

شركة العبور للإستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المجمعة
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
وتقرير الفحص المحدود عليها

	تقرير الفحص المحدود
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
٣٥ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمعة المرافقة لشركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين 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 المجمعة المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

توجيه انتباه

كما هو مشار إليه بالإيضاح رقم (٧-١) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن هذه القوائم المالية المجمعة المعدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ تعد أول قوائم مالية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ تصدرها الشركة، حيث أن الشركة لم تكن مطالبة من قبل بأعداد قوائم مالية مجمعة لعدم اقتناؤها لاصول تلزمها بالتجميع وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة لمصري (٢٩) تجميع الأعمال، وهي شركة او ار سي للمقاولات ش.م.م بدولة الامارات العربية المتحدة و التي تم اقتناؤها خلال عام ٢٠٢٤.

مراقب الحسابات
علي سعد زغلول المعزاوي

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 ١٤ أغسطس ٢٠٢٥

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٣١,٩٠٦,٨٤٦	٤٧,٠٥٤,٠٦٧	(٤)	أصول ثابتة
٥٦٣,٤٥٨	٤٢٨,٢٣٠	(٥)	أصول حق انتفاع
١٤,٦٤٠,٨١٣	٢٣,٦٨٢,١٥٧	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٢١٩,٨٥٩	٢١٧,٦١٦	(٧)	استثمارات عقارية
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٨)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
١٤,٩٥٨,٤٣٣	١١,٧١٤,١٢٨		أوراق قبض طويلة الأجل
٦٣,٠١٦,٣١٠	٨٣,٨٢٣,٠٩٩		اجمالي الأصول غير المتداولة
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٩,٨٤٢,٦٩٤	(٩)	الأصول المتداولة
٥١,٥٠٥,٥٣١	٦٢,٢٨١,٩٢٨	(١٠)	مخزون
٩١,٧٩٩,٣٥٠	٢٠٨,٦٤٧,١١٣	(١١)	أعمال تحت التنفيذ
٣٤٥,٥١٢,٣١٢	٥٢٥,٣٢٤,٤٩٦	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
١٠,٥٤٢,٠٠٧	٢,٥٣٨,٧٠٢	(٢٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٥٩,٥١٢,٤٤٥	٤١٠,٠٥٦,١١٩	(١٣)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦٧٩,٨٢٠,٥٦٥	١,٢٢٨,٦٩١,٠٥٢		النقدية وما في حكمها
٧٤٢,٨٣٦,٨٧٥	١,٣١٢,٥١٤,١٥١		اجمالي الأصول المتداولة
			اجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	رأس المال المدفوع
٨,٠٨٤,٤٧٦	٨,٧٠٢,٤٦٠	(١٥)	احتياطات
١٦,٧١٨,٠٤٣	٣٦,٧٤٣,١٧٠		ارباح مرحلة
٢٠,٩٠٧,٧٦٨	١٥,٧٥٥,٠٩٤		صافي ربح العام
٢٤٥,٧١٠,٢٨٧	٢٦١,٢٠٠,٧٢٤		اجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٨,٢٠٦,٦٠٠	٧,٧٧٥,٥٦٥	(٢٠)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٨٦,٢٢١	٢١٨,٨١٩	(٥)	التزامات عقود التأجير
٧٤٢,٣٤٤	٤٣٦,٦٣٩		مخصص مكافئ نهاية الخدمة
٢٩,٨٥٩	١٧,٢٠٨	(٢٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
٩,٣٦٥,٠٢٤	٨,٤٤٨,٢٣١		اجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	مخصصات
١٨,٦٣٠,١٦١	٢١,٣٢٤,٨٣٠	(١٧)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
١,٩٧٨,٤٥٠	٣,٨٢٦,٠٧٠	(٢٩)	ضريبة الدخل المستحقة
١١٥,٩٩٢,٢٧٢	١٥٩,١٤٥,٣٢٩	(١٨)	موردون وأوراق دفع
٢٤٩,٨٥٩,٣٣٠	٧٠٧,٧٠٠,٢٧٧	(١٩)	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٦٢,٣١٤	٣٠٥,٤٨١	(٥)	المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
٩٧,٠٢٤,٠٣٧	١٤٥,٥٤٨,٢٠٩	(٢٠)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	(٢١)	دائنو توزيعات
٤٨٧,٧٦١,٥٦٤	١,٠٤٢,٨٦٥,١٩٦		اجمالي الالتزامات المتداولة
٤٩٧,١٢٦,٥٨٨	١,٠٥١,٣١٣,٤٢٧		اجمالي الالتزامات
٧٤٢,٨٣٦,٨٧٥	١,٣١٢,٥١٤,١٥١		اجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

رئيس مجلس الإدارة

أ/ ياسر محمود سامي



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

- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ جنيه مصري	ايضاح
٦٤,٧٢٦,٢٥٦	١٣٢,٧٥١,٤٤٦	٢٥٥,٤٩٣,٦٥٧	٤٤٣,٥٦٩,٨٤٠	(٢٣) الإيرادات
(٥٢,٣٧٦,٦٤٠)	(١٠٧,٩٠٣,٧٢٥)	(٢٣٣,٤٧٠,١٦٨)	(٤٠٤,٨٢٣,١٨٥)	(٢٤) تكلفة الحصول على الإيراد
١٢,٣٤٩,٦١٦	٢٤,٨٤٧,٧٢١	٢٢,٠٢٣,٤٨٩	٣٨,٧٤٦,٦٥٥	مجمول الربح
(٦,٦٧٥,٤٣١)	(١٣,٥٥٢,٥٥١)	(١٣,٥٦٠,٦١٧)	(٢٦,٧٥٨,٣٣٤)	(٢٥) مصروفات إدارية وعمومية
١,٧٢٧,٧٠٣	٥,٣٠٩,٤٣١	٧,٠٣١,٢٣١	١٤,٢٢٢,٦٢٧	(٢٦) إيرادات تمويلية
(١,١٨٠,٨١٨)	(١,٩٣٢,٣٠٠)	(١,٥٧٣,٦١٠)	(٢,٨٣٠,٢٦٤)	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٢,٧١٠,٠٧٢)	(٧,٠١٧,٥٦٢)	(١,٠٤٨,٧٣٤)	(٢,٧١٨,٦٦٣)	(٢٧) مصروفات تمويلية
٢٠٦,٤٩٠	٤٣٨,٥٨٠	٣٧٠,٩٧٩	٧١٤,٩٤٩	(٢٨) إيرادات أخرى
-	-	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	مخصصات
-	(٢٠٩,٢٦٩)	-	-	خسائر ائتمانية متوقعة
٣,٧١٧,٤٨٨	٧,٨٨٤,٠٥٠	١٣,٢٤٢,٧٣٨	٢٠,٣٧٦,٩٧٠	صافي ائربح قبل ضرائب الدخل
٣٠,٣٩٣	٢٠٦,١٤٩	١,٦٤٤,٥٢٢	(٤٨,٨٥٠)	(٢٩) ضريبة الدخل المؤجلة
(٦٨٣,٧٩٠)	(١,٧٤٥,٨٠٤)	(٤,٦٠٢,٨٢٦)	(٤,٥٧٣,٠٢٦)	(٢٩) ضريبة الدخل
٣,٠٦٤,٠٩١	٦,٣٤٤,٣٩٥	١٠,٢٨٤,٤٣٤	١٥,٧٥٥,٠٩٤	صافي ربح الفترة
٠,١٤	٠,٣٠	٠,٢٦	٠,٣٩	(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 المجمعة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
٦,٣٤٤,٣٩٥	١٥,٧٥٥,٠٩٤	صافي ربح العام
-	(٢٦٤,٦٥٧)	<u>الدخل الشامل الآخر</u>
٦,٣٤٤,٣٩٥	١٥,٤٩٠,٤٣٧	فروق العملة الناتجة عن ترجمة الكيانات الأجنبية
		<u>إجمالي الدخل الشامل</u>

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

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	احتياطيات	رأس المال المدفوع	الرصيد في ٣١ ديسمبر معالجة معيار ٤٩ عقود التأجير اجمالي الدخل الشامل
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	٢٠٢٣
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	-	٤,٦٧٤,٢٧٠	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٣
(١٩٤,٩٧٣)	(١٩٤,٩٧٣)	-	-	-	٢٠٢٤
٦,٣٤٤,٣٩٥	٦,٣٤٤,٣٩٥	-	-	-	٢٠٢٤
١١٦,١٧٥,٠٢٣	٢٣,٣٥٨,٢١٨	-	٤,٦٧٤,٢٧٠	٨٨,١٤٢,٥٣٥	٢٠٢٤
٢٤٥,٧١٠,٢٨٧	٣٧,٦٢٥,٨١١	٢٣٤,٨٢٦	٧,٨٤٩,٦٥٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤
-	(٨٨٢,٦٤١)	-	٨٨٢,٦٤١	-	٢٠٢٤
١٥,٤٩٠,٤٣٧	١٥,٧٥٥,٠٩٤	(٢٦٤,٦٥٧)	-	-	٢٠٢٥
٢٦١,٢٠٠,٧٢٤	٥٢,٤٩٨,٢٦٤	(٢٩,٨٣١)	٨,٧٣٢,٢٩١	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥
		(١٥)	(١٥)	(١٤)	

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٧,٨٨٤,٠٥٠	٢٠,٣٧٦,٩٧٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٤٤٠,٦٤٤	٢,٩٩٩,٩٠٢	(٤)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
١٢٤,٢١٦	١٣٥,٢٢٨	(٥)	إهلاك الأصول الثابتة
-	(١٦٧,٩٣٨)		إهلاك أصول حق انتفاع
٦,٩٨٠,٢٦٩	٢,١٦٣,١٠١		أرباح (خسائر) فروق ترجمة عملات أجنبية
-	٢,٢٤٣		فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
٢٠٩,٢٦٩	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	إهلاك أصول استثمار عقاري
٣٧,٢٩٣	٥١,٢٦٥	(٥)	مخصصات
(٤,٠٧٦,٩٩٧)	(١٤,٢٢٢,٦٢٧)	(٢٦)	فوائد أصول حق انتفاع
١٢,٥٩٨,٧٤٤	١٢,٣٣٨,١٤٤		فوائد دائنة
١,٨٥٠,٤٤٠	١,١٠٦,٢٢٦	(٩)	التغير في المخزون
(٣٣,١٦٣,٨٧٢)	(١٠,٧٧٦,٣٩٧)	(١٠)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
٦٠,٨٥٣,٧٨٢	(١١٣,٦٠٣,٤٥٨)	(١١)	التغير في العملاء وأوراق القبض
-	٢,٤٥٢,٦٠٣		التغير في إيرادات مستحقة
-	(٧٣,٢٤٢,٧٣٢)		التغير في المقاولين الدفعات المقدمة
-	(١٩,٧٧٢,١٥٦)		التغير في التأمينات لدى الغير
(٤٤,١٢٥,٢٩٢)	(٣,٨٦١,١٧٨)	(١٢)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
-	٢١,٨٨١,٤٦٦		التغير في عملاء دائنة
-	٨,٧٤١,٧٠٢		التغير في تشوينات الموقع
-	٨,٠٠٣,٣٠٥	(٢٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,١٥٩,٥٥٨)	(٨٦,١٣٥,٦٧٧)		التغير في خطابات ضمان
(١٨,١٤٧,١٢٩)	٤٣,١٥٣,٠٥٧	(١٨)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
(٣٣,٣٦٩,٢٥٠)	١٤,٦٧٠,٨٤٦	(١٩)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٥٢,٦٥٦,١١٢	٤١٣,٤٠٠,٣٦٢		التغير في عملاء دفعات مقدمة
٥٢١,٥٥٠	(٢,١٢٥,١٠٠)		التغير في إيرادات مؤجلة
(٣٠٠,٠٠٠)	٤٨,٠٩٣,١٣٧	(٢٠)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(١,٧٨٤,٤٧٣)	٢٦٤,٣٢٤,١٥٠		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٦,٩٨٠,٢٦٩)	(٢,١٦٣,١٠١)		فوائد مدفوعة
-	(١,٠٧٣,٩٨٥)		ضريبة الدخل المدفوعة
(٨,٧٦٤,٧٤٢)	٢٦١,٠٨٧,٠٦٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢٣,٩٤٠)	(١٨,٣٦٢,١٢٥)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٢١٥,٠٠٢		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		فروق ترجمة الأصول الثابتة
-	(٩,٠٤١,٣٤٤)		مقبوضات من بيع استثمارات
٤,٠٧٦,٩٩٧	١٤,٢٢٢,٦٢٧	(٢٦)	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
٢٩,٠٥٣,٠٥٧	(١٢,٩٦٥,٨٤٠)		فوائد مقبوضة
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	(١٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٥٩,٥١٩,٠٠٤)	-	(١٧)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٥٥,٩٠٠)	(١٧٥,٥٠٠)	(٥)	مقبوضات من استكمال سداد رأس المال
-	٢,٦٩٤,٦٦٩		التغير في التسهيلات الائتمانية
٥٤,٨٦٦,٦٨٨	٢,٥١٩,١٦٩		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
٧٥,١٥٥,٠٠٣	٢٥٠,٦٤٠,٣٩٣		التغير في بنوك سحب علي المكشوف
-	(٩٦,٧١٩)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٨٤,٢٢٤,٥١٠	١٥٩,٥٩٥,٧٧٨		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٥٩,٣٧٩,٥١٣	٤١٠,١٣٩,٤٥٢	(١٣)	أثر التغيرات في أسعار الصرف
			النقدية وما في حكمها - أول الفترة
			النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٩,٣٧٩,٥١٣	٤١٠,٠٥٦,١١٩	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
-	٨٣,٣٣٣	الخسائر الائتمانية
١٥٩,٣٧٩,٥١٣	٤١٠,١٣٩,٤٥٢	نقدية بالصندوق ولدى البنوك إيضاح (١٣)

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٦-١ نبذة عن الشركات التابعة :

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

٧-١ اصدار القوائم المالية المجمعة

القوائم المالية المجمعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ تعد أول قوائم مالية مجمعة يتم إعدادها من قبل الشركة، وتعكس أرقام المقارنة المركز المالي والأرباح والخسائر للشركة الأم فقط.

٨-١ اعتماد القوائم المالية المجمعة

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ١٤ أغسطس 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.

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:

٢-٥-١ 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".

٢-٥-٢ 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 تقييماً إجمالياً ويوضع لها تقدير وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الافتراضي المقدر للأصول الثابتة بغرض حساب الاهلاك، ومن شأن هذا التقدير أن 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 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

٣-١ 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 بالعملات الأجنبية

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

يتم ترجمة الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات 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 المقدرة في تاريخ القياس:

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

النشاط الأجنبي

يتم ترجمه الأصول و الالتزامات على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية 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.

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 أتعاب المهنيين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل، هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للاستخدام في الغرض المحدد لها وبتابع 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 سيترتب عنها زيادة العائد الاقتصادي المستقبلي للأصل،

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الأخرى يتم تحميلها على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كمصروف عند تكبدها.

٣-٣-٣ الأهلاكات

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

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 وقطع 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 إعداد 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 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 الأهلاك) 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 اقتنت من أجله ثم يتم تعليقه قيمته على بنود الأصول الثابتة، ويتم قياسها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الانخفاض في القيمة كما لا يتم احتساب إهلاك لها لحين تحويلها لبند الأصول الثابتة.

٥-٣ التآجير

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

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

بعد تاريخ بداية عقد التآجير يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال، ومعدل بأي من إجراءات إعادة قياس الالتزام عقد التآجير. 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 التآجير يحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التآجير أو إذا كانت تكلفة أصل حق الانتفاع تعكس أن المستأجر سيستمر خيار الشراء، فيتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التآجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي المقدر للأصل محل العقد، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التآجير إلى نهاية العمر الإنتاجي المقدر لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد التآجير 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 التآجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم خصم دفعات الإيجار وزيادة التزام عقد التآجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التآجير وأي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التآجير، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) بتكاليف الفائدة على التزام عقد التآجير ودفعات عقد التآجير المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التآجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الظرف التي أدت إلى تلك الدفعات. يتم إعادة قياس التزام عقد التآجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام نسبة خصم معدلة، وإذا كان هناك تغييراً في مدة عقد التآجير حيث يتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة على أساس مدة عقد التآجير المعدلة يتم إعادة قياس التزام عقد التآجير إذا كان هناك تغييراً في تقييم خيار شراء الأصل محل العقد، ويتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة لتعكس التغير 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 المقنتاه أولاً بالتكلفة.

بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات 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 اضمحلال ويدرج بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) وذلك لكل استثمار على حده، ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) في الفترة التي حدث فيها الرد.

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 سداداه 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 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.

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.

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

١٨-٣ المخصصات

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

١٩-٣ الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

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

٢٠-٣ الإيراد

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

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

تلتزم المنشأة بأن تسبتمبرتقدير محاسبياً، أخذة 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 مقولة 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 المقولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقولة 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.

٢١-٣ المصروفات

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

٢٢-٣ توزيعات الأرباح

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

٢٣-٣ التأمينات الاجتماعية

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

٢٤-٣ نصيب السهم في الأرباح (الخسائر)

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

٢٥-٣ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

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

وتتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال قيمة الأصل:

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

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).

٢٦-٣ أرقام المقارنة

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

٢٧-٣ التقارير القطاعية

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

٢٨-٣ المقاصة بين أصل والتزام مالي

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

٢٩-٣ الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

٣٠-٣ 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 اسعار التداول (غير المعدلة) لأصل أو التزام مطابقاً تماماً في اسواق نشطة.

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

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

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

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	جنيه مصري	تأمينات ماني مؤجرة	مباني مؤقتة بالمواقع	خشب وقطع وحديد	أثاث وتجهيزات	اجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	الات ومعدات	جنيه مصري	مباني وإنشاءات	جنيه مصري	أراضي	جنيه مصري	التكلفة
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	-	٢٠٢٣	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٩,٢١٢,٦٧٦	٤٨٣,٥٠٦	-	٨١٦,٦٢٨	-	-	٩٧٥,٦٩٣	١,٢٧٦,٢٠٧	٦,٩٦٠,٧٧٦	-	-	-	-	-	الإضافات خلال العام
٥٩,٢٧٨,٢٤٦	-	-	٣٢١,٤٨١	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٣,٤١٠,٦٣٤	٤,٢٥٥,٨١٧	٩,٨٤٤,٧٠١	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	-	٢٠٢٤	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٨,٣٢٢,١٢٥	-	-	-	-	٦٧٠,٦٩٤	٣,٧٨٢,٦٣٣	١٥٦,٧٣٧	١٣,٤٣٠,٥٨٠	-	-	-	-	-	الإضافات خلال العام
(٢٠٩,١٣٠)	-	-	-	-	-	(١٥,٦٣٧)	(٢٧,٨٧٩)	(١٦٥,٦١٤)	-	-	-	-	-	فروق ترجمة
٧٧,٤٣١,٢٤١	٤٨٣,٥٠٦	-	١,١٣٨,١٠٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	٨٤٤,٥٤٣	٧,١٧٧,٦٣٠	٤,٣٨٤,٦٧٦	٢٣,١٠٩,٦٦٧	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	-	٢٠٢٥	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢٤,٢٦٣,١٩٥	١٨٠,٠٦٦	٧٣٩,١٩٩	١٦,٥٠٢,١٨٢	١٦,٥٠٢,١٨٢	١٦٩,٥٠٧	١,٦٥٨,٧٠٠	٢,٧٥٠,٤٩٨	١,٨٩٢,٥٥٦	٣٧٠,٤٨٧	-	-	٢٠٢٣	-	مجموع الاهلاك
٣,١٠٨,٢٠٥	١٢٠,٨٧٧	٤٣,٠٠٨	١,٨٩٨,٠٦٥	١,٨٩٨,٠٦٥	١,٢٧٣	٣٠٧,٦٤٣	١٤٤,٧٥٠	٤٨٥,٥٧٦	١٠٧,٠١٣	-	-	-	-	مجموع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٧,٣٧١,٤٠٠	٣٠٠,٩٤٣	٧٨٢,٢٠٧	١٨,٤٠٠,٢٤٧	١٨,٤٠٠,٢٤٧	١٧٠,٧٨٠	١,٩٦٦,٣٤٣	٢,٨٩٥,٢٤٨	٢,٣٧٨,١٣٢	٤٧٧,٥٠٠	-	-	-	-	الاهلاك خلال العام
٢,٩٩٩,٩٠٢	٤٨,٣٥١	٤٧,٢٩٢	٩٤٢,٢٩٥	٩٤٢,٢٩٥	١٤,٣٨٠	٤٣٠,٠٠٠	١٦٣,٠٢٧	١,٣٠٠,٨٠٠	٥٣,٧٥٧	-	-	-	-	مجموع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥,٨٧٢	-	-	-	-	-	٢٤٩	٦٨٢	٤,٩٤١	-	-	-	-	-	الاهلاك خلال العام
٣٠,٣٧٧,١٧٤	٣٤٩,٢٩٥	٨٢٩,٤٩٩	١٩,٣٤٢,٥٤٢	١٩,٣٤٢,٥٤٢	١٨٥,١٦٠	٢,٣٩٦,٥٩٢	٣,٠٥٨,٩٥٧	٣,٦٨٣,٨٧٢	٥٣١,٢٥٧	-	-	٢٠٢٥	-	فروق ترجمة
٤٧,٥٥٤,٠٦٧	١٣٤,٢١١	٣٠٨,٦٠٩	٢,٤٦٨,٣٥٣	٢,٤٦٨,٣٥٣	٦٥٩,٣٨٣	٤,٧٨١,٠٣٨	١,٣٢٥,٧١٩	١٩,٤٢٥,٧٩٥	٤,٨٤٤,٤٠٩	١٣,١٠٦,٥٥٠	-	٢٠٢٥	١٣,١٠٦,٥٥٠	مجموع الاهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٣١,٩٠٦,٨٤٦	١٨٢,٥٦٣	٣٤,٤٢١	٣,٤١٠,٦٤٨	٣,٤١٠,٦٤٨	٣٠,٦٦٩	١,٤٤٤,٢٩١	١,٣٦٠,٥٦٩	٧,٤٦٦,٥٦٩	٤,٨٩٨,١٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	-	٢٠٢٤	١٣,١٠٦,٥٥٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
														الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
														لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٥- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

عقد إيجار المقر إداري بإجمالي قيمة إيجارية بمبلغ ١,٠٩٣,٧٠٠ جنيه مصري قيمتها الحالية ٨٣٣,٩١٤ جنيه مصري، وقد بلغت التزامات أقساط عقد التأجير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ ٥٢٤,٣٠٠ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ٥١,٢٦٥ جنيه مصري.

أصول حق انتفاع

التكلفة	مقر إداري جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤
الإضافات خلال العام	-	-
التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤
الاهلاك	٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦
مجمع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٣٥,٢٢٨	١٣٥,٢٢٨
الاستهلاك خلال الفترة	٤٠٥,٦٨٤	٤٠٥,٦٨٤
مجمع الاستهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٤٢٨,٢٣٠	٤٢٨,٢٣٠
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		

التزامات عقد التأجير

التزامات عقد التأجير	قصيرة الأجل	طويلة الأجل	الإجمالي
فوائد التزامات عقد التأجير	٣٠٥,٤٨١	٢١٨,٨١٩	٥٢٤,٣٠٠
	٦٥,٩١٩	١٠,٠٨٢	٧٦,٠٠١

٦- مشروعات تحت التنفيذ

مقر زايد الجديد - كورت يارد	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
برامج ونظم (السعودية)	جنيه مصري	جنيه مصري
	٢٠,٥٦٥,٥٩٣	١٤,٦٤٠,٨١٣
	٣,١١٦,٥٦٤	-
	٢٣,٦٨٢,١٥٧	١٤,٦٤٠,٨١٣

٧- الاستثمار العقاري

وحدات بالعبور سنتر
جنيه مصري

التكلفة	وحدات بالعبور سنتر جنيه مصري
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-
الإضافات خلال العام	٢٢٤,٣٤٦
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٢٤,٣٤٦
الإضافات خلال الفترة	-
التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٢٢٤,٣٤٦
مجمع الاهلاك	-
مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤,٤٨٧
الاهلاك خلال العام	٤,٤٨٧
مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢,٢٤٣
الاهلاك خلال الفترة	٦,٧٣٠
مجمع الاهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٢١٧,٦١٦
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٢١٩,٨٥٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	

- 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

- تتضمن أرصدة الاستثمار العقاري مبلغ تحت حساب استثمار عقاري مضمحل بالكامل بقيمة

١٢١,٤٢٢ جنيه 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ٧٢٦,٩٠١ جنيه مصري.

٩- مخزون

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١٩,٨٤٢,٦٩٤	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
١٩,٨٤٢,٦٩٤	٢٠,٩٤٨,٩٢٠

مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات

١٠- أعمال تحت التنفيذ

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٣,٦٢٤,٥١٩	٣,٦٢٤,٥١٩
١١,٠٠٥,٦٩٦	٣,٦٢٨,١٧١
٤٧,٦٥١,٧١٣	٤٠,٩٨١,٨٠٣
-	٣,٢٧١,٠٣٨
٦٢,٢٨١,٩٢٨	٥١,٥٠٥,٥٣١

عمارة ٢٧ - التجمع الخامس

عمارة ٧٩ - التجمع الخامس

أرض الشيخ زايد

مستشفى الانصار بالمدينة المنورة

١١- عملاء وأوراق قبض

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
١١,٤٧٦,٨١٩	١٣,٨٠٤,٧١٤
٢٠٣,٠٩٠,٩١٢	٧٤,٧٥٧,١٧٩
-	٩,١٥٨,٠٧٥
(٥,٩٢٠,٦١٨)	(٥,٩٢٠,٦١٨)
٢٠٨,٦٤٧,١١٣	٩١,٧٩٩,٣٥٠

عملاء استثمار عقاري*

عملاء مقاولات*

أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات

خسائر ائتمانية متوقعة

* بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ لعملاء الاستثمار العقاري مبلغ ١١,٧١٤,١٢٨ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٤,٩٥٨,٤٣٣ جنيه مصري.

* يتضمن رصيد عملاء المقاولات مبلغ ١٢٣,٠٦٠,٣١١ جنيه مصري ما يعادل ٩,١١٢,٦٧٦ درهم أمارتي تخص شركة او ار سي الامارات.

وكالت حركة الخسائر الائتمانية خلال العام كالتالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٥,٩٢٠,٦١٨	٥,٠٣٤,١٠٠
-	٨٨٦,٥١٨
٥,٩٢٠,٦١٨	٥,٩٢٠,٦١٨

رصيد أول المدة

مكون خلال العام

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٢- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٨٩٦,٧٣٠	٥٧٠,٨١٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣٠٦,٦٣٢	١,٩٣٨,٥٧٨	مصلحة الضرائب
١٨٤,٣٤٩,٩٧٧	١٨٦,٨٠٢,٥٨١	إيرادات مستحقة*
٩٠,٧٠٦,١٢٦	٤,٥٧٠,٤٤٩	غطاء خطابات ضمان
٨١٩,٠٥١	٢,٢٧٢,٩٩٨	سلف وعهد
٧٧,١٧٦,١٨٠	٥٧,٢٦٨,٥٧٨	تأمينات لدى الغير
١٦٦,٥٠٤,٧٩٤	٩٣,١٦٦,٦٥٥	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٥,٢١٣,٨٥٧	٥٧٠,٥٠٦	أرصدة مدينة أخرى
(١,٦٤٨,٨٥١)	(١,٦٤٨,٨٥١)	خسائر انتمائية متوقعة
٥٢٥,٣٢٤,٤٩٦	٣٤٥,٥١٢,٣١٢	

*تتضمن الإيرادات المستحقة مبلغ ١٤,٦٣٠,٨٤١ جنيه مصري ما يعادل ١,١٠٦,٣٣١ ريال سعودي قيمة أصول عقود تخص فرع السعودية و ١٠,٨١٩,٧٥٠ جنيه مصري ما يعادل ٨٠١,٢٠٨ درهم أمارتي تخص الشركة التابعة او ار سي الامارت.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٦٤٨,٨٥١	١,٤٣٨,٨٤٠	رصيد أول المدة
-	٢١٠,٠١١	مكون خلال العام
١,٦٤٨,٨٥١	١,٦٤٨,٨٥١	

١٣- النقدية وما في حكمها

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٥,٠٩٦	١٥٦,٢٦٥	جنيه مصري
٥٦,٧٢٣,٠٠٢	٧٣,٦٨٨,٤٨٩	نقدية بالصندوق
٦٩,٢٥٨,٠٠٩	٧٤,١٧٣,٢٥١	حسابات جارية بالبنوك
١٢٦,١٢٦,١٠٧	١٤٨,٠١٨,٠٠٥	ودائع قصيرة الأجل*
٦٨٨,٤٥٠	-	عملة أجنبية
٢٨٣,٣٢٤,٨٩٥	١١,٥٧٧,٧٧٣	نقدية بالصندوق
(٨٣,٣٣٣)	(٨٣,٣٣٣)	حسابات جارية بالبنوك
٢٨٣,٩٣٠,٠١٢	١١,٤٩٤,٤٤٠	خسائر انتمائية متوقعة
٤١٠,٠٥٦,١١٩	١٥٩,٥١٢,٤٤٥	

* تتضمن الودائع مبالغ تخص اتحادات الشاغلين المسؤولة عنها الشركة بقيمة ٢,٦٢٢,٠٩١ جنيه مصري.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٣,٣٣٣	-	رصيد أول المدة
-	٨٣,٣٣٣	مكون خلال الفترة/ العام
٨٣,٣٣٣	٨٣,٣٣٣	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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 العادية المنعقد بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٣ وقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٤ وشهادة قطاع الشئون القانونية بالهيئة العامة للاستثمار والمؤرخ 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 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
فؤاد محمد ثنيان الغانم	الكويت	٤٦,٦٣٪	١٨,٦٥٠,٣٤١	جنيه مصري ٩٣,٢٥١,٧٠٥
عاطف عبدالحميد الشرقاوي	مصر	٦,٨٠٪	٢,٧٢١,٠٠٠	١٣,٦٠٥,٠٠٠
كريم طارق عبدالحميد عيسي	مصر	٦,١٢٪	٢,٤٤٨,٠٦٣	١٢,٢٤٠,٣١٥
شركة درايه المالية مساهمه مقفله	السعودية	٤,٤٤٪	١,٧٧٣,٩٢٠	٨,٨٦٩,٦٠٠
مساهمون اخرون		٣٦,٠٢٪	١٤,٤٠٦,٦٧٦	٧٢,٠٣٣,٣٨٠
		١٠٠٪	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٥- احتياطات

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	احتياطي قانوني
٧,٩٥٥,١٣٣	٧,٠٧٢,٤٩٢	احتياطي عام
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية
(٢٩,٨٣١)	٢٣٤,٨٢٦	
٨,٧٠٢,٤٦٠	٨,٠٨٤,٤٧٦	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٦- مخصصات

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات مطالبات ومنازعات
٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	

وكانت حركة المخصصات خلال العام كالتالي

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	رصيد أول المدة
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	مكون خلال العام
٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	

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

١٧- تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٧٥٠,٥١٠	٦,٩٤٢,١٦١	البنك التجاري الدولي
١٨,٥٧٤,٣٢٠	١١,٦٨٨,٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٢١,٣٢٤,٨٣٠	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 و٣٥٪ من العملية وبنك قطر الأهلي الوطني في حدود ٩٠٪ من أذون الخزانة.

١٨- موردون وأوراق دفع

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٦,٢٦٠,٥٤٠	١٠٥,٨١٩,٤٠٣	مقاولو الباطن
١٠١,٩٦٩,٦٠٨	-	الموردون (استيراد)
٢٠,٩١٥,١٨١	١٠,١٧٢,٨٦٩	أوراق الدفع
١٥٩,١٤٥,٣٢٩	١١٥,٩٩٢,٢٧٢	

١٩- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٣٧٨,٢٩٠	٣,٨٨١,٦٧٨	مصروفات مستحقة
١١,٢٣٠,٦٠٤	٣,٢٣٣,١٠٠	مصلحة الضرائب
٨,٩٧٢,١٢٧	٦,٠١٢,٦٥٣	تأمين محتجز (مقاولين)*
١,٠٩٥,٩٢٥	٢٣٦,٠٣٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
٨٦٦,٢٤٠	١,٢٥٢,٦٣٧	المساهمة التكافلية المستحقة
٣,٨٨١,٨٧٤	٣,٥٧٠,٦٧٢	اتحاد ملاك
٦٠,٣٠٠	٦٠,٣٠٠	تأمينات للغير
٣٩,٧٠٧,١٥٢	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	تشوينات الموقع
٣١,٠٩٤,٠٥٠	٣٣,٢١٩,١٥٠	إيرادات مؤجلة
٥٥٥,٣٠٠,١٩٤	١٤١,٨٩٩,٨٣٢	عملاء دفعات مقدمة
٤٥,٧٠١,٩٥٨	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	عملاء أرصدة دائنة
٢١٩,٣٩٦	٢١٩,٣٩٦	جهاز تنمية مدينة العبور
١٠١,٠٥٨	١٢١,٠٥٨	صندوق تدريب العاملين
٣,٠٩١,١٠٩	١,٣٦٦,٨٧٥	أرصدة دائنة أخرى
٧٠٧,٧٠٠,٢٧٧	٢٤٩,٨٥٩,٣٣٠	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

*يتضمن التأمين المحتجز ٦,٩٦٧,١٩٦ جنيه مصري ما يعادل ٥٢٦,٨٣٤ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

و ١,١٠١,٣٠٤ جنيه مصري ما يعادل ٧٨,٨٤٩ درهم اماراتي تخص الشركة التابعة او ار سي الامارات.

٢٠- أطراف ذات علاقة

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٠,٥٤٢,٠٠٧	مؤسسة الغانم المملكة العربية السعودية
١,٦٦٤,٩٣٤	-	الغانم دبي
٨٧٣,٧٦٨	-	الغانم قطر
٢,٥٣٨,٧٠٢	١٠,٥٤٢,٠٠٧	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٣,٣٣٠,٧٣٣	٩٦,٨٩٤,٥٢٢	الغانم انترناشيونال الامارات
-	٢٧,٠٨٥	الغانم انترناشيونال قطر
٢,٢١٧,٤٧٦	١٠٢,٤٣٠	الغانم انترناشيونال مصر
١٤٥,٥٤٨,٢٠٩	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 الادارة بقيمة ٧,٧٧٥,٥٦٥ جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٨,٢٠٦,٦٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

٢١- دائنو توزيعات

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	دائنو توزيعات - مساهمين
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	

٢٢- عقود المعاوضة

تم ابرام عقد مقاوله بين شركة orc للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) في الامارات والتابعة لشركة العبور للاستثمار العقاري و شركة الغانم انترناشيونال للتجارة العامة وذلك بموافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٨ أبريل ٢٠٢٥.

تم ابرام عقد مقاوله بين فرع الشركة في السعودية و شركة الغانم انترناشيونال للتجارة العامة شركة الغانم انترناشيونال للتجارة العامة وذلك بموافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٨ أبريل ٢٠٢٥.

٢٣- الإيرادات

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٧,١١٣,٥٢٠	١٢٥,١٦٢,٩٤٦	إيراد المقاولات
٢,١٢٥,١٠٠	٧,٥٨٨,٥٠٠	إيراد الاستثمار العقاري
١٣٧,٩٥٧,٨٢٩	-	إيراد المقاولات (فرع السعودية)
١٤٦,٣٩١,١٤١	-	إيراد المقاولات (شركة او ار سي الامارات)
(١٧,٧٥٠)	-	خصم تعجيل سداد
٤٤٣,٥٦٩,٨٤٠	١٣٢,٧٥١,٤٤٦	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٤- تكلفة الحصول على الإيراد

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٠٥,٢٢٤,٤٨٢	١٣١,٦٣٣,٤٥٨	تكاليف المقاولات
٢,٦٧٩,٢٤٣	١,٦٥٣,٨٩٧	تكاليف الاستثمار العقاري
-	١٢٨,٢٢٧,٢٣٤	تكاليف المقاولات (فرع السعودية)
-	١٤٣,٣٠٨,٥٩٦	تكاليف المقاولات (شركة او ارسى الامارات)
١٠٧,٩٠٣,٧٢٥	٤٠٤,٨٢٣,١٨٥	

وكانت على مستوى المصروف كالتالى:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٨٨٨,٣٢٨	٦١,٠٠٢,٠٤٣	مرتبات و ما في حكمها
٩٩٧,٩٥٤	٣,١١٩,٩٨٤	رسوم و دمغات
٤٥٩,٠٧٢	٥٣٣,٩١٠	ايجارات
٤٤٤,٧٨٩	٦٧٩,٠٣٤	أ.الكتابية و مطبوعات
٣٠٨,١٦٠	٢٠٦,٥١٢	صيانة
٢٤٥,٠٢٨	٤٦٩,٥٨٨	مصاريف كهرباء & مياه & غاز
٢,٨٩٢,١٣٤	٣,٥٦٦,١٥٥	مصاريف بنكية
٥٣٧,٨٠٥	٢,٨٠٦,٢٤١	مصاريف السيارات
٦٦٢,٦٥٢	٢,٤٧٦,٧٠٧	اتعاب استشارية
٢٩,٦٧٧,٣٧٤	١٣٨,٥٣٢,٢٤٦	مواد خام
١,١٨٨,١٢٤	-	مصاريف تشغيل السنـتـ
٧٧٣,٨٤٦	١٥٩,٢٩٣	مصاريف تكاليف عمارة
-	٣٣٨,٢٥٠	دعايا و اعلان
٧٣٤,٨٤٧	٦٥٣,٠٥٥	م.موقع/ م.مساعدة /ترميمات
٢٧,٠٣٣	١٣٢,٢٤٠	تجهيز موقع
-	٤٤,٦٩٦,٩٥٥	مقاول محلي
١,١٢٥,٥٦٢	١,٥٢٢,٨١٧	ايجار معدات
٥٦,٤٧٢,٠٩٠	١٢١,٣٥١,٦٨٤	اعمال و مصنوعات
-	١٢,١٢٨,٠١٤	سفر و تأشيرت و إقامة
-	٣,٧٠٠,٩٣٩	برامج ونظم
٤,٣٠٦,٣٢٥	٤,١٦٠,٤٥٩	مصروفات أخرى
١,١٦٢,٦٠٢	٢,٥٨٧,٠٥٩	إهلاك الأصول الثابتة
١٠٧,٩٠٣,٧٢٥	٤٠٤,٨٢٣,١٨٥	

٢٥- المصروفات الإدارية والعمومية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٨٣٦,٢٦٩	١٣,٧١٧,٩٨٦	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
٣,٧١٦,٢٨٢	٤,٢٦٣,٢٦٧	مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
-	٧,٧٤١,٦٨٢	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات (فرع السعودية)
-	١,٠٣٥,٣٩٩	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات شركة او ارسى الامارات)
١٣,٥٥٢,٥٥١	٢٦,٧٥٨,٣٣٤	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٨٢٧,٥٨٧	١٢,٧٢٦,٠٦٥	رواتب و بدلات
٣٥١,٢٣٦	١,٤٤٦,١٩٦	تأمينات اجتماعية
٧٤,٦٥٣	٤٦٢,٠٥٨	سفر وانتقالات - م.عمومية
٤٤٨,٠٠٦	١٩٤,٣٨٤	مكافآت
٣٧,٦٧٠	١١٩,٦٧٨	دورات تدريبية و برامج
١٠٠,٨١٠	٥٩٩,٩٥٣	مصروفات علاج ورعاية صحية
٣٣٦,٢٥٢	٤٩٠,٨٣٣	بوفيه و مطبوعات و اتصالات
٣٦٧,٤٢٤	٣٠١,٦٦١	أدوات مكتبية
١٨٤,٨٨٢	٣٨٥,٠٢٩	صيانة
٣٤٦,٣٦٦	٧٨٠,٢٩١	مسامة تكافلية
٣١,٢١٨	٧٧,٩٠٨	مصاريف كهرباء & مياه & غاز
١,٠٩٧,٤٩١	١,٠٦٠,٥١٢	رسوم و اشتراكات
-	٥٢٨,٠٠٠	كراسات شروط ودراسة مشاريع
١٧٠,٨٣٠	٥١٥,٧٦٤	ايجارات
٦٩,٠٠٠	١٤١,٣٦٠	دعايا و إعلانات
١٧٠,٧٥٠	١٨٧,١٣٧	مصاريف بنكية
٣٥٣,٢٢١	-	فروق ضريبية
١٨٩,٠٠٠	٥٩٦,٩٠٥	اتعاب استشارية
٢٩٠,٨٢١	٥٣٩,٨٦٠	مصاريف سيارات
-	٢,٢٤٣	اهلاك اصول استثمار عقاري
١٢٤,٢١٦	١٣٥,٢٢٨	استهلاك اصول حق انتفاع
٢٧٨,٠٤٢	٤١٢,٨٤٣	اهلاك الأصول الثابتة
٤,٧٠٣,٠٧٦	٥,٠٥٤,٤٢٦	أخرى
١٣,٥٥٢,٥٥١	٢٦,٧٥٨,٣٣٤	

٢٦- الإيرادات التمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٧٦,٩٩٨	١٤,٢٢٢,٦٢٧	إيرادات ودائع و فوائد بنكية
١,٢٣٢,٤٣٣	-	أرباح فروق ترجمة عملة أجنبية
٥,٣٠٩,٤٣١	١٤,٢٢٢,٦٢٧	

٢٧- المصروفات التمويلية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٧,٢٩٣	٥١,٢٦٥	فوائد عقود التأجير
٦,٩٨٠,٢٦٩	٢,١٦٣,١٠١	فوائد مدينة
-	٤٠٧,٥٧٨	فوائد شراء أرض
-	٩٦,٧١٩	خسائر فروق ترجمة عملة أجنبية
٧,٠١٧,٥٦٢	٢,٧١٨,٦٦٣	

٢٨- إيرادات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤١٤,٥٨٠	٤٧٠,٠٦٠	إيراد تأجير مساحات بالسنتر
٢٤,٠٠٠	٢٤٤,٨٨٩	إيرادات الأخرى
٤٣٨,٥٨٠	٧١٤,٩٤٩	

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
(١,٧٤٥,٨٠٤)	(٤,٥٧٣,٠٢٦)	ضريبة الدخل الجارية
٢٠٦,١٤٩	(٤٨,٨٥٠)	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>(١,٥٣٩,٦٥٥)</u>	<u>(٤,٦٢١,٨٧٦)</u>	ضريبة الدخل

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤,٥٧٣,٠٢٦	٥,٧٠٠,٥٨٢	ضريبة الدخل الجارية
(٧٤٦,٩٥٦)	(٣,٧٢٢,١٣٢)	خصم من المنبع
٣,٨٢٦,٠٧٠	١,٩٧٨,٤٥٠	ضريبة الدخل المستحقة

قائمة المركز المالي		قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
(٣٨,٨٢٣)	١٢,٥٠٠	(٥١,٣٢٣)	(٣٦٩,٧٠٢)
٢١,٦١٥	١٩,١٤٢	٢,٤٧٣	١٦٣,٥٥٣
(١٧,٢٠٨)	٣١,٦٤٢	(٤٨,٨٥٠)	(٢٠٦,١٤٩)

الأصول الثابتة
أصول حق انتفاع
صافي الضريبة المؤجلة

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٦,٣٤٤,٣٩٥	١٥,٧٥٥,٠٩٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٢١,٣٥٧,٠٨٩	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	
<u>٠,٣٠</u>	<u>٠,٣٩</u>	

29

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣١- القطاعات التشغيلية

المجموعه مكونه من قطاعين قطاع المقاولات (فرعي مصر و السعوديه و الشركة التابعة او ار سسي الامارات) و قطاع الاستثمار العقاري وكانت نتائج التشغيل لكل قطاع على حدا كالتالي:

قطاع المقاولات جنيه مصري	قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٤٤١,٤٦٢,٤٩٠	٢,١٠٧,٣٥٠	صافي الإيرادات
(٤٠٣,١٦٩,٢٨٨)	(١,٦٥٣,٨٩٧)	التكلفه
٣٨,٢٩٣,٢٠٢	٤٥٣,٤٥٣	مصرفات إدارية وعمومية
(٢٢,٤٩٥,٠٦٧)	(٤,٢٦٣,٢٦٧)	إيرادات تمويلية
٤,١٢٧,٨٩١	١٠,٠٩٤,٧٣٦	مصرفات تمويلية
(١,٩٧١,٣٤٢)	(٧٤٧,٣٢١)	إيرادات أخرى
٨٠,٧١٤	٦٣٤,٢٣٥	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(١,٤١٥,١٣٢)	(١,٤١٥,١٣٢)	مخصصات
-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	
١٦,٦٢٠,٢٦٦	٣,٧٥٦,٧٠٤	
(٣,٥٢٢,٦٩٨)	(١,٠٥٠,٣٢٨)	ضريبة الدخل
(٦,٦٢٣)	(٤٢,٢٢٧)	ضريبة الدخل المؤجلة
١٣,٠٩٠,٩٤٥	٢,٦٦٤,١٤٩	

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:
٣٠ يونيو ٢٠٢٥

قطاع المقاولات جنيه مصري	قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٤١,٢٥٩,٠٨٣	٥,٧٩٤,٩٨٤	أصول ثابتة
٤٢٨,٢٣٠	-	أصول حق انتفاع
٣,١١٦,٥٦٤	٢٠,٥٦٥,٥٩٣	مشروعات تحت التنفيذ
-	٢١٧,٦١٦	استثمارات عقارية
-	٧٢٦,٩٠١	أصول غير ملموسة
-	١١,٧١٤,١٢٨	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
-	١٩,٨٤٢,٦٩٤	مخزون
-	٦٢,٢٨١,٩٢٨	أعمال تحت التنفيذ
١٩٨,٦٩٦,٣٤١	٩,٩٥٠,٧٧٢	عملاء وأوراق قبض
٥٢٢,١٢٦,٠٢٩	٣,١٩٨,٤٦٧	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢,٥٣٨,٧٠٢	-	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٠٢,٣٢٦,٣٤٩	١٠٧,٧٢٩,٧٧٠	النقدية وما في حكمها
١,٠٧٠,٤٩١,٢٩٨	٢٤٢,٠٢٢,٨٥٣	اجمالي الأصول
٢٦,٨٥٦,٥٣١	٥,٠٥٠,٣١٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	١٤,٦٤٠,٨١٣	أصول ثابتة
٥٦٣,٤٥٨	-	مشروعات تحت التنفيذ
-	٢١٩,٨٥٩	أصول حق انتفاع
-	٧٢٦,٩٠١	استثمارات عقارية
-	١٤,٩٥٨,٤٣٣	أصول غير ملموسة
-	٢٠,٩٤٨,٩٢٠	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
-	٤٨,٢٣٤,٤٩٣	مخزون
٣,٢٧١,٠٣٨	١٢,٢٧٨,٦٦٧	أعمال تحت التنفيذ
٧٩,٥٢٠,٦٨٣	٨,٢٠١,٠٩٤	عملاء وأوراق قبض
٣٣٧,٣١١,٢١٨	-	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٠,٥٤٢,٠٠٧	١١٥,٨٧٦,٥٣٦	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٣,٦٣٥,٩٠٩	٢٤١,١٣٦,٠٣١	النقدية وما في حكمها
٥٠١,٧٠٠,٨٤٤		اجمالي الأصول

٣٢- الالتزامات العرضية

بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناءً على طلب الشركة (قطاع المقاولات مصر) من قبل البنوك لصالح الغير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠٤,٦٦٦,٣٠٥ جنيه مصري بغطاء ٩٠,٧٠٦,١٢٦.

٣٣- أسس وأساليب إدارة رأس المال

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

٣٤- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى. ويتضمن الإيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس 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 منظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان

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

أرصدة العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء 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 يتعثّر أي طرف مقابل الوفاء بالتزاماته.

المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

لقياس خطر الائتمان يتم النظر إلى ثلاث مكونات كما يلي:

احتمالات الإخفاق – التأخر من قبل الأطراف في الوفاء بتعهداته PD

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

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

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

خطر الإخفاق الافتراضي LGD

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

مخاطر السوق

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

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

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 المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. ويتلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	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
ضريبه الدخل	١,٩٧٨,٤٥٠	-	١,٩٧٨,٤٥٠
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٩٧,٠٢٤,٠٣٧	٨,٢٠٦,٦٠٠	١٠٥,٢٣٠,٦٣٧
مكافأة نهاية الخدمة	-	٧٤٢,٣٤٤	٧٤٢,٣٤٤
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٢٦٢,٣١٤	٣٨٦,٢٢١	٦٤٨,٥٣٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	٤٨٣,٧٤٦,٥٦٤	٩,٣٣٥,١٦٥	٤٩٣,٠٨١,٧٢٩
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	٢١,٣٢٤,٨٣٠	-	٢١,٣٢٤,٨٣٠
موردون	١٠١,٩٦٩,٦٠٨	-	١٠١,٩٦٩,٦٠٨
مقاولو الباطن	٣٦,٢٦٠,٥٤٠	-	٣٦,٢٦٠,٥٤٠
أوراق دفع	٢٠,٩١٥,١٨١	-	٢٠,٩١٥,١٨١
مصرفات مستحقة	٦,٣٧٨,٢٩٠	-	٦,٣٧٨,٢٩٠
ضرائب وتأمينات	١٢,٣٢٦,٥٢٩	-	١٢,٣٢٦,٥٢٩
تأمين محتجز (مقاولين)	٨,٩٧٢,١٢٧	-	٨,٩٧٢,١٢٧
المساهمة التكافلية المستحقة	٨٦٦,٢٤٠	-	٨٦٦,٢٤٠
تشوينات الموقع	٣٩,٧٠٧,١٥٢	-	٣٩,٧٠٧,١٥٢
إيرادات مؤجلة	٣١,٠٩٤,٠٥٠	-	٣١,٠٩٤,٠٥٠
عملاء دفعات مقدمة	٥٥٥,٣٠٠,١٩٤	-	٥٥٥,٣٠٠,١٩٤
عملاء أرصدة دائنة	٤٥,٧٠١,٩٥٨	-	٤٥,٧٠١,٩٥٨
دائنون متنوعون	٧,٣٥٣,٧٣٧	-	٧,٣٥٣,٧٣٧
ضريبه الدخل	٣,٨٢٦,٠٧٠	-	٣,٨٢٦,٠٧٠
المستحق الى اطراف ذات علاقه	١٤٥,٥٤٨,٢٠٩	٧,٧٧٥,٥٦٥	١٥٣,٣٢٣,٧٧٤
مكافأة نهاية الخدمة	-	٤٣٦,٦٣٩	٤٣٦,٦٣٩
عقود تأجير أصول	٣٠٥,٤٨١	٢١٨,٨١٩	٥٢٤,٣٠٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	١,٠٣٧,٨٥٠,١٩٦	٨,٤٣١,٠٢٣	١,٠٤٦,٢٨١,٢١٩

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٦- 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.
- 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.

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، 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

- وفقًا للمرسوم بقانون اتحادي رقم (٥٨) 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، وفقًا 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) للفترة 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 المستحقة الدفع ويتم الإبلاغ عن المبلغ الصافي في بيان المركز المالي حيث أن لدى الشركة حقًا واجب النفاذ قانونًا لمقاصة المبالغ المعترف بها ولديها النية لتسويتها على أساس صافي.

٣٧- 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.
- أفاد تقرير آفاق الاقتصاد العالمي (WEO) الصادر عن صندوق النقد الدولي (IMF) عن معدل تضخم تراكمي لمدة ثلاث سنوات بلغ ٩٦٪ اعتبارًا 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 شهرًا تبلغ ١٠١٪ 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 وفي ضوء مراقبة الوضع والاستعداد لتغيير التقييم المستقبلي لمصر، فقد تم إضافة معيار محاسبي جديد برقم (٥١) "القوائم المالية في اقتصاديات التضخم المفرط" بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٢٧ لسنة ٢٠٢٤ الصادر بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، الساري من تاريخ إصداره 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

