

شركة العبور للإستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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
٦ - ٣٧	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 سبتمبر ٢٠٢٥، وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتنحصر مسئوليتنا 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 المنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. 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 سبتمبر ٢٠٢٥ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة 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 سبتمبر ٢٠٢٥ تعد أول قوائم مالية عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ 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) لجميع الأعمال، وهي شركة أو أر سي للمقاولات ش.ذ.م.م بدولة الامارات العربية المتحدة و التي تم اقتناؤها خلال عام ٢٠٢٤.

مراقب الحسابات
على سعد زغلول المعزأوى

زميل الجمعية المحاسبية 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 نوفمبر ٢٠٢٥

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٣١,٩٠٦,٨٤٦	١٠٥,٠٥٠,٨٣٧	(٤)	أصول ثابتة
٥٦٣,٤٥٨	٣٦٠,٦١٦	(٥)	أصول حق انتفاع
١٤,٦٤٠,٨١٣	٣,٠٠٨,٣٥٩	(٦)	مشتريات تحت التنفيذ
٢١٩,٨٥٩	٢١٦,٤٩٤	(٧)	استثمارات عقارية
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٨)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
٤,٤٤٣,٥٨٠	٩١٦,٢٢٥		أوراق قبض طويلة الأجل
٣١,٦٤٢	-		أصول ضريبية مؤجلة
٥٢,٥٣٣,٠٩٩	١١٠,٢٧٩,٤٣٢		اجمالي الأصول غير المتداولة
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٨,٠٥٦,٢٩٣	(٩)	الأصول المتداولة
٥١,٥٠٥,٥٣١	٦٣,٥٥٣,٦٢٢	(١٠)	مخزون
٩٨,٥٨٠,٢١٥	٢٩١,٠٦٠,٢٦٩	(١١)	أعمال تحت التنفيذ
٣٤٥,٥١٢,٣١٢	٤١٨,٦٩٣,٠٦٢	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
-	٢,٠٤١,٧٩٤	(٢٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٥٩,٥١٢,٤٤٥	٣٧٨,٥١٩,٥٦٠	(١٣)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦٧٦,٠٥٩,٤٢٣	١,١٧١,٩٢٤,٦٠٠		النقدية وما في حكمها
٧٢٨,٥٩٢,٥٢٢	١,٢٨٢,٢٠٤,٠٣٢		اجمالي الأصول المتداولة
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	اجمالي الأصول
٧,٨٤٩,٦٥٠	٨,٧٣٢,٢٩٠	(١٥)	حقوق الملكية والالتزامات
١٦,٧١٨,٠٤٣	٣٦,٧٤٣,١٧١		حقوق الملكية
٢٣٤,٨٢٦	(١,٩٧٦,٨٤٢)		رأس المال المدفوع
٢٠,٩٠٧,٧٦٨	٣٨,٨١٦,٥٨٣		احتياطات
٢٤٥,٧١٠,٢٨٧	٢٨٢,٣١٥,٢٠٢		ارباح مرحلة
٨,٢٠٦,٦٠٠	٧,٧٧٥,٥٦٥	(٢٠)	فروق ترجمه كيانات أجنبية
٣٨٦,٢٢١	١٢٧,٨٨١	(٥)	صافي ربح العام
٧٤٢,٣٤٤	٤,٥٣٠,٣٩٩	(٢٩)	اجمالي حقوق الملكية
-	٨٠,٤١٦		الالتزامات غير المتداولة
٩,٣٣٥,١٦٥	١٢,٥١٤,٢٦١		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	التزامات عقود التأجير
١٨,٦٣٠,١٦١	٣٨,٧٥٠,٨٥٤	(١٧)	مخصص مكافاه نهاية الخدمة
٢,٠٣٩,٩٥١	٦,٦٣١,٤٧٨	(٢٩)	التزامات ضريبية مؤجلة
١١٥,٩٩٢,٢٧٢	١٢٣,٧٧٩,١٥٤	(١٨)	مخصصات
٢٣٢,٢٩٥,٠٨٧	٧٦٩,١٩٨,٦٦٤	(١٩)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
٢٦٢,٣١٤	٣٢٨,٩٥٥	(٥)	ضريبة الدخل المستحقة
١٠٠,٣١٢,٢٨٥	٤٣,٦٧٠,٤٦٤	(٢٠)	موردون وأوراق دفع
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	(٢١)	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤٧٣,٥٤٧,٠٧٠	٩٨٧,٣٧٤,٥٦٩		المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
٤٨٢,٨٨٢,٢٣٥	٩٩٩,٨٨٨,٨٣٠		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٢٨,٥٩٢,٥٢٢	١,٢٨٢,٢٠٤,٠٣٢		دائنو توزيعات
			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 الفحص المحدود مرفق.



شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) المجمعة				
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥				
الإيراد	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
إيضاح	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الإيرادات	(٢٢)	٨٠٥,٣٧٣,٠٥٨	٣٦١,٨٠٣,٢١٨	٢٣٨,٨٠٢,٤٣٢
تكلفة الحصول على الإيراد	(٢٣)	(٧٢٣,٤٣٧,٦٠٦)	(٣١٨,٦١٤,٤٢١)	(١٩٩,٣٢٣,١٩٠)
مجمول الربح		٨١,٩٣٥,٤٥٢	٤٣,١٨٨,٧٩٧	٣٩,٤٧٩,٢٤٢
مصرفات إدارية وعمومية	(٢٤)	(٤٩,٤٨٩,٧٦٥)	(٢٢,٧٣١,٤٣١)	(٢٦,٠٣٦,٥٢٧)
إيرادات تمويلية	(٢٥)	١٧,١٥٣,٨٧٦	٢,٩٣١,٢٤٩	١١,٩٦٢,٧٨١
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة		(٤,٢٦٣,٦١٨)	(١,٤٣٣,٣٥٤)	(٨٤٣,٥٠٠)
مصرفات تمويلية	(٢٦)	(٤,١٠٥,٣١٥)	(١,٣٨٦,٦٥٢)	(٩,٠٢٣,٢٩٨)
إيرادات أخرى	(٢٧)	٦,٩٥٠,٦٣٣	٦,٢٣٥,٦٨٤	٧١٥,٥٧٩
مخصصات		(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
خسائر ائتمانية متوقعة		-	-	(٢٠٩,٢٦٩)
صافي الربح قبل ضرائب الدخل		٤٧,١٨١,٢٦٣	٢٦,٨٠٤,٢٩٣	١٦,٠٤٥,٠٠٨
ضريبة الدخل المؤجلة	(٢٨)	(١١٢,٠٥٨)	(٦٣,٢٠٨)	١٧٤,٧٦١
ضريبة الدخل	(٢٨)	(٨,٢٥٢,٦٢٢)	(٣,٦٧٩,٥٩٦)	(٣,٥٣٦,٤٢٧)
صافي ربح الفترة		٣٨,٨١٦,٥٨٣	٢٣,٠٦١,٤٨٩	١٢,٦٨٣,٣٤٢
نصيب السهم من الأرباح	(٢٩)	٠,٩٧	٠,٥٨	٠,٤٦

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٦٨٣,٣٤٢	٣٨,٨١٦,٥٨٣	صافي ربح العام
-	(٢,٢١١,٦٦٨)	<u>الدخل الشامل الآخر</u>
١٢,٦٨٣,٣٤٢	٣٦,٦٠٤,٩١٥	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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الإجمالي	أرباح مرحلة	احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	احتياطيات	رأس المال المدفوع	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	زيادة رأس المال* معالجة معيار ٤٩ عقود التأجير اجمالي الدخل الشامل
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	-	٤,٦٧٤,٢٧٠	٨٨,١٤٢,٥٢٥	٢٠٢٣
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	-	٢,٦٨٤,٦٢٧	١١١,٨٥٧,٤٦٥	
(١٩٤,٩٧٣)	(١٩٤,٩٧٣)	-	-	-	
١٢,٦٨٣,٣٤٢	١٢,٦٨٣,٣٤٢	-	-	-	
٢٣٧,٠٥٦,٠٦٢	٢٩,٦٩٧,١٦٥	-	٧,٣٥٨,٨٩٧	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٤٥,٧١٠,٢٨٧	٣٧,٦٢٥,٨١١	٢٣٤,٨٢٦	٧,٨٤٩,٦٥٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	(٨٨٢,٦٤٠)	-	٨٨٢,٦٤٠	-	المحول إلى الاحتياطيات
٣٦,٦٠٤,٩١٥	٣٨,٨١٦,٥٨٣	(٢,٢١١,٦٦٨)	-	-	اجمالي الدخل الشامل
٢٨٢,٣١٥,٢٠٢	٧٥,٥٥٩,٧٥٤	(١,٩٧٦,٨٤٢)	٨,٧٣٢,٢٩٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
		(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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٦,٠٤٥,٠٠٨	٤٧,١٨١,٢٦٣		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢,١٤٥,٩٣٩	١١,٨٩٨,٥٠٥	(٤)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
١٨٦,٣٢٣	٢٠٢,٨٤٢	(٥)	إهلاك الأصول الثابتة
-	(٢,٠٣١,٣٦٨)		إهلاك أصول حق انتفاع
٨,٣٥٧,٧٨٣	٣,٢٤٠,٧٣٩		أرباح فروق ترجمة عملات أجنبية
-	٣,٣٦٥		فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
٢٠٩,٢٦٩	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	إهلاك أصول استثمار عقاري
٥٤,١٤٨	٧٢,٩٠١	(٥)	مخصصات
(١٠,٦٣٩,٩٨١)	(١٧,١٥٣,٨٧٦)	(٢٥)	فوائد أصول حق انتفاع
١٦,٣٥٨,٤٨٩	٤٤,٤١٤,٣٧١		فوائد دائنة
٢,٩٠٠,٧٠٢	٢,٨٩٢,٦٢٧	(٩)	التغير في المخزون
(٥٥,٥٨١,٤٧٥)	(١٢,٠٤٨,٠٩١)	(١٠)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
٣٩,٠٩٠,٢٤٠	(١٨٨,٩٥٢,٦٩٩)	(١١)	التغير في العملاء وأوراق القبض
٥١,٣٨٤,٤٢٦	٢١,١٩٧,١٠٧		التغير في إيرادات مستحقة
(٤١,٢٣٥,٦٠٥)	(٥٦,١٧٣,٠٥٣)		التغير في المقاولين الدفعات المقدمة
(١١,١٣٧,٣٦٦)	(٣٨,٧٤٨,٩٢٣)		التغير في التأمينات لدى الغير
٤٥٦,٢٦٣	(٤,١٩١,٥٦٥)	(١٢)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٥٩,١٨٨,٧٥٤	١٠٣,٣٠٧,٦٠٧		التغير في عملاء دائنة
١٥,٣١١,٨٠٩	٧,٨٣٥,٩٦٤		التغير في تشوينات الموقع
-	(٢,٠٤١,٧٩٤)	(٢٠)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,١٥٦,٩٤٥)	٣,١١٤,٥٤٠		التغير في خطابات ضمان
(٥,٦٠١,٥٧٤)	٧,٧٨٦,٨٨٢	(١٨)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
(١٥٦,٣٢٠,٤٣٦)	٥٨,٨٦٢,١٣٠	(١٩)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٨٠,١١٦,٩٨٠	٣٦٦,٣٨٢,٨٢٣		التغير في عملاء دفعات مقدمة
(١,٩٩٨,٤٥٠)	٣,٣٣٧,١٤٢		التغير في إيرادات مؤجلة
١,٦٥١,٠٥٣	(٥٧,٠٧٢,٨٥٦)	(٢٠)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٦,٥٧٣,١٣٥)	٢٥٩,٩٠٢,٢١٢		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٨,٣٥٧,٧٨٣)	(٣,٢٤٠,٧٣٩)		فوائد مدفوعة
-	(١,٠٧٣,٩٨٥)		ضريبة الدخل المدفوعة
(١٤,٩٣٠,٩١٨)	٢٥٥,٥٨٧,٤٨٨		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١,٤٦٩,٧٠٨)	(٦٤,٨٨٨,٤٩٥)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٥٠٢,١٠٨		منفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		فروق ترجمة الأصول الثابتة
-	(٩,٠٢٣,٦٥٥)		مقبوضات من بيع استثمارات
١٠,٦٣٩,٩٨١	١٧,١٥٣,٨٧٦	(٢٥)	منفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
٣٤,١٧٠,٢٧٣	(٥٦,٢٥٦,١٦٦)		فوائد مقبوضة
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	(١٤)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٢٣٦,٩٠٠)	(٢٦٤,٦٠٠)	(٥)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٦٩,٤٤٧,٥٣٥)	٢٠,١٢٠,٦٩٣		مقبوضات من استكمال سداد رأس المال
٤٤,٨٥٧,٦٥٧	١٩,٨٥٦,٠٩٣		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
٦٤,٠٩٧,٠١٢	٢١٩,١٨٧,٤١٥		التغير في بنوك سحب علي المكشوف
-	(١٨٠,٣٠٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٨٤,٢٢٤,٥١٠	١٥٩,٥٩٥,٧٧٨		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٣٧٨,٦٠٢,٨٩٣	(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 سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٣٧٨,٥١٩,٥٦٠	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
-	٨٣,٣٣٣	الخسائر الائتمانية
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٣٧٨,٦٠٢,٨٩٣	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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها في تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات سالفة الذكر أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ فروع أجنبية

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

٤-١ السنة المالية

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

٥-١ عنوان الشركة

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر 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 سبتمبر ٢٠٢٥ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ١٣ نوفمبر 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:

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 يحدد عقب النظر في العمر الافتراضي المتوقع للأصول أو الاهلاك المادي للأصول، وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الافتراضي المقدر وطريقة الاهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الاهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في جمهورية مصر العربية، ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة، ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، 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 المتباعدة 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 جميع الأعمال

- تتم المحاسبة عن جميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

- 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 الواحد فيتم قياسها بالقيمة 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 بالإقتناء 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).

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 مخصصاً منها مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة، هذا وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل واللازمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي قررت الإدارة اقتناء الأصل من أجله وفي موقعه.

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

يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للتشغيل أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتتضمن التكلفة أتعاب المهنيين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل، هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للاستخدام في الغرض المحدد لها 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 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 أهلاكها).

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 أهلاك 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 تتفق 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 تغطية قيمته على بنود الأصول الثابتة، ويتم قياسها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الانخفاض في القيمة كما لا يتم احتساب إهلاك لها حين تحويلها لبند الأصول الثابتة.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٥-٣ التاجير

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

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

بعد تاريخ بداية عقد التاجير يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال، ومعدل بأي من إجراءات إعادة قياس للالتزام عقد التاجير.
يم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها في استهلاك تكلفة أصل حق الانتفاع مع مراعاة إذا كان عقد التاجير يحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التاجير أو إذا كانت تكلفة أصل حق الانتفاع تعكس أن المستأجر سيسبتمبر خيار الشراء، فيتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التاجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي المقدر للأصل محل العقد، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التاجير إلى نهاية العمر الإنتاجي المقدر لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد التاجير 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 التاجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم خصم دفعات الإيجار وزيادة التزام عقد التاجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التاجير وأي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التاجير، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) بتكاليف الفائدة على التزام عقد التاجير ودفعات عقد التاجير المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التاجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الظرف التي أدت إلى تلك الدفعات. يتم إعادة قياس التزام عقد التاجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام نسبة خصم معدلة، وإذا كان هناك تغييراً في مدة عقد التاجير حيث يتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة على أساس مدة عقد التاجير المعدلة. يتم إعادة قياس التزام عقد التاجير 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 المكتتاه أولاً بالتكلفة.

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

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة 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 الانقاع 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

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

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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 تعليقه علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من الانحة 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 انتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل، ويتم تحميل تكلفة الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

١٨-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

إيراد المقاولات

تضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير 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 المتوقعة 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٣-٣ التأمينات الاجتماعية

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

٢٤-٣ نصيب السهم في الارباح (الخسائر)

يحسب النصيب الأساسي للسهم في الارباح 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 الارباح.

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 (الارباح أو الخسائر). يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم اثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة أصل بقائمة الدخل (الارباح أو الخسائر).

٢٦-٣ أرقام المقارنة

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 للنفاد 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 للنفاد فلا بد أن يكون عند وقوع حدث ما في المستقبل والذي غالباً ما يكون اخفاق الطرف الآخر ولا بد أن يعكس مبيونات 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 بأكبر 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 الأسعار).

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	تأمينات مباني مؤجرة	مباني مؤقتة بالمواقع	خشب وقطع وحديد	أثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	مباني وإنشاءات	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٠٠,٦٥,٥٧٠	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٢,٤٢٤,٩٤١	٢,٩٧٩,٦١٠	٢,٨٨٣,٩٢٥	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣
٩,٣١٢,٦٧٦	-	-	-	-	٩٧٥,٦٩٣	١,٢٧٦,٢٠٧	٦,٩٦٠,٧٧٦	-	-	الإضافات خلال العام
٥٩,٣٧٨,٢٤٦	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٨	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٣,٤١٠,٦٣٤	٤,٢٥٥,٨١٧	٩,٨٤٤,٧٠١	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦٤,٨٨٨,٤٩٥	-	٣٢١,٤٨١	-	١,٠٥٤,٣٧٠	٤,٤٤٥,٨٣٠	١٥١,٢٩٥	٥٨,٩١٥,٥١٩	-	-	الإضافات خلال العام
٢٠,٦٥٦,١٠٩	-	-	-	-	-	-	-	٦,٦٥٦,١٠٩	١٤,٠٠٠,٠٠٠	المحلول من المشروعات تحت التنفيذ
(٥٠٧,٢٠٣)	-	-	-	-	(٣٩,٤٢٧)	(٧١,٢٢٠)	(٣٩٦,٥٥٦)	-	-	فروق ترجمة
١٤٤,٣١٥,٦٤٧	٤٨٣,٥٠٦	١,١٣٨,١٠٩	٢١,٨١٠,٨٩٥	١,٢٢٨,٢١٩	٧,٨١٧,٣٧	٤,٣٣٥,٨٩٢	٦٨,٣٦٣,٦٦٤	١٢,٠٣١,٧٧٥	٢٧,١٠٦,٥٥٠	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٢٤,٢٦٣,١٩٥	١٨٠,٠٦٦	٧٣٩,١٩٩	١٦,٥٠٢,١٨٢	١٦٩,٥٠٧	١,٦٥٨,٧٠٠	٢,٧٥٠,٤٩٨	١,٨٩٢,٥٥٦	٣٧٠,٤٨٧	-	مجموع الاهلاك
٣,١٠٨,٢٠٥	١٢,٠٨٧٧	٤٣,٠٠٨	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	١٧٠,٧٨٠	١,٩٦٦,٣٤٣	٢,٨٩٥,٢٤٨	٢,٣٧٨,١٣٢	٤٧٧,٥٠٠	-	الاهلاك خلال العام
١١,٨٩٨,٥٠٥	٧٢,٥٢٦	٧٧,٦٤٤	١,٤١٣,١٥٩	٦٤,٣٤٨	٧٣١,٧١٣	٢٣٥,٤٤٢	٩,٢٢٣,٠٣٨	٨٠,٦٣٥	-	مجموع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(٥٠,٩٥)	-	-	-	-	(٣١٧)	(١,٤٨٥)	(٢,٢٩٣)	-	-	الاهلاك خلال العام
٣٩,٢٦٤,٨١٠	٣٧٣,٤٦٩	٨٥٩,٨٥١	١٩,٨١٣,٤٠٦	٢٣٥,١٢٨	٢,٦٩٧,٧٣٩	٣,١٢٩,٢٠٥	١١,٥٩٧,٨٧٧	٥٥٨,١٣٥	-	فروق ترجمة
١٠٥,٠٥٠,٨٣٧	١١٠,٠٣٧	٢٧٨,٢٥٧	١,٩٩٧,٤٨٩	٩٩٣,٠٩١	٥,١١٩,٢٩٨	١,٢٠٦,٦٨٧	٥٦,٧٦٥,٧٨٧	١١,٤٧٣,٦٤٠	٢٧,١٠٦,٥٥٠	مجموع الاهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٣١,٩٠٦,٨٤٦	١٨٢,٥٦٣	٣٤,٤٢١	٣,٤١٠,٦٤٨	٣,٦٩	١,٤٤٤,٢٩١	١,٣٦٠,٥٦٩	٧,٤٦٦,٥٦٩	٤,٨٩٨,١٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٤٥٦,٨٣٦ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ٧٢,٩٠١ جنيه مصري.

أصول حق انتفاع

الإجمالي جنيه مصري	مقر إداري جنيه مصري	التكلفة
٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	-	الإضافات خلال العام
٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦	الاهلاك
٢٠٢,٨٤٢	٢٠٢,٨٤٢	مجمع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤٧٣,٢٩٨	٤٧٣,٢٩٨	الاستهلاك خلال الفترة
٣٦٠,٦١٦	٣٦٠,٦١٦	مجمع الاستهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٥٦٣,٤٥٨	٥٦٣,٤٥٨	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

التزامات عقد التأجير

الإجمالي	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	التزامات عقد التأجير
٤٥٦,٨٣٦	١٢٧,٨٨١	٣٢٨,٩٥٥	فوائد التزامات عقد التأجير
٥٤,٣٦٤	٢,٩١٩	٥١,٤٤٥	

٦- مشروعات تحت التنفيذ

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	مقر زايد الجديد - كورت يارد السعودية برنامج محاسبي
-	١٤,٦٤٠,٨١٣	
٣,٠٠٨,٣٥٩	-	
٣,٠٠٨,٣٥٩	١٤,٦٤٠,٨١٣	

كانت حركة المشروعات تحت التنفيذ على النحو التالي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	رصيد أول المدة إضافات خلال الفترة المحول الي أصول ثابتة
١٤,٦٤٠,٨١٣	-	
٩,٠٢٣,٦٥٥	١٤,٦٤٠,٨١٣	
(٢٠,٦٥٦,١٠٩)	-	
٣,٠٠٨,٣٥٩	١٤,٦٤٠,٨١٣	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٧- الاستثمار العقاري

وحدات بالعبور سنتر جنيه مصري	التكلفة
-	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٢٤,٣٤٦	الإضافات خلال العام
٢٢٤,٣٤٦	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	الإضافات خلال الفترة
٢٢٤,٣٤٦	التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
-	مجمع الاهلاك
٤,٤٨٧	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤,٤٨٧	الاهلاك خلال العام
٣,٣٦٥	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٧,٨٥٢	الاهلاك خلال الفترة
٢١٦,٤٩٤	مجمع الاهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٢١٩,٨٥٩	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	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

- 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 سبتمبر ٢٠٢٥ ٧٢٦,٩٠١ جنيه مصري.

٩- مخزون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٨,٠٥٦,٢٩٣	٢٠,٩٤٨,٩٢٠	
١٨,٠٥٦,٢٩٣	٢٠,٩٤٨,٩٢٠	

١٠- أعمال تحت التنفيذ

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
جنيه مصري	جنيه مصري	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٣,٦٢٤,٥١٩	٣,٦٢٤,٥١٩	أرض الشيخ زايد
١١,٣٢١,٦٩٦	٣,٦٢٨,١٧١	عمارة ٩ (السطح)
٤٨,٢٩٤,٤٠٧	٤٠,٩٨١,٨٠٣	مستشفى الانصار بالمدينة المنورة
٣١٣,٠٠٠	-	
-	٣,٢٧١,٠٣٨	
٦٣,٥٥٣,٦٢٢	٥١,٥٠٥,٥٣١	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١١- عملاء وأوراق قبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,١٨٦,٩٦٦	٦,٧٥٥,٣٢٤	عملاء استثمار عقاري*
٤٨,٤٤٠,٦٢٤	٧٤,٧٥٧,١٧٩	عملاء مقاولات
٢٤١,٣٥٣,٢٩٧	١٣,٨٣٠,٢٥٥	عملاء وأوراق قبض - السعودية
-	٩,١٥٨,٠٧٥	أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات
(٥,٩٢٠,٦١٨)	(٥,٩٢٠,٦١٨)	خسائر انتمائية متوقعة
٢٩١,٠٦٠,٢٦٩	٩٨,٥٨٠,٢١٥	

* بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ لعملاء الاستثمار العقاري مبلغ ٩١٦,٢٢٥ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٤٤٣,٥٨٠ جنيه مصري.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٩٢٠,٦١٨	٥,٠٣٤,١٠٠	رصيد أول المدة
-	٨٨٦,٥١٨	مكون خلال العام
٥,٩٢٠,٦١٨	٥,٩٢٠,٦١٨	

١٢- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٩٩٠,٢٣٤	٥٧٠,٨١٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٦٩,٢٣١	١,٩٣٨,٥٧٨	مصلحة الضرائب
١٦٥,٦٠٥,٤٧٤	١٨٦,٨٠٢,٥٨١	إيرادات مستحقة*
١,٤٥٥,٩٠٩	٤,٥٧٠,٤٤٩	غطاء خطابات ضمان
١,٤٦٨,٨٥٦	٢,٢٧٢,٩٩٨	سلف وعهد
٩٦,١٠٧,٨٥٢	٥٧,٢٦٨,٥٧٨	تأمينات لدى الغير
١٤٩,٤٣٥,١١٥	٩٣,١٦٦,٦٥٥	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٣,٠٠٩,٢٤٢	٥٧٠,٥٠٦	أرصدة مدينة أخرى
(١,٦٤٨,٨٥١)	(١,٦٤٨,٨٥١)	خسائر انتمائية متوقعة
٤١٨,٦٩٣,٠٦٢	٣٤٥,٥١٢,٣١٢	

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

٣٠ سبتمبر 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	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٣- النقدية وما في حكمها

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري
٥٢,٦٢٩	١٥٦,٢٦٥	نقدية بالصندوق
٧٥,٢٤٦,٥٩٣	٧٣,٦٨٨,٤٨٩	حسابات جارية بالبنوك
٨١,٢٦٩,٣٩٠	٧٤,١٧٣,٢٥١	ودائع قصيرة الأجل*
١٥٦,٥٦٨,٦١٢	١٤٨,٠١٨,٠٠٥	
٦٢,١٨٤	-	عملة أجنبية
٢٢١,٩٧٢,٠٩٧	١١,٥٧٧,٧٧٣	نقدية بالصندوق
(٨٣,٣٣٣)	(٨٣,٣٣٣)	حسابات جارية بالبنوك
٢٢١,٩٥٠,٩٤٨	١١,٤٩٤,٤٤٠	خسائر انتمائية متوقعة
٣٧٨,٥١٩,٥٦٠	١٥٩,٥١٢,٤٤٥	

* تتضمن الودائع مبالغ تخص اتحادات الشاغلين المسنولة عنها الشركة بقيمة ٤٤٠,٢٢٠ جنيه مصري.

**تتضمن الودائع مبلغ ١٤,١٩٣,٢٥١ جنيه مصري متحفظ عليها كضمانات لخطابات الضمان.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

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

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 سداده نقدًا بالكامل بالإضافة الى علاوة إصدار قدرها ٢,٦٨٤,٦٢٧ جنيه مصري بالبنك التجاري الدولي، وذلك بإصدار 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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	الكويت	٤٦,٦٪	١٨,٦٥٠,٣٤١	٩٣,٢٥١,٧٠٥
محمد اشرف عمر عمر	مصر	١٣,٩٪	٥,٥٤٦,٧٦٤	٢٧,٧٣٣,٨٢٠
كريم طارق عبد الحميد عيسى	مصر	٦,١٪	٢,٤٥٨,٠٦٣	١٢,٢٩٠,٣١٥
شركة درايه الماليه مساهمه مقفله	السعودية	٢,٩٪	١,١٥٤,١٦٦	٥,٧٧٠,٨٣٠
عاطف عبد الحميد غالب عبدالله الشراوي	مصر	٢,٣٪	٩٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
مساهمون اخرون		٢٨,٢٪	١١,٢٩٠,٦٦٦	٥٦,٤٥٣,٣٣٠
		١٠٠٪	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٥- احتياطات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,٩٥٥,١٣٢	٧,٠٧٢,٤٩٢	احتياطي قانوني
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨	احتياطي عام
٨,٧٣٢,٢٩٠	٧,٨٤٩,٦٥٠	

١٦- مخصصات

٣٠ سبتمبر 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 سبتمبر 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 على الشركة.

١٧- تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦٩,٠٠٠	٦,٩٤٢,١٦١	البنك التجاري الدولي
٣٨,٢٨١,٣١١	١١,٦٨٨,٠٠٠	بنك الكويت الوطني
٥٤٣	-	أخرى
٣٨,٧٥٠,٨٥٤	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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٨- موردون وأوراق دفع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٠٩,٨٨٥,٠٨٩	١٠٥,٨١٩,٤٠٣
١٣,٨٩٤,٠٦٥	١٠,١٧٢,٨٦٩
١٢٣,٧٧٩,١٥٤	١١٥,٩٩٢,٢٧٢

مقاولو الباطن و الموردون
أوراق الدفع

١٩- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣,٩٥٥,٧٣٩	٣,٨٨١,٦٧٨
٢٦,٤١٣,٧٤٢	٣,٢٣٣,١٠٠
١٧,٦٨٦,٤٣٩	٦,٠١٢,٦٥٣
٢٠٦,٥٣٨	٢٣٦,٠٣٧
١,٦٢٤,٧١٦	١,٢٥٢,٦٣٧
٣,٨٩٣,٤٥٧	٣,٥٧٠,٦٧٢
٦٠,٥٠٠	٦٠,٣٠٠
٣٨,٨٠١,٤١٤	٣٠,٩٦٥,٤٥٠
١٨,٩٩٢,٠٤٩	١٥,٦٥٤,٩٠٧
٥٠٨,٢٨٢,٦٥٥	١٤١,٨٩٩,٨٣٢
١٢٧,١٢٨,٠٩٩	٢٣,٨٢٠,٤٩٢
٢١٩,٣٩٦	٢١٩,٣٩٦
٩٨,١٠٨	١٢١,٠٥٨
١١,٨٣٥,٨١٢	١,٣٦٦,٨٧٥
٧٦٩,١٩٨,٦٦٤	٢٣٢,٢٩٥,٠٨٧

مصروفات مستحقة
مصلحة الضرائب
تأمين محتجز (مقاولين)*
الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
المساهمة التكافلية المستحقة
اتحاد ملاك
تأمينات للغير
تشوينات الموقع
ايراد مستحق
عملاء دفعات مقدمة
عملاء أرصدة دائنة
جهاز تنمية مدينة العبور
صندوق تدريب العاملين
أرصدة دائنة أخرى

*يتضمن التأمين المحتجز ٩,١٧٩,٩٩٥ جنيه مصري ما يعادل ٧١٩,١٢٥ ريال سعودي تخص فرع السعودية و ٧,٦٠٢,٨١٧ جنيه مصري ما يعادل ٥٨٣,٣٠٩ درهم امارتي تخص شركة شركة أو آر سي للمقاولات الامارات.

*تتضمن عملاء دفعات مقدمة ٢٨٥,٨٩٩,٥٣٤ جنيه مصري ما يعادل ٢٢,٣٩٦,٢٦٦ ريال سعودي تخص فرع السعودية و ١٠,٧٠٣,٠٥٤ جنيه مصري ما يعادل ٨٢١,١٦٧ درهم امارتي تخص شركة شركة أو آر سي للمقاولات الامارات.

٢٠- أطراف ذات علاقة

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 سبتمبر ٢٠٢٥ (٨,٢٠٦,٦٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

العملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٤١,٣٥٣,٢٩٧	١٤,١٣٤,٧٩٨
٢,٩٤١	٣٧,٢٩٨,٠٣٢
٢٤١,٣٥٦,٢٣٨	٥١,٤٣٢,٨٣٠

الغانم انترناشيونال السعودية
الغانم انترناشيونال الامارات

المدينون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري
١٤,٣٦٦,٩٥٤	-
١٩,٠١٤,٧٠١	٣,٤٥٤,٢٧٤
٣٣,٣٨١,٦٥٥	٣,٤٥٤,٢٧٤

الغانم انترناشيونال السعودية (تأمين اعمال)
الغانم انترناشيونال الامارات (تأمين اعمال)

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الدائنون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢٨٥,٨٩٩,٥٣٤	-	الغانم إنترناشيونال السعودية (عملاء دفعات مقدمة)
١٠,٧٠٣,٠٥٤	٢٨,١٠٤,٩٤٧	الغانم إنترناشيونال الامارات (عملاء دفعات مقدمة)
٢٩٦,٦٠٢,٥٨٨	٢٨,١٠٤,٩٤٧	

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٢,٠٤١,٧٩٤	-	الغانم إنترناشيونال قطر
٢,٠٤١,٧٩٤	-	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٣,٠٣٨,٤٦١	٩٦,٨٩٤,٥٢٢	الغانم إنترناشيونال الامارات
٣٨,٤٩١,٥١٧	٣,٢٨٨,٢٤٨	الغانم إنترناشيونال السعودية
-	٢٧,٠٨٥	الغانم إنترناشيونال قطر
٢,١٤٠,٤٨٦	١٠٢,٤٣٠	الغانم إنترناشيونال مصر
٤٣,٦٧٠,٤٦٤	١٠٠,٣١٢,٢٨٥	

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة فيما يلي:

الغانم إنترناشيونال قطر	الغانم إنترناشيونال الامارات	الغانم إنترناشيونال السعودية	الغانم إنترناشيونال مصر
-	(٦٤,٨٧٦,٢١٥)	(٣٨,٤٩١,٥١٧)	(١,٨٩٥,٨٢٥)
٢,٠٦٧,٣٦٨	٢٩١,٧٠٠	-	-
-	١٥٢,٧٨٦,٨٣٢	٩٢,٤٦٣,٢٤٤	-
-	-	(٨٩,٣٥٨,٥٠٠)	(١٥٦,٦٩٢)
١,٥١١	٥,٦٥٣,٧٤٤	١٨٣,٥٠٤	١٤,٤٦١
٢,٠٦٨,٨٧٩	٩٣,٨٥٦,٠٦١	(٣٥,٢٠٣,٢٦٩)	(٢,٠٣٨,٠٥٦)

عقود المعاوضة

- تم ابرام عقد معاولة بين شركة orc للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) في الامارات والتابعة لشركة العبور للاستثمار العقاري وشركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة وذلك بموافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٨ أبريل ٢٠٢٥.
- تم ابرام عقد معاولة بين فرع الشركة في السعودية وشركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة شركة الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة وذلك بموافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٢٨ أبريل ٢٠٢٥.

٢١- دائنو توزيعات

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٢- الإيرادات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠٠,٤٤٢,٤٧٨	٢٥٧,٢١٧,٩١٩	إيراد المقاولات
٨,٧٩١,٠٠٠	٤,٢١٣,١٠٠	إيراد الاستثمار العقاري
٢٩,٥٦٨,٩٥٤	٣٢٩,٩٨٩,٣٣١	إيراد المقاولات (فرع السعودية)
-	٢١٣,٩٧٠,٤٥٨	إيراد المقاولات (شركة او ار سي الامارات)
-	(١٧,٧٥٠)	خصم تعجيل سداد
٢٣٨,٨٠٢,٤٣٢	٨٠٥,٣٧٣,٠٥٨	

٢٣- تكلفة الحصول على الإيراد

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦٩,٠٧١,١١٦	٢٢٠,٥٣٢,٠٧٧	تكاليف المقاولات
٤,٠٠٣,٣١٠	٣,٦٥٩,٧٢٦	تكاليف الاستثمار العقاري
٢٦,٢٤٨,٧٦٤	٣٠٦,١٣٦,٢٤٦	تكاليف المقاولات (فرع السعودية)
-	١٩٣,١٠٩,٥٥٧	تكاليف المقاولات (شركة او ار سي الامارات)
١٩٩,٣٢٣,١٩٠	٧٢٣,٤٣٧,٦٠٦	

وكالات على مستوى المصرف كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣١٤,٦٩٢	١١٦,٧٦٥,٧٩٧	الرواتب و ما في حكمها
-	٨,٢٤٠,٣٥٨	مزايا عاملين
٢٨٦,٨٨٤	١,٤٦١,٢١٤	تأمينات إجتماعية على المقاولات
١,٤٩١,٢٢٠	١٠,٩٣٥,٨٢٦	رسوم و دمغات
٧٢٠,٦٧٧	٨٩٦,٢٧٠	ايجارات
٦٩٧,٩٩٩	١,٠٧٥,٠٩٦	أدوات كتابية و مطبوعات
٥٨٤,٩٤٤	٩٨٦,١٩٩	صيانة
٩٥٠,٦١٠	١,٠٠٦,١٣١	مصاريف كهرباء، مياه وغاز
٤,٦٥٣,٨١٥	٦,٢٨٥,٧٣٢	مصاريف بنكية
٩٨٦,٨٧١	٤,١٢٨,٢٦٧	مصاريف السيارات
١,٢٧٢,٨١٨	٢,٩١٢,٨٣٣	اتعاب استشارية
٤٩,٥٩٧,٤٠٢	١٧٦,٢٩٨,١٢٧	مواد خام
١,٤١٣,٦٧٣	-	مصاريف تشغيل السنتر
٢,٥٨٩,٦٣٧	٣,٦٥٩,٧٢٦	مصاريف تكاليف عمارة
١٠,٢٧٥	٥٠٠,٤٢٦	دعايا و اعلان
٢٦٩,٧٣٦	٢٥٦,٠٠٠	عمولة المبيعات
١,٦٤٢,٩٧٦	١,٥٧٣,٨٤٢	خدمات مساعدة و ترميمات
٢٢٧,٣٥٤	٥٤٨,١٧٧	تجهيز موقع
١,٦٥٣,٨٢٤	٢,٣٦٢,٦٨٨	ايجار معدات
١١٣,٧٣٤,٧٦٠	٣٣٤,٣٥٤,١٤٢	اعمال و مصنوعات ومقاولات
-	١١,٢٤٤,٩٠٥	أنظمة وبرامج
-	١٨,٤٥٥,٢٤٩	سفر و تأشيرت و إقامة
٥,٤٨٥,٢٩٢	٨,٣٥٢,٤٥٥	مصرفات أخرى
١,٧٣٧,٧٣١	١١,١٣٨,١٤٦	إهلاك الأصول الثابتة
١٩٩,٣٢٣,١٩٠	٧٢٣,٤٣٧,٦٠٦	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٤ - المصروفات الإدارية والعمومية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٠٢٢,٤٦٣	٢١,٧٣٦,٠٥٣	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
٦,٤٣٨,٩٤٨	٦,٤٧٤,٨٥٥	مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
٢,٥٧٥,١١٦	١٣,٣٢٦,٩٦٦	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات (فرع السعودية)
-	٧,٩٥١,٨٩١	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات شركة او ار سي الامارات
٢٦,٠٣٦,٥٢٧	٤٩,٤٨٩,٧٦٥	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٢٠٠,٨٥١	٢٧,٢٤٦,٥٠٧	رواتب وما في حكمها
٦٠٧,١٧٥	٢,٧٢٠,٢٠٨	تأمينات اجتماعية
٥٢١,٧٢٩	٦٢١,٩٠٢	سفر وانتقالات - م. عمومية
٦٤٨,٠٠٦	٩٧٣,٤٢٥	مكافآت
١٢٥,٦٩٠	٢٠٠,٨٢٣	دورات تدريبية و برامج
٦١٩,٩٠٥	٥٣٩,٥٩٩	مصروفات علاج ورعاية صحية
٥٩٨,٠٤٧	٨٠٢,١٦٢	بوفيه و مطبوعات و اتصالات
٤٣٦,٦٣٣	٧١٩,٣٥٠	أدوات مكتبية و حاسب الي
٤٥٥,٢٩٤	٣٨٧,٣٧٥	صيانة
٦٢٨,٧٠٢	١,٥٣٨,٧٦٧	مسامة تكافلية
٦٨,٥٥٦	٢٠٣,٨٧٠	مصاريف كهرباء، مياه وغاز
٢,١٢٩,٩٩١	١,٣١٥,٨١٨	رسوم و اشتراكات
-	٥٢٨,٣٠٠	كراسات شروط ودراسة مشاريع
٤٣٦,٩٣٦	٧٠٤,٢٣٦	ايجارات
١٣٧,٤٠٠	١٤١,٣٦٠	دعايا و إعلانات
٢٢٠,٤٢٥	١٨٤,٩١٦	مصاريف بنكية
-	٤١٨,٧٧٨	المصاريف الادارية لشراء الارض
٢٥٥,١٥٠	١,٠١٦,٤٢٩	اتعاب استشارية
٤١٩,٥٠٥	٨٠١,٩٧٦	مصاريف سيارات
-	٣,٣٦٥	اهلاك اصول استثمار عقاري
١٨٦,٣٢٣	٢٠٢,٨٤٢	استهلاك اصول حق انتفاع
٤٠٨,٢٠٨	٧٦٠,٣٥٩	اهلاك الأصول الثابتة
٧,٩٣٢,٠٠١	٧,٤٥٧,٣٩٨	أخرى
٢٦,٠٣٦,٥٢٧	٤٩,٤٨٩,٧٦٥	

٢٥ - الإيرادات التمويلية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٢١٤,٨١٥	١٠,٠٢١,٨١٩	فوائد دائنة
٢,٤٢٥,١٦٧	٧,١٣٢,٠٥٧	ايراد الودائع
١,٣٢٢,٧٩٩	-	أرباح فروق ترجمة عملة أجنبية
١١,٩٦٢,٧٨١	١٧,١٥٣,٨٧٦	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٦- المصروفات التمويلية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٨٩٩,٣٠٢	-	فوائد التسهيلات الائتمانية والقروض
٥٤,١٤٨	٧٢,٩٠١	فوائد عقود التأجير
١,٤٥٨,٤٨١	٣,٢٤٠,٧٣٩	فوائد مدينة
٦١١,٣٦٧	٦١١,٣٧٥	فوائد شراء أرض
-	١٨٠,٣٠٠	خسائر فروق ترجمة عملة اجنبية
٩,٠٢٣,٢٩٨	٤,١٠٥,٣١٥	

٢٧- إيرادات أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٢,٥٤٤	١,٠٥٠	إيرادات تأخير أقساط السنتر
-	٣٠,٠٠٠	إيرادات الرسوم الادارية
٢٤,٠٠٠	٦,٢٠٣,٧٧٣	إيرادات الاخرى
٦٢٩,٠٣٥	٧١٥,٨١٠	ايراد تأجير مساحات بالسنتر
٧١٥,٥٧٩	٦,٩٥٠,٦٣٣	

٢٨- ضريبة الدخل

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٥٣٦,٤٢٧	٨,٢٥٢,٦٢٢	ضريبة الدخل الجارية
(١٧٤,٧٦١)	١١٢,٠٥٨	ضريبة الدخل المؤجلة
٣,٣٦١,٦٦٦	٨,٣٦٤,٦٨٠	ضريبة الدخل

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٦٢,٠٨٣	٨,٢٥٢,٦٢٢	ضريبة الدخل الجارية
(٣,٧٢٢,١٣٢)	(١,٦٢١,١٤٤)	خصم من المنبع
٢,٠٣٩,٩٥١	٦,٦٣١,٤٧٨	ضريبة الدخل المستحقة

ضرائب الدخل المؤجلة

قائمة الدخل (الارباح أو الخسائر)	قائمة المركز المالي	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
(٣٣٨,٣١٤)	(١١٤,٥٦٦)	١٢,٥٠٠
١٦٣,٥٥٣	٢,٥٠٨	١٩,١٤٢
(١٧٤,٧٦١)	(١١٢,٠٥٨)	٣١,٦٤٢
		(١٠٢,٠٦٦)
		٢١,٦٥٠
		(٨٠,٤١٦)

الأصول الثابتة

أصول حق انتفاع

صافي الضريبة المؤجلة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٩- نصيب السهم من الأرباح

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٦٨٣,٣٤٢	٣٨,٨١٦,٥٨٣	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٢٧,٥٧١,٣٩٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٤٦	٠,٩٧	

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

٣٠- القطاعات التشغيلية

المجموعه مكونه 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:

قطاع الاستثمار العقاري	قطاع المقاولات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,١٩٥,٣٥٠	٨٠١,١٧٧,٧٠٨	صافي الإيرادات
(٣,٦٥٩,٧٢٦)	(٧١٩,٧٧٧,٨٨٠)	التكلفة
٥٣٥,٦٢٤	٨١,٣٩٩,٨٢٨	مصرفات إدارية وعمومية
(٦,٤٧٤,٨٥٥)	(٤٣,٠١٤,٩١٠)	إيرادات تمويلية
١٤,٥٥٦,٨١٢	٢,٥٩٧,٠٦٤	مصرفات تمويلية
(٨٤٩,٦٠٢)	(٣,٢٥٥,٧١٣)	إيرادات أخرى
١,٦٠٦,٠٣٥	٥,٣٤٤,٥٩٨	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٢,١٣١,٨١٠)	(٢,١٣١,٨٠٨)	مخصصات
(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	
٦,٢٤٢,٢٠٤	٤٠,٩٣٩,٠٥٩	ضريبة الدخل
(١,٥٧٧,٩٥١)	(٦,٦٧٤,٦٧١)	ضريبة الدخل المؤجلة
(٧٣,٣٤٨)	(٣٨,٧١٠)	
٤,٥٩٠,٩٠٥	٣٤,٢٢٥,٦٧٨	

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

قطاع الاستثمار العقاري	قطاع المقاولات	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٦,٧٥٠,٠٠٣	٧٨,٣٠٠,٨٣٤	أصول ثابتة
-	٣٦٠,٦١٦	أصول حق انتفاع
-	٣,٠٠٨,٣٥٩	مشروعات تحت التنفيذ
٢١٦,٤٩٤	-	استثمارات عقارية
٧٢٦,٩٠١	-	أصول غير ملموسة
٩١٦,٢٢٥	-	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
١٨,٠٥٦,٢٩٣	-	مخزون
٦٣,٥٥٣,٦٢٢	-	أعمال تحت التنفيذ
٥,٦٦٠,٩١٩	٢٨٥,٣٩٩,٣٥٠	عملاء وأوراق قبض
٤,٠٧٩,٢٣٧	٤١٤,٦١٣,٨٢٥	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	٢,٠٤١,٧٩٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
١١١,٢٤١,٢٨٤	٢٦٧,٢٧٨,٢٧٦	النقدية وما في حكمها
٢٣١,٢٠٠,٩٧٨	١,٠٥١,٠٠٣,٠٥٤	إجمالي الأصول

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
أصول ثابتة	٢٦,٨٥٦,٥٣١	٥,٠٥٠,٣١٥
مشروعات تحت التنفيذ	-	١٤,٦٤٠,٨١٣
أصول حق انتفاع	٥٦٣,٤٥٨	-
استثمارات عقارية	-	٢١٩,٨٥٩
أصول غير ملموسة	-	٧٢٦,٩٠١
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	-	٤,٤٤٣,٥٨٠
مخزون	-	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
أعمال تحت التنفيذ	٣,٢٧١,٠٣٨	٤٨,٢٣٤,٤٩٣
عملاء وأوراق قبض	٩٣,٣٥٠,٩٣٨	٥,٢٢٩,٢٧٧
مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٣٣٧,٣١١,٢١٨	٨,٢٠١,٠٩٤
النقدية وما في حكمها	٤٣,٦٣٥,٩٠٩	١١٥,٨٧٦,٥٣٦
أصول ضريبية مؤجلة	٢٢٣,٥٢٢	(١٩١,٨٨٠)
إجمالي الأصول	٥٠٥,٢١٢,٦١٤	٢٢٣,٣٧٩,٩٠٨

٣١- الالتزامات العرضية

يتضمن رصيد خطابات الضمان الصادرة بناءً على طلب الشركة (قطاع المقاولات مصر) من قبل البنوك لصالح الغير في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٤٢,٠٣٢,٥٢٣ جنيه مصري مقابل ودائع بقيمة ١٤,١٩٣,٢٥١ جنيه مصري. و خطابات ضمان بقيمة ٢٩,٥٦٤,٩٢٩ جنيه مصري مغطاة بقيمة ١,٤٥٦,٣٠٩.

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 فنتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية ونقوم 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، دائن 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.

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 منظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 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 مسؤولي الائتمان لمدى الخسارة عند المطالبة بالدين إن حدث التأخر، ويتم التعبير عن ذلك بنسبة الخسارة للدين.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام الأرباح المرحلة والاحتياطات وأرصدة الشركة لدى البنوك، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية. الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية، ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

٣١ ديسمبر 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
مصروفات 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
ضريه 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 المخصصة	٤٨٣,٧٤٦,٥٦٤	٩,٣٣٥,١٦٥	٤٩٣,٠٨١,٧٢٩

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات انتمائية	٣٨,٧٥٠,٨٥٤	-	٣٨,٧٥٠,٨٥٤
موردون	١٠٩,٨٨٥,٠٨٩	-	١٠٩,٨٨٥,٠٨٩
أوراق دفع	١٣,٨٩٤,٠٦٥	-	١٣,٨٩٤,٠٦٥
مصرفوات مستحقة	١٣,٩٥٥,٧٣٩	-	١٣,٩٥٥,٧٣٩
ضرائب وتأمينات	٢٦,٦٢٠,٢٨٠	-	٢٦,٦٢٠,٢٨٠
تأمين محتجز (مقاولين)	١٧,٦٨٦,٤٣٩	-	١٧,٦٨٦,٤٣٩
المساهمة التكافلية المستحقة	١,٦٢٤,٧١٦	-	١,٦٢٤,٧١٦
تشوينات الموقع	٣٨,٨٠١,٤١٤	-	٣٨,٨٠١,٤١٤
إيرادات مؤجلة	١٨,٩٩٢,٠٤٩	-	١٨,٩٩٢,٠٤٩
عملاء دفعات مقدمة	٥٠٨,٢٨٢,٦٥٥	-	٥٠٨,٢٨٢,٦٥٥
عملاء أرصدة دائنة	١٢٧,١٢٨,٠٩٩	-	١٢٧,١٢٨,٠٩٩
دائنون متنوعون	١٦,١٠٧,٢٧٣	-	١٦,١٠٧,٢٧٣
ضريبه الدخل	٦,٦٣١,٤٧٨	-	٦,٦٣١,٤٧٨
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٤٣,٦٧٠,٤٦٤	٧,٧٧٥,٥٦٥	٥١,٤٤٦,٠٢٩
مكافأة نهاية الخدمه	-	٤,٥٣٠,٣٩٩	٤,٥٣٠,٣٩٩
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٣٢٨,٩٥٥	١٢٧,٨٨١	٤٥٦,٨٣٦
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصوصة	٩٨٢,٣٥٩,٥٦٩	١٢,٤٣٣,٨٤٥	٩٩٤,٧٩٣,٤١٤

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.
- 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 العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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 سبتمبر 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

- 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 المستحقة 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.

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي

