

السادة/ البورصة المصرية
إدارة الإفصاح

التاريخ: 20 مايو 2026

تحية طيبة وبعد،،،

مرفق لسيادتكم القوائم المالية و تقرير نتائج الاعمال عن الفترة المنتهية في 2026/3/31 لشركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م و محضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ 2026/5/20.

مرفق طيه ،،

- 1- القوائم المالية عن الفترة المنتهية في 2026/3/31
- 2- تقرير نتائج اعمال الشركة عن الفترة المنتهية في 2026/3/31
- 3- محضر مجلس الادارة المنعقد بتاريخ 2026/5/20

ولكم جزيل الشكر والتقدير،،،

مدير علاقات المستثمرين

محمد حلمي

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

رقع ٢٥٣٨٩ ب ٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨٨

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وكذا تقرير الفحص المحدود عليها

٢ - ١	تقرير الفحص المحدود
٣	قائمة المركز المالي الدورية
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية
٥	قائمة الدخل الشامل الدورية
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية
٧	قائمة التدفقات النقدية الدورية
٢٣ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

تقرير الفحص المحدود

الى السادة/ رئيس وأعضاء مجلس إدارة/ شركة بنیان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرفقة لشركة بنیان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية للدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى المختصرة. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

وقد تم إصدار القوائم المالية للعام المالي المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بواسطة مراقب حسابات آخر والذي اصدر تقرير غير متحفظ بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٦.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة بنیان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

القاهرة في: ٢٠ مايو ٢٠٢٦

مراقب الحسابات
forvis
mazars
مصطفى شوقي
Forvis Mazars
سجل المحاسبين والمراقبين رقم (٨١٧٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٥٨)

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة المركز المالي الدورية
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح رقم	الأصول
جنيه مصري	جنيه مصري		الأصول غير المتداولة
٤٥ ٤٢٠ ١٧٢	٤٤ ١٨٤ ٨٤٥	٣	أصول ثابتة
١٥ ٤٨٧ ٥٠٠ ٠٦٢	١٦ ١٧٤ ٢٥٢ ٣١٧	٤	استثمار عقاري
٢٢٤ ٧٤٤ ٥٠٠	٢٦٩ ٦٩٣ ٠٠٠	٥	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
١٨٩ ١٥٢ ١٨٩	٢٤٧ ٦٦٤ ٩٣٣	١/٦	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول
١٥ ٩٤٦ ٨١٦ ٩٢٣	١٦ ٧٣٥ ٧٩٥ ٠٩٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٧٦ ٧١٦ ٩٧٧	٤٠ ٥٣٧ ٨٦٩	٧	وحدات متاحة للبيع
١٦٠ ١٣٣ ٣٣٠	٢٠٨ ٧٤٤ ٨٣٧	١/٦	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع - الجزء المتداول
٢٥٧ ٠٤٧ ٣١٩	٢٥٩ ٣٥٤ ٦٥٤	٦/ب	مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة
٢٤٦ ٩٧٨ ١٣٠	٢٥٨ ٥٩٢ ٦٠١		الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٤ ٥٩٦ ٥١٤	١٠٥ ٨٨٣ ٥٧١		النقدية وما في حكمها
٧٩٥ ٤٧٢ ٢٧٠	٨٧٣ ١١٣ ٥٣٢		إجمالي الأصول المتداولة
١٦ ٧٤٢ ٢٨٩ ١٩٣	١٧ ٦٠٨ ٩٠٨ ٦٢٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	٨	رأس المال المدفوع
٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨		احتياطي قانوني
٩ ٨٢٢ ٩٣٨ ٨٤١	١٠ ٤١٦ ٢٨٦ ١١٩		أرباح مرحلة
١٢ ٢٥١ ٥٤٠ ١٠٥	١٢ ٨٤٤ ٨٨٧ ٣٨٣		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٧٨١ ٣٧٢ ٧٢٢	٧١٦ ٣٠٢ ٣٩٥	٩	قروض - الجزء غير المتداول
٢١٨ ٩٢٠ ٥٢٠	١٧٢ ٧٠١ ٤٣٥	١٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
٢ ٨٥٨ ٠٧٥ ٤١٦	٣ ٠٩٧ ٨٥٤ ٣١٥	١٥	التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
٣ ٨٥٨ ٣٦٨ ٦٥٨	٣ ٩٨٦ ٨٥٨ ١٤٥		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١ ١٣٩ ٢٤٧	١ ١٣٩ ٢٤٧		مخصصات
٢٠٠ ٤٢٩ ١٠٥	٢٠٨ ٣٧٣ ١٢٧	٩	قروض - الجزء المتداول
٢٤٤ ٠٢٠ ٨٤٩	٣١٨ ٨٣٢ ٦٤٨	١٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى-الجزء المتداول
١٨٦ ٧٩١ ٢٢٩	٢٠٨ ٨٩٨ ٦٤٨	١٨	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
--	٣٩ ٩١٩ ٤٢٩		التزامات ضرائب الدخل الجارية
٦٣٢ ٣٨٠ ٤٣٠	٧٧٧ ١٦٣ ٠٩٩		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤ ٤٩٠ ٧٤٩ ٠٨٨	٤ ٧٦٤ ٠٢١ ٢٤٤		إجمالي الالتزامات
١٦ ٧٤٢ ٢٨٩ ١٩٣	١٧ ٦٠٨ ٩٠٨ ٦٢٧		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

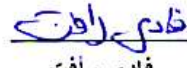
الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.
تقرير الفحص المحدود مرفق


شامل أبو الفضل

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب


طارق عبد الرحمن

العضو المنتدب


فادي رافت

العضو المنتدب للشؤون المالية


أحمد حسن سيد

المدير المالي

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل (الأرباح أو الخسائر) الدورية
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>عن الفترة المالية المنتهية في</u>		<u>ايضاح</u>	
<u>٣١ مارس ٢٠٢٥</u>	<u>٣١ مارس ٢٠٢٦</u>		
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
<u>الإيرادات</u>			
١٣٧ ٤٨٧ ٨٧١	١٥٥ ٢١٧ ٠١٠	١/٤	إيرادات إيجارات
--	١٥٥ ٥٦٦ ٦٢٦		إيرادات بيع وحدات
٢١ ٣٨٩ ٦٠٤	٢٤ ٤٢٩ ٠١٨	١/٤	إيرادات خدمات الصيانة
١٣ ٩١٨ ٦٠١	١٩ ٠٨٨ ١٨٤		إيرادات الفوائد على تمويل الوحدات المباعة
٧ ٠٦٢ ٢٦٧	١٦ ١٠٦ ٠٧٣	١/٤	إيرادات أخرى
<u>١٧٩ ٨٥٨ ٣٤٣</u>	<u>٣٧٠ ٤٠٦ ٩١١</u>		<u>إجمالي الإيرادات</u>
<u>تكلفة الإيرادات</u>			
(٣٧ ٢١٥ ٣٧٥)	(٤٣ ٣٦٦ ١٦٦)	١١،/٤	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة
(٤٥٨ ٧٧٤)	(٧ ٢٥٠ ٣٢٠)		تكاليف الفوائد من شراء وحدات
--	(١٥٣ ٥٧٩ ٥٩٣)	٧	تكلفة الوحدات المباعة
<u>(٣٧ ٦٧٤ ١٤٩)</u>	<u>(٢٠٤ ١٩٦ ٠٧٩)</u>		<u>إجمالي تكلفة الإيرادات</u>
<u>١٤٢ ١٨٤ ١٩٤</u>	<u>١٦٦ ٢١٠ ٨٣٢</u>		<u>مجمّل الربح</u>
<u>أرباح تقييم الاستثمارات العقارية</u>			
٥٢٦ ١٦٥ ٤٧٢	٨٠٠ ٣٣٥ ٠١٣	١/٤	أرباح تقييم الاستثمارات العقارية
(٢٩ ٢١٣ ٥٠٩)	(٣١ ٨٢٢ ٢٣٢)	١١	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٤ ٩٨٩ ١٥٧)	(٢٤ ٦١٩ ٧٢٥)	١١	مصروفات بيع وتسويق
--	١ ٠٩٨ ٧٣٨		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
<u>٦١٤ ١٤٧ ٠٠٠</u>	<u>٩١١ ٢٠٢ ٦٢٦</u>		<u>أرباح أنشطة التشغيل</u>
<u>إيرادات التمويل</u>			
٣ ٣١٨ ٢١٦	٥ ٠٥٨ ٤٦٣	١٣	إيرادات التمويل
(٧٨ ٦٢٣ ٤٨٥)	(٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦)	١٤	تكاليف التمويل
<u>(٧٥ ٣٠٥ ٢٦٩)</u>	<u>(٤٧ ٨٧٥ ٥٦٣)</u>		<u>صافي تكلفة التمويل</u>
٨٤٧ ٠٢٢	١١ ٦١٤ ٤٧٣		أرباح اعاده تقييم الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>٥٣٩ ٦٨٨ ٧٥٣</u>	<u>٨٧٤ ٩٤١ ٥٣٦</u>		<u>أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل</u>
--	(٤١ ٨١٥ ٣٥٩)	١٥	مصروفات ضريبة الدخل الحالية
(١٢٢ ٦٣٩ ٣٠٥)	(٢٣٩ ٧٧٨ ٨٩٩)	١٥	مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٤١٧ ٠٤٩ ٤٤٨</u>	<u>٥٩٣ ٣٤٧ ٢٧٨</u>		<u>صافي ربح الفترة</u>
<u>٠,٢٥</u>	<u>٠,٣٥</u>	١٦	<u>نصيب السهم الأساسي والمخفض (جنيه مصري / السهم)</u>

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل الدورية
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>عن الفترة المالية المنتهية في</u>		
<u>٣١ مارس ٢٠٢٥</u>	<u>٣١ مارس ٢٠٢٦</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٤١٧.٠٤٩.٤٤٨	٥٩٣.٣٤٧.٢٧٨	صافي ربح الفترة
--	--	الدخل الشامل الآخر
<u>٤١٧.٠٤٩.٤٤٨</u>	<u>٥٩٣.٣٤٧.٢٧٨</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة بنان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>رأس المال</u>		<u>الاحتياطي القانوني</u>		<u>الإجمالي</u>	
<u>المدفوع</u>	<u>جنيته مصري</u>	<u>جنيته مصري</u>	<u>أرباح مرحلة</u>	<u>جنيته مصري</u>	<u>جنيته مصري</u>
١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٤٤ ٤٤٩ ٠٠٣	٧ ٩٢١ ٦٤٣ ٨٢٧	٤١٧ ٠٤٩ ٤٤٨	١٠ ٠٢٠ ٠٩٢ ٨٣٠
٤٤٤ ٤٤٩ ٠٠٣	--	--	٤١٧ ٠٤٩ ٤٤٨	٤١٧ ٠٤٩ ٤٤٨	٤١٧ ٠٤٩ ٤٤٨
١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٤٤ ٤٤٩ ٠٠٣	٨ ٣٣٨ ٦٩٣ ٢٧٥	٨ ٣٣٨ ٦٩٣ ٢٧٥	١٠ ٤٣٧ ١٤٢ ٢٧٨
١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	٩ ٨٢٢ ٩٣٨ ٨٤١	٩ ٨٢٢ ٩٣٨ ٨٤١	١٢ ٢٥١ ٥٤٠ ١٠٥
--	--	--	٥٩٣ ٣٤٧ ٢٧٨	٥٩٣ ٣٤٧ ٢٧٨	٥٩٣ ٣٤٧ ٢٧٨
١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	١٠ ٤١٦ ٢٨٦ ١١٩	١٠ ٤١٦ ٢٨٦ ١١٩	١٢ ٨٤٤ ٨٨٧ ٣٨٣

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية الدورية
عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

<u>عن الفترة المالية المنتهية في</u>		
<u>٣١ مارس ٢٠٢٥</u>	<u>٣١ مارس ٢٠٢٦</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
٥٣٩ ٦٨٨ ٧٥٣	٨٧٤ ٩٤١ ٥٣٦	<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
		صافي ربح الفترة قبل الضرائب
		<u>تسويات:</u>
١ ٣٥٠ ٩٩٠	١ ٣٧٩ ٣٢٦	٥ إهلاك أصول ثابتة
(٥٢٦ ١٦٥ ٤٧٢)	(٨٠٠ ٣٣٥ ٠١٣)	١/٦ أرباح تقييم الاستثمارات العقارية
٧٩ ٠٨٢ ٣٥٠	٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦	فوائد مدينة عن القروض
(٣ ٣١٨ ٢١٦)	(٥ ٠٥٨ ٤٦٣)	فوائد دائنة
(١٣ ٩١٨ ٦٠١)	(١٩ ٠٨٨ ١٨٤)	فوائد دائنة من تمويل الوحدات المباعة
٤٥٨ ٧٧٤	٧٢٥ ٣٢٠	تكاليف الفوائد من شراء وحدات
--	(١ ٠٩٨ ٧٣٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٨٤٧ ٠٢٢)	(١١ ٦١٤ ٤٧٣)	أرباح اعاده تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٧٦ ٣٣١ ٥٥٦	٩٩ ٣١٠ ٣٣٧	أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول ورأس المال العامل
		<u>التغير في رأس المال العامل</u>
--	١٥٣ ٥٧٩ ٥٩٢	وحدات متاحة للبيع
٧٥ ٢٥٦ ٧٦٣	(١٠٣ ٧٧٨ ٣٠٠)	قروض مستحقة عن عمليات البيع
(٧١ ٤٨٥ ٧٧٣)	(٤ ٥٥٤ ٥٤٩)	مدنيون تجاريون وارصدة مدينة اخري ومدفوعات مقدمة
١٢ ٣١٠ ٤٥٤	٢٢ ١٠٧ ٤١٩	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
٢٥ ١٣٩ ١٨٨	٢٦ ٦٩٦ ٧٨٧	دائنون وارصدة دائنة أخرى
١١٧ ٥٥٢ ١٨٨	١٩٣ ٣٦١ ٢٨٦	<u>التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية</u>
(٥٦ ٥٣٣)	--	ضرائب دخل مدفوعة
١١٧ ٤٩٥ ٦٥٥	١٩٣ ٣٦١ ٢٨٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(١٦٠ ٦٣٠)	(١٤٣ ٩٩٨)	٥ مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٦٤ ٥٩٤ ٧٠١)	(٤٤ ٩٤٨ ٥٠٠)	مدفوعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
(٣ ٨٣٢ ٠٨٤)	(٣ ٨١٧ ٧٢٩)	٦ مدفوعات لشراء استثمار عقاري ومشروعات تحت التنفيذ
١٠ ٥٨١ ٣٤٨	--	متحصلات من بيع أذون خزانة واستثمارات
٣ ٣١٨ ٢١٦	٥ ٠٥٨ ٤٦٣	فوائد دائنة محصلة
(٥٤ ٦٨٧ ٨٥١)	(٤٣ ٨٥١ ٧٦٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
٢٨٥ ٥٧٨ ٢٠٠	--	مقبوضات من القروض
(٢٦٠ ٤٨٧ ٩٥٧)	(٥٦ ٦٥٢ ٨٦٩)	مدفوعات للقروض
١٣ ٩١٨ ٦٠١	١٩ ٠٨٨ ١٨٤	فوائد دائنة من تمويل الوحدات المباعة
(٤٥٨ ٧٧٤)	(٧ ٢٥٠ ٣٢٠)	تكاليف الفوائد من شراء وحدات
(٧٣ ٢٤٣ ٢٠٩)	(٥٣ ٤٠٧ ٤٦٠)	مدفوعات لفوائد القرض
(٣٤ ٦٩٣ ١٣٩)	(٩٨ ٢٢٢ ٤٦٥)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) // الناتجة من الأنشطة التمويلية
٢٨ ١١٤ ٦٦٥	٥١ ٢٨٧ ٠٥٧	صافي التغير في النقدية وما في حكمها
١٥١ ٢٢٨ ٥١٤	٥٤ ٥٩٦ ٥١٤	النقدية وما في حكمها أول الفترة
١٧٩ ٣٤٣ ١٧٩	١٠٥ ٨٨٣ ٥٧١	النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

١- مقدمة

تأسست شركة بنیان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية" طبقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتم تسجيلها بالسجل التجاري تحت رقم ٢٥٣٥٩ في ٢١ سبتمبر ٢٠٠٧ ويبلغ عمر الشركة ٢٥ سنة.

يقع المكتب الرئيسي للشركة في مبنى الخدمات المركزية بالوحدة F-٠٣، التوسعات الشرقية، مدينة السادس من أكتوبر، الجيزة، مصر.

وقد تأسست الشركة بغرض شراء الأراضي والعقارات بغرض استثمارها وتنميتها من خلال إقامة وتشديد المراكز التجارية المتخصصة عليها وممارسة كافة الأنشطة المكملة والمتمة والمرتبطة بأنشطة وأغراض تلك المراكز، إدارة المراكز التجارية سواء المملوكة للشركة أو الغير، بيع وتأجير ومنح حقوق الانتفاع للمساحات والوحدات التجارية المعدة لممارسة الأنشطة المختلفة بالمراكز التجارية المملوكة للشركة.

المساهم الرئيسي لشركة بنیان هي شركة سكاى رىالتي هولدنچ ليمتد بنسبة ٨٢,٧١٪ مؤسسة طبقاً لقوانين مركز دىبى المالى العالمى دى أى إف سى. الشركة الام الرئيسىة هي شركة كومباس انفستمنت هولدنچ الى تى دى بنسبة ٢٩,٢٠٪ مؤسسة ايضاً طبقاً لقوانين مركز دىبى المالى العالمى دى أى إف سى.

في ٦ يوليو ٢٠٢٥، تم بدء التداول على أسهم الشركة في البورصة المصرية.

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الدورية المختصرة من قبل مجلس الإدارة في ٢٠ مايو ٢٠٢٦ مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة لمساهمي الشركة لها الحق في تعديل القوائم المالية الدورية المختصرة بعد صدورها.

٢- السياسات المحاسبية

فيما يلي لأهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة، والتي يتم تطبيقها بثبات على الفترات المالية المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك:

١-٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة

أ. أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

لا تتضمن هذه القوائم المالية الدورية المختصرة جميع الإيضاحات التي تكون مطلوبة عادة عند إعداد القوائم المالية السنوية الكاملة، لذلك، يجب قراءة هذه القوائم المالية الدورية مع القوائم المالية السنوية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المالية المنتهية والفترات المالية المقارنة، فيما عدا تقديرات ضرائب الدخل.

تم إعداد الأرقام المقارنة في قائمة المركز المالي الدورية استناداً إلى القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والتي تم مراجعتها بواسطة مراقب حسابات آخر، و أرقام المقارنة في القوائم المالية الدورية لقوائم الأرباح أو الخسائر، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية، والإيضاحات المختصرة ذات الصلة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

ب. التغيرات الهامة خلال الفترة

الاستثمار العقاري

يرجع الارتفاع في قيمة الاستثمار العقاري إلى زيادة القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ بمبلغ قدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري. كما تجدر الإشارة إلى أنه قد تم تحويل بعض الوحدات في مشروع ووك أوف كايرو إلى وحدات متاحة للبيع بقيمة تقارب ١١٧ مليون جنيه مصري بغرض البيع، وذلك خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦.

دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري

ترجع الزيادة في الدفعات المقدمة لشراء الاستثمار العقاري خلال الفترة إلى سداد مبلغ قدره ٤٤ مليون جنيه مصري مقابل مبنى E في مشروع "بارك ستريت إديشن".

أرصدة العملاء المستحقة عن عمليات البيع - أقساط مستحقة

ترجع الزيادة في أرصدة العملاء عن عمليات البيع - أقساط مستحقة بمبلغ ١٠٧ مليون جنيه مصري خلال الفترة إلى قيام الشركة بإبرام عقود بيع وحدات في مشروع ووك أوف كايرو خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، مما نتج عنه زيادة في قيمة القروض المستحقة عن عمليات البيع.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

يرجع هذا التغير إلى الزيادة في الإيرادات الإيجارية المستحقة، والتي ترتبط بشكل رئيسي بزيادة عدد العملاء الجدد خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، بالإضافة إلى التعديلات التي تمت على أسعار الإيجار للعقود القائمة.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يرجع ارتفاع قيمة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في ٣١ مارس ٢٠٢٦ إلى زيادة قيمة الوثائق المستثمرة في صندوق "أصول" المُدار بواسطة البنك التجاري الدولي، حيث بلغ عدد الوثائق ٢٥١,٧٧٧ وثيقة بسعر ١,٠٢٧ جنيهًا مصريًا للوثيقة بإجمالي قيمة ٢٥٨ ٥٩٢ ٦٠٣ جنيهًا مصريًا، مقارنةً بسعر ٩٨٠,٩٤ جنيهًا للوثيقة بإجمالي قيمة ١٣٠ ٩٧٨ ٢٤٦ جنيهًا مصريًا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

القروض الجزئية المتداول - الغير المتداول

يرجع الانخفاض في القروض عن سداد أصول القروض خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ بمبلغ ٥٧ مليون جنيه مصري.

ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير

يتمثل رصيد الودائع المتعلقة بمصروفات الصيانة بمبلغ ٣٠٩ ٩٠٢ ١٧١ جنيه مصري، وتأمينات مستردة من الغير بمبلغ ٩٠ ٩٩٦ ٣٣٩ جنيه مصري.

ويمثل مبلغ ودائع الصيانة الدفعات التي يسدها العملاء للوحدات المباعة بمشروع ووك أوف كايرو، والتي يتم إيداعها في البنوك، ويُستخدم العائد السنوي الناتج عنها في تمويل مصروفات صيانة المشروع.

النقدية وما في حكمها

تتمثل النقدية وما في حكمها في أرصده بالجنيه المصري بقيمة ٦٨ ٠٠٠ ٧٩٥ جنيه مصري وأرصده بالعملة الأجنبية بقيمة ١٣ ٥٠٩ ٢١٦ جنيه مصري، ودائع عمله أجنبية بقيمة ٢٤ ٣٧٣ ٥٥٨ جنيه مصري وترجع الزيادة إلى التغير في أسعار الصرف والزيادة في الدفعات المحصلة عن الوحدات المباعة.

الإيرادات

يرجع ارتفاع إجمالي الإيرادات إلى زيادة إيرادات بيع الوحدات في مشروع ووك أوف كايرو بمبلغ ١٥٥ مليون جنيه مصري وزيادة الإيرادات الناتجة عن الإيجار والصيانة بمبلغ ٢٧ مليون جنيه مصري مقارنة بالفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، وذلك نتيجة الزيادة السنوية في قيمة العقود مع العملاء. كما تم بدء تشغيل مشروع جولدن جيت، حيث تم إبرام عقد مع شركة نستله وبدء إثبات الإيراد اعتبارًا من شهر مارس ٢٠٢٦.

تقدير القيمة العادلة

ج- الأصول والالتزامات المقيمة بالقيمة العادلة

لتوفير مؤشر على موثوقية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة، قامت الشركة بتصنيف أصولها وخصومها المقاسة بالقيمة العادلة إلى ثلاثة مستويات كما هو محدد في المعيار المصري ٤٥ "قياس القيمة العادلة". فيما يلي شرح لكل مستوى.

- (١) المستوى ١ هو قياسات بالأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المتطابقة،
- (٢) قياسات المستوى ٢ هي تقنيات التقييم مع جميع المدخلات المادية التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي كأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
- (٣) قياسات المستوى ٣ هي تقييمات لا تعتمد على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (أي مدخلات غير قابلة للملاحظة).

تقوم الشركة بتقييم الحاجة إلى التحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات في الظروف الاقتصادية والنظر فيما إذا كان هناك نقص في المعلومات القابلة للملاحظة للعوامل ذات الصلة بقيمة أدوات معينة. تتمثل سياسة الشركة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة اعتباراً من تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في التحويل.

تمتلك الشركة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر و التي تتمثل في استثمار في صندوق "أصول" المدار من قبل البنك التجارى الدولى ، في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٦٠٣ ٥٩٢ ٢٥٨ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ : ١٣٠ ٩٧٨ ٢٤٦ جنيه مصري)، والتي تقاس بالقيمة العادلة باستخدام الأسعار المعلنة (المستوى ١). بلغ التغير في القيمة العادلة الذي تم تحميله على الربح للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٤٧٣ ٤١٤ ١١ جنيه مصري (في ٣١ مارس ٢٠٢٥ : ٨٤٧ ٠٢٢ جنيه مصري).

لا تمتلك الشركة أي أصول أو التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، باستثناء "صندوق أصول".

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣- أصول ثابتة

إثبات وتجهيزات							
الإجمالي	أخرى	مباني	وديكورات وأخرى	أجهزة حاسب آلي	سيارات	آلات ومعدات	أجهزة انصالات
التكلفة							
٧٠.٠٢٤.٩٦٠	١.٠٠٠.٠٥٢	١٧.٥٥١.١٥١	٤٧.٠٠١.٧٥٩	٢.٤٣٠.٢٨٩	١.٠٤٠.٨٥١	٩.٩٨.٥١٢	٢.٣٤٩
--	(١.٠٠٠.٠٥٢)	--	٧٧٥.٧٠٨	٢٢٦.٦٩٣	--	--	(٢.٣٤٩)
٨٩٦.٩٤٢	--	--	١.٦٤.٩٤٥	٦٥٦.٠١٦	--	٧٥.٩٧٨	--
٧٠.٩٢١.٩٠٢	--	١٧.٥٥١.١٥١	٤٧.٩٤٢.٤١٢	٣.٣١٢.٩٩٨	١.٠٤٠.٨٥١	١٠.٧٤.٤٩٠	--
٧٠.٩٢١.٩٠٢	--	١٧.٥٥١.١٥١	٤٧.٩٤٢.٤١٢	٣.٣١٢.٩٩٨	١.٠٤٠.٨٥١	١٠.٧٤.٤٩٠	--
١٤٣.٩٩٨	--	--	١٥.٠٠٠	١٢٨.٩٩٨	--	--	--
٧١.٠٦٥.٩٠٠	--	١٧.٥٥١.١٥١	٤٧.٩٥٧.٤١٢	٣.٤٤١.٩٩٦	١.٠٤٠.٨٥١	١٠.٧٤.٤٩٠	--
الإهلاك							
(٢٠.٠٠١.٢٧١)	(١.٠٠٠.٠٥٢)	(٣٥١.٠٢٤)	(١٥١.٠٦.٥٥٢)	(٢.٠٩٧.٣١٧)	(١.٠٤٠.٨٥١)	(٤.٠٣.١٢٦)	(٢.٣٤٩)
--	١.٠٠٠.٠٥٢	--	(٨٤٩.٨٥٦)	(١٥٢.٥٤٥)	--	--	٢.٣٤٩
(٥٥٠.٠٤٥٩)	--	(٣٥١.٠٢٣)	(٤.٧٨٥.٥١٦)	(٢.٧٧٨.٦٣٦)	--	(٨٥.٢٨٤)	--
(٢٥.٥٠١.٧٣٠)	--	(٧٠.٢.٠٤٧)	(٢٠.٧٤١.٩٢٤)	(٢.٥٢٨.٤٩٨)	(١.٠٤٠.٨٥١)	(٤.٨٨.٤١٠)	--
(٢٥.٥٠١.٧٣٠)	--	(٧٠.٢.٠٤٧)	(٢٠.٧٤١.٩٢٤)	(٢.٥٢٨.٤٩٨)	(١.٠٤٠.٨٥١)	(٤.٨٨.٤١٠)	--
(١.٣٧٩.٣٢٦)	--	(٨٧.٧٥٦)	(١.١٦٦.٥٥٢)	(١٠٠.٢٧٧)	--	(٢٤.٧٤١)	--
(٢٦.٨٨١.٠٥٥)	--	(٧٨٩.٨٠٢)	(٢١.٩٠٨.٤٧٦)	(٢.٦٢٨.٧٧٥)	(١.٠٤٠.٨٥١)	(٥١٣.١٥١)	--
٤٤.١٨٤.٨٤٥	--	١٦.٧٦١.٣٤٩	٢٦.٠٤٨.٩٣٦	٨١٣.٢٢١	--	٥٦١.٣٣٩	--
٤٥.٤٢٠.١٧٢	--	١٦.٨٤٩.١٠٤	٢٧.٢٠٠.٤٨٨	٧٨٤.٥٠٠	--	٥٨٦.٠٨٠	--
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥							

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٤- استثمار عقارى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١	١٦ ١٥٧ ٧٨٤ ٠٤٦	الوحدات المتاحة للإيجار (إيضاح ٤-أ)
١٤ ١٤٧ ٦١١	١٦ ٤٦٨ ٢٧١	مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٤-ب)
١٥ ٤٨٧ ٥٠٠ ٠٦٢	١٦ ١٧٤ ٢٥٢ ٣١٧	

تقوم الشركة بتأجير العقارات المملوكة لها للعملاء بموجب عقود إيجار تشغيلية، وتتراوح مدة الإيجار من ٤ إلى ٨ سنوات. وتتكون مدفوعات الإيجار من مزيج من المدفوعات الثابتة والمتغيرة، والتي يتم تحصيلها مقدماً. تتمثل الاستثمارات العقارية في ٤ مشاريع - مول ووك أوف كايرو (WOC) وستة مباني إدارية تقع في شرق القاهرة ووحدة إدارية في مشروع بارك ستريت ومبنى ريديكون A٠٥ الإدارى ضمن مشروع Golden Gate بمدينة القاهرة الجديدة.

٤-أ- الوحدات المتاحة للإيجار

تتمثل الوحدات المتاحة للإيجار كما يلي:

جنيه مصرى	
١٢ ٧٢٢ ١٩١ ٦٣٩	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
٢ ٣٠٠ ٠٠٣	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح رقم ٤/ب)
٥٦٣ ٨٧٠ ٣٩٣	إضافات خلال العام*
(٣٥ ٩٨٤ ٨٥١)	المحول الى وحدات متاحة للبيع (إيضاح رقم ٧)
(٩ ٣٣٢ ٧٤٣)	تكلفة الوحدات المباعة
٢ ٢٣٠ ٣٠٨ ٠١٠	فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦
١ ٤٩٧ ٠٦٧	إضافات خلال الفترة
(١١٧ ٤٠٠ ٤٨٥)	المحول الى وحدات متاحة للبيع (إيضاح رقم ٧)
٨٠٠ ٣٣٥ ٠١٣	فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
١٦ ١٥٧ ٧٨٤ ٠٤٦	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦

*الإضافات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تتضمن بشكل رئيسى " مبنى ريديكون A٠٥ " الإدارى ضمن مشروع Golden Gate بمدينة القاهرة الجديدة، وذلك بإجمالى مساحة تبلغ حوالى ٦,٨٨٨ متراً مربعاً، وقد خصصت الشركة هذا المبنى للإيجار والاستثمار للاستفادة منه في الزيادة المتوقعة في أسعار العقارات.

تتمثل المبالغ المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر المبالغ التالية المتعلقة بالاستثمارات العقارية:

الفترة المالية المنتهية في

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٣٧ ٤٨٧ ٨٧١	١٥٥ ٢١٧ ٠١٠	إيرادات إيجارات من الاستثمارات العقارية*
٢١ ٣٨٩ ٦٠٤	٢٤ ٤٢٩ ٠١٨	الإيرادات التشغيلية المباشرة (إيرادات خدمات الصيانة)
٧ ٠٦٢ ٢٦٧	١٦ ١٠٦ ٠٧٣	الإيرادات التشغيلية المباشرة (إيرادات أخرى)
(٣٧ ٢١٥ ٣٧٥)	(٤٣ ٣٦٦ ١٦٦)	التكاليف التشغيلية المباشرة
٥٢٦ ١٦٥ ٤٧٢	٨٠٠ ٣٣٥ ٠١٣	أرباح تقييم الاستثمارات العقارية
٦٥٤ ٨٨٩ ٨٣٩	٩٥٢ ٧٢٠ ٩٤٨	إجمالى المبالغ المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

تابع: الوحدات المتاحة للإيجار

* تتمثل إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية في :

الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	
١٥٥ ٨٤٤ ٩٥٩	١٣١ ٧٨٢ ١٣١	القيمة التعاقدية من واقع عقود الإيجار
(٦٢٧ ٩٥٠)	٥ ٧٠٥ ٧٤٠	تأثير تطبيق طريقة القسط الثابت على إيرادات الإيجار
١٥٥ ٢١٧ ٠١٠	١٣٧ ٤٨٧ ٨٧١	

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية:

يتم قياس الاستثمارات العقارية للشركة بالقيمة العادلة، والتي يتم تقديرها باستخدام تقنيات التقييم.

تم تقييم الاستثمارات العقارية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بواسطة مقيم مستقل مؤهل مهنيًا والذي يحمل مؤهلات مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة في المواقع والقطاعات التي تم تقييم الاستثمارات العقارية فيها. هذا المقيم معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية في مصر.

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. حيث تقوم الإدارة المالية للشركة بمراجعة التقييمات التي قام بها المقيم المستقل لأغراض إعداد القوائم المالية. يقدم الفريق المالي تقاريره مباشرة إلى رئيس القطاع المالي والذي يعقد مناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين فريق التقييم والمقيم المستقل على الأقل مرة كل ربع سنة، وفقًا لتواريخ القوائم الربع السنوية للشركة.

في كل فترة إعداد القوائم المالية، يقوم القطاع المالي بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل؛
- مقارنة التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مع تقرير التقييم للفترة السابقة؛
- إجراء مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغيرات في القيم العادلة للمستوى الثالث في كل تاريخ لإعداد القوائم من خلال مناقشات التقييم الربع سنوية بين المدير المالي وفريق التقييم. وفي إطار هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريرًا يوضح أسباب تغيرات القيمة العادلة.

تسلسل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هو المستوى الثالث في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: المستوى الثالث).

تتمثل الاستثمارات العقارية في ٤ مشاريع - مول ووك أوف كايرو (WOC) وستة مباني إدارية تقع في شرق القاهرة ووحدة إدارية في مشروع بارك ستريت ومبنى ريدكون A٠٥ الإداري ضمن مشروع Golden Gate بمدينة القاهرة الجديدة.

تم تقييم الاستثمارات المذكورة أعلاه على أساس نهج السوق باستخدام طريقة البيوع المماثلة، والتي تنطوي على استخدام المعاملات المقارنة الأخيرة كأساس للتقييم مع الأخذ في الاعتبار العقارات المماثلة في المناطق القريبة. يتم تعديل هذه القيم وفقًا للاختلافات في السمات الرئيسية مثل الموقع والمساحة وجودة التصميم ومستندات الملكية وقوتها والطرق وسهولة الوصول. أهم مدخلات نهج التقييم هذا هو سعر المتر المربع من معاملات السوق المماثلة.

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتعمدة للتقويم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

تابع: الوحدات المتاحة للإيجار
إفتراسات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية:

٣١ مارس ٢٠٢٦

الموقع	القناة	المساحة	التقييم	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل	تأثير أقل
(الجنيه المصري)						(الجنيه المصري)	(الجنيه المصري)
الجزيرة، مصر	مول	٣٧,٦٨٠ متر مربع	٤٤٦٣ ٢٨٠ ٢٥٠	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	٤٤٦ ٣٢٨ ٠٢٥	٤٤٦ ٣٢٨ ٠٢٥
القاهرة، مصر	مبانى إدارية	٥٣,٢٨٣ متر مربع	١٠١٥٠ ٨٦٠ ٥١٤	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	١٠١٥٠ ٨٦٠ ٥٥١	١٠١٥٠ ٨٦٠ ٥٥١
الجزيرة، مصر	وحدة إدارية	١,٣٧٠ متر مربع	٢١٤ ٦٦٩ ٢٠٨	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	٢١ ٤٦٦ ٩٢٠	٢١ ٤٦٦ ٩٢٠
القاهرة، مصر	وحدة إدارية	٦,٨٨٨ متر مربع	١ ٣٢٨ ٩٧٤ ٠٧٤	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	١٣٢ ٩٨٧ ٤٠٧	١٣٢ ٩٨٧ ٤٠٧
الإجمالي			١٦ ١٥٧ ٧٨٤ ٠٤٦				

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الموقع	القناة	المساحة	التقييم	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل	تأثير أقل
(الجنيه المصري)						(الجنيه المصري)	(الجنيه المصري)
الجزيرة، مصر	مول	٣٨,٧٨٠ متر مربع	٤٥٦٩ ٠٨٥ ٢٤٦	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	٤٥٦ ٩٠٨ ٥٢٥	٤٥٦ ٩٠٨ ٥٢٥
القاهرة، مصر	مبانى إدارية	٥٣,٢٨٣ متر مربع	٩ ١٦٧ ٨٥٧ ٨٣٠	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	٩١٦ ٧٨٥ ٧٨٣	٩١٦ ٧٨٥ ٧٨٣
الجزيرة، مصر	وحدة إدارية	١,٣٧٠ متر مربع	٢٢٩ ٥٦٦ ٨٧٥	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	٢٢ ٩٥٦ ٦٨٧	٢٢ ٩٥٦ ٦٨٧
القاهرة، مصر	مبنى	٦,٨٨٨ متر مربع	١ ٥٠٦ ٨٤٢ ٥٠٠	طريقة البيع للمثل	سعر البيع للمثل ١٠٠٪	١٥٠ ٦٨٤ ٢٥٠	١٥٠ ٦٨٤ ٢٥٠
الإجمالي			١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١				

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٤-ب مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	مقاولين
١٢ ٩٣٦ ٢٢٢	١٤ ٩٠٢ ٩٤٢	دفعات مقدمة
١ ٢١١ ٣٨٩	١ ٥٦٥ ٣٢٩	الإجمالي
١٤ ١٤٧ ٦١١	١٦ ٤٦٨ ٢٧١	

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في التحسينات والنشيطيات لوحدة ووك أوف كايرو مول (WOC).

وفيما يلي الحركة على حساب مشروعات تحت التنفيذ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	الرصيد في أول الفترة / العام
٩ ٦٢٩ ١٦٨	١٤ ١٤٧ ٦١١	الإضافات خلال الفترة
٦ ٨١٨ ٤٤٦	٢ ٣٢٠ ٦٦٠	محول الي استثمار عقاري (إيضاح ٤/أ)
(٢ ٣٠٠ ٠٠٣)	--	الرصيد في آخر الفترة / العام
١٤ ١٤٧ ٦١١	١٦ ٤٦٨ ٢٧١	

٥- دفعات مقدمة تحت حساب شراء اصل استثمار عقارى

يمثل هذا المبلغ دفعات مقدمة تم سدادها للمطور وفقاً لعقد البيع الابتدائي الخاص بالمبنى (E) ضمن مشروع "بارك ستريت إيديشن" الكائن بتقسيم المنطقة الترفيهية شمال الشويفات - القاهرة الجديدة، وذلك على مساحة تبلغ ٧,٧١٠ مترًا مربعًا. وقد تم تنفيذ تطوير مشروع تجاري وفقاً للتصميمات المتفق عليها بين الطرفين، وتم تحديد موعد تسليم المشروع التجاري في عام ٢٠٢٧ طبقاً للعقد. وتبلغ القيمة الإجمالية للتعاقد ١,٢٥٨,٥٦٠,٠٠٠ جنيه مصري.

٦- مدينون تجاريون

٦-أ- أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع

يتعلق تمويل الوحدات المباعة بالوحدات المباعة للعملاء في مول ووك أوف كايرو بالمرحلة الثالثة وجزء من المرحلة الثانية.

فيما يلي الشروط والأحكام:

فترة السداد: من ثلاث إلى خمس سنوات.

أسعار الفائدة: من ١٧٪ إلى ٣٠,٢٥٪.

الضمانات: يتم رهن العقارات كضمان مقابل القرض.

قبل منح القروض للعملاء، تقوم الإدارة بإجراء فحوصات الجدارة الائتمانية لتحديد الأهلية. عملاء الشركة هم في الأساس أطراف ذات مخاطر ائتمانية قليلة مثل البنوك والشركات المتعددة الجنسيات. لم يكن هناك أي عملاء متعثرين في السداد.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع - أقساط مستحقة - الجزء غير المتداول (إجمالي)
٣٨٤ ٧٩٦ ٤٠٠	٤٦٣ ٠٤٩ ٦٤٨	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع - أقساط مستحقة - الجزء المتداول (إجمالي)
٢٤٥ ٠٢١ ٢٩٩	٣١٣ ٨٩٦ ٠٥٧	
٦٢٩ ٨١٧ ٦٩٩	٧٧٦ ٩٤٥ ٧٠٤	
(٢٧٦ ٨٤٨ ٥٩٢)	(٣٢٠ ١٩٨ ٢٩٨)	(يخصم):
٣٥٢ ٩٦٩ ١٠٧	٤٥٦ ٧٤٧ ٤٠٦	الفائدة المستحقة بالقيمة الحالية
(٣ ٦٨٣ ٥٨٨)	(٣٣٧ ٦٣٧)	اجمالي أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع
٣٤٩ ٢٨٥ ٥١٩	٤٥٦ ٤٠٩ ٧٧٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة
		صافي القيمة الدفترية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع - أقساط مستحقة - الجزء غير المتداول
١٨٩ ١٥٢ ١٨٩	٢٤٧ ٦٦٤ ٩٣٣	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع - أقساط مستحقة - الجزء المتداول
١٦٠ ١٣٣ ٣٣٠	٢٠٨ ٧٤٤ ٨٣٧	
٣٤٩ ٢٨٥ ٥١٩	٤٥٦ ٤٠٩ ٧٧٠	

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦-ب مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومصروفات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٥١ ٥٠١ ٠١٥	٥٠ ٣٨٧ ٣٢٣	عملاء - إيجار
١٥١ ٤٠٣ ٧٧١	١٥٢ ٥٦٤ ٨٣٥	إيرادات الإيجار المستحقة *
٢٢ ٥٤٨ ٧٨٠	٢٩ ٨٩٧ ٤١٩	مصروفات مدفوعة مقدما
٢ ٨٩٧ ٣٨٤	٢ ٦٤١ ١٣٤	ودائع لدى الغير
٢٧ ٨٤٢ ٤٩٢	٢٧ ٨٤٢ ٤٩٢	دفعات مقدمة تحت حساب ضريبة القيمة المضافة
٢ ٦٤٧ ٨٠٧	--	ضرائب خصم من المنبع
١٠٥ ٠٠٠	١٦٧ ٥٩٤	أرصدة مدينة أخرى
٢٥٨ ٩٤٦ ٢٤٩	٢٦٣ ٥٠٠ ٧٩٧	إجمالي مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومصروفات مقدمة
(١ ٨٩٨ ٩٣٠)	(٤ ١٤٦ ١٤٣)	يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٥٧ ٠٤٧ ٣١٩	٢٥٩ ٣٥٤ ٦٥٤	صافي القيمة الدفترية

*تتمثل الإيرادات المستحقة في إيرادات إيجارية مستحقة من العملاء ولم يتم تحصيلها بعد، بالإضافة إلى الفارق الناتج عن الاعتراف بإيرادات الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت.

٧- وحدات متاحة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٤٠ ٥٣٧ ٨٧٠	٧٦ ٧١٦ ٩٧٧	الرصيد في أول الفترة / العام
٣٥ ٩٨٤ ٨٥١	١١٧ ٤٠٠ ٤٨٥	المحول من الاستثمار العقاري (إيضاح ١/٤)
١٩٤ ٢٥٦	--	تكاليف تم تكبدها على الوحدات المحولة من الاستثمار العقاري
--	(١٥٣ ٥٧٩ ٥٩٣)	تكلفة الوحدات المباعة
٧٦ ٧١٦ ٩٧٧	٤٠ ٥٣٧ ٨٦٩	الرصيد في آخر الفترة / العام

٨- رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
		رأس المال المرخص به
		٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد
٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(٢٠٢٥: ٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم الواحد)
		رأس المال المصدر والمدفوع
		١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد
		(٢٠٢٥: ١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦ سهم بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للسهم الواحد)
١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٥ على زيادة رأس مال المصدر للشركة بمبلغ ٥٠,٤٠٣,٢٢٦ جنيه مصري ليصبح ١,٧٠٤,٤٠٣,٢٢٦ جنيه مصري، وبذلك أصبح رأس المال المصدر ١,٧٠٤,٤٠٣,٢٢٦ سهم بدلاً من ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم، وقد تم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٥.

وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢٥ على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٥٠,٤٠٣,٢٢٦ جنيه مصري (٥٠,٤٠٣,٢٢٦ سهم) ليصبح إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع ١,٧٠٤,٤٠٣,٢٢٦ جنيه مصري، وقد تم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٥.

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة للمقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٩- قروض

القروض	معدل الفائدة	الجزء المتداول	الجزء الغير المتداول	٣١ مارس ٢٠٢٦	الجزء المتداول	الجزء الغير المتداول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
قروض بنك مصر - القرض الثاني	٠,٧٥+	١٤٤ ٨٥٩ ٣٦٨	٦٣٢ ٦٧١ ٣٨٦	٧٧٧ ٥٣٠ ٧٥٤	١٣٩ ٧٢٢ ٦٩٣	٦٨٢ ٧٨٤ ٣٢٨	٨٢٢ ٥٠٧ ٠٢١
قروض بنك مصر - القرض الثالث	٠,٧٥+	٦٠ ٧٠٦ ٤١٢	٨٣ ٦٣١ ٠٠٩	١٤٤ ٣٣٧ ٤٢١	٥٧ ٤٢٥ ٦١٥	٩٨ ٥٨٨ ٣٩٤	١٥٦ ٠١٤ ٠٠٩
القوائد المستحقة*		٢ ٨٠٧ ٣٤٧	--	٢ ٨٠٧ ٣٤٧	٣ ٢٨٠ ٧٩٧	--	٣ ٢٨٠ ٧٩٧
اجمالي القروض		٢٠٨ ٣٧٣ ١٢٧	٧١٦ ٣٠٢ ٣٩٥	٩٢٤ ٦٧٥ ٥٢٢	٢٠٠ ٤٢٩ ١٠٥	٧٨١ ٣٧٢ ٧٢٢	٩٨١ ٨٠١ ٨٢٧

* تم إدراج القوائد المستحقة على القروض ضمن الجزء المتداول من القروض والتي بلغت ٢ ٨٠٧ ٣٤٧ جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مقابل مبلغ ٢ ٢٨٠ ٧٩٧ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥)

يوضح الجدول أدناه حركة القروض خلال العام المنتهى في ٣١ مارس ٢٠٢٦ :

الاجمالي	القرض الثالث	القرض الثاني
٩٨١ ٨٠١ ٨٢٧	١٥٩ ٢٩٤ ٨٠٦	٨٢٢ ٥٠٧ ٠٢١
(٥٦ ٦٥٢ ٨٦٩)	(١١ ٦٧٦ ٦٠٢)	(٤٤ ٩٧٦ ٢٦٧)
٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦	٨ ١٩٧ ٦٧٦	٤٤ ٧٣٦ ٣٥٠
(٥٢ ٤٠٧ ٤٦٢)	(٨ ٦٧١ ١١٢)	(٤٤ ٧٣٦ ٣٥٠)
٩٢٤ ٦٧٥ ٥٢٢	١٤٧ ١٤٤ ٧٦٨	٧٧٧ ٥٣٠ ٧٥٤

يوضح الجدول أدناه حركة القروض خلال العام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ :

الاجمالي	القرض الثالث	القرض الثاني	القرض الاول
١ ٠٦٦ ٨٥٩ ٤٤١	--	٨٤١ ٠٧١ ٩٥٦	٢٢٥ ٧٨٧ ٤٨٥
(٣٩٥ ٤٢١ ٣٣٨)	(٥٩ ٩٩٠ ٧١٦)	(١٠٩ ٦٤٣ ١٣٧)	(٢٢٥ ٧٨٧ ٤٨٥)
٣٠٧ ٠٨٢ ٩٨٧	٢١٦ ٠٠٤ ٧٨٥	٩١ ٠٧٨ ٢٠٢	--
٢٩٣ ٧٥٢ ٤٤٣	٤٧ ٤٣٣ ٩٥٩	٢٤١ ٥٦٨ ٠٦٩	٤ ٧٥٠ ٤١٥
(٢٩٠ ٤٧١ ٧٠٦)	(٤٤ ١٥٣ ٢٢٢)	(٢٤١ ٥٦٨ ٠٦٩)	(٤ ٧٥٠ ٤١٥)
٩٨١ ٨٠١ ٨٢٧	١٥٩ ٢٩٤ ٨٠٦	٨٢٢ ٥٠٧ ٠٢١	--

الرصيد في أول العام
سداد أصل القروض خلال العام
محصلات اضافية
فوائد مدينة محملة على قائمة الارباح و الخسائر
فوائد مدفوعة خلال العام
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

* قرض بنك مصر - القرض الثاني

خلال عام ٢٠٢٢، بناء على العقد التمويلي طويل الاجل بين بنك مصر وشركة بنیان للتتمية والتجارة، قام بنك مصر في ٢٣ يناير ٢٠٢٢ بمنح شركة بنیان للتتمية والتجارة حد ائتمان طويل الاجل بقيمة ٩٨٢ مليون جنيه مصري وذلك لتمويل جزء من تكلفة شراء ستة مباني ادارية. بموجب هذا العقد تم صرف التمويل علي اقساط على النحو الآتي:

يدفع القرض علي اقساط ربع سنوية تبدأ في مارس ٢٠٢٢ علي أن يتم دفع آخر قسط في سبتمبر ٢٠٢٨ في نهاية القرض.

في ١٩ مارس ٢٠٢٥، تم الاتفاق بين بنك مصر وشركة بنیان للتتمية والتجارة على تعديل وزيادة مبلغ القرض طويل الاجل الذي تم الاتفاق عليه عام ٢٠٢٢ بمبلغ ١٨٥ مليون جنيه مصري، ليصبح إجمالي القرض الثاني ١,١٦٧ مليار جنيه مصري. وتمت تلك الزيادة بضمان المبنى الإداري رقم (٨٠٥) والمقام بالمشروع الواقع على قطع الأراضي أرقام (٨٦-٨٧-٨٨-٨٩) الكائنة بالقطاع الرابع - مركز المدينة - مدينة القاهرة الجديدة. وبذلك يصبح القرض مكونًا من شريحتين:

- الشريحة الأولى: ٩٨٢ مليون جنيه مصري

- الشريحة الثانية: ١٨٥ مليون جنيه مصري

ومع ذلك، خلال عام ٢٠٢٥، لم تقم الشركة إلا بسحب مبلغ ٩١ مليون جنيه مصري مقسمة على أربع اقساط، ويتم سداد هذه الشريحة على ٥٨ قسطاً شهرياً متساوياً، بدءاً من نهاية فترة السماح في مايو ٢٠٢٥ وحتى فبراير ٢٠٣٠.

** قرض بنك مصر - القرض الثالث

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تمويل مع بنك مصر بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري. وقد قامت الشركة بسحب مبلغ قدره ٢١٦ مليون جنيه مصري خلال الفترة. يبلغ سعر الفائدة ١,٢٪ فوق سعر الكوريدور. ويهدف هذا التمويل إلى تمويل عمليات الشركة وسداد اقساط العقارات الاستثمارية القائمة الخاصة بها. كذلك، خلال الفترة، قامت الشركة بسداد مبلغ قدره ٦٠٢ ٦٧٦ ١١ مليون جنيه مصري بالإضافة إلى سداد فوائد بقيمة ١١١ ٦٧١ ٨ مليون جنيه مصري.

يجب أن يتم تغطية الرصيد المسحوب بنسبة ١٢٥٪ من القروض المستحقة من عملاء مول (WoC)، حيث تم رهن هذه القروض كضمان لهذا التمويل. وسيتم سداد التمويل بناءً على تواريخ استحقاق القروض المستحقة من العملاء على مدار خمس سنوات تبدأ من يناير ٢٠٢٥ وحتى أكتوبر ٢٠٢٩.

الضمانات

الضمانات للقروض تتكون من رهن بعض مباني الشركة (الاستثمارات العقارية) للبنوك واوراق القبض. يتم اتخاذ التدابير اللازمة للرهن. القيمة العادلة لهذه المباني هي ٣١٧ ٢٥٢ ١٧٤ ١٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٠٢ ٥٠٠ ٤٨١ ١٥ جنيه مصري).

المبالغ المعترف بها في قائمة الارباح او الخسائر المتعلقة بالقروض هي كما يلي:

عن الفترة المالية المنتهية في

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٧٨ ٦٢٣ ٤٨٥	٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦	اجمالي مصروف الفوائد للقروض
٧٨ ٦٢٣ ٤٨٥	٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦	الإجمالي

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى وأوراق دفع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٩١ ٤١٣ ٩٤٣	٣١٥ ١٢٨ ٢٨٤	أوراق الدفع*
١٣٤ ٧٤٠ ١٥٦	٧٦ ٣١٥ ٩٣١	إيرادات المؤجلة**
٢٤ ٥٩٧ ٨٢٠	٣٤ ٠٤٠ ٠٣٠	مصرفات مستحقة
٦ ٢٣٢ ٢٧٨	١١ ٥٠٢ ٣٠١	موردو خدمات
١٣ ٠٧٤ ٩٧٩	٦ ٢٨٢ ٣٢٠	مستحق إلى مصلحة الضرائب
٦ ٥١٧ ٧٧٠	٦ ٥١٧ ٧٧٠	رسوم تدريب العاملين
٤ ٥٩١ ٩٥٢	٤ ٦٧٨ ٠٨٩	تأمين أعمال
١ ٠٤٧ ٧١٨	--	المقاولون
١ ٧٢٨ ٣٠٧	٣ ٧٦٧ ٥٠١	ودائع من الغير
٣ ٨٣٧ ٩١٥	١٨٨ ٤٢٧	مصاريف مستحقة - استشاريين
٣ ٧٥١ ٢٤٥	٤ ٥٢٠ ٧١٦	دائنون أخرى
٤٩١ ٥٣٤ ٠٨٣	٤٦٢ ٩٤١ ٣٦٩	إجمالي دائنون وأرصدة دائنة أخرى
		يخصم:
١٧٢ ٧٠١ ٤٣٥	٢١٨ ٩٢٠ ٥٢٠	أوراق دفع - الجزء غير المتداول
٣١٨ ٨٣٢ ٦٤٨	٢٤٤ ٠٢٠ ٨٤٩	دائنون وأرصده دائنة أخرى- الجزء المتداول

*يتضمن إجمالي رصيد أوراق الدفع قدره ٢٩١ ٤١٣ ٩٤٣ جنيهًا مصريًا في ٣١ مارس ٢٠٢٦ والذي يمثل القيمة المخصصة للرصيد المستحق للوحدات المستلمة والمشتراة من مشروع "جولدن جيت" و"بارك ستريت"، والتي تم إدراجها ضمن الاستثمارات العقارية.

**يمثل رصيد الإيرادات المؤجلة مبالغ تم استلامها من العملاء مقابل إيجار الوحدات. و سيتم الاعتراف بهذه المدفوعات كإيرادات إيجارية على مدار فترة تتراوح من شهر إلى خمسة أشهر.

١١- المصروفات حسب طبيعتها

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	عن الفترة المالية المنتهية في
٤٣ ٣٦٦ ١٦٦	٣٧ ٢١٥ ٣٧٥	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة
٣١ ٨٢٢ ٢٣٢	٢٩ ٢١٣ ٥٠٩	مصرفات عمومية وإدارية
٢٤ ٦١٩ ٧٢٥	٢٤ ٩٨٩ ١٥٧	مصرفات البيع والتسويق
٩٩ ٨٠٨ ١٢٣	٩١ ٤١٨ ٠٤١	

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

تابع: تحليلي المصروفات حسب طبيعتها

<u>عن الفترة المالية المنتهية في</u>		
<u>٣١ مارس ٢٠٢٥</u>	<u>٣١ مارس ٢٠٢٦</u>	
٢٣ ٩٣٧ ٧٠٠	٣٩ ٣٠١ ٥٥٤	أجور ومرتببات وما في حكمها (إيضاح رقم ١/١١)
١٢ ٠٣٧ ٠٣٣	١٣ ٣٠٧ ١٤٣	تكاليف إدارة مباني
٤ ٨١٩ ٧٨٧	٤ ٧٩٨ ٣٤٠	مصروفات كهرباء ومياه وغاز
٤ ٥٢٥ ٨٦٥	٢ ٨٦٦ ٠٠٣	مصروفات صيانة وإصلاح
٢ ٧١٣ ٧٥٢	--	مصاريف استشارات مالية
٢ ٢٨٨ ٠٦١	٣ ٣٩٤ ٥٥٩	ضريبة عقارية
٢ ٠٥٢ ٦٨٧	٢ ٢٤٨ ٩٧٦	مصروفات نظافة
١ ٧١٦ ٧٢٨	١ ٨٩٠ ٧٠٣	مصروفات أمن
١ ٦٥٠ ٨٥٠	١ ٢٥٢ ٣١٨	مصروفات مهنية
١ ٣٥٠ ٩٩٠	١ ٣٧٩ ٣٢٦	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٥)
١ ٢٣٦ ٣٦٩	١ ٤٩٢ ٩٦٤	مصروفات تراخيص
١ ٠٤٤ ٧١٠	١ ٣٤٠ ٩٣٨	مصروفات تأمين
٧٠١ ٠٤٢	٢ ٤٠٧ ٦٠٢	مصروفات تسويقية
٦٣٤ ٨٦٨	١٧ ٩٩٤ ١٦١	عمولات
٥٨٢ ٢٦٨	١ ٠٣٩ ٦٧٦	مصروفات بنكية
٤٤٣ ٧٥٦	٩٦٩ ٢٦٩	المساهمة التكافلية للتأمين الصحي الشامل
١٦٣ ٣٨٤	١ ٦٩٠	مصروفات زراعية
٧٤ ٤٨٣	٨٥ ٠٥٥	مصروفات نقل وانتقالات
٦١ ٨٤٧	٦١٤ ١٤٨	نفقات جهات حكومية
٢٧ ٦٩٠ ٨٩٠	--	مصروفات طرح الأولى
١ ٦٩٠ ٩٧٢	٣ ٤٢٣ ٦٩٨	مصروفات أخرى
<u>٩١ ٤١٨ ٠٤١</u>	<u>٩٩ ٨٠٨ ١٢٣</u>	<u>الأجمالي</u>

١/١١ - أجور ومرتببات وما في حكمها

<u>عن الفترة المالية المنتهية في</u>		
<u>٣١ مارس ٢٠٢٥</u>	<u>٣١ مارس ٢٠٢٦</u>	
١٧ ٠٣٧ ٧٠٠	٢٤ ٦٣٣ ٦٠٤	أجور ومرتببات
٦ ٩٠٠ ٠٠٠	٨ ٦٨٨ ٠٠٠	مرتببات الإدارة التنفيذية
--	٥ ٩٧٩ ٩٤٩	مكافأة الإدارة التنفيذية
<u>٢٣ ٩٣٧ ٧٠٠</u>	<u>٣٩ ٣٠١ ٥٥٤</u>	<u>الأجمالي</u>

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٢- معاملات مع أطراف ذات علاقة

١٢-أ وفيما يلي طبيعة وقيمة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

دخلت الشركة في عدة معاملات مع شركات وكيانات تدرج تحت تعريف الأطراف ذات علاقة، كما هو مذكور في المعيار المحاسبي المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن الأطراف ذات علاقة". تعتبر الأطراف عمومًا ذات علاقة إذا كانت الأطراف تحت سيطرة مشتركة أو إذا كان لدى أحد الطرفين القدرة على التحكم في الطرف الآخر أو يمكنه ممارسة نفوذ كبير أو سيطرة مشتركة على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة مع طرف ذي علاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط الشكل القانوني. تتألف الأطراف ذات علاقة من مجلس إدارة المجموعة، والكيانات التابعة لها، والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة، وشركائها وموظفي الإدارة العليا. توضح الجداول أدناه طبيعة وقيم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة، والأرصدة المستحقة في تاريخ القوائم المالية الدورية.

عن الفترة المالية المنتهية في		طبيعة المعاملات	
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦		
--	٤ ٦٤١ ١٥٤	ايجار	شركة العاشر من رمضان للصناعات الدوائية والمستحضرات التشخيصية (Rameda)

١٢-ب أفراد الإدارة التنفيذية

وافقت الجمعية العامة للمساهمين في ٢٠٢٤ على صرف مرتبات لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، حيث بلغت مرتبات أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين المحملة على الأرباح أو الخسائر خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مبلغ ٨ ٦٦٨ ٠٠٠ جنيه مصري مقابل مبلغ ٦ ٩٠٠ ٠٠٠ جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ وبلغت مكافآت الادارة التنفيذية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ ٩٥٠ ٩٧٩ ٥٠ جنيه مصري مقابل لا شيء عام ٢٠٢٥.

١٣- إيرادات التمويل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٣ ٣١٨ ٢١٦	٢ ٢٣٩ ٢٥٥	فوائد دائنة
--	٢ ٨١٩ ٢٠٨	أرباح فروق تقييم عملات أجنبية
٣ ٣١٨ ٢١٦	٥ ٠٥٨ ٤٦٣	الإجمالي

١٤- تكاليف التمويل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٧٨ ٦١٤ ٨٠٦	٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦	فوائد مدينة قروض
٨ ٦٧٩	--	خسائر فروق تقييم عملات أجنبية
٧٨ ٦٢٣ ٤٨٥	٥٢ ٩٣٤ ٠٢٦	الإجمالي

١٥- ضرائب الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
--	٤١ ٨١٥ ٣٥٩	مصرف ضرائب الدخل الجارية
١٢٢ ٦٣٩ ٣٠٥	٢٣٩ ٧٧٨ ٨٩٩	مصرف ضرائب الدخل المؤجلة (إيضاح رقم ١٥/أ)
١٢٢ ٦٣٩ ٣٠٥	٢٨١ ٥٩٤ ٢٥٨	

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المختصرة المتممة للقوائم المالية - عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٥/ إيضاح الضريبة المؤجلة

تتمثل ضريبة الدخل المؤجلة في الأصول والالتزامات الضريبية الناشئة عن الفروق المؤقتة بين الأساس الضريبي والاساس المحاسبي في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

الأصول الثابتة	الفروقات الناتجة عن تقييم الاستثمارات العقارية	الفروق الناتجة عن تطبيق طريقة القسط الثابت في إيرادات الإيجار	اجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٢ ٤٠٠ ١٩١ ٠٤٣	٢٤ ٦١٩ ٩٠٢	٢ ٤٢٧ ١٨١ ٦٤٢
ضريبة الدخل المؤجلة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر (إيضاح ٢٦ ج)	٤٢٦ ٦٥٩ ٨٩٢	٣ ٨٦٢ ٤٤٣	٤٣٠ ٨٩٣ ٧٧٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢ ٨٢٦ ٨٥٠ ٩٣٥	٢٨ ٤٨٢ ٣٤٥	٢ ٨٥٨ ٠٧٥ ٤١٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٢ ٨٢٦ ٨٥٠ ٩٣٥	٢٨ ٤٨٢ ٣٤٥	٢ ٨٥٨ ٠٧٥ ٤١٦
ضريبة الدخل المؤجلة المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر	٢٤٠ ٠٠٠ ٤٩٨	(١٤١ ٢٨٩)	٢٣٩ ٧٧٨ ٨٩٩
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٣ ٠٦٦ ٨٥١ ٤٣٣	٢٨ ٣٤١ ٠٥٦	٣ ٠٩٧ ٨٥٤ ٣١٥

١٦- نصيب السهم في الخسائر الأساسي والمخفض

يحتسب نصيب السهم الأساسي في أرباح الفترة بقسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

عن الفترة المالية المنتهية في

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥	صافي ربح الفترة
٤١٧ ٠٤٩ ٤٤٨	٥٩٣ ٣٤٧ ٢٧٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	نصيب السهم في الأرباح
٠,٢٥	٠,٣٥	

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة من خلال تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بتأثير جميع الأسهم العادية المحتملة التي قد تؤدي إلى تخفيض الربحية. لا تمتلك الشركة أي أسهم محتملة مخفضة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ و ٣١ مارس ٢٠٢٥، وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية.

١٧- مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الالتزامات المالية غير المخصومة للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، استنادا إلى تواريخ المدفوعات التعاقدية وأسعار الفائدة الحالية في السوق.

أقل من سنة أشهر	من ستة أشهر حتى سنة	من سنة حتى سنتين	أكثر من سنتين
٣١ مارس ٢٠٢٦			
١٩٠ ١٦٠ ٨٣٤	١٨٧ ٥٣٣ ٢١٩	٣٥٩ ٠٥٣ ٩٠٢	٦٤٥ ١٥٢ ٩٥٩
١١٦ ٦٨٩ ٨٧٣	٩٢ ٠٢٥ ٦٠٣	١٢٢ ٧٠٠ ٨٠٤	١٩٥ ٧٨٢ ٠١٠
٢٠٨ ٨٩٨ ٦٤٨	--	--	--
٥١٥ ٧٤٩ ٣٥٥	٢٧٩ ٥٥٨ ٨٢٢	٤٨١ ٧٥٤ ٧٠٦	٨٤٠ ٩٣٤ ٩٦٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
٢٠٧ ٦٦٣ ٩١٨	٢٠٢ ١٧٥ ٠٢٩	٣٨٣ ٤٠٩ ٣٠٧	٧٥٧ ٥٥٥ ٤٥٥
١٣١ ٨٥٢ ٤٩٥	٦١ ٣٥٠ ٤٠٠	١٢٢ ٧٠٠ ٨٠٠	٢٨٧ ٨٠٧ ٦١٦
١٨٦ ٧٩١ ٢٢٩	--	--	--
٥٢٦ ٣٠٧ ٦٤٢	٢٦٣ ٥٢٥ ٤٢٩	٥٠٦ ١١٠ ١٠٧	١ ٠٤٥ ٣٦٣ ٠٧١

* دائنون وارصده اخرى لا تتضمن "الايراد المقدم"، "صندوق تدريب العاملين" و"ضرائب القيمة المضافة".

١٨- التقارير القطاعية

يتم إعداد التقارير الخاصة بالقطاعات التشغيلية بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى الرئيس المسؤول عن صناعة القرار التشغيلي.

الرئيس المسؤول عن صناعة القرار التشغيلي هو مجلس إدارة الشركة الذي يتولى مسؤولية العمليات وتقييم الأداء المالي وموقف الشركة واتخاذ القرارات الاستراتيجية. حددت إدارة الشركة قطاعات التشغيل بناءً على المعلومات التي يراجعها مجلس الإدارة بشكل متكرر لغرض تقييم الأداء المالي وموقف الشركة واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

يراجع مجلس الإدارة النتائج التشغيلية لقطاعات التشغيل فيما يتعلق بطبيعة تشغيل القطاع. نظرًا لأن أنشطة الشركة منظمة في قطاع واحد (عمليات) مرتبط بالكامل ببيع وتأجير الاستثمارات العقارية، فإن المعلومات على مستوى المؤسسة المطلوبة بموجب المعيار المحاسبي المصري رقم ٤١ "قطاعات التشغيل" مدرجة بالفعل في القوائم المالية، وبالتالي لا توجد إيضاحات أخرى مطلوبة.

يقوم مجلس الإدارة بتقييم أداء القطاعات التشغيلية على أساس إجمالي الإيرادات، وصافي الربح التشغيلي، وإجمالي الأصول غير المتداولة والأصول المتداولة، وإجمالي الالتزامات وحقوق الملكية للقطاع. ويستثنى من أساس القياس هذه العمليات غير المستمرة، فوائد دائنة ومصروفات الفائدة.

تتخذ الشركة من مصر مقراً لها، حيث أن جميع إيراداتها يتم توليدها من العملاء في مصر، ويبلغ إجمالي الإيرادات في الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مبلغ ٩١١ ٤٠٦ ٣٧٠ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥: ٣٤٣ ٨٥٨ ١٧٩ جنيه مصري).

يبلغ إجمالي الأصول غير المتداولة في مصر كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٧٩٥ ٧٣٥ ١٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩٢٣ ٨١٦ ٩٤٦ جنيه مصري).

١٩- الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

بلغت الارتباطات التعاقدية للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٩٨٨ ٨٦٧ ٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٥٧ ٥٣٨ ٦٩٦ جنيه مصري)، والتي تتمثل فيما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مشروع جولدن جيت "ريدكون"	٤٨٢ ٩٢٨ ٩٥٧
مشروع بارك ستريت إديشن "إيست"	١ ٢١٣ ٦٠٩ ٥٠٠
٩٨٨ ٨٦٧ ٠٠٠	١ ٦٩٦ ٥٣٨ ٤٥٧

٢٠- أحداث هامة

نظراً لاندلاع حروب في منطقة الشرق الأوسط وخاصة فيما يخص الحرب على إيران، فقد تحركت أسعار العملات الأجنبية بالارتفاع في مقابل الجنيه المصري، وكذا ارتفاع أسعار بعض المحروقات والغاز الطبيعي، مما سيؤثر على ارتفاع تكلفة المنتجات والنقل، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة خسائر النشاط في بعض الشركات في المدى القصير، وتدرس المنشأة كيفية مواجهة تلك الآثار ومدى تأثيرها على نشاط الشركة.

في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وبناء عليه، تم خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩,٠٪ و ٢٠,٠٪ و ١٩,٥٪، على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩,٥٪. كذلك قرر مجلس إدارة البنك المركزي خفض نسبة الاحتياطي النقدي التي تلتزم البنوك بالاحتفاظ بها لدى البنك المركزي المصري من ١٨٪ إلى ١٦٪. وتأتي هذه القرارات انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

في ٢ أبريل ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري تثبيت أسعار عائد الإيداع والإقراض وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩,٠٪ و ٢٠,٠٪ و ١٩,٥٪، على الترتيب؛ كما تم تثبيت سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩,٥٪. كذلك قرر مجلس إدارة البنك المركزي تثبيت نسبة الاحتياطي النقدي التي تلتزم البنوك بالاحتفاظ بها لدى البنك المركزي المصري من ١٨٪ إلى ١٦٪. وتأتي هذه القرارات انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.