

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

وتقرير الفحص المحدود عليها

---

	تقرير الفحص المحدود
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

تقرير فحص محدود إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرافقة لشركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتنصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقف الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

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

### الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

### توجيه انتباه

- قامت الشركة خلال الفترة بأبرام عقود مقاوله من الباطن وقامت بعمل فرع للشركة بالسعودية وقامت الشركة بتأسيس شركة بالأمارات مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة العبور للاستثمار العقاري بما يتطلب إعداد قوائم مالية مجمعة للشركة.



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

القاهرة في ١٢ أكتوبر ٢٠٢٤

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢٥,٨٠٢,٣٧٥	٢٥,١٢٦,١٤٤	(٤)	أصول ثابتة
-	٥٧٩,٦٧٢	(٥)	أصول حق انتفاع
-	٦٥٧,٥٠٠	(٧)	استثمارات في شركات تابعة
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٦)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
١٣,٨٨٠,١٠٣	١٧,٥٠١,٠٤٦	(١٠)	أوراق قبض طويلة الأجل
٤٠,٤٠٩,٣٧٩	٤٤,٥٩١,٢٦٣		اجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٢,١٩١,٣٥٧	٩,٢٩٠,٦٥٥	(٨)	مخزون
٥٦,١٨٠,٦٦٣	١١١,٧٦٢,١٣٨	(٩)	أعمال تحت التنفيذ
٨١,١٥٣,٠٣٦	٣٨,٧٤١,٨١٢	(١٠)	عملاء وأوراق قبض
٢١٢,٥٢٥,٦٨٣	٢١١,١٨٦,٩١٧	(١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		أذون خزانة
٨٤,٢٢٤,٥١٠	١٤٨,٣٢١,٥٢٢	(١٢)	النقدية وما في حكمها
٤٧١,٢٧٥,٢٤٩	٥١٩,٣٠٣,٠٤٤		اجمالي الأصول المتداولة
٥١١,٦٨٤,٦٢٨	٥٦٣,٨٩٤,٣٠٧		اجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٣)	رأس المال المدفوع
٤,٦٧٤,٢٧٠	٧,٣٥٨,٨٩٧	(١٤)	احتياطيات
٧,٣٩٣,٧٢٧	١٧,٠١٣,٨٢٣		ارباح مرحلة
٩,٨١٥,٠٦٩	١٢,٦٨٣,٣٤٢		صافي ربح الفترة / العام
١١٠,٠٢٥,٦٠١	٢٣٧,٠٥٦,٠٦٢		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٨,٤٣٥,٥٦٥	٨,٤٣٥,٥٦٥		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	٤٨٤,٨٥٣	(٥)	التزامات عقود التأجير
٣٢٤,١٨٠	١٤٩,٤١٩	(٢٧)	التزامات ضريبية مؤجلة
٨,٧٥٩,٧٤٥	٩,٠٦٩,٨٣٧		اجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	مخصصات
٧٩,٥٥٢,٧٨٩	١٠,١٠٥,٢٥٤	(١٦)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
-	١,٠١٧,٦٦٢	(٢٧)	ضريبة الدخل المستحقة
٥١,٧٩٤,٧٧٠	٤٦,١٩٣,١٩٦	(١٧)	موردون وأوراق دفع
٢٥٧,١٨٦,٧٢٣	٢٥٣,٤٨٥,٣٨٠	(١٨)	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
-	٢٩٣,٣٦٣	(٥)	المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
١,٣٥٠,٠٠٠	٣,٦٥٨,٥٥٣	(١٩)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	(٢٠)	دائنو توزيعات
٣٩٢,٨٩٩,٢٨٢	٣١٧,٧٦٨,٤٠٨		اجمالي الالتزامات المتداولة
٤٠١,٦٥٩,٠٢٧	٣٢٦,٨٣٨,٢٤٥		اجمالي الالتزامات
٥١١,٦٨٤,٦٢٨	٥٦٣,٨٩٤,٣٠٧		اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية



رئيس مجلس الإدارة  
أ/ ياسر محمود سامي

*(Handwritten signature)*

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.  
- تقرير الفحص المحدود مرفق.

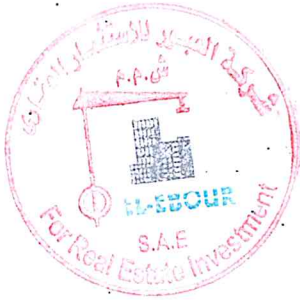
شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنية مصري	إيضاح	
٤٨,٠٩٦,٥٠٣	١١٤,٥٥٨,٧٩٠	١٠٦,٠٥٠,٩٨٦	٢٣٨,٨٠٢,٤٣٢	(٢١)	الإيرادات
(٤١,٢٨٤,١٦٤)	(٩٣,٤٤٤,٥٠٦)	(٩١,٤١٩,٤٦٥)	(١٩٩,٣٢٣,١٩٠)	(٢٢)	تكلفة الحصول على الإيراد
٦,٨١٢,٣٣٩	٢١,١١٤,٢٨٤	١٤,٦٣١,٥٢١	٣٩,٤٧٩,٢٤٢		مجموع الربح
(٥,٦٤٠,٩٦٤)	(١٦,٧١٨,٧٢٣)	(١١,٨٧٦,٣٧٦)	(٢٧,٠٨٣,١٨٥)	(٢٣)	مصروفات إدارية وصومية
(١٥٢,٩١٩)	(٤٥٥,٧١٨)	(١٣٠,١٦٦)	(٤٠٨,٢٠٨)	(٤)	إهلاك أصول ثابتة إدارية
٣,٩٦٩,٦٦٤	٩,٠٧٠,٨٧٠	٦,٦٥٣,٣٥٠	١١,٩٦٢,٧٨٠	(٢٤)	إيرادات تمويلية
(٣,١٦٤,٨٨٦)	(٤,٨٧١,٤٧١)	(١,٣٩٤,٣٦٩)	(٨,٤١١,٩٣١)	(٢٥)	مصروفات تمويلية
٣٦٩,٢٩٠	١,٥١٣,٠٠٢	٢٧٦,٩٩٩	٧١٥,٥٧٩	(٢٦)	إيرادات أخرى
(١١٣,٨٨٧)	(٥٨٣,٧١٧)	-	(٢٠٩,٢٦٩)	(١٠-١١)	خسائر ائتمانية متوقعة
٢,٠٧٨,٦٣٧	٩,٠٦٨,٥٢٧	٨,١٦٠,٩٥٩	١٦,٠٤٥,٠٠٨		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
١٠,٦٧٢	٧٠,٣٠٤	(٣١,٣٨٨)	١٧٤,٧٦١	(٢٧)	ضريبة الدخل المؤجلة
(٢٤٩,٥٢٤)	(٢,٣٢٤,٢٢٦)	(١,٧٩٠,٦٢٣)	(٣,٥٣٦,٤٢٧)	(٢٧)	ضريبة الدخل
١,٨٣٩,٧٨٥	٦,٨٠٤,٦٠٥	٦,٣٣٨,٩٤٨	١٢,٦٨٣,٣٤٢		صافي ربح الفترة
١٧,٦٢٨,٥٠٧	١٧,٦٢٨,٥٠٧	٢٧,٥٧١,٣٩٣	٢٧,٥٧١,٣٩٣	(١٣)	المتوسط المرجح للأسهم القائمة خلال الفترة
٠,١٠	٠,٢٨	٠,٢٣	٠,٤٦		نصيب السهم من الأرباح

رئيس مجلس الإدارة  
أ/ ياسر محمود سامي



- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
١,٨٣٩,٧٨٥	٦,٨٠٤,٦٠٥	٦,٣٣٨,٩٤٨	١٢,٦٨٣,٣٤٢
-	-	-	-
<u>١,٨٣٩,٧٨٥</u>	<u>٦,٨٠٤,٦٠٥</u>	<u>٦,٣٣٨,٩٤٨</u>	<u>١٢,٦٨٣,٣٤٢</u>

صافي ربح الفترة  
الدخل الشامل الآخر  
إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أرباح مرحلة			احتياطي عام		احتياطيات		رأس المال المدفوع	
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٠,٢١,٥٣١	٧,٥٨٧,٣٠١	٧٧٧,١٥٨	٣,٧٠٣,٥٣٧	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر			
-	(١٩٣,٥٧٤)	-	١٩٣,٥٧٤	-		المحول إلى الاحتياطيات			
٦,٨٠٤,٦٠٥	٦,٨٠٤,٦٠٥	-	-	-		اجمالي الدخل الشامل			
١٠٧,٠١٥,١٣٦	١٤,١٩٨,٣٣٢	٧٧٧,١٥٨	٣,٨٩٧,١١١	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٣	الرصيد في ٣٠ سبتمبر			
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	٧٧٧,١٥٨	٣,٨٩٧,١١٢	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر			
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	-	٢,٦٨٤,٦٢٧	١١١,٨٥٧,٤٦٥		زيادة رأس المال * معالجة معيار ٤٩ عقود التاجير			
(١٩٤,٩٧٣)	(١٩٤,٩٧٣)	-	-	-		اجمالي الدخل الشامل			
١٢,٦٨٣,٣٤٢	١٢,٦٨٣,٣٤٢	-	-	-		الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤			
٢٣٧,٠٥٦,٠٦٢	٢٩,٦٩٧,١٦٥	٧٧٧,١٥٨	٦,٥٨١,٧٣٩	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠					

إيضاح رقم

(١٣)

(١٤)

(١٤)

\* بناءً على محضر الجمعية العامة الغير العادية المنعقد بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٣ والذي تم فيه الموافقة على زيادة رأس المال المدفوع من ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه مصري ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه مصري عن طريق الاكتتاب من قدامى مساهمي الشركة مع تداول حق الاكتتاب أقدمى مساهمي الشركة منفصل عن السهم الأصلي بالقيمة الاسمية للسهم وقدرها ٥ جنيهات بالإضافة إلى ١٢ قرش مصروفات إصدار لكل سهم.  
بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٤، وبتاريخ ١٧ أبريل ٢٠٢٤ وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية بنشر الإعلان للاكتتاب في أسهم الزيادة البالغ عددها ٢٢٣٧١٤٩٣ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيهات و١٢ قرش مصروفات إصدار لكل سهم.  
بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤ أفاد البنك التجاري الدولي بتغطية الاكتتاب بالكامل بنسبة ١٠٠٪ بقيمة إسمية ١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه مصري بالإضافة إلى ٢,٧ مليون جنيه مصري مصروفات الإصدار.  
بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ تم التأسيس 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.

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
٩,٠٦٨,٥٢٧	١٦,٠٤٥,٠٠٨		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢,٤٨٣,٥٩٩	٢,١٤٥,٩٣٩	(٤)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
-	١٨٦,٣٢٣	(٥)	إهلاك الأصول الثابتة
-	٥٤,١٤٨	(٥)	إهلاك أصول حق انتفاع
٥٨٣,٧١٧	٢٠٩,٢٦٩	(١١-١٠)	فوائد أصول حق انتفاع
(٨,٩٠٠,٦٢٥)	(١٠,٦٣٩,٩٨١)	(٢٤)	خسائر انتمانية متوقعة
-	٨,٣٥٧,٧٨٣	(٢٥)	فوائد دائنة
٣,٢٣٥,٢١٨	١٦,٣٥٨,٤٨٩		فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
(٢٢,٠٨١,٥٦٦)	٢,٩٠٠,٧٠٢	(٨)	التغير في المخزون
(٨٧,٥٨٩,٦٥٠)	(٥٥,٥٨١,٤٧٥)	(٩)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
(٦,٤١٩,٢٧١)	٣٩,٠٩٠,٢٤٠	(١٠)	التغير في العملاء وأوراق القبض
٧٢٥,٦٨٧	(٥٣٢,٢٨٢)	(١١)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٧,٧٩٩,٤٣٧)	(١,١٥٦,٩٤٥)	(١١)	التغير في خطابات ضمان
١٥,٦٩٥,٧٥٩	(٥,٦٠١,٥٧٤)	(١٧)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
٢٧,٥٩٩,٨٩٥	(٨١,٨١٩,٨٧٣)	(١٨)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٦٣,٣١٠,٧٩٣	٨٠,١١٦,٩٨٠	(١٨)	التغير في عملاء دفعات مقدمة
٧,٠٢٦,٨٧٥	(١,٩٩٨,٤٥٠)	(١٨)	التغير في إيرادات مؤجلة
(٧٢,١٢٨,٩٩٠)	١,٦٥١,٠٥٣	(١٩)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٧٨,٤٢٤,٦٨٧)	(٦,٥٧٣,١٣٥)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
-	(٨,٣٥٧,٧٨٣)	(٢٥)	فوائد مدفوعة
(٧٨,٤٢٤,٦٨٧)	(١٤,٩٣٠,٩١٨)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٣٣٥,٨٤٨)	(١,٤٦٩,٧٠٨)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٨,٩٠٠,٦٢٥	١٠,٦٣٩,٩٨١	(٢٤)	مقبوضات من بيع أذون الخزانة
٨,٥٦٤,٧٧٧	٣٤,١٧٠,٢٧٣		فوائد مقبوضة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
-	١١٤,٥٤٢,٠٩٢	(١٣)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٨,٣٥٤,٧٠٦	(٦٩,٤٤٧,٥٣٥)	(١٦)	مقبوضات من استكمال سداد رأس المال
-	(٢٣٦,٩٠٠)	(٥)	التغير في التسهيلات الائتمانية
٢٨,٣٥٤,٧٠٦	٤٤,٨٥٧,٦٥٧		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
(٤١,٥٠٥,٢٠٤)	٦٤,٠٩٧,٠١٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(١١٣,٨٨٧)	-		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٢٥,٩١٨,٩٨٤	٨٤,٢٢٤,٥١٠		أثر التغيرات في أسعار الصرف
٨٤,٢٩٩,٨٩٣	١٤٨,٣٢١,٥٢٢	(١٢)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية 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 تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها في تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات سالفه الذكر أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

### ٣-١ السنة المالية

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

### ٤-١ 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 الصواحي مع شارع نجاتي سراج - مدينة نصر - القاهرة.

### ٥-١ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ١٢ أكتوبر ٢٠٢٤.

## ٢- أسس إعداد القوائم المالية

### ١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

### ٣-٢ عملة التعامل وعملة العرض

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

### ٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة هذا العام متفقة مع تلك السياسات التي طبقت في العام الماضي.

### ٥-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، المصروفات، الأصول والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية، 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 للشركة:

#### ١-٤-٢ 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".

#### ٢-٤-٢ التقديرات

##### انخفاض قيمة أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ القابلة للتحويل 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 تقييمها 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 الإهلاك، ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد عقب النظر في العمر الافتراضي المتوقع للأصول أو الإهلاك المادي للأصول، وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الافتراضي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك 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، واضعة 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 مواضع 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 أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ القوائم المالية، 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.

### 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 مخصصاً 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 تسجيل تكاليف قطع الغيار الاستراتيجية المتعلقة بالأصول الثابتة ضمن تكلفة الأصل ويتم إهلاكها على مدار العمر الافتراضي المقدر للأصل المتعلق بها.

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 المقدره ومعدلات الإهلاك لكل بند من بنود الأصول الثابتة

بيان الأصول	المعدل	سنوات
مباني وإنشاءات	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 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 الاضمحلال 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 تعليقه 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 منكبدة.

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال، 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 سالف 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 المقتناه 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 الاعمار 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 أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

يحفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في أصل مبلغ الاستثمار والعوائد، البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج.

ويتم الاعتراف الأولي لتلك الأصول المالية بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المباشرة المتعلقة بها على أن يتم القياس اللاحق للأصول المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر العائد الفعلي مخصوماً منها خسائر الاضمحلال في القيمة، ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) عند استبعاد الأصل المالي من الدفاتر أو حدوث اضمحلال أو تغطية الاضمحلال في القيمة وأيضاً من خلال عملية الاستهلاك.

### ٨-٣ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

يحفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، وهي أصول مالية غير مشتقة تم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل وغير مبنية كقروض ومديونيات أو كأصول مالية بالتكلفة المستهلكة أو كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم إثبات تلك الأصول المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة. ويتم إعادة تقييم الأصول المالية لتظهر بالقيمة العادلة في القوائم المالية ويتم الاعتراف بالتغيرات بالقيمة العادلة بخلاف خسائر الاضمحلال وأثار التغيرات في أسعار الصرف العملات الأجنبية لأدوات الدين ضمن بنود الدخل الشامل الأخر.

### ٩-٣ 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 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

### ١٠-٣ الضرائب الدخلية والأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

#### ضرائب الدخل الجارية

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

### ضرائب الدخل المؤجلة

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

يتم الاعتراف بضرريبة 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 فكذلك يعترف بالضرريبة الناشئة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

### ١١-٣ 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 لإتمام 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.

### ١٢-٣ الأعمال تحت التنفيذ

تم حصر التكاليف التي تم انفاقها على أي من مشروعات الشركة وإدارجها 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.

### ١٣-٣ 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.



### ١٤-٣ 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 اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة على مستوى كل معاملة.

### ١٥-٣ أذون الخزانة

يتم تقييم أذون الخزانة التي يتم شراؤها 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.

### ١٦-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصدوق 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.

### ١٧-٣ 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.

#### الاحتياطات الأخرى

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

### ١٨-٣ 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.

### ١٩-٣ 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، فبمجرد عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

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

#### تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً 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.

### ٢٠-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكومي 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 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 (الأرباح أو الخسائر) ضمن المصروفات التمويلية.

### ٢١-٣ 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.

### ٢٢-٣ 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 تسبتمبرتقديرًا محاسبيًا، 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.

#### ٢٣-٣ المصروفات

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

#### ٢٤-٣ توزيعات الأرباح

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

#### ٢٥-٣ التأمينات الاجتماعية

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

#### ٢٦-٣ 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 وحصص مجلس الإدارة من الأرباح.

#### ٢٧-٣ الاضمحلال

##### اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ اعداد القوائم المالية 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.

يستبدل معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية نموذج الخسارة المحققة بنموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة كما ينطبق نموذج الاضمحلال في القيمة الجديد على كافة الأصول

المالية بالإضافة إلى بعض الارتباطات والتعهدات المالية وعقود الضمانات المالية، ويتم الاعتراف بخسائر الائتمان بصورة مبكرة.

في تاريخ كل فترة مالية تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الاضمحلال في قيمة الأصل، 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.
- التغييرات 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 التغييرات 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 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 (الارباح 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 (الارباح أو الخسائر).

### ٢٨-٣ أرقام المقارنة

يعاد تبويب أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغييرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية، تم استبعاد أصول والتزامات أوراق القبض طويلة الأجل بمبلغ ١٣,٨ مليون جنيه مصري وكذلك قصيرة الأجل بمبلغ ٧,٢ مليون جنيه مصري.

### ٢٩-٣ 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.

### ٣٠-٣ 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.

### ٣١-٣ 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 ولكن يفصح عنه عندما يكون التدفق الداخلى للمنفعة الاقتصادية متوقعاً.

### ٣٢-٣ 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 بأكثر 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 في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

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

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

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 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.

ولأغراض افصاحات 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 الدورية  
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات مباني مؤجرة	مباني مؤقتة بالمواقع	مباني مؤقتة	خشب وقطب وحديد	آثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل وانشاءات	آلات ومعدات	مباني وانشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	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	٢١,٢٢٢,٣٢٦	١٧٣,٨٤٩	٢,٣٤٥,٦٦٨	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٥٣٣,٧٧٤	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٦١٧,٨٨٣	-	-	١٧٨,٥٥٩	-	٨٩,١٧٣	-	٣٥٠,١٥١	-	-	-	الإضافات خلال العام
٥٠٠,٦٥,٥٧٠	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٢,٤٣٤,٩٤١	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٨٨٣,٩٢٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٤٦٩,٧٠٨	-	-	-	-	١٣٥,٣٩٦	١,٢١١,٧٦٢	١٢٢,٥٥٠	-	-	-	الإضافات خلال الفترة
٥١,٥٣٥,٢٧٨	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٢,٥٧٠,٣٣٧	٤,١٩١,٣٧٢	٣,٠٠٦,٤٧٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢١,١٦١,٣٤٠	٨٣,٣٦٥	٦٦٤,٩٧٤	١٤,٤٣٠,٥٩٤	١٦٨,٣٣٤	١,٣٠٦,٥٤٧	٢,٥٦٩,٠٠٠	١,٦٧٥,٦٥٢	٢٦٢,٩٧٤	-	-	مجمع الاهلاك
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
٢,١٤٥,٩٣٩	٩٠,٦٥٨	٣٢,٩٦٨	١,٤١٩,٧٠٤	٩٥٤	٢٣٤,٩٧٢	٨٥,١٢٥	٢٠٠,٩٢٣	٨٠,٦٣٥	-	-	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٦,٤٠٩,١٣٤	٢٧٠,٧٢٤	٧٧٢,١٦٧	١٧,٩٢١,٨٨٦	١٧٠,٤٦١	١,٨٩٣,٦٧٢	٢,٨٣٥,٦٢٣	٢,٠٩٣,٤٧٩	٤٥١,١٢٢	-	-	مجمع الاهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٥,١٢٦,١٤٤	٢١٢,٧٨٢	٤٤,٤٦١	٣,٨٨٩,٠٠٩	٣,٣٨٨	٦٧٦,٦٦٥	١,٣٥٥,٧٤٩	٩١٢,٩٩٦	٤,٩٢٤,٥٤٤	١٣,١٠٦,٥٥٠	١٣,١٠٦,٥٥٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر 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	١٣,١٠٦,٥٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.  
اهلاك الفترة تم تحميله على قائمة الدخل (الإرباح أو الخسائر) على النحو التالي:  
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٠٢٧,٨٨١	١,٧٣٧,٧٣١
٤٥٥,٧١٨	٤٠٨,٢٠٨
٢,٤٨٣,٥٩٩	٢,١٤٥,٩٣٩
	تكلفة الأيراد
	مصرفوات عمومية وإدارية

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٥- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢ قامت الشركة بإبرام عقود ايجار مقر إداري آخر لمدة ٥ سنوات، وذلك بإجمالي قيمة إيجارية بمبلغ ١,٥٥١,٦٠٠ جنيه مصري وكانت قيمتها الحالية ١,٢٤٢,١٥٤ جنيه مصري وبلغت التزامات أقساط عقد التأجير في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ بمبلغ ٨٤٢,٣٦١ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ٣٧,٢٩٣ جنيه مصري.

أصول حق انتفاع

التكلفة	مباني - مقر إداري جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١,٢٤٢,١٥٤	١,٢٤٢,١٥٤
الإضافات خلال الفترة	-	-
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١,٢٤٢,١٥٤	١,٢٤٢,١٥٤
مجمع الاستهلاك	٤٧٦,١٥٩	٤٧٦,١٥٩
مجمع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٨٦,٣٢٣	١٨٦,٣٢٣
الاستهلاك خلال العام	٦٦٢,٤٨٢	٦٦٢,٤٨٢
مجمع الاستهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٥٧٩,٦٧٢	٥٧٩,٦٧٢
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		

التزامات عقد التأجير

عقد تأجير المقر الإداري للمقاولات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
	٤٨٤,٨٥٣	-
	٤٨٤,٨٥٣	-

ويتمثل الجزء المستحق خلال سنة في

عقد تأجير المقر الإداري للمقاولات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
	٢٩٣,٣٦٣	-
	٢٩٣,٣٦٣	-

٦- 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، وبلغت التكلفة المنصرفة على البرنامج حتى تاريخه مبلغ ٧٤٥,٥٣٩ جنيه مصري، وبلغ الرصيد الدفترى أول وآخر المدة ٧٢٦,٩٠١ جنيه مصري، وتم تسجيلها أصول غير ملموسة تحت الإنشاء لحين استكمال برنامج عمل العلامة التجارية وتسجيلها بوزارة التجارة والصناعة.

٧- استثمارات في شركات تابعة

الدولة	نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصري
شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) الإمارات	١٠٠ %	٦٥٧,٥٠٠	-
شخص واحد		٦٥٧,٥٠٠	-

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



شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٨- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٥٩,٣٥٦	٢٢٤,٣٤٦	مخزون وحدات تجارية بالسنتر التجاري
١١,٥٣٢,٠٠١	٩,٠٦٦,٣٠٩	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
<u>١٢,١٩١,٣٥٧</u>	<u>٩,٢٩٠,٦٥٥</u>	

٩- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩,٦٩١,١٣٤	١٥,٦٣٥,٠٠١	عمارة ٦ - التجمع الخامس
٣,٦١٤,٥١٩	٣,٦٢٤,٥٢٠	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
٣,٤٢٦,٦٣٣	٣,٦٠٧,٧٣٣	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٣٩,٤٤٨,٣٧٧	٤٠,١٦٧,٧٣٩	أرض الشيخ زايد
-	١٤,٢٧٤,٩٥٢	مقر الشيخ زايد كورت يارد
-	٣٣,٩٥٩,٠٩٧	أعمال تحت التنفيذ (المقاولات)
-	٤٩٣,٠٩٦	أعمال تحت التنفيذ - مستشفى السويس (المقاولات)
<u>٥٦,١٨٠,٦٦٣</u>	<u>١١١,٧٦٢,١٣٨</u>	

١٠- عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٧,٣٣٨,٥٤١	١٥,٦١١,٣٤١	عملاء وأوراق قبض - استثمار عقاري
٦٢,٨٤٨,٥٩٥	٢١,٦٣٣,٤٢١	عملاء وأوراق قبض - مقاولات
-	٦,٢٣١,١٩١	عملاء وأوراق قبض - السعودية
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	أوراق قبض تحت التحصيل
(٥,٠٣٤,١٠٠)	(٤,٧٣٤,١٤١)	خسائر ائتمانية متوقعة
<u>٨١,١٥٣,٠٣٦</u>	<u>٣٨,٧٤١,٨١٢</u>	

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال الفترة/ العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣,٨٨٧,٣٣٠	٥,٠٣٤,١٠٠	رصيد أول المدة
١,١٤٦,٧٧٠	-	مكون خلال الفترة/العام
-	(٢٩٩,٩٥٩)	انتفى الغرض منه
<u>٥,٠٣٤,١٠٠</u>	<u>٤,٧٣٤,١٤١</u>	

- بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٧,٥٠١,٠٤٦ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣,٨٨٠,١٠٣ جنيه مصري.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١١- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٩,٩٨٥	١,٤٢٦,٥٣١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٧٤,٦٨٢	٢٧٤,٦٨٢	مصلحة الضرائب
٥٠,٣٠٢,٥٨٩	١٠١,٦٨٧,٠١٥	إيرادات مستحقة
٥,٢٥٧,٣١١	٦,٤١٤,٢٥٦	غطاء خطابات ضمان
١,٠٥٥,٠١٠	٤٠٧,٥٠٩	سلف وعهد
٤٥,٦٢٩,٨٠٢	٣٤,٤٩٢,٤٣٦	تأمينات لدى الغير
١١٠,٤٨٢,٠٩٦	٦٩,٢٤٦,٤٩١	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
١٣,٥١٠	١٥,٦٠٣	أرصدة مدينة أخرى
(١,٩٤٨,٠٦٨)	(١,٤٣٨,٨٤٠)	خسائر انتمائية متوقعة
٢١١,١٨٦,٩١٧	٢١٢,٥٢٥,٦٨٣	

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال الفترة/العام كالتالي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٣٨,٨٤٠	-	رصيد أول المدة
٥٠٩,٢٢٨	١,٤٣٨,٨٤٠	مكون خلال الفترة/العام
١,٩٤٨,٠٦٨	١,٤٣٨,٨٤٠	

١٢- النقدية وما في حكمها

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢١٣,٨١٣	٢٢١,٨٢٦	جنيه مصري
٧٠,٥٦١,٣٦٤	٣٨,١٧٢,٠١٩	نقدية بالصندوق
٧٤,١٧٣,٢٥١	٤٣,٦١٠,٥٢٤	حسابات جارية بالبنوك
١٤٤,٩٤٨,٤٢٨	٨٢,٠٠٤,٣٦٩	ودائع قصيرة الأجل
٣,٣٧٣,٠٩٤	٢,٢٢٠,١٤١	عملة أجنبية
٣,٣٧٣,٠٩٤	٢,٢٢٠,١٤١	حسابات جارية بالبنوك
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٨٤,٢٢٤,٥١٠	

١٣- رأس المال

- رأس المال المرخص به ٢٠٠ مليون جنيه مصري.
- بناءً على محضر الجمعية العامة الغير عادية المنعقد بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٣ والذي تم فيه الموافقة على زيادة رأس المال المدفوع من ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه مصري ليصبح ٢٠٠ مليون جنيه مصري بزيادة قدرها ١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه مصري عن طريق الاكتتاب من قدامى مساهمي الشركة مع تداول حق الاكتتاب لقدامى مساهمي الشركة منفصل عن السهم الأصلي بالقيمة الاسمية للسهم وقدرها ٥ جنيهات بالإضافة إلى ١٢ قرش مصروفات إصدار لكل سهم.
- بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ تم التأسيس بالسجل التجاري وأصبح رأس المال المصدر ٢٠٠ مليون جنيه مصري موزع على ٤٠ مليون سهم وقيمة السهم ٥ جنيه مصري، وجميعها أسهم عادية مدفوع بالكامل.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٤- احتياطات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٩٧,١١٢	٣,٨٩٧,١١٢	احتياطي قانوني
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨	احتياطي عام
-	٢,٦٨٤,٦٢٧	علاوة إصدار (إيضاح رقم ١٣)
٤,٦٧٤,٢٧٠	٧,٣٥٨,٨٩٧	

١٥- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات مطالبات ومنازعات
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	

وكانت حركة المخصصات خلال الفترة/العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٥٤٠,٥٩٥	٣,٠٠٠,٠٠٠	رصيد أول المدة
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	مكون خلال الفترة/العام
(١,٠٤٠,٥٩٥)	-	انتفى الغرض منه
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	

١٦- تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية متعددة الأغراض من البنك التجاري الدولي في حدود خطابات الضمان، وبنك الكويت الوطني في حدود خطابات الضمان و٣٥٪ من العملية وبنك قطر الأهلي الوطني في حدود ٩٠٪ من أدون الخزائن. وقد بلغ رصيد التسهيلات الائتمانية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٠,١٠٥,٢٥٤ جنيه مصري (٧٩,٥٥٢,٧٨٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٢٩٢,٤٥٤	٩,٣٠١,٧٨٨	البنك التجاري الدولي
٢٢,٨٨٨,٤٤٦	١٠١	بنك قطر الأهلي الوطني
٤٤,٣٧١,٨٨٩	٨٠٣,٣٦٥	بنك الكويت الوطني
٧٩,٥٥٢,٧٨٩	١٠,١٠٥,٢٥٤	

١٧- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٥٣١,٢٠٣	٣٦,٧٦٥,٨٦٨	مقاولو الباطن
٢٤,٢٦٣,٥٦٧	٩,٤٢٧,٣٢٨	أوراق الدفع
٥١,٧٩٤,٧٧٠	٤٦,١٩٣,١٩٦	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١٨- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٣,٤٤٨	٣١٢,٣٠٦	مصروفات مستحقة
٣,٨٧٣,٨٠٢	٣,٢٨٩,٣٩٥	مصلحة الضرائب
٩٥٣,٤٨٢	٦٢٨,٧٠٢	المساهمة التكافلية المستحقة
٢,٧٧٠,٨١٥	٣,١٨٢,٧٢٣	اتحاد ملاك
٣٥,٧٠٠	٦٠,٣٠٠	تأمينات للغير
١٨,٩٨٤,٤٧٦	٣٤,٢٩٦,٢٨٥	تشويينات الموقع
٣٥,١٥٩,٧٠٠	٣٧,١٥٨,١٥٠	إيرادات مؤجلة
١٩٠,٤٣٤,٣٤٥	١١٠,٣١٧,٣٦٥	عملاء دفعات مقدمة
٢,٨٥٥,٠٢٥	٦٢,٠٤٣,٧٧٩	عملاء أرصدة دائنة
٤٧١,٤٥٩	١٦٠,٥١٧	جهاز تنمية مدينة العبور
٧٢,٥٧٢	١٠٧,٥٧٢	صندوق تدريب العاملين
١,٤٦١,٨٩٩	١,٩٢٨,٢٨٦	أرصدة دائنة أخرى
<u>٢٥٧,١٨٦,٧٢٣</u>	<u>٢٥٣,٤٨٥,٣٨٠</u>	

١٩- المستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	العبور للتطوير العقاري
-	٢,١٠١,٠٥٣	مؤسسة الغانم المملكة العربية السعودية
-	٦٥٧,٥٠٠	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) الإمارات
<u>١,٣٥٠,٠٠٠</u>	<u>٣,٦٥٨,٥٥٣</u>	

بلغت حجم التعاملات مبلغ ٤٥٠ ألف جنيه مصري عبارة عن سداد لبعض مستحقات العبور للتطوير العقاري. بلغت صافي حجم التعاملات مع مؤسسة الغانم المملكة العربية السعودية مبلغ ٢,١٠١,٠٥٣ جنيه مصري عبارة عن تمويل من المؤسسة للشركة (فرع السعودية)

٢٠- دائنو توزيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	دائنو توزيعات - مساهمين
<u>١٥,٠٠٠</u>	<u>١٥,٠٠٠</u>	

٢١- الإيرادات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٥,٧٥٣,٠٦٥	٢٠٠,٤٤٢,٤٧٨	إيراد المقاولات
٨,٨٠٥,٧٢٥	٨,٧٩١,٠٠٠	إيراد الاستثمار العقاري
-	٢٩,٥٦٨,٩٥٤	إيراد فرع السعودية
<u>١١٤,٥٥٨,٧٩٠</u>	<u>٢٣٨,٨٠٢,٤٣٢</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٢- تكلفة الحصول على الإيراد

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٦,٦٣١,١٠٢	١٦٧,٣٣٣,٣٨٥	تكاليف المقاولات
٤,٧٨٥,٥٢٣	٤,٠٠٣,٣١٠	تكاليف الاستثمار العقاري
-	٢٦,٢٤٨,٧٦٤	تكاليف فرع السعودية
٢,٠٢٧,٨٨١	١,٧٣٧,٧٣١	إهلاك الأصول الثابتة
٩٣,٤٤٤,٥٠٦	١٩٩,٣٢٣,١٩٠	

٢٣- المصروفات الإدارية والعمومية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٠٨٨,١٨٩	١٧,٤٢٤,٣٤٤	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
٤,٦٣٠,٥٣٤	٧,٠٨٣,٧٢٤	مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
-	٢,٥٧٥,١١٧	مصروفات إدارية وعمومية - فرع السعودية
١٦,٧١٨,٧٢٣	٢٧,٠٨٣,١٨٥	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠,٨٢٢,٢١٩	١٠,٠٤٣,١٧٠	مرتبات وما في حكمها
-	٦٢٨,٧٠٢	المساهمة التكافلية
-	١٨٦,٣٢٣	إهلاك أصول حق انتفاع
٥,٨٩٦,٥٠٤	١٦,٢٢٤,٩٩٠	مصروفات أخرى
١٦,٧١٨,٧٢٣	٢٧,٠٨٣,١٨٥	

٢٤- الإيرادات التمويلية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٩٠٠,٦٢٥	١٠,٦٣٩,٩٨١	عوائد بنكية وودائع
١٧٠,٢٤٥	١,٣٢٢,٧٩٩	أرباح فروق ترجمة عملة أجنبية
٩,٠٧٠,٨٧٠	١١,٩٦٢,٧٨٠	

٢٥- المصروفات التمويلية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٨٧١,٤٧١	٨,٣٥٧,٧٨٣	فوائد التسهيلات الائتمانية والقروض
-	٥٤,١٤٨	فوائد عقود التأجير (إيضاح رقم ٥)
٤,٨٧١,٤٧١	٨,٤١١,٩٣١	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٢٦- إيرادات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١,٥١٣,٠٠٢	٧١٥,٥٧٩
١,٥١٣,٠٠٢	٧١٥,٥٧٩

إيرادات متنوعة

٢٧- ضريبة الدخل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٣٣٤,٢٢٦	٣,٥٣٦,٤٢٧
(٧٠,٣٠٤)	(١٧٤,٧٦١)
٢,٢٦٣,٩٢٢	٣,٣٦١,٦٦٦

ضريبة الدخل الجارية

ضريبة الدخل المؤجلة

ضريبة الدخل

تسوية ضريبة الدخل على أساس السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣,٢٧٤,٣٢٩	١٦,٠٤٥,٠٠٨
٩٥٣,٤٨٢	٦٢٨,٧٠٢
٣,١٢٠,٤٩٣	٢,١٤٥,٩٣٩
(٣,٠٥٨,٠٤٥)	(١,٩٩٢,٢٣٦)
٢,٥٠٠,٠٠٠	-
٢,٥٨٥,٦١٠	٢٠٩,٢٦٩
(١,٠٤٠,٥٩٥)	-
(٢,٥٠٨,٥٠٠)	-
(١٧٠,٢٤٥)	(١,٥٥٩,٦٩٩)
١١١,٠٠٠	٢٤٠,٤٧١
١٥,٧٦٧,٥٢٩	١٥,٧١٧,٤٥٤
٣,٥٤٧,٦٩٤	٣,٥٣٦,٤٢٧
%٢٦,٧٣	%٢٢,٠٤

صافي الربح قبل الضرائب

المساهمة التكافلية

اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس المحاسبي

اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس الضريبي

المكون من المخصصات

خسائر ائتمانية متوقعة

مخصصات انتفى الغرض منها

عوائد أدون الخزانة

تكاليف واجبة الخصم

تكاليف غير قابلة للخصم

الوعاء الضريبي

ضريبة الدخل على أساس ٢٢,٥%

ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٥٤٧,٦٩٤	٣,٥٣٦,٤٢٧
(٣,٥٤٧,٦٩٤)	(٢,٥١٨,٧٦٥)
-	١,٠١٧,٦٦٢

ضريبة الدخل الجارية

خصم من المنبع

ضريبة الدخل المستحقة

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل (الإرباح أو الخسائر)		قائمة المركز المالي	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٧٠,٣٠٤)	(٣٣٨,٣١٤)	٣٢٤,١٨٠	(١٤,١٣٤)
-	١٦٣,٥٥٣	-	١٦٣,٥٥٣
(٧٠,٣٠٤)	(١٧٤,٧٦١)	٣٢٤,١٨٠	(١٤٩,٤١٩)

الأصول الثابتة

الأصول الغير ملموسة

صافي الضريبة المؤجلة

## ٢٨- أسس وأساليب إدارة رأس المال

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

## ٢٩- 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.

## ٣٠- 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، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتنبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لتتناول أنشطتها على أساس منتظم، 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.

### ارصدة العملاء واوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات وإجراءات وانظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء ائتماني 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.

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 الإسمية للمبالغ القائمة على الأطراف المتعاملة مع البنك.

### خطر الإخفاق الافتراضي LGD

وتمثل الخسارة الافتراضية توقعات مسؤولي 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 التغيير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.



شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

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:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التغير في سعر الفائدة	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري	الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري		
٢٩,٨٣٨	٣٥,٨١٧	+٪١	الأصل
(٢٩,٨٣٨)	(٣٥,٨١٧)	-٪١	المالي
٩,٤٩٨	٤١,٠٣٧	+٪١	الالتزام
(٩,٤٩٨)	(٤١,٠٣٧)	-٪١	المالي

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

### 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 المخصصة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي	
٧٩,٥٥٢,٧٨٩	-	-	٧٩,٥٥٢,٧٨٩	تسهيلات ائتمانية
٢٧,٥٣١,٢٠٣	-	-	٢٧,٥٣١,٢٠٣	موردون
٢٤,٢٦٣,٥٦٧	-	-	٢٤,٢٦٣,٥٦٧	أوراق دفع
١١٣,٤٤٨	-	-	١١٣,٤٤٨	مصروفات مستحقة
١,٤٦١,٨٩٩	-	-	١,٤٦١,٨٩٩	دائنون متنوعون
٣٥,٧٠٠	-	-	٣٥,٧٠٠	تأمينات لدى الغير
٧٩,٨٧٦	-	-	٧٩,٨٧٦	تأمينات اجتماعية
١٣٣,٠٣٨,٤٨٢	-	-	١٣٣,٠٣٨,٤٨٢	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي	
١٠,١٠٥,٢٥٤	-	-	١٠,١٠٥,٢٥٤	تسهيلات ائتمانية
٣٦,٧٦٥,٨٦٨	-	-	٣٦,٧٦٥,٨٦٨	موردون
٩,٤٢٧,٣٢٨	-	-	٩,٤٢٧,٣٢٨	أوراق دفع
٣١٢,٣٠٦	-	-	٣١٢,٣٠٦	مصروفات مستحقة
١,٩٢٨,٢٨٦	-	-	١,٩٢٨,٢٨٦	دائنون متنوعون
٦٠,٣٠٠	-	-	٦٠,٣٠٠	تأمينات لدى الغير
١٦٠,٥٥٦	-	-	١٦٠,٥٥٦	تأمينات اجتماعية
٧٧٨,٢١٦	٤٨٤,٨٥٣	-	٢٩٣,٣٦٣	التزامات عقود التأجير
٥٩,٥٣٨,١١٤	٤٨٤,٨٥٣	-	٥٩,٠٥٣,٢٦١	إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة

### ٣١- أحداث هامة

- قامت الشركة خلال الفترة الحالية بأبرام عقد مقاولة من الباطن بين كل من فرع الشركة في السعودية وفرع شركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة والمقاولات ويتضمن العقد تنفيذ اعمال مصنعيات خرسانة لمشروع مستشفى طواري بالمدينة المنورة بقيمة ١٧,٦٤ مليون ريال سعودي وتضمنت ايرادات الشركة مبلغ ٢,٢٩٧,٥١٠ ريال سعودي بقيمة ٢٩,٥٦٨,٩٥٤ مليون جنيه مصري ؛ كما تقرر ابرام عقد مقاولة مع شركة ORC للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) في الامارات والتابعة لشركة العبور للاستثمار العقاري مع شركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة ويتضمن العقد تنفيذ الاعمال المتكاملة بمشروع جراج متعدد الطوابق بقيمة تعاقدية تقدر ب ٤٥ مليون درهم.
- قررت لجنة السياسة النقدية في اجتماعها الاستثنائي رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس في فبراير ٢٠٢٤، وبواقع ٦٠٠ نقطة أساس في سبتمبر ٢٠٢٤ ليصل إلى ٢٧,٢٥٪، ٢٨,٢٥٪ و ٢٧,٧٥٪، على الترتيب. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥٪، كما قررت اللجنة السماح لسعر الصرف أن يتحدد وفقاً لآليات السوق. ويعتبر توحيد سعر الصرف إجراءً بالغ الأهمية، حيث يساهم في القضاء على تراكم الطلب على النقد الأجنبي في أعقاب إغلاق الفجوة بين سعر صرف السوق الرسمي والموازي.
- 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" من الاعتراف وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة.
- إن تأثير البيئة الاقتصادية الحالية الغير مؤكدة أمر تقديري وستستمر الإدارة في تقييم الوضع الحالي وتأثيره المرتبط بانتظام، يجب أن يؤخذ في الاعتبار أيضاً أن الافتراضات المستخدمة حول التوقعات الاقتصادية تخضع لدرجة عالية من عدم اليقين المتأصل وبالتالي قد تختلف النتيجة الفعلية بشكل كبير عن المعلومات المتوقعة.
- أخذت الشركة في عين الاعتبار الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المقر عنها للأصول المالية وغير المالية للشركة، وهي تمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة، ومع ذلك تظل الأسواق متقلبة وتظل المبالغ المسجلة ذات حساسية لتقلبات السوق.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣٢- 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 المرتبات 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.

رئيس مجلس الإدارة

أ/ ياسر محمود سامي

