

شركة العبور للاستثمار العقاري
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة
عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

الفهرس

<u>البيان</u>	<u>رقم الصفحة</u>
تقرير الفحص المحدود	-
قائمة المركز المالى الدورية المموعة المختصرة	١
قائمة الدخل الدورية المموعة المختصرة	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية المموعة المختصرة	٣
قائمة التغير فى حقوق الملكية الدورية المموعة المختصرة	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية المموعة المختصرة	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المموعة المختصرة	٦ - ٣٢

تقرير الفحص المحدود

إلى السيد رئيس مجلس إدارة / شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة المرفقة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قائمة الدخل الدورية المجمعة المختصرة وقائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة المختصرة وقائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة وقائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة بها عن ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات المتممة الأخرى والادارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" وتحتصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة للشركة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها " ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الامور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات تحليلية، وغيرها من اجراءات الفحص المحدود، ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الامور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات آخر بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٦ وأصدر تقرير غير متحفظ.

تم فحص القوائم المالية المجمعة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات آخر بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٥ وأصدر استنتاج غير متحفظ مع فقرة لفت انتباه.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

القاهرة في: ١٣ أغسطس ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

د/ صلاح محمد محمد إبراهيم

رئيس جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

محل مراقبي حسابات البنك المركزي رقم (٣٨٩)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٢٠)

بيت الخبرة الاستشاري

INPACT GLOBAL



شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

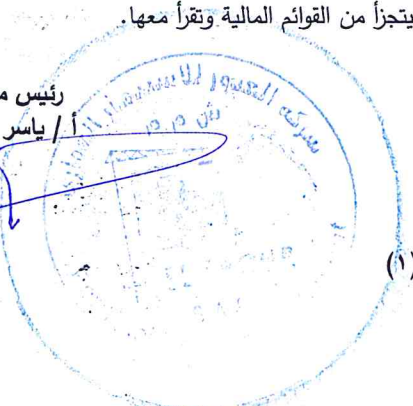
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	رقم الإيضاح	الأصول
			الأصول غير متداولة
١٠٢,٨٨١,٩٤١	٩٧,٠٤٥,٠٤٤	٣	الأصول الثابتة
٢,٩٥٥,٥٣٥	٢,٤٠٤,٠٥٢	١/٤	أصول حق انتفاع
٣,٣٩١,١٩٦	٣,٣١٠,٦١٩	٥	أصول غير المملوكة
٢١٥,٣٧٢	٢١٣,١٢٩	٦	استثمارات عقارية
٢,٦٢٩,٨٠٠	٢,٩٢٤,٦٦٣		أوراق قبض طويلة الأجل
٦٨٨,٨٧٩	٤,٠٦٨,٧٥٤	٢/٧	أصول ضريبية مؤجلة
١١٢,٧٦٢,٧٢٣	١٠٩,٩٦٦,٢٦١		إجمالي الأصول الغير متداولة
			أصول متداولة
١٢,٥٢٨,٥٦٩	٢٦,٦٧١,٣٦٢	٨	مخزون
٦٩,٩٩٣,٩٠٨	٦٢,١٠٧,٦٢١	٩	أعمال تحت التنفيذ
٤٣٩,٣٦١,٢٧٣	٣٧٤,٥١٩,٨٧٠	١٠	عملاء وأوراق القبض
٤٢٣,٦١٢,٧٢٨	٦٥٥,٤١٢,٨٧٥	١١	مدينون وارصدة مدينة أخرى
١,٢١٠,٢٣٢	٣,١٣٩,١٦٧	١/١٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٧٩,٠٨٢,١٢١	٧٩,٣١٤,٨٧٥	١٣	الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة
٣١٧,٥٩٦,٠٤٥	٣٧٦,٠٠٣,٢٤٢	١٤	النقدية وما في حكمها
١,٣٤٣,٣٨٤,٨٧٦	١,٥٧٧,١٦٩,٠١٢		إجمالي الأصول المتداولة
١,٤٥٦,١٤٧,٥٩٩	١,٦٨٧,١٣٥,٢٧٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	رأس المال المدفوع
٧,٩٥٥,١٣٢	٧,٩٥٥,١٣٢		إحتياطي القانوني
٧٧٧,١٥٨	٧٧٧,١٥٨		إحتياطي عام
١٢٠,٦٤٠	١٢٠,٦٤٠		إحتياطي مزايا عاملين محددة
(١,٩٩٧,٣٤١)	٨٩٠,٧٢٠		فروق ترجمة كيانات أجنبية
٨٦,٠٦٠,٤٠٤	١٢٩,١٦٢,٣٦٧		أرباح المرحلة
٢٩٢,٩١٥,٩٩٣	٣٣٨,٩٠٦,٠١٧		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
٩٧٩,٥٣٢	١,٠٣٥,٥٤٦	٢/٤	إلتزامات عقود التأجير
٧,٥٢٧,٧١٠	١١,٤١٣,٤٤٧		مخصص مزايا العاملين محددة
٨,٥٠٧,٢٤٢	١٢,٤٤٨,٩٩٣		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	١٦	مخصص مطالبات
٤٦,٦٢٥,٣٤٤	٤٢,٨٦٥,٦٩٢	١٧	تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف
١٠,٦٢٩,٧١٣	٢,٨٥٦,٨٤٧	٣/٧	ضريبة الدخل المستحقة
١٣٤,٧٧٩,٩٦١	٢٠٨,٥٣٠,٩٨٦	١٨	موردين وأوراق الدفع
٨٣٣,٩٧٠,١٣٣	٥٨٤,٨١٢,٤٠١	١٩	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
١,٣١٨,٠٨٠	١,٢٠٣,٩٦٠	٢/٤	إلتزامات عقود التأجير
١٢٠,٣٨٦,١٣٣	٤٨٨,٤٩٥,٣٧٧	٢/١٢	المستحق الي أطراف ذات علاقة
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٠	دائنو توزيعات
١,١٥٤,٧٢٤,٣٦٤	١,٣٣٥,٧٨٠,٢٦٣		إجمالي الإلتزامات المتداولة
١,١٦٣,٢٣١,٦٠٦	١,٣٤٨,٢٢٩,٢٥٦		إجمالي الإلتزامات
١,٤٥٦,١٤٧,٥٩٩	١,٦٨٧,١٣٥,٢٧٣		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
أ. ياسر محمود سامي





شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة الدخل الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

	عن ثلاثة أشهر المنتهية في		عن ستة أشهر المنتهية في		رقم الإيضاح	
	٢٠٢٥ يونيو ٣٠	٢٠٢٦ يونيو ٣٠	٢٠٢٥ يونيو ٣٠	٢٠٢٦ يونيو ٣٠		
صافي الإيرادات	٢٥٥,٤٩٣,٦٥٧	٥٩٧,٤٦٩,٢٨١	٤٤٣,٥٦٩,٨٤٠	١,٠٦٣,٩٤,٧٢٧	٢١	
تكلفة الحصول على الإيراد	(٢٣٣,٤٧٠,١٦٨)	(٥٤١,٩٧٥,٩١٦)	(٤٠٤,٨٢٣,١٨٥)	(٩٦٦,١٤٩,٢٧٩)	٢٢	
مجموع الربح	٢٢,٠٢٣,٤٨٩	٥٥,٤٩٣,٣٦٥	٣٨,٧٤٦,٦٥٥	٩٦,٩٤٥,٤٤٨		
مصروفات عمومية وإدارية	(١٥,١٣٤,٢٢٧)	(٣٢,٢٥٣,٢٢٠)	(٢٩,٥٨٨,٥٩٨)	(٦٤,١٨٥,٩٥٩)	٢٣	
إيرادات تشغيلية أخرى	٣٧٠,٩٧٩	٣,٠٠٦,٢٨٩	٧١٤,٩٤٩	٤,٣٤٦,٢٦٧	٢٤	
مكون مخصص خسائر احتمالية متوقعة	-	(٢,٣٤٥,٦٧٥)	-	(٤,٣٣٣,٤٦٢)	١٣,١٢,١١,١٠	
مخصص انتفي الغرض منه	-	(١٢,٠٦٤٠)	-	-		
مخصص مطالبات	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٦	
نتائج أنشطة التشغيل	٦,٢٦٠,٢٤١	٢٣,٧٨٠,١١٩	٨,٨٧٣,٠٠٦	٣٢,٧٨٢,٢٩٤		
صافي الإيرادات التمويلية	٥,٩٨٢,٤٩٧	٨,٢٢٢,١٤٥	١١,٥٠٣,٩٦٤	١٠,٥١٣,٦٣٥	٢٥	
صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل	١٢,٢٤٢,٧٣٨	٣٢,٠٠٢,٢٦٤	٢٠,٣٧٦,٩٧٠	٤٣,٢٩٥,٩٢٩		
ضريبة الدخل والمؤجلة	(٢,٩٥٨,٣٠٤)	(١,٧٨٤,٢٦٦)	(٤,٦٢١,٨٧٦)	(١٩٣,٩٦٦)	١٧	
صافي ربح الفترة	٩,٢٨٤,٤٣٤	٣٠,٢١٧,٩٩٨	١٥,٧٥٥,٠٩٤	٤٣,١٠١,٩٦٣		
نصيب السهم في صافي ربح الفترة	٠.٢٣	٠.٧٦	٠.٣٩	١.٠٨	٢٦	

- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وقراءتها معها.

- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
أ/ ياسر محمود سامي



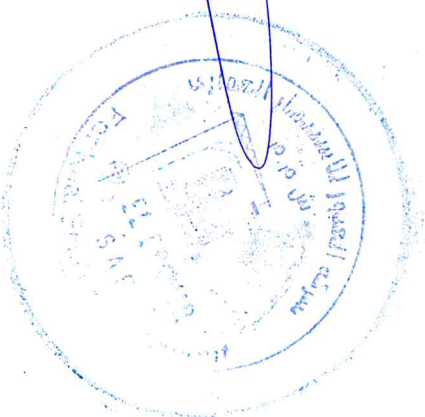
شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

الإجمالي	أرباح مرحلة	فروق ترجمة الكمات الأجنبية	إحتياطي مزايا عاملين محددة	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	رأس المال المدفوع	
٢٤٥,٧١٠,٢٨٦	٣٧,٦٢٥,٨١١	٢٣٤,٨٢٦	-	٧٧٧,١٥٨	٧,٠٧٢,٤٩١	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
-	(٨٨٢,٦٤١)	-	-	-	٨٨٢,٦٤١	-	المحول إلى الإحتياطي
١٥,٤٩٠,٤٣٧	١٥,٧٥٥,٠٩٤	(٢٦٤,٦٥٧)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢٦١,٢٠٠,٧٢٣	٥٢,٤٩٨,٢٦٤	(٢٩,٨٣١)	-	٧٧٧,١٥٨	٧,٩٥٥,١٣٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢٩٢,٩١٥,٩٩٣	٨٦,٠٦٠,٤٠٤	(١,٩٩٧,٣٤١)	١٢,٠٦٤٠	٧٧٧,١٥٨	٧,٩٥٥,١٣٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦
٤٥,٩٩٠,٠٢٤	٤٣,١٠١,٩٦٣	٢,٨٨٨,٠٦١	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٣٣٨,٩٠٦,٠١٧	١٢٩,١٦٢,٣٦٧	٨٩,٠٧٢٠	١٢,٠٦٤٠	٧٧٧,١٥٨	٧,٩٥٥,١٣٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
أ / ياسر محمود سامي

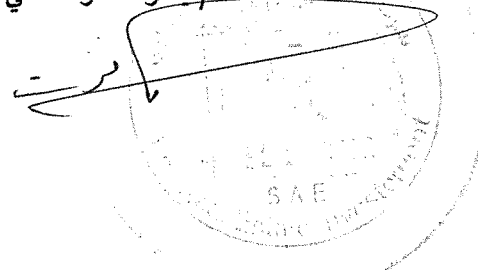


شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(المبالغ المدرجة بالقائمة بالجنيه المصري)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
٢٠,٣٧٦,٩٧٠	٤٣,٢٩٥,٩٢٩		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣,٩٩٩,٩٠٢	٩,٧٠٩,١٦٨	٣	صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل
٥١,٢٦٥	٧٦,٩١٨		إهلاك الأصول الثابتة
١٣٥,٢٢٨	٦٣٤,٥١٠	١/٤	فوائد عقود الإيجار
(١٦٧,٩٣٨)	(٦٠٠,٦٠٠)		استهلاك أصل حق انتفاع
٢,٢٤٣	٢,٢٤٣	٦	أرباح فروق ترجمة عملات أجنبية
٣,١٦٣,١٠١	٣,٩٩٨,٧٣٦	١٧	إهلاك أصول استثمار عقاري
-	٤,٣٢٣,٤٦٢	١٠	فوائد القروض والتسهيلات الائتمانية
(١٤,٢٢٢,٦٢٧)	-		مخصصات خسائر ائتمانية
٩,٠٠٠,٠٠٠	-	١٦	فوائد دائنة
١٤,٣٣٨,١٤٤	٦١,٤٤٠,٣٦٦		مخصص مطالبات
٩,١٠٦,٢٢٦	(١٤,١٤٢,٧٩٣)	٨	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١١٣,٦٠٣,٤٥٨)	٦٤,٧٥٨,٨٩١	١٠	التغير في المخزون
(١٠,٧٧٦,٣٩٧)	٧,٨٨٦,٢٨٧	٩	التغير في العملاء والأوراق القبض
(١٨٠,٥٥٩,١٤٠)	(٢٣٥,٦٧٠,٧٩٨)	١١	التغير في الأعمال تحت التنفيذ
٨,٠٠٣,٣٠٥	(١,٩٢٨,٩٣٥)	١/١٢	التغير في المدينين والأرصدة المدينة الأخرى
٤٨,٠٩٣,١٣٧	٣٧١,٨٦٣,٠٦٩	٢/١٢	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥٦,٥٦٩,٢٧٦	(٢٤٩,١٥٧,٧٣١)	١٩	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤٣,١٥٣,٠٥٧	٧٣,٧٥١,٠٢٥	١٨	التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
(١٠,٧٣,٩٨٥)	(١٠,٨٤٨,٦٦٨)		التغير في الموردين وأوراق الدفع
٢٦٩,٠٨٧,٠٦٤	٦٧,٩٥٠,٧١٣		ضريبة الدخل المسددة
(١٨,٣٦٢,١٢٥)	(١,٩٤٧,٩٦٧)	٣	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
-	(١,٩٢٤,٣٠٤)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٢١٥,٠٠٢	-	٣	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٩,٠٤١,٣٤٤)	-		المقبوضات من بيع الأصول الثابتة
-	(٧٩٤,٨٨٠)		فروق ترجمة الأصول الثابتة
١٤,٢٢٢,٦٢٧	-		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
(١٢,٩٦٥,٨٤٠)	(٤,٦٦٧,١٥١)		مقبوضات بيع إستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٣,٦٩٤,٦٦٩	١,١٧٥,٨٤٣		فوائد مقبوضة
-	(٦,٥١٧,٧٨٤)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(١٧٥,٥٠٠)	(١٣٥,٠٢٤)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٣,٥١٩,١٦٩	(٥,٤٧٦,٩٦٥)		المسحوبات من التسهيلات الائتمانية
٢٥٠,٦٤٠,٣٩٣	٥٧,٨٠٦,٥٩٧		المسدد من التسهيلات الائتمانية
(٩٦,٧١٩)	٦٠٠,٦٠٠		مدفوعات عقود الإيجار
١٥٩,٥٩٥,٧٧٨	٣١٧,٥٩٦,٠٤٥		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٤١٠,١٣٩,٤٥٢	٣٧٦,٠٠٣,٢٤٢	١٤	التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٢٠٢٥ يونيو ٣٠	٢٠٢٦ يونيو ٣٠		أثر التغيرات في أسعار الصرف
٤١٠,١٣٩,٤٥٢	٣٧٦,٠٠٣,٢٤٢		النقدية وما في حكمها أول الفترة
٤١٠,١٣٩,٤٥٢	٣٧٦,٠٠٣,٢٤٢		النقدية وما في حكمها آخر الفترة
			يتمثل رصيد النقدية وما في حكمها في الآتي:
			نقدية بالصندوق ولدى البنوك

- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من رقم (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة
أ / ياسر محمود سامي



شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١) نبذة عن الشركة:

١/١ نشأه 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 سبتمبر ١٩٩٤ وأسهم الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية.

٢/١ السجل التجاري:

- تم قيد الشركة في السجل التجاري الهيئة الاقتصادية لقناة السويس برقم ٣٤ بتاريخ ٢٧ سبتمبر ٢٠١٧.

٣/١ مقر 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.

٤/١ الشركات التابعة:

استثمارات في شركات تابعة:

الدولة	نسبة المساهمة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الإمارات	١٠٠ %	٦٥٧,٥٠٠	٦٥٧,٥٠٠
السعودية	١٠٠ %	١,٢٥٩,١٠٠	-
الإمارات	١٠٠ %	٧٢٢,٩٨٥	-
		٢,٦٣٩,٥٨٥	٦٥٧,٥٠٠

وفقاً لقوانين المنظمة لدولة الإمارات والمملكة العربية السعودية التي لا تلزم المساهمين عند التأسيس بسداد قيمة المساهمة.

- شركة أو أر سي (شركة ذات المسؤولية المحدودة من شخص واحد) السعودية:

قامت الشركة بتأسيس فرع لها بالمملكة العربية السعودية بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٢٣ مدتها خمس سنوات تنتهي في ٢٩ يوليو ٢٠٢٨.

قامت الشركة عن طريق الفرع بإبرام عقود مقاوله من الباطن مع فرع الغانم إنترناشيونال للتجارة العامة والمقاولات وتتضمن العقود عقد تنفيذ أعمال مصنوعات خرسانة لمشروع مستشفى طوارئ بالمدينة المنورة بقيمة ١٧,٦٤ مليون ريال سعودي، وعقد توريد وتركيب الأعمال الكهربائية والميكانيكية والصحية لمستشفى الأنصار بالمدينة المنورة بقيمة ٢٣٢,٥٠٦ مليون ريال سعودي.

بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٥ تم توفيق أوضاع الفرع وتعديل النظام الأساسي له وتحويله إلى شركة ذات مسؤولية محدودة من شخص واحد رأس مالها ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي موزعة على ١٠٠٠ حصة قيمة الحصة ١٠٠ ريال، تحت اسم شركة أو أر سي (شركة ذات المسؤولية المحدودة من شخص واحد) سعودي مملوكة بالكامل لشركة العبور للاستثمار العقاري ش.م.م وقدم الانتهاء من إجراءات التعديل في ١٩ يناير ٢٠٢٦ بنسبة ١٠٠ % وذلك في إطار إعادة هيكلة الشكل القانوني والتشغيلي لأنشطة الشركة خارج جمهورية مصر العربية.

وبناءً على ذلك، قامت الإدارة بمعالجة عملية التحويل باعتبارها إعادة تنظيم داخلي لأنشطة الشركة، حيث تم تحويل الأصول والالتزامات المتعلقة بالفرع إلى الشركة التابعة بالقيم الدفترية المثبتة في سجلات الشركة في تاريخ التحويل، ولم ينتج عن هذه العملية أي ربح أو خسارة جوهرية في القوائم المالية، نظراً لأن العملية تمت داخل المجموعة وتحت سيطرة الشركة.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

وفي القوائم المالية المجمعة، يتم إدراج أصول والتزامات ونتائج أعمال الشركة التابعة ضمن القوائم المالية المجمعة اعتباراً من تاريخ تحقق السيطرة، مع استبعاد الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركة والشركة التابعة عند إعداد القوائم المالية المجمعة، وذلك وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٤٢ الخاص بالقوائم المالية المجمعة. أما في القوائم المالية المجمعة للشركة، فقد تم عرض الاستثمار في الشركة التابعة ضمن بند استثمارات في شركات تابعة، ويتم قياسه وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل الشركة للاستثمارات في الشركات التابعة وتم قياسها بالتكلفة، مع الإفصاح عن طبيعة العلاقة ونسبة الملكية وتاريخ بدء السيطرة. وترى الإدارة أن عملية التحويل لا يترتب عليها أثر جوهري على استمرارية النشاط أو على قابلية مقارنة القوائم المالية، بخلاف إعادة توبيخ وعرض نتائج وأرصدة النشاط المحول ضمن الشركة التابعة بدلاً من الفرع اعتباراً من تاريخ التحويل.

- شركة أو أر سي (شركة ذات المسؤولية المحدودة من شخص واحد) الامارات العربية المتحدة

تمتلك شركة العبور للاستثمار العقاري ش.م.م بصورة مباشرة شركة O R C Contracting L.L.C بنسبة ١٠٠٪، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة — مالك واحد — مؤسسة ومسجلة في إمارة دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية الإماراتي. يتمثل النشاط الرئيسي المرخص للشركة في مقاولات البناء، وتزاول الشركة نشاطها داخل دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال تنفيذ أعمال المقاولات والإنشاءات. وتعتمد إيرادات الشركة بصورة رئيسية على عقود مقاولات داخل دولة الإمارات، ويتم الاعتراف بالإيرادات على أساس الوفاء بالتزامات الأداء بمرور الوقت، بما يعكس طبيعة نشاط المقاولات ونسبة إنجاز الأعمال. كما أوضحت القوائم المالية غير المدققة ناتجة من مشروع مع طرف ذي علاقة، وأن المشروع كان مكتملاً بنسبة تقارب ٩٥٪ في تاريخ القوائم المالية، مع عدم وجود عقود أخرى جوهريّة قائمة في ذلك التاريخ.

- ١٨٥٠ للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م) الامارات العربية المتحدة

قامت الشركة بتأسيس بدولة الإمارات العربية المتحدة شركة الشخص الواحد ذات مسؤولية محدودة في إمارة دبي بأسم شركة ١٨٥٠ للتطوير العقاري ش.ذ.م.م بتاريخ ٢٩ إبريل ٢٠٢٦ برأس مال ٥٠,٠٠٠ درهم تمتلكها شركة العبور للاستثمار العقاري ش.م.م بنسبة ١٠٠٪.

وفقاً لقوانين المنظمة لدولة الإمارات والمملكة العربية السعودية التي لا تلزم المساهمين عند التأسيس بسداد قيمة المساهمة رأس المال، ولم يسدد رأس المال.

٥/١ غرض الشركة:

- القيام بأعمال المقاولات المتكاملة في مجال مشروعات الإسكان والتعمير والمباني العامة لحسابها أو للغير.
 - شراء الأراضي وتقسيمها وبيعها وما يستلزم ذلك من أعمال المرافق والبنية الأساسية.
 - إقامة المشروعات الصناعية والترفيهية والسياحية لحسابها أو لحساب الغير.
 - إقامة المشروعات السكنية وبيع وحداتها أو تأجيرها لحسابها أو لحساب الغير.
 - أنشطة الاستيراد والتوكيلات التجارية والتوريدات العمومية.
- كما يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات والأفراد وغيرها والتي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها في تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات سالف الذكر أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٦/١ مدة الشركة:

- المدة المحددة للشركة هي خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري، وتم تجديد مدة الشركة مرة أخرى تبدأ من ١٠ ديسمبر ٢٠١٩ حتى ٩ ديسمبر ٢٠٤٤.

٧/١ السنة المالية:

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

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢) أسس إعداد القوائم المالية المجمعة:

١/٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين:

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية السارية.
- تم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".
- لا تحتوي هذه القوائم المالية الدورية المختصرة على جميع المعلومات المطلوبة لإعداد القوائم المالية الدورية السنوية الكاملة ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وتقرأ هذه القوائم المالية الدورية المختصرة للشركة كاملة حتى يتمكن الحصول على معلومات كاملة عن مركز الشركة وعن نتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية والتغيرات في حقوق ملكيتها.
- إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والفترات المالية المقارنة؛ بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.
- إن الحسابات الإدارية المستخدمة لأغراض إعداد القوائم المالية المجمعة عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ لم تخضع لمراجعة قانونية مستقلة أو فحص محدود منفصل على مستوى كل شركة تابعة، إلا أن إدارة المجموعة هي المسؤولة عن إعداد هذه الحسابات، وعن التأكد من اكتمالها ودقتها وملاءمتها لأغراض التجميع، وأنها قد أعدت باستخدام سياسات محاسبية متسقة مع السياسات المحاسبية المطبقة في القوائم المالية المجمعة للمجموعة ووفقاً لمتطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح الواردة في معايير المحاسبة المصرية.
- وقد قامت إدارة المجموعة بمراجعة الحسابات الإدارية للشركات التابعة، وإجراء التسويات اللازمة عليها لضمان اتساقها مع السياسات المحاسبية للمجموعة، ومعالجة أية فروق في التصنيف أو القياس أو العرض، وكذلك التأكد من أن الأرصدة والمعاملات الجوهرية قد تم إثباتها في الفترة المالية الصحيحة.

٢/٢ أسس القياس:

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

٣/٢ عملة العرض وعملة التعامل:

- تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل الأساسية للشركة وعملة عرض القوائم المالية المجمعة.

٤/٢ القوائم المالية المجمعة:

- يوجد لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة والشركة مطالبة بإعداد 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 ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية ككل.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٥/٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة:

- فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على الفترات المعروضة، ما لم يرد خلاف ذلك.

١/٥/٢ أساس التجميع:

- تتضمن القوائم المالية المجمعة القوائم المالية للشركة القابضة والشركات التابعة التي تسيطر عليها. تتحقق السيطرة عندما تكون للمجموعة قدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها، وتعرض لعوائد متغيرة أو لها حقوق فيها، ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. يتم حذف الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

٢/٥/٢ الحصص غير المسيطرة:

- يتم عرض الحصص غير المسيطرة ضمن حقوق الملكية بصورة منفصلة عن حقوق ملكية مالكي الشركة القابضة، ويتم تحميلها بنصيبها في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر حتى ولو أدى ذلك إلى رصيد عجز.

٣/٥/٢ تجميع الأعمال والشهرة

- تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال عندما تكتسب المجموعة السيطرة على نشاط أعمال. تقاس الأصول المقتناة والالتزامات المتحملة القابلة للتحديد بقيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ، ويتم الاعتراف بالشهرة أو ربح الشراء بأسعار تفضيلية وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية. في معاملات تحت سيطرة مشتركة يتم تطبيق السياسة المعتمدة للمجموعة بما يتسق مع متطلبات المعايير المصرية والإفصاح عن أساس القياس المستخدم.

٤/٥/٢ التغير في نسب الملكية دون فقد السيطرة

- تعالج المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. ويعترف بالفرق بين المقابل المدفوع أو المقبوض والتغير في القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٥/٥/٢ فقد السيطرة على شركة تابعة

- عند فقد السيطرة، تستبعد المجموعة أصول والتزامات الشركة التابعة والحصص غير المسيطرة وأي مكونات أخرى متعلقة بها ضمن حقوق الملكية، ويتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة ومعالجة الفرق ضمن الأرباح أو الخسائر.

٦/٥/٢ ترجمة القوائم المالية للشركات التابعة الأجنبية

- تتضمن القوائم المالية المجمعة القوائم المالية للشركات التابعة الأجنبية التي تختلف عملة تعاملها عن عملة العرض المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة وهي الجنيه المصري. وطبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ١٣ آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، يتم ترجمة القوائم المالية للشركات التابعة الأجنبية كما يلي:

- يتم ترجمة الأصول والالتزامات الخاصة بالشركات التابعة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ قائمة المركز المالي المجمعة.
- ويتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ حدوث المعاملات، أو باستخدام متوسط أسعار الصرف خلال الفترة متى كان هذا المتوسط يمثل تقريباً مناسباً لأسعار الصرف في تواريخ المعاملات.
- أما بنود حقوق الملكية، بما في ذلك رأس المال والاحتياطيات، فيتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف التاريخية السائدة في تواريخ نشأة تلك البنود.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- وتُعترف فروق الترجمة الناتجة عن ترجمة القوائم المالية للشركات التابعة الأجنبية ضمن بنود الدخل الشامل الآخر، ويتم تجميعها ضمن حقوق الملكية في بند مستقل تحت مسمى احتياطي فروق ترجمة عملات أجنبية . ولا يتم إعادة تبويب هذه الفروق إلى الأرباح أو الخسائر إلا عند فقد السيطرة أو التصرف الكلي أو الجزئي في صافي الاستثمار في الشركة التابعة الأجنبية، وذلك في حدود ما يتطلبه معيار المحاسبة المصري رقم ١٣ والمعايير المصرية ذات الصلة.

٦/٢ الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة

- يتطلب إعداد القوائم المالية المرحلية المجمعة المختصرة قيام الإدارة باستخدام أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وعلى مبالغ الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

طبيعة الحكم أو التقدير

مجال التقدير/الحكم

تقييم وجود السيطرة أو النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة، خاصة عند وجود ترتيبات تعاقدية أو حقوق تصويت محتملة.	السيطرة والتجميع
تحديد معدلات التعثر والخسارة عند التعثر والمعلومات المستقبلية والشرائح العمرية للأرصدة.	الخسائر الائتمانية المتوقعة
تحديد وحدات توليد النقد ومعدلات الخصم ومعدلات النمو والقيمة القابلة للاسترداد.	اضمحلال الأصول غير المالية
تحديد التزامات الأداء وتوقيت نقل السيطرة وسعر المعاملة والمقابل المتغير.	الإيراد
تحديد مدة العقد ومعدل الاقتراض الإضافي وخيارات التجديد أو الإنهاء.	عقود التأجير
تقدير المراكز الضريبية غير المؤكدة وقابلية استرداد الأصول الضريبية المؤجلة.	الضرائب

شركة العور للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية*

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٣) الأصول الثابتة:

التكلفة:

الإجمالي	تخصنات مالي	مؤجلة	مالي، مؤقتة	خشب وقط	أثاث	أجهزة	وسائل نقل	آلات ومعدات	مالي	أراضي
			بالمواقع	وحيد	وتجهيزات	ومعدات مكتبية	وانتقال		والإشاءات	
١٤٧,٣٧٨,٧٦١	٤٨٣,٥٠٦	١,٣٩٢,١٠٩	٢١,٨١٠,٨٩٥	١,٧٨٦,٩١٢	٩,٧٤٢,٧٦٧	٥,٠٣٩,٧٠٥	٦٧,٩٨٤,٥٤٢	٢٦,٠٣١,٧٧٥	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢١ في ١ يناير
١,٩٤٧,٩٦٧	-	-	-	٢١٣,٦٨٠	٧٢٦,٥٣١	-	-	١,٠٠٧,٧٥٦	-	إضافات خلال الفترة
٢,٣٨٦,٠٧١	-	-	-	-	٣٦,١٦٢	١٥٦,٨٩٢	٦٤,١٤٨	٢,١٢٨,٨٦٩	-	فروق ترجمة القوائم المالية
١٥١,٦١٢,٧٩٩	٤٨٣,٥٠٦	١,٣٩٢,١٠٩	٢١,٨١٠,٨٩٥	٢,٠٣٦,٧٥٤	١٠,٦٢٦,١٩٠	٥,١٠٣,٨٥٣	٧١,١٢١,١٦٧	٢٦,٠٣١,٧٧٥	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢١ في ٣٠ يونيو

مجمع الإهلاك:

(٤٤,٣٩٦,٨٢٠)	(٣٩٧,٦٤٥)	(٨٨٩,٨٣٦)	(٢٠,٢٨٤,٢٦٩)	(٢٩٨,٤٨٤)	(٣,١٠٤,٦٤٥)	(٣,٢٤٩,٨٣٣)	(١٥,٥٥٣,٨١٤)	(٦١٨,٢٩٤)	-	٢٠٢١ في ١ يناير
(٩,٧٠٩,١٦٨)	(٤٨,٣٥١)	(٥٩,٤٦٢)	(٩٢٩,١٣٢)	(٧٨,٧٦٣)	(٩٤٤,٦٨١)	(٢٤٩,٧٢٤)	(٧,٠٦٨,٧٣٧)	(٣٣,٠٣١٨)	-	إهلاكات الفترة
(٤٦١,٧٦٧)	-	-	-	(٢,٦٦٨)	(٢١,٦٥٩)	(١٠,٦٧٩)	(٤٢٦,٤٦١)	-	-	فروق ترجمة القوائم المالية
(٥٤,٥٦٧,٧٥٥)	(٤٤٥,٩٩٦)	(٩٤٩,٢٩٨)	(٢١,٢١٣,٤٠١)	(٣٧٩,٩١٥)	(٤,٠٧١,٢٨٥)	(٣,٥١٠,٢٣٦)	(٢٣,٠٤٩,٠١٢)	(٩٤٨,٦١٢)	-	٢٠٢١ في ٣٠ يونيو

صافي القيمة التقديرية:

٩٧,٠٤٥,٠٤٤	٣٧,٥١٠	٣٤٢,٨١١	٥٩٧,٤٩٤	١,٦٥٦,٨٣٩	٦,٥٥٤,٩٠٥	١,٥٩٣,٦١٧	٤٨,٠٧٢,١٥٥	٢٥,٠٨٣,١٦٣	١٣,١٠٦,٥٥٠	٢٠٢١ في ٣٠ يونيو
------------	--------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------------

- لا يوجد رهن على الأصول الثابتة.

- إهلاك الفترة تم تحميله على قائمة الدخل على النحو التالي:

٢٠٢١ ديسمبر	٢٠٢١ يونيو	إيضاح
١٥,٨١٤,٦٥٢	٨,٥٢٢,٠٢٥	٢٢ تكلفة الإيراد
١,٢١٢,٧٦٧	١,١٨٧,١٤٣	٢٣ مصروفات عمومية وإدارية
١٧,٠٢٧,٤١٩	٩,٧٠٩,١٦٨	

شركة العور للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- فيما يلي أرصدة الأصول الثابتة ٢٠٢٥:

الإجمالي	تجسيات مالية مؤجلة	مالية مؤجلة بالمواقع	خشب وقط وحد	أثاث وتجهيزات	أجهزة ومعدات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	آلات ومعدات	مالية وإنشاءات	أرضي	التكلفة:
٥٩,٢٧٨,٢٤٧	٤٨٣,٥٠٦	٨١٦,٦٢٧	٢١,٨١٠,٨٩٥	١٧٣,٨٤٩	٣,٤١٠,٦٣٥	٤,٣٥٥,٨١٨	٩,٨٤٤,٧٠١	٥,٣٧٥,٦٦٦	١٣,١٠٦,٥٥٠	في ١ يناير ٢٠٢٥
٦٧,٤٥٤,٨٠٥	-	٤٧٥,٤٨٢	-	١,٦١٣,١٩٧	٦,٣٦٦,٠٣٨	٨٦,٠٢٤٧	٥٨,١٣٩,٨٤١	-	-	إضافات خلال السنة
٢,٦٥٦,١٠٩	-	-	-	-	-	-	-	٦,٦٥٦,١٠٩	١٤,٠٠٠,٠٠٠	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
(١١٠,٤٠٠)	-	-	-	(١٣٤)	(٣٣,٩٠٦)	(٧٦,٣٦٠)	-	-	-	فروق ترجمة القوائم المالية
١٤٧,٣٧٨,٧٦١	٤٨٣,٥٠٦	١,٢٩٢,١٠٩	٢١,٨١٠,٨٩٥	١,٧٨٦,٩١٢	٩,٧٤٢,٧٦٧	٥٠,٣٩٧,٠٥٠	٦٧,٩٨٤,٥٤٢	١٢,٠٣١,٧٧٥	٢٧,١٠٦,٥٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مجموع الإهلاك:										
(٢٧,٣٧١,٤٠١)	(٣٠٠,٩٤٤)	(٧٨٢,٢٠٧)	(١٨,٤٠٠,٢٤٧)	(١٧٠,٧٨٠)	(١,٩٦٦,٣٤٣)	(٢,٨٩٥,٢٤٩)	(٢,٣٧٨,١٣١)	(٤٧٧,٥٠٠)	-	في ١ يناير ٢٠٢٥
(١٧٠,٢٧,٤١٩)	(٩٦,٧٠١)	(١٠٧,٦٢٩)	(١,٨٨٤,٠٣٢)	(١٢٧,٧٠٤)	(١,١٣٨,٥٦٠)	(٣٥٦,٢٢٦)	(١٣,١٧٥,٦٨٣)	(١٤٠,٧٩٤)	-	إهلاكات السنة
٢,٠٠٠	-	-	-	-	٢٥٨	١,٧٤٢	-	-	-	فروق ترجمة القوائم المالية
(٤٤,٣٩٦,٨٢٠)	(٣٩٧,٦٤٥)	(٨٨٩,٨٣٦)	(٢٠,٢٨٤,٢٦٩)	(٢٩٨,٤٨٤)	(٣,١٠٤,٦٤٥)	(٣,٢٤٩,٨٣٣)	(١٥,٥٥٣,٨١٤)	(١١٨,٢٩٤)	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية:										
١٠٢,٨٨١,٩٤١	٨٥,٨٦١	٤٠٢,٣٧٣	١,٥٢٦,٦٢٦	١,٤٨٨,٤٢٨	٦,٦٣٨,١٢٢	١,٧٨٩,٨٧٢	٥٢,٤٣٠,٧٢٨	١١,٤١٣,٤٨١	٢٧,١٠٦,٥٥٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٤) أصول حق انتفاع / التزامات عقد التأجير :

١/٤ أصول حق انتفاع:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		التكلفة:
٣,٧٣٨,٤٩٤	٨٣٣,٩١٤		في أول المدة
-	٢,٩٠٤,٥٨٠		إضافات خلال الفترة / العام
٩٠,٤٤٤	-		فروق ترجمة القوائم المالية
٣,٨٢٨,٩٣٨	٣,٧٣٨,٤٩٤		في آخر المدة
			مجمع الاستهلاك:
(٧٨٢,٩٥٩)	(٢٧٠,٤٥٦)		في أول المدة
(٦٣٤,٥١٠)	(٥١٢,٥٠٣)	(إيضاح ٢٣)	استهلاكات الفترة / العام
(٧,٤١٧)	-		فروق ترجمة القوائم المالية
(١,٤٢٤,٨٨٦)	(٧٨٢,٩٥٩)		في آخر المدة
٢,٤٠٤,٠٥٢	٢,٩٥٥,٥٣٥		صافي القيمة الدفترية
			٢/٤ التزامات عقود التأجير:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		رصيد أول المدة
٢,٢٩٧,٦١٢	٦٤٨,٥٣٥		إضافات خلال الفترة
-	٢,٩٠٤,٥٨٠		الفائدة المحملة خلال الفترة
٧٦,٩١٨	١١٥,٨١١	(إيضاح ٢٥)	المدفوع خلال الفترة
(١٣٥,٠٢٤)	(١,٣٧١,٣١٤)		في آخر المدة
٢,٢٣٩,٥٠٦	٢,٢٩٧,٦١٢		ويتم عرض التزامات عقود التأجير بالمركز المالي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		التزام عقود التأجير - غير المتداول
١,٠٣٥,٥٤٦	٩٧٩,٥٣٢		إلتزام عقود التأجير - المتداول
١,٢٠٣,٩٦٠	١,٣١٨,٠٨٠		
٢,٢٣٩,٥٠٦	٢,٢٩٧,٦١٢		

٥) الأصول الغير ملموسة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		التكلفة:
٣,٧٤٢,٣٨١	٧٤٥,٥٣٩		في أول المدة
٢١٩,٨٢٨	٢,٩٩٦,٨٤٢		إضافات خلال الفترة / العام
٩٤,٧٧٤	-		فروق ترجمة القوائم المالية
٤,٠٥٦,٩٨٣	٣,٧٤٢,٣٨١		في آخر المدة
			مجمع الاستهلاك:
(٣٥١,١٨٥)	(١٨,٦٣٨)		في أول المدة
(٣٨٤,٤٩٤)	(٣٣٢,٥٤٧)	(إيضاح ٢٣)	استهلاكات الفترة / العام
(١٠,٦٨٥)	-		فروق ترجمة القوائم المالية
(٧٤٦,٣٦٤)	(٣٥١,١٨٥)		في آخر المدة
٣,٣١٠,٦١٩	٣,٣٩١,١٩٦		صافي القيمة الدفترية

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٦) استثمارات عقارية (وحدات بالعبور سنتر):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	التكلفة:
٢٢٤,٣٤٦	٢٢٤,٣٤٦	في أول المدة
٢٢٤,٣٤٦	٢٢٤,٣٤٦	في آخر المدة
		<u>مجمع الاستهلاك:</u>
(٤,٤٨٧)	(٨,٩٧٤)	في أول المدة
(٤,٤٨٧)	(٢,٢٤٣)	استهلاكات الفترة / العام (إيضاح ٢٣)
(٨,٩٧٤)	(١١,٢١٧)	في آخر المدة
٢١٥,٣٧٢	٢١٣,١٢٩	صافي القيمة الدفترية

- تمتلك الشركة عدد ٢ محل بالمركز التجاري العبور سنتر بإجمالي مساحة ٤١ متر تقريبًا مؤجرين للغير قيمتهم البيعية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٢٥٥,٠٠٠ جنيه مصري تقريبًا، وذلك وفقًا 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.

(٧) ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة:

١/٧ البند المعترف به في الأرباح أو الخسائر:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	مصروف ضريبة الدخل الجارية
(٤,٥٧٣,٠٢٦)	(٣,٠٧٥,٨٠٢)	مصروف ضريبة الدخل المؤجلة
(٤٨,٨٥٠)	٢,٨٨١,٨٣٦	
(٤,٦٢١,٨٧٦)	(١٩٣,٩٦٦)	

٢/٧ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	رصيد أول المدة
٣١,٦٤٢	٦٨٨,٨٧٩	المكون خلال الفترة / السنة
٦٥٧,٢٣٧	٢,٨٨١,٨٣٦	فروق الترجمة
-	٤٩٨,٠٣٩	رصيد آخر المدة
٦٨٨,٨٧٩	٤,٠٦٨,٧٥٤	

٣/٧ تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الربح قبل ضريبة الدخل
٢٠,٣٧٦,٩٧٠	٤٣,٢٩٥,٩٢٩	معدل الضريبة
%٢٢.٥٠	%٢٢.٥٠	ضريبة الدخل المحسوبة طبقًا لقانون الضرائب
٤,٥٨٤,٨١٨	٩,٧٤١,٥٨٤	مصروفات غير قابلة للخصم
(١١,٧٩٢)	(٦,١٠٨,٠١٥)	تسويات ضريبية أخرى
-	(٥٥٧,٧٦٧)	الضرائب وفقًا لقائمة الدخل
٤,٥٧٣,٠٢٦	٣,٠٧٥,٨٠٢	معدل الضريبة الفعلي
%٢٢.٤٤	%٧.١٠	

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

حركة ضريبة الدخل:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٠,٦٢٩,٧١٣	٢,٠٣٩,٩٥١	رصيد أول المدة
٣,٠٧٥,٨٠٢	١٢,٧٤٤,٠٧٧	المكون خلال الفترة / السنة
(١٠,٨٤٨,٦٦٨)	(٤,١٥٤,٣١٥)	المسدد خلال الفترة / السنة
٢,٨٥٦,٨٤٧	١٠,٦٢٩,٧١٣	رصيد آخر المدة

(٨) المخزون:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٦,٦٧١,٣٦٢	١٢,٥٢٨,٥٦٩	مخزون وحدات سكنية شقق وفيلات
٢٦,٦٧١,٣٦٢	١٢,٥٢٨,٥٦٩	

(٩) أعمال تحت التنفيذ:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣,٦٤١,٢٦٩	٣,٦٢٤,٧٦٩	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
-	١٥,٦٩٩,٢٥٩	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٥٨,١٣٤,٣٩٢	٤٩,٩٥٣,٥٢١	أرض الشيخ زايد
-	-	مقر زايد الجديد
٣٣١,٩٦٠	٣٣١,٣٤٠	عمارة ٩ (السطح)
-	٣٨٥,٠١٩	أعمال تحت التنفيذ (قطاع مقاولات)
٦٢,١٠٧,٦٢١	٦٩,٩٩٣,٩٠٨	

- تم تخصيص أرض الشيخ زايد بعقد صادر من جهاز تنمية مدينة ٦ أكتوبر بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٢، والتنازل الذي تم بموجب اللجنة العقارية الفرعية بجلستها رقم ١١ بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٥. خصص للشركة قطعة أرض رقم ٦٠/ب/١ حوض رقم ١ بأرض الحزام الأخضر بمساحة خمسة أفدنة تحت العجز والزيادة، وصدر لها القرار الوزاري رقم ٥٩٩ بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٤.
- قامت إدارة التراخيص والتفتيش والمتابعة بإدارة الهيئة الهندسية بالقوات المسلحة بتاريخ ٢٢ أبريل ٢٠٢٦ بفرض رسوم مقابل تحسين قطعة الأرض المشار إليها أعلاه بمبلغ ١١,٤١٣,٥٠٠ جنيه مصري، وتم السماح للشركة باختيار طريقة السداد على أن تكون ربع أو نصف سنوية أو كامل المبلغ خلال السنة من تاريخ هذا الخطاب.

فيما يلي حركة الأعمال تحت التنفيذ:

الرصيد أول المدة	الإضافات خلال الفترة	المحول إلى تكلفة الحصول على إيراد	الرصيد آخر المدة	
٣,٦٢٤,٧٦٩	١٦,٥٠٠	-	٣,٦٤١,٢٦٩	عمارة ٢٧ - التجمع الخامس
١٥,٦٩٩,٢٥٩	٢,٥٥٣,٦٠٠	(١٨,٢٥٢,٨٥٩)	-	عمارة ٧٩ - التجمع الخامس
٤٩,٩٥٣,٥٢١	٨,١٨٠,٨٧١	-	٥٨,١٣٤,٣٩٢	أرض الشيخ زايد
-	٢٥٣,٠٠٠	(٢٥٣,٠٠٠)	-	مقر زايد الجديد
٣٣١,٣٤٠	٦٢٠	-	٣٣١,٩٦٠	عمارة ٩ (السطح)
٣٨٥,٠١٩	-	(٣٨٥,٠١٩)	-	أعمال تحت التنفيذ (قطاع المقاولات)
٦٩,٩٩٣,٩٠٨	١١,٠٠٤,٥٩١	(١٨,٨٩٠,٨٧٨)	٦٢,١٠٧,٦٢١	

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٠) العلاء وأوراق القبض:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣,٥٩٤,٧٤٦	٥,٢٥٣,٢٩٦	علاء استثمار عقاري
٥٤,٢٧٧,١٥٠	٧٦,٨٥٠,٠٧٢	علاء المقاولات مصر
-	١٠,٢٤٧,١٧٤	علاء وأوراق القبض - الإمارات
٣٢١,٩٤٠,٧٤١	٣٥٢,٢٢٠,٩٨٦	علاء وأوراق قبض السعودية
٣٧٩,٨١٢,٦٣٧	٤٤٤,٥٧١,٥٢٨	
(٥,٢٩٢,٧٦٧)	(٥,٢١٠,٢٥٥)	<u>بخصم:</u>
٣٧٤,٥١٩,٨٧٠	٤٣٩,٣٦١,٢٧٣	مخصص خسائر ائتمانية

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥,٢١٠,٢٥٥	٥,٩٢٠,٦١٨	رصيد أول المدة
٨٢,٥١٢	-	المكون خلال الفترة
-	(٧١٠,٣٦٣)	المستخدم خلال الفترة
٥,٢٩٢,٧٦٧	٥,٢١٠,٢٥٥	رصيد آخر المدة

(١١) المدينون والإرصدة المدينة الأخرى:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٦,٠١٠,٤٣١	٣,٨٢١,٨٦٦	مصروفات مدفوعة مقدمة
١,٣١٧,٨٠١	١,٢٥٢,٧٧٤	عهد وسلف
٢٧٦,٢٤١,٤٩٠	١٦٨,٨٦٧,٧٢٦	إيرادات مستحقة
٣٣,٩٠٥,٦٢٤	٢٦٩,٢٣١	مصلحة الضرائب
١٦١,٠٦٣,٧٨٤	١٢٢,٩٦٦,٩٣٣	تأمينات لدى الغير
٣١,٧٦٣,٧٨٣	٩٠١,٤٩٦	غطاء خطاب ضمان
١٤٨,٨٠٦,٨١١	١٢١,٨٨٧,٨٦١	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
٢,٥٨٦,٧٧١	٦,٠٥٧,٨١٠	أرصدة مدينة أخرى
٦٦١,٦٩٦,٤٩٥	٤٢٦,٠٢٥,٦٩٧	
(٦,٢٨٣,٦٢٠)	(٢,٤١٢,٩٦٩)	<u>بخصم:</u>
٦٥٥,٤١٢,٨٧٥	٤٢٣,٦١٢,٧٢٨	مخصص خسائر ائتمانية

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢,٤١٢,٩٦٩	١,٤٣٨,٨٤٠	رصيد أول المدة
٣,٨٧٠,٦٥١	٩٧٤,١٢٩	المكون خلال الفترة
٦,٢٨٣,٦٢٠	٢,٤١٢,٩٦٩	رصيد آخر المدة

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٢) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

١/١٢ المستحق من الأطراف ذات علاقة:

نوع العلاقة	طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الغانم إنترناشيونال قطر	شقيقة	١,٢٤٩,٥٩٥	١,٢١٠,٢٣٢
الغانم إنترناشيونال الإمارات	شقيقة	٢,٢٤١,٩٤٤	-
		٣,٤٩١,٥٣٩	١,٢١٠,٢٣٢
يخصم:			
مخصص خسائر ائتمانية		(٣٥٢,٣٧٢)	-
		٣,١٣٩,١٦٧	١,٢١٠,٢٣٢

٢/١٢ المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة:

نوع العلاقة	طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الغانم إنترناشيونال السعودية	شقيقة	٤٤٧,١٣٤,٥٩٥	٨٢,٠٢١,٤٠٤
الغانم إنترناشيونال مصر	شقيقة	٥,٨٠٩,٤٨٦	٤,٠٣٣,٤٨٤
الغانم إنترناشيونال الإمارات	شقيقة	٢٧,٥٧٤,٦٦٩	٢٥,٩٧١,٥١١
مهندس كريم طارق عبد الحميد عيسى - العضو المنتدب	مساهم	٧٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠
فؤاد محمد ثنيان الغانم	مساهم	٧,٢٧٦,٦٢٧	٧,٦٥٩,٧٣٤
		٤٨٨,٤٩٥,٣٧٧	١٢٠,٣٨٦,١٣٣

تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال الفترة فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	دين	دين	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
-	(١,٢١٠,٢٣٢)	-	١,٢١٠,٢٣٢	الغانم إنترناشيونال قطر
(١,٠٥٩,٠٣٥)	(٢,٨٨١,٦٧٦)	١,٨٢٢,٦٤١	-	شركة اوه آر سى للمقاولات (ش.ذ.م.م) الإمارات
(١٥٦,٦٩٢)	(١٥٦,٦٩٢)	-	-	الغانم إنترناشيونال الإمارات
٤٩,٦٠٦,٠٩٧	(٤,٠٧٠,٠١٤)	٥٣,٦٧٦,١١١	-	شركة اوه آر سى للمقاولات (ش.ذ.م.م) السعودية
-	-	٨٢,٠٢١,٤٠٤	(٨٢,٠٢١,٤٠٤)	الغانم إنترناشيونال السعودية
-	-	٤,٠٣٣,٤٨٤	(٤,٠٣٣,٤٨٤)	الغانم إنترناشيونال مصر
-	٧٢٢,٩٨٥	(٧٢٢,٩٨٥)	-	١٨٥٠ للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
(٧٠٠,٠٠٠)	-	-	(٧٠٠,٠٠٠)	مهندس كريم طارق عبد الحميد عيسى - العضو المنتدب
(٧,٠٧٥,٥٦٥)	-	٥٨٤,١٦٩	(٧,٦٥٩,٧٣٤)	فؤاد محمد ثنيان الغانم
٤٠,٦١٤,٨٠٥	(٧,٥٩٥,٦٢٩)	١٤١,٤١٤,٨٢٤	(٩٣,٢٠٤,٣٩٠)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	دين	دين	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٢١٠,٢٣٢	-	١,٢١٠,٢٣٢	-	الغانم إنترناشيونال قطر
(٨٢,٠٢١,٤٠٤)	(٨٥,٣٠٩,٦٥٢)	-	٣,٢٨٨,٢٤٨	الغانم إنترناشيونال السعودية
(٤,٠٣٣,٤٨٤)	(٤,٢٩٢,٦٠٦)	-	٢٥٩,١٢٢	الغانم إنترناشيونال مصر
(٧٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	-	-	مهندس كريم طارق عبد الحميد عيسى - العضو المنتدب
(٧,٦٥٩,٧٣٤)	(٧,٦٥٩,٧٣٤)	-	-	فؤاد محمد ثنيان الغانم
(٩٣,٢٠٤,٣٩٠)	(٩٧,٩٦١,٩٩٢)	١,٢١٠,٢٣٢	٣,٥٤٧,٣٧٠	

عقود المعاوضة:

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

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٣) الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٧٩,٨٧٧,٠٠١	٧٩,٦٢٦,٣٢٠	ودائع
٧٩,٨٧٧,٠٠١	٧٩,٦٢٦,٣٢٠	
(٥٦٢,١٢٦)	(٥٤٤,١٩٩)	يخصم:
٧٩,٣١٤,٨٧٥	٧٩,٠٨٢,١٢١	مخصص خسائر ائتمانية

وكانت حركة الخسائر الائتمانية خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥٤٤,١٩٩	٨٣,٣٤٣	رصيد أول المدة
١٧,٩٢٧	٤٦٠,٨٦٦	المكون خلال الفترة
٥٦٢,١٢٦	٥٤٤,١٩٩	رصيد آخر المدة

- تتضمن الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة ودائع بقيمة ٢٩ مليون متحفظ عليها كضمانات لخطابات الضمان في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بنفس ذات المبلغ، حيث إن أغلب الدوائع تستحق في الربع الثاني والثالث لعام ٢٠٢٦ وعام ٢٠٢٧.
- وتتضمن الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة بمبلغ ٥٠ مليون تستحق في الربع الثاني والثالث لعام ٢٠٢٦.

(١٤) النقدية وما في حكمها:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٢٣,٢٣٢	٦٦٦,٤٦٤	نقدية بالخبزينة
٣٧٥,٨٨٠,٠١٠	٣١٦,٩٢٩,٥٨١	حسابات جارية لدى البنوك
٣٧٦,٠٠٣,٢٤٢	٣١٧,٥٩٦,٠٤٥	

- قامت الشركة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية باستثناء الأدوات والأصول المالية التالية من الاعتراف والقياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:
(أ) أدوات الدين الصادرة عن الحكومة المصرية بالعملة المحلية.
(ب) الحسابات الجارية والدوائع بالعملة المحلية لدى البنوك العاملة في مصر إستحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي.

(١٥) رأس المال:

- حدد رأسمال المرخص به بمبلغ 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.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- بناءً على محضر الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٣ وقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٤ وشهادة قطاع الشئون القانونية بالهيئة العامة للاستثمار والمؤرخ في ٢١ مايو ٢٠٢٤ وموافقة 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 نقدًا بالكامل بالإضافة إلى علاوة إصدار قدرها ٢,٦٨٤,٦٢٧ جنيه مصري بالبنك التجاري الدولي، وذلك بإصدار عدد ٢٢,٣٧١,٤٩٣ سهم عادي نقدي بقيمة اسمية خمسة جنيه للسهم تقريبًا 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، وبتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ تم التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال ليصبح 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:

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

(١٦) مخصص مطالبات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠

وكانت حركة المخصصات خلال الفترة كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٧,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
-	٣,٠٠٠,٠٠٠
٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠

- تتمثل المخصصات في قيمة مخصص مطالبات قانونية وضريبية وأخرى والتي يتم تقديرها بشكل موثوق به وتقوم إدارة الشركة بدراسة تلك المخصصات بشكل دوري في ضوء آخر التطورات والمناقشات ما يتم الاتفاق عليه بشأنها.
- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقًا لمعايير المحاسبة المصرية نظرًا لأن إدارة الشركة ترى بان قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على التسويات النهائية لتلك المطالبات المحتملة.

(١٧) تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٤٢,٨٦٥,٦٩٢	٤٦,٦٢٥,٣٤٤
٤٢,٨٦٥,٦٩٢	٤٦,٦٢٥,٣٤٤

- بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٥، حصلت الشركة على تجديد وزيادة في حدود التسهيلات الائتمانية الممنوحة من بنك الكويت الوطني - مصر، وذلك لتمويل أنشطة الشركة ومشروعاتها المختلفة، وإصدار خطابات ضمان عامة وخطابات ضمان دفعات مقدمة وخطابات ضمان أداء، بالإضافة إلى تسهيلات قصيرة الأجل مقابل التنازل عن العقود وأوامر الشراء ومستخلصات المشروعات.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- وتتمثل حدود التسهيلات المعتمدة وفقاً لخطاب البنك فيما يلي:

نوع التسهيل	الحد المعتمد
خطابات ضمان عامة غير مغطاة بالكامل	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه
تسهيل قصير الأجل مقابل التنازل عن العقود/أوامر الشراء	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه
خطاب ضمان دفعة مقدمة - مشروع الفيوم	٦٥,٢٨٨,٠٠٠ جنيه
خطاب ضمان أداء - مشروع الفيوم	١٩,٣٤٦,٠٠٠ جنيه
خطاب ضمان دفعة مقدمة - مشروع الجازي	١٢,١٩١,٠٠٠ جنيه
خطاب ضمان أداء - مشروع الجازي	٧,٣٨١,٠٠٠ جنيه
خطاب ضمان دفعة مقدمة - مشروع منفلوط	٥٧,٢١٩,٠٠٠ جنيه
خطاب ضمان أداء - مشروع منفلوط	١٩,٢٠٤,٠٠٠ جنيه
تسهيل قصير الأجل لتمويل المستخلصات	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه
خطابات ضمان مغطاة نقداً بالكامل	٣,٠٠٠ دولار أمريكي

- وتخضع هذه التسهيلات لعدد من الشروط، من بينها تقديم هوامش نقدية أو ودائع مرهونة بنسب محددة، والتنازل عن العقود أو أوامر الشراء أو متحصلات المستخلصات لصالح البنك، وتوجيه متحصلات العقود الممولة إلى حساب الشركة لدى البنك، بالإضافة إلى الالتزام بالحفاظ على صافي حقوق ملكية لا يقل عن ٢٤٦ مليون جنيه وفقاً للقوائم المالية المدققة لعام ٢٠٢٤.
 - وتظهر المبالغ المسحوبة من التسهيلات ضمن بند القروض والتسهيلات البنكية، بينما يتم الإفصاح عن خطابات الضمان غير المسحوبة أو غير المطالب بها ضمن الالتزامات المحتملة، حيث لا تتوقع الإدارة وجود تدفقات نقدية خارجة جوهرية عنها بخلاف العملات المعتادة، ما لم يتم تسهيل أي من تلك الخطابات.
 - كما بلغت قيمة الودائع أو الهوامش النقدية المحتجزة/المرهونة مقابل تلك التسهيلات مبلغ ٢٩,١٨٦,٠٩٩ جنيه في تاريخ القوائم المالية، وتم عرضها ضمن الأرصدة البنكية المقيدة أو الودائع لأجل، بحسب طبيعتها وفترة استحقاقها.
 - وتنتهي صلاحية التسهيلات المعتمدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، ويحق للبنك تعديل أسعار العائد أو العملات أو شروط التسهيلات وفقاً لأحكام خطاب التسهيلات وإخطار العميل.
- يتمثل حركة التسهيلات الائتمانية فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤٦,٦٢٥,٣٤٤	١٨,٦٣٠,١٦١	رصيد أول المدة
١,١٧٥,٨٤٣	٣٦,٧٦٨,٩١١	المسحوبات خلال الفترة
٢,٦١٠,٨٠٩	٦,٠٨٥,٢٣٢	الفائدة المحملة
(٧,٥٧٣,٣٠٤)	(١٧,٨٥٨,٩٦٠)	المدفوع خلال الفترة
٤٢,٨٣٨,٦٩٢	٤٣,٦٢٥,٣٤٤	رصيد آخر المدة
(١٨) موردون وأوراق دفع:		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٠٨,١٢٦,٠٤٢	١٢٨,٤١٣,٨١٨	مقاولو الباطن وموردون
٤٠٤,٩٤٤	٦,٣٦٦,١٤٣	أوراق الدفع
٢٠٨,٥٣٠,٩٨٦	١٣٤,٧٧٩,٩٦١	

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(١٩) دائنون وأرصدة دائنة أخرى:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣,٧٩٥,٦٦٣	٣,٨٣٧,٩٧٢	اتحاد الملاك
١٧,٧٦١,٩٢٩	١٠,٥٨٤,٠٤٦	مصروفات مستحقة
١٩١,٣١٥,٠٤٦	٤٥٠,٦٥١,٦٧٩	عملاء دفعات مقدمة
٣١,٣٩٨,٦١٩	٣,٠٠٩,١٠٣	عملاء أرصدة دائنة
١١,٣٤٧,٣٧١	٣١,٣٢٠,٧٠٦	تأمين محتجز (مقاولين)
٢١,١٥٧,١٠٥	٩٨,١٠٨	صندوق تدريب العاملين
٦,٦٠١,٠٩٨	٢٦,٦١٥,٣٧٩	مصلحة الضرائب
١,٩٥٤,٤٢٥	٦٢٣,١٢٣	الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
٣٨,٧٤٥,٣٣٧	٣٧,٣٥٢,٤٠٤	تشوينات الموقع
٢٥٧,٠٨٣,٩٧٦	٢٥٤,٥٤٢,٤١١	إيرادات مؤجلة
٥٤١,٤٩٣	٢,٨٩٦,٩٣١	المساهمة التكافلية المستحقة
٣,١١٠,٣٣٩	١٢,٣٧٧,٤٥٦	أرصدة دائنة أخرى
٥٨٤,٨١٢,٤٠١	٨٣٣,٩٧٠,١٣٣	

(٢٠) دائنو توزيعات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	دائنو توزيعات - مساهمين
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	

(٢١) إيرادات النشاط:

عن ستة أشهر المنتهية في	عن ستة أشهر المنتهية في	عن ستة أشهر المنتهية في	عن ستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
١١٦,٨٠٩,٥٧٣	١٥٧,١١٣,٥٢٠	٣٨,٦٩٥,٧٩٣	٩٧,١٦٧,١١٧	إيراد المقاولات
٦,٣٧٦,٤٥٠	٢,١٢٥,١٠٠	٤,٣٥٦,٤٥٠	-	إيراد الاستثمار العقاري
٧٣١,٤٢٦,٩٩٦	١٣٧,٩٥٧,٨٢٩	٤٤٧,٤٢٩,٨٤٤	٧٩,٤٣٢,٠٨٨	إيراد المقاولات السعودية
٢٠٨,٦٥٧,٧٩٤	١٤٦,٣٩١,١٤١	١٠٧,١٦٣,٢٨٠	٧٨,٨٩٤,٤٥٢	إيراد المقاولات الامارات
(١٧٦,٠٨٦)	(١٧,٧٥٠)	(١٧٦,٠٨٦)	-	خصم تعجيل السداد
١,٠٦٣,٠٩٤,٧٢٧	٤٤٣,٥٦٩,٨٤٠	٥٩٧,٤٦٩,٢٨١	٢٥٥,٤٩٣,٦٥٧	

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٢٢) تكلفة الحصول على الإيراد:

عن ستة أشهر المنتهية في		عن ثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٨٧,٤٤٣,٦٢٤	١٣١,٦٣٣,٤٥٨	٢٤,٣٧٢,٢٥١	٨١,٥٣٨,٠٧٩	تكلفة فرع المقاولات مصر
٤,٩٩٥,٥١٢	١,٦٥٣,٨٩٧	٢,٢٦٤,٧٩٨	٢٥٦,٧٥٦	تكلفة الاستثمار العقاري
٦٧٧,٨٨٣,٦٦٤	١٢٨,٢٢٧,٢٣٤	٤١٤,٣٢٣,٠٢٧	٧٤,٢٤٩,٨٠٣	تكلفة فرع المقاولات السعودية
١٩٥,٨٢٦,٤٧٩	١٤٣,٣٠٨,٥٩٦	١٠١,٠١٥,٨٤٠	٧٧,٤٢٥,٥٣٠	تكلفة فرع المقاولات الامارات
٩٦٦,١٤٩,٢٧٩	٤٠٤,٨٢٣,١٨٥	٥٤١,٩٧٥,٩١٦	٢٣٣,٤٧٠,١٦٨	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

عن ستة أشهر المنتهية في		عن ثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
١١٣,٧٥٣,٤١٩	٦١,٠٠٢,٠٤٣	٩٢,٨٨٠,٣٣٣	٤٥,٧٢٦,٦٢٠	الرواتب وما في حكمها
٤,٣٥٠,٦١١	-	٤,٣٥٠,٦١١	-	م. ترك الخدمة
١,٣٠٦,٥٣٢	-	٣٦٧,٠٧٠	-	تأمينات اجتماعية
٢,٣٨١,٤٠٩	٣,١١٩,٩٨٤	١,٦١٤,٥٧٩	٢,٨٤٠,٧٥٤	رسوم ودمغات
٧٥٥,٤٩١	٥٣٣,٩١٠	٣٤٨,٠٨٣	٢٦٧,٧٨٠	ايجارات
٢,٧٢٢,٤٥٥	٦٧٩,٠٣٤	٢,٥٠٤,٣٢١	٤٣٤,٦٦٦	أدوات كتابية ومكتبية
١٦,٩١٠,٠٨٦	٢٠٦,٥١٢	٣٠٠,١٢٢	٧٠,٨٥٢	وهدايا
٨٣٤,٨٦٨	٤٦٩,٥٨٨	٤٦٦,٦١٨	٣٣٢,٦٧٨	صيانة
٢,٨١٥,٠٨٦	٣,٥٦٦,١٥٥	٨٠٢,٠٧٧	٢,٠٢٨,٩٩٨	مصاريف كهرباء مياه
١,٦٥٢,٨٥٠	٢,٨٠٦,٢٤١	١,٢٥٤,٩٨٦	٢,١٥٢,٤٤٩	وغاز
١,٣٠٧,٩٤٨	٢,٤٧٦,٧٠٧	٥٥٠,٣٨٣	٢,٤٣٢,٨٨٧	مصاريف بنكية
٢٠٩,٧٩٧,١٧١	١٣٨,٥٣٢,٢٤٦	٥٨,٤٨٠,١٧٨	١١٩,١٧٢,٧١٩	مصاريف السيارات
٤,٩٩٥,٥١٢	١٥٩,٢٩٣	٢,٤٠٤,٧٩٨	١٥٩,٢٩٣	انتعاب استشارية
١,٩٨٨,٤٠٠	١٣٢,٢٤٠	١,٨٤٣,٩٠٥	١٣٢,٢٤٠	مواد خام
٦٦,٨٥٠,٤٨٦	٤٤,٦٩٦,٩٥٥	٦٦,٨٥٠,٤٨٦	٤٤,٦٩٦,٩٥٥	مصاريف تكاليف العمارة
٣٥٤,١٢٠	٦٥٣,٠٥٥	٣٤٩,٠٧٠	٤٣٩,٠٢٧	تجهيز موقع
١,٢٠٦,٧٥٥	١,٥٢٢,٨١٧	١,١٢١,٣٤٧	١,١٩٣,٩١١	مقاول محلي
٤٠٤,٤٦٤,٣٥٤	١٢١,٣٥١,٦٨٤	٢٤٣,٩٩٠,٠٨٦	٦٠,٦٦٠,٨٢٤	خامات مساعدة وترميمات
١٣,٩٨٨,٣٨٨	١٢,١٢٨,٠١٤	١١,٧٥٠,٧٤٩	٧,٢٣٧,٤٢٢	ايجار معدات
٩٢٢,٥٦٢	٣٣٨,٢٥٠	٩٢٢,٥٦٢	٣٣٨,٢٥٠	اعمال ومصنوعات
٤,٣٢٣,٧١٩	-	٤,٢٠٩,٥٧٩	(٢٢٤,٩٥٧)	سفر وتأشيرات وإقامة
٢,٦٢٢,٥٢٣	٣,٧٠٠,٩٣٩	٢,٦٢٢,٥٢٣	٣,٧٠٠,٩٣٩	دعايا وإعلان
٨,٥٢٢,٠٢٥	٤,١٦٠,٤٥٩	(٥١,٢٠٢,٣١٤)	(٦١,٩٢٢,٠٥٦)	مصرفيات علاج ورعاية صحية
٩٧,٣٢٢,٥٠٨	٢,٥٨٧,٠٥٩	٩٣,١٩٣,٧٦٤	١,٥٩٧,٩١٧	برامج ونظم
٩٦٦,١٤٩,٢٧٩	٤٠٤,٨٢٣,١٨٥	٥٤١,٩٧٥,٩١٦	٢٣٣,٤٧٠,١٦٨	اهلاك الأصول الثابتة (إيضاح ٣)
				مصرفيات أخرى

شركة العبور للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٢٣) المصروفات الإدارية والعمومية:

عن ستة أشهر المنتهية في		عن ثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
١٦,٥١٧,٠١٦	١٥,١٣٣,١١٨	٧,٩٩٩,٥٢٥	٧,٨٠٥,٥٥٨	فرع المقاولات مصر
٧,٧٩٧,٢٣٩	٥,٦٧٨,٣٩٩	٤,٣٧١,٩٥٩	٢,٨٢٨,٨١٦	الإستثمار العقاري
٢٦,١٨٦,٧٩٢	٧,٧٤١,٦٨٢	١٤,٥٤٢,٣٣٥	٤,٠٤٧,٨٣١	فرع المقاولات السعودية
١٣,٦٨٤,٩١٢	١,٠٣٥,٣٩٩	٥,٣٣٩,٤٠١	٤٥٢,٠٢٢	فرع المقاولات الإمارات
٦٤,١٨٥,٩٥٩	٢٩,٥٨٨,٥٩٨	٣٢,٢٥٣,٢٢٠	١٥,١٣٤,٢٢٧	

وكانت على مستوى المصروف كالتالي:

عن ستة أشهر المنتهية في		عن ثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٣٤,٩٩٠,٤٣٦	١٢,٧٢٦,٠٦٥	٢٢,١٠٠,٨٠٢	٦,٥٨٦,٦٦٤	رواتب وبدلات
٣,٠٧٤,٩٠٢	١,٤٤٦,١٩٦	٢,٢٨٤,٥٦٠	١,٠٨٤,٥٥٤	تأمينات اجتماعية
١,٥٤٤,٩٠٥	٤٦٢,٠٥٨	٥٣٤,٥٥٠	٣٣٩,٩٠٢	سفر وانتقالات
١,٥٠٣,٧٤٥	١٩٤,٣٨٤	١,٠٧٣,٣١٤	٣٤,٣٨٤	مكافآت
١٢,٣٠٠	١١٩,٦٧٨	٨,٠٠٠	١١٢,٦٧٨	دورات تدريبية وبرامج
٩٩٣,٥٨٠	٥٩٩,٩٥٣	٨٠٧,٥٩٨	(١٦,١٩٠)	مصروفات علاج ورعاية صحية
٦٢٧,٢٠٨	٤٩٠,٨٣٣	٢٤٨,١٧٢	٢٣٦,٨٦٦	بوفيه ومطبوعات واتصالات
٤١٠,٤٦١	٣٠١,٦٦١	١٤٤,٣٥١	٢٠١,٨٩٩	أدوات مكتبية
٧٨٠,٤٠٦	٣٨٥,٠٢٩	٤٦٤,٧٩٣	١٠٥,٧١٢	صيانة
٣٣٤,٣٦٣	٧٨٠,٢٩١	٣٣٤,٣٦٣	٤٦٠,٠٠٤	مساهمة تكافلية
٩٦,٠٣٦	٧٧,٩٠٨	٣٦,٧٥١	٥٢,٧٩٢	مصاريف كهرباء مياه وغاز
١,٩٤٨,٦١٣	١,٠٦٠,٥١٢	١,١٣٧,٩٠٤	٦١٨,٢٤٠	رسوم واشتراكات
٥,٠٠٠	٥٢٨,٠٠٠	-	٥٢٨,٠٠٠	كراسة الشروط ودراسة مشاريع
٥١٨,٢٤٧	٥١٥,٧٦٤	٥٢,٩٤٧	٢٤٧,٨٣٥	ايجارات
٤٠,٦٣٩	-	٤٠,٦٣٩	-	تليفون وإنترنت
١٧١,٠٠٠	١٤١,٣٦٠	١٧١,٠٠٠	١٤١,٣٦٠	دعايا وإعلان
٢٤٧,٢٠٨	١٨٧,١٣٧	٦٤,٩٦٥	(٤٩٦,٩٩١)	مصاريف بنكية
٩١٩,٢٩٠	٥٩٦,٩٠٥	٧٥١,٩٠٥	٥٣٩,٥٧٥	اتعاب استشارية
٣٧٠,٩٠٤	٥٣٩,٨٦٠	٢٣١,٩٥٥	٣٩٤,٤٩٢	مصاريف سيارات
١٥٢,٨٢١	-	١٥٢,٨٢١	-	م. فحص ضرائب
٢,٢٤٣	٢,٢٤٣	١,١٢١	١,١٢١	اهلاك اصول استثمار عقاري (إيضاح ٦)
٦٣٤,٥١٠	١٣٥,٢٢٩	٣٧٤,٩٧٧	٦٧,٦١٥	استهلاك اصول حق انتفاع (إيضاح ١/٤)
١,١٨٧,١٤٣	٤١٢,٨٤٢	١٧٧,٧٥٧	٢١٦,١٢٥	اهلاك الأصول الثابتة (إيضاح ٣)
٣٨٤,٤٩٤	-	١٨٦,٨٢٤	-	إستهلاك أصول غير الملموسة (إيضاح ٥)
٢,٨٥٣,٩٤٠	٢,٨٣٠,٢٦٤	٢,٤٤٢,٣٣٢	١,٥٧٣,٦١٠	بدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٠,٣٨١,٥٦٤	٥,٠٥٤,٤٢٦	(١,٥٧١,١٨١)	٢,١٠٣,٩٨٠	أخرى
٦٤,١٨٥,٩٥٩	٢٩,٥٨٨,٥٩٨	٣٢,٢٥٣,٢٢٠	١٥,١٣٤,٢٢٧	

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٢٤) إيرادات تشغيلية أخرى:

عن ستة أشهر المنتهية في		عن ثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٧٥٠	١,٠٥٠	-	-	إيراد تأخير أقساط السنتر
١١٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٠	-	إيراد الرسوم الإدارية
٤٥٠,٤٦٠	٤٦٩,٠١٠	٢٢٤,١١٠	٢٢٨,٨٥٥	إيراد تأجير مساحات بالسنتر
٣,٧٨٠,٠٥٧	٢١٤,٨٨٩	٢,٧١٧,١٧٩	١٤٢,١٢٤	إيرادات أخرى
٤,٣٤٦,٢٦٧	٧١٤,٩٤٩	٣,٠٠٦,٢٨٩	٣٧٠,٩٧٩	

(٢٥) صافي الإيرادات التمويلية:

عن ستة أشهر المنتهية في		عن ثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٢,١٩٥,٣٦٠	٥,٣٥٧,٢٠٠	٥٠,٢٥٨	٥٠٨,٨٢٠	فوائد دائنة
١٢,٤٢٥,٣٨٩	٨,٨٦٥,٤٢٧	١٠,٠٨٢,٩٢٣	٦,٥٢٢,٤١١	إيراد الودائع
(٣١,٤٦٠)	(٩٦,٧١٩)	(٤٧١,٩١٠)	(٨٠,٧٥٠)	فروق ترجمة عملة أجنبية
(٣,٩٩٨,٧٣٦)	(٢,١٦٣,١٠١)	(١,٣٨٧,٩٢٧)	(٧٣٩,٨٣٩)	فوائد التسهيلات الائتمانية والقروض
(٧٦,٩١٨)	(٥١,٢٦٥)	(٥١,١٩٩)	(٢٤,٣٥٦)	فوائد عقود التأجير
-	(٤٠٧,٥٧٨)	-	(٢٠٣,٧٨٩)	فوائد شراء الأرض
١٠,٥١٣,٦٣٥	١١,٥٠٣,٩٦٤	٨,٢٢٢,١٤٥	٥,٩٨٢,٤٩٧	

(٢٦) نصيب السهم من الأرباح:

عن ستة أشهر المنتهية في	عن ثلاثة أشهر المنتهية في	عن ستة أشهر المنتهية في	عن ثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٤٣,١٠١,٩٦٣	١٥,٧٥٥,٠٩٤	٣٠,٢١٧,٩٩٨	١٠,٢٨٤,٤٣٤	صافي أرباح الفترة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	يقسم:
١.٠٨	٠.٣٩	٠.٧٦	٠.٢٦	عدد الأسهم المرجح
				نصيب السهم

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

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٢٧) التقارير القطاعية:

- تقوم إدارة المجموعة بمراجعة الأداء التشغيلي على أساس القطاعات التشغيلية والقطاعات الجغرافية بغرض تقييم الأداء واتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد. وقد تم تحديد القطاعات بناءً على التقارير الداخلية المعروضة على متخذ القرار التشغيلي الرئيسي بالمجموعة.
- تم إعداد المعلومات القطاعية باستخدام نفس السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة، ويتم عرض الإيرادات والأصول والالتزامات والنتائج القطاعية بعد استبعاد أثر المعاملات والأرصدة المتبادلة بين شركات المجموعة عند إعداد القوائم المالية المجمعة.

القطاعات التشغيلية للمجموعة:

القطاع التشغيلي	طبيعة النشاط	أساس القياس والتمتع
قطاع الاستثمار العقاري	يشمل شراء وتطوير وبيع الوحدات والمشروعات العقارية، وإدارة وتطوير الأراضي والمباني، والاستثمار في العقارات بغرض البيع أو التطوير أو التأجير وفقاً لطبيعة المشروع.	تتابع الإدارة الإيرادات، تكلفة النشاط، مجمل الربح، المخزون العقاري، المشروعات تحت التنفيذ، والمديونيات المرتبطة بكل مشروع.
قطاع المقاولات	يشمل تنفيذ أعمال المقاولات والإنشاءات والبنية التحتية والتشطيبات والمشروعات المرتبطة بالتطوير العقاري سواء لصالح المجموعة أو لصالح الغير.	تتابع الإدارة إيرادات عقود المقاولات، التكاليف المتكبدة، نسب الإنجاز، الأعمال تحت التنفيذ، الذمم المدينة، والمطالبات المعتمدة أو غير المعتمدة.

القطاعات الجغرافية للمجموعة:

القطاع الجغرافي	وصف القطاع	طبيعة الوجود/النشاط
جمهورية مصر العربية (إيضاح ٢١، ٢٠، ١٩)	يمثل النشاط الرئيسي للمجموعة داخل مصر.	استثمار عقاري ومقاولات ومشروعات محلية فقط
المملكة العربية السعودية (إيضاح ٢١، ٢٠، ١٩)	يشمل أنشطة الشركة التابعة المتعلقة بالسوق السعودي.	مقاولات داخل المملكة العربية السعودية فقط
دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح ٢٠، ١٩، ٢١)	يشمل أنشطة الشركة التابعة المتعلقة بالسوق بالسوق الإماراتي.	مقاولات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة فقط

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الإيضاح	قطاع المقاولات	الاستثمار العقاري	الإجمالي
صافي الإيرادات	٢١	١,٠٥٦,٧١٨,٢٧٧	٦,٣٧٦,٤٥٠	١,٠٦٣,٠٩٤,٧٢٧
تكلفة الحصول على الإيراد	٢٢	(٩٦١,١٥٣,٧٦٧)	(٤,٩٩٥,٥١٢)	(٩٦٦,١٤٩,٢٧٩)
مجمل الربح		٩٥,٥٦٤,٥١٠	١,٣٨٠,٩٣٨	٩٦,٩٤٥,٤٤٨
مصروفات عمومية وإدارية	٢٣	(٥٦,٣٨٨,٧٢٠)	(٧,٧٩٧,٢٣٩)	(٦٤,١٨٥,٩٥٩)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٤	٢,٢٩٩,٧٥٣	٢,٠٤٦,٥١٤	٤,٣٤٦,٢٦٧
مكون مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	١٠	(٤,٣٦٣,٣٧٩)	٣٩,٩١٧	(٤,٣٢٣,٤٦٢)
نتائج أنشطة التشغيل		٣٧,١١٢,١٦٤	(٤,٣٢٩,٨٧٠)	٣٢,٧٨٢,٢٩٤
صافي الإيرادات التمويلية	٢٥	٣,٥٨١,٢٨٩	٦,٩٣٢,٣٤٦	١٠,٥١٣,٦٣٥
صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل		٤٠,٦٩٣,٤٥٣	٢,٦٠٢,٤٧٦	٤٣,٢٩٥,٩٢٩
ضريبة الدخل والمؤجلة	١/٧	٢٠٢,٩١١	(٣٩٦,٨٧٧)	(١٩٣,٩٦٦)
صافي ربح الفترة		٤٠,٨٩٦,٣٦٤	٢,٢٠٥,٥٩٩	٤٣,١٠١,٩٦٣

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	الإيضاح	قطاع المقاولات	الاستثمار العقاري	الإجمالي
صافي الإيرادات	٢١	٤٤١,٤٦٢,٤٩٠	٢,١٠٧,٣٥٠	٤٤٣,٥٦٩,٨٤٠
تكلفة الحصول على الإيراد	٢٢	(٤٠٣,١٦٩,٢٨٨)	(١,٦٥٣,٨٩٧)	(٤٠٤,٨٢٣,١٨٥)
مجمل الربح		٣٨,٢٩٣,٢٠٢	٤٥٣,٤٥٣	٣٨,٧٤٦,٦٥٥
مصروفات عمومية وإدارية	٢٣	(٢٣,٩١٠,١٩٩)	(٥,٦٧٨,٣٩٩)	(٢٩,٥٨٨,٥٩٨)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٤	٨٠,٧١٤	٦٣٤,٢٣٥	٧١٤,٩٤٩
مخصصات	١٦	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)
نتائج أنشطة التشغيل		١٤,٤٦٣,٧١٧	(٥,٥٩٠,٧١١)	٨,٨٧٣,٠٠٦
صافي الإيرادات التمويلية	٢٥	٢,١٥٦,٥٤٩	٩,٣٤٧,٤١٥	١١,٥٠٣,٩٦٤
صافي ربح الفترة قبل ضريبة الدخل		١٦,٦٢٠,٢٦٦	٣,٧٥٦,٧٠٤	٢٠,٣٧٦,٩٧٠
ضريبة الدخل والمؤجلة	١/٧	(٣,٥٢٩,٣٢١)	(١,٠٩٢,٥٥٥)	(٤,٦٢١,٨٧٦)
صافي ربح الفترة		١٣,٠٩٠,٩٤٥	٢,٦٦٤,١٤٩	١٥,٧٥٥,٠٩٤

وكانت الأصول لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الإيضاح	قطاع المقاولات	الاستثمار العقاري	الإجمالي
الأصول الثابتة	٣	٧٠,٦٦٢,٩١١	٢٦,٣٨٢,١٣٣	٩٧,٠٤٥,٠٤٤
أصول حق انتفاع	١/٤	٢,٤٠٤,٠٥٢	-	٢,٤٠٤,٠٥٢
أصول غير ملموسة	٥	٢,٥٨٣,٧١٧	٧٢٦,٩٠٢	٣,٣١٠,٦١٩
استثمارات عقارية	٦	-	٢١٣,١٢٩	٢١٣,١٢٩
أوراق قبض طويلة الأجل		-	٢,٩٢٤,٦٦٣	٢,٩٢٤,٦٦٣
أصول ضريبية مؤجلة	٢/٧	٤,١٩٤,٨٥٩	(١٢٦,١٠٥)	٤,٠٦٨,٧٥٤
مخزون	٨	-	٢٦,٦٧١,٣٦٢	٢٦,٦٧١,٣٦٢
أعمال تحت التنفيذ	٩	-	٦٢,١٠٧,٦٢١	٦٢,١٠٧,٦٢١
عملاء وأوراق القبض	١٠	٣٧١,٥٨٦,٦٧٨	٢,٩٣٣,١٩٢	٣٧٤,٥١٩,٨٧٠
مدينون وارصدة مدينة أخرى	١١	٦٥٤,٣٨٤,٢٩٣	١,٠٢٨,٥٨٢	٦٥٥,٤١٢,٨٧٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١/١٢	٣,١٣٩,١٦٧	-	٣,١٣٩,١٦٧
الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	١٣	٢٦,٨٢٢,٨٩١	٥٢,٤٩١,٩٨٤	٧٩,٣١٤,٨٧٥
النقدية وما في حكمها	١٤	٣٤٤,٠٥٨,٢٠٢	٣١,٩٤٥,٠٤١	٣٧٦,٠٠٣,٢٤٢
إجمالي الأصول		١,٤٧٩,٨٣٦,٧٦٩	٢٠٧,٢٩٨,٥٠٤	١,٦٨٧,١٣٥,٢٧٣

شركة العبور للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الإيضاح	قطاع المقاولات	الاستثمار العقاري	الإجمالي
الأصول الثابتة	٣	٧٦,٠٧٠,٤٩٠	٢٦,٨١١,٤٥١	١٠٢,٨٨١,٩٤١
أصول حق انتفاع	١/٤	٢,٩٥٥,٥٣٥	-	٢,٩٥٥,٥٣٥
أصول غير الملوثة	٥	٢,٦٦٤,٢٩٥	٧٢٦,٩٠١	٣,٣٩١,١٩٦
استثمارات عقارية	٦	-	٢١٥,٣٧٢	٢١٥,٣٧٢
أوراق قبض طويلة الأجل	-	-	٢,٦٢٩,٨٠٠	٢,٦٢٩,٨٠٠
أصول ضريبية مؤجلة	٢/٧	٩٩١,٢٦٧	(٣٠٢,٣٨٨)	٦٨٨,٨٧٩
مخزون	٨	-	١٢,٥٢٨,٥٦٩	١٢,٥٢٨,٥٦٩
أعمال تحت التنفيذ	٩	٣٨٥,٠١٩	٦٩,٦٠٨,٨٨٩	٦٩,٩٩٣,٩٠٨
عملاء وأوراق القبض	١٠	٤٣٤,٨٢٠,٩٤٠	٤,٥٤٠,٣٣٣	٤٣٩,٣٦١,٢٧٣
مدينون وارصدة مدينة أخرى	١١	٤٢٠,٩٤٣,٦٨٨	٢,٦٦٩,٠٤٠	٤٢٣,٦١٢,٧٢٨
المستحق من أطراف ذات علاقة	١/١٢	١,٢١٠,٢٣٢	-	١,٢١٠,٢٣٢
الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	١٣	٢٩,٠٠٥,٤٧١	٥٠,٠٧٦,٦٥٠	٧٩,٠٨٢,١٢١
النقدية وما في حكمها	١٤	٢٦١,٩٧٨,٧٠٥	٥٥,٦١٧,٣٤٠	٣١٧,٥٩٦,٠٤٥
إجمالي الأصول		١,٢٣١,٠٢٥,٦٤٢	٢٢٥,١٢١,٩٥٧	١,٤٥٦,١٤٧,٥٩٩

وكانت الإلتزامات لكل قطاع على حدا كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	الإيضاح	قطاع المقاولات	الاستثمار العقاري	الإجمالي
التزامات عقود التأجير	٢/٤	٢,٢٣٩,٥٠٦	-	٢,٢٣٩,٥٠٦
مخصص مزايا العاملين محددة	-	١١,٤١٣,٤٤٧	-	١١,٤١٣,٤٤٧
مخصص مطالبات	١٦	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات ائتمانية سحب على المكشوف	١٧	٤٢,٨٦٥,٦٩٢	-	٤٢,٨٦٥,٦٩٢
ضريبة الدخل المستحقة	٣/٧	٢,٢٨٧,٢٨٧	٥٦٩,٥٦٠	٢,٨٥٦,٨٤٧
موردين وأوراق الدفع	١٨	٢٠٨,٤٩٥,٩٨٧	٣٤,٩٩٩	٢٠٨,٥٣٠,٩٨٦
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	١٩	٥٦١,٣٢٧,٤٥٦	٢٣,٤٨٤,٩٤٥	٥٨٤,٨١٢,٤٠١
المستحق الي أطراف ذات علاقة	٢/١٢	٤٨٨,٤٩٥,٣٧٧	-	٤٨٨,٤٩٥,٣٧٧
دائنو توزيعات	٢٠	١٥,٠٠٠	-	١٥,٠٠٠
إجمالي الإلتزامات		١,٣٢٤,١٣٩,٧٥٢	٢٤,٠٨٩,٥٠٤	١,٣٤٨,٢٢٩,٢٥٦

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الإيضاح	قطاع المقاولات	الاستثمار العقاري	الإجمالي
إلتزامات عقود التأجير	٢/٤	٢,٢٩٧,٦١٢	-	٢,٢٩٧,٦١٢
مخصص مزايا العاملين محددة		٧,٥٢٧,٧١٠	-	٧,٥٢٧,٧١٠
مخصصات	١٦	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات ائتمانية سحب على المكشوف	١٧	٤٦,٦٢٥,٣٤٤	-	٤٦,٦٢٥,٣٤٤
ضريبة الدخل المستحقة	٣/٧	٨,٨١١,٣٦٧	١,٨١٨,٣٤٦	١٠,٦٢٩,٧١٣
موردين وأوراق الدفع	١٨	١٣٤,٧٧٩,٩٦١	-	١٣٤,٧٧٩,٩٦١
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	١٩	٨٠٩,١٥٤,٨٨٢	٢٤,٨١٥,٢٥١	٨٣٣,٩٧٠,١٣٣
المستحق الي أطراف ذات علاقة	٢/١٢	١٢٠,٣٨٦,١٣٣	-	١٢٠,٣٨٦,١٣٣
دائنو توزيعات	٢٠	١٥,٠٠٠	-	١٥,٠٠٠
إجمالي الإلتزامات		١,١٣٦,٥٩٨,٠٠٩	٢٦,٦٣٣,٥٩٧	١,١٦٣,٢٣١,٦٠٦

(٢٨) الإلتزامات العرضية:

- يتضمن رصيد خطابات الضمان الصادرة بناءً على طلب الشركة (قطاع المقاولات مصر) من قبل البنوك لصالح الغير في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بمبلغ ٢٧٣,٨٦٠,٠٨٣ جنيه مصري تم تغطيتها مقابل ودائع وحسابات جارية بالبنوك بقيمة ٢٧,٣٨٦,٠٠٨ جنيه مصري، حيث أن المتبقي ٢٤٦,٤٧٤,٠٧٥ جنيه مصري.
- ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٤٢,٠٣٢,٥٢٣ جنيه مصري تم تغطيتها مقابل ودائع بقيمة ٢٩,٥٦٤,٩٢٩ جنيه مصري وحيث أن المتبقي ١١٢,٤٦٧,٥٩٤ جنيه مصري.

(٢٩) أسس وأساليب إدارة رأس المال:

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

(٣٠) القيمة العادلة للأدوات المالية:

- تمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى.
- ويتضمن الإيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.
- القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

(٣١) إدارة المخاطر:

- يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.
- يتحمل مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتتبع سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لتتناول أنشطتها على أساس منتظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسميًا في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميًا تستخدم في مجالات أخرى.

١/٣١ 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.

١/١/٣١ 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 حدة ويتم تحديد الحد الائتماني بناءً على هذا التقييم، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل سنة مالية وفقًا لقوة العميل الائتمانية.

٢/١/٣١ 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 القابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.
- وتتولى إدارة الشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، وتحدد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة من التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية، ولا تتوقع الإدارة وفقًا للمعلومات التي تتوافر لدى الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعرض أي طرف مقابل للوفاء بالتزاماته.

٣/١/٣١ المستحق من أطراف ذات علاقة:

- 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 وفقًا لقوة الأطراف ذات العلاقة الائتمانية، لقياس خطر الائتمان يتم النظر إلى ثلاث مكونات كما يلي:

١/٣/١/٣١ 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 لمسؤولي الائتمان للوصول إلى الجدارة الائتمانية الملائمة، ويتم تصنيف الأطراف إلى عدة فئات وفقًا للجدارة الائتمانية منها الديون الجيدة والمتابعة العادية والمتابعة الخاصة والديون غير المنتظمة.

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢/٣/١/٣١ المركز الحالي والتطور المستقبلي المرجح له الذي يستنتج منه الرصيد المعرض للإخفاق EAD:

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

٣/٣/١/٣١ خطر الإخفاق الافتراضي LGD:

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

٢/٣١ 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.

٣/٣١ التعرض لمخاطر أسعار الفائدة:

- تنشأ مخاطر السوق عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المجمعة للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة بالسوق، ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار الفائدة بالسوق من عدمه بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بسعر فائدة معوم وودائع ذات فائدة.

٤/٣١ 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 إلى المرحلة والاحتياطيات وأرصدة الشركة لدى البنوك، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعالية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والتزامات المالية.

- الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية، ويُلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادًا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
مخصص مطالبات	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف	٤٢,٨٦٥,٦٩٢	-	٤٢,٨٦٥,٦٩٢
ضريبة الدخل المستحقة	٢,٨٥٦,٨٤٧	-	٢,٨٥٦,٨٤٧
موردين وأوراق الدفع	٢٠٨,٥٣٠,٩٨٦	-	٢٠٨,٥٣٠,٩٨٦
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	٥٨٤,٨١٢,٤٠١	-	٥٨٤,٨١٢,٤٠١
التزامات عقود التأجير	١,٢٠٣,٩٦٠	١,٠٣٥,٥٤٦	٢,٢٣٩,٥٠٦
المستحق الي أطراف ذات علاقة	٤٨٨,٤٩٥,٣٧٧	-	٤٨٨,٤٩٥,٣٧٧
دائنو توزيعات	١٥,٠٠٠	-	١٥,٠٠٠
مخصص مزايا العاملين محددة	١١,٤١٣,٤٤٧	١١,٤١٣,٤٤٧	١١,٤١٣,٤٤٧
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	١,٣٣٥,٧٨٠,٢٦٣	١٢,٤٤٨,٩٩٣	١,٣٤٨,٢٢٩,٢٥٦

شركة العبور للاستثمار العقاري - "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة ستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	سنة أو أقل	أكثر من سنة	إجمالي
مخصص مطالبات	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	٧,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات ائتمانية وسحب على المكشوف	٤٦,٦٢٥,٣٤٤	-	٤٦,٦٢٥,٣٤٤
ضريبة الدخل المستحقة	١٠,٦٢٩,٧١٣	-	١٠,٦٢٩,٧١٣
موردين وأوراق الدفع	١٣٤,٧٧٩,٩٦١	-	١٣٤,٧٧٩,٩٦١
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	٨٣٣,٩٧٠,١٣٣	-	٨٣٣,٩٧٠,١٣٣
التزامات عقود التأجير	١,٣١٨,٠٨٠	٩٧٩,٥٣٢	٢,٢٩٧,٦١٢
المستحق الي أطراف ذات علاقة	١٢٠,٣٨٦,١٣٣	-	١٢٠,٣٨٦,١٣٣
دائنو توزيعات	١٥,٠٠٠	-	١٥,٠٠٠
مخصص مزايا العاملين محددة	-	٧,٥٢٧,٧١٠	٧,٥٢٧,٧١٠
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصصة	١,١٥٤,٧٢٤,٣٦٤	٨,٥٠٧,٢٤٢	١,١٦٣,٢٣١,٦٠٦

(٣٢) الموقف القضائي:

- الطعن رقم ٧٤٧٦٠ لسنة ٧٠ ق (قضاء إداري) والمقام طعنًا على قرار الربط الضريبي عن عام ٢٠٠١ / ٢٠٠٢ بمبلغ ٢,٨٣٦,٠٢٢ جنيه، والمطعون عليه أمام المحكمة الإدارية العليا بالطعن رقم ٤٨٦٩٤ لسنة ٧١ ق وما زال الطعن متداولًا ومحدد نظره جلسة ٢٣ / ٨ / ٢٠٢٥ أول جلسة.
- الدعوى رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٢٣ مدني كلي جنوب والمقامة من الشركة بطلب استصدار أمر أداء بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنيه بموجب شيك بنكي محرر من السيد / ثروت حنا لوندي اسطفانوس، وصدر الحكم بجلسة ٢٨ / ٢ / ٢٠٢٣ بإلزام المدعى عليه بالمبلغ المذكور، وتاريخ ٢١ / ٩ / ٢٠٢٤ قام المدعى عليه باستئناف الحكم، وما زالت الدعوى متداولة، ومحدد نظرها جلسة ٩ / ١١ / ٢٠٢٥.

(٣٣) الموقف الضريبي:

١/٣٣ ضريبة الأشخاص الاعتبارية:

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

٢/٣٣ ضريبة القيمة المضافة:

- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي بصفة منتظمة في المواعيد القانونية، وتقوم الشركة بسداد الالتزامات الضريبية من واقع تلك القرارات 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.

٣/٣٣ ضريبة المرتبات وما في حكمها:

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

٤/٣٣ نظام الخصم والتحويل تحت حساب الضريبة:

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

(٣٤) أحداث هامة:

- في ١٨ فبراير ٢٠٢٦ وفي ضوء التطورات الجيوسياسية المرتبطة بالتصعيد العسكري في المنطقة وما ترتب عليها من تقلبات في أسعار الطاقة والشحن وأسعار الصرف وارتفاع معدلات التضخم، تتابع الشركة تقييم الآثار غير المباشرة لهذه الأحداث على بيئة الأعمال في مصر، وبصفة خاصة على نشاط التمويل متناهي الصغر.
- وقد أخذت الإدارة في الاعتبار الانعكاسات المحتملة على قدرة السداد لبعض العملاء نتيجة ارتفاع تكاليف المعيشة والتشغيل، وما قد يترتب عليه من تأثير على جودة المحفظة الائتمانية ومستويات التعثر المتوقعة. وعليه، قامت الشركة بتحديث تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة، وتعزيز سياسات إدارة المخاطر والمتابعة الائتمانية، واتخاذ إجراءات احترازية لدعم السيولة ومراجعة خطط التمويل.
- وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية، لم يتبين وجود أثر مالي جوهري مباشر يستلزم تعديل الأرقام المعروضة بهذه القوائم، إلا أن الإدارة تواصل المتابعة والتقييم المستمر للمستجدات وتقدير آثارها المحتملة على المركز المالي ونتائج الأعمال خلال الفترات اللاحقة.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ٢ إبريل ٢٠٢٦ الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير. وعليه، تقرر تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩٪ و ٢٠٪ و ١٩.٥٠٪، على الترتيب

(٣٥) أحداث لاحقة:

- لا توجد أية أحداث لاحقة قد تؤثر على القوائم المالية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(٣٦) أرقام المقارنة:

- تم إعادة تبويب أرقام المقارنة للفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ لتتماشي مع عرض القوائم المالية لهذه الفترة.

(٣٧) تاريخ اعتماد القوائم المالية:

- تم اعتماد القوائم المالية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٣ أغسطس ٢٠٢٦.

رئيس مجلس الإدارة

أ/ ياسر محمود سامي

م. م. م. م.

