

**تقرير تأكد مستقل**  
**عن مدى مطابقة اوجه الاستخدام الفعلي لمتحصلات اكتتاب زيادة رأس المال لأوجه الاستخدام**  
**التي تم الإفصاح عنها**

السادة / شركة جي بي أي للنمو العمراني  
(شركة مساهمة مصرية)

**المقدمة**

قمنا باختبار تقرير مدى مطابقة اوجه الاستخدام الفعلي لمتحصلات اكتتاب زيادة رأس المال لأوجه الاستخدام التي تم الإفصاح عنها الواردة في نموذج الإفصاح النصف سنوي المعد بواسطة شركة جي بي أي للنمو العمراني في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠.

**مسئولية الادارة**

إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد وعرض تقرير نموذج الإفصاح النصف سنوي عن استخدام متحصلات زيادة رأس المال وفقا لاحكام المادة (٥٢) من قواعد قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية والقوانين والقرارات ذات الصلة ، كما ان مسؤولية الادارة تمتد الي تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

**مسئولية المراجع**

تتحصر مسئولينا في إختبار المعلومات الواردة في نموذج الإفصاح النصف سنوي عن استخدام متحصلات زيادة رأس المال المعد بمعرفة إدارة الشركة وإبداء استنتاج في ضوء الأختبارات التي تم ادائها ، وقد قمنا باختبار نموذج الإفصاح النصف سنوي عن استخدام متحصلات زيادة رأس المال طبقا للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعه او فحص معلومات ماليه تاريخيه ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلاليه وتخطيط واداء عمله التأكد للحصول علي تأكيد بأن تقرير نموذج الإفصاح النصف سنوي عن استخدام متحصلات زيادة رأس المال مكتمل وخال من أية تحريفات هامة ومؤثرة ويشمل إختبار تقرير نموذج الإفصاح النصف سنوي عن استخدام متحصلات زيادة رأس المال الحصول بصوره اساسيه علي الادله من واقع الملاحظة والاستفسارات من الاشخاص المسئولين عن إعداد تقرير نموذج الإفصاح النصف سنوي عن استخدام متحصلات زيادة رأس المال والإطلاع علي المستندات عندما يكون ذلك مناسباً ونحن نرى ان الادله التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساس لاستنتاجنا.

وقد اعد هذا التقرير لتقديمه الي الهيئة العامة للرقابة المالية بناءا علي تكليف إدارة الشركة وليس لاي غرض اخر وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام الا للغرض الذي اعد من اجله.

## الاستنتاج

ومن رأينا ان تقرير نموذج الافصاح النصف سنوى عن استخدام متحصلات زيادة راس المال المشار اليه اعلاه يعبر بوضوح في جميع جوانبه الهامه عن مطابقة اوجه الاستخدام الفعالى لمتحصلات الزيادة النقدية لراس المال المصدر لوجه الاستخدام التي تم الافصاح عنها في ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ وفقا لاحكام المادة (٥٢) من قواعد قيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية والقوانين والقرارات ذات الصله.

القاهرة في ١٣ أغسطس ٢٠٢٦

كريم هشام احمد ليب  
شريك تنفيذي  
زميل جمعية المحاسبين القانونيين الامميين رقم ٢٩٦٦  
عضو جمعية المحاسبين والمرافعة المصريين  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٤٧٢  
سجل بالبنك المركزى رقم ٥٨١  
س.م.م ٣٥٣٣٥



السادة / البورصة المصرية

## نموذج الإفصاح عن استخدام مُتحصلات إكتتاب زيادة رأس المال

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| أسم الشركة                                                                                                                                                   | جي بي أي للنمو العمراني (ش.م.م) GPI FOR URBAN GROWTH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| كود التقييم الدولي                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| نوع إكتتاب زيادة رأس المال                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ بأعمال حقوق الأولوية في الإكتتاب</li> <li>○ للإكتتاب العام بدون أعمال حقوق الأولوية</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| تاريخ إنتهاء إكتتاب زيادة رأس المال                                                                                                                          | 11/3/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| تاريخ قيد أسهم زيادة رأس المال                                                                                                                               | 10/6/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| القيمة الإجمالية لمُتحصلات الإكتتاب                                                                                                                          | 1000000000 جم (مائة مليون جنيه مصري)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| الإستخدام الفعلي للمُتحصلات حتى نهاية الفترة المالية المنتهية في 30 / 6 / 2026 مقارنة بما تم الإفصاح عنه بنموذج الإفصاح السابق المُقدم حتى تاريخ 2026/3/31 . | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">شراء مساحة تجارية</td><td style="width: 50%;">18100000 جنيه</td></tr> <tr> <td>شراء مساحة إدارية</td><td>51925000 جنيه</td></tr> <tr> <td>أعمال نهائية بقطعة 59</td><td>11781777 جنيه</td></tr> <tr> <td>أعمال بقطعة 69</td><td>1834280 جنيه</td></tr> <tr> <td>مقابل تصالح جزئي قطعة 59</td><td>253085.15 جنيه</td></tr> <tr> <td>أعمال بقطعة 69</td><td>2026767.54 جنيه</td></tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>الإجمالي</b></td><td style="text-align: right;"><b>85920909.69 جنيه</b></td></tr> </table>                             | شراء مساحة تجارية | 18100000 جنيه | شراء مساحة إدارية | 51925000 جنيه | أعمال نهائية بقطعة 59 | 11781777 جنيه | أعمال بقطعة 69 | 1834280 جنيه | مقابل تصالح جزئي قطعة 59 | 253085.15 جنيه | أعمال بقطعة 69 | 2026767.54 جنيه | <b>الإجمالي</b> | <b>85920909.69 جنيه</b> |
| شراء مساحة تجارية                                                                                                                                            | 18100000 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| شراء مساحة إدارية                                                                                                                                            | 51925000 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| أعمال نهائية بقطعة 59                                                                                                                                        | 11781777 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| أعمال بقطعة 69                                                                                                                                               | 1834280 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| مقابل تصالح جزئي قطعة 59                                                                                                                                     | 253085.15 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| أعمال بقطعة 69                                                                                                                                               | 2026767.54 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| <b>الإجمالي</b>                                                                                                                                              | <b>85920909.69 جنيه</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| القيمة المُتبقية من مُتحصلات الإكتتاب                                                                                                                        | 14079090.31 جنيه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| تفاصيل ووضع المشاريع مقارنة بما تم الإفصاح عنه في نشرة الإكتتاب                                                                                              | <p>1- تم شراء المساحة التجارية الكائنة بشارع النيل (حي العجوزة) - محافظة الجيزة ، وجاري التوثيق بالشهر العقاري .</p> <p>2- تم شراء مساحة إدارية قدرها 2054.71 م بالدور الثالث بالبرج الطبي - مستشفى دار الفؤاد - مدينة نصر من شركة كايروسكان للأشعة والتحليل ، بمبلغ إجمالي وقدره (101925000 جم) وتم سداد مبلغ وقدره (51925000 جم) وكذلك تم سداد مبلغ وقدره (25226437.5 جم) مقابل قيمة إيجار سنتين مقدماً + تأمين بقيمة 3 أشهر ، على أن يتم سداد باقي المبلغ وقدره 24773562.5 جم ، مع الإنتهاء من التوثيق بالشهر العقاري .</p> <p>3- تم الإنتهاء من الإنشاءات والمباني وفقاً للترخيص ومعظم التشطيبات للقطعة 59 وجاري إدخال المرافق الحكومية .</p> |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| نسبة إنجاز المشاريع مقارنة بما تم الإفصاح عنه في نشرة الإكتتاب                                                                                               | <p>1- تم الإنتهاء من شراء المساحة التجارية الكائنة بشارع النيل (حي العجوزة) - محافظة الجيزة بنسبة 100% وجاري التوثيق بالشهر العقاري .</p> <p>2- تم شراء وتأجير مساحة إدارية بالدور الثالث بالبرج الطبي - مستشفى دار الفؤاد - مدينة نصر ، إلى شركة (كايروسكان للأشعة والتحليل) بقيمة إيجارية شهرية قدرها (935000 جم) وزيادة مركبة 10 % سنوياً .</p> <p>3- تم إنجاز مشروع القطعة 59 وفقاً للترخيص بنسبة 97 % .</p>                                                                                                                                                                                                                                  |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |
| بيانات أخرى                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |               |                   |               |                       |               |                |              |                          |                |                |                 |                 |                         |

بناءً على قرار الجمعية العامة العادية المؤرخة 21/7/2024 بتفويض الجمعية لمجلس الإدارة بتحقيق عوائد من ممتلكات زيادة رأس المال .

فقد قامت الشركة بشراء مساحة تجارية قدرها (153.20 م2) عبارة عن مبنى مؤجر لبنك الإسكندرية بشارع النيل (حي العجوزة) - محافظة الجيزة .

وقد قامت الشركة بشراء مساحة إدارية قدرها (2054.71 م2) بالدور الثالث بالبرج الطبي - مستشفى دار الفؤاد - مدينة نصر من شركة كايروسكان للأشعة والتحليل ، وتم تأجيرها إلى ذات الشركة (كايروسكان للأشعة والتحليل) بقيمة إيجارية شهرية قدرها (935000 جم) وبزيادة مركبة 10 % سنوياً .

ويلاحظ أن القيمة المتبقية من ممتلكات الإكتتاب تُدر عوائد مالية للشركة وذلك حتى قيام الشركة بسداد باقي ثمن المساحة الإدارية المؤجرة لشركة كايروسكان للأشعة والتحليل عند التسجيل بالشهر العقاري .

الممثل القانوني للشركة

محمد سيد عبدالعظيم

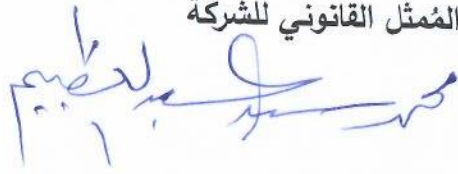


تحريراً في 2026/8/11 .

نموذج الإفصاح عن استخدام متحصلات إكتتاب زيادة رأس المال

| قيمة المبلغ                             | بيان أوجه الاستخدام                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | مدى وجود بند الاستخدام ضمن الخطة الواردة بنشرة الإكتتاب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | النسبة إلى إجمالي قيمة الزيادة |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1000000000 جم<br>(مائة مليون جنيه مصري) | 1- تم شراء المساحة التجارية الكائنة بشارع النيل (حي العجوزة) - محافظة الجيزة بمبلغ وقدره (18100000) ، وجاري التوثيق بالشهر العقاري .                                                                                                                                                                                                                                                                | * بناءً على قرار الجمعية العامة العادية المؤرخة 21/7/2024 وبناءً على تفويض الجمعية لمجلس الإدارة بتحقيق عوائد من متحصلات زيادة رأس المال ، فقد قامت الشركة بشراء مساحة تجارية قدرها (153.20 م2) عبارة عن مبنى مؤجر لبنك الإسكندرية بشارع النيل (حي العجوزة) - محافظة الجيزة .                                                                                                                                 | 18.10 %                        |
|                                         | 2- تم شراء مساحة إدارية قدرها 2054.71 م2 بالدور الثالث بالبرج الطبي - مستشفى دار الفؤاد - مدينة نصر من شركة كايروسكان للإشعة والتحليل ، بمبلغ إجمالي وقدره (101925000 جم) وتم سداد مبلغ وقدره (51925000 جم) وكذلك تم سداد مبلغ وقدره (25226437.5 جم) مقابل قيمة إيجار سنتين مقدماً + تأمين بقيمة 3 أشهر ، على أن يتم سداد باقي المبلغ وقدره 24773562.5 جم ، مع الإنتهاء من التوثيق بالشهر العقاري . | * تم شراء مساحة إدارية قدرها 2054.71 م2 بالدور الثالث بالبرج الطبي - مستشفى دار الفؤاد - مدينة نصر من شركة كايروسكان للإشعة والتحليل ، بمبلغ إجمالي وقدره (101925000 جم) وتم سداد مبلغ وقدره (51925000 جم) بنسبة 51.93% وكذلك تم سداد مبلغ وقدره (25226437.5 جم) مقابل قيمة إيجار سنتين مقدماً + تأمين بقيمة 3 أشهر ، على أن يتم سداد باقي المبلغ وقدره 24773562.5 جم مع الإنتهاء من التوثيق بالشهر العقاري . | 51.93 %                        |
|                                         | 3- تم الإنتهاء من الإنشاءات والمباني وفقاً للترخيص ومُعظم التشطيبات للقطعة 59 بمبلغ 11781777 جنيهه وجاري إدخال المرافق الحكومية .                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11.78 %                        |
|                                         | 4- أعمال بقطعة 69 بمبلغ 1834280 جنيهه .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1.83 %                         |
|                                         | 5- مقابل تصالح جزئي قطعة 59 .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.25 %                         |
|                                         | 6- أعمال بقطعة 69 .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2.03 %                         |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 85.92 %                        |
| إجمالي النسبة                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |

الممثل القانوني للشركة





تحريراً في 2026/8/11 .