

شركة العبور للاستثمار العقاري

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

وتقرير الفحص المحدود عليها

	تقرير الفحص المحدود
١	قائمة المركز المالي
٢	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغير في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٣٥ - ٦	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

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

المقدمة

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

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة 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 المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي 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.

مراقب الحسابات

علي سعد زغلول المعزawy

زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية

س. م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة
٢٥,٢١٥,٢٣٨	٥٠,٣٣٤,١٨٦	(٤)	أصول ثابتة
٥٦٣,٤٥٨	٣٦٠,٦١٦	(٥)	أصول حق انتفاع
١٤,٦٤٠,٨١٣	٣,٠٠٨,٣٥٩	(٦)	مشروعات تحت التنفيذ
٢١٩,٨٥٩	٢١٦,٤٩٤	(٧)	استثمارات عقارية
٦٥٧,٥٠٠	٦٥٧,٥٠٠	(٩)	استثمارات في شركات تابعة
٣١,٦٤٢	-	(٢٨)	أصول ضريبية مؤجلة
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٨)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
٤,٤٤٣,٥٨٠	٩١٦,٢٢٥		أوراق قبض طويلة الأجل
٤٦,٤٩٨,٩٩١	٥٦,٢٢٠,٢٨١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٨,٠٥٦,٢٩٣	(١٠)	مخزون
٥١,٥٠٥,٥٣١	٦٣,٥٥٣,٦٢٢	(١١)	أعمال تحت التنفيذ
٦١,٢٨٢,١٨٣	٢٩١,٠٥٧,٣٢٨	(١٢)	عملاء وأوراق قبض
٢١٥,٦٩٩,١١٨	٣٨٢,٠٥٤,٨٥٦	(١٣)	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
-	٨٤٣,٤٣١	(٢١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٥٤,٠٣٦,١٠٣	٣٧٢,٢٠١,٥٠٦	(١٤)	النقدية وما في حكمها
٥٠٣,٤٧١,٨٥٥	١,١٢٧,٧٦٧,٠٣٦		إجمالي الأصول المتداولة
٥٤٩,٩٧٠,٨٤٦	١,١٨٣,٩٨٧,٣١٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٥)	رأس المال المدفوع
٧,٨٤٩,٦٥٠	٨,٧٣٢,٢٩٠	(١٦)	احتياطات
١٦,٧١٨,٠٤٣	٣٣,٤٨٨,٢١٦		أرباح مرحلة
٧١,١١٣	(٧٤٣,٧٣٤)		فروق ترجمة كيانات أجنبية
١٧,٦٥٢,٨١٣	٢٥,٩٠٧,٥٧٣		صافي ربح الفترة/ العام
٢٤٢,٢٩١,٦١٩	٢٦٧,٣٨٤,٣٤٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٨,٢٠٦,٦٠٠	٧,٧٧٥,٥٦٥	(٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٨٦,٢٢١	١٢٧,٨٨١	(٥)	التزامات عقود التأجير
٤٦٤,٦١٥	٤,٥٣٠,٣٩٩		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	٨٠,٤١٦	(٢٨)	التزامات ضريبية مؤجلة
٩,٠٥٧,٤٣٦	١٢,٥١٤,٢٦١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	مخصصات
١٨,٦٣٠,١٦١	٣٨,٧٥٠,٨٥٤	(١٨)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
٢,٠٣٩,٩٥١	٦,٦٣١,٤٧٨	(٢٨)	ضريبة الدخل المستحقة
٦٩,٣٩٥,٨٦٨	٨٠,١٤٣,٢٤٣	(١٩)	موردون وأوراق دفع
٢٠٠,٤٧١,٤٧٥	٧٣٢,٨٢٨,١٢٧	(٢٠)	مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٦٢,٣١٤	٣٢٨,٩٥٥	(٥)	المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
٣,٨٠٧,٠٢٢	٤٠,٣٩١,٠٥٤	(٢١)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠		دائنو توزيعات
٢٩٨,٦٢١,٧٩١	٩٠٤,٠٨٨,٧١١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٠٧,٦٧٩,٢٢٧	٩١٦,٦٠٢,٩٧٢		إجمالي الالتزامات
٥٤٩,٩٧٠,٨٤٦	١,١٨٣,٩٨٧,٣١٧		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

رئيس مجلس الإدارة

أ/ ياسر محمود سامي

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

- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)					
عن 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 ٢٠٢٥	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠٦,٠٥٠,٩٨٦	٢٣٨,٨٠٢,٤٣٢	١٤٧,٨٣٢,٧٦٠	٥٩١,٤٠٢,٦٠٠	(٢٢)	الإيرادات
(٩١,٤١٩,٤٦٥)	(١٩٩,٣٢٣,١٩٠)	(١٢٥,٥٠٤,٨٦٤)	(٥٣٠,٣٢٨,٠٤٩)	(٢٣)	تكلفة الحصول على الإيراد
١٤,٦٣١,٥٢١	٣٩,٤٧٩,٢٤٢	٢٢,٣٢٧,٨٩٦	٦١,٠٧٤,٥٥١		مجمّل الربح
(١٠,٤٢١,٤٧٦)	(٢٣,٩٧٤,٠٢٧)	(١٤,٧٧٩,٥٤٠)	(٤١,٥٣٧,٨٧٤)	(٢٤)	مصروفات إدارية وعمومية
٦,٦٥٣,٣٥٠	١١,٩٦٢,٧٨١	٢,٩٣١,٢٤٩	١٧,١٥٣,٨٧٦	(٢٥)	إيرادات تمويلية
(٩٧٣,٧٠٠)	(٢,٩٠٦,٠٠٠)	(١,٤٣٣,٣٥٤)	(٤,٢٦٣,٦١٨)		رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٢,٠٠٥,٧٣٦)	(٩,٠٢٣,٢٩٨)	(١,٣٨٦,٦٥٢)	(٤,١٠٥,٣١٥)	(٢٦)	مصروفات تمويلية
٢٧٦,٩٩٩	٧١٥,٥٧٩	٦,٢٣٥,٦٨٤	٦,٩٥٠,٦٣٣	(٢٧)	إيرادات أخرى
-	-	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧)	مخصصات
-	(٢٠٩,٢٦٩)	-	-		خسائر انتمائية متوقعة
٨,١٦٠,٩٥٨	١٦,٠٤٥,٠٠٨	١٣,٨٩٥,٢٨٣	٣٤,٢٧٢,٢٥٣		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(١,٨٢٢,٠١١)	(٣,٣٦١,٦٦٦)	(٣,٧٤٢,٨٠٤)	(٨,٣٦٤,٦٨٠)	(٢٨)	ضريبة الدخل
٦,٣٣٨,٩٤٧	١٢,٦٨٣,٣٤٢	١٠,١٥٢,٤٧٩	٢٥,٩٠٧,٥٧٣		صافي ربح الفترة
٠,٢٣	٠,٤٦	٠,٢٥	٠,٦٥	(٢٩)	نصيب السهم من الأرباح

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي



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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٢,٦٨٣,٣٤٢	٢٥,٩٠٧,٥٧٣	صافي ربح الفترة
-	(٨١٤,٨٤٧)	<u>الدخل الشامل الآخر</u>
<u>١٢,٦٨٣,٣٤٢</u>	<u>٢٥,٠٩٢,٧٢٦</u>	<u>اجمالي الدخل الشامل</u>

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

قائمة التدفقات النقدية

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١٦,٠٤٥,٠٠٨	٣٤,٢٧٢,٢٥٣		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
٢,١٤٥,٩٣٩	٢,٨٧٩,٧٢٣	(٤)	إهلاك الأصول الثابتة
١٨٦,٣٢٣	٢٠٢,٨٤٢	(٥)	إهلاك أصول حق انتفاع
-	(٦٣٤,٥٤٧)		أرباح (خسائر) فروق ترجمة عملات أجنبية
-	٣,٣٦٥		إهلاك أصول استثمار عقاري
٥٤,١٤٨	٧٢,٩٠١	(٥)	فوائد أصول حق انتفاع
٢٠٩,٢٦٩	١,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	مخصصات خسائر ائتمانية
(١٠,٦٣٩,٩٨١)	(١٧,١٥٣,٨٧٦)	(٢٥)	فوائد دائنة
٨,٣٥٧,٧٨٣	٣,٢٤٠,٧٣٩	(٢٦)	فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
١٦,٣٥٨,٤٨٩	٢٣,٨٨٣,٤٠٠		
٢,٩٠٠,٧٠٢	٢,٨٩٢,٦٢٧	(١٠)	التغير في المخزون
(٥٥,٥٨١,٤٧٥)	(١٢,٠٤٨,٠٩١)	(١١)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
٣٩,٠٩٠,٢٤٠	(٢٢٦,٢٤٧,٧٩٠)	(١٢)	التغير في العملاء وأوراق القبض
٥١,٣٨٤,٤٢٦	(٨٧,٧٠٤,٤١٥)	(١٣)	التغير في إيرادات مستحقة
(٤١,٢٣٥,٦٠٥)	(٥٧,٩٠٩,٣١٨)	(١٣)	التغير في المقاولين الدفعات المقدمة
(١١,١٣٧,٣٦٦)	(٢٣,١٨٨,٤٩٦)	(١٣)	التغير في تأمين أعمال
٤٥٦,٢٦٣	(٢,٢٨٩,١٩٣)	(١٣)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١,١٥٦,٩٤٥)	٣,١١٤,٥٤٠	(١٣)	التغير في خطابات ضمان
٥٩,١٨٨,٧٥٤	(١,٢٢٠,٩٦٩)	(٢٠)	التغير في عملاء دائنة
١٥,٣١١,٨٠٩	٧,٨٣٥,٩٦٤	(٢٠)	التغير في شويكات الموقع
-	(٨٤٣,٤٣١)	(٢١)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٥,٦٠١,٥٧٤)	١٠,٧٤٧,٣٧٥	(١٧)	التغير في المورددين وأوراق الدفع
(١٥٦,٣٢٠,٤٣٦)	٤٤,٥٨٢,٩٩٥	(٢١)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
٨٠,١١٦,٩٨٠	٣٨٣,٧٨٤,٧١٦	(٢٠)	التغير في عملاء دفعات مقدمة
(١,٩٩٨,٤٥٠)	١٠٠,٤٧٣,٧٦٤	(٢٠)	التغير في إيرادات مؤجلة
١,٦٥١,٠٥٣	٣٦,١٥٢,٩٩٧	(٢١)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٦,٥٧٣,١٣٥)	٢٠٢,٠١٦,٦٧٥		التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٨,٣٥٧,٧٨٣)	(٣,٢٤٠,٧٣٩)	(٢٦)	فوائد مدفوعة
-	(١,٠٧٣,٩٨٥)	(٢٨)	ضريبة الدخل المدفوعة
(١٤,٩٣٠,٩١٨)	١٩٧,٧٠١,٩٥١		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١,٤٦٩,٧٠٨)	(٧,٤٤٣,٧٠٣)	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-		مقبوضات من بيع أذون الخزانة
-	١٠١,١٤١		فروق ترجمة الأصول الثابتة
-	(٩,٠٢٣,٦٥٥)		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
١٠,٦٣٩,٩٨١	١٧,١٥٣,٨٧٦	(٢٥)	فوائد مقبوضة
٣٤,١٧٠,٢٧٣	٧٨٧,٦٥٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	(١٥)	مقبوضات من استكمال سداد رأس المال
(٦٩,٤٤٧,٥٣٥)	٢٠,١٢٠,٦٩٣	(١٨)	التغير في التسهيلات الائتمانية
(٢٣٦,٩٠٠)	(٢٦٤,٦٠٠)	(٥)	مدفوعات في التزامات عقود التأجير
٤٤,٨٥٧,٦٥٧	١٩,٨٥٦,٠٩٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٦٤,٠٩٧,٠١٢	٢١٨,٣٤٥,٧٠٣		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
-	(١٨٠,٣٠٠)		أثر التغيرات في أسعار الصرف
٨٤,٢٢٤,٥١٠	١٥٤,١١٩,٤٣٦		النقدية وما في حكمها - أول الفترة
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٣٧٢,٢٨٤,٨٣٩	(١٤)	النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
			يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:
٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
جنيه مصري	جنيه مصري		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٣٧٢,٢٠١,٥٠٦		الخسائر الائتمانية
-	٨٣,٣٣٣		نقدية بالصندوق ولدى البنوك إيضاح (١٤)
١٤٨,٣٢١,٥٢٢	٣٧٢,٢٨٤,٨٣٩		

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية 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 ولانحته التنفيذية، وتم قيدها في السجل التجاري بمدينة القاهرة برقم ٢٨٦٤١٦ بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٩٤ وأسهم الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية، 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 تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها في تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات سائلة الذكر أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولانحته التنفيذية.

٣-١ فروع أجنبية

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

٦-١ عمر الشركة

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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٧-١ اعتماد القوائم المالية المستقلة

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة ١٣ نوفمبر ٢٠٢٥.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية، ويتم الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

٢-٢ أسس القياس

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

٣-٢ عملة التعامل وعملة العرض

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

٤-٢ القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة و الشركة مطالبه باعداد قوائم مالية مجمعة وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٢) "القوائم المالية المجمعة" والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للشركات التابعة لها ويمكن الرجوع اليها للحصول على صورة تعبر عن المركز المالي ونتائج الأعمال و التدفقات النقدية ككل.

٥-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

٦-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المستقلة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، المصروفات، الأصول والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المستقلة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المستقلة ، وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويتم مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر، ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المستقلة للشركة:

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢-٦-١ الأحكام

الاعتراف بالإيراد

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

٢-٦-٢ التقديرات

انخفاض قيمة أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الافتراضي المقدّر للأصول الثابتة بغرض حساب الاهلاك، ومن شأن هذا التقدير أن يُحدد عقب النظر في العمر الافتراضي المتوقع للأصول أو الاهلاك المادي للأصول، وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الافتراضي المقدّر وطريقة الاهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الاهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في جمهورية مصر العربية، ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة، ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعملية الفحص التي تجريها السلطات الضريبية المصرية، ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المتباينة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب المسؤولة، وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقاً للظروف السائدة في جمهورية مصر العربية في ذلك الحين.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد التقرير، ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد، وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات المستقبلية المتوقعة من الأصول أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٣- أهم السياسات المحاسبية

١-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ القوائم المالية المستقلة، 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 المقطرة في تاريخ القياس:

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

النشاط الأجنبي

يتم ترجمه الأصول و الالتزامات على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية المستقلة و يتم ترجمة بنود حقوق الملكية بسعر الصرف وقت التعامل و بنود قائمة الدخل عن العام باستخدام متوسط أسعار الصرف خلال العام المعد عنها القوائم المالية المستقلة .
يتم الاعتراف بفروق الترجمة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى الرصيد المجمع ضمن بند احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية .
عند استبعاد الكيان الأجنبي بصوره كلية أو جزئية فأن مبلغ فروق العملة المتراكم ضمن احتياطي فروق ترجمة الكيانات الأجنبية و المتعلق بذلك الكيان يعاد تبويبه للأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح وخسائر الاستبعاد.

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

١-٢-٣ الاعتراف والقياس

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

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

يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للتشغيل أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتتضمن التكلفة أتعاب المهنيين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل، هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للاستخدام في الغرض المحدد لها وباتباع نفس الأسس المتبعة في باقي الأصول.

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢-٢-٣ النفقات اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة التكاليف الخاصة بإحلال أصل ثابت أو مكون رئيسي من المكونات التي يتم اعتبار كل منها أصلاً وكذا تكاليف العمرات الجسيمة التي تتم بعد تاريخ الاقتناء، هذا ويتم رسملة أي نفقات لاحقة على الاقتناء إذا ما كان سيترتب عنها زيادة العائد الاقتصادي المستقبلي للأصل، وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الأخرى يتم تحميلها على قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كمصروف عند تكبدها.

٣-٢-٣ الإهلاكات

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

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

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

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

٤-٢-٣ 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).

٥-٢-٣ اضمحلال قيمة الأصول الثابتة

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ اعداد القوائم المالية المستقلة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد اضمحل، وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

يتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، وتكون محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم اثبات الرد بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣-٣ 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 اقتني من أجله ثم يتم تعليقه قيمته على بنود الأصول الثابتة، ويتم قياسها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الانخفاض في القيمة كما لا يتم احتساب إهلاك لها لحين تحويلها لبند الأصول الثابتة.

٤-٣ التأجير

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

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

بعد تاريخ بداية عقد التأجير يتم قياس أصل حق الانتفاع بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال، ومعدل بأي من إجراءات إعادة قياس للالتزام عقد التأجير. يتم تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) الأصول الثابتة وإهلاكاتها في استهلاك تكلفة أصل حق الانتفاع مع مراعاة إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة أصل حق الانتفاع تعكس أن المستأجر سيسبتمبر خيار الشراء، فيتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي المقدر للأصل محل العقد، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي المقدر لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) اضمحلال قيمة الأصول لتحديد ما إذا كان أصل حق الانتفاع قد اضمحلت قيمته، وللمحاسبة عن أي خسائر اضمحلال تم تحديدها. يتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم خصم دفعات الإيجار وزيادة التزام عقد التأجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وأي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير، ويتم الاعتراف في قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) بتكاليف الفائدة على التزام عقد التأجير ودفعات عقد التأجير المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التأجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الظرف التي أدت إلى تلك الدفعات.

يتم إعادة قياس التزام عقد التأجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام نسبة خصم معدلة، وإذا كان هناك تغييراً في مدة عقد التأجير حيث يتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة على أساس مدة عقد التأجير المعدلة.

يتم إعادة قياس التزام عقد التأجير إذا كان هناك تغييراً في تقييم خيار شراء الأصل محل العقد، ويتم تحديد دفعات الإيجار المعدلة لتعكس 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.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المكتتاه أولاً بالتكلفة.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

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

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

٦-٣ استثمارات عقارية

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بالتكلفة عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفتها بصورة يعتمد عليها وعندما يكون الغرض من الاحتفاظ إما تحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كلاهما وتتضمن هذه التكلفة ما تم تكبده لاقتناء تلك الاستثمارات العقارية.

٧-٣ استثمارات في شركات تابعة

هي استثمارات في شركات يكون للشركة المستثمرة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تملك الشركة المستثمرة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها ما يزيد عن نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات الاستثنائية التي يظهر فيها بوضوح أن ذلك لا يمثل سيطرة.

وتتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال 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

٨-٣ الضرائب الدخلية والأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

ضرائب الدخل المؤجلة

يتم الاعتراف 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 (الاساس 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٩-٣ المخزون

يتم تقييم المخزون طبقاً لأساس التكلفة الفعلية أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع. يتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية وجميع خسائر المخزون ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) في الفترة التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة، ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) كتخفيض من تكلفة المبيعات في الفترة التي حدث فيها الرد.

١٠-٣ الأعمال تحت التنفيذ (قطاع الاستثمار العقاري)

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

١١-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم اثبات العملاء وأوراق القبض والمصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة أو المعاملة ناقصاً خسائر الاضمحلال. يتم قياس خسائر الاضمحلال "الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من مخاطر الائتمان" بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الاضمحلال بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)، ويتم الاعتراف برد خسائر الاضمحلال في الفترة التي حدث فيها الرد.

١٢-٣ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة، ويتم التعامل بنفس الأسس والقواعد التي يتم التعامل بها مع باقي العملاء.

١٣-٣ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها أرصدة 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.

١٤-٣ الاحتياطات

الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي ربح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ويستخدم الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة، يتم تغطية علاوة الإصدار إلى حساب الاحتياطي القانوني طبقاً لمتطلبات المادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة (١٥٩) لسنة ١٩٨١.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الاحتياطات الأخرى

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

١٥-٣ الاقتراض وتكلفة الاقتراض

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، ما لم يكن لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ القوائم المالية المستقلة، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل. يتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو 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.

١٦-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكومي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ القوائم المالية المستقلة وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام. وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) ضمن المصروفات التمويلية.

١٧-٣ 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.

١٨-٣ 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

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

إيراد المقاولات

تضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يكن تقدير نتائج 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 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.

١٩-٣ 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.

٢٠-٣ توزيعات الأرباح

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

٢١-٣ 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.

٢٢-٣ 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٣-٣ 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 المستقلة بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد اضمحل، عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الاستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية، وتثبت خسارة 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).

٢٤-٣ أرقام المقارنة

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

٢٥-٣ 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.

٢٦-٣ 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 أن واحد ولكي يكون الحق القانوني للشركة أن تقوم بعمل المقاصة قابلاً

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

٢٧-٣ الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

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

٢٨-٣ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصول أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكثر فائدة على الأصل أو الالتزام. وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية. ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأقصى درجة مقبولة أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأقصى طاقة له. بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء السوقية المعلنة. وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر. أما بالنسبة للأصول غير المدرجة، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة. وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوافر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظيم استخدام المعطيات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ونقل استخدام المعطيات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى. ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية المستقلة في فئات جوهرية على قياس القيمة العادلة ككل:

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

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

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

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المستقلة على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث للتسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف في نهاية فترة إعداد القوائم المالية المستقلة. ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استناداً إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه..

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٥- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

عقد اجار المقر إداري بإجمالي قيمة إيجارية بمبلغ ١,٠٩٣,٧٠٠ جنيه مصري قيمتها الحالية ٨٣٣,٩١٤ جنيه مصري، وقد بلغت التزامات أقساط عقد التأجير في 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

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

الالتزامات عقد التأجير

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

٦- مشروعات تحت التنفيذ

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

كانت حركة المشروعات تحت التنفيذ على النحو التالي

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٧- الاستثمار العقاري

وحدات بالعبور سنتر جنيه مصري	التكلفة
-	التكلفة في ١ يناير 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 ١ يناير ٢٠٢٤
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- استثمارات في شركات تابعة

الدولة	نسبة المساهمة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م) شخص واحد الإمارات	١٠٠ %	٦٥٧,٥٠٠	٦٥٧,٥٠٠

تأسست شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م) شخص واحد بالإمارات العربية المتحدة براس مال ٥٠ ألف درهم لم يتم سدادهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، موزعة على ٥٠ حصة قيمة الحصة ١٠٠ جنيه مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م).

١٠- مخزون

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

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

١١- أعمال تحت التنفيذ

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

١٢- عملاء وأوراق قبض

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,١٨٦,٩٦٦	٦,٧٥٥,٣٢٤	عملاء استثمار عقاري*
٤٨,٤٣٧,٦٨٣	٣٧,١٥٤,٦٠٤	عملاء مقاولات
٢٤١,٣٥٣,٢٩٧	١٤,١٣٤,٧٩٨	عملاء وأوراق قبض - السعودية
-	٩,١٥٨,٠٧٥	أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات
(٥,٩٢٠,٦١٨)	(٥,٩٢٠,٦١٨)	خسائر انتمائية متوقعة
٢٩١,٠٥٧,٣٢٨	٦١,٢٨٢,١٨٣	

* 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	

١٣- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢,٦٣٦,٩١٨	٥٧٠,٨١٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٦٩,٢٣١	٢٦٩,٢٣١	مصلحة الضرائب
١٦٥,٦٠٥,٤٧٤	٧٧,٩٠١,٠٥٩	إيرادات مستحقة*
١,٤٥٥,٩٠٩	٤,٥٧٠,٤٤٩	غطاء خطابات ضمان
٦٥٨,٢٧٦	١,١٥٣,٥٠٧	سلف وعهد
٧٦,٧٨٧,٣٩١	٥٣,٥٩٨,٨٩٥	تأمينات لدى الغير
١٣٥,٥٠١,١٨٢	٧٧,٥٩١,٨٦٤	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٧٨٩,٣٢٦	١,٦٩٢,١٤٦	أرصدة مدينة أخرى
(١,٦٤٨,٨٥١)	(١,٦٤٨,٨٥١)	خسائر انتمائية متوقعة
٣٨٢,٠٥٤,٨٥٦	٢١٥,٦٩٩,١١٨	

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 المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٤- النقدية وما في حكمها

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	جنيه مصري	جنيه مصري
٥٢,٦٢٩	١٥٦,٢٦٥		
٧٥,٢٤٦,٥٩٣	٧٣,٦٨٨,٤٨٩		
٨١,٢٦٩,٣٩٠	٧٤,١٧٣,٢٥١		
١٥٦,٥٦٨,٦١٢	١٤٨,٠١٨,٠٠٥		
٦٢,١٨٤	-		
٢١٥,٦٥٤,٠٤٣	٦,١٠١,٤٣١		
(٨٣,٣٣٣)	(٨٣,٣٣٣)		
٢١٥,٦٣٢,٨٩٤	٦,٠١٨,٠٩٨		
٣٧٢,٢٠١,٥٠٦	١٥٤,٠٣٦,١٠٣		

جنيه مصري

نقدية بالصندوق
حسابات جارية بالبنوك
ودائع قصيرة الأجل*

عملة أجنبية

نقدية بالصندوق
حسابات جارية بالبنوك
خسائر انتمائية متوقعة

* 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	جنيه مصري
٨٣,٣٣٣	-		
-	٨٣,٣٣٣		
٨٣,٣٣٣	٨٣,٣٣٣		

رصيد أول المدة
مكون خلال العام

١٥- رأس المال

رأس المال المرخص به ٢٠٠ مليون جنيه مصري مصدر ومدفوع بالكامل، القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري وجميعها أسهم عادية.

- بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠١٣ تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٢ مليون جنيه مصري ليصبح ٢٢ مليون جنيه مصري مدفوع بالكامل موزع على ٤,٤ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري.

- بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠١٥ تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٧,٣٨٠,٨٤٥ جنيه مصري ليصبح ٢٩,٣٨٠,٨٤٥ جنيه مصري مدفوع بالكامل موزع على ٥,٨٧٦,١٦٩ سهم القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري.

- بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٢ تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٥٨,٧٦١,٦٩٠ جنيه مصري ليصبح ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه مصري مدفوع بالكامل موزع على ١٧,٦٢٨,٥٠٧ سهم القيمة الاسمية للسهم ٥ جنيه مصري.

- بناءً على محضر الجمعية العامة الغير عادية المنعقد بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٣ وقرار مجلس 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 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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	٤٦,٦٪	١٨,٦٥٠,٣٤١	جنيه مصري
محمد اشرف عمر عمر	مصر	١٣,٩٪	٥,٥٤٦,٧٦٤	جنيه مصري
كريم طارق عبد الحميد عيسى	مصر	٦,١٪	٢,٤٥٨,٠٦٣	جنيه مصري
شركة درايبه الماليه مساهمه مقله	السعودية	٢,٩٪	١,١٥٤,١٦٦	جنيه مصري
عاطف عبدالحميد غالب عبدالله الشرقاوي	مصر	٢,٣٪	٩٠٠,٠٠٠	جنيه مصري
مساهمون اخرون		٢٨,٢٪	١١,٢٩٠,٦٦٦	جنيه مصري
		١٠٠٪	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٦- 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	

١٧- مخصصات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	مخصص مطالبات
٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	

وكالت 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 الفترة
-	-	انقضى الغرض منه
٥,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	

*تم تكوين هذه المخصصات في ضوء طبيعة مشروعات الشركة و المطالبات المحتملة على الشركة.

١٨- 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 المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١٩- موردون وأوراق دفع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦,٢٤٩,١٧٨	٦٠,٥٣٠,٢١٦	مقاولو الباطن و موردون
١٣,٨٩٤,٠٦٥	٨,٨٦٥,٦٥٢	أوراق الدفع
٨٠,١٤٣,٢٤٣	٦٩,٣٩٥,٨٦٨	

٢٠- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٢٧٩,٦١٦	١,٢٥٤,٤١٤	مصروفات مستحقة
٢٤,٤١٧,١٥٣	٣,٢٣٣,١٠٠	مصلحة الضرائب
١٠,٠٨٣,٦٢٢	٤,٩٢١,٢٥٢	تأمين محتجز (مقاولين)*
٢٠٦,٥٣٨	٢٣٦,٠٣٧	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١,٦٢٤,٧١٦	١,٢٥٢,٦٣٧	المساهمة التكافلية المستحقة
٣,٨٩٣,٤٥٧	٣,٥٧٠,٦٧٢	اتحاد ملاك
٦٠,٥٠٠	٦٠,٣٠٠	تأمينات للغير
٣٨,٨٠١,٤١٤	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	تشوينات الموقع
١٨,٩٩٢,٠٤٩	١٥,٦٥٤,٩٠٧	إيرادات مؤجلة
٤٩٧,٥٧٩,٦٠١	١١٣,٧٩٤,٨٨٥	عملاء دفعات مقدمة*
١١٩,٧٣٦,١٤٥	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	عملاء أرصدة دائنة
٢١٩,٣٩٦	٢١٩,٣٩٦	جهاز تنمية مدينة العبور
٩٨,١٠٨	١٢١,٠٥٨	صندوق تدريب العاملين
١١,٨٣٥,٨١٢	١,٣٦٦,٨٧٥	أرصدة دائنة أخرى
٧٣٢,٨٢٨,١٢٧	٢٠٠,٤٧١,٤٧٥	

*يتضمن التأمين المحتجز ٩,١٧٩,٩٩٥ جنيه مصري ما يعادل ٧١٩,١٢٥ ريال سعودي تخص فرع السعودية.
*تتضمن عملاء دفعات مقدمة ٢٨٥,٨٩٩,٥٣٤ جنيه مصري ما يعادل ٢٢,٣٩٦,٢٦٦ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

٢١- أطراف ذات علاقة

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (طويلة الأجل)

حصلت الشركة على قروض طويلة الأجل بدون فائدة من السادة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة 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	الغانم انترناشيونال السعودية
٢٤١,٣٥٣,٢٩٧	١٤,١٣٤,٧٩٨	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المدينون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٣٦٦,٩٥٤	-	الغانم انترناشيونال السعودية (تأمين اعمال)
١٤,٣٦٦,٩٥٤	-	

الدائنون

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٨٥,٨٩٩,٥٣٤	-	الغانم انترناشيونال السعودية (عملاء دفعات مقدمة)
٢٨٥,٨٩٩,٥٣٤	-	

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨٤٣,٤٣١	-	الغانم انترناشيونال قطر
٨٤٣,٤٣١	-	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٨,١٥٩,٢١٦	٣,٢٨٨,٢٤٨	الغانم انترناشيونال السعودية
-	٢٧,٠٨٥	الغانم انترناشيونال قطر
٢,١٤٠,٤٨٦	١٠٢,٤٣٠	الغانم انترناشيونال مصر
٩١,٣٥٢	٣٨٩,٢٥٩	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) الإمارات
٤٠,٣٩١,٠٥٤	٣,٨٠٧,٠٢٢	

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة فيما يلي:

الغانم انترناشيونال قطر	الغانم انترناشيونال السعودية	الغانم انترناشيونال مصر	شركة أوه آر سي للمقاولات الإمارات	
٨٦٩,٠٠٥	(٣٨,١٥٩,٢١٦)	(١,٨٩٥,٨٢٥)	٢٩٧,٩٠٧	مصرفات بالإئابة
-	٩٢,٤٦٣,٢٤٤	-	-	تحويلات نقدية مدفوعات
-	(٨٩,٣٥٨,٥٠٠)	(١٥٦,٦٩٢)	-	تحويلات نقدية (مقبوضات)
١,٥١١	١٨٣,٥٠٤	١٤,٤٦١	-	فروق عملة أول المدة
٨٧٠,٥١٦	(٣٤,٨٧٠,٩٦٨)	(٢,٠٣٨,٠٥٦)	٢٩٧,٩٠٧	صافي التعامل

عقود المعاوضة

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية 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 السعودية
-	(١٧,٧٥٠)	خصم تعجيل سداد
٢٣٨,٨٠٢,٤٣٢	٥٩١,٤٠٢,٦٠٠	

٢٣- تكلفة الحصول على الإيراد

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٠٣,٣١٠	٣,٦٥٩,٧٢٦	تكلفة الاستثمار العقاري
١٦٩,٠٧١,١١٦	٢٢٠,٥٣٢,٠٧٧	تكلفة فرع المقاولات مصر
٢٦,٢٤٨,٧٦٤	٣٠٦,١٣٦,٢٤٦	تكلفة فرع السعودية
١٩٩,٣٢٣,١٩٠	٥٣٠,٣٢٨,٠٤٩	

وكالت على مستوى المصروف كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٣١٤,٦٩٢	٧٥,٦٩٠,٩٦٧	الرواتب و ما في حكمها
-	٨,٢٤٠,٣٥٨	مزايا عاملين
٢٨٦,٨٨٤	١,٤٦١,٢١٤	تأمينات إجتماعية على المقاولات
١,٤٩١,٢٢٠	٩,٣٥٤,٦٨٨	رسوم و دمغات
٧٢٠,٦٧٧	٨٩٦,٢٧٠	ايجارات
٦٩٧,٩٩٩	٨٧٢,٢٤٣	أدوات كتابية و مطبوعات
٥٨٤,٩٤٤	٤٦٥,٩٧٣	صيانة
٩٥٠,٦١٠	٦٥١,٩٠٦	مصاريف كهرباء، مياه وغاز
٤,٦٥٣,٨١٥	٦,٢٨٥,٧٣٢	مصاريف بنكية
٩٨٦,٨٧١	١,٨١٨,٠٦٧	مصاريف السيارات
١,٢٧٢,٨١٨	١,٩٩٦,٧٢٤	اتعاب استشارية
٤٩,٥٩٧,٤٠٢	١٠٢,٦٧٩,٠٨٢	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 وترميمات
٢٢٧,٣٥٤	٥٤٨,١٧٧	تجهيز موقع
١,٦٥٣,٨٢٤	٧٢٠,٩٧٤	ايجار معدات
١١٣,٧٣٤,٧٦٠	٢٦٧,٩٣٥,٧٥٠	اعمال و مصنوعات ومقاولات
-	١٠,٦٦٣,٩٧٣	أنظمة وبرامج
-	١٥,٨٢٦,٣٦٥	سفر و تاشيرت و إقامة
-١١٢,١٥١	١,٣١٧,٤٨٦	مصروفات علاج و تأمين صحي
٥,٤٨٥,٢٩٢	١٤,٦٨٥,٩٥١	مصروفات أخرى
١,٧٣٧,٧٣١	٢,٢٢٦,١٥٥	إهلاك الأصول الثابتة
١٩٩,٣٢٣,١٩٠	٥٣٠,٣٢٨,٠٤٩	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٤- المصروفات الإدارية والعمومية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٦٣٤,٩٦٣	٢١,٧٣٦,٠٥٣	مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
٥,٧٦٣,٩٤٨	٦,٤٧٤,٨٥٥	مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
٢,٥٧٥,١١٦	١٣,٣٢٦,٩٦٦	مصروفات إدارية وعمومية - السعودية
٢٣,٩٧٤,٠٢٧	٤١,٥٣٧,٨٧٤	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٧,١٣٨,٣٥١	٢٠,٣٧٠,٤٥٥	رواتب وما في حكمها
٦٠٧,١٧٥	٢,٧٢٠,٢٠٨	تأمينات اجتماعية
٥٢١,٧٢٩	٦١٨,٤١٦	سفر وانتقالات
٦٤٨,٠٠٦	٩٧٣,٤٢٥	مكافآت
١٢٥,٦٩٠	٢٠٠,٨٢٣	دورات تدريبية و برامج
٦١٩,٩٠٥	٥٣٩,٥٩٩	مصروفات علاج ورعاية صحية
٥٩٨,٠٤٧	٧٨٩,١٦٤	بوفيه و مطبوعات و اتصالات
٤٣٦,٦٣٣	٧١٠,٣٩٧	أدوات مكتبية و حاسب الي
٤٥٥,٢٩٤	٣٨٦,٨٣٢	صيانة
٦٢٨,٧٠٢	١,٥٣٨,٧٦٧	مساهمة تكافلية
٦٨,٥٥٦	٢٠٣,٨٧٠	مصاريف كهرباء، مياه وغاز
٢,١٢٩,٩٩١	١,٢٦٩,٠٩٣	رسوم و اشتراكات
-	٥٢٨,٣٠٠	كراسات شروط ودراسة مشاريع
٤٣٦,٩٣٦	٦٢٦,٢٧٥	ايجارات
١٣٧,٤٠٠	١٤١,٣٦٠	دعايا و إعلانات
٢٢٠,٤٢٥	١٨٤,٩١٦	مصاريف بنكية
٢٥٥,١٥٠	٧٩٩,٣٨٥	اتعاب استشارية
٤١٩,٥٠٥	٦٨٩,٢٥٩	مصاريف سيارات
-	٣,٣٦٥	اهلاك اصول استثمار عقاري
١٨٦,٣٢٣	٢٠٢,٨٤٢	استهلاك اصول حق انتفاع
٤٠٨,٢٠٨	٦٥٣,٥٦٨	اهلاك الأصول الثابتة
٧,٩٣٢,٠٠١	٧,٣٨٧,٥٥٥	أخرى
٢٣,٩٧٤,٠٢٧	٤١,٥٣٧,٨٧٤	

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	

٢٦- المصروفات التمويلية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٣٥٧,٧٨٣	٣,٢٤٠,٧٣٩	فوائد التسهيلات الائتمانية والقروض
٥٤,١٤٨	٧٢,٩٠١	فوائد عقود التأجير
٦١١,٣٦٧	٦١١,٣٧٥	فوائد شراء أرض
-	١٨٠,٣٠٠	خسائر فروق ترجمة عملة أجنبية
٩,٠٢٣,٢٩٨	٤,١٠٥,٣١٥	

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

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 الأخرى
٦٢٩,٠٣٥	٧١٥,٨١٠	إيراد 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	

تسوية ضريبة الدخل على أساس السعر الفعلي للضريبة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦,٠٤٥,٠٠٨	٣٤,٢٧٢,٢٥٣	صافي الربح قبل الضرائب
-	٩٢,٠٠٠	بدلات اعضاء مجلس الإدارة
٦٢٨,٧٠٢	١,٥٣٨,٧٦٧	المساهمة التكافلية
٢,١٤٥,٩٣٩	٢,٨٨٣,٠٨٨	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس المحاسبي
(١,٩٩٢,٢٣٦)	(٣,١١٨,٩٣٠)	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس الضريبي
-	١,٠٠٠,٠٠٠	المكون من المخصصات
٢٠٩,٢٦٩	-	استهلاك الأصول الغير ملموسة
(١,٣٢٢,٧٩٩)	-	فروق العملات
٢٤٠,٤٧١	٢٧٥,٧٤٣	مصرف تأجير تمويلي محاسبي
(٢٣٦,٩٠٠)	(٢٦٤,٦٠٠)	مصرف تأجير تمويلي ضريبي
١٥,٧١٧,٤٥٤	٣٦,٦٧٨,٣٢١	الوعاء الضريبي
٣,٥٣٦,٤٢٧	٨,٢٥٢,٦٢٢	ضريبة الدخل على أساس ٢٢,٥٪
٪٢٢,٠٤	٪٢٤,٠٨	ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

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

ضرائب الدخل المؤجلة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٠٢,٠٦٦)	١٢,٥٠٠	(١١٤,٥٦٦)	(٣٣٨,٣١٤)	الأصول الثابتة
٢١,٦٥٠	١٩,١٤٢	٢,٥٠٨	١٦٣,٥٥٣	أصول حق انتفاع
(٨٠,٤١٦)	٣١,٦٤٢	(١١٢,٠٥٨)	(١٧٤,٧٦١)	صافي الضريبة المؤجلة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٢٩- نصيب السهم من الأرباح

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٦٨٣,٣٤٢	٢٥,٩٠٧,٥٧٣	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٢٧,٥٧١,٣٩٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٤٦	٠,٦٥	

* حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية المستقلة لم تقم الشركة بإعداد مشروع توزيع أرباح، الأمر الذي سينتج عن إعدادة 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 قطاع الاستثمار العقاري وكانت نتائج التشغيل لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	قطاع المقاولات جنيه مصري	قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري	
صافي الإيرادات	٥٨٧,٢٠٧,٢٥٠	٤,١٩٥,٣٥٠	
التكلفه	(٥٢٦,٦٦٨,٣٢٣)	(٣,٦٥٩,٧٢٦)	
	٦٠,٥٣٨,٩٢٧	٥٣٥,٦٢٤	
مصروفات إدارية وعمومية	(٣٥,٠٦٣,٠١٩)	(٦,٤٧٤,٨٥٥)	
إيرادات تمويلية	٢,٥٩٧,٠٦٤	١٤,٥٥٦,٨١٢	
مصروفات تمويلية	(٣,٢٥٥,٧١٣)	(٨٤٩,٦٠٢)	
إيرادات أخرى	٥,٣٤٤,٥٩٨	١,٦٠٦,٠٣٥	
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(٢,١٣١,٨٠٨)	(٢,١٣١,٨١٠)	
مخصصات	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	
	٢٨,٠٣٠,٠٤٩	٦,٢٤٢,٢٠٤	
ضريبة الدخل	(٦,٧١٣,٣٨١)	(١,٦٥١,٢٩٩)	
صافي ربح الفترة	٢١,٣١٦,٦٦٨	٤,٥٩٠,٩٠٥	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤			
صافي الإيرادات	٢٣٠,٠١١,٤٣٢	٨,٧٩١,٠٠٠	
التكلفه	(١٩٥,٣١٩,٨٨٠)	(٤,٠٠٣,٣١٠)	
	٣٤,٦٩١,٥٥٢	٤,٧٨٧,٦٩٠	
مصروفات إدارية وعمومية	(١٨,٢١٠,٠٧٩)	(٥,٧٦٣,٩٤٨)	
إيرادات تمويلية	٤,١٩٣,٤٩٦	٧,٧٦٩,٢٨٥	
مصروفات تمويلية	(٧,٥٦٤,٨١٧)	(١,٤٥٨,٤٨١)	
إيرادات أخرى	-	٧١٥,٥٧٩	
خسائر انتمائية متوقعة	(٢٠٩,٢٦٩)	-	
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الادارة	(١,٤٥٣,٠٠٠)	(١,٤٥٣,٠٠٠)	
	١١,٤٤٧,٨٨٣	٤,٥٩٧,١٢٥	
ضريبة الدخل	(٣,٣٦١,٦٦٦)	-	
صافي ربح الفترة	٨,٠٨٦,٢١٧	٤,٥٩٧,١٢٥	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
قطاع الاستثمار العقاري	قطاع المقاولات	قطاع الاستثمار العقاري	قطاع المقاولات
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٦,٧٥٠,٠٠٣	٢٣,٥٨٤,١٨٣	٥,٥٥٠,٣١٥	٢٠,١٦٤,٩٢٣
-	٣٦٠,٦١٦	-	٥٦٣,٤٥٨
-	٣,٠٠٨,٣٥٩	١٤,٦٤٠,٨١٣	-
٢١٦,٤٩٤	-	٢١٩,٨٥٩	-
-	٦٥٧,٥٠٠	(١٩١,٨٨٠)	٢٢٣,٥٢٢
٧٢٦,٩٠١	-	-	٦٥٧,٥٠٠
٩١٦,٢٢٥	-	٧٢٦,٩٠١	-
١٨,٠٥٦,٢٩٣	-	٤,٤٤٣,٥٨٠	-
٦٣,٥٥٣,٦٢٢	-	٢٠,٩٤٨,٩٢٠	-
٥,٦٦٠,٩١٩	٢٨٥,٣٩٦,٤٠٩	٤٨,٢٣٤,٤٩٣	٣,٢٧١,٠٣٨
٤,٠٧٩,٢٣٧	٣٧٧,٩٧٥,٦١٩	٥,٢٢٩,٢٧٧	٥٦,٠٥٢,٩٠٦
-	٨٤٣,٤٣١	٨,٢٠١,٠٩٤	٢٠٧,٤٩٨,٠٢٤
١١١,٢٤١,٢٨٤	٢٦٠,٩٦٠,٢٢٢	١١٥,٨٧٦,٥٣٦	٣٨,١٥٩,٥٦٧
٢٣١,٢٠٠,٩٧٨	٩٥٢,٧٨٦,٣٣٩	٢٢٣,٣٧٩,٩٠٨	٣٢٦,٥٩٠,٩٣٨
أصول ثابتة	أصول حق انتفاع	أصول ثابتة	أصول حق انتفاع
أصول حق انتفاع	مشروعات تحت التنفيذ	أصول حق انتفاع	مشروعات تحت التنفيذ
استثمارات عقارية	استثمارات في شركات تابعة	استثمارات عقارية	الضريبة المؤجلة
أصول غير ملموسة	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	أصول غير ملموسة	استثمارات في شركات تابعة
مخزون	أعمال تحت التنفيذ	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	مخزون
عملاء وأوراق قبض	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	أعمال تحت التنفيذ	عملاء وأوراق قبض
المستحق من أطراف ذات علاقة	النقدية وما في حكمها	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	النقدية وما في حكمها
إجمالي الأصول	إجمالي الأصول	إجمالي الأصول	إجمالي الأصول

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 فتتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وتقوم بعمل الدراسات السوقية اللازمة لمواجهة التغيرات الخاصة بالظروف الاقتصادية وذلك للمحافظة على ثقة المستثمر والدائن والسوق ودعم النمو في السوق.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٣- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى.

ويتضمن الإيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس اثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

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

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 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المستحق من أطراف ذات العلاقة

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

لقياس خطر الائتمان يتم النظر إلى ثلاث مكونات كما يلي:

احتمالات الإخفاق – التأخر من قبل الأطراف في الوفاء بتعهداته PD

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

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

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

خطر الإخفاق الافتراضي LGD

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

التغير في سعر الفائدة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ الأثر على الأرباح قبل الضريبة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ الأثر على الأرباح قبل الضريبة
٪١ +	١,٥٦٠,٧٥٨ جني مصري	٣٥,٨١٧ جني مصري
٪١ -	(١,٥٦٠,٧٥٨)	(٣٥,٨١٧)
٪١ +	٣٩٢,٠٧٧	٤١,٠٣٧
٪١ -	(٣٩٢,٠٧٧)	(٤١,٠٣٧)

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة التدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة، ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام الأرباح المرحلة والاحتياطيات 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، ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	١٨,٦٣٠,١٦١	-	١٨,٦٣٠,١٦١
موردون	٦٠,٥٣٠,٢١٦	-	٦٠,٥٣٠,٢١٦
أوراق دفع	٨,٨٦٥,٦٥٢	-	٨,٨٦٥,٦٥٢
مصروفات مستحقة	١,٢٥٤,٤١٤	-	١,٢٥٤,٤١٤
ضرائب وتأمينات	٣,٤٦٩,١٣٧	-	٣,٤٦٩,١٣٧
تأمين محتجز (مقاولين)	٤,٩٢١,٢٥٢	-	٤,٩٢١,٢٥٢
المساهمة التكافلية المستحقة	١,٢٥٢,٦٣٧	-	١,٢٥٢,٦٣٧
تشوينات الموقع	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	-	٣٠,٩٦٥,٤٥٠
إيرادات مؤجلة	١٥,٦٥٤,٩٠٧	-	١٥,٦٥٤,٩٠٧
عملاء دفعات مقدمة	١١٣,٧٩٤,٨٨٥	-	١١٣,٧٩٤,٨٨٥
عملاء أرصدة دائنة	٢٣,٨٢٠,٤٩٢	-	٢٣,٨٢٠,٤٩٢
دائنون متنوعون	٥,٣٣٨,٣٠١	-	٥,٣٣٨,٣٠١
ضريبه الدخل	٢,٠٣٩,٩٥١	-	١,٩٧٨,٤٥٠
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٣,٨٠٧,٠٢٢	٨,٢٠٦,٦٠٠	١٢,٠١٣,٦٢٢
مكافأة نهايه الخدمه	-	٤٦٤,٦١٥	٤٦٤,٦١٥
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٢٦٢,٣١٤	٣٨٦,٢٢١	٦٤٨,٥٣٥
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٢٩٤,٦٠٦,٧٩١	٩,٠٥٧,٤٣٦	٣٠٣,٦٦٤,٢٢٧

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	٣٨,٧٥٠,٨٥٤	-	٣٨,٧٥٠,٨٥٤
موردون	٦٦,٢٤٩,١٧٨	-	٦٦,٢٤٩,١٧٨
أوراق دفع	١٣,٨٩٤,٠٦٥	-	١٣,٨٩٤,٠٦٥
مصروفات مستحقة	٥,٢٧٩,٦١٦	-	٥,٢٧٩,٦١٦
ضرائب وتأمينات	٢٤,٦٢٣,٦٩١	-	٢٤,٦٢٣,٦٩١
تأمين محتجز (مقاولين)	١٠,٠٨٣,٦٢٢	-	١٠,٠٨٣,٦٢٢
المساهمة التكافلية المستحقة	١,٦٢٤,٧٢١	-	١,٦٢٤,٧٢١
تشوينات الموقع	٣٨,٨٠١,٤١٤	-	٣٨,٨٠١,٤١٤
إيرادات مؤجلة	١٨,٩٩٢,٠٤٩	-	١١٦,١٢٨,٦٧١
عملاء دفعات مقدمة	٤٩٧,٥٧٩,٦٠١	-	٤٩٧,٥٧٩,٦٠١
عملاء أرصدة دائنة	١١٩,٧٣٦,١٤٥	-	٢٢,٥٩٩,٥٢٣
دائنون متنوعون	١٦,١٠٧,٢٦٨	-	١٦,١٠٧,٢٧٣
ضريبه الدخل	٦,٦٣١,٤٧٨	-	٦,٦٣١,٤٧٨
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٤٠,٣٩١,٠٥٤	٧,٧٧٥,٥٦٥	٤٨,١٦٦,٦١٩
مكافأة نهايه الخدمه	-	٤,٥٣٠,٣٩٩	٤,٥٣٠,٣٩٩
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٣٢٨,٩٥٥	١٢٧,٨٨١	٤٥٦,٨٣٦
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٨٩٩,٠٧٣,٧١١	١٢,٤٣٣,٨٤٥	٩١١,٥٠٧,٥٥٦

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٥- الموقف القضائي

- الدعوة رقم ٧٤٧٦٠ لسنة ٧٠ ق (قضاء اداري) طعنا في الربط الضريبي لعام ٢٠٠٢/٢٠٠١ و المقدر بمبلغ ٢,٨٣٦,٠٢٢ جنيه و المطعون عليها أمام المحكمة الإدارية العليا بالطعن رقم ٤٨٦٩٤ لسنة ٧١ ق و مازالت متداولة و محدد لنظرها جلسة ٢٠٢٦/١/١٧ .
- الدعوة رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٢٣ نظرت أمام الدائرة ١٠ مدني كلي جنوب الجيزة و الخاصة بأمر الأداء بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنيه مستحقة للشركة بشيك بنكي محرر من ثروت حنا لوندي اسطفانوس و المقضي فيها بجلسة ٢٠٢٣/٢/٢٨ بالزام المدعي عليه بالمبلغ المذكور و في يوم ٢٠٢٤/٩/٢١ قرر الأخير الاستئناف على الحكم و مازالت الدعوى متداولة أمام خبراء جنوب الجيزة و محدد لها جلسة ١١ يناير ٢٠٢٦ لورود تقرير الخبير .

٣٦- الموقف الضريبي للشركة

أ- ضريبة الأشخاص الاعتبارية

- تم حساب الضريبة طبقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥، وتقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك الإقرارات حتى تاريخه.
- تم فحص السنوات من بداية النشاط حتى عام ٢٠١٧، وتم الربط والسداد.
- جاري فحص السنوات ٢٠١٨-٢٠٢١.

ب- ضريبة القيمة المضافة

- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك الإقرارات حتى تاريخه.
- تم فحص السنوات حتى نهاية ٢٠١٦، وتم سداد الفروق الناتجة عن الفحص وتقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية في المواعيد القانونية وسداد المستحق بصفة منتظمة.

ج- ضريبة المرتبات وما في حكمها

- تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك الإقرارات حتى تاريخه.
- تم فحص السنوات حتى سنة ٢٠١٩، وتم سدادها وتسويتها.

د- نظام الخصم والتخصيل تحت حساب الضريبة

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

٣٧- أحداث هامة

- 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن التسعة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

المركزي المصري والمستحقة خلال شهر بحد أقصى من تاريخ القوائم المالية المستقلة وقد طبقت الشركة هذه الاستثناء الجوازي.

. أفاد تقرير آفاق الاقتصاد العالمي (WEO) الصادر عن صندوق النقد الدولي (IMF) عن معدل تضخم تراكمي لمدة ثلاث سنوات بلغ ٩٦٪ 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 لتغيير 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 أكتوبر ٢٠٢٤، الساري من تاريخ اصداره و المرتبط تطبيقه بصور قرار من رئيس مجلس الوزراء أو من يفوضه بتحديد تاريخ بداية ونهاية الفترة المالية أو الفترات المالية التي يجب تطبيق هذا المعيار خلالها.

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي

