

تقرير حقائق مكتشفة

بخصوص تفاصيل استخدام حصيلة زيادة رأس المال
والإجراءات التي اتخذت بشأنها عن الفترة المالية

السادة/ شركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية"

بناء على تكليف شركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والخاضعة طبقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، فقد قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها والمذكورة أدناه المتصلة بخصوص تفاصيل استخدام حصيلة زيادة رأس المال والإجراءات التي اتخذت بشأنها وفقاً لأحكام المادة رقم (٥٢) من قواعد القيد وفقاً لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية. وقد قمنا بمهمتنا طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسري على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها، وعليه فقد قمنا بأداء الإجراءات المتفق عليها معكم والمذكورة أدناه والمتعلقة بنموذج الإفصاح نصف السنوي عن استخدام متحصلات اكتتاب زيادة رأس المال وفقاً لأحكام المادة رقم (٥٢) من قواعد القيد لشركة العبور للاستثمار العقاري شركة مساهمة مصرية" عن الفترة المالية من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والذي تم التأشير عليه بغرض تحديده، وقد قمنا بتنفيذ هذه المهمة طبقاً للمعيار المصري رقم (٤٤٠٠) لمهام الخدمات ذات الصلة الذي يسري على مهام تنفيذ إجراءات متفق عليها. وقد قمنا بأداء هذه الإجراءات فقط لمساعدتكم في الالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية.

وهذه الإجراءات يمكن تلخيصها في الآتي:

- ١- حصلنا على نموذج الإفصاح نصف السنوي لشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" عن الفترة المالية من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، وذلك عن استخدام متحصلات اكتتاب زيادة رأس المال وفقاً لأحكام المادة رقم (٥٢) من قواعد القيد وفقاً لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والمعد والمعتمد بواسطة إدارة الشركة (مرفق).
- ٢- حصلنا على بيان المدفوعات من متحصلات اكتتاب رأس المال لشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" عن الفترة المالية من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، والمعد والمعتمد بواسطة إدارة الشركة.
- ٣- حصلنا على نشرة الاكتتاب لشركة العبور للاستثمار العقاري شركة مساهمة مصرية" و محضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد في ١٥ مايو ٢٠٢٤.
- ٤- حصلنا على تقرير حقائق مكتشفة المعد بواسطة مراقب حسابات آخر لمطابقة الأرصدة من الفترة ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.
- ٥- حصلنا على كشوف حسابات البنوك التي تدعم المدفوعات من متحصلات اكتتاب زيادة رأس المال خلال عام ٢٠٢٦.

وفيما يلي بيان يتم تم اكتشافه:

- ١- قمنا بمطابقة إجمالي المدفوعات الوارد في نموذج الإفصاح نصف السنوي عن استخدام متحصلات ائتمان زيادة رأس المال مع بيان المدفوعات من متحصلات ائتمان زيادة رأس المال عن الفترة المالية من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ووجد مطابقاً.
- ٢- تم مطابقة المشروعات الواردة في بيان المدفوعات من متحصلات ائتمان زيادة رأس المال عن الفترة المالية من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مع نشرة الائتمان لشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" ووجدت مطابقة.
- ٣- تم مطابقة تقرير حقائق مكتشفة المعد بواسطة مراقب حسابات آخر لمطابقة الأرصدة من الفترة ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ووجدت صحيحة والمصدر بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٦
- ٤- تم مطابقة بمتحصلات زيادة رأس المال البالغة ١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه مصري والمنتهى ائتمانيها في ٢٩ أبريل ٢٠٢٤ قد تم استخدام ٣٥,٠٢٦,٤٨٤ جنيه مصري ببند مدرجة بنشرة الائتمان ٢٦,٧٥٢,٤٧٨ جنيه مصري ببند غير مدرجة بنشرة الائتمان ليصبح إجمالي المنصرف ٦١,٧٧٨,٩٦٢ جنيه مصري والمتبقي منها ٥٠,٠٧٨,٥٠٣ جنيه مصري وذلك حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ في أوجه الصرف الآتية:
أوجه صرف مدرجة بنشرة الائتمان:

١- التنازل الخاص بأرض زايد

٢- رسوم إعداد الرسومات والتصميمات الخاصة بأرض زايد

٣- الاستشارات الإعلامية والتسويقية والدعاية والمطبوعات

٤- شراء مقر الشركة بالشيخ زايد

٥- تجهيز مقر الشركة بالشيخ زايد

أوجه صرف غير مدرجة بنشرة الائتمان:

١- انشاءات عمارة (٧٩) بيت الوطن

٢- كرافانات واثاث مكتبي لأرض أرض ٦ أكتوبر

٣- سداد أقساط أرض ٦ أكتوبر

٤- مصروفات إدارية وصيانة لأرض ٦ أكتوبر

- ٥- قمنا بمطابقة تفاصيل المدفوعات الواردة بيان المدفوعات من متحصلات ائتمان رأس المال عن الفترة المالية من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مع كشوف حسابات البنوك التي تدعم المدفوعات خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٦ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ من متحصلات ائتمان زيادة رأس المال ووجد مطابقاً.



محاسبون و مراجعون قانونيون - إستشاريون Auditors - Consultants



وحيث أن الإجراءات الواردة أعلاه لا تمثل عملية مراجعة ولا فحص محدود تمت طبقاً لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، وبالتالي فإننا لن نقوم بإصدار تقرير بأي تأكيد على تقرير بنموذج الإفصاح نصف السنوي عن استخدام متحصلات اكتتاب زيادة رأس المال وفقاً لأحكام المادة رقم (٥٢) من قواعد القيد لشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" من ٢٨ مايو ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

لو كنا قد قمنا بأداء إجراءات إضافية أو قمنا بأداء عملية مراجعة أو فحص محدود للقوائم المالية وفقاً لمعايير المراجعة المصرية أو المعايير المصرية لمهام الفحص المحدود، لكان من الممكن أن تنمو أموراً أخرى إلى علمنا والتي كان من الممكن أن نرفعها لكم.

أعد تقريرنا هذا فقط من أجل الغرض الموضح في الفقرة الأولى من هذا التقرير ولتوفير المعلومات لكم، وليس معداً للاستخدام لأي غرض وغير مسموح بتوزيعه على أي أطراف أخرى بخلاف الهيئة العامة للرقابة المالية، ويرتبط هذا التقرير فقط بالحسابات والبيانات المحددة أعلاه ولا يمتد لأية قوائم مالية لشركة العبور للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" مأخوذة ككل.

القاهرة في: ٣٠ أغسطس ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

صلاح محمد محمد إبراهيم

جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

حسابات البنك المركزي رقم (٣٨٩)

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٢٠)

بيت الخبرة الاستشاري

INPACT GLOBAL



نموذج الإفصاح النصف سنوي
عن استخدام متحصلات اكتتاب زيادة رأس المال
(معد وفقاً لأحكام المادة ٥٢ من قواعد القيد)

اسم الشركة	العبور للاستثمار العقاري
كود الترميم الدولي	EC.S 6555 ICO 11
نوع اكتتاب زيادة رأس المال	لقدامى مساهمي الشركة.
تاريخ انتهاء اكتتاب زيادة رأس المال	٢٠٢٤/٤/٢٩
تاريخ قيد أسهم زيادة رأس المال	٢٠٢٤/٥/٢٨
القيمة الإجمالية لمتحصلات الإكتتاب	١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه
الاستخدام الفعلي للمتحصلات حتى نهاية الفترة المالية المنتهية ٢٠٢٦/٦/٣٠ مقارنة بما تم الإفصاح عنه في نشرة الإكتتاب	١- تجهيز موقع مشروع زايد وإصدار القرار الوزاري وتنفيذ الأعمال ١٠,٤٤٠,١٥٢
	٢- مصروفات تسوية لمشروع زايد ٦,٢١٢,٩٢٣
	٣- شراء وتجهيز مقر لقطاع الاستثمار العقاري بالشيخ زايد ٢٠,٦٥٦,١٠٩
	٤- تنفيذ إنشاء العمارة رقم (٧٩) - بيت الوطن ١٤,٠٠٠,٠٠٠
	٥- مصروفات تخص أرض قطعة الأرض S98 بالمنطقة الصناعية بأرض ٦ أكتوبر ١٠,٤٦٩,٧٧٨
الإجمالي	٦١,٧٧٨,٩٦٢ جنيه مصري
القيمة المتبقية من متحصلات الإكتتاب	٥٠,٠٧٨,٥٠٣ جنيه مصري
تفاصيل ووضع المشاريع مقارنة بما تم الإفصاح عنه في نشرة الإكتتاب	تم الانتهاء من الآتي : ١- مقر الشركة بالشيخ زايد ٢- إنشاء عمارة (٧٩) بيت الوطن - التجمع الخامس ٣- نقل ملكية أرض الحزام الأخضر بالشيخ زايد وجاري : أ - الحصول على تصريح حفر لعدد (٦) فيلات ب- الانتهاء من مناقصة إنشاء عدد (٦) فيلات
نسبة إنجاز المشاريع مقارنة بما تم الإفصاح عنه في نشرة الإكتتاب	١- تجهيز موقع مشروع زايد وإصدار القرار الوزاري وتنفيذ الأعمال ١٢%
	٢- مصروفات تسوية لمشروع زايد ٨٩%
	٣- شراء وتجهيز مقر لقطاع الاستثمار العقاري بالشيخ زايد ١٣٨%
	٤- تنفيذ إنشاء العمارة رقم (٧٩) - بيت الوطن -
	٥- مصروفات تخص أرض قطعة الأرض S98 بالمنطقة الصناعية بأرض ٦ أكتوبر -
بيانات أخرى	لا يوجد

ختم الشركة

الممثل القانوني للشركة

الاسم : ياسر محمود سامي

التوقيع :

تحريراً في : ٢٠٢٤/٨/٣١



**نموذج الإفصاح النصف سنوى
عن استخدام متحصلات اكتتاب زيادة رأس المال
(معد وفقاً لأحكام المادة ٥٢ من قواعد القيد)**

العبور للاستثمار العقارى	اسم الشركة
6555 ICO 11 EC.S	كود التقييم الدولى
لقدامى مساهمى الشركة.	نوع اكتتاب زيادة رأس المال
٢٠٢٤/٤/٢٩	تاريخ انتهاء اكتتاب زيادة رأس المال
٢٠٢٤/٥/٢٨	تاريخ قيد أسهم زيادة رأس المال
١١١,٨٥٧,٤٦٥ جنيه	القيمة الإجمالية لمتحصلات الإكتتاب

الاستخدام الفعلى للمتحصلات حتى نهاية الفترة المالية المنتهية ٢٠٢٦/٦/٣٠ مقارنة بما تم الإفصاح عنه فى نشرة الإكتتاب :

قيمة المبلغ جـ م	بيان أوجه الاستخدام	مدى وجود بند الاستخدام ضمن نشره الإكتتاب	النسبة الى اجمالى قيمه الزيادة
بند رقم (١) وقيمته (٨٩ مليون جنيه) :			
٥,٦٣٥,٣٨٩	رسوم التنازل الخاصة بأرض زايد واصدار القرار الوزارى	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٣,٠٠٠	رسوم التنازل الخاصة بأرض زايد واصدار القرار الوزارى (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٢,٣٦٩,٠٦٣	رسوم إعداد الرسومات والتصميمات الهندسية الخاصة بأرض زايد	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
١٥٠,٠٠٠	رسوم إعداد الرسومات والتصميمات الهندسية الخاصة بأرض زايد (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٢,٢٨٢,٧٠٠	رسوم التحسين ٢٠٪ - أرض زايد (غير مدرج) (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
١٠,٤٤٠,١٥٢	إجمالى البند		١٢٪
بند رقم (٢) وقيمته (٧ مليون جنيه) :			
٩٠٦,٥٨٣	التعاقد مع شركة نباروسكى للإستشارات الإعلامية والتسويقية	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٣١٤,٠٠٠	التعاقد مع شركة دبلوى دى للخدمات التسويقية والتصميمات	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
١٣٨,٣٩٦	التعاقد مع شركة دبلوى دى للخدمات التسويقية والتصميمات (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	

قيمة المبلغ جـ	بيان أوجه الاستخدام	مدي وجود بند الاستخدام ضمن نشره الاكتتاب	النسبة الى اجمالي قيمه الزيادة
٣١٣,٥٠٠	التعاقد مع شركة لودستار حسين محمد إمام عبد الفتح	مدرجة بنشرة الإكتتاب	٨٩ %
٥٠٠,٢٤٩	التعاقد مع شركة لودستار حسين محمد إمام عبد الفتح (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٤٥,٠٠٠	دعايه لمشروع أرض زايد (فيسبوك)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
١٤٦,٩٥٧	رسوم مطبوعات للدعاية لمشروع أرض زايد (شركة إم ليزر)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
١٦٦,٦٦٨	رسوم مطبوعات للدعاية لمشروع أرض زايد (شركة إم ليزر) (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٣,٦٤٨,٥٧٠	التعاقد مع شركة مور ديجيتال للخدمات الاعلانية (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٣٣,٠٠٠	إعلان على أرض زايد (الوطنية) (جديد)	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٦,٢١٢,٩٢٣	الإجمالي		
١٤,٠٠٠,٠٠٠	بند رقم (٣) وقيمته (١٥ مليون جنيه) : شراء مقر للشركة بالشيخ زايد	مدرجة بنشرة الإكتتاب	١٣٨ %
٦,٦٥٦,١٠٩	تشطيب وتجهز مقر الشركة بالشيخ زايد إجمالي البند	مدرجة بنشرة الإكتتاب	
٢٠,٦٥٦,١٠٩			
١١,٤٤٦,٤٠٠	مصرفات أخرى : تنفيذ إنشاء العمارة رقم (٧٩) - بيت الوطن	غير مدرج	
٢,٥٥٣,٦٠٠	مستخلص نهائي إنشاء أرض العمارة رقم (٧٩) - بيت الوطن (جديد)	غير مدرج	
٢,١٩٧,١٣٠	كرفانات + أثاث مكتبي + آلات لصالح أرض ٦ أكتوبر	غير مدرج	
٣,٠٦٨,٣٤٧	سداد عدد ٣ أقساط أرض ٦ أكتوبر لعام ٢٠٢٤	غير مدرج	
٣,٠٦٨,٣٤٧	سداد عدد ٣ أقساط أرض ٦ أكتوبر لعام ٢٠٢٥	غير مدرج	
٢,١٣٥,٩٥٤	مصرفات إدارية وصيانة لأرض ٦ أكتوبر	غير مدرج	
٢٤,٤٦٩,٧٧٨	إجمالي البند		
٦١,٧٧٨,٩٦٢	الإجمالي		٥٥,٢٣ %
٥٠,٠٧٨,٥٠٣	القيمة المتبقية من متحصلات الإكتتاب		٤٤,٧٧ %