مصطفى شوقي

forvis mazars

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
وكذا تقرير الفحص المحدود عليها

الفهرس	صفحة

تقرير الفحص المحدود	١
قائمة المركز المالي الدورية	٢
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية	٣
قائمة الدخل الشامل الدورية	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية	٥
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٦
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المختصرة	٧-٢٥

forvis mazars

مصطفى شوقي
١٥٣ شارع محمد فريد - برج بنك مصر
صندوق بريد ٢٠٩٥ القاهرة ١١٥١٨ - مصر
تليفون: ٢٣٩١٧٢٩٩ ٢ (٢٠+)
mshawki@forvismazars.com
www.forvismazars.com/eg

تقرير الفحص المحدود

الى السادة/ رئيس وأعضاء مجلس الادارة شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

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

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة 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 تأكد 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 أصدر تقرير غير متحفظ بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٦.

الاستنتاج

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

القاهرة في: ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦

مراقب الحسابات

خالد الوسيط

سجل المحاسبين والمراجعين رقم (٨١٧٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٢٥٨)

مصطفى شوقى Forvis Mazars

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالى الدورية

فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ جنيه مصرى
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
أصول ثابتة	(٣)	٤٣ ٠٤٨ ٤٦٨	٤٥ ٤٢٠ ١٧٢
استثمار عقاري	(٤)	١٦ ٦٨٨ ٣٠٢ ٥٧٨	١٥ ٤٨٧ ٥٠٠ ٠٦٢
دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمار عقارى	(٥)	٣٥٩ ٥٩٠ ٠٠٠	٢٢٤ ٧٤٤ ٥٠٠
ارصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع– الجزء غير المتداول	(٦/أ)	١٧٤ ٦٠٠ ٧١٣	١٨٩ ١٥٢ ١٨٩
إجمالي الأصول غير المتداولة		**١٧ ٢٦٥ ٥٤١ ٧٥٩**	**١٥ ٩٤٦ ٨١٦ ٩٢٣**
الأصول المتداولة			
وحدات متاحة للبيع	(٧)	١٧٠ ٢٩٥ ٢٣٠	٧٦ ٧١٦ ٩٧٧
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع والتأجير- الجزء المتداول	(٦/أ)	٢٤٠ ٦٢٧ ٠٥٠	٢١٠ ٦١٩ ٠٦٦
أرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة	(٦/ب)	٢٥٠ ٦٣١ ٠٣٧	٢٠٦ ٥٦١ ٥٨٣
الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		٢٤٥ ١٩٧ ٨٧٨	٢٤٦ ٩٧٨ ١٣٠
النقدية وما في حكمها		٨٥ ٢٣٣ ٨٦١	٥٤ ٥٩٦ ٥١٤
إجمالي الأصول المتداولة		**٩٩١ ٩٨٥ ٠٥٦**	**٧٩٥ ٤٧٢ ٢٧٠**
إجمالي الأصول		**١٨ ٢٥٧ ٥٢٦ ٨١٥**	**١٦ ٧٤٢ ٢٨٩ ١٩٣**
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(٨)	١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٩	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦
احتياطي قانوني	(٨)	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨
الأرباح المرحلة		١٠ ٩٠٠ ٢٧٦ ٨٤٨	٩ ٨٢٢ ٩٣٨ ٨٤١
إجمالي حقوق الملكية		**١٣ ٤٩٩ ٣١٨ ٤٣٥**	**١٢ ٢٥١ ٥٤٠ ١٠٥**
الالتزامات غير المتداولة			
قروض - الجزء غير المتداول	(٩)	٦٠٥ ٢٥٨ ٣٨٢	٧٨١ ٣٧٢ ٧٢٢
دائنو شراء استثمار عقاري – الجزء غير المتداول	(١٠-١)	١٥٦ ٢٢٣ ٩٦٧	٢١٨ ٩٢٠ ٥٢٠
التزامات ضريبة الدخل المؤجلة	(١٥/أ)	٣ ٢١٥ ٢٦٦ ١٦٨	٢ ٨٥٨ ٠٧٥ ٤١٦
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		**٣ ٩٧٦ ٧٤٨ ٥١٧**	**٣ ٨٥٨ ٣٦٨ ٦٥٨**
الالتزامات المتداولة			
مخصصات		١ ١٣٩ ٢٤٧	١ ١٣٩ ٢٤٧
قروض - الجزء المتداول	(٩)	٢١٨ ٢٧٩ ٤٤٣	٢٠٠ ٤٢٩ ١٠٥
دائنو شراء استثمار عقاري – الجزء المتداول	(١٠-١)	٨٤ ٩٣٧ ٥٦٠	٩٦ ٢٠٧ ٧٦٤
أرصدة دائنة ومصروفات مستحقة	(١٠-٢)	١٨٢ ٥٠٠ ٨٤٣	١٤٧ ٨١٣ ٠٨٥
ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير		٢١٦ ٨٤١ ٨٦٣	١٨٦ ٧٩١ ٢٢٩
التزامات ضرائب الدخل الجارية		٧٧ ٧٦٠ ٩٠٧	--
إجمالي الالتزامات المتداولة		**٧٨١ ٤٥٩ ٨٦٣**	**٦٣٢ ٣٨٠ ٤٣٠**
إجمالي الالتزامات		**٤ ٧٥٨ ٢٠٨ ٣٨٠**	**٤ ٤٩٠ ٧٤٩ ٠٨٨**
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		**١٨ ٢٥٧ ٥٢٦ ٨١٥**	**١٦ ٧٤٢ ٢٨٩ ١٩٣**

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

تقرير الفحص المحدود مرفق .

أحمد حسن سيد	فادي رأفت	طارق عبدالرحمن	شامل أبو الفضل
المدير المالي	العضو المنتدب للشئون المالية	العضو المنتدب	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الارباح او الخسائر الدورية
عن التسعه اشهر المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	عن التسعة اشهر المالية المنتهية في		عن الثلاثة اشهر المالية المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	رقم	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الإيرادات					
إيرادات إيجارات	(أ/٤)	٥١٨ ٢٩٥ ٥٩٣	٤٣٨ ٤٨٣ ٨٧٣	١٩٦ ٩٨٢ ٧٥٢	١٥٤ ٩٧٣ ٢٥٢
إيرادات بيع وحدات		١٥٩ ٠٠٠ ٦٢٦	٥ ٧٧١ ٤٤٢	--	--
إيرادات خدمات الصيانة	(أ/٤)	٨١ ٠٩٤ ٧١٧	٦٨ ٢٢٣ ٦٠٠	٢٩ ٨٢٣ ٦٦٠	٢٤ ٤٠٨ ٤٩٥
ايراد الفوائد على الوحدات المباعة		٧٠ ٥١٦ ٣٩٢	٤٥ ٦٣٠ ١٢٣	٢٦ ٢٩٩ ٨١٢	١٦ ٩٣٨ ٣٢٠
إيرادات أخرى	(أ/٤)	٤٩ ٢٦٢ ١٤٦	٣٩ ٩٤٨ ٠٦١	١٩ ٧٧٩ ٣٦٠	٢٢ ٤٧١ ٤٧٧
إجمالي الإيرادات		٨٧٨ ١٦٩ ٤٧٤	٥٩٨ ٠٥٧ ٠٩٩	٢٧٢ ٨٨٥ ٥٨٤	٢١٨ ٧٩١ ٥٤٤
تكلفة الإيرادات					
تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة	(١١،أ/٤)	(١٣٥ ١٢٦ ٩٧٩)	(١٢٢ ١٣١ ٠٧١)	(٤٦ ١٤٩ ٢٧٣)	(٤٦ ٧٠١ ٣٥٤)
تكلفة الفوائد على شراء الوحدات		(٢٣ ٧٢٦ ١٩١)	(٤ ٤٦٥ ٦٨٣)	(١٠ ٧٣١ ٨٦٤)	(٢ ١٧٩ ٩١٥)
تكلفة الوحدات المباعة	(٧)	(١٥٦ ٦٤٩ ٩٩٣)	(٩ ٣٣٢ ٧٤٣)	--	--
إجمالي تكلفة الإيرادات		**(٣١٥ ٥٠٣ ١٦٣)**	**(١٣٥ ٩٢٩ ٤٩٧)**	**(٥٦ ٨٨١ ١٣٧)**	**(٤٨ ٨٨١ ٢٦٩)**
مجمل الربح		٥٦٢ ٦٦٦ ٣١١	٤٦٢ ١٢٧ ٦٠٢	٢١٦ ٠٠٤ ٤٤٧	١٦٩ ٩١٠ ٢٧٥
أرباح ناتجه من تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمه العادلة	(أ/٤)	١ ٣٨٦ ٨١٤ ٨١٤	٢ ٢٠٠ ٤٥٩ ٩١٧	١٣١ ٣٧٢ ٨٦١	٩٥٠ ٨٧٠ ٤٥٩
مصروفات عمومية وإدارية	(١١)	(١٠٣ ٠٨٦ ٢٥٣)	(٨٢ ٠٨٢ ٠٢٩)	(٢٩ ٧٥٩ ٦٥٩)	(٣٧ ٨٠٥ ٠٧١)
مصروفات بيع وتسويق	(١١)	(٣٥ ١٠٤ ٤٢٨)	(٢٦ ٠٩٩ ٦٦٢)	٢ ٦٦٦ ٣٣٥	(٨ ٣٣٢ ٣٣٥)
الخسائر الائتمانية المتوقعة		(٣ ٠٠٦ ٩٢٦)	(١ ٢١٧ ٤٥٨)	(٣ ١٦٣ ٢٢٣)	٨٤٠ ٢٣٦
أرباح أنشطة التشغيل		**١ ٨٠٨ ٢٨٣ ٥١٨**	**٢ ٥٥٣ ١٨٨ ٣٦٩**	**٣١٧ ١٢٠ ٧٦١**	**١ ٠٧٥ ٤٨٣ ٥٦٤**
إيرادات التمويل	(١٣)	٨ ٧٣٣ ٧١٠	١٦ ٧٧٩ ٧١٠	٣ ٦١٠ ١٢٢	٩ ٧٤٩ ٥٧٣
تكاليف التمويل	(١٤)	(١٤٤ ٩٣٦ ٥٣٤)	(٢٣٣ ٢٢٤ ٩٦٣)	(٤٣ ٦٩٧ ٥٤٠)	(٦٩ ٩٢١ ٢٧٩)
صافي تكلفة التمويل		**(١٣٦ ٢٠٢ ٨٢٤)**	**(٢١٦ ٤٤٥ ٢٥٣)**	**(٤٠ ٠٨٧ ٤١٨)**	**(٦٠ ١٧١ ٧٠٦)**
ارباح اعاده تقييم الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر		٢٥ ٦٣٥ ٢٢٤	٤ ٢٢٢ ٦٢٢	٢ ١٣١ ٨٤١	٢ ٠٦١ ٢٢٣
أرباح بيع الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		١٠ ٦٥٩ ٩٠٧	--	١٠ ٦٥٩ ٩٠٧	--
أرباح الفترة قبل الضرائب		١ ٧٠٨ ٣٧٥ ٨٢٥	٢ ٣٤٠ ٩٦٥ ٧٣٨	٢٨٩ ٨٢٥ ٠٩١	١ ٠١٧ ٣٧٣ ٠٨١
مصروفات ضريبة الدخل الجارية	(١٥)	(٨٣ ٤١٦ ٨٢٨)	(٢٠ ٠٥٧ ٥٦٥)	(٢٨ ٣٠٨ ١٠١)	(١٢ ٠٢٧ ١٤٩)
مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة	(أ/١٥)	(٣٥٧ ١٩٠ ٧٥٢)	(٥١٥ ٧٧٤ ٦٢٣)	(٣٥ ٩٨٤ ١٧٤)	(٢٢٦ ٠٨٩ ٠٥٣)
صافي ربح الفترة بعد الضرائب		١ ٢٦٧ ٧٦٨ ٢٤٥	١ ٨٠٥ ١٣٣ ٥٥٠	٢٢٥ ٥٣٢ ٨١٦	٧٧٩ ٢٥٦ ٨٧٩
نصيب السهم الأساسي والمخفض (جنيه مصرى/السهم)	(١٦)	٠,٦٨	٠,٩٩	٠,١٢	٠,٤٣

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمة الدخل الشامل الدورية
عن التسعه اشهر المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	عن التسعه اشهر المالية المنتهية في		عن الثلاثة اشهر المالية المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
صافي ربح الفترة	١ ٢٦٧ ٧٦٨ ٢٤٥	١ ٨٠٥ ١٣٣ ٥٥٠	٢٢٥ ٥٣٢ ٨١٦	٧٧٩ ٢٥٦ ٨٧٩
الدخل الشامل الأخر				
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	١ ٢٦٧ ٧٦٨ ٢٤٥	١ ٨٠٥ ١٣٣ ٥٥٠	٢٢٥ ٥٣٢ ٨١٦	٧٧٩ ٢٥٦ ٨٧٩

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)
قائمه التغيرات فى حقوق الملكيه الدورية
عن التسعه اشهر المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح رقم	رأس المال المدفوع جنيه مصرى	الاحتياطى القانونى جنيه مصرى	أرباح مرحلة جنيه مصرى	الإجمالى جنيه مصرى
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥		١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	٤٤٤ ٤٤٩ ٠٠٣	٧ ٩٢١ ٦٤٣ ٨٢٧	١٠ ٠٢٠ ٠٩٢ ٨٣٠
زيادة راس المال		٥٠ ٤٠٣ ٢٢٦	--	--	٥٠ ٤٠٣ ٢٢٦
علاوه الاصدار		--	١٧٩ ٦٨٠ ٨٧٦	--	١٧٩ ٦٨٠ ٨٧٦
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة		--	--	١ ٨٠٥ ١٣٣ ٥٥٠	١ ٨٠٥ ١٣٣ ٥٥٠
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	٦٢٤ ١٢٩ ٨٧٩	٩ ٧٢٦ ٧٧٧ ٣٧٧	١٢ ٠٥٥ ٣١٠ ٤٨٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	٩ ٨٢٢ ٩٣٨ ٨٤١	١٢ ٢٥١ ٥٤٠ ١٠٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦		١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	٩ ٨٢٢ ٩٣٨ ٨٤١	١٢ ٢٥١ ٥٤٠ ١٠٥
زياده راس المال من الاسهم المجانيه		١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٣	--	(١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٣)	--
توزيعات الارباح		--	--	(٢٩ ٤٥٨ ٨٢٢)	(٢٩ ٤٥٨ ٨٢٢)
تسويات على الارباح المرحلة	(١٢-ج)	--	--	٩ ٤٦٨ ٩٠٧	٩ ٤٦٨ ٩٠٧
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة		--	--	١ ٢٦٧ ٧٦٨ ٢٤٥	١ ٢٦٧ ٧٦٨ ٢٤٥
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦		١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٩	٧٢٤ ١٩٨ ٠٣٨	١٠ ٩٠٠ ٢٧٦ ٨٤٨	١٣ ٤٩٩ ٣١٨ ٤٣٥

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقديه الدورية

عن التسعه اشهر المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح رقم	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ جنيه مصرى	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ جنيه مصرى
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافي ربح الفترة قبل الضرائب		١ ٧٠٨ ٣٧٥ ٨٢٥	٢ ٣٤٠ ٩٦٥ ٧٣٨
تسويات:			
إهلاك أصول ثابتة	(٣)	٣ ٩٨٥ ١٣٦	٤ ٠٩٤ ٢٧٨
صافي الارباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	(٤ /أ)	(١ ٣٨٦ ٨١٤ ٨١٤)	(٢ ٢٠٠ ٤٥٩ ٩١٧)
فوائد مدينة عن القروض		١٤٤ ٩٣٦ ٥٣٤	٢٢٧ ٢٤٦ ٠١٩
فوائد دائنة		(٧ ٧٠٨ ٠٤٤)	(١٦ ٧٧٩ ٧١٠)
فوائد دائنة على الوحدات المباعة		(٧٠ ٥١٦ ٣٩٢)	(٤٥ ٦٣٠ ١٢٣)
فوائد مدينه علي شراء الوحدات		٢٣ ٧٢٦ ١٩١	٤ ٤٦٥ ٦٨٣
الخسائر الائتمانية المتوقعة		٣ ٠٠٦ ٩٢٦	١ ٢١٧ ٤٥٨
أرباح اعاده التقييم من الاستثمارات المالية من خلال الأرباح أوالخسائر		(٢٥ ٦٣٥ ٢٢٤)	(٤ ٢٢٢ ٦٢٢)
أرباح بيع الاستثمارات المالية من خلال الأرباح أوالخسائر		(١٠ ٦٥٩ ٩٠٧)	--
أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول ورأس المال العامل		**٣٨٢ ٦٩٦ ٢٣١**	**٣١٠ ٨٩٦ ٨٠٤**
التغير فى رأس المال العامل			
الزياد في وحدات متاحة للبيع	(٧)	١٥٦ ٦٤٩ ٩٩٣	--
(نقص)/ الزيادة في أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع (متداول – غير متداول)		(١٨ ٣٠٥ ١٥٩)	١٦٦ ٣٤٧ ٩٠٠
(نقص) في أرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة		(٤٤ ٢٢٧ ٧٢٩)	(٨٥ ٥٨٢ ٩٨٢)
الزيادة في ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير		٣٠ ٠٥٠ ٦٣٤	٢٦ ١٤٩ ٦٤٨
الزيادة في أرصدة دائنة ومصروفات مستحقة		١٤ ٦٩٧ ٨٤٣	٢١ ٧٧٦ ٠٢٠
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**٥٢١ ٥٦١ ٨١٣**	**٤٣٩ ٥٨٧ ٣٩٠**
ضرائب دخل مدفوعة		(٥ ٦٥٥ ٩٢١)	(١٧ ٣٨٠ ٦١٥)
صافى التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		**٥١٥ ٩٠٥ ٨٩٢**	**٤٢٢ ٢٠٦ ٧٧٥**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(مدفوعات) لشراء أصول ثابتة	(٣)	(١ ٦١٣ ٤٣٢)	(٦٢٦ ٧٨٠)
(مدفوعات) مقدمة لشراء استثمار عقاري		(١٣٤ ٨٤٥ ٥٠٠)	(١٩٩ ٣٧٤ ٢٠١)
(مدفوعات) لشراء استثمار عقاري ومشروعات تحت التنفيذ		(١٣٨ ١٨٢ ٧٠٥)	(١٩ ٥٢٤ ٠١٦)
(مدفوعات) لشراء استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أوالخسائر		(٣٠ ٠٠٠ ٠١١)	(٢٤٩ ٨٣٩ ٨٨٣)
متحصلات من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أوالخسائر		٦٨ ٠٧٥ ٣٩٤	١١ ٠٩٧ ٥٩٤
متحصلات من بيع استثمار عقاري		--	٢ ٩٧٥ ٠٥٠
متحصلات فوائد دائنة من الوحدات المباعة		٧٠ ٥١٦ ٣٩٢	٤٥ ٦٣٠ ١٢٣
(مدفوعات) الفوائد المدينة من شراء الوحدات		(٢٣ ٧٢٦ ١٩١)	(٤ ٤٦٥ ٦٨٣)
فوائد دائنة محصلة		٧ ٧٠٨ ٠٤٤	١٦ ٧٧٩ ٧١٠
صافى التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		**(١٨٢ ٠٦٨ ٠٠٩)**	**(٣٩٧ ٣٤٨ ٠٨٦)**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
زيادة راس المال		--	٢٣٠ ٠٨٤ ١٠٢
مقبوضات من القروض		--	٣٠٧ ٠٨٢ ٣٦٤
(مدفوعات) القروض	(٩)	(١٥٧ ١٤٢ ٧٩٣)	(٣٤٦ ٤٠١ ٩٠٨)
(مدفوعات) فوائد مدينة القروض	(٩)	(١٤٦ ٠٥٧ ٧٤٣)	(٢٢٣ ٦٠٩ ٨٩١)
صافى التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية		**(٣٠٣ ٢٠٠ ٥٣٦)**	**(٣٢ ٨٤٥ ٣٣٣)**
صافى التغير في النقدية وما في حكمها		٣٠ ٦٣٧ ٣٤٧	(٧ ٩٨٦ ٦٤٤)
النقدية وما في حكمها أول الفترة		٥٤ ٥٩٦ ٥١٤	١٥١ ٢٢٨ ٥١٣
النقدية وما في حكمها آخر الفترة		**٨٥ ٢٣٣ ٨٦١**	**١٤٣ ٢٤١ ٨٦٩**

الإيضاحات المختصرة المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

١- مقدمة

تأسست شركة بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية" طبقاً لأحكام قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتم تسجيلها بالسجل التجاري تحت رقم ٢٥٣٥٩ فى 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 وتشييد المراكز التجارية المتخصصة عليها وممارسة كافة الأنشطة المكملة والمتممة 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 الرئيسى لشركة بنيان هى شركة سكاي ريالتي هولدنج ليمتد بنسبة ٧٨,٧١٪ مؤسسة طبقاً لقوانين مركز دبى المالى العالمى دى أى إف سى. الشركة الام الرئيسية هي شركة كومباس انفستمنت هولدنج الى تى دي بنسبة ٢٧,٨٨٪ مؤسسة ايضا طبقاً لقوانين مركز دبى 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 ١٢ نوفمبر ٢٠٢٦.

٢- السياسات المحاسبية

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

٢-١- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة

أ. أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الدورية المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 اعداد القوائم المالية السنوية للسنة المالية المنتهية والفترات المالية المقارنة، فيما عدا تقديرات ضرائب الدخل.

تم إعداد الأرقام المقارنة في قائمة المركز المالي الدورية استنادًا إلى القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والتي تم مراجعتها بواسطة مراقب حسابات اخر، وأرقام المقارنة في القوائم المالية الدورية لقوائم الارباح أو الخسائر، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية، والإيضاحات المختصره ذات الصلة عن فتره التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

ب. التغيرات الهامة خلال الفترة

الاستثمار العقاري

يرجع الارتفاع في قيمة الاستثمار العقاري إلى ارتفاع القيمة العادلة لجميع الاستثمارات العقارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ بمبلغ قدره ٨١٤ ٨١٤ ٣٨٦ ١ جنيه مصري. كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد تحويل للوحدات المتاحه للبيع خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٦.

دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري

ترجع الزيادة في الدفعات المقدمة لشراء الاستثمار العقاري خلال التسعه اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ إلى سداد مبلغ قدره ١٣٤ مليون جنيه مصري مقابل مبنى E في مشروع "بارك ستريت إديشن".

أرصدة العملاء المستحقة عن عمليات البيع– والتأجير(المتداول والغير متداول)

ترجع الزيادة في أرصدة العملاء عن عمليات البيع والتاجير المتدوال والغير متدوال إلى الفرق بين ابرام عقود بيع وحدات في مشروع ووك اوف كايرو خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ .واستمرار عمليات تحصيل المستحقات العملاء عمليات البيع والتأجير

الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يرجع انخفاض قيمة الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ إلى قيام الشركة ببيع ٣٣,٤٤١ وثيقة من وثائق صندوق "أصول" المدار بواسطة البنك التجاري الدولي بسعر ١٢١,٤٠ ١ جنيهًا مصريًا للوثيقة، بإجمالي متحصلات ٧٣٧ ٥٠٠ ٣٧ جنيهًا مصريًا، وبالتالي تصبح رصيد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ عدد ٢٥١,٧٧٧ وثيقة إلى ٢١٨,٣٣٦ وثيقة و بلغ سعر الوثيقة ١,١٢٣,٠٣ جنيهًا مصريًا بإجمالي قيمة ٨٧٨ ١٩٧ ٢٤٥ جنيهًا مصريًا، مقارنةً بعدد ٢٥١,٧٧٧ وثائق بسعر ٩٨٠,٩٤ جنيهًا للوثيقة بإجمالي قيمة ١٣٠ ٩٧٨ ٢٤٦ جنيهًا مصريًا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ، بلغ تحقيق ارباح من بيع وثائق PFI وصندوق استثمار اصول بمبلغ ٩٠٧ ٦٥٩ ١٠ جنيهاً مصرياً وتحقيق ارباح تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة ٢٢٤ ٦٣٥ ٢٥ جنيهاً مصري.

القروض الجزء المتداول – الغير المتداول

يرجع الانخفاض في القروض عن سداد أصول القروض خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ بمبلغ ١٥٧ مليون جنيه مصري وسداد فوائد قروض بمبلغ ٥٣٤ ٩٣٦ ١٤٤ جنيها مصري

ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير

يتمثل رصيد الودائع المتعلقة بمصروفات الصيانة بمبلغ ٧٨٩ ٠٥٠ ١٢٠ جنيه مصري ، وتأمينات مستردة من الغير بمبلغ ٠٧٤ ٧٩١ ٩٦ جنيه مصري باجمالي مبلغ ٨٦٣ ٨٤١ ٢١٦ جنيها مصري

ويمثل مبلغ ودائع الصيانة الدفعات التي يسددها العملاء للوحدات المباعة بمشروع ووك أوف كايرو، والتي يتم إيداعها في البنوك والاستثمارات الماليه بالقيمه العادله من خلال الارباح والخسائر ، ويُستخدم العائد السنوي الناتج عنها في تمويل مصروفات صيانة المشروع.

النقدية وما فى حكمها

تتمثل النقدية ومافى حكمها في ارصده بالجنيه المصرى بقيمه ٤٠١ ٣٦٧ ٤٧ جنيه مصري وارصده بالعملات الأجنبية بقيمه ٥٢٢ ١١٦ ٢ جنيه مصري، ودائع عمله اجنبيه بقيمه ٩٤٠ ٧٤٩ ٣٥ جنيه مصري وترجع الزياده الى التغير في أسعار الصرف والزيادة في الدفعات المحصلة عن الوحدات المباعة والايجارات

الايرادات

ترجع الزيادة في الإيرادات الناتجة عن الإيجار والصيانة بمبلغ ١٠٢ مليون جنيه مصري مقارنة بالفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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- الاصول والالتزامات المقيمة بالقيمة العادلة

قامت الشركة بتصنيف أصولها وخصومها المقاسة بالقيمة العادلة إلى ثلاثة مستويات كما هو محدد في المعيار المصري رقم (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 اعتبارًا من تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في التحويل.

تمتلك الشركة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر والتى تتمثل فى استثمار فى صندوق "اصول" المدار من قبل البنك التجارى الدولى وصندوق استثمارات PFI ، وبلغ الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٨٧٨ ١٩٧ ٢٤٥ جنيه مصري مايقابله (في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٣٠ ٩٧٨ ٢٤٦ جنيه مصري)، والتي تُقاس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة باستخدام الأسعار المعلنة (المستوى ١).

بلغ التغير في القيمة العادلة الذي تم تحميله على الربح للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢٢٤ ٦٣٥ ٢٥ جنيه مصري (في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٦٢٢ ٢٢٢ ٤ جنيه مصرى).

بلغ تحقيق ارباح من بيع صندوق استثمارات PFI وصناديق استثمار اصول بقيمه ٩٠٧ ٦٥٩ ١٠ جنيهآ مصري

لا تمتلك الشركة أي أصول أو التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة، باستثناء "صندوق أصول".

٣- الأصول الثابتة

	مبانى	أثاث وديكورات	معدات	سيارات	أجهزة حاسب آلى	أصول أخرى	أجهزة اتصالات	الاجمالى
التكلفة								
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥	١٧ ٥٥١ ١٥١	٤٧ ٠٠١ ٧٥٩	٩٩٨ ٥١٢	١ ٠٤٠ ٨٥١	٢ ٤٣٠ ٢٨٩	١ ٠٠٠ ٠٥٢	٢ ٣٤٩	٧٠ ٠٢٤ ٩٦٣
اعادة تبويب التكلفة	--	٧٧٥ ٧٠٨	--	--	٢٢٦ ٦٩٣	(١ ٠٠٠ ٠٥٢)	(٢ ٣٤٩)	--
الإضافات خلال العام	--	١٦٤ ٩٤٥	٧٥ ٩٧٨	--	٦٥٦ ٠١٦	--	--	٨٩٦ ٩٣٩
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧ ٥٥١ ١٥١	٤٧ ٩٤٢ ٤١٢	١ ٠٧٤ ٤٩٠	١ ٠٤٠ ٨٥١	٣ ٣١٢ ٩٩٨	--	--	٧٠ ٩٢١ ٩٠٢
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦	١٧ ٥٥١ ١٥١	٤٧ ٩٤٢ ٤١٢	١ ٠٧٤ ٤٩٠	١ ٠٤٠ ٨٥١	٣ ٣١٢ ٩٩٨	--	--	٧٠ ٩٢١ ٩٠٢
الإضافات خلال الفترة	--	١ ٠٩٤ ٤٥٠	١٢٥ ٣٢٩	--	٣٩٣ ٦٥٣	--	--	١ ٦١٣ ٤٣٢
التكلفة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	١٧ ٥٥١ ١٥١	٤٩ ٠٣٦ ٨٦٢	١ ١٩٩ ٨١٩	١ ٠٤٠ ٨٥١	٣ ٧٠٦ ٦٥١	--	--	٧٢ ٥٣٥ ٣٣٤
الاهلاك								
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٥	(٣٥١ ٠٢٤)	(١٥ ١٠٦ ٥٥٢)	(٤٠٣ ١٢٦)	(١ ٠٤٠ ٨٥١)	(٢ ٠٩٧ ٣١٧)	(١ ٠٠٠ ٠٥٢)	(٢ ٣٤٩)	(٢٠ ٠٠١ ٢٧١)
اعادة تبويب مجمع الاهلاك	--	(٨٤٩ ٨٥٦)	--	--	(١٥٢ ٥٤٥)	١ ٠٠٠ ٠٥٢	٢ ٣٤٩	--
الإهلاك خلال العام	(٣٥١ ٠٢٣)	(٤ ٧٨٥ ٥١٦)	(٨٥ ٢٨٤)	--	(٢٧٨ ٦٣٦)	--	--	(٥ ٥٠٠ ٤٥٩)
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**(٧٠٢ ٠٤٧)**	**(٢٠ ٧٤١ ٩٢٤)**	**(٤٨٨ ٤١٠)**	**(١ ٠٤٠ ٨٥١)**	**(٢ ٥٢٨ ٤٩٨)**	--	--	**(٢٥ ٥٠١ ٧٣٠)**
مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	(٧٠٢ ٠٤٧)	(٢٠ ٧٤١ ٩٢٤)	(٤٨٨ ٤١٠)	(١ ٠٤٠ ٨٥١)	(٢ ٥٢٨ ٤٩٨)	--	--	(٢٥ ٥٠١ ٧٣٠)
الإهلاك خلال الفترة (إيضاح ١١)	(٢٦٣ ٢٦٨)	(٣ ٣٣٦ ٨٤٢)	(٧٧ ٣٦٣)	--	(٣٠٧ ٦٦٤)	--	--	(٣ ٩٨٥ ١٣٦)
مجمع الإهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**(٩٦٥ ٣١٥)**	**(٢٤ ٠٧٨ ٧٦٦)**	**(٥٦٥ ٧٧٣)**	**(١ ٠٤٠ ٨٥١)**	**(٢ ٨٣٦ ١٦٢)**	--	--	**(٢٩ ٤٨٦ ٨٦٦)**
صافى القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**١٦ ٥٨٥ ٨٣٦**	**٢٤ ٩٥٨ ٠٩٦**	**٦٣٤ ٠٤٧**	--	**٨٧٠ ٤٨٩**	--	--	**٤٣ ٠٤٨ ٤٦٨**
صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**١٦ ٨٤٩ ١٠٤**	**٢٧ ٢٠٠ ٤٨٨**	**٥٨٦ ٠٨٠**	--	**٧٨٤ ٥٠٠**	--	--	**٤٥ ٤٢٠ ١٧٢**

٤- استثمار عقاري

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الوحدات المتاحة للإيجار (إيضاح ٤-أ)	١٦ ٦٢٢ ٢٧٦ ٠٧٨	١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١
مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٤-ب)	٦٦ ٠٢٦ ٥٠٠	١٤ ١٤٧ ٦١١
	١٦ ٦٨٨ ٣٠٢ ٥٧٨	١٥ ٤٨٧ ٥٠٠ ٠٦٢

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 مقدمًا.

تتمثل الاستثمارات العقارية في ٤ مشاريع – مول ووك أوف كايرو وستة مباني إدارية تقع في شرق القاهرة ووحدة إدارية في مشروع بارك ستريت ويست ومبنى ريدكون A٠٥ الادارى ضمن مشروع جولدن جيت بمدينة القاهرة الجديدة.

٤-أ- الوحدات المتاحة للإيجار

تتمثل الوحدات المتاحة للايجار كما يلى:

	جنيه مصرى
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	١٢ ٧٢٢ ١٩١ ٦٣٩
محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح رقم ٤/ب)	٢ ٣٠٠ ٠٠٣
إضافات خلال العام	٥٦٣ ٨٧٠ ٣٩٣
المحول الى وحدات متاحة البيع (إيضاح رقم ٧)	(٣٥ ٩٨٤ ٨٥١)
تكلفة الوحدات المباعة	(٩ ٣٣٢ ٧٤٣)
أرباح ناتجة من تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة	٢ ٢٣٠ ٣٠٨ ٠١٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١**
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١
إضافات خلال الفترة	١١ ٨٦٩ ٩٤٨
المحول الى وحدات متاحة البيع (إيضاح رقم ٧)	(٢٤٩ ٧٦١ ١٣٥)
أرباح ناتجه من تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمه العادلة	١ ٣٨٦ ٨١٤ ٨١٤
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**١٦ ٦٢٢ ٢٧٦ ٠٧٨**

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

	عن التسعه اشهر الماليه المنتهية في		عن الثلاثة اشهر الماليه المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
إيرادات إيجارات من الاستثمارات العقارية*	٥١٨ ٢٩٥ ٥٩٣	٤٣٨ ٤٨٣ ٨٧٣	١٩٦ ٩٨٢ ٧٥٢	١٥٤ ٩٧٣ ٢٥٢
الإيرادات التشغيلية المباشرة (إيرادات خدمات الصيانة)	٨١ ٠٩٤ ٧١٧	٦٨ ٢٢٣ ٦٠٠	٢٩ ٨٢٣ ٦٦٠	٢٤ ٤٠٨ ٤٩٥
الإيرادات التشغيلية المباشرة (إيرادات أخرى)	٤٩ ٢٦٢ ١٤٦	٣٩ ٩٤٨ ٠٦١	١٩ ٧٧٩ ٣٦٠	٢٢ ٤٧١ ٤٧٧
التكاليف التشغيلية المباشرة	(١٣٥ ١٢٦ ٩٧٩)	(١٢٢ ١٣١ ٠٧١)	(٤٦ ١٤٩ ٢٧٣)	(٤٦ ٧٠١ ٣٥٤)
أرباح ناتجه من تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمه العادلة	١ ٣٨٦ ٨١٤ ٨١٤	٢ ٢٠٠ ٤٥٩ ٩١٧	١٣١ ٣٧٢ ٨٦١	٩٥٠ ٨٧٠ ٤٥٩
	١ ٩٠٠ ٣٤٠ ٢٩١	٢ ٦٢٤ ٩٨٤ ٣٨٠	٣٣١ ٨٠٩ ٣٦٠	١ ١٠٦ ٠٢٢ ٣٢٩

تابع: الوحدات المتاحة للإيجار

* تتمثل إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية في :

	الفترة المالية المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
القيمة التعاقدية من واقع عقود الإيجار	٥١١ ٤٣٠ ٦٠٣	٤٢١ ٤١٦ ٥٣٩
تأثير تطبيق طريقة القسط الثابت على إيرادات الايجار	٦ ٨٦٤ ٩٩٠	١٧ ٠٦٧ ٣٣٤
	٥١٨ ٢٩٥ ٥٩٣	٤٣٨ ٤٨٣ ٨٧٣

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية:

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية بواسطة مقيم مستقل مؤهل مهنيًا والذى 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 الادارة المالية للشركة بمراجعة التقييمات التي قام بها المقيم المستقل لأغراض إعداد القوائم المالية. يقدم الفريق المالي تقاريره مباشرة إلى رئيس القطاع المـــــالي 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 فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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 الادارى ضمن مشروع جولدن جيت بمدينة القاهرة الجديدة.

تم تقييم الاستثمارات المذكورة أعلاه على أساس المتوسط المرجح للقيم الناتجة عن منهج السوق باستخدام طريقة البيوع المماثلة ومنهج الدخل باستخدام طريقة الاستثمار التقليدية (مدة الإيجار وإعادة التأجير).، والتي تنطوي على استخدام المعاملات المقارنة الأخيرة كأساس للتقييم مع الأخذ في الاعتبار العقارات المماثلة في المناطق القريبة. ويتم تعديل هذه القيم وفقًا للاختلافات في السمات الرئيسية مثل الموقع والمساحة وجودة التصميم ومستندات الملكية وقوتها والطرق وسهولة الوصول. وتُعد مخرجات هذا المنهج مؤشراً على سعر المتر المربع من معاملات السوق المماثلة. أما منهج الدخل، فيعتمد على تقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من العقار، من خلال رسملة الإيرادات الإيجارية خلال مدة عقود الإيجار القائمة، بالإضافة إلى تقدير القيمة المستقبلية للعقار عند انتهاء تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار معدلات العائد السائدة وتوقعات نمو الإيرادات الإيجارية.

تابع: الاستثمار العقارى

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

الموقع	الفئة	المساحة	التقييم (الجنيه المصرى)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل (الجنيه المصرى)	تأثير اعلى (الجنيه المصرى)
الجيزة، مصر	مول	٣٧,٥٧٩ متر مربع	٤ ٣٨٦ ١٩٥ ٩٦٤	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٤٣٨ ٦١٩ ٥٩٦	٤٣٨ ٦١٩ ٥٩٦
القاهرة، مصر	مبانى ادارية	٥٣,٢٨٣ متر مربع	١٠ ٣٩٣ ٠٨٢ ١٧٠	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	١ ٠٣٩ ٣٠٨ ٢١٧	١ ٠٣٩ ٣٠٨ ٢١٧
الجيزة، مصر	وحدة إدارية	١,٣٧٠ متر مربع	٢٢٤ ١٤٤ ٢٧٦	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٢٢ ٤١٤ ٤٢٨	٢٢ ٤١٤ ٤٢٨
القاهرة، مصر	وحدة إدارية	٦,٨٨٨ متر مربع	١ ٦١٨ ٨٥٣ ٦٦٨	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	١٦١ ٨٨٥ ٣٦٧	١٦١ ٨٨٥ ٣٦٧
الإجمالي			١٦ ٦٢٢ ٢٧٦ ٠٧٨				

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الموقع	الفئة	المساحة	التقييم (الجنيه المصرى)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل (الجنيه المصرى)	تأثير اعلى (الجنيه المصرى)
الجيزة، مصر	مول	٣٧,٥٧٩ متر مربع	٤ ٥٦٩ ٠٨٥ ٢٤٦	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٤٥٦ ٩٠٨ ٥٢٥	٤٥٦ ٩٠٨ ٥٢٥
القاهرة، مصر	مبانى ادارية	٥٣,٢٨٣ متر مربع	٩ ١٦٧ ٨٥٧ ٨٣٠	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٩١٦ ٧٨٥ ٧٨٣	٩١٦ ٧٨٥ ٧٨٣
الجيزة، مصر	وحدة إدارية	١,٣٧٠ متر مربع	٢٢٩ ٥٦٦ ٨٧٥	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	٢٢ ٩٥٦ ٦٨٧	٢٢ ٩٥٦ ٦٨٧
القاهرة، مصر	وحدة إدارية	٦,٨٨٨ متر مربع	١ ٥٠٦ ٨٤٢ ٥٠٠	طريقة البيوع المماثلة	سعر البيع للمتر المربع +/- ١٠%	١٥٠ ٦٨٤ ٢٥٠	١٥٠ ٦٨٤ ٢٥٠
الإجمالي			١٥ ٤٧٣ ٣٥٢ ٤٥١				

تابع: الاستثمار العقاري

٤-ب مشروعات تحت التنفيذ

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مقاولين	٥٣ ٥٧٨ ٥٠٨	١٢ ٩٣٦ ٢٢٢
دفعات مقدمة	١٢ ٤٤٧ ٩٩٢	١ ٢١١ ٣٨٩
الإجمالي	٦٦ ٠٢٦ ٥٠٠	١٤ ١٤٧ ٦١١

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في التحسينات والتشطيبات لوحدات ووك أوف كايرو مول.

وفيما يلي الحركة على حساب مشروعات تحت التنفيذ:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد في أول الفترة / العام	١٤ ١٤٧ ٦١١	٩ ٦٢٩ ١٦٨
الإضافات خلال الفترة	٥٢ ٣٤٦ ٠٠٠	٦ ٨١٨ ٤٤٦
محول الي وحدات متاحة للبيع / للايجار	(٤٦٧ ١١١)	(٢ ٣٠٠ ٠٠٣)
الرصيد في أخر الفترة / العام	٦٦ ٠٢٦ ٥٠٠	١٤ ١٤٧ ٦١١

٥- دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمار عقاري

يمثّل هذا المبلغ ٣٥٩ ٥٩٠ ٠٠٠ جنيه مصري دفعاتٍ مقدمة تم سدادها للمطوّر وفقًا لعقد البيع الابتدائي الخاص بالمبنى (E) ضمن مشروع "بارك ستريت إيديشن" الكائن بتقسيم المنطقة الترفيهية شمال الشويفات – القاهرة الجديدة، وذلك على مساحة تبلغ ٨,١٧٨ مترًا مربعًا.وقد تم تنفيذ تطوير مشروع تجاري وفقًا للتصميمات المتفق عليها بين الطرفين، وتم تحديد موعد تسليم المشروع التجاري في عام ٢٠٢٧ طبقًا للعقد. وتبلغ القيمة الإجمالية للتعاقد ١ ٢٥٨ ٥٦٠ ٠٠٠ جنيه مصري.

٦- مدينون تجاريون

٦-أ أرصدة عملاء مستحقة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع والتأجير-الجزء المتداول	٢٤٠ ٦٢٧ ٠٥٠	٢١٠ ٦١٩ ٠٦٦
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع -الجزء غير المتداول	١٧٤ ٦٠٠ ٧١٣	١٨٩ ١٥٢ ١٨٩
	٤١٥ ٢٢٧ ٧٦٣	٣٩٩ ٧٧١ ٢٥٥

أرصدة عملاء مستحقة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء مستحقة عن عمليات البيع (إيضاح رقم ٦-أ-١)	٣٥١ ٩٠٣ ٦٨٤	٣٤٩ ٢٨٥ ٥١٩
عملاء مستحقة عن عمليات التأجير (إيضاح رقم ٦-أ-٢)	٦٣ ٣٢٤ ٠٧٩	٥٠ ٤٨٥ ٧٣٦
	٤١٥ ٢٢٧ ٧٦٣	٣٩٩ ٧٧١ ٢٥٥

٦-أ-١- أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع

تتمثل الوحدات المباعة سواء نقداً أو علي أقساط مستحقة في مول ووك اوف كايرو بالمرحلة الثالثة وجزء من المرحلة الثانية وتكون فترة السداد: من ثلاث إلى خمس سنوات، وتتراوح أسعار الفائدة: من ١٧% إلى ٣٠,٢٥%، والضمانات: يتم رهن العقارات كضمان.

تقوم الإدارة بإجراء فحوصات الجدارة الائتمانية لتحديد الأهلية. عملاء الشركة هم في الأساس أطراف ذات مخاطر ائتمانية قليلة مثل البنوك والشركات المتعددة الجنسيات.

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع – الجزء غير المتداول (إجمالي)	٣٥٣ ٦٩٨ ١٦١	٣٨٤ ٧٩٦ ٤٠٠
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع – الجزء المتداول (إجمالي)	٢٦٧ ٤٥٦ ٠٥٨	٢٤٥ ٠٢١ ٢٩٩
	٦٢١ ١٥٤ ٢١٩	٦٢٩ ٨١٧ ٦٩٩
(يخصم) :		
الفائدة المستحقة بالقيمة الحالية	(٢٦٨ ٧٧٠ ٠٩٠)	(٢٧٦ ٨٤٨ ٥٩٢)
اجمالي أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع	٣٥٢ ٣٨٤ ١٢٩	٣٥٢ ٩٦٩ ١٠٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٤٨٠ ٤٤٥)	(٣ ٦٨٣ ٥٨٨)
صافي أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع	٣٥١ ٩٠٣ ٦٨٤	٣٤٩ ٢٨٥ ٥١٩

٦-أ-٢- مستحقة عن عمليات التأجير:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء تأجير مشروع ووك أوف كايرو WOC	١٩ ٢٢٤ ٦٥٣	١١ ٠٧٠ ٦٩٥
عملاء تأجير مشروع EC	٥١ ١٦٦ ٤٩٩	٤٠ ٤٣٠ ٣٢٠
	٧٠ ٣٩١ ١٥٢	٥١ ٥٠١ ٠١٥
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٧ ٠٦٧ ٠٧٣)	(١ ٠١٥ ٢٧٩)
صافي أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات التأجير - الجزء المتداول	٦٣ ٣٢٤ ٠٧٩	٥٠ ٤٨٥ ٧٣٦

٦-ب أرصدة مدينة أخرى ومصروفات مقدمة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
إيرادات الإيجار المستحقة *	١٦٧ ٢٢٨ ٦٥٤	١٥١ ٤٠٣ ٧٧١
مصروفات مدفوعة مقدما	٤٩ ٢٣٢ ٣٢١	٢٢ ٥٤٨ ٧٨٠
ودائع لدى الغير	٢ ٣٧٨ ٦٣٦	٢ ٨٩٧ ٣٨٤
دفعات مقدمة تحت حساب ضريبة القيمة المضافة	٢٧ ٨٤٢ ٤٩٢	٢٧ ٨٤٢ ٤٩٢
ضرائب خصم من المنبع	--	٢ ٦٤٧ ٨٠٧
أرصدة مدينة أخرى	٤ ٩٩٠ ٨٦٠	١٠٥ ٠٠٠
اجمالي أرصدة مدينة أخرى ومصروفات مقدمة	٢٥١ ٦٧٢ ٩٦٣	٢٠٧ ٤٤٥ ٢٣٤
يخصم: الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١ ٠٤١ ٩٢٦)	(٨٨٣ ٦٥١)
	٢٥٠ ٦٣١ ٠٣٧	٢٠٦ ٥٦١ ٥٨٣

*تتمثل الإيرادات المستحقة في قيمة إيرادات الإيجار التي تم الاعتراف بها ولم يتم تحصيلها من المستأجرين حتى تاريخ القوائم المالية، بالإضافة إلى الفرق بين إيرادات الإيجار المعترف بها بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقود التأجير وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"، والمبالغ المستحقة تعاقديًا وفقًا لشروط تلك العقود.

٧- وحدات متاحة للبيع

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الرصيد في أول الفترة / العام	٧٦ ٧١٦ ٩٧٧	٤٠ ٥٣٧ ٨٧٠
المحول من الاستثمار العقاري (ايضاح ٤/أ)	٢٤٩ ٧٦١ ١٣٥	٣٥ ٩٨٤ ٨٥١
تكاليف تم تكبدها على الوحدات المحولة من الاستثمار العقاري	٤٦٧ ١١١	١٩٤ ٢٥٦
تكلفة الوحدات المباعة	(١٥٦ ٦٤٩ ٩٩٣)	--
الرصيد في أخر الفترة / العام	١٧٠ ٢٩٥ ٢٣٠	٧٦ ٧١٦ ٩٧٧

٨-أ رأس المال

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رأس المال المرخص به		
٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد	٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع		
١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٨ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد	١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٩	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٥على زيادة رأس مال المصدر للشركة بمبلغ ٢٢٦ ٤٠٣ ٥٠ جنيه مصري ليصبح ٢٢٦ ٤٠٣ ١ ٧٠٤ جنيه مصرى ، وبذلك أصبح رأس المال المصدر ٢٢٦ ٤٠٣ ١ ٧٠٤ سهم بدلاً من ٠٠٠ ٠٠٠ ٦٥٤ ١ سهم، وقد تم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٥، وقد وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢٥ على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٢٢٦ ٤٠٣ ٥٠ جنيه مصري (٢٢٦ ٤٠٣ ٥٠ سهم) ليصبح إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع ٢٢٦ ٤٠٣ ١ ٧٠٤ جنيه مصري، وقد تم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٥.

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢ ابريل ٢٠٢٦ على زيادة رأس المال عن طريق اصدار مبلغ ٣٢٣ ٤٤٠ ١٧٠ جنيه مصري كأسهم مجانية بواقع سهم لكل ١٠ أسهم أصلية يملكه كل مساهم وقت الاستحقاق وذلك عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ووفقا للجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٦ علي توزيع الزيادة في راس المال بإصدار اسهم مجانية وتعديل المادتين (٦،٧) من النظام الأساسي للشركة تمويلا من (ارباح العام والارباح المرحلة) وفقا للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وذلك طبقا لتقرير الفحص المالي الصادر من قطاع الأداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة برقم ٦٨٢ بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٦ بزيادة راس المال المصدر والمدفوع الى مبلغ ٥٤٩ ٨٤٣ ٨٧٤ ١ جنيه مصري بواقع عدد أسهم ٥٤٩ ٨٤٣ ٨٧٤ ١ سهم قيمة السهم ١ جنيه مصري وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٢٦ .

٨-ب الاحتياطى القانونى

وفقا لاحكام الماده رقم (٩٤) من اللائحة التنفيذية لقانون ١٥٩ لسنه ١٩٨١ حيث تضاف علاوه الاصدار الى الاحتياطى القانونى للشركة حتى يبلغ مايساوى نصف قيمة رأس المال المصدر ، اما مايزيد على ذلك من مبالغ العلاوه فيتكون منها احتياطى خاص .

طبقًا لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم تجنيب نسبة ٥ ٪ من صافي أرباح العام لحساب الاحتياطي القانوني. ويجوز بناء على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة للشركة وقف تجنيب جزء من الأرباح لحساب الاحتياطي القانوني إذا ما بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠ ٪ من رأس المال المصدر الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين.

تمثل الفرق بين إجمالي قيمة الإصدار والقيمة الاسمية للأسهم الجديدة ليتم إدراج صافي علاوة الإصدار ضمن بند "الاحتياطي القانوني" تحت حقوق الملكية في قائمة المركز المالي.

٩- قروض

القرض	معدل الفائدة	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	اجمالى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	اجمالى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
قرض بنك مصر- القرض الثاني	+٠,٧٥%كوريدور	١٥٦ ٧٨٥ ٧٦٦	٥٥٢ ٤٤٤ ٠٧٠	٧٠٩ ٢٢٩ ٨٣٦	١٣٩ ٧٢٢ ٦٩٣	٦٨٢ ٧٨٤ ٣٢٨	٨٢٢ ٥٠٧ ٠٢١
قرض بنك مصر-القرض الثالث	+٠,٧٥%كوريدور	٥٩ ٣٣٤ ٠٨٩	٥٢ ٨١٤ ٣١٢	١١٢ ١٤٨ ٤٠١	٥٧ ٤٢٥ ٦١٥	٩٨ ٥٨٨ ٣٩٤	١٥٦ ٠١٤ ٠٠٩
الفوائد المستحقة*		٢ ١٥٩ ٥٨٨	--	٢ ١٥٩ ٥٨٨	٣ ٢٨٠ ٧٩٧	--	٣ ٢٨٠ ٧٩٧
اجمالي القروض		**٢١٨ ٢٧٩ ٤٤٣**	**٦٠٥ ٢٥٨ ٣٨٢**	**٨٢٣ ٥٣٧ ٨٢٥**	**٢٠٠ ٤٢٩ ١٠٥**	**٧٨١ ٣٧٢ ٧٢٢**	**٩٨١ ٨٠١ ٨٢٧**

*تم إدراج الفوائد المستحقة على القرض الثالث ضمن الجزء المتداول من القروض والتي بلغت ٥٨٨ ١٥٩ ٢ جنيه مصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (مقابل مبلغ٧٩٧ ٢٨٠ ٣ جنيها مصريا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥)

يوضح الجدول أدناه حركة القروض خلال الفتره المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ :

	القرض الثانى	القرض الثالث	الاجمالى
الرصيد في أول العام	٨٢٢ ٥٠٧ ٠٢١	١٥٩ ٢٩٤ ٨٠٦	٩٨١ ٨٠١ ٨٢٧
سداد أصل القروض خلال الفترة	(١١٣ ٢٧٧ ١٨٥)	(٤٣ ٨٦٥ ٦٠٨)	(١٥٧ ١٤٢ ٧٩٣)
فوائد مدينة محملة على قائمة الارباح والخسائر	١٢٢ ٦٦٩ ٢٤١	٢٢ ٢٦٧ ٢٩٣	١٤٤ ٩٣٦ ٥٣٤
فوائد مدفوعة خلال الفترة	(١٢٢ ٦٦٩ ٢٤١)	(٢٣ ٣٨٨ ٥٠٢)	(١٤٦ ٠٥٧ ٧٤٣)
الرصيد في اخر الفترة	**٧٠٩ ٢٢٩ ٨٣٦**	**١١٤ ٣٠٧ ٩٨٩**	**٨٢٣ ٥٣٧ ٨٢٥**

يوضح الجدول أدناه حركة القروض خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	بنك مصر - القرض الأول	بنك مصر - القرض الثانى	بنك مصر - القرض الثالث	الاجمالى
الرصيد في أول العام	٢٢٥ ٧٨٧ ٤٨٥	٨٤١ ٠٧١ ٩٥٦	--	١ ٠٦٦ ٨٥٩ ٤٤١
سداد أصل القروض خلال العام	(٢٢٥ ٧٨٧ ٤٨٥)	(١٠٩ ٦٤٣ ١٣٧)	(٥٩ ٩٩٠ ٧١٦)	(٣٩٥ ٤٢١ ٣٣٨)
متحصلات اضافية	--	٩١ ٠٧٨ ٢٠٢	٢١٦ ٠٠٤ ٧٨٥	٣٠٧ ٠٨٢ ٩٨٧
فوائد مدينة محملة على قائمة الارباح والخسائر	٤ ٧٥٠ ٤١٥	٢٤١ ٥٦٨ ٠٦٩	٤٧ ٤٣٣ ٩٥٩	٢٩٣ ٧٥٢ ٤٤٣
فوائد مدفوعة خلال العام	(٤ ٧٥٠ ٤١٥)	(٢٤١ ٥٦٨ ٠٦٩)	(٤٤ ١٥٣ ٢٢٢)	(٢٩٠ ٤٧١ ٧٠٦)
الرصيد في اخر العام	**--**	**٨٢٢ ٥٠٧ ٠٢١**	**١٥٩ ٢٩٤ ٨٠٦**	**٩٨١ ٨٠١ ٨٢٧**

قروض بنك مصر - القرض الثاني

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

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

في ١٩ مارس ٢٠٢٥، تم الاتفاق بين بنك مصر وشركة بنيان للتنمية والتجارة على تعديل وزيادة مبلغ القرض طويل الأجل 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 (A٠٥) والمقام بالمشروع الواقع على قطع الأراضى أرقام (٨٦-٨٧-٨٨-٨٩) الكائنة بالقطاع الرابع – مركز المدينة – مدينة القاهرة الجديدة. وبذلك يصبح القرض مكوّنًا من شريحتين:

-الشريحة الأولى: ٩٨٢ مليون جنيه مصري
-الشريحة الثانية: ١٨٥ مليون جنيه مصري

خلال عام ٢٠٢٥، لم تقم الشركة إلا بسحب مبلغ ٩١ مليون جنيه مصري مقسمة على أربع أقساط، ويتم سداد هذه الشريحة على ٥٨ قسطًا شهريًا متساويًا، بدءًا 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 ٠,٧٥% فوق سعر الكوريدور. ويهدف هذا التمويل إلى تمويل عمليات الشركة وسداد أقساط العقارات الاستثمارية القائمة الخاصة بها. كذلك، خلال الفترة، قامت الشركة بسداد مبلغ قدره ٤٣,٨٦٥,٦٠٨ جنيه مصري بالإضافة إلى سداد فوائد بقيمة٢٣,٣٨٨,٥٠٢ جنيه مصري.

يجب أن يتم تغطية الرصيد المسحوب بنسبة ١٢٥% من أرصدة عملاء مول Walk of Cairo (WOC) مستحقه عن عمليات البيع، حيث تم رهن هذه الارصدة كضمان لهذا التمويل. وسيتم سداد التمويل بناءً على تواريخ استحقاق الارصدة 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 لرهن المباني . وتبلغ ١٥٠% من قيمه التمويل الممنوح للشركه .

١٠- دائنون تجاريون

١٠-١ دائنو استثمار عقاري

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
إجمالي أوراق الدفع (شيكات مسطرة) *	٤٤١ ٧٩٦ ٥٤٠	٥٣٩ ٤٨٩ ٤٨٩
يخصم: الفائدة المستحقة بالقيمة الحالية	(٢٠٠ ٦٣٥ ٠١٣)	(٢٢٤ ٣٦١ ٢٠٥)
	٢٤١ ١٦١ ٥٢٧	٣١٥ ١٢٨ ٢٨٤

يتم توزيعها كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دائنو استثمار عقاري – الجزء المتداول	٨٤ ٩٣٧ ٥٦٠	٩٦ ٢٠٧ ٧٦٤
دائنو استثمار عقاري – الجزء غير المتداول	١٥٦ ٢٢٣ ٩٦٧	٢١٨ ٩٢٠ ٥٢٠
	٢٤١ ١٦١ ٥٢٧	٣١٥ ١٢٨ ٢٨٤

* ما يقابلها من رصيد الوحدات المستلمة والمشتراة من مشروع "جولدن جيت" و"بارك ستريت"، والتي تم إدراجها ضمن الاستثمارات العقارية.

١٠-٢ ارصده دائنة ومصروفات مستحقه

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ايرادات المؤجلة **	٩٨ ٢٠٤ ٣٥٢	٧٦ ٣١٥ ٩٣١
مصروفات مستحقة	٢٤ ٢٨٦ ٣٦٨	٣٤ ٢٢٨ ٤٥٧
موردين ومقاولين	٢ ٧٩٠ ٨١٧	١١ ٥٠٢ ٣٠١
مستحق الى مصلحة الضرائب	١٥ ٦٤٧ ٠٩٥	٦ ٢٨٢ ٣٢٠
رسوم تدريب العاملين	٦ ٥١٧ ٧٧٠	٦ ٥١٧ ٧٧٠
تأمين اعمال	٦ ٢٠٣ ٦٤٨	٤ ٦٧٨ ٠٨٩
ودائع من الغير	٢ ٧٠١ ٢٥٩	٣ ٧٦٧ ٥٠١
دائنو توزيعات ارباح عاملين	١٩ ٩٨٩ ٩١٥	--
دائنون أخرى	٦ ١٥٩ ٦١٩	٤ ٥٢٠ ٧١٦
إجمالي أرصدة دائنة اخري ومصروفات مستحقة	١٨٢ ٥٠٠ ٨٤٣	١٤٧ ٨١٣ ٠٨٥

**يمثل رصيد الايرادات المؤجلة مبالغ تم استلامها من العملاء مقابل ايجار الوحدات. وسيتم الاعتراف بهذه المدفوعات كإيرادات ايجارية على مدار فترة تتراوح من شهر الى عام.

١١- المصروفات حسب طبيعتها

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه في		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
تكاليف التشغيل المتعلقة بايرادات الإيجار والصيانة	١٣٥ ١٢٦ ٩٧٩	١٢٢ ١٣١ ٠٧١	٤٦ ١٤٩ ٢٧٣	٤٦ ٧٠١ ٣٥٤
مصروفات عمومية واداريه	١٠٣ ٠٨٦ ٢٥٣	٨٢ ٠٨٢ ٠٢٩	٢٩ ٧٥٩ ٦٥٩	٣٧ ٨٠٥ ٠٧١
مصروفات البيع والتسويق	٣٥ ١٠٤ ٤٢٨	٢٦ ٠٩٩ ٦٦٢	(٢ ٦٦٦ ٣٣٥)	٨ ٣٣٢ ٣٣٥
الاجمالي	٢٧٣ ٣١٧ ٦٦٠	٢٣٠ ٣١٢ ٧٦٢	٧٣ ٢٤٢ ٥٩٧	٩٢ ٨٣٨ ٧٦٠

تحليلي المصروفات حسب طبيعتها

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه في		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
أجور ومرتبات وما في حكمها (إيضاح رقم ١١/أ)	١١٠ ١٣٤ ٧١٥	٩٢ ٨٥٣ ٢١٢	٢٤ ٢٩٤ ٩٠٢	٤٤ ٦٩٢ ٧٠٧
تكاليف ادارة مباني	٣٨ ٩٣٢ ٦٧٦	٣٦ ٦٨٢ ٦٤٦	١٢ ٦٧٠ ٩٣٠	١٢ ٤٧٣ ٣٥٧
مصروفات كهرباء ومياه وغاز	٢٢ ٩٢٨ ٥٥٦	٢١ ٩٩١ ٥٤٨	١٠ ٥٧٠ ٦٢٣	١٠ ٤٠٧ ٨٧٧
مصروفات صيانة وإصلاح	١٢ ٢٨٩ ٣٦٤	١٢ ٩٣١ ٦٦١	٥ ٥٨٣ ٤٨٦	٤ ٥٤١ ١٣٣
مصاريف استشارات مالية	--	٣ ٦٦٣ ٣٢٩	--	--
ضريبة عقارية	١١ ٤٥٧ ١٨٦	٧ ٠٢٣ ٨٩٩	٣ ٩٥٤ ٩٩١	٢ ٤٤٧ ٧٧٨
مصروفات نظافة	٦ ٩٢٦ ٥٩٢	٦ ٥١٦ ٤٣٢	٢ ٥٤٠ ٣٨٧	٢ ٢٢٨ ٠٥٤
مصروفات أمن	٦ ١٥٨ ٣٠٨	٥ ٦٦٥ ١٨٢	٢ ٢٣٩ ٩١٨	٢ ٠٥٧ ٥٢٣
مصروفات مهنية	٥ ٦٩٣ ٤٠٠	٦ ٤٢١ ٠٠٠	٢ ٩٩٧ ١٦٢	٢ ٠١٨ ٠٢٥
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٣)	٣ ٩٨٥ ١٣٦	٤ ٠٩٤ ٢٧٨	١ ٢٨٧ ٠٥٢	١ ٣٧٧ ٢٩٧
مصروفات تراخيص	٥ ٥١٨ ٦٩٢	٣ ١٠١ ٤٨٦	٢ ٨٨٢ ٧٦٩	٨٧٨ ٠٦١
مصرفات تأمين	٤ ٠٦٣ ٢١٨	٣ ٥٨٧ ٧٤٧	١ ٣٧٥ ٨٧٨	١ ٢٥٦ ٨٨٩
مصروفات تسويقية	٥ ٨٠٣ ١٠٥	٣ ٨١٦ ٦٦٦	١ ٦٧٤ ٧٧٢	١ ٤٨٩ ٩٤٠
عمولات	١٥ ١٢٧ ٥٠٤	٢ ٤١٦ ٤٥٣	(٥ ٨٤٨ ٤٠١)	٥٨٠ ٣٣١
مصروفات بنكية	٣ ٠٨٩ ٨٠٥	٢ ٠٤٨ ٨٦٠	٩٥٣ ٩٧٦	٨٠٧ ٣٠٠
المساهمة التكافلية للتامين الصحى الشامل	٢ ٢٩٠ ٨٣٣	١ ٥٠٤ ٩٨٠	٧٠٦ ٧٤٠	٥٦٥ ١٢٢
مصروفات زراعية	٢٦٣ ٨٢٨	٥٢٦ ٠٩٣	٢١٨ ١٦٣	٢١٧ ٩١٣
مصروفات نقل وانتقالات	٢٤٨ ١٥٩	٢٣٣ ٦٣٧	٨٢ ٤٣٢	٦٩ ٩٤٣
نفقات جهات حكومية	١ ٤١١ ٦٥٣	٤٤٢ ٠٨٢	٢٨٧ ٤٦٢	٣١٧ ٥٣٥
مصروفات الطرح الاولى	--	١٠ ٢٨٠ ٦٣٨	--	٢ ٩١٨ ٧٧١
مصروفات بدل حضور مجلس الادارة	٧ ٣١٣ ٠٠٠	--	٢ ٠٦٣ ٠٠٠	--
مصروفات اخرى	٩ ٦٨١ ٩٣١	٤ ٥١٠ ٩٣٤	٢ ٧٠٦ ٣٥٦	١ ٤٩٣ ٢٠٥
الأجمالي	٢٧٣ ٣١٧ ٦٦٠	٢٣٠ ٣١٢ ٧٦٢	٧٣ ٢٤٢ ٥٩٧	٩٢ ٨٣٨ ٧٦٠

١١/أ - أجور ومرتبات وما في حكمها

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه في		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
أجور ومرتبات	٦٥ ٠١٤ ٢١٢	٥٥ ٦٧٤ ١٠٦	١٢ ٢٩٨ ٠٢٢	٢١ ٣١٣ ٦٠١
مرتبات الادارة التنفيذية	٢٦ ٠٦٤ ٠٠٤	٢٥ ٣١٢ ٢٥٠	٨ ٦٨٨ ٠٠٢	١١ ٥١٢ ٢٥٠
مكافأة الإدارة التنفيذية	١٩ ٠٥٦ ٤٩٩	١١ ٨٦٦ ٨٥٦	٣ ٣٠٨ ٨٧٨	١١ ٨٦٦ ٨٥٦
الاجمالي	١١٠ ١٣٤ ٧١٥	٩٢ ٨٥٣ ٢١٢	٢٤ ٢٩٤ ٩٠٢	٤٤ ٦٩٢ ٧٠٧

١٢- معاملات مع أطراف ذوى علاقة

١٢-أ- وفيما يلى طبيعة وقيمة أهم المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة خلال الفترة:

دخلت الشركة في عدة معاملات مع شركات وكيانات تندرج تحت تعريف الأطراف ذوى 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 الجدول أدناه طبيعة وقيم المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة خلال الفترة.

		عن الفترة المالية المنتهية في	
	طبيعة المعاملات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
شركة العاشر من رمضان للصناعات الدوائية والمستحضرات التشخيصية (Rameda)	تأجير	١٤ ٣٥٢ ٦١٤	--
شركة سيرينتى لاستثمار واداره الاصول العقارية	تأجير	١ ٢٦٣ ٧٨٠	--

١٢-ب- أفراد الإدارة التنفيذية

وافقت الجمعية العامة للمساهمين فى ٢٠٢٤ على صرف مرتبات لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين ، حيث بلغت مرتبات أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين المحملة على الأرباح أو الخسائر خلال التسعة أشهر من عام ٢٠٢٦ مبلغ ٢٦ ٠٦٤ ٠٠٤ جنيه مصري مقابل مبلغ ٢٥ ٣١٢ ٢٥٠ جنيه مصرى خلال التسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ وبلغت مكافآت الإدارة التنفيذية خلال التسعة أشهر من عام ٢٠٢٦ مبلغ ١٩ ٠٥٦ ٤٩٩ جنيه مصري مقابل ١١ ٨٦٦ ٨٥٦ فى عام ٢٠٢٥.

١٢-ج- تسويات الأرباح المرحلة

وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢٦ تم الموافقة علي تنازل السادة أعضاء مجلس الإدارة عن مكافآتهم وفقا لمشروع توزيع الأرباح عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ والبالغ ٩ ٤٦٨ ٩٠٧ جنيه مصري. حيث ان الجمعية العمومية العادية المنعقدة فى ٢ أبريل ٢٠٢٦ تم النظر فى توزيع الارباح والموافقة على توزيع أسهم مجانية بمقدار ١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٣ حنيه مصرى .

١٣- إيرادات التمويل

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه في		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
فوائد دائنة حسابات جاري	٧ ٧٠٨ ٠٤٤	١٦ ٧٧٩ ٧١٠	٢ ٥٨٤ ٤٥٦	٩ ٧٤٩ ٥٧٣
أرباح ترجمة عملات أجنبية	١ ٠٢٥ ٦٦٦	--	١ ٠٢٥ ٦٦٦	--
الاجمالي	٨ ٧٣٣ ٧١٠	١٦ ٧٧٩ ٧١٠	٣ ٦١٠ ١٢٢	٩ ٧٤٩ ٥٧٣

١٤- تكاليف التمويل

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه في		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
فوائد مدينة القروض	١٤٤ ٩٣٦ ٥٣٤	٢٢٧ ٢٤٦ ٠١٩	٤٤ ٧٧٩ ٧١٣	٦٩ ٩٠٣ ٦٩١
خسائر ترجمة عملات أجنبية	--	٥١٥ ١٧٦	(١ ٠٨٢ ١٧٣)	(٨٨ ٠٨٠)
استهلاك تكاليف الحصول علي القروض	--	٥ ٤٦٣ ٧٦٨	--	١٠٥ ٦٦٨
الاجمالي	١٤٤ ٩٣٦ ٥٣٤	٢٣٣ ٢٢٤ ٩٦٣	٤٣ ٦٩٧ ٥٤٠	٦٩ ٩٢١ ٢٧٩

١٥- ضرائب الدخل

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه في		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
مصروف ضرائب الدخل الجارية	٨٣ ٤١٦ ٨٢٨	٢٠ ٠٥٧ ٥٦٥	٢٨ ٣٠٨ ١٠١	١٢ ٠٢٧ ١٤٩
مصروف ضرائب الدخل المؤجلة (ايضاح رقم ١٥/أ)	٣٥٧ ١٩٠ ٧٥٢	٥١٥ ٧٧٤ ٦٢٣	٣٥ ٩٨٤ ١٧٤	٢٢٦ ٠٨٩ ٠٥٣
الاجمالي	٤٤٠ ٦٠٧ ٥٨٠	٥٣٥ ٨٣٢ ١٨٨	٦٤ ٢٩٢ ٢٧٥	٢٣٨ ١١٦ ٢٠٢

١٥/أ -الضريبة المؤجلة

تتمثل ضريبة الدخل المؤجلة في الأصول والالتزامات الضريبية الناشئة عن الفروق المؤقتة بين الأساس الضريبي والاساس المحاسبي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.

	الأصول الثابتة	الفروقات الناتجة عن تقييم الاستثمارات	الفروق الناتجة عن تطبيق طريقة القسط	الإجمالي
الاساس المحاسبي	٤٣ ٠٤٨ ٤٦٧	١٦ ٦٢٢ ٢٧٦ ٠٧٨	١٣٣ ٤٥٣ ١٩٢	١٦ ٧٩٨ ٧٧٧ ٧٣٧
الاساس الضريبي	٣٠ ٥٥٥ ٤٠٠	٢ ٤٧٨ ١٥٠ ٤٨٤	--	٢ ٥٠٨ ٧٠٥ ٨٨٤
الفروق	١٢ ٤٩٣ ٠٦٧	١٤ ١٤٤ ١٢٥ ٥٩٤	١٣٣ ٤٥٣ ١٩٢	١٤ ٢٩٠ ٠٧١ ٨٥٣
معدل الضريبة	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪	٢٢,٥٪
رصيد الضريبة المؤجلة في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٢ ٨١٠ ٩٤٠	٣ ١٨٢ ٤٢٨ ٢٦٠	٣٠ ٠٢٦ ٩٦٨	٣ ٢١٥ ٢٦٦ ١٦٨
رصيد الضريبة المؤجلة في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	(٢ ٧١٥ ٠٨٧)	(٢ ٨٢٦ ٨٧٧ ٩٨٤)	(٢٨ ٤٨٢ ٣٤٥)	(٢ ٨٥٨ ٠٧٥ ٤١٦)
الضريبة المؤجلة المحمله علي قائمه الارباح والخسائر	٩٥ ٨٥٣	٣٥٥ ٥٥٠ ٢٧٦	١ ٥٤٤ ٦٢٣	٣٥٧ ١٩٠ ٧٥٢

١٦- نصيب السهم الأساسي والمخفض

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

	عن فتره التسعة اشهر المنتهيه فى		عن فتره الثلاثة اشهر المنتهيه فى	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي ربح الفترة	١ ٢٦٧ ٧٦٨ ٢٤٥	١ ٨٠٥ ١٣٣ ٥٥٠	٢٢٥ ٥٣٢ ٨١٦	٧٧٩ ٢٥٦ ٨٧٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية	١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٨	١ ٨٢٨ ٥١٧ ٠٥٣	١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٨	١ ٨٢٨ ٥١٧ ٠٥٣
نصيب السهم الاساسي والمخفض(جنيه مصري /سهم) في الأرباح	٠,٦٨	٠,٩٩	٠,١٢	٠,٤٣

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	العامل المرجح	المتوسط المرجح للاسهم فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	العامل المرجح	المتوسط المرجح للاسهم فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
عدد الاسهم فى بدايه العام	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	١	١ ٧٠٤ ٤٠٣ ٢٢٦	١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠	١	١ ٦٥٤ ٠٠٠ ٠٠٠
عدد الاسهم المضافه فى ٨ سبتمبر٢٠٢٥	--	--	--	٥٠ ٤٠٣ ٢٢٦	٠,٠٨٠٨٨	٤ ٠٧٦ ٧٣١
عدد الاسهم المجانيه	١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٢	١	١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٢	١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٢	١	١٧٠ ٤٤٠ ٣٢٢
	١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٨		١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٨	١ ٨٧٤ ٨٤٣ ٥٤٨		١ ٨٢٨ ٥١٧ ٠٥٣

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 سبتمبر ٢٠٢٦ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية.

خلال شهر يوليو ٢٠٢٦ وافقت الجمعية العامة العادية على زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع عن طريق توزيع أسهم مجانية بواقع سهم مجاني لكل عشرة أسهم قائمة، ممولة من الأرباح المرحلة عن عام ٢٠٢٥. وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢) "نصيب السهم في الأرباح"، تم إعادة احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية ونصيب السهم الأساسي والمخفض للفترات المقارنة بأثر رجعي لتعكس أثر الزيادة في عدد الأسهم الناتجة عن توزيع الأسهم المجانية.

١٧- مخاطر السيولة

	أقل من ستة أشهر	من ستة أشهر حتى سنة	من سنة حتى سنتين	أكثر من سنتين
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦				
قروض	١٨٥ ٦٩٤ ٢٨٤	١٨٠ ٣٩٨ ٣٦٣	٣٣٥ ٤٣٨ ٢٧١	٤٨٨ ٣٧٠ ٢٢٦
دائنون وأرصدة دائنة أخرى*	٧٠ ٥٦١ ٥٨٣	٦١ ٣٥٠ ٤٠٠	١٢٢ ٧٠٠ ٨٠٠	١٧٨ ٨١٩ ٦١٦
ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير	٢١٦ ٨٤١ ٨٦٣	--	--	--
الإجمالي	٤٧٣ ٠٩٧ ٧٣٠	٢٤١ ٧٤٨ ٧٦٣	٤٥٨ ١٣٩ ٠٧١	٦٦٧ ١٨٩ ٨٤٢

	أقل من ستة أشهر	من ستة أشهر حتى سنة	من سنة حتى سنتين	أكثر من سنتين
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
قروض	٢٠٧ ٦٦٣ ٩١٨	٢٠٢ ١٧٥ ٠٢٩	٣٨٣ ٤٠٩ ٣٠٧	٧٥٧ ٥٥٥ ٤٥٥
دائنون وأرصدة دائنة أخرى*	١٣١ ٨٥٢ ٤٩٥	٦١ ٣٥٠ ٤٠٠	١٢٢ ٧٠٠ ٨٠٠	٢٨٧ ٨٠٧ ٦١٦
ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير	١٨٦ ٧٩١ ٢٢٩	--	--	--
الإجمالي	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- الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

بلغت الارتباطات التعاقدية للشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٨٩٨ ٩٧٤ ٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١ ٦٩٦ ٥٣٨ ٤٥٧ جنيه مصري)، والتي تتمثل فيما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
مشروع جولدن جيت "ريدكون"	--	٤٨٢ ٩٢٨ ٩٥٧
مشروع بارك ستريت إديشن "إيست"	٨٩٨ ٩٧٤ ٠٠٠	١ ٢١٣ ٦٠٩ ٥٠٠
	٨٩٨ ٩٧٤ ٠٠٠	١ ٦٩٦ ٥٣٨ ٤٥٧

١٩- الاحداث الهامة

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.

فى 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% و٢٠,٠% و١٩,٥%، 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 انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

فى ٢ أبريل ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري تثبيت أسعار عائد الإيداع والإقراض وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩,٠% و٢٠,٠% و١٩,٥%، 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 ١٦%. وتأتي هذه القرارات انعكاسا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

في ٢١ مايو ٢٠٢٦، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير. وعليه، تقرر تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩,٠٠% و٢٠,٠٠% و١٩,٥٠%، على الترتيب. كما تم الإبقاء على سعر الائتمان والخصم عند ١٩,٥٠%. ويأتي هذا القرار متسقا مع رؤية اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته، وذلك في ظل بيئة خارجية تتسم بعدم اليقين.

في ٩ يوليو ٢٠٢٦ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير. وعليه، تقرر تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩,٠٠٪ و٢٠,٠٠٪ و١٩,٥٠٪ على الترتيب، كما تم الإبقاء على سعر الائتمان والخصم عند ١٩,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاسًا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

في ٢٠ اغسطس ٢٠٢٦ قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير. وعليه، تقرر تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩,٠٠٪ و٢٠,٠٠٪ و١٩,٥٠٪ على الترتيب. كما تم الإبقاء على سعر الائتمان والخصم عند ١٩,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاسًا لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته منذ اجتماعها السابق.

في ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٦ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي الإبقاء على أسعار العائد الأساسية دون تغيير. وعليه، تقرر تثبيت سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي عند ١٩,٠٠٪ و٢٠,٠٠٪ و١٩,٥٠٪ على الترتيب. كما تم الإبقاء على سعر الائتمان والخصم عند ١٩,٥٠٪. ويأتي هذا القرار انعكاساً لتقييم اللجنة لآخر تطورات التضخم وتوقعاته إلى جانب التغيرات في المخاطر المحيطة به.

٢٠- أحداث لاحقة

وافقت الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٢ اكتوبر ٢٠٢٦ على زيادة رأس مال الشركة المصدر من مبلغ ٥٤٩ ٨٤٣ ٨٧٤ ١ جنيه مصري الى مبلغ ٤١٩ ٣٤٠ ٩١٢ ١ جنيه مصري بزيادة قدرها ٨٧٠ ٤٩٦ ٣٧ جنيه مصري عن طريق إصدار عدد ٨٧٠ ٤٩٦ ٣٧ سهم بقيمة أسمية قدرها واحد جنيه مصري للسهم الواحد، والتي تمثل نسبة ٢% من قيمة رأس مال الشركة قبل الزيادة وبما يعادل ٢٠% من حجم الأسهم المخصصة للمستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز الخاص بالشركة، والمنعقد من الجمعية العامة غير العادية للشركة ٤ نوفمبر ٢٠٢٤ ومن قبل الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٥ وبالتالي تعديل المادتين (٦)، (٧) من النظام الأساسي للشركة.

وافق مجلس الإدارة بتاريخ ٦ أكتوبر ٢٠٢٦ على شراء الشركة لأسهم خزينة بنسبة لا تجاوز (٤%) من إجمالي أسهم رأس مال الشركة المصدر– مع مراعاة أي زيادة أو تخفيض قد يطرأ على رأس مال الشركة المصدر خلال فترة الشراء – وذلك من خلال السوق المفتوح وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها في هذا الشأن .

فى ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٦ ، قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري رفع أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وعليه، تقرر رفع سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ٢٠,٠% و٢١,٠% و٢٠,٥% على الترتيب؛ كما تم رفع سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ٢٠,٥%. ويأتي هذا القرار في ظل بيئة خارجية غير مواتية وتصاعد حالة عدم اليقين، ويهدف إلى ترسيخ التوقعات والحفاظ على المسار النزولي للتضخم.