

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
وتقرير مراقب الحسابات عليها

	تقرير مراقب الحسابات
١	قائمة المركز المالي المستقلة
٢	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المستقلة
٣	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
٥	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٦ - ٣٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المستقلة للدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية إدارة الشركة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة 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 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

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المستقلة 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 بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

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

بالنسبة للقوائم المالية لسنة المقارنة ٢٠٢٣، فقد تمت مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات آخر أصدر تقريره برأي غير متحفظ على القوائم المالية بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٤.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي المستقل وتدفقاتها النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها، وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة، وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات
علي سعد زغلول المعزawy

زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨
زميل جمعية الضرائب المصرية
عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية
س. م. م. ٥٧٠٨

القاهرة في ٢٦ مارس ٢٠٢٥

قائمة المركز المالي المستقل
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٥,٨٠٢,٣٧٥	٢٥,٢١٥,٢٣٨	(٤)	أصول ثابتة
-	٥٦٣,٤٥٨	(٥)	أصول حق انتفاع
-	١٤,٦٤٠,٨١٣	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
-	٢١٩,٨٥٩	(٧)	استثمارات عقارية
-	٦٥٧,٥٠٠	(٩)	استثمارات في شركات تابعة
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٨)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
١٣,٨٨٠,١٠٣	١٤,٩٥٨,٤٣٣	(١٢)	أوراق قبض طويلة الأجل
٤٠,٤٠٩,٣٧٩	٥٦,٩٨٢,٢٠٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٢,١٩١,٣٥٧	٢٠,٩٤٨,٩٢٠	(١٠)	مخزون
٥٦,١٨٠,٦٦٣	٥١,٥٠٥,٥٣١	(١١)	أعمال تحت التنفيذ
٨١,١٥٣,٠٣٦	٥٤,١٩٦,٧٧٥	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٢١١,١٥٨,٠٣٣	٢١٥,٦٩٩,١١٨	(١٣)	مصرفيات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		أذون خزانة
-	١٠,٨٤٦,٥٥٠	(٢١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٨٤,٢٢٤,٥٠٩	١٥٤,٠٣٦,١٠٣	(١٤)	النقدية وما في حكمها
٤٦٩,٩٠٧,٥٩٨	٥٠٧,٢٣٢,٩٩٧		إجمالي الأصول المتداولة
٥١٠,٣١٦,٩٧٧	٥٦٤,٢١٥,١٩٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال المدفوع
٤,٦٧٤,٢٧٠	٧,٩٢٠,٧٦٣	(١٦)	احتياطيات
٧,٣٩٣,٧٢٧	١٦,٧١٨,٠٤٣		أرباح مرحلة
٩,٨١٥,٠٦٩	١٧,٦٥٢,٨١٣		صافي ربح العام
١١٠,٠٢٥,٦٠١	٢٤٢,٢٩١,٦١٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٨,٤٣٥,٥٦٥	٨,٢٠٦,٦٠٠	(٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	٣٨٦,٢٢١	(٥)	التزامات عقود التأجير
-	٤٦٤,٦١٥		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٣٢٤,١٨٠	٢٩,٨٥٩	(٢٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
٨,٧٥٩,٧٤٥	٩,٠٨٧,٢٩٥		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	مخصصات
٧٩,٥٥٢,٧٨٩	١٨,٦٣٠,١٦١	(١٨)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
-	١,٩٧٨,٤٥٠	(٢٩)	ضريبة الدخل المستحقة
٥٠,٣٦٨,٢٣٩	٦٩,٣٩٥,٨٦٨	(١٩)	موردون وأوراق دفع
٢٥٧,٢٤٥,٦٠٣	٢١٨,٠٣٥,٧١٨	(٢٠)	مصرفيات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	٢٦٢,٣١٤	(٥)	المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
١,٣٥٠,٠٠٠	٥١٨,٧٧٤	(٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	(٢٢)	دائنو توزيعات
٣٩١,٥٣١,٦٣١	٣١٢,٨٣٦,٢٨٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٠٠,٢٩١,٣٧٦	٣٢١,٩٢٣,٥٨٠		إجمالي الالتزامات
٥١٠,٣١٦,٩٧٧	٥٦٤,٢١٥,١٩٩		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

- تقرير مراقب الحسابات .

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٦٩,٦٠١,٦١٢	٤٤٧,٧٢٨,٩٤٣	(٢٣)	الإيرادات
(٣٣١,٣٦٣,٣٠٦)	(٣٩١,٣٥٤,٨٧٣)	(٢٤)	تكلفة الحصول على الإيراد
٣٨,٢٣٨,٣٠٦	٥٦,٣٧٤,٠٧٠		مجموع الربح
(٢٢,٢٨١,٥٧٣)	(٣٥,٨٩٦,٤٦٦)	(٢٥)	مصروفات إدارية وعمومية
٩,٨٠٤,٨٤٢	١٧,٥٥٢,٤٨٢	(٢٦)	إيرادات تمويلية
(٩,٠٩٥,٠٢٧)	(٩,٨٨٤,٦١٠)	(٢٧)	مصروفات تمويلية
١,٧٣٣,٧٩٦	١,٣٩٣,٦٠٠	(٢٨)	إيرادات أخرى
(٢,٥٨٥,٦١٠)	(١,١٧٩,٨٦٢)		خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٠٨١,٠٠٠)	(٤,٣٠٠,١٤٠)		بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)		مخصصات
١,٠٤٠,٥٩٥	-		مخصصات انتفى الغرض منها
١٣,٢٧٤,٣٢٩	٢٣,٠٥٩,٠٧٤		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(٣,٤٥٩,٢٦٠)	(٥,٤٠٦,٢٦١)	(٢٩)	ضريبة الدخل
٩,٨١٥,٠٦٩	١٧,٦٥٢,٨١٣		صافي ربح الفترة
٠,٥٦	٠,٥٨	(٣٠)	نصيب السهم من الأرباح

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩,٨١٥,٠٦٩	١٧,٦٥٢,٨١٣	صافي ربح العام
-	٧١,١١٣	<u>الدخل الشامل الآخر</u>
٩,٨١٥,٠٦٩	١٧,٧٢٣,٩٢٦	فروق العملة الناتجة عن ترجمة الكيانات الأجنبية
		إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	احتياطيات	رأس المال المفروع	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	المحول إلى الاحتياطيات اجمالي الدخل الشامل
١٠٠,٢١٠,٥٣٢	٧,٥٨٧,٣٠١	-	٤,٤٨٠,٦٩٦	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٢
-	(١٩٣,٥٧٤)	-	١٩٣,٥٧٤	-	المحول إلى الاحتياطيات اجمالي الدخل الشامل
٩,٨١٥,٠٦٩	٩,٨١٥,٠٦٩	-	-	-	٢٠٢٣
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	-	٤,٦٧٤,٢٧٠	٨٨,١٤٢,٥٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	-	٢,٦٨٤,٦٢٧	١١١,٨٥٧,٤٦٥	زيادة رأس المال *
-	(٤٩٠,٧٥٣)	-	٤٩٠,٧٥٣	-	المحول إلى الاحتياطيات اجمالي الدخل الشامل
١٧,٧٢٣,٩٢٦	١٧,٦٥٢,٨١٣	٧١,١١٣	-	-	٢٠٢٤
٢٤٢,٢٩١,٦١٩	٣٤,٣٧٠,٨٥٦	٧١,١١٣	٧,٨٤٩,٦٥٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
		(١٦)	(١٦)	(١٥)	إيضاح رقم

*تم تغطية علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة (١٥٩) لسنة ١٩٨١.

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٣,٢٧٤,٣٢٩	٢٣,٠٥٩,٠٧٤		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣,١٠١,٨٥٥	٢,٨٦٩,٨٧٨	(٤)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
-	٢٧٠,٤٥٦	(٥)	إهلاك الأصول الثابتة
١٨,٦٣٨	-		إهلاك أصول حق انتفاع
(١٧٠,٢٤٥)	(١,٣٥٢,٧٦٨)		إستهلاك الأصول الغير ملموسة
-	٤,٤٨٧		أرباح (خسائر) فروق ترجمة عملات أجنبية
٢,٥٨٥,٦١٠	١,١٧٩,٨٦٢		اهلاك أصول استثمار عقاري
١,٤٥٩,٤٠٥	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	خسائر ائتمانية متوقعة
-	١٣٢,٥٢١	(٥)	مخصصات
(٩,٦٣٤,٥٩٦)	(١٦,١٢٨,٦٠١)	(٢٦)	فوائد أصول حق انتفاع
			فوائد دائنة
١٠,٦٣٤,٩٩٦	١١,٠٣٤,٩٠٩		التغير في المخزون
(٦,٦٧٤,٨١٦)	(٨,٩٨١,٩٠٩)	(١٠)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
١١,٠٣١,٣٠٩	٤,٦٧٥,١٣٢	(١١)	التغير في العملاء وأوراق القبض
(٤٧,٥١٥,٩٢٢)	٢٤,٩٩١,٤١٣	(١٢)	التغير في إيرادات مستحقة
(٥٥,١٨٧,٠١٥)	٢٣,٧٨٥,٩٥٦		التغير في المقاولين الدفعات المقدمة
(٦٠,٨١٣,٠٥٧)	(٨,٢٤٩,٩٦٦)		التغير في التأمينات لدى الغير
(١٧,٧٠٤,٤٢٤)	(١٩,١٥٣,٣٥٣)		التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٦,٧٧٨,٩٥٨)	(٦,٦٩٩,٦٧٢)	(١٣)	التغير في عملاء دائنة
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢٠,٩٦٥,٤٦٧		التغير في شويئات الموقع
١٦,٣٤٨,١٨٥	١١,٩٨٠,٩٧٤	(٢١)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
-	(١٠,٨٤٦,٥٥٠)		التغير في خطابات ضمان
٨٣٧,٨٣٩	١,٨٤٣,٨٠٧	(١٩)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
٣٦,٩٩٩,٢٨٩	١٩,٠٢٧,٦٢٩	(٢٠)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٢,٨٩٢,٢١٥	٦,٨٨٨,٢٩٩		التغير في عملاء دفعات مقدمة
٦٢,٤٧٥,٩٠٤	(٧٦,٦٣٩,٤٦٠)		التغير في إيرادات مؤجلة
(٥,٦٥٨,١٢٥)	(١,٩٤٠,٥٥٠)	(٢١)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	(١,٧١٧,٦٩١)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥٦,٢٥٧,٥٥٥)	(٩,٠٣٥,٥٦٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥٦,٢٥٧,٥٥٥)	(٩,٠٣٥,٥٦٥)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٦١٧,٨٨٣)	(٢,٢٨٢,٧٤١)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧٤٥,٥٣٩)	-		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
-	(١٤,٦٤٠,٨١٣)		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
٩,٦٣٤,٥٩٦	١٦,١٢٨,٦٠١	(٢٦)	فوائد مقبوضة
٨,٢٧١,١٧٤	(٧٩٤,٩٥٣)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
-	١١٤,٥٤٢,٠٩٢	(١٥)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣١,١٢١,٦٦٢	(٦٠,٩٢٢,٦٢٨)	(١٨)	مقبوضات من استكمال سداد رأس المال
-	(٣١٧,٩٠٠)	(٥)	التغير في التسهيلات الائتمانية
٣١,١٢١,٦٦٢	٥٣,٣٠١,٥٦٤		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
(١٦,٨٦٤,٧١٩)	٤٣,٤٧١,٠٤٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٧٠,٢٤٥	١,٤٢٣,٨٨٠		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٢٥,٩١٨,٩٨٤	١٠٩,٢٢٤,٥١٠		أثر التغيرات في أسعار الصرف
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٤,١١٩,٤٣٦	(١٤)	النقدية وما في حكمها - أول العام
			النقدية وما في حكمها - آخر العام

يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٤,٠٣٦,١٠٣	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
-	٨٣,٣٣٣	الخسائر الائتمانية
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٤,١١٩,٤٣٦	نقدية بالصندوق ولدى البنوك إيضاح (١٤)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

١- نبذة عن الشركة

١-١ تأسيس الشركة

تأسست شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، وتم قيدها في السجل التجاري بمدينة القاهرة برقم ٢٨٦٤١٦ بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٩٤ وأسهم الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية.

مدة الشركة ٢٥ عام تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجاري، وتم تجديد مدة الشركة مرة أخرى تبدأ من ١٠ ديسمبر ٢٠١٩ حتى ٩ ديسمبر ٢٠٤٤.

تم قيد الشركة في سجل تجاري الهيئة الاقتصادية لقناة السويس برقم ٣٤ بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧.

٢-١ غرض الشركة

- القيام بأعمال المقاولات المتكاملة في مجال مشروعات الإسكان والتعمير والمباني العامة لحسابها أو للغير.
- شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها وما يستلزم ذلك من أعمال المرافق والبنية الأساسية.
- إقامة المشروعات الصناعية والترفيهية والسياحية لحسابها أو لحساب الغير.
- إقامة المشروعات السكنية وبيع وحداتها أو تأجيرها لحسابها أو لحساب الغير.
- أنشطة الاستيراد والتوكيلات التجارية والتوريدات العمومية.

كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات والأفراد وغيرها والتي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها في تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات سالفة الذكر أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ فروع أجنبية

- فرع السعودية: قامت الشركة بتأسيس فرع لها بالمملكة العربية السعودية بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٣ مدتها ٥ سنوات تنتهي في ٢٩ يوليو ٢٠٢٨.
- قامت الشركة عن طريق الفرع بإبرام عقود مقاوله من الباطن مع فرع الغانم انترناشيونال للتجارة العامة والمقاولات و تتضمن العقود عقد تنفيذ أعمال مصنعيات خرسانة لمشروع مستشفى طواري بالمدينة المنورة بقيمة ١٧,٦٤ مليون ريال سعودي، و عقد توريد وتركيب الأعمال الكهربائية و الميكانيكية والصحية لمستشفى الأنصار بالمدينة المنورة ٢٣٢,٥٠٦ مليون ريال سعودي.

٤-١ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

٥-١ عنوان الشركة

المركز الرئيسي: ٧٩ شارع حافظ رمضان - قطعة رقم ٣ بلوك ١٠٠ - المنطقة السادسة - مدينة مصر - القاهرة.

الفرع الرئيسي: رقم ١٠٤ الدور العاشر - السراج مول - مدخل ٦ أمامي - تقاطع عطية الصوالحي مع شارع نجاتي سراج - مدينة نصر - القاهرة.

٦-١ اعتماد القوائم المالية المستقلة

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٣ مارس ٢٠٢٥.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية، ويتم الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية (ما لم يرد غير ذلك بإحدى السياسات المحاسبية).

٣-٢ عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة وعملة عرض القوائم المالية المستقلة.

٤-٢ القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة و الشركة مطالبه باعداد قوائم مالية مجمعة وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للشركات التابعة لها ويمكن الرجوع إليها للحصول على صورة تعبر عن المركز المالي ونتائج الأعمال و التدفقات النقدية ككل.

٥-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام الماضي، باستثناء التغييرات التي نتجت عن إضافة بعض المعايير والتعديلات على معايير المحاسبة المصرية، بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لعام ٢٠٢٤ الصادر في ٣ مارس ٢٠٢٤ وفيما يلي ملخص لأهم الإصدارات والتعديلات التي تمت على معايير المحاسبة المصرية:

معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"

تم إضافة كيفية تحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين والشروط التي يجب أن يتم استيفائها في سعر الصرف اللحظي في تاريخ القياس.

وقد تم إضافة ملحق إرشادات التطبيق والتي تتضمن إرشادات تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للاستبدال بعملة أخرى وإرشادات تطبيق المعالجات المطلوبة في حالة عدم القابلية للاستبدال.

لا يوجد تأثير هام لهذا المعيار على القوائم المالية المستقلة للشركة.

تطبق التعديلات الخاصة بتحديد السعر اللحظي عند صعوبة التبادل بين عملتين في أول أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر يجب الإفصاح. عند التطبيق لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة.

معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ "القوائم المالية المستقلة"

تم إضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية كما هي موضحة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) "الاستثمارات في شركات شقيقة" عند المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وشركات ذات سيطرة مشتركة.

لا يوجد تأثير محتمل لهذا المعيار على القوائم المالية المستقلة للشركة.

تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام طريقة حقوق الملكية علي الفترات المالية التي تبدأ في أول أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، ويسمح بالتطبيق المبكر وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي على رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بالتطبيق لأول مرة.

معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ الاستثمار العقاري

تم تعديل آلية تطبيق نموذج القيمة العادلة حيث تم إضافة وجوب إثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عمر الأصل أو الاستثمار، مع مراعاة الفقرات (١٣٥) و (٣٥ب).

لا يوجد تأثير محتمل لهذا المعيار على القوائم المالية المستقلة للشركة.

تطبق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة علي الفترات المالية التي تبدأ في أول أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، وذلك بأثر رجعي، مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولي بإضافته إلي رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.

التفسير المحاسبي رقم (٢) ٢٠٢٤ "شهادات خفض الانبعاثات الكربونية"

شهادات خفض الانبعاثات الكربونية (credits carbon) هي أدوات مالية قابلة للتداول تمثل مقابل وحدات خفض انبعاثات غازات الاحتباس الحراري، وتمثل كل وحدة طناً من انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون المكافئ، وتصدر لصالح مطور مشروع الخفض (مالك / غير مالك) وذلك بعد الاعتماد والتحقق وفقاً لمعايير ومنهجيات خفض الانبعاثات الكربونية المعترف به دولياً، التي تقوم بها جهات التحقق والمصادقة سواء المحلية أو الدولية المقيدة بالقائمة المعدة لدي هيئة الرقابة المالية لهذا الغرض، يمكن للشركات استخدام شهادات خفض الانبعاثات الكربونية لتلبية أهداف تخفيض الانبعاثات الطوعية (للشركات) لتحقيق التبادل الكربوني أو غيرها من المستهدفات وهو ما يتم تداوله في سوق الكربون الطوعي (voluntary carbon market VCM) هذا وتختلف المعالجات المحاسبية وفقاً لطبيعة الترتيب والغرض التجاري لشراء الشهادات أو إصدارها من قبل مطوري المشروع ومن ثم يجب علي الشركات تحديد الحقائق والتعرف علي الظروف المختلفة لتحديد المعالجة المحاسبية المناسبة والمعيار المحاسبي الواجب تطبيقه.

يتناول التفسير المعالجة المحاسبية للحالات المختلفة من حيث القياس الأولي والقياس اللاحق والاستبعاد من الدفاتر والإفصاحات اللازمة.

لا يوجد تأثير محتمل لهذا المعيار على القوائم المالية المستقلة للشركة.

يبدأ التطبيق في أو بعد أول يناير ٢٠٢٥ ويسمح بالتطبيق المبكر.

٦-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المستقلة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، المصروفات، الأصول والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المستقلة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المستقلة، وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويتم مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر، ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المستقلة للشركة:

١-٥-٢ الأحكام

الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد بصورة تعكس التزامات الأداء المتعهد بها إلى العملاء بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقعه المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل تلك الالتزامات، مع الأخذ في الاعتبار شروط العقد وجميع الحقائق والظروف ذات الصلة، وذلك تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء".

٢-٥-٢ التقديرات

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ القابلة للتحصيل من أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً، وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي، أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييماً إجمالياً ويوضع لها تقدير وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الافتراضي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الاهلاك، ومن شأن هذا التقدير أن يحدد عقب النظر في العمر الافتراضي المتوقع للأصول أو الاهلاك المادي للأصول، وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الافتراضي المقدر وطريقة الاهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الاهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في جمهورية مصر العربية، ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة، ولقد وضعت

الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضحة في الاعتبار العواقب المحتملة لعملية الفحص التي تجريها السلطات الضريبية المصرية، ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب المسؤولة، وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في جمهورية مصر العربية في ذلك الحين.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد التقرير، ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد، وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات المستقبلية المتوقعة من الأصول أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣- أهم السياسات المحاسبية

١-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف اللحظي السائد بين عملة التعامل و العملة الأجنبية في تاريخ المعاملة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ القوائم المالية المستقلة، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الاعتراف الأولي.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة.

تحديد سعر الصرف اللحظي عند صعوبة التعامل بين عملتين:

عندما تكون هناك صعوبة في تبادل العملة بعملة أخرى في تاريخ القياس، يجب أن يستوفي سعر الصرف اللحظي المقدر الشروط التالية المقدرة في تاريخ القياس:

- المعدل الذي كان من الممكن أن تتمكن المنشأة به من الدخول في معاملة تبادل لو كانت العملة قابلة للتحويل إلى العملة الأخرى.
- السعر الذي يتم تطبيقه على معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق.
- معدل يعكس بعدالة الظروف الاقتصادية السائدة.

النشاط الأجنبي

يتم ترجمه الأصول و الالتزامات على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية المستقلة و يتم ترجمة بنود حقوق الملكية بسعر الصرف وقت التعامل و بنود قائمة الدخل عن العام باستخدام متوسط أسعار الصرف خلال العام المعد عنها القوائم المالية المستقلة .
يتم الاعتراف بفروق الترجمة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى الرصيد المجمع ضمن بند احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية .

عند استبعاد الكيان الأجنبي بصوره كلية أو جزئية فأن مبلغ فروق العملة المتراكم ضمن احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية و المتعلق بذلك الكيان يعاد تبويبه للأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح وخسائر الاستبعاد.

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها ١-٢-٣ الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في التشغيل أو توفير السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بقائمة المركز المالي بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، هذا وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل واللازمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي قررت الإدارة اقتناء الأصل من أجله وفي موقعه.

عندما يتكون الأصل من مجموعة من المكونات الرئيسية التي تختلف أعمارها الافتراضية، يتم اعتبار كل من هذه المكونات أصلاً بذاته.

يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للتشغيل أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتتضمن التكلفة أتعاب المهنيين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل، هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للاستخدام في الغرض المحدد لها وباتباع نفس الأسس المتبعة في باقي الأصول.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والاعمار الافتراضية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

٢-٢-٣ النفقات اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة التكاليف الخاصة بإحلال أصل ثابت أو مكون رئيسي من المكونات التي يتم اعتبار كل منها أصلاً وكذا تكاليف العمرات الجسيمة التي تتم بعد تاريخ الاقتناء، هذا ويتم رسملة أي نفقات لاحقة على الاقتناء إذا ما كان سيترتب عنها زيادة العائد الاقتصادي المستقبلي للأصل، وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الأخرى يتم تحميلها على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كمصروف عند تكبدها.

٣-٢-٣ الإهلاكات

يتم تحميل مصروف الإهلاك على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الافتراضي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول أو العمر الافتراضي للمكونات الرئيسية للأصول التي يتم اعتبار كل منها أصلاً بذاته (فيما عدا الأراضي حيث لا يتم إهلاكها).

وفيما يلي بياناً بالأعمار الافتراضية المقدرة ومعدلات الإهلاك لكل بند من بنود الأصول الثابتة

بيان الأصول	المعدل	سنوات
مباني وإنشاءات	٢ %	٥٠
وحدات بالسنتر (استثمار عقاري)	٢ %	٥٠
آلات ومعدات	٢٠ %	٥
وسائل نقل وانتقال	٢٠ %	٥
أثاث وتجهيزات	٢٠ %	٥
أجهزة ومعدات مكتبية	٢٠ %	٥
خشب وقمط وحديد	٢٥ %	٤
مباني مؤقتة بالموقع	٢٥ %	٤
تحسينات مباني مؤجرة	٢٥ %	٤

يتم البدء في إهلاك الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء من إعداد الأصول وتصبح متاحة للاستخدام في الأغراض التي حددتها الإدارة.

٣-٢-٤ الأرباح أو الخسائر الرأسمالية

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد أصل من الأصول الثابتة بمقارنة صافي عائد الاستبعاد لهذا الأصل بصافي قيمته الدفترية وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من الاستبعاد بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

٣-٢-٥ اضمحلال قيمة الأصول الثابتة

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ اعداد القوائم المالية المستقلة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل، وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ اثبات آخر 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 الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم اثبات الرد بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

٣-٣ مشروعات تحت التنفيذ

يتم قيد المبالغ التي تنفق على إنشاء أو شراء الأصول الثابتة في بند مشروعات تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح متاحة للاستخدام في الغرض الذي اقتني من أجله ثم يتم تعلية قيمته على بنود الأصول الثابتة، ويتم قياسها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الانخفاض في القيمة كما لا يتم احتساب إهلاك لها لحين تحويلها لبند الأصول الثابتة.

٣-٤ التأجير

يتم الاعتراف أصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير في تاريخ بداية عقد التأجير. يتم قياس أصل حق الانتفاع في تاريخ بداية عقد التأجير بالتكلفة، وتتضمن تكلفة أصل حق الانتفاع ما يلي:

- أ- مبلغ القياس الأولي للالتزام عقد التأجير.
- ب- أي دفعات عقد تأجير تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- ت- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة.

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال، ومعدل بأي من إجراءات إعادة قياس للالتزام عقد التأجير. يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها في استهلاك تكلفة أصل حق الانتفاع مع مراعاة إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة أصل حق الانتفاع تعكس أن المستأجر سيستمر خيار الشراء، فيتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي المقدر للأصل محل العقد، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي المقدر لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) اضمحلال قيمة الأصول لتحديد ما إذا كان أصل حق الانتفاع قد اضمحلت قيمته، وللمحاسبة عن أي خسائر اضمحلال تم تحديدها.

يتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم خصم دفعات الإيجار وزيادة التزام عقد التأجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وأي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) بتكاليف الفائدة على التزام عقد التأجير ودفعات عقد التأجير المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التأجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الظرف التي أدت إلى تلك الدفعات.

يتم إعادة قياس التزام عقد التأجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام نسبة خصم معدلة، وإذا كان هناك تغييراً في مدة عقد التأجير حيث يتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة على أساس مدة عقد التأجير المعدلة.

يتم إعادة قياس التزام عقد التأجير إذا كان هناك تغييراً في تقييم خيار شراء الأصل محل العقد، ويتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة لتعكس التغيير في المبالغ مستحقة الدفع بموجب خيار الشراء.

قد يختار المستأجر عدم تطبيق متطلبات الاعتراف سائلة الذكر بالنسبة للعقود قصيرة الأجل، والعقود التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة منخفضة، يتم الاعتراف بدفعات الإيجار باعتبارها مصروفاً بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أساس منتظم آخر.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المقتناة أولاً بالتكلفة.

بعد الاعتراف المبدئي يتم اثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال.

يتم تحديد العمر الافتراضي للأصول غير الملموسة كمحددة العمر أو غير محددة العمر.

يتم استهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الافتراضية المحددة على العمر الاقتصادي للأصل، ويتم إجراء اختبار قياس للاضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على اضمحلال الأصل ويتم مراجعة فترة الاستهلاك وطريقة الاستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد في نهاية كل سنة مالية.

٦-٣ استثمارات عقارية

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بالتكلفة عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفتها بصورة يعتمد عليها وعندما يكون الغرض من الاحتفاظ إما تحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كلاهما وتتضمن هذه التكلفة ما تم تكبده لاقتناء تلك الاستثمارات العقارية.

٧-٣ استثمارات في شركات تابعة

هي استثمارات في شركات يكون للشركة المستثمرة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تملك الشركة المستثمرة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها ما يزيد عن نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي يظهر فيها بوضوح أن ذلك لا يمثل سيطرة.

وتتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وذلك لكل استثمار على حده، ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) في الفترة التي حدث فيها الرد

٨-٣ الضرائب الدخلية والأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة باتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بقائمة المركز المالي (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

يتم الاعتراف بضريبة 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 ادراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى تم الاعتراف بها مباشرة ضمن حقوق الملكية فذلك يعترف بالضريبة الناشئة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٩-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون طبقاً لأساس التكلفة الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

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

يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية وجميع خسائر المخزون ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) في الفترة التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة، ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيها الرد.

١٠-٣ الأعمال تحت التنفيذ

تم حصر التكاليف التي تم انفاقها على أي من مشروعات الشركة وإدراجها كأعمال تحت التنفيذ، والتي تتضمن كل النفقات المرتبطة مباشرة بتجهيز الأصل للغرض المخصص من أجله، ويتم إضافة الأعمال تحت التنفيذ إلى بند المخزون ضمن الأصول المتداولة عندما تصبح مستكملة وجاهزة.

١١-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم اثبات العملاء وأوراق القبض والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة أو المعاملة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الاضمحلال "الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من مخاطر الائتمان" بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها الرد.

١٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة، ويتم التعامل بنفس الأسس والقواعد التي يتم التعامل بها مع باقي العملاء.

١٣-٣ أذون الخزانة

يتم تقييم أذون الخزانة التي يتم شرائها عند الإصدار الأولي بالتكلفة، وبعد الاعتراف الأولي بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة المحققة خلال الفترة من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ الاستحقاق تسجل بطريقة القسط الثابت باستخدام سعر الفائدة الفعلي. ويتم إثبات عائد الأذون بإجمالي القيمة ويتم إثبات الضرائب المخصومة من المنبع على تلك العوائد ضمن حساب مصلحة الضرائب خصم من المنبع ويتم تسويتها من ضريبة أذون الخزانة المستحقة في نهاية السنة المالية مع الإقرار الضريبي السنوي.

١٤-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والبنوك والودائع تحت الطلب وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكماً لنظام إدارة الأموال بالشركة لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية بالطريقة الغير مباشرة، كما تتضمن الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة ويكون خطر تعرضها للتغير في قيمتها ضئيلاً.

١٥-٣ الاحتياطات

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي ربح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ويستخدم الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة، يتم تعلية علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة (١٥٩) لسنة ١٩٨١.

الاحتياطات الأخرى

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجوز تجنّب احتياطات غير عادية أو مال استهلاك غير عادي، ويستعمل الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

١٦-٣ أسهم الخزينة

تدرج أسهم الخزينة (أسهم الشركة) بتكلفة اقتنائها، وتظهر تكلفة أسهم الخزينة مخصومة من حقوق الملكية للشركة، وتثبت الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التصرف في أسهم الخزينة ضمن حقوق الملكية للشركة.

١٧-٣ الاقتراض وتكلفة الاقتراض

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض

لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ القوائم المالية المستقلة، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

يتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال وتدرج الارباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل (الارباح أو الخسائر).

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكلفة الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

١٨-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكمي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المستقلة وتعديلها عند الضرورة 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.

وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل (الارباح أو الخسائر) ضمن المصروفات التمويلية.

١٩-٣ الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

تمثل الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً مقابل السلع والخدمات المستلمة للشركة سواء وردت فواتيرها أم لم ترد بعد، كما تلتزم الشركة بالقوانين واللوائح المصرية ذات الصلة في حساب الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً وإثباتها.

٢٠-٣ الإيراد

يتم استخدام نموذج الإيراد الجديد المكون من خمس خطوات قائمة على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة على السلع أو تقديم الخدمات إلى العميل وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيرادات من العقود مع العملاء، وتتمثل الخمس خطوات فيما يلي:

- تحديد العقد المبرم مع العملاء.
- تحديد التزامات الأداء وفقاً للعقد المبرم مع العملاء.
- تحديد سعر المعاملة وفقاً للعقد المبرم مع العملاء.
- تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء وفقاً للعقد المبرم مع العملاء.
- الاعتراف بالإيراد على المدار الزمني الذي تحول فيه المنشأة السيطرة على الخدمات التي يتم الوفاء بها.

تلتزم المنشأة بأن تسبتمبرتقدير محاسبياً، آخذة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود المبرمة مع عملائها، كذلك طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتكاليف التي تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد.

إيراد الفوائد

يتم إثبات الإيراد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ومعدل الفائدة الفعلي هو المعدل المستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً لتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

٢١-٣ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

٢٢-٣ توزيعات الأرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح كالتزامات في الفترة المالية التي يتم فيها الاعلان عنها.

٢٣-٣ التأمينات الاجتماعية

تقدم الشركة مساهمات للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من راتب الموظفين، وتقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمل للمصاريف عند استحقاقها.

٢٤-٣ نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

يحسب النصيب الأساسي للسهم في الأرباح أو الخسائر بقسمة صافي أرباح أو خسائر الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة وذلك بعد خصم نصيب العاملين وحصة مجلس الإدارة من الأرباح.

٢٥-٣ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل، إذا فقط كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل وأثر ذلك على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

وتتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

- إخفاق أو التأخر في السداد بواسطة مدين.
- إعادة جدولة مبالغ مستحقة للشركة بشروط لم تكن الشركة لتقبلها في ظروف أخرى.
- مؤشرات على إفلاس المدين أو المصدر.
- التغيرات المعاكسة في حالة السداد بالنسبة للمقرضين أو المصدرين.
- اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب الصعوبات المالية.
- وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة من الأصول المالية.

تستخدم الشركة النموذج المبسط (على مدى عمر الدين) لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للعملاء التجاريين والمدينين، لا يتطلب المنهج المبسط عند تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة لأرصدة العملاء والمدينين التجاريين الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة بمتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، وبدلاً من ذلك، تعترف الشركة بمخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل قوائم مالية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ اعداد القوائم المالية المستقلة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل، عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر). يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم اثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

٢٦-٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية.

٢٧-٣ التقارير القطاعية

قطاع النشاط هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة بتقديم منتجات أو خدمات تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أنشطة أخرى، والقطاع الجغرافي يرتبط بتقديم منتجات أو خدمات داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات جغرافية تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.

٢٨-٣ المقاصة بين أصل والتزام مالي

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصول وتسوية الالتزام في آن واحد ولكي يكون الحق القانوني للشركة أن تقوم بعمل المقاصة قابلاً للنفذ فلا بد أن يكون عند وقوع حدث ما في المستقبل والذي غالباً ما يكون اخفاق الطرف الآخر ولا بد أن يعكس ميونيوات الشركة العادية ومتطلبات الاسواق المالية والظروف الاخرى المرتبطة باعتبارات خطر وتوقيت التدفقات النقدية للشركة.

٢٩-٣ الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في قائمة المركز المالي حيث يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت امكانية التدفق للخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة، ولا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية المستقلة ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.

٣-٣٠ 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 الأصول 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 استناداً 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 التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوافر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظيم 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 المستقلة في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول: باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصل أو التزام مطابقاً تماماً في اسواق نشطة.

المستوى الثاني: باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).

المستوى الثالث: باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المستقلة على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد القوائم المالية المستقلة.

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..

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	تخصيصات مبانى مؤجرة	مباني مؤقتة بالمواقع	خشب وقمط وحديد	أثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٤٩,٤٤٧,٦٨٧	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٦٣٢,٣٣٦	١٧٣,٨٤٩	٢,٣٤٥,٧٦٨	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٥٣٣,٧٧٤	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٦١٧,٨٨٣	-	-	١٧٨,٥٥٩	-	٨٩,١٧٣	-	٣٥,١٥١	-	-	-
٥٠,٠٦٥,٥٧٠	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٢,٤٣٤,٩٤١	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٨٨٣,٩٢٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	الإضافات خلال العام
٢,٢٨٢,٧٤١	-	-	-	-	٨٤١,٩٨٤	١,٢٧٦,٢٠٧	١٦٤,٥٥٠	-	-	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٢,٣٤٨,٣١١	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٣,٢٧٦,٩٢٥	٤,٢٥٥,٨١٧	٣,٠٤٨,٤٧٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	الإضافات خلال العام
٢١,١٦١,٣٤٠	٨٣,٣٦٥	٦٦٤,٩٧٤	١٤,٤٣٠,٥٩٤	١٦٨,٢٣٤	١,٣٠٦,٥٤٧	٢,٥٦٩,٠٠٠	١,٦٧٥,٦٥٢	٢٦٢,٩٧٤	-	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣,١٠١,٨٥٥	٩٦,٧٠١	٧٤,٢٢٥	٢,٠٧١,٥٨٨	١,٢٧٣	٣٥٢,١٥٣	١٨١,٤٩٨	٢١٦,٩٠٤	١٠٧,٥١٣	-	مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٤,٢٦٣,١٩٥	١٨٠,٠٦٦	٧٣٩,١٩٩	١٦,٥٠٢,١٨٢	١٦٩,٥٠٧	١,٦٥٨,٧٠٠	٢,٧٥٠,٤٩٨	١,٨٩٢,٥٥٦	٣٧٠,٤٨٧	-	مجمع الاهلاك خلال العام
٢,٨٦٩,٨٧٨	١٢٠,٨٧٧	٤٣,٠٠٨	١,٨٩٨,٠٦٥	١,٢٧٣	٣٠٠,٧٦٨	١٤٤,٧٥٠	٢٥٤,١٢٤	١٠٧,٠١٣	-	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٧,١٣٣,٠٧٣	٣٠٠,٩٤٣	٧٨٢,٢٠٧	١٨,٤٠٠,٢٤٧	١٧٠,٧٨٠	١,٩٥٩,٤٦٨	٢,٨٩٥,٢٤٨	٢,١٤٦,٦٨٠	٤٧٧,٥٠٠	-	مجمع الاهلاك خلال العام
٢٥,٢١٥,٢٣٨	١٨٢,٥٦٣	٣٤,٤٢١	٣,٤١٠,٦٤٨	٣,٠٦٩	١,٣١٧,٤٥٧	١,٣٦٠,٥٦٩	٩٠١,٧٩٥	٤,٨٩٨,١٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٥,٨٠٢,٣٧٥	٣٠٣,٤٤٠	٧٧,٤٢٩	٥,٣٠٨,٧١٣	٤,٣٤٢	٧٧٦,٢٤١	٢٢٩,١١٢	٩٩١,٣٦٩	٥,٠٠٥,١٧٩	١٣,١٠٦,٥٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- اهلاك العام تم تحميله على قائمة الدخل (الارباح أو الخسائر) على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٢٨١,٤٨٤	٢,٥٤٤,٢١٤	٢,٢٨١,٤٨٤	٢,٥٤٤,٢١٤
٥٨٨,٣٩٤	٥٥٧,٦٤١	٥٨٨,٣٩٤	٥٥٧,٦٤١
٢,٨٦٩,٨٧٨	٣,١٠١,٨٥٥	٢,٨٦٩,٨٧٨	٣,١٠١,٨٥٥

تكلفة الايراد

مصرفات عمومية وإدارية

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

عقد ايجار المقر إداري بإجمالي قيمة إيجارية بمبلغ ١,٠٩٣,٧٠٠ جنيه مصري قيمتها الحالية ٨٣٣,٩١٤ جنيه مصري، وقد بلغت التزامات أقساط عقد التأجير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٦٤٨,٥٣٥ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ١٣٢,٥٢١ جنيه مصري.

أصول حق انتفاع

التكلفة	مقر إداري جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
الإضافات خلال العام	٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤
مجمع الاستهلاك	٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦
الاستهلاك خلال العام	٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦
مجمع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٦٣,٤٥٨	٥٦٣,٤٥٨

الالتزامات عقد التأجير

التزامات عقد التأجير	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	الإجمالي
فوائد التزامات عقد التأجير	٣٨٦,٢٢١	٢٦٢,٣١٤	٦٤٨,٥٣٥
	٥,٨٦٧	٣,٩٨٥	٩,٨٥٢

٦- مشروعات تحت التنفيذ

مقر زايد الجديد - كورت يارد	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٤,٦٤٠,٨١٣	-
	١٤,٦٤٠,٨١٣	-

٧- الاستثمار العقاري

وحدات بالعبور سنتر
جنيه مصري

التكلفة	وحدات بالعبور سنتر جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣	-
الإضافات خلال العام	-
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-
الإضافات خلال العام	٢٢٤,٣٤٦
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٢٤,٣٤٦
مجمع الاهلاك	-
مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣	-
الاهلاك خلال العام	-
مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-
الاهلاك خلال العام	٤,٤٨٧
مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤,٤٨٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١٩,٨٥٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-

- تمتلك الشركة عدد ٢ محل بالمركز التجاري العبور سنتر بإجمالي مساحة ٤١ متر تقريباً مؤجرين للغير قيمتهم البيعية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ٤,٢٥٥,٠٠٠ جنيه مصري تقريباً وذلك وفقاً لآخر سعر بيع لمحات بنفس المواصفات في نفس السنتر من قبل الشركة

- تتضمن أرصدة الاستثمار العقاري مبلغ تحت حساب استثمار عقاري مضمحل بالكامل بقيمة ١٢١,٤٢٢ جنيه مصري.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨- أصول غير ملموسة تحت الإنشاء

تقوم الشركة بإجراءات تسجيل علامة تجارية بوزارة التجارة والصناعة، وتم إنجاز خطوتين من أصل خمس خطوات من برنامج عمل العلامة التجارية وتسجيلها، وتم تسجيلها أصول غير ملموسة تحت الإنشاء لحين استكمال برنامج عمل العلامة التجارية وتسجيلها بوزارة التجارة والصناعة وقد بلغت قيمتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ٧٢٦,٩٠١ جنيه مصري.

٩- استثمارات في شركات تابعة

الدولة	نسبة المساهمة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) شخص واحد	١٠٠ %	٦٥٧,٥٠٠	-
الإمارات		٦٥٧,٥٠٠	-

تأسست شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) شخص واحد بالإمارات العربية المتحدة براس مال ٥٠ ألف درهم لم يتم سدادهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، موزعة على ٥٠ حصة قيمة الحصة ١٠٠ جنيه مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م).

١٠- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	مخزون وحدات تجارية بالسنتر التجاري
-	٦٥٩,٣٥٦	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١١,٥٣٢,٠٠١	
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٢,١٩١,٣٥٧	

١١- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	عمارة ٦ - التجمع الخامس
-	٩,٦٩١,١٣٤	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
٣,٦٢٤,٥١٩	٣,٦١٤,٥١٩	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٣,٦٢٨,١٧١	٣,٤٢٦,٦٣٣	أرض الشيخ زايد
٤٠,٩٨١,٨٠٣	٣٩,٤٤٨,٣٧٧	توريد وتركيب الاعمال الكهربائيه و الميكانيكيه مستشفى الانصار
٣,٢٧١,٠٣٨	-	
٥١,٥٠٥,٥٣١	٥٦,١٨٠,٦٦٣	

١٢- عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	عملاء استثمار عقاري*
١٣,٨٠٤,٧١٤	١٧,٣٣٨,٥٤١	عملاء مقاولات
٣٧,١٥٤,٦٠٤	٦٢,٨٤٨,٥٩٥	أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات
٩,١٥٨,٠٧٥	٦,٠٠٠,٠٠٠	خسائر انتمانية متوقعة
(٥,٩٢٠,٦١٨)	(٥,٠٣٤,١٠٠)	
٥٤,١٩٦,٧٧٥	٨١,١٥٣,٠٣٦	

* بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لعملاء الاستثمار العقاري مبلغ ١٤,٩٥٨,٤٣٣ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣,٨٨٠,١٠٣ جنيه مصري.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد أول المدة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال العام
٣,٨٨٧,٣٣٠	٥,٠٣٤,١٠٠	
١,١٤٦,٧٧٠	٨٨٦,٥١٨	
٥,٠٣٤,١٠٠	٥,٩٢٠,٦١٨	

١٣ - مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
جنيه مصري	جنيه مصري	مصلحة الضرائب
-	٥٧٠,٨١٨	إيرادات مستحقة*
٢٧٤,٦٨٢	٢٦٩,٢٣١	غطاء خطابات ضمان
١٠١,٦٨٧,٠١٥	٧٧,٩٠١,٠٥٩	سلف وعهد
٦,٤١٤,٢٥٦	٤,٥٧٠,٤٤٩	تأمينات لدى الغير
٤٠٧,٥١٠	١,١٥٣,٥٠٧	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٣٤,٤٩٢,٤٣٧	٥٣,٥٩٨,٨٩٥	أرصدة مدينة أخرى
٦٩,٢٤٦,٤٩١	٧٧,٤٩٦,٤٥٧	خسائر انتمائية متوقعة
٧٤,٤٨٢	١,٧٨٧,٥٥٣	
(١,٤٣٨,٨٤٠)	(١,٦٤٨,٨٥١)	
٢١١,١٥٨,٠٣٣	٢١٥,٦٩٩,١١٨	

*تتضمن الإيرادات المستحقة مبلغ ١١,٨٩٧,٢٨٧ جنيه مصري ما يعادل ٨٧٩,٩٧٧ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	رصيد أول المدة
جنيه مصري	جنيه مصري	مكون خلال العام
-	١,٤٣٨,٨٤٠	
١,٤٣٨,٨٤٠	٢١٠,٠١١	
١,٤٣٨,٨٤٠	١,٦٤٨,٨٥١	

١٤ - النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	نقدية بالصندوق
٢٢١,٨٢٥	١٥٦,٢٦٥	حسابات جارية بالبنوك
٣٨,١٧٢,٠١٩	٧٣,٦٨٨,٤٨٩	ودائع قصيرة الأجل*
٤٣,٦١٠,٥٢٤	٧٤,١٧٣,٢٥١	
٨٢,٠٠٤,٣٦٩	١٤٨,٠١٨,٠٠٥	
٢,٢٢٠,١٤١	٦,١٠١,٤٣١	عملة أجنبية
-	(٨٣,٣٣٣)	حسابات جارية بالبنوك
٢,٢٢٠,١٤١	٦,٠١٨,٠٩٨	خسائر انتمائية متوقعة
٨٤,٢٢٤,٥٠٩	١٥٤,٠٣٦,١٠٣	

* تتضمن الودائع مبالغ تخص اتحادات الشاغلين المسؤولة عنها الشركة بقيمة ٢,٩١٣,٣٦١ جنيه مصري.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	رصيد أول المدة
-	٨٣,٣٣٣	مكون خلال العام
-	٨٣,٣٣٣	

١٥- رأس المال

رأس المال المرخص به ٢٠٠ مليون جنيه مصري مصدر ومدفوع بالكامل، القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم عادية.

- بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٣ تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٢ مليون جنيه مصري ليصبح ٢٢ مليون جنيه مصري مدفوع بالكامل موزع على ٤,٤ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري.

- بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠١٥ تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٧,٣٨٠,٨٤٥ جنيه مصري ليصبح ٢٩,٣٨٠,٨٤٥ جنيه مصري مدفوع بالكامل موزع على ٥,٨٧٦,١٦٩ سهم القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري.

- بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢ تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٥٨,٧٦١,٦٩٠ جنيه مصري ليصبح ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه مصري مدفوع بالكامل موزع على ١٧,٦٢٨,٥٠٧ سهم القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري.

- بناءً على محضر الجمعية العامة الغير عادية المنعقد بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٣ وقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٤ وشهادة قطاع الشئون القانونية بالهيئة العامة للاستثمار و المؤرخ في ٢١ مايو ٢٠٢٤ و موافقة الهيئة العاملة للرقابة المالية المؤرخة في ٢٢ مايو ٢٠٢٤ تم موافقه على زيادة رأس المال من ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه مصري ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه مصري تم سدادها نقداً بالكامل بالإضافة الى علاوة إصدار قدرها ٢,٦٨٤,٦٢٧ جنيه مصري بالبنك التجاري الدولي، وذلك باصدار عدد ٢٢,٣٧١,٤٩٣ سهم عادي نقدي بقيمة اسمية خمسة جنيه للسهم تقريباً عن طريق الاكتتاب من قدامى مساهمي الشركة مع تداول حق الاكتتاب لقدامى مساهمي الشركة منفصل عن السهم الأصلي بالقيمة الاسمية للسهم بالإضافة إلى ١٢ قرش مصروفات إصدار لكل سهم، و بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال ليصبح رأس المال المصدر ٢٠٠ مليون جنيه مصري مدفوع بالكامل بقيمة اسمية ٥ جنيه مصري وعدد الأسهم ٤٠ مليون جنيه مصري.

- وفيما يلي بيان بتوزيع هيكل رأس المال

اسم المساهم	الجنسية	نسبة المشاركة	عدد الاسهم	القيمة
			جنيه مصري	جنيه مصري
فؤاد محمد ثنيان الغانم	كويتي	٪٤٦,٦٢	١٨,٦٥٠,٣٤١	٩٣,٢٥١,٧٠٥
كريم طارق عبدالحميد عيسى	مصري	٪٥,٣٥	٢,١٤٣,٠٦٣	١٠,٧١٥,٣١٥
مساهمون اخرون	مصريين	٪٤٨,٠٢	١٩,٢٠٦,٥٩٦	٩٦,٠٣٢,٩٨٠
		٪١٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٦- احتياطات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٩٧,١١٢	٧,٠٧٢,٤٩٢	احتياطي قانوني
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨	احتياطي عام
-	٧١,١١٣	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية
٤,٦٧٤,٢٧٠	٧,٩٢٠,٧٦٣	

١٧- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات مطالبات ومنازعات
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	

وكانت حركة المخصصات خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٤٠,٥٩٥	٣,٠٠٠,٠٠٠	رصيد أول المدة
٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	مكون خلال العام
(١,٠٤٠,٥٩٥)	-	انقضى الغرض منه
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	

*تم تكوين هذه المخصصات في ضوء طبيعة مشروعات الشركة و المطالبات المحتملة من مصلحة الضرائب.

١٨- تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٢٩٢,٤٥٤	٦,٩٤٢,١٦١	البنك التجاري الدولي
٢٢,٨٨٨,٤٤٦	-	بنك قطر الأهلي الوطني
٤٤,٣٧١,٨٨٩	١١,٦٨٨,٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٧٩,٥٥٢,٧٨٩	١٨,٦٣٠,١٦١	

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية متعددة الأغراض من البنك التجاري الدولي في حدود خطابات الضمان، وبنك الكويت الوطني في حدود خطابات الضمان و ٣٥٪ من العملية وبنك قطر الأهلي الوطني في حدود ٩٠٪ من أذون الخزانة.

١٩- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٥٣١,٢٠٣	٦٠,٥٣٠,٢١٦	مقاولو الباطن
٢٢,٨٣٧,٠٣٦	٨,٨٦٥,٦٥٢	أوراق الدفع
٥٠,٣٦٨,٢٣٩	٦٩,٣٩٥,٨٦٨	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٣,٤٤٨	١,٢٥٤,٤١٤	مصروفات مستحقة
٣,٧٩٣,٩٢٨	٣,٢٣٣,١٠٠	مصلحة الضرائب
-	٤,٩٢١,٢٥٢	تأمين محتجز (مقاولين)*
٧٩,٨٧٥	٢٣٦,٠٣٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٩٥٣,٤٨٢	١,٢٥٢,٦٣٧	المساهمة التكافلية المستحقة
٢,٧٧٠,٨١٥	٣,٥٧٠,٦٧٢	اتحاد ملاك
٣٥,٧٠٠	٦٠,٣٠٠	تأمينات للغير
١٨,٩٨٤,٤٧٦	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	تشوينات الموقع
٣٥,١٥٩,٧٠٠	٣٣,٢١٩,١٥٠	إيرادات مؤجلة
١٩٠,٤٣٤,٣٤٥	١١٣,٧٩٤,٨٨٥	عملاء دفعات مقدمة
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	عملاء أرصدة دائنة
٥٣٠,٣٣٨	٢١٩,٣٩٦	جهاز تنمية مدينة العبور
٧٢,٥٧٢	١٢١,٠٥٨	صندوق تدريب العاملين
١,٤٦١,٨٩٩	١,٣٦٦,٨٧٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٥٧,٢٤٥,٦٠٣	٢١٨,٠٣٥,٧١٨	

* يتضمن التأمين المحتجز ٤,٣٦٣,٢٢١ جنيه مصري ما يعادل ٣٢٢,٧٢٣ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

٢١- أطراف ذات علاقة

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٠,٨٤٦,٥٥٠	مؤسسة الغانم المملكة العربية السعودية
-	١٠,٨٤٦,٥٥٠	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٠,٠٠٠	-	العبور للتطوير العقاري
-	٢٧,٠٨٥	الغانم انترناشيونال قطر
-	١٠٢,٤٣٠	الغانم انترناشيونال مصر
-	٣٨٩,٢٥٩	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م) الإمارات
١,٣٥٠,٠٠٠	٥١٨,٧٧٤	

* تتمثل المعاملات في حركة الحساب الجاري بين الأطراف ذات العلاقة

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (طويلة الأجل)

حصلت الشركة على قروض طويلة الأجل بدون فائدة من السادة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة بقيمة ٨,٢٠٦,٦٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٨,٤٣٥,٥٦٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٢ - دائنو توزيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠

دائنو توزيعات - مساهمين

٢٣ - الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٣٤٨,٣٦٣,٧٣٧	٣٤١,٦٦٥,١٣٣
٢١,٤٩٠,٧٢٥	١٢,٧٣٠,٠٠٠
-	٩٣,٣٩٦,٣٦٠
٢٥٢,٨٥٠,١٩)	(٦٢,٥٥٠)
٣٦٩,٦٠١,٦١٢	٤٤٧,٧٢٨,٩٤٣

إيراد المقاولات
إيراد الاستثمار العقاري
إيراد المقاولات (فرع السعودية)
خصم تعجيل سداد

٢٤ - تكلفة الحصول على الإيراد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٣١٤,٢٩٩,٨٩٠	٢٩٥,٦٩٥,٧١٨
١٤,٥١٩,٢٠٢	٨,٩٥٣,٢١٥
-	٨٤,٤٢٤,٤٥٦
٢,٥٤٤,٢١٤	٢,٢٨١,٤٨٤
٣٣١,٣٦٣,٣٠٦	٣٩١,٣٥٤,٨٧٣

تكاليف المقاولات
تكاليف الاستثمار العقاري
تكاليف فرع السعودية
إهلاك الأصول الثابتة

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٦,٤٦٦,٥٧٥	١١,٢٠١,٣٤٦
١,٧٣٤,٣٠٥	١,٨٩٠,٨٤٦
٩٤٠,٩٦٢	٩١٦,٢١٧
٤٤٣,٣٨٩	١,٠٧٠,٥٥٤
٤٨٠,٨٨٣	٩٠,٣٠٣
٥٥٥,١٥٩	٩٧٠,٧٥٩
٤,٨٨٣,٧٢٦	٥,٤٣٢,٦١٤
٨٩٧,١٧٥	١,١٥٢,٥٧٦
٩١٩,٣٨٠	٦٢٨,٩١٨
١٩٧,٧٢١,١١٩	١٣٦,٢٣٧,٣٩٨
٢,٣٢٤,٩٥٩	١,٦١٩,٥٥٩
١٢,١٩٤,٢٤٣	٧,٣٣٣,٦٥٦
٤٥٦,٨٣٥	٣١٤,٨٨٦
١,٤٢٨,٧٥٠	٢,٥٥٣,٦٧٦
٣٨,٢٤٣	٢٢٧,٣٥٤
٢,٧٠١,١٦٠	١,٩٣٥,١٣٥
٨٠,٥٤٨,٧٣٣	١٢٣,١٣٧,٥٨٧
٢,٥٤٤,٢١٤	٢,٢٨١,٤٨٤
٤,٠٨٣,٤٩٦	٩١,٥٤١,٠٠٥
٣٣١,٣٦٣,٣٠٦	٣٩١,٣٥٤,٨٧٣

مرتبات و ما في حكمها
رسوم و دمغات
إيجارات
أدوات كتابية
صيانة
مصاريف كهرباء و مياه و غاز
مصاريف بنكية
سيارات
اتعاب استشارية
خامات
مصاريف تشغيل السنتر
تلفه وحدات مباحة
تصوير رسومات هندسية
مصروفات موقع و خامات مساعده و ترميمات
تجهيز موقع
إيجار معدات
اعمال و مصنوعات
إهلاك الأصول الثابتة
أخرى

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٥ - المصروفات الإدارية والعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٦,٣٧٥,١٩٨	٢١,٤٣٥,٨٠٣
٥,٩٠٦,٣٧٥	٧,٣٠٢,٧٣٩
-	٧,١٥٧,٩٢٤
٢٢,٢٨١,٥٧٣	٣٥,٨٩٦,٤٦٦

مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
مصروفات إدارية وعمومية - فرع السعودية

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٢,٩٣٠,٤٤٧	١٢,٣٤٣,٤٦٩
٣٠٩,٠١٣	٩٢٨,٠٩٨
٦٣٣,٤٤٧	١,١٤١,٩٧٣
١٩٥,١٠٠	٥٤٢,٥٩٠
٥٥٣,١٧٢	٨٦١,٧٢٩
٨٩٦,٠٥٩	١,٥٤٥,٠١٨
٩٥٣,٤٨٢	١,١٦٦,٦٨٨
٧٤٩,٥٦٠	٨٥٤,٠٤٨
٩١٧,٨٠٧	٢,٧٥٤,٠٦٩
٣٤٩,٢٦١	٤٨٢,٦٦٢
١٢٤,٢٦٠	١٤٨,٥١٥
٩٢٨,٤١٩	٢٧٢,٦٨٣
٢٨٨,٥٦٦	١,٦٣٣,٨٩٤
٣٣٠,١٢٠	٧٢٩,٦٦٠
٤٩٩,٧٦٨	١,٠٧٨,٤٠٨
-	٢٧٠,٤٥٦
٥٧٦,٢٧٥	٥٨٨,٣٩٤
-	٤,٤٨٧
١,٠٤٦,٨١٧	٨,٥٤٩,٦٢٥
٢٢,٢٨١,٥٧٣	٣٥,٨٩٦,٤٦٦

مرتبات وما في حكمها
تامينات اجتماعية
مكافآت
دورات تدريبية و برامج
مصروفات علاج ورعاية صحية
بوفيه و مطبوعات و ادوات كتابيه
مساهمة تكافلية
مصاريف كهرباء مياه غاز وصيانته
رسوم و اشتراكات وكراسات شروط
ايجارات
دعايا و إعلانات
مصاريف بنكية
فروق ضريبية
اتعاب استشارية
سيارات و سفر وانتقالات
استهلاك اصول حق انتفاع
اهلاك الأصول الثابتة
اهلاك اصول استثمار عقاري
أخرى

٢٦ - الإيرادات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٩,٦٣٤,٥٩٧	١٦,١٢٨,٦٠١
١٧٠,٢٤٥	١,٤٢٣,٨٨١
٩,٨٠٤,٨٤٢	١٧,٥٥٢,٤٨٢

إيرادات ودائع و فوائد بنكية
أرباح فروق ترجمة عملة أجنبية

٢٧ - المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
-	١٣٢,٥٢١
٨,٢٧٩,٨٧١	٨,٩٣٦,٩٣٣
٨١٥,١٥٦	٨١٥,١٥٦
٩,٠٩٥,٠٢٧	٩,٨٨٤,٦١٠

فوائد عقود التأجير
فوائد مدينة
فوائد شراء أرض

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٨ - إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٩٤,٩٠٠	٨٥٧,٢٤٠	إيراد تأجير مساحات بالسنتر
١,١٣٨,٨٩٦	٥٣٦,٣٦٠	إيرادات الأخرى
١,٧٣٣,٧٩٦	١,٣٩٣,٦٠٠	

٢٩ - ضريبة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٤٧,٦٩٤	٥,٧٠٠,٥٨٢	ضريبة الدخل الجارية
(٨٨,٤٣٤)	(٢٩٤,٣٢١)	ضريبة الدخل المؤجلة
٣,٤٥٩,٢٦٠	٥,٤٠٦,٢٦١	ضريبة الدخل

تسوية ضريبة الدخل على أساس السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٢٧٤,٣٢٩	٢٣,٠٥٩,٠٧٤	صافي الربح قبل الضرائب
١١١,٠٠٠	١١٦,٥٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٩٥٣,٤٨٢	١,١٦٦,٦٨٨	المساهمة التكافلية
٣,١٢٠,٤٩٣	٢,٨٧٤,٣٦٥	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس المحاسبي
(٣,٠٥٨,٠٤٥)	(٢,٩٤٥,٣٤٥)	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس الضريبي
٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	المكون من المخصصات
٢,٥٨٥,٦١٠	١,١٧٩,٨٦٢	خسائر انتمائية متوقعة
(١,٠٤٠,٥٩٥)	-	مخصصات انتفى الغرض منها
(٢,٥٠٨,٥٠٠)	-	عوائد ادون خزانة
(١٧٠,٢٤٥)	(١,٤٢٣,٨٨١)	فروق العملات
-	٤٠٢,٩٧٧	مصرف تأجير تمويلي محاسبي
-	(٣١٧,٩٠٠)	مصرف تأجير تمويلي ضريبي
١٥,٧٦٧,٥٢٩	٢٥,١١٢,٣٤٠	الوعاء الضريبي
٣,٥٤٧,٦٩٤	٥,٦٥٠,٢٧٧	ضريبة الدخل على أساس ٢٢,٥٪
-	(٣٧٢,٩٦٥)	حصة فرع السعودية من ضريبة الدخل المستحقة
-	٤٢٣,٢٧٠	ضريبة الدخل المستحقة المحملة بقوائم فرع السعودية
٣,٥٤٧,٦٩٤	٥,٧٠٠,٥٨٢	ضريبة الدخل المستحقة
٪٢٦,٧٣	٪٢٤,٧٢	ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٤٧,٦٩٤	٥,٧٠٠,٥٨٢	ضريبة الدخل الجارية
(٣٥٤٧,٦٩٤)	(٣,٧٢٢,١٣٢)	خصم من المنبع
-	١,٩٧٨,٤٥٠	ضريبة الدخل المستحقة

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨,٤٣٤	٢٧٥,١٧٩	(٣٢٤,١٨٠)	(٤٩,٠٠١)	الأصول الثابتة
-	١٩,١٤٢	-	١٩,١٤٢	أصول حق انتفاع
٨٨,٤٣٤	٢٩٤,٣٢٠	(٣٢٤,١٨٠)	(٢٩,٨٥٩)	صافي الضريبة المؤجلة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٠- نصيب السهم من الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٩,٨١٥,٠٦٩	١٧,٦٥٢,٨١٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
١٧,٦٢٨,٥٠٧	٣٠,٦٧٨,٥٤٥	
٠,٥٦	٠,٥٨	

* حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية المستقلة لم تقم الشركة بإعداد مشروع توزيع أرباح، الأمر الذي سينتج عن إعداد تخفيض نصيب السهم من صافي أرباح العام بكل من نصيب العاملين من التوزيعات ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

٣١- القطاعات التشغيلية

المجموعه مكونه من قطاعين قطاع المقاولات (فرعي مصر و السعودي) و قطاع الاستثمار العقاري وكانت نتائج التشغيل لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	قطاع المقاولات	قطاع الاستثمار العقاري
	جنيه مصري	جنيه مصري
الإيرادات	٤٣٥,٠٦١,٤٩٣	١٢,٦٦٧,٤٥٠
تكلفة الحصول على الإيراد	(٣٨٢,٤٠١,٦٥٨)	(٨,٩٥٣,٢١٥)
مجمل الربح	٥٢,٦٥٩,٨٣٥	٣,٧١٤,٢٣٥
مصروفات إدارية وعمومية	(٢٨,٥٩٣,٧٢٧)	(٧,٣٠٢,٧٣٩)
إيرادات تمويلية	٤,٣١٨,٠٤١	١٣,٢٣٤,٤٤١
مصروفات تمويلية	(٨,٠٨٨,٢٧٧)	(١,٧٩٦,٣٣٣)
إيرادات أخرى	-	١,٣٩٣,٦٠٠
خسائر انتمائية متوقعة	(٥٤٠,٤٦٢)	(٦٣٩,٤٠٠)
بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٢,١٤٧,٨٢٠)	(٢,١٥٢,٣٢٠)
مخصصات مكونه	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	١٦,٦٠٧,٥٩٠	٦,٤٥١,٤٨٤
ضريبة الدخل	(٣,٦٤٠,٥٥٩)	(١,٧٦٥,٧٠٢)
صافي ربح الفترة	١٢,٩٦٧,٠٣١	٤,٦٨٥,٧٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
الإيرادات	٣٤٨,٣٦٣,٧٣٧	٢١,٢٣٧,٨٧٥
تكلفة الحصول على الإيراد	(٣١٦,٨٤٤,١٠٤)	(١٤,٥١٩,٢٠٢)
مجمل الربح	٣١,٥١٩,٦٣٣	٦,٧١٨,٦٧٣
مصروفات إدارية وعمومية	(١٦,٣٧٥,١٩٨)	(٥,٩٠٦,٣٧٥)
إيرادات تمويلية	٦,٨٣٦,٣٥٧	٢,٩٦٨,٤٨٥
مصروفات تمويلية	(٧,٣٩٨,٩٩٧)	(١,٦٩٦,٠٣٠)
إيرادات أخرى	-	١,٧٣٣,٧٩٦
خسائر انتمائية متوقعة	(٢,٤٥٦,٦٤٥)	(١٢٨,٩٦٥)
بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٥٥٧,٥٠٠)	(٥٢٣,٥٠٠)
مخصصات مكونه	٢,٥٠٠,٠٠٠	-
مخصصات انتفى الغرض منها	-	١,٠٤٠,٥٩٥
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	٩,٠٦٧,٦٥٠	٤,٢٠٦,٦٧٩
ضريبة الدخل	(٣,٤٥٩,٢٦٠)	-
صافي ربح الفترة	٥,٦٠٨,٣٩٠	٤,٢٠٦,٦٧٩

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	قطاع المقاولات	قطاع الاستثمار العقاري
	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
أصول ثابتة	٢٠,١٦٤,٩٢٣	٥,٠٥٠,٣١٥
أصول حق انتفاع	٥٦٣,٤٥٨	-
مشروعات تحت التنفيذ	-	١٤,٦٤٠,٨١٣
استثمارات عقارية	-	٢١٩,٨٥٩
استثمارات في شركات تابعة	٦٥٧,٥٠٠	-
أصول غير ملموسة	-	٧٢٦,٩٠١
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	-	١٤,٩٥٨,٤٣٣
مخزون	-	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
أعمال تحت التنفيذ	٣,٢٧١,٠٣٨	٤٨,٢٣٤,٤٩٣
عملاء وأوراق قبض	٤١,٩١٨,١٠٨	١٢,٢٧٨,٦٦٧
مصرفيات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٢٠٧,٤٩٨,٠٢٤	٨,٢٠١,٠٩٤
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠,٨٤٦,٥٥٠	-
النقدية وما في حكمها	٣٨,١٥٩,٥٦٧	١١٥,٨٧٦,٥٣٦
اجمالي الأصول	٣٢٣,٠٧٩,١٦٨	٢٤١,١٣٦,٠٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
أصول ثابتة	٢٠,٧٠٥,٨٣٢	٥,٠٩٦,٥٤٥
أصول غير ملموسة تحت الإنشاء	-	٧٢٦,٩٠١
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	-	١٣,٨٨٠,١٠٣
مخزون	-	١٢,١٩١,٣٥٧
أعمال تحت التنفيذ	-	٥٦,١٨٠,٦٦٣
عملاء وأوراق قبض	٦٤,٧٧٨,٧١٧	١٦,٣٧٤,٣١٩
مصرفيات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٢١٠,٥٨٤,٠١٣	٥٧٤,٠٢٠
أذون خزانة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
المستحق من أطراف ذات علاقة	-	-
النقدية وما في حكمها	٦١,٥٣٢,٤٦٩	٢٢,٦٩٢,٠٤٠
اجمالي الأصول	٣٨٢,٦٠١,٠٣١	١٢٧,٧١٥,٩٤٨

٣٢- الالتزامات العرضية

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناءً على طلب الشركة (قطاع المقاولات مصر) من قبل البنوك لصالح الغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢٢٠,٥٨٨,٣٢٨ جنيه مصري بغطاء نقدي ٤,٥٧٠,٤٤٩ جنيه مصري.

٣٣- أسس وأساليب إدارة رأس المال

تتمثل إدارة رأس المال في قدرة الشركة في الحفاظ على استمراريته والاحتفاظ بمعدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتحقيق منفعة للمساهمين ولذلك فتتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وتقوم بعمل الدراسات السوقية اللازمة لمواجهة التغيرات الخاصة بالظروف الاقتصادية وذلك للحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق ودعم النمو في السوق.

٣٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما

تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى. ويتضمن الإيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس اثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات. القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

٣٥- إدارة المخاطر

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لتتناول أنشطتها على أساس منظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان

خسائر مالية تتعرض لها الشركة في حالة قيام أحد الأطراف بعدم الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية.

أرصدة العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء انتماني لكل عميل على حده ويتم تحديد الحد الائتماني بناءً على هذا التقييم، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل سنة مالية وفقاً لقوة العميل الائتمانية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، النقد والأصول المالية، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

وتتولى إدارة الشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة من التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوافر لدى الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعرض أي طرف مقابل الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

يرتبط المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية بحد أدنى من مخاطر الائتمان بحيث يكون أقصى مقدار تعرض لها يعادل القيمة الدفترية لهذه الأرصدة، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل سنة مالية وفقاً لقوة الأطراف ذات العلاقة الائتمانية.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

لقياس خطر الائتمان يتم النظر إلى ثلاث مكونات كما يلي:

احتمالات الإخفاق – التأخر من قبل الأطراف في الوفاء بتعهداته PD

يتم تقييم احتمالات الإخفاق – التأخر على مستوى كل طرف باستخدام أساليب تقييم داخلية لتصنيف الجدارة الائتمانية لمختلف الأطراف وتراعي التحليلات الإحصائية مع الحكم الشخصي لمسئولي الائتمان للوصول إلى الجدارة الائتمانية الملائمة، ويتم تصنيف الأطراف إلى عدة فئات وفقاً للجدارة الائتمانية منها الديون الجيدة والمتابعة العادية والمتابعة الخاصة والديون الغير منتظمة.

المركز الحالي والتطور المستقبلي المرجح له الذي يستنتج منه الرصيد المعرض للإخفاق EAD

يعتمد المركز المعرض للإخفاق على المبالغ المتوقع أن تكون قائمة عند وقوع التأخر أي المبالغ المعرضة لخطر الائتمان وتعتبر القيمة الاسمية للمبالغ القائمة على الأطراف المتعاملة مع البنك.

خطر الإخفاق الافتراضي LGD

وتمثل الخسارة الافتراضية توقعات مسئولو الائتمان لمدى الخسارة عند المطالبة بالدين إن حدث التأخر، ويتم التعبير عن ذلك بنسبة الخسارة للدين.

مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، ومن أمثلتها خطر سعر صرف العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على دخل الشركة، وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق القروض ذات الفائدة والودائع، ويتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة المخاطر والسيطرة عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية، والشركة لا تحتفظ بأدوات مالية مشتقة ولا تصدرها.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقلة للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق، ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد.

ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل مقبول في أسعار الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة، ويجب الإشارة إلى أنه ليس ثمة تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى الأثر الذي خلفه على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التغير في سعر الفائدة	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة		
جنيه مصري	جنيه مصري		
٨١٧,٨٢٥	١,٤٤٩,٤٨٤	+٪١	الأصل المالي
(٨١٧,٨٢٥)	(١,٤٤٩,٤٨٤)	-٪١	
٧٩٥,٥٢٨	١٩٢,٧٨٧	+٪١	الالتزام المالي
(٧٩٥,٥٢٨)	(١٩٢,٧٨٧)	-٪١	

ويجري بيان أسعار الفائدة على الأصول والالتزامات المالية من المؤسسات المالية كما هو موضح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام الأرباح المرحلة والاحتياطات وأرصدة الشركة لدى البنوك، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية، ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	٧٩,٥٥٢,٧٨٩	-	٧٩,٥٥٢,٧٨٩	٧٩,٥٥٢,٧٨٩
موردون	٢٧,٥٣١,٢٠٣	-	٢٧,٥٣١,٢٠٣	٢٧,٥٣١,٢٠٣
أوراق دفع	٢٢,٨٣٧,٠٣٦	-	٢٢,٨٣٧,٠٣٦	٢٢,٨٣٧,٠٣٦
مصروفات مستحقة	١١٣,٤٤٨	-	١١٣,٤٤٨	١١٣,٤٤٨
ضرائب وتأمينات	٣,٨٧٣,٨٠٣	-	٣,٨٧٣,٨٠٣	٣,٨٧٣,٨٠٣
المساهمة التكافلية المستحقة	٩٥٣,٤٨٢	-	٩٥٣,٤٨٢	٩٥٣,٤٨٢
تشوينات الموقع	١٨,٩٨٤,٤٧٦	-	١٨,٩٨٤,٤٧٦	١٨,٩٨٤,٤٧٦
إيرادات مؤجلة	٣٥,١٥٩,٧٠٠	-	٣٥,١٥٩,٧٠٠	٣٥,١٥٩,٧٠٠
عملاء دفعات مقدمة	١٩٠,٤٣٤,٣٤٥	-	١٩٠,٤٣٤,٣٤٥	١٩٠,٤٣٤,٣٤٥
عملاء أرصدة دائنة	٢,٨٥٥,٠٢٥	-	٢,٨٥٥,٠٢٥	٢,٨٥٥,٠٢٥
دائنون متنوعون	٤,٨٧١,٣٢٤	-	٤,٨٧١,٣٢٤	٤,٨٧١,٣٢٤
المستحق إلى اطراف ذات علاقه	٩,٧٨٥,٥٦٥	٨,٤٣٥,٥٦٥	١,٣٥٠,٠٠٠	٩,٧٨٥,٥٦٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٣٩٦,٩٥٢,١٩٦	٨,٤٣٥,٥٦٥	٣٨٨,٥١٦,٦٣١	٣٩٦,٩٥٢,١٩٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	١٨,٦٣٠,١٦١	-	١٨,٦٣٠,١٦١	١٨,٦٣٠,١٦١
موردون	٦٠,٥٣٠,٢١٦	-	٦٠,٥٣٠,٢١٦	٦٠,٥٣٠,٢١٦
أوراق دفع	٨,٨٦٥,٦٥٢	-	٨,٨٦٥,٦٥٢	٨,٨٦٥,٦٥٢
مصروفات مستحقة	١,٢٥٤,٤١٤	-	١,٢٥٤,٤١٤	١,٢٥٤,٤١٤
ضرائب وتأمينات	٣,٤٦٩,١٣٧	-	٣,٤٦٩,١٣٧	٣,٤٦٩,١٣٧
تأمين محتجز (مقاولين)	٤,٩٢١,٢٥٢	-	٤,٩٢١,٢٥٢	٤,٩٢١,٢٥٢
المساهمة التكافلية المستحقة	١,١٦٦,٦٨٨	-	١,١٦٦,٦٨٨	١,١٦٦,٦٨٨
تشوينات الموقع	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	-	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	٣٠,٩٦٥,٤٥٠
إيرادات مؤجلة	٣٣,٢١٩,١٥٠	-	٣٣,٢١٩,١٥٠	٣٣,٢١٩,١٥٠
عملاء دفعات مقدمة	١١٣,٧٩٤,٨٨٥	-	١١٣,٧٩٤,٨٨٥	١١٣,٧٩٤,٨٨٥
عملاء أرصدة دائنة	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	-	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	٢٣,٨٢٠,٤٩٢
دائنون متنوعون	٥,٤٢٤,٢٥٠	-	٥,٤٢٤,٢٥٠	٥,٤٢٤,٢٥٠
ضريبه الدخل	١,٩٧٨,٤٥٠	-	١,٩٧٨,٤٥٠	١,٩٧٨,٤٥٠
المستحق إلى اطراف ذات علاقه	٥١٨,٧٧٤	٨,٢٠٦,٦٠٠	-	٨,٧٢٥,٣٧٤
مكافأة نهاية الخدمه	-	٤٦٤,٦١٥	٤٦٤,٦١٥	٤٦٤,٦١٥
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٢٦٢,٣١٤	٣٨٦,٢٢١	٦٤٨,٥٣٥	٦٤٨,٥٣٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٣٠٨,٨٢١,٢٨٥	٩,٠٥٧,٤٣٦	٣١٧,٨٧٨,٧٢١	٣١٧,٨٧٨,٧٢١

٣٦- الموقف الضريبي للشركة

أ- ضريبة الأشخاص الاعتبارية

- تم حساب الضريبة طبقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، وتقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك الإقرارات حتى تاريخه.
- تم فحص السنوات من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٧، وتم الربط والسداد.
- جاري فحص السنوات ٢٠١٨-٢٠٢١.

ب- ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك الإقرارات حتى تاريخه.
- تم فحص السنوات حتى نهاية ٢٠١٦، وتم سداد الفروق الناتجة عن الفحص وتقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية وسداد المستحق بصفة منتظمة.

ج- ضريبة المراتب وما في حكمها

- تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك الإقرارات حتى تاريخه.
- تم فحص السنوات حتى سنة ٢٠١٩، وتم سدادها وتسويتها.

د- نظام الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة

- تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية وسداد المستحق وبصفة منتظمة.

٣٧- أحداث هامة

- تم إبرام عقد مقاوله بين شركة orc للمقاولات (شركة ذات مسؤولية محدودة) في الإمارات والتابعة لشركة العبور للاستثمار العقاري وشركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة ويتضمن العقد تنفيذ الأعمال المتكاملة بمشروع جراج متعدد الطوابق بقيمة تعاقدية تقدر ب ٤٥ مليون درهم.
- قرر مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٢٣، بأنه يجوز للشركات المرخص لها بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية استثناء أدوات الدين الصادرة عن الدولة بالعملة المحلية، وكذلك الحسابات الجارية والودائع بالعملة المحلية لدى البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري والمستحقة خلال شهر بحد أقصى من تاريخ القوائم المالية المستقلة وقد طبقت الشركة هذه الاستثناء الجوازي.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خلال اجتماعاتها على مدار الفترة برفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي أكثر من مرة ليصل إلى ٢٧,٢٥٪، ٢٨,٢٥٪، ٢٧,٧٥٪ على الترتيب وتم رفع سعر الائتمان والخصم أيضاً ليصل إلى ٢٧,٧٥٪ وذلك في حتى ٣٠ مارس ٢٠٢٤ مقارنة بعائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي ١٩,٢٥٪، ٢٠,٢٥٪، ١٩,٧٥٪ على الترتيب وسعر الائتمان و الخصم ١٩,٧٥٪ و كانت تفاصيل الزيادة كالتالي:

شركة العيور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

التاريخ	واقع الزيادة / نقطة أساس
١ فبراير ٢٠٢٤	٢٠٠
٦ مارس ٢٠٢٤	٦٠٠

• قام البنك المركزي في ٦ مارس ٢٠٢٤ نظراً للظروف الاقتصادية وتأثر الاقتصاد المحلي في الأونة الأخيرة بنقص الموارد من العملات الأجنبية مما أدى إلى ظهور سوق موازية لسعر الصرف وتباطؤ النمو الاقتصادي، ومع استمرار التداعيات الخارجية الناجمة عن الضغوط التضخمية العالمية في التراكم تزامنا مع تعرض الاقتصاد العالمي لصدمات متتالية، وفي إطار حرصه على تحقيق الدور المنوط به بحماية متطلبات التنمية المستدامة، وذلك من خلال الاستمرار في استهداف التضخم كمرتكز اسمي للسياسة النقدية مع السماح لسعر الصرف أن يتحدد وفقا لأليات السوق.

• كما موضح بالإيضاح المتمم رقم (٢-٤) التغييرات في السياسات المحاسبية، فقد تم تعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية وذلك بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لعام ٢٠٢٤ الصادر في ٣ مارس ٢٠٢٤ والتي تضمنت: معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ " أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" و معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ " القوائم المالية المستقلة" و معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ " الإستثمار العقاري" و اضافة التفسير المحاسبي رقم (٢) " شهادات خفض الانبعاثات الكربونية" الى معايير المحاسبة المصرية، وتري الإدارة أنه لا يوجد أثر لتلك التعديلات علي القوائم المالية المستقلة للشركة.

• أفاد تقرير آفاق الاقتصاد العالمي (WEO) الصادر عن صندوق النقد الدولي (IMF) عن معدل تضخم تراكمي لمدة ثلاث سنوات بلغ ٩٦٪ اعتباراً من يونيو ٢٠٢٤. كما توقع التقرير معدلات تضخم تراكمية لمدة ثلاث سنوات تبلغ ١٠١٪ و ٦٧٪ لشهر يونيو ٢٠٢٥ و يونيو ٢٠٢٦ على التوالي.

من ناحية أخرى أظهر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء معدلات تضخم تراكمية لمدة ثلاث سنوات و ١٢ شهراً تبلغ ١٠١٪ و ٢٦٪ على التوالي، وذلك اعتباراً من سبتمبر ٢٠٢٤، وعلى الرغم من ارتفاع معدلات التضخم، إلا أن مصر لا تعتبر حالياً تعاني من التضخم المفرط.

وبناء عليه و في ضوء مراقبة الوضع و الاستعداد لتغير التقييم المستقبلي لمصر، فقد تم اضافة معيار محاسبي جديد برقم (٥١) " القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ الصادر بتاريخ ٢٣ اكتوبر ٢٠٢٤، الساري من تاريخ اصداره و المرتبط تطبيقه بصدور قرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة المالية أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها.

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي

