

شركة بنيان للتنمية والتجارة
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

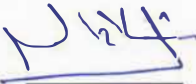
صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الدورية المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المختصرة
٢٢ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة

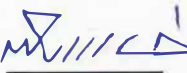
شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)


قائمة المركز المالي الدورية المختصرة - كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١	٢٠٢٥ يونيو ٣٠	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول غير المتداولة
٥٠,٠٢٣,٦٩٠	٤٧,٦٨٤,١١٣	٥	أصول ثابتة
١٢,٧٣١,٨٢٠,٨٠٧	١٣,٩٨٢,٣٧٢,٣١٩	٦	استثمار عقاري
٢١٥,٣٦٠,٢٠٨	٣٦٩,٨٥١,٩٠٩	٧	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
٢٦٤,٠٨٤,٩٢٠	٢١٢,٦٣٥,٦٧٠	١/٨	قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول
١٣,٢٦١,٢٨٩,٦٢٥	١٤,٦١٢,٥٤٤,٠١١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٠,٥٣٧,٨٧٠	٤٠,٥٣٧,٨٧٠		وحدات متاحة للبيع
٢٤٦,٨٦٥,٤٢٦	١٧٩,١٣٧,٦٥٩	١/٨	قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء المتداول
١٤٨,٤٥٧,٢٤٧	٢٣٤,٥٧٥,٤٨٠	١/ب	مدنيون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة
-	٤٨,١٤٣,٢٧٠	١/١٧	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٣,٣٧٥,١٦١	٢٤,٩٥٥,٢١٣		الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٥١,٢٢٨,٥١٣	١٠٢,٤٧١,١٥٠		النقدية وما في حكمها
٦٢٠,٤٦٤,٢١٧	٦٢٩,٨٢٠,٦٤٢		إجمالي الأصول المتداولة
١٣,٨٨١,٧٥٣,٨٤٢	١٥,٢٤٢,٣٦٤,٦٥٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٩	رأس المال المدفوع
٤٤٤,٤٤٩,٠٠٣	٤٤٤,٤٤٩,٠٠٣		احتياطي قانوني
٧,٩٢١,٦٤٣,٨٢٧	٨,٩٤٧,٥٢٠,٤٩٣		أرباح مرحلة
١٠,٠٢٠,٠٩٢,٨٣٠	١١,٠٤٥,٩٦٩,٤٩٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٩١٢,٩١٠,٤٥٦	٨٨٦,٧٦٢,٦٨٠	١٠	قروض - الجزء غير المتداول
٦٠,٤٦٠,٠٣٠	٤٥,٥٨٧,٣٥٣	١١	داننون تجاريون وأرصدة داننة أخرى - الجزء غير المتداول
٢,٤٢٧,١٨١,٦٤٢	٢,٧١٦,٨٦٧,٢١٢		التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
٣,٤٠٠,٥٥٢,١٢٨	٣,٦٤٩,٢١٧,٢٤٥		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,١٣٩,٢٤٧	١,١٣٩,٢٤٧		مخصصات
١٥٣,٩٤٨,٩٨٥	١٩١,٨٧٣,٣٠٩	١٠	قروض - الجزء المتداول
١٤٥,٥٤٣,١٩١	١٦٧,٣٩٢,١٥٥	١١	داننون تجاريون وأرصدة داننة أخرى-الجزء المتداول
١٥٤,٤٩٢,٤٥٩	١٧٨,٩٣٥,٦٨٦		ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
٥,٩٨٥,٠٠٢	٧,٨٣٧,٥١٥		التزامات ضرائب الدخل الجارية
٤٦١,١٠٨,٨٨٤	٥٤٧,١٧٧,٩١٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣,٨٦١,٦٦١,٠١٢	٤,١٩٦,٣٩٥,١٥٧		إجمالي الالتزامات
١٣,٨٨١,٧٥٣,٨٤٢	١٥,٢٤٢,٣٦٤,٦٥٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المختصرة


شامل أبو الفضل
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب


طارق عبد الرحمن
العضو المنتدب


فادي رافت
العضو المنتدب للشئون المالية


أحمد حليم سيد
المدير المالي

القاهرة في ١٢ أغسطس ٢٠٢٥

تقرير الفحص المحدود مرفق

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		ايضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥		
١٠٨,٣٣٤,٣٢٧	١٤٦,٠٢٢,٧٥٠	٢٠٠,٩٧٩,١٢٩	٢٨٣,٥١٠,٦٢١		إيرادات إيجارات
١٤,٥٥١,٥١٢	٥,٧٧١,٤٤٢	٩٠,٦١٨,٧٨٧	٥,٧٧١,٤٤٢		إيرادات بيع وحدات
٣٦,٧٩٢,٥١٤	٢٢,٤٢٥,٥٠١	٣٩,٤٧٨,٤٤٠	٤٣,٨١٥,١٠٥		إيرادات خدمات الصيانة
٧,٨٤١,٨٢٩	١٤,٧٧٣,٢٠٢	١٤,٤٦٦,٦٥٤	٢٨,٦٩١,٨٠٣		إيرادات الفائدة على تمويل الوحدات المباعة
١١,٣٧٠,٠٠٠	١٠,٤١٤,٣١٧	١٥,٧٥٥,٣٢٩	١٧,٤٧٦,٥٨٤		إيرادات أخرى
١٦٨,٨٩٠,١٨٢	١٩٩,٤٠٧,٢١٢	٣٦١,٢٩٨,٣٣٩	٣٧٩,٢٦٥,٥٥٥		إجمالي الإيرادات
(٢٩,٢٠٠,١٧٣)	(٣٨,٠٢٢,٣٤٢)	(٥٦,١١٦,٨٨٨)	(٧٥,٢٣٧,٧١٧)	١٢	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة
(١,٧٧٣,٨٤٦)	(٩,٣٣٢,٧٤٣)	(١٥,٢٣٨,٣٥٧)	(٩,٣٣٢,٧٤٣)		تكلفة الوحدات المباعة
(٣٠,٩٧٤,٠١٩)	(٤٧,٣٥٥,٠٨٥)	(٧١,٣٥٥,٢٤٥)	(٨٤,٥٧٠,٤٦٠)		إجمالي تكلفة الإيرادات
١٣٧,٩١٦,١٦٣	١٥٢,٠٥٢,١٢٧	٢٨٩,٩٤٣,٠٩٤	٢٩٤,٦٩٥,٠٩٥		مجمل الربح
١,٢٥٠,٨١٧,١٥٩	٧٢٣,٤٢٣,٩٨٠	١,٩٣٦,٦٦١,٠٨٤	١,٢٤٩,٥٨٩,٤٥٢	١/٦	الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(١٦,١٨٦,٣٨٣)	(١٥,٢٧٦,٤٤٩)	(٣٠,٨١٨,٣٣٨)	(٤٤,٤٨٩,٩٥٨)	١٢	مصروفات عمومية وإدارية
(٥,١٣٥,١٢٧)	٧,٢٤٢,٨٣٠	(١١,٧٠٨,٢٦٣)	(١٧,٧٤٦,٣٢٧)	١٢	مصروفات بيع وتسيويق
-	(٢,٠٥٧,٦٩٤)	-	(٢,٠٥٧,٦٩٤)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في الأصول المالية
-	١,٣١٤,٣٧٧	-	٢,١٦١,٣٩٩		أرباح التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١,٣٦٧,٤١١,٨١٢	٨٦٦,٦٩٩,١٧١	٢,١٨٤,٠٧٧,٥٧٧	١,٤٨٢,١٥١,٩٦٧		ارباح التشغيل
٩,٨٦٤,٢٧٤	٣,٧١١,٩٢١	١٢,٩٣٨,٢٦٨	٧,٠٣٠,١٣٧	١٣	إيرادات التمويل
(١١٤,٤١٠,٢٩٢)	(٨٦,٥٠٧,١٩٣)	(٢٠٠,٨١٤,٥٤٠)	(١٦٥,٥٨٩,٤٥٢)	١٤	تكاليف التمويل
١,٢٦٢,٨٦٥,٧٩٤	٧٨٣,٩٠٣,٨٩٩	١,٩٩٦,٢٠١,٣٠٥	١,٣٢٣,٥٩٢,٦٥٢		أرباح الفترة قبل الضرائب الدخل
٨٧٧,٨٦٧	(٨,٠٣٠,٤١٦)	(٦,٢٥٥,٣٥٨)	(٨,٠٣٠,٤١٦)	١٥	مصروف ضرائب الدخل الجارية
(٢٩٥,٨١٣,١٩٢)	(١٦٧,٠٤٦,٢٦٥)	(٤٥٣,٧٨٩,٨٠٤)	(٢٨٩,٦٨٥,٥٧٠)	١٥	مصروف ضرائب الدخل المؤجلة
٩٦٧,٩٣٠,٤٦٩	٦٠٨,٨٢٧,٢١٨	١,٥٣٦,١٥٦,١٤٣	١,٠٣٥,٨٧٦,٦٦٦		صافي ربح الفترة
٠,٧٨	٠,٣٧	١,٢٤	٠,٦٢	١٦	نصيب السهم الأساسي والمخفض (جنيه مصرى / السهم)

لم يتم مراجعة أو إجراء فحص محدود لارقام المقارنة
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المختصرة

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٩٦٧,٩٣٠,٤٦٩	٦٠٨,٨٢٧,٢١٨	١,٥٣٦,١٥٦,١٤٣	١,٠٢٥,٨٧٦,٦٦٦	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>٩٦٧,٩٣٠,٤٦٩</u>	<u>٦٠٨,٨٢٧,٢١٨</u>	<u>١,٥٣٦,١٥٦,١٤٣</u>	<u>١,٠٢٥,٨٧٦,٦٦٦</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

لم يتم مراجعة أو إجراء فحص محدود لارقام المقارنة
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المختصرة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الإجمالي	ارباح مرحلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٦,٩٣٤,٧٧٢,١٨٠	٥,٣٨٥,٧٨٩,٢١٠	٣١٠,٩٨٢,٩٧٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
١,٥٣٦,١٥٦,١٤٣	١,٥٣٦,١٥٦,١٤٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٨,٤٧٠,٩٢٨,٣٢٣	٦,٩٢١,٩٤٥,٣٥٣	٣١٠,٩٨٢,٩٧٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤
١٠,٠٢٠,٠٩٢,٨٣٠	٧,٩٢١,٦٤٣,٨٢٧	٤٤٤,٤٤٩,٠٠٣	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٠٢٥,٨٧٦,٦٦٦	١,٠٢٥,٨٧٦,٦٦٦	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١١,٠٤٥,٩٦٩,٤٩٦	٨,٩٤٧,٥٢٠,٤٩٣	٤٤٤,٤٤٩,٠٠٣	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

لم يتم مراجعة أو إجراء فحص محدود لارقام المقارنة
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المختصرة

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٩٩٦,٢٠١,٣٠٥	١,٣٢٣,٥٩٢,٦٥٢		صافي ربح الفترة قبل الضرائب
			تعديلات:
٢,١٠٣,٣٦٢	٢,٧١٦,٩٨٠	٥	إهلاك أصول ثابتة
(١,٩٣٦,٦٦١,٠٨٤)	(١,٢٤٩,٥٨٩,٤٥٢)	١/٦	صافي الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٩٩,٩٢٨,٧١٢	١٥٧,٣٤٢,٣٢٨	١٤	فوائد مدينة عن القروض
(١٢,١٣٢,٧٤٩)	(٧,٠٣٠,١٣٧)	١٣	فوائد دائنة
-	٢,٠٥٧,٦٩٤		الخسائر الائتمانية المتوقعة في العملاء
-	(٢,١٦١,٣٩٩)		أرباح التغير في القيمة العادلة للأصول المالية من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤٩,٤٣٩,٥٤٦	٢٢٦,٩٢٨,٦٦٦		أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في رأس المال العامل
٤٥,٨٧٣,٧٢٦	١٢٥,١٢١,٤٢٣		قروض مستحقة عن عمليات البيع
(٤٧,٥٢٥,٩٤٦)	(٨٧,٤١٩,٣٦٥)		مدينون تجاريون وارصدة مدينة اخري ومدفوعات مقدمة
١٩,١٠٩,٠٣٢	٢٤,٤٤٣,٢٢٧		ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
٦٠,٧٠٥,٦٣٣	١٣,٧٣٩,٩٢٥		دائنون وارصدة دائنة أخرى
٣٩,٧٠١	(٤٨,١٤٣,٢٧٠)		مستحق من اطراف ذات علاقة
١,٧٧٣,٨٤٥	-		وحدات متاحة بغرض البيع
٣٢٩,٤١٥,٥٣٧	٢٥٤,٦٧٠,٦٠٦		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٦,٧٠٩,٨٠٧)	(٦,١٧٧,٩٠٢)		ضرائب الدخل المدفوعة خلال الفترة
٣٢٢,٧٠٥,٧٣٠	٢٤٨,٤٩٢,٧٠٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٨٥٥,٢٨٦)	(٣٧٧,٤٠٣)	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٧١,٧٨٦,٧٣٦)	(١٥٤,٤٩١,٧٠١)		مدفوعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
(٢١,٤٥٠,٥٢٨)	(١٠,٢٩٤,٨٠٣)		مدفوعات لشراء استثمار عقاري ومشروعات تحت التنفيذ
-	٢,٦٣١,٧٧٥	ب/٢٠	متحصلات من بيع استثمار عقاري
١٥,١٠٤,٠٠٠	-		استرداد النفقات المرسلة علي الإستثمارات العقارية
-	١٠,٥٨١,٣٤٧		متحصلات من بيع استثمارات في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٢,١٣٢,٧٤٩	٧,٠٣٠,١٣٧		فوائد دائنة محصلة
(٦٦,٨٥٥,٨٠١)	(١٤٤,٩٢٠,٦٤٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٣٠٧,٠٨٢,٣٦٤	١٠	مقبوضات من القروض
(٥٧,٢٤١,١٨٦)	(٢٩٩,٦١٤,٨٠٠)	١٠	مدفوعات للقروض
(١٥٤,٨٦٦,١٨١)	(١٥٩,٧٩٦,٩٨٣)	١/٢٠	مدفوعات لفوائد القرض
(٢١٢,١٠٧,٣٦٧)	(١٥٢,٣٢٩,٤١٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٤٣,٧٤٢,٥٦٢	(٤٨,٧٥٧,٣٦٣)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها
١٣٣,٧٦٢,٥٢٧	١٥١,٢٢٨,٥١٣		النقدية وما في حكمها أول الفترة
١٧٧,٥٠٥,٠٨٩	١٠٢,٤٧١,١٥٠		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

لم يتم مراجعة أو إجراء فحص محدود لارقام المقارنة
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المختصرة

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١ - معلومات عامة

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 يونيو ٢٠٠٧ ويبلغ عمر الشركة ٢٥ سنة.

يقع المكتب الرئيسي للشركة في مبنى الخدمات المركزية بالوحدة ٠٣-٩، التوسعة 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 المكتملة والمتنوعة 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 ريالتي هولدينج ليمتد بنسبة ٩٩,٩٩٩٪ مؤسسة طبقاً لقوانين مركز دبي المالي العالمي دى أى إف سى. الشركة الام الرئيسية هي شركة كومباس انفستمنت هولدينج الى تى دي بنسبة ٣٧,٠٢٪ مؤسسة ايضاً طبقاً لقوانين مركز دبي المالي العالمي دى أى إف سى.

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الدورية المختصرة من قبل مجلس الإدارة في ١٢ أغسطس ٢٠٢٥ مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة لمساهمي الشركة لها الحق في تعديل القوائم المالية الدورية المختصرة بعد صدورها.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة

أسس الإعداد تم إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ 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 المختصرة مع القوائم المالية السنوية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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 [إيضاح ١٥]

تم إعداد الأرقام المقارنة في قائمة المركز المالية الدورية المختصرة استناداً إلى القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، والتي تم مراجعتها. ومع ذلك، فإن الأرقام المقارنة في القوائم المالية الدورية المختصرة لقوائم الأرباح أو الخسائر، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية، والإيضاحات ذات الصلة عن فتره الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، لم يتم مراجعتها أو إجراء فحص محدود، حيث يتم إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة لأول مرة.

٣ - التغيرات الهامة خلال الفترة

الاستثمار العقاري

يرجع الارتفاع في قيمة الاستثمار العقاري إلى زيادة القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ بمبلغ قدره ١,٢٤٩ مليار جنيه مصري.

دفعات مقدمة لشراء استثمار عقارى

يرجع الارتفاع في المدفوعات المقدمة لشراء العقارات الاستثمارية بشكل رئيسي إلى سداد مبلغ قدره ١٣٤,٨ مليون جنيه مصري مقابل مبنى E في مشروع "بارك ستريت إديشن"، بالإضافة إلى سداد مبلغ قدره ١٩ مليون جنيه مصري مقابل المبنى الإداري لمشروع "جولدن جيت".

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣ - التغييرات الهامة خلال الفترة (تابع)

قروض مستحقة عن عمليات البيع

يرجع الانخفاض في مبلغ القروض المستحقة إلى تحصيل مبلغ قدره ١٠١ مليون جنيه مصري خلال الفترة الحالية وقامت الشركة ببيع وحدتين من الاستثمارات العقارية خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ نتج عنهم زيادة في الشيكات غير المحصلة بقيمة ٦,٥ مليون جنيه مصري

مدنيون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

يرجع هذا التغيير إلى الزيادة في الإيرادات الإيجارية المستحقة، والتي ترتبط بشكل رئيسي بزيادة عدد العملاء الجدد خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، بالإضافة إلى التعديلات التي أجريت على أسعار الإيجار للعقود القائمة.

النقدية وما في حكمها

ترجع الانخفاض في رصيد النقدية وما في حكمها بشكل رئيسي إلى المدفوعات لشراء استثمارات عقارية .

القروض

نتج صافي الزيادة في القروض بشكل رئيسي عن المتحصلات من القروض والتسهيلات الائتمانية خلال الفترة بمبلغ ٣٠٧ مليون جنيه مصري وسداد مبلغ ٢٩٩,٦ مليون جنيه مصري.

ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير

يتمثل مبلغ ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير في ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة بمبلغ ١١٤,١٠٠,٢٥٨ مليون جنيه مصري وتأمينات مستردة من الغير بمبلغ ٦٤,٨٣٥,٤٢٨ مليون جنيه مصري .

يمثل مبلغ ودائع الصيانة الدفعات التي يدفعها المشترون والتي يتم إيداعها في البنوك ويتم استخدام العائد السنوي من هذا المبلغ لتمويل مصروفات صيانة الوحدات المباعة.

الإيرادات

ارتفع إجمالي الإيرادات نتيجة الزيادة في إيرادات الإيجار والصيانة بمقدار ٨٧ مليون جنيه مصري، نتيجة لارتفاع سعر الصرف (نظرًا لوجود عدة عقود للشركة مقومة بالدولار الأمريكي)، بالإضافة إلى تجديد عدة عقود وتوقيع اتفاقيات جديدة خلال الفترة وزيادة إيرادات الفائدة على تمويل الوحدات المباعة بمبلغ ١٤ مليون جنيه مصري وقابلت هذه الزيادة انخفاض في مبيعات الوحدات بمقدار ٨٥ مليون جنيه مصري حيث قامت الشركة ببيع وحدتين فقط خلال الفترة من استثماراتها العقارية.

٤ - تقدير القيمة العادلة

أ- الاصول والالتزامات المقیمة 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 التغييرات 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 اعتبارًا من تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في التحويل.

تمتلك الشركة أصولًا مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تتمثل في استثمار في صندوق "أصول" المدار من قبل البنك التجاري الدولي، بإجمالي مبلغ ٢٤,٩٥٥,٢١٣ جنيه مصري (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٣,٣٧٥,١٦١ جنيه مصري)، والتي تُقاس بالقيمة العادلة باستخدام الأسعار المعلنة (المستوى ١). بلغ التغيير في القيمة العادلة الذي تم تحميله على الربح أو الخسارة المرحلية المكثفة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢,١٦١,٣٩٩ جنيه مصري (في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤: لا شيء).

لا تمتلك الشركة أي أصول أو التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء "صندوق أصول".

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٥- أصول ثابتة

الإجمالي	أخرى	مباني	أثاث وتجهيزات وديكورات وأخرى	أجهزة حاسب آلي	سيارات	آلات ومعدات	أجهزة اتصالات
٥٩,٩٨٢,٨٦٤	١,٠٠٠,٠٥٢	١٧,٥٥١,١٥١	٣٧,٣٣٦,٦٥٩	٢,٣٥٠,٩٨٣	١,٠٤٠,٨٥١	٧٠٠,٨١٩	٢,٣٤٩
(١٥,١٦٢,٤٨٣)	(١,٠٠٠,٠٥٢)	-	(١٠,٩٩٧,٢٠٤)	(١,٧٩٤,٣٧٦)	(١,٠٣٨,٨٨٧)	(٣٢٩,٦١٥)	(٢,٣٤٩)
٤٤,٨٢٠,٣٨١	-	١٧,٥٥١,١٥١	٢٦,٣٣٩,٤٥٥	٥٥٦,٦٠٧	١,٩٦٤	٣٧١,٢٠٤	-
٤٤,٨٢٠,٣٨١	-	١٧,٥٥١,١٥١	٢٦,٣٣٩,٤٥٥	٥٥٦,٦٠٧	١,٩٦٤	٣٧١,٢٠٤	-
١٠,٠٤٢,٠٩٦	-	-	٩,٦٦٥,٠٩٨	٧٩,٣٠٥	-	٢٩٧,٦٩٣	-
(٤,٨٣٨,٧٨٧)	-	(٣٥١,٠٢٣)	(٤,١٠٩,٣٤٨)	(٣٠٢,٩٤١)	(١,٩٦٤)	(٧٣,٥١١)	-
٥٠,٠٢٣,٦٩٠	-	١٧,٢٠٠,١٢٨	٣١,٨٩٥,٢٠٥	٣٣٢,٩٧١	-	٥٩٥,٣٨٦	-
٧٠,٠٢٤,٩٦٠	١,٠٠٠,٠٥٢	١٧,٥٥١,١٥١	٤٧,٠٠١,٧٥٧	٢,٤٣٠,٢٨٨	١,٠٤٠,٨٥١	٩٩٨,٥١٢	٢,٣٤٩
(٢٠,٠٠١,٢٧٠)	(١,٠٠٠,٠٥٢)	(٣٥١,٠٢٣)	(١٥,١٠٦,٥٥٢)	(٢,٠٩٧,٣١٧)	(١,٠٤٠,٨٥١)	(٤٠٣,١٢٦)	(٢,٣٤٩)
٥٠,٠٢٣,٦٩٠	-	١٧,٢٠٠,١٢٨	٣١,٨٩٥,٢٠٥	٣٣٢,٩٧١	-	٥٩٥,٣٨٦	-
٥٠,٠٢٣,٦٩٠	-	١٧,٢٠٠,١٢٨	٣١,٨٩٥,٢٠٥	٣٣٢,٩٧١	-	٥٩٥,٣٨٦	-
٣٧٧,٤٠٣	-	-	٦١,٩١٣	٢٨٢,١٦١	-	٣٣,٣٢٩	-
(٢,٧١٦,٩٨٠)	-	(١٧٥,٥١٢)	(٢,٣٨٧,١٩١)	(١١٣,٧٤٤)	-	(٤٠,٥٣٣)	-
٤٧,٦٨٤,١١٣	-	١٧,٠٢٤,٦١٦	٢٩,٥٦٩,٩٢٧	٥٠١,٣٨٨	-	٥٨٨,١٨٢	-
٧٠,٤٠٢,٣٦٣	١,٠٠٠,٠٥٢	١٧,٥٥١,١٥١	٤٧,٠٦٣,٦٧٠	٢,٧١٢,٤٤٩	١,٠٤٠,٨٥١	١,٠٣١,٨٤١	٢,٣٤٩
(٢٢,٧١٨,٢٥٠)	(١,٠٠٠,٠٥٢)	(٥٢٦,٥٣٥)	(١٧,٤٩٣,٧٤٣)	(٢,٢١١,٠٦١)	(١,٠٤٠,٨٥١)	(٤٤٣,٦٥٩)	(٢,٣٤٩)
٤٧,٦٨٤,١١٣	-	١٧,٠٢٤,٦١٦	٢٩,٥٦٩,٩٢٧	٥٠١,٣٨٨	-	٥٨٨,١٨٢	-

١ يناير ٢٠٢٤
التكلفة
مجمع الإهلاك
صافي القيمة الدفترية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
صافي القيمة الدفترية في أول العام

الإضافات
مصرف الإهلاك
صافي القيمة الدفترية في نهاية العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

التكلفة

مجمع الإهلاك

صافي القيمة الدفترية

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية في أول الفترة

الإضافات
مصرف الإهلاك
صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥

التكلفة

مجمع الإهلاك

صافي القيمة الدفترية

يتم تبويب مصرف الإهلاك في قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن المصروفات العمومية والادارية. بلغ المبلغ المحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ٢,٧١٦,٩٨٠ جنيه مصري (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٢,١٠٣,٣٦٢ جنيه مصري). (إيضاح ١٢).

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦- استثمار عقاري	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٢,٧٢٢,١٩١,٦٣٩	١٣,٩٦٩,٠٠٤,١٢٩
٩,٦٢٩,١٦٨	١٣,٣٦٨,١٩٠
١٢,٧٣١,٨٢٠,٨٠٧	١٣,٩٨٢,٣٧٢,٣١٩

الوحدات المتاحة للإيجار (إيضاح ٦-أ)
مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-ب)

٦-أ وحدات بغرض الإيجار

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.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	
٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥	محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦/ب)
١٢,٥٦٣,٥٢٦	إضافات*
١٤١,٧٢٦,٨٠١	استرداد رسوم التراخيص المرسمة مسبقاً
(١٥,١٠٤,٠٠٠)	فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
٣,١٧٣,٢٤٨,٨٧٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ١ يناير ٢٠٢٥
١٢,٧٢٢,١٩١,٦٣٩	إضافات**
٦,٥٥٥,٧٨١	استيعادات
(٩,٣٣٢,٧٤٣)	فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
١,٢٤٩,٥٨٩,٤٥٢	الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٣,٩٦٩,٠٠٤,١٢٩	

* الإضافات خلال ٢٠٢٤ تتعلق بالوحدة الإدارية في مشروع بارك ستريت رقم ١٦٠٤ بالدور السادس من المبنى رقم ١ بمساحة إجمالية ١,٣٧٠ متر مربع، وقد خصصت الشركة هذا المبنى للإيجار والاستثمار للاستفادة منه في الزيادة المتوقعة في أسعار العقارات.

** تتعلق الإضافات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بتحسينات في المباني.

المبالغ المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر

تظهر قائمة الأرباح أو الخسائر المبالغ التالية المتعلقة بالاستثمارات العقارية:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢٠٠,٩٧٩,١٢٩	٢٨٣,٥١٠,٦٢١
٣٩,٤٧٨,٤٤٠	٤٣,٨١٥,١٠٥
١٥,٧٥٥,٣٢٩	١٧,٤٧٦,٥٨٤
(٥٦,١١٦,٨٨٨)	(٧٥,٢٣٧,٧١٧)
١,٩٣٦,٦٦١,٠٨٤	١,٢٤٩,٥٨٩,٤٥٢
٢,١٣٦,٧٥٧,٠٩٤	١,٥١٩,١٥٤,٠٤٥

إيرادات إيجارات من الاستثمارات العقارية
الإيرادات التشغيلية المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي تولدت منها إيرادات إيجار خلال الفترة (إيرادات خدمات الصيانة)
الإيرادات التشغيلية المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي تولدت منها إيرادات إيجار خلال الفترة (إيرادات أخرى)
التكاليف التشغيلية المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي تولدت منها إيرادات إيجار خلال الفترة
الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
إجمالي المبالغ المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر

تقديرات جوهرية لتقييم الاستثمار العقاري

يتم قياس استثمارات الشركة في العقارات بالقيمة العادلة. ويتم تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري باستخدام تقنيات التقييم.

تم تقييم الاستثمارات العقارية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بواسطة مقيم مستقل مؤهل مهنيًا والذين 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.

٦- استثمار عقاري (تابع)

٦-أ وحدات بغرض الإيجار (تابع)

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تقوم إدارة الشركة 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، وفقاً لتواريخ التقارير ربع السنوية للشركة.

في كل فترة إعداد التقارير 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 التغييرات في القيم العادلة للمستوى ٢ و ٣ في كل تاريخ تقرير خلال المناقشات ربع السنوية بين العضو المنتدب للشئون المالية وفريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريراً يشرح الأسباب وراء تحركات القيمة العادلة.

تم تصنيف الاستثمار العقاري ضمن المستوى الثالث من هرم القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

أساليب التقييم

تتمثل الاستثمارات العقارية في ٣ مشاريع - مول ووك أوف كايرو (WOC) وستة مباني إدارية تقع في شرق القاهرة ووحدة إدارية في مشروع برك ستريت.

يعد مول WOC مركز تسوق في مدينة الشيخ زايد بمحافظة الجيزة بمصر بمساحة داخلية تقدر بحوالي ٥٩٠٠٠ متر مربع ويتكون من مجموعة متنوعة من المتاجر والمطاعم والمقاهي ومناطق الترفيه. تم تقييم الاستثمارات المذكورة أعلاه على أساس نهج السوق باستخدام طريقة المعاملات القابلة للمقارنة، والتي تنطوي على استخدام المعاملات المقارنة الأخيرة كأساس للتقييم مع الأخذ في الاعتبار العقارات المماثلة في المناطق القريبة. يتم تعديل هذه القيم وفقاً للاختلافات في السمات الرئيسية مثل الموقع والمساحة وجودة التصميم ومستند الملكية وقوته والطرق وسهولة الوصول. أهم مدخلات نهج التقييم هذا هو سعر المتر المربع من معاملات السوق المماثلة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٥

الموقع	الفئة	المساحة	التقييم (الجنيه المصري)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل (جنيه مصري)	تأثير أعلى (جنيه مصري)
الجيزة، مصر	مول	٣٨,٠٣٥ متر مربع	٤,٧٧١,٩٠٩,١١٠	مقارنة المبيعات	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠٪	٤٧٧,١٩٠,٩١١	٤٧٧,١٩٠,٩١١
القاهرة، مصر	مباني إدارية	٥٣,٠٠٠ متر مربع	٨,٩٩١,٥٩٥,٠١٩	مقارنة المبيعات	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠٪	٨٩٩,١٥٩,٥٠٢	٨٩٩,١٥٩,٥٠٢
الجيزة، مصر	مبنى إداري	١,٣٧٠ متر مربع	٢٠٥,٥٠٠,٠٠٠	مقارنة المبيعات	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠٪	٢٠,٥٥٠,٠٠٠	٢٠,٥٥٠,٠٠٠
الاجمالي			١٣,٩٦٩,٠٠٤,١٢٩				

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦- استثمار عقاري (تابع)

٦-أ وحدات بغرض الإيجار (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الموقع	الفئة	المساحة	التقييم (الجنيه المصري)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل (جنيه مصري)	تأثير أعلى (جنيه مصري)
الجزيرة، مصر	مول	٣٨,١٨٤ متر مربع	٤,٥٠٠,٩٧٠,٩٨٤	مقارنة المبيعات	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٤٥٠,٠٩٧,٠٩٨	٤٥٠,٠٩٧,٠٩٨
القاهرة، مصر	مباني ادارية	٥٣,٠٠٠ متر مربع	٨,٠٧٠,٥٢٠,٦٥٥	مقارنة المبيعات	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٨٠٧,٠٥٢,٠٦٦	٨٠٧,٠٥٢,٠٦٦
الجزيرة، مصر	مبنى ادارى	١,٣٧٠ متر مربع	١٥٠,٧٠٠,٠٠٠	مقارنة المبيعات	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	١٥,٠٧٠,٠٠٠	١٥,٠٧٠,٠٠٠
			<u>١٢,٧٢٢,١٩١,٦٣٩</u>				
				الإجمالي			

٦-ب مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	طبيعة المعاملة
٧,٨٢٢,٤٣٩	١٢,١٥٦,٨٠٠	مقاولين
١,٨٠٦,٧٢٩	١,٢١١,٣٩٠	دفعات مقدمة *
<u>٩,٦٢٩,١٦٨</u>	<u>١٣,٣٦٨,١٩٠</u>	الإجمالي

* يتمثل رصيد المشاريع قيد التنفيذ في التحسينات والتشطيبات لوحدات ووك أوف كاير و مول Walk of Cairo Mall (WOC).

وفيما يلي الحركة على حساب مشروعات تحت التنفيذ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
١٣,١١٧,٦٩٤	٩,٦٢٩,١٦٨	الرصيد في أول الفترة / العام
٩,٠٧٥,٠٠٠	٣,٧٣٩,٠٢٢	الإضافات
(١٢,٥٦٣,٥٢٦)	-	محول الي استثمار عقاري (إيضاح ٦/أ)
<u>٩,٦٢٩,١٦٨</u>	<u>١٣,٣٦٨,١٩٠</u>	الرصيد في آخر الفترة / العام

٧- دفعات مقدمة تحت حساب شراء اصل استثمار عقارى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢١٥,٣٦٠,٢٠٨	٣٦٩,٨٥١,٩٠٩	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
<u>٢١٥,٣٦٠,٢٠٨</u>	<u>٣٦٩,٨٥١,٩٠٩</u>	اجمالي دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمار عقارى

يمثل رصيد الدفعات المقدمة مبالغ نقدية مدفوعة لشراء عقارات استثمارية تم سدادها للمطور، وذلك وفقاً لعقد البيع الابتدائي للقطع رقم (٨٦-٨٧-٨٨-٨٩) بالقاهرة الجديدة، بمساحة قدرها ١٦٠,١٩٠,٣٢ مترًا مربعًا ضمن مشروع 'جولدن جيت'، والمبنى (E) ضمن مشروع 'بارك ستريت إيديشن' بمساحة ٧,٧١٠ أمتار مربعة. ومن المتوقع تسليم مشروع 'جولدن جيت' خلال عام ٢٠٢٥، بينما من المخطط تسليم مشروع 'بارك ستريت إيديشن' في عام ٢٠٢٧.

خلال الفترة، قامت الشركة بسداد مبلغ قدره ١٩ مليون جنيه مصري يتعلق بمشروع 'جولدن جيت'، بالإضافة إلى دفعات بحوالي ١٣٤,٨ مليون جنيه مصري تتعلق بالمبنى (E) ضمن مشروع "بارك ستريت إيديشن".

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٨- مدينون تجاريون

٨-أ قروض مستحقة عن عمليات البيع

تتمثل في تمويلات تم منحها لعملاء الوحدات المباعة في مول ووك اوف 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 منخفضة مثل البنوك والشركات المتعددة الجنسيات. لم يكن هناك أي عملاء متعثرين في السداد خلال الفترة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٥٨٧,٧٠٨,٩٤٨	٤٨٥,٥٩٣,٠٥٨
٢٤٦,٨٦٥,٤٢٦	٢٥٤,٠٢٣,٦٧٧
٨٣٤,٥٧٤,٣٧٤	٧٣٩,٦١٦,٧٣٥
(٣٢٣,٠٩٢,٩٣٨)	(٣٤٦,٥٥٥,٧٥٤)
٥١١,٤٨١,٤٣٦	٣٩٣,٠٦٠,٩٨١
(٥٣١,٠٩٠)	(١,٢٨٧,٦٥٢)
٥١٠,٩٥٠,٣٤٦	٣٩١,٧٧٣,٣٢٩

قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول (إجمالي)

قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء متداول (إجمالي)

الإجمالي

(يخصم):

الفائدة المستحقة في المستقبل

إجمالي قروض مستحقة عن عمليات البيع

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي قروض مستحقة عن عمليات البيع

القروض مستحقة عن عمليات البيع هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
٢٦٤,٠٨٤,٩٢٠	٢١٢,٦٣٥,٦٧٠
٢٤٦,٨٦٥,٤٢٦	١٧٩,١٣٧,٦٥٩
٥١٠,٩٥٠,٣٤٦	٣٩١,٧٧٣,٣٢٩

الجزء غير المتداول من قروض مستحقة عن عمليات البيع

الجزء المتداول من قروض مستحقة عن عمليات البيع

إجمالي قروض مستحقة عن عمليات البيع

٨-ب مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
١٤,٤٦٠,٣٤١	٣٤,٣٨٣,٧٠٤
(١,٢١٤,٧٢٢)	(٢,١٨٧,٤٢٢)
١٣,٢٤٥,٦١٩	٣٢,١٩٦,٢٨٢
٨١,٣٤٨,٢٨٤	١٣٩,٥١٦,٠٣٢
٢,٠٩٩,٤٧٤	١,٨٩٩,٤٦٤
٢,٢١١,١١٢	-
١,٢٢٥,٥٢٠	-
٤٢٠,٩١٠	-
٣,٠٦٦,٩٦٣	٤٧٨,١٨٩
٩٠,٣٧٢,٢٦٣	١٤١,٨٩٣,٦٨٥
(٦٧٣,٤٧٠)	(١,٠٠١,٩٠٢)
١٠٢,٩٤٤,٤١٢	١٧٣,٠٨٨,٠٦٥
٢٧,٨٤٢,٤٩٢	٢٧,٨٤٢,٤٩٢
١٧,٦٧٠,٣٤٣	٣٣,٦٤٤,٩٢٣
٤٥,٥١٢,٨٣٥	٦١,٤٨٧,٤١٥
١٤٨,٤٥٧,٢٤٧	٢٣٤,٥٧٥,٤٨٠

عملاء - ايجار

يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إيرادات الإيجار المستحقة *

ودائع لدى الغير

النقدية المحتجزة

غطاء خطابات ضمان

اوراق قبض

أرصدة مدينة أخرى

إجمالي الأصول المالية

يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي القيمة الدفترية للأصول المالية بعد الخسائر الائتمانية المتوقعة

مستحق من مصلحة الضرائب (ضرائب قيمة مضافة)

مصرفات مدفوعة مقدما

إجمالي مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٨- مدينون تجاريون (تابع)

٨-ب مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة (تابع)

- 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.

- تتضمن المصروفات المدفوعة مقدماً مبلغ ٧,٥ مليون جنيه مصري والتي تمثل مصروفات ورسوم الطرح العام الأولى للشركة في البورصة المصرية والتي سوف يتم خصمها من متحصلات الطرح الأولى ضمن حقوق الملكية.

٩ - رأس المال

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
		رأس المال المرخص به
٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد (٢٠٢٤): ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم الواحد)
		رأس المال المصدر
١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد (٢٠٢٤): ١٦٥,٤٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم الواحد)
		رأس المال المدفوع
١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد (٢٠٢٤): ١٦٥,٤٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه مصري للسهم الواحد)

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٠ - قروض

القرض	معدل الفائدة	الجزء المتداول	الجزء الغير المتداول	الاجمالي	الجزء المتداول	الجزء الغير المتداول	الاجمالي
				٣٠ يونيو ٢٠٢٥			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
القرض الاول	٢٪ + كوريدور	-	-	-	٤٩,٢٢٤,٠٧١	١٧٦,٥٦٣,٤١٤	٢٢٥,٧٨٧,٤٨٥
القرض الثاني	١,٥٪ + كوريدور	١٢٥,٦٨٤,٧٧٤	٧٥٧,٣٧٥,٥٨٠	٨٨٣,٠٦٠,٣٥٤	١٠٤,٧٢٤,٩١٤	٧٣٦,٣٤٧,٠٤٢	٨٤١,٠٧١,٩٥٦
القرض الثالث	١,٢٪ + كوريدور	٦٦,١٨٨,٥٣٥	١٢٩,٣٨٧,١٠٠	١٩٥,٥٧٥,٦٣٥	-	-	-
الاجمالي القروض		١٩١,٨٧٣,٣٠٩	٨٨٦,٧٦٢,٦٨٠	١,٠٧٨,٦٣٥,٩٨٩	١٥٣,٩٤٨,٩٨٥	٩١٢,٩١٠,٤٥٦	١,٠٦٦,٨٥٩,٤٤١

* تم ادراج الفوائد المستحقة على القروض ضمن الجزء المتداول من القروض والتي بلغت ٤,٣٠٨,٩٨٤ جنيهاً مصرياً في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (مقابل ٦,٦٣٠,٧٩٨ جنيهاً مصرياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

يوضح الجدول أدناه حركة القروض خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ :

الاجمالي	القرض الاول	القرض الثاني	القرض الثالث	الاجمالي
١ يناير ٢٠٢٥	٢٢٥,٧٨٧,٥٧٥	٨٤١,٠٧١,٨٦٦	-	١,٠٦٦,٨٥٩,٤٤١
سداد أصل القروض	(٢٢٥,٧٨٧,٥٧٥)	(٤٩,٠٨٩,٨٠٣)	(٢٤,٧٣٧,٤٢٢)	(٢٩٩,٦١٤,٨٠٠)
متحصلات اضافية	-	٩١,٠٧٨,٢٩١	٢١٦,٠٠٤,٠٧٣	٣٠٧,٠٨٢,٣٦٤
فوائد محملة على قائمة الارباح و الخسائر (ايضاح ١٤)	٤,٧٥٠,٤١٥	١٢٧,٠٦٣,٦١٧	٢٥,٥٢٨,٢٩٦	١٥٧,٣٤٢,٣٢٨
فوائد مدفوعة	(٤,٧٥٠,٤١٥)	(١٢٧,٠٦٣,٦١٧)	(٢١,٢١٩,٣١٢)	(١٥٣,٠٣٣,٣٤٤)
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	-	٨٨٣,٠٦٠,٣٥٤	١٩٥,٥٧٥,٦٣٥	١,٠٧٨,٦٣٥,٩٨٩

يوضح الجدول أدناه حركة القروض خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ :

الاجمالي	القرض الاول	القرض الثاني	الاجمالي
١ يناير ٢٠٢٤	٦١١,١٥٥,٩٩٢	٩١٩,٦١٥,٦٤٤	١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦
سداد أصل القروض	(٢٢,٨٧٨,٣٢٢)	(٣٤,٣٦٢,٨٦٤)	(٥٧,٢٤١,١٨٦)
فوائد محملة على قائمة الارباح و الخسائر (ايضاح ١٤)	٨٢,٠٢٩,٨٣٤	١١٧,٨٩٨,٨٧٨	١٩٩,٩٢٨,٧١٢
فوائد مدفوعة	(٣٦,٩٦٧,٣٠٣)	(١١٧,٨٩٨,٨٧٨)	(١٥٤,٨٦٦,١٨١)
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٦٣٣,٣٤٠,٢٠١	٨٨٥,٢٥٢,٧٨٠	١,٥١٨,٥٩٢,٩٨١

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٠ - قروض (تابع)

القرض الأول

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قامت الشركة بتسوية و سداد القرض بالكامل.

القرض الثاني

في ١٩ مارس ٢٠٢٥، تم تعديل مبلغ القرض لزيادة الحد الائتماني بمقدار ١٨٥ مليون جنيه مصري، وذلك في صورة شريحة ثانية من القرض تُستخدم لسداد الأقساط والدفع المقدم للمبنى الإداري الخاص بمشروع "جولدن جيت". ومع ذلك، لم تقم الشركة بسحب سوى مبلغ قدره ٩١ مليون جنيه مصري خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥. وسيتم سداد القرض على أساس شهري حتى فبراير ٢٠٣٠.

القرض الثالث

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تسهيل ائتماني مع بنك مصر لمنحها تسهلاً ائتمانياً 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 التسهيل إلى تمويل عمليات الشركة وسداد أقساط العقارات الاستثمارية القائمة الخاصة بها. كذلك، خلال الفترة، قامت الشركة بسداد مبلغ قدره ٢٤,٧ ملايين جنيه مصري بالإضافة إلى سداد فوائد بقيمة ٢١,٢ مليون جنيه مصري.

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

التعهدات المالية للقروض

يتعين على الشركة الالتزام بالتعهدات المالية التالية:

- تظل نسبة تغطية خدمة الديون (صافي التدفقات النقدية الصافية والأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين) لاجمالي المدفوعات المالية المتعلقة بالمباني المشتراة فوق ١,٥.

- لا تتجاوز نسبة الرافعة المالية ٢ مرة.

- ان تظل نسبة تغطية الفائدة الي الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين اكثر من ١.

القرض الثالث

يجب ألا يتجاوز معدل الرفع المالي ٢,٥ مرة.

تلتزم الشركة بالتعهدات المتعلقة بالقروض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. ولا توجد مؤشرات على أن الشركة قد تواجه صعوبات في الالتزام بهذه التعهدات عند اختبارها في تاريخ التقرير القادم.

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١١ - دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
١٠١,٧٢٩,٢٧٤	٨٢,٢٠١,٨٢٦	أوراق الدفع
٤٩,٣٧٤,٧٧٥	٧٩,٦٦٨,٩٠٢	إيرادات المؤجلة
١٤,٦٢٧,٩٣٨	١٨,٩٦٩,٨٢١	مصروفات مستحقة
٦,٥١٧,٧٧٠	٦,٥١٧,٧٧٠	رسوم تدريب العاملين
٧,٧٨٣,٣٨٧	٥,٨٨٦,٨٦٠	مستحق إلى مصلحة الضرائب
٥,٢٤١,٠١٥	٥,١٤٤,٣٣٢	تأمين أعمال
٨,١١٩,٠١٦	٤,٨٥٠,٧٣٢	موردو خدمات
٢,٥١٣,٧١١	٣,٠٦١,٨٧٠	ودائع من الآخرين
٣,٦٤٦,٦٢٦	٢,٤٩٦,٣٢٠	المقاولون
٤,٠٢٧,٣٧٣	١,٩٦١,٩١٦	دائنون تجاريون
٤٧٩,١٤٨	١,١١٩,٣٩٥	أخرى
١,٩٤٣,١٨٨	١,٠٩٩,٧٦٤	استشاريين
٢٠٦,٠٠٣,٢٢١	٢١٢,٩٧٩,٥٠٨	الإجمالي دائنون وأرصدة دائنة أخرى
		يخصم:
		أوراق دفع - الجزء غير المتداول
(٦٠,٤٦٠,٠٣٠)	(٤٥,٥٨٧,٣٥٣)	الجزء المتداول من دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
١٤٥,٥٤٣,١٩١	١٦٧,٣٩٢,١٥٥	

- يتضمن رصيد أوراق الدفع مبلغًا قدره ٧٧,٦٦٧,٢٥٩ جنيهاً مصرياً في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٧,٥٧٥,٤٩١ جنيهاً مصرياً)، والذي يمثل القيمة المخصومة للرصيد المستحق للوحدة المستلمة والمشتراة من مشروع "بارك ستريت ويست"، والتي تم إدراجها ضمن الاستثمارات العقارية.
- يمثل رصيد الإيرادات المؤجلة مبالغ تم استلامها من العملاء مقابل إيجار الوحدات. وسيتم الاعتراف بهذه المدفوعات كإيرادات إيجارية على مدار فترة تتراوح من شهر إلى عام.

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٢ - المصروفات حسب طبيعتها

الثلثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٢٩,٢٠٠,١٧٣	٣٨,٠٢٢,٣٤٢	٥٦,١١٦,٨٨٨	٧٥,٢٣٧,٧١٧	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة
١٦,١٨٦,٣٨٣	١٥,٢٧٦,٤٤٩	٣٠,٨١٨,٣٣٨	٤٤,٤٨٩,٩٥٨	المصاريف العامة والإدارية
٥,١٣٥,١٢٧	(٧,٢٤٢,٨٣٠)	١١,٧٠٨,٢٦٣	١٧,٧٤٦,٣٢٧	مصروفات بيع وتسويق
<u>٥٠,٥٢١,٦٨٣</u>	<u>٤٦,٠٥٥,٩٦١</u>	<u>٩٨,٦٤٣,٤٨٩</u>	<u>١٣٧,٤٧٤,٠٠٢</u>	
الثلثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
١٢,٧٢٩,٩٠٩	١٧,٣٢٢,٨٠٦	٢٢,٠٥٥,٢٥٢	٣٤,٣٦٠,٥٠٥	أجور ومرتبات
١٠,٨٧٦,٣٣٠	١٢,١٧٢,٢٥٦	٢٢,٤٩٠,٨٨٧	٢٤,٢٠٩,٢٨٩	تكاليف ادارة مباني
-	٦,٩٠٠,٠٠٠	-	١٣,٨٠٠,٠٠٠	مرتبات الادارة العليا
٤,٧٩٨,٥٦٧	٦,٧٦٣,٨٨٤	٨,٣٨٥,٥٩٦	١١,٥٨٣,٦٧١	مصروفات كهرباء ومياه وغاز
٢,٤٧٨,٢٥٢	٣,٨٦٤,٦٦٣	٥,٠٤٦,٨٩١	٨,٣٩٠,٥٢٨	مصروفات صيانة واصلاح
-	(٢٠,٣٢٩,٠٢٣)	-	٧,٣٦١,٨٦٧	مصروفات الطرح الأولي*
٢,٢٨٨,٠٦٠	٢,٢٨٨,٠٦٠	٤,٥٨٦,٣٧٣	٤,٥٧٦,١٢١	ضريبة عقارية
١,٢٨٨,٦٢٢	٢,٧٥٢,١٢٥	١,٩٦٨,٦٩٢	٤,٤٠٢,٩٧٥	مصاريف مهنية
١,٧٤٨,٨٦١	٢,٢٣٥,٦٩١	٣,٣٨٩,٥٧١	٤,٢٨٨,٣٧٨	مصروفات نظافة
٢,٥٣٧,٩٢٢	٩٤٩,٥٧٧	٥,٥٢٧,٢٠٢	٣,٦٦٣,٣٢٩	مصاريف استشارات مالية (ايضاح ١٧)
١,٣٥٥,٨٣١	١,٨٩٠,٩٣١	٢,٦٤١,٣٠٩	٣,٦٠٧,٦٥٩	مصروفات أمن
١,٠٤٨,٣٠١	١,٣٦٥,٩٩٠	٢,١٠٣,٣٦٢	٢,٧١٦,٩٨٠	إهلاك أصول ثابتة (ايضاح ٥)
٤٠٧,٧١٢	١,٢٨٦,١٤٨	٧٥٠,٥٨٤	٢,٣٣٠,٨٥٨	مصروفات تأمين
١,١٨٩,٤٥٢	١,٦٢٥,٦٨٤	٣,٤٠٤,٩١٧	٢,٣٢٦,٧٢٦	مصروفات تسويقية
١,١١٧,٣٧٠	٩٨٧,٠٥٦	١,٦٤٦,٠٧٤	٢,٢٢٣,٤٢٥	مصروفات تراخيص
١,١٥٩,١٠٩	١,٢٠١,٢٥٣	٣,٨٦٩,٣٩٣	١,٨٣٦,١٢١	عمولات
٧٦٤,٦١١	٦٥٩,٢٩٣	١,٣٦٧,٩٤١	١,٢٤١,٥٦١	مصروفات بنكية
٤,٧٣٢,٧٧٤	٢,١١٩,٥٦٧	٩,٤٠٩,٤٤٥	٤,٥٥٤,٠٠٩	مصروفات اخرى
<u>٥٠,٥٢١,٦٨٣</u>	<u>٤٦,٠٥٥,٩٦١</u>	<u>٩٨,٦٤٣,٤٨٩</u>	<u>١٣٧,٤٧٤,٠٠٢</u>	الأجمالي

* خلال الربع الثاني من العام تم تخفيض مصروفات الطرح الاولى التي سبق تحميلها على الارباح او الخسائر خلال الربع الاول بناء على طلب شركة سكاى ريالتي هولدنغ ليمتد (المساهم الرئيسي) يتحمل ما يقارب ٨٦٪ من اجمالي مصروفات الطرح.

١٣ - إيرادات التمويل

الثلثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
٩,٨٦٤,٢٧٤	٣,٧١١,٩٢١	١٢,١٣٢,٧٤٩	٧,٠٣٠,١٣٧	فوائد دائنة
-	-	٨٠٥,٥١٩	-	أرباح فروق تقييم عملات أجنبية
<u>٩,٨٦٤,٢٧٤</u>	<u>٣,٧١١,٩٢١</u>	<u>١٢,٩٣٨,٢٦٨</u>	<u>٧,٠٣٠,١٣٧</u>	الإجمالي

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٤ - تكاليف التمويل

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
١٥٧,٣٤٢,٣٢٨	١٩٩,٩٢٨,٧١٢	٧٨,٧٢٧,٥٢٢	١١٢,٢٢٧,٢٢٨
٦٠٣,٢٥٦	-	٥٩٤,٥٧٧	١,٧٤٠,١٥٠
٧,٦٤٣,٨٦٨	٨٨٥,٨٢٨	٧,١٨٥,٠٩٤	٤٤٢,٩١٤
١٦٥,٥٨٩,٤٥٢	٢٠٠,٨١٤,٥٤٠	٨٦,٥٠٧,١٩٣	١١٤,٤١٠,٢٩٢

فوائد مدينة عن القروض
خسائر فروق تقييم عملات أجنبية
استهلاك فوائد الالتزامات الغير متداولة
الإجمالي

١٥ - ضرائب الدخل

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
٨,٠٣٠,٤١٦	٦,٢٥٥,٣٥٨	٨,٠٣٠,٤١٦	(٨٧٧,٨٦٧)
٢٨٩,٦٨٥,٥٧٠	٤٥٣,٧٨٩,٨٠٤	١٦٧,٠٤٦,٢٦٥	٢٩٥,٨١٣,١٩٢
٢٩٧,٧١٥,٩٨٦	٤٦٠,٠٤٥,١٦٢	١٧٥,٠٧٦,٦٨١	٢٩٤,٩٣٥,٣٢٥
٢٢,٤٩%	%٢٣,٠٥	٢٢,٢٨%	%٢٣,٣٥

مصروف ضرائب الدخل الجارية
مصروف ضرائب الدخل المؤجلة
النتيجة عن الفروق المؤقتة
إجمالي مصروفات ضريبة الدخل الحالية
معدل الضريبة الفعلي

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.

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
١,٠٢٥,٨٧٦,٦٦٦	١,٥٣٦,١٥٦,١٤٣	٦١٠,٨٨٤,٩١٢	٩٦٧,٩٣٠,٤٦٩
١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠
٠,٦٢	١,٢٤	٠,٣٧	٠,٧٨

صافي ربح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
نصيب السهم في الأرباح

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية.

١٧ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

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 / العام، والأرصدة المستحقة في تاريخ القوائم المالية الدورية المختصرة.

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٧- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

١٧-أ مستحق من أطراف ذات علاقة

طبيعة العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة سكاى ريبالتى هولدنغ ليمتد	٤٨,١٤٣,٢٧٠	-
الشركة الام	٤٨,١٤٣,٢٧٠	-
الإجمالي		

١٧-ب وفيما يلي طبيعة وقيمة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة:

طبيعة المعاملات	فترة الستة أشهر المنتهية في يونيو	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة سكاى ريبالتى هولدنغ ليمتد (الشركة الأم)	٤٨,١٤٣,٢٧٠	-
مدفوعات بالنيابة عن		
شركة كومباس كابيتال للاستشارات المالية (شركة تحت السيطرة المشتركة)	٣,٦٦٣,٣٢٩	٥,٥٢٧,٢٠٢
رسوم الاستشارات المالية (إيضاح ١٢)		

- الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة غير مضمونة ويتم سدادها عند الطلب. لا يتم عادةً فرض أي فائدة على هذه الأرصدة.
- تتمثل رسوم الاستشارات المالية جزء من الاتفاقية المبرمة بين الشركة والشركة المالكة للشركة الأم حيث تدفع الشركة مبلغًا سنويًا إلى شركة كومباس كابيتال للاستشارات المالية (شركة تحت السيطرة المشتركة) مقابل خدماتها الاستشارية المالية للشركة.

١٧-ج أفراد الإدارة العليا

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة للمساهمين على صرف مرتبات لبعض أعضاء مجلس الإدارة، وبلغت مرتبات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة المحملة على الأرباح أو الخسائر خلال الفترة مبلغ ١٣,٨٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: لاشئ).

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٨ - مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الالتزامات المالية غير المخصومة للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، استناداً إلى تواريخ المدفوعات التعاقدية وأسعار الفائدة الحالية في السوق.

أقل من ستة أشهر	من ستة أشهر حتى سنة	من سنة حتى سنتين	أكثر من سنتين
٣٠ يونيو ٢٠٢٥			
٢٠٥,١٨١,٤٩٤	٢٠٢,٣٢٣,٩٤١	٣٩٤,٨٨٠,٧٣٢	٩٢٦,٩١٥,٥٨٤
٦٥,٤٣٢,٧٦٩	٤٤,٣٨٨,٠٠٠	٤٤,٣٨٨,٠٠٠	٣٣,٢٩١,٠٠٠
١٧٨,٩٣٥,٦٨٦	-	-	-
٤٤٩,٥٤٩,٩٤٩	٢٤٦,٧١١,٩٤١	٤٣٩,٢٦٨,٧٣٢	٩٦٠,٢٠٦,٥٨٤
الإجمالي			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٢٣٠,٣٨٩,٥٩٨	٢٢١,٨٣٢,٩١٩	٤٢٨,٣٧٤,٧١٢	١,١١٣,٠٦٢,٩٤٠
٨٦,٦٩٨,٥٦٦	٣٩,٤٠١,٢٢٩	٨٨,٧٧٦,٠٠٠	٣٣,٢٩١,٠٠٠
١٥٤,٤٩٢,٤٥٩	-	-	-
٤٧١,٥٨٠,٦٢٣	٢٦١,٢٣٤,١٤٨	٥١٧,١٥٠,٧١٢	١,١٤٦,٣٥٣,٩٤٠
الإجمالي			

* دائنون تجاريون ومستحقات أخرى لا تتضمن "الإيراد المقدم"، "صندوق تدريب العاملين" و"مستحق إلى مصلحة الضرائب"

١٩ - 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. نظراً 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 الدورية المختصرة، 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 للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ٣٧٩,٢٦٥,٥٥٥ جنيه مصري (٣٠ يونيو ٢٠٢٤: ٣٦١,٢٩٨,٣٣٩ جنيه مصري).

يبلغ إجمالي الأصول غير المتداولة في مصر كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ١٤,٣٩٩,٩٠٨,٣٤١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢,٩٩٧,٢٠٤,٧٠٥ جنيه مصري).

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٥ يونيو ٣٠		٢٠٢٤ يونيو ٣٠		
				٢٠ - المعاملات غير النقدية للتدفقات النقدية
				(أ) الفوائد المدفوعة
١٥٧,٣٤٢,٣٢٨	١١٩,٩٢٨,٧١٢	٦,٦٣٠,٧٩٨	١١,١٤٧,٥٥٣	مصرفات فائدة وفقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر
(٤,١٧٦,١٤٣)	(٥٦,٢١٠,٠٨٤)	١٥٩,٧٩٦,٩٨٣	١٥٤,٨٦٦,١٨١	الرصيد اول الفترة للفوائد المستحقة
				الرصيد آخر الفترة للفوائد المستحقة
				(ب) الاستثمار العقاري
٩,٣٣٢,٧٤٣	-	(٦,٧٠٠,٩٦٨)	-	متحصلات من بيع استثمار عقارى (إيضاح ٦-أ)
٢,٦٣١,٧٧٥	-			متحصلات غير نقدية - "شيكات لم يتم تحصيلها"
				صافي المتحصلات النقدية

٢١ - الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

بلغت الارتباطات التعاقدية للشركة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ مبلغ ١,٥٣٤,٨٥٤,٧٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٦٤٤,٣٢٩,٩٠٠ جنيه مصري)، والتي تتمثل فيما يلي:

٢٠٢٥ يونيو ٣٠	٢٠٢٤ ديسمبر ٣١	
٤١١,١٤٢,٢٠٠	٤٣٠,٧٢٠,٤٠٠	مشروع ريديكون
١,١٢٣,٧١٢,٥٠٠	١,٢١٣,٦٠٩,٥٠٠	مشروع بارك ستريت إيست
١,٥٣٤,٨٥٤,٧٠٠	١,٦٤٤,٣٢٩,٩٠٠	

٢٢ - أحداث هامة خلال الفترة الحالية

في ٢٠ فبراير ٢٠٢٥، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها الإبقاء على سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ٢٧/٢٥٪ و ٢٨/٢٥٪ و ٢٧/٧٥٪، على الترتيب. كما قررت الإبقاء على سعر الائتمان والخصم عند ٢٧/٧٥٪.

في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس إلى ٢٥,٠٠٪ و ٢٦,٠٠٪ و ٢٥,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.

في ٢٢ مايو ٢٠٢٥، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢٤,٠٠٪ و ٢٥,٠٠٪ و ٢٤,٥٠٪، على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاساً لآخر التطورات والتوقعات الاقتصادية منذ اجتماع لجنة السياسة النقدية السابق.

في ١٣ يونيو ٢٠٢٥، اندلع صراع مسلح في الشرق الأوسط، مما قد يؤثر على الاقتصاد المصري ويغير اتجاهات المستهلكين. في ٢٤ يونيو ٢٠٢٥، اتفق الطرفان على إنهاء الصراع. تُقيّم الشركة هذه الديناميكيات بعناية لفهم التأثير الصافي على أدائها العام.

٢٣ - أحداث لاحقة

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