

شركة العبور للاستثمار العقاري
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
وتقرير مراقب الحسابات عليها

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

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية لشركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية إدارة الشركة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأى

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة، وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

مراقب الحسابات
على سعد زغلول المعزاولى

زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨
عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ١٥ أبريل ٢٠٢٦

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقل

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٢٥,٢١٥,٢٣٨	٥٢,٣٠٨,٠٣٥	(٤)	أصول ثابتة
-	١,٨٦٠,٣٩١	(٥)	أصول غير ملموسة
٥٦٣,٤٥٨	٢,٩٥٥,٥٣٥	(٦)	أصول حق انتفاع
١٤,٦٤٠,٨١٣	-	(٧)	مشروعات تحت التنفيذ
٢١٩,٨٥٩	٢١٥,٣٧٢	(٨)	استثمارات عقارية
٧٢٦,٩٠١	٧٢٦,٩٠١	(٩)	أصول غير ملموسة تحت الإنشاء
٦٥٧,٥٠٠	٦٥٧,٥٠٠	(١٠)	استثمارات في شركات تابعة
٣١,٦٤٢	٦٨٨,٨٧٩	(٣٠)	أصول ضريبية مؤجلة
٤,٤٤٣,٥٨٠	٢,٦٢٩,٨٠٠	(١٢)	أوراق قبض طويلة الأجل
٤٦,٤٩٨,٩٩١	٦٢,٠٤٢,٤١٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
٢٠,٩٤٨,٩٢٠	١٢,٥٢٨,٥٦٩	(١١)	المخزون
٥١,٥٠٥,٥٣١	٦٩,٩٩٣,٩٠٨	(١٢)	أعمال تحت التنفيذ
٦١,٢٨٢,١٨٣	٤٢٩,١١٤,٠٩٩	(١٣)	عملاء وأوراق قبض
٢١٥,٦٩٩,١١٨	٣٧٤,٧٣٨,٥٢٨	(١٤)	مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٥٦,٦٩٢	١,٨٣٩,٧٢٨	(٢٣)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٥٤,٠٣٦,١٠٣	٣٨٩,٠٦١,٦٤٨	(١٥)	النقدية وما في حكمها
٥٠٣,٦٢٨,٥٤٧	١,٢٧٧,٢٧٦,٤٨٠		إجمالي الأصول المتداولة
٥٥٠,١٢٧,٥٣٨	١,٣٣٩,٣١٨,٨٩٣		إجمالي الأصول
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	حقوق الملكية والالتزامات
٧,٨٤٩,٦٥٠	٨,٧٣٢,٢٩٠	(١٧)	حقوق الملكية
-	١٢٠,٦٤٠		رأس المال المدفوع
١٦,٧١٨,٠٤٣	٣٣,٤٨٨,٢١٦		احتياطيات
٧١,١١٣	(١,١٢٣,٩٤٢)		مزايا عاملين محددة
١٧,٦٥٢,٨١٣	٣٧,٠٦٥,٨٠٥		أرباح مرحلة
٢٤٢,٢٩١,٦١٩	٢٧٨,٢٨٣,٠٠٩		فروق ترجمة كيانات أجنبية
٨,٢٠٦,٦٠٠	٧,٧٧٥,٥٦٥	(٢٣)	صافي ربح العام
٣٨٦,٢٢١	٩٧٩,٥٣٢	(٦)	إجمالي حقوق الملكية
٤٦٤,٦١٥	٥,٧٩٦,٢٥٢	(١٨)	الالتزامات غير المتداولة
٩,٠٥٧,٤٣٦	١٤,٥٥١,٣٤٩		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	(١٩)	التزامات عقود التأجير
١٨,٦٣٠,١٦١	٤٧,٠٤٥,٥٩١	(٢٠)	مخصص مزايا عاملين محددة
٢,٠٣٩,٩٥١	٩,٩٥٦,٣٨١	(٣٠)	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٦٢,٥٤٠,٣٨٦	٨٥,٥٢٠,٣٧٧	(٢١)	مخصصات
٢٠٧,٣٢٦,٩٥٧	٨٠٩,٩٠٥,١٨٦	(٢٢)	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
٢٦٢,٣١٤	١,٣١٨,٠٨٠	(٦)	ضريبة الدخل المستحقة
٣,٩٦٣,٧١٤	٨٥,٧٢٣,٩٢٠	(٢٣)	موردون وأوراق دفع
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠		مصرفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٩٨,٧٧٨,٤٨٣	١,٠٤٦,٤٨٤,٥٣٥		المستحق خلال سنة من التزامات عقود التأجير
٣٠٧,٨٣٥,٩١٩	١,٠٦١,٠٣٥,٨٨٤		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥٥٠,١٢٧,٥٣٨	١,٣٣٩,٣١٨,٨٩٣		دائنو توزيعات
			إجمالي الالتزامات المتداولة
			إجمالي الالتزامات
			إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

رئيس مجلس الإدارة

أ/ ياسر محمود سامي

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

- تقرير مراقب الحسابات مرفق.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٤٤٧,٧٢٨,٩٤٣	٩٩٨,٣٧٣,٩٦٩	(٢٤)	الإيرادات
(٣٩١,٣٥٤,٨٧٣)	(٨٩٨,٨٧٣,٨٧١)	(٢٥)	تكلفة الحصول على الإيراد
٥٦,٣٧٤,٠٧٠	٩٩,٥٠٠,٠٩٨		مجمّل الربح
(٣٥,٨٩٦,٤٦٦)	(٦٥,٠٣٢,٥٦٩)	(٢٦)	مصروفات إدارية وعمومية
١٧,٥٥٢,٤٨٢	٢١,٢٦٥,٢٣٩	(٢٧)	إيرادات تمويلية
(٤,٣٠٠,١٤٠)	(٥,٧٥٦,٤٧٤)		رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٩,٨٨٤,٦١٠)	(٨,٦٤٠,١٣٠)	(٢٨)	مصروفات تمويلية
١,٣٩٣,٦٠٠	١١,٣٥٧,٤٢٣	(٢٩)	إيرادات أخرى
(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(١٩)	مخصصات
(١,١٧٩,٨٦٢)	(٥١٤,٦٢١)		خسائر انتمائية متوقعة
٢٣,٠٥٩,٠٧٤	٤٩,١٧٨,٩٦٦		صافي الربح قبل ضرائب الدخل
(٥,٤٠٦,٢٦١)	(١٢,١١٣,١٦١)	(٣٠)	ضريبة الدخل
١٧,٦٥٢,٨١٣	٣٧,٠٦٥,٨٠٥		صافي ربح الفترة
٠,٥٨	٠,٩٣	(٣١)	نصيب السهم من الأرباح

رئيس مجلس الإدارة
الـياسر محمود سامي

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٦٥٢,٨١٣	٣٧,٠٦٥,٨٠٥	صافي ربح العام
-	١٢٠,٦٤٠	الدخل الشامل الآخر
٧١,١١٣	(١,١٩٥,٠٥٥)	الأرباح الاكتوارية مزايا عاملين محددة
٧١,١١٣	(١,٠٧٤,٤١٥)	فروق ترجمة كيانات اجنبية
		إجمالي الدخل الشامل الآخر
١٧,٧٢٣,٩٢٦	٣٥,٩٩١,٣٩٠	اجمالي الدخل الشامل

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية									
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥									
الإجمالي	ارباح مرحلة	جنيه مصري	احتياطي مزايا عاملين محددة	جنيه مصري	فروق ترجمة الكيانات الأجنبية	جنيه مصري	احتياطي عام	جنيه مصري	رأس المال المدفوع
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١١٠,٠٢٥,٦٠١	١٧,٢٠٨,٧٩٦	-	-	-	-	٧٧٧,١٥٨	٣,٨٩٧,١١٢	٨٨,١٤٢,٥٣٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	-	-	-	-	-	٢,٦٨٤,٦٢٧	١١١,٨٥٧,٤٦٥	زيادة رأس المال*
-	(٤٩٠,٧٥٣)	-	-	-	-	-	٤٩٠,٧٥٣	-	المحول الى الاحتياطيات
١٧,٧٢٣,٩٢٦	١٧,٦٥٦,٨١٣	-	-	٧١,١١٣	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل
٢٤٢,٢٩١,٦١٩	٣٤,٣٧٠,٨٥٦	-	-	٧١,١١٣	-	٧٧٧,١٥٨	٧,٠٧٢,٤٩٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	(٨٨٢,٦٤٠)	-	-	-	-	-	٨٨٢,٦٤٠	-	المحول الى الاحتياطيات
٣٥,٩٩١,٣٩٠	٣٧,٠٦٥,٨٠٥	١٢٠,٦٤٠	-	(١,١٩٥,٠٥٥)	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل
٢٧٨,٢٨٣,٠٠٩	٧٠,٥٥٤,٠٢١	١٢٠,٦٤٠	١٢٠,٦٤٠	(١,١٢٣,٩٤٢)	-	٧٧٧,١٥٨	٧,٩٥٥,١٣٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
						(١٧)	(١٧)	(١٦)	إيضاح رقم

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

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
٢٣,٠٥٩,٠٧٤	٤٩,١٧٨,٩٦٦		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢,٨٦٩,٨٧٨	٤,٢٥٠,٩٠١	(٤)	صافي الربح قبل ضرائب الدخل
-	-		إهلاك الأصول الثابتة
٢٧٠,٤٥٦	٥١٢,٥٠٣	(٥)	استهلاك الأصول الغير ملموسة
-	١٢٠,٦٤٠	(١٨)	إهلاك أصول حق انتفاع
(١,٣٥٢,٧٦٨)	(٩٧١,١٧١)		الأرباح الاكتوارية مزايا عاملين محددة
٤,٤٨٧	٤,٤٨٧		أرباح (خسائر) فروق ترجمة عملات أجنبية
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠		إهلاك أصول استثمار عقاري
١٣٢,٥٢١	١١٥,٨١١	(٥)	المكون من المخصصات
١,١٧٩,٨٦٢	٥١٤,٦٢١		فوائد أصول حق انتفاع
(١٦,١٢٨,٦٠١)	(٢١,٢٦٥,٢٣٩)	(٢٧)	مخصصات خسائر ائتمانية
-	٦,٠٨٥,٢٣٢	(٢٨)	فوائد دائنة
١١,٠٣٤,٩٠٩	٤١,٥٤٦,٧٥١		فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
(٨,٩٨١,٩٠٩)	٨,٤٢٠,٣٥١	(١١)	التغير في المخزون
٤,٦٧٥,١٣٢	(١٨,٤٨٨,٣٧٧)	(١٢)	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
٢٤,٩٩١,٤١٣	(٣٦٥,٣٠٧,٧٧٣)	(١٣)	التغير في العملاء وأوراق القبض
٢٣,٧٨٥,٩٥٦	(٩٠,٩٦٦,٦٦٧)	(١٤)	التغير في إيرادات مستحقة
(٨,٢٤٩,٩٦٦)	(٢٥,١١٨,٢٧٦)	(١٤)	التغير في المقاولين الدفعات المقدمة
(١٩,١٥٣,٣٥٣)	(٤٦,٦٦٣,٤٩٦)	(١٤)	التغير في تأمين أصول
(٦,٦٩٩,٦٧٢)	(٣,٥٤١,٣٣٨)	(١٤)	التغير في المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
١,٨٤٣,٨٠٧	٣,٦٦٨,٩٥٣	(١٤)	التغير في خطابات ضمان
٢٠,٩٦٥,٤٦٧	(٢٠,٨١١,٣٨٩)	(٢٢)	التغير في عملاء دائنة
١١,٩٨٠,٩٧٤	٦,٣٨٦,٩٥٤	(٢٠)	التغير في تشوينات الموقع
(١٠,٨٤٦,٥٥٠)	(١,٦٨٣,٠٣٦)	(٢٣)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
١٩,٠٢٧,٦٢٩	٢٢,٩٧٩,٩٩١	(٢١)	التغير في الموردين وأوراق الدفع
٦,٨٨٨,٢٩٩	٥٢,٨٢٢,٩٩٧	(٢٢)	التغير في المصروفات المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
(٧٦,٦٣٩,٤٦٠)	٣٢٩,٦٥٧,٨٣٤	(٢٢)	التغير في عملاء دفعات مقدمة
(١,٩٤٠,٥٥٠)	٢٣٨,٨٨٧,٥٠٤	(٢٢)	التغير في إيرادات مؤجلة
(١,٧١٧,٦٩١)	٨١,٣٢٩,١٧١	(٢٣)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٩,٠٣٥,٥٦٥)	٢١٣,١١٩,٧٥٤		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
-	(٦,٠٨٥,٢٣٢)	(٢٨)	فوائد مدفوعة
-	(١,٠٧٠,٣٠٦)	(٣٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٩,٠٣٥,٥٦٥)	٢٠٥,٩٦٤,٢١٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢,٢٨٢,٧٤١)	(١٠,٦٩٧,٩٤٠)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	١٠٨,٢٦٦	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-	-		فروق ترجمة الأصول الثابتة
(١٤,٦٤٠,٨١٣)	(٦,٠١٥,٢٩٦)		مدفوعات في أصول غير ملموسة
١٦,١٢٨,٦٠١	٢١,٢٦٥,٢٣٩	(٢٥)	مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
(٧٩٤,٩٥٣)	٢,٧٠١,٩٦٣		فوائد مقبوضة
١١٤,٥٤٢,٠٩٢	-	(١٦)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٦٠,٩٢٢,٦٢٨)	٢٨,٤١٥,٤٣٠	(٢٠)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٣١٧,٩٠٠)	(١,٣٧١,٣١٤)	(٥)	مقبوضات من زيادة رأس المال
٥٣,٣٠١,٥٦٤	٢٧,٠٤٤,١١٦		التغير في التسهيلات الائتمانية
٤٣,٤٧١,٠٤٦	٢٣٥,٧١٠,٢٩٥		مدفوعات في التزامات عقود التأجير
١,٤٢٣,٨٨٠	(٢٢٣,٨٨٤)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٠٩,٢٢٤,٥١٠	١٥٤,١١٩,٤٣٦		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها - خلال العام
١٥٤,١١٩,٤٣٦	٣٨٩,٦٠٥,٨٤٧	(١٥)	أثر التغيرات في أسعار الصرف
			النقدية وما في حكمها - أول العام
			النقدية وما في حكمها - آخر العام
			يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:
٢٠٢٤ ديسمبر ٣١	٢٠٢٥ ديسمبر ٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٥٤,٠٣٦,١٠٣	٣٨٩,٠٦١,٦٤٨		نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨٣,٣٣٣	٥٤٤,١٩٩		الخصائر الائتمانية
١٥٤,١١٩,٤٣٦	٣٨٩,٦٠٥,٨٤٧		نقدية بالصندوق ولدى البنوك إيضاح (١٤)

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٩) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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، تم قيد الشركة في سجل تجاري الهيئة الاقتصادية لقناة السويس برقم ٣٤ بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧.

٢-١ غرض الشركة

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

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

٣-١ فروع أجنبية

- فرع السعودية:
 - قامت الشركة بتأسيس فرع لها بالمملكة العربية السعودية بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٣ مدتها ٥ سنوات تنتهي في ٢٩ يوليو ٢٠٢٨.
 - قامت الشركة عن طريق الفرع بإبرام عقود مقولة من الباطن مع فرع الغانم انترناشيونال للتجارة العامة والمقاولات و تتضمن العقود عقد تنفيذ أعمال مصنوعات خرسانة لمشروع مستشفى طواري بالمدينة المنورة بقيمة ١٧,٦٤ مليون ريال سعودي، و عقد توريد وتركيب الأعمال الكهربائي والميكانيكي والصحية لمستشفى الأنصار بالمدينة المنورة ٢٣٢,٥٠٦ مليون ريال سعودي.
 - بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥ تم توفير أوضاع الفرع وتعديل النظام الأساسي له و تحويله إلى شركة ذات المسؤولية المحدودة من شخص واحد رأس مالها ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي موزعه على ١٠٠٠ حصة قيمة الحصة ١٠٠ ريال، تحت اسم شركة أو ار سي (شركة ذات المسؤولية المحدودة من شخص واحد) سعودي مملوكة بالكامل لشركة العبور للاستثمار العقاري ش.م.م و قدم الانتهاء من إجراءات التعديل في ١٩ يناير ٢٠٢٦.

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 المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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.

٧-١ اعتماد القوائم المالية المستقلة

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من مجلس إدارة الشركة بجلسته ١٥ أبريل ٢٠٢٦.

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 إليها للحصول على صورة تعبر عن المركز المالي ونواتج 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

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 تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً، وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي، أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييماً إجمالياً ويوضع لها تقدير وفقاً للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الافتراضي للأصول الثابتة

تحدد إدارة الشركة العمر الافتراضي 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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.

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

٢-٣ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

١-٢-٣ الاعتراف والقياس

يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في التشغيل أو توفير السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بقائمة المركز المالي بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الأصول عندما يتم الانتهاء من اعدادها 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.

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 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

محدودة بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية لأصل (نتيجة لرد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة) القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة، ويتم اثبات الرد بقائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر).

٣-٣ مشروعات تحت التنفيذ

يتم قيد المبالغ التي تتفق على إنشاء أو شراء الأصول الثابتة في بند مشروعات تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح متاحة للاستخدام في الغرض الذي اقتنتي من أجله ثم يتم 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 سيستمر خيار الشراء، فيتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي المقدر للأصل محل العقد، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك أصل حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي المقدر لأصل حق الانتفاع أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) اضمحلال قيمة الأصول لتحديد ما إذا كان أصل حق الانتفاع قد اضمحلت قيمته، 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 الطرف التي أدت إلى تلك الدفعات.

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

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

قد يختار المستأجر عدم تطبيق متطلبات الاعتراف سالف 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.

بعد الاعتراف المبدئي يتم اثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصصاً 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 والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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.

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

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 مكملاً 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 المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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.

الاحتياطات الأخرى

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

١٥-٣ مزايا العاملين

الالتزام قصير الأجل

إن الالتزامات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المكافآت غير النقدية والإجازات المرضية المترتبة التي من المتوقع تسويتها بالكامل خلال ١٢ شهراً بعد نهاية فترة التقرير المالي التي قدم فيها الموظفون الخدمة ذات العلاقة يتم إثباتها بناءً على الخدمات المقدمة من الموظفين حتى نهاية فترة التقرير المالي ويتم قياسها بالمبالغ المتوقعة سدادها عند تسوية الالتزامات. يتم عرض الالتزامات كالتزامات مكافآت الموظفين الحالية ضمن المصاريف المستحقة في قائمة المركز المالي.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة تقييم وحدة الائتمان. إن الالتزام المعترف به في قائمة المركز المالي بخصوص مكافأة الموظفين هو القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة في نهاية فترة التقرير المالي. وتحدد القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية باستخدام معدلات فائدة سندات شركات عالية الجودة المقومة بالعملة التي سيتم بها دفع المكافآت، وتكون شروطها مقاربة لشروط الالتزام ذي العلاقة. وتصنف تكاليف المزايا المحددة على النحو التالي:

تكلفة الخدمة

تتضمن تكاليف الخدمات تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة والتي يتم إثباتها مباشرة يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية للالتزامات المزايا في قائمة الربح أو الخسارة المحددة عن تعديلات الخطة أو التخفيضات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كتكاليف خدمة سابقة.

تكلفة الفائدة

يتم احتساب تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة على صافي رصيد التزام المزايا المحددة يتم إدراج هذه التكلفة في مصاريف مزايا الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر.

١٦-٣ الافتراض وتكلفة الافتراض

الافتراض

يتم الاعتراف بالافتراض 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 والافتراض 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 الافتراض

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

١٧-٣ المخصصات

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

١٨-٣ الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

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

١٩-٣ الإيراد

يتم استخدام نموذج الإيراد الجديد المكون من خمس خطوات قائمة على المبادئ المحاسبية بشأن الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة على السلع أو تقديم الخدمات إلى العميل وفقاً 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 السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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، أخذة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة عند تطبيق كل خطوة من النموذج على العقود المبرمة مع عملائها، كذلك طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على عقد والتكاليف التي تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد.

إيراد المقاولات

تضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقولة بالإضافة لأوامر التغير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. 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 إثباتات الإيراد عند استحقاق الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ومعدل الفائدة الفعلي هو المعدل المستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً لتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

٢٠-٣ المصروفات

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

٢١-٣ توزيعات الأرباح

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

٢٢-٣ التأمينات الاجتماعية

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

٢٣-٣ 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 السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٤-٣ 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 (الإرباح 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 (الإرباح أو الخسائر).

٢٥-٣ أرقام المقارنة

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

٢٦-٣ التقارير القطاعية

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

٢٧-٣ المقاصة بين أصل والتزام مالي

يتم عمل مقاصة بين أصل مالي والتزام مالي وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصول وتسوية الالتزام في آن واحد ولكي يكون الحق القانوني للشركة أن تقوم بعمل المقاصة قابلاً للنفذ فلا بد أن يكون عند وقوع حدث ما في المستقبل والذي غالباً ما يكون إخفاق الطرف

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الأخر ولا بد أن يعكس ميونيوات الشركة العادية ومتطلبات الاسواق المالية والظروف الاخرى المرتبطة باعتبارات خطر وتوقيت التدفقات النقدية للشركة.

٢٨-٣ الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في قائمة المركز المالي حيث يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت 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 متوقعا.

٢٩-٣ قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي من شأن الشركة أن تتلقاه مقابل بيع الأصل أو المقابل المدفوع نظير تحويل الالتزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس، ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصول أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود 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. وتقدر القيمة العادلة للبند 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 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 السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- الأصول الثابتة

الإجمالي	تأمينات	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقتة	مباني مؤقت
----------	---------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢,٢٨١,٤٨٤	٣,١٥٣,٥٥٢
٥٨٨,٣٩٤	٩٩٩,٤٣٤
٢,٨٦٩,٨٧٨	٤,١٥٢,٩٨٦

تكلفة الإيراد
مصرفات عمومية وإدارية

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥- الأصول الغير ملموسة

برامج تشغيل جنيه مصري	التكلفة
-	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤
-	الإضافات خلال العام
-	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٩٥٨,٣٠٦	الإضافات خلال العام
١,٩٥٨,٣٠٦	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	مجمع الاهلاك
-	مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤
-	الاهلاك خلال العام
-	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٧,٩١٥	الاستهلاك خلال العام
٩٧,٩١٥	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٨٦٠,٣٩١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦- أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير

- عقد ايجار المقر إداري بإجمالي قيمة إيجارية بمبلغ ١,٠٩٣,٧٠٠ جنيه مصري قيمتها الحالية ٢٩٢,٩٩٩ جنيه مصري، وقد بلغت التزامات أقساط عقد التأجير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٣٨٦,٢٢٢ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ٩١,٣٨٧ جنيه مصري .

- عقد ايجار المقر إداري بالسعودية بإجمالي قيمة إيجارية بمبلغ ٢٤٠,٠٠٠ ريال سعودي جنيه مصري قيمتها الحالية ٢٢٨,٥٠٨ ريال سعودي ما يعادل ٢,٩٠٤,٥٨٠ جنيه مصري وقد بلغت التزامات أقساط عقد التأجير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ١٥٠,٣٧٢ ريال سعودي ما يعادل ١,٩١١,٣٩٠ جنيه مصري، في حين بلغت مصروفات الفوائد على تلك الالتزامات عن نفس الفترة مبلغ ١,٨٦٤ ريال سعودي ما يعادل ٢٤,٤٢٤ جنيه مصري .

أصول حق انتفاع

الإجمالي جنيه مصري	مقر إداري جنيه مصري	التكلفة
٨٣٣,٩١٤	٨٣٣,٩١٤	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٩٠٤,٥٨٠	٢,٩٠٤,٥٨٠	الإضافات خلال الفترة
٣,٧٣٨,٤٩٤	٣,٧٣٨,٤٩٤	التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٧٠,٤٥٦	٢٧٠,٤٥٦	مجمع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥١٢,٥٠٣	٥١٢,٥٠٣	الاستهلاك خلال الفترة
٧٨٢,٩٥٩	٧٨٢,٩٥٩	مجمع الاستهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢,٩٥٥,٥٣٥	٢,٩٥٥,٥٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥٦٣,٤٥٨	٥٦٣,٤٥٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

التزامات عقود التأجير

الإجمالي	طويلة الأجل	قصيرة الأجل	التزامات عقد التأجير
٢,٢٩٧,٦١٢	٩٧٩,٥٣٢	١,٣١٨,٠٨٠	فوائد التزامات عقد التأجير
٢١٢,٤٢٨	١٢٦,١٥١	٨٦,٢٧٧	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,٦٤٠,٨١٣	-	مقر زايد الجديد - كورت يارد
-	-	عمارات الجازي
١٤,٦٤٠,٨١٣	-	

كانت حركة المشروعات تحت التنفيذ على النحو التالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٤,٦٤٠,٨١٣	رصيد أول المدة
١٤,٦٤٠,٨١٣	٦,٠١٥,٢٩٦	إضافات خلال العام
-	(٢٠,٦٥٦,١٠٩)	المحول الي أصول ثابتة
١٤,٦٤٠,٨١٣	-	

٨- 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	مجمع الاهلاك
٤,٤٨٧	مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٤
٤,٤٨٧	الاهلاك خلال العام
٤,٤٨٧	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨,٩٧٤	الاهلاك خلال الفترة
٢١٥,٣٧٢	مجمع الاهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢١٩,٨٥٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر 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.

٩- أصول غير ملموسة تحت الإنشاء

تقوم الشركة بإجراءات تسجيل علامة تجارية بوزارة التجارة والصناعة، وتم إنجاز خطوتين من أصل خمس خطوات من برنامج عمل العلامة التجارية وتسجيلها، وتم تسجيلها أصول غير ملموسة تحت الإنشاء لحين استكمال برنامج عمل العلامة التجارية وتسجيلها بوزارة التجارة والصناعة وقد بلغت قيمتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ٧٢٦,٩٠١ جنيه مصري.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠- استثمارات في شركات تابعة

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

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

١١- مخزون

مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
	١٢,٥٢٨,٥٦٩	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
	١٢,٥٢٨,٥٦٩	٢٠,٩٤٨,٩٢٠

١٢- أعمال تحت التنفيذ

أعمال تحت التنفيذ (قطاع مقاولات)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
عمارة ٢٧ - التجمع الخامس	٣,٦٢٤,٧٦٩	٣,٦٢٤,٥١٩
عمارة ٧٩ - التجمع الخامس	١٥,٦٩٩,٢٥٩	٣,٦٢٨,١٧١
أرض الشيخ زايد	٤٩,٩٥٣,٥٢١	٤٠,٩٨١,٨٠٣
عمارة ٩ (السطح)	٣٣١,٣٤٠	-
	٣٨٥,٠١٩	٣,٢٧١,٠٣٨
	٦٩,٩٩٣,٩٠٨	٥١,٥٠٥,٥٣١

١٣- عملاء وأوراق قبض

عملاء وأوراق قبض	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
عملاء استثمار عقاري*	٥,٢٥٣,٢٩٦	٦,٧٥٥,٣٢٤
عملاء مقاولات	٧٦,٨٥٠,٠٧٢	٣٧,١٥٤,٦٠٤
عملاء وأوراق قبض - السعودية	٣٥٢,٢٢٠,٩٨٦	١٤,١٣٤,٧٩٨
أوراق قبض تحت التحصيل مقاولات	-	٩,١٥٨,٠٧٥
خسائر انتمائية متوقعة	(٥,٢١٠,٢٥٥)	(٥,٩٢٠,٦١٨)
	٤٢٩,١١٤,٠٩٩	٦١,٢٨٢,١٨٣

* بلغت أوراق القبض طويلة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ لعملاء الاستثمار العقاري مبلغ ٢,٦٢٩,٨٠٠ جنيه مصري وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٤٤٣,٥٨٠ جنيه مصري.

وكانت حركة الخسائر الانتمائية خلال العام كالتالي

رصيد أول المدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ جنيه مصري
مكون خلال العام	٥,٩٢٠,٦١٨	٥,٠٣٤,١٠٠
انتفى الغرض منه	-	٨٨٦,٥١٨
	(٧١٠,٣٦٣)	-
	٥,٢١٠,٢٥٥	٥,٩٢٠,٦١٨

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤- مصروفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٧٠,٨١٨	٣,٠٤٠,٧٣٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٦٩,٢٣١	٢٦٩,٢٣١	مصلحة الضرائب
٧٧,٩٠١,٠٥٩	١٦٨,٨٦٧,٧٢٦	إيرادات مستحقة*
٤,٥٧٠,٤٤٩	٩٠١,٤٩٦	غطاء خطابات ضمان
١,١٥٣,٥٠٧	٦٧٢,٥٥٧	سلف وعهد
٥٣,٥٩٨,٨٩٥	١٠٠,٢٦٢,٣٩١	تأمينات لدى الغير
٧٧,٥٩١,٨٦٤	١٠٢,٧١٠,٥٤٠	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
١,٦٩٢,١٤٦	٤٢٦,٨٢٣	أرصدة مدينة أخرى
(١,٦٤٨,٨٥١)	(٢,٤١٢,٩٦٩)	خسائر ائتمانية متوقعة
٢١٥,٦٩٩,١١٨	٣٧٤,٧٣٨,٥٢٨	

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٤٣٨,٨٤٠	١,٦٤٨,٨٥١	رصيد أول المدة
٢١٠,٠١١	٧٦٤,١١٨	مكون خلال العام
١,٦٤٨,٨٥١	٢,٤١٢,٩٦٩	

١٥- النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	جنيه مصري
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥٦,٢٦٥	٢٤٤,٠٧٥	نقدية بالصندوق
٧٣,٦٨٨,٤٨٩	٦٠,٥٢٩,٤٤١	حسابات جارية بالبنوك
٧٤,١٧٣,٢٥١	٧٩,٦٢٦,٣٢٠	ودائع قصيرة الأجل*
-	(٥٣٦,٩٠١)	خسائر ائتمانية متوقعة
١٤٨,٠١٨,٠٠٥	١٣٩,٨٦٢,٩٣٥	
-	٤٢٢,٣٨٩	عملة أجنبية
٦,١٠١,٤٣١	٢٤٨,٧٨٣,٦٢٢	نقدية بالصندوق
(٨٣,٣٣٣)	(٧,٢٩٨)	حسابات جارية بالبنوك
٦,٠١٨,٠٩٨	٢٤٩,١٩٨,٧١٣	خسائر ائتمانية متوقعة
١٥٤,٠٣٦,١٠٣	٣٨٩,٠٦١,٦٤٨	

* تتضمن الودائع مبالغ تخص اتحادات الشاغلين المسؤولة عنها الشركة بقيمة ٤٤٠,٢٢٠ جنيه مصري.
**تتضمن الودائع مبلغ ١٤,١٩٣,٢٥١ جنيه مصري متحفظ عليها كضمانات لخطابات الضمان.

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٨٣,٣٣٣	رصيد أول المدة
٨٣,٣٣٣	٤٦٠,٨٦٦	مكون خلال العام
٨٣,٣٣٣	٥٤٤,١٩٩	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦- 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 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 سدادها نقداً بالكامل بالإضافة الى علاوة إصدار قدرها ٢,٦٨٤,٦٢٧ جنيه مصري بالبنك التجاري الدولي، وذلك باصدار عدد ٢٢,٣٧١,٤٩٣ سهم عادي نقدي بقيمة اسمية خمسة جنيه للسهم تقريباً عن طريق الاكتتاب من قدامى مساهمي الشركة مع تداول حق الاكتتاب لقدامى مساهمي الشركة منفصل عن السهم الأصلي بالقيمة الاسمية للسهم بالإضافة إلى ١٢ قرش مصروفات إصدار لكل سهم، و بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال ليصبح رأس المال المصدر ٢٠٠ مليون جنيه مصري مدفوع بالكامل بقيمة اسمية ٥ جنيه مصري وعدد الأسهم ٤٠ مليون جنيه مصري.

- وفيما يلي بيان بتوزيع هيكل رأس المال

اسم المساهم	الجنسية	نسبة المشاركة	عدد الاسهم	القيمة
فؤاد محمد ثنيان الغانم	الكويت	٤٦,٦٢%	١٨,٦٥٠,٣٤١	٩٣,٢٥١,٧٠٥
كريم طارق عبد الحميد عيسى	مصر	٥,٣٥%	٢,١٤٣,٠٦٣	١٠,٧١٥,٣١٥
مساهمون آخرون		٤٨,٠٣%	١٩,٢٠٦,٥٩٦	٩٦,٠٣٢,٩٨٠
		٪١٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٧- احتياطات

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨- مخصص مزايا عاملين محددة

يطبق فرع السعودية خطة منافع موظفين محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدمتهم، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٦٤,٦١٥	٥,٧٩٦,٢٥٢	القيمة الحالية للالتزام (نهاية خدمة)
٤٦٤,٦١٥	٥,٧٩٦,٢٥٢	

وكانت الافتراضات الرئيسية المستخدمة لأغراض التقويم الاكتواري على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥,٥٠٪	٥,٥٠٪	معدل الخصم
٤,٧٥٪	٥,٥٠٪	معدل الزيادة المتوقعة في الرواتب
متوسط	متوسط	معدل دوران الموظفين
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

تم إثبات كافة الحركات في التزامات المزايا المحددة للموظفين في قائمة الدخل الشامل. وتم تحديد تحليل الحساسية أدناه وفق التغيرات المحتملة المعقولة في الافتراضات المعنية التي تحدث في نهاية الفترة المالية مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. يمثل المبلغ الموجب زيادة في الالتزام، بينما يمثل المبلغ السالب نقص في الالتزام.

١٩- مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	مخصص مطالبات
٤,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	

وكانت حركة المخصصات خلال العام كالتالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رصيد أول المدة
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	مكون خلال العام
٤,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	

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

٢٠- تسهيلات انتمائية وسحب على المكشوف

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦,٩٤٢,١٦١	٤٢٠,٢٤٧	البنك التجاري الدولي
١١,٦٨٨,٠٠٠	٤٦,٦٢٥,٣٤٤	بنك الكويت الوطني
١٨,٦٣٠,١٦١	٤٧,٠٤٥,٥٩١	

حصلت الشركة على تسهيلات انتمائية 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 السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١- موردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٣,٦٧٤,٧٣٤	٧٩,١٥٤,٢٣٤	مقاولو الباطن و موردون
٨,٨٦٥,٦٥٢	٦,٣٦٦,١٤٣	أوراق الدفع
٦٢,٥٤٠,٣٨٦	٨٥,٥٢٠,٣٧٧	

٢٢- مصروفات مستحقة وحسابات دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١,٢٥٤,٤١٤	٦,١٧٠,٥٤٧	مصروفات مستحقة
٣,٢٣٣,١٠٠	٢٥,٠٦٩,٥٠١	مصلحة الضرائب
١١,٧٧٦,٧٣٤	٢٣,٣٤٩,١٦٧	تأمين محتجز (مقاولين)*
٢٣٦,٠٣٧	٦٢٣,١٢٢	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
١,٢٥٢,٦٣٧	٢,٨٩٦,٩٣٢	المساهمة التكافلية المستحقة
٣,٥٧٠,٦٧٢	٣,٨٣٧,٩٧٢	اتحاد ملاك
٣٠,٩٦٥,٤٥٠	٣٧,٣٥٢,٤٠٤	تشوينات الموقع
١٥,٦٥٤,٩٠٧	٢٥٤,٥٤٢,٤١١	إيرادات مؤجلة
١١٣,٧٩٤,٨٨٥	٤٤٣,٤٥٢,٧١٩	عملاء دفعات مقدمة*
٢٣,٨٢٠,٤٩٢	٣,٠٠٩,١٠٣	عملاء أرصدة دائنة
١٢١,٠٥٨	٩٨,١٠٨	صندوق تدريب العاملين
١,٦٤٦,٥٧١	٩,٥٠٣,٢٠٠	أرصدة دائنة أخرى
٢٠٧,٣٢٦,٩٥٧	٨٠٩,٩٠٥,١٨٦	

* يتضمن التأمين المحتجز ١٢,٣٤٩,٣٢٦ جنيه مصري ما يعادل ٩٧١,٦٢٣ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

* تتضمن عملاء دفعات مقدمة ٢٤٩,٥٨٩,٥١٢ جنيه مصري ما يعادل ١٩,٦٣٧,٢٥٥ ريال سعودي تخص فرع السعودية.

٢٣- 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٨,٢٠٦,٦٠٠ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٤,١٣٤,٧٩٨	٣٥٢,٢٢٠,٩٨٦	الغانم انترناشيونال السعودية
١٤,١٣٤,٧٩٨	٣٥٢,٢٢٠,٩٨٦	

المدينون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٨,٣٤١,٨٩١	الغانم انترناشيونال السعودية (تأمين اعمال)
-	٢٨,٣٤١,٨٩١	

الدائنون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٢٤٩,٥٨٩,٥١٢	الغانم انترناشيونال السعودية (عملاء دفعات مقدمة)
-	٢٤٩,٥٨٩,٥١٢	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	١٦,٦٦٩	الغانم إنترناشيونال قطر
١٥٦,٦٩٢	١٥٦,٦٩٢	الغانم إنترناشيونال الامارات
-	١,٦٦٦,٣٦٧	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) الإمارات
١٥٦,٦٩٢	١,٨٣٩,٧٢٨	

المستحق إلى أطراف ذات علاقة (قصيرة الأجل)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣,٢٨٨,٢٤٨	٨١,٦٩٠,٤٣٦	الغانم إنترناشيونال السعودية
٢٧,٠٨٥	-	الغانم إنترناشيونال قطر
٢٥٩,١٢٢	٤,٠٣٣,٤٨٤	الغانم إنترناشيونال مصر
٣٨٩,٢٥٩	-	شركة أوه آر سي للمقاولات (ش.ذ.م.م) الإمارات
٣,٩٦٣,٧١٤	٨٥,٧٢٣,٩٢٠	

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة فيما يلي:

شركة أوه آر سي للمقاولات الإمارات	الغانم إنترناشيونال مصر	الغانم إنترناشيونال السعودية	الغانم إنترناشيونال قطر	
٢,٠٥٥,٦٢٦	(٣,٧٨٩,٥٥٣)	(١٧١,٥٠٦,١٨٢)	(٨٢٣,٠٩٧)	مصرفات بالإئابة
-	-	٩٢,٩١٣,٧٣٩	٨٦٥,٢٢٧	تحويلات نقدية مدفوعات
-	-	-	-	تحويلات نقدية (مقبوضات)
-	١٥,١٩٢	١٩٠,٢٥٥	١,٦٢٤	فروق عملة أول المدة
٢,٠٥٥,٦٢٦	(٣,٧٧٤,٣٦١)	(٧٨,٤٠٢,١٨٨)	٤٣,٧٥٤	صافي التعامل

عقود المعاوضة

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

٢٤- الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤١,٦٦٥,١٣٣	٣٨٠,٤٠٥,٢٥١	إيراد المقاولات
١٢,٧٣٠,٠٠٠	١٠,٤٦٣,١٠٠	إيراد الاستثمار العقاري
٩٣,٣٩٦,٣٦٠	٦٠٧,٥٣١,٣٦٨	إيراد السعودية
(٦٢,٥٥٠)	(٢٥,٧٥٠)	خصم تعجيل سداد
٤٤٧,٧٢٨,٩٤٣	٩٩٨,٣٧٣,٩٦٩	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٥- تكلفة الحصول على الإيراد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٩٥٣,٢١٥	٩,٥٠٣,٤٠٦
٢٩٧,٩٧٧,٢٠٢	٣٢٥,١٢٠,٩٥٣
٨٤,٤٢٤,٤٥٦	٥٦٤,٢٤٩,٥١٢
٣٩١,٣٥٤,٨٧٣	٨٩٨,٨٧٣,٨٧١

تكلفة الاستثمار العقاري
تكلفة فرع المقاولات مصر
تكلفة فرع السعودية

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
١١,٢٠١,٣٤٦	١١٤,١٥٥,٢٩٠
-	٩,٩٤٠,٤٦٥
١,٢٢٩,٨٢٤	٢,٣٢٩,٢٨٨
١,٨٩٠,٨٤٦	٥,٣٩٧,٦٤٧
٩١٦,٢١٧	١,٣٥٠,٩٠٧
١,٠٧٠,٥٥٤	١,٣٢٤,٢٩٥
٩٠٩,٣٠٣	٩٤٢,٦٤٢
٩٧٠,٧٥٩	٧٠٩,٦٤١
٥,٤٣٢,٦١٤	٧,٣١٨,٧٦٧
١,١٥٢,٥٧٦	٢,٢٧٢,٠٠٩
٦٢٨,٩١٨	٩٢٧,٤٢٢
١٣٦,٢٣٧,٣٩٨	١٥٥,٣٣٠,٩٠٥
٧,٣٣٣,٦٥٦	٩,٥٠٣,٤٠٦
٢,٥٥٣,٦٧٦	١,٨٨٦,١٠٠
٢٢٧,٣٥٤	٥٧٧,٥٠٥
١,٩٣٥,١٣٥	١,١٥٥,١٠٦
١٢٣,١٣٧,٥٨٧	٥٥٤,٧٦٣,٣٢٢
٢,٢٨١,٤٨٤	٣,١٥٣,٥٥٢
٩٢,٢٤٥,٦٢٦	٢٥,٨٣٥,٦٠٢
٣٩١,٣٥٤,٨٧٣	٨٩٨,٨٧٣,٨٧١

الرواتب و ما في حكمها
مزايا عاملين
تأمينات إجتماعية
رسوم و دمغات
ايجارات
أدوات كتابية و مطبوعات
صيانة
مصاريف كهرباء ومياه وغاز
مصاريف بنكية
مصاريف السيارات
اتعاب استثمارية
مواد خام
مصاريف تكاليف عمارة
خامات مساعدة وترميمات
تجهيز موقع
ايجار معدات
اعمال و مصنوعات ومقاولات
إهلاك الأصول الثابتة
مصروفات أخرى

٢٦- المصروفات الإدارية والعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جنيه مصري	جنيه مصري
٢١,٤٣٥,٨٠٣	٣٣,٨٤١,٩٣٦
٧,٣٠٢,٧٣٩	١٠,٠٢٢,٠٥٥
٧,١٥٧,٩٢٤	٢١,١٦٨,٥٧٨
٣٥,٨٩٦,٤٦٦	٦٥,٠٣٢,٥٦٩

مصروفات إدارية وعمومية - المقاولات
مصروفات إدارية وعمومية - الاستثمار العقاري
مصروفات إدارية وعمومية - السعودية

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢,٣٤٣,٤٦٩	٢٧,٧١٨,٨٣٦	رواتب وما في حكمها
٩٢٨,٠٩٨	٤,١١٥,٤٢٩	تأمينات اجتماعية
٥٣٠,٣١٨	٩١٢,١٩١	سفر وانتقالات
١,١٤١,٩٧٣	١,٠١٥,٤٢٧	مكافآت
٥٤٢,٥٩٠	١٣٢,٠٨٠	دورات تدريبية و برامج
٨٦١,٧٢٩	٤٩١,٨٢٣	مصروفات علاج ورعاية صحية
٨٤٥,٨٠٦	١,٠٨٣,٧٩٨	بوقيه و مطبوعات و اتصالات
٦٩٩,٢١٢	٩٦٣,٧٨٤	أدوات مكتبية و حاسب الي
١,٢٨٨,١٠١	١,٨٠٥,٣٥٣	صيانة وسيارات
١,١٦٦,٦٨٨	٢,٥٧٧,٤٩٢	مساهمة تكافلية
١١٤,٠٣٧	٢٥٩,٦٢١	مصاريف كهرباء و مياه و غاز
٣,٠٦١,٨٤٥	٤,٦٥٣,٧٠٠	رسوم و اشتراكات واتعاب استشارية
٤٢١,٨٨٤	٥٢٨,٣٠٠	كراسات شروط ودراسة مشاريع
٤٨٢,٦٦٢	٧٠١,٢٦٦	ايجارات
١٤٨,٥١٥	١٤١,٣٦٠	دعايا و إعلانات
٢٧٢,٦٨٣	٥٢٩,٣٢٢	مصاريف بنكية
٤,٤٨٧	٤,٤٨٧	اهلاك اصول استثمار عقاري
٢٧٠,٤٥٦	٥١٢,٥٠٣	استهلاك اصول حق انتفاع
٥٨٨,٣٩٤	٩٩٩,٤٣٤	اهلاك الأصول الثابتة
-	٩٧,٩١٥	استهلاك الأصول الغير ملموسة
١٠,١٨٣,٥١٩	١٥,٧٨٨,٤٤٨	أخرى
٣٥,٨٩٦,٤٦٦	٦٥,٠٣٢,٥٦٩	

٢٧- الإيرادات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩,٨٠٣,٣٥٢	١١,٧٥٨,٨٠٠	فوائد دائنة
٦,٣٢٥,٢٤٩	٩,٥٠٦,٤٣٩	ايراد الودائع
١,٤٢٣,٨٨١	-	أرباح فروق ترجمة عملة أجنبية
١٧,٥٥٢,٤٨٢	٢١,٢٦٥,٢٣٩	

٢٨- المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٢,٥٢١	١١٥,٨١١	فوائد عقود التأجير
٨١٥,١٥٦	٢,٢١٥,٢٠٣	فوائد شراء أرض
٨,٩٣٦,٩٣٣	٦,٠٨٥,٢٣٢	فوائد مدينة
-	٢٢٣,٨٨٤	خسائر فروق ترجمة عملة اجنبية
٩,٨٨٤,٦١٠	٨,٦٤٠,١٣٠	

٢٩- إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦,٣٩٤	٩٤٥,٨٦٠	إيرادات تأخير أقساط المستر
٦٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	إيرادات الرسوم الادارية
١,٢٦٧,٢٠٦	١٠,٣٧٧,٥٦٣	إيرادات الاخرى
١,٣٩٣,٦٠٠	١١,٣٥٧,٤٢٣	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠- ضريبة الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٦٢,٠٨٣	١٢,٧٧٤,٠٧٧	ضريبة الدخل الجارية
(٣٥٥,٨٢٢)	(٦٦٠,٩١٦)	ضريبة الدخل المؤجلة
٥,٤٠٦,٢٦١	١٢,١١٣,١٦١	

تسوية ضريبة الدخل على أساس السعر الفعلي للضريبة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٣,٠٥٩,٠٧٤	٤٩,١٧٨,٩٦٦	صافي الربح قبل الضرائب
١١٦,٥٠٠	١٠٩,٥٠٠	بدلات اعضاء مجلس الإدارة
١,١٦٦,٦٨٨	٢,٥٧٧,٤٩٢	المساهمة التكافلية
٢,٨٧٤,٣٦٥	٤,٢٥٥,٣٨٨	اهلاك الأصول الثابتة و الغير ملموسة وفقاً للأساس المحاسبي
(٢,٩٤٥,٣٤٥)	(٥,٥٤٤,٩١٠)	اهلاك الأصول الثابتة وفقاً للأساس الضريبي
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	المكون من المخصصات
١,١٧٩,٨٦٢	٥١٤,٦٢١	خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٤٢٣,٨٨١)	-	خصومات أخرى من صافي الربح المحاسبي
٤٠٢,٩٧٧	٣٦١,٨٤٦	مصروف تأجير تمويلي محاسبي
(٣١٧,٩٠٠)	(٣٥٣,٧٠٠)	مصروف تأجير تمويلي ضريبي
٢٥,١١٢,٣٤٠	٥٤,٠٩٩,٢٠٣	الوعاء الضريبي
٥,٦٥٠,٢٧٧	١٢,١٧٢,٣٢١	ضريبة الدخل على أساس ٢٢,٥٪
(٣٧٢,٩٦٥)	(٦,٩١٣,٤٣٤)	حصة فرع السعودية من ضريبة الدخل المستحقة
٤٨٤,٧٧١	٧,٥١٥,١٩١	ضريبة الدخل المستحقة المحملة بقوائم فرع السعودية
٥,٧٦٢,٠٨٣	١٢,٧٧٤,٠٧٧	ضريبة الدخل المستحقة
٪٢٤,٩٩	٪٢٥,٤٦	ضريبة الدخل طبقاً للسعر الفعلي للضريبة

ضريبة الدخل المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥,٧٦٢,٠٨٣	١٢,٧٧٤,٠٧٧	ضريبة الدخل
(٣,٧٢٢,١٣٢)	(٢,٨١٧,٦٩٦)	خصم من المنبع
٢,٠٣٩,٩٥١	٩,٩٥٦,٣٨١	

ضرائب الدخل المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	قائمة المركز المالي	قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر)	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦٧,٩٠٤	٦٥٩,٠٨٣	١٢,٥٠٠	٣٣٦,٦٨٠	الأصول الثابتة
٢٠,٩٧٥	١,٨٣٣	١٩,١٤٢	١٩,١٤٢	اصول حق انتفاع
٣,٦٧٩	-	-	-	فروق عملة اول المدة
٦٩٢,٥٥٨	٦٦٠,٩١٦	٣١,٦٤٢	٣٥٥,٨٢٢	صافي الضريبة المؤجلة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١- نصيب السهم من الأرباح

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٧,٦٥٢,٨١٣	٣٧,٠٦٥,٨٠٥	صافي أرباح الفترة الخاصة بحملة الأسهم العادية للشركة
٣٠,٦٧٨,٥٤٥	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٥٨	٠,٩٣	

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

٣٢- القطاعات التشغيلية

المجموعه مكونه من قطاعين قطاع المقاولات (فرعي مصر و السعودي) و قطاع الاستثمار العقاري وكانت نتائج التشغيل لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	قطاع المقاولات جنيه مصري	قطاع الاستثمار العقاري جنيه مصري	
صافي الإيرادات	٩٨٧,٩٣٦,٦١٩	١٠,٤٣٧,٣٥٠	
التكلفة	(٨٨٩,٣٧٠,٤٦٥)	(٩,٥٠٣,٤٠٦)	
مصرفات إدارية وعمومية	٩٨,٥٦٦,١٥٤	٩٣٣,٩٤٤	
إيرادات تمويلية	(٥٥,٠١٠,٥١٤)	(١٠,٠٢٢,٠٥٥)	
مصرفات تمويلية	٢,٧٠٢,٩٥٥	١٨,٥٦٢,٢٨٤	
إيرادات أخرى	(٧,٧٨٥,٧٧٩)	(٨٥٤,٣٥١)	
خسائر انتمائية متوقعة	٨,٦٦٠,٣٢٠	٢,٦٩٧,١٠٣	
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(٩٥٠,٩٣٧)	٤٣٦,٣١٦	
مخصصات	(٢,٨٦٩,٤٨٧)	(٢,٨٨٦,٩٨٧)	
	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	
ضريبة الدخل	٤٠,٣١٢,٧١٢	٨,٨٦٦,٢٥٤	
صافي ربح الفترة	(١٠,١٨٤,٣٠٧)	(١,٩٢٨,٨٥٤)	
	٣٠,١٢٨,٤٠٥	٦,٩٣٧,٤٠٠	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
صافي الإيرادات	٣٤١,٦٦٥,١٣٣	١٢,٦٦٧,٤٥٠	
التكلفة	(٢٩٧,٩٧٧,٢٠٢)	(٨,٩٥٣,٢١٥)	
مصرفات إدارية وعمومية	٤٣,٦٨٧,٩٣١	٣,٧١٤,٢٣٥	
إيرادات تمويلية	(٢١,٤٣٥,٨٠٣)	(٧,٣٠٢,٧٣٩)	
مصرفات تمويلية	٤,٣١٨,٠٤١	١٣,٢٣٤,٤٤١	
إيرادات أخرى	(٨,٠٨٨,٢٧٧)	(١,٧٩٦,٣٣٣)	
مخصصات	-	١,٣٩٣,٦٠٠	
خسائر انتمائية متوقعة	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(٥٤٠,٤٦٢)	(٦٣٩,٤٠٠)	
ضريبة الدخل	(٢,١٤٧,٨٢٠)	(٢,١٥٢,٣٢٠)	
صافي ربح الفترة	(٣,١٢٩,٥٧٣)	(١,٧٦٥,٧٠٢)	
	١١,٦٦٤,٠٣٧	٤,٦٨٥,٧٨٢	

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
قطاع المقاولات	قطاع الاستثمار العقاري	قطاع المقاولات	قطاع الاستثمار العقاري
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
٢٥,٤٩٦,٥٨٤	٢٦,٨١١,٤٥١	٢٠,١٦٤,٩٢٣	٥,٠٥٠,٣١٥
١,٨٦٠,٣٩١	-	٥٦٣,٤٥٨	-
٢,٩٥٥,٥٣٥	-	-	١٤,٦٤٠,٨١٣
٣٨٥,٠١٩	-	-	٢١٩,٨٥٩
-	٢١٥,٣٧٢	-	-
٦٥٧,٥٠٠	-	٦٥٧,٥٠٠	-
-	٧٢٦,٩٠١	-	٧٢٦,٩٠١
-	٢,٦٢٩,٨٠٠	-	٤,٤٤٣,٥٨٠
٩٩١,٢٦٧	(٣٠٢,٣٨٨)	٢٢٣,٥٢٢	(١٩١,٨٨٠)
-	١٢,٥٢٨,٥٦٩	-	٢٠,٩٤٨,٩٢٠
-	٦٩,٦٠٨,٨٨٩	٣,٢٧١,٠٣٨	٤٨,٢٣٤,٤٩٣
٤٢٤,٥٧٣,٧٦٦	٤,٥٤٠,٣٣٣	٥٦,٠٥٢,٩٠٦	٥,٢٢٩,٢٧٧
٣٧٢,٠٦٩,٤٨٨	٢,٦٦٩,٠٤٠	٢٠٧,٤٩٨,٠٢٤	٨,٢٠١,٠٩٤
١,٨٣٩,٧٢٨	-	١٥٦,٦٩٢	-
٢٨٢,٩٤٧,٤١١	١٠٦,١١٤,٢٣٧	٣٨,١٥٩,٥٦٧	١١٥,٨٧٦,٥٣٦
١,١١٣,٧٧٦,٦٨٩	٢٢٥,٥٤٢,٢٠٤	٣٢٦,٧٤٧,٦٣٠	٢٢٣,٣٧٩,٩٠٨
أصول ثابتة		أصول ثابتة	
أصول غير ملموسة		أصول حق انتفاع	
أصول حق انتفاع		مشتريات تحت التنفيذ	
مشتريات تحت التنفيذ		استثمارات عقارية	
استثمارات عقارية		الضريبة المؤجلة	
استثمارات في شركات تابعة		استثمارات في شركات تابعة	
أصول غير ملموسة تحت الإنشاء		أصول غير ملموسة	
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها		أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	
أصول ضريبية مؤجلة		أصول ضريبية مؤجلة	
مخزون		مخزون	
أعمال تحت التنفيذ		أعمال تحت التنفيذ	
عملاء وأوراق قبض		عملاء وأوراق قبض	
مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى		مصرفات مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	
المستحق من أطراف ذات علاقة		المستحق من أطراف ذات علاقة	
النقدية وما في حكمها		النقدية وما في حكمها	
إجمالي الأصول		إجمالي الأصول	

٣٣- الالتزامات العرضية

يتضمن رصيد خطابات الضمان الصادرة بناءً على طلب الشركة (قطاع المقاولات مصر) من قبل البنوك لصالح الغير في ٣١ ديسمبر 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 ٩٠١,٤٩٦.

٣٤- أسس وأساليب إدارة رأس المال

تتمثل إدارة رأس المال في قدرة الشركة في الحفاظ على استمراريتها والاحتفاظ بمعدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتحقيق منفعة للمساهمين ولذلك فتتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

رأسمالية قوية وتقوم بعمل الدراسات السوقية اللازمة لمواجهة التغيرات الخاصة بالظروف الاقتصادية وذلك للحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق ودعم النمو في السوق.

٣٥- 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.

٣٦- إدارة المخاطر

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لنتناول 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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

خطر الإخفاق الافتراضي LGD

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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التغير في سعر الفائدة	
الأثر على الأرباح قبل الضريبة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة		
جنيه مصري	جنيه مصري		
١,٤٤٩,٤٨٤	١,٣٩٧,١٥٥	+٪١	الأصل المالي
(١,٤٤٩,٤٨٤)	(١,٣٩٧,١٥٥)	-٪١	
١٩٢,٧٨٧	٤٩٣,٤٣٢	+٪١	الالتزام المالي
(١٩٢,٧٨٧)	(٤٩٣,٤٣٢)	-٪١	

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

مخاطر السيولة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	١٨,٦٣٠,١٦١	-	١٨,٦٣٠,١٦١
موردون	٦٠,٥٣٠,٢١٦	-	٦٠,٥٣٠,٢١٦
أوراق دفع	٨,٨٦٥,٦٥٢	-	٨,٨٦٥,٦٥٢
مصروفات مستحقة	١,٢٥٤,٤١٤	-	١,٢٥٤,٤١٤
ضرائب وتأمينات	٣,٤٦٩,١٣٧	-	٣,٤٦٩,١٣٧
تأمين محتجز (مقاولين)	٤,٩٢١,٢٥٢	-	٤,٩٢١,٢٥٢
المساهمة التكافلية المستحقة	١,٢٥٢,٦٣٧	-	١,٢٥٢,٦٣٧
تشوينات الموقع	٣٠,٩٦٥,٤٥٠	-	٣٠,٩٦٥,٤٥٠
إيرادات مؤجلة	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
ضريبة الدخل	٢,٠٣٩,٩٥١	-	٢,٠٣٩,٩٥١
المستحق إلى أطراف ذات علاقه	٣,٨٠٧,٠٢٢	٨,٢٠٦,٦٠٠	١٢,٠١٣,٦٢٢
مكافأة نهاية الخدمة	-	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

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
تسهيلات ائتمانية	٤٧,٠٤٥,٥٩١	-	٤٧,٠٤٥,٥٩١
موردون	٧٩,١٥٤,٢٣٤	-	٧٩,١٥٤,٢٣٤
أوراق دفع	٦,٣٦٦,١٤٣	-	٦,٣٦٦,١٤٣
مصرفات مستحقة	٦,١٧٠,٥٤٧	-	٦,١٧٠,٥٤٧
ضرائب وتأمينات	٢٥,٦٩٢,٦٢٣	-	٢٥,٦٩٢,٦٢٣
تأمين محتجز (مقاولين)	٢٣,٣٤٩,١٦٧	-	٢٣,٣٤٩,١٦٧
المساهمة التكافلية المستحقة	٢,٨٩٦,٩٣٢	-	٢,٨٩٦,٩٣٢
تشوينات الموقع	٣٧,٣٥٢,٤٠٤	-	٣٧,٣٥٢,٤٠٤
إيرادات مؤجلة	٢٥٤,٥٤٢,٤١١	-	٢٥٤,٥٤٢,٤١١
عملاء دفعات مقدمة	٤٤٣,٤٥٢,٧١٩	-	٤٤٣,٤٥٢,٧١٩
عملاء أرصدة دائنة	٣,٠٠٩,١٠٣	-	٣,٠٠٩,١٠٣
دائنون متنوعون	١٣,٤٣٩,٢٨٠	-	١٣,٤٣٩,٢٨٠
ضريبة الدخل	٩,٩٥٦,٣٨١	-	٩,٩٥٦,٣٨١
المستحق الى اطراف ذات علاقه	٨٥,٧٢٣,٩٢٠	٧,٧٧٥,٥٦٥	٩٣,٤٩٩,٤٨٥
مكافأة نهاية الخدمة	-	٥,٧٩٦,٢٥٢	٥,٧٩٦,٢٥٢
عقود تأجير أصول حق انتفاع	٣٨٦,٢٢٢	١,٩١١,٣٩٠	٢,٢٩٧,٦١٢
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	١,٠٣٨,٥٣٧,٦٧٧	١٥,٤٨٣,٢٠٧	١,٠٥٤,٠٢٠,٨٨٤

٣٧- الموقف القضائي

- الدعوة رقم ٧٤٧٦٠ لسنة ٧٠ق (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 ٧١ق و مازالت متداولة و محدد لنظرها جلسة ٢٠٢٥/٨/٢٣ .

- 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 .

٣٨- 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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 والتحصيل تحت حساب الضريبة

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

٣٩- 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 المستقلة وقد طبقت الشركة هذه الاستثناء الجوازي.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خلال اجتماعاتها على مدار الفترة بخفض سعري عائد الايداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي أكثر من مرة ليصل الى ٢٠٪، ٢١٪، ٢٠,٥٪ على الترتيب وتم رفع سعر الائتمان والخصم أيضاً ليصل الى ٢٠,٥٪ وذلك حتى ديسمبر ٢٠٢٥ مقارنة بعائد الايداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي ٢٧,٢٥٪، ٢٨,٢٥٪، ٢٧,٧٥٪ على الترتيب و سعر الائتمان و الخصم ٢٧,٧٥٪ و كانت تفاصيل الزيادة كالتالي:

التاريخ	واقع الانخفاض / نقطة أساس
ابريل ٢٠٢٥	٢٢٥
مايو ٢٠٢٥	١٠٠
أغسطس ٢٠٢٥	٢٠٠
أكتوبر ٢٠٢٥	١٠٠
ديسمبر ٢٠٢٥	١٠٠

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي