

السادة / البورصة المصرية

الإدارة العامة للإفصاح

تحية طيبة وبعد

مرفق لسيادتكم الدراسة الخاصة بالقيمة العادلة للسهم والخاصة بإستكمال
إجراءات زيادة رأس مال الشركة على أن تنشر اليوم .
وهذا للعلم وإتخاذ اللازم.

وتفضلوا بقبول وافر التحية ، ،

شركة العبور للإستثمار العقارى

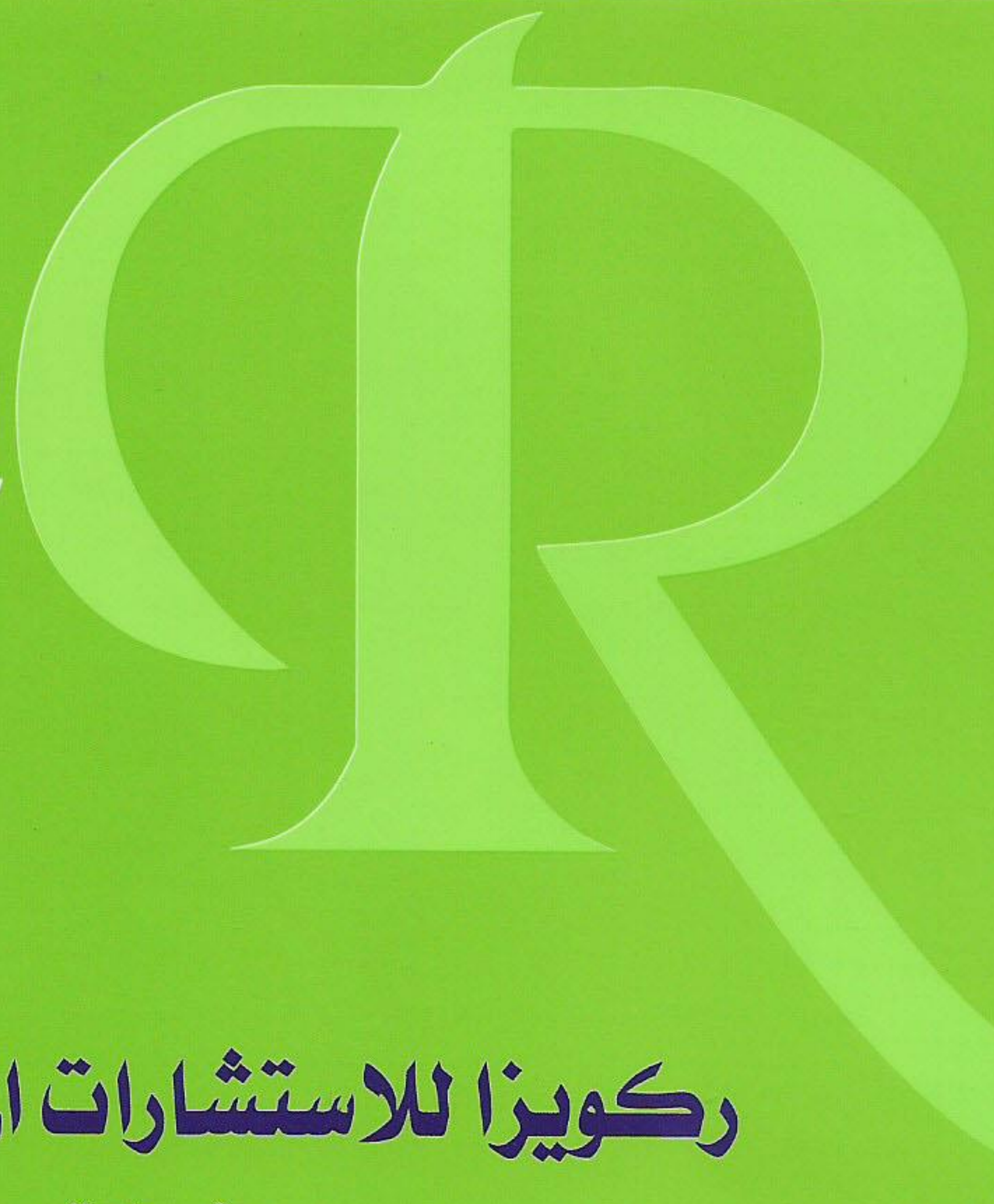
مسئول علاقات المستثمرين


علاء شحاته

٢٠٢١/١٠/٢٤



Riqueza
Financial Consultancy



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية شركة مساهمة مصرية

نضيء لك الطريق

شركة العبور للاستثمار العقاري

" شركة مساهمة مصرية "

خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية

صفحة رقم (1) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



RIQUEZA

ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

دراسة القيمة العادلة



شركة العبور للاستثمار العقاري

" شركة مساهمة مصرية "

خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية

صفحة رقم (1) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ريكويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

السادة / شركة العبور للاستثمار العقاري

الموضوع: دراسة القيمة العادلة لسهم شركة العبور للاستثمار العقاري.

تحية طيبة وبعد ،،،

بالإشارة إلي تكليف سيادتكم لشركتنا والذي شرفنا به بأعداد دراسة القيمة العادلة الخاصة بشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)، وإيماناً منا بأهمية هذا التقييم فقد خصصت الشركة مجموعة عمل مالية وفنية وذلك لإعداد الدراسة المالية من جميع عناصرها واستناداً إلي سابقة أعمال الشركة في مجال التقييمات المالية وإماماً منا بسوق العمل في مصر فقد تم إنجاز هذه الدراسة.

برجاء التفضل بالاستلام.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس الإدارة

هاجر محمد عبد الوهاب




صفحة رقم (2) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

عناصر الدراسة

RIQUEZA 7-4

الملخص التنفيذي - تقرير المستشار المالي

10-9	1. معلومات أساسية عن الشركة
20-11	2. نبذة عن الاقتصاد المصري والعالمي
10	• نظرة على الاقتصاد العالمي
10	• أداء الاقتصاد المصري
19	• فرص الاقتصاد المصري
23-21	3. نبذة عامة على قطاع البناء والتشييد في مصر
22	• تقرير مؤسسة فيتش عن قطاع البناء والتشييد في مصر
29-24	4. الدراسة المالية
25	• عرض مستوى الأداء المالي التاريخي
27	• تحليل لأهم بنود القوائم المالية
30	• تحليل أهم المؤشرات
47-31	5. تقييم شركة العبور للاستثمار العقاري
32	• منهج السوق (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية)
34	• منهج الدخل: أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
49-48	6. الخلاصة
49	• القيمة العادلة للسهم
52-50	7. تحليل الحساسية



صفحة رقم (3) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

تقرير المستشار المالي المستقل

بناءً على تكليفنا نحن شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية (ش.م.م) من شركة مصر للتأمين بتحديد القيمة العادلة لسهم شركة العبور للاستثمار العقاري في 14 أكتوبر 2021 وفقاً لوضع الشركة الحالي، وذلك بغرض زيادة رأس مال الشركة، وقد تم حساب القيمة العادلة لسهم الشركة العبور للاستثمار العقاري باستخدام مناهج التقييم التالية:

- منهج الدخل: أسلوب التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
- منهج السوق: طريقتي (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية)

مناهج وطرق التقييم المستخدمة:

وقد تم تحديد القيمة العادلة لسهم شركة العبور للاستثمار العقاري كالتالي :

تم تقييم سهم الشركة باستخدام منهج الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية الحرة المخصومة (DCF) وذلك لأنه يمثل الأسلوب العلمي الأمثل لتحديد القيمة العادلة للأسهم وذلك لاعتماده على قياس كفاءة المنشأة وقيمتها الفعلية وفقاً لتدفقاتها النقدية (وليس ربحيتها فقط) وقدرتها على الاستمرار بالنشاط وكفاءتها في إدارة دورة رأس المال العامل، إدارة النقدية وهيكل التمويل للشركة باستخدام متوسط معدل خصم يماثل المتوسط المرجح لتكلفة الأموال المستثمرة. كما تم استخدام منهج السوق (طريقة مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية) حيث أنها تربط أداء الشركة بالسوق.

- منهج الدخل : طريقة التدفقات النقدية الحرة المخصومة (DCF) تعتمد على القيام بالخطوات التالية :

تقدير التدفقات النقدية الحرة خلال سنوات التنبؤ وتتمثل في التدفقات النقدية المتاحة من صافي ربح الشركة بعد الضرائب مضافاً إليها المعاملات الغير نقدية التي تم خصمها في قائمة الدخل ومطروحاً منها الاستثمارات في رأس المال العامل والأصول والاستثمارات في الشركات التابعة. كما إنها لا تتضمن أية فوائد مالية أو توزيعات أرباح.

- تقدير القيمة المتبقية فيما بعد سنوات التنبؤ.
- خصم التدفقات النقدية المستقبلية والقيمة المتبقية بمعدل خصم مناسب يتم تحديده بما يتناسب مع معدل رأس المال الى الديون وكذا طبيعة النشاط ومخاطر الصناعة ومعدلات الأدوات المالية الخالية من مخاطر الاستثمار.
- الوصول الى القيمة العادلة للنشاط بتجميع القيم الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية والقيمة المتبقية.
- يتم احتساب القيمة العادلة لحقوق الملكية (الشركة) بعد خصم قيمة القروض والديون (إن وجدت) وإضافة رصيد النقدية وما في حكمها. إن إجمالي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية خلال سنوات التنبؤ بالإضافة الى القيمة المتبقية يعطى انطباعاً قوياً عن القيمة الاسترشادية لحقوق الملكية.
- أن تحقيق الإيرادات و الأرباح و التدفقات النقدية المستقبلية على النحو الوارد هو أمر يعتمد بصورة رئيسية على توافر العوامل التالية :

صفحة رقم (4) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

- استقرار الأوضاع الأمنية والسياسية والاقتصادية في البلاد.
- استقرار القوانين المؤثرة في مناخ الاستثمار في مصر وخاصة قانون الضرائب.
- استقرار أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل الجنية المصري.

• منهج السوق:

تم استخدام طريقة المتوسط المرجح للمضاعفات السعرية (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية):
➤ طريقة مضاعف القيمة الدفترية:

تعتمد على القيام بالتالي:

- تم استخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية حيث انها تربط اداء الشركة بالسوق و لتقدير القيمة العادلة لسهم الشركة تعتبر طريقة مضاعف القيمة الدفترية إحدى الأساليب العلمية لتحديد قيمة السهم العادلة، يتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على احتساب القيمة الدفترية للسهم ويضرب في مضاعف القيمة الدفترية الساري لنفس الشركات المتداولة في البورصة والتي تمارس نفس النشاط.

➤ طريقة مضاعف الربحية P/E:

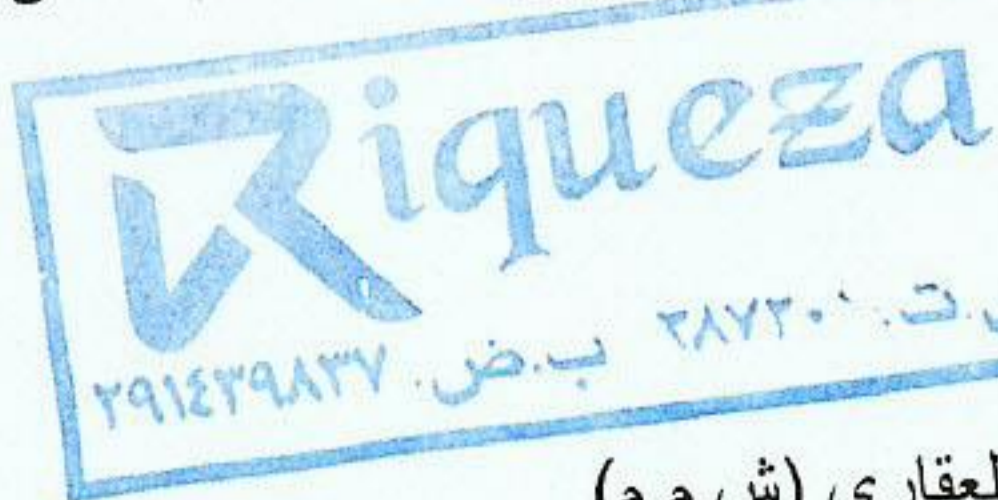
$$P/E = \text{Market Price per Share} / \text{Earnings per Share}$$

وقد تم الاعتماد على هذه الطريقة في القياس للأسباب الآتية:

- شيوخ استخدامها وكفاءتها
- سهولة تفهم المساهمين لمعطياتها فهي تعكس عدد السنوات التي ينبغي الاحتفاظ بالسهم خلالها لاسترجاع قيمته من أرباحه المحققة بافتراض استقرار تلك الأرباح.
- أنه مقياس نسبي وليس مطلق في تحديد القيمة، مما يعني أنه يأخذ العوامل السوقية في الحسبان.

مصدر المعلومات لطرق التقييم:

1. اعتمدنا على القوائم المالية المعتمدة من مراقب الحسابات عن أعوام (2017 - 2021-06-30) والتفسيرات والإيضاحات والمعلومات المقدمة من إدارة الشركة والتي تعتبر المصدر الأساسي للمعلومات وذلك بالإضافة الى مصادر المعلومات الأخرى الموضحة في هذا التقرير.
2. البيانات والتحليلات والافتراضات المقدمة من إدارة الشركة و تم مراجعة الافتراضات وفقا لما رأيناه معقول.
3. لقد حصلت شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية على البيانات والتقديرات المستقبلية والآراء المتضمنة في هذا التقرير من العميل وقد تم افتراض صحتها ومصداقيتها.
4. تضمن شركة العبور للاستثمار العقاري شركة مساهمة مصرية بأن المعلومات التي تم تزويدنا بها هي معلومات كاملة ودقيقة وأن البيانات الظاهرة بالقوائم المالية تعكس النتائج الفعلية لعمليات التشغيل بالشركة وفقاً للمعايير المتفق عليها ما لم يذكر



دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

خلاف ذلك؛ وقد تم قبول القوائم المالية المقدمة من إدارة الشركة والمعتمدة من مراقب حسابات بدون إبداء الرأي عليها من

RIQUEZA

قبل شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

5. يعنى هذا التقرير بالوقائع والظروف القائمة في تاريخه، والمستشار المالي المستقل ليس ملزم بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ هذا التقييم.

6. تم الاعتماد في تقييم الشركة على المعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت والتي صدرت بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 1 لسنة 2017 بتاريخ 2017/1/18.

المسئولية المهنية:

نقر نحن المستشار المالي: شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بأننا مستقلون عن تلك الشركة والأشخاص المرتبطة بها وأعضاء مجلس إدارتها ومراقبي حساباتها ولا تربطنا بهم أى مصالح شخصية.

تمت عملية التقييم و نتائجها بالالتزام بالمعايير المصرية للتقييم المالي للمنشآت و القوانين و القواعد القانونية السارية .

تم تقدير أتعاب شركة ركويزا للاستشارات المالية نظير إعداد هذه الدراسة بمعزل عن نتيجة تقييم سهم الشركة و دون السعى نحو الوصول إلى قيم محددة مسبقا بواسطة إدارة الشركة أو إدارة العبور للاستثمار العقارى أو أي طرف آخر .

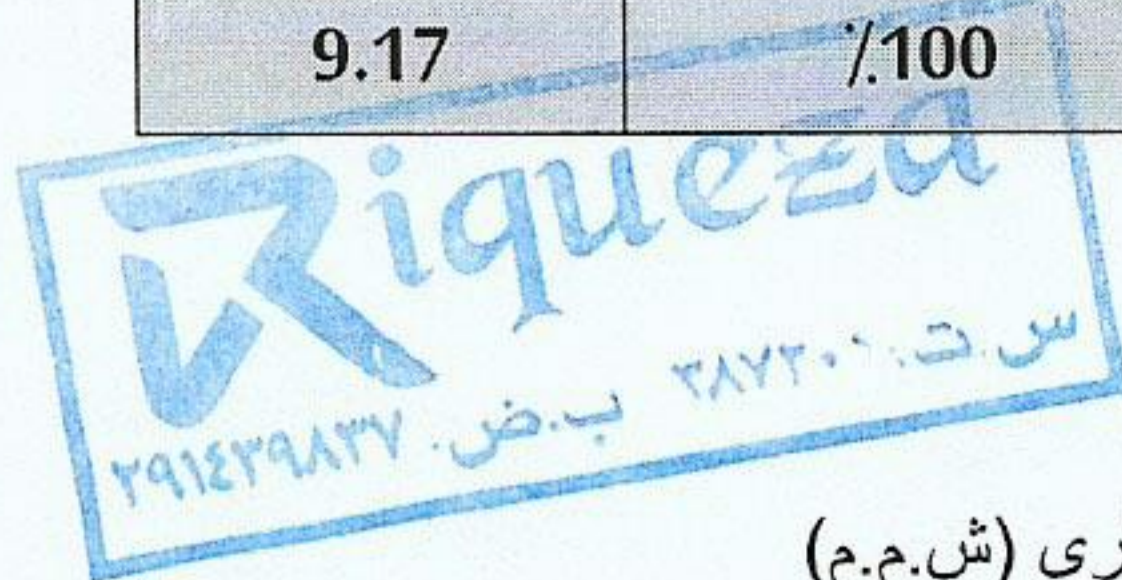
كما نؤكد على أن شركة ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية غير مسئولة عن تحديث ايه بيانات في هذا التقرير كنتيجة لأحداث لاحقة من تاريخ إعداد التقرير.

نتيجة التقرير:

- بلغ تقييم قيمة السهم الشركة باستخدام منهج الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة بقيمة 8.33 جنية مصري للسهم.
- بلغ تقييم قيمة سهم الشركة باستخدام منهج السوق طريقة المتوسط المرجح بين (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية) بقيمة 11.11 جنية مصري للسهم.
- تم استخدام طريقة المتوسط المرجح منهج الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة و منهج السوق طريقة المضاعفات السعرية، وقد تم الاعتماد بنسبة 70٪ لمنهج الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة نظراً لتناسبها أكثر لأنها تعتمد على الأداء الداخلي للشركة والتي من مقدرتها على توليد التدفقات النقدية وليس بأداء السوق وإعطاء 30٪ لمنهج السوق طريقة المضاعفات السعرية حيث تعتمد على قياس الشركة بالشركات المثيلة بالسوق ويوضح الجدول التالي نتائج تقييم حقوق الملكية للشركة:

(بالجنيه المصري)

البيان	القيمة	الوزن النسبي	الناتج
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	11.11	70٪	3.33
طريقة المضاعفات السعرية	8.33	30٪	5.83
القيمة العادلة للسهم		100٪	9.17



صفحة رقم (6) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

وبناءً على ما سبق فإن القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالشركة تبلغ 53.8 مليون جنيه مصري لعدد 5.8 مليون سهم ليبلغ قيمة السهم 9.17 جنيه مصري (فقط تسعة جنية وسبعة عشر قرشا لا غير).

RIQUEZA

إخلاء المسؤولية

لا يفترض في هذا التقرير انه شامل لجميع التفاصيل وليس الغرض منه ان يقدم وصفاً شاملاً لشركة العبور للاستثمار العقارى ش.م.م والتحليل والبيانات والمعلومات المتضمنة تم تحديدها على أساس المعلومات والمستندات والبيانات المقدمة من إدارة الشركة . والمعلومات المتوافرة على النطاق العام والتي لم يتم التحقق منه بشكل مستقل. ولا توجد اى تعهدات او ضمانات صريحة او ضمنية من جهة دقة او اكتمال المعلومات المتضمنة في هذا المستند او اى معلومات اخرى (سواء تم إبلاغها او إرسالها او توفيرها للمستلم بشكل تحريري او شفوي).

يتضمن هذا التقرير تقارير التوقعات ويعبر عن وجهات النظر الخاصة بشركة ركويزا والتوقعات على أساس افتراضات معينه قائمة على البيانات التاريخية والخطة المستقبلية الغير معتمده من إدارة الشركة او أى جهة أخرى، وقد تتأثر هذه الافتراضات لتغير ظروف الشركة أو الأسواق والاقتصاديات المصرية والعالمية والبيئة التشريعية وسوق الأوراق المالية المصرى والعالمى
سرية التقرير:

تم أعداد هذا التقرير بغرض البيع وهذا التقرير يعتبر سرى وخاص ولذا يجب التعامل معه فى النطاق المحدد الذى اعد من أجله، وبناء على ذلك لا يجوز ان يتم نسخ هذا التقرير او تبديله او إرساله الى اى جهة عدا الجهات التى تم الاتفاق عليها فى خطاب الارتباط بدون موافقة كتابية صريحة منا ومن إدارة شركة العبور للاستثمار العقارى.

مدة العمل بالتقرير:

هذا التقرير سارى العمل به لمدة 6 أشهر من تاريخه.

عدد النسخ:

3 نسخة أصل فقط.

المستشار المالى المستقل:

شركة ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية
رقم القيد بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية (1732)

تحريراً فى : 2021/10/21



هاجر محمد عبد الوهاب

صفحة رقم (7) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

تمهيد

تقرير تحديد القيمة العادلة لسهم

شركة العبور للاستثمار العقاري

- تم إعداد هذا التقرير بناء على تكليف صادر من شركة العبور للاستثمار العقاري بغرض زيادة راس مال الشركة.
- وقد اعتمدنا على البيانات والمعلومات التي قامت إدارة شركة العبور للاستثمار العقاري، وكذلك القوائم المالية المعتمدة من الشركة ومراقب الحسابات عن الأعوام 2017 و2018 و2019 و2020 و30-06-2021 الإيضاحات المتممة لهما، دون إبداء الرأي عليهما من قبل شركتنا حيث لم يتضمن نطاق الأعمال القيام بأعمال الفحص النافي للجهالة للتأكد من صحة وتكامل تلك البيانات والمعلومات وما إذا كانت تعكس أداء الشركة الفعلي.
- أعد هذا التقييم بمنهج السوق باستخدام متوسط مرجح لطريقتي (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية) ومنهج الدخل باتباع أسلوب التدفقات النقدية الحرة المخصومة.
- لا يجوز استخدام هذا التقرير في أية أغراض أخرى مثل الاندماج أو الإدماج أو الاستحواذ على الشركة ... الخ حتى يعاد النظر في التقييم وفقاً للغرض الذي سوف يستخدم من أجله التقرير.
- تم إعداد هذا التقرير في ظل الوقائع والظروف في تاريخ التقييم، وشركتنا غير ملزمة بتحديث هذا التقرير ليشمل الأحداث اللاحقة على تاريخ هذا التقييم.
- يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من تقرير التقييم ويقرأ معه.



صفحة رقم (8) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

(1)

معلومات أساسية عن الشركة



صفحة رقم (9) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

1.1 نبذة عن الشركة:

- تأسست شركة العبور للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) وفقا لأحكام قانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحة التنفيذية وقد تم قيد الشركة بالسجل التجارى تحت رقم 286416 سجل تجارى بتاريخ 11-12-1994، وأسهم الشركة مقيدة بالبورصة المصرية.
- مدة الشركة 25 عام تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجارى وقد تم التجديد لمدة 25 عام تبدأ من 10-12-2019 الى 9-12-2044

1.2 غرض الشركة

- القيام باعمال المقاولات المتكاملة فى مجال مشروعات الإسكان والتعمير والمباني العامة لحسابها ولحساب الغير.
- شراء الاراضى وتقسيمها وبيعها وما يستلزم ذلك من اعمال المرافق والبنية الأساسية.
- إقامة المشروعات الصناعية والترفيهية والسياحية لحسابها ولحساب الغير.
- أنشطة الاستيراد والتوكيلات التجارية والتوريدات العمومية، كما يجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او مشتركة باى وجه من الوجوه مع شركات وافراد وغيها والتي تزاوّل اعمالا شبيهة بالعمالها او التي قد تعاونها فى تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج كما يجوز ان تندمج فى الهيئات سالفه الذكر او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولائحة التنفيذة.

1.3 المركز الرئيسي للشركة

المركز الرئيسي: 79 شارع حافظ رمضان - قطعة 3 بلوك 100 - المنطقة السادسة - مدينة نصر - القاهرة.

1.4 رأس مال الشركة:

بلغ رأس المال المرخص به 200 مليون جنيه ورأس المال المصدر والمدفوع 29.38 مليون جنيه مصري موزعا على عدد أسهم

5,876.169 سهم بقيمة اسمية 5 جنيه مصري للسهم (خمسة جنيهها مصرية).



صفحة رقم (10) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

(2)

نبذة عن الإقتصاد المصري والعالمي



صفحة رقم (11) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

في إطار استمرار جهود الدولة المبذولة لتحسين معيشة المواطنين والارتقاء بالخدمات الموجهة إليهم، تركز موازنة العام المالي المقبل 2022/2021 على تعظيم أوجه الانفاق على المشروعات التنموية الخاصة بقطاع الحماية الاجتماعية والتنمية البشرية، حيث ستولي الدولة اهتمام كبير خلال الفترة القادمة بالإنفاق على القرى الأكثر فقراً والمشروعات القومية ذات الصلة. وفي سبيل تحقيق ذلك الهدف، يجب إعادة ترتيب الأولويات لصالح الفئات والقطاعات الأكثر تضرراً واحتياجاً، واستكمال الإصلاحات الخاصة بسرعة تحصيل وميكنة الإيرادات المستحقة للدولة.

وفي هذا الصدد تولي الدولة اهتماماً كبيراً لتخفيف الأعباء عن المزارعين، حيث تتحمل الخزانة العامة للدولة 7٪ فرق سعر الفائدة عن قروض المزارعين، بتكلفة إجمالية 350 مليون جنيه سنوياً، بالإضافة إلى إتاحة 11 مليار جنيه لتمويل شراء محصول الكميات التي تم توريدها حتى الآن من القمح المحلي من المزارعين، كما أنه من المتوقع إتاحة 5 مليارات أخرى قبل نهاية مايو، لتمويل شراء الكميات الموردة أيضاً خلال موسم 2021؛ مما ينعكس بشكل مباشر على النشاط الزراعي. كما ستتحمل الخزانة العامة عبء تثبيت أسعار الكهرباء والغاز للقطاع الصناعي خلال الثلاث سنوات المقبلة بقيمة 10 مليارات جنيه، بما يتسق مع جهود الدولة لتعميق الإنتاج المحلي وتعزيز تنافسية الصادرات المصرية.

أما على جانب تطورات الإيرادات، شهد القطاع الجمركي تطورات ساهمت في تذليل العقبات وتيسير الإجراءات الجمركية أمام مجتمع الأعمال، وذلك من خلال تقليص زمن الإفراج الجمركي، والإعفاءات الجمركية المقررة على السلع الاستراتيجية المستوردة، بما يسهم في تحسين أداء العمل بالإيرادات الجمركية، وتلبية احتياجات السوق المحلية، والإسهام في استقرار الأسعار؛ فشهد آخر شهر إبريل تحصيل ضرائب ورسوم جمركية بقيمة 6,8 مليار جنيه بمحافظة الإسكندرية، و2,5 مليار جنيه بمحافظة بورسعيد، و1,8 مليار جنيه بجمارك الدخيلة ودمياط.

وفي إطار إعطاء الدولة أولوية متقدمة بالمواقع الجمركية للسلع الاستراتيجية، ومنها منتجات الصحة العامة والمستلزمات والمعدات الطبية، تم إصدار قرار خاص بسرعة الإفراج الجمركي عن الأمصال واللقاحات والأدوية فور وصولها. وبناء عليه، تم الانتهاء من إجراءات الإفراج الجمركي عن 1,7 مليون جرعة من الدفعة الثانية للقاح فيروس كورونا "استرازينيكا" ضمن اتفاقية "كوفاكس" وذلك ضمن 40 مليون جرعة من المقرر استقبالها تباعاً، كما تم الإفراج عن شحنة جديدة تشمل 550 ألف جرعة من لقاح "سينوفارم" وذلك في إطار جهود الدولة لمواجهة تداعيات جائحة كورونا، من خلال السعي لتطعيم أكبر عدد ممكن من المواطنين ضد الفيروس في أقل وقت ممكن.

تهدف موازنة العام المقبل إلى رفع كفاءة تحصيل الإيرادات العامة وإعادة ترتيب أولويات الإنفاق العام



صفحة رقم (12) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



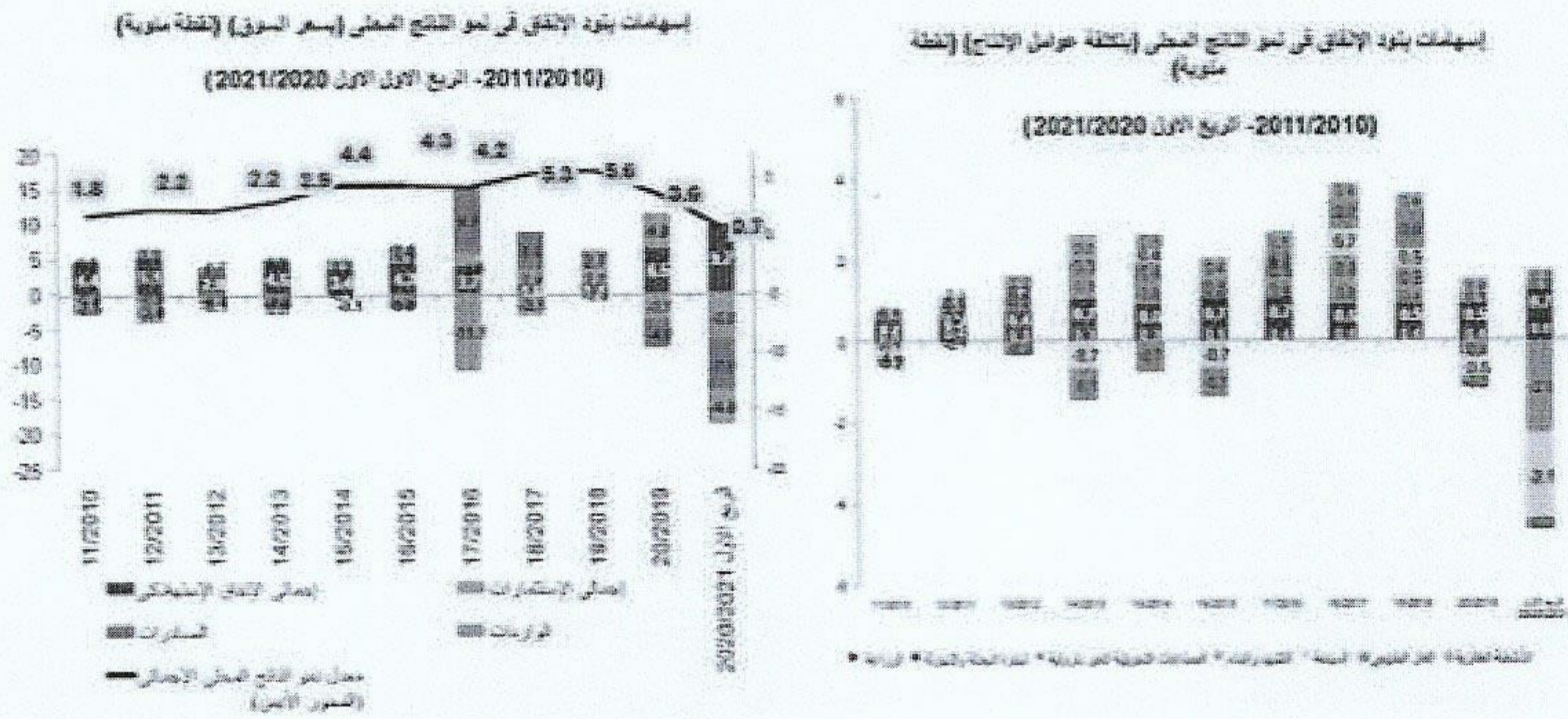
ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

ومن أحدث المؤشرات على مستوى الاقتصاد الكلي ما يلي:

القطاع الحقيقي:

RIQUEZA

- نجحت سياسات الإصلاح في تحقيق تحسن ملحوظ في معدلات النمو الاقتصادي، حيث أظهرت أحدث المؤشرات عن وزارة التخطيط ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي خلال العام المالي 2020/2019 محققاً نمو مبدئي قدره 3,6٪، مقارنة بمتوسط قدره 2,3٪ في الفترة 2014-2011، وقد ارتفع معدل النمو الاقتصادي ليحقق 2٪ خلال النصف الأول من العام المالي 2021/2020، ونحو 0,7٪ خلال السبعة أشهر الأولى من نفس العام. وجدير بالذكر أنه في ضوء تداعيات تحدي فيروس كورونا وتأثيره على الاقتصاد العالمي أقرت الحكومة حزم تحفيزية للتدخل السريع ومحاولة احتواء كل الآثار السلبية، وعلى الرغم من أنه كان من المتوقع الوصول لمعدل نمو قدره 6٪ خلال العام المالي 2020/2019 نجح الاقتصاد المصري في التعامل مع الأزمة وتحقيق معدل نمو اقتصادي إيجابي في حين سجلت دول أخرى معدلات نمو سالبة. والجدير بالذكر أن ركائز النمو الآن أصبحت أكثر تنوعاً واستدامة، ويعود ذلك أساساً إلى الأداء الإيجابي للاستهلاك وصافي الصادرات. أما على الجانب القطاعي، فاعتمد النمو المحقق في الأساس على تزايد مساهمة نمو قطاع الخدمات الاجتماعية (خاصة الأنشطة العقارية والحكومة العامة والتعليم والصحة)، وتنامي قطاع تجارة الجملة والتجزئة والاتصالات والنقل والتخزين، وتنامي قطاع الزراعة، وتنامي قطاع التشييد والبناء كأهم المحركات للنمو. وقد أدى ذلك النمو إلى خلق فرص عمل حيث انخفض معدل البطالة إلى 7,3٪ في الربع الثالث من عام 2020.
- أصبح الاستهلاك الخاص والعام أهم القطاعات مساهمة في نمو الناتج المحلي الإجمالي ليساهما بنسبة 9,7 نقطة مئوية خلال السبعة أشهر الأولى من العام المالي 2021/2020، مقارنة بمساهمة قدرها 3,7 نقطة مئوية في العام السابق. كما ساهم في النمو المحقق نمو صافي الصادرات لتساهم بمقدار 2,2 نقطة مئوية. مما عوض الانخفاض في الاستثمارات لتساهم في النمو بمعدل سلبي بلغ 6,9 نقطة مئوية خلال العام المالي 2021/2020.



فعلى جانب الطلب، ارتفع الاستهلاك الخاص بمعدل نمو سنوي بلغ 11,8٪ خلال السبعة أشهر الأولى من العام المالي 2021/2020، مقارنة بـ 3,6٪ في العام المالي السابق (مساهمًا في معدل نمو الناتج المحلي بنسبة 9,4 نقطة مئوية). بينما حقق الاستهلاك العام معدل نمو سنوي قدره 3,4٪ خلال عام الدراسة، مقارنة بـ 1,7٪ خلال العام السابق (مساهمًا في معدل نمو الناتج المحلي بـ 0,3 نقطة مئوية، مقارنة بمساهمة قدرها 0,2 نقطة مئوية خلال العام السابق). كما حققت صافي الصادرات إسهام إيجابي في النمو بلغ 2,2 نقطة مئوية خلال عام الدراسة.

صفحة رقم (13) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

أما على جانب العرض، فقط تصدرت عدد من القطاعات الرئيسية قائمة القطاعات المحركة للنمو، ويأتي على رأسها قطاع الخدمات الاجتماعية والذي حقق معدل نمو سنوي بلغ 4,5٪ خلال السبعة أشهر الأولى من العام المالي 2021/2020 (ليساهم بشكل إيجابي في معدل النمو للناتج المحلي الإجمالي بنحو 1,1 نقطة مئوية)، في ضوء تنامي قطاع الحكومة العامة بنحو 5,6٪ (مساهماً بنحو 0,5 نقطة مئوية)، ونمو قطاع الأنشطة العقارية بـ 3,4٪ (ليساهم بـ 0,3 نقطة مئوية). ونمو قطاع الاتصالات بنحو 15,0٪ (ليساهم بنحو 0,4 نقطة مئوية)، ونمو قطاع تجارة الجملة والتجزئة بـ 4,7٪ (ليساهم بنحو 0,7 نقطة مئوية). وارتفاع قطاع النقل بـ 5,2٪ (ليساهم بنحو 0,2 نقطة مئوية) خلال السبعة أشهر الأولى من العام المالي 2021/2020. بالإضافة إلى ارتفاع قطاع الزراعة بنحو 4,2٪ (ليساهم بنحو 0,6 نقطة مئوية)، وتنامي قطاع التشييد والبناء معدل نمو سنوي قدره 2,6٪ (ليساهم بنحو 0,1 نقطة مئوية) خلال العام المالي 2020/2019، ونمو قطاع التعليم بـ 4,5٪ (ليساهم بـ 0,1 نقطة مئوية)، وقطاع الصحة بـ 4,9٪ (ليساهم بـ 0,1 نقطة مئوية).

- ارتفع صافي الاحتياطيات الدولية ليسجل 40,5 مليار دولار خلال شهر مايو 2021، مقارنة بـ 13,4 مليار دولار في نهاية مارس 2013.
- حقق مؤشر مديري المشتريات نحو 48,6 نقطة خلال شهر مايو 2021، مقارنة بـ 37,1 نقطة خلال ديسمبر 2012.
- حققت حصيلة الإيرادات السياحية نحو 12,5 مليار دولار خلال العام المالي 2019/2018 مقارنة بـ 9,8 مليار دولار خلال العام المالي السابق.

القطاع المالي:

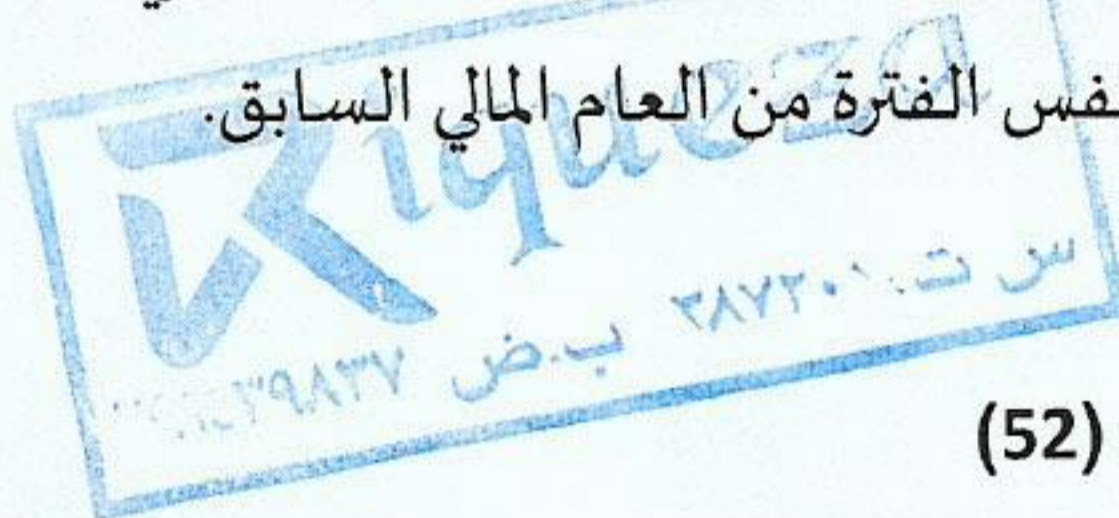
قامت الحكومة المصرية على مدار الخمس سنوات السابقة بالعديد من الإجراءات الإصلاحية بهدف وضع الاقتصاد المصري على مساره الصحيح ورفع كفاءة الخدمات المقدمة للمواطنين. كما عملت وزارة المالية على استمرار تحقيق مستهدفات الضبط المالي واستدامة مؤشرات المالية العامة وترشيد الاستهلاك وتوفير مصادر للتمويل دون إخلال بالحدود الآمنة للدين العام. بالإضافة إلى دعم شبكة الحماية مع توفير رعاية صحية جيدة للمواطنين وزيادة المخصصات المالية لرفع كفاءة البنية التحتية وبرامج التنمية البشرية والتعليم والصحة مما يزيد من إنتاجية المواطن المصري ويساعد على تحسين جودة حياته اليومية. وقد أدت هذه الإصلاحات إلى تحسن ملحوظ في هيكل الموازنة العامة للدولة حيث انخفض العجز الكلي للموازنة العامة للدولة كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي إلى -5,9٪ خلال الفترة يوليو- أبريل من العام المالي 2021/2020، مقابل -6,1٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي. ويمكن تفسير ذلك في ضوء ارتفاع الإيرادات بنحو 17٪، مما فاق ارتفاع المصروفات بنحو 13,4٪، مقابل نفس الفترة من العام السابق.

وقد بلغ إجمالي الإيرادات نحو 836,4 مليار جنيه خلال الفترة يوليو- أبريل من العام المالي 2021/2020، لترتفع بنحو 121,4 مليار جنيه بنسبة نمو 17٪. حيث تساهم المتحصلات من الإيرادات الضريبية بنحو 75,2٪ من إجمالي الإيرادات والإيرادات غير الضريبية بنحو 24,8٪.

حققت الإيرادات الضريبية نحو 629 مليار جنيه لترتفع بنحو 83,6 مليار جنيه (بنسبة زيادة 15,3٪) مقابل نفس الفترة من العام المالي السابق.

• مدفوعاً بارتفاع المتحصلات الضريبية من الضرائب على الدخل بنحو 44,2 مليار جنيه (بنسبة زيادة 22,3٪) لتسجل 242,5 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

➤ حيث ساهم في ذلك ارتفاع الحصيلة من الضرائب على المرتبات المحلية بـ 12,4 مليار جنيه (بنسبة زيادة 23,9٪) لتحقيق 64 مليار جنيه خلال فترة الدراسة، مقابل 51,6 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام المالي السابق.



صفحة رقم (14) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

➤ وارتفاع الضرائب المحصلة من الشركات الأخرى بـ 22,4 مليار جنيه (بنسبة زيادة 29,3%) لتحقق نحو 99 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

RIQUEZA

➤ وارتفاع الضرائب المحصلة من الهيئة العامة للبترول بـ 0,2 مليار جنيه لتحقق نحو 16,5 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.
➤ وارتفاع الضرائب المحصلة من النشاط التجاري والصناعي بـ 8,6 مليار جنيه (بنسبة زيادة 37,5%) لتحقق نحو 31,5 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

➤ وتحقيق الضرائب المحصلة من هيئة قناة السويس 25,6 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

• كما ارتفعت المتحصلات الضريبية من ضريبة القيمة المضافة بنحو 22,4 مليار جنيه (بنسبة زيادة 8,1%) لتسجل 298 مليار جنيه خلال فترة الدراسة، حيث ساهم ذلك في الأساس ارتفاع الحصيلة من ضريبة القيمة المضافة على السلع بـ 14,5 مليار جنيه (بنسبة زيادة 11,4%) لتحقق 141,5 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

• وارتفاع الحصيلة من ضريبة الدمغة عدا دمغة الماهيات بـ 4,6 مليار جنيه (بنسبة زيادة 3,7%) لتحقق 17 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

• وارتفاع الحصيلة من ضرائب على سلع جدول رقم "1" محلية بـ 3,4 مليار جنيه (بنسبة زيادة 4,1%) لتحقق 85,7 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

• وارتفعت الحصيلة من الضرائب على الممتلكات بنحو 16,7 مليار جنيه بنسبة 39,3% لتحقق 59,2 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

• وذلك في ضوء ارتفاع حصيلة الضرائب على عوائد أذون وسندات الخزانة بـ 14 مليار جنيه (بنسبة 4,2%) لتحقق نحو 47,2 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

• وارتفعت المتحصلات الضريبية على السيارات بـ 2,2 مليار جنيه (بنسبة 44,3%) لتحقق 7,1 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

وقد ارتفعت الإيرادات غير الضريبية (تمثل 24,8% من إجمالي الإيرادات) بنحو 37,8 مليار جنيه (بنسبة زيادة 22,3%) لتحقق 207,5 مليار جنيه خلال فترة الدراسة، مقابل 169,6 مليار جنيه خلال الفترة من العام المالي السابق.

➤ مدفوعاً في الأساس بارتفاع أرباح الأسهم شركات القطاع العام بـ 2 مليار جنيه لتصل إلى 5,3 خلال فترة الدراسة.

➤ فضلاً عن ارتفاع الحصيلة من الإيرادات المتنوعة بـ 47,4 مليار جنيه لتحقق 98 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

➤ ويرجع ذلك إلى ارتفاع الإيرادات المتنوعة الرأسمالية بـ 37,6 مليار جنيه لتسجل 54,7 مليار جنيه خلال فترة الدراسة (في الأسباب بسبب ارتفاع المتحصلات من بيع الأراضي وارتفاع الإيرادات الرأسمالية الأخرى).

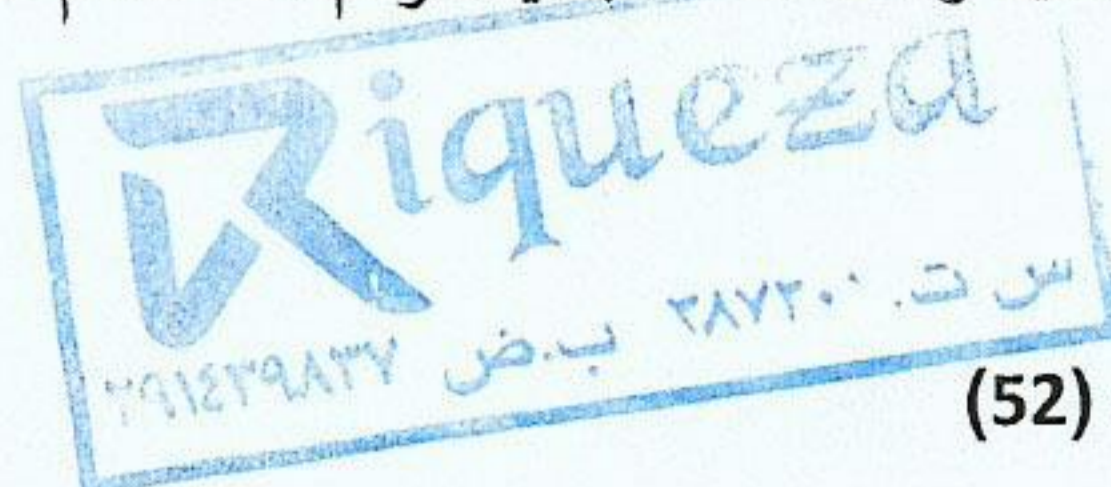
➤ كما ارتفعت الإيرادات المتنوعة الجارية بـ 9,8 مليار جنيه لتسجل 43,3 مليار جنيه خلال فترة الدراسة (في الأساس بسبب ارتفاع الإيرادات المحصلة من السنوات السابقة وارتفاع الإيرادات الجارية الأخرى).

أما على جانب المصروفات، ارتفع إجمالي المصروفات بنحو 13,4% لتسجل 1209,4 مليار جنيه خلال الفترة يوليو- أبريل 2021/2020.

حيث تستمر جهود الحكومة في اتخاذ إجراءات إعادة ترتيب أولويات الإنفاق العام والاهتمام بزيادة الإنفاق الاجتماعي والاستثمار في التنمية البشرية وتطوير البنية التحتية والخدمات المقدمة للمواطنين. وجدير بالذكر أن الزيادة في المساعدات الاجتماعية تعكس

مساهمات الخزانة في صناديق المعاشات في ضوء قانون التأمينات الاجتماعية والمعاشات الجديدة رقم 148 لعام 2019.

باب: الأجور وتعويضات العاملين



صفحة رقم (15) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

حيث ارتفع الإنفاق على الأجور وتعويضات العاملين بنحو 25 مليار جنيه بنسبة 10,4% ليحقق 266 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.

RIQUEZA

باب: الدعم والمنح والمزايا الاجتماعية

- ارتفع الإنفاق على مساهمة الخزانة في صناديق المعاشات بـ 36 مليار جنيه لتصل 91 مليار جنيه خلال فترة الدراسة في ضوء تطبيق قانون التأمينات الاجتماعية والمعاشات الجديد رقم 148 لعام 2019.
- وارتفاع الإنفاق الدعم النقدي وبرنامجي تكافل وكرامة بـ 2 مليار جنيه لتصل 16,9 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.
- وارتفاع الإنفاق على دعم السلع التموينية بنحو 3,7 مليار جنيه لتحقيق 54,6 مليار جنيه خلال فترة الدراسة.
- وارتفاع الإنفاق على دعم التأمين الصحي والأدوية بنحو 0,9 مليار جنيه ليصل 2,8 مليار جنيه.



صفحة رقم (16) من (52)

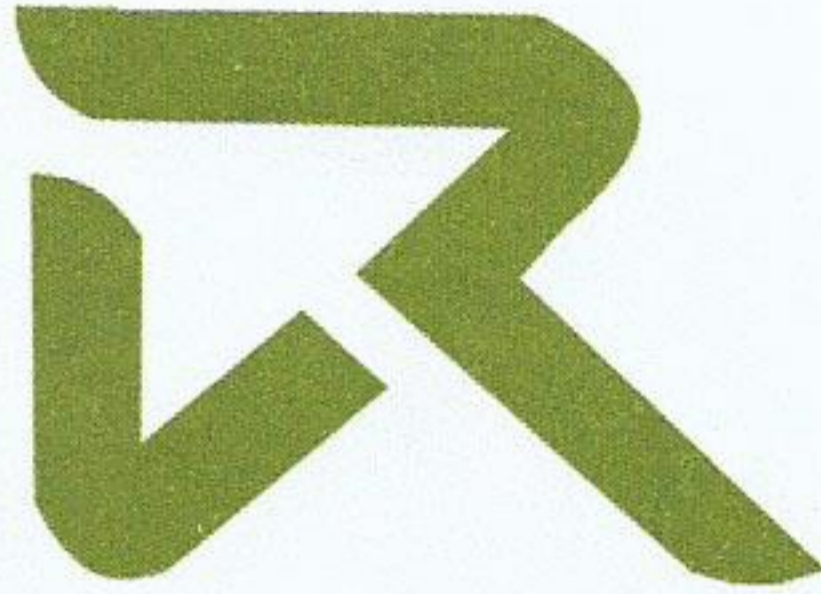
دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

باب: شراء الأصول غير المالية (الاستثمارات)

ارتفع الإنفاق على شراء الأصول غير المالية (الاستثمارات) نحو 59 مليار جنيه (بنسبة 47,8٪) لتسجل 182,2 مليار جنيه، مما يعكس الاهتمام بتطوير البنية التحتية وتحسين الخدمات المقدمة للمواطنين. ويمكن تفسير الارتفاع الملحوظ في الإنفاق على الاستثمار المباشر (شامل الرسوم الجمركية) بـ 53,8 مليار جنيه (بنسبة 47,8٪) في ضوء زيادة الإنفاق على الإنشاءات وشراء الأصول والمعدات والمباني غير السكنية في إطار توجهات الدولة لتطوير البنية التحتية بالإضافة إلى سداد مستحقات المقاولون، حيث بلغت قيمة التشييدات نحو 77 مليار جنيه بنسبة نمو قدرها 46,4٪ عن العام المالي السابق، كما بلغت قيمة الاستثمار في مباني غير سكنية نحو 35 مليار جنيه بنسبة نمو قدرها 40,7٪ عن العام المالي السابق، وبلغت مخصصات الآلات والمعدات نحو 29 مليار جنيه خلال الفترة يوليو- أبريل من العام المالي 2021/2020.

الأداء المالي خلال الفترة يوليو – أبريل 2021/2020

معدل التغير	يوليو – أبريل (مليار جنيه)		البيان
	2020/19	2021/20	
17,0٪	715,043	836,423	الإيرادات
15,3٪	545,397	628,954	الضرائب
80-٪	4,034	816	المنح
24,8٪	165,613	206,653	الإيرادات الأخرى
13,4٪	1,066,492	1,209,387	المصروفات
10,4٪	241,023	266,066	الأجور وتعويضات العاملين
3,7٪	49,893	51,761	شراء السلع والخدمات
5,1٪	407,309	428,200	الفوائد
14,8٪	177,167	203,358	الدعم والمنح والمزايا الاجتماعية
14,8٪	67,799	77,823	المصروفات الأخرى
47,8٪	123,301	182,180	شراء الأصول غير المالية (الاستثمارات)
	351,449 -	372,965 -	العجز النقدي
	4,974	6,761	صافي حيازة الأصول المالية
	356,423 -	379,726 -	الميزان الكلي
	0,9٪	0,8٪	الميزان الأولي (٪ من الناتج الإجمالي)
	6,1-٪	5,9-٪	العجز الكلي (٪ من الناتج المحلي الإجمالي)



صفحة رقم (17) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

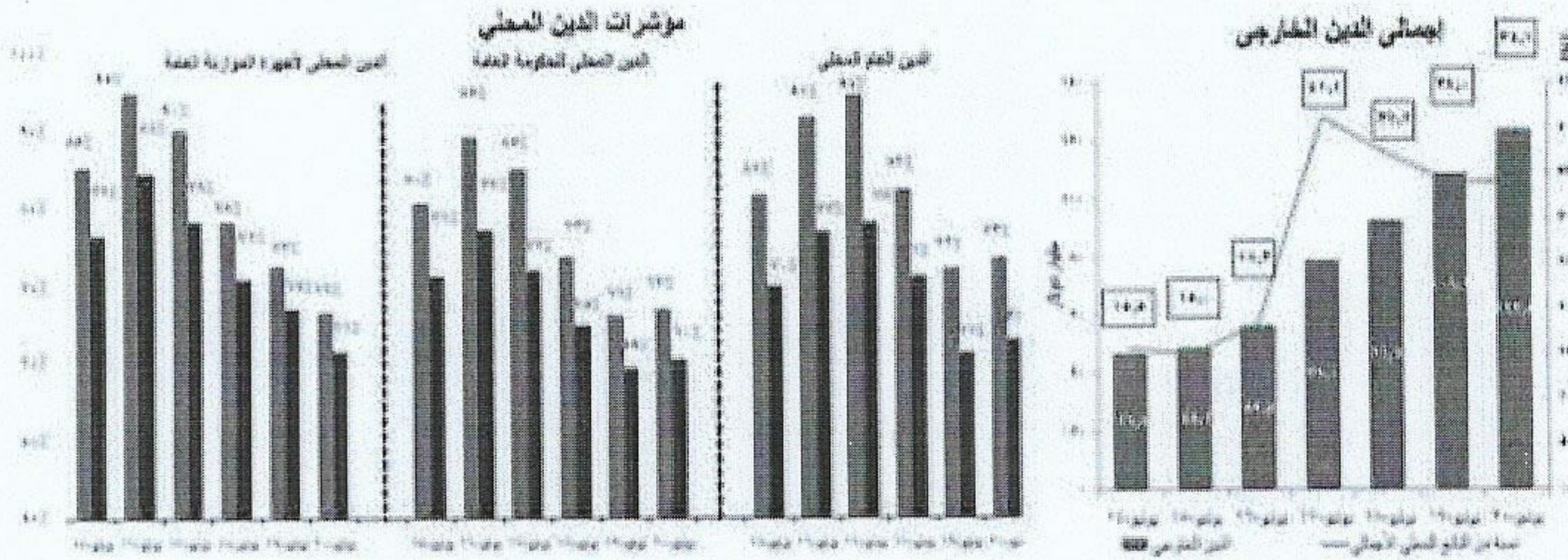
E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

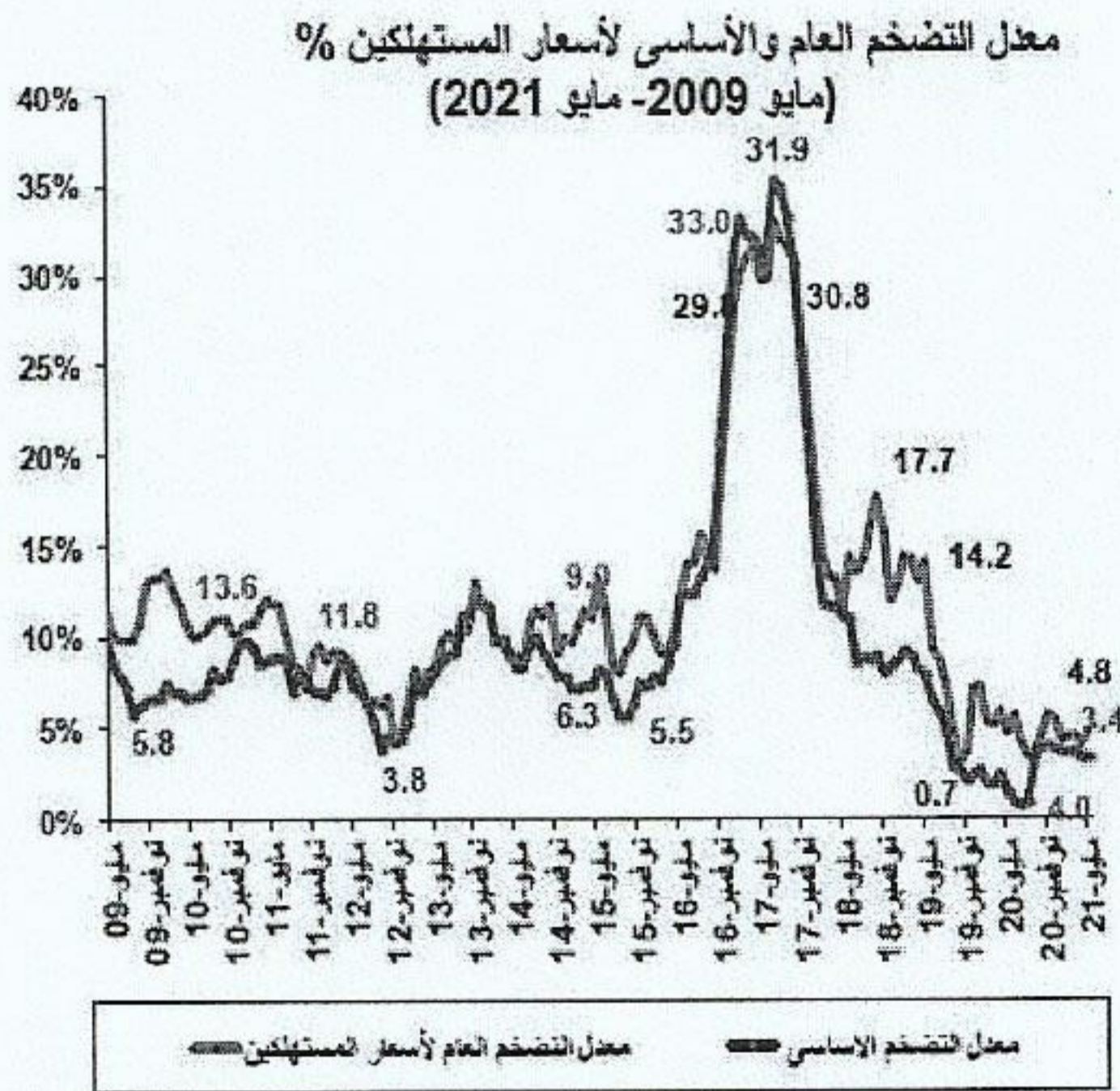
الدين الداخلي والخارجي:

- وتوضح مؤشرات الدين إلى ارتفاع إجمالي الدين الحكومي (المحلي والخارجي) ليصل إلى 5094,2 مليار جنيه (87,5% من الناتج المحلي الإجمالي) في نهاية يونيو 2020، مقارنة بـ 4801,8 مليار جنيه في نهاية يونيو 2019 (90,2% من الناتج المحلي الإجمالي)، ويرجع ذلك في الأساس إلى ارتفاع سندات الخزنة الحكومية إلى 628 مليار جنيه، مقارنة بارتفاع أقل لأذون الخزنة الحكومية بقيمة 129,3 مليار جنيه، ويأتي ذلك تطبيقاً لسياسة الحكومة في إطالة عمر الدين. كما ارتفع الدين الخارجي الحكومي في ضوء ارتفاع القروض إلى 45,5 مليار دولار في نهاية يونيو 2020 مقارنة بـ 37,9 مليار دولار في نهاية يونيو 2019. كما ارتفعت ديون البنوك إلى 11,9 مليار دولار في نهاية يونيو 2020، مقارنة بـ 9,5 مليار دولار في العام المالي الماضي.



التضخم:

تشير البيانات إلى تراجع معدل التضخم السنوي نحو 4,8٪ خلال شهر مايو 2021 مقارنة بـ 4,1٪ خلال الشهر السابق. وسجل متوسط معدل التضخم السنوي تراجعاً ليصل إلى نحو 4,5٪ خلال الفترة يوليو- مايو 2021/2020، مقارنة بـ 5,7٪ خلال نفس الفترة من العام المالي السابق متأثراً بتراجع معدلات التضخم للطعام والشراب خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد سجل معدل التضخم الأساسي معدل نمو سنوي قدره 3,4٪ خلال شهر مايو 2021، مقابل نحو 3,3٪ خلال الشهر السابق.



صفحة رقم (18) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

القطاع النقدي:

وفقاً لأحدث البيانات التي تم إصدارها من قبل البنك المركزي، استقر معدل النمو السنوي للسيولة المحلية عند 20٪ في مارس 2021 (5131,9 مليار جنيه)، مقارنة بنفس معدل النمو خلال الشهر الماضي، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى استقرار معدل النمو السنوي لأشباه النقود ليسجل 21,5٪ في مارس 2021، مقارنة بـ 21,8٪ في الشهر الماضي، نتيجة الارتفاع المتباطئ لمعدل نمو الودائع تحت الطلب بالعملة الأجنبية لتصل إلى 12,2٪ في مارس 2021، مقارنة بـ 16,2٪ في الشهر الماضي. وقد انخفض المعروض النقدي إلى 15,2٪ في مارس 2021، مقارنة بـ 14,2٪ في الشهر الماضي حيث انخفض معدل الودائع تحت الطلب بالعملة المحلية 16,2٪ في يناير 2021، مقارنة بـ 9,3٪ خلال الشهر الماضي.

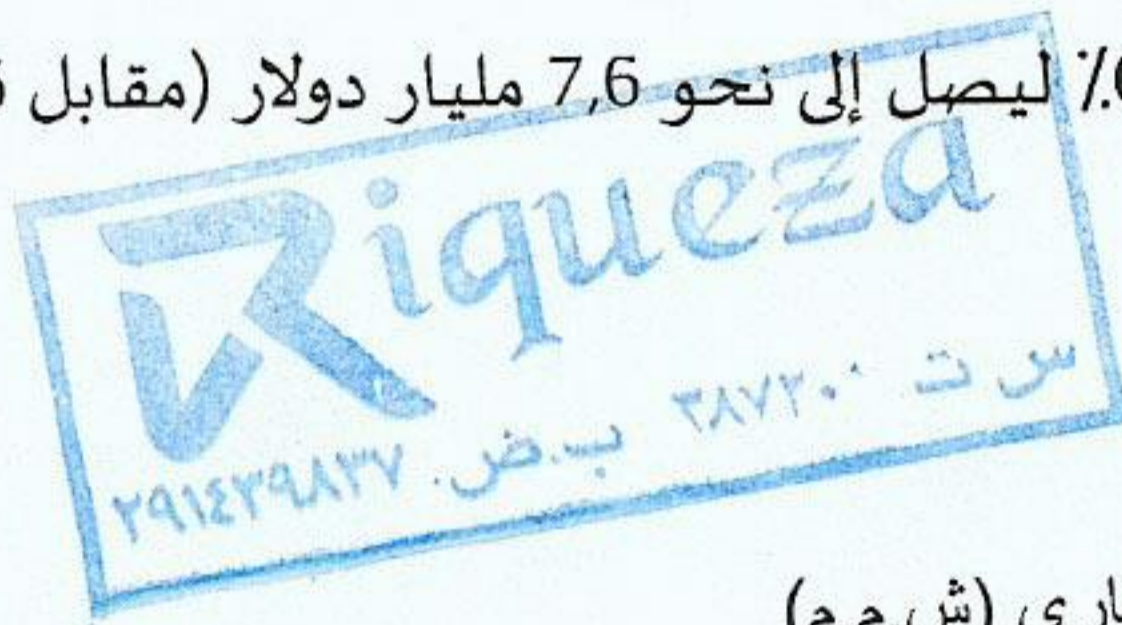
- وعلى نحو آخر، فقد ارتفع معدل النمو السنوي الصافي للأصول الأجنبية بنحو 127٪ (227,4 مليار جنيه) مقارنة بـ 15٪ خلال الشهر الماضي، وذلك في ضوء ارتفاع معدل النمو السنوي لصافي الاحتياطيات الأجنبية للبنك المركزي بالعملة الأجنبية بشكل ملحوظ ليسجل 19,4٪ في مارس 2021، مقابل 18,7٪ خلال الشهر الماضي.
- ومن جهة أخرى، فقد ارتفع بشكل متباطئ النمو السنوي لصافي الأصول المحلية ليسجل 16,8٪ في نهاية مارس 2021 (4854,5 مليار جنيه) مقارنة بـ 23,4٪ في الشهر الماضي، بسبب الارتفاع المتباطئ في مطلوبات الحكومة بنحو 15,4٪ في مارس 2021، مقارنة بـ 22,3٪ خلال الشهر الماضي وتحقيق مطلوبات القطاع الخاص معدل نمو سنوي قدره 23٪ في مارس 2021، مقارنة بـ 25,1٪ خلال الشهر الماضي.
- وقد، استقرت نسبة النمو السنوي لإجمالي الودائع - باستثناء الودائع لدى البنك المركزي - عند 24,6٪ (5516 مليار جنيه) في نهاية مارس 2021، مقارنة بـ 24,8٪ خلال الشهر الماضي. وجدير بالذكر أن نسبة 82,2٪ من إجمالي الودائع تتبع القطاع غير الحكومي. كما استقرت نسبة القروض إلى الودائع عند 48٪ في نهاية مارس 2021، مقارنة بالشهر الماضي.

وفي سياق متصل، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها بتاريخ 17 يونيو 2021 الإبقاء دون تغير على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العمليات الرئيسية للبنك المركزي لتصل إلى 8,25٪ و 9,25٪ و 8,75٪ على الترتيب. كما تم الإبقاء دون تغير على سعر الخصم عند 8,75٪.

القطاع الخارجي:

- استطاع الاقتصاد المصري بفضل الإصلاحات الاقتصادية المطبقة امتصاص الصدمة التي تسببت فيها جائحة كورونا، وهو ما ظهر في معاملات الاقتصاد المصري مع العالم الخارجي خلال النصف الأول من العام المالي 2021/2020؛ حيث شهد ميزان المدفوعات الكلي فائض بلغ نحو 1,5 مليون دولار خلال النصف الأول من العام المالي 2021/2020، مقارنة بفائض بلغ 410,9 مليون دولار خلال نفس الفترة من العام المالي 2021/2019. وذلك في ضوء زيادة الفائض الذي حققه ميزان الحساب المالي والرأسمالي بمعدل نحو 75,2٪ مقارنة بنفس الفترة من العام المالي السابق وذلك نتيجة التحسن الملحوظ في الاستثمارات بمحفظة الأوراق المالية في مصر مما يعكس ثقة المستثمرين في قوة الاقتصاد المصري رغم تأثيرات جائحة كورونا. ويمكن تفسير التطورات في أداء ميزان المدفوعات كما يلي:

■ شهد ميزان المعاملات الجارية ارتفاعاً في مستوى العجز بمعدل 66,9٪ ليصل إلى نحو 7,6 مليار دولار (مقابل 4,6 مليار دولار خلال نفس الفترة من العام المالي السابق) وذلك في ضوء:



صفحة رقم (19) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

➤ تراجع فائض الميزان الخدمي بمعدل 69,9% ليقصر على نحو 1,9 مليار دولار (مقابل 6,3 مليار دولار خلال نفس الفترة من العام المالي السابق) وذلك نتيجة تراجع الإيرادات السياحية وانخفاض متحصلات النقل تأثراً بجائحة كورونا.

➤ تحسن ملحوظ في عجز الميزان التجاري البترولي ليقصر على 54,2 مليون دولار خلال النصف الأول من العام المالي 2021/2020 (مقابل نحو 733,3 مليون دولار خلال نفس الفترة من العام المالي السابق) في ضوء تراجع الأسعار العالمية للبتروول، مقابل ارتفاع طفيف في عجز الميزان التجاري غير البترولي بمعدل 6,6% خلال فترة الدراسة نتيجة ارتفاع المدفوعات على الواردات السلعية غير البتروولية. فضلاً عن ارتفاع تحويلات المصريين العاملين بالخارج بمعدل 13,5% لتسجل نحو 15,5 مليار دولار.

● حقق ميزان الحساب الرأسمالي والمالي صافي تدفقات للداخل بلغت 9,2 مليار (مقابل نحو 5,2 مليار دولار خلال نفس الفترة من العام المالي السابق)، بمعدل زيادة نحو 75,2% خلال النصف الأول من العام المالي 2021/2020. حيث سجلت الاستثمارات بمحفظة الأوراق المالية في مصر صافي تدخل للداخل بلغ نحو 10,2 مليار دولار، وانخفض صافي تدفق الاستثمار الأجنبي المباشر في مصر ليسجل نحو 3,4 مليار دولار.



صفحة رقم (20) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

(3)

نُبذَه عن قَطاع البِناء والتَّسييد في مصر



صفحة رقم (21) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

نجح قطاع التشييد والبناء المصري في تحقيق معدلات نمو إيجابية خلال السنوات الأربع الماضية، ليتمكن بذلك من حماية

الاقتصاد المصري في أوقات الأزمات، حيث أسهم في تحقيق أعلى معدلات نمو وتشغيل، ونجح في توفير ما بين 3 و4 ملايين فرصة

عمل في جميع المشروعات القومية، سواء الإسكان، أو المرافق والطرق، وغيرها، كما أسهم هذا القطاع في تعافي الاقتصاد المصري

وانتعاشه، وهو ما أكدته مختلف التقارير الدولية.

وبالتزامن مع أزمة كورونا، شهد القطاع نمواً بنسبة 8.7% خلال الفترة مارس- يوليو 2020، متحدياً بذلك التداعيات السلبية

لانتشار الجائحة، والإغلاق الاقتصادي الذي تعرضت له البلاد جرّاء انتشار الفيروس، مما أوقف العمل مؤقتاً في مشاريع البناء

بالبلاد، وتعطل سلاسل توريد مواد البناء.

ووفقاً للتقرير الشهري الصادر عن البنك المركزي المصري، سجلت معدلات نمو قطاع التشييد والبناء نمواً بنسبة 8.8% خلال العام

المالي 2018-2019 مدعوماً بوجود طفرة في المشروعات القومية التي تبناها الرئيس عبد الفتاح السيسي منذ توليه، وعلى رأسها

مشروع قناة السويس، والمشروع القومي للطرق وعدد من المشروعات العقارية العملاقة كمشروع العاصمة الإدارية الجديدة

والعلمين الجديدة والمنصورة الجديدة، والتي ساهمت في عودة النشاط إلى قطاع التشييد والبناء.

فيما بلغ معدل نمو القطاع نحو 10% خلال العام المالي 2017-2018، وذلك على الرغم من تحرير سعر الصرف وارتفاع أسعار

مواد البناء والتشطيبات بنسبة تجاوزت الـ 100% من أسعارها قبل «التعويم»، الأمر الذي انعكس على قدرة الشركات على الانتهاء

من المشروعات، والبدء في مشروعات جديدة، بجانب تراجع القدرة الشرائية للمواطنين، مما أدى إلى تراجع مبيعات الشركات.

الجدير بالذكر أن قطاع التشييد والبناء سجل نمواً بنسبة 9.5% خلال العام المالي 2016-2017، متراجعاً بنسبة 1.7% عن معدل

النمو الذي تم تحقيقه في العام المالي 2015-2016، والذي سجل معدل نمو بلغ 11.2%.

تقرير مؤسسة فيتش عن قطاع البناء والتشييد (القطاع العقاري) في مصر وتوقعاتها له خلال الفترة 2021-2029

وفقاً لتقرير مؤسسة فيتش جاءت التوقعات المستقبلية لقطاع التشييد والبناء في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بعد

تداعيات انتشار فيروس "كورونا" حتى عام 2029 حيث تضمن التقرير توقعات بأن يواصل قطاع التشييد والبناء في مصر نموه

صفحة رقم (22) من (52)



دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

القوى على مدار السنوات العشر المقبلة، ليكون متوسط النمو السنوي بمعدل 9% ما بين عامي 2020 و2024، بعد تأثره على

المدى القريب بجائحة " كورونا"، كما أنه من المتوقع أن يفوق قطاع التشييد والبناء بمصر باقي الأسواق بمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا على المدى الطويل.

وبناء على ما سبق من المتوقع أن تمتلك مصر بحلول 2029 أكبر قطاع للتشييد والبناء في المنطقة بأكملها، حيث أن مصر سجلت مرتبة متقاربة مع دولة الإمارات العربية المتحدة، من حيث أقوى سوق في المنطقة وهي أعلى من المتوسط العالمي والإقليمي، كما لفت تقرير " فيتش " إلى أن مصر سجلت الترتيب الثاني كأقوى سوق في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، وقد كان هذا مدفوعاً بتحسّن نسبي في ملف المخاطر بمصر، بعد أن واصلت الدولة تسجيل نقاط قوية من حيث المخاطر السياسية والتشغيلية قصيرة الأجل.

ووفقاً لتقرير " فيتش " من المتوقع أن يحافظ قطاع التشييد والبناء في مصر على هذا المستوى من النمو وهو 9%، مع توقعات للتوسع بنسبة 7,5% خلال 2020، وإن كان ذلك أقل من توقعات " فيتش " السابقة للنمو بنسبة 9,7% قبل جائحة " كورونا"، لتنتقل مصر خلال فترة التوقعات من المرتبة الرابعة كأكبر قطاع تشييد من حيث قيمة الصناعة إلى المرتبة الأولى في المنطقة ككل بحلول عام 2029.

ولفت تقرير " فيتش " إلى أن قيمة صناعة التشييد والبناء الحالية في مصر بنحو 25 مليار دولار، متوقعاً أن يدفع النمو المستدام بالقطاع هذه القيمة لتصل إلى أكثر من 89 مليار دولار بحلول 2029، الأمر الذي سيجعل مصر تمثل حوالي 30% من قيمة صناعة البناء والتشييد في المنطقة بأكملها.

وفي ضوء هذه التوقعات، فإن التقرير يشير إلى أن مصر ستشهد دوراً أكبر للقطاع الخاص، كما يشيد التقرير بدور الشراكة بين القطاعين العام والخاص الذي تديره وزارة المالية والذي نجح في تحسين الشفافية أثناء طرح العطاءات، وهو الأمر الذي تم ترجمته إلى مزيد من الثقة من جانب المستثمرين والشركات، كما أنه من المتوقع استمرار الفرص المتاحة في مصر للمشروعات الخضراء بشكل يفوق أقرانها على المستوى الإقليمي، وهو ما ظهر واضحاً من خلال إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة.



صفحة رقم (23) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ريكويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

(4)

الدراسة المالية



صفحة رقم (24) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م.)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

6.1 عرض مستوى الأداء المالي التاريخي

6.1.1 القوائم الدخل خلال السنوات التاريخية:

(بالاف جنية مصري)

30-06- 2021	2020	2019	2018	2017	قائمة الدخل
22,821	64,826	57,785	56,718	38,962	إيرادات المقاولات
6,461	10,863	5,684	8,644	2,425	إيرادات الاستثمار العقاري
29,282	75,690	63,469	65,362	41,387	الإيرادات
(19,687)	(57,492)	(52,486)	(51,867)	(35,408)	تكلفة المقاولات
(3,492)	(6,455)	(1,140)	(2,845)	(575)	تكلفة الاستثمار العقاري
(23,178)	(63,947)	(53,627)	(54,712)	(35,983)	تكلفة الإيرادات
6,104	11,743	9,842	10,650	5,403	مجمول الربح
(4,386)	(7,459)	(5,616)	(5,564)	(3,763)	مصروفات اداريه وعموميه
1,717	4,284	4,227	5,086	1,640	صافى الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك
(1,163)	(2,455)	(2,035)	(1,599)	(924)	الإهلاكات
555	1,829	2,192	3,487	717	صافى الربح قبل الفوائد والضرائب
(435)	(703)	(379)	(875)	(679)	الفوائد
392	1,370	651	40	66	فوائد دائنة
-	-	-	262	-	إيرادات استثمارات عقارية
90	165	151	122	2,216	إيرادات أخرى
-	-	134	-	100	أرباح راسمالية
-	-	-	(81)	-	مساهمة تكافلية
(14)	-	-	-	(4)	خصم تعجيل سداد
588	2,662	2,748	2,955	2,416	صافى الربح قبل الضرائب
(132)	(599)	(733)	(744)	(544)	الضرائب
456	2,063	2,015	2,211	1,872	صافى الربح (الخساره)



صفحة رقم (25) من (52)

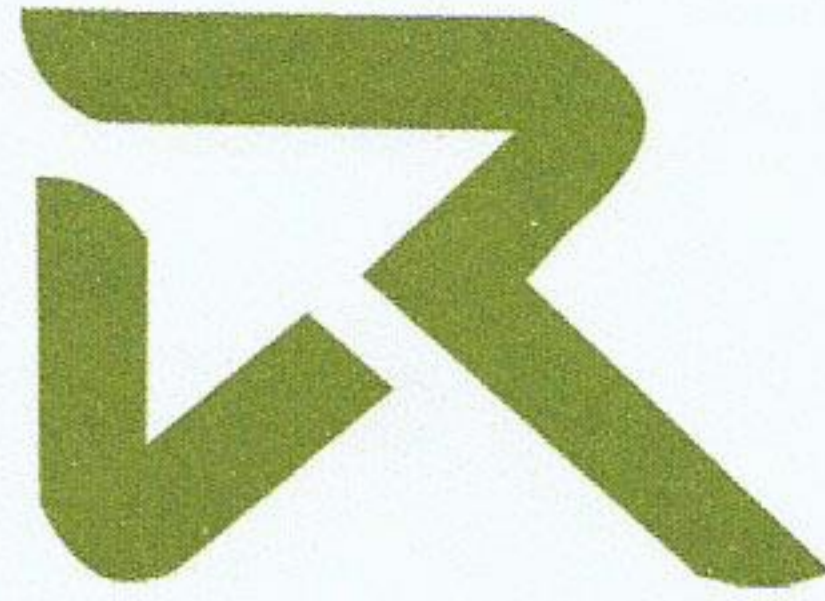
دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

6.1.2 تحليل ميزانيات الشركة خلال السنوات التاريخية

(بالآلاف جنية مصري)

30-06-2021	2020	2019	2018	2017	قائمة المركز المالي
7,255	8,414	4,623	4,594	4,943	أصول الثابتة
7,255	8,414	4,623	4,594	4,943	اجمالي الأصول طويله الاجل
43,078	41,417	46,216	45,147	57,876	أعمال تحت التنفيذ والمخزون (سكنى وتجارى)
-	2,000	4,450			اعمال تحت التنفيذ (مقاولات)
13,628	11,529	4,369	12,826	10,040	عملاء استثمار عقارى
5,252	4,045	12,398	9,818	8,923	عملاء مقاولات
14,818	15,144	12,784	8,144	7,462	مدينون وأرصدة مدينة اخرى
979	2,412	3,639	2,142	1,532	خطابات ضمان
	-	-	3,000	350	دفعات مقدمة لشراء اراضى
770	1,100	1,895	1,895	1,895	استثمارات عقارية
7,000	230		6	6	إيرادات مستحقة
10,472	25,023	23,277	27,884	6,859	نقديه وارصده بالبنوك
95,998	102,901	109,027	110,861	94,944	اجمالي الاصول المتدوله
42,556	39,750	59,689	60,646	35,437	عملاء دفعات مقدمة وايرادات مؤجلة
807	807	807	807	807	مخصصات
9,617	7,534	2,317	1,079	2,878	مقاولوا الباطن وأوراق الدفع
-	10,942	-	1,968	8,481	بنوك سحب على المكشوف
6,210	8,674	7,353	7,086	11,171	دائنون وارصده دائنه اخرى
59,190	67,708	70,167	71,586	58,773	اجمالي الإلتزامات المتدوله
36,808	35,193	38,860	39,274	36,170	صافى راس المال العامل
44,063	43,607	43,483	43,868	41,114	إجمالى الاستثمار
		-		4,936	القرض طويل الاجل
8,766	8,766	8,766	9,266	4,330	جارى المساهمين
8,766	8,766	8,766	9,266	9,266	اجمالي التزامات طويله الاجل
29,381	29,381	29,381	29,381	29,381	راس المال
2,910	2,910	2,772	2,625	2,504	الاحتياطيات
2,551	488	549	386	(1,909)	ارباح (خسائر) مرحله
456	2,063	2,015	2,211	1,872	ارباح وخسائر الفتره
35,297	34,841	34,717	34,603	31,848	اجمالي حقوق المساهمين
44,063	43,607	43,483	43,868	41,114	إجمالى حقوق المساهمين+التزامات طويله الاجل



صفحة رقم (26) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

5.2 تحليل لأهم بنود القوائم المالية

التحليل المالي للشركة في ضوء القوائم المالية الفعلية لها عن السنوات المالية 2017 حتى 2021-06-30 المعتمدين من

مراقب الحسابات وذلك على النحو التالي:

5.2.1 قوائم الدخل

❖ الإيرادات

تنقسم إيرادات الشركة الى قسمين وهم

- نشاط المقاولات:

حققت الشركة أداء جيد من نشاط المقاولات حيث نمت إيرادات الشركة من 39 مليون خلال عام 2017 لتصل الى 65 مليون جنية مصري في 2020 بمتوسط معدل نمو 20% سنويا مما يعكس قوة أداء الشركة في ذلك النشاط و حقق ذلك النشاط 22.8 مليون جنية خلال النصف الأول من عام 2021.

- نشاط الاستثمار العقاري:

أظهرت نتائج الشركة في قطاع الاستثمار العقاري أداء منتظم حيث نمت إيرادات الشركة من 2.4 مليون جنية الى 10.8 مليون جنية في عام 2020 كما حققت الشركة إيرادات بقيمة 6.5 مليون جنية في النصف الأول من عام 2021 مما يعكس قدرة الشركة على توليد أرباح منتظمة من ذلك النشاط.

❖ تكاليف النشاط:

تنقسم تكاليف النشاط الى قسمين وهم:

- نشاط المقاولات:

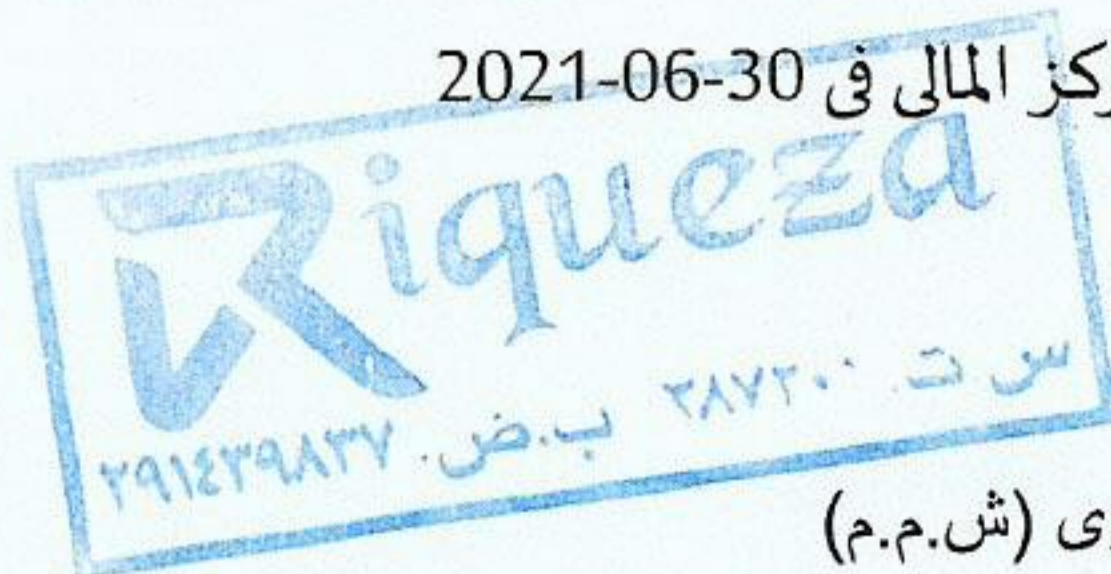
بلغ متوسط نسبة تكلفة نشاط المقاولات الى الإيراد الخاص بها 90% وذلك خلال الفترة من 2017-2020.

- نشاط الاستثمار العقاري:

بلغت نسبة تكلفة نشاط الاستثمار العقاري للإيرادات الخاصة بها 24% خلال عام 2017 لترتفع الى 34% في 2018 ولتعاود الانخفاض لتصل الى 20% خلال عام 2019 وتعود الى الارتفاع لتصل الى 59% خلال عام 2020 ويرجع هذا التذبذب نظرا لاختلاف توقيتات شراء الأصول والاستثمارات العقارية بالإضافة الى ارتفاع أسعار البيع سواء بمدينة العبور او التجمع او الشروق.

❖ مصروفات إدارية وعمومية:

و يمثل هذا البند قيمة الأجور و المرتبات و ما في حكمها بالإضافة الى بنود أخرى و ارتفعت المصروفات العمومية و الإدارية بنسبة 48% خلال عام 2018 لنخفض الى 1% في 2019 و ترتفع مرة أخرى لتصل الى 33% في عام 2020 و بلغ قيمة هذا البند 4.3 مليون جنية طبقا للمركز المالي في 2021-06-30



صفحة رقم (27) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

❖ الفوائد المدينة:

وتمثل نسبة الفوائد المدفوعة للبنوك نتيجة حسابات السحب على المكشوف المفتوحة لدى البنوك لتمويل مشروعات الشركة.

❖ الفوائد الدائنة:

تتمثل الفوائد الدائنة في قيمة العوائد على أرصدة لدى البنوك بالشركة والتي يتم الاحتفاظ بها في البنوك وبلغ العائد من الأرصدة لدى البنوك بقيمة 10.4 مليون خلال النصف الأول من عام 2021.

5.2.2 الميزانيات

❖ اعمال تحت التنفيذ:

وتنقسم الى اثنان وهم:

اعمال تحت التنفيذ (استثمار عقارى):

وهي تتمثل في قيمة الأصول العقارية والمشروعات المملوكة للشركة بمناطق (العبور والتجمع والشروق) وهي أصول عقارية متاحة للبيع منها تام ومنها تحت الانشاء وتنقسم الى مساحات تجارى وسكنى، علما بانة لم يتم البيع النهائي لهم او تسليمهم ويتم ادراج قيمة تكلفة المساحات المباعة والمسلمة الى العملاء لبند تكلفة المبيعات وبلغت قيمة هذه البند في النصف الأول من عام 2021 بـ 35.4 مليون جنية مصري.

اعمال تحت التنفيذ (مقاولات):

وهي تتمثل في تكلفة الاعمال الغير منتهية من نشاط المقاولات وبلغت قيمة هذا البند بصفر خلال النصف الأول من عام 2021.

❖ مخزون اراضى (6-27):

و يمثل ذلك البند قيمة قطعتين اراضى بمنطقة بيت الوطن بالتجمع الخامس رقم (6-27) ولم يتم وضع استراتيجية تنفيذ لها او مبيعات حيث لم يتم اصدار تراخيص البناء لهما حتى تاريخ التقرير و بناءا عليه تم فصل قيمتها من بند اعمال تحت التنفيذ لتوضيحها.

❖ العملاء:

وينقسم هذا البند الى اثنان وهم:

- عملاء (استثمار عقارى):

وتتمثل في قيمة المستحق من أقساط على عملاء الاستثمار العقارى والناج عن بيع مساحات بمشروعات الشركة وبلغ قيمة هذا البند 13.6 مليون جنية مصري خلال النصف الأول من عام 2021.



صفحة رقم (28) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

- عملاء (مقاولات):

وتتمثل في قيمة المستحق على عملاء نشاط المقاولات الناتجة عن اعمال مشروعات المقاولات وبلغ قيمة هذا البند 5.2 مليون جنية مصري خلال النصف الأول من عام 2021.

❖ مدينون وارصدة مدينة أخرى:

بلغ متوسط معدل دوران هذا البند الى اجمالى الإيراد خلال السنوات التاريخية 5.88 مرة سنويا.

❖ خطاب ضمان:

ويتمثل هذا البند في قيمة خطابات الضمان الخاصة بعقود المقاولات الخاصة بالشركة و بلغ متوسط معدل دوران هذا البند الى اجمالى الإيرادات 23.59 مرة خلال السنوات التاريخية.

❖ استثمارات عقارية:

يتمثل هذا البند في الأرصدة المتبقية من قيمة الشراكة مع الشركة الشقيقة (العبور للتطوير العقارى) في برج المروة بمدينة نصر و بلغ قيمة هذا البند بقيمة 770 ألف جنية طبقا للمركز المالى في 2021-06-30 .

❖ إيرادات مستحقة:

ويمثل هذا البند في قيمة إيرادات مستحقة لقطاع المقاولات لم يتم تحصيلها حتى النصف الأول من عام 2021 و البالغ قيمته 7000 جنية مصري.

❖ عملاء دفعات مقدمة وإيرادات مؤجلة :

يتمثل هذا البند في قيمة الدفعات المقدمة الخاصة بعملاء الاستثمار العقارى نظير حصولهم على وحدات وبالغ قيمة هذا البند بقيمة 42.5 مليون جنية طبقا للمركز المالى في 2021-06-30.

❖ مقاولوا الباطن وأوراق الدفع:

بلغ متوسط معدل الدوران هذا البند الى اجمالى تكلفة الإيرادات المقاولات 22.66 مرة خلال الفترة من 2017 حتى 2020 وهو يتمثل في قيمة المستحق على الشركة من مستخلصات وأوراق دفع لمقاولى الباطن لمشروعات الشركة.

❖ دائنون وارصدة دائنة أخرى:

بلغ متوسط معدل دوران هذا البند الى اجمالى التكاليف 7.46 مرة خلال الفترة من 2018 حتى 2020.

❖ حقوق الملكية

بلغ أجمالى حقوق الملكية 35.2 مليون جنية طبقا للمركز المالى في 2021/06/30.

❖ جارى المساهمين:

بلغ قيمة هذا البند في 2021-06-30 بقيمة 8.7 مليون جنية و هو قيمة قرض حسن من المساهمين بدون

فوائد.



صفحة رقم (29) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

5.2.3 تحليل أهم المؤشرات المالية

كجزء من التقييم تم حساب أهم المؤشرات المالية وفقا للقوائم المالية المقدمة في هذا التقرير وتقييم هذه

النسب ربحية الشركة وكفاءة التشغيل وقدرة التغطية والسيولة.

30-06-2021	2020	2019	2018	2017	نسب السيولة
1.62	1.52	1.55	1.55	1.62	النسبة الجارية
0.89	0.91	0.90	0.92	0.63	النسبة السريعة
0.18	0.37	0.33	0.39	0.12	نسبه سيولة النقدية
1.41	1.35	1.38	1.37	1.40	معدل التغطية للالتزامات
1.52	1.46	1.44	1.43	1.47	معدل التغطية الكلي للالتزامات
1.93	2.19	2.27	2.34	2.14	الرافعة المالية
					نسب الربحية
20.8%	15.5%	15.5%	16.3%	13.1%	نسبه هامش مجمل الربح
5.9%	5.7%	6.7%	7.8%	4.0%	هامش الربح قبل الفوائد والضريبة والإهلاك والاستهلاك
1.9%	2.4%	3.5%	5.3%	1.7%	هامش الربح التشغيلي قبل الفوائد والضرائب
1.6%	2.7%	3.2%	3.4%	4.5%	هامش صافي الربح
1.3%	5.9%	5.8%	6.4%	5.9%	العائد على حقوق الملكية
0%	2%	2%	2%	2%	معدل العائد على الأصول
1.0%	4.7%	4.6%	5.0%	4.6%	معدل العائد على الاستثمار

❖ الربحية

حققت الشركة معدلات أداء تشغيلي جيدة ولكن غير منتظمة، فعلي سبيل المثال ارتفع هامش الربح التشغيلي

من 1.7% عام 2017 ليصل إلى 5.3% في عام 2018 لتتخفض و تحقق 2.4% عام 2020 كما ارتفع هامش صافي الربح من

4.5% ليصل إلى 2.7% في عام 2020 .

❖ السيولة

تظهر معدلات السيولة السريعة بالشركة جيده حيث بلغت 0.91 مرة خلال عام 2020.



صفحة رقم (30) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

(5)

تقييم شركة العبور للاستثمار العقاري



صفحة رقم (31) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

نظرة علي طرق التقييم

لقد قمنا باستخدام طريقتين لحساب القيمة العادلة للشركة (Fair Value) وفيما يلي استعراض لطرق التقييم

❖ الطريقة الاولى منهج السوق :

تم استخدام طريقة المتوسط المرجح بين طريقتين (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية) للوصول الى القيمة العادلة للشركة طبقا لمنهج السوق.

➤ طريقة مضاعف القيمة الدفترية:

تم استخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية لتقدير القيمة العادلة لسهم الشركة تعتبر هذه الطريقة إحدى الأساليب العلمية لتحديد قيمة السهم العادلة، يتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على احتساب القيمة الدفترية للسهم ويضرب في مضاعف القيمة الدفترية الساري لنفس الشركات المتداولة في البورصة والتي تمارس نفس النشاط.

قد قمنا باستخدام متوسط مضاعف الشركات العاملة في قطاع التطوير العقاري والتي تعمل بها الشركة (المصدر: دامدران)

في أكتوبر 2021 والبالغ 1.19 مرة

وطبقا لما سبق ويوضح الجدول التالي قيمة السهم باستخدام طريقة مضاعف القيمة الدفترية:

البيان	بالجنيه المصرى
مضاعف القيمة الدفترية (مرة)	1.19
القيمة الدفترية للسهم في 2021-06-30	6.01
القيمة لعادلة للسهم بطريقة مضاعف القيمة الدفترية	7.15



صفحة رقم (32) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

➤ ثانياً: طريقة مضاعف الربحية P/E:

$$P/E = \text{Market Price per Share} / \text{Earnings per Share}$$

وقد تم الاعتماد على هذه الطريقة في القياس للأسباب الآتية:

- شيوخ استخدامها وكفاءتها
- سهولة تفهم المساهمين لمعطياتها فهي تعكس عدد السنوات التي ينبغي الاحتفاظ بالسهم خلالها لاسترجاع قيمته من أرباحه المحققة بافتراض استقرار تلك الأرباح.
- أنه مقياس نسبي وليس مطلق في تحديد القيمة، مما يعني أنه يأخذ العوامل السوقية في الحسبان.

ويتم من خلالها تقدير قيمة السهم بالاعتماد على صافي الربح للسهم المقدر في عام 2021 ويضرب في مضاعف الربحية للنشاط (الاستثمار العقاري) والذي يقدر ب 31.02 مرة وفقاً لموقع البورصة المصرية بتاريخ 2021/10/20

بيان	القيمة
مضاعف الربحية (P/E)	31.02
صافي الدخل 2021 (بالآلاف جنية)	2,854
إجمالي عدد أسهم الشركة (بالآلاف سهم)	5,876
ربحية السهم 2021	0.49
القيمة المقدرة للسهم (بالجنية المصري)	15.07

● نسب التوزيع لطرق منهج السوق (المضاعفات السعرية)

البيان	القيمة	نسب التوزيع	القيمة المرجحة
مضاعف الربحية	15.07	7.53	7.53
مضاعف القيمة الدفترية	7.15	3.57	3.57
القيمة العادلة للسهم			11.11

وبناءً على ذلك فإن قيمة السهم وفقاً لطرق منهج السوق تبلغ 11.11 جنيه مصري (فقط احدى عشر جنيهاً و احدى عشر قرشاً لاغير).



صفحة رقم (33) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

❖ الطريقة الثانية: منهج الدخل

التدفقات النقدية المخصومة (Discounted Cash Flow)

بناء على هذه الطريقة يتم التنبؤ بإيرادات ومصروفات وربحية الشركة وتدفقاتها النقدية خلال فترة الخمس سنوات القادمة من خلال الاعتماد على ما يلي:-

▪ البيانات التاريخية للشركة والمؤشرات المالية للشركة طبقاً للقوائم المالية لأعوام من 2017 وحتى المركز المالي المنتهى في 2021/06/30.

▪ البيانات والمعلومات التي حصلنا عليها من إدارة الشركة والموضحة بالتقرير.
▪ بعض الافتراضات المنطقية مع مراعاة مبدأ الحيطة والحذر.

وذلك وصولاً لصافي تدفقات التشغيل السنوية التي تستطيع الشركة تحقيقها قبل سداد أي اعباء متعلقة بتوزيعات الأرباح للمساهمين وبعد ذلك يتم تحديد القيمة الحالية لهذه التدفقات (Net Present Value) باستخدام معدل خصم (Discount Rate) مناسب وفيما يلي حساب القيمة العادلة للسهم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يعتبر أسلوب التقييم باستخدام طريقة القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية من أنسب الأساليب التي تستخدم لتحديد القيمة العادلة لسهم الشركة، حيث يعتمد هذا الأسلوب على افتراض استمرارية الشركة في القيام بنشاطها وبناء عليه يتم قياس القدرة الكسبية للشركة في إطار المتغيرات البيئية المباشرة وغير المباشرة والتي تؤثر على أداءها، ومنها على سبيل المثال المناخ السياسي العام، القوانين والسياسات المختلفة، حجم السوق المصري، طبيعة المنافسة، كوادرات الإدارة المتاحة. وتعتمد طريقة التدفقات النقدية المخصومة على خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المتوقع تحقيقها من أنشطة التشغيل خلال السنوات الخمس القادمة بمعدل خصم يتم تحديده وفقاً للهيكل التمويلي للشركة وكذا طبيعة نشاط الشركة ومخاطر صناعة الشركة محل التقييم ومعدلات العائد للأنشطة التي لا يوجد في الاستثمار فيها أي نوع من أنواع المخاطر. وقد تم تقييم الشركة بهذه الطريقة من خلال جزئيين رئيسيين هما تقييم الأداء المالي التاريخي للشركة خلال الفترة من 2017/12/31 إلى 2021/06/30 والذي تم عرضه في البند رقم 5 وإعداد التنبؤات المستقبلية للشركة خلال الفترة من 2021/12/31 إلى 2026/12/31 وفيما يلي عرض لاهم خطوات التي استخدمت لاستخراج القيمة العادلة بهذه الطريقة.



صفحة رقم (34) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

افتراضات وأسس التقييم

تم الاعتماد على البيانات التاريخية للشركة والمؤشرات المالية للشركة طبقاً للقوائم المالية لأعوام 2017 وحتى المركز المالي المنتهي في 2021/06/30 بالإضافة إلى المعلومات التي تم الحصول عليها من إدارة شركة العبور سواء مادية أو شفهية، بالإضافة إلى بعض التوقعات الخاصة بالشركة مع تعديل بعض الافتراضات عليها طبقاً لما نراه مناسب كما تم اعداد الافتراضات طبقاً لظروف القطاع والاقتصاد المصري و تم بذل عناية الرجل الحريص في اعداد الافتراضات و منطقيتها و مع الاخذ في الاعتبار لمبدأ الحيطة و الحذر.

1. قائمة الدخل

■ الإيرادات:

- تنقسم إيرادات الشركة إلى قسمين وهم

■ نشاط المقاولات:

تعتمد إيرادات الشركة على نشاط المقاولات العامة بمختلف أنواعها سواء إنشاءات أو مرافق أو أعمال بنية تحتية وفيما يلي أهم بنود التوقع بإيرادات الشركة:

- تم استخدام معدل نمو 10% للإيرادات خلال سنوات التوقع وذلك بخلاف إيرادات عقد مقاولات مستشفى الفيوم الجديدة.

- تم التوقع بعقد مقاولات عملية مستشفى الفيوم العام الجديدة و المستندة إلى الشركة بتاريخ 2021/04/14 و البالغ قيمته 386.9 مليون جنية علماً بأنه لم يتم البدء في الأعمال حتى تاريخ التقرير و بناءً عليه تم التوقع بتنفيذ العملية خلال عامي 2022 ، 2023 بنسبة تنفيذ كل عام 50% .

ويوضح الجدول التالي إيرادات نشاط المقاولات خلال السنوات القادمة :

(بالاف جنية مصري)

2,026	2,025	2,024	2,023	2,022	2,021	بيان
114,844	104,404	94,912	86,284	78,440	71,309	إيرادات عقود المقاولات بخلاف عقد مستشفى الفيوم العام الجديد
			193,460	193,460	-	إيرادات عقد مستشفى الفيوم العام الجديدة
114,844	104,404	94,912	279,744	271,900	71,309	الاجمالي



صفحة رقم (35) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

■ نشاط الاستثمار العقاري:

تقوم الشركة ببيع مساحات سكنية وتجارية وتم التوقع بهم فيما يلي:-

- إيرادات المساحات السكنية:

تقوم إدارة الشركة ببيع المساحات السكنية بمشروعاتها الحالية في العبور والتجمع والبالغ اجمالى المساحات المتبقية منها 2707 متر وتم التوقع ببيع باقى المساحات طبقا للبيانات التي حصلنا عليها من إدارة الشركة مع التدخل لتكون التوقعات اكثر واقعية، ويوضح الجدول التالي المساحات المتوقع بيعها خلال الفترة من النصف الثانى من عام 2021 حتى عام 2024.

(بالمتر المربع)

بيان	المتبقى من 2021	2022	2023	2024	الاجمالي
المساحة الاجمالية	2,707	2,707	2,707	2,707	2,707
نسبة المباع	15%	30%	30%	25%	100%
المساحة المباعة	406	812	812	677	2,707

تم الاعتماد على أسعار البيع وفقاً لخطة الشركة حيث تم استخدام سعر البيع 8,000 جنية على ان تنمو الأسعار بنسبة 10% سنوياً وفقاً للمتوسط الزيادة في هذا القطاع وفيما يلي يوضح الجدول التالي المبيعات من الوحدات السكنية:

(بالألف جنية مصرى)

بيان	المتبقى من 2021	2022	2023	2024
المساحة المباعة	406	812	812	677
متوسط سعر بيع المتر بالمشروعات	8,000	8,800	9,680	10,648
نسبة نمو	16%	10%	10%	10%
اجمالي مبيعات السكنى	3,248	7,146	7,861	7,206

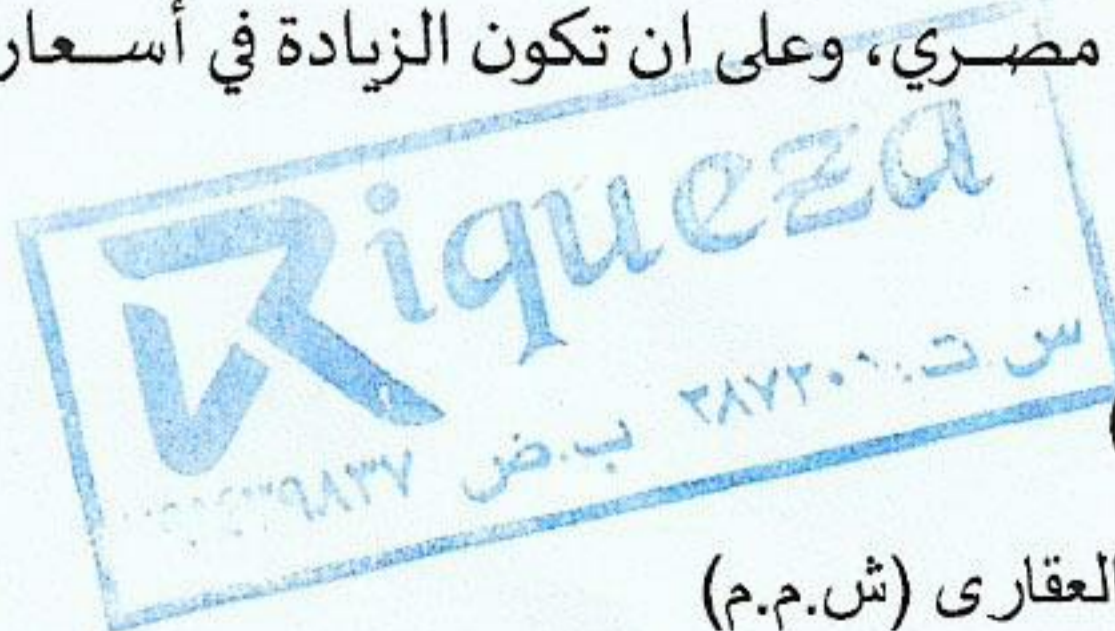
- إيرادات المساحات التجارية:

تمتلك الشركة سنتر تجاري بمنطقة مدينة العبور بمساحة بيعية تقدر بـ 581 متر مربع؛ ويوضح الجدول التالي المساحات المتوقع بيعها خلال النصف الثانى من عام 2021 حتى عام 2024:

(بالمتر المربع)

بيان	النصف الثانى من 2021	2022	2023	2024	الاجمالي
المساحة الاجمالية	581	581	581	581	581
نسبة المباع	25%	25%	25%	25%	100%
المساحة المباعة	145	145	145	145	581

تم الاعتماد على أسعار البيع وفقاً لمتوسط أسعار المتر بمنطقة العبور للتجاري وأيضا طبقا لخطة بيع الشركة حيث بلغ متوسط بيع المتر للوحدات التجارية طبقا لخطة الشركة 22 ألف جنية مصري، وعلى ان تكون الزيادة في أسعار البيع خلال



صفحة رقم (36) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

السنوات التالية بـ 10٪ سنويا وفقا للمتوسط الزيادة في هذا القطاع والمنطقة وفيما يلي يوضح الجدول التالي المبيعات من الوحدات التجارية:

RIQUEZA
(بالألف جنية مصري)

2024	2023	2022	النصف الثاني من 2021	بيان
145	145	145	145	المساحة المباعة
29,282	26,620	24,200	22,000	متوسط سعر بيع المتر
10%	10%	10%	-	نسبة نمو
4,250	3,863	3,512	3,193	اجمالي مبيعات التجارى

وعليه فيوضح الجدول التالي إجمالي المبيعات لمشروعات الشركة حتى 2020 والمتوقعة بيعها حتى 2024 للمساحات السكنى والتجاري:

(بالألف جنية مصري)

2024	2023	2022	النصف الثاني من 2021	بيان
7,206	7,861	7,146	3,248	مبيعات السكنى
4,250	3,863	3,512	3,193	مبيعات التجارى
11,456	11,724	10,659	6,441	الاجمالي

و طبقا لما سبق و بناء على معايير المحاسبة المصرية لا يتم الاعتراف بالايرادات الابدع التسليم للعملاء و الجدول التالى يوضح قيمة المبيعات طبقا لنسب التسليم خلال السنوات المستقبلية علما بانة تم وضع نسب التسليم لكافة مبيعات الشركة السابقة و التي تتمثل فى بند عملاء دفعات مقدمة و إيرادات مؤجلة بقيمة 42,5 مليون جنية بالإضافة الى الإيرادات الجديدة المتوقعة و البالغ اجمالى قيمتها 40.2 مليون جنية :

(بالألف جنية مصري)

الاجمالي	2026	2025	2024	2023	2022	النصف الثاني من 2021	بيان
82,836	82,836	82,836	82,836	82,836	82,836	82,836	اجمالي المبيعات
10%	15%	20%	20%	15%	15%	15%	نسبة التسليم
82,836	12,425	16,567	16,567	12,425	12,425	12,425	إيرادات البيع

■ تكلفة الايراد:

وتنقسم تكلفة الايراد الى جزئين وهما:

- تكلفة نشاط المقاولات:

تم التوقع بتكلفة الايراد لنشاط المقاولات طبقا لمتوسط نسبتها الى الايراد خلال السنوات التاريخية والبالغة 90% من الايراد.



صفحة رقم (37) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الإوراق المالية

- تكلفة نشاط الاستثمار العقاري:

تم التوقع بتكلفة إنشاء المساحات السكنى والتجاري لمشروعات الشركة وهي موزعة طبقا لنسب التسليم للعملاء طبقا للجدول التالي:

• تكلفة بيع المساحات:

(بالألف جنيه مصري)

2026	2025	2024	2023	2022	النصف الثانى من 2021	بيان
15%	20%	20%	15%	15%	15%	نسبة التسليم
7,180	9,574	9,574	7,180	7,180	7,180	إجمالى التكاليف

■ المصروفات العمومية والإدارية:

تم التوقع بالمصروفات العمومية والإدارية بنسبة نمو 10% سنويا طوال فترة التوقع.

■ الاصول الثابته واستهلاك الاصول الغير ملموسة

طبقا لجداول الاهلاك والاستهلاك المتوقع السنوي بدءاً من منتصف عام 2021 حتى 2026:

(بالألف جنية مصرى)

2026	2025	2024	2023	2022	2021	البيان
(813)	(1,117)	(1,533)	(2,105)	(2,890)	(3,968)	إهلاك الأصول الثابته

■ فوائد دائنة:

تم احتساب الفوائد الدائنة على النقدية المتوقعة بالبنوك طبقا لاسعار الفائدة السائد فى البنوك خلال

الفترة الحالية والبالغ 7% والتي تم افتراض ثباتها خلال السنوات القادمة.

■ فوائد المدينة:

تم احتساب الفوائد الدائنة على التسهيلات الائتمانية المتوقعة خلال السنوات القادمة حيث من

المتوقع الحصول على تسهيلات ائتمانية لتمويل عمليات المقاولات لدى الشركة بقيمة 10 مليون فى 2021 و

بقيمة 20 مليون خلال عامي (2023-2022) نظرة لعملية مستشفى الفيوم العام الجديدة و تم احتساب

فائدها طبقا لاسعار الفائدة السائد فى البنوك خلال الفترة الحالية والبالغ 10% والتي تم افتراض ثباتها خلال

السنوات القادمة.

■ الإيرادات الأخرى:

تم التوقع بنمو الإيرادات الأخرى بنسبة 10% سنويا طوال فترة التوقع.

■ ضرائب الدخل:

تم حساب ضريبة الدخل وفقا لقانون 91 لسنة 2005 وتعديلاته بواقع 22.5%.



صفحة رقم (38) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)



ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

2. قائمة المركز المالي:

RIQUEZA

■ الأصول الثابتة:

تم افتراض إضافات بسيطة للتحديث حيث تم التوقع بإضافات بنسبة 20% سنويا للاحلال والتجديد للأصول بالكامل وأليكم الجداول الأتية لتوضح حجم الإضافات ببند الأصول الثابتة لأعوام (2021 - 2026):

جدول الإضافات للأصول الثابتة:

(بالألف جنية مصرى)

بيان	2021	2022	2023	2024	2024	2025
الإضافات	1,683	1,226	893	650	474	345

■ أعمال تحت التنفيذ:

يتمثل رصيد أعمال تحت التنفيذ في رصيد إنشاء العمارات السكنية والتجارية للشركة خلال الاعوام من 2021-6 حتى 2026 ليتحول إلى تكاليف مباشرة في 2021 طبقا لنسب التسليم كما هو موضح بالجدول التالي:

(بالألف جنية مصرى)

رقم	وصف البند	اجمالي التكلفة التقديرية	نسبة التنفيذ	المنفذ حتى 2021-06-30	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	عمارة 71 - التجمع الخامس	9,274	67%	6,182	773	2,319				
2	عمارة 73 - التجمع الخامس	9,274	60%	5,606	917	2,751				
3	عمارة 79 - التجمع الخامس	9,151	38%	3,476	1,419	2,837	1,419			
6	عمارة 194 - التجمع الخامس	5,122	100%	5,122						
7	عمارة 9 بلوك 18062	7,095	100%	7,095						
8	عمارة 4 بلوك 18007	7,004	100%	7,004						
9	وحدات غير مباعة بالسنتر التجارى	630	100%	630						
10	عمارة 6ب 11010 (العبور)	170	100%	170						
11	عمارة 31 (العبور)	150	100%	150						
	التكلفة الإجمالية	47,870	-	35,435	3,109	7,908	1,419	-	-	-
	التكاليف التراكمية	-	-	35,435	38,544	46,451	47,870	47,870	47,870	47,870
	نسب التسليم				15%	15%	15%	20%	20%	15%
	التسليم				7,180	7,180	7,180	9,574	9,574	7,180
	صافي عمال تحت التنفيذ				-	31,363	32,090	26,328	16,754	7,180

■ العملاء استثمار عقارى:

تم التوقع بهذا البند طبقا لسياسات التحصيل والبيع بالشركة حيث سوف يتم بيع المساحات المتبقية خلال الأعوام من 2021 الى 2024 طبقا لنظم التحصيل والبيع التالية:

(بالألف جنية مصرى)

بيان	النسبة	2021	2022	2023	2024
مبيعات 6 سنوات	100%	6,441	10,659	11,724	11,456
اجمالي المبيعات	100%	12,623	19,873	15,274	21,725

صفحة رقم (39) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

التحصيلات خلال الأعوام المتوقعة طبقاً لنظم البيع:

بيان	1	2	3	4	5	6	7
مبيعات 6 سنوات	20.0%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%

وبناء على ما سبق يوضح الجدول التالي ارصدة العملاء الاستثمار العقاري بناء على سياسات البيع المتوقعة

(بالألف جنية مصرى)

بيان	الرصيد في 2021-6-30	النصف الثاني من 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
تحصيلات المبيعات حتى 2021-06-30	3,510	2,355	4,578	1,021	884	1,282	-	-	-
مبيعات 2021	966	1,369	1,369	1,369	1,369	-	-	-	-
مبيعات 2022	-	1,599	2,265	2,265	2,265	2,265	-	-	-
مبيعات 2023	-	-	1,759	2,491	2,491	2,491	2,491	2,491	-
مبيعات 2024	-	-	-	1,718	2,434	2,434	2,434	2,434	2,434
أجمالى	4,476	5,322	9,970	8,864	9,443	8,473	4,926	2,434	2,434
إجمالى المحصل	4,476	9,798	19,768	28,632	38,075	46,548	51,474	53,908	-
رصيد عملاء الاستثمار العقاري	13,628	15,594	20,930	22,684	25,275	15,833	7,360	2,434	-

■ عملاء مقاولات:

تم التوقع بهذا البند خلال سنوات التوقع طبقاً لمتوسط معدل الدوران للسنوات التاريخية (2018-2019) وبالبالغة 8.82 مرة.

■ المدينون والارصدة المدينة الاخرى:

تم التوقع بهذا البند خلال سنوات التوقع طبقاً لمتوسط معدل الدوران للسنوات التاريخية وبالبالغة 5.88 مرة.

■ خطابات ضمان:

تم التوقع بهذا البند خلال سنوات التوقع طبقاً لمتوسط معدل الدوران للسنوات التاريخية (2017-2018) وبالبالغة 26.26 مرة.

■ استثمار عقارى:

تم التوقع بثبات رصيد هذا البند طوال فترة التوقع حيث انه يتمثل في الأرصدة المتبقية من قيمة الشراكة مع الشركة الشقيقة (العبور للتطوير العقاري) في برج المروة بمدينة نصر وبلغ قيمة هذا البند بقيمة 770 ألف جنية طبقاً للمركز المالى في 2021-06-30.

■ إيرادات مستحقة:

تم التوقع بتحصيل قيمة هذا البند في 2021 حيث انه يتمثل في مستحقات عمليات منتهية بنشاط المقاولات بالشركة.



صفحة رقم (40) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

■ عملاء دفعات مقدمة وإيرادات مؤجلة:

تم التوقع بهذا البند خلال سنوات التوقع طبقا للمبيعات ونسب لتسليم كما هو موضح بالجدول التالي
(بالألف جنية مصرى)

2026	2025	2024	2023	2022	2021	30-06-2021	بيان
-	-	7,206	7,861	7,146	3,248	42,556	مبيعات السكنى
-	-	4,250	3,863	3,512	3,193		مبيعات التجارى
-	-	11,456	11,724	10,659	6,441	42,556	الاجمالى
82,836	82,836	82,836	71,380	59,656	48,998	42,556	الاجمالى التراكمى للعملاء
12,425	16,567	16,567	12,425	12,425	12,425		المسلم للعملاء
-	12,425	28,993	34,104	34,805	36,572	42,556	الرصيد عملاء دفعات مقدمة وإيرادات مؤجلة

■ مخصصات:

تم التوقع بثبات هذا البند طوال فترة التوقع.

■ مقاولوا الباطن وأوراق الدفع:

تم التوقع بهذا البند خلال سنوات التوقع طبقا لمتوسط معدل الدوران لعام 2020 والبالغة 7.63 مرة.

■ دائنون وارصدة دائنة أخرى:

تم التوقع بهذا البند خلال سنوات التوقع طبقا لمتوسط معدل الدوران للسنوات التاريخية (2018-

2019-2020) والبالغة 7.46 مرة.



صفحة رقم (41) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

3. قائمة الدخل التقديرية

RIQUEZA
(بالآلف جنية المصرى)

2026	2025	2024	2023	2022	2021	قائمة الدخل
114,844	104,404	94,912	279,744	271,900	71,309	إيرادات المقاولات
12,425	16,567	16,567	12,425	12,425	18,886	إيرادات الإستثمار لعقارى
127,269	120,971	111,480	292,169	284,325	90,195	الإيرادات
(103,888)	(94,444)	(85,858)	(253,057)	(245,961)	(64,506)	تكلفة المقاولات
(7,180)	(9,574)	(9,574)	(7,180)	(7,180)	(10,672)	تكلفة الإستثمار العقارى
(111,069)	(104,018)	(95,432)	(260,237)	(253,142)	(75,179)	تكلفة الإيرادات
16,201	16,953	16,048	31,932	31,183	15,016	مجمّل الربح
(13,214)	(12,012)	(10,920)	(9,928)	(9,025)	(8,205)	مصروفات اداريه وعموميه
2,987	4,941	5,127	22,004	22,158	6,812	صافي الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك
(813)	(1,117)	(1,533)	(2,105)	(2,890)	(3,968)	الإهلاكات
2,174	3,824	3,594	19,899	19,268	2,843	صافي الربح قبل الفوائد والضرائب
-	-	(2,000)	(2,000)	(1,000)	(1,094)	الفوائد المدينة
3,877	3,295	3,045	1,718	1,636	1,752	فوائد دائنة
293	266	242	220	200	182	إيرادات أخرى
6,343	7,385	4,881	19,837	20,104	3,682	صافي الربح قبل الضرائب
(1,427)	(1,662)	(1,098)	(4,463)	(4,523)	(829)	الضرائب
4,916	5,723	3,782	15,374	15,580	2,854	صافي الربح (الخساره)



صفحة رقم (42) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للإستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

4. قائمة المركز المالي التقديرية

RIQUEZA (بالالف جنية المصرى)

2026	2025	2024	2023	2022	2021	قائمة المركز المالي
1,256	1,725	2,368	3,251	4,463	6,128	أصول الثابتة
1,256	1,725	2,368	3,251	4,463	6,128	اجمالي الأصول طويله الاجل
-	7,180	16,754	26,328	32,090	31,363	أعمال تحت التنفيذ (سكنى وتجارى)
3,543	3,221	2,928	8,631	8,389	2,200	أعمال تحت التنفيذ (مقاولات)
7,643	7,643	7,643	7,643	7,643	7,643	مخزون أراضي (6-27)
7,360	15,833	25,275	22,684	20,930	15,594	عملاء استثمار عقارى
13,018	11,835	10,759	31,710	30,821	8,083	عملاء مقاولات
21,631	20,560	18,947	49,657	48,324	15,330	مدينون وأرصدة مدينة اخرى
4,373	3,976	3,614	10,653	10,354	2,715	خطابات ضمان
770	770	770	770	770	770	استثمارات عقارية
62,975	55,388	47,076	43,500	24,549	23,370	نقديه وارصده بالبنوك
121,314	126,407	133,768	201,577	183,870	107,069	اجمالي الاصول المتدوله
-	12,425	28,993	34,104	34,805	36,572	عملاء دفعات مقدمة وايرادت مؤجلة
807	807	807	807	807	807	مخصصات
13,615	12,377	11,252	33,164	32,234	8,454	مقاولوا الباطن وأوراق الدفع
-	-	-	20,000	20,000	10,000	بنوك سحب على المكشوف
14,884	13,939	12,789	34,874	33,924	10,075	دائنون وارصده دائنه اخرى
30,734	41,211	54,939	127,413	126,293	66,736	اجمالي الإلتزامات المتدوله
90,581	85,196	78,829	74,164	57,577	40,332	صافي راس المال العامل
91,837	86,921	81,197	77,415	62,041	46,461	إجمالى الاستثمار
8,766	8,766	8,766	8,766	8,766	8,766	جارى المساهمين
8,766	8,766	8,766	8,766	8,766	8,766	اجمالي التزامات طويله الاجل
29,381	29,381	29,381	29,381	29,381	29,381	راس المال
5,179	4,892	4,703	3,935	3,156	3,013	الاحتياطات
43,596	38,158	34,565	19,960	5,159	2,448	ارباح (خسائر) مرحله
4,916	5,723	3,782	15,374	15,580	2,854	ارباح وخسائر الفتره
83,071	78,155	72,432	68,649	53,275	37,695	اجمالي حقوق المساهمين
91,837	86,921	81,197	77,415	62,041	46,461	إجمالى حقوق المساهمين+التزامات طويله الاجل



صفحة رقم (43) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

5. حساب معدل التكلفة على رأس المال والقيمة المتبقية

تم استخدام أسلوب خصم التدفقات النقدية الحرة، ويتم ذلك بافتراض أن قيمة أي أصل تعتمد على تدفق السيولة المالية الناتجة عن تشغيل الأصل خلال عمره الافتراضي مخصصا بتكلفة العائد على رأس المال.

5.1 معدل الخصم

يعرف معدل الخصم على أنه معدل العائد المستخدم لتحويل قيمة نقدية مستقبلية إلى قيمة حالية.

5.2 حساب معدل الخصم Discount Rate المناسب للتقييم

يعتبر معدل الخصم هو معدل العائد المتوقع للاستثمار في الشركة حيث أن متخذ قرار الاستثمار يتوقع عائدا من الشركة مماثلا للعائد الذي يمكن أن يحققه في استثمار مماثل في السوق ويقارن بين هذا العائد وذلك الذي تحققه منشأة أو شركة أخرى ويعتمد تحديد معدل الخصم المناسب على العناصر التالية:

➤ تكلفة رأس المال

➤ تكلفة القروض

➤ المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال

■ تكلفة رأس المال

تكلفة رأس المال هي الحد الأدنى للعائد المتوقع تحقيقه على الاستثمار في المشروع ويقوم مفهوم رأس المال على أن المستثمرين في أي مشروع يتوقعون حدا أدنى للعائد الذي يحققه هذا المشروع ولن يقبلوا بأقل منه ولو كان العائد أقل من تكلفة رأس المال فسيقرر المستثمرون أن يقللوا من استثماراتهم في المشروع أو الانسحاب بالكامل ويطلق على الحد الأدنى الذي يتوقعه المساهمون في مشروع ما "تكلفة رأس المال"

ويتوقف تحديد تكلفة رأس المال على العوامل التالية:

○ معدل العائد الخالي من المخاطر على السندات الحكومية

○ عائد ملائم لمخاطر السوق يتم تحديده بناء على العائد اللازم لتعويض المستثمر عن مخاطر الأعمال

يأخذ في الاعتبار معامل بيتا Beta وهو المعامل الذي يقيس حساسية الأسهم أمام تحرك اتجاهات السوق

صعودا وهبوطا (درجة ارتباط السهم بأسهم السوق ككل) كما أنه يقاس بالنسبة لكل قطاع من القطاعات

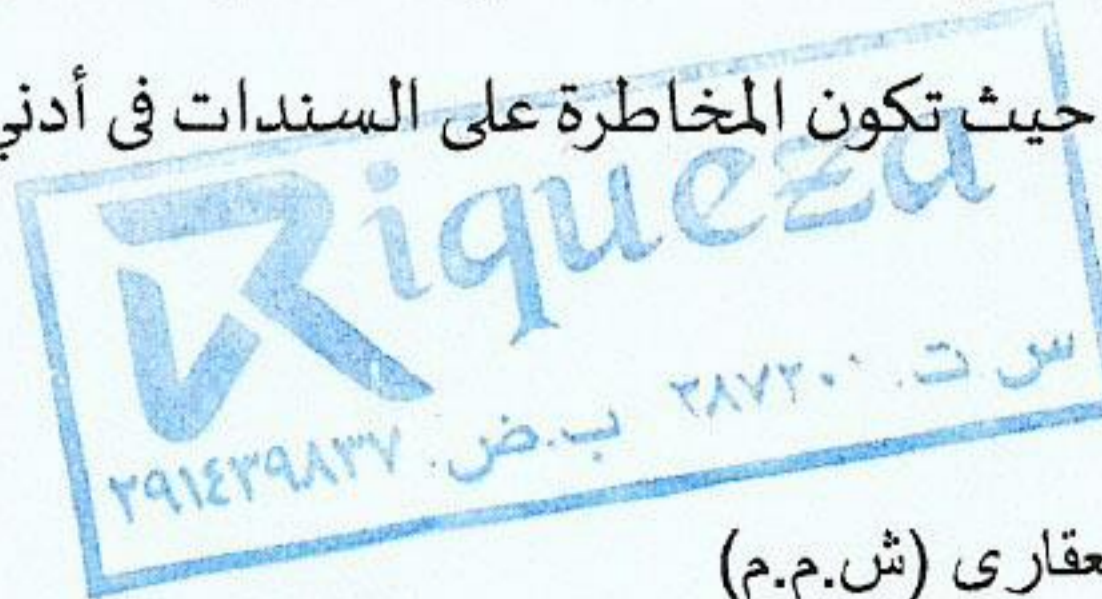
الاقتصادية على حده للتعرف على درجة المخاطرة بها

ويمكن توضيح كيفية احتساب العناصر المكونة لتكلفة رأس المال السابقة كما يلي

○ معدل العائد الخالي من المخاطر Risk Free Rate

هذا العائد لا يوجد إلا نظريا حيث من المستحيل أن يكون هناك عائد خالي تماما من المخاطرة ولكن يتم

استخدام معدل العائد على أذون الخزينة طويلة الأجل حيث تكون المخاطرة على السندات في أدنى مستوياتها



صفحة رقم (44) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

بسبب صعوبة إفلاس الحكومة (إلا في حالات نادرة) ولذلك تم الأخذ بمعدل العائد على أذون الخزانة المصرية لأجل أكتوبر 2026 وفقا لموقع وزارة المالية في 2021/10/18 والتي تقدر بحوالى 14.40% مع استبعاد الضرائب على أذون الخزانة تم اخذ معدل 11.519% (14.48% - (14.40% × 20%))

○ علاوة المخاطر

تم تقدير علاوة المخاطر بنسبة 5.33% طبقا لآخر دراسات قيمة عادلة مقدمة الى هيئة الرقابة المالية والمنشورة.

○ معامل بيتا

تم افتراض معامل بيتا وفقا لمتوسط بيتا قطاع الاستثمار العقارى والبالغ 0.85 (المصدر: دامودران)

○ تكلفة الاقتراض

طبقا لعقود السحب على المكشوف ولمعدلات الفائدة بالبنوك البالغه 10%.

وفيما يلي تفصيل لحساب تكلفة حقوق المساهمين باستخدام نموذج تسعير الأصول الرأسمالية CAPM:

المعدل	بيان
11.519%	معدل العائد الخالى من المخاطر بعد الضرائب
0.85	معامل بيتا
5.33%	علاوة مخاطرة
16.05%	تكلفة رأس المال

وبالتالى فان معدل تكلفة رأس المال المستثمر يساوى $16.05\% = (0.85 \times 5.33\%) + 11.519\%$



صفحة رقم (45) من (52)

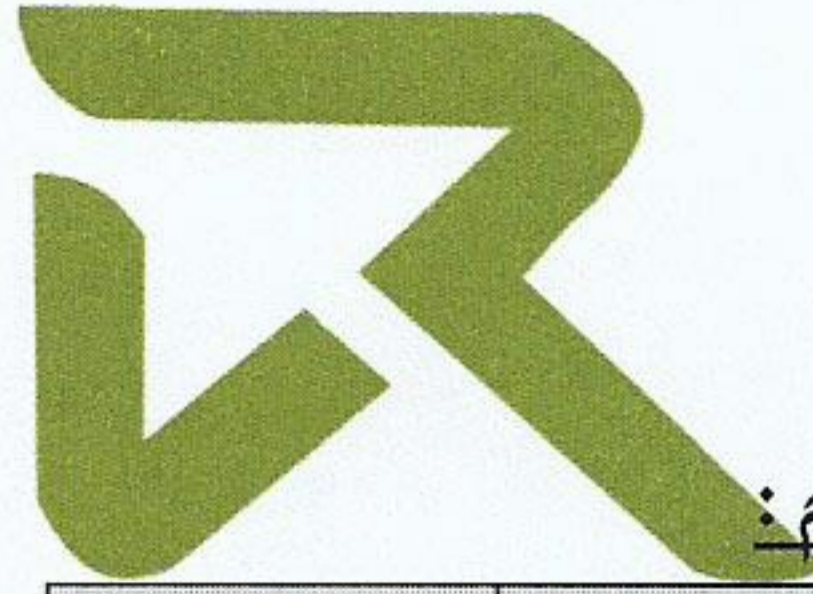
دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

تكلفة رأس المال المرجحة (راسمال مستثمر والقروض) طبقا لوزنها النسبي عن كل عام:

2026	2025	2024	2023	2022	2021	بيان
						الهيكل التمويل
78,155	78,155	72,432	68,649	53,275	37,695	حقوق مساهمين
-	-	-	20,000	20,000	10,000	تسهيلات ائتمانية
78,155	78,155	72,432	88,649	73,275	47,695	الاجمالي
100.00%	100.00%	100.00%	77.44%	72.71%	79.03%	حقوق مساهمين
0.00%	0.00%	0.00%	22.56%	27.29%	20.97%	حقوق مساهمين
100%	100%	100%	100%	100%	100%	الاجمالي
16.05%	16.05%	16.05%	12.43%	11.67%	12.68%	حقوق مساهمين
0.00%	0.00%	0.00%	2.26%	2.73%	2.10%	حقوق مساهمين
16.05%	16.05%	16.05%	14.68%	14.40%	14.78%	التكلفة المرجحة قبل المخاطر الإضافية
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	مخاطر إضافية
17.05%	17.05%	17.05%	15.68%	15.40%	15.78%	التكلفة المرجحة

تحديد القيمة المتبقية للشركة

يتم احتساب القيمة المتبقية للشركة بناء على مبدأ استمرارية الشركة في مزاولة نشاطها بعد انتهاء فترة التنبؤ بمعدل 11.05% وبعد خصم معدل النمو والذي يتمثل في معدل نمو الناتج المحلي وفقاً لتقديرات وزارة المالية بحوالي 5% تقريباً وذلك عن العام المالي 2021/2020 ويتم ذلك باستخدام معدل الخصم 16.05% وبناءً على كون القيمة المتبقية 35.2 مليون جنيه مصرياً وفقاً للمعادلة التالية

$$\text{القيمة المتبقية} = \frac{\text{التدفق النقدي لأخر سنة في التنبؤ} \times (1 + \text{معدل النمو})}{\text{معدل الخصم}}$$

(التكلفة المرجحة لمصادر التمويل - معدل النمو)

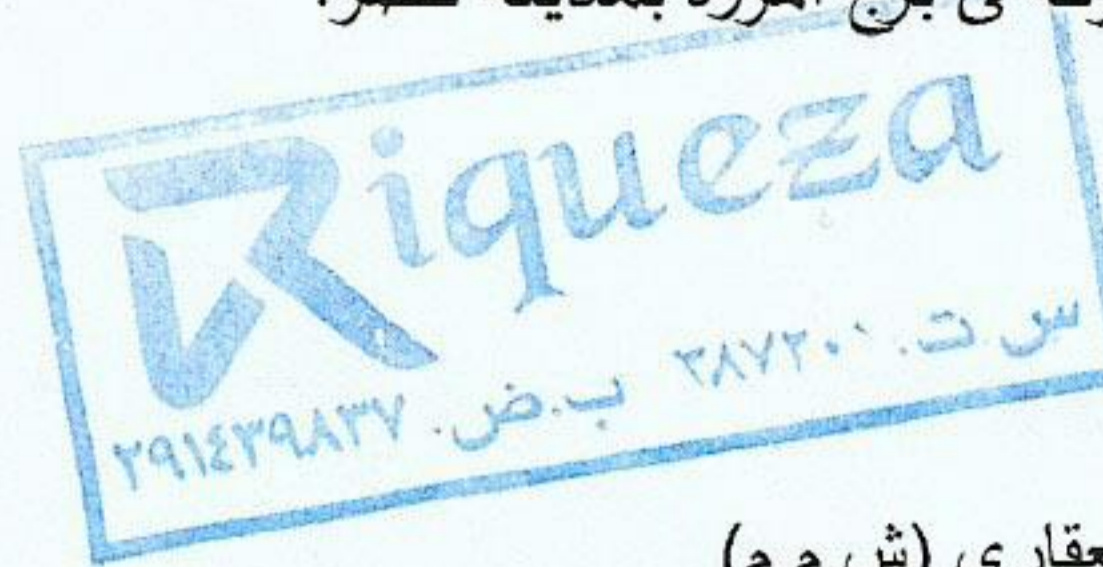
قيمة أسهم الشركة (قيمة حقوق المساهمين)

باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة Discounted Cash Flow فان القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المتوقعة والذي بلغ نحو 39.66 مليون جنيه على ان يتم إضافة و خصم التالي:

➤ يضاف:

- النقدية المتوفرة لدى الشركة في 2021/06/30 والتي تبلغ 10.4 مليون جنيه
- مخزون اراضي رقم عمارتي رقم (6-27) بقيمة 7.6 مليون جنيه ولتي لم يصدر تراخيص بناء لهم حتى تاريخ التقرير
- استثمارات عقارية بقيمة 770 ألف جنيه وتتمثل في استثمارات الشركة في برج المروة بمدينة نصر.

➤ يخصم:



صفحة رقم (46) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ريكويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

• قرض حسن من المساهمين بقيمة 8.7 مليون جنية.

• مخصصات بقيمة 807 ألف جنية.

وبالتالي القيمة الحالية للشركة تبلغ نحو 48.9 مليون جنية جنية لعدد 5.876 مليون سهم.

5.3 قائمة التدفق النقدي الحر طبقا لطريقة (Cash flow to Firm)

تم رد الفوائد والاهلاكات وأضافة التغير في الاستثمار والتغير في رأسمال العامل وبعد حساب القيمة المتبقية وتطبيق معدل الخصم ال Wacc والوصول الى اجمالى التدفقات النقدية الحالية وتم اضافة النقدية ومخزون الاراضى والاستثمارات العقارية واستبعاد قرض المساهمين والمخصصات خلال المركز المالى فى 2021-06-30 للوصول الى القيمة العادلة لسهم الشركة ويوضح ذلك فى الجدول التالى:

(بالألف جنية مصرى)

2025	2025	2024	2023	2022	2021	البيان
4,916	5,723	3,782	15,374	15,580	2,398	صافي الربح
813	1,117	1,533	2,105	2,890	2,806	الاهلاك
-	-	2,000	2,000	1,000	1,094	الفوائد مدينة
(3,877)	(3,295)	(3,045)	(1,718)	(1,636)	(1,752)	فوائد دائنة
(345)	(474)	(650)	(893)	(1,226)	(1,679)	التغير فى الاستثمار
2,202	1,946	18,911	2,364	(26,066)	(626)	التغير فى رأس المال العامل
3,710	5,017	22,531	19,232	(9,457)	2,241	التدفق النقدي الحر للشركة
35,250						القيمة المبقية (معدل نمو 5%)
38,960	5,017	22,531	19,232	(9,457)	2,241	التدفقات النقدية الحالية
0.42	0.49	0.58	0.69	0.81	0.93	معدل الخصم CAPM
16,390	2,470	12,986	13,361	(7,629)	2,083	التدفق النقدي الحر للشركة
					39,662	اجمالى التدفقات النقدية الحالية
					10,472	تضاف: النقدية 2021/06/30
					(8,766)	يخصم: قرض المساهمين
					(807)	يخصم: مخصصات
					7,643	أصول غير مستغلة (مخزون اراضى 6-27)
					770	استثمارات عقارية
					48,975	القيمة الحالية للشركة
					5,876	عدد الأسهم (بالالف سهم)
					8.33	القيمة العادلة بالجنية

وبالتالى فان قيمة السهم باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة تمثل نحو 8.33 جنيها للسهم وتم ترجيح طريقة التدفقات النقدية الحرة المخصومة بنسبة 70% حيث أنسب الطرق لتقييم سهم الشركة وذلك نظرا لما هو متوقع من حجم الإيرادات للشركة مما ينبأ بتدفقات نقدية داخلية بالمستقبل بالاضافة الى اخذها فى الاعتبار لمعدلات التضخم والمخاطر التى يمكن ان تتعرض لها المنشأة.

صفحة رقم (47) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

(6)

الخلاصة



صفحة رقم (48) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

نتيجة التقرير:

- بلغ تقييم قيمة السهم الشركة باستخدام منهج الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة بقيمة 8.33 جنيه مصري للسهم
- بلغ تقييم قيمة سهم الشركة باستخدام منهج السوق طريقة المتوسط المرجح بين (مضاعف القيمة الدفترية - مضاعف الربحية) بقيمة 11.11 جنيه مصري للسهم.
- تم استخدام طريقة المتوسط المرجح لمنهج الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة و منهج السوق طريقة المضاعفات السعرية، وقد تم الاعتماد بنسبة 70٪ لمنهج الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة نظراً لتناسبها أكثر لأنها تعتمد على الأداء الداخلي للشركة والتي من مقدرتها على توليد التدفقات النقدية وليس بأداء السوق وإعطاء 30٪ لمنهج السوق طريقة المضاعفات السعرية حيث تعتمد على قياس الشركة بالشركات المثليلة بالسوق ويوضح الجدول التالي نتائج تقييم حقوق الملكية للشركة: (بالجنيه المصري)

البيان	القيمة	الوزن النسبي	النتائج
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	11.11	70٪	3.33
طريقة المضاعفات السعرية	8.33	30٪	5.83
القيمة العادلة للسهم		100٪	9.17

وبناءً على ما سبق فإن القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالشركة تبلغ 53.8 مليون جنيه مصري لعدد 5.8 مليون سهم ليبلغ قيمة السهم 9.17 جنيه مصري (فقط تسعة جنيه وسبعة عشر قرشاً لا غير).



صفحة رقم (49) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

(7)

تحليل الحساسية



صفحة رقم (50) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م.)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com



ركويزا للإستشارات المالية عن الأوراق المالية

تحليل الحساسية :

من خلال تحليل الحساسية Sensitivity Analysis يمكن معرفة الى حد يتأثر القيمة العادلة لحقوق المساهمين بالتغيير في احدى المخاطر او لمتغيرات الرئيسية مع تثبيت باقى العوامل وفي ما يلى تحليل الحساسية لكلا من التغيير في معدل النمو المستدام :

• التغيير في معدل النمو المستدام:

التغير فى معدل النمو المستدام	القيمة العادلة النهائية بعد نسب التوزيع
4%	9
5%	9.17
6%	9.36



صفحة رقم (51) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقارى (ش.م.م)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Web: www.riqueza-eg.com

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

E-mail: Info@riqueza-eg.com



RIQUEZA

ركويزا للاستشارات المالية عن الأوراق المالية

صفحة فارغة متعمدة



صفحة رقم (52) من (52)

دراسة قيمة عادلة لشركة العبور للاستثمار العقاري (ش.م.م.)

Address: 32 Dama Project - Ring Road - Madi - Katameya

Tel: 02_231 033 54 Fax: 02_231 033 56 Mob: 01011216514

Web: www.riqueza-eg.com

E-mail: Info@riqueza-eg.com

٣٢ مشروع دارنا - تقسيم الإستثمار - القطامية - القاهرة

شقة رقم (٢٠٦) بالطابق الثاني فوق الأرضي

تليفون : ٢٣١٠٣٣٥٤ - ٠٢ فاكس : ٢٣١٠٣٣٥٦ - ٠٢

E-Mail : info@riqueza.com

Website : www.riqueza-eg.com