

شركة العبور للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وتقرير مراقب الحسابات عليها

تقرير مراقب الحسابات

١	قائمة المركز المالي المجمعة
٢	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة
٣	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٥	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٦ - ٣٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية إدارة الشركة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأى

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

توجيه انتباه

كما هو مشار إليه بالإيضاح رقم (٧-١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن هذه القوائم المالية المجمعة المعدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تعد أول قوائم مالية مجمعة تصدرها الشركة، حيث أن الشركة لم تكن مطالبة من قبل بأعداد قوائم مالية مجمعة لعدم اقتناؤها لأصول تلزمها بالتجميع وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة لمصري (٢٩) تجميع الأعمال، و التي تم اقتناؤها في مارس ٢٠٢٤ و هي شركة او ار سي للمقاولات ش.ذ.م.م بدولة الامارات العربية المتحدة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى

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

مراقب الحسابات

على سعد زغلول المعزawy

علي سعد زغلول المعزawy

زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية

س. م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ١٣ مايو ٢٠٢٥

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٥,٨٠٢,٣٧٥	٣١,٩٠٦,٨٤٦	(٤)	أصول ثابتة
-	٥٦٣,٤٥٨	(٥)	أصول حق انتفاع
-	١٤,٦٤٠,٨١٣	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
-	٢١٩,٨٥٩	(٧)	استثمارات عقارية
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٨)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
١٣,٨٨٠,١٠٣	١٤,٩٥٨,٤٣٣		أوراق قبض طويلة الأجل
٤٠,٤٠٩,٣٧٩	٦٣,٠١٦,٣١٠		اجمالي الأصول غير المتداولة
١٢,١٩١,٣٥٧	٢٠,٩٤٨,٩٢٠	(٩)	الأصول المتداولة
٥٦,١٨٠,٦٦٣	٥١,٥٠٥,٥٣١	(١٠)	مخزون
٨١,١٥٣,٠٣٦	٩١,٧٩٩,٣٥٠	(١١)	أعمال تحت التنفيذ
٢١١,١٥٨,٠٣٣	٣٤٥,٥١٢,٣١٢	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	١٠,٥٤٢,٠٠٧	(٢٠)	أذون خزانة
٨٤,٢٢٤,٥٠٩	١٥٩,٥١٢,٤٤٥	(١٣)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٦٩,٩٠٧,٥٩٨	٦٧٩,٨٢٠,٥٦٥		النقدية وما في حكمها
٥١٠,٣١٦,٩٧٧	٧٤٢,٨٣٦,٨٧٥		اجمالي الأصول المتداولة
٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	اجمالي الأصول
٤,٦٧٤,٢٧٠	٨,٠٨٤,٤٧٦	(١٥)	حقوق الملكية والالتزامات
٧,٣٩٣,٧٢٧	١٦,٧١٨,٠٤٣		حقوق الملكية
٩,٨١٥,٠٦٩	٢٠,٩٠٧,٧٦٨		رأس المال المدفوع
١١٠,٠٢٥,٦٠١	٢٤٥,٧١٠,٢٨٧		احتياطيات
٨,٤٣٥,٥٦٥	٨,٢٠٦,٦٠٠	(٢٠)	ارباح مرحلة
-	٣٨٦,٢٢١	(٥)	صافي ربح العام
-	٧٤٢,٣٤٤		اجمالي حقوق الملكية
٣٢٤,١٨٠	٢٩,٨٥٩	(٢٨)	الالتزامات غير المتداولة
٨,٧٥٩,٧٤٥	٩,٣٦٥,٠٢٤		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	التزامات عقود التأجير
٧٩,٥٥٢,٧٨٩	١٨,٦٣٠,١٦١	(١٧)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	١,٩٧٨,٤٥٠	(٢٨)	التزامات ضريبية مؤجلة
٥٠,٣٦٨,٢٣٩	١١٥,٩٩٢,٢٧٢	(١٨)	الالتزامات غير المتداولة
٢٥٧,٢٤٥,٦٠٣	٢٤٩,٨٥٩,٣٣٠	(١٩)	مستحقات إلى أطراف ذات علاقة
-	٢٦٢,٣١٤	(٥)	موردون وأوراق دفع
١,٣٥٠,٠٠٠	٩٧,٠٢٤,٠٣٧	(٢٠)	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	(٢١)	المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
٣٩١,٥٣١,٦٣١	٤٨٧,٧٦١,٥٦٤		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٠٠,٢٩١,٣٧٦	٤٩٧,١٢٦,٥٨٨		دائنو توزيعات
٥١٠,٣١٦,٩٧٧	٧٤٢,٨٣٦,٨٧٥		اجمالي الالتزامات غير المتداولة
			اجمالي الالتزامات
			اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

رئيس مجلس الإدارة

أ/ ياسر محمود سامي

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

- تقرير مراقب الحسابات .

شركة العيور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٣٦٩,٦٠١,٦١٢	٦١٧,٧٤٩,٥٨٢	(٢٢)	الإيرادات
(٣٣١,٣٦٣,٣٠٦)	(٥٥٦,٤٢٣,٤٥٥)	(٢٣)	تكلفة الحصول على الإيراد
٣٨,٢٣٨,٣٠٦	٦١,٣٢٦,١٢٧		مجمول الربح
(٢٢,٢٨١,٥٧٣)	(٣٧,٥٩٣,٥٦٨)	(٢٤)	مصروفات إدارية وعمومية
٩,٨٠٤,٨٤٢	١٧,٥٥٢,٤٨٢	(٢٥)	إيرادات تمويلية
(٩,٠٩٥,٠٢٧)	(٩,٨٨٤,٦١٠)	(٢٦)	مصروفات تمويلية
١,٧٣٣,٧٩٦	١,٣٩٣,٦٠٠	(٢٧)	إيرادات أخرى
(٢,٥٨٥,٦١٠)	(١,١٧٩,٨٦٢)		خسائر انتمائية متوقعة
(١,٠٨١,٠٠٠)	(٤,٣٠٠,١٤٠)		بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
(٢,٥٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)		مخصصات
١,٠٤٠,٥٩٥	-		مخصصات انتفى الغرض منها
١٣,٢٧٤,٣٢٩	٢٦,٣١٤,٠٢٩		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(٣,٤٥٩,٢٦٠)	(٥,٤٠٦,٢٦١)	(٢٨)	ضريبة الدخل
٩,٨١٥,٠٦٩	٢٠,٩٠٧,٧٦٨		صافي ربح العام
٠,٥٦	٠,٦٨	(٢٩)	نصيب السهم من الأرباح

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٩,٨١٥,٠٦٩	٢٠,٩٠٧,٧٦٨	صافي ربح العام
-	٢٣٤,٨٢٦	الدخل الشامل الآخر
٩,٨١٥,٠٦٩	٢١,١٤٢,٥٩٤	فروق العملة الناتجة عن ترجمة الكيانات الأجنبية
		إجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

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

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	احتياطيات	رأس المال المدفوع	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	المحول إلى الاحتياطيات إجمالي الدخل الشامل
١٠٠,٢١٠,٥٣٢	٧,٥٨٧,٣٠١	-	٤,٤٨٠,٦٩٦	٨٨,١٤٢,٥٣٥	
-	(١٩٣,٥٧٤)	-	١٩٣,٥٧٤	-	
٩,٨١٥,٠٦٩	٩,٨١٥,٠٦٩	-	-	-	
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	-	٤,٦٧٤,٢٧٠	٨٨,١٤٢,٥٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	-	٢,٦٨٤,٦٢٧	١١١,٨٥٧,٤٦٥	زيادة رأس المال *
-	(٤٩٠,٧٥٣)	-	٤٩٠,٧٥٣	-	المحول إلى الاحتياطيات
٢١,١٤٢,٥٩٤	٢٠,٩٠٧,٧٦٨	٢٣٤,٨٢٦	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢٤٥,٧١٠,٢٨٧	٣٧,٦٢٥,٨١١	٢٣٤,٨٢٦	٧,٨٤٩,٦٥٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
		(١٥)	(١٥)	(١٤)	إيضاح رقم

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

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٣,٢٧٤,٣٢٩	٢٦,٣١٤,٠٢٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣,١٠١,٨٥٥	٣,١٠٨,٢٠٥	(٤)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
-	٢٧٠,٤٥٦	(٥)	إهلاك الأصول الثابتة
١٨,٦٣٨	-		إهلاك أصول حق انتفاع
(١٧٠,٢٤٥)	(١,١٨٩,٠٥٥)		إستهلاك الأصول الغير ملموسة
-	٤,٤٨٧		أرباح (خسائر) فروق ترجمة عملات أجنبية
٢,٥٨٥,٦١٠	١,١٧٩,٨٦٢		إهلاك أصول استثمار عقاري
١,٤٥٩,٤٠٥	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	خسائر ائتمانية متوقعة
-	١٣٢,٥٢١	(٥)	مخصصات
(٩,٦٣٤,٥٩٦)	(١٦,١٢٨,٦٠١)	(٢٥)	فوائد أصول حق انتفاع
١٠,٦٣٤,٩٩٦	١٤,٦٩١,٩٠٤		فوائد دائنة
(٦,٦٧٤,٨١٦)	(٨,٩٨١,٩٠٩)	(٩)	التغير في المخزون
١١,٠٣١,٣٠٩	٤,٦٧٥,١٣٢	(١٠)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
(٤٧,٥١٥,٩٢٢)	(١٢,٦١١,١٦٢)	(١١)	التغير في العملاء وأوراق القبض
(٥٥,١٨٧,٠١٥)	(٨٥,١١٥,٥٦٦)		التغير في إيرادات مستحقة
(٦٠,٨١٣,٠٥٧)	(٢٣,٩٢٠,١٦٤)		التغير في المقاولين الدفعات المقدمة
(١٧,٧٠٤,٤٢٤)	(٢٢,٦٠٧,٦٢٧)		التغير في التأمينات لدى الغير
(٦,٧٧٨,٩٥٨)	(٨,٤٨٦,٨٧٢)	(١٢)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢٠,٩٦٥,٤٦٧		التغير في عملاء دائنة
١٦,٣٤٨,١٨٥	١١,٩٨٠,٩٧٤		التغير في تشوينات الموقع
-	(١٠,٥٤٢,٠٠٧)	(٢٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٨٣٧,٨٣٩	١,٨٤٣,٨٠٧		التغير في خطابات ضمان
٣٦,٩٩٩,٢٨٩	٦٥,٢٢٤,٠٣٣	(١٨)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
٢,٨٩٢,٢١٥	١٠,٨٨٤,٦٩٣	(١٩)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٦٢,٤٧٥,٩٠٤	(٤٨,٥٣٤,٥١٣)		التغير في عملاء دفعات مقدمة
(٥,٦٥٨,١٢٥)	(١,٩٤٠,٥٥٠)		التغير في إيرادات مؤجلة
-	٩٥,٤٤٥,٠٧٢	(٢٠)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥٦,٢٥٧,٥٥٥)	٣,٣٧٠,٧١٢		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥٦,٢٥٧,٥٥٥)	٣,٣٧٠,٧١٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٦١٧,٨٨٣)	(٩,٢١٢,٦٧٦)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٧٤٥,٥٣٩)	-		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	(١٤,٦٤٠,٨١٣)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٩,٦٣٤,٥٩٦	١٦,١٢٨,٦٠١	(٢٥)	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
٨,٢٧١,١٧٤	(٧,٧٢٤,٨٨٨)		فوائد مقبوضة
-	١١٤,٥٤٢,٠٩٢	(١٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٣١,١٢١,٦٦٢	(٦٠,٩٢٢,٦٢٨)	(١٧)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	(٣١٧,٩٠٠)	(٥)	مقبوضات من استكمال سداد رأس المال
٣١,١٢١,٦٦٢	٥٣,٣٠١,٥٦٤		التغير في التسهيلات الائتمانية
(١٦,٨٦٤,٧١٩)	٤٨,٩٤٧,٣٨٨		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
١٧٠,٢٤٥	١,٤٢٣,٨٨٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٢٥,٩١٨,٩٨٤	١٠٩,٢٢٤,٥١٠		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٩,٥٩٥,٧٧٨	(١٣)	أثر التغيرات في أسعار الصرف
			النقدية وما في حكمها - أول العام
			النقدية وما في حكمها - آخر العام

يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٩,٥١٢,٤٤٥	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
-	٨٣,٣٣٣	الخسائر الائتمانية
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٩,٥٩٥,٧٧٨	نقدية بالصندوق ولدى البنوك (إيضاح (١٣))

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١- نبذة عن الشركة

١-١ تأسيس الشركة

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

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

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

٢-١ غرض الشركة

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

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

٣-١ فروع أجنبية

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

٤-١ السنة المالية

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

٥-١ عنوان الشركة

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦-١ نبذة عن الشركات التابعة :

نسبة المساهمة	غرض الشركة	الدولة	إسم الشركة التابعة
١٠٠٪	مقاولات البناء	الامارات العربية المتحدة	شركة أو آر سي للمقاولات ذ.م.م

٧-١ اصدار القوائم المالية المجمعة

القوائم المالية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تعد أول قوائم مالية مجمعة يتم إعدادها من قبل الشركة، وتعكس أرقام المقارنة المركز المالي والأرباح و الخسائر للشركة الأم فقط.

٨-١ اعتماد القوائم المالية المجمعة

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ١٣ مايو ٢٠٢٥.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٣-٢ عملة التعامل وعملة العرض

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

٤-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

معيار المحاسبة المصرية رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ الإستثمار العقاري

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

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

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

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

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

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

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

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

٥-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

١-٥-٢ الأحكام

الاعتراف بالإيراد

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

٢-٥-٢ التقديرات

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الافتراضي المقدّر 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 المقدّر 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، 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 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 تجميع الأعمال

- تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.
- كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة باستثناء عمليات تجميع الأعمال في المنشآت تحت سيطره الواحده فيتم قياسها بالقيمه الدفترية.
- ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنوياً للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء. أية أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فوراً في الأرباح أو الخسائر.
- ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية. لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقاً بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة أن الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فإن أي مقابل مادي محتمل آخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها. تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءاً من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.

الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقتناة. التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الآخر الخاصة بها. مع الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقاً بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشراً لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

٢-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

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

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

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

تحديد سعر الصرف اللحظي عند صعوبة التعامل بين عملتين:

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

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 فإن مبلغ فروق العملة المتراكم ضمن احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية و المتعلق بذلك الكيان يعاد تبويبه للأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح وخسائر الاستبعاد.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

١-٣-٣ الاعتراف والقياس

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

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

يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للتشغيل أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتتضمن التكلفة أنعاب المهنين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل، هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها 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.

٢-٣-٣ 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 سيجرتب عنها زيادة العائد الاقتصادي المستقبلي للأصل، وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الأخرى يتم تحميلها على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كمصروف عند تكبدها.

٣-٣-٣ الإهلاكات

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

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

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

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

٤-٣-٣ 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).

٥-٣-٣ اضمحلال قيمة الأصول الثابتة

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ اعداد القوائم المالية المجمعة 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).

٤-٣ 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 اقتنتي من أجله ثم يتم تلبية 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.

٥-٣ 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 للالتزام عقد التأجير.
- ب- أي دفعات عقد تأجير تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- ت- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة.

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر 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، وللحاسبة 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.

٦-٣ 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 الأعمار الافتراضية المحددة على العمر الاقتصادي للأصل، ويتم إجراء اختبار قياس للاضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على اضمحلال الأصل ويتم مراجعة فترة الاستهلاك وطريقة الاستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد في نهاية كل سنة مالية.

٧-٣ 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.

٨-٣ 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 المجمعة 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

٩-٣ الضرائب الدخلية والأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

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

يتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

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

١٠-٣ 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.

١١-٣ الأعمال تحت التنفيذ

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

١٢-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٣-٣ 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.

١٤-٣ أذون الخزانة

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

١٥-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والبنوك والودائع تحت الطلب وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملًا 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.

١٦-٣ 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 تغطية علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة (١٥٩) لسنة ١٩٨١.

الاحتياطات الأخرى

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

١٧-٣ 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.

١٨-٣ 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 المجمعة ، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

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

تكلفة الاقتراض

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

١٩-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكمي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المجمعة وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

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

٢٠-٣ 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.

٢١-٣ 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 تسبتمبرتقديرأ 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيراد المقاولات

تضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر التغير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

وحيثما يكن تقدير نتائج المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاوله 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.

٢٢-٣ المصروفات

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

٢٣-٣ توزيعات الأرباح

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

٢٤-٣ 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.

٢٥-٣ نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

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

٢٦-٣ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بشكل دوري بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد اضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية

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

وتتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

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

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

٢٧-٣ أرقام المقارنة

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

٢٨-٣ 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.

٢٩-٣ 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 للنفوذ 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 للنفوذ فلا بد أن يكون عند وقوع حدث ما في المستقبل والذي غالباً ما يكون إخفاق الطرف الآخر ولا بد أن يعكس ميونيوات الشركة العادية ومتطلبات الاسواق المالية والظروف الأخرى المرتبطة باعتبارات خطر وتوقيت التدفقات النقدية للشركة.

٣٠-٣ الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

٣١-٣ 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. وتقاس 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. وتقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر. أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي 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 المجمعة 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 لأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).

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

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المجمعة 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 المجمعة.

ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	تجسيات مباني	مباني مؤقتة	خشب وقطع حديد	أثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل ووسائل	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٣ في ١ يناير
٤٩,٤٤٧,٦٨٧	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٦٣٢,٣٣٦	١٧٣,٨٤٩	٢,٣٤٥,٧٦٨	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٥٣٣,٧٧٤	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	الإضافات خلال العام
٦١٧,٨٨٣	-	-	١٧٨,٥٥٩	-	٨٩,١٧٣	-	٣٥٠,١٥١	-	-	٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر
٥٠,٠٦٥,٥٧٠	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٢,٤٣٤,٩٤١	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٨٨٣,٩٢٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	الإضافات خلال العام
٩,٢١٢,٦٧٦	-	-	-	-	٩٧٥,٦٩٣	١,٢٧٦,٢٠٧	٦,٩٦٠,٧٧٦	-	-	التكلفة في ٣١ ديسمبر
٥٩,٢٧٨,٢٤٦	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٣,٤١٠,٦٣٤	٤,٢٥٥,٨١٧	٩,٨٤٤,٧٠١	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر
٢١,١٦١,٣٤٠	٨٣,٣٦٥	٦٦٤,٩٧٤	١٤,٤٣٠,٥٩٤	١٦٨,٢٣٤	١,٣٠٦,٥٤٧	٢,٥٦٩,٠٠٠	١,٦٧٥,٦٥٢	٢١٢,٩٧٤	-	مجمع الاهلاك
٣,١٠١,٨٥٥	٩٦,٧٠١	٧٤,٢٢٥	٢,٠٧١,٥٨٨	١,٢٧٣	٣٥٢,١٥٣	١٨١,٤٩٨	٢١٦,٩٠٤	١٠٧,٥١٣	-	٢٠٢٣ في ١ يناير
٢٤,٣٢٣,١٩٥	١٨٠,٠٦٦	٧٣٩,١٩٩	١٢,٥٠٢,١٨٢	١٢٩,٥٠٧	١,٦٥٨,٧٠٠	٢,٧٥٠,٤٩٨	١,٨٩٢,٥٥٦	٣٧٠,٤٨٧	-	مجمع الاهلاك خلال العام
٣,١٠٨,٢٠٥	١٢٠,٨٧٧	٤٣,٠٠٨	١,٨٩٨,٠٦٥	١,٢٧٣	٣٠٧,٦٤٣	١٤٤,٧٥٠	٤٨٥,٥٧٦	١٠٧,٠١٣	-	٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر
٢٧,٣٧١,٤٠٠	٣٠٠,٩٤٣	٧٨٢,٢٠٧	١٨,٤٠٠,٢٤٧	١٧٠,٧٨٠	١,٩٦٦,٣٤٣	٢,٨٩٥,٢٤٨	٢,٣٧٨,١٣٢	٤٧٧,٥٠٠	-	مجمع الاهلاك خلال العام
٣١,٩٠٦,٨٤٦	١٨٢,٥٩٣	٣٤,٤٢١	٣,٤١٠,٦٤٨	٣,٠٦٩	١,٤٤٤,٢٩١	١,٣٦٠,٥٦٩	٧,٤٦٦,٥٦٩	٤,٨٩٨,١٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر
٢٥,٨٠٢,٣٧٥	٣٠,٣٤٤٠	٧٧,٤٢٩	٥,٣٠٨,٧١٣	٤,٣٤٢	٧٧٦,٢٤١	٢٢٩,١١٢	٩٩١,٣٦٩	٥٠٠,٥١٧٩	١٣,١٠٦,٥٥٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٥٤٤,٢١٤	٢,٢٨١,٤٨٤
٥٥٧,٦٤١	٨٢٦,٧٢١
٣,١٠١,٨٥٥	٣,١٠٨,٢٠٥

تكلفة الأيرلاند
مصرفات عمومية وإدارية

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٥- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

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

أصول حق انتفاع

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

التزامات عقد التأجير

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

٦- مشروعات تحت التنفيذ

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

٧- الاستثمار العقاري

وحدات بالعبور سنتر
جنيه مصري

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

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٨- أصول غير ملموسة تحت الإنشاء

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

٩- مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٥٩,٣٥٦	-
١١,٥٣٢,٠٠١	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
١٢,١٩١,٣٥٧	٢٠,٩٤٨,٩٢٠

مخزون وحدات تجارية بالسنتر التجاري
مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات

١٠- أعمال تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٩,٦٩١,١٣٤	-
٣,٦١٤,٥١٩	٣,٦٢٤,٥١٩
٣,٤٢٦,٦٣٣	٣,٦٢٨,١٧١
٣٩,٤٤٨,٣٧٧	٤٠,٩٨١,٨٠٣
-	٣,٢٧١,٠٣٨
٥٦,١٨٠,٦٦٣	٥١,٥٠٥,٥٣١

عمارة ٦ - التجمع الخامس
عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
أرض الشيخ زايد
مستشفى الانصار بالمدينة المنورة

١١- عملاء وأوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٧,٣٣٨,٥٤١	١٣,٨٠٤,٧١٤
٦٢,٨٤٨,٥٩٥	٧٤,٧٥٧,١٧٩
٦,٠٠٠,٠٠٠	٩,١٥٨,٠٧٥
(٥,٠٣٤,١٠٠)	(٥,٩٢٠,٦١٨)
٨١,١٥٣,٠٣٦	٩١,٧٩٩,٣٥٠

عملاء استثمار عقاري*
عملاء مقاولات*
أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات
خسائر انتمائية متوقعة

* بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لعملاء الاستثمار العقاري مبلغ ١٤,٩٥٨,٤٣٣ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣,٨٨٠,١٠٣ جنيه مصري.
يتضمن رصيد عملاء المقاولات مبلغ ٣٧,٦٠٢,٥٧٥ جنيه مصري ما يعادل ٢,٧١٦,٦٣٥ درهم أمارتي تخص شركة او ا ر سي الامارات.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٣,٨٨٧,٣٣٠	٥,٠٣٤,١٠٠
١,١٤٦,٧٧٠	٨٨٦,٥١٨
٥,٠٣٤,١٠٠	٥,٩٢٠,٦١٨

رصيد أول المدة
مكون خلال العام

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٢- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥٧٠,٨١٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٧٤,٦٨٢	١,٩٣٨,٥٧٨	مصلحة الضرائب
١٠١,٦٨٧,٠١٥	١٨٦,٨٠٢,٥٨١	إيرادات مستحقة*
٦,٤١٤,٢٥٦	٤,٥٧٠,٤٤٩	غطاء خطابات ضمان
٤٠٧,٥١٠	٢,٢٧٢,٩٩٨	سلف وعهد
٣٤,٤٩٢,٤٣٧	٥٧,٢٦٨,٥٧٨	تأمينات لدى الغير
٦٩,٢٤٦,٤٩١	٩٣,١٦٦,٦٥٥	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٧٤,٤٨٢	٥٧٠,٥٠٦	أرصدة مدينة أخرى
(١,٤٣٨,٨٤٠)	(١,٦٤٨,٨٥١)	خسائر انتمائية متوقعة
٢١١,١٥٨,٠٣٣	٣٤٥,٥١٢,٣١٢	

* تتضمن الإيرادات المستحقة مبلغ ١١,٨٩٧,٢٨٧ جنيه مصري ما يعادل ٨٧٩,٩٧٧ ريال سعودي قيمة أصول عقود تخص فرع السعودية و ١٠٨,٩٠١,٥٢٢ جنيه مصري ما يعادل ٧,٨٦٧,٦٩٨ درهم أمارتي تخص الشركة التابعة أو ار سي الامارت.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

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

١٣- النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢١,٨٢٥	١٥٦,٢٦٥	جنيه مصري
٣٨,١٧٢,٠١٩	٧٣,٦٨٨,٤٨٩	نقدية بالصندوق
٤٣,٦١٠,٥٢٤	٧٤,١٧٣,٢٥١	حسابات جارية بالبنوك
٨٢,٠٠٤,٣٦٨	١٤٨,٠١٨,٠٠٥	ودائع قصيرة الأجل*
٢,٢٢٠,١٤١	١١,٥٧٧,٧٧٣	عملة أجنبية
-	(٨٣,٣٣٣)	حسابات جارية بالبنوك
٢,٢٢٠,١٤١	١١,٤٩٤,٤٤٠	خسائر انتمائية متوقعة
٨٤,٢٢٤,٥٠٩	١٥٩,٥١٢,٤٤٥	

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

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

- وفيما يلي بيان بتوزيع هيكل رأس المال

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

١٥- احتياطات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٩٧,١١٢	٧,٠٧٢,٤٩٢	احتياطي قانوني
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨	احتياطي عام
-	٢٣٤,٨٢٦	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية
٤,٦٧٤,٢٧٠	٨,٠٨٤,٤٧٦	

١٦- مخصصات

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكانت حركة المخصصات خلال العام كالتالي

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

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

١٧- تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف

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

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

١٨- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧,٥٣١,٢٠٣	١٠٥,٨١٩,٤٠٣	مقاولو الباطن
٢٢,٨٣٧,٠٣٦	١٠,١٧٢,٨٦٩	أوراق الدفع
٥٠,٣٦٨,٢٣٩	١١٥,٩٩٢,٢٧٢	

١٩- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٣,٤٤٨	٣,٨٨١,٦٧٨	مصروفات مستحقة
٣,٧٩٣,٩٢٨	٣,٢٣٣,١٠٠	مصلحة الضرائب
-	٦,٠١٢,٦٥٣	تأمين محتجز (مقاولين)*
٧٩,٨٧٥	٢٣٦,٠٣٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٩٥٣,٤٨٢	١,٢٥٢,٦٣٧	المساهمة التكافلية المستحقة
٢,٧٧٠,٨١٥	٣,٥٧٠,٦٧٢	اتحاد ملاك
٣٥,٧٠٠	٦٠,٣٠٠	تأمينات للغير
١٨,٩٨٤,٤٧٦	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	تشوينات الموقع
٣٥,١٥٩,٧٠٠	٣٣,٢١٩,١٥٠	إيرادات مؤجلة
١٩٠,٤٣٤,٣٤٥	١٤١,٨٩٩,٨٣٢	عملاء دفعات مقدمة
٢,٨٥٥,٠٢٥	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	عملاء أرصدة دائنة
٥٣٠,٣٣٨	٢١٩,٣٩٦	جهاز تنمية مدينة العبور
٧٢,٥٧٢	١٢١,٠٥٨	صندوق تدريب العاملين
١,٤٦١,٨٩٩	١,٣٦٦,٨٧٥	أرصدة دائنة أخرى
٢٥٧,٢٤٥,٦٠٣	٢٤٩,٨٥٩,٣٣٠	

*يتضمن التأمين المحتجز ٤,٣٦٣,٢٢١ جنيه مصري ما يعادل ٣٢٢,٧٢٣ ريال سعودي تخص فرع السعودية و ١,٠٩١,٤٠١ جنيه مصري ما يعادل ٧٨,٨٤٩ درهم اماراتي تخص الشركة التابعة او ار سي الامارات.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠- أطراف ذات علاقة

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٠,٥٤٢,٠٠٧	مؤسسة الغانم المملكة العربية السعودية
-	١٠,٥٤٢,٠٠٧	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٣٥٠,٠٠٠	-	العبور للتطوير العقاري
-	٩٦,٨٩٤,٥٢٢	الغانم انترناشيونال الامارات
-	٢٧,٠٨٥	الغانم انترناشيونال قطر
-	١٠٢,٤٣٠	الغانم انترناشيونال مصر
١,٣٥٠,٠٠٠	٩٧,٠٢٤,٠٣٧	

*تتمثل المعاملات في حركة الحساب الجاري بين الأطراف ذات العلاقة

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (طويلة الأجل)

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

٢١- دائنو توزيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	دائنو توزيعات - مساهمين
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	

٢٢- الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤٨,٣٦٣,٧٣٧	٣٤١,٦٦٥,١٣٣	إيراد المقاولات
٢١,٤٩٠,٧٢٥	١٢,٧٣٠,٠٠٠	إيراد الاستثمار العقاري
-	٩٣,٣٩٦,٣٦٠	إيراد المقاولات (فرع السعودية)
-	١٧٠,٠٢٠,٦٣٩	إيراد المقاولات (شركة او ار سي الامارات)
(٢٥٢,٨٥٠)	(٦٢,٥٥٠)	خصم تعجيل سداد
٣٦٩,٦٠١,٦١٢	٦١٧,٧٤٩,٥٨٢	

٢٣- تكلفة الحصول على الإيراد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣١٤,٢٩٩,٨٩٠	٢٩٥,٦٩٥,٧١٨	تكاليف المقاولات
١٤,٥١٩,٢٠٢	٨,٩٥٣,٢١٥	تكاليف الاستثمار العقاري
-	٨٤,٤٢٤,٤٥٦	تكاليف المقاولات (فرع السعودية)
-	١٦٥,٠٦٨,٥٨٢	تكاليف المقاولات (شركة او ار سي الامارات)
٢,٥٤٤,٢١٤	٢,٢٨١,٤٨٤	إهلاك الأصول الثابتة
٣٣١,٣٦٣,٣٠٦	٥٥٦,٤٢٣,٤٥٥	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٤٦٦,٥٧٥	٢٩,٢٠٩,٩٦٣	مرتبات و ما في حكمها
-	١,٢٢٩,٨٢٤	تأمينات اجتماعية
١,٧٣٤,٣٠٥	١,٨٩٠,٨٤٦	رسوم و دمغات
٩٤٠,٩٦٢	٩١٦,٢١٧	ايجارات
٤٤٣,٣٨٩	١,٠٧٠,٥٥٤	أدوات كتابيه
١,٣٧٨,٠٥٨	٦,١٨٢,٧٨٣	صيانة وسيارات
٥٥٥,١٥٩	٩٧٠,٧٥٩	مصاريف كهرباءو مياه وغاز
٤,٨٨٣,٧٢٦	٥,٤٣٢,٦١٤	مصاريف بنكية
٩١٩,٣٨٠	٦٢٨,٩١٨	اتعاب استشارية
١٩٧,٧٢١,١١٩	١٣٦,٢٣٧,٣٩٨	خامات
٢,٣٢٤,٩٥٩	١,٦١٩,٥٥٩	مصاريف تشغيل السنتر
١٢,١٩٤,٢٤٣	٧,٣٣٣,٦٥٦	تكلفه وحدات مباعة
٤٥٦,٨٣٥	٣١٤,٨٨٦	تصوير رسومات هندسية
١,٤٢٨,٧٥٠	٢,٥٥٣,٦٧٦	مصروفات موقع و خامات مساعده وترميمات
٢,٧٣٩,٤٠٣	٢,١٦٢,٤٨٩	تجهيز موقع و ايجار معدات
٨٠,٥٤٨,٧٣٣	١٢٣,١٣٧,٥٨٧	اعمال و مصنعيات
٢,٥٤٤,٢١٤	٢,٢٨١,٤٨٤	إهلاك الأصول الثابتة
٤,٠٨٣,٤٩٦	٢٣٣,٢٥٠,٢٤٢	أخرى
٣٢١,٣٦٣,٢٠٦	٥٥٦,٤٢٣,٤٥٥	

٢٤ - المصروفات الإدارية والعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٣٧٥,١٩٨	٢١,٤٣٥,٨٠٣	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
٥,٩٠٦,٣٧٥	٧,٣٠٢,٧٣٩	مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
-	٧,١٥٧,٩٢٤	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات (فرع السعودية)
-	١,٦٩٧,١٠٢	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات شركة او ار سي الامارات
٢٢,٢٨١,٥٧٣	٣٧,٥٩٣,٥٦٨	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٩٣٠,٤٤٧	١٢,٣٥٨,٨٦٦	مرتبات وما في حكمها
٣٠٩,٠١٣	٩٢٨,٠٩٨	تأمينات اجتماعية
٦٣٣,٤٤٧	١,١٤١,٩٧٣	مكافآت
١٩٥,١٠٠	٥٤٢,٥٩٠	دورات تدريبية و برامج
٥٥٣,١٧٢	٨٦١,٧٢٩	مصروفات علاج و رعاية صحية
٨٩٦,٠٥٩	١,٥٤٥,٠١٨	بوفيه و مطبوعات و ادوات كتابيه
٩٥٣,٤٨٢	١,١٦٦,٦٨٨	مسامة تكافلية
٧٤٩,٥٦٠	٨٥٤,٠٤٨	مصاريف كهرباء مياه غاز وصيانته
٩١٧,٨٠٧	٢,٧٥٤,٠٦٩	رسوم و اشتراكات وكراسات شروط
٣٤٩,٢٦١	١,٢١٠,٩٧٨	ايجارات
١٢٤,٢٦٠	٢١٤,٦٢٥	دعايا و إعلانات
٩٢٨,٤١٩	٢٩٥,٠٠٣	مصاريف بنكية
٣٣٠,١٢٠	٧٢٩,٦٦٠	اتعاب استشارية
٤٩٩,٧٦٨	٥٤٨,٠٩٠	سيارات و سفر وانتقالات
-	٢٧٠,٤٥٦	استهلاك اصول حق انتفاع
٥٧٦,٢٧٥	٨٢٦,٧٢١	اهلاك الأصول الثابتة
-	٤,٤٨٧	اهلاك اصول استثمار عقاري
١,٣٣٥,٣٨٣	١١,٣٤٠,٤٦٩	أخرى
٢٢,٢٨١,٥٧٣	٣٧,٥٩٣,٥٦٨	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٥- الإيرادات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٦٣٤,٥٩٧	١٦,١٢٨,٦٠١	إيرادات ودائع و فوائد بنكيه
١٧٠,٢٤٥	١,٤٢٣,٨٨١	أرباح فروق ترجمة عملة أجنبية
٩,٨٠٤,٨٤٢	١٧,٥٥٢,٤٨٢	

٢٦- المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٣٢,٥٢١	فوائد عقود التأجير
٨,٢٧٩,٨٧١	٨,٩٣٦,٩٣٣	فوائد مدينة
٨١٥,١٥٦	٨١٥,١٥٦	فوائد شراء أرض
٩,٠٩٥,٠٢٧	٩,٨٨٤,٦١٠	

٢٧- إيرادات أخرى

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

٢٨- ضريبة الدخل

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

ضريبة الدخل المستحقة

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

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٨,٤٣٤	٢٧٥,١٧٩	(٣٢٤,١٨٠)	(٤٩,٠٠١)	الأصول الثابتة
-	١٩,١٤٢	-	١٩,١٤٢	أصول حق انتفاع
٨٨,٤٣٤	٢٩٤,٣٢١	(٣٢٤,١٨٠)	(٢٩,٨٥٩)	صافي الضريبة المؤجلة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٩- نصيب السهم من الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٩,٨١٥,٠٦٩	٢٠,٩٠٧,٧٦٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
١٧,٦٢٨,٥٠٧	٣٠,٦٧٨,٥٤٥	
٠,٥٦	٠,٦٨	

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

٣٠- القطاعات التشغيلية

المجموعة مكونة من قطاعين قطاع المقاولات (فرعي مصر و السعودي و الشركة التابعة او ار سي الامارات) و قطاع الاستثمار العقاري وكانت نتائج التشغيل لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	قطاع المقاولات جنيه مصري	قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري
الإيرادات	٦٠٥,٠٨٢,١٣٢	١٢,٦٦٧,٤٥٠
تكلفة الحصول على الإيراد	(٥٤٧,٤٧٠,٢٤٠)	(٨,٩٥٣,٢١٥)
مجمول الربح	٥٧,٦١١,٨٩٢	٣,٧١٤,٢٣٥
مصروفات إدارية وعمومية	(٣٠,٢٩٠,٨٢٩)	(٧,٣٠٢,٧٣٩)
إيرادات تمويلية	٤,٣١٨,٠٤١	١٣,٢٣٤,٤٤١
مصروفات تمويلية	(٨,٠٨٨,٢٧٧)	(١,٧٩٦,٣٣٣)
إيرادات أخرى	-	١,٣٩٣,٦٠٠
خسائر انتمائية متوقعة	(٥٤٠,٤٦٢)	(٦٣٩,٤٠٠)
بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٢,١٤٧,٨٢٠)	(٢,١٥٢,٣٢٠)
مخصصات مكونه	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	١٩,٨٦٢,٥٤٥	٦,٤٥١,٤٨٤
ضريبة الدخل	(٣,٦٤٠,٥٥٩)	(١,٧٦٥,٧٠٢)
صافي ربح الفترة	١٦,٢٢١,٩٨٦	٤,٦٨٥,٧٨٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٤٨,٣٦٣,٧٣٧	٢١,٢٣٧,٨٧٥
الإيرادات	(٣١٦,٨٤٤,١٠٤)	(١٤,٥١٩,٢٠٢)
تكلفة الحصول على الإيراد	٣١,٥١٩,٦٣٣	٦,٧١٨,٦٧٣
مجمول الربح	(١٦,٣٧٥,١٩٨)	(٥,٩٠٦,٣٧٥)
مصروفات إدارية وعمومية	٦,٨٣٦,٣٥٧	٢,٩٦٨,٤٨٥
إيرادات تمويلية	(٧,٣٩٨,٩٩٧)	(١,٦٩٦,٠٣٠)
مصروفات تمويلية	-	١,٧٣٣,٧٩٦
إيرادات أخرى	(٢,٤٥٦,٦٤٥)	(١٢٨,٩٦٥)
خسائر انتمائية متوقعة	(٥٥٧,٥٠٠)	(٥٢٣,٥٠٠)
بدلات و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٢,٥٠٠,٠٠٠)	-
مخصصات مكونه	-	١,٠٤٠,٥٩٥
مخصصات انتفى الغرض منها	٩,٠٦٧,٦٥٠	٤,٢٠٦,٦٧٩
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	(٣,٤٥٩,٢٦٠)	-
ضريبة الدخل	٥,٦٠٨,٣٩٠	٤,٢٠٦,٦٧٩
صافي ربح الفترة		

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	قطاع المقاولات جنيه مصري	قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري
أصول ثابتة	٢٦,٨٥٦,٥٣١	٥,٠٥٠,٣١٥
أصول حق انتفاع	٥٦٣,٤٥٨	-
مشروعات تحت التنفيذ	-	١٤,٦٤٠,٨١٣
استثمارات عقارية	-	٢١٩,٨٥٩
أصول غير ملموسة	-	٧٢٦,٩٠١
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	-	١٤,٩٥٨,٤٣٣
مخزون	-	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
أعمال تحت التنفيذ	٣,٢٧١,٠٣٨	٤٨,٢٣٤,٤٩٣
عملاء وأوراق قبض	٧٩,٥٢٠,٦٨٣	١٢,٢٧٨,٦٦٧
مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٣٣٧,٣١١,٢١٨	٨,٢٠١,٠٩٤
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠,٥٤٢,٠٠٧	-
النقدية وما في حكمها	٤٣,٦٣٥,٩٠٩	١١٥,٨٧٦,٥٣٦
اجمالي الأصول	٥٠١,٧٠٠,٨٤٤	٢٤١,١٣٦,٠٣١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٠,٧٠٥,٨٣٢	٥,٠٩٦,٥٤٥
أصول ثابتة	-	٧٢٦,٩٠١
أصول غير ملموسة تحت الإنشاء	-	١٣,٨٨٠,١٠٣
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	-	١٢,١٩١,٣٥٧
مخزون	-	٥٦,١٨٠,٦٦٣
أعمال تحت التنفيذ	٦٤,٧٧٨,٧١٧	١٦,٣٧٤,٣١٩
عملاء وأوراق قبض	٢١٠,٥٨٤,٠١٣	٥٧٤,٠٢٠
مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
أذون خزانة	٦١,٥٣٢,٤٦٩	٢٢,٦٩٢,٠٤٠
النقدية وما في حكمها	٣٨٢,٦٠١,٠٣١	١٢٧,٧١٥,٩٤٨
اجمالي الأصول		

٣١- الالتزامات العرضية

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

٣٢- أسس وأساليب إدارة رأس المال

تتمثل إدارة رأس المال في قدرة الشركة في الحفاظ على استمراريته والاحتفاظ بمعدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتحقيق منفعة للمساهمين ولذلك فتمثل 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.

٣٣- 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 والمصرفات 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 ومصرفات.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

٣٤- 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 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 وإجراءات وأنظمة 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 يتعثر 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 لمسؤولي

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الالتئمان 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 المتوقعة أن تكون قائمة عند وقوع التأخر أي المبالغ المعرضة لخطر الائتمان وتعتبر القيمة الاسمية للمبالغ القائمة على الأطراف المتعاملة مع البنك.

خطر الإخفاق الافتراضي LGD

وتمثل الخسارة الافتراضية توقعات 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 المجمعة للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق، ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة. ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المعوم من فترة إلى أخرى على ألا تتعدى المدة الفاصلة عام واحد. ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل مقبول في أسعار الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الخضوع للضريبة، ويجب الإشارة إلى أنه ليس ثمة تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى الأثر الذي خلفه على الأرباح على النحو الموضح أدناه:

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

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

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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات انتمائية	٧٩,٥٥٢,٧٨٩	-	٧٩,٥٥٢,٧٨٩
موردون	٢٧,٥٣١,٢٠٣	-	٢٧,٥٣١,٢٠٣
أوراق دفع	٢٢,٨٣٧,٠٣٦	-	٢٢,٨٣٧,٠٣٦
مصرفات مستحقة	١١٣,٤٤٨	-	١١٣,٤٤٨
ضرائب وتأمينات	٣,٨٧٣,٨٠٣	-	٣,٨٧٣,٨٠٣
المساهمة التكافلية المستحقة	٩٥٣,٤٨٢	-	٩٥٣,٤٨٢
تشوينات الموقع	١٨,٩٨٤,٤٧٦	-	١٨,٩٨٤,٤٧٦
إيرادات مؤجلة	٣٥,١٥٩,٧٠٠	-	٣٥,١٥٩,٧٠٠
عملاء دفعات مقدمة	١٩٠,٤٣٤,٣٤٥	-	١٩٠,٤٣٤,٣٤٥
عملاء أرصدة دائنة	٢,٨٥٥,٠٢٥	-	٢,٨٥٥,٠٢٥
دائنون متنوعون	٤,٨٧١,٣٢٤	-	٤,٨٧١,٣٢٤
المستحق الى اطراف ذات علاقه	١,٣٥٠,٠٠٠	٨,٤٣٥,٥٦٥	٩,٧٨٥,٥٦٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٣٨٨,٥١٦,٦٣١	٨,٤٣٥,٥٦٥	٣٩٦,٩٥٢,١٩٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات انتمائية	١٨,٦٣٠,١٦١	-	١٨,٦٣٠,١٦١
موردون	١٠٥,٨١٩,٤٠٣	-	١٠٥,٨١٩,٤٠٣
أوراق دفع	١٠,١٧٢,٨٦٩	-	١٠,١٧٢,٨٦٩
مصرفات مستحقة	٣,٨٨١,٦٧٨	-	٣,٨٨١,٦٧٨
ضرائب وتأمينات	٣,٤٦٩,١٣٧	-	٣,٤٦٩,١٣٧
تأمين محتجز (مقاولين)	٦,٠١٢,٦٥٣	-	٦,٠١٢,٦٥٣
المساهمة التكافلية المستحقة	١,١٦٦,٦٨٨	-	١,١٦٦,٦٨٨
تشوينات الموقع	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	-	٣٠,٩٦٥,٤٥٠
إيرادات مؤجلة	٣٣,٢١٩,١٥٠	-	٣٣,٢١٩,١٥٠
عملاء دفعات مقدمة	١٤١,٨٩٩,٨٣٢	-	١٤١,٨٩٩,٨٣٢
عملاء أرصدة دائنة	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	-	٢٣,٨٢٠,٤٩٢
دائنون متنوعون	٥,٤٢٤,٢٥٠	-	٥,٤٢٤,٢٥٠
ضريبة الدخل	١,٩٧٨,٤٥٠	-	١,٩٧٨,٤٥٠
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٩٧,٠٢٤,٠٣٧	٨,٢٠٦,٦٠٠	١٠٥,٢٣٠,٦٣٧
مكافأة نهاية الخدمه	-	٧٤٢,٣٤٤	٧٤٢,٣٤٤
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٢٦٢,٣١٤	٣٨٦,٢٢١	٦٤٨,٥٣٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٤٨٣,٧٤٦,٥٦٤	٩,٣٣٥,١٦٥	٤٩٣,٠٨١,٧٢٩

٣٥- الموقف الضريبي للشركة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- 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.

شركة أو أرسى للمقاولات ذ.م.م (الإمارات العربية المتحدة)

أ- ضريبة الأشخاص الاعتبارية

- في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضرائب الشركات والأعمال، قانون ضريبة الشركات ("قانون ضريبة الشركات") لسن نظام ضريبة شركات جديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد أصبح نظام ضريبة الشركات الجديد ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. بما أن السنة المحاسبية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر، فإن الفترة الضريبية الأولى ستكون الفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، على أن يتم تقديم الإقرار الضريبي الخاص بها في موعد أقصاه ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥. وينص قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على أن معدل ضريبي بنسبة ٩٪ سيطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي، وسيتم تطبيق معدل صفر٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي. لا توجد مصروفات ضريبة شركات على الشركة، حيث لم يكن لديها دخل خاضع للضريبة خلال الفترة المنتهية في ١٤ نوفمبر ٢٠٢٤.

ب- ضريبة القيمة المضافة

- وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٠٨) لسنة ٢٠١٧ بشأن ضريبة القيمة المضافة، تُفرض ضريبة القيمة المضافة بنسبة أساسية قدرها ٥٪ أو بنسبة صفر٪ (حسب الحالة) على كلوريد خاضع للضريبة وتوريد اعتباري يتم إجراؤه بواسطة الشخص الخاضع للضريبة. تدفع الشركة ضريبة القيمة المضافة على كلوريد خاضع للضريبة وتوريد اعتباري، وفقاً لقوانين ضريبة القيمة المضافة التجارية المعمول بها. يتم تحميل ضريبة القيمة المضافة المدخلة غير القابلة للاسترداد على فئة الإنفاق ذات الصلة أو تضمينها في تكاليف الأصول غير المتداولة. تقدم الشركة إقراراتها الضريبية الخاصة بـ ضريبة القيمة المضافة وتحسب الضريبة المستحقة الدفع (وهي ضريبة المخرجات ناقص ضريبة المدخلات) للفترات الضريبية المخصصة وتقوم بإيداعها في غضون المواعيد النهائية المحددة لتقديم الإقرار الضريبي وسداد الضريبة. يتم إجراء مقاصة بين ضريبة القيمة المضافة المستحقة القبض وضريبة القيمة المضافة المدخلة الدفع ويتم الإبلاغ عن المبلغ الصافي في بيان المركز المالي حيث أن لدى الشركة حقاً واجب النفاذ قانوناً لمقاصة المبالغ المعترف بها ولديها النية لتسويتها على أساس صافي.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣٦- أحداث هامة

- 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 المجمعة وقد طبقت الشركة هذه الاستثناء الجوازي.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خلال اجتماعاتها على مدار الفترة برفع سعري عائد الايداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي أكثر من مرة ليصل الى ٢٧,٢٥٪، ٢٨,٢٥٪، ٢٧,٧٥٪ على الترتيب وتم رفع سعر الائتمان والخصم أيضاً ليصل الى ٢٧,٧٥٪ وذلك في حتى ٣٠ مارس ٢٠٢٤ مقارنة بعائد الايداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي ١٩,٢٥٪، ٢٠,٢٥٪، ١٩,٧٥٪ على الترتيب و سعر الائتمان و الخصم ١٩,٧٥٪ و كانت تفاصيل الزيادة كالتالي:

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

- قام البنك المركزي في ٦ مارس ٢٠٢٤ نظراً للظروف الاقتصادية وتأثر الاقتصاد المحلي في الأونة الأخيرة بنقص الموارد من العملات الأجنبية مما أدى إلى ظهور سوق موازية لسعر الصرف وتباطؤ النمو الاقتصادي، ومع استمرار التداعيات الخارجية الناجمة عن الضغوط التضخمية العالمية في التراكم تزامنا مع تعرض الاقتصاد العالمي لصدمات متتالية، وفي إطار حرصه على تحقيق الدور المنوط به بحماية متطلبات التنمية المستدامة، وذلك من خلال الاستمرار في استهداف التضخم كمرتكز اسمي للسياسة النقدية مع السماح لسعر الصرف أن يتحدد وفقا لأليات السوق.
- كما موضح بالإيضاح المتمم رقم (٢-٤) التغييرات في السياسات المحاسبية، فقد تم تعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية وذلك بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٣٦) لعام ٢٠٢٤ الصادر في ٣ مارس ٢٠٢٤ و التي تضمنت: معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠٢٤ " أثار التغييرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" و معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) المعدل ٢٠٢٤ " القوائم المالية المجمعة " و معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٤ " الإستثمار العقاري" و اضافة التفسير المحاسبي رقم (٢) " شهادات خفض الانبعاثات الكربونية" الى معايير المحاسبة المصرية، وتري الإدارة أنه لا يوجد أثر لتلك التعديلات علي القوائم المالية المجمعة للشركة.

- أفاد تقرير آفاق الاقتصاد العالمي (WEO) الصادر عن صندوق النقد الدولي (IMF) عن معدل تضخم تراكمي لمدة ثلاث سنوات بلغ ٩٦٪ اعتباراً من يونيو ٢٠٢٤.

كما توقع التقرير معدلات تضخم تراكمية لمدة ثلاث سنوات تبلغ ١٠١٪ و ٦٧٪ لشهر يونيو ٢٠٢٥ و يونيو ٢٠٢٦ على التوالي. من ناحية أخرى أظهر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء معدلات تضخم تراكمية لمدة ثلاث سنوات و ١٢ شهراً تبلغ ١٠١٪ و ٢٦٪ على التوالي، وذلك اعتباراً من

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

سبتمبر ٢٠٢٤، وعلى الرغم من ارتفاع معدلات التضخم، إلا أن مصر لا تعتبر حاليًا تعاني من التضخم المفرط.

وبناء عليه وفي 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 بصور 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

