

شركة العبور للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥  
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
٣٥ - 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 ٣١ مارس ٢٠٢٥، وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسنولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتحصر مسئوليتنا 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 والمودى 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. ويقل 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.

### 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 ٣١ مارس ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

مراقب الحسابات



على سعد زغلول المعزawy  
زميل الجمعية المصرية للحالية العامة والضرائب  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية  
س. م. ٥٧٠٨

القاهرة في ٢٢ مايو ٢٠٢٥

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل  
في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
٢٥,٢١٥,٢٣٨	٢٦,٤٢٠,٠٠٥	(٤)	أصول ثابتة
٥٦٣,٤٥٨	٤٩٥,٨٤٤	(٥)	أصول حق انتفاع
١٤,٦٤٠,٨١٣	١٨,٤٦٦,٨٥٦	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٢١٩,٨٥٩	٢١٨,٧٣٧	(٧)	استثمارات عقارية
٦٥٧,٥٠٠	٦٥٧,٥٠٠	(٩)	استثمارات في شركات تابعة
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٨)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
١٤,٩٥٨,٤٣٣	١٣,٠١٤,١٧٨	(١٢)	أوراق قبض طويلة الأجل
٥٦,٩٨٢,٢٠٢	٦٠,٠٠٠,٠٢١		<b>اجمالي الأصول غير المتداولة</b>
			<b>الأصول المتداولة</b>
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٩,٨٤٢,٦٩٤	(١٠)	مخزون
٥١,٥٠٥,٥٣١	٦١,٣٤٠,٣٦٥	(١١)	أعمال تحت التنفيذ
٦٨,٣٣١,٥٧٣	١٦٠,٠٧٩,١٦٩	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٢١٥,٦٩٩,١١٨	٢٢٤,٤٢٣,٤٤٠	(١٣)	مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	٨٩١,٠٠٩	(٢١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٥٤,٠٣٦,١٠٣	٣٩٤,٩٢٧,٢٣٩	(١٤)	النقدية وما في حكمها
٥١٠,٥٢١,٢٤٥	٨٦١,٥٠٣,٩١٦		<b>اجمالي الأصول المتداولة</b>
٥٦٧,٥٠٣,٤٤٧	٩٢١,٥٠٣,٩٣٧		<b>اجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال المدفوع
٧,٩٢٠,٧٦٣	٨,٧٩٧,٤٤٠	(١٦)	احتياطيات
١٦,٧١٨,٠٤٣	٣٣,٤٨٨,٢١٥		ارباح مرحلة
١٧,٦٥٢,٨١٣	٤,٤٤٠,٤١٤		صافي ربح الفترة/ العام
٢٤٢,٢٩١,٦١٩	٢٤٦,٧٢٦,٠٦٩		<b>اجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>الالتزامات غير المتداولة</b>
٨,٢٠٦,٦٠٠	٨,٢٠٦,٦٠٠	(٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٨٦,٢٢١	٣٠٥,٨٥٢	(٥)	التزامات عقود التأجير
٤٦٤,٦١٥	٤٥٤,٢٣٣		مخصص مكافأه نهاية الخدمه
٢٩,٨٥٩	٥٩	(٢٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
٩,٠٨٧,٢٩٥	٨,٩٦٦,٧٤٤		<b>اجمالي الالتزامات غير المتداولة</b>
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	مخصصات
١٨,٦٣٠,١٦١	١٠,٣٨٦,٩٠٣	(١٨)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
١,٩٧٨,٤٥٠	٣,٠٤٠,٧٩٢	(٢٩)	ضريبة الدخل المستحقة
٦٩,٣٩٥,٨٦٨	٤٤,٥٠٥,٩٧١	(١٩)	موردون وأوراق دفع
٢١٨,٠٣٥,٧١٨	٥٩٨,٨٠٨,٣٥٥	(٢٠)	مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٦٢,٣١٤	٢٨٣,١٩٢	(٥)	المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
٣,٨٠٧,٠٢٢	٣,٧٧٠,٩١١	(٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	(٢٢)	دائنو توزيعات
٣١٦,١٢٤,٥٣٣	٦٦٥,٨١١,١٢٤		<b>اجمالي الالتزامات المتداولة</b>
٣٢٥,٢١١,٨٢٨	٦٧٤,٧٧٧,٨٦٨		<b>اجمالي الالتزامات</b>
٥٦٧,٥٠٣,٤٤٧	٩٢١,٥٠٣,٩٣٧		<b>اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية</b>

رئيس مجلس الإدارة  
أ/ ياسر محمود سامي

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٦٨,٠٢٥,١٩٠	١٢٠,٥٧٩,٤٩٤	(٢٣)	الإيرادات
(٥٥,٥٢٧,٠٨٥)	(١٠٥,٤٦٩,٩٥١)	(٢٤)	تكلفة الحصول على الإيراد
١٢,٤٩٨,١٠٥	١٥,١٠٩,٥٤٣		مجمّل الربح
(٦,٨٧٧,١٢٠)	(١٢,٦١٤,٣٤٠)	(٢٥)	مصروفات إدارية وعمومية
٣,٥٨١,٧٢٨	٧,١٩١,٣٩٦	(٢٦)	إيرادات تمويلية
(٤,٣٠٧,٤٩٠)	(١,٦٦٩,٩٢٩)	(٢٧)	مصروفات تمويلية
٢٣٢,٠٩٠	٣٤٣,٩٧٠	(٢٨)	إيرادات أخرى
(٢٠٩,٢٦٩)	-		خسائر ائتمانية متوقعة
(٧٥١,٤٨٢)	(١,٢٥٦,٦٥٤)		بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)		مخصصات
٤,١٦٦,٥٦٢	٦,١٠٣,٩٨٦		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(٨٨٦,٢٥٨)	(١,٦٦٣,٥٧٢)	(٢٩)	ضريبة الدخل المؤجلة
٣,٢٨٠,٣٠٤	٤,٤٤٠,٤١٤		صافي ربح الفترة
٠,٠٨	٠,١١	(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 عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٣,٢٨٠,٣٠٤	٤,٤٤٠,٤١٤
-	(٥,٩٦٤)
<u>٣,٢٨٠,٣٠٤</u>	<u>٤,٤٣٤,٤٥٠</u>
	صافي ربح الفترة
	<u>الدخل الشامل الآخر</u>
	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
	اجمالي 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  
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الإجمالي	أرباح مرحلة	فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	رصيد ٣١ مارس ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ تسويات على الأرباح المرحلة اجمالي الدخل الشامل
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	-	٧٧٧,١٥٨	٣,٨٩٧,١١٢	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٤
(١٩٤,٩٧٣)	(١٩٤,٩٧٣)	-	-	-	-	٢٠٢٤
٣,٢٨٠,٣٠٤	٣,٢٨٠,٣٠٤	-	-	-	-	٢٠٢٤
١١٣,١١٠,٩٣٢	٢٠,٢٩٤,١٢٧	-	٧٧٧,١٥٨	٣,٨٩٧,١١٢	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٤
٢٤٢,٢٩١,٦١٩	٣٤,٣٧٠,٨٥٦	٧١,١١٣	٧٧٧,١٥٨	٧,٠٧٦,٤٩٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥
-	(٨٨٢,٦٤١)	-	-	٨٨٢,٦٤١	-	٢٠٢٥
٤,٤٣٤,٤٥٠	٤,٤٤٠,٤١٤	(٥,٩٦٤)	-	-	-	٢٠٢٥
٢٤٦,٧٢٦,٠٦٩	٣٧,٩٢٨,٦٢٩	٦٥,١٤٩	٧٧٧,١٥٨	٧,٩٥٩,١٣٣	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥
		(١٦)	(١٦)	(١٦)	(١٥)	إيضاح رقم

- 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 الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

قائمة التدفقات النقدية

عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤,١٦٦,٥٦٢	٦,١٠٣,٩٨٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٧٣٠,٣٤٧	٨٢٤,٨٩٠	(٤)	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
٦٢,١٠٨	٦٧,٦١٤	(٥)	إهلاك الأصول الثابتة
(١,١٨٦,١٦٥)	٨,٩٢٤		إهلاك أصول حق انتفاع
-	١,١٢٢	(٧)	أرباح (خسائر) فروق ترجمة عملات أجنبية
٤,٠٨٤,٤٠٢	١,٤٢٣,٢٦٢	(١٨)	إهلاك أصول استثمار عقاري
٢٠٩,٢٦٩	١,٠٠٠,٠٠٠		فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
١٩,٢٩٩	٢٦,٩٠٩	(٥)	مخصصات خسائر ائتمانية
(٢,٣٩٥,٥٦٣)	(٧,١٩١,٣٩٦)	(٢٦)	فوائد أصول حق انتفاع
٥,٦٩٠,٢٥٩	٢,٢٦٥,٣١١		فوائد دائنة
٢٢١,٦٠٨	١,١٠٦,٢٢٦	(١٠)	التغير في المخزون
(٢,١٠٤,٨٣١)	(٩,٨٣٤,٨٣٤)	(١١)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
٥,٩٦٢,٥٥٢	(٨٩,٨٠٣,٣٤١)	(١٢)	التغير في العملاء وأوراق القبض
(٧٦,٩٨١,٠٢٣)	(٩,٣٥٤,٢٧١)	(١٣)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١٨,١٣٢,٤١٢)	(٢٤,٨٨٩,٨٩٧)	(١٩)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
٧٧,٥٦١,٢٩٤	٣٨٠,٧٦٢,٢٥٥	(٢٠)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
-	(٩٢٧,١٢٠)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٧,٧٨٢,٥٥٣)	٢٤٩,٣٢٤,٣٢٩		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٤,٠٨٤,٤٠٢)	(١,٤٢٣,٢٦٢)	(١٨)	فوائد مدفوعة
(١١,٨٦٦,٩٥٥)	٢٤٧,٩٠١,٠٦٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
-	(٢,٠٣٦,٥٤٢)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٦,٨٨٥	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(٣,٨٢٦,٠٤٣)	(٦)	فروق ترجمة الأصول الثابتة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
٢,٣٩٥,٥٦٣	٧,١٩١,٣٩٦	(٢٦)	مقبوضات من بيع استثمارات
٢٧,٣٩٥,٥٦٣	١,٣٣٥,٦٩٦		فوائد مقبوضة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(٧٤,٩٠٠)	(٨٦,٤٠٠)	(٥)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٢,٤٣٣,٥٥٠)	(٨,٢٤٣,٢٥٨)	(١٨)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير
(١٢,٥٠٨,٤٥٠)	(٨,٣٢٩,٦٥٨)		التغير في التسهيلات الائتمانية
٣,٠٢٠,١٥٨	٢٤٠,٩٠٧,١٠٥		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١,١٨٦,١٦٥	(١٥,٩٦٩)		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٨٤,٢٢٤,٥١٠	١٥٤,١١٩,٤٣٦		أثر التغيرات في أسعار الصرف
٨٨,٤٣٠,٨٣٣	٣٩٥,٠١٠,٥٧٢	(١٤)	النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨,٤٣٠,٨٣٣	٣٩٤,٩٢٧,٢٣٩	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
-	٨٣,٣٣٣	الخسائر الائتمانية
٨٨,٤٣٠,٨٣٣	٣٩٥,٠١٠,٥٧٢	نقدية بالصندوق ولدى البنوك إيضاح (١٤)

- 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 الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### ١- نبذة عن الشركة

#### ١-١ تأسيس الشركة

تأسست شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته 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 سالف الذكر أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولانحته 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 وتتضمن العقود عقد تنفيذ أعمال مصنعيات خرسانة لمشروع مستشفى طواري بالمدينة المنورة بقيمة ١٧,٦٤ مليون ريال سعودي، و عقد توريد وتركيب الأعمال الكهربائيه و الميكانيكيه 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 الصواحي مع شارع نجاتي سراج - مدينة نصر - القاهرة.

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### ٦-١ اعتماد القوائم المالية المستقلة

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة في ٣١ مارس ٢٠٢٥ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة ٢٢ مايو 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 اليها 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.

#### 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:

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

## ٢-٦-١ 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".

## ٢-٦-٢ التقديرات

### انخفاض قيمة أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ القابلة للتحويل من أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى عندما يكون تحويل 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 الاهلاك، ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد 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، واطمئنت 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 ومصالحة 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.

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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

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

يتم ترجمة الاصول 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 المقدر 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 المتركمة 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 اهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من اعدادها للاستخدام في الغرض المحدد لها واتباع نفس الأسس المتبعة في باقي الأصول.

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

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### 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
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.

### ٤-٢-٣ الأرباح أو الخسائر الراسمالية

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).

### ٥-٢-٣ 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 تعليمة 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.

### ٤-٣ 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 لالتزام 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 الاضمحلال، ومعدل بائٍ من إجراءات إعادة قياس لالتزام 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 سيسبتمبر 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 المكتنأه أولاً بالتكلفة.

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

بعد الاعتراف المبني 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 إيجاب 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 ويُدْرَج 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 والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات 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 للأغراض الضريبية (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.

### 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 (قطاع الاستثمار العقاري)

تم حصر التكاليف التي تم إنفاقها على أي من مشروعات الشركة وإدارتها 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 النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة نقدية 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.

### ١٤-٣ 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 تلبية علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من الأنحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة (١٥٩) لسنة ١٩٨١.

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### الاحتياطات الأخرى

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

### ١٥-٣ 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.

### ١٦-٣ 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 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 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 كصروف في الفترة التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

### ١٧-٣ 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 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 (الأرباح أو الخسائر) ضمن المصروفات التمويلية.

### ١٨-٣ 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.

### ١٩-٣ 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

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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 تمارس رتقديراً 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 المقاولات

تضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يكن تقدير نتائج المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد. وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها. يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد.

### 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.

### ٢٠-٣ 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.

### ٢١-٣ توزيعات الأرباح

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

### ٢٢-٣ التأمينات الاجتماعية

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

### ٢٣-٣ نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

### الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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.

### ٢٤-٣ الأضمحلال

#### 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.
- 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.

#### 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 الأضمحلال 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 الأضمحلال 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).

### ٢٥-٣ أرقام المقارنة

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

### ٢٦-٣ 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.

### ٢٧-٣ المقاصة بين أصل والتزام مالي

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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 الأخرى المرتبطة باعتبارات خطر وتوقيت التدفقات النقدية للشركة.

### ٢٨-٣ 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 الداخلك للمنفعة الاقتصادية متوقفاً.

### ٢٩-٣ 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 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

---

الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد القوائم المالية المستقلة. 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 المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	تحسينات مباني مؤجرة	مباني مؤقتة بالمواقع	مباني وحديد	خشب وقصط وحديد	أثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	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
٥٠,٠٦٥,٥٧٠	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٧	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٢,٤٣٤,٩٤١	٢,٩٧٩,٦١١	٢,٨٨٣,٩٢٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٤	٢٠٢٤
٢,٢٨٢,٧٤١	-	-	-	-	٨٤١,٩٨٤	١,٢٧٦,٢٠٧	١٦٤,٥٥٠	-	-	-	-
٥٢,٣٤٨,٣١١	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٧	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٣,٢٧٦,٩٢٥	٤,٢٥٥,٨١٨	٣,٠٤٨,٤٧٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٤	٢٠٢٤
٢,٠٣٦,٥٤٢	-	٣٢١,٤٨٠	-	٩٨,٨٧٩	١,٥٧٠,٩٠٦	-	٤٥,٢٧٧	-	-	-	-
(٤,٦٨٨)	-	-	-	-	(١,٤٤٢)	(٣,٢٤٦)	-	-	-	-	-
٥٤,٣٨٠,١٦٥	٤٨٣,٥٠٦	١,١٣٨,١٠٧	٢١,٨١٠,٨٩٥	٢٧٢,٧٢٨	٤,٨٤٦,٣٨٩	٤,٢٥٢,٥٧٢	٣,٠٩٣,٧٥٢	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٥	٢٠٢٥
٢٤,٣٤٠,٦٧	١٨٠,٠٦٧	٧٢٩,١٩٩	١٦,٥٠٢,١٨٢	١٦٩,٥٠٧	١,٦٦٧,٨٣٧	٢,٨١٢,٢٣٣	١,٨٩٢,٥٥٥	٣٧٠,٤٨٧	-	٢٠٢٤	٢٠٢٤
٢,٧٩٩,٠٠٦	١٢٠,٨٧٧	٤٣,٥٠٨	١,٨٩٨,٠٦٥	١,٢٧٣	٢٩١,٦٣١	٨٣,٠١٥	٢٥٤,١٢٤	١٠٧,٠١٣	-	-	-
٢٧,١٣٣,٠٧٣	٣٠٠,٩٤٤	٧٨٢,٢٠٧	١٨,٤٠٠,٢٤٧	١٧٠,٧٨٠	١,٩٥٩,٤٦٨	٢,٨٩٥,٢٤٨	٢,١٤٦,٦٧٩	٤٧٧,٥٠٠	-	٢٠٢٤	٢٠٢٤
٨٢٤,٨٩٠	٢٤,١٧٥	١٦,٩٤٤	٤٧١,٢٩٠	١,٦٨٠	١٣٤,٦٧٥	٨٠,٩٤٥	٦٨,٣٠٣	٢٦,٨٧٨	-	-	-
٢,١٩٧	-	-	-	-	٧٨٣	١,٩١٤	-	-	-	-	-
٢٧,٩٦٠,١٦٠	٣٢٥,١١٩	٧٩٩,١٥١	١٨,٨٧١,٥٣٧	١٧٢,٤٦٠	٢,٠٩٤,٤٢٦	٢,٩٧٨,١٠٧	٢,٢١٤,٩٨٢	٥٠٤,٣٧٨	-	٢٠٢٤	٢٠٢٤
٢٦,٤٢٠,٠٠٥	١٥٨,٣٨٧	٣٣٨,٩٥٦	٢,٩٣٩,٣٥٨	١٠٠,٢٦٨	٢,٧٥٦,٩٦٣	١,٢٧٤,٤٦٥	٨٧٨,٧٧٠	٤,٨٧١,٢٨٨	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٥	٢٠٢٥
٢٥,٢١٥,٢٣٨	١٨٢,٥٦٢	٣٤,٤٢٠	٢,٤١٠,٦٤٨	٢,٠٦٩	١,٣١٧,٤٥٧	١,٣٦٠,٥٧٠	٩٠١,٧٩٦	٤,٨٩٨,١٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٤	٢٠٢٤

لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.  
- اهلاك الفترة تم تحميله على قائمة الدخل (الارباح أو الخسائر) على النحو التالي:  
٣١ مارس ٢٠٢٤

جنيه مصري	جنيه مصري
٥٨٩,٩٨١	٦٣٦,٨٣٧
١٢٧,٢٣٢	١٨٨,٠٥٣
٧١٧,٢١٣	٨٢٤,٨٩٠

تكلفة الايراد  
مصرفات عمومية وإدارية

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### ٥- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

عقد اجار 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 مارس ٢٠٢٥ بمبلغ ٥٨٩,٠٤٤ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ٢٦,٩٠٩ 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 في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦
الاستهلاك خلال الفترة	٦٧,٦١٤	٦٧,٦١٤
مجمع الاستهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٣٣٨,٠٧٠	٣٣٨,٠٧٠
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٤٩٥,٨٤٤	٤٩٥,٨٤٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٦٣,٤٥٨	٥٦٣,٤٥٨

#### التزامات عقد التأجير

التزامات عقد التأجير	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	الإجمالي
فوائد التزامات عقد التأجير	٣٠٥,٨٥٢	٢٨٣,١٩٢	٥٨٩,٠٤٤
	٢١,١٤٨	٧٩,٢٠٩	١٠٠,٣٥٧

### ٦- مشروعات تحت التنفيذ

مقر زايد الجديد - كورنر يارد برنامج محاسبي	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	١٦,٨٧٧,٨٢٦	١٤,٦٤٠,٨١٣
	١,٥٨٩,٠٣٠	-
	١٨,٤٦٦,٨٥٦	١٤,٦٤٠,٨١٣

### ٧- الاستثمار العقاري

وحدات بالعبور سنتر  
جنيه مصري

التكلفة	وحدات بالعبور سنتر جنيه مصري
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤	-
الإضافات خلال العام	٢٢٤,٣٤٦
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٢٤,٣٤٦
الإضافات خلال الفترة	-
التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٢٤,٣٤٦
مجمع الاهلاك	-
مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤	٤,٤٨٧
الاهلاك خلال العام	٤,٤٨٧
مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,١٢٢
الاهلاك خلال الفترة	٥,٦٠٩
مجمع الاهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢١٨,٧٣٧
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢١٩,٨٥٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢١٩,٨٥٩

- 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 لمحلات بنفس المواصفات في نفس السنتر من قبل الشركة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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

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 مارس ٢٠٢٥ ٧٢٦,٩٠١ جنية مصري.

٩- استثمارات في شركات تابعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	نسبة المساهمة	الدولة	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) شخص واحد
جنيه مصري	جنيه مصري	١٠٠ %	الإمارات	
٦٥٧,٥٠٠	٦٥٧,٥٠٠			
٦٥٧,٥٠٠	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 جنية مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م).

١٠- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٩,٨٤٢,٦٩٤	
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٩,٨٤٢,٦٩٤	

١١- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس عمارة ٧٩ - التجمع الخامس أرض الشيخ زايد أعمال تحت التنفيذ (قطاع مقاولات)
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٦٢٤,٥١٩	٣,٦٢٤,٥٢٠	
٣,٦٢٨,١٧١	٨,١١٦,٦٩٦	
٤٠,٩٨١,٨٠٣	٤١,١٠٢,٤٨٣	
٣,٢٧١,٠٣٨	٨,٤٩٦,٦٦٦	
٥١,٥٠٥,٥٣١	٦١,٣٤٠,٣٦٥	

١٢- عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	عملاء استثمار عقاري* عملاء مقاولات عملاء وأوراق قبض - السعودية أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات خسائر ائتمانية متوقعة
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣,٨٠٤,٧١٤	١٢,٥٣٣,٠٠٥	
٣٧,١٥٤,٦٠٤	٣٢,٢١٢,٦٣٥	
١٤,١٣٤,٧٩٨	١٢١,٢٥٤,١٤٧	
٩,١٥٨,٠٧٥	-	
(٥,٩٢٠,٦١٨)	(٥,٩٢٠,٦١٨)	
٦٨,٣٣١,٥٧٣	١٦٠,٠٧٩,١٦٩	

\* بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣١ مارس ٢٠٢٥ لعملاء الاستثمار العقاري مبلغ ١٣,٠١٤,١٧٨ جنية مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٤,٩٥٨,٤٣٣ جنية مصري.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

**وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	رصيد أول المدة
٥,٠٣٤,١٠٠	٥,٩٢٠,٦١٨	مكون خلال العام
٨٨٦,٥١٨	-	
<u>٥,٩٢٠,٦١٨</u>	<u>٥,٩٢٠,٦١٨</u>	

**١٣- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٧٠,٨١٨	٢,٥٧٤,٩٨٦	مصلحة الضرائب
٢٦٩,٢٣١	٢٦٩,٢٣١	إيرادات مستحقة*
٧٧,٩٠١,٠٥٩	٨٤,٤١١,٠٢٧	غطاء خطابات ضمان
٤,٥٧٠,٤٤٩	٤,٠٢٣,٨٣٦	سلف وعهد
١,١٥٣,٥٠٧	١,٠٠١,٥٢٤	تأمينات لدى الغير
٥٣,٥٩٨,٨٩٥	٥٦,٨٤٢,٩٤٥	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٧٧,٤٩٦,٤٥٧	٧٦,٣٧٤,٨٣٦	أرصدة مدينة أخرى
١,٧٨٧,٥٥٣	٥٧٣,٩٠٦	خسائر انتمائية متوقعة
(١,٦٤٨,٨٥١)	(١,٦٤٨,٨٥١)	
<u>٢١٥,٦٩٩,١١٨</u>	<u>٢٢٤,٤٢٣,٤٤٠</u>	

\* تتضمن الإيرادات المستحقة مبلغ ٢١,٤٥٥,٧٤٤ جنيه مصري ما يعادل ١,٥٩١,٠١١ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

**وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	رصيد أول المدة
١,٤٣٨,٨٤٠	١,٦٤٨,٨٥١	مكون خلال العام
٢١٠,٠١١	-	
<u>١,٦٤٨,٨٥١</u>	<u>١,٦٤٨,٨٥١</u>	

**١٤- النقدية وما في حكمها**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٥٦,٢٦٥	١١٣,٥٥٠	نقدية بالصندوق
٧٣,٦٨٨,٤٨٩	٦٥,٤٦٩,٦٥٠	حسابات جارية بالبنوك
٧٤,١٧٣,٢٥١	٦٩,٧٣٩,٤٩٩	ودائع قصيرة الأجل*
<u>١٤٨,٠١٨,٠٠٥</u>	<u>١٣٥,٣٢٢,٦٩٩</u>	
		<u>عملة أجنبية</u>
٦,١٠١,٤٣١	٩٤,٤٨٩,٢٧٣	حسابات جارية بالبنوك
-	١٦٥,١٩٨,٦٠٠	ودائع بالبنوك
(٨٣,٣٣٣)	(٨٣,٣٣٣)	خسائر انتمائية متوقعة
<u>٦,٠١٨,٠٩٨</u>	<u>٢٥٩,٦٠٤,٥٤٠</u>	
<u>١٥٤,٠٣٦,١٠٣</u>	<u>٣٩٤,٩٢٧,٢٣٩</u>	

\* تتضمن الودائع مبالغ تخص اتحادات الشاغلين المسنولة عنها الشركة بقيمة ٣,١٠٣,٥٨١ جنيه مصري.  
\*تتضمن الودائع مبلغ ١٦,٦٣٥,٩١٨ جنيه مصري متحفظ عليها كضمانات لخطابات الضمان.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
-	٨٣,٣٣٣	رصيد أول المدة
٨٣,٣٣٣	-	مكون خلال العام
<u>٨٣,٣٣٣</u>	<u>٨٣,٣٣٣</u>	

**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 الادارة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٤ و شهادة قطاع الشئون القانونية بالهيئة العامة للاستثمار و المؤرخ في ٢١ مايو ٢٠٢٤ و موافقة الهيئة العاملة للرقابة الماليه المؤرخة في ٢٢ مايو ٢٠٢٤ تم الموافقه 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
			<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
فؤاد محمد ثنيان الغانم	الكويت	%٤٦,٦٣	١٨,٦٥٠,٣٤١	٩٣,٢٥١,٧٠٥
عاطف عبدالحميد الشراوي	مصر	%٦,٧٥	٢,٧٠٠,٠٣٧	١٣,٥٠٠,١٨٥
كريم طارق عبدالحميد عيسى	مصر	%٥,٩٩	٢,٣٩٨,٠٦٣	١٠,٩٩٠,٣١٥
شركة درايه الماليه مساهمه مقله	السعودية	%٤,٤٤	١,٧٧٣,٩٢٠	٨,٨٦٩,٦٠٠
مساهمون اخرون		%٣٦,١٩	١٤,٤٧٧,٦٣٩	٧٣,٣٨٨,١٩٥
		%١٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٦- احتياطات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧,٠٧٢,٤٩٢	٧,٩٥٥,١٣٣	احتياطي قانوني
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨	احتياطي عام
٧١,١١٣	٦٥,١٤٩	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية
<u>٧,٩٢٠,٧٦٣</u>	<u>٨,٧٩٧,٤٤٠</u>	

١٧- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات مطالبات ومنازعات
<u>٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	

وكالات حركة المخصصات خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رصيد أول المدة
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	مكون خلال الفترة
-	-	انتهى الغرض منه
<u>٤,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	

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

١٨- تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦,٩٤٢,١٦١	٤,٨٩٢,٦٢٥	البنك التجاري الدولي
١١,٦٨٨,٠٠٠	٥,٤٩٤,٠١٢	بنك الكويت الوطني
-	٢٦٦	أخرى
<u>١٨,٦٣٠,١٦١</u>	<u>١٠,٣٨٦,٩٠٣</u>	

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.

١٩- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٠,٥٣٠,٢١٦	٣٧,٩٣٩,٩٥٧	مقاولو الباطن و موردون
٨,٨٦٥,٦٥٢	٦,٥٦٦,٠١٤	أوراق الدفع
<u>٦٩,٣٩٥,٨٦٨</u>	<u>٤٤,٥٠٥,٩٧١</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٠- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٥٤,٤١٤	٩٥٦,٦٧١	مصروفات مستحقة
٣,٢٣٣,١٠٠	٥٣,٨١٤,٠٨٧	مصلحة الضرائب
٤,٩٢١,٢٥٢	٦,٧٨٥,٨٤٠	تأمين محتجز (مقاولين)*
٢٣٦,٠٣٧	٦٨٢,٨٨٨	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١,٢٥٢,٦٣٧	١,٥٧٢,٩٢٤	المساهمة التكافلية المستحقة
٣,٥٧٠,٦٧٢	٣,٨١٣,٠٠٤	اتحاد ملاك
٦٠,٣٠٠	٦٠,٣٠٠	تأمينات للغير
٣٠,٩٦٥,٤٥٠	٢٩,٩٤٦,٤٥٢	تشويكات الموقع
٣٣,٢١٩,١٥٠	٣١,٠٩٤,٠٥٠	إيرادات مؤجلة
١١٣,٧٩٤,٨٨٥	٤٣٩,٨٠١,٣٠٤	عملاء دفعات مقدمة
٢٣,٨٢٠,٤٩٢	٢٨,٥٠٦,٦٠٩	عملاء أرصدة دائنة
٢١٩,٣٩٦	٢١٩,٣٩٦	جهاز تنمية مدينة العبور
١٢١,٠٥٨	١٠١,٠٥٨	صندوق تدريب العاملين
١,٣٦٦,٨٧٥	١,٤٥٣,٧٧٢	أرصدة دائنة أخرى
٢١٨,٠٣٥,٧١٨	٥٩٨,٨٠٨,٣٥٥	

\*يتضمن التأمين المحتجز ٦,٠١٦,٩٢٧ جنيه مصري ما يعادل ٤٤٦,١٧٤ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

٢١- أطراف ذات علاقة

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٨٩١,٠٠٩	الغانم انترناشيونال قطر
-	٨٩١,٠٠٩	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٨٨,٢٤٨	٣,٢٧٩,٨٨٢	الغانم انترناشيونال السعودية
٢٧,٠٨٥	-	الغانم انترناشيونال قطر
١٠٢,٤٣٠	١٠١,٧٧٠	الغانم انترناشيونال مصر
٣٨٩,٢٥٩	٣٨٩,٢٥٩	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م) الإمارات
٣,٨٠٧,٠٢٢	٣,٧٧٠,٩١١	

\*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 (٨,٢٠٦,٦٠٠ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٥).

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٢- دائنو توزيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	دائنو توزيعات - مساهمين
<u>١٥,٠٠٠</u>	<u>١٥,٠٠٠</u>	

٢٣- الإيرادات

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٦٣,٨٢٥,١٩٠	٥٩,٩٤٦,٤٠٣	إيراد المقاولات
٤,٢٠٠,٠٠٠	٢,١٢٥,١٠٠	إيراد الاستثمار العقاري
-	٥٨,٥٢٥,٧٤١	إيراد السعودية
-	(١٧,٧٥٠)	خصم تعجيل سداد
<u>٦٨,٠٢٥,١٩٠</u>	<u>١٢٠,٥٧٩,٤٩٤</u>	

٢٤- تكلفة الحصول على الإيراد

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٧٩٦,٧٦٣	١,٣٩٧,١٤١	تكلفة الاستثمار العقاري
٥٤,٧٣٠,٣٢٢	٥٠,٠٩٥,٣٧٩	تكلفة فرع المقاولات مصر
-	٥٣,٩٧٧,٤٣١	تكلفة فرع المقاولات السعودية
<u>٥٥,٥٢٧,٠٨٥</u>	<u>١٠٥,٤٦٩,٩٥١</u>	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤,٤٥٨,١١٠	١٥,٢٧٥,٤٢٣	الرواتب وما في حكمها
٣٥,٨٣٥	٢٧٩,٢٣٠	رسوم و دمغات
١٩٣,٥٣٧	٢٦٦,١٣٠	إيجارات
١٦٣,٦١٢	٢٤٤,٣٦٨	أدوات كتابية ومكتبية وهدايا
١٢٦,٩٠٠	١٣٥,٦٦٠	صيانة
٢٠٥,٤٩١	١٣٦,٩١٠	مصاريف كهرباء مياه وغاز
٢,١٧٣,٩٤٦	١,٥٣٧,١٥٧	مصاريف بنكية
٢٤٢,٧٩٩	٦٥٣,٧٩٢	مصاريف السيارات
١٨٠,٠١٥	٤٣,٨٢٠	اتعاب استشارية
١٤,٢٣١,٢٦١	١٩,٣٥٩,٥٢٧	مواد خام
٧٩٦,٧٦٣	-	مصاريف تشغيل السنتر
٤٥٢,٨٧٤	٢١٤,٠٢٨	مصروفات موقع و مواد مساعدة وترميمات
٦٢٩,١١٧	٣٢٨,٩٠٦	إيجار معدات
٣٠,٦٤٩,٣٧٧	٦٠,٦٩٠,٨٦٠	اعمال و مصنوعات
-	٤,٨٩٠,٥٩٢	سفر و تأشيرت و إقامة
-	٢٢٤,٩٥٧	مصروفات علاج و رعاية صحية
٣٧٠,٤٣٤	٥٥١,٧٥٤	مصروفات أخرى
٦١٧,٠١٤	٦٣٦,٨٣٧	إهلاك الأصول الثابتة
<u>٥٥,٥٢٧,٠٨٥</u>	<u>١٠٥,٤٦٩,٩٥١</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٥- المصروفات الإدارية والعمومية

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١,٨٩٠,١٢٤	٢,٢٢١,٢٥٦	الاستثمار العقاري
٤,٩٨٦,٩٩٦	٦,٦٩٩,٢٣٣	فرع المقاولات مصر
-	٣,٦٩٣,٨٥١	فرع المقاولات السعودية
<u>٦,٨٧٧,١٢٠</u>	<u>١٢,٦١٤,٣٤٠</u>	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١,٨٧٤,٣١٥	٦,١٣٩,٤٠١	رواتب و بدلات
١٧٧,٤٧٥	٣٦١,٦٤٢	تأمينات اجتماعية
٣٣,٠١٥	١٢٢,١٥٦	سفر وانتقالات - م.عمومية
١٢٠,١٩٤	١٦٠,٠٠٠	مكافآت
٢١,٦٧٠	٧,٠٠٠	دورات تدريبية و برامج
٧٥٢,٩٨٩	٦١٦,١٤٣	مصروفات علاج ورعاية صحية
١٣٩,٦٨٣	٢٥٣,٩٦٧	بوفيه و مطبوعات و اتصالات
٢٠٦,٨٤٠	٩٩,٧٦٢	أدوات مكتبية
١٣٣,٠٦٥	٢٧٩,٣١٧	صيانة
١٧٩,٥٩٨	٣٢٠,٢٨٧	مسامة تكافلية
١١,٥١٤	٢٥,١١٦	مصاريف كهرباء مياه وغاز
٥٨٨,٢٣٥	٤٤٢,٢٧٢	رسوم و اشتراكات
١٥٥,٩٠٠	٢٦٧,٩٢٩	ايجارات
٥٩,٨٩٢	٦٨٤,١٢٨	مصاريف بنكية
١١٩,٣٩٠	٥٧,٣٣٠	اتعاب استشارية
١٣٤,٦٤٢	١٤٥,٣٦٨	مصاريف سيارات
-	١,١٢٢	اهلاك اصول استثمار عقاري
-	٦٧,٦١٤	استهلاك اصول حق انتفاع
١٤٥,٨٦٦	١٨٨,٠٥٣	اهلاك الأصول الثابته
٢,٠٢٢,٨٣٧	٢,٣٧٥,٧٣٣	أخرى
<u>٦,٨٧٧,١٢٠</u>	<u>١٢,٦١٤,٣٤٠</u>	

٢٦- الإيرادات التمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢,٢٧١,١٩٣	٤,٨٤٨,٣٨٠	فوائد دائنة
١٢٤,٣٧٠	٢,٣٤٣,٠١٦	ايراد الودائع
١,١٨٦,١٦٥	-	ارباح فروق ترجمة عملة اجنبية
<u>٣,٥٨١,٧٢٨</u>	<u>٧,١٩١,٣٩٦</u>	

٢٧- المصروفات التمويلية

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤,٠٨٤,٤٠٢	١,٤٢٣,٢٦٢	فوائد التسهيلات الائتمانية والقروض
١٩,٢٩٩	٢٦,٩٠٩	فوائد عقود التأجير
٢٠٣,٧٨٩	٢٠٣,٧٨٩	فوائد شراء ارض
-	١٥,٩٦٩	خسائر فروق ترجمة عملة اجنبية
<u>٤,٣٠٧,٤٩٠</u>	<u>١,٦٦٩,٩٢٩</u>	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة  
عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢٨ - إيرادات أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
-	١,٠٥٠	إيرادات تأخير أقساط السنتر
-	٣٠,٠٠٠	إيرادات الرسوم الادارية
-	٧٢,٧٦٥	إيرادات الاخرى
٢٣٢,٠٩٠	٢٤٥,١٥٥	ايراد تأجير مساحات بالسنتر
<u>٢٣٢,٠٩٠</u>	<u>٣٤٣,٩٧٠</u>	

٢٩ - ضريبة الدخل

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١,٠٦٢,٠١٤	١,٦٩٣,٣٧٢	ضريبة الدخل المؤجلة
(١٧٥,٧٥٦)	٢٩,٨٠٠	ضريبة الدخل الجارية
<u>٨٨٦,٢٥٨</u>	<u>١,٧٢٣,١٧٢</u>	

تسوية ضريبة الدخل على أساس السعر الفعلي للضريبة

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤,١٦٦,٥٦٢	٦,١٠٣,٩٨٦	صافي الربح قبل الضرائب
-	٣٧,٠٠٠	بدلات اعضاء مجلس الإدارة
١٧٩,٦٠١	٣٢٠,٢٨٧	المساهمة التكافلية
٧٣٠,٣٤٧	٨٢٦,٠١٢	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس المحاسبي
(٥٧٢,٢٢٢)	(٧٠١,٦٩٦)	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس الضريبي
-	١,٠٠٠,٠٠٠	المكون من المخصصات
٢٠٩,٢٦٩	-	خسائر ائتمانية متوقعة
(٧٤,٩٠٠)	(٨٦,٤٠٠)	تكاليف واجبة الخصم
٨١,٤٠٧	٢٦,٩٠٩	تكاليف غير قابلة للخصم
<u>٤,٧٢٠,٠٦٤</u>	<u>٧,٥٢٦,٠٩٨</u>	الوعاء الضريبي
١,٠٦٢,٠١٤	١,٦٩٣,٣٧٢	ضريبة الدخل على أساس ٢٢,٥%
<u>٪٢٥,٤٩</u>	<u>٪٢٧,٧٤</u>	ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥,٧٠٠,٥٨٢	١,٩٧٧,٣٦٩	ضريبة الدخل ٢٠٢٤
-	١,٦٩٣,٣٧٢	ضريبة الدخل ٢٠٢٥
(٣,٧٢٢,١٣٢)	(٦٢٩,٩٤٩)	
<u>١,٩٧٨,٤٥٠</u>	<u>٣,٠٤٠,٧٩٢</u>	

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل (الارباح أو الخسائر)		قائمة المركز المالي		
٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
(١٧٥,٧٥٦)	٢٧,٩٧٢	(٤٩,٠٠١)	(٢١,٠٢٩)	الأصول الثابتة
-	١,٨٢٨	١٩,١٤٢	٢٠,٩٧٠	اصول حق انتفاع
<u>(١٧٥,٧٥٦)</u>	<u>٢٩,٨٠٠</u>	<u>(٢٩,٨٥٩)</u>	<u>(٥٩)</u>	صافي الضريبة المؤجلة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣٠- نصيب السهم من الأرباح

٣١ مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٣,٢٨٠,٣٠٤	٤,٤٤٠,٤١٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٠,٠٨</u>	<u>٠,١١</u>	

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

٣١- القطاعات التشغيلية

المجموعه مكوّنه من قطاعين قطاع المقاولات (فرعي مصر و السعوديه) و قطاع الاستثمار العقاري و كانت نتائج التشغيل لكل قطاع على حده كالتالي:

قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري	قطاع المقاولات جنيه مصري	٣١ مارس ٢٠٢٥
٢,١٠٧,٣٥٠	١١٨,٤٧٢,١٤٤	صافي الإيرادات
(١,٣٩٧,١٤١)	(١٠٤,٠٧٢,٨١٠)	التكلفه
<u>٧١٠,٢٠٩</u>	<u>١٤,٣٩٩,٣٣٤</u>	مصرفات إدارية وعمومية
(٢,٢٢١,٢٥٦)	(١٠,٣٩٣,٠٨٤)	إيرادات تمويلية
٥,٢٧٤,٣٦٣	١,٩١٧,٠٣٣	مصرفات تمويلية
(٥١٣,٠٧٦)	(١,١٥٦,٨٥٣)	إيرادات أخرى
٣٤٣,٩٧٠	-	بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٦٢٨,٣٢٧)	(٦٢٨,٣٢٧)	مخصصات
(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	
<u>١,٩٦٥,٨٨٣</u>	<u>٤,١٣٨,١٠٣</u>	
(٦٧٥,٨٣٢)	(٩٨٧,٧٤٠)	ضريبة الدخل
<u>١,٢٩٠,٠٥١</u>	<u>٣,١٥٠,٣٦٣</u>	
		٣١ مارس ٢٠٢٤
٤,٢٠٠,٠٠٠	٦٣,٨٢٥,١٩٠	صافي الإيرادات
(٧٩٦,٧٦٣)	(٥٤,٧٣٠,٣٢٢)	التكلفه
<u>٣,٤٠٣,٢٣٧</u>	<u>٩,٠٩٤,٨٦٨</u>	مصرفات إدارية وعمومية
(١,٨٩٠,١٢٤)	(٤,٩٨٦,٩٩٦)	إيرادات تمويلية
٦٢٣,٠٠٠	٢,٩٥٨,٧٢٨	مصرفات تمويلية
(٤٩٠,٦٤٥)	(٣,٨١٦,٨٤٥)	إيرادات أخرى
٢٣٢,٠٩٠	-	خسائر ائتمانية متوقعة
-	(٢٠٩,٢٦٩)	بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٣٧٥,٧٤١)	(٣٧٥,٧٤١)	
<u>١,٥٠١,٨١٧</u>	<u>٢,٦٦٤,٧٤٥</u>	
-	(٨٨٦,٢٥٨)	ضريبة الدخل
<u>١,٥٠١,٨١٧</u>	<u>١,٧٧٨,٤٨٧</u>	صافي ربح الفترة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:

قطاع الاستثمار العقاري		قطاع المقاولات		٣١ مارس ٢٠٢٥	
جنيه مصري		جنيه مصري			
٥,٠١٢,٠٤٤	٢١,٤٠٧,٩٦١				أصول ثابتة
-	٤٩٥,٨٤٤				أصول حق انتفاع
١٦,٨٧٧,٨٢٦	١,٥٨٩,٠٣٠				مشروعات تحت التنفيذ
٢١٨,٧٣٧	-				استثمارات عقارية
-	٦٥٧,٥٠٠				استثمارات في شركات تابعة
٧٢٦,٩٠١	-				أصول غير ملموسة
١٣,٠١٤,١٧٨	-				أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
١٩,٨٤٢,٦٩٤	-				مخزون
٥٢,٨٤٣,٦٩٩	٨,٤٩٦,٦٦٦				أعمال تحت التنفيذ
١١,٠٠٦,٩٥٨	١٤٩,٠٧٢,٢١١				عملاء وأوراق قبض
٥,٨٦٣,٦٧٥	٢١٨,٥٥٩,٧٦٥				مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	٨٩١,٠٠٩				المستحق من أطراف ذات علاقة
١١٥,٦٥١,٩٩٥	٢٧٩,٢٧٥,٢٤٤				النقدية وما في حكمها
٢٤١,٠٥٨,٧٠٧	٦٨٠,٤٤٥,٢٣٠				اجمالي الأصول
قطاع الاستثمار العقاري		قطاع المقاولات		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري		جنيه مصري			
٥,٠٥٠,٣١٥	٢٠,١٦٤,٩٢٣				أصول ثابتة
-	٥٦٣,٤٥٨				أصول حق انتفاع
١٤,٦٤٠,٨١٣	-				مشروعات تحت التنفيذ
٢١٩,٨٥٩	-				استثمارات عقارية
-	٦٥٧,٥٠٠				استثمارات في شركات تابعة
٧٢٦,٩٠١	-				أصول غير ملموسة
١٤,٩٥٨,٤٣٣	-				أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	-				مخزون
٤٨,٢٣٤,٤٩٣	٣,٢٧١,٠٣٨				أعمال تحت التنفيذ
١٢,٢٧٨,٦٦٧	٥٦,٠٥٢,٩٠٦				عملاء وأوراق قبض
٨,٢٠١,٠٩٤	٢٠٧,٤٩٨,٠٢٤				مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١١٥,٨٧٦,٥٣٦	٣٨,١٥٩,٥٦٧				النقدية وما في حكمها
٢٤١,١٣٦,٠٣١	٣٢٦,٣٦٧,٤١٦				اجمالي الأصول

٣٢- الالتزامات العرضية

يتضمن رصيد خطابات الضمان الصادرة بناءً على طلب الشركة (قطاع المقاولات مصر) من قبل البنوك لصالح الغير في ٣١ مارس ٢٠٢٥ مبلغ ١٦٦,٥٠٥,٦٦٧ جنيه مصري مقابل ودائع بقيمة ١٦,٦٣٥,٩١٨ جنيه مصري. و خطابات ضمان بقيمة ٢٥,٧٣٤,٩٢٢ جنيه مصري مغطاة بقيمة ٤,٠٢٣,٨٣٦.

٣٣- 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 فتتمثل 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### 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 إثبات 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 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.

#### أرصدة العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات واجراءات 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، وتحده 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.

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### 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 لمذى 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 مارس ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	التغير في	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة	سعر الفائدة	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٤٧٨,٦١٧	١,٣٢٢,٩٥٨	+٪١	الأصل المالي
(١,٤٧٨,٦١٧)	(١,٣٢٢,٩٥٨)	-٪١	
١٩٢,٧٨٧	١٠٩,٧٥٩	+٪١	الالتزام المالي
(١٩٢,٧٨٧)	(١٠٩,٧٥٩)	-٪١	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

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 المخصومة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	١٨,٦٣٠,١٦١	-	١٨,٦٣٠,١٦١
موردون	٦٠,٥٣٠,٢١٦	-	٦٠,٥٣٠,٢١٦
أوراق دفع	٨,٨٦٥,٦٥٢	-	٨,٨٦٥,٦٥٢
مصروفات مستحقة	١,٢٥٤,٤١٤	-	١,٢٥٤,٤١٤
ضرائب وتأمينات	٣,٤٦٩,١٣٧	-	٣,٤٦٩,١٣٧
تأمين محتجز (مقاولين)	٤,٩٢١,٢٥٢	-	٤,٩٢١,٢٥٢
المساهمة التكافلية المستحقة	١,٢٥٢,٦٣٧	-	١,٢٥٢,٦٣٧
تشوينات الموقع	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	-	٣٠,٩٦٥,٤٥٠
إيرادات مؤجلة	٣٣,٢١٩,١٥٠	-	٣٣,٢١٩,١٥٠
عملاء دفعات مقدمة	١١٣,٧٩٤,٨٨٥	-	١١٣,٧٩٤,٨٨٥
عملاء أرصدة دائنة	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	-	٢٣,٨٢٠,٤٩٢
دائنون متنوعون	٥,٣٣٨,٣٠١	-	٥,٣٣٨,٣٠١
ضريبه الدخل	١,٩٧٨,٤٥٠	-	١,٩٧٨,٤٥٠
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٣,٨٠٧,٠٢٢	٨,٢٠٦,٦٠٠	١٢,٠١٣,٦٢٢
مكافأة نهاية الخدمه	-	٤٦٤,٦١٥	٤٦٤,٦١٥
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٢٦٢,٣١٤	٣٨٦,٢٢١	٦٤٨,٥٣٥
<b>إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة</b>	<b>٣١٢,١٠٩,٥٣٣</b>	<b>٩,٠٥٧,٤٣٦</b>	<b>٣٢١,١٦٦,٩٦٩</b>

٣١ مارس ٢٠٢٥	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	١٠,٣٨٦,٩٠٣	-	١٠,٣٨٦,٩٠٣
موردون	٣٧,٩٣٩,٩٥٧	-	٣٧,٩٣٩,٩٥٧
أوراق دفع	٦,٥٦٦,٠١٤	-	٦,٥٦٦,٠١٤
مصروفات مستحقة	٩٥٦,٦٧١	-	٩٥٦,٦٧١
ضرائب وتأمينات	٥٤,٤٩٦,٩٧٥	-	٥٤,٤٩٦,٩٧٥
تأمين محتجز (مقاولين)	٦,٧٨٥,٨٤٠	-	٦,٧٨٥,٨٤٠
المساهمة التكافلية المستحقة	١,٥٧٢,٩٢٤	-	١,٥٧٢,٩٢٤
تشوينات الموقع	٢٩,٩٤٦,٤٥٢	-	٢٩,٩٤٦,٤٥٢
إيرادات مؤجلة	٣١,٠٩٤,٠٥٠	-	٣١,٠٩٤,٠٥٠
عملاء دفعات مقدمة	٤٣٩,٨٠١,٣٠٤	-	٤٣٩,٨٠١,٣٠٤
عملاء أرصدة دائنة	٢٨,٥٠٦,٦٠٩	-	٢٨,٥٠٦,٦٠٩
دائنون متنوعون	٥,٦٤٧,٥٣٠	-	٥,٦٤٧,٥٣٠
ضريبه الدخل	٣,٠٤٠,٧٩٢	-	٣,٠٤٠,٧٩٢
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٣,٧٧٠,٩١١	٨,٢٠٦,٦٠٠	١١,٩٧٧,٥١١
مكافأة نهاية الخدمه	-	٤٥٤,٢٣٣	٤٥٤,٢٣٣
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٢٨٣,١٩٢	٣٠٥,٨٥٢	٥٨٩,٠٤٤
<b>إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة</b>	<b>٦٦٠,٧٩٦,١٢٤</b>	<b>٨,٩٦٦,٦٨٥</b>	<b>٦٦٩,٧٦٢,٨٠٩</b>

## شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

### 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 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 والتخصيل تحت حساب الضريبة

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

### ٣٧- أحداث هامة

- تم إبرام عقد مفاولة 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.
- 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

من ناحية أخرى أظهر الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء معدلات تضخم تراكمية لمدة ثلاث سنوات و ١٢ شهرًا تبلغ ١.١٪ و ٢٦٪ على التوالي، وذلك اعتبارًا من سبتمبر ٢٠٢٤، وعلى الرغم من ارتفاع معدلات التضخم، إلا أن مصر لا تعتبر حاليًا 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

