

تقرير تأكد مستقل

عن مدى الالتزام بتطبيق قواعد حوكمة الشركات

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

مقدمة

قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

مسئولية الادارة

إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض تقرير مدى التزام الشركة بقواعد الحوكمة وفقاً لقواعد ومعايير حوكمة الشركات والقوانين والقرارات ذات صلة كما أن مسؤولية الإدارة تمتد إلى تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

مسئولية المراقب

تتخصص مسئوليتنا في اختبار المعلومات الواردة في تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وإبداء إستنتاج في ضوء الاختبارات التي تم أدائها، وقد قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية، وتخطيط وأداء عملية التأكد للحصول على تأكيد بأن تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة خالي من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

ويشمل اختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن إعداد تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة والإطلاع على المستندات عندما يكون ذلك أساسياً، ونحن نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً كافياً لاستنتاجنا.

وقد أعد هذا التقرير لتقديمه إلى الهيئة العامة للرقابة المالية بناءً على تكليف إدارة الشركة، وليس لأي غرض آخر، وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام إلا للغرض الذي أعد من أجله.

الاستنتاج

إن تقرير مدى تطبيق قواعد الحوكمة المشار إليه أعلاه يعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبه الهامة، وعن مدى تطبيق الشركة لقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ إستناداً إلى قواعد ومعايير حوكمة الشركات والقوانين والقرارات ذات علاقة.

مراقب الحسابات  
على سعد زغلول المعزawy  
زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨  
زميل جمعية الضرائب المصرية  
عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية  
س.م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ١٥ أبريل ٢٠٢٦

## تقرير حوكمة الشركات المقيدة بالبورصة

### بيانات عن الشركة :

|                                                                      |                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| العبور للاستثمار العقاري                                             | اسم الشركة               |
| مقاولات عامه وإستثمار عقارى                                          | غرض الشركة               |
| ٢٥ سنة                                                               | المدة المحددة للشركة     |
| رقم ١٥٩ لسنة ٨١                                                      | القانون الخاضع له الشركة |
| ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية                                                       | آخر رأس مال مرخص به      |
| ٢٠٠٠٠٠٠٠٠ جنية                                                       | آخر رأس مال مدفوع        |
| رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري                                      | اسم مسئول الاتصال        |
| علاء الدين السيد شحاته                                               | عنوان المركز الرئيسي     |
| ٧٩ شارع حافظ رمضان - قطعة ٣ - بلوك ١٠٠ - المنطقة السادسة - مدينة نصر | أرقام التليفونات         |
| ٢٣٥٤٦٤٥٢                                                             | الموقع الإلكتروني        |
| www.elobouregy.com                                                   | البريد الإلكتروني        |
| info@elobouregy.com                                                  |                          |

### هيكل الملكية

| النسبة %    | عدد الأسهم في تاريخ القوائم المالية | المستفيد النهائي          | حصة ٥ % من أسهم الشركة فأكثر |
|-------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| ٤٦,٦٢٥٨٥٣ % | ١٨٦٥٠٣٤١                            | فؤاد محمد ثنيان الغانم    | فؤاد محمد ثنيان الغانم       |
| ١٩,٩٩٥ %    | ٧٩٩٨٠٠٠                             | محمد اشرف عمر عمر         | محمد اشرف عمر عمر            |
| ٦,١٩٥١٥٨ %  | ٢٤٧٨٠٦٣                             | كريم طارق عبد الحميد عيسى | كريم طارق عبد الحميد عيسى    |
| ٧٢,٨١٦٠١١ % | ٢٩١٢٦٤٠٤                            |                           | الإجمالي                     |

## تشكيل مجلس الإدارة

| م | إسم العضو                   | صفة العضو<br>(تنفيذي/ غير تنفيذي/<br>مستقل) | عدد الأسهم<br>المملوكة | تاريخ<br>الالتحاق | جهة التمثيل                   |
|---|-----------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| ١ | ياسر محمود سامي عبد الحميد  | تنفيذي                                      | ١٠٠٠٠٠                 |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٢ | كريم طارق عبد الحميد عيسى   | تنفيذي                                      | ٢٤٧٨٠٦٣                |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٣ | وائل محمد فريد فهمي         | تنفيذي                                      | ١٩١٩٩٠                 |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٤ | تامر محمد صفى الدين حامد    | تنفيذي                                      | ٢٠٠٠                   |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٥ | عاطف عبد الحميد غالب        | غير تنفيذي                                  | ٥٠٠٠                   |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٦ | على مصطفى على حسن           | غير تنفيذي                                  | ٩١٦٠                   |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٧ | مصطفى احمد مطاوع            | غير تنفيذي                                  | ١٢٠٠                   |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٨ | رهام فؤاد محمد ثنيان الغانم | مستقل                                       | -                      |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |
| ٩ | هاله عزيز حسن جوهر          | مستقل                                       | -                      |                   | شركة العبور للاستثمار العقاري |

## لجان مجلس الإدارة

| م | إسم العضو                  | إسم اللجنة    |                |               |              |              | صفة العضو<br>(غير تنفيذي/<br>مستقل) | المنصب<br>في<br>اللجنة | تاريخ<br>الالتحاق |
|---|----------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|
|   |                            | لجنة المراجعة | لجنة الترشيحات | لجنة المكافآت | لجنة المخاطر | لجنة الحوكمة |                                     |                        |                   |
| ١ | ياسر محمود سامي عبد الحميد | ✓             |                |               |              | ✓            | تنفيذي                              | رئيس اللجنة            |                   |
| ٢ | كريم طارق عبد الحميد سيد   |               |                |               |              | ✓            | تنفيذي                              | عضو                    |                   |
| ٣ | تامر محمد صفى الدين حامد   | ✓             |                |               |              |              | تنفيذي                              | عضو                    |                   |

## جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان واجتماعات الجمعية العامة

| م | إسم العضو                  | مجلس الإدارة | لجنة المراجعة | لجنة المكافآت | لجنة الترشيحات | لجنة المخاطر |
|---|----------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| ١ | ياسر محمود سامي عبد الحميد | ٦/٦          | ٤/٤           | ١/١           | ١/١            | ٤/٤          |
| ٢ | كريم طارق عبد الحميد سيد   | ٦/٦          | ٤/٤           | ١/١           | ١/١            | ٤/٤          |
| ٣ | تامر محمد صفى الدين حامد   | ٦/٦          | ٤/٤           | ١/١           | ١/١            | ٤/٤          |
| ٤ | وائل محمد فريد فهمي        | ٦/٦          | ٤/٤           | ١/١           | ١/١            | ٤/٤          |
|   |                            | ٦/٦          | ٤/٤           | ١/١           | ١/١            | ٤/٤          |
|   |                            | ٦/٦          | ٤/٤           | ١/١           | ١/١            | ٤/٤          |

## لجنة الترشيحات

لا يوجد

## لجنة المكافآت

لا يوجد لجنة للمكافآت

## لجنة المخاطر

لا يوجد لجنة المخاطر

## لجنة الحوكمة

| م | اسم العضو                  | صفة العضو         |
|---|----------------------------|-------------------|
| ١ | ياسر محمود سامي عبد الحميد | رئيس مجلس الإدارة |
| ٢ | كريم طارق عبد الحميد سيد   | العضو المنتدب     |

## لجان أخرى ( لا توجد )

### نظام الرقابة الداخلية

يقوم نظام الرقابة الداخلية بالشركة على تحقيق نزاهة ومصداقية عبر السياسات والإجراءات والعمليات بما يتفق مع قواعد الحوكمة وتوفر هيكل تنظيمي يفصل بين المسؤوليات ومساعدة الإدارة في القيام بدورها بشكل فعال يساهم في تحقيق أهداف الشركة ، وذلك من خلال الحصول على تأكيدات معقولة عن مدى كفاية وفاعلية مما الإجراءات الرقابية وإدارة المخاطر وقواعد الحوكمة وتكون مسؤولياتها لتحقيق الآتي:

- الفصل التام بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
- ضمان دقة وجود المعلومات بحيث توفر سواء الشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.
- حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها ، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.
- زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.
- ضمان دقة تنفيذ التعليمات بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
- ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

### إدارة المراجعة الداخلية :

| دور إدارة المراجعة                                                                                                    | نطاق عملها                              | هل هي إدارة دائمة بالشركة أم شركة مراجعة خارجية خاصة | اسم مسئول المراجعة الداخلية / أو شركة المراجعة الخارجية الخاصة | دورية التقارير |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| الرقابة على الدورة المستندية للشركة والتي تتمثل في إيرادات ومصروفات الشركة ومدى الالتزام بتعليمات الشركة في هذا الصدد | الالتزام بتنفيذ اللائحة الداخلية للشركة | توجد ادارة دائمة بالشركة                             | يوجد مكتب للمراجعة الخارجية مكتب المعزاوى وشركاه               | تقارير شهرية   |

\* تقوم الإدارة المالية بالشركة بدور المراجعة والرقابة الداخلية وتخصص للقيام بهذا الدور أحد المحاسبين بها من ذوى الخبرة والكفاءة.

### إدارة المخاطر :

لا يوجد

### إدارة الالتزام :

لا يوجد

### إدارة الحوكمة :

| م | إسم العضو                  | صفة العضو         |
|---|----------------------------|-------------------|
| ١ | ياسر محمود سامى عبد الحميد | رئيس مجلس الإدارة |
| ٢ | كريم طارق عبد الحميد سيد   | العضو المنتدب     |

### مراقب الحسابات :

مكتب المعزوى وشركاه (مراقب حسابات الشركة)  
المتابعة والمراجعة الدورية للدورة المستندية لقطاعى الشركة المقاولات والإستثمار العقارى  
وإعداد التقارير الشهرية.

### الإفصاح والشفافية :

يقوم المسئول عن الإفصاح بالشركة بالإتصال والمتابعة والرد على كل ما يتعلق بنشاط الشركة والجهات الرسمية ومنها البورصة المصرية.

وكذلك كل ما يتعلق بمساهمى الشركة والرد عليهم على أية إستفسارات فيما يتعلق بأية مستجدات إستحدثت بالشركة.

المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام وذلك من خلال الجدول التالي:

| مسلسل | الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام | إيضاحات |
|-------|-------------------------------------------------------------|---------|
| ١     |                                                             |         |
| ٢     | لا يوجد                                                     |         |
| ٣     |                                                             |         |
| ٤     |                                                             |         |

### علاقات المستثمرين :

يتولى مسئول علاقات المستثمرين بالشركة السيد/ علاء الدين السيد شحاته القيام بكافة ما يتعلق بالشركة ومساهمى الشركة والرد على إستفساراتهم فيما يتعلق بالنواحى المالية والتي تؤثر على تداول أسهمها بالبورصة وكذلك متابعة الجهات الرسمية مثل البورصة وهيئة الرقابة المالية والرد على أية إستفسارات تتعلق بنشاط الشركة وحوادث أية تغييرات داخلية أو خارجية.

## أدوات الإفصاح

### التقرير السنوي

\* تقوم الشركة بإعداد تقرير الإفصاح السنوي طبقاً لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد ويعرض على الجمعية العامة العادية ويتم إرساله للبورصة المصرية مرفق به القوائم المالية عن العام المنتهى.

### تقرير مجلس الإدارة

\* يقوم مجلس إدارة الشركة بإعداد التقارير الدورية الربع سنوية وكذلك إعداد التقرير السنوي وفقاً لأحكام المادة (٤٠) من قواعد القيد والشطب بالبورصة ويعرض على الجمعية العامة العادية قبل موافاة البورصة والهيئة العامة للرقابة المالية.

### تقرير الإفصاح

\* تقوم إدارة الشركة بالإفصاح عن أية أحداث جوهرية من شأنها :  
(١) التأثير على حركة تداول أسهمها بالبورصة .  
(٢) الإفصاح عن أية تغييرات فى نشاط الشركة داخلياً وخارجياً.

تقرير الاستدامة  
تم إعداده وإرساله مباشرة

---

---

---

### الموقع الالكتروني

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| www.elobouregy.com  | الموقع الالكتروني |
| Info@elobouregy.com | البريد الالكتروني |

### المواثيق والسياسات

### ميثاق الأخلاق والسلوك المهني

\* تقوم إدارة شئون الأفراد بالشركة بإتباع سياسة الثواب والعقاب للمحافظة على السلوك العام بالشركة داخلياً وخارجياً وتتبع أحدث السبل والوسائل للتواصل بين العاملين بالشركة وخارجها.

## سياسة تتابع السلطة Succession Planning

لا يوجد

## سياسة الإبلاغ عن المخالفات Whistleblowing

لا يوجد

## سياسة تعامل الداخلين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة

لا يوجد

## جدول متابعة تعاملات الداخلين على أسهم الشركة

| م | إسم العضو | عدد الأسهم المملوكة أول العام | الأسهم المشتراه خلال العام بالتاريخ (تضاف) | الأسهم المباعة خلال العام بالتاريخ (تخصم) | رصيد الأسهم في نهاية العام |
|---|-----------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| ١ |           |                               |                                            |                                           |                            |
| ٢ |           |                               | لا يوجد                                    | لا يوجد                                   |                            |
| ٣ |           |                               |                                            |                                           |                            |
| ٤ |           |                               |                                            |                                           |                            |
| ٥ |           |                               |                                            |                                           |                            |

## سياسة المسؤولية الاجتماعية والبيئية

\* تقوم الشركة بالإشتراك مع الجمعيات الأهلية بمدينة العبور بتقديم المساعدات من المبالغ المقررة من الجمعية العامة للشركة وكذلك بمساعدة الأفراد المترددين على مقر الشركة الرئيسي والمقرر لهم مبالغ شهرية.

تحريراً في: ٢٠٢٦/٤/٩

شركة العبور للاستثمار العقاري

رئيس مجلس الإدارة

ياسر محمود سامي



