤ ٧٩٥
مكون خلال العام	--	٧ ٦٤٠
مستخدم خلال العام	(٤ ٦٧٨)	(٥١ ٤٧٨)
الرصيد في اخرالعام	٢٦ ٢٧٩	٣٠ ٩٥٧

٢٣- تسهيلات ائتمانية

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
المصرف المتحد	--	٦ ٤٧١
البنك الاهلى المتحد	٣ ٧٢٠ ١٧٨	٢ ٢٩١ ٥٣٥
بنك القاهرة	--	١ ٥٢٧
بنك مصر	١٨	٢ ١٨٧
البنك المصري لتنمية الصادرات*	١٢	١٨
بنك التجارى وفا	١ ٠٨٣ ١٨٩	٣٧٦ ٨٢٨
البنك العربى الإفريقى**	٤ ٦٧١ ٣٧٥	٨ ٤٥٧ ٤٦٩
	٩ ٤٧٤ ٧٧١	١١ ١٣٦ ٠٣٥

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني بمبلغ ٣٥ مليون جنيه مصري من البنك المصري لتنمية الصادرات لتمويل عمليات الشراء بالهامش.

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

٢٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
تأمينات للغير	٣٦٢ ٧٥٦	٣٣٣ ٥٣٣
مصروفات مستحقة	٢٦١ ٩٤٩	٣٠١ ٧٢١
أمناء الحفظ المركزي	١٦ ٧٥١	٢١ ٢٣٩
الهيئة القومية للتأمين الاجتماعى	٢٣ ١١٥	٣٢ ٠٩٨
عملاء دفعات مقدمة	--	٦ ٨٣٦
المساهمة التكافلية	٣٤ ٦٧٤	٣٧ ٧٥٨
صندوق ضمان المخاطر	٢٢٣	--
مصلحة الضرائب	١ ١٩٠ ١٢٨	١ ٨٣٤ ٦٧٠
الهيئة العامة للاستثمار و المناطق الحرة	٢ ٠٨٠ ٢٤٤	٢ ٠٨٠ ٢٤٤
التزامات عقود التأجير التمويلى	٣٧٤ ٤٧١	٥٨٥ ٢٢٢
شركة نايل بالم للتنمية العقارية	١ ٩٧١ ٤٨٤	٣ ١٠٣ ٤٢٥
أوراق دفع – متداولة	٢٧٣ ٣٨٠	٥٩٥ ٨٤٢
مقاصة بيع وشراء	--	٣١٥ ٢٥٩
إيرادات مقدمة	٤ ٣٥٧ ٦٩٥	٢٠ ٩٦٦ ٦٦٢
دائنو صيانة	١ ٢٨٠ ٠٥٥	--
أرصدة دائنة أخرى	١ ٦٤٠ ٨٢٠	١ ٩٧٤ ٤٠٨
	١٣ ٨٦٧ ٧٤٥	٣٢ ١٨٨ ٩١٧

٢٥- 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 (٣٠) 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

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركات فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ قائمة المركز المالي.

ج - خطر الائتمان

تقوم الشركات بتسوية التزاماتها البنكية بصفة دورية، تجنبا 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 اى اخطار متوقعة قد تنشأ عن تعاملات الشركات وتؤدى 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 مستقبلا وهذه التغيرات قد تؤدى الى تغير معدل الفائدة الفعلي للأداة دون حدوث أي تغير في قيمتها العادلة.

٢٦- الالتزامات العرضية

تكفل الشـــركة خطاب ضـــمان بمبلغ مليون درهم أو ما يعادله بالدولار الأمريكي صـــادر من البنك العربي الافريقي الدولي لشركة نعيم للأسهم والسندات لصالح هيئة سوق المال بدبي وأبو ظبي وذلك لضمان نشاط السمسرة.

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

٢٧- اهداف واساليب ادارة راس المال

تهدف الشـــركات لتحقيق اقصـــى عائد على راس مالها وذلك من خلال ادارة راس المال طبقا للأنشـــطة الاســـتثمارية المرتبطة بنشـــاط الشـــركات من خلال ادارة فنية لديها الخبرة الكافية لإدارة راس المال وتحقيق العائد المطلوب.

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

٢٨- الموقف الضريبي

شركة النعيم القابضة

ضرائب شركات الأموال

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

ضريبة كسب العمل

تم فحص ضريبة كسب العمل للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وتم سداد الضريبة المستحقة وتقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية وفقا للمواعيد القانونية، وجارى الفحص عن الأعوام من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٦.

ضريبة الدمغة

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

٢٩- 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 تجميد نشـاط الشـركة من خلال وقف نشـاط الشـركة كلياً اعتباراً من ٣١ مارس ٢٠١٣ وقد تم تسليم البطاقة الضريبية للشركة.
- طبقا للقرار الصـــادر من مجلس ادارة الهيئة العامة للرقابة المالية بالجلســـة المنعقدة يوم٢٣ يوليو ٢٠١١، تم منع شركة نعيم للتمويل العقاري (شركة تابعة) من مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمادة رقم ٤٢ من قانون التمويل العقاري ١٤٨ لعام ٢٠٠١ لعدم وفاء الشركة باستكمال رأس المال المصدر.

٣٠- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣٠-١ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمار العقاري والأصول المالية المتاحة للبيع والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

٣٠-٢ 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.

٣٠-٣ استبعاد المعاملات عند التجميع

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

٣٠-٤ التوافق مع معايير المحاسبة

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

٣٠-٥ إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية

- تمسك الشركة القابضة حساباتها بالدولار الأمريكي حيث أنها تعمل بنظام المناطق الحرة، ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس السعر السائد للعملات بخلاف الدولار الأمريكي وقت إثبات المعاملة، ويتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات بخلاف الدولار الأمريكي في تاريخ قائمة المركز المالي على أساس الأسعار السائدة للعملات بخلاف الدولار الأمريكي في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر.
- بالنسبة للشركات التابعة التي تمسك حساباتها بعملة بخلاف التي تستخدمها الشركات القابضة (الدولار الأمريكي)، فإنه يتم ترجمة 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.

٣٠-٦ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات عندما يتم تقديرها بدقة كافية في تاريخ قائمة المركز المالي، وذلك بحيث يمكن قياس الايراد بدقة وكذلك التأكد من تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالتعامل ويتم قياس التكلفة المقابلة لتلك العملية وتكلفة اتمامها ان وجدت وبناء علية:

- 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 امر البيع أو الشراء وإصدار الفاتورة للعميل.
- يتم حساب أتعاب الإدارة شهريا بالنسبة المتفق عليها عند التعاقد من إجمالي استثمارات العميل بالمحفظة 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 اتعاب حسن الأداء سنويا من صافي الأرباح المحققة للعميل عن استثمارات المحفظة حسب شروط التعاقد.

- 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.

٣٠-٧ 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 حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

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

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 أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية 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 الاصل الاستردادية منذ اثبات اخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك) 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.

٣٠-٨ الاستثمارات

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.
- يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة المركز المالي المجمعة بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأرباحها وخسائرها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.
- يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

استثمارات متاحة للبيع

- الاستثمارات المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول متاحة للبيع عند الاقتناء، وغير مبوبة كقروض ومديونيات أو كاستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها.
- بعد الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر غير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية وذلك حتى إلغاء الأصل المالي من الدفاتر، وعندئذ يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة أو يحدد لإجراء عملية اضمحلال القيمة وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالخسائر المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.
- في حالة تعذر قياس القيمة العادلة لاستثمارات في حقوق ملكية بطريقة يعتمد عليها، فيتم قياس قيمة تلك الاستثمارات بالتكلفة.
- استثمارات في حقوق ملكية: في حالة وجود دليل على اضمحلال القيمة، يتم استبعاد الخسائر المتراكمة من حقوق الملكية ويعاد الاعتراف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة. ولا يمكن رد خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات حقوق الملكية من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة العادلة بعد اضمحلال القيمة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

استثمارات في شركات شقيقة

- الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركات المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.
- تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وذلك لكل استثمار على حدة، ولا يجوز رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة.
- يتم تقييم الاستثمارات في الشركات الشقيقة بالقوائم المجمعة بطريقة حقوق الملكية.

٣٠-٩ 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 او القيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف البيع ايهما 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.

٣٠-١٠ المخصصات

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

٣٠-١١ الاحتياطي القانوني

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

٣٠-١٢ 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 سداده لمصلحة الضرائب.

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.

٣٠-١٣ 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.

٣٠-١٤ 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، ويجب 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.

٣٠-٢٢ اعمال تحت التنفيذ

- الأعمال تحت التنفيذ المشتراة أو تحت الإنشاء أو المنفذة لغرض البيع في المستقبل تبوب كأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة.
- يتم قياس الأعمال تحت التنفيذ 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.

٣٠-٢٣ الاستثمارات غير المتداولة

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

٣٠-٢٤ الوحدات الجاهزة

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

٣٠-٢٥ الاستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في اصول عقارية (ارض او مباني – او جزء من مباني – او كليهما) محتفظ 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 "

٣٠-٢٦ قياس القيمة العادلة

- تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية 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.
- وتُقاس 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.
- وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.
- أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.
- وتستخدم الشركة أساليب التقويم 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 وتقلل 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 جوهري على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً فى أسواق نشطة.
- المستوى الثانى: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة فى المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التى تتضمن مدخلات للأصل 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 استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣٠-٢٧ 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 أساسا لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

عند نشأة العقد يتم تقييم 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:

الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.

الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

- عقود الإيجار التى 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 يحوّل 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:

(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 قابلا للممارسة بما يجعل من المؤكد بشكل معقول في تاريخ نشأة عقد التأجير أن الخيار ستتم 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 الاولى والقياس اللاحق

القياس الاولى

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 والمتمثلة في:

(ا) الدفعات الثابتة ناقصا أي حوافز إيجار مستحقة الدفع.

(ب) دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم قياسها مبدئياً بإستخدام 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 بالإلتزامات 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 تعبيرا عن النمط الذي تتناقص فيه الاستفادة من استخدام الأصل محل العقد.

- عقود الإيجار التى تكون الشركة فيها مستأجر

يتم في تاريخ بداية عقد الإيجار إثبات أصل" حق الانتفاع "والتزام عقد الإيجار، إلا أنه يمكن للشركة عدم تطبيق ذلك سواءً 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 مصروفاً 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 الأولي لأصل" حق الانتفاع":

تتكون تكلفة أصل" حق الانتفاع "من:

(أ) مبلغ القياس الأولي لالتزام 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؛

(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 او كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

القياس اللاحق لأصل" حق الانتفاع"

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

(أ) مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة؛

(ب) ومعدلةً 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 الدفتري لالتزام ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛

(ب) تخفيض المبلغ الدفتري لالتزام ليعكس دفعات الإيجار؛

(ج) إعادة قياس المبلغ الدفتري لالتزام ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها المعدلة.

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

تتضمن عقود الاستئجار قيام المستأجر بصيانة الاصل المؤجر والتامين عليه ولاينطوي عقد الايجار على اية ترتيبات لنقل الملكية فى نهاية فترة الايجار.

وبالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر،(إن وجد) فإنه يتم تخصيص العوض 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 مكونا إيجارياً واحداً.

٣١- أحداث هامة

- خلال شهر فبراير ٢٠٢٢ ونظرا للأحداث السياسات التى ادت الى اندلاع الحرب بين كلاً من دولتى روسيا وأوكرانيا الأمر الذى ادى الى تداعيات محتملة على الأقتصاد العالمى من تباطؤ النمو وزيادة سرعة التضخم الذى سيؤدى الى ارتفاع أسعار السلع الأولية كالغذاء والطاقة التى تعد من المكونات الأساسية للعديد من الصناعات. وترى الإدارة أنة لايوجد تأثير جوهرى من تداعيات هذة الحرب على انشطة الصندوق.
- بتاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٩,٢٥٪ و١٠,٢٥٪ و٩,٧٥٪، على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلي ٩.٧٦٪. هذا وبنفس التاريخ قام البنك المركزى بتحرير سعر صرف العملات الأجنبية مقابل الجنيه المصرى.
- بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٢٢ 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 ١١.٢٥٪، ١٢.٢٥٪ و١١.٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١١.٧٥٪.
- بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ صدر قرار البنك المركزي المصري بشأن تحرير سعر الصرف للعملات الاجنبية مقابل الجنيه المصري والذي ترتب عليه زيادة جوهرية في اسعار صرف العملات الاجنبية مقابل العملة المحلية (الجنيه المصري) .

- كما 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 ١٣.٢٥٪، ١٤.٢٥٪ و١٣.٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٣.٧٥٪.
- بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦.٢٥٪، ١٧.٢٥٪ و١٦.٧٥٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٣٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٦.٧٥٪.

المدير المالى	العضو المنتدب	رئيس مجلس الإدارة
احمد محمود الجمال	يوسف مدحت الفار	حسين بن علي شبكشي