



الهيئة العامة للرقابة المالية
FINANCIAL REGULATORY AUTHORITY

١٤٧
٢٠٢١/١٠/١٢

السيد الأستاذ/ رئيس مجلس إدارة شركة العبور للاستثمار العقاري

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلى إخطار سيادتكم الوارد إلى الهيئة بشأن طلب الموافقة على نشر إعلان بدعوة قدامى المساهمين للاكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدر من ٢٩,٣٨٠,٨٤٥ جنيه الى ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه بزيادة قدرها ٥٨,٧٦١,٦٩٠ جنيه موزعة على عدد ١١,٧٥٢,٣٣٨ سهم بقيمة اسميه للسهم قدرها ٥ جنيه للسهم بالإضافة الى ١٢ قرش مصاريف اصدار.

نود الإحاطة انه في ضوء المستندات المرفقة بالإخطار والمقدمة من رئيس مجلس إدارة الشركة وتحت مسئوليته وقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٤، فإن الهيئة ليس لديها مانع بصفة مبدئية من قيام الشركة بنشر الدعوة لقدامى المساهمين (المرفق صورتها) للاكتتاب في أسهم زيادة رأس مال الشركة المصدر البالغ عددها ١١,٧٥٢,٣٣٨ سهم بقيمة اسمية قدرها ٥ جنيه وبقيمة اجمالية للإصدار قدرها ٥٨,٧٦١,٦٩٠ جنيه بالإضافة الى ١٢ قرش مصاريف اصدار مع السماح بتداول حق الاكتتاب منفصلاً عن السهم الأصلي.

وعلى الشركة اتخاذ الإجراءات بمراعاة الأحكام المقررة قانوناً في هذا الشأن، ومراعاة أحكام الباب الثاني عشر من لائحة قانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بما قد يترتب على الاكتتاب في الزيادة من تجاوز نسبة الملكية للمساهم أو الأشخاص المرتبطة للنسب الموجبة لتقديم عرض شراء إجباري أو حالات الاستثناء منه الواردة بالمادة ٣٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

على أن يتم نشر الاعلان المرفق في صحيفتين يوميتين واسعتي الانتشار احدهما على الاقل باللغة العربية وان تقوم الشركة بنشر الإعلان خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ اعتماد الهيئة، متضمننا تاريخ اخريوم تداول للسهم الأصلي محملاً بالحق في الاكتتاب، مع التزام الشركة بالاتق للفترة الزمنية من تاريخ نشر الاعلان حتى يوم تداول السهم الأصلي محملاً بالحق في الاكتتاب عن خمسة عشر يوماً (وان يتم تداول حق الاكتتاب في الزيادة منفصلاً عن السهم الأصلي وذلك بداية من اول يوم لتلقى الاكتتاب وحتى قبل غلق باب الاكتتاب بثلاث ايام عمل)، مع مراعاة موافاة الهيئة بأصل شهادة الجهة الادارية المختصة التي تفيد الوفاء بموقف تغطية الاكتتاب في زيادة رأس مال الشركة المصدر وفقاً للقرار الوزاري رقم ٥١٧ لسنة ٢٠٠٣ وكشوف التغطية البنكية، وذلك حتى يتسنى استكمال الدراسة وإصدار الموافقة النهائية لاسهم الزيادة في رأس المال المصدر.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

د/ سيد عبد الفضيل

تحريراً في ٢٠٢١/١٠/

د/ سيد عبد الفضيل
نائب رئيس قطاع الاشراف والرقابة
على سوق المال



**دعوى إكتتاب قدامى المساهمين
بمناسبة إصدار أسهم زيادة رأس مال
الشركات المقيدة بالبورصة (مع تداول حق الإكتتاب)**

أولاً : بيانات عامة :

اسم الشركة المصدرة : العبور للاستثمار العقاري
عنوان المركز الرئيسى : ٧٩ شارع حافظ رمضان - قطعة ٣ بلوك ١٠٠ - المنطقة السادسة - مدينة نصر
الشكل القانونى : شركة مساهمة مصرية
القانون المنظم : ١٥٩ لسنة ٨١
غرض الشركة : القيام بأعمال المقاولات المتكاملة فى مجال مشروعات الإسكان والتعمير والمباني العامة لحسابها أو لحساب الغير شراء الأراضى وتقسيمها وبيعها وما يستلزم ذلك من أعمال المرافق والبنية الأساسية إقامة المشروعات السكنية وبيع وحداتها أو تأجيرها لحسابها أو لحساب الغير إقامة المشروعات الصناعية والترفيهية والسياحية لحسابها أو لحساب الغير .
مدة الشركة : طبقاً للنظام الأساسى ٢٥ سنة تبدأ من تسجيل الشركة بالسجل التجارى وقد تم التجديد لمدة ٢٥ سنة تبدأ من ٢٠١٩/١٢/١٠ إلى ٢٠٤٤/١٢/٩
السنة المالية : تبدأ من أول يناير إلى نهاية ديسمبر من كل عام
رقم القيد بالسجل التجارى وتاريخه : ٢٨٦٤١٦ / ١٢ / ١٩٩٤
موقف القيد بالبورصة : مقيدة بالبورصة المصرية من سنة ١٩٩٨
موقف الحفظ المركزى عدد الاسهم المقيدة لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والحفظ المركزى ٥٨٧٦١٦٩

أعضاء مجلس الإدارة :

م	الاسم	الجهة التى يمثلها	الوظيفة بالمجلس	تاريخ إنتهاء العضوية
١	يسرى على محمد عبد الواحد	شركة العبور للاستثمار العقاري	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٢٢
٢	كريم طارق عبد الحميد عيسى	شركة العبور للاستثمار العقاري	عضو مجلس الإدارة المنتدب	٢٠٢٢
٣	يحيى أحمد بهي الدين	شركة العبور للاستثمار العقاري	عضو مجلس إدارة	٢٠٢٢
٤	سنابل حمدى علام	شركة العبور للاستثمار العقاري	عضو مجلس إدارة	٢٠٢٢

مراقب الحسابات :

الاسم	العنوان
د. أحمد عبد الهادى الصاوى	٩ شارع الأحرار - المهندسين - الجيزة

المستشار القانونى :

الاسم	العنوان
أ. عصام رياض الصاوى	مسكن شيراتون

المساهمين التى تزيد نسبة مساهمتهم عن ٥% :

م	الاسم	رأس المال المصدر	نسبة المشاركة
		أسهل	المبلغ
١	فؤاد محمد ثنيان الغانم	٢٦٢٣٠٧٤	١٣١١٥٣٧٠
٢	منال بنت محمد بن أحمد الحسن	٩٤٦٥٠٠	٤٧٣٢٥٠٠
٣	شركة دراية المانية	٦٩٧٣٣٨	٣٤٨٦٦٩٠
	الإجمالى	٤٢٦٦٩١٢	٧٢,٦١٣

٢٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المرخص به
٢٩٣٨٠٨٤٥	المصدر
٢٩٣٨٠٨٤٥	المدفوع
جنيه مصرى	عملة سداد رأس المال المدفوع
٥٨٧٦١٦٩ سهم	عدد أسهم رأس المال :
أسهم عادية	نوع الأسهم المصدرة :
٥ جنيهات	القيمة الاسمية للسهم :
الموقف الضريبي : أ- ضريبة شركات الاموال تم حساب الضريبة طبقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ م و تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي بصفة منتظمة فى المواعيد القانونية و تقوم الشركة بسداد التزاماتها الضريبية من واقع تلك الاقرارات حتى تاريخه. تم فحص السنوات من بداية النشاط و حتى عام ٢٠١٢ م و تم الربط و السداد. فى تاريخ اعداد القوائم المالية فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جارى فحص السنوات ٢٠١٣ م-٢٠١٧ م. ب- ضريبة كسب العمل تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة حتى تاريخه. تم فحص ضريبة كسب العمل حتى سنة ٢٠١١ م و تم سدادها و تسويتها. ج- الضريبة على القيمة المضافة تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق من واقع الاقرارات و بصفة منتظمة حتى تاريخه. تم فحص الشركة حتى نهاية ٢٠١٣ م و تم سداد الفروقات التى نتجت عن الفحص. بالنسبة للأعوام ٢٠١٤ م و ٢٠١٥ م و ٢٠١٦ م يتم تقديم الاقرارات الشهرية فى المواعيد المحددة قانونا. د- الخصم تحت حساب الضريبة: تقوم الشركة بتقديم النماذج الضريبية فى المواعيد القانونية و سداد المستحق و بصفة منتظمة.	
الموقف من القضايا : (أ) دعاوى مرفوعة من الشركة على الغير : - الدعوى رقم ٦٩/٢٦٠٨٩ شركة العبور للاستثمار العقارى ضد هيئة المجتمعات العمرانية وقد تم الطعن على الحكم أمام الإدارية العليا لبراءة ذمة الشركة من مبلغ ١٨١٤٤٠ ج - الدعوى رقم ٥٨٧/٢٩٢٠ شركة العبور للاستثمار العقارى ضد محمد عبد العال محمد رمضان - منظورة أمام محكمة النقض - الدعوى رقم ٦٥/٨٤٢٩ شركة العبور للاستثمار العقارى ضد محافظ القاهرة عمارة هيكل محاله لمكتب الخبراء - الدعوى رقم ٧٢/٥٤٣٣٩ شركة العبور للاستثمار العقارى ضد وزارة المالية	

براءة الشركة من سداد مبلغ ٨٠٨٩٢٠ ج - محالة لمكتب الخبراء وتم سداد الأمانة
- الدعوى رقم ٧٤٧٦٠/٧٢ شركة العبور للاستثمار العقاري ضد وزير المالية
بمبلغ ٢٨٣٦٠٢٢ (٢٠٠١-٢٠٠٢) محالة لمكتب الخبراء
(ب) دعاوى مرفوعة من الغير على الشركة :
- الدعوى رقم ٧٢/٥٦٣٦٩ وزارة المالية ضد شركة العبور للاستثمار العقاري
بمبلغ ٨٠٨٩٢٠ ج طلب ضم الدعوى للدعوى رقم ٧٢/ ٥٤٣٣٩

صافي حقوق المساهمين وفقاً لأخر قوائم مالية معتمدة في ٢٠٢١/٣/٣١ - مبلغ ١٠٢,٣٥٧,٨٧٥ جنيه

* طريقة توزيع الربح الصافي للشركة وفقاً للنظام الأساسي : طبقاً للمادة (٥٦) من النظام الأساسي للشركة
وتفصيلها كما يلي :

مادة (٥٦) - توزع أرباح الشركة الصافية سنوياً بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى
كما يلي:

- ١- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥% على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك يتعين العودة إلى الاقتطاع.
- ٢- ويكون للعاملين نصيب في الأرباح التي يتقرر توزيعها نقداً بما لا يقل عن ١٠% بشرط ألا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة.
- ٣- يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ٥% على الأقل للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم وللعاملين على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية.
- ٤- ويخصص بعد ما تقدم ١٠% (عشرة في المائة) من الباقي على الأكثر لمكافأة مجلس الإدارة.
- ٥- ويوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين والعاملين (في الحدود والنسب المقررة في هذا النظام) كحصة إضافية في الأرباح أو يرحد بناء على اقتراح مجلس الإدارة إلى السنة التالية أو يكون به احتياطي غير عادي أو مال للاستهلاك غير عادي.

التأمين على أصول الشركة :

قيمة التأمين	الأصل المؤمن عليه	نوع التأمين	تاريخ انتهاء التأمين
١٥٠٠٠٠ جنيه	خزينة الشركة/ وأمين الخزينة	خيانة الأمانة/السطو	٢٠٢٢/٨/١٩
١٥٠٠٠٠ جنيه		السرقه الإكراه/والحريق	

* الرهونات والإمتيازات على أصول الشركة :

الأصل المرهون	قيمة القرض	الجهة الصادر لصالحها الرهن	نوع الرهن
لا يوجد			



	مخاطر الصناعة :
تعد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية وتعرض القوائم المالية بالجنيه المصرى ولا توجد معاملات بالعملة الأجنبية.	أهم السياسات المحاسبية المتبعة
لا يوجد	العلاقة مع الأطراف ذوى العلاقة
ثانياً : بيانات الإكتتاب :	
وافقت الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة فى ٢٠٢١/٩/١٤ على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع وتفويض مجلس الإدارة بتعديل المادة (٦ ، ٧) من النظام الأساسى للشركة بعد الإكتتاب.	أساس قرار الزيادة
قررت الجمعية العامة الغير عادية زيادة رأس المال المصدر من ٢٩,٣٨٠,٨٤٥ جنيه إلى ٨٨,١٤٢,٥٣٥ جنيه بزيادة قدرها ٥٨,٧٦١,٦٩٠ جنيه لعدد أسهم ١١,٧٥٢,٣٣٨ سهم بقيمة اسمية ٥ جنيهات بالإضافة إلى مصاريف إصدار قدرها ١٢ قرش للسهم الواحد.	مقدار الزيادة :
يحق لقدامى مساهمى الشركة حاملى السهم ومشتري السهم حتى نهاية جلسة تداول يوم الأربعاء الموافق (٢٧/١٠ / ٢٠٢١) الإكتتاب فى حدود ٢٠٠ % من عدد الأسهم التى يمتلكها كل منهم فى رأس المال المصدر قبل الزيادة كما يحق له بيع كل أو جزء من حق الإكتتاب منفصلاً عن السهم الأصيل مع العلم بأنه سوف تجبر كسور حقوق الإكتتاب واسهم الزيادة لصالح صغار المساهمين من الأصغر إلى الأكبر.	الحق فى الإكتتاب :
يتم سداد قيمة الإكتتاب والبلغ (٥ جنيه) [فقط لا غير خمسة جنيهات] نقداً عبارة عن خمسة جنيهات قيمة اسمية و مصروفات الإصدار قدرها (١٢ قرش) للسهم وبالنسبة لحق الإكتتاب المنفصل سيتم تحديد سعر فتح تداول حق الإكتتاب فى أول جلسة تداول وفقاً لقواعد القيد والشطب الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته.	شروط السداد :
وفقاً لما تقتضى به المادة ٤٨ من قواعد القيد سيتم الإعلان عن دراسة المستشار المالى المستقل بالقيمة العادلة قبل موعد فتح باب الإكتتاب بخمسة أيام على الأقل.	دراسة المستشار المالى المستقل:
يتم فتح باب الإكتتاب اعتباراً من يوم الإثنين الموافق ٢٠٢١/١١/١ ولمده شهر تنتهى فى يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢١/١١/٣٠ ويجوز غلق باب الإكتتاب فى حاله تغطيه كامل قيمه الإكتتاب وفى حالة عدم تغطية قيمة الإكتتاب يتم إعادة فتح باب الإكتتاب لبيع الأسهم المتبقية .	موعد الإكتتاب :
يتم الإكتتاب من خلال البنك التجارى الدولى CIB (وكافة فروعها بجمهورية مصر العربية)	تلقى الإكتتاب :

يحق لمساهمي الشركة تداول حق الإكتتاب منفصلاً عن السهم الأصلي وذلك خلال الفترة من ٢٠٢١/١١/١ "تاريخ فتح باب الإكتتاب" وحتى ٢٠٢١/١١/٢٥ "قبل موعد غلق باب الإكتتاب بثلاثة أيام" على أن تراعى الشركة الحصول مقدماً على موافقة شركة الإيداع والقيود المركزي على قيد حق الإكتتاب والتقدم بطلب قيد تداول حق الإكتتاب إلى إدارة البورصة قبل خمسة أيام عمل على الأقل من التاريخ المحدد لفتح باب الإكتتاب وفقاً لقواعد القيد من مجلس إدارة الهيئة رقم ١١ لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته.	تداول حق الإكتتاب :
١ - صورة تحقيق الشخصية للشخص الطبيعي والسجل التجارى للشخص الاعتباري . ٢ - المستند الدال على ملكيه الأسهم فى التاريخ المحدد بالاعلان (كشف حساب المساهم الصادر من أمين الحفظ مبينا به رصيد الاسهم المملوكة فى التاريخ المحدد بالاعلان) .	المستندات المطلوبه :
فى حالة عدم تغطيه الاكتتاب: فى حالة عدم تغطية كامل الاسهم المطروحة فى المرحلة الأولى يتم إعادة طرح الأسهم التي لم يتم تغطيتها (المتبقية) مرة أخرى على المساهمين القدامى مرى أخرى الذين لم يقوموا ببيع الحق فى الإكتتاب ومشترى حق الإكتتاب دون التقيد بنسبة مساهمتهم الأصلية، وفى هذه الحالة اذا تجاوز الاكتتاب فى الأسهم المتبقية سيتم التخصيص على أساس نسبة الاسهم المطلوبه الى الأسهم المتبقية وسيتم جبر الكسور لصالح صغار المساهمين وتقوم الشركة برد المبالغ الزائدة الناتجة عن الاكتتاب خلال أسبوع من غلق باب الإكتتاب فى الأسهم المتبقية على أن يتم الاعلان عن ذلك فى حينه .	فى حالة عدم تغطيه الاكتتاب:
خطة الشركة فى استخدام الأموال :	
١ - شراء قطعة أرض بمبلغ ١٨ مليون جنيه بشارع نوبار لإقامة مشروع تجارى سكنى. ٢ - إستكمال بناء عدد "٥" عمارات بمنطقة بيت الوطن بالحي السادس بالقاهرة الجديدة. ٣ - المشاركة فى تنفيذ أعمال (١٠) عمارات سكنية مع إحدى المشروعات القائمة بالعاصمة الإدارية الجديدة. ٤ - شراء [عدد "٢" لودر - حفار - وونش برجى] لقطاع المقاولات. ٥ - شراء عدد خشبية + سقالات معدنية لمشروع مستشفى الفيوم العام.	- كيفية استخدام الأموال :

- العائد المتوقع من ذلك الإستخدام :

أهم المؤشرات المالية :

وفقاً للقوائم المالية السنوية خلال الثلاث سنوات السابقة
والمعتمد من مراقب الحسابات

أهم المؤشرات المالية	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠
نسبة التداول	الأصول المتداولة	% ١٥٤,٨٦	% ١٥٥,٣٨
	الإلتزامات المتداولة		% ١٥١,٩٨
هيكل الملكية	التمويل الذاتي	% ٢٩,٩٧	% ٣٠,٥٥
	إجمالي الأصول		% ٣١,٣٠
هيكل الملكية	التمويل الخارجي	% ٧٠,٠٣	% ٦٩,٤٥
	إجمالي الأصول		% ٦٨,٧٠
نسبة الربحية	إجمالي الربح	% ٧,٩١	% ٦,٩٥
	إجمالي الأصول		% ٨,٤٨
نسبة الربحية	صافي الربح	% ١,٩٢	% ١,٧٧
	إجمالي الأصول		% ١,٨٥
نسبة الربحية	صافي الربح	% ٦,٣٩	% ٥,٨٠
	حقوق الملكية		% ٥,٩٢

علاقات المستثمرين :

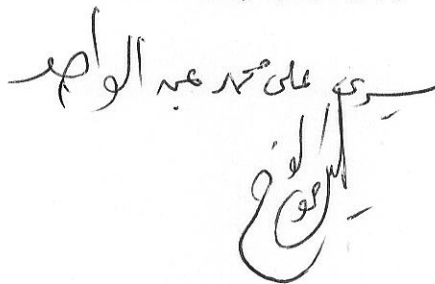
مسئول علاقات المستثمرين علاء الدين السيد شحاته ت: ٠١٠٠٦٣٠٩٥٢٨
العنوان/ ٧٩ شارع حافظ رمضان - قطعة ٣ - بلوك ١٠٠ - المنطقة السادسة - مدينة نصر
فى حالة ما إذا كان آخر يوم فى الإكتتاب يوم عطلة رسمية يصبح آخر يوم فى الإكتتاب هو
أول يوم عمل تالى.



إفصاح هام يخص مشتري حق الإكتتاب :

- للمستثمرين اللذين قاموا بشراء الحق فى الإكتتاب منفصلاً عن أسهم الأصلية الآتى :
- ١- مدة شراء وبيع حق الإكتتاب تبدأ من ٢٠٢١/١١/١ "تاريخ فتح باب الإكتتاب" وتنتهى فى ٢٠٢١/١١/٢٥ "قبل موعد غلق باب الإكتتاب بثلاثة أيام" ويتم بعدها شطب حق الإكتتاب من البورصة ولا يتم التداول عليه.
 - ٢- لحامل الحق الإكتتاب فى زيادة رأس المال من تاريخ ٢٠٢١/١١/١ "تاريخ فتح باب الإكتتاب" إلى تاريخ ٢٠٢١/١١/٣٠ "تاريخ غلق باب الإكتتاب".
 - ٣- الحق فى الإكتتاب فى أسهم زيادة رأس المال المقابلة لعدد الحقوق التى قاموا بشرائها خلال فترة الإكتتاب التى تبدأ من يوم ٢٠٢١/١١/١ "تاريخ فتح باب الإكتتاب" إلى يوم ٢٠٢١/١١/٣٠ "تاريخ غلق باب الإكتتاب".
 - ٤- فى حالة عدم تغطية أسهم الزيادة فى المرحلة الأولى سوف يتم فتح باب الإكتتاب مرة أخرى ويحق للمساهمين القدامى الذى لم يقوموا ببيع الحق فى الإكتتاب ومشتري حق الإكتتاب أن يقوموا بالإكتتاب فى المرحلة الثانية دون التقيد بنسب الإكتتاب وسيتم الإعلان عن ذلك فى حينه.
 - ٥- الحق فى تداول حق الإكتتاب بيعاً أو شراءً بالبورصة المصرية خلال الفترة من ٢٠٢١/١١/١ "تاريخ فتح باب الإكتتاب" وتنتهى فى ٢٠٢١/١١/٢٥ "قبل موعد غلق الإكتتاب بثلاثة أيام" طالماً لم يتم الإكتتاب فى أسهم زيادة رأس المال المصدر المقابلة لعدد الحقوق التى قاموا بشرائها.
 - ٦- فى حالة إستخدام الحق فى الإكتتاب لا يجوز للمكتتب فى جزء أو كل من أسهم الزيادة التداول على الحق فور إيداع قيمة الإكتتاب.
 - ٧- فى حالة الإحتفاظ بالحق دون الإكتتاب أثناء فترتى الإكتتاب المشار إليها يصبح الحق لا قيمة له ولا يترتب على الإحتفاظ به أى إلتزامات قانونية أو مالية تجاه الشركة.

رئيس مجلس الإدارة

(الاسم : )

