



الهيئة العامة للرقابة المالية
FINANCIAL REGULATORY AUTHORITY

السادة / مكتب معتوق بسيوني وحناوى للمحاماة والاستشارات القانونية المستشار القانوني عن بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى الكتاب المقدم من جانبكم بشأن طلب تسجيل شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م واعتماد نشرة الطرح العام والخاص لأسهمها، وذلك في ضوء القيد المؤقت لأسهم الشركة بالبورصة المصرية بتاريخ ٢٠٢٥/١/٢٢، واستنادًا إلى المستندات المستكملة بتاريخ ٢٠٢٥/٧/٢، ووفقًا لأحكام قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية وتعديلاتها:

وبالإشارة إلى رغبة الشركة في طرح عدد أقصاه ٣٦٢,٩٠٣,٢٢٦ سهم (ثلاثمائة واثنتان وستون مليون وتسعمائة وثلاثة آلاف ومائتان وستة وعشرون سهمًا)، تمثل نحو ٢١,٩٤٪ من إجمالي رأس مال الشركة البالغ ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم، وذلك في نطاق سعري يتراوح بين ٤,٩٦ جنيه و٥,٤٤ جنيه للسهم، على أن يُحدد السعر النهائي من خلال آلية البناء السعري، ويتم الطرح وفقًا للتقسيم التالي:

- الشريحة الأولى (طرح عام):
بحد أقصى ١٨,١٤٥,١٦١ سهم، تمثل نسبة ٥٪ من الأسهم المطروحة، ونسبة ١,١٠٪ من إجمالي أسهم الشركة، مخصصة للجمهور من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين.
- الشريحة الثانية (طرح خاص):
بحد أقصى ٣٤٤,٧٥٨,٠٦٥ سهم، تمثل نسبة ٩٥٪ من الأسهم المطروحة، ونسبة ٢٠,٨٤٪ من إجمالي أسهم الشركة، مخصصة للمؤسسات المالية والأفراد ذوي الملاة المالية.

وبناءً على ما ورد بنشرة الطرح المقدمة - المعدة تحت مسؤولية الممثل القانوني للشركة، والمستشار المالي والقانوني، ومراقب حسابات الشركة - وكذا المستندات المرفقة ومحضر الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٥/٥/٨:

يرجى الإحاطة بأن الهيئة، استنادًا إلى أحكام المادة (٧) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية، لا تمنع من:

١. تسجيل شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م في السجل المعد لذلك لدى الهيئة، وفقًا لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٢١) لسنة ٢٠١٧ بشأن شروط ومتطلبات تسجيل الجهات الراغبة في قيد وطرح أوراقها المالية بالبورصة المصرية.
٢. اعتماد نشرة الطرح العام والخاص المرفقة، على أن تلتزم الشركة بنشرها بالوسائل المقررة بالبورصة المصرية.

مع التأكيد على ضرورة التزام الشركة بجميع القوانين والقرارات والقواعد المنظمة لسوق رأس المال، والتنويه إلى أن اعتماد الهيئة لنشرة الطرح لا يُعد بأي حال تقييمًا للجدوى التجارية أو الاستثمارية لها، ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتوى النشرة أو دقتها أو اكتمالها، حيث يقتصر دورها على التحقق من استيفاء النشرة للبيانات المطلوبة وفقًا للقواعد المعمول بها، وتظل المسؤولية كاملة على كافة الأطراف الموقعة على النشرة كل فيما يخصه، دون أدنى مسؤولية تقع على عاتق الهيئة في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

تحريراً في: ٢٠٢٥/٧/٢٠

أحمد لينة

المشرف على الإدارة المركزية لتمويل الشركات



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

نشرة طرح أسهم

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

للطرح العام والخاص في السوق الثانوي بغرض توسيع قاعدة الملكية

للتداول بالبورصة المصرية

وذلك بطرح حد اقصى عدد 362.903.226 سهم من كامل أسهم رأسمال شركه بنيان

للتنمية والتجارة تمثل نسبة 21.94% تقريبا من كامل أسهم رأسمال الشركة وذلك

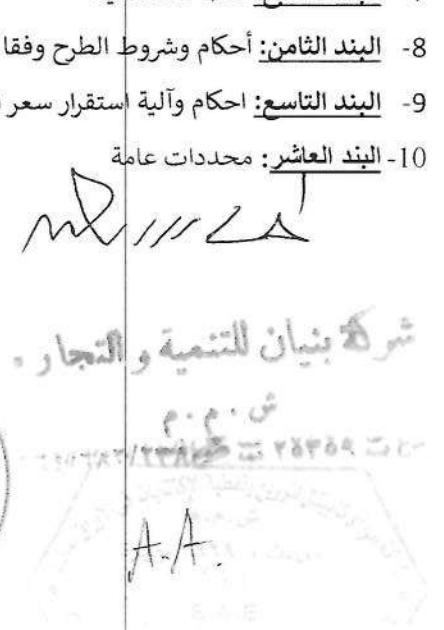
بسعر حده الاقصى 5.44 جم (خمسة جنيهات مصرية وأربعة واربعون قرشا) للسهم

الواحد علماً بأن القيمة العادلة للسهم تبلغ 7.52 جم (سبعة جنيهات مصرية واثنان

وخمسون قرشا)

فهرس محتويات

- 1- البند الأول: بيانات عامة عن الشركة مصدرة الأسهم محل الطرح.
- 2- البند الثاني: افصاحات هامة.
- 3- البند الثالث: ملخص لاهم السياسات المحاسبية المتبعة وفقا لمعايير المحاسبة الجديدة.
- 4- البند الرابع: الخطة المستقبلية.
- 5- البند الخامس: تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة للسهم وتقرير مراقب الحسابات على تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة للسهم وملخص تقرير المقيم العقاري .
- 6- البند السادس: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في 2023/12/31 ومقارن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31، والقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31.
- 7- البند السابع: افصاحات مالية.
- 8- البند الثامن: أحكام وشروط الطرح وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 48 لسنة 2019 وقرار 166 لسنة 2020 .
- 9- البند التاسع: احكام وآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.
- 10- البند العاشر: محددات عامة



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

➤ الأطراف المسؤولة عن الطرح:

وفقا لقرار الجمعية غير العادية المنعقدة في 2025/5/8 والمصدق عليها من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ 2025/5/13، تم تفويض الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب منفرد في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ عملية الطرح، تم تعيين أطراف الطرح التالي بيانهم:

- **مدير الطرح:**
 - شركة سي أي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية (شركة مساهمة مصرية) حاصلة على رخصة مزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية ومقيدة بسجل الهيئة تحت رقم 447 بتاريخ 2008/2/24
 - شركة ارقام كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات والاستشارات المالية عن الأوراق المالية (شركة مساهمة مصرية) حاصلة على رخصة مزاولة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية من الهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم 558 بتاريخ 2013/1/2
- **المستشار القانوني للشركة في عملية الطرح:**
 - الأستاذ / محمد عبد الفتاح - المحامي
 - الشريك المسئول عن إدارة سوق راس المال
 - مكتب معتوق بسيوني وحناوي للاستشارات القانونية والمحاماة
 - مقيد بسجل وكيل المؤسسين بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم (1)
- **المستشار المالي المستقل:**
 - الأستاذ/ عمرو فتح الله
 - بيكرتلي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية
 - مقيد بسجل المستشارين الماليين برقم (5)

• مراقب الحسابات:

الأستاذ/ وائل صقر محمد عامر
مكتب برايت و ترهاوس كوبرز عز الدين ودياب وشركاهم
مقيد بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية برقم 381

• وكيل ومسوق للطرح:

شركة مباشر كابيتال هولدينج للاستثمارات المالية



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

ملخص النشرة:

دعوة للاشتراك في الطرح العام والخاص لبيع حد أقصى عدد 362.903.226 سهم تمثل نسبة 21.94% تقريبا من كامل أسهم رأسمال شركه بنيان للتنمية والتجارة- شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما - والبالغ اجمالي أسهمها عدد 1.654.000.000 سهم (واحد مليار وستمائة وأربعة وخمسون مليون سهم) وذلك بنطاق سعري حده الأدنى 4.96 جم وحده الأقصى مبلغ 5.44 جم للسهم على ان يتم تحديد السعر النهائي للطرح وفقا لنتائج طريقة الية البناء السعري علما بان القيمة العادلة للسهم المعدة من قبل المستشار المالي المستقل تبلغ 7.52 جنيه (سبعة جنيهات واثان وخمسون قرشا) للسهم الواحد والصادر عنه تقرير مراقب الحسابات وفقا لمعيار المراجعة المصري رقم 3000، وتطرح هذه الأسهم على شريحتين كما يلي:

الشريحة الأولى (طرح عام):

طرح عام على أشخاص طبيعيين أو اعتباريين غير محددين سلفاً لبيع بحد أقصى عدد 18.145.161 سهم تمثل نسبة 5% تقريبا من عدد الأسهم المطروحة للبيع والتي تمثل نسبة 1.10% تقريبا من إجمالي أسهم رأسمال الشركة المصدر.

الشريحة الثانية (طرح خاص للمستثمر المؤهل):

طرح خاص للمؤسسات المالية والأفراد والجهات ذوي الخبرة في مجال الأوراق المالية والملاءة المالية (وفقا للتعريف الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 48 لسنة 2019 وتعديلاته) لبيع حد أقصى عدد 344.758.065 سهم تمثل نسبة 95% تقريبا من عدد الأسهم المطروحة للبيع والتي تمثل نسبة 20.84% تقريبا من إجمالي أسهم رأسمال الشركة المصدر.

تطبيقا لقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 48 لسنة 2019 ورقم 166 لسنة 2020:

يقصد بالمستثمر المؤهل للطرح الخاص الأشخاص من ذوي الملاءة المالية الذي ينطبق في شأنهم واحد على الأقل من التعريفات الآتية ما يلي:

1- المستثمر الفرد المؤهل للطرح الخاص:

هو الفرد الذي لديه أصول سائلة بقيمة خمسة مليون جنيه ويفضل ان يكون لديه خبرة في مجال الأوراق المالية لمدة خمس سنوات على الأقل.

2- الأشخاص الاعتبارية العامة:

(أ) صناديق التامين والمعاشات العامة.

(ب) شركات الأموال التي لا يقل رأس مالها المدفوع عن مليون جنيه مصري.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27904220
F+ (202) 27904221

مباشر
Arqaam
pwc

Arqaam
pwc

شركة بنيان للتنمية والتجارة
A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI CAPITAL

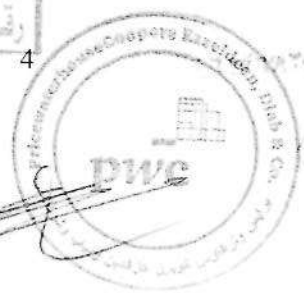
مدير الطرح

3- المؤسسات المالية ويقصد بها:

- البنوك المصرية وفروع البنوك الأجنبية الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.
- شركات التأمين أو إعادة التأمين.
- الشركات التي يكون غرضها الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية أو زيادة رؤوس أموالها (بنوك استثمار).
- الشركات والجهات التي تزاول نشاط البورصات.
- شركات الوساطة في السندات والمتعاملون الرئيسيون.
- شركات رأس المال المخاطر.
- شركات المقاصة والإيداع والقيد المركزي.
- شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري.
- شركات التأجير التمويلي أو التخصيم.
- شركات التمويل الاستهلاكي.
- شركات تمويل المشروعات المتوسطة والصغيرة و/أو متناهية الصغر.
- صناديق الاستثمار.
- شركات الاستثمار المباشر.
- الأشخاص الاعتبارية الأجنبية التي تمارس إحدى الأنشطة المالية المصرفية أو غير المصرفية الخاضعة لإشراف ورقابة جهة تمارس اختصاصات مثيلة للبنك المركزي المصري أو الهيئة بحسب الأحوال
- المؤسسات المالية العربية والإقليمية والدولية التي توافق عليها الهيئة.
- الهيئة القومية للبريد
- شركات تكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية.
- صناديق التأمين الخاصة التي تبلغ حجم أموالها المستثمرة أكثر من 100 مليون جنيه
- الشركات أو الجهات من الأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة الصادر بشأنها قرار من مجلس إدارة الهيئة.
- جهاز تنمية المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر.
- صناديق مصر السيادي للاستثمار والتنمية.
- صندوق مصر الفرعي للخدمات المالية والتحول الرقمي.

• ويجب ان يتوافر في المؤسسات المالية أيًا مما يلي:

- (أ) لا تقل القيمة الدفترية لحقوق الملكية لهذه المؤسسات عن 20 مليون جنيه.
- (ب) ان يكون لهذه المؤسسات استثمارات في أوراق مالية قائمة في تاريخ الطرح لا تقل قيمتها عن 10 مليون جنيه
- (ج) ان ينسج نشاط هذه المؤسسات لشراء الأوراق المالية في حدود الأغراض المرخص لها بمزاومتها.



شركة بنيان للتنمية والتجارة

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

مقدمة عامة:

دعوة للاشتراك في الطرح العام والخاص بقيام شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding Limited ببيع عدد 362,903,226 سهم من الاسهم المملوكة لها في رأسمال شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م، ويعد تقديم أوامر الشراء من المستثمرين لأي عدد من الأسهم المعروضة للبيع سواء من خلال الطرح العام أو الخاص بشريحتيه بمثابة علم وقبول وموافقة صريحة منهم وإقرار بعلمهم على كافة ما ورد بنشرة الطرح من شروط وبيانات وافصاحات بما فيها زيادة رأسمال الشركة المصدر بعدد أسهم لا يزيد عن الأسهم التي سيتم بيعها في الطرح العام والخاص والصادر بها قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في 2025/5/8 والتي سيتم الاكتتاب فيها من قبل المساهم البائع لأسهمه محل الطرح الثانوي، وكذلك موافقتهم على قيام المساهم البائع في الطرح بالتقدم للحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية للاستثناء من تقديم عرض شراء اجباري نتيجة الاكتتاب في اسهم الزيادة وتجاوز نسبة ملكيته للنسب الموجبة لتقديم عرض شراء اجباري، علي أن يكون الاكتتاب بذات سعر الطرح النهائي، ولا يحق لمشتري الاسهم الاكتتاب في هذه الزيادة، كما يجب على مقدمي أوامر الشراء مراعاة التأثيرات التالية لزيادة رأس المال، وكذلك أيضا علمهم وقبولهم التغير الذي سوف يطرأ على هيكل ملكية الشركة والصادر به قرار بذات الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة في 2025/5/8 بالموافقة على انه يجوز للمساهمين الراغبين في إعادة الهيكلة فيما بين شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding Limited ومساهميها والمتمثلة في تحويل كل او جزء من مساهمتهم غير المباشرة في شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م لتصبح مساهمه مباشرة سواء من خلالهم مباشرة كأفراد او اشخاص اعتبارية او من خلال كيانات أخرى مملوكة لهم، ويلتزم مساهمي شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding Limited الراغبين في إعادة هيكلة ملكيتهم الغير مباشرة بالتقدم للهيئة العامة للرقابة المالية بطلب نقل ملكية الأسهم المجمدة وفقا للبند (7) من المادة (7) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية و كذلك الحصول على موافقة الهيئة المسبقة على عدم الالتزام بتقديم عرض شراء إجباري (في حالة وجوده) في ضوء إعادة الهيكلة المستهدفة تطبيقا للمادة 356 من الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية للقانون 95 لسنة 1992، وكذلك، وتلتزم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م بالتقدم للهيئة العامة للرقابة المالية قبل تنفيذ إعادة الهيكلة بالمجموعات المرتبطة.

البند الأول: بيانات عامة عن الشركة مصدرة الأسهم محل الطرح:

1. اسم الشركة:

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

2. غرض الشركة (وفقاً لأخر تعديل للنظام الأساسي):

وفقاً لأخر تعديل للمادة (3) من النظام الأساسي للشركة والموضح بالسجل التجاري للشركة:

الاستثمار العقاري بكافة انواعه بما يشمله بيع وشراء وتأجير العقارات التجارية وغير التجارية والإدارية والسكنية بمختلف أشكالها نقدا او بالتقسيط او بالأجل وممارسه كافة الأنشطة المكملة والمتمة والمرتبطة بأنشطة واغراض العقارات المملوكة للشركة فيما عدا المناطق الصادر بتحديددها القرار رقم 350 لسنة 2007. اداره وتشغيل العقارات المملوكة للشركة بكافة أنواعها سواء مباشرة بواسطة الشركة او الغير وبيع ومنح حقوق الانتفاع والتأجير للمساحات وللوحدات الكائنة بالعقارات سواء نقدا او بالقسط او بالأجل وذلك بالشروط والكيفية التي تراها اداره الشركة مناسبة.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
P+ (202) 27954229

بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م
مباشر
arqaam

pwc

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

- إقامة وتشغيل وإدارته الملاهي والألعاب ومدن الألعاب الترفيهية، وأقامه العروض الفنية والمسرحية والغنائية وإقامة وتنظيم المعارض والمؤتمرات بشرط استصدار التراخيص اللازمة لكل معرض على حدة، وعرض المصنفات الفنية (سمعية وسمعية بصرية) بكافة الأشكال وممارسة التجارة العامة والتوزيع لجميع المنتجات المسموح بها قانوناً وذلك كله داخل العقارات المملوكة للشركة.
مع مراعاة الأحكام والقوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسه هذه الأنشطة، ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاو أعمال شبيها بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

3. المركز الرئيسي والفروع:

العنوان: الوحدة رقم F-03 بالمركز التجاري بتجمع بالم هيلز العمراني - الحي الأول - التوسعات الشرقية - المنطقة السياحية - 6 أكتوبر - الجيزة، وفقاً للسجل التجاري الخاص بالشركة، فإن للشركة حالياً ثلاثة (3) فروع وهم كالآتي:

1. فرع الكيلو 38 طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي - ارض المعارض - بفرلي هيلز - الشيخ زايد الجيزة (ووك اف كايرو (Walk of Cairo).
2. فرع المبنى الكائن بشارع امتداد رمسيس على قطعة الأرض رقم 15 أ و 15 ج ضمن تسلسل 11 سابقا - ناحية مدينة نصر - المنطقة الصناعية مدينة نصر - القاهرة.
3. فرع المبنى الكائن بشارع امتداد رمسيس على قطعة الأرض رقم 15 ب ضمن 15 تسلسل 11 سابقا - ناحية مدينة نصر - المنطقة الصناعية مدينة نصر - القاهرة.

أرقام تليفونات: 38861271 (202)

البريد الإلكتروني للشركة: info@bonyanegypt.com

الموقع الإلكتروني للشركة: www.bonyanegypt.com

4. نبذة تاريخية عن الشركة والقانون الخاضعة له:

تأسست شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م (شركة مساهمة مصرية) بموجب شهادة تأسيس رقم 1193 بتاريخ 2007/6/21 صادرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بإتمام إجراءات تأسيس شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م، وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم 25359 بتاريخ 2007/6/21 مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة.

5. الشكل القانوني للشركة المصدرة:

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

6. السنة المالية:

تبدأ السنة المالية للشركة في اول يناير وتنتهي في نهاية ديسمبر من كل عام.

7. مدة الشركة:

25 سنة تبدأ من 2007/6/21 وتنتهي في 2032/6/20 ويجوز مدها بموافقة الجمعية العامة غير العادية.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
matoukbassiouny.com
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

مباشر كابيتال هو
للاستثمارات المالية
رقم ٢٠٨٠٠ الوحدة ٢٠٨٠٠

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
ب ٢٥٣٥٩ ب ط ٢٢٨/٢٢٧/٢٢٨

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

8. قيد أسهم الشركة في البورصة:

قررت لجنة قيد الأوراق المالية بجلستها المنعقدة بتاريخ 2025/01/22 الموافقة على قيد أسهم شركة بنيان للتنمية والتجارة، قيداً مؤقتاً برأس مال مصدر قدره 1,654,000,000 جنيه مصري موزع على 1,654,000,000 سهم بقيمة اسمية قدرها 1 جنيه للسهم الواحد و تم ادراج أسهم الشركة على قاعدة بيانات البورصة اعتباراً من يوم الخميس الموافق 2025/01/23، باستخدام رمز السهم "Ticker Symbol" للشركة " BONY.CA " . مع التزام الشركة بكافة ما ورد بقرارات لجنة القيد فيما يخص استيفاء متطلبات قواعد القيد. حيث قررت لجنة قيد الأوراق المالية بجلستها المنعقدة بتاريخ 2025/01/22 الموافقة على ما يلي:

أولاً: قيد أسهم شركة/ بنيان للتنمية والتجارة، قيداً مؤقتاً برأس مال مصدر قدره 1,654,000,000 جنيه مصري موزع على 1,654,000,000 سهم بقيمة اسمية قدرها 1 جنيه للسهم الواحد ممثلة في اثني عشر إصدار بجدول قيد الأوراق المالية المصرية (أسهم) طبقاً للمادة (7) والمواد (1) مكرر و(6) و(18) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

وعلى أن تلتزم الشركة باستيفاء البنود (1، 2، 3) من المادة (7) من قواعد القيد وإتمام إجراءات التسجيل لدى الهيئة وفقاً للقواعد التي يحددها مجلس إدارة الهيئة والتقدم للبورصة لتنفيذ الطرح على تلك الأسهم خلال ستة أشهر من تاريخ القيد المؤقت، وفي جميع الأحوال لا يجوز التعامل على أسهم الشركة خلال الفترة من تاريخ القيد المؤقت وحتى بدء التداول على هذه الأسهم إلا بموافقة الهيئة، ويعتبر القيد المؤقت كأن لم يكن في حالة عدم قيام الشركة بتنفيذ طرح أسهمها واستيفاء شروط ومتطلبات القيد خلال ستة أشهر من تاريخ القيد المؤقت ، ويجوز مد هذه المهلة بموافقة الهيئة في الحالات التي تقدرها بناءً على المبررات والخطة الزمنية التي تقدمها الشركة.

وعلى أن تلتزم الشركة طوال فترة القيد المؤقت بالالتزامات المنصوص عليها بالبنود من (1 إلى 4) من المادة (48) من هذه القواعد.

ثانياً: على أن تدرج أسهم الشركة على قاعدة بيانات البورصة بقطاع النشاط "عقارات" اعتباراً من يوم الخميس الموافق 2025/01/23، باستخدام رمز السهم "Ticker Symbol" للشركة " BONY.CA " على النحو التالي:

(ص 1 - ص 12) 1,654,000,000 سهم × 1 جنيه = 1,654,000,000 جنيه مصري.
ثالثاً: أن يلتزم كل مساهم رئيسي و/أو من يحل محله من باقي المساهمين بالشركة عند القيد بالاحتفاظ بما لا يقل عن نسبة (51%) من الأسهم المملوكة لهم في رأس مال الشركة حال توافرها وإذا كان إجمالي الأسهم المحتفظ بها وفقاً لذلك نسبته أقل من (25%) من أسهم رأس مال الشركة المصدر يتم استكمال نسبة الـ (25%) من مساهمات أعضاء مجلس الإدارة ومؤسسي الشركة أو غيرهم من مساهمي الشركة، وذلك لمدة لا تقل عن (24) شهر ميلادي وصدور القوائم المالية الدورية عن سنتين مالتيتين من تاريخ الطرح بالبورصة على أن يتم الاحتفاظ بذات النسبة السابقة في أي زيادة لرأس مال الشركة لذات الفترة، وذلك فيما عدا الأسهم المجانية تنفيذاً للبند رقم (7) من المادة رقم (7) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية.

9. تاريخ ايداع أسهم الشركة بالحفظ المركزي

تم قيد أسهم الشركة بنظام الإيداع والحفظ المركزي بتاريخ 2019/7/25.

10. رقم وتاريخ قيد الشركة في السجل التجاري:

الشركة مقيدة بمكتب سجل تجاري استثمار القاهرة تحت رقم 25359 بتاريخ 2007/6/21.



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Goshah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



شركة بنيان للتنمية والتجارة

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

11. تطور رأس المال المرخص به والمصدر منذ التأسيس:

أ. رأسمال الشركة المرخص به:

- 1- تأسست الشركة باسم بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م برأسمال مرخص به يبلغ 2,500,000 جنيه مصري.
- 2- بتاريخ 2007/8/2 تم التأشير بالسجل التجاري بإلغاء رأس المال المرخص به.
- 3- بتاريخ 2018/8/7 تم التأشير بالسجل التجاري بتحديد رأس مال الشركة المرخص به ليصبح 2,000,000,000 جنيه مصري.
- 4- بتاريخ 2024/7/16 تم التأشير بالسجل التجاري بزيادة رأس المال المرخص به الى مبلغ 6,000,000,000 جنيه مصري.

ب. رأسمال الشركة المصدر:

- تأسست الشركة برأس مال مصدر قدرة 250,000 جنيه مصري بموجب شهادة تأسيس رقم 1193 بتاريخ 2007/6/21.
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2007/7/21 تم زيادة رأس المال المصدر من 250,000 جنيه مصري الى 226,650,000 جنيه مصري موزعا على عدد 22,665,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2007/8/2.
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2008/7/1 تم زيادة رأس المال المصدر من 226,650,000 جنيه مصري الى 274,780,000 جنيه مصري موزعا على عدد 27,478,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2008/7/28.
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2018/7/14 تم زيادة رأس المال المصدر من 274,780,000 جنيه مصري الى 554,780,000 جنيه مصري موزعا على عدد 55,478,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2018/8/7.
- بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2018/9/3 تم زيادة رأس المال المصدر من 554,780,000 جنيه مصري الى 654,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 65,400,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2018/9/6.
- بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2019/11/3 تم زيادة رأس المال المصدر من 654,000,000 جنيه مصري الى 754,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 75,400,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2019/11/13.
- بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2020/7/9 تم زيادة رأس المال المصدر من 754,000,000 جنيه مصري الى 794,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 79,400,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2020/8/6.
- بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2021/4/7 تم زيادة رأس المال المصدر من 794,000,000 جنيه مصري الى 800,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 80,000,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2021/4/26.

A.A.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 7954228
F+ (202) 7954228

Arqaam
pwc

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
٢٠٢٠
٢٥٢٥٩

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Basslouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

SCI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

- بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2021/5/27 تم زيادة رأس المال المصدر من 800,000,000 جنيه مصري الى 804,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 80,400,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2021/6/10.
 - بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2022/1/2 تم زيادة رأس المال المصدر من 804,000,000 جنيه مصري الى 1,235,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 123,500,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2022/2/9.
 - بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2022/2/15 تم زيادة رأس المال المصدر من 1,235,000,000 جنيه مصري الى 1,238,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 123,800,000 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2022/2/24.
 - بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2024/7/2 تم تعديل القيمة الاسمية للسهم من عشرة جنيه مصري للسهم الواحد لتصبح واحد جنيه مصري ليصبح رأس المال المصدر البالغ 1,238,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 1,238,000,000 سهم بقيمة اسمية 1 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2024/7/16.
 - بموجب محضر اجتماع مجلس ادارة المنعقد بتاريخ 2024/9/11 تم زيادة رأس المال المصدر من 1,238,000,000 جنيه مصري الى 1,654,000,000 جنيه مصري موزعا على عدد 1,654,000,000 سهم بقيمة اسمية 1 جنيه مصري للسهم الواحد وتم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ 2024/9/23.
- ج. رأسمال الشركة المصدر والمدفوع وعدد ونوع الأسهم المصدرة والقيمة الاسمية للسهم الواحد:
يبلغ رأسمال الشركة المصدر والمدفوع 1,654,000,000 (واحد مليار وستمائة وأربعة وخمسون مليون جنيه مصري) موزع على عدد 1,654,000,000 سهم (واحد مليار وستمائة وأربعة وخمسون مليون سهم) بقيمة اسمية قدرها 1 جم (واحد جنيه مصري) للسهم الواحد وجميعها أسهم عادية نقدية.

12. هيكل المساهمين طبقاً لبيان شركة مصر للمقاصة بتاريخ 2025/5/25:

م	الاسم	عدد الاسهم	القيمة المصري	الاسمية	بالجنية
1	شامل فهد لطفى أبو الفضل	100	100		
2	ايمن ممدوح محمد فتحي عباس	100	100		
3	شركة سكاى ريلتي هولدينج ليمتد Sky Realty Holding limited	1,653,999,800	1,653,999,800		
	الإجمالي	1,654,000,000	1,654,000,000		

مباشر كابيتال هولدينج
لأوراق مالية
رئيس مجلس الإدارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة

Matouk
Basslouny
& Hennawy
matouk.basslouny@arqaam.com
12 Mohamed Ali Basha
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27054228
F: (202) 27054221

Arqaam
Capital
9

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Henny

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

13. بيان بأعضاء مجلس إدارة الشركة الحالي:

اسم عضو مجلس الإدارة	تاريخ بدء وانتهاء العضوية	الصفة	الجهة التي يمثلها
الأستاذ/ عمرو محمد الشافعي محمد فوزي حسن	بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة العادية بتاريخ 2024/5/8	رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
السيد/ شامل فهيم لطفي أبو الفضل	والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار	الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
السيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن	والمناطق الحرة بتاريخ 2025/5/20، تم تجديد مدة مجلس الإدارة لمدة 3 سنوات	عضو منتدب	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
الأستاذ/ فادي كريم عدلي رأفت		عضو منتدب للشئون المالية	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
السيد/ كريم ممدوح محمد زهران		عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
السيد / محمد فاروق محمد عبد المجيد عبد الخالق		عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
الأستاذة/ منه الله ايمن محمد صادق		عضو مجلس إدارة مستقل	
السيد/ محمود مصطفى محمود صلاح الدين مصطفى فايق		عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
الأستاذة/ سارة مراد فؤاد الشاهد		عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	ممثلا عن شركة Sky Realty Holding limited
الأستاذ/ حاتم احمد السيد سليمان		عضو مجلس إدارة مستقل	

14. بيانات المديرين التنفيذيين ومسئولي الاتصال بالشركة:

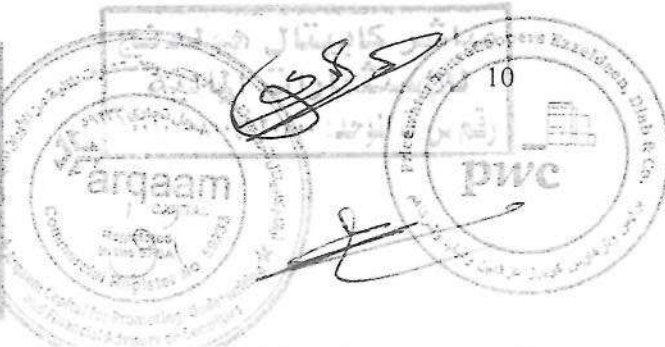
المديرين التنفيذيين:

- 1- الأستاذ/ شامل فهيم لطفي أبو الفضل- الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب.
- 2- الأستاذ/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن- عضو منتدب.
- 3- الأستاذ/ فادي كريم عدلي رأفت - العضو المنتدب للشئون المالية.
- 4- الأستاذ/ احمد عمرو راشد امين حسنين - رئيس ادارة العمليات.
- 5- الأستاذ/ محمد عمرو حسن حلمي - مدير علاقات المستثمرين.

ب- مسؤول الاتصال بالشركة:

م	الاسم	الجنسية	الوظيفة	وسائل الاتصال بالمستثمرين	لمسئولي الاتصال
1	محمد عمرو حسن حلمي	مصري	مدير علاقات المستثمرين	تليفون: 01001121212 البريد الإلكتروني: invest@bonyanegypt.com	

Matouk
Bassiouny
& Henny
12 Mohamed Ali Gohar
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 2784228
F+ (202) 2784221



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
رقم تجاري ٢٥٣٥٩
تاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٥

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

GCI
CAPITAL

مدير الطرح

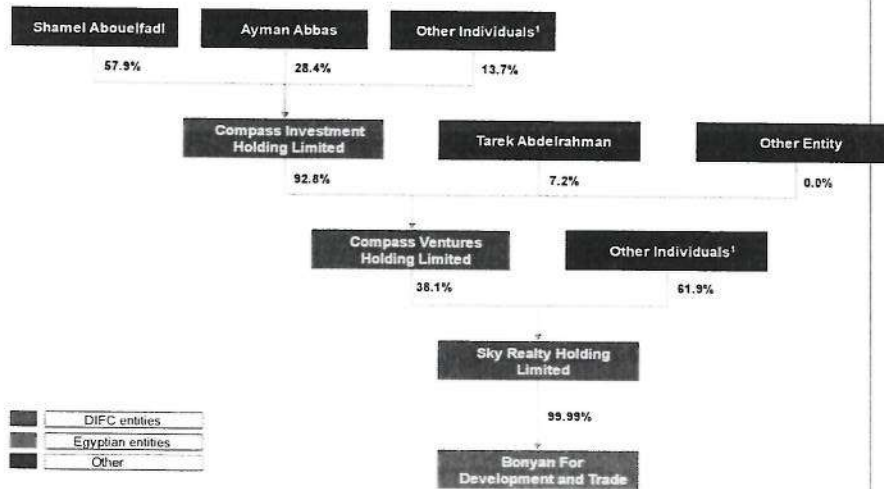
15. ملكية المديرين التنفيذيين والعاملين بالشركة تفصيليا للمالكين لنسبة أكبر من 0.5% من عدد أسهم الشركة:

م	المدير التنفيذي	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
1	الأستاذ/ شامل فهد لطفى أبو الفضل	%0.00001	%20.4
2	الأستاذ/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن	لا يوجد	%2.8

16. عدد العمالة وموقف سداد اشتراكات التأمينات الاجتماعية: -
- يبلغ إجمالي عدد العاملين المؤمن عليهم في الشركة عدد 116 عامل وذلك حتى تاريخ 2025/5/13.

17. الإفصاح عن هيكل ملكية الشركة في ضوء احكام الباب الثالث عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 95 لسنة 1992 تنفيذ المادة (359) فان المستفيد يظهر طبقا لهيكل الملكية التالي في تاريخ اعتماد النشرة:

Bonyan Shareholding Structure



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharbi
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

arqaam
CAPITAL

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م
A.A.

18. اهم الأصول العقارية المملوكة للشركة: -

مساحة البناء متر2	اهم أصول الشركة
29,424	كامل ارض وبناء العقار المقام على قطعة الأرض رقم 44 القطاع الأول مركز المدينة التجمع الخامس القاهرة الجديدة.
14,230	كامل ارض وبناء العقار المقام على قطعة الأرض رقم 75، شارع مركز البنوك، القاهرة الجديدة الأولى، القاهرة.
11,609	كامل ارض وبناء العقار المقام على قطعة الأرض رقم 15، القطاع الأول، مركز المدينة، القاهرة الجديدة.
5,830	كامل ارض وبناء العقار المقام على قطعة الأرض رقم 250، القطاع الثاني، مركز المدينة، القاهرة الجديدة.
-	قطعة الأرض رقم (15 ج) شارع امتداد رمسيس - شياخة المنطقة الصناعية - قسم ثان مدينة نصر - محافظة القاهرة
10,504	كامل ارض وبناء العقار المقام على قطعة الأرض رقم 15 أ، ضمن (15) تسلسل 11 سابقا ناحية مدينة نصر - محافظة القاهرة.
4,297	كامل ارض وبناء العقار المقام على قطعة الأرض رقم 15 ب ضمن (15) تسلسل 11 سابقا ناحية مدينة نصر - محافظة القاهرة.
6,888	مبنى A 05 الكائن في قطعة الأرض رقم (86 - 87 - 88 - 89) القطاع الرابع مركز المدينة، مدينة القاهرة الجديدة.
55,721	مشروع ووك اوف كايرو قطعة ارض 1ع، 2ع، 3ع الكائنة بالقطاع الشمالي بالكيلو 38 بطريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي، بمدينة الشيخ زايد محافظة الجيزة.
1,370	وحدة إدارية رقم (1604) بالدور السادس بالمبنى رقم (1) بمشروع Park St. West بمدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة
8,178	مبنى اداري رقم E بمشروع Park St Edition الكائن بالقطعة رقم 17 بالمنطقة الترفيهية - تقسيم الشويفات - القاهرة الجديدة - محافظة القاهرة

19. موقف تسجيل عقود ملكية أصول الشركة بالشهر العقاري:

تود الشركة ان تفصح عن ان كافة أصولها العقارية غير مسجل عقود ملكيتها بالشهر العقاري وذلك نظرا للإجراءات المعقدة والمطولة لعملية التسجيل كون الشركة مملوكة بنسبة 99.99% لشخص اعتباري أجنبي وان الشركة اتخذت إجراءات التسجيل وفقا لما هو موضح بالبند السابق وجارى المتابعة مع مكاتب الشهر العقاري وتؤكد الشركة انها تتخذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على حقوق الشركة وحقوق مساهميها.

والجدير بالذكر انه بمتابعة طلبات التسجيل لدى الشهر العقاري فقد تم افادة الشركة من جانب مأمورية الشهر العقاري بمدينة نصر ثان ومأمورية الشهر العقاري بمدينة الشيخ زايد بوجود إيقاف لطلبات التسجيل للعقارات التالية بيانها في ضوء المنشور في رقم (8) بتاريخ 2024/3/25:-

- (1) كامل ارض وبناء العقار رقم 69 المقام على قطعة الأرض رقم (15 ب) شارع امتداد رمسيس - شياخة المنطقة الصناعية - قسم ثان مدينة نصر - محافظة القاهرة.
- (2) كامل ارض وبناء العقار رقم 67 المقام على قطعة الأرض رقم (15 أ) شارع امتداد رمسيس - شياخة المنطقة الصناعية - قسم ثان مدينة نصر - محافظة القاهرة.
- (3) قطعة الأرض رقم (15 ج) شارع امتداد رمسيس - شياخة المنطقة الصناعية - قسم ثان مدينة نصر - محافظة القاهرة.
- (4) مشروع ووك اوف كايرو قطعة ارض 1 ع ، 2 ع ، 3 الكائنة بالقطاع الشمالي بالكيلو 38 بطريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي، بمدينة الشيخ زايد محافظة الجيزة.

وقد تقدمت الشركة بتاريخ 2025/5/5 بطلبات التماس لرئيس مأمورية شهر عقاري مدينة نصر ثان توضح عدم خضوع طلبات التسجيل للعقارات الموضحة بعالية للمنشور سالف البيان وجارى المتابعة مع مأمورية الشهر العقاري لمعرفة نتيجة طلبات التماس المقدمة من الشركة.

فضلا عن ذلك فقد تم اخطار بنك مصر بتاريخ 2025/6/1 باخر موقف لتسجيل تلك الأصول.

٤٦٦٦٠

A.A.

20. انتهاء عقود الإيجار التي أبرمتها الشركة ومدى تأثير ذلك على إيرادات الشركة:

تود الشركة ان توضح بانه من ضمن أنشطتها التي تمارسها نشاط تأجير العقارات التجارية والإدارية والسكنية بمختلف اشكالها ، وقد بلغت قيمة تلك الإيجارات نسبة 55.67% من إجمالي إيرادات الشركة خلال عام 2024 ، والجدير بالذكر انه في حالة انتهاء مدة عقود الإيجار وتعذر الشركة على إيجاد مستأجر جديد او ابرام عقود ايجار جديدة بقيمة ازيد من القيمة الإيجارية الحالية فان إيرادات الشركة سوف تتأثر بالسلب مما سينعكس على حقوق مساهمي الشركة ، والجدير بالذكر أيضا ان الشركة ملتزمة وفقا لعقد التمويل طويل الاجل بحالة الحقوق الناشئة عن عقود الإيجار لصالح بنك مصر كضمانه للوفاء بالتزاماتها الناشئة عن عقد التمويل طويل الاجل.

21. التراخيص والموافقات اللازمة لممارسة الشركة لأنشطتها الواردة بالسجل التجاري.

أن الشركة لا تمارس جميع النشاطات المنصوص عليها بالسجل التجاري ، وبأن الأنشطة التي تمارسها الشركة حالياً تقتصر على الاستثمار العقاري بكافة أنواعه بما يشمله من بيع وشراء وتأجير العقارات التجارية وغير التجارية والإدارية والسكنية بمختلف اشكالها نقدا او بالتقسيط او بالأجل ، علماً بان بعض الأنشطة التي لا يتم ممارستها بشكل مباشر من خلال الشركة ، يتم إسنادها لمقدمي خدمات من الغير لممارستها ، و تتمثل في: "إقامة وتشغيل وإدارة الملاهي والألعاب ومدن الألعاب الترفيهية، وإقامة العروض الفنية والمسرحية والغنائية وإقامة وتنظيم المعارض والمؤتمرات" علما بانه اذا كانت تلك الأنشطة لا يتم ممارستها من خلال الشركة فعليا، فإنه لا يستلزم استصدار تراخيص أو موافقات لتلك الأنشطة من قبل الشركة.

22. موقف تصاريح التشغيل للمباني المملوكة للشركة:

طبقا للأحياء و المناطق والمدن التي تقع بها المباني المملوكة للشركة فانه يوجد بعض المباني تستلزم بموجب القانون اصدار تصريح تشغيل للمبنى ككل بعكس بعض المباني الأخرى والتي لا تستلزم اصدار تصريح تشغيل للمبنى ككل ، وتسعى الشركة دائما في استخراج تصاريح التشغيل الخاصة بتلك المباني وتجديدها في مواعيدها القانونية ، علماً بانه يوجد بعض تصاريح تشغيل قيد الإصدار تسير الشركة في استصدارها على سبيل المثال مشروع الشركة الكائن في مدينة الشيخ زايد حيث حصلت الشركة بالفعل على موافقة الدفاع المدني، وجار استكمال باقي المستندات لإصدار ترخيص التشغيل ،وتود الشركة ان توضح انها بصدد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتجديد تصاريح التشغيل المنتهية في حين ان بعض هذه الإجراءات لا تزال معلقة لحين قيام الجهات الحكومية المختصة بالمعاينة الميدانية اللازمة لإصدار التراخيص المطلوبة، وهي إجراءات قد تستغرق وقتاً زمنياً بالنظر إلى طبيعة الدورة المستندية والإجراءات الإدارية المعمول بها لدى تلك الجهات وتؤكد الشركة أنها تتخذ الإجراءات اللازمة لضمان التزام جميع الأصول المملوكة لها بالاشتراطات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

23. نيذه عن الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها ولم يتم استلامها:

- بتاريخ 26 نوفمبر 2023، تم الاستحواذ على مبنى إداري بمساحة 6,888 متر مربع ضمن مشروع جولدن جيت بنظام الأقساط على سبع سنوات، ومن المتوقع استلام المبنى خلال عام 2025
- بتاريخ 31 ديسمبر 2024، تم الاستحواذ على مبنى إداري بمساحة 8,178 متر مربع ضمن مشروع بارك ستريت إیشن بنظام الأقساط على سبع سنوات، ومن المتوقع استلام المبنى خلال عام 2027
- وطبقا للمعايير المحاسبية المصرية يتم تسجيل هذه الأصول التي تم الاستحواذ عليها كاستثمارات عقارية في ميزانيات الشركة لحين استلام الأصول من البائع.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

24. الاستثمارات في شركات تابعة

لا يوجد

25. اهم العقود المبرمة التي تزيد عن 5% من اجمالي إيرادات الشركة:

تود الشركة ان توضح انه لا يوجد اي عقد منفرد الشركة طرف فيه يمثل نسبة 5% من اجمالي إيراداتها، ولكن تجدر الإشارة الى انه يوجد ثلاثة مستأجرين من الشخصيات الاعتبارية ابرمت الشركة معهم اكثر من عقد ايجار لأكثر من وحدة، و تبلغ قيمة اجمالي عقود الايجار المبرمة مع كل منهم اكثر من 5% من إجمالي إيرادات الشركة الناتجة عن نشاط التأجير.

26. الموقف الضريبي للشركة وفقا للشهادة المقدمة من المستشار الضريبي للشركة بتاريخ 2025/4/28:

أولاً: ضريبة شركات الأموال:

- تم تقديم الاقرارات في مواعيدها القانونية حتى عام 2023 طبقا للقانون 91 لسنة 2005.
- تم الانتهاء من فحص سنوات 2016-2008.
- تم فحص سنوات 2017-2018 تقديريا وجاري تجهيز الفحص.
- صدر قرار رقم 246 بتاريخ 2024/3/6 بنقل الملف من الشركات المساهمة إلى مركز كبار الممولين أول وجاري التواصل مع مأمور مركز كبار الممولين أول لتحديد إجراءات فحص سنوات 2022/2017.
- تم فحص سنوات 2019 تقديريا وجاري تجهيز الفحص.
- الشركة ملتزمة بسداد كافة الالتزامات الضريبية ولا داعي لتكوين مخصصات حتى تاريخه.

ثانياً: ضريبة الأجرور والمرتبآت:

- تقدم الشركة تسوية ضريبة الأجرور والمرتبآت والنماذج الضريبية في مواعيدها القانونية.
- تم فحص ضريبة الأجرور والمرتبآت عن سنوات 2016-2008 وتم السداد.
- تم فحص ضريبة الأجرور والمرتبآت عن سنوات من 2017 حتى 2020 بفروق فحص قدرها 1,173,084 جنية جاري تسوية السدادات مع المأمورية بمبلغ 764,844 عن عام 2017.
- تم فحص سنوات 2022-2021 وتم السداد

ثالثاً: ضريبة الدمغة:

- تم فحص الشركة عن السنوات من بداية النشاط وحتى 31 ديسمبر 2020 وتم السداد.
- جاري فحص الشركة عن السنوات من 2021 حتى 2022 وسيتم الانتهاء من الفحص خلال عام 2025.

رابعاً: ضريبة المبيعات - القيمة المضافة:

- تم تقديم الإقرارات الضريبية الشهرية في مواعيدها القانونية طبقا للقانون 67 لسنة 2016.
- تم فحص الشركة منذ تاريخ التسجيل وحتى 31 ديسمبر 2021، وتم أخطار الشركة بنموذج 15 وتم سداد الفروق الضريبية.
- تم صدور قرار لجنة الخبراء عن السنوات 2021-2018 لصالح الشركة وبالتالي لا يوجد حاجة لتكوين مخصص مطالبات ضريبية عن تلك السنوات.

27. ملخص بموقف القضايا التي تكون الشركة طرفاً فيها وفقاً لشهادة المستشار القانوني الداخلي للشركة حتى

:2025/6/30

أولاً: - دعوى مقامة من شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م ضد الغير:

الدعوى رقم 4778 لسنة 78 قضائية قضاء اداري (ضرائب) المقامة من الشركة ضد كلا من وزير المالية بصفته ورئيس مأمورية ضرائب العجوزة والمهندسين بصفتها بقبول الدعوى شكلاً وفي الشق العاجل بصفة مستعجلة وقف تنفيذ قرار لجنة الطعن – الجيزة الأولى- الصادر في الطعن رقم 179 لسنة 2023 وما يترتب عليها من آثار أهمها وقف أي إجراء تتخذه المصلحة حيال الشركة بشأن مطالبتها بالمبالغ المتنازع عليها بناء على قرار اللجنة الطعين. مع الغاء قرار اللجنة رقم 179 لسنة 2023 الصادر بجلسة 2023/9/4 وما يترتب على ذلك من آثار أهمها براءة ذمة الشركة من مبلغ 27,842,492 (سبعة وعشرون مليون وثمانمائة واثنان واربعون ألفاً وأربعمائة واثنان وتسعون جنية لا غير) قيمة فروق ضريبة (قيمة مضافة) عن سنوات 2018/1/1 حتى 2021/12/31.

○ الدعوى صدر فيها حكم بجلسة 2025/1/27 بإعادة الدعوى لمكتب خبراء وزارة العدل بأمانة تكميلية عشرة الاف جنية وتم سداد الأمانة وتم مباشرتها من جانب الخبير المنتدب وفي انتظار إيداع التقرير ومؤجلة للتقرير.

ثانياً: - دعوى مقامة ضد شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م من الغير:

الدعوى العمالية رقم 864 لسنة 2023 (دعوى تعويض عن فصل تعسفي) المرفوعة من السيد/ هاني فتحي السيد للمطالبة بإلزام الشركة بصرف باقي مستحقاته المالية وبدل الإجازات الرسمية والتعويض، تم الحكم فيها بجلسة 2024/7/29 برفض طلبات المدعي في هذه الدعوى وقام المدعي بالاستئناف ضد الشركة بالاستئناف رقم 5954 لسنة 141 ق وبجلسة 2025/1/30 تم حجز الاستئناف للحكم بجلسة 2025/4/29 ثم تم إعادة الدعوى للمرافعة لجلسة 2025/6/22، وبذلك الجلسة حجت الدعوى للحكم بجلسة 2025/7/27.

28. موقف ای نزاعات او جزاءات إدارية أخرى

لم يتم اي علم الشركة صدور اي قرارات او جزاءات إدارية ضدها، كما ان الشركة لم تخطر من جانب ايه جهة إدارية بأية مخالفات او مطالبات مالية.

29. ملخص عقود التمويل التي تكون الشركة طرف فيها:

عقد منح تسهيل ائتماني ("عقد التسهيل الائتماني")	
التاريخ	2024/12/30
الأطراف	1- الطرف الأول: بنك مصر - شركة مساهمة مصرية (المقرض). 2- الطرف الثاني: الشركة (المقرض).
الموضوع	بموجب عقد التسهيل الائتماني، يقوم بنك مصر بمنح الشركة تسهيل ائتماني بمبلغ وقدره 700,000,000 جنيه مصري (سبعمائة مليون جنيه مصري) في صورة حد جاري مدين مغطى بأوراق تجارية بنسبة 125% (نسبة تسليفية 80%) مسحوبة على عملاء الشركة سواء أفراد أو شركات لوحدة تجارية و/أو إدارية مسلمة على مشروع Walk of Cairo مع حق الرجوع على الشركة حتى 25 ديسمبر 2025.
	الغرض من القرض محل عقد التسهيل الائتماني هو سداد كامل رصيد التمويل القائم متضمن كافة الأعباء التمويلية المرتبطة به والممنوح للشركة طرف بنك مصر موضوع عقد التمويل الثلاثي وملاحقه وتمويل النشاط التشغيلي للشركة من أعمال مقاولات وإنشاءات وتشطيبات وكذا سداد دفعات مقدمة و/أو أقساط و/أو دفعات استلام المباني و/أو وحدات إدارية وتجارية ومخازن حالية وكذلك التي تدخل الشركة

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

FCI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

في شراءها مستقبلاً وتمويل المصروفات التشغيلية الأخرى للشركة شاملة المصروفات الإدارية والتسويقية وكافة أنواع الضرائب والتأمينات وفواتير الكهرباء والمياه وأي مصروفات أخرى مرتبطة بالنشاط الجاري.	
المدة: من 25 ديسمبر 2024 وتنتهي في 25 ديسمبر 2025 مع سريان باقي أحكامها وشرطها الأخرى حتى تمام سداد كامل مديونية بنك مصر من أصل عوائد، وعمولات، ومصروفات وخلافه. التجديد: يحق لبنك مصر أن يجدد التسهيل الائتماني موضوع هذا العقد أو يمد استحقاقها لأي مدة يرغبها وذلك بنفس الضمانات والشروط المذكورة بهذا العقد أو إضافة ضمانات أو شروط أخرى إذا رغب بنك مصر في ذلك مع إخطار الشركة والتي لها قبول أو رفض ذلك وحال قيام الشركة برفض تجديد التسهيل الائتماني موضوع هذا العقد فيحل أجل التسهيل الائتماني فوراً وتستحق كامل مطلوبات بنك مصر وتصبح واجبة الأداء فوراً من أصل وعوائد وعمولات ومصروفات وأي التزامات أخرى أياً كان مصدرها.	المدة والتجديد
وفقاً للبند العاشر من عقد التسهيل الائتماني، فإن حالات الإخلال تتضمن الآتي: 1- عدم سداد الشركة أي مبالغ مستحقة للبنك بموجب عقد التسهيل الائتماني في تاريخ استحقاقها أو قفل الحساب لأي سبب كان. 2- تأخر أو عدم التزام الشركة بأي شرط من الشروط أو التعهدات أو الالتزامات المبينة تفصيلاً بعقد التسهيل الائتماني أو أي من الشروط التي تطلب من الشركة استيفائها في تاريخ لاحق على إبرام عقد التسهيل الائتماني. 3- إفلاس الشركة أو إعسارها أو حجز عليها أو فرض الحراسة عليها أو توقيع حجز على أموالها أو اتخاذ إجراءات نزع الملكية، أو توقيع الحجز الإداري أو القضائي أو البيع الجبري على أموال الشركة. 4- في جميع الأحوال التي ينص فيها القانون أو شروط عقد التسهيل الائتماني على استحقاق الدين قبل حلول أجل استحقاقه أو في حالة استخدام التسهيل الائتماني في غير الغرض المخصص من أجله. 5- عدم صحة أي بيان مقدم من قبل الشركة، أو حدوث نقص، أو اضمحلال أو هلاك كلي أو جزئي لأصول الشركة وعدم كفاية التأمين لتغطية كافة مستحقات بنك مصر في ذمة الشركة. 6- توقف الشركة عن مباشرة نشاطها أو أي جزء جوهرى من أعمالها لأي سبب كان أو حدوث أي إجراءات قانونية أو قضائية جوهرية ضد الشركة قد يكون لها تأثير جوهرى ضار على عقد التسهيل الائتماني واستمرار تلك الإجراءات القانونية أو القضائية دون أي إنهاء أو تسوية من تاريخ إخطار البنك للشركة بالإخلال أو من التاريخ الذي تعلم فيه الشركة بهذه الواقعة أيهما أقرب. 7- إذا أصبح من غير المشروع للبنك في ضوء أي تعديل للقانون، أو تعليمات الجهات الرقابية، أو السيادة أو الأمانة الاستمرار في منح الشركة التسهيل الائتماني أو الاستمرار في استخدامه أو في حالة تأخر الشركة في أداء الضرائب والرسوم والأموال والتأمينات المستحقة على النحو الذي يؤثر على تنفيذ الشركة للالتزامات الواردة بعقد التسهيل الائتماني. 8- إذا كانت أياً من مستندات التمويل غير صحيحة أو مضللة بأي طريقة مادية وكان لها تأثير جوهرى ضار أو من المحتمل أن يكون له تأثير جوهرى ضار على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد التسهيل الائتماني. 9- عدم وفاء الشركة أو إخلالها بأي من التعهدات/الالتزامات وكان لهذا الإخلال تأثير جوهرى ضار أو من المحتمل أن يكون له تأثير جوهرى ضار على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد التسهيل الائتماني. 10- إذا تصرفت الشركة بأي نوع من أنواع التصرفات في كل أصولها أو أي جزء جوهرى منها وترتب على ذلك طبقاً لما يقرره البنك آثار مادية جوهرية تؤثر على المركز المالى للشركة أو على قدرته على أداء التزاماته بموجب هذا العقد.	حالات الإخلال والتعهدات



٤٦٦٠

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

16

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CCI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

- 11- تعديل النظام الأساسي للشركة على نحو يترتب عليه تأثير جوهري ضار وفقاً لرؤية البنك ومن المحتمل أن يكون له تأثير جوهري ضار على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد التسهيل الائتماني.
- 12- في حالة تغيير الشكل القانوني الحالي للشركة أو عدم استمرار أو تغيير كلاً من السيد/ شامل فهيم لطفى أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب والسيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة في أي وقت من الأوقات دون الحصول على موافقة كتابية من بنك مصر.
- 13- في حالة دخول مستثمرين بعد طرح الشركة في البورصة (بحصة حاكمة لا تقل عن 51%) يهيكل مساهمي الشركة غير مقبولين لبنك مصر أو لا يرغب في التعامل معهم.
- 14- في حالة مخالفة الشركة لأياً من تعهداتها المنصوص عليها في عقد التسهيل الائتماني بشكل يسبب إضرار جوهري على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها، والتي تتمثل في الآتي:
(أ) أن الوحدات المقدم عنها أوراق تجارية غير ممولة من بنوك أخرى وبعدم التصرف في الوحدة أو ترتيب أي حالة حق عليها لصالح الغير أو نقل ملكية الوحدات دون دفع جميع مستحقاتها للبنك.
(ب) إخطار البنك بأية حالة من حالات الإخلال فور حدوثها وأية أحداث هامة من شأنها أن تؤثر سلباً على سداد التزاماتها وتقديم صورة محدثة من السجل التجاري للشركة بصورة ربع سنوية.
(ج) سداد كافة المستحقات الحكومية وبعدم مطالبة البنك بإتاحة الصرف النقدي من التسهيل وعدم الصرف بغرض إجراء توزيعات أرباح وعدم الصرف على مشروعات ممولة من بنوك أخرى.
(د) تقديم القوائم المالية النصف السنوية معتمدة من قبل مراقب الحسابات للبنك خلال ستون (60) يوم من تاريخ نهاية كل نصف سنة مالية والقوائم المالية السنوية المعتمدة أيضاً للبنك خلال مائة وعشرون (120) يوم من تاريخ نهاية كل سنة مالية.
(هـ) باستخدام التسهيلات في الغرض المخصص من أجله.

في حالة مخالفة الشركة لأياً من التزاماتها وتعهداتها المنصوص عليها بعاليه، يحق للبنك قفل الحساب والغاء التسهيل الائتماني القائم واعتبار أن كامل مبلغ المديونية قد حل أجله.

عقد تمويل طويل الأجل ("عقد التمويل طويل الأجل") وعقد التعديل والزيادة الخاص به ("عقد التعديل")

التاريخ	2022/1/23
الأطراف	1- الطرف الأول: بنك مصر - شركة مساهمة مصرية (الدائن). 2- الطرف الثاني: الشركة (المدين).
الموضوع	تمويل طويل الأجل بمبلغ وقدره 982,000,000 جنيه مصري (تسعمائة وأثنان وثمانون مليون جنيه مصري)، وبما لا يزيد عن 70% من إجمالي قيمة المباني المشتراة، من قبل بنك مصر بغرض تمويل جزء من تكلفة شراء عدد ستة (6) مباني إدارية وتجارية، وذلك مقابل التنازل عن كافة العقود المبرمة مع عملاء الشركة كما هو مذكور بالعقود. وحيث تقدمت الشركة للبنك بطلب لتعديل وزيادة مبلغ القرض طويل الأجل السابق منحه وتم إبرام عقد التعديل بين البنك والشركة ليصبح بإجمالي مبلغ وقدره 1,167,000,000 جنيه مصري (واحد مليار ومائة وسبعة وستون مليون جنيه مصري) بزيادة قدرها 185 مليون جنيه مصري (مائة وخمسة وثمانون مليون جنيه مصري) وذلك في صورة شريحة ثانية للقرض تستخدم في سداد قيمة الأقساط ودفعة الاستلام التي تستحق على الشركة بداية من شهر أغسطس 2024 وحتى تاريخ القسط المستحق في شهر مايو 2025

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gosh
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27054228
F+ (202) 27054224

17

pwc

شركة بنيان للتنمية والتجارة

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam CAPITAL

CI CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

المدة والتجديد	حالات الإخلال والتعهدات
ثمانية سنوات بدءاً من 16 فبراير 2022 وتنتهي بحد أقصى في 28 فبراير 2030 مع سريان باقي أحكامه وشروطه الأخرى حتى تمام السداد من أصل وعائد، وعمولات ومصرفات وخلافه.	
التعهدات: وفقاً للبند الثامن من عقد التعديل، فإن الشركة تتعهد بالآتي:	
عدم حدوث تغيير جوهري بإدارة الشركة بدون إخطار كتابي مسبق للبنك.	
عدم القيام بتوسيعات رأس مالية إلا من خلال زيادة رأس مال وعلى ألا يكون من شأنها أن تؤثر بالسلب على قدرة الشركة على الإيفاء بالتزاماتها تجاه التمويل موضوع عقد التمويل طويل الأجل وبشرط الحصول على موافقة كتابية مسبقة من بنك مصر.	
عدم القيام بأي استحواذ أو القيام بالمشاركة في أية استثمارات جديدة في أي شركة إلا من خلال زيادة رأس المال وعلى ألا يكون من شأنها أن تؤثر بالسلب على قدرة الشركة على الإيفاء بالتزاماتها المالية تجاه القرض الممول من خلال بنك مصر مع عدم وجود حالة من حالات الإخلال وبشرط إخطار بنك مصر بعملية الاستحواذ أو المشاركة.	
إخطار البنك كتابة بأي تعديل جوهري يطرأ على عقود المشروع الرئيسية وألا تهرم أي عقود جوهرية قد ينشأ عنها أثر جوهري على قدرة الشركة على أداء التزاماتها بموجب عقد التمويل دون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من البنك.	
عدم الحصول على أي قروض أو تمويلات ائتمانية أو تسهيلات جديدة للمشروع الممول من أي بنوك أو مؤسسات مالية أخرى وعدم منح أي كفالات دون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من البنك.	
عدم بيع أي أصل من أصول المشروع الممول بموجب التمويل إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة للبنك.	
عدم رهن أو إصدار توكيل بالرهن على أي أصل من أصول المشروع الممول إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك.	
<u>عدم القيام بتوزيعات أرباح للمساهمين من حساب المتحصلات أو حساب الموارد الذاتية أو أي حسابات تخص المبنى الممولة إلا بعد استيفاء الآتي:</u>	
عدم حدوث حالة إخلال قائمة أو حالة من حالات الإخلال نتيجة لتلك التوزيعات.	
عدم حدوث إخلال بالتعهدات المالية المحسوبة طبقاً للميزانية المعتمدة والموازنة نتيجة لتوزيع الأرباح.	
سداد الشركة لكل الالتزامات المالية الواجبة طبقاً لعقد التمويل وقت التوزيع متضمنة بند cash sweep.	
أن يتم تقديم نموذج مالي محدث وفقاً لعقود الإيجار السارية ويتم اعتماده من مقيم معتمد وعلى ألا يقل به معدل خدمة الدين على المعدل المحقق وفقاً للنموذج المالي الحالي والمعتمد وعلى أن يتم العرض على اللجنة المختصة للحصول على موافقتها قبل إجراء أية توزيعات مقترحة.	
إخطار البنك بأية حالة من حالات الإخلال فور حدوثها وأية أحداث هامة من شأنها أن تؤثر سلباً على المشروع.	



٤٦٦٦٠

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Gensh
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954224

18
PWC

Handwritten signature

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

استمرار كلاً من السيد شامل فهميم لطفي أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب والسيد طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة طول مدة سريان التمويل وحتى تمام السداد من أصل وعوائد، وعمولات، ومصروفات، وخلافه.

عدم تقديم أي مديونية مالية لأية شركة، أو التجمع، أو الانقسام أو الاندماج مع أي شخص أو فصل أي جزء من أنشطته الموضحة بنظامه الأساسي أو الدخول في أي شراكة أو شركة محاصة أو مشاركة أو أية اتفاقات مشابهة في أي وقت طوال مدة التمويل إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية من البنك.

سداد أي زيادة في التكلفة الاستثمارية من مواردها الذاتية.

عدم إجراء أي تغيير أو تعديل في الشكل القانوني الحالي للشركة دون الحصول على موافقة مسبقة من البنك.

عدم إجراء أي توزيعات أرباح عن عام 2023.

في حالة رغبة الشركة في تغيير خطة استغلال المباني الممولة من الإيجار إلى البيع تلتزم الشركة بموافقة البنك بطلب رسمي ونموذج مالي محدث والحصول علي موافقة كتابية مسبقة من البنك.

في حالة دخول مستثمرين في هيكل مساهمي الشركة بحصة حاكمة لا تقل عن 51% بهيكل مساهمي الشركة وعدم قبول البنك لأولئك المستثمرين وعدم رغبة البنك في التعامل معهم، يصبح كامل الرصيد المدين والعوائد والعمولات مستحقة حالاً وواجب الأداء فوراً دون حاجة إلى إنذار أو إغذار أو اتخاذ أي إجراء آخر.

في حالة عدم التزام الشركة بأي من التعهدات سالفة الذكر، يحق للبنك إيقاف وإلغاء استخدام التمويل وطلب سداد الأرصدة الناشئة عنه بأن تدفع للبنك فوراً أصل مبلغ التمويل وعوائده، وعمولاته والرسوم والمصروفات.

حالات الإخلال: وفقاً للبند رقم 10 من عقد التعديل، فإنه للبنك إيقاف أو إلغاء استخدام التمويل في أي وقت من الأوقات وفقاً لتقدير البنك في هذا الشأن دون الحاجة إلى إخطار أو تنبيه أو إنذار ويحق له طلب سداد الأرصدة الناشئة عنه، في حالة تحقق أيًا من الحالات الآتية:

إلغاء أي من عقود المباني المشتراة والتي تمثل 20% فأكثر من إجمالي إيرادات أحد المباني الممولة.

إخلال الشركة بأي من التعهدات وكذا التعهدات المالية أو عدم التزامه بتنفيذ أي بند أو شرط مذكور بموجب هذا التمويل.

إخلال الشركة بدفع أية مبالغ مستحقة بموجب التمويل في تاريخ استحقاقها.

إخلال الشركة بأية عقود تمويلية أخرى.

إخلال الشركة بأي التزام طبقاً لمستندات التمويل ولم يتم معالجة الإخلال خلال فترة تصحيح الأوضاع.

أي تغيير سلبى ناتج عن أي ظهور حدث أو مجموعة من الأحداث والتي تعد ذات تأثير سلبى جوهري على الشركة وعدم تصحيحه خلال فترة تصحيح الأوضاع الخاصة بالإخلال المعني.



٤٦٦٠

وجود تحفظ من مراقب حسابات الشركة بالقوائم المالية والمقدمة لاحقاً لعقد التمويل يكون له تأثير سلبي جوهري وعدم تصحيحه خلال فترة تصحيح الأوضاع الخاصة بالإخلال المعني.

عدم القدرة القانونية للشركة للامتثال بالتزاماتها طبقاً لمستندات التمويل.

إذا توقف نشاط الشركة لمدة ثلاثين يوم متتالية.

تغيير الشكل القانوني الحالي للشركة أو عدم استمرار أو تغيير صفة كلاً من السيد شامل فهميم لطفي أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب للشركة والسيد طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة في أي وقت من الأوقات دون الحصول على موافقة كتابية من البنك.

في حالة دخول مستثمرين بحصة حاكمية لا تقل عن 51% بهيكل مساهمي الشركة حال طرح أسهمها للاكتتاب بالبورصة المصرية غير مقبولين للبنك ولا يرغب في التعامل معهم.

بالإضافة إلى حالات الإخلال السابقة، قد تكون الشركة مطالبة بالسداد المعجل لمبلغ التمويل إجبارياً في حالة تحقق أيًا من الحالات المنصوص عليها بالبند الثاني عشر، وهم كالآتي:

(1) الحصول على التعويضات الناشئة عن عقود المشروع الرئيسية للتمويل أو وثائق التأمين بما يزيد عن مبلغ 5 مليون جم وفي حالة انخفاضها عن 5 مليون جم يتم استخدامها لسداد أية تعويضات ناتجة عن أضرار للغير و/أو لإعادة الأصول المتضررة (بناء على تقرير صادر من المهندس المستقل) وذلك عن طريق التحويل لحساب المشروع الممول؛

(2) بيع أصول المشروع الممول (باستثناء بيع أصول ذلك المشروع في إطار سير العمل الطبيعي)؛

(3) تغيير الشكل القانوني الحالي للشركة أو عدم استمرار أو تغيير صفة كلاً من السيد شامل فهميم لطفي أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب والشيد طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة في أي وقت من الأوقات دون الحصول على موافقة كتابية من بنك مصر؛

(4) في حالة دخول مستثمرين في هيكل مساهمي شركة بنيان للتنمية والتجارة (بحصة حاكمية لا تقل عن 51%) بهيكل مساهمي الشركة، وعدم قبول بنك مصر لأولئك المستثمرين وقدم رغبته في التعامل معهم، يصبح كامل الرصيد المدين والعوائد والعمولات المستحقة حالاً وواجب الأداء فوراً دون حاجة إلى إنذار أو إغذار أو اتخاذ أي إجراء آخر بالإضافة إلى أي من الحالات الأخرى للسداد المعجل الإجباري المتعارف عليها وهي على سبيل المثال لا الحصر (عدم القانونية، ... إلخ).



٤٦١٦٠

الضمانات

- 1- عقد رهن حساب المتحصلات (تاريخ العقد 2025/3/19)
(أ) تم رهن كامل رصيد حساب المتحصلات الخاص بالشركة رقم 467/1/9861 وكذا حساب المتحصلات الفرعي الخاص بالمبنى الممول من الشريحة الثانية رقم 4670001000014205 طرف بنك مصر فرع وادي النيل لصالح بنك مصر ضماناً لوفاء الشركة بالتزاماتها وفقاً لعقد منح التمويل المؤرخ في 2022/1/23 وعقد التعديل.
- 2- عقد رهن حساب المشروع (تاريخ العقد 2025/03/19)
(أ) تم رهن كامل رصيد حساب المشروع الخاص بالشركة رقم 467/1/9872 طرف بنك مصر فرع وادي النيل لصالح بنك مصر ضماناً لوفاء الشركة بالتزاماتها وفقاً لعقد منح التمويل المؤرخ في 2022/1/23 وعقد التعديل.
- 3- عقد رهن حساب حقوق الملكية (تاريخ العقد 2025/03/19)

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

(أ) تم رهن كامل رصيد حساب المشروع الخاص بالشركة رقم 467/1/9883 طرف بنك مصر فرع وادي النيل لصالح بنك مصر ضماناً لوفاء الشركة بالتزاماتها وفقاً لعقد منح التمويل المؤرخ في 2022/1/23 وعقد التعديل. 4- عقد رهن حساب تعويضات التأمين (تاريخ العقد 2025/03/19) (أ) تم رهن كامل رصيد حساب المشروع الخاص بالشركة رقم 467/1/9894 طرف بنك مصر فرع وادي النيل لصالح بنك مصر ضماناً لوفاء الشركة بالتزاماتها وفقاً لعقد منح التمويل المؤرخ في 2022/1/23 وعقد التعديل. 5- التزام بإصدار توكيل رهن عقاري رسمي غير قابل للإلغاء تلتزم الشركة بإصدار توكيل رسمي غير قابل للإلغاء لصالح البنك برهن الأراضي والمباني المقامة عليها والآتي بيانها: (أ) قطعة الأرض رقم 44 القطاع الأول خارج الزمام بدون أحواض - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 2364 لسنة 2018 شهر عقاري شمال القاهرة؛ (ب) قطعة الأرض رقم 86، 87، 88 و 89 والكائنة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة، (ج) قطعة الأرض رقم 75 - الكائن بالقطاع الأول - خارج الزمام بدون أحواض - مدينة القاهرة الجديدة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 4273 لسنة 2018 شهر عقاري شمال القاهرة؛ (د) قطعة الأرض رقم 250 القطاع الثاني مركز المدينة - القاهرة الجديدة - التجمع الخامس - والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 239 لسنة 2017 شهر عقاري شمال القاهرة؛ (هـ) قطعة أرض رقم 15 القطاع الأول - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 1148 لسنة 2017 شهر عقاري شمال القاهرة؛ (و) قطعة أرض رقم 15 ب ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - مدينة نصر - القاهرة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛ (ز) قطعة أرض رقم 15 ج ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - مدينة نصر - القاهرة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛ و (ح) قطعة أرض رقم 15 أ ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - مدينة نصر - القاهرة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة. 6- عقد رهن حساب متحصلات بالدولار الأمريكي (أ) تم رهن كامل رصيد حساب المتحصلات الخاص بالشركة رقم 4670001000009861 طرف بنك مصر فرع وادي النيل لصالح بنك مصر ضماناً لوفاء الشركة بالتزاماتها وفقاً لعقد منح التمويل.	موافقة بنك مصر على طرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية
صدرت عدم ممانعة بنك مصر بتاريخ 2025/5/8 على طرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية طالما ان الشخصية المعنوية للشركة سوف تظل قائمة قانوناً ومحتفظة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع مراعاة ما سبق تضمينه بعاليه وضماناتها العقارية واحقية البنك في ترتيب تلك الرهون لصالحه	موافقة بنك مصر على طرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية



٤٦١٦٠

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gansh
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954224

Handwritten signature and stamp

30. بيان بالرهونات الحالية المترتبة على أصول الشركة:

أولاً: - الرهونات العقارية:

ضماناً لقيام الشركة بالوفاء بالتزاماتها المنصوص عليها بعقد التمويل طويل الأجل، تلتزم الشركة بتمكين البنك من إتمام الرهن العقاري على الأراضي والمباني المقامة عليها التي بيانها وإصدار توكيل رسمي غير قابل للإلغاء بذلك لصالح بنك مصر:

- (أ) قطعة الأرض رقم 44 القطاع الأول خارج الزمام بدون أحواض - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 2364 لسنة 2018 شهر عقاري شمال القاهرة؛
- (ب) قطعة الأرض رقم 86، 87، 88 و89 والكائنة بالقطاع الرابع بمركز مدينة القاهرة الجديدة،
- (ج) قطعة الأرض رقم 75 - الكائنة بالقطاع الأول - خارج الزمام بدون أحواض - مدينة القاهرة الجديدة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 4273 لسنة 2018 شهر عقاري شمال القاهرة؛
- (د) قطعة الأرض رقم 250 القطاع الثاني مركز المدينة - القاهرة الجديدة - التجمع الخامس - والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 239 لسنة 2017 شهر عقاري شمال القاهرة؛
- (هـ) قطعة الأرض رقم 15 القطاع الأول - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 1148 لسنة 2017 شهر عقاري شمال القاهرة؛
- (و) قطعة أرض رقم 15 ب ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - مدينة نصر - القاهرة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛
- (ز) قطعة أرض رقم 15 ج ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - مدينة نصر - القاهرة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛ و
- (ح) قطعة أرض رقم 15 أ ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - مدينة نصر - القاهرة والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة.

ثانياً: - الرهونات التجارية والتجارية:

(أ) الرهونات التجارية على الحسابات التالية:

الرهونات	بيان	رقم
مرهون لصالح بنك مصر بموجب عقد التمويل طويل الأجل المؤرخ في 2022/01/23	حساب متحصلات البنكي المسجل برقم (467/1/9861)	1.
مرهون لصالح بنك مصر بموجب عقد التعديل المؤرخ في 2025/03/19	حساب متحصلات البنكي المسجل برقم 4670001000014205	2.
مرهون لصالح بنك مصر بموجب عقد التمويل طويل الأجل المؤرخ في 2022/01/23	حساب المشروع البنكي المسجل برقم (467/1/9872)	3.
مرهون لصالح بنك مصر بموجب عقد التمويل طويل الأجل المؤرخ في 2022/01/23	حساب حقوق الملكية البنكي المسجل برقم (467/1/9883)	4.
مرهون لصالح بنك مصر بموجب عقد التمويل طويل الأجل المؤرخ في 2022/01/23	حساب تعويضات التأمين البنكي المسجل برقم (467/1/9894)	5.

(ب) الرهونات العقارية:

نفاداً لعقد التمويل طويل الأجل، قامت الشركة بإصدار توكيل كضمان للتمويل سالف الذكر، وذلك بالبيع للنفس والغير لصالح بنك مصر، وذلك بشأن الوحدات المقامة على قطع الأراضي الآتي بيانها:

(أ) كامل قطعة الأرض رقم 44 القطاع الأول خارج الزمام بدون أحواض - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة محافظة القاهرة وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 2364 لسنة 2018 شهر عقاري شمال القاهرة والصادر له رخصة بناء رقم 4153 لسنة 2009 من جهاز تنمية القاهرة الجديدة؛

(ب) كامل قطعة الأرض رقم 75 - الكائنة بالقطاع الأول - خارج الزمام بدون أحواض - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - محافظة القاهرة وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 4273 لسنة 2018 شهر عقاري شمال القاهرة والصادر له رخصة بناء رقم 593 لسنة 2010 من جهاز تنمية القاهرة الجديدة؛

(ج) كامل قطعة الأرض رقم 250 - خارج الزمام بدون أحواض - القطاع الثاني مركز المدينة - مدينة القاهرة الجديدة - التجمع الخامس - محافظة القاهرة - وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 239 لسنة 2017 شهر عقاري شمال القاهرة والصادر لها رخصة بناء رقم 593 لسنة 2010 من جهاز تنمية القاهرة الجديدة؛

(د) كامل قطعة الأرض رقم 15 أ ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - ناحية مدينة نصر - محافظة القاهرة وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛

(هـ) كامل قطعة الأرض رقم 15 ب ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - ناحية مدينة نصر - محافظة القاهرة وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛

(و) قطعة الأرض رقم 15 ج ضمن (15) تسلسل 11 سابقاً الكائنة بالمنطقة الصناعية - ناحية مدينة نصر - محافظة القاهرة وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 6711 لسنة 2009 شهر عقاري شمال القاهرة؛

(ز) كامل قطعة الأرض رقم 15 (خارج الزمام بدون أحواض) القطاع الأول - مركز المدينة - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة - محافظة القاهرة وما عليها من مباني والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر رقم 1148 لسنة 2017 شهر عقاري شمال القاهرة والصادر لها رخصة البناء رقم 1189 لسنة 2007 من جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة.

31. التأمين على أصول الشركة:

رقم الوثيقة	المستفيد/المؤمن له	قيمة وثيقة التأمين	الأصل المؤمن عليه	العدة	شركة التأمين
P-33-2022 FR-AR- 134/2025-R-3	شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م.	4,909,306,792 جنيه مصري	وثيقة تأمين جميع الأخطار والحريق بشكل رئيسي وتعطى تأمين على مباني ومحتويات وتركيبات وآلات ومعدات وماكينات مركز واك اوف كايرو التجاري الخاص بالشركة والكانن بالكيلو 28 طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي، مدينة الشيخ زايد، الجيزة	من 11 فبراير 2025 إلى 10 فبراير 2026.	جى أي جى للتأمين مصر
P-33-2022 FR-AR- 134/2025-R-3		8,185,520,655 جنيه مصري	وثيقة تأمين جميع الأخطار والحريق بشكل رئيسي وتعطى الوثيقة تأمين على مباني ومحتويات وتركيبات وأثاث ومفروشات وديكورات المقرات الإدارية للشركة والكاننة بمواقع مختلفة داخل جمهورية مصر العربية وتشمل تلك المواقع: (1) عدد من الطوابق بالمبنى الكائن في القطعة رقم 15 سیتی سنتر القاهرة الجديدة؛ و(2) عدد من الطوابق بالمبنى الكائن في القطعة رقم 75 بالقاهرة الجديدة التجمع الخامس؛ و(3) عدد من الطوابق بالمبنى الكائن في القطعة رقم 44 بالقاهرة الجديدة التجمع الخامس؛ و(4) عدد من الطوابق بالمبنى الكائن في القطعة رقم 250 سیتی سنتر القاهرة الجديدة؛ و(5) عدد من الطوابق بالمبنى الكائن في القطعة رقم 15 أ مدينة نصر؛ و(6) عدد من الطوابق بالمبنى الكائن في القطعة رقم 15 ب مدينة نصر.	من 27 فبراير 2025 إلى 26 فبراير 2026.	
p-33-2025- FR-AR-724		150,700,000 جنيه مصري	وثيقة تأمين على جميع الأخطار تأميناً على مباني الوحدة رقم 1604 مبنى رقم 1 مشروع برك ستریت قطعة رقم 17 بمحور الكرنزي ووتر - مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة	من 2025/5/5 إلى 2026/2/26	

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

32. بيانات المساهمين عارضى البيع في عملية الطرح:

م	اسم المساهم	عدد الأسهم الحالية	نسبة المساهمة الحالية بالتقريب	عدد الأسهم المقرر عرضها للبيع في الطرح العام والخاص	عدد الأسهم المتوقع امتلاكها بعد الطرح	نسبة الملكية المتوقعة الوصول إليها بعد الطرح
1	شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited	1,653,999,800	%99.9	362,903,226	1,291,096,574	78.06%
	الإجمالي	1,653,999,800	%99.9	362,903,226	1,291,096,574	78.06%

33. هيكل المساهمين قبل الطرح والمتوقع بعد الطرح:

اسم المساهم	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شامل فاهيم لطفي أبو الفضل	100	0.00001%	100	0.00001%
ايمن ممدوح محمد فتحي عباس	100	0.00001%	100	0.00001%
شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited	1,653,999,800	99.99999%	1,291,096,574	78.06%
مساهمون اخرون من خلال الطرح العام والخاص	-	-	362,903,226	%21.94
الإجمالي	1,654,000,000	100.0%	1,654,000,000	100.0%

34. هيكل المساهمين المتوقع بعد الطرح والزيادة التالية للطرح:

اسم المساهم	عدد الأسهم	النسبة تقريبا	عدد الأسهم	النسبة تقريبا
شامل فاهيم لطفي أبو الفضل	100	0.00001%	100	0.00001%
ايمن ممدوح محمد فتحي عباس	100	0.00001%	100	0.00001%
شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited	1,291,096,574	%78.06	1341499800	%78.71
مساهمون اخرون من خلال الطرح العام والخاص	362,903,226	21.94%	362,903,226	%21.29
الإجمالي	1,654,000,000	100.0%	1704403226	100%

تم اعداد هذا البيان على افتراض قيام المساهم الرئيسي بالشركة الاكتتاب في عدد 50403226 سهم زيادة، علما بانه وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية فانه يجوز للمساهم البائع في الطرح الاكتتاب في عدد أسهم لا يزيد عن عدد الأسهم التي سيتم بيعها في الطرح العام و/او الخاص وبما لا يجاوز عدد 300000000 سهم.

مباشر
شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م

مباشر
شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م

A.A.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Garden
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

arqaam

البند الثاني: افصاحات هامة:**1. زيادة رأس المال التالية لعملية الطرح وفقاً لخطاب المساهم البائع في الطرح المؤرخ في 2025/5/27 وقرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2025/5/8:**

وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2025/5/8 تمت الموافقة على زيادة رأسمال الشركة المصدر زيادة نقدية تالية لعملية الطرح من خلال اصدار عدد أسهم لا يزيد عن عدد الأسهم التي سيتم بيعها في الطرح العام و/أو الخاص وبما لا يتجاوز عدد 300,000,000 سهم على ان يقتصر الاكتتاب في تلك الزيادة على المساهم البائع لأسهمه محل الطرح العام و/أو الخاص بذات سعر الطرح على ان يتم الاكتتاب في تلك الزيادة من جانب المساهم البائع في الطرح أو مساهميه وتنازل بعضهم لبعض عن حق الاكتتاب في الزيادة وقد قام المساهم البائع وبعض من مساهميه بإبداء رغبتهم في الاكتتاب في كل أو جزء من أسهم الزيادة بذات سعر الطرح ولا يجوز للمساهمين المشتريين من خلال الطرح الاكتتاب في تلك الزيادة ويعد شراؤهم في الطرح تنازل عن حق اكتتابهم في تلك الزيادة.

وقد صدر خطاب من المساهم شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited البائع في الطرح يفيد عن نيتها في الاكتتاب في حد أقصى عدد 50403226 سهم زيادة.

2. ملخص اهم قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2025/5/8:

- 1- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على اعتماد تقرير القيمة العادلة لاسهم الشركة المقدم من المستشار المالي المستقل شركة بيكر تلي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية بشأن تحديد القيمة العادلة لسهم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م بمبلغ 7.5 جنية مصري للسهم الواحد وتفويض الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب (منفردين) في إجراء أو إدخال أي تعديلات على دراسة القيمة العادلة لسهم الشركة وفقاً لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية.
- 2- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على تفويض الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب (منفردين) في اعتماد أي تقرير يصدر من مراقب الحسابات قد تطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية أو البورصة المصرية عن تقرير القيمة العادلة المقدم من المستشار المالي المستقل - مكتب بيكر تلي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية - بشأن تحديد القيمة العادلة لسهم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م.
- 3- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على طرح بحد أقصى 49% من أسهم رأسمال الشركة بالبورصة المصرية طرح عام و/أو خاص بالسوق الثانوي من خلال نشرة طرح عام و/أو خاص أو تقرير افصاح بغرض الطرح معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لقواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية وتفويض الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب (منفردين) في اتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ عملية الطرح وفقاً لما يلي:

- 1-3 إعداد نشرة طرح عام و/أو خاص بالسوق الثانوي بالبورصة المصرية أو تقرير افصاح بغرض الطرح واعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية وإدخال أي تعديلات عليه وتحديد عدد الأسهم التي يتم طرحها في الطرح العام و/أو الخاص في السوق الثانوي وفقاً للطلبات المقدمة من مساهمي الشركة حاملي السهم في تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية.
- 2-3 تفويض الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب منفردين مع مدير الطرح في تحديد سعر الطرح العام و/أو الخاص في السوق الثانوي بالبورصة المصرية ونطاق سعر تلقى الطلبات واختيار طريقة تحديد السعر النهائي للطرح.

3-3 تفويض الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب منفردين بالتنسيق مع مدير الطرح في تحديد الأفراد والمؤسسات المالية والأفراد ذوي الملاءة المالية الخاصة وذوي الخبرة وفي تحديد مواعيد فتح وغلق باب تلقي أوامر الشراء في الطرح العام والخاص وتحديد شرائح الطرح العام والخاص.

4-3 تفويض الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب منفردين في الاكتفاء بما تم تغطيته من الأسهم المطروحة في حالة عدم تغطية كامل الطرح خلال المدة المحددة بنشرة الطرح أو مد مدة تلقي أوامر الشراء واتخاذ كافة الإجراءات أمام كافة الجهات الحكومية، وإدخال أي تعديلات على نشرة الطرح.

5-3 تفويض الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب منفردين في اعداد والتوقيع على نشرة الطرح او تقرير الإفصاح بغرض الطرح واعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية والتوقيع على أي مستندات تطلبها الهيئة العامة للرقابة المالية لاعتماد نشرة الطرح او تقرير الإفصاح بغرض الطرح.

6-3 تفويض الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب منفردين في اتخاذ كافة القرارات سائلة الذكر واية قرارات اخرى متعلقة بالطرح ولو لم تذكر صراحة بالجمعية العامة غير العادية بموجب كتاب يوقع منه ويقدم للجهات الإدارية وشركة مصر للمقاصة والادعاء والحفظ المركزي والبورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية لاعتماد نشرة الطرح.

4- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على تفويض الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب (منفردين) في تحديد كمية وشرائح الأسهم التي سيتم طرحها من خلال الطرح العام و/أو الخاص في السوق الثانوي وتحديد نسبة الطرح في السوق الثانوي بحد اقصى 49% من أسهم رأسمال الشركة المصدر البالغة 1.654.000.000 سهم.

5- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على تجميد كامل أسهم المساهمين القدامى حامي السهم في تاريخ انعقاد الجمعية لحين الطرح بالبورصة المصرية ويصرح لمن يرغب منهم في بيع جزء من أسهمه من خلال الطرح العام و/أو الخاص بموجب طلب يقدم لرئيس مجلس الإدارة او العضو المنتدب قبل اعتماد نشرة الطرح من الهيئة العامة للرقابة المالية، كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على قيام المساهمين باستيفاء شرط البند السابع من المادة السابعة من قواعد القيد بالبورصة المصرية، كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على أن يقوم المساهمين الرئيسيين بتجميد النسبة المطلوب تجميدها وفقاً للمادة (7) من قواعد القيد واستكمال تلك النسبة من بعضهم بعض في حالة بيع بعضهم في الطرح وفقاً لما يتم الاتفاق عليه فيما بينهم، مع مراعاة سريان أي تعديل مستقبلي على قواعد القيد بالبورصة بشأن تخفيض فترة التجميد الاجباري المنصوص عليها بالبند السابع من المادة السابعة من قواعد القيد.

كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على أن يتم تجميد الأسهم التي لم يتم بيعها في الطرح "تجميد اختياري" لمدة 6 أشهر تبدأ من تاريخ بدء التداول على اسهم الشركة بالبورصة المصرية ولا يسري التجميد الاختياري على أي اسهم تنتج عند تصفية حساب استقرار سعر السهم، وفوضت الجمعية الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب (منفردين) في اتخاذ ما يلزم من إجراءات بشأن استيفاء شرط تجميد الأسهم أمام الجهات الادارية وشركة مصر للمقاصة والادعاء والحفظ المركزي والبورصة المصرية والهيئة العامة للرقابة المالية.

6- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على إنشاء حساب استقرار لسعر السهم بالبورصة المصرية عقب الطرح وتفويض الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب (منفردين) مع مدير الطرح في وضع شروط التعامل على الحساب وتحديد مدته على ان تكون مدة الحساب ثلاثون يوماً ميلادية تبدأ من أول يوم تداول لأسهم الشركة بالبورصة المصرية وتعديل مدته وفقاً لمتطلبات البورصة المصرية أو الهيئة العامة للرقابة المالية ويदार هذا الحساب من خلال مدير الطرح وفقاً لنشرة الطرح المعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية على أن يتم تمويله بنسبة 100% (مائة في المائة) من اجمالي حصيلة الطرح العام وللرئيس التنفيذي او العضو المنتدب (منفردين) كافة الصلاحيات في تعديل أي من الشروط سائلة البيان وإدخال أي تعديلات عليها.

7- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على إعادة هيكلة مساهمة مساهمي الشركة الغير مباشرة لتصبح مباشرة وللمساهمين الراغبين في إعادة هيكلة ملكيتهم فيما بينهم وشركة سكي ريلتي

A.A.

هولدنغ ليمتد Sky Realty Holding Limited والمتمثلة في تحويل كل أو جزء من مساهمتهم غير المباشرة في شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م لتصبح مساهمه مباشرة سواء من خلالهم مباشرة كأفراد أو اشخاص اعتبارية أو من خلال كيانات أخرى مملوكة لهم، ويلتزم مساهمي شركة سكي ريلتي هولدنغ ليمتد Sky Realty Holding Limited الراغبين في إعادة هيكلة ملكيتهم الغير مباشرة بالتقدم للهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على موافقتها المسبقة لإعادة الهيكلة من خلال نقل ملكية الأسهم المجمدة و غير المجمدة وكذلك إخطار الهيئة بعدم الالتزام بتقديم عرض شراء إجباري تطبيقاً للمادة 356 من الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية للقانون 95 لسنة 1992 وتلتزم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م بالتقدم للهيئة العامة للرقابة المالية قبل تنفيذ إعادة الهيكلة بالمجموعات المرتبطة التي قد تنشأ عند تنفيذ إعادة الهيكلة وتفويض الرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب (منفردين) في اتخاذ كافة الإجراءات المتعلقة بإعادة الهيكلة و تحديد طريقة تنفيذها سواء قبل الطرح أو مع تنفيذ الطرح أو بعد الطرح وذلك كله بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية.

8- وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الاسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على زيادة رأسمال الشركة المصدر زيادة نقدية تالية لعملية الطرح من خلال اصدار عدد أسهم لا يزيد عن عدد الأسهم التي سيتم بيعها في الطرح العام و/أو الخاص وبما لا يجاوز عدد 3000000000 سهم على ان يقتصر الاكتتاب في تلك الزيادة على المساهمين البائعين لأسهمهم محل الطرح العام و/أو الخاص والراغبين في الاكتتاب بذات سعر الطرح النهائي وتنازل قدامى المساهمين غير البائعين عن حقهم في الاكتتاب في تلك الزيادة ويجوز للمساهمين المقتصر عليهم الزيادة التنازل لبعضهم البعض في الاكتتاب في الزيادة وتفويض مجلس ادارة الشركة في اتخاذ كافة الاجراءات الخاصة بتعديل المادتين (6، 7) من النظام الاساسي للشركة وتحديد عدد اسهم الزيادة التي سيتم الاكتتاب فيها بناء على رغبة المساهمين البائعين في الطرح ولا يجوز للمساهمين المشترين من خلال الطرح الاكتتاب في اسهم الزيادة.

9 وافقت الجمعية العامة غير العادية بإجماع الأسهم الحاضرة والممثلة في الاجتماع على قيام الشركة بتحمل نسبة من تكاليف وأنعاب الطرح تمثل نسبة أسهم زيادة راس المال التالية للطرح وذلك بحد اقصى مبلغ 100,000,000 جنيه مصري.

3. عقود التأجير التمويلي:

لا يوجد

4. موقف تسجيل عقود ملكية أصول الشركة بالشهر العقاري:

تود الشركة ان توضح عن ان كافة أصولها العقارية غير مسجل عقود ملكيتها بمكتب الشهر العقاري وان الشركة تقدمت بطلبات تسجيل تلك الأصول امام مكاتب الشهر العقاري وفقا لما هو موضح بهاليه وجارى المتابعة مع مكاتب الشهر العقاري وتؤكد الشركة انها تسعى دائما في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على حقوق الشركة وحقوق مساهميها.

5. انتهاء عقود الايجار التي ابرمتها الشركة ومدى تأثير ذلك على إيرادات الشركة:

تود الشركة ان توضح بانها من ضمن أنشطتها التي تمارسها نشاط تأجير العقارات التجارية والإدارية والسكنية بمختلف أشكالها ، وقد بلغت قيمة تلك الإيجارات نسبة 55.67% من إجمالي إيرادات الشركة خلال عام 2024 ، والجدير بالذكر انه في حالة انتهاء عقود الايجار تلك وعدم قدرة الشركة على إيجاد مستأجر جديد او ابرام عقود ايجار جديدة بقيمة ازيد من القيمة الايجارية الحالية فان إيرادات الشركة سوف تتأثر بالسلب مما سينعكس على حقوق مساهمي الشركة، والجدير بالذكر ان الشركة ملتزمة وفقا لعقد التمويل طويل الاجل بحوالة الحقوق الناشئة عن عقود الايجار لصالح بنك مصر كضمانه للوفاء بالتزاماتها الناشئة عن عقد التمويل طويل الاجل.

6. التراخيص والموافقات اللازمة لممارسة الشركة لأنشطتها الواردة بالسجل التجاري.

أن الشركة لا تمارس جميع الأنشطة المنصوص عليها بالسجل التجاري ، وأن الأنشطة التي تمارسها الشركة حالياً تقتصر على الاستثمار العقاري بكافة أنواعه بما يشمل من بيع وشراء وتأجير العقارات التجارية وغير التجارية والإدارة والسكنية بمختلف أشكالها نقداً أو بالتقسيط أو بالأجل ، في حين أنه يوجد بعض الأنشطة التي لا يتم ممارستها بشكل مباشر من خلال الشركة، بل يتم إسنادها لمقدي خدمات من الغير لممارستها، و تتمثل في: "إقامة وتشغيل وإدارة الملاهي والألعاب ومدن الألعاب الترفيهية، وإقامة العروض الفنية والمسرحية والغنائية وإقامة وتنظيم المعارض والمؤتمرات" ، علماً بأنه إذا كانت تلك الأنشطة لا يتم ممارستها من خلال الشركة فعلياً، فإنه لا يستلزم استصدار تراخيص أو موافقات لتلك الأنشطة من قبل الشركة.

7. موقف تصاريح التشغيل للمباني المملوكة للشركة:

طبقاً للأحياء و المناطق والمدن التي تقع بها المباني المملوكة للشركة فإنه يوجد بعض المباني تستلزم بموجب القانون إصدار تصريح تشغيل للمبنى ككل بعكس بعض المباني الأخرى والتي لا تستلزم إصدار تصريح تشغيل للمبنى ككل ، وتسعى الشركة دائماً في استخراج تصاريح التشغيل الخاصة بتلك المباني وتجديدها في مواعيدها القانونية ، علماً بأنه يوجد بعض تصاريح تشغيل قيد الإصدار تسير الشركة في استصدارها على سبيل المثال مشروع الشركة الكائن في مدينة الشيخ زايد حيث حصلت الشركة بالفعل على موافقة الدفاع المدني، وجار استكمال باقي المستندات لإصدار ترخيص التشغيل ، وتود الشركة ان تفصح انها بصدد اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتجديد تصاريح التشغيل المنتهية في حين بعض هذه الإجراءات لا تزال معلقة لحين قيام الجهات الحكومية المختصة بالمعاينة الميدانية اللازمة لإصدار التراخيص المطلوبة، وهي إجراءات قد تستغرق وقتاً زمنياً بالنظر إلى طبيعة الدورة المستندية والإجراءات الإدارية المعمول بها لدى تلك الجهات وتؤكد الشركة أنها تتخذ الإجراءات اللازمة لضمان التزام جميع الأصول المملوكة لها بالاشتراطات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

8. الاشتراطات الخاصة بهيكل المساهمين وإدارة الشركة وتوزيع الأرباح وتعديل النظام الأساسي للشركة**طبقاً لعقود التمويل والتسهيلات الائتمانية:**

تغير الشكل القانوني للشركة أو عدم استمرار/تغيير السيد/ شامل فهيم لطفي أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب والسيد طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة.

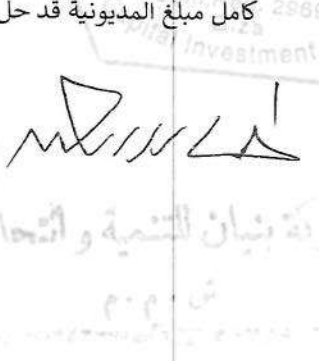
وفقاً لعقد التسهيل الائتماني والملحق الخاص به المبرم مع بنك مصر، فإنه لا يجوز تغيير الشكل القانوني الحالي للشركة أو عدم استمرار أو تغيير كلاً من السيد/ شامل فهيم لطفي أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب والسيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة في أي وقت من الأوقات دون الحصول على موافقة كتابية من بنك مصر، و في حالة مخالفة الشركة للالتزام المنصوص عليه بعاليه، يحق للبنك إغلاق الحساب وإلغاء التسهيل الائتماني القائم واعتبار أن كامل مبلغ المديونية قد حل أجله.

دخول مستثمرين بعد طرح أسهم الشركة في البورصة.

وفقاً لعقد التسهيل الائتماني والملحق الخاص به، في حالة دخول مستثمرين بعد طرح أسهم الشركة في البورصة (بحصة حاكم لا تقل عن 51%) بهيكل مساهمي الشركة غير مقبولين لبنك مصر أو لا يرغب في التعامل معهم، تعتبر حالة من حالات الإخلال بالعقد ويحق للبنك إغلاق الحساب وإلغاء التسهيل الائتماني القائم واعتبار أن كامل مبلغ المديونية قد حل أجله.



٤٦١٦٠



AA.

تغيير إدارة الشركة.

- وفقاً لملحق عقد التمويل طويل الأجل، لا يجوز للشركة تغيير صفة أو عدم استمرار كلاً من السيد/ شامل فهيم لطفي أبو الفضل بصفته الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب، والسيد/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفته العضو المنتدب في إدارة الشركة دون الحصول على موافقة بنك مصر الكتابية، وفي حالة مخالفة الشركة لهذا الالتزام، يحق للبنك قفل الحساب وإلغاء التمويل القائم واعتبار أن كامل مبلغ المديونية قد حل أجله.

تعديل النظام الأساسي

- وفقاً لعقد التسهيل الائتماني، لا يجوز تعديل النظام الأساسي للشركة على نحو يترتب عليه تأثير جوهري ضار وفقاً لرؤية البنك ومن المحتمل أن يكون له تأثير جوهري ضار على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها بموجب عقد التسهيل الائتماني. وفي حالة حدوث ذلك، تعتبر حالة من حالات الإخلال بالعقد ويحق للبنك إغلاق الحساب وإلغاء التسهيل الائتماني القائم واعتبار أن كامل مبلغ المديونية قد حل أجله.

القيود على توزيع الأرباح السنوية.

- وفقاً لملحق عقد التمويل طويل الأجل، تتعهد الشركة بعدم القيام بتوزيعات أرباح المساهمين من حساب المتحصلات أو حساب الموارد الذاتية أو أي حسابات تُخص المباني الممولة بموجب العقد سالف الذكر إلا عقب استيفاء الآتي:

- عدم حدوث حالة إخلال بسبب تلك التوزيعات؛
- عدم حدوث إخلال بتعهدات المالية المحسوبة طبقاً للميزانية المُعتمدة والموازنة نتيجة توزيع الأرباح؛
- سداد الشركة لكل الالتزامات المالية الناشئة عن العقد سالف الذكر؛ و
- تقديم نموذج مالي مُحدث وفقاً لعقود الإيجار السنوية على أن يتم اعتماده من مُقيم مُعتمد وعلى ألا يقل به معدل خدمة الدين عن المعدل المُحقق وفقاً للنموذج المتفق عليه والمُعتمد، وعلى أن يتم العرض على اللجنة المُختصة بالبنك للحصول على موافقتها قبل إجراء أي توزيع.

بيع حصة حاكمة من الشركة.

وفقاً للبند رقم (62-8) والبند رقم (10-16) من ملحق عقد التمويل طويل الأجل، في حالة دخول مساهمين بحصة حاكمة لا تقل عن 51% بأسهم الشركة حال طرح أسهم الشركة للاكتتاب بالبورصة المصرية وعدم قبول بنك مصر لأولئك المساهمين، يصبح كامل الرصيد المدين والعوائد والعمولات مستحقة وواجبة السداد فوراً.

9. العلامات التجارية:

- بتاريخ 2017/1/11 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 254045 - الفئة 35.
- بتاريخ 2022/4/12 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0414273 - الفئة 36.
- بتاريخ 2022/11/14 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0425275 - الفئة 41.
- بتاريخ 2023/6/20 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0458327 - الفئة 16.
- بتاريخ 2023/6/20 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0458328 - الفئة 35.
- بتاريخ 2023/7/12 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0425278 - الفئة 35.
- بتاريخ 2023/10/19 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0463840 - الفئة 16.
- بتاريخ 2024/1/30 تم تسجيل العلامة التجارية بالمصلحة العامة للعلامات التجارية برقم 0428513 - الفئة 41.

10. توزيعات الارباح وفقا للمادة (55) من النظام الأساسي لشركة بنيان للتنمية والتجارة-**تنص المادة (55) من النظام الأساسي للشركة على ما يلي:-**

- توزع أرباح الشركة الصافية سنويا بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى وفقاً للقانون ومعايير المحاسبة المصرية المتبعة كما يلي:
- 1- اقتطاع مبلغ يوازي 5% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة الى الاقتطاع.
 - 2- توزيع نسبة 10% من تلك الأرباح نقداً على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين.
 - 3- توزيع حصة أولى من الأرباح قدرها 5% على المساهمين في رأسمال الشركة تحسب على أساس المدفوع من قيمه اسهمهم.
 - 4- إذا كان في الشركة حصص تأسيس يدفع نصيبها في الأرباح بشرط الا تزيد عن 10% من باقي الأرباح القابلة للتوزيع.
 - 5- سداد نسبة لا تزيد عن 10% من الباقي لمكافحة مجلس الإدارة.
 - 6- ويوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الإدارة الى السنة المالية المقبلة أو يكون به احتياطي غير عادي أو مال لاستهلاك غير عادي

وللجمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية التي تعدها الشركة على ان يكون مرفقا بها تقرير من مراقب الحسابات.

مع مراعاة الاشتراطات الواردة بملحق عقد التمويل طويل الأجل والمفصّل عنها بعالية، ومدى توافر السيولة النقدية المتاحة للتوزيع لدى الشركة بعد سداد التزاماتها النقدية في ظل الطبيعة غير النقدية لأغلب إيرادات نشاط الشركة الناشئة عن الارباح المستحقة عن إعادة تقييم أصول الاستثمار العقاري لدى الشركة والغير قابلة للتوزيع النقدي.

11. إفصاحات تتعلق بعملية الطرح:**1. أسباب الطرح:**

- طرح جزء من أسهم رأسمال الشركة للجمهور وكذلك للمساهمين ومؤسسات ذات ملاءة مالية.
- توسيع قاعدة الملكية للشركة وإتاحة إمكانية التخارج الجزئي للمساهمين الحاليين ودخول مساهمين جدد
- استيفاء البنود 1، 2، 3 من المادة 7 من قواعد القيد المعمول بها بالبورصة المصرية
- الاستفادة من زيادة رأس المال التالية للطرح لتمويل الخطط التوسعية للشركة لمواكبة النمو المتوقع في نشاط الشركة

2. الإجراءات المنظمةة للتجميد والتصرف في الأسهم تنفيذاً لقرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في 2025/5/8:

(أ) وفقاً لقرار الجمعية غير العادية للشركة الصادر في 2025/5/8 والمعتمد محضرها من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة في 2025/5/13 سوف يتم تجميد كامل أسهم المساهمين القدامى حاملي السهم في تاريخ انعقاد الجمعية لحين الطرح بالبورصة ويصرح لمن يرغب منهم في بيع جزء من أسهمه من خلال الطرح العام و/ أو الخاص بموجب طلب يقدم لرئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب قبل اعتماد نشرة الطرح من الهيئة العامة للرقابة المالية. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على أن يمتد تجميد للأسهم التي لم يتم بيعها في الطرح "تجميد اختياري" لمدة ستة أشهر ولا يسري التجميد الاختياري على أي أسهم تنتج عند تصفيه حساب استقرار سعر السهم.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassioumy
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

كما قررت الجمعية العامة غير العادية على ان يقوم المساهمين الرئيسيين بتجميد النسبة المطلوب تجميدها وفقا للمادة 7 من قواعد القيد واستكمال تلك النسبة من بعضهم بعض في حالة بيع بعضهم في الطرح وفقا لما يتم الاتفاق عليه فيما بينهم مع مراعاة سريان أي تعديل مستقبلي على قواعد القيد بالبورصة بشأن تخفيض فترة التجميد الاجباري المنصوص عليها بالبند السابع من المادة السابعة من قواعد القيد.

(ب) بالنسبة لأسهم الزيادة التالية للطرح فيتم تجميدها وفقا للنسب التالية:

- (1) تجميد نسبة 51% من أسهم الزيادة التالية للطرح لمدة (24) شهر ميلادي ولحين صدور القوائم المالية الدورية عن سنتين مالييتين من تاريخ الطرح بالبورصة "التجميد الاجباري وفقا لنص البند السابع من المادة السابعة من قواعد القيد".
- (2) تجميد باقي أسهم الزيادة التي تمثل نسبة 49% تجميد اختياري لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ قيد أسهم الزيادة بالبورصة المصرية.

(ج) بيان بموقف أسهم الشركة المملوكة للمساهمين من حيث التجميد وفقاً للمادة رقم (7) من قواعد القيد بالبورصة المصرية:

م	اسم المساهم	عدد الاسهم المملوكة في رأسمال الشركة	عدد الاسهم المتوقع بيعها في الطرح	عدد الاسهم المملوكة بعد الطرح وقبل الزيادة	عدد الاسهم المملوكة بعد الطرح وقبل الزيادة "اجباري"	النسبة المئوية للأسهم المملوكة بعد الطرح وقبل الزيادة "تجميد اجباري"	تاريخ فك التجميد
1	شامل فهم لطفي أبو الفضل	100	0	100	51	51%	بعد مرور (24) شهر ميلادي
2	ايمن ممدوح محمد فتحي عباس	100	0	100	51	51%	وصدور القوائم المالية الدورية
3	شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding Limited	1,653,999,800	362903226	1291096574	843,539,898	51%	عن سنتين مالييتين من تاريخ الطرح بالبورصة
	الإجمالي	1,654,000,000	362903226	1291096774	843,540,000	51%	

على أن تلزم شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي بموافاة البورصة المصرية بنسبة الأسهم المملوكة للمساهمين بما يتفق والحد الأدنى المطلوب تجميده طبقاً للبند (7) من المادة (7) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية قبل الطرح. وهذا البيان خاضع لمراجعة البورصة المصرية وفقاً لما تحدده وتحت مسؤوليتها، وعلى أن يمتد التجميد الاجباري لأسهم الشركة على أسهم أي زيادة تالية للطرح طوال مدة التجميد الاجباري مع تعهد المساهمين الرئيسيون بعدم الاخلال بأحكام البند 7 من المادة 7 من قواعد القيد وذلك فيما عدا الأسهم المجانية.

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

٢٠٢٣/٠٤/٢٨

Matouk
Bassioumy
& Hennawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954225
F+ (202) 27954221

arqaam

31
pwc

(د) **بيان بموقف أسهم الشركة المملوكة للمساهمين من حيث التجميد الاختياري وفقاً لقرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 2025/5/8:**

سوف يتم تجميد الاسهم التي لم يتم بيعها في الطرح "تجميد اختياري" لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ بدء التداول على أسهم الشركة بالبورصة المصرية ولا يسري التجميد الاختياري على أي أسهم تنتج عند تصفيه حساب استقرار سعر السهم، على ان يسري التجميد الاختياري على أسهم الزيادة التالية للطرح وبما لا يخل بأحكام التجميد الاجباري وفقاً للبند 7 من المادة 7 من قواعد القيد

12. خطة المساهمين القدامى نحو ملكية الأسهم بالنسبة للأسهم المجمدة إجباري:

- إعادة الهيكلة بعد الطرح وبدأ التداول على أسهم الشركة بالبورصة المصرية: تود الشركة أن تفصح عن نية شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited ومساهميها الراغبين بتنفيذ عملية إعادة هيكلة مساهمتهم في شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م بالتقدم للهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على موافقتها على إعادة الهيكلة والمتمثلة في تحويل كل أو جزء من مساهمتهم غير المباشرة لتصبح مساهمه مباشرة في شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م سواء من خلالهم مباشرة كأفراد أو اشخاص اعتبارية أو من خلال كيانات أخرى مملوكة لهم مع الالتزام بتقديم طلب نقل ملكية الأسهم المجمدة وفقاً للبند (7) من المادة (7) من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية وإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية بعدم الالتزام بتقديم عرض شراء إجباري (في حالة وجوده) تنفيذاً للمادة 356 من الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية للقانون 95 لسنة 1992 وأن عملية إعادة الهيكلة ستتم بعد الطرح وتداول اسهم الشركة بالبورصة المصرية، وتلتزم شركة بنيان للتنمية والتجارة بالإفصاح للهيئة العامة للرقابة المالية قبل تنفيذ إعادة الهيكلة بالمجموعات المرتبطة التي قد تنشأ عند تنفيذ إعادة الهيكلة.

- تغيير نسب الملكية غير المباشرة (المستفيدين النهائيين) بعد الطرح: وفقاً لما تم الإفصاح عنه فإن المساهم البائع في الطرح هو شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited ومن المتوقع بعد تنفيذ الطرح ان تتغير نسب الملكية الغير مباشرة بشركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م (نسب ملكية المستفيدين النهائيين) بالشركة وذلك نتيجة اختلاف نسب بيعهم في الطرح من خلال الكيانات المملوكة لهم وصولاً الى شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding limited المساهم البائع في الطرح، ويتعهد المساهمين بطريقة غير مباشرة (المستفيدين النهائيين) بالالتزام بكافة أحكام قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وعلى الأخص الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لذات القانون.

13. موافقة بنك مصر على طرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية:

صدرت عدم ممانعة بنك مصر بتاريخ 2025/5/8 على طرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية طالما ان الشخصية المعنوية للشركة سوف تظل قائمة قانوناً ومحفوظة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع مراعاة ما سبق تضمينه بعاليه بملخص عقود التمويل وضماناتها العقارية وحقية البنك في ترتيب تلك الرهون لصالحه.

14. بيان باللجان المنتبذة من مجلس الإدارة تطبيقاً لمبادئ حوكمة الشركات:

قام مجلس إدارة الشركة بتشكيل بعض اللجان التي تساعده على تنفيذ مهامه فضلاً عن رغبة مجلس الإدارة في تطبيق أمثل لمبادئ حوكمة الشركات حيث يؤمن مجلس الإدارة بدور تلك اللجان في تحسين أداء الشركة، وتمثل تلك اللجان فيما يلي:

أ) لجنة المراجعة:

تم تشكيل لجنة منبثقة من مجلس الإدارة مكونة من عدد (3) أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين وغالبيتهم من المستقلين لديهم الخبرات الكافية في نشاط الشركة وتم اختيار رئيس للجنة من بين الأعضاء المستقلين وفقا لما يلي:-

1- الأستاذ/ حاتم احمد السيد سليمان - رئيس اللجنة

2- الأستاذة/ منه الله ايمن محمد صادق - عضو

3- الأستاذة/ سارة مراد فؤاد الشاهد - عضو

• اختصاصات اللجنة:

1- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والالتزام بتطبيقه.

2- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة والتغيرات الناتجة من تطبيق معايير محاسبية جديدة.

3- فحص ومراجعة آليات وأدوات المراجعة الداخلية، وإجراءاتها وخططها ونتائجها.

4- فحص ومراجعة التقارير الإدارية الدورية التي تقدم للمستويات الإدارية المختلفة ونظم إعدادها وتوقيت عرضها.

5- فحص الإجراءات التي تتبع في إعداد ومراجعة ما يلي:

- القوائم المالية الدورية والسنوية.

- نشرات الاكتتاب والطرح العام والخاص للأوراق المالية (للشركات المستهدفة).

- التحويلات التقديرية ومن بينها قوائم التدفقات النقدية وقوائم الدخل التقديرية.

6- فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيدا لإرسالها إلى مراقب الحسابات.

7- اقتراح تعيين مراقبي الحسابات وتحديد أتعابهم والنظر في الأمور المتعلقة باستقلالهم أو إقبالهم بما لا يخالف أحكام القانون.

8- إبداء الرأي في شأن الأذن بتكليف مراقب الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية وفي شأن الأتعاب المقدمة عنها بما لا يخل بمقتضيات استقلالهم.

9- دراسة تقرير مراقب الحسابات بشأن القوائم المالية ومناقشتها فيما ورد به من ملاحظات وتحفظات ومتابعة ما تم في شأنها والعمل على حل الخلافات في وجهات النظر بين إدارة الشركة ومراقب الحسابات.

10- التأكد من رفع تقرير لمجلس الإدارة من أحد الخبراء المتخصصين غير المرتبطين عن طبيعة العمليات والصفقات التي تم أبرامها مع الأطراف ذات العلاقة وعن مدى إخلالها وأضرارها بمصالح الشركة أو المساهمين فيها.

11- التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة على أصول الشركة وإجراء التقييم الدوري للإجراءات الإدارية للتأكد من الالتزام بالقواعد وإعداد تقارير لمجلس الإدارة.

ب) لجنة الاثابة والتحفيظ الخاصة بالأشراف على تطبيق نظام الاثابة والتحفيظ بالشركة بنظام الوعد بالبيع:**• تشكيل لجنة الاثابة والتحفيظ**

تم تشكيل لجنة للإشراف على نظم الاثابة والتحفيظ في حالة تطبيقها مكونة من ثلاثة أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين لمراجعة وتطبيق نظم الاثابة والتحفيظ المطبقة بالشركة للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الادارة التنفيذيين بالشركة وشركاتها التابعة وفقا لما يلي:-

1- الأستاذ/ كريم ممدوح محمد زهران - رئيس اللجنة

2- الأستاذة/ سارة مراد فؤاد الشاهد - عضو

3- الأستاذ/ محمود مصطفى محمود صلاح الدين مصطفى فايق - عضو

تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين:

وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ 2024/11/14 بالإجماع على اعتماد تطبيق نظام الوعد بالبيع لأسهم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م كأحد أنظمة إثابة وتحفيز العاملين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك على النحو التالي:-

- 1- اعتماد نظام الوعد بالبيع كنظام لإثابة العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين بالشركة، على أن تكون مدة النظام خمس سنوات تبدأ من تاريخ اعتماده من الهيئة العامة للرقابة المالية.
- 2- توفير أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين عن طريق تخصيص نسبة 10% كحد أقصى من إجمالي أسهم رأسمال الشركة في أي وقت لتوفير الأسهم اللازم استخدامها لصالح نظام الإثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين خلال فترة سريانه، وذلك عن طريق إصدار أسهم جديدة بزيادة رأس المال المصدر تمويل نقدا من مدفوعات المستفيدين من النظام و/أو من الأرباح المرحلة و/أو من الاحتياطيّات، كما يجوز تحويل أسهم الخزينة إلى نظام الإثابة والتحفيز.
- 3- للمستفيد من النظام أو ورثته حق التصرف في الأسهم التي تحصل عليها من نظام الإثابة والتحفيز فور انتقال ملكيتها إليه وإي أسهم مجانية استحقها على تلك الأسهم أو اكتتب بما يقابلها في أي زيادة لرأس المال.

والشركة تقدمت للهيئة العامة للرقابة المالية لاعتماد نظام الإثابة والتحفيز وجاري المتابعة للانتهاء من إجراءات اعتماد النظام وعقد الوعد بالبيع.

15. هيكل المكافآت الخاص بالإدارة التنفيذية للشركة وفقا لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 2024/12/28 اعتبارا من بداية عام 2025 وذلك على النحو التالي:

تصرف مكافأة للأعضاء التنفيذيين بناء على توصيه من لجنة الإثابة والتحفيز لكل من الرئيس التنفيذي والأعضاء المنتدبين ابتداء من السنة المالية المنتهية في 2025/12/31 بناء على صافي الربح في القوائم المالية الربع السنوية بحد أقصى 1.5% من صافي الربح ويتم تحديد النسبة في نهاية كل فترة مالية ربع سنوية ابتداء من القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 2025/3/31، علما بأن لجنة الإثابة قد قررت باجتماعها بجلسة 2025/3/31 عدم صرف المكافأة السنوية عن الفترة المنتهية في 2025/3/31 وان يتم صرف المكافأة السنوية للرئيس التنفيذي والأعضاء المنتدبين اعتبارا من 2025/4/1.

كما وافقت الجمعية على تحديد راتب شهري مقطوع لكل من الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب يصرف بداية من شهر ديسمبر 2024 وتفويض لجنة الإثابة والتحفيز في تحديد الزيادة السنوية لذلك الراتب بحد أقصى 10% فوق معدل التضخم السنوي المعلن من البنك المركزي المصري.

كما وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 2025/1/4 على تحديد راتب شهري مقطوع للعضو المنتدب للشئون المالية وتفويض لجنة الإثابة والتحفيز في تحديد الزيادة السنوية لذلك الراتب.

16. موقف أرباح إعادة التقييم من التوزيع:

تود الشركة أن توضح عن أن الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم الأصول لا يجوز توزيعها على المساهمين في صورة توزيعات نقدية حيث إن تلك الأرباح لا تتحقق فعليا إلا عند التصرف في تلك الأصول، ولكن يجوز استخدام الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم الأصول لتوزيعها على المساهمين في صورة أسهم زيادة مجانية وذلك بعد موافقة الجمعية العامة العادية للشركة وبما لا يخل بأحكام القانون ومعايير المحاسبة المصرية.

17. موقف الضرائب الناتجة عن إعادة التقييم:

تقوم الشركة بتقييم استثماراتها العقارية بشكل ربع سنوي وفقاً للقيمة السوقية، وذلك استناداً إلى تقرير معتمد من مقيم عقاري مرخص له من الهيئة العامة للرقابة المالية وبما يتماشى مع معايير المحاسبة المصرية. وتُدرج هذه القيم السوقية في قائمة المركز المالي ضمن بند الاستثمارات العقارية ويتم إثبات الفروق الناتجة عن إعادة التقييم - سواء بالزيادة أو النقص - بين القيمة السوقية في نهاية الفترة والقيمة المسجلة في الفترة السابقة ضمن قائمة الدخل وذلك بما يعكس الأداء المالي الحقيقي لتلك الاستثمارات خلال الفترة.

كما يتم احتساب أثر هذه الفروق على الضريبة المؤجلة، حيث لا يتم سداد الضريبة فعلياً عند إعادة التقييم، بل يتم الاعتراف بها كضريبة مؤجلة في قائمه المركز المالي لحين تحقق الربح الفعلي عند التصرف في الأصل وعند تحقق واقعة البيع، يتم تسوية قيمة الضريبة المؤجلة وسداد الضريبة المستحقة فعلياً على الربح المحقق.

18. عقود المعاوضة:

موضوع العقد	أطراف العقد	تاريخ بداية العقد
1 * عقد إيجار المنطقة الترفيهية Fly Trampoline Park	شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م (مؤجر) والشركة المتحدة للضيافة ش.م.م. (مستأجر)	2023/8/14 وينتهي في 2028/6/30
2 ** عقد إيجار العين الكائنة بالوحدة رقم 1604 بالمبنى رقم (أ) الكائن بمشروع برك ستريت الغربي - القطعة رقم 17 محور كرنزي وتر - مدينة الشيخ زايد، بمساحة إجمالية قدرها 1370 متر مربع	شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م (مؤجر) (مؤجر) وشركة العاشر من رمضان للصناعات الدوائية والمستحضرات التشخيصية (راميدا) ش.م.م. (مستأجر)	2025/6/1 وينتهي في 2034/5/31

وافقت الجمعية العامة العادية لشركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م بجلستها المنعقدة بتاريخ 2023/8/13 على إبرام عقود المعاوضة. ** وافقت الجمعية العامة العادية لشركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م بجلستها المنعقدة بتاريخ 2025/5/8 على إبرام عقود المعاوضة. كما نود الشركة ان تفصح، انه وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ 2025/3/16 بالموافقة على إبرام محقق لعقد الإدارة بين الشركة وشركة كومباس كابيتال للاستثمارات المالية ش.م.م فان عقد الإدارة الأصلي انتهى اعتباراً من 2025/5/1.

19. المخاطر العامة:

المخاطر	تفاصيل المخاطر	التدابير الوقائية
المخاطر الاقتصادية / الجيوسياسية	- الوضع الاقتصادي في المنطقة كان له تأثير سلبي على الاقتصاد المصري، ولكن بدأ يشهد تحسناً. ومع ذلك، قد تستمر التقلبات الاقتصادية خلال فترة التعافي الاقتصادي - التوترات الجيوسياسية المستمرة على الصعيدين العالمي والإقليمي يمكن أن تزعزع استقرار الأسواق، مما يؤثر على اقتصاد مصر وأمنها وأسعار الطاقة ومسارات التجارة.	- يظل متوسط معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المتوقع لمصر للخمس أعوام القادمة قوياً ومن المتوقع أن يسجل نسب نمو أكبر من متوسط المنطقة مما يعزز من موقف مصر الاقتصادي. - لقد أظهر الاقتصاد المصري قدرته على الصمود خلال التباطؤ الاقتصادي العالمي مثل جائحة كوفيد-19.
مخاطر أسعار العملات الأجنبية	تنشأ هذه المخاطر نتيجة لتقلبات في ميزان المدفوعات وهو ما يؤثر على توفر العملات الأجنبية داخل السوق. تؤثر هذه التقلبات	التوقعات طويلة الأجل لمصر تظل إيجابية، مدعومة بالمبادرات الحكومية الأخيرة والإصلاحات الاقتصادية الشاملة التي تهدف إلى تعزيز الاستقرار الاقتصادي وجذب الاستثمارات

الأجنبية المباشرة المستدامة، وزيادة قيمة الصادرات.

■ شهد الجنيه المصري تخفيضاً في قيمته في مارس 2024، مع وجود عدة محفزات لاستقرار العملة أو تحسين قيمة الجنيه مستقبلاً تشمل تدفقات المحافظ الاستثمارية، وتخفيض الاعتماد على الدولار داخل السوق المحلية، وزيادة الصادرات وإعادة توجيه التحويلات المالية إلى القطاع المصرفي.

■ أسعار الإيجارات تزيد بشكل سنوي حسب العقود مع المستأجرين كما أن أسعار الإيجارات وأسعار البيع للعقارات التجارية والإدارية في مصر تتزايد بشكل كبير في حالة زيادة التضخم أو انخفاض قيمة الجنيه في مقابل العملات الأجنبية. كما تزيد أسعار الإيجارات والعقارات أيضاً نتيجة لعوامل العرض والطلب.

■ بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الإيجارات، ترتفع قيمة العقارات المملوكة للشركة مع ارتفاع معدلات التضخم الناتجة عن انخفاض قيمة العملة، مما يعزز من موقف الشركة المالي وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها تجاه البنوك.

على الأداء المالي للشركة عندما تكون لديها التزامات مقومة بعملات أجنبية

■ إن انخفاض قيمة العملة يؤدي إلى ضغوط تضخمية تقلل من القوة الشرائية، مما يشكل خطراً كبيراً على الشركات العالمية والشركات التجارية الأجنبية. مع ارتفاع التضخم، تزداد تكلفة السلع، مما يجعل المستهلكين أقل قدرة على شراء المنتجات. يمكن أن يؤدي ذلك إلى انخفاض في المبيعات والربحية، مما يجبر الشركات على تقليص حجمها أو حتى الخروج من السوق تماماً.

■ يتم إدارة هذه المخاطر من خلال الحفاظ على رافعة مالية منخفضة.

■ يتم تقييم تأثيرات التغيرات المحتملة والمرجحة في أسعار الفائدة على الأرباح أو الخسائر بشكل دوري.

■ الخصم الأخير في أسعار الفائدة من قبل البنك المركزي المصري (بما في ذلك توقع المزيد من الخصم) وتأثيره على الشركة من حيث الأصول/الخصوم ذات الفائدة والتأثير العام على قطاع العقارات.

■ يوجد فجوة بين العرض والطلب في سوق العقارات التجارية والإدارية في مصر، مما يعزز من وجود طلب مستمر على أصول الشركة في المستقبل.

■ تستثمر الشركة في الأصول المميزة في السوق، مما يجذب المستأجرين من كبرى الشركات العالمية والشركات المصرية من ذوي الملاءة المالية مما يساعد على مقاومة أي تقلبات في السوق.

■ تتعلق هذه المخاطر بتقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق، المرتبطة بمعدلات التضخم.

■ تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة عن طريق أصولها والتزاماتها التي تحمل فائدة مثل الودائع البنكية والقروض

■ التقلبات في سوق العقارات بشكل عام يمكن أن تؤثر على قيم العقارات ومعدلات الإيجار

■ التباطؤ الاقتصادي يمكن أن يؤدي إلى انخفاض الطلب على المساحات التجارية والإدارية، مما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وانخفاض الدخل الإيجاري

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر سوق العقارات



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

FCI CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

■ يوجد فجوة بين العرض والطلب في سوق العقارات التجارية والإدارية في مصر، مما يعزز من وجود طلب مستمر على أصول الشركة في المستقبل.
■ تضم الشركة أصول متنوعة مميزة وهو ما يمكنها من مواصلة جذب كبرى الشركات العالمية والمحلية

■ زيادة المنافسة من قبل مباني إدارية وتجارية جديدة يمكن أن تضغط على معدلات الإيجار ومستويات الإشغال
■ توفر العقارات الجديدة خيارات أكثر للمستأجرين، مما قد يدفعهم للتفاوض على شروط أفضل أو الانتقال إلى عقارات جديدة

مخاطر المنافسة

■ تتميز الشركة بمديونية والتزامات منخفضة تقوم الإدارة بعمل توقعات للتدفقات النقدية المستقبلية بشكل دوري لضمان توافر السيولة اللازمة. يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة للتفاوض مع الموردين ومتابعة تحصيل العملاء لضمان توافر النقدية لسداد الالتزامات.
■ يتم مراقبة احتياجات التشغيل من السيولة والتأكد من كفاية أرصدة النقدية لتلبية تلك الاحتياجات والاحتفاظ بغطاء نقدي كافٍ لمواجهة التدفقات الخارجة المطلوبة لتسوية التزامات الديون والاقتراض

■ تتعلق مخاطر السيولة بصعوبة الوفاء بالالتزامات المالية نتيجة لنقص التمويل. تنشأ هذه المخاطر من عدم تطابق استحقاقات الأصول والالتزامات المالية مما يعني أن الشركة قد تواجه صعوبة في تحويل أصولها إلى نقدية بسرعة كافية لتغطية التزاماتها عند استحقاقها
■ قد يؤدي هذا إلى زيادة تكلفة الاقتراض أو الاضطرار إلى بيع الأصول بأسعار منخفضة لتأمين السيولة المطلوبة، خاصة إذا كانت الظروف السوقية غير مواتية مثل تراجع قيمة الأصول أو ارتفاع أسعار الفائدة

مخاطر الشركة السيولة

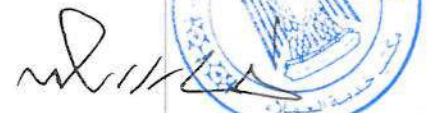
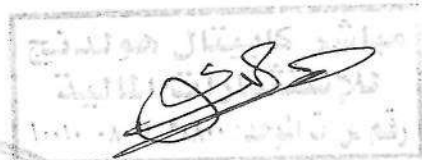
■ إن التطوير المستمر للخدمات وزيادة المستمرة في البنية التحتية للشركة يعززان قدرة الشركة على خلق قيمة مضافة لعملائها، مما يعزز من مستوى الشركة بين منافسيها والمستأجريها.
■ عادةً ما تكون عقود الإيجار طويلة الأجل، مما يوفر رؤية واضحة للتدفقات النقدية ويمكن الشركة من الوصول إلى شروط إيجابية حين التفاوض مع مستأجريها محتملين.

■ قد تتغير شروط وأحكام بعض العقود عند تجديدها، مما قد يؤثر على عمليات الشركة. تشمل هذه التغييرات المحتملة انخفاضاً في الإيجارات أو تعديل شروط الدفع أو الخدمات المقدمة. يمكن أن تؤدي هذه التعديلات إلى انخفاض الأرباح وهوامش الربح، مما يستلزم من الشركة تعديل استراتيجياتها للتكيف مع الظروف الجديدة

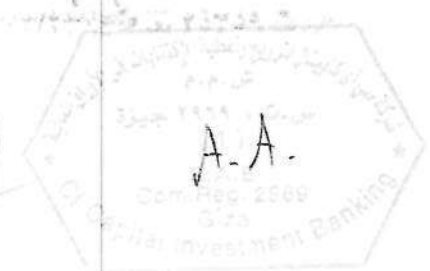
التغيير في شروط وأحكام العقود مع المستأجرين

20. إعادة تقييم الأصول بشكل دوري:

تود الشركة ان تفصح انه سيتم إعادة تقييم أصول الشركة كل ثلاثة أشهر من خلال أحد المقيمين العقاريين المقيدين بسجلات الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لنظام صناديق الاستثمار وستقوم الشركة بتسجيل أصولها باستخدام نهج نموذج القيمة العادلة وأنه سيتم تسجيل أية أرباح أو خسائر في قائمة دخل الشركة.



بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م



البند الثالث: أسس إعداد القوائم المالية وتطبيق معايير المحاسبة الجديدة وتعديلاتها على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 :

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية والتي يتم تطبيقها بثبات على كل الفترات المالية المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك:

أ) أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة، وعلى أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمار العقاري الذي يقاس بالقيمة العادلة. تقوم الشركة بعرض أصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول، ويتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- * توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- * الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- * توقع تحقيقه خلال فترة أثني عشر شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، أو
- * كونه نقدية أو ما في حكمها باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد القوائم المالية.
- يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.
- يعتبر الالتزام متداول عند:
- * توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- * الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- * وجوب تسويته خلال فترة أثني عشر شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، أو
- * لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالالتزامات غير متداولة. يتم تصنيف أصول والتزامات الضريبة المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

إن إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وفروض محاسبية هامة وكذلك قيام إدارة الشركة باستخدام أحكام شخصية عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يوضح الإيضاح رقم (4) من القوائم المالية للشركة التقديرات والفروض المحاسبية الهامة لهذه القوائم المالية وكذلك الأحكام الشخصية الهامة التي استخدمتها إدارة الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

تتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

ب) المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات عليها:

أ) في 3 مارس 2024 أصدر السيد رئيس مجلس الوزراء القرار رقم 636 لسنة 2024 بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية والتي تتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة. وبناءً عليه تم نشر هذه التعديلات على معايير المحاسبة في الجريدة الرسمية بتاريخ 3 مارس 2024 وتتلخص أهم التعديلات فيما يلي والتي سيتم تطبيقها للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Malouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

ICI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق وتأثيره
معيار المحاسبة المصري رقم (13) "آثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي"	"نطاق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "تحديد سعر الصرف اللحظي عندما لا يكون هناك إمكانية للتبادل بين عملتين". "القياس" - قد تصبح العملة التي يصعب استبدالها بعملة أخرى في تاريخ القياس قابلة للاستبدال لاحقاً بتلك العملة الأخرى، ويجوز للمنشأة أن تستنتج أن سعر الصرف الأول اللاحق يفي بالشروط المذكورة في الفقرة 19، وعندما يكون السعر كذلك، يجوز للمنشأة استخدام هذا السعر كسعر صرف لحظي مقدر. - عندما تكون هناك صعوبة في استبدال عملة بعملة أخرى في تاريخ القياس، يجب على المنشأة تقدير سعر الصرف اللحظي في ذلك التاريخ، ويجب أن يتوافق سعر الصرف اللحظي المقدر مع الشروط المقدرة في تاريخ القياس. - عند تقدير سعر الصرف اللحظي كما هو مطلوب بموجب الفقرة (19)، يجب على المنشأة استخدام سعر الصرف الملحوظ كسعر صرف لحظي مقدر عندما يلي سعر الصرف الملحوظ الشروط المنصوص عليها في الفقرة (19). "الإفصاحات" تمت إضافة بعض الإفصاحات الجديدة إلى سعر الصرف اللحظي.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. وقد قامت الشركة بتقييم عدم وجود أي تأثير على القوائم المالية، حيث أنه لا يوجد عدم قابلية الصرف في أنشطة الشركة المتعلقة بالعملات الأجنبية.
اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق وتأثيره
معيار المحاسبة المصري رقم (17) "القوائم المالية المستقلة"	"نطاق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والشركات المشتركة. "القياس" - عند قيام المنشأة بإعداد قوائم مالية منفصلة، يجب عليها أن تستخدم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة، وفي المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة، وفي الشركات الشقيقة: 1- بالتكلفة 2- وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (47) الأدوات المالية 3- باستخدام طريقة حقوق الملكية كما هو موضح في معيار المحاسبة المصري رقم (18) الاستثمارات في الشركات الشقيقة. يجب على المنشأة تطبيق نفس المعالجة المحاسبية لكل فئة من الاستثمارات. إذا صنف المنشأة الاستثمارات المسجلة بالتكلفة أو استخدمت حقوق الملكية كأصول محتفظ بها لغرض البيع أو التوزيع (أو ضمن مجموعة من الأصول التي يتم التخلص منها والاحتفاظ بها للبيع) وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (32)،	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. وقد قامت الشركة بتقييم عدم وجود أي تأثير حيث أن الشركة ليس لديها استثمارات في شركات تابعة.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

	والأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الغير مستمرة. يجب على المنشأة المحاسبة عن هذا الاستثمار من تاريخ هذا التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (32)، أما الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (47)، فلن يتغير قياسها في مثل هذه الحالات. "الافصاحات" - تم اضافة بعض الافصاحات الجديدة.	
يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. قامت الشركة بتطبيق مبكر لهذه التعديلات في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.	"نطاق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل: "يجب على الشركة اختيار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة كسياسة محاسبية ويجب تطبيق هذه السياسة على جميع الاستثمارات العقارية. "القياس" - "نموذج القيمة العادلة" بعد الاعتراف المبدي، يجب على المنشأة قياس جميع الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - يجب إدراج الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينشأ فيها هذا التغير أو من خلال الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عمر الأصل. أو الاستثمار. - في حالة زيادة القيمة الدفترية للاستثمار العقاري نتيجة تقييمه بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بالزيادة في الدخل الشامل الآخر وتضمينها ضمن حقوق الملكية تحت عنوان فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة. ومع ذلك، يجب إثبات الزيادة من الأرباح أو الخسائر بالقدر الذي يعكس فيه انخفاضاً في تقييم نفس الاستثمار الذي تم الاعتراف به سابقاً في قائمة الأرباح أو الخسائر. "الافصاحات" - تم اضافة بعض الافصاحات الجديدة.	معيار المحاسبة المصري رقم (34) "الاستثمار العقاري"



أصدر رئيس مجلس الوزراء قرار رقم 3527 و 3528 لسنة 2024 بتاريخ 23 أكتوبر 2024 بإضافة معيار جديد إلى معايير المحاسبة المصرية رقم 51 "اقتصاديات التضخم المفرط"، وقد تم نشر المعيار الجديد في الجريدة الرسمية بتاريخ 23 أكتوبر 2024، ولا يعتبر الاقتصاد المصري الآن اقتصاداً مفرط التضخم وفقاً للتعريفات الواردة في المعيار.

البند الرابع: الخطة المستقبلية:

مع عدم الاخلال بالاشتراطات الواردة بملحق عقد التمويل طويل الأجل والمفصّل عنها بعالية، تعتزم الشركة الاستمرار في الاستحواذ على أصول عقارية جديدة، مع التركيز على المباني الإدارية واللوجستية والتجارية، وذلك من خلال استخدام التدفقات النقدية الداخلية، زيادة رأس المال، والتمويل البنكي.
تعتزم الشركة الاستمرار في الاحتفاظ بالأصول العقارية للاستفادة من الدخل الإيجاري والزيادة في أسعار العقارات.

تهدف الشركة إلى تأجير أصولها العقارية لشركات دولية وشركات مصرية رائدة.
قد تختار الشركة أيضاً بيع بعض أصولها العقارية إذا رأت الإدارة أن هذه الأصول قد وصلت إلى مرحلة النضج، وأن مصلحة المساهمين تتحقق بشكل أفضل من خلال البيع بدلاً من الاحتفاظ بالأصل.

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matlouk Bassiouny
 & Hennawy

المستشار القتوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المصنّف



pwc

مراقب الحسابات

مباحث

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

البند الخامس: تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة للسهم وتقرير مراقب الحسابات على تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة للسهم وملخص تقرير المقيم العقاري



مكرر في الاستدلال على أن

$$z_1 = 5$$

تَقَرُّر: جمهورية مصر العربية

1111

7. 26 (2) 2574 4810

F 20 (2) 2576 0915

تغییر

[illegible]

تُنفذ هذه الطريقة على القيام بالخطوات التالية:

٢٥٣. وانظر في عهد حماني: انظر لشمسك في تاريخ العهد (عصر حماني).
٢٥٤. انظر في عهد حماني: انظر لشمسك في تاريخ العهد (عصر حماني).
٢٥٥. انظر في عهد حماني: انظر لشمسك في تاريخ العهد (عصر حماني).

كما تم إعداد طريقة المعاينات والتي تعتمد على التقدير المحطون التالية:

[illegible]

تقریر مستندہ اعلیٰ محکمہ تعلیمہ لکھنؤ

منه: التقييد

دعای کثیر ترکیه بن السلف والحدیث وبت تحب القیلة لعلہ لایموت ترکیه فی الا حشر ملائکة یاریح لقیلا
بعض من حصص من البهت ترکیه فی القیلة لعلہ لایموت ترکیه بن السلف والحدیث وبت تحب
الحدیث وبت تحب القیلة لعلہ لایموت ترکیه فی الا حشر ملائکة یاریح لقیلا

المستشفى الكبير

١ - ٢ - ٣ - ٤ - ٥

هذا الخبر لم يلقَ استجابة من الشركة، كما لم تحب الشركة القعة العامة لشركة، وقد حرقه صفى فيما لا يصلح
المرء أن يفتخر به، كما أن القعة العامة لشركة من ألقاب حرام، معين عليه نكاحي لعمد الصبرة لغير
غيره، فلهذا العامة في سنة 1417.

[illegible]

تتمتع فرنسا بأفضل صلاحيات مراقبة في العالم. كما أن فرنسا هي مصدر مؤهل يمكن اعتماد شهادته. إن شهادته
تعتبر أدلة أساسية وتؤدي إلى إصدار عدد من بركات جواز المرور (GAT) تعتمد من قبل الهيئات المعنية
بمراقبة سلامة FRA، ولا سيما منظمة الصحة العالمية. وكذلك يجب اعتماد الشهادات التي تصدرها منظمة الصحة العالمية.

A.A.

11/11/11

سركة بنيان للتشيية واشجاره



Marouf Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Gharbi
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

4



شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحمانيات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح



موقف الاستقلالية:

١٢٠
١٢١
١٢٢
١٢٣
١٢٤
١٢٥
١٢٦
١٢٧
١٢٨
١٢٩
١٣٠
١٣١
١٣٢
١٣٣
١٣٤
١٣٥
١٣٦
١٣٧
١٣٨
١٣٩
١٤٠
١٤١
١٤٢
١٤٣
١٤٤
١٤٥
١٤٦
١٤٧
١٤٨
١٤٩
١٥٠
١٥١
١٥٢
١٥٣
١٥٤
١٥٥
١٥٦
١٥٧
١٥٨
١٥٩
١٦٠
١٦١
١٦٢
١٦٣
١٦٤
١٦٥
١٦٦
١٦٧
١٦٨
١٦٩
١٧٠
١٧١
١٧٢
١٧٣
١٧٤
١٧٥
١٧٦
١٧٧
١٧٨
١٧٩
١٨٠
١٨١
١٨٢
١٨٣
١٨٤
١٨٥
١٨٦
١٨٧
١٨٨
١٨٩
١٩٠
١٩١
١٩٢
١٩٣
١٩٤
١٩٥
١٩٦
١٩٧
١٩٨
١٩٩
٢٠٠
٢٠١
٢٠٢
٢٠٣
٢٠٤
٢٠٥
٢٠٦
٢٠٧
٢٠٨
٢٠٩
٢١٠
٢١١
٢١٢
٢١٣
٢١٤
٢١٥
٢١٦
٢١٧
٢١٨
٢١٩
٢٢٠
٢٢١
٢٢٢
٢٢٣
٢٢٤
٢٢٥
٢٢٦
٢٢٧
٢٢٨
٢٢٩
٢٣٠
٢٣١
٢٣٢
٢٣٣
٢٣٤
٢٣٥
٢٣٦
٢٣٧
٢٣٨
٢٣٩
٢٤٠
٢٤١
٢٤٢
٢٤٣
٢٤٤
٢٤٥
٢٤٦
٢٤٧
٢٤٨
٢٤٩
٢٥٠
٢٥١
٢٥٢
٢٥٣
٢٥٤
٢٥٥
٢٥٦
٢٥٧
٢٥٨
٢٥٩
٢٦٠
٢٦١
٢٦٢
٢٦٣
٢٦٤
٢٦٥
٢٦٦
٢٦٧
٢٦٨
٢٦٩
٢٧٠
٢٧١
٢٧٢
٢٧٣
٢٧٤
٢٧٥
٢٧٦
٢٧٧
٢٧٨
٢٧٩
٢٨٠
٢٨١
٢٨٢
٢٨٣
٢٨٤
٢٨٥
٢٨٦
٢٨٧
٢٨٨
٢٨٩
٢٩٠
٢٩١
٢٩٢
٢٩٣
٢٩٤
٢٩٥
٢٩٦
٢٩٧
٢٩٨
٢٩٩
٣٠٠
٣٠١
٣٠٢
٣٠٣
٣٠٤
٣٠٥
٣٠٦
٣٠٧
٣٠٨
٣٠٩
٣١٠
٣١١
٣١٢
٣١٣
٣١٤
٣١٥
٣١٦
٣١٧
٣١٨
٣١٩
٣٢٠
٣٢١
٣٢٢
٣٢٣
٣٢٤
٣٢٥
٣٢٦
٣٢٧
٣٢٨
٣٢٩
٣٣٠
٣٣١
٣٣٢
٣٣٣
٣٣٤
٣٣٥
٣٣٦
٣٣٧
٣٣٨
٣٣٩
٣٤٠
٣٤١
٣٤٢
٣٤٣
٣٤٤
٣٤٥
٣٤٦
٣٤٧
٣٤٨
٣٤٩
٣٥٠
٣٥١
٣٥٢
٣٥٣
٣٥٤
٣٥٥
٣٥٦
٣٥٧
٣٥٨
٣٥٩
٣٦٠
٣٦١
٣٦٢
٣٦٣
٣٦٤
٣٦٥
٣٦٦
٣٦٧
٣٦٨
٣٦٩
٣٧٠
٣٧١
٣٧٢
٣٧٣
٣٧٤
٣٧٥
٣٧٦
٣٧٧
٣٧٨
٣٧٩
٣٨٠
٣٨١
٣٨٢
٣٨٣
٣٨٤
٣٨٥
٣٨٦
٣٨٧
٣٨٨
٣٨٩
٣٩٠
٣٩١
٣٩٢
٣٩٣
٣٩٤
٣٩٥
٣٩٦
٣٩٧
٣٩٨
٣٩٩
٤٠٠
٤٠١
٤٠٢
٤٠٣
٤٠٤
٤٠٥
٤٠٦
٤٠٧
٤٠٨
٤٠٩
٤١٠
٤١١
٤١٢
٤١٣
٤١٤
٤١٥
٤١٦
٤١٧
٤١٨
٤١٩
٤٢٠
٤٢١
٤٢٢
٤٢٣
٤٢٤
٤٢٥
٤٢٦
٤٢٧
٤٢٨
٤٢٩
٤٣٠
٤٣١
٤٣٢
٤٣٣
٤٣٤
٤٣٥
٤٣٦
٤٣٧
٤٣٨
٤٣٩
٤٤٠
٤٤١
٤٤٢
٤٤٣
٤٤٤
٤٤٥
٤٤٦
٤٤٧
٤٤٨
٤٤٩
٤٥٠
٤٥١
٤٥٢
٤٥٣
٤٥٤
٤٥٥
٤٥٦
٤٥٧
٤٥٨
٤٥٩
٤٦٠
٤٦١
٤٦٢
٤٦٣
٤٦٤
٤٦٥
٤٦٦
٤٦٧
٤٦٨
٤٦٩
٤٧٠
٤٧١
٤٧٢
٤٧٣
٤٧٤
٤٧٥
٤٧٦
٤٧٧
٤٧٨
٤٧٩
٤٨٠
٤٨١
٤٨٢
٤٨٣
٤٨٤
٤٨٥
٤٨٦
٤٨٧
٤٨٨
٤٨٩
٤٩٠
٤٩١
٤٩٢
٤٩٣
٤٩٤
٤٩٥
٤٩٦
٤٩٧
٤٩٨
٤٩٩
٥٠٠
٥٠١
٥٠٢
٥٠٣
٥٠٤
٥٠٥
٥٠٦
٥٠٧
٥٠٨
٥٠٩
٥١٠
٥١١
٥١٢
٥١٣
٥١٤
٥١٥
٥١٦
٥١٧
٥١٨
٥١٩
٥٢٠
٥٢١
٥٢٢
٥٢٣
٥٢٤
٥٢٥
٥٢٦
٥٢٧
٥٢٨
٥٢٩
٥٣٠
٥٣١
٥٣٢
٥٣٣
٥٣٤
٥٣٥
٥٣٦
٥٣٧
٥٣٨
٥٣٩
٥٤٠
٥٤١
٥٤٢
٥٤٣
٥٤٤
٥٤٥
٥٤٦
٥٤٧
٥٤٨
٥٤٩
٥٥٠
٥٥١
٥٥٢
٥٥٣
٥٥٤
٥٥٥
٥٥٦
٥٥٧
٥٥٨
٥٥٩
٥٦٠
٥٦١
٥٦٢
٥٦٣
٥٦٤
٥٦٥
٥٦٦
٥٦٧
٥٦٨
٥٦٩
٥٧٠
٥٧١
٥٧٢
٥٧٣
٥٧٤
٥٧٥
٥٧٦
٥٧٧
٥٧٨
٥٧٩
٥٨٠
٥٨١
٥٨٢
٥٨٣
٥٨٤
٥٨٥
٥٨٦
٥٨٧
٥٨٨
٥٨٩
٥٩٠
٥٩١
٥٩٢
٥٩٣
٥٩٤
٥٩٥
٥٩٦
٥٩٧
٥٩٨
٥٩٩
٦٠٠
٦٠١
٦٠٢
٦٠٣
٦٠٤
٦٠٥
٦٠٦
٦٠٧
٦٠٨
٦٠٩
٦١٠
٦١١
٦١٢
٦١٣
٦١٤
٦١٥
٦١٦
٦١٧
٦١٨
٦١٩
٦٢٠
٦٢١
٦٢٢
٦٢٣
٦٢٤
٦٢٥
٦٢٦
٦٢٧
٦٢٨
٦٢٩
٦٣٠
٦٣١

أقررت المستقر المالي المستقر:

[illegible]

ولن نطعن احديكم بشئ منكم ، بقصد من ابدى شقيوه ، و جده سجدوا

[illegible][illegible]

إعلان: مسؤولية (Disclaimer):

[illegible]

١- من أجل أن يكون التفسير صحيحاً، يجب أن يكون التفسير صحيحاً في كل شيء، ولا يمكن أن يكون صحيحاً في بعض الأشياء فقط.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

[illegible]

لا تَرْجُوكَ وَتُحَدِّثُكَ نَعْمَةً:

- [illegible]

مصادر المعلومات والبيانات

تتمثل الشركة في البعثات والمؤسسات التابعة عن الشركة بين التمتع ونظرًا لشركة مع تحقيق عقد مساهمة. حيث
تتمثل في البعثات والمؤسسات التي لا تحصل عليه من أي شركة مع تحقيق عقد مساهمة.

تاریخ: 29 جولائی 2024

تجربة الطفولة شركة مدر تعليم دار السويح 2022 إلى 2024

شركة التأمين
شركة التأمين
شركة التأمين



معرفة بنيان التسمية والشجيرة

200

01/17/2002 2:25 PM



BONYAN

Real Estate Development

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

bakertilly

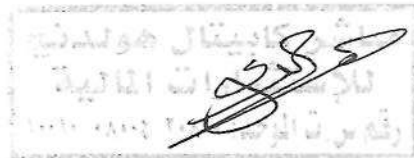
• تمت التمهيد لعودة شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م (BONYAN) إلى سوق الأوراق المالية في 13 أبريل 2025، وذلك بعد أن تم منحها موافقة من هيئة الأوراق المالية والبورصات المصرية (EGX) على إعادة إدراج أسهمها في سوق الأوراق المالية المصرية. وقد تم منحها موافقة من هيئة الأوراق المالية والبورصات المصرية (EGX) على إعادة إدراج أسهمها في سوق الأوراق المالية المصرية. وقد تم منحها موافقة من هيئة الأوراق المالية والبورصات المصرية (EGX) على إعادة إدراج أسهمها في سوق الأوراق المالية المصرية.

تاريخ: 13 أبريل 2025

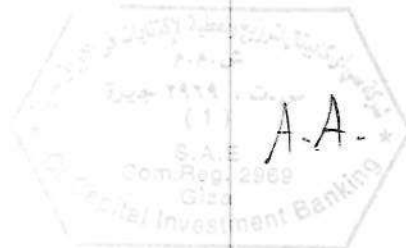
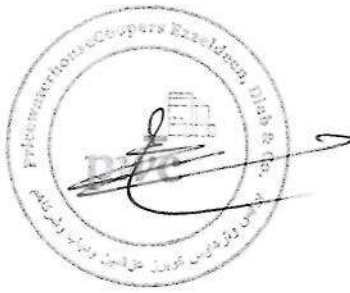
عمر فتح الله
شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م
الأوراق المالية ش.م.م
مقر المستشارين الماليين بالهيئة
رقم 5



٤٦١٦٠



شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
رقم ٥



شركة بنيان هي إحدى الشركات الرائدة في مجال الاستثمار العقاري في مصر وتركز بشكل أساسي على شراء المباني والمنشآت العقارية الجاهزة بغرض بيع وإيجار تلك المباني وإدارتها وتنميتها

خبرگزاری ————— تیترهای تند و خفایا

1000

Figure 1. Schematic diagram of the experimental setup.

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

24

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

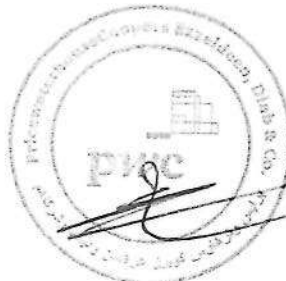
[illegible]

2113

20/11/21

معرفة بنيان التنمية والتجوار

رئيس مجلس الوزراء
عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود



BONYAN

Real Estate Investments

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح



بلغت القيمة العادلة لحقوق ملكية شركة بنيان 12.4 مليار جنيه مصري باستخدام طريقة صافي قيمة الأصول وطريقة المضاعفات في 31 ديسمبر 2024 (تاريخ التقييم)

تم إعداد هذه القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي الأصول (NAV) وطريقة المضاعفات باستخدام القيمة العادلة لشركة بنيان كمنصة استثمارية. تم إعداد هذه القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي الأصول (NAV) وطريقة المضاعفات باستخدام القيمة العادلة لشركة بنيان كمنصة استثمارية. تم إعداد هذه القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي الأصول (NAV) وطريقة المضاعفات باستخدام القيمة العادلة لشركة بنيان كمنصة استثمارية.

16,794	16,794
5.0%	5.0%
15,962	15,962
962	962
2,191	2,191
2,427	2,427
12,006	12,006
1.2%	1.2%
14,044	14,044
16,295	11,235
10.0%	5.0%
14,665	10,673
1.4%	1.4%
15,020	15,020
14,498	14,498
10.0%	10.0%
13,048	13,048
6.0%	6.0%
1,167	26.0%
2,040	24.0%
12,432	

تم إعداد هذه القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي الأصول (NAV) وطريقة المضاعفات باستخدام القيمة العادلة لشركة بنيان كمنصة استثمارية. تم إعداد هذه القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي الأصول (NAV) وطريقة المضاعفات باستخدام القيمة العادلة لشركة بنيان كمنصة استثمارية.



شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

مباشر



Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Gohar
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحملات

مباشراً

وكيل ومموق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح



بلغت القيمة العادلة لحقوق ملكية شركة بنيان 12.4 مليار جنيه مصري باستخدام طريقة صافي قيمة الأصول وطريقة المضاعفات في 31 ديسمبر 2024 (تاريخ التقييم)

[illegible]

2112

شركة بيمان التسمية والتجارة

17.0

1944-1945

Handwritten signature: *[Signature]*



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

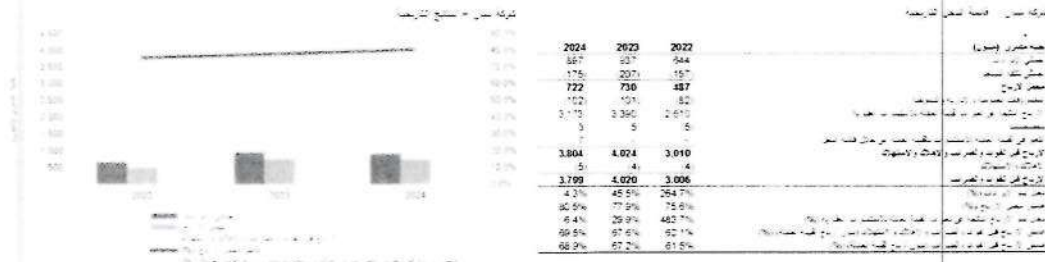
arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شهدت إيرادات شركة بنيان نمو من حوالي 643.8 مليون جنيه مصري في 2022 إلى 896.8 مليون جنيه مصري في 2024، بمعدل 18.0% (CAGR)



تعتبر شركة بنيان واحدة من الشركات الناشئة في السوق المصرية، حيث تم تأسيسها في 2022. وقد شهدت الشركة نمواً كبيراً في إيراداتها وأرباحها خلال السنوات الثلاث الماضية. في 2022، بلغت إيرادات الشركة 587.1 مليون جنيه مصري، وارتفعت إلى 643.8 مليون جنيه مصري في 2023، وبلغت 896.8 مليون جنيه مصري في 2024. هذا النمو يعكس قدرة الشركة على جذب عملاء جدد وتوسيع نطاق أعمالها.

من حيث الأرباح، فقد سجلت الشركة أرباحاً صافية قدرها 157 مليون جنيه مصري في 2022، وارتفعت إلى 207 مليون جنيه مصري في 2023، وبلغت 175 مليون جنيه مصري في 2024. هذا التحسن في الأرباح يعكس كفاءة الشركة في إدارة نفقاتها وتحسين هيكلها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، فقد حققت الشركة هامش ربح صافي قدره 26.4% في 2022، وارتفع إلى 29.9% في 2023، وبلغ 32.1% في 2024. هذا التحسن في الهامش يعكس قدرة الشركة على تحسين كفاءتها التشغيلية وتقليل التكاليف.

في الختام، فإن الأداء المالي لشركة بنيان خلال السنوات الثلاث الماضية يعكس نجاحها في تحقيق نمو مستدام وتحقيق أرباح متزايدة. هذا يعزز من مكانة الشركة كواحدة من الشركات الناشئة الواعدة في السوق المصرية.

تعتبر شركة بنيان واحدة من الشركات الناشئة في السوق المصرية، حيث تم تأسيسها في 2022. وقد شهدت الشركة نمواً كبيراً في إيراداتها وأرباحها خلال السنوات الثلاث الماضية. في 2022، بلغت إيرادات الشركة 587.1 مليون جنيه مصري، وارتفعت إلى 643.8 مليون جنيه مصري في 2023، وبلغت 896.8 مليون جنيه مصري في 2024. هذا النمو يعكس قدرة الشركة على جذب عملاء جدد وتوسيع نطاق أعمالها.

من حيث الأرباح، فقد سجلت الشركة أرباحاً صافية قدرها 157 مليون جنيه مصري في 2022، وارتفعت إلى 207 مليون جنيه مصري في 2023، وبلغت 175 مليون جنيه مصري في 2024. هذا التحسن في الأرباح يعكس كفاءة الشركة في إدارة نفقاتها وتحسين هيكلها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، فقد حققت الشركة هامش ربح صافي قدره 26.4% في 2022، وارتفع إلى 29.9% في 2023، وبلغ 32.1% في 2024. هذا التحسن في الهامش يعكس قدرة الشركة على تحسين كفاءتها التشغيلية وتقليل التكاليف.

في الختام، فإن الأداء المالي لشركة بنيان خلال السنوات الثلاث الماضية يعكس نجاحها في تحقيق نمو مستدام وتحقيق أرباح متزايدة. هذا يعزز من مكانة الشركة كواحدة من الشركات الناشئة الواعدة في السوق المصرية.



شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27954223
F: (202) 27954224

arqaam

BONYAN

Real Estate Solutions

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

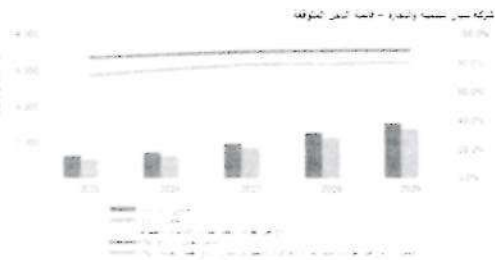
CI CAPITAL

مدير الطرح

من المتوقع نمو إيرادات شركة بنيان للتنمية والتجارة بنسبة 24.4% (CAGR) من حوالي 1.3 مليار جنيه مصري في 2025 الي 3.1 مليار جنيه مصري في 2029

شركة بنيان - قائمة الدخل المتوقعة

2029	2028	2027	2026	2025	عنه مصري (مليون)
3,074	2,548	1,958	1,485	1,282	إيرادات
225.0	285	328	209	202.8	مصاريف تشغيل
2,738	2,263	1,728	1,281	1,081	إيرادات تشغيل
25.8	327.5	177.8	158.1	168.8	مصاريف مالية
3,607	3,144	2,368	2,558	4,617	إيرادات قبل الضرائب
6,095	5,179	6,924	4,683	5,534	إيرادات قبل الضرائب والضرائب
-10	9	8	7	8	إيرادات قبل الضرائب والضرائب
6,085	5,170	6,916	4,676	5,528	إيرادات قبل الضرائب والضرائب
20.4%	30.2%	32.1%	15.4%	42.1%	معدل نمو الإيرادات
39.1%	38.8%	38.2%	36.5%	34.2%	معدل نمو المصاريف التشغيلية
14.3%	41.4%	50.9%	22.8%	48.2%	معدل نمو المصاريف المالية
90.9%	79.9%	78.8%	76.0%	72.0%	معدل نمو الإيرادات قبل الضرائب
92.6%	79.5%	78.1%	76.5%	71.6%	معدل نمو الإيرادات قبل الضرائب والضرائب



من المتوقع نمو إيرادات شركة بنيان خلال الفترة من 2025 إلى 2029 بنسبة 24.4% (CAGR) من حوالي 1.3 مليار جنيه مصري في 2025 الي 3.1 مليار جنيه مصري في 2029. هذا النمو المتوقع يعكس قدرة الشركة على توسيع نطاق أعمالها وزيادة حصصها السوقية في قطاع العقارات التنموية. كما يتوقع أن تنمو المصاريف التشغيلية بنسبة 36.5% (CAGR) خلال الفترة من 2025 إلى 2029، مما يعكس زيادة التكاليف التشغيلية مع نمو الأعمال. الإيرادات قبل الضرائب من المتوقع أن تنمو بنسبة 72.0% (CAGR) خلال الفترة من 2025 إلى 2029، مما يعكس قدرة الشركة على تحسين هامش الربح. الإيرادات قبل الضرائب والضرائب من المتوقع أن تنمو بنسبة 71.6% (CAGR) خلال الفترة من 2025 إلى 2029، مما يعكس قدرة الشركة على تحسين هامش الربح بعد دفع الضرائب.



شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

مباشر كابيتال
شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م
رقعة من 1000 جنيه



Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mokattam, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



BONYAN

REGULATED BY THE EGYPTIAN SECURITIES AND EXCHANGE AUTHORITY

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassioumy
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

بلغت قيمة حقوق الملكية لشركة بنيان للتنمية والتجارة مبلغ وقدره حوالي 12.0 مليار جنيه مصري
باستخدام طريقة صافي قيمة الأصول

شركة بنيان - طريقة صافي قيمة الأصول

تتمتع شركة بنيان بصفة صافي الأصول (NAV) وفقاً لمعادلة صافي الأصول (NAV) المعتمدة من قبل هيئة الأوراق المالية والبورصة المصرية (EGX) في 28 مارس 2024.

شركة بنيان لديها 10 مساهمين، حيث يمتلكون 100% من أسهم الشركة. تم توزيع أسهم الشركة على 10 مساهمين، حيث يمتلك كل مساهم 100 مليون سهم.

تمتلك شركة بنيان 100% من أسهم شركة بنيان للتنمية والتجارة (NAV) المعتمدة من قبل هيئة الأوراق المالية والبورصة المصرية (EGX) في 28 مارس 2024.

تتمتع شركة بنيان بصفة صافي الأصول (NAV) وفقاً لمعادلة صافي الأصول (NAV) المعتمدة من قبل هيئة الأوراق المالية والبورصة المصرية (EGX) في 28 مارس 2024.

البيان	2024	2023
قيمة صافي الأصول (NAV)	16,794	16,794
قيمة صافي الأصول (NAV) - 5.0%	15,962	15,962
قيمة صافي الأصول (NAV) - 10.0%	15,130	15,130
قيمة صافي الأصول (NAV) - 15.0%	14,298	14,298
قيمة صافي الأصول (NAV) - 20.0%	13,466	13,466
قيمة صافي الأصول (NAV) - 25.0%	12,634	12,634
قيمة صافي الأصول (NAV) - 30.0%	11,802	11,802
قيمة صافي الأصول (NAV) - 35.0%	10,970	10,970
قيمة صافي الأصول (NAV) - 40.0%	10,138	10,138
قيمة صافي الأصول (NAV) - 45.0%	9,306	9,306
قيمة صافي الأصول (NAV) - 50.0%	8,474	8,474
قيمة صافي الأصول (NAV) - 55.0%	7,642	7,642
قيمة صافي الأصول (NAV) - 60.0%	6,810	6,810
قيمة صافي الأصول (NAV) - 65.0%	5,978	5,978
قيمة صافي الأصول (NAV) - 70.0%	5,146	5,146
قيمة صافي الأصول (NAV) - 75.0%	4,314	4,314
قيمة صافي الأصول (NAV) - 80.0%	3,482	3,482
قيمة صافي الأصول (NAV) - 85.0%	2,650	2,650
قيمة صافي الأصول (NAV) - 90.0%	1,818	1,818
قيمة صافي الأصول (NAV) - 95.0%	986	986
قيمة صافي الأصول (NAV) - 100.0%	15,962	15,962

البيان	2024	2023
قيمة صافي الأصول (NAV)	16,794	16,794
قيمة صافي الأصول (NAV) - 5.0%	15,962	15,962
قيمة صافي الأصول (NAV) - 10.0%	15,130	15,130
قيمة صافي الأصول (NAV) - 15.0%	14,298	14,298
قيمة صافي الأصول (NAV) - 20.0%	13,466	13,466
قيمة صافي الأصول (NAV) - 25.0%	12,634	12,634
قيمة صافي الأصول (NAV) - 30.0%	11,802	11,802
قيمة صافي الأصول (NAV) - 35.0%	10,970	10,970
قيمة صافي الأصول (NAV) - 40.0%	10,138	10,138
قيمة صافي الأصول (NAV) - 45.0%	9,306	9,306
قيمة صافي الأصول (NAV) - 50.0%	8,474	8,474
قيمة صافي الأصول (NAV) - 55.0%	7,642	7,642
قيمة صافي الأصول (NAV) - 60.0%	6,810	6,810
قيمة صافي الأصول (NAV) - 65.0%	5,978	5,978
قيمة صافي الأصول (NAV) - 70.0%	5,146	5,146
قيمة صافي الأصول (NAV) - 75.0%	4,314	4,314
قيمة صافي الأصول (NAV) - 80.0%	3,482	3,482
قيمة صافي الأصول (NAV) - 85.0%	2,650	2,650
قيمة صافي الأصول (NAV) - 90.0%	1,818	1,818
قيمة صافي الأصول (NAV) - 95.0%	986	986
قيمة صافي الأصول (NAV) - 100.0%	15,962	15,962



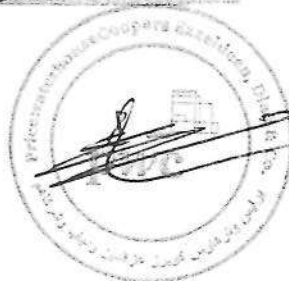
شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

ش.م.م

ش.م.م

شركة بنيان للتنمية والتجارة



Matouk
Bassioumy
& Hennawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

arqaam
CAPITAL

REAGENTS AND MATERIALS

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matlouk Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



pwc

مراقب الحسابات

مباشراً

وكيل ومسوق للطرح



arqaam

مدير الطرح



مدير الطرح

قمنا بتقييم شركة باستخدام مضاعف القيمة السوقية الى القيمة الدفترية (P/BV) لشركات متكافئة مدرجة في البورصة والاستحوذات المشابهة

شركة مس - طريقة تصديقت (الاستعدادات المتضمنة)

Acquisition Date	Acquirer	Target	Implied Equity Value/Share
12-Jan-24	NO	Caring Properties Corp.	2.5x
16-May-24	Inter Big Box Retail Co.	Art Commercial Property REIT Limited	2.5x
22-Jan-24	Realty Income Corporation	SPR Realty Capital Inc.	1.6x
2-Jan-24	Kimco Realty Corporation	RPT Realty	1.5x
16-Aug-23	Regency Centers Corporation	United Edge Properties Inc.	2.5x
16-May-23	Julius Property Fund Limited	Caratella Properties Socm. S.A.	1.0x
10-Mar-23	Kristen Real Estate Socm. S.A.	Dus Pro Duo Andino Socm. SOCIM SA	1.2x
7-Feb-23	3G Private Limited Oak Street Real Estate Capital LLC	STORE Capital Corporation	1.7x
17-Aug-22	Reinvest Belgium SA	Belferre SA	0.6x
26-Aug-22	Somnaria AG	Somnaria Properties REIT	2.3x
27-Jul-22	NO	Solus Real Estate SOCIM S.A.	1.4x
High			2.5x
Low			0.6x
Median			1.6x
Julia			1.8x

Downloaded from <http://ajphaphysiol.org/> on July 10, 2015

مجلس القضاء الاعلى في العراق قد اقر في 11 كانون الثاني 2005 قانوناً جديداً للتحكيم، والذي يهدف الى تعزيز دور التحكيم في حل النزاعات التجارية. القانون الجديد يحدد آليات اختيار المحكمين، ويضمن سرية التحكيم، ويحدد آليات تنفيذ القرارات التحكيمية. القانون الجديد يهدف الى جعل العراق بيئة جاذبة للاستثمار، وذلك من خلال توفير آليات فعالة وحديثة لحل النزاعات التجارية. القانون الجديد يهدف الى تعزيز دور التحكيم في حل النزاعات التجارية، وذلك من خلال توفير آليات فعالة وحديثة لحل النزاعات التجارية. القانون الجديد يهدف الى جعل العراق بيئة جاذبة للاستثمار، وذلك من خلال توفير آليات فعالة وحديثة لحل النزاعات التجارية.

شركة مساهمة - طريقة التكلفة الثابتة (التكاليف المصروفة)

	Market Cap \$m	Enterprise Value	Net Profit Margin	TTM	P/E #1	P/E #2
ARET, Inc.	2,164,496	2,242,373	71.1%	1.41	2.9x	1.9x
CPH Real Estate Investment Trust	1,262,205	1,545,031	28.2%	1.09	1.0x	1.1x
GB Real Estate Investment Trust	1,892,272	2,399,616	92.5%	2.04	2.0x	2.0x
Pioneer Real Estate Investment Trust	2,598,466	1,616,616	48.2%	1.14	1.1x	1.1x
Surveyor Real Estate Investment Trust	1,465,973	2,439,657	66.1%	1.14	1.7x	2.0x
High			92.5%	2.09	2.0x	2.0x
Low			61.7%	1.09	1.0x	1.1x
Median			68.1%	1.14	1.1x	1.1x
Mean			78.2%	1.09	2.0x	1.9x

درجہ اولیٰ : حضرت علیؓ

1. **مقدمه:** در این پژوهش، به بررسی تأثیرات عوامل مختلف بر رفتار مصرف‌کنندگان در بازارهای نوظهور پرداخته می‌شود. هدف اصلی از این مطالعه، شناسایی عوامل کلیدی که بر تصمیم‌گیری‌های خرید و مصرف تأثیر می‌گذارد، است.

2. **بیان مسئله:** با توجه به تغییرات سریع در سبک زندگی و نیازهای مصرف‌کنندگان، درک عمیق‌تری از عوامل مؤثر بر رفتار آنها ضروری است. این مطالعه به دنبال پاسخ به این سؤال است: «چه عواملی بیشترین تأثیر را بر رفتار مصرف‌کنندگان در این بازارها دارند؟»

3. **اهداف پژوهش:** این پژوهش دارای اهداف زیر است:

- شناسایی و سنجش اهمیت عوامل فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در تصمیم‌گیری‌های مصرف‌کنندگان.
- بررسی نقش واسطه‌ای دین و ارزش‌ها در رابطه بین عوامل اجتماعی و رفتار مصرف‌کنندگان.
- مقایسه نتایج این مطالعه با یافته‌های پژوهش‌های پیشین در زمینه رفتار مصرف‌کنندگان.

4. **ساختار پژوهش:** این مقاله در پنج فصل اصلی سازماندهی شده است: فصل اول شامل مقدمه و بیان مسئله است؛ فصل دوم به مروری بر مبانی نظری و مدل‌های موجود می‌پردازد؛ فصل سوم روش‌شناسی پژوهش را توضیح می‌دهد؛ فصل چهارم به تحلیل داده‌ها و نتایج می‌پردازد؛ و فصل پنجم به بحث و نتیجه‌گیری می‌پردازد.

5. **نویسنده:** این پژوهش توسط دکتر سحر محمدی، استادیار گروه بازاریابی، دانشگاه تهران، انجام شده است. می‌توانید با ایشان از طریق ایمیل s.mohammadi@ut.ac.ir یا تلفن 021-XXXXXXX تماس بگیرید.

6. **تأییدیه اخلاق:** این پژوهش با تأییدیه کمیته اخلاق دانشگاه تهران انجام شده است. شماره پروتکل: 1402/UT/IR-015.

7. **تقدیر و تشکر:** از حمایت‌های مالی و فنی معاونت پژوهشی دانشگاه تهران و همکاری‌های ارزشمند همکاران عزیز تشکر می‌نمایم.

8. **منابع:** برای اطلاعات بیشتر، می‌توانید به منابع زیر مراجعه کنید:

- محمدی، س. (1401). *رفتار مصرف‌کنندگان در بازارهای نوظهور*. انتشارات دانشگاه تهران.
- رضایی، م. و احمدی، ن. (1400). بررسی تأثیر دین بر رفتار مصرف‌کنندگان. *مجله بازاریابی ایران*، 15(2)، 45-60.
- Johnson، P. (2019). *Consumer Behavior in Emerging Markets*. Sage Publications.

9. **کلیدواژه‌ها:** رفتار مصرف‌کنندگان، بازارهای نوظهور، عوامل فرهنگی، دین، ارزش‌ها.

10. **کلمات کلیدی:** تصمیم‌گیری، فرهنگ، جامعه، اقتصاد، بازاریابی.



پیشتر کا بیسٹال ہو لند، نیج
انت المالیہ
۱۰۰۰

[Handwritten signature]

سفره بنیان التعمية و التعمار

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$





A.A.

Matouk Bassiouny & Hany
12 Mohamed Ali Garden
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

BONYAN

شركة بنیان للتجارة والتنمية

شركة بنیان للتجارة والتنمية ش.م.م

Matouk
Basslouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي للمستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح



قمنا بتقييم الشركة باستخدام مضاعف القيمة السوقية الى القيمة الدفترية (P/BV) لشركات متكافئة مدرجة في البورصة والاستحوذات المشابهة

- 1- تم اختيار هذه الشركات كعينة مقارنة للشركة بناءً على عدة معايير منها: الصناعة، الحجم، والسمعة، وذلك من خلال الشركات المدرجة في قائمة بورصة القاهرة.
- 2- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 3- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 4- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 5- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 6- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 7- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 8- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 9- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.
- 10- تم اختيار هذه الشركات بناءً على مضاعف القيمة السوقية الدفترية (P/BV) لعامي 2024 و 2025 والذي لا يتجاوز 1.5، وذلك من خلال الشركات المدرجة في البورصة المصرية.

مؤشر	2024	2025
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	1.14	1.20
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	14,344
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	16,295
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	10,665
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	10,673
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	14,498
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	14,498
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	13,048
مؤشر القيمة السوقية الدفترية (P/BV)	10,020	13,048

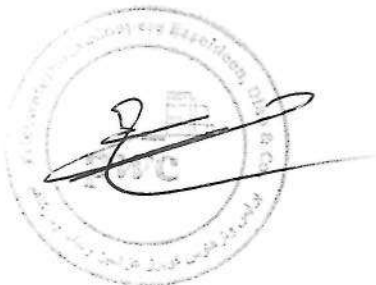


شركة بنیان للتجارة والتنمية

شركة بنیان للتجارة والتنمية

ش.م.م

رقم الترخيص: ٢٦٤/٢٠٢٤/٢٠٢٤



Matouk
Basslouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharib
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



CAPITAL

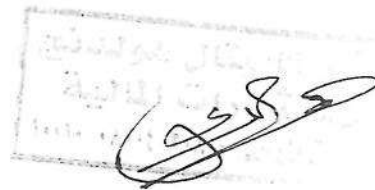
مدير الطرح



2. طريقة صافي قيمة الأصول

شركة — طريقة عمليتها (المحصول)

رقم	اسم المنتج	الكمية	القيمة
1359	مبنى 15 - مبنى 15	1	1359
4010	مبنى 44 - مبنى 44	1	4010
1663	مبنى 76 - مبنى 76	1	1663
315	مبنى 250 - مبنى 250	1	315
426	مبنى 196A - مبنى 196A	1	426
167	مبنى 196B - مبنى 196B	1	167
1459	مبنى 45 - مبنى 45	1	1459
1576	مبنى 45 - مبنى 45	1	1576
5166	مبنى 45 - مبنى 45	1	5166
181	مبنى 45 - مبنى 45	1	181
16794	مبنى 45 - مبنى 45	1	16794
50%	مبنى 45 - مبنى 45	1	50%
15362	مبنى 45 - مبنى 45	1	15362
161	مبنى 45 - مبنى 45	1	161
511	مبنى 45 - مبنى 45	1	511
1227	مبنى 45 - مبنى 45	1	1227
2427	مبنى 45 - مبنى 45	1	2427
295	مبنى 45 - مبنى 45	1	295
109	مبنى 45 - مبنى 45	1	109
560	مبنى 45 - مبنى 45	1	560
12006	مبنى 45 - مبنى 45	1	12006



٤٨٠
مركزه ببيان التسمية والتجارة



BONYAN

Real Estate Investments

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي للمستثمر

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

3. القوائم المالية

شركة بنيان	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2023	2022
مجموع الإيرادات	1,322,300	1,228,300	1,100,000	1,000,000	900,000	800,000	700,000	600,000	500,000	400,000	300,000
مجموع التكاليف	1,200,000	1,100,000	1,000,000	900,000	800,000	700,000	600,000	500,000	400,000	300,000	200,000
مجموع الأرباح	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح قبل الضرائب	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
مجموع الأرباح بعد الضرائب (مكرر)	122,300	128,300	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000		

464,887.50 WEST VIRGINIA

**Matouk
Bassiouny
& Hennawy**



مباشراً



arqaam
CAPITAL

[illegible]

تألفت المفاعة تحت إشراف شركة استثمار عقاري - في 2023، مع 8 مليون جنيه مصري، وبلغت حصة عدد
2024 بحوالي 1.5 مليون جنيه مصري، وبذلك ارتفع إلى 444.5 مليون جنيه مصري خلال 2023. تألفت من
بنايات وكشور في العقول القديمة في حارة مصر.

مستقبلات عن نصيبات البيوع - العدد غير المتناهي - عام ١٦٨٠ ميل - حصة مصري في ٢٥٤٩ في ١٧٨٠
حصة مصري في ٢٥٤٩ - سنة ١٧٨٠ ميل - الحصة مصر في ٢٥٤٩ ميل - حصة مصري في ٢٥٤٩

[illegible]

دائلاً وتضمنه دائرة حقوق الإنسان من أجل العدالة والاحترام في العراق 250 مليون دولار في 2022 في 08.4 مليار دولار مصري في 2022، وفقاً لبحر في 250.6 مليار دولار مصري في 2024

والتى شملت مصر واثني عشر دولة أخرى من اتحاد الخصاصة الدولية. انخفضت نسبة حياض المياه العذبة في مصر من 38.9 مليون حبة مصري في 2002 إلى 34.8 مليون حبة مصري في 2014، وانخفضت من 34.8 مليون حبة مصري في 2014 إلى 34.8 مليون حبة مصري في 2014.

^aأثرات مستقلة: في 2017، حيا 45 مليون شخص مصرى، وانخفض إلى 40.6 مليون فى مصرى فى 2018. ومن الحق: مع 49.4 مليون شخص مصرى فى 2017.

فروع قصيدة الأعراس: غزل مر 20، 4 - حبس مر 20، 4 - حبس مصري في 20، 4 - حبس مصري في عهد 20، 4
ومر حادف مر 20، 4

استفاد من استطلاعات الرأي في 2024: 17 مرة، خدمة عملاء مصر: 10 مرات، مصر في 2024: 5 مرات، مصر في 2024: 5 مرات.

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1,900	1,542	1,336	706	539	526	566	631
37,023	30,127	26,267	22,247	19,490	13,261	9,931	6,759
30,943	23,759	19,422	23,033	19,259	13,092	12,307	6,896
356	1,262	930	556	687	481	416	691
1,090	6,309	5,916	4,950	4,319	3,401	3,036	2,410
30,926	26,376	22,667	17,426	14,244	10,020	6,926	3,904
26,953	23,759	19,422	23,033	19,259	13,092	12,307	6,896



22

مباشراً کا بیٹا ہوتا ہے

Handwritten signature

A.A.





**Matouk
Bassouny
& Henry**
matoukbassouny.com
12 Mohamed Ali Gharah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27064228
P+ (202) 27064224

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م

**Malouk
Bassiouny**
Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات

مباشراً

وكيل ومصوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

3. القوائم المالية

شركة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
شركة مصر	531	566	620	635	786	1,235	1,542	1,946
شركة مصر	616	631	1,361	1,496	2,547	3,167	3,127	31,023
شركة مصر	696	1,367	13,361	19,529	23,232	29,422	33,759	39,943
شركة مصر	591	416	461	567	756	931	1,302	1,956
شركة مصر	2,011	3,236	3,821	4,376	4,696	5,976	6,369	7,016
شركة مصر	3,006	5,036	10,200	14,044	17,476	21,667	26,376	30,026
شركة مصر	6,696	10,367	13,361	19,529	23,232	29,422	33,759	39,943



2013

[Handwritten signature]

شركة بنیان التعمية والتجارة

22.0

1997/10/10 - 1997/10/11



A-A.

S.A.E
Com. Reg. 2959
G. 23



**Matouk
Bassiouny
& Hennawy**
matoukbassiouny.com
12 Mohamed Ali St
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات

مباشراً

وكيل ومسوق للطرح



مدير الطرح



مدير الطرح

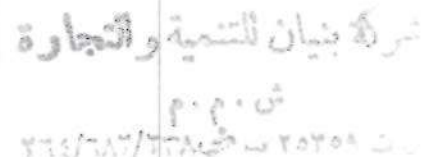
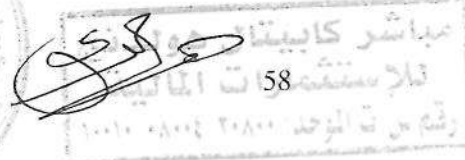
3. القوائم المالية

[illegible]

اقرار المستشار المالي المستقل

أقر أنا الموقع أدناه عمرو فتح الله - مكتب بيكرتيلي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية - بصفتي
المستشار المالي المستقل المعين من قبل شركة بنين للتنمية والتجارة ش.م.م والذي تم قيدها بالبورصة
المصرية و إدراج أسهم الشركة على قاعدة بيانات البورصة اعتبارا من يوم الخميس الموافق
2025/01/23 والمزمع تداول أسهمها بالبورصة المصرية وفيما يتعلق بإعداد تقرير القيمة العادلة لأسهم
الشركة بأنني:

- 1- التزمت بقواعد السلوك المهني ومعقوليته وملائمته الافتراضات.
- 2- بمراعاة أحكام قانون الشركات وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات ذات الشخص الواحد وقانون هيئات القطاع العام وشركاته وقانون شركات قطاع الاعمال العام.
- 3- بالالتزام بقواعد السلوك المهني ومعقوليته وملائمته الافتراضات وأسس التقييم وفقا لمعايير التقييم المالي الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية.



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

إقرار العضو المنتدب عن صحة وسلامة الافتراضات المقدمة للمستشار المالي المستقل لتحديد القيمة العادلة.

أقر أنا/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفتي العضو المنتدب لشركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م بسلامة ومعقولية الافتراضات المستقبلية للشركة بناءً على دراسات وبيانات تاريخية وأسس علمية في ضوء المعلومات المتاحة وفي ضوء قدرة المنشأة على توليد الإيرادات الناشئة عن مزاولة نشاطها والتعاقدات المستقبلية وأن المعلومات المستقبلية تم إعدادها بالاستناد إلى مصادر موثوق منها ويمكن الاعتماد عليها وذلك على النحو المبين في دراسة القيمة العادلة ومن بينها القوائم المالية للمنشأة المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية مع مراعاة أن الإفصاحات والمخاطر الواردة في نشرة الطرح قد تؤثر على الافتراضات وبالتالي على النتائج المستقبلية وأنه تم تضمين نشرة الاكتتاب قيمة عادلة للورقة المالية دون غش أو تدليس، وأنه لم يتم إخفاء أي معلومات جوهرية عن المستثمرين المرتقبين. وفي حالة عدم صحة ما ورد بالإقرار فإن الشركة تتحمل المسؤولية القانونية تجاه المستثمرين المرتقبين وفقاً للقوانين والقواعد السارية.

1- ملخص تقرير القيمة العادلة للأصول العقارية المعاد تقييمها:

تم إعداد تقرير تقييم للأصول بشكل ربع سنوي بواسطة شركة جلوبال للتقييم العقاري والآلات والمعدات، وهي شركة مسجلة لدى الهيئة العامة للرقابة المالية، ويتم إعداد التقارير وفقاً للمعايير التي تفرضها الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب القرار رقم 39 لسنة 2015، وقواعد البنك المركزي المصري، والمعايير الدولية للتقييم والمعايير المهنية العالمية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمثمنين القانونيين. يعتمد التقرير على منهجية التقييم باستخدام المقارنات السوقية، والتي تأخذ في الاعتبار المعاملات الحديثة التي تم تنفيذها على عقارات مشابهة للأصول محل التقييم. تم الانتهاء من أحدث تقرير تقييم لنهاية عام 2024 في يناير 2025، وأظهر قيمة إجمالية للأصول قدرها، ١٥,٩٦١,٩٨٥,٣٤٧ ج.م موزعة على النحو التالي:

الأصل	التقييم قبل الخصم (ج.م)	التقييم بعد الخصم (ج.م)
مبنى 15	١,٨٥٩,٢٨٥,٥٠٠	١,٧٦٦,٣٢١,٢٢٥
مبنى 44	٤,٠١٢,١٧٧,٥٠٠	٣,٨١١,٥٦٨,٦٢٥
مبنى 75	١,٦٦٣,٠٢٦,٥٠٠	١,٥٧٩,٨٧٥,١٧٥
مبنى 250	٣١٤,٧٤٠,٠٠٠	٢٩٩,٠٠٣,٠٠٠
مبنى 106A	٤٢٥,٣١٧,٦٠٠	٤٠٤,٠٥١,٧٢٠
مبنى 106B	١٦٧,٢٠١,٨٠٠	١٥٨,٨٤١,٧١٠
مبنى A5	١,٤٥٩,٢٥٨,٠٠٠	١,٣٨٦,٢٩٥,١٠٠
المبنى رقم E	١,٥٧٤,٧٦٠,٠٠٠	١,٤٩٦,٠٢٢,٠٠٠
ووك اوف كايرو	٥,١٦٧,٦٩١,٣٦٠	٤,٩٠٩,٣٠٦,٧٩٢
الوحدة الإدارية رقم 1604	١٥٠,٧٠٠,٠٠٠	١٥٠,٧٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٦,٧٩٤,١٥٨,٢٦٠	١٥,٩٦١,٩٨٥,٣٤٧

تقرير مراقب الحسابات على تقرير تقييم المستشار المالي المستقل (شركة بيكر تلي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية)
الصادر في 13 إبريل 2025 بشأن تحديد القيمة العادلة لسهم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 M...
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

pwc

arqaam

A.A.

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومصوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح



لهم حركة بياني للتعبئة والحركة "حركة" مسجلة بوضوح
لهم حركة بياني للتعبئة والحركة "حركة" مسجلة بوضوح

السادة / مجلس إدارة شركة غيس للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"

فما تبذل إجراءات مهمة لذلك العنصر الخاص بأعداد الدلائل العالية المستقيمة لتزكية نيل للتسمية والتأخرات
 ("مركبة" مباحة مصرية) ("الفرقة") عن نيل الدلائل المستقيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ("فترة التقييم") مع إعداد الدلائل
 العالية المستقيمة من قبل إدارة التزكية والتي تضم قائمة الإلتزامات المستقيمة عن التزكية العالية المستقيمة في
 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة المركز المالي المستقيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والمكشورة في الصفحات ٣٩ و ٤٠ من تقرير
 تقديم المصالح الصادر عن شركة كير على تلاخيصات الدلائل عن الأوراق المالية ("المستشار المالي المسبق") (والذي
 يمسار إليه بعد "تقرير القيمة") لتحديد القيمة العادلة لسيد المركبة والذي بدوره يقرر الشركة العنصر المستقيم
 عن عرض تحديد

بسم حر : هذه الشهادة لمستحقكم في الأثر والمصنفات التي لا ريب فيها من أنها لأبي سعيد بن عبد العزيز
محقق = لأبي سعيد النخعي

And, what is the most important thing to remember?

مجلس إدارة شركة مسوق عن عداد وعرض المبادى المالية المعقولة له في تلك الايام صلت المذكورة في المصنفات من ٢١ الى ٢٩ المصنفات من ٣٩ الى ٤١ من تحرير القيد وكذلك السياسات المحاسبية التي سادت فيها وبعض ميسورية الاداء حسبها وبعد ولتحفظ على رفاهية ذوات صفة عداد وعرض المبادى المالية المعقولة التي سادت في

المستأجر

[illegible]

... ..

مجلس مسؤول في أداءه في وقت المصنوعات الفنية العامة ثمارة العامة في تلك الجهة ذلك الجانب فيه لتغير
النظر في الجانب البشري (٢٠٠٠) في (التيك كيك) من جهة، في نفس معلومات عامة "تاريخ" النصارى من قبل في
الأمم المتحدة في بعض المصنوعات العامة (٢٠٠٠) في (التيك كيك) من جهة، في نفس معلومات عامة "تاريخ" النصارى من قبل في
الأمم المتحدة في بعض المصنوعات العامة (٢٠٠٠) في (التيك كيك) من جهة، في نفس معلومات عامة "تاريخ" النصارى من قبل في
الأمم المتحدة في بعض المصنوعات العامة (٢٠٠٠) في (التيك كيك) من جهة، في نفس معلومات عامة "تاريخ" النصارى من قبل في

[Handwritten signature]

شركة ضمان التنمية والتجارة

تقرير التأكيد المناسب لمراقب الحسابات المستقل على دراسة تحديد القيمة العادلة
لإسهام بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"
المعد بواسطة المستشار المالي المستقل (تابع)

صفحة (٢)

مسؤولية مراقب الحسابات (تابع)

تشمل مهمة التأكيد المناسب طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكيد رقم (٣٠٠٠) القيام بإجراءات للحصول على أدلة بما إذا كانت إدارة الشركة قد قامت بأعداد البيانات المالية المستقبلية في جميع جوانبها الهامة طبقاً للافتراضات الهامة الواردة في الصفحات من ٢٢ إلى ٢٩ من تقرير التقييم فيما يتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأن أسس المحاسبة المستخدمة تتوافق مع السياسات المحاسبية للشركة طبقاً للقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. إن طبيعة وتوقيت ومدى الإجراءات المتبعة طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكيد رقم (٣٠٠٠) تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات. بما في ذلك تقييم مخاطر الإعداد غير الصحيح للبيانات المالية المستقبلية سواء ناتجاً عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع مراقب الحسابات في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بأعداد البيانات المالية المستقبلية. تتضمن إجراءات تقييم ما إذا كانت السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المستقبلية متوافقة مع السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الإدارة لأعداد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المستقبلية قد تم إعدادها طبقاً لتلك السياسات المحاسبية وافترضات الإدارة الهامة. كما نقوم كذلك بالاعتماد في الاعتبار العرض الشامل للبيانات المالية المستقبلية بما في ذلك الإفصاح عن الافتراضات الهامة المستخدمة لإعدادها.

ونلاحظ أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس لأبناء رايانا

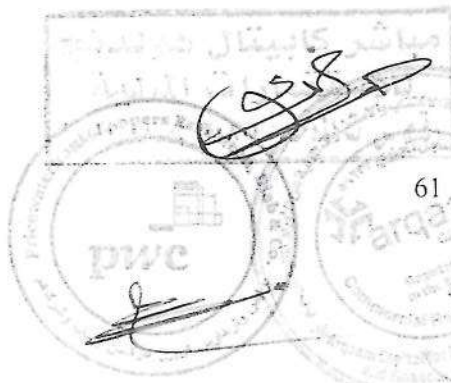
محددات الاعتماد على السياسات المالية المستقبلية

تم إعداد المعلومات المالية المتوقعة لغرض الامتثال لمطابقات الهيئة العامة للرقابة المالية فيما يتعلق بالالتزامات الخاصة بإدراج إسهام الشركة في البورصة المصرية. تم إعداد البيانات المالية المستقبلية باستخدام مجموعة من الافتراضات تتضمن توقعات نظرية عن أحداث مستقبلية، لذا فإن ردود أفعال الإدارة لا يمكن تأكيدها أو التحقق منها بنفس الدرجة مقارنة بالنتائج التاريخية. حيث أن الأحداث المستقبلية ليس بالضرورة أن تحدث كما هو متوقع لذا فنحن لا ننهي رايانا في مدى تحقق الافتراضات والنتائج التي بنيت عليها والتي أعدت على أساس البيانات المالية المستقبلية ولا على مدى تقارب النتائج النهائية المحققة مستقبلاً مع هذه البيانات المالية المستقبلية.

وحتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الافتراضات النظرية المستخدمة فقد تختلف النتائج الفعلية عن البيانات المالية المستقبلية حيث غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة الأخرى كما هو مفترض وقد يكون الاختلاف جوهرياً.

لذلك نلفت الانتباه إلى أن البيانات المالية المستقبلية لا يقصد بها ولا يتوقع منها أن توفر كل المعلومات والإيضاحات الضرورية اللازمة للإفصاح المناسب طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ومن رايانا أن البيانات المالية المستقبلية والتي تتضمن قائمة المركز المالي المستقبلية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الأرباح أو الخسائر المستقبلية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قد تم إعدادها وفقاً للافتراضات الهامة الواردة في الصفحات من ٢٢ إلى ٢٩ والصفحات من ٤٢ إلى ٤٩ من تقرير التقييم فيما يتعلق بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأن الأسس المحاسبية المستخدمة متفق مع السياسات المحاسبية للشركة طبقاً للقوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشرة

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

pwc

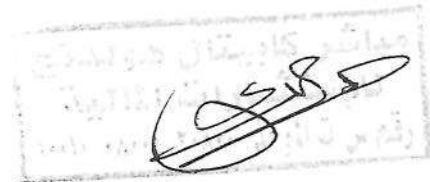
تقرير انك المانح لمراقب الحسابات المستقل على دراسة تحديد القيمة العادلة
لاسهم بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"
المعد بواسطة المستشار المالي المستقل (تابع)

صفحة (٣)

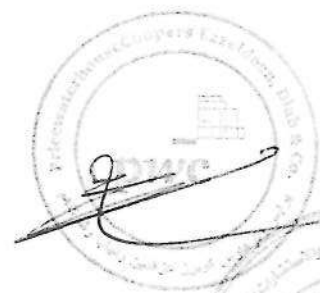
استخدام وتوزيع التقرير
تم اعداد وعرض هذا التقرير بغرض تقديمه الى مجلس ادارة شركة بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"،
وبغرض مساعدة مجلس الادارة في الالتزام بمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية فيما يتعلق بالطرح
المقترح لاسهم الشركة وبالتالي لا يمكن استخدامه في اي غرض اخر او جعله متاحا او يتم توزيعه الى اي طرف بخلاف
الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية ونحن لا نقبل او نتحمل اي مسؤولية عن عواقب استخدام هذا التقرير في
اي غرض اخر او بمعرفة اي شخص او هيئة ويكون الاعتماد على هذا التقرير من قبل اي طرف ثالث على مسؤوليته
الخاصة.



وانيل صقر
رئيس لجنة المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين ٢٠١٤
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٢٠١٢
٢٠٢٥ يونيو



Handwritten signature in black ink.



شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومسوق للطرح



مدير الطرح



مدير الطرح

البند السادس: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في 2023/12/31 ومقارن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31، والقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31



تقرير مراقب الحسابات

المساهمة مساهمة شركة بدران للتعمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"

نظير عن القوائم المالية المعتمدة إصدارها

هذا المؤتمر العالمي أقر خطة العمل الجديدة، هذا العام في بيروت للجمعية والجمعية تأسست في عام ١٩٢٢ في بيروت. وفي المؤتمر العام لهذا العام، أقرت الجمعية خطة العمل الجديدة، والجمعية تأسست في عام ١٩٢٢ في بيروت. وفي المؤتمر العام لهذا العام، أقرت الجمعية خطة العمل الجديدة، والجمعية تأسست في عام ١٩٢٢ في بيروت.

مسئولية الإدارة عن الطوائف المحلية المعدلة إصدارها

هذا هو المبدأ الذي يتبعه المجلس الأعلى في جميع قراراته، وهو أن لا يترك أي من الحقوق الأساسية للإنسان دون حماية، ولا يترك أي من الحقوق الأساسية للإنسان دون حماية، ولا يترك أي من الحقوق الأساسية للإنسان دون حماية.

ممسوحة لينة من القلم الحسنة

تستفيد من فوائد في عدد الذي على هذه الفوائد الطبية المعاد استخدامها في ضوء من اجتماعها. وقد نجد من اجتماعها وقد اعادها
المرجعة المصروفة وفي ضوء الفوائد المصروفة للمدانة. وتطابق هذه المعايير الاثباتية بتطبيقات الدولة التي هي وتطابق والاداء عمالة
المرجعة المصروفة على ذلك. وتطابق في الفوائد الطبية المعاد استخدامها حقيقة من جهة من جهة فائدة ومعرفة

[illegible]

أما في حالة العواضلة التي قدمت بالمصروفات الشخصية، والمتمثلة بمقتضى المادة 17 من القانون رقم 15 لسنة 1964، فيكون الحق في العواضلة الشخصية للمعاقدين.

[illegible]

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassionny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

pwc

تقرير مراقب الحسابات (تابع) صفحة (٢)

أمور هامة أخرى

مع عدم اعتبار ذلك تحفظاً على رأينا، فإننا نلغى الإنشاء إلى الإيضاح رقم (٣٢) ضمن القوائم المالية المعد إصدارها المرفقة والذي يوضح تفاصيل التعديلات التي أجريت على القوائم المالية الصادرة سابقاً عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تم إعادة إصدار القوائم المالية الصادرة سابقاً بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤ في المقام الأول لتحديث القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بناءً على التقييم الذي أجراه المقيم المعتمد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية لتقييم الإستثمارات العقارية وتعديل قياس الوحدات المتاحة للبيع وبعض التعديلات الأخرى للفترة السابقة وتحسينات للإيضاحات بوضوح الإيضاح رقم (٣٢) مريداً من التفاصيل حول طبيعة هذه التغييرات. أصدرنا تقرير مراجع الحسابات غير المتحفظ عن القوائم المالية الصادرة سابقاً في ٣ يوليو ٢٠٢٤ وبعد هذه التعديلات، نقدم هذا التقرير الجديد عن القوائم المالية المعد إصدارها.

تقرير على المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجئت القوائم المالية المعد إصدارها متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بعدادر الشركة وذلك في الحدود التي تشتمل بها مثل تلك البيانات بالعدادر.



ياسر حمدي عرفه

زميل جمعية المحاسبين والمراقبين المصريين
عضو المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين
سجل المحاسبين والمراجعين ١٢٦٠٧
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٤١٠

القاهرة في ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٤



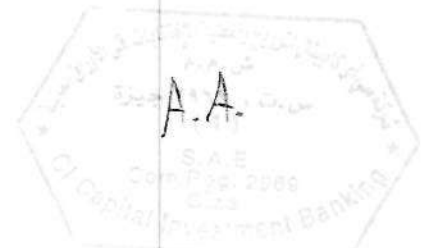
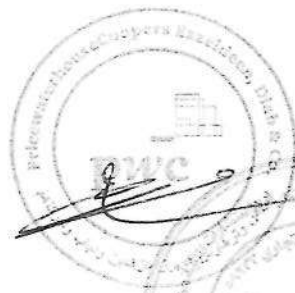
Handwritten signature of the auditor.



٤٦١٦٠



Matouk
Bassionny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gohari
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27854228
F+ (202) 27854221



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassioumy
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

ICI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المعاد إصدارها - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

ملاحظة**	ملاحظة**	معاد إصدارها*	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
١ يناير ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
				الأصول غير المتداولة
			٥	أصول ثابتة
١٠,٥٣٢,٢٦٩	٢٣,٢٥٧,٣٨٠	٤٤,٨٢٠,٣٨١	٦	استثمار عقاري
١,٨٠٩,٨٥٩,٤٩٠	٥,٩٥٧,٢١٨,٥١٤	٩,٤٢٢,٨٧٤,١٢٩	٧	دفقات مقدمة تحت حساب شراء استثمار عقاري
-	-	٧١,٧٨٦,٧٣٦	٨	قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول
٣٥,٤١٩,٥٤٢	١٧٨,٥٦١,١١٧	٢٩١,٤٤١,٢٨٣	٩	إجمالي الأصول غير المتداولة
١,٨٥٥,٨١١,٣٠١	٦,١٥٩,٠٣٧,٠١١	٩,٨٣٠,٩٢٢,٥٢٩		الأصول المتداولة
			٨	وحدات متاحة للبيع
٢٦١,٩٥٨,٤٥٥	١٧٨,٧١٧,٤٦٧	٧٦,٤٧٠,٥٣٦	٩	قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء المتداول
١٦,٢٥٥,٢٥٠	١٤٩,٣٢٨,٥٥٦	٢٥٨,٠٤٤,٩٤٦	١٠	مدفونون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة
٥٠,٩٦٧,٦٠٦	٨٢,٤٣٤,٩٥٥	٨١,٥٧٤,٩٧٧	١١	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	٣١٩,١٢١	٦,٢٩٠,٠٠٥	١٢	استثمارات في أدون خزانة
١٧,٥٢٨,٨٨٤	١٢٦,٤٧٤,٤٥٤	٨٧,٢١١,١٣٥		التفدية وما في حكمها
٣٤٦,٧١٠,١٩٥	٥٣٧,٢٧٤,٥٢٣	٥٥٦,١٢٢,٩٩٢		إجمالي الأصول المتداولة
٢,٢٠٢,٥٢١,٤٩٦	٦,٦٩٦,٣١١,٥٣٤	١٠,٣٨٧,٠٦٥,٥٢١		إجمالي الأصول
			١٣	حقوق الملكية
٨٠٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال المدفوع
٤٨,٠١٧,٣١٧	١٦٣,٥٤١,١٠٧	٣١٠,٨٢٢,٩٧٠	١٥	احتياطي قانوني
٣٨٩,٤٤١,٨٠٠	٢,٥٨٤,٣٩٣,٨٠٤	٥,٣٨٥,٧٨٩,٢١٠	١٦	أرباح مرحلة
١,٢٤١,٤٥٩,١١٧	٣,٩٨٥,٩٣٤,٩١١	٦,٩٢٤,٧٧٢,١٨٠	١٧	إجمالي حقوق الملكية
			١٨	الالتزامات غير المتداولة
٥٤٣,٧٩٣,٤٣٧	١,١١١,٣٢٦,٢٩٣	١,٣٦١,٣٠٨,٤١٢	١٩	قروض - الجزء غير المتداول
٣,٦٨٠,١٢٧	٩٤٤,٠٠٠	٩٤٤,٠٠٠	٢٠	أوراق دفع - الجزء غير المتداول
٣٠٤,٨٨٤,٩٦٠	٩٠١,٠٨١,٢٧٩	١,٦٧٣,٨٧٩,٣٢٠	٢١	الالتزامات ضريبة الدخل المؤجلة
٨٥٢,٣٥٨,٥٢٤	٢,٠١٣,٣٦١,٥٧٢	٣,٠٣٦,١٣١,٧٣٢	٢٢	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			٢٣	الالتزامات المتداولة
١,١٣٩,٢٤٧	١,١٣٩,٢٤٧	١,١٣٩,٢٤٧	٢٤	المخصصات
٦١,٨٨٨,٠٨٥	١٢٦,٤٣٠,٨٣٢	١٦٩,٤٦٣,٢٢٤	٢٥	قروض - الجزء المتداول
٤٠,٤٥٠,١٦٣	١٣٠,٢٢٢,٤٦٣	٩٢,٢٠٥,٣١٦	٢٦	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء المتداول
-	٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-	٢٧	مدينون شراء أصول
٩٧٨,٣٩٣	-	-	٢٨	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤,٢٤٧,٩٦٧	١٨,٤٥٢,٧٦٤	١٠٨,٠٦٩,٥٣٤	٢٩	ودائع متعلقة بمصاريف الصيانة
-	-	٤٥,٢٨٤,٢٨٨	٣٠	التزامات ضريبة الدخل الجارية
١٠٨,٧٠٣,٨٥٥	٦٩٧,٠١٥,٠٥١	٤١٦,١٦١,٦٠٩	٣١	إجمالي الالتزامات المتداولة
٩٦١,٠٦٢,٣٧٩	٢,٧١٠,٣٧٦,٦٢٣	٣,٤٥٢,٢٩٣,٣٤١	٣٢	إجمالي الالتزامات
٢,٢٠٢,٥٢١,٤٩٦	٦,٦٩٦,٣١١,٥٣٤	١٠,٣٨٧,٠٦٥,٥٢١		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٦٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المعاد إصدارها

* تم سحب القوائم المالية المصدرة سابقاً للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والمصدرة بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤ واستبدالها بهذه القوائم المالية. كان التعديل ضرورياً لتغيير المعالجة المحاسبية للاستثمارات المقارنة والوحدات المتاحة للبيع، وبعض التعديلات الأخرى للفترة السابقة وكذلك تصنيفات الإفصاحات وذلك كما هو مفصل في (إيضاح ٣٢).

** وفقاً لإيضاح إعادة الإصدار رقم ٣٢، تم تعديل أرقام المقارنة لتعكس بعض التعديلات على القوائم المالية. يبين الإيضاح تفاصيل التعديلات وتأثيرها على بنود القوائم المالية.

شامل أبو الفضل
رئيس مجلس الإدارة

طارق عبد الرحمن
العضو المنتدب

أحمد خليل سيد
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٤

تقرير مراقب الحسابات مرفق

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المعدل اصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

معدلة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	معدلة اصدارها ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	ايضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٢٢,٧٢٠,٢٩٨	٢٢٩,١٨١,٤١٩		إيرادات إيجارات
٣٥٠,١٠٢,٧٨٦	٤٧٨,٢٤٠,٧٩٢		إيرادات بيع وحدات
٣٩,٩٩٢,٢٢٤	٥٠,٩٤٠,٤٠٢		إيرادات خدمات الصيانة
٢,٢٩٩,٢٨٢	١٢,٠١٥,١٥٥		إيرادات الفائدة على تمويل الوحدات المباعة
١٧,٦٧٧,٥٦٦	٢٢,٥٠٤,١٦٠	٢٠	إيرادات أخرى
٦٤٣,٨٠٢,١٥٧	٩١٢,٨٨١,٩٢٨		إجمالي الإيرادات
(٧٣,٧١١,٥٥٤)	(١٠٤,٧٥٥,٤٦٨)	٢١	تكاليف التشغيل المتعلقة بالإيجارات والصيانة
(٨٣,٢٤٠,٩٨٨)	(١٠٢,٢٤٦,٩٣١)		تكلفة الوحدات المباعة
(١٥٦,٩٥٢,٥٤٢)	(٢٠٧,٠٠٢,٣٩٩)		إجمالي تكلفة الإيرادات
٤٨٦,٨٤٩,٦١٥	٧٠٥,٨٧٩,٥٢٩		مجموع الربح
٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨	٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤		الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة لعائلة للاستثمارات العقارية
(٤٦,٧١٥,٤١٩)	(٤٠,٠٨١,٠٣١)	٢١	مصرفات بيع وتسويق
(٣٩,٠٣٩,٦٨٤)	(٦٤,٤٢٠,٩٠٥)	٢١	مصرفات عمومية وإدارية
(٤,١٢٤,٢٧٦)	٤,٦٤٢,١٣٥	٢٢	صافي اضمحلال (رد اضمحلال) الأصول المالية
-	٢٣,٧٧٩,٦٦٦	٢٣	أرباح بيع استثمارات
٣,٠٠٦,٣٩٨,٣٣٤	٤,٠٠٢,١٩٨,٠٢٨		أرباح التشغيل
١٢,٢٦٠,٢٤٩	٢٩,٨٥٨,٨٧٢	٢٤	إيرادات التمويل
(١١١,٩٨٦,٤٧٠)	(٢٧٠,٣٠٠,٠٩٩)	٢٥	تكاليف التمويل
٢,٩٠٦,٦٧٢,١١٣	٣,٧٨٠,٠٢٦,٨٤١		أرباح العام قبل الضرائب
-	(٥٨,٣٩١,٥٣١)	ج/٢٦	مصرفات ضرائب الدخل الجارية
(٥٩٦,١٦٦,٣١٩)	(٧٧٢,٧٩٨,٠٤١)	ج/٢٦	مصرفات ضرائب الدخل المؤجلة
٢,٣١٠,٤٧٥,٧٩٤	٢,٩٤٨,٨٣٧,٢٦٩		صافي ربح العام
١٩,٤٠	٢٣,٨٢	٢٧	نصيب المهر الأساسي والمخفض (حنيه مصرى / نسهم)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٦٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المعدل اصدارها



شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27054228
F: (202) 27054228

bakertilly

arqaam

CI
CAPITAL

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القنوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحمليات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المعدل إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

محللة	محلل إصدارها	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢,٣١٠,٤٧٥,٧٩٤	٢,٩٤٨,٨٣٧,٢٦٩	صافي ربح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر
٢,٣١٠,٤٧٥,٧٩٤	٢,٩٤٨,٨٣٧,٢٦٩	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٦٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المعاد إصدارها

[Handwritten signature]



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiony
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل وسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

أ	الإحتياطي القانوني	رأس المال المنفوع	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٠,٣١٨	١,٤٠٩,١٣٠	٨٠٤,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ كما سبق إصداره
٨,٦٢٤	٧٤,٧٤٣,٠٨٦	-	٣٢	أثر التغيرات في السياسة المحاسبية
٠,٥٠٦	(٢٨,١٣٤,٨٩٩)	-	٣٢	أثر التغيرات في تصحيح الأخطاء
١,٨٠٠	٤٨,٠١٧,٣١٧	٨٠٤,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠٢٢
٥,٧٩٤	-	-		إجمالي الدخل الشامل عن العام (المعدل)
٠,٧٩٠	١١٥,٥٢٣,٧٩٠	-		محلول إلى احتياطي قانوني
٠,٨٠٤	١٦٣,٥٤١,١٠٧	٨٠٤,٠٠٠,٠٠٠		
-	-	٤٣٤,٠٠٠,٠٠٠	١٣	المعاملات مع الملاك بصفتهم ملاك
-	-	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصدر والمنفوع
٠,٨٠٤	١٦٣,٥٤١,١٠٧	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٠,١٦١	١٤,٢٥٤,٦٦٥	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ كما سبق إصداره
٥,١٥٣	١٧٨,٣٦٧,١١٣	-	٣٢	أثر التغيرات في السياسة المحاسبية
٠,١٨٨	(٢٩,٠٨٠,٦٧١)	-	٣٢	أثر التغيرات في تصحيح الأخطاء
٠,٨٠٤	١٦٣,٥٤١,١٠٧	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠٢٣
٧,٢٦٩	-	-		إجمالي الدخل الشامل عن العام (المعاد إصداره)
٠,٨٦٣	١٤٧,٤٤١,٨٦٣	-		محلول إلى احتياطي قانوني
١,٢١٠	٣١٠,٩٨٢,٩٧٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد المعدل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٦٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المعاد إصدارها

Matouk
Bassiony
& Hennawy

pwc

CI
CAPITAL

Matouk
Bassiony
& Hennawy

arqaam

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

محللة	معاد إصدارها	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		
٢,٩٠٦,٦٧٢,١١٣	٣,٧٨٠,٠٦٦,٨٤١		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي ربح العام قبل الضرائب
			تعديلات:
٣,٥٣٩,٦٨٣	٣,٥٦٢,٤٩٦	٢١	إهلاك أصول ثابتة
(٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨)	(٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤)	٢٥	صافي الأرباح الفجائية عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١١١,٩٨٦,٤٧٠	٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	٢٥	فوائد مدينة عن القروض
(٣,٩١٤,٤٤٠)	(٩,٠٠٢,١٨٤)	٢٤	فوائد دائنة
-	(١,٩٥٠,٣٦٦)	٢٤	فوائد دائنة على آئون الخزينة
-	(٢٣,٧٧٩,٦٦٦)	٢٢	الأرباح من بيع الأوراق المالية (رد)
٤,٩٢٤,٢٧٦	(٥,٠٨٣,٨٥٧)	٢٢	إستمحلال أصول مالية
٤١٢,٩٨٠,٠٠٤	٦٢٢,٣٥٢,٥٤٩		أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في رأس المال العامل
			وحدات متاحة للبيع
٨٣,٢٤٠,٩٨٨	١٠٢,٢٤٦,٩٣١		قروض مستحقة عن عمليات البيع
(٢٧٥,٩٩٠,٥٥٢)	(٢٢٠,٨٨٩,٨٢٩)		مدفونون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة
(٣٥,٦٤١,٩٠٩)	(٧,٦٩٩,٣٠٢)		ودائع متعلقة برسوم الصيغة
١٤,٢٠٤,٧٩٧	٨٩,٦١٦,٧٧٠		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٨٧,٠٣٦,١٧٣	(٣٨,٠٧٧,١٤٧)		مستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٢٩٣,١٣٦)	(٥,٩٧٠,٨٨٤)		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٩٧٨,٣٩٣)	-		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
٢٨٣,٥٥٧,٩٧٢	٥٤١,٦٨٩,٠٨٨		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
			مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٦,٢٦٤,٧٩٤)	(٢٥,١٢٥,٤٩٧)	٥	مدفوعات لشراء استثمار عقاري
-	(٧١,٧٨٦,١٣٥)	٧	مدفوعات لشراء استثمار عقاري
(١,١٠٣,٧٠٠,٥٤٠)	(٧٥,٢٥٦,٩٨٢)	٦	مدفوعات لشراء استثمار عقاري ومشروعات تحت التنفيذ
-	(١٢٠,٧٦٩,٧٤٥)	١٨	مدفوعات لشراء أصول
-	(٤٤,٨٢١,٨٦٠)	١١	مدفوعات لشراء آئون خزينة
-	(٢٩,١٩٣,٠٣٥)		المدفوعات لشراء الأوراق المالية
-	٥٢,٩٧٢,٧٠١		مدفوعات من بيع أوراق مالية
٣,٩١٤,٤٤٠	٩,٠٠٢,١٨٤		المدفوعات لشراء أصول
(١,١١٦,٠٥٠,٨٩٤)	(٦,٤٩٨,٩٦٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٤٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-	١٣	رأس المال المدفوع
٢٥٥,٧٢٥,٦٤١	٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥		متحصلات من القروض
(٣٣,٧٩٧,١٧٣)	(١٣٧,٣٦٤,٩٤٩)		سداد قروض
(١١٤,٤٨٩,٩٧٦)	(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)		سداد فوائد القروض
٩٤١,٤٣٨,٤٩٢	٢٤٠,٦٢٤,٥٦٢		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١,٨٠,٩٤٥,٥٧٠	(٣٩,٢٦٣,٣١٩)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها
١٧,٥٢٨,٨٨٤	١٢٦,٤٧٤,٥٥٤	١٢	النقدية وما في حكمها أول العام
١٢٦,٤٧٤,٤٥٤	٨٧,٢١١,١٣٥	١٢	النقدية وما في حكمها آخر العام

المعاملات غير نقدية:

٤١٣,٢٧٦,٦٥٢	٣٨,٩٨٧,٢٣٥	أ/٦ و ب/٦	محول من مشروعات تحت التنفيذ إلى استثمار عقاري
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-	ب/٨	محول من دائون شراء أصول إلى استثمار عقاري
-	١٣,١٠٧,٢٤٣	ب/٩	نسبة صريفة الدخل مقابل صريفة حصص متبع مدينة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ١٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المعاد إصدارها

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

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 في ٢١ سبتمبر ٢٠٠٧ ويبلغ عمر الشركة ٢٥ سنة.

يقع مركز الشركة الرئيسي في ٢ شارع وادي النيل - المهندسين - الجيزة

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

المساهم الرئيسي لشركة بنيان هي شركة Sky Realty Holding Limited بنسبة ٩٩.٩٩٩٪ مؤسسة طبقاً لقوانين مركز دبي المالي العالمي DIFC. الشركة الأم الرئيسية هي شركة Compass Investment Holding Ltd بنسبة ٣٧.٠٢٪ مؤسسة أيضاً طبقاً لقوانين مركز دبي المالي العالمي DIFC.

تم اعتماد إعادة إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة مع الأخذ في الاعتبار - لجمعية لعامة لمساهمي لشركة لها الحق في تعديل القوائم المالية المعد إصدارها بعد إصدارها.

تمت الموافقة على إصدار القوائم المالية المعد إصدارها من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢ - السياسات المحاسبية

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية المعد إصدارها والتي يتم تطبيقها بنسبة على كل الفترات المالية المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

٢.١ - أسس إعداد القوائم المالية المعد إصدارها

أ - أسس الإعداد

أعدت هذه القوائم المالية المعد إصدارها طبقاً لمعايير المحاسبة لمصرية والقوانين ذات العلاقة، وعلى أساس التكلفة التاريخية.

تقوم الشركة بعرض أصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالي المعد إصدارها بناء على التصنيف المتداول / غير المتداول، ويتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، و
- كونه نقدية أو ما في حكمها باستثناء النقد المقيد من قتيادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد القوائم المالية.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، و
- النقدية أو ما في حكمها ما لم يتم تقييد تبادلها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد القوائم المالية.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

(أ) أسس الإعداد (تابع)

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة. يتم تصنيف أصول والتزامات الضريبة المؤجلة كإصول والتزامات غير متداولة.

ين إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وفروض محاسبية هامة وكذلك قيام إدارة الشركة باستخدام أحكام شخصية عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يوضح الإيضاح رقم (٤) التقديرات والفروض المحاسبية الهامة لهذه القوائم المالية المعاد إصدارها وكذلك الأحكام الشخصية الهامة التي استخدمتها إدارة الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

تتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

(ب) إعادة إصدار القوائم المالية

تم سحب القوائم المالية المصدرة سابقاً للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ المصدرة في ٧ مايو ٢٠٢٤ وتم استبدالها بهذه القوائم المالية. كان التعديل ضرورياً ليعكس التغييرات التالية:

تقييم الاستثمارات العقارية:

بعد الإصدار السابق للقوائم المالية في ٧ مايو ٢٠٢٤، حددت إدارة الشركة أنه كان يجب على الشركة تعيين مقيم معتمد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما يتماشى مع متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤). يوضح الإيضاح رقم ٣٢ التأثير على القوائم المالية المعاد إصدارها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

المعالجة المحاسبية للوحدات المتاحة للبيع:

تم تعديل صياغة المعالجة المحاسبية للوحدات المتاحة للبيع لتعكس وحدات معينة للبيع كمخزون بدلاً من الاستثمارات العقارية. راجع الإيضاح ٣٢ لمعرفة تفاصيل القوائم المعدلة.

التعديلات الأخرى وتحسينات الإفصاحات:

بالإضافة إلى التغييرات المذكورة أعلاه، تم تعديل وتحسين بعض الإفصاحات كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٢.



شركة بنيان للتنمية والتجارة



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed El-Baradei
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954211

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ ملخص أهم تعديلات معايير المحاسبة المصرية

١) في ٣ مارس ٢٠٢٤ أصدر السيد رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية والتي تتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة. وبناءً عليه تم نشر هذه التعديلات على معايير المحاسبة في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ وتتلخص أهم التعديلات فيما يلي والتي سيتم تنفيذها للقرارات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

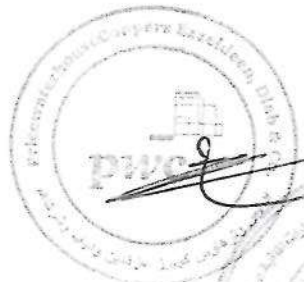
اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق وتأثيره
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي"	"نطاق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "تحديد سعر الصرف اللحظي عندما لا يكون هناك إمكانية للتبادل بين عملتين" "القياس" - قد تصبح العملة التي يصعب استبدالها بعملة أخرى في تاريخ القياس قابلة للاستبدال لاحقاً بتلك العملة الأخرى، ويجوز للمنشأة أن تستنتج أن سعر الصرف الأول اللاحق يفي بالشروط المذكورة في الفقرة (١٩)، وعندما يكون السعر كذلك، يجوز للمنشأة استخدام هذا السعر كسعر صرف لحظي مقدر. - عندما تكون هناك صعوبة في استبدال عملة بعملة أخرى في تاريخ القياس، يجب على المنشأة تقدير سعر الصرف اللحظي في ذلك التاريخ، ويجب أن يتوافق سعر الصرف اللحظي المقدر مع الشروط المقررة في تاريخ القياس. - عند تقدير سعر الصرف اللحظي كما هو مطلوب بموجب الفقرة (١٩)، يجب على المنشأة استخدام سعر الصرف الملحوظ كسعر صرف لحظي مقدر عندما يلبي سعر الصرف الملحوظ الشروط المنصوص عليها في الفقرة (١٩). "الإفصاحات" تمت إضافة بعض الإفصاحات الجديدة إلى سعر الصرف اللحظي.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. وقد قامت الشركة بتقييم عدم وجود أي تأثير حيث لا يوجد نقص في قابلية الصرف في أنشطة الشركة المتعلقة بالعملات الأجنبية.



Handwritten signature



Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Gosh
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحملات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدل إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - المبيعات المحاسبية (تابع)

٢.٢ ملخص أهم تعديلات معايير المحاسبة المصرية (تابع)

اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق وتأثيره
معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة"	"تطابق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والشركات المشتركة. - عند قيام المنشأة بإعداد قوائم مالية منفصلة، يجب عليها أن تستخدم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة، وفي المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة، وفي الشركات الشقيقة: ١- بالتكلفة ٢- وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية ٣- باستخدام طريقة حقوق الملكية كما هو موضح في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) الاستثمارات في الشركات الشقيقة إذا يجب على المنشأة تطبيق نفس المعالجة المحاسبية لكل فئة من الاستثمارات. إذا صُنفت المنشأة الاستثمارات المسجلة بالتكلفة أو استخدمت حقوق الملكية كأصول محظوظ بها لغرض البيع أو التوزيع (أو ضمن مجموعة من الأصول التي يتم التخلص منها أو الاحتفاظ بها للبيع) وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٢)، والأصول غير المتداولة المحظوظ بها لغرض البيع والعمليات الغير مستمرة. يجب على المنشأة المحاسبة عن هذا الاستثمار من تاريخ هذا التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٢). أما الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، فلن يتغير قياسها في مثل هذه الحالات.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. وقد قامت الشركة بتقييم عدم وجود أي تأثير حيث أن الشركة ليس لديها أي استثمار في شركات تابعة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"	"تطابق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "يجب على الشركة اختيار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة كسياسة محاسبية ويجب تطبيق هذه السياسة على جميع الاستثمارات العقارية. "القياس" - "نموذج القيمة العادلة" بعد الاعتراف المبذول، يجب على المنشأة قياس جميع الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - يجب إدراج الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي تنشأ فيها هذا التغير أو من خلال الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عمر الأصل. أو الاستثمار. - في حالة زيادة القيمة الدفترية للاستثمار العقاري نتيجة تقييمه بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بالزيادة في الدخل الشامل الآخر وتصنيفها ضمن حقوق الملكية تحت عنوان فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة. ومع ذلك، يجب إثبات الزيادة من الأرباح أو الخسائر بالدفتر الذي يعكس فيه انخفاضاً في تقييم نفس الاستثمار الذي تم الاعتراف به سابقاً في قائمة الأرباح أو الخسائر.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. وقد قامت الشركة بتطبيق هذه التعديلات مبكراً. يرجى الرجوع إلى إيضاح (٣٢) للحصول على التفاصيل.
"الإفصاحات"	تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة.	"الإفصاحات"

ب) صدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم (٣٥٢٧) و (٣٥٢٨) لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ بصافي معيار جديد إلى معايير المحاسبة المصرية رقم ٥١ "اقتصاديات التصخم المفرط"، وقد تم نشر المعيار الجديد في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤. ولا يعتبر الاقتصاد المصري لأن قصداً مفرض التصخم وفقاً للتعريفات الواردة في المعيار

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢.٢ ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

تم قياس وعرض القوائم المالية المعاد إصدارها باستخدام عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها الشركة أنشطتها "عملة التعامل". ويتم عرض القوائم المالية المعاد إصدارها بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

(ب) المعاملات والأرصدة

تثبت المعاملات التي تتم بعملية أجنبية خلال العام عند الاعتراف الأولي بعملية التعامل للشركة وذلك على أساس ترجمة قيمة العملة الأجنبية التي تتم بها المعاملة باستخدام سعر الصرف اللحظي المساد بين عملة التعامل والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة وكذلك تترجم البنود ذات الطبيعة النقدية بعملية أجنبية باستخدام سعر الإقفال في نهاية كل فترة مالية وتعترف الشركة بفروق العملة الناتجة عن تسوية بنود ذات طبيعة نقدية أو عن ترجمة بنود ذات طبيعة نقدية - باستخدام أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت في ترجمتها عند الاعتراف الأولي بها في نفس العام أو في قوائم مالية سابقة - وذلك ضمن الأرباح أو الخسائر في العام التي تنشأ فيها هذه الفروق فيما عدا عندما يتم تأجيل فروق العملة عن ترجمة بند ذو طبيعة غير نقدية في بنود الدخل الشامل الآخر والتي يشكل جزءاً فعالاً من عملية تغطية صافي الاستثمار في عملية أجنبية أو الجزء الفعال من تغطية خطر التقلبات النقدية.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير ذات الطبيعة النقدية كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة، عندما يكون القياس للاحق لهذه البنود بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر كربح أو خسارة كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة. وبالنسبة للأصول المالية المتاحة للبيع والتي لا تمثل بنوداً ذات طبيعة نقدية (على سبيل المثال: أدوات حقوق الملكية) فإن المكاسب أو الخسائر المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر تتضمن أية عناصر مبادلة عملات أجنبية ذات صلة.

٢.٢ الأصول الثابتة

تطبق الشركة نموذج التكلفة في قياس الأصول الثابتة، وتثبت الأصول الثابتة في ظل هذا النموذج بعد الاعتراف به كأصل على أساس التكلفة مخصصاً منها جميع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال. وتتضمن تكلفة الأصل الثابت أي تكاليف تتعلق مباشرة بأصول بالأصل للموقع والحالة التي يصبح عندها مهيئاً للتشغيل بالطريقة المحددة من قبل إدارة الشركة.

يتم تضمين التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق الفوائد الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبنود إلى الشركة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي مكون يتم احتسابه كأصل منفصل عند استبداله. يتم تحميل جميع الإصلاحات والصيانة الأخرى على الربح أو الخسارة خلال فترة إعداد التقارير التي يتم تكديدها فيها.

يتم استخدام طريقة القسط الثابت في توزيع القيمة القابلة للإهلاك للأصول الثابتة على أساس منتظم على مدار العمر الإنتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي تتميز بأن العمر المقدر للاستفادة منها غير محدود.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل مجموعة من أنواع مجموعات الأصول:

أثاث وتجهيزات وديكورات وأخرى	٥ - ٢٠ سنة
سيارات	٤ سنوات
أجهزة اتصالات	٣ سنوات
آلات ومعدات	٣ سنوات
أجهزة حاسب آلي	٣ سنوات
مباني	٥٠ سنة
أخرى	٣ سنوات

تقوم الشركة بمراجعة القيمة التخريدية للأصول الثابتة والأعمار الإنتاجية المقررة للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وتعديلها عندما تختلف التوقعات عن التقديرات السابقة.



A.A.

BONYAN

REAL ESTATE VALUATION

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢.١ الأصول الثابتة (تابع)

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل، ثابت إلى مبلغ قيمته الإسترادية، إذا كانت القيمة الإسترادية لأصل أقل من قيمته الدفترية. ويعتبر ذلك الانخفاض خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة.

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التخلص من بند من الأصول الثابتة من الدفاتر على أساس الفرق بين العائدات الصافية من التخلص من البند والقيمة الدفترية الصافية للبند، ويتم إدراج الربح أو الخسارة الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة في قائمة الربح أو الخسارة.

٢.٢ الاستثمارات العقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في الأراضي والمباني المحتفظ بها لتحقيق عائد من الإيجار أو ارتفاع قيمتها أو كليهما والتي لا تشغلها الشركة.

يحتفظ الاستثمار العقاري، سواء كان ملكية حرة أو مستأجر، بهدف تحقيق دخل إيجاري و/أو من أجل زيادة قيمته. تطبق الشركة نموذج القيمة العادلة. عند الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بتكلفة تشمل تكاليف المعاملات. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تتضمن العقارات الحرة الأراضي والمباني التي تمتلكها الشركة. حيث يتم تأجير المباني للمستأجرين بموجب عقد إيجار تشغيلي. تتضمن العقارات المؤجرة المباني على أرض مؤجرة حيث يتم دفع مدفوعات الإيجار للمؤجر. ويتم محاسبة العقارات المؤجرة للمستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي كاستثمار عقاري ويتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم قياس العقارات التي تحت عقد إيجار تشغيلي أولاً بتكلفة.

يتم تضمين المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي تنشأ فيها. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في كل تاريخ كل فترة مالية. يتم الاعتراف مبدئياً بأقساط وعمليات الإيجار بالتكلفة. يتم الاعتراف بالربح والخسارة الناتجة عن التخلص من الاستثمارات العقارية في الربح أو الخسارة عند التخلص منها أو عندما يتم سحب الاستثمار العقاري بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع أي فوائد اقتصادية مستقبلية من التخلص منه. يتم قياس الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين صافي عائدات التخلص والقيمة الدفترية. يتم رسملة الإضافات اللاحقة التي ستؤدي إلى فوائد اقتصادية مستقبلية والتي يمكن قياس تكلفتها بشكل موثوق.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هي السعر الذي سيتم الحصول عليه من بيع الأصل في معاملة منظمة، دون خصم أي تكاليف معاملة. فضل دليل على القيمة العادلة هو الأسعار الحالية في سوق نشط للعقارات المماثلة في نفس الموقع والحالة.

تصنف شركة التدفقات نقدية لمستخدمي شراء استثمارات عقارية كجزء من الأنشطة الاستثمارية، والتدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الإيجارية كجزء من الأنشطة التشغيلية.

تنقل الشركة العقار من الاستثمارات العقارية إلى المخزون عندما يحدث تغيير في الاستخدام مدعوم بعملية بدء تطوير العقار بهدف بيعه. وعندما تقرر الشركة استبعاد الاستثمارات العقارية دون تطويرها، تستمر الشركة في معاملة ذلك الأصل كاستثمار عقاري حتى يتم استبعاده من الدفاتر ولا يتم معالته بعد ذلك كمخزون.



شركة بنيان للتنمية والتجارة

مباشر

pwc

arqaam

A.A.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27054228
F+ (202) 27054228

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٦.٢ - مشروعات تحت التنفيذ

تدرج المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة ويتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ كأصول ثابتة أو استثمار عقاري عندما تستوفي شروط الاعتراف بالأصول الثابتة أو الاستثمار العقاري، وعندما تتجاوز قيمة المشروعات تحت التنفيذ القيمة المتوقعة استردادها يتم تخفيض قيمة المشروعات تحت التنفيذ إلى القيمة التي يمكن استردادها وتحمل الفرق على قائمة الأرباح أو الخسائر.

٧.٢ - الدفعات المقدمة

يتم إثبات الدفعات المقدمة بالتكلفة مطروحا منها مخصص انخفاض القيمة. يتم تصنيف لدفعات المقدمة على أنها غير متداولة عندما يكون من المتوقع الحصول على السلع أو الخدمات المتعلقة بالدفعات المقدمة بعد عام، أو عندما تتعلق بالدفعات المقدمة بأصل سيتم تصنيفه في حد ذاته على أنه غير متداول عند الاعتراف الأولي.

يتم تحويل الدفعات المقدمة لشراء الأصول إلى القيمة الدفترية للأصل بمجرد حصول الشركة على السيطرة على الأصل ومن المحتمل أن تتدفق إلى الشركة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل. إذا كان هناك مؤشر على أن الأصول أو السلع أو الخدمات المتعلقة بالدفعات المقدمة لن يتم استلامها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للدفعات المقدمة وفقاً لذلك ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة المقابلة في الأرباح أو الخسائر عن العام.

٨.٢ - اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بإجراء اختبار اضمحلال قيمة للأصول غير المالية التي لها عمر إنتاجي محدد ويتم إهلاكها أو استهلاكها عند وجود مؤشرات أو دلالات على إمكانية حدوث خسائر اضمحلال في قيمة الأصل.

يتم إجراء اختبار اضمحلال القيمة للأصل بمقارنة قيمته الدفترية مع قيمته الإستراتيجية. القيمة الإستراتيجية للأصل هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر. ولأغراض اختبارات اضمحلال فإنه يتم تخصيص الأصول على أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية لداخلية من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول (الوحدة التي تولد النقد).

تقوم الشركة بالاعتراف بخسارة اضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر وذلك بقيمة المبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الإستراتيجية له.

تقوم الشركة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دلالة على أن خسارة اضمحلال أي أصل معترف بها، خلاف الشهرة، في السنوات السابقة انخفضت جزئياً أو كلياً فعندئذ تقوم الشركة بتقييم القيمة الإستراتيجية لذلك الأصل.

يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت، كما يتم رد خسائر اضمحلال القيمة والتي يجب ألا تتعدي القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك). ويعترف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٩.٢ - الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. أفضل دليل على القيمة العادلة هو السعر في سوق نشط. السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر.

تكاليف المعاملة

هي تكاليف إضافية ترتبط مباشرة باقتناء أو إصدار أو استبعاد أداة مالية التكلفة الإضافية هي التكلفة التي لا يتم تكديدها إذا لم تتم المعاملة. تشمل تكاليف المعاملة الرسوم والعمولات المدفوعة للوكلاء (إما في ذلك الموظفين الذين يعملون كوكلاء بيع) والمستشارين والوسطاء والتجار والرسوم التي تفرضها الجهات التنظيمية وبورصات الأوراق المالية وضرائب ورسوم التحويل. لا تشمل تكاليف المعاملة أقساط الدين أو التخفيضات أو تكاليف التمويل أو التكاليف الإدارية الداخلية أو تكاليف الاحتفاظ.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٩.٢ - الاندوات المالية (تابع)

التكلفة المستهلكة

هي المبلغ الذي تم به الاعتراف بالأداة المالية عند الاعتراف الأولي ناقصاً أية مدفوعات، بالإضافة إلى القوائد المستحقة، بالنسبة للأصول المالية فيكون ناقصاً أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة. تشمل الفائدة المستحقة استهلاك تكاليف المعاملة الموزعة عند الاعتراف الأولي وأي علاوة أو تخفيض حتى تاريخ الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. لا يتم عرض إيرادات الفائدة المستحقة ومصرفات الفائدة المستحقة، بما في ذلك الكوبون المستحق والتخفيض أو العلاوة المستحقة (بما في ذلك الرسوم الموزعة عند الإصدار، إن وجدت)، بشكل منفصل ويتم تضمينها في القيم الدفترية للبنود ذات الصلة في قائمة المركز المالي للمعاد إصدارها.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

هي طريقة لتخصيص إيرادات الفائدة أو مصرفات الفائدة على مدار العام المتعلقة بها، وذلك لتحقيق معدل فائدة دوري ثابت (معدل الفائدة الفعلي) على القيمة الدفترية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم على أساسه خصم المدفوعات النقدية المستقبلية لمقدرة أو التخصيصات (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية) على مدار العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة اقصر، إذا كان ذلك ملائم، إلى مجموع القيمة الدفترية للأداة المالية. يقوم معدل الفائدة الفعلي بخصم التدفقات النقدية لاندوات الفائدة المتغيرة حتى تاريخ إعادة تسعير الفائدة القادم، باستثناء العلاوة أو التخفيض الذي يعكس توزيع الائتمان على السعر المتغير المحدد في الأداة، أو المتغيرات الأخرى التي لم يتم إعادة تعيينها إلى أسعار السوق.

يتم استهلاك هذه العلاوة أو التخفيضات على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. يشمل حساب القيمة الحالية جميع الرسوم المدفوعة والمستلمة بين أطراف العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

الاعتراف الأولي

يتم الاعتراف الأولي للأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف الأولي بجميع الأدوات المالية الأخرى بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملة. أفضل إثبات على القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي هو سعر المعاملة. يتم تسجيل الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي فقط إذا كان هناك فرق بين القيمة العادلة وسعر المعاملة والذي يمكن إثباته من خلال معاملات السوق الحالية الأخرى القابلة للملاحظة لنفس الأداة أو من خلال أساليب تقييم متضمنة مداخلتها فقط البيانات من الأسواق القابلة للملاحظة. بعد الاعتراف الأولي، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية التي تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مما يؤدي إلى خسارة محاسبية فورية.

التصنيف والقياس اللاحق - فئات القياس

تقوم الشركة بتصنيف الأصول المالية والتكلفة المستهلكة. يعتمد التصنيف والقياس اللاحق لاندوات الدين المالية على: (١) نموذج عمل الشركة لإدارة مخاطر الأصول ذات الصلة (٢) وخصائص التدفقات النقدية للأصل.

١٠.٢ - الأصول المالية

الاضمحلال في قيمة الأصول المالية - مخصص خسارة الائتمان للخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة، على أساس استطلاعي، بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المستهلكة. تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بمصافي خسائر الاضمحلال في قيمة الأصول المالية وأصول العقود في تاريخ كل مركز مالي. يمكن قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة: (١) مبلغ مرجح غير متغير واحتمالي يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، (٢) القيمة الزمنية للنقد و (٣) جميع المعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة بدون تكلفة ومجهود غير منير في نهاية كل فترة مالية حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف المستقبلية.

يتم عرض أدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة والمدينون التجاريون والأرصدة المتبقة الأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والاستثمارات في أدوات الخزنة والنقدية وما في حكمها في قائمة المركز المالي مخصصاً منها بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١٠٠٢ - الأصول المالية (تابع)

الاضمحلال في قيمة الأصول المالية - مخصص خسارة الائتمان للخسائر الائتمانية المتوقعة (تابع)

تطبق الشركة النهج المبسط للاضمحلال في قيمة المدينون التجاريون طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عند الاعتراف الأولي للمدينون.

لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع المدينون التجاريون بناء على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والاستحقاقات القائمة.

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى التحصيلات من المدينون التجاريون التي تم جمعها على مدى ٣٦ شهراً قبل تاريخ المركز المالي، والخسائر التاريخية المقابلة التي تم تكديدها خلال هذه العام. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الأرصدة المدينة. حددت الشركة إجمالي الناتج المحلي في البلدان الذي تباع فيه بضائعها وخدماتها لتكون أكثر العوامل ذات الصلة، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.

بالنسبة للأصول المالية الأخرى، تطبق الشركة نموذجاً من ثلاث مراحل لاضمحلال القيمة، بناءً على التغيرات في الجودة الائتمانية منذ الاعتراف الأولي. يتم تصنيف الأداة المالية التي لم تضاعف قيمتها الائتمانية عند الاعتراف الأولي في المرحلة (١). حيث يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة في الأصول المالية في المرحلة (١) بمبلغ مساوٍ لجزء من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي ينتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً التالية أو حتى الاستحقاق التعاقدية، إذا كان أقصر ("الخسارة الائتمانية المتوقعة لاثني عشر شهراً"). إذا حددت الشركة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي (SICR)، يتم تحويل الأصل إلى المرحلة (٢). ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، أي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية مع مراعاة الدفعات المقدمة المتوقعة، إن وجدت ("الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر"). راجع الإيضاح رقم (٣) للحصول على وصف لكيفية تحديد الشركة لحدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. إذا قامت الشركة بتحديد أن أحد الأصول المالية اضمحلت قيمته الائتمانية، يتم تحويل الأصل إلى المرحلة (٣) ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أنها خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر. إن تعريف الشركة للأصول منخفضة القيمة الائتمانية وتعريف التعثر موضع في الإيضاح ٣.

يتم الإيضاح رقم ٣ معلومات حول المخاطر والافتراضات وأساليب التقدير المستخدمة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، بما في ذلك شرح لكيفية دمج الشركة للمعلومات التطلعية في نماذج لخسائر الائتمانية المتوقعة.

الأصول المالية - الإعدام

تم إعدام الأصول المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تستنفذ الشركة جميع جهود الاسترداد المعنوية والتوصل إلى أنه لا يوجد توقعات معقولة بالاسترداد. يمثل الإعدام حدث استبعاد. يجوز للشركة عدم الأصول المالية التي لا تزال خاضعة لنشاط الإنقاذ عندما تسعى الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة تعاقدياً، ومع ذلك، لا يوجد توقعات معقولة باستردادها.

الأصول المالية - الاستبعاد

تقوم الشركة باستبعاد الأصول المالية عندما () يتم سداد الأصول أو تنتهي صلاحية حقوق التدفقات النقدية من الأصول أو (ب) تقوم الشركة بتحويل حقوق التدفقات النقدية من الأصول المالية أو دخلت في ترتيب تمويل موئل بينما (١) حلت أيضاً جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصول أو (٢) تحويل مخاطر ومزايا ملكية الأصول بصورة جوهرية أو عدم تحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولكن عدم الاحتفاظ بالسيطرة.

يتم الاحتفاظ بالسيطرة إذا: لم يكن للطرف المقابل لفترة لعلية على بيع الأصل بالكامل في طرف ثالث غير مرتبط دور الحاجة إلى فرض قيود إضافية على البيع.

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassoumy
& Hennawyالمستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١١-٢ الالتزامات المالية

الالتزامات المالية - فئات القياس

يتم قياس الالتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المستهكة، باستثناء:

(١) الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تطبيق هذا التصنيف على المشتقات والالتزامات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة (على سبيل المثال، مراكز قصيرة الأجل في الأوراق المالية)، والمقابل المادي المحتمل المعترف به من قبل المنشأة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والالتزامات مالية أخرى المصنفة على هذا النحو عند الاعتراف الأولي، و

(٢) عقود الضمان المالي ورتباطات القروض.

الالتزامات المالية - الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما ينتهي الالتزام المالي (أي عندما يتم التخلص من الالتزام المحدد في العقد أو الغائه أو انتهاء مدته).

١٢-٢ المقاصة بين أصل والتزام مالي

يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي القيمة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني المقابل للتفريط لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ و الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد. ولكي يكون الحق القانوني للشركة أن تقوم بعمل المقاصة قابلاً للتفريط، فلا بد أن يكون عند وقوع حدث ما في المستقبل والذي غالباً ما يكون بخلاف الطرف الآخر ولا بد أن يعكس ممارسات الشركة لتعدية ومتطلبات الأسواق المالية والظروف الأخرى المرتبطة باعتبارات خطر وتوقيت التدفقات النقدية للشركة.

١٣-٢ مدينون تجاريون

المستحقات التجارية هي المبالغ المستحقة من عملاء الشركة مقابل مبيعات السلع أو الخدمات المقدمة في سياق العمل العادي للشركة. يتم تصنيف المستحقات التجارية ضمن الأصول المتداولة، إذا كان من المتوقع تحصيلها خلال ١٢ شهراً من تاريخ القوائم المالية، أو خلال دورة التشغيل العادية للشركة. يتم الاعتراف بالمستحقات التجارية في البداية بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام سعر الفائدة الفعلي، مطروحاً منه مخصصات انخفاض القيمة.

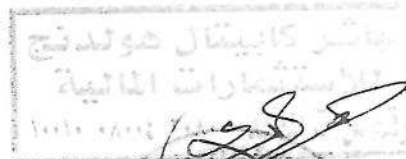
١٤-٢ النقدية وما في حكمها

في قائمة التدفقات النقدية، تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق ولدي البنوك وأرصدة الودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات المالية قصيرة الأجل التي لا تزيد مدة استحقاقها عن ثلاثة أشهر من تاريخ الربط مخصصاً منها أرصدة البنوك سحب على المكشوف.

١٥-٢ الوحدات المتاحة للبيع

يتم تصنيف العقارات كوحدة متاحة للبيع عند شرائها بنية بيعها في المستقبل القريب أو عند تطويرها جوهرياً لإعادة بيعها. يتم قياس الوحدات المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة الوحدات المتاحة للبيع المحولة من الاستثمار العقاري على أساس القيمة العادلة للمباني في وقت تحويلها إلى وحدات متاحة للبيع. القيمة الصافية القابلة للتحقيق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإنجاز وأي تكاليف أخرى ضرورية لإتمام البيع.

يتم الاعتراف بمنع أي تخفيض في قيمة الوحدات المتاحة للبيع نتيجة لانخفاض القيمة لنقطة البيع للوحدات المتاحة للبيع عن قيمتها الدفترية وجميع خسائر الوحدات المتاحة للبيع يتم الاعتراف بها كمصروف خلال الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو الخسارة.



Handwritten signature.



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدل إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١٦-٢ رأس المال والاحتياطي القانوني

١٦-٢-١ يتم تصنيف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يكون هناك التزام بتحويل نقدية أو أصول أخرى. لا يُطلب من لشركة سداد المبلغ المستثمر من قبل المساهمين. تعتبر توزيعات الأرباح تقديرية حيث أنها تدفع للمساهمين وفقاً لتقدير الشركة وليس إلزامية. يتمتع المساهمون بصافي أصول الشركة بعد تسوية جميع الالتزامات.

تظهر التكاليف الإضافية المنسوبة مباشرة إلى إصدار أسهم جديدة في حقوق الملكية كخصم، بعد خصم الضرائب، من العائدات.

١٦-٢-٢ طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ يتم تحويل ٥٪ من صافي أرباح الفترة إلى حساب الاحتياطي القانوني، ويجوز بناءً على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة للشركة وقف هذا التحويل جزئياً إذا بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ولا يجوز توزيع هذا الاحتياطي على المساهمين.

١٧-٢ ضرائب الدخل الجارية والموجلة

تقوم الشركة بالاعتراف بخصم الدخل الجارية والموجلة كإيراد أو مصروف وتدرج في ربح أو خسارة العام. ويعترف بخصم الدخل الجارية والموجلة في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية إذا كانت تتعلق ببنود تم الاعتراف بها - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - في قائمة الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

يتم احتساب ضرائب الدخل عن العام طبقاً لقانون الضرائب الساري في تاريخ الميزانية، تقوم الإدارة بتقييم الموقف الضريبي من خلال القرارات الضريبية مع الأخذ في الاعتبار الاختلافات التي قد تنشأ عن بعض التفسيرات الصادرة من الجهات الإدارية أو التنظيمية ويكون المخصص المناسب لها على أساس المبالغ المتوقعة أن تسدد لمصلحة الضرائب.

يتم الاعتراف بخصم الدخل الموجلة على الفروق الموقتة بين كل من الأساس الضريبي للأصول والالتزامات وبين قيمتها الدفترية في القوائم المالية.

يتم قياس ضرائب الدخل الموجلة باستخدام أسعار وقوائم الضرائب السائدة في تاريخ القوائم المالية والتي من المتوقع أن تكون مطابقة عند استخدام الأصول الضريبية الموجلة أو تسوية الالتزامات الضريبية الموجلة.

لا يتم الاعتراف بالالتزام الضريبي الموجل إذا كان ناتجاً من الاعتراف الأولي للشهرة، كما لا يتم الاعتراف بالخصم الموجلة الناتجة عن الاعتراف الأولي للأصول والالتزامات الناتجة عن معاملة - بخلاف اندماج الأعمال - والتي لا تؤثر على صافي الربح (الخسارة) لمعاشري أو صافي الربح (الخسارة) الضريبي في تاريخ المعاملة.

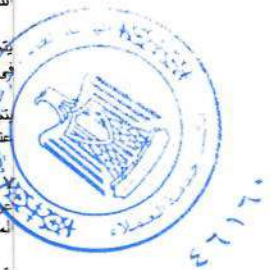
يتم الاعتراف بالأصول الضريبية الموجلة إلى المدى الذي من المتوقع أن يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية يمكن معها استخدام الفروق الموقتة التي نشأت عنها تلك الأصول الضريبية الموجلة.

تقوم الشركة بإجراء مقاصة بين الأصل الضريبي الموجل والالتزام الضريبي الموجل فقط إذا كان للشركة حق قانوني بإجراء مقاصة بين الأصل الضريبي لجاري والالتزام الضريبي الجاري وكانت الأصول الضريبية الموجلة والالتزامات الضريبية الموجلة المتصلة بخصم الدخل المفروضة بواسطة نفس الإدارة الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة أو الوحدات الضريبية المختلفة والتي تنوي تسوية الالتزامات للضريبة الجارية والأصول الضريبية الجارية على أساس الصافي.

١٨-٢ الاقتراض

تقوم الشركة عند الاعتراف الأولي بالاقتراض بقياسه بالقيمة العادلة مضاعفاً إليها تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بالحصول على القرض. وتقوم الشركة بقياس القروض لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، ويتم تحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بشكل منتظم بالفارق بين القيمة الأصلية (مخصوصاً منها تكلفة الحصول على القرض) وبين القيمة في تاريخ الاستحقاق على مدار فترة الاقتراض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تصنيف القروض كإلتزامات متداولة إلا إذا كان لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسوية تلك الإلتزامات لفترة لا تقل عن ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية.



Matouk Bassiouny & Hennawy
12 El-Dokki, Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27854223
F+ (202) 27854224

pwc

arqaam

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢.٢ تكلفة الاقتراض

عندما يتم الاقتراض بصفة عامة أو بغرض اقتناء أصل موهل لتحمل تكلفة الاقتراض، وهو ذلك الأصل الذي يتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، تقوم الشركة برسمنة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء أو إنتاج أصل موهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل حتى يتم الانتهاء من كافة الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل الموهل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير.

عندما يتم اقتراض الأموال بغرض اقتناء أصل موهل لتحمل تكلفة الاقتراض، تقوم الشركة بتحديد قيمة تكلفة الاقتراض التي يتم رسملتها على هذا الأصل والتي تتمثل في تكلفة الاقتراض الفعلية التي تتكبدها الشركة خلال العام بسبب عملية الاقتراض مطروحة منها أي إيراد تحقق من الاستثمار المؤقت للأموال المقترضة.

تقوم الشركة بالاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في العام التي تكبدت فيها الشركة هذه التكلفة.

٢.٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حال (قانوني أو حكمي) ناتجاً عن حدث في الماضي، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنفعة الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد عليها. تقوم الشركة بالاعتراف بالالتزامات الضرورية الخاصة بإعادة الهيكلة وغير المتعلقة بالأنشطة السارية للشركة ضمن تكاليف مخصص عدة الهيكلة.

الالتزام المحتمل هي التزام حال نشأ عن أحداث في الماضي ولم يتم الاعتراف به لأنه ليس من المتوقع أن يكون هناك تدفق خارجاً للمنفعة الاقتصادية للشركة لتسوية هذا الالتزام أو لا يمكن قياس قيمته بطريقة يمكن الاعتماد عليها بصورة كافية ولا تقوم الشركة بالاعتراف بالالتزام المحتمل وبدلاً من ذلك يتم الإفصاح عن الالتزام المحتمل في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو لتسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الالتزام. ويتم الاعتراف بالمخصص على الرغم من الاحتمال الخاص بالتدفق الخارج لأي بند قد يكون صحيحاً، إلا أنه من المتوقع أن يكون التدفق الخارج للموارد مطلوب لتسوية كافة عناصر الالتزام.

على ما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود هاماً، فإن قيمة المخصص هي القيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن يتم طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق التجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة الدفترية للمخصص من فترة لأخرى لتعكس مرور الوقت كتكلفة اقتراض في قائمة الأرباح والخسائر.

عندما يكون من المتوقع إعادة تحميل بعض أو كل التدفقات اللازمة لتسوية مخصص لطرف آخر خارج الشركة، تقوم الشركة بالاعتراف بالاسترداد عندما يكون من المؤكد أن الاسترداد سوف يتم إذا قامت الشركة بتسوية الالتزام، ويعامل الاسترداد كأصل منفصل في قائمة المركز المالي، ويجب ألا تزيد القيمة التي يتم الاعتراف بها للاسترداد عن قيمة المخصص.

٢.٢ عقود الاستئجار

يتم القياس الأولي للأصول والالتزامات الناشئة عن عقد الاستئجار على أساس القيمة الحالية. تشمل التزامات الإيجار صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة ضمنية)، ناقصة أي حوافز إيجارية مدينة.
- تقلص مدفوعات الإيجار المتغيرة أولاً بناء على المؤشر أو المعدل باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء.
- المبالغ المتوقعة أن تكون مستحقة السداد من قبل الشركة بموجب ضمانات القيمة التخريبية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار.
- مدفوعات غرامات إنهاء عقد الاستئجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس أن الشركة تمارس هذا الخيار.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢١.٢ عقود الاستئجار (تابع)

يتم إدراج خيارات التمديد والإلغاء في عدد من عقود استئجار الأصول الثابتة في الشركة. تستخدم هذه الخيارات لتعظيم المرونة التشغيلية من حيث إدارة الأصول المستخدمة في عمليات الشركة. يمكن ممارسة غالبية خيارات التمديد والإلغاء المحتفظ بها فقط من قبل الشركة وليس من قبل المورج المصنعي. يتم تضمين خيارات التمديد (أو فترات ما بعد خيارات الإلغاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهائه). يتم أيضا تضمين مدفوعات الإيجار التي يتم إجراؤها بموجب خيارات تمديد مؤكدة بشكل معقول في قياس الالتزام.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الاستئجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، وهو ما ينطبق عموماً على عقود الاستئجار في الشركة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة، وهو المعدل الذي يتعين على الشركة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة معادلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط و ضمانات وظروف مماثلة.

لتحديد معدل لاقتراض الإضافي تقوم الشركة بما يلي:

- حيثما ممكن، تستخدم تمويلاً حديثاً من طرف آخر حصلت عليه الشركة كتتمتع بداية، ويتم تعديله ليعكس التغييرات في شروط التمويل منذ استلام تمويل الطرف الآخر.
- تستخدم نهج تر كمي يبدأ بمعدل فائدة خالي من المخاطر يتم تعديله لمخاطر الائتمان لعقود الإيجار.
- إجراء تعديلات خاصة بعقد الإيجار، على سبيل المثال، المدة والبلد والعملة والضمان.

تعرض الشركة لريادات مستقبلية محتملة في مدفوعات الإيجار المتغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، غير مدرج في التزام الإيجار حتى تصبح سارية المفعول. حين تصبح التغييرات على مدفوعات الإيجار بناءً على مؤشر أو معدل ساري المفعول، يتم إعادة تقييم التزام الإيجار وتعديله مقابل أصل حق الاستخدام.

يتم تخصيص مدفوعات الإيجار بين تكلفة الأصل والتمويل. ويتم تحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بتكلفة التمويل على مدته فترة عقد الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

يتم الاعتراف بالمنفوعات المتعلقة بعقود الاستئجار قصيرة الأجل وجميع عقود استئجار الأصول منخفضة القيمة بطريقة القسط التام كمنسوبة في الربح أو الخسارة. عقود الاستئجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

تحسين تكاليف الاستئجار خلال فترة العقد، تقدم الشركة حياناً ضمانات القيمة التخريدية فيما يتعلق بعقود الإيجار. تقوم الشركة مبدياً بتقدير وإدراج المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة التخريدية كجزء من التزام عقد الاستئجار. عادة ما تكون القيمة التخريدية المتوقعة عند بدء عقد الاستئجار مساوية و على من المبلغ المضمون، وبالتالي لا تتوقع الشركة دفع أي شيء بموجب الضمانات. في نهاية كل فترة مالية، تتم مراجعة القيمة التخريدية المتوقعة، وتعديلها إذا كان ذلك مناسباً، لتعكس القيمة التخريدية الفعلية المحققة على الأصول المقارنة والتوقعات حول الأسعار لمستقبلية.

٢٢.٢ الدائنون التجاريون

تثبت الدائنون التجاريون أولاً بقيمة البضائع والخدمات المستلمة من الغير، سواء وردت عنها فواتير أم لا. وعندما يكون ذلك جوهرياً، تثبت البضائع والخدمات المستلمة وكذلك الدائنون التجاريون بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة باستخدام معدل الفائدة للقروض المماثلة وتظهر الدائنون التجاريون فيما بعد بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢٣-٢ تحقق الإيراد

تُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة في العقد وباستبعاد الخصرات أو الخصومات. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد الذي يُحتمل عنده تحقق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، بشكل موثوق.

تقوم الشركة بتثبيت الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار المصري رقم ٤٨:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المصرح بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص الشركة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - إثبات الإيراد عندما تفي الشركة بالتزام أداء.

يستوفي الشركة التزام الأداء وتُعترف بالإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد الشروط التالية:
(١) إن أداء الشركة لا يترتب عليه أي أصول للشركة مع أي استخدامات بديلة، ويكون للشركة حق نافذ في استلام دفعات للأداء المنجز حتى تاريخه.
(٢) يشكل أداء الشركة أو يحسن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
يسلم ويستهلك العميل في نفس الوقت المزايا الناتجة عن أداء الشركة عند التنفيذ.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند الوفاء بالتزام الأداء في نقطة زمنية محددة.

عند وفاء الشركة بالتزام أداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المصرح بها، ينتج عن ذلك أصل قائم على العقد للمقابل المالي المحقق من الأداء. عندما تتجاوز قيمة المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام في هذا العقد.

تشمل الإيرادات بيع الوحدات: إيرادات الإيجار، رسوم الخدمات، ورسوم إدارة العقارات.

مبيعات الوحدات: يتم عادة الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على الوحدات إلى المشتري، والذي يحدث عادة عند نقطة البيع.

في وقت البيع، يتم الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الأقساط كإيرادات. ويتضمن ذلك خصم مدفوعات الأقساط المستقبلية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم مناسب. ويتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي مدفوعات الأقساط وقيمتها الحالية كدخل فائدة غير مستحق.

عند استلام أقساط الدفع، يتم توزيع النقد المستلم بين مداد أصل الدين وإيرادات الفائدة على التمويل للوحدات المبيعة. يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تقوم هذه الطريقة باستهلاك إيرادات الفائدة غير المحققة على مدى فترة الأقساط، مما يضمن أن إيرادات الفائدة المعترف بها في كل فترة تعكس معدل عائد دوري ثابت على الرصيد المتبقي من المستحقات.

إيرادات الإيجار: يتم الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة الإيجار. عندما تقدم الشركة حوافز لمستأجرها، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدار مدة الإيجار. على أساس القسط الثابت، كخصم من دخل الإيجار.



٤٦١٦٠

A.A



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٠٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢٣-٢ تحقق الإيراد (تابع)

الإيرادات من رسوم الخدمات ورسوم إدارة العقارات: يتم الاعتراف بالإيرادات من رسوم الخدمة وإدارة خدمات العقارات في الفترة المحاسبية التي تنتقل فيها السيطرة على الخدمات إلى العميل، أي عندما يتم تقديم الخدمة. تعمل الشركة بصفتها الطرف الرئيسي حيث تتمتع الشركة بالقدرة على توجيه الخدمة المقدمة إلى العميل، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات الإجمالية من الخدمات ورسوم إدارة الممتلكات في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. المبالغ المعلنة كإيرادات تكون صافية من المقابل لتغير والمدفوعات للعملاء التي ليست مقبلة خدمات مميزة. قد يشمل هذا المقابل الخصومات.

٢٤-٢ نصيب السهم في الأرباح

النصيب الأساسي:

يخسب نصيب السهم الأساسي في أرباح لعام بقسمة:

- صافي ربح العام لمالكي الأسهم العادية على
- المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة المالية، معدل بالمكافآت في الأسهم العادية الصادرة خلال العام وبعد خصم أسهم الخزينة

النصيب المخفض:

يخسب النصيب المخفض للسهم في الأرباح بتعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بالآثار الناتجة عن كل الأسهم العادية لأخذ في الاعتبار:

- أثر ضريبة الدخل بعد خصم الفوائد وتكاليف التمويل الأخرى المرتبطة بالأسهم العادية المحتملة المخفضة.
- المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الإضافية التي كانت ستبقى معلقة بافتراض تحويل جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

٢٥-٢ توزيعات الأرباح

تدرج توزيعات الأرباح في القوائم المالية للشركة كالتزام في نهاية السنة المالية التي تقر فيها الجمعية العامة للمساهمين هذه التوزيعات.



Handwritten signature in black ink.

A.A.



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد اصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ عناصر المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة. وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة) وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الأثر المالية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.

لا تستخدم الشركة أي من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

١-١-٣ مخاطر السوق

(أ) مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداء المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. يوضح التحليل التالي احتساب تأثير التغيرات المعقولة ولممكنة في العملات الأجنبية مقارنة بالعملة الوطنية للشركة مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على قائمة الدخل الشامل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
١٩,٢٧٧,٥٠٦	٢٥٩,٩٢٣	دولار أمريكي ١:٦٠
١٧,٠٤٢	١٦,٥٠٢	يورو ١:٦٠

الجدول التالي يوضح صافي مركز عملات مقبلة بالجنيه المصري في تاريخ قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
الصافي	الصافي	الأصول
٣٢,١٢٩,١٧٧	٤٣١,٥٣٩	دولار أمريكي ٤٣١,٥٣٩
٢٨,٤٠٣	٢٧,٥٠٤	يورو ٢٧,٥٠٤

(ب) مخاطر الأسعار

لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات حقوق ملكية أو أدوات دين مسجلة ومتداولة في أسواق المال وبالتالي فهي غير معرضة لخطر التغير في القيمة العادلة للاستثمارات نتيجة تغير الأسعار.

(ج) مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداء المالية بسبب التغيرات في أسعار فائدة السوق.

تعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة عن صولها والتزاماتها المرتبطة بفائدة (الودائع البنكية، أدون الحزاة والفروض البنكية)

يوضح الجدول التالي الأصول و(الالتزامات) ذات الفائدة المتغيرة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٣٥,١٦٦,٢٤٢	٦٨,٧٠٨,٧٧٠	نقدية لدى البنوك - حسابات جارية بفوائد
(١,٢٣٧,٧٦٧,١٢٥)	(١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦)	قروض
١,٢٠٢,٦٠٠,٨٨٣	١,٤٦٢,٠٦٥,٨٩٦	الصافي

نقدية لدى البنوك - حسابات جارية بفوائد
قروض
الصافي



٤٦١٦٠

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١.٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

١.١.٣ مخاطر السوق (تابع)

يوضح الجدول التالي تحليل الحساسية للتغيرات المحتملة والمعمولة في أسعار الفائدة مع إبقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة وحسابية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر.

من حساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر هي تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الفائدة على نتائج الشركة لسنة واحدة، بناء على الأصول والالتزامات المالية المحملة بفائدة متغيرة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

التأثير على الأرباح أو الخسائر جنية مصري	الزيادة (النقص) %	
٩٠,١٩٥,٢٥١	± ٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٦,٣٤١,٨٩٨	± ٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢.١.٣ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنشأ عن تخلف أحد الأطراف عن سداد التزاماته التعاقدية مما يتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم قدرته على سداد الالتزام، وتنشأ بشكل أساسي من مستحقات الشركة من العملاء، ولا تعاني الشركة من تركيزات كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تتمتع الشركة بقاعدة عملاء متنوعة. تمثل الإيرادات التي تم الحصول عليها من العميل الرئيسي للشركة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٠٪) من إجمالي دخل الإيجار للشركة.

تنشأ مخاطر الائتمان من النقدية وما في حكمها بالبنوك، والمدينون التجاريون وأرصدة مدينة أخرى، بما في ذلك مستحقات الإيجار من مستأجرين. تقوم الشركة بتنظيم مستويات مخاطر الائتمان التي تقبلها من خلال وضع حدود لتعرضها لطرف مقابل واحد أو مجموعات من الأطراف المقابلة، وتخضع هذه المخاطر للمراجعة ربع السنوية أو بشكل أكثر تكراراً.

تتمتع الشركة بإدارة ائتمان قد وضعت سياسات وإجراءات لإدارة التعرض للمخاطر الائتمانية. تشمل بعض العمليات والسياسات ما يلي:

- يتم إجراء تقييم للجدارة الائتمانية للمستأجر وقدرته على الدفع قبل منح الائتمان.
- حيثما كان ذلك مناسباً، يتم احتجاز الضمانات والرهونات ضد هذه المستحقات.
- بعد منح الائتمان، تقوم إدارة الائتمان بتقييم تحليل اعمار الديون ومتابعة جميع المدفوعات المستحقة
- تقوم إدارة قسم الائتمان بتحديد المخصص المناسب، والمستحقات التي يجب تحويلها للتحويل، والمبالغ التي يجب شطبها. ستقوم الإدارة بالموافقة على الإجراءات والمبالغ.

تعفى الشركة مستحقات متغيرة إذا كانت المبالغ مستحقة لأكثر من عام.

بينما تخضع النقدية وما في حكمها أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧، كانت خسارة الانخفاض المحددة غير جوهرية.

قد تقوم الشركة بحجز الودائع القابلة للاسترداد للمستأجرين حرياً أو كلياً إذا لم يتم تسوية المستحقات من المستأجر أو في حالة حدوث حالات عدم التزام أخرى للعقد.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد اصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢-١-٣ مخاطر الائتمان (تابع)

فيما يلي التصنيفات الائتمانية للبنوك التي تتعامل معها شركة طبقاً لـ Standard & Poor's للتصنيف الائتماني

البنك	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (جنيه مصري)	التصنيف الائتماني
بنك مصر (BM)	٨٦,١٧٦,٥٥٧	B
البنك التجاري الدولي (CIB)	٩٧٥,٠٨٠	B
البنك العربي الأفريقي الدولي (AAIB)	٣٨٤,٨٩٥	B

* جميع البنوك خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

جودة الائتمان للأصول المالية

يتم تحديد جودة الائتمان للأصول المالية التي لم تنتهي فترة استحقاقها ولم تشمل قيمتها، من خلال تصنيف إئتماني متاح أو من خلال المعلومات التاريخية عن التخلف عن مواعيد السداد المتفق عليها.

مديون تجاريون وشركات تحت التحصيل

مديون تجاريون بدون تصنيف ائتماني

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٢,٣٩١,٥٩١	٢٩,٠٣٩,٣٢٥
٧٩٢,٨١٢	٢,٩٠٨,٨٧٨
-	-
٢٣,١٨٤,٤٠٣	٣١,٩٤٨,٢٠٣

مجموعة ١ *

مجموعة ٢ **

مجموعة ٣ ***

يخصم : النقدية بالبنك والصندوق

* المجموعة ١ - عملاء (أقل من ٣ شهور).

** المجموعة ٢ - عملاء (أكثر من ٣ أشهر) الذين لم يحدث منهم أي تخلف في الدفع.

*** المجموعة ٣ - عملاء (أكثر من ٣ شهور) مع بعض حالات التخلف عن الدفع.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٧,٥٣٦,٥٣١	١٢٦,٤٤٦,٠٥١
١١٦,٣٢٦	٢٨,٤٠٣
٨٧,٦٥٢,٨٥٧	١٢٦,٤٧٤,٤٥٤

النقدية في البنوك والودائع قصيرة الأجل

النقدية بالصندوق

إجمالي النقدية وما في حكمها

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢-١-٣ مخاطر الائتمان (تابع)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح بالاحتمالية للقيمة الحالية للعجز النقدي المستقبلي (مثل استخدام المتوسط المرجح لخسائر الائتمان، مع مخاطر التعثر ذات الصلة التي تحدث في فترة زمنية معينة كترجيحات). إن قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة غير متحيز ويتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة. يعتمد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أربعة مكونات تستخدمها الشركة: احتمالية التعثر (PD)، والتعرض عند التعثر (EAD)، والخسارة الناتجة عند التعثر (LGD) ومعدل الخصم.

التعرض عند التعثر (EAD) هو تقدير للتعرض للتعثر في تاريخ ما في المستقبل، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد السلفة المالية، بما في ذلك سداد أصل المبلغ والفائدة. احتمالية التعثر (PD) هي تقدير لاحتمالية حدوث التعثر خلال فترة زمنية معينة، وتمثل الخسارة الناتجة عن التعثر (LGD) في التقدير للخسارة الناتجة عن التعثر عن السداد، وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض الحصول عليها، بما في ذلك المتحصل من أي ضمانات، وعادة ما يتم التعبير عنها كنسبة مئوية من التعرض عند التعثر. يتم خصم الخسائر المتوقعة إلى القيمة الحالية في نهاية السنة المالية. يمثل معدل الخصم معدل الفائدة الفعلي للأداة المالية أو الأقرب إليه. تم تصميم الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس مدى عمر الأداة. فترة مدى العمر تساوي الفترة التعاقدية المتبقية حتى تاريخ استحقاق أدوات الدين، مع تعديله وفقاً للدفعات المقدمة المتوقعة، إن وجدت. بالنسبة لارتباطات القروض وعقود الضمانات المالية، فهي الفترة التعاقدية التي يقع على الشركة خلالها التزام تعاقدي حالي بمنح الائتمان.

بعد الإدارة نماذج للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة، أي الخسائر الناتجة عن جميع أحداث التعثر عن السداد المحتملة على مدى الفترة المتبقية من عمر الأداة المالية. الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، تمثل جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتي تنتج عن أحداث التعثر عن السداد على أداة مالية والتي تكون ممكنة في غضون ١٢ شهراً بعد السنة المالية، أي بقي فترة مدى العمر للأداة المالية إذا كانت أقل من سنة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة التي يتم تقديرها من قبل الإدارة لأغراض هذه القوائم المالية على أساس نقاط زمنية معينة، وليست تعديرات على مدار الدورة والتي يتم استخدامها بشكل شائع لأغراض قانونية، وتعتبر التقديرات معلومات تطلعية، أي، تعكس الخسائر الائتمانية المتوقعة التطور المرجح المحتمل لتغيرات الاقتصاد الكلي الرئيسية التي لها أثر على مخاطر الائتمان.

٣-١-٣ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية نتيجة لنقص التمويل. إن تعرض الشركة لمخاطر السيولة ينتج في الأساس من عدم المقابلة بين استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.

تقوم الإدارة بعمل توقعات للتدفقات النقدية المستقبلية بشكل دوري، ويتم مناقشتها باجتماع اللجنة التنفيذية للشركة واتخاذ الإجراءات اللازمة للتفاوض مع الموردين ومتابعة تحصيل العملاء بهدف التأكد من توافر النقدية اللازمة لسداد التزامات الشركة. وتقوم إدارة الشركة أيضاً بمراقبة احتياجات التشغيل من السيولة من خلال التأكد من كفاية أرصدة النقدية ومافي حكمها لتلبية تلك الاحتياجات، والاحتفاظ بغطاء نقدي كافي لمواجهة التدفقات الخارجة المطلوبة لتسوية التزامات الديون والاقتراض لكي تتمكن من الحفاظ على التزامها بالشروط والضمانات والتعهدات المالية في كل الأوقات.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد اصداها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٣-١-٣ مخاطر السيولة (تابع)

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الالتزامات المالية غير المضمومة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، استناداً إلى تاريخ المدفوعات التعاقدية وأسعار الفائدة الحالية في السوق.

أقل من سنة أشهر	من ستة أشهر حتى سنة	من سنة حتى سنتين	أكثر من سنتين
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
١٩٦,٩٧٧,٦٩٧	٢٨٨,٦٢١,٣٥٤	٧٢٨,٣٩٨,٥٧٦	١,٤٨٩,٩٠٩,٨٤٥
٣,٧٤٦,٤٦٨	-	٩٤٤,٠٠٠	-
٥١,٩٥٦,٢٣٦ *	-	-	-
١٠٨,٠٦٩,٥٣٤	-	-	-
٣٦٠,٧٤٩,٩٣٥	٢٨٨,٦٢١,٣٥٤	٧٢٩,٣٤٢,٥٧٦	١,٤٨٩,٩٠٩,٨٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
١٥٤,٦٤٠,٨٢٩	١٦٢,٧١٨,٠٧٠	٤٣٢,٧٥٩,٦٥٣	١,٧٥٥,٩٨٦,٤٢٢
٤,١٥٤,٨١٥	-	٩٤٤,٠٠٠	-
-	٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-	-
-	-	-	-
١٨,٤٥٢,٧٦٤	-	-	-
٢٣٣,٠٦٩,٤٢٤	٥٨٣,٤٨٧,٨١٥	٤٣٣,٧٠٣,٦٥٣	١,٧٥٥,٩٨٦,٤٢٢

هذه الأرصدة لا تتضمن "الإيراد المقدم"، "صندوق تدريب العاملين" و "ضرائب القيمة المضافة".
يتضمن رصيد دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى أوراق الدفع المتداولة.

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

يهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم منافع للأطراف الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. كما تهدف إدارة الشركة لتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلى تخفيض تكاليف رأس المال.

تقوم إدارة الشركة بالحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال عن طريق تغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو عن طريق تخفيض ديون لمستحقة على الشركة.

تراقب الشركة رأس المال على أساس نسبة صافي الديون إلى رأس المال. يتم حساب هذه النسبة على أنها صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. يتم حساب صافي الدين من قبل الشركة على أنه إجمالي القروض مطروحة منها النقدية وما في حكمها. يتم حساب إجمالي رأس المال على أنه حقوق ملكية، كما هو موضح في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى صافي الدين. خلال عام ٢٠٢٣، كانت استراتيجية الشركة، والتي لم تتغير عن عام ٢٠٢٢، هي الحفاظ على نسبة مديونية في حدود ١٠٪ إلى ٢٠٪.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten initials A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري إلا بما ذكر خلاف ذلك)

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال (تابع)

وفيما يلي نسبة صافي القروض إلى إجمالي رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

المحطة	معاد إصدارها
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٢٣٧,٧٦٧,١٢٥	١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-
١,٦٥٨,٥٣٦,٨٧٠	١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦
(١٢٦,٤٧٤,٤٥٤)	(٨٧,٢١١,١٣٥)
١,٥٣٢,٠٦٢,٤١٦	١
٣,٩٦١,٥٩٣,٤١٠	٦,٩١٠,٤٣٠,٦٧٩
٥,٤٩٣,٦٥٥,٨٢٦	٨,٣٥٣,٩٩١,١٨٠
٪٢٧,٨٩	٪١٧,٢٨

قروض
دائره شراء أصول
إجمالي
يخصم : النقدية وما في حكمها
صافي القروض
حقوق الملكية
إجمالي رأس المال

نسبة صافي القروض إلى إجمالي رأس المال

تعهدات القروض

الشركة خاضعة للتعهدات المفروضة من البنوك المقرضة للشركة. وفقاً لشروط قروض البنوك الرئيسية، التي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١,٢٣٧,٧٦٧,١٢٥ جنيه مصري)، تمثل الشركة للتعهدات المالية التالية في نهاية كل سنة مالية وسنة تقريرية. هذه التعهدات هي:

القروض الأولى

لا يتجاوز التمويل المصرفي إجمالي حقوق الملكية بمقدار ٢,٥ مرة وفقاً للقوائم المالية، باستثناء سنة ٢٠٢١ حيث يصل إلى ٣,٤٢ مرة.

الحد الأدنى لنسبة تغطية خدمة الديون هو ١ مرة، وفقاً للقوائم المالية.

القروض الثانية

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

- لا تتجاوز نسبة الرافعة المالية ٢.

- تظل نسبة تغطية الفائدة إلى الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين أكثر من ١.

تلتزم الشركة بتعهدات الديون اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. لا توجد مؤشرات على أن الشركة قد تواجه صعوبات في الامتثال للتعهدات عندما يتم اختبارها في تاريخ التقرير التالي.



الحمد لله

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة اصداها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

أ- الأصول والالتزامات المقومة 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 كاسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الاسعار)
- (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. تتعامل سياسة الشركة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة اعتباراً من تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في التحويل.

لا تمتلك الشركة أي أصول أو التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تمتلك الشركة أصول غير مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مبين في الإيضاح رقم (٦)

التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

التقديرات والفروض المحاسبية

يتم تقييم التقديرات ولأحكام الشخصية بصفة مستمرة وذلك بناء على الخبرة السابقة وبعض العناصر الأخرى، بما فيها الأحداث المستقبلية المنتظرة حدوثها والتي تتلاءم مع تلك الظروف:

التقديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وفتراضات تتعلق بالمستقبل. وقد لا تتسوى نتائج تلك التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما يلي لتقديرات والاقتراضات الكبيرة للأحداث المسببة لتعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية:

(أ) تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تفاصيل لاقتراضات والتقييم للقيمة العادلة في استثمارات العقارية موضحة في يضاحي (٦،١).

(ب) الخسائر الائتمانية المتوقعة

تستند مخصصات الخسائر للأصول المالية إلى افتراضات حول خطر التعثر في السداد ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الشركة الحكم في اتخاذ هذه الافتراضات واختيار المدخلات لحساب الانخفاض في القيمة، استناداً إلى تاريخ الشركة، وظروف السوق الحالية، بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة مالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة غير جوهريّة للشركة

٢-٤ الأحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية

بصفة عامة، فإن تطبيق لسياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الإدارة استخدام لحكم الشخصي (بخلاف لمتعلق بالتقديرات والفروض المحاسبية المشار إليها في يضاحي ١-٤) الذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها في القوائم المالية.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(جميع المبلغ الواردة - الإيضاحات بخطينه المصري إلا ما ذكر خلاف ذلك)

٥. أصول ثابتة

الأدوية	أخرى	مبني	الثق و تجهيزات وبنوكوات وأخرى	أجهزة حاسب آلي	سيارات	آلات ومعدات	أجهزة اتصالات
١٢,٥٧٣	١,٠٠٠,٠٥٢	-	١,٤٨٩,٣٥٧	١,٧٦١,٨٧٥	١,٠٤٠,٨٥٦	٢٩٨,٠٨٩	٢,٣٤٩
(٠,٠٣٠٤)	(٧٩٩,٢٢٤)	-	(٥,٣٢٩,٥٣٥)	(٨٨٠,٧٦٨)	(٧٥٠,٣٣٩)	(٢٩٨,٠٨٩)	(٢,٣٤٩)
٢٢,١٤٩	٢٠٠,٨٢٨	-	٩,١٥٩,٨٢٢	٨٨١,١٠٧	٢٩٠,٥١٢	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٢٢,١٤٩	٢٠٠,٨٢٨	-	٩,١٥٩,٨٢٢	٨٨١,١٠٧	٢٩٠,٥١٢	-	-
١٤,٧٩٤	-	-	١٦,٢٢٤,٠٢	٤٠,٧٧٣	-	-	-
(٩,٤٨٣)	(٢٠٠,٨٢٨)	-	(٢,٧٢٠,٨٣٣)	(٣٩٤,٧٣٠)	(٢٢٣,٣٠٢)	-	-
٥٧,٣٨٠	-	-	٢٢,٤٣٣,٠١٠	٥٢٧,١٦٠	٦٧,٢١٠	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٥٧,٣٨٠	١,٠٠٠,٠٥٢	-	٢٠,٧١٣,٢٧٨	١,٠٤٠,٨٥٦	٢٩٨,٠٨٩	٢,٣٤٩	-
(٩,٤٨٣)	(١,٠٠٠,٠٥٢)	-	(١٠,٠٥٠,٦٦٨)	(١,٠٧٥,٤٨٨)	(٢٩٨,٠٨٩)	(٢,٣٤٩)	-
٥٧,٣٨٠	-	-	٢٢,٤٣٣,٠١٠	٥٢٧,١٦٠	٦٧,٢١٠	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٥٧,٣٨٠	-	-	٢٢,٤٣٣,٠١٠	٥٢٧,١٦٠	٦٧,٢١٠	-	-
٢٩,٤٩٧	-	١٧,٥٥١,١٥١	٦,٦٢٣,٢٨١	٥٤٨,٣٣٥	-	٤٠٢,٧٣٠	-
(٢,٤٩٢)	-	-	(٢,٤٤٢,٨٣٦)	(٥١٨,٨٨٨)	(٦٥,٢٤٦)	(٣١,٥٢٦)	-
٢٠,٣٨١	-	١٧,٥٥١,١٥١	٢١,٢٢٩,٤٤٥	٥٥٦,٤٤٧	١,٩٦٤	٣٧١,٢٠٤	-
-	-	-	-	-	-	-	-
٨٢,٨٦٤	١,٠٠٠,٠٥٢	١٧,٥٥١,١٥١	٢٧,٢٢١,١٥٩	٢,٣٥٠,٩٨٣	١,٠٤٠,٨٥٦	٧٠٠,٨٨٩	٢,٣٤٩
(٢,٤٨٣)	(١,٠٠٠,٠٥٢)	-	(١,٠٩٧,٢٠٤)	(١,٧٩٤,٣٧٦)	(١,٠٣٨,٨٨٧)	(٣٩٤,٦١٥)	(٢,٣٤٩)
٢٠,٣٨١	-	١٧,٥٥١,١٥١	٢٦,٢٢٩,٤٤٥	٥٥٦,٤٤٧	١,٩٦٤	٣٧١,٢٠٤	-

١ يناير ٢٠٢٢

تكلفة

مجم الإهلاك

صافي القيمة النظرية

سنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صافي القيمة النظرية في أول العام

الإصلاات

مصرف الإهلاك (بصاح ٢٠)

صافي القيمة النظرية في نهاية العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تكلفة

مجم الإهلاك

صافي القيمة النظرية

سنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صافي القيمة النظرية في أول العام

الإصلاات

مصرف الإهلاك (بصاح ٢٠)

صافي القيمة النظرية في نهاية العام

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تكلفة

مجم الإهلاك

صافي القيمة النظرية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٥. أصول ثابتة (تابع)

يتم توزيع مصروف الإهلاك في قائمة الأرباح أو الخسائر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣,٥٣٩,٦٨٣	٣,٥٦٢,٤٩٦
٣,٥٣٩,٦٨٣	٣,٥٦٢,٤٩٦

مصروفات عمومية وإدارية
الاجمالي (إيضاح ٢١)

القيمة التقديرية الإجمالية للأصول التي تم استهلاكها بالكامل وما زالت قيد الاستخدام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ هي ٥,٤٥١,٥٧٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٦١٩,٩٨٩ جنيه مصري).

٦. استثمار عقاري

معدلة	معاد إصدارها
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥,٩٢٥,٥٣٥,٥٩٨	٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥
٣١,٦٨٢,٩١٦	١٣,١١٧,٦٩٤
٥,٩٥٧,٢١٨,٥١٤	٩,٤٢٢,٨٧٤,١٢٩

لوحدة المتاح للإيجار (إيضاح ٦-)
مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-)
الرصيد في نهاية العام

٦. وحدات بغرض الإيجار

الاستثمارات العقارية للشركة موضحة كما يلي:

أورك أوف كايرو (WOC): "مول WOC هو مركز تسوق في الشيخ زايد، محافظة الجيزة، مصر بمساحة داخلية تبلغ حوالي ٥٩,٠٠٠ متر مربع تتكون من مجموعة متنوعة من المتاجر والمطاعم والمقاهي والأنشطة الترفيهية. حصلت الشركة على قطعة محددة بمساحة ٣٩,١٧٢ مترًا مربعًا تمثل المرحلة الأولى وجزءًا من المرحلة الثانية للإيجار واستثمار للاستفادة من الزيادة المتوقعة في أسعار العقارات. تم تخصيص الجزء المتبقى من المرحلة الثانية والمرحلة الثالثة للبيع وتم تضمينه في الوحدات المتاحة للبيع (إيضاح ٨) حيث قررت الإدارة أن هذه الوحدات تم الاستحواذ عليها بهدف التخلص منها لاحقًا في المستقبل القريب بعد الانتهاء من تطوير معين لهذه العقارات.

(ب) "سنة ميانى إدارية": وهي ستة ميانى إدارية تقع في شرق القاهرة (مدينة نصر والتجمع الخامس بالقاهرة الجديدة)، وقد خصصت الشركة هذه الميانى للإيجار واستثمار للاستفادة من الزيادة المتوقعة في أسعار العقارات.

٣١٣,٥٣٣,١٤١
١,٨١٥,١٨٨,٨١٧
(٦٨١,٧٢٨,٧٨٢)
١,٤٤٦,٩٩٣,١٧٦
٤١٣,٢٧٦,١٥٢
١,٤٥٥,٠٣٧,٣٢٢
٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨
٥,٩٢٥,٥٣٥,٥٩٨
٢,٠٦١,٩٣٥,٢٢٨
٤,٥١٧,٦٦٦,٥٠٧
(٦٥٣,٥٦٦,١٣٧)
٥,٩٢٥,٥٣٥,٥٩٨
٣٨,٩٨٧,٢٣٥
٥٤,٨٢٤,٩٦٨
٣,٣٩٠,٣٩٨,٢٣٤
٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ قبل التعديل
تأثير التغييرات في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣٢)
تأثير تصحيح الأخطاء (إيضاح ٣٢)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ بعد التعديل (المعدلة)
محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-)
إضافات
فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (المعدلة)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ كما تم إصداره
تأثير التغييرات في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣٢)
تأثير تصحيح الأخطاء (إيضاح ٣٢)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ بعد التعديل - (المعدلة)
محول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-)
إضافات
فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (معاد إصدارها)

خلال عام ٢٠٢٢ وبموجب العقد المبرم بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٢ قامت الشركة بشراء عدد ستة ميانى وأراضي مقام عليها هذه الميانى بمدينة نصر والتجمع الخامس بالقاهرة الجديدة بمبلغ إجمالي وقدره ١,٤٤٥,٣٣٥,٧١٢ جنيه مصري.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد اصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٦- استثمار عقاري (تابع)

١-٦ وحدات بغرض الإيجار (تابع)

المبالغ المعترف بها في قائمة الارباح والخسائر المعاد اصدارها

تظهر قائمة الارباح والخسائر والمبالغ التالية المتعلقة بالاستثمارات العقارية:

معدلة	معدلة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٢٣,٧٣٠,٢٩٨	٣٣٩,١٨١,٤١٩	إيرادات الإيجار من الاستثمار العقاري
٥٧,٦٦٩,٧٩٠	٨٢,٤٤٤,٥٦٢	الإيرادات التشغيلية المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي تولدت منها إيرادات إيجار خلال السنة
(٧٣,٧١١,٥٥٤)	(١٠٤,٧٥٥,٤٦٨)	التكاليف التشغيلية المباشرة الناتجة عن الاستثمارات العقارية التي تولدت منها إيرادات إيجار خلال السنة
٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨	٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤	صافي الربح من تعديل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٢,٨٢٧,٩١٦,٦٣٢	٣,٧٠٨,٢٦٩,١٤٧	إجمالي المبالغ المعترف بها في قائمة الارباح والخسائر

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية:

يتم قياس الاستثمارات العقارية للشركة بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية باستخدام تقنيات التقييم.

تم تقييم الاستثمارات العقارية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بواسطة مثنين مستقلين مؤهلين مهنيًا والذين يحملون مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم خبرة حديثة في المواقع والقطاعات التي تم تقييم الاستثمارات العقارية فيها. هؤلاء الممثلون معتمدون من الهيئة العامة للرقابة المالية في مصر.

بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامهما الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. يتضمن قسم المالية في الشركة فريقًا يقوم بدراسة التقييمات التي قام بها الممثلون المستقلون لأغراض إعداد التوائم المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى رئيس القطاع المالي. تُعقد مناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين رئيس القطاع المالي وفريق التقييم والمثنين المستقلين على الأقل مرة كل ربع سنة، وفقًا لتاريخ التقارير ربع السنوية للشركة.

في نهاية كل سنة مالية، يتم:

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

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة للمستوى ٢ و ٣ في كل تاريخ تقرير خلال المناقشات ربع السنوية بين رئيس القطاع المالي وفريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريرًا يشرح الأسباب وراء تحركات القيمة العادلة.

كان التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية هو المستوى ٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. ولم تكن هناك أي تحويلات بين مستويات القيمة العادلة في عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢.

تقنية التقييم

الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة قدرها ٩,٤٢٢,٨٧٤,١٢٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ - ٥,٩٥٧,٢١٨,٥١٢ جنيه مصري)، تم تحديد التقييم باستخدام نهج مقارنة المبيعات. العقارات التي يتم تقييمها باستخدام نهج مقارنة المبيعات تأخذ في الاعتبار المعاملات في المناطق القريبة. يتم تعديل هذه القيم وفقًا للاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار وجودة التركيبات الداخلية والمدخلات الأكثر أهمية في نهج التقييم هذا هي السعر لكل متر مربع.

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(جميع التبع الواردة - لإيضاحات بتجنبه لمصري إلا أن ذكر خلاف ذلك)

١. استثمار عقاري (تبع)

٢. وحدات بفرض الإيجار (تبع)

إفrazاضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية (تبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الموقع	الغنة	المساحة	التقييم (الجنيه المصري)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل (جنيه مصري)	تأثير أعلى (جنيه مصري)
الحيزة، مصر	مزل	٣٩,١٧٢ متر مربع	٢,٩٧٥,١٢٦,٠٢٤	مقارنة المبيعات	سعر بيع للمتر المربع +/- ١٠	٢٩٧,٥١٢,٦٠٢	٢٩٧,٥١٢,٦٠٢
القاهرة، مصر	مبنى كازي	٥٣,٠٠٠ متر مربع	٢,٥١٧,٧٥٩,١٠٤	مقارنة المبيعات	سعر بيع للمتر المربع +/- ١٠	٢٥٢,٧٧٤,٨١٠	٢٥٢,٧٧٤,٨١٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموقع	الغنة	المساحة	التقييم (الجنيه المصري)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير أقل (جنيه مصري)	تأثير أعلى (جنيه مصري)
الحيزة، مصر	مزل	٣٩,١٧٢ متر مربع	٢,٩٨٠,٨٩٩,١٣٩	مقارنة المبيعات	سعر بيع للمتر المربع +/- ١٠	٢٨٨,٠٨٩,٩١٤	٢٨٨,٠٨٩,٩١٤
القاهرة، مصر	مبنى كازي	٥٣,٠٠٠ متر مربع	٢,٥١٦,٣١٩,٢٧٥	مقارنة المبيعات	سعر بيع للمتر المربع +/- ١٠	٢٠٧,٦٣١,٩٣٨	٢٠٧,٦٣١,٩٣٨



٤٦١٦٠

الحا

شركة بنيان للتنمية والتجارة

٢٠٢٣

٢٠٢٣

٢٠٢٣

٢٠٢٣

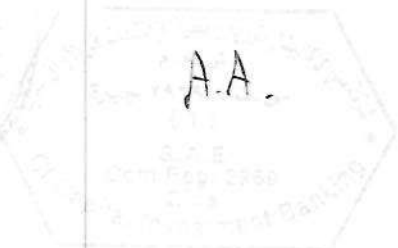
٢٠٢٣

٢٠٢٣

٢٠٢٣



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed El-Dokki
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27554328
P+ (202) 27554328



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٦- استثمار عقاري (تابع)

١.٦ وحدات بقرض الإيجار (تابع)

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

أخذت الشركة في اعتبارها معلومات من مصادر متنوعة، بما في ذلك الأسعار الحالية في سوق نشطة للعقارات ذات الطبيعة و نداعة
أو الموقع المختلف، المعدلة لتعكس تلك الاختلافات.

يبين الإيضاح التالي الأرصدة والحركة الخاصة بالاستثمارات العقارية في حال لم تطبق الشركة نموذج إعادة التقييم.

استثمار عقاري (التكلفة)

معدلة	معدلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣١٣,٥٣٣,١٤١	٢,١٤٧,٤٧٣,١٤٢
٤١٣,٢٧٦,٦٥٢	٣٨,٩٨٧,٢٣٥
١,٤٥٥,٠٣٧,٦٧٢	٥٤,٨٣٤,٩٦٩
(٣٤,٣٧٤,٣٢٣)	(٤٥,٧٩١,١٦٨)
٢,١٤٧,٤٧٣,١٤٢	٢,١٩٥,٥٠٤,١٧٨

الرصيد في ١ يناير
محول من مشروعات تحت التنفيذ
صافيات
مصرف الإهلاك
الرصيد في نهاية العام

لحد الأدنى لمستحقات الإيجار على الاستثمارات العقارية لمرحلة هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٩٢,٨٢١,٦٥٨	٤٠٢,٧٣٧,٤٦٦
٤٠٢,٧٣٧,٤٦٦	٣٨١,٧٣٨,١٤٣
٣٨١,٧٣٨,١٤٣	٣٢١,٢٧٤,٦٨٠
٣٢١,٢٧٤,٦٨٠	٢٣٢,٥٧٧,٠٤٧
٢٣٢,٥٧٧,٠٤٧	١٩١,٨٦٨,٠٠٢
٤٨٣,٣٦١,١٥٠	٢٩١,٤٩٣,١٤٧
٢,١١٤,٥١٠,١٤٤	١,٨٢١,٦٨٨,٤٨٥

- مستحقة السداد خلال عام
- مستحقة السداد من عام إلى ٢ أعوام
- مستحقة السداد من عامين إلى ٣ أعوام
- مستحقة السداد من ٣ أعوام إلى ٤ أعوام
- مستحقة السداد من ٤ أعوام إلى ٥ أعوام
- مستحقة السداد خلال أكثر من ٥ أعوام

٦- مشروعات تحت التنفيذ

معدلة	معدلة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٣,٣٣٣,٢٥٧	٨,١٨٤,٩٢٩
٥,٦٨٩,٠١٨	٤,٩٣٢,٧٦٥
١٢,٦٦٠,٦٤١	-
٣١,٦٨٢,٩١٦	١٣,١١٧,٦٩٤

طبيعة لمعاملة
مقاولين
دفعات مقدمة
لنفوذ الراسمالية
الإجمالي

* يمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في قيمة دفعات مقدمة لأعمال البناء والمقاولات التي تمت على قطعتي الأرض المملوكتان
للشركة بمساحات إجمالية ٨٠,٣٨٥,٥٤ متر مربع، ٣١,٠٧٢ متر مربع على التوالى الواقعتين بالكيلو ٣٨ طريق القاهرة
- الإسكندرية الصحراوي بمدينة الشيخ زيد - محافظة الجيزة والتي تم شراؤها بغرض إنشاء مركز تجارى عليهما من شركة
لسانين من أكتوبر للتنمية والاستثمار



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954228



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدلة إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٦- استثمار عقاري (تابع)

٦-ب مشروعات تحت التنفيذ (تابع)

وفيما يلي الحركة على حساب مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣١٢,٨٦٦,٣١٤	٣١,٦٨٢,٩١٦
٢٩,٤٣٢,٦١٣	٢٠,٤٢٢,٠١٣
(٤١٣,٢٧٦,٦٥٢)	(٣٨,٩٨٧,٢٣٥)
١٢,٦٦٠,٦٤١	-
٣١,٦٨٢,٩١٦	١٣,١١٧,٦٩٤

الرصيد في أول المدة

الإضافات

محول إلى استثمار عقاري (إيضاح ٦)

القوائد الرأسمالية (إيضاح ٢٥)

الرصيد في آخر العام

٧- دفعات مقدمة تحت حساب شراء أصل استثمار عقاري

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	٧١,٧٨٦,٧٣٦
-	٧١,٧٨٦,٧٣٦

دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري

إجمالي دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمار عقاري

يمثل هذا المبلغ دفعات مقدمة لمطور تم تسليمها إلى المطور وفقاً لعقد البيع الإبداعي للقطعة رقم (٨٩-٨٨-٨٧-٨٦) مركز المدينة - القاهرة الجديدة بمساحة تبلغ ١٦٠,١٩٠ متر مربع بعد تنفيذ تطوير مشروع تجاري وفقاً للتصميمات التي تم الاتفاق عليها من قبل الطرفين وتم تحديد موعد تسليم المشروع التجاري في ٢٠٢٥ طبقاً للعقد. تتم عمليات نقل السيطرة على المشروع في نقطة زمنية معينة عند اكتماله.

٨- وحدات متاحة للبيع

قامت إدارة الشركة بتخصيص منطقة محددة في الطرف الجنوبي من مشروع ورك أوف كايرو للبيع. ويبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (١٦ وحدة) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤٥ وحدة). وتمثل تكاليف الوحدات سعر الشراء وتكلفة التطوير مجزأة موزعة على الوحدات. ولا توجد مخصصات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٠,٣٧٤,٢٢٥	٣٧,٥١٢,١٥١
١١٣,٦٦٥,٠٠٣	٨٥,٨٥٥,٧٧٢
١٠٧,٩١٩,٢٢٧	٥٥,٣٤٩,٥٤٤
٢٦١,٩٥٨,٤٥٥	١٧٨,٧١٧,٤٦٧
(٨٣,٢٤٠,٩٨٨)	(١٠٢,٢٤٦,٩٣١)
١٧٨,٧١٧,٤٦٧	٧٦,٤٧٠,٥٣٦

الرصيد قبل التعديل

تأثير التغيرات في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣٢)

تأثير التغيرات في تصحيح الأخطاء (إيضاح ٣٢)

الرصيد بعد التعديل

تكلفة الوحدات المباعة

الرصيد في آخر العام

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٩- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومنفوعات مقدمة

١٠- قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول

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

فيما يلي الشروط والأحكام:

فترة السداد: من ثلاث إلى خمس سنوات.

أسعار الفائدة: من ١٧٪ إلى ٢٣٪.

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 أقل مثل البنوك والشركات المتعددة الجنسيات. لم يكن هناك أي عملاء متعثرين في السداد.

المعدلة	معاد إصدارها
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٨٢,٠٦١,٨٧٧	٥٤٦,٠٣٢,١٢٨
١٤٩,٥٥٢,٨٨٥	٢٥٨,٠٤٩,٠٣٥
(١٠٢,٥٠٠,٧٦٠)	(٢٥٢,٦٦٢,٨٧٨)
٣٢٨,١١٤,٠٠٢	٥٥٠,٤١٧,٢٨٥
(٢٢٤,٣٢٩)	(٩٣١,٠٥٦)
٣٢٧,٨٨٩,٦٧٣	٥٤٩,٤٨٦,٢٢٩

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

قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء متداول (جمالي)

(بخصم):

الفائدة المستحقة في المستقبل

اجمالي قروض مستحقة عن عمليات البيع

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي قروض مستحقة عن عمليات البيع

فيما يلي جدول سداد المبالغ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨٢,١٨٨,٦٤٩	١٢٣,٦٠٦,٨٩٧
٦٨,٠٧٨,٩٣٨	٢٨٩,٦٩٥,٧٥٤
١٣٠,٧٩٤,٢٩٠	٩٢,٧٢٩,٤٧٧
٢٨٢,٠٦١,٨٧٧	٥٤٦,٠٣٢,١٢٨

بين سنة وستين
بين سنتين وثلاث سنوات
كثير من ٣ سنوات

لقروض مستحقة عن عمليات البيع هي كما يلي:

المعدلة	معاد إصدارها
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٢٧,٨٨٩,٦٧٣	٥٤٩,٤٨٦,٢٢٩
(١٧٨,٥٦١,١١٧)	(٢٩١,٤٤١,٢٨٣)
١٤٩,٣٢٨,٥٥٦	٢٥٨,٠٤٤,٩٤٦

اجمالي قروض مستحقة عن عمليات البيع

الجزء غير المتداول من قروض مستحقة عن عمليات البيع

الجزء المتداول من قروض مستحقة عن عمليات البيع



٤٦٦٦٠

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد اصداها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٩- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة (تابع)

٩-ب مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

محللة	معد اصداها
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥٩,٥٠٦,٠٤٠	٢٥,٤٧٤,٥٩٠
(١١,٧٥٢,٥٩٩)	(٥,٠١٥,٦٥٧)
٤٧,٧٥٣,٤٤١	٢٠,٤٥٨,٩٣٣
٣,٢٧٧,٩٣٣	٢٨,٥٥٦,٣٠٩
١,٢٦٠,٠٢٠	٢,٣٣٩,٤٨١
-	١,٢٢٥,٥٢٠
-	١,٠٥٠,٨٩٣
١,٤٥٤,٩١٦	٧١٥,٩٤١
١٥٠,٧٥٧	٥٧٦,٩٩١
٢٤,٣٩٩	-
١,١٦٨,٠٢٥	٣٤,٤٦٥,١٣٥
-	(٥,٥٥,٢٥٥)
١,١٦٨,٠٢٥	٣٣,٩٥٩,٨٨٠
٢٤,٧٣١,٥٢٢	٢٧,١٥٦,١٦٤
٣,٧٨١,٩٣٧	-
٢٨,٥١٣,٤٥٩	٢٧,١٥٦,١٦٤
٨٢,٤٣٤,٩٢٥	٨١,٥٧٤,٩٧٧

عملاء - ايجز
بخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة *

إيرادات الإيجار المستحقة

ودائع لدى الغير

غطاء خطابات ضمان

شيكات تحت التحصيل

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

اوراق قبض

ضريبة ملاهي

إجمالي الأصول المالية

بخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي القيمة الدفترية للأصول المالية بعد الخسائر الائتمانية المتوقعة

مصرفات مدفوعة مقدما

مصلحة الضرائب - ضريبة خصم منبع *

إجمالي مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

* تمثل حركة مصلحة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	٣,٧٨١,٩٣٧
٣,٧٨١,٩٣٧	٩,٣٢٥,٣٠٦
-	(١٣,١٠٧,٣٤٣) (إيضاح ١/٢٦)
٣,٧٨١,٩٣٧	-

الإرصيد أول المدة

مكون خلال العام

المستخدم خلال العام لتسوية التزامات ضريبة الدخل الجارية (إيضاح ١/٢٦)

٩-ج الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء

** يمثل رصيد الإضمحلال في القروض المستحقة عن عمليات البيع ومدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢٢٤,٣٢٩	٩٣١,٠٥٦
١١,٧٥٢,٥٩٩	٥,٠١٥,٦٥٧
-	٥,٥٥,٢٥٥
١١,٩٧٦,٩٢٨	١٠,٤٥١,٩٦٨

القروض المستحقة عن عمليات البيع

عملاء

أرصدة مدينة أخرى

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٩- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومفوعات مقدمة (تابع)

٩- ج- الخسائر الائتمانية المتوقعة للعملاء (تابع)

تتمثل حركة المخصصات في القروض المستحقة عن عمليات البيع ومدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

القروض المستحقة على المبيعات	المصلاء	أرصدة مدينة أخرى	الاجملي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	-	-	٨,٠٢٦,٦٦٧
مخصصات مكونة خلال العام	٢٢٤,٣٢٩	-	٣,٩٥٠,٢٦١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٢٤,٣٢٩	-	١١,٩٧٦,٩٢٨
مخصصات مكونة خلال العام	٧٠٦,٧٢٧	٥٠٥,٢٥٥	١,٢١١,٩٨٢
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	(٦,٧٣٦,٩٤٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٣١,٠٥٦	٥٠٥,٢٥٥	١,٤٣٦,٣١١

يتم تحديد مخصص خسارة الائتمان للعملاء وفقاً لمصفوفة المخصص المعروضة في الجدول أدناه. تستند مصفوفة المخصص إلى عدد الأيام التي تأخر فيها الأصل عن موعد استحقاقه، مع تعديله.

معدل الخسارة (تقريبي)	الاجملي القيمة الدفترية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	صافي القيمة الدفترية
٠,١٧%	٥٥١,٤١٧,٢٨٥	٩٣١,٢٥٦	٥٤٩,٤٨٦,٠٢٩
٦,٥٨%	١,٨٢٥,١٥٧	١٢٠,١٤٣	١,٧٠٥,٠١٤
١٢,٠٨%	١,٢٨٢,٢٤١	١٥٤,٨٧٢	١,١٢٧,٣٦٩
١٧,٦٣%	٦,٧٧٠,٠١٢	١,١٩٣,٨٨٢	٥,٥٧٦,١٣٠
٢٣,١٦%	١٤,٤١٣,٨٧٩	٣,١٤٨,٤١٨	١١,٢٦٥,٤٦١
٣٣,٦٥%	١,١٨٣,٣٠١	٣٩٨,١٤٢	٧٨٥,١٥٩
	٥٧٥,٨٩١,٨٧٥	٥,٩٤٦,٧١٣	٥٦٩,٩٤٥,١٦٢

معدل الخسارة (تقريبي)	الاجملي القيمة الدفترية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	صافي القيمة الدفترية
٠,١٥%	٣٤٤,٤٢٧,٨٠١	٥٠٨,٥٦١	٣٤٣,٩١٩,٢٤٠
٤,٩٨%	١٠,٦٢٦,٠٤٥	٥٢٨,٩٦٠	١٠,٠٩٧,٠٨٥
٨,٨٦%	١٧,٥١٢,٥٦٠	١,٥٥١,٤٦٣	١٥,٩٦١,٠٩٧
١٥,٥١%	٣,٥٢٨,٥٤٣	٥٤٧,٤٠٠	٢,٩٨١,١٤٣
٢٠,٣٩%	١,٥٩٠,٩٤٤	٣٢٤,٤٥٢	١,٢٦٦,٤٩٢
٨٣,٤٧%	٩,٩٣٤,١٤٩	٨,٢٩١,٧٦٣	١,٦٤٢,٣٨٦
	٣٨٧,١٢٠,٠٤٢	١١,٧٥٢,٥٩٩	٣٧٥,٣٦٧,٤٤٣

تمويل الوحدات المباعة

- غير مستحق السداد

العملاء - ايجار

- متأخرة السداد ٠ يوم إلى ٣٠ يوم

- متأخرة السداد ٣١ يوم إلى ٦٠ يوم

- متأخرة السداد ٦١ يوم إلى ٩٠ يوم

- متأخرة السداد ٩١ يوم إلى ١٢٠ يوم

- متأخرة السداد أكثر من ١٢١ يوم

الاجملي

تمويل الوحدات المباعة

- غير مستحق السداد

العملاء - ايجار

- متأخرة السداد ٠ يوم إلى ٣٠ يوم

- متأخرة السداد ٣١ يوم إلى ٦٠ يوم

- متأخرة السداد ٦١ يوم إلى ٩٠ يوم

- متأخرة السداد ٩١ يوم إلى ١٢٠ يوم

- متأخرة السداد أكثر من ١٢١ يوم

الاجملي

BONYAN

Real Estate Value Mgmt.

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد اصداها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١٠ - معاملات مع أطراف ذات علاقة

دخلت الشركة في عدة معاملات مع شركات وكيات تلتزم تحت تعريف الأطراف ذات علاقة، كما هو مذكور في المعيار لمحاسبي المصري رقم (١٥) "الإفصاح عن أطراف 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، ولشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة، وشركائها وموظفي الإدارة العليا. توضح الجدول أدناه طبيعة وقيم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام، والأرصدة المستحقة في تاريخ القوائم المالية.

١٠.١ - مستحق من أطراف ذات علاقة:

طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة سكاى ريلتي هولدينج ليمتد	٦,٦٥٠,٠٠٠	-
الشركة المتحدة للتصنيفات	١٦٦,٨٦٧	٢٤٧,٩٠٠
الشركة العالمية للتصنيفات	١٤٧,١٥٣	١,٠٤٥,٢٣٦
محسبات خسائر إتمانية أطراف ذات علاقة*	٧,٢٦٤,٠٢٠	١,٢٩٣,١٣٦
الإجمالي	(٩٧٤,٠١٥)	(٩٧٤,٠١٥)
	٦,٢٩٠,٠٠٥	٣١٩,١٢١

* تتمثل حركة الإفصاحات في المستحق من أطراف ذات علاقة فيما يلي:

الرصيد أول العام	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مكون خلال العام (إيضاح ٢٢)	٩٧٤,٠١٥	-
	٩٧٤,٠١٥	٩٧٤,٠١٥

١٠.٢ - وفيما يلي طبيعة وقيمة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام:

طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	قيمة المعاملات
٢٠٢٣	٢٠٢٢	
شركة سكاى ريلتي هولدينج ليمتد	مدفوعات بالدين عن الشركة (التدفقات النقدية)	٨٨٧,٩٧٧
الشركة المتحدة للتصنيفات	مدفوعات بالدين عن الشركة (التدفقات النقدية)	١,٠٢٦,٠٦٠
الشركة العالمية للتصنيفات	مدفوعات بالدين عن الشركة (التدفقات النقدية)	١,٢٦٦,٩٩٣
شركة كومداس كينيتال للاستشارات المالية*	مدفوعات بالدين عن الشركة (التدفقات النقدية)	١,٢٦٦,٩٩٣
شركة سكاى ريلتي هولدينج ليمتد	مدفوعات بالدين عن الشركة (التدفقات النقدية)	١,٢٦٦,٩٩٣

* تتضمن المصروفات المستحقة في أمانات والأرصدة الدائنة لأحدى الأرصدة المستحقة لشركة كومداس كينيتال والتي تبلغ ٢,٢٦٦,٩٩٣ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢,٢٦٦,٩٩٣) جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

** باقي هذا كجزء من الاتفاقية المبرمة بين سكاى ريلتي هولدينج ليمتد والفرنسية والتي بموجبها يتعين على سكاى ريلتي هولدينج ليمتد أن تدفع مبلغ ١,٢٦٦,٩٩٣ جنيه مصري مقابل الاستثمارات المالية التي تقدمها للشركة.

الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة غير مضمونة ويتم مداؤها عند الطلب لا يتم عادة فرص أي فائدة على هذه الأرصدة.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassoumy
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

SCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(جميع لمبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

١٠- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

١٠-١ أفراد الإدارة العليا

يتم دفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الشركة الأم، والتي لا تقوم بتحميل أي مبالغ على الشركة. أعضاء مجلس الإدارة هم أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم وعدد من الشركات التابعة، ومن غير الممكن إجراء توزيع معقول لتعويضاتهم فيما يتعلق بكل شركة تابعة وعليه، فإن التفاصيل المذكورة أعلاه لا تتضمن أي مكافآت فيما يتعلق بأعضاء مجلس الإدارة. يتم تضمين إجمالي تعويضاتهم في مجموع مكافآت أفراد الإدارة العليا الموضحة في القوائم المالية المجمعة للشركة الأم.

١١- استثمارات في أدون خزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٦,٣٣٩,٤٧٥	-
٢٠,٤٣٢,٧٨١	-
٤٦,٧٧٢,٢٥٦	-
(٢٢٠,٨٦٣)	-
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-

أدون خزانة - سي أي كابيتال
أدون خزانة - بنك مصر
(بخصم)
مخصصات خسائر إئتمانية
الإجمالي

لاستثمار في أدون الخزانة تستحق خلال سنة واحدة ومتوسط سعر الفائدة ٢٥,٩٪.

تتمثل حركة مخصصات استثمارات في أدون خزانة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-
٢٢٠,٨٦٣	-
٢٢٠,٨٦٣	-

أرصيد أول المدة
مخصصات مكونة خلال العام (يضاح ٢٢)

الإفترضات المستخدمة في الخسائر الائتمانية المتوقعة لأدون الخزانة هي بشكل رئيسي الناتج المحلي الإجمالي والتصنيف الائتماني للجهة المصدرة لأدون الخزانة.

فيما يلي قيمة أدون الخزانة قبل وبعد الخصم والأصدار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٦,٨٧٣,٤٩٤	-
(١١,٦٢٨,١٤٠)	-
(٤٢٣,٤٩٤)	-
٤٤,٨٢١,٨٦٠	-
١,٩٥٠,٣٩٦	-
(٢٢٠,٨٦٣)	-
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-

أدون خزانة مصرية - قصيرة الأجل
خصم الأصدار
ضرائب مستحقة (٢٠٪)
رد خصم الإصدار على أدون الخزانة خلال العام (يضاح ٢٤)
مخصصات خسائر إئتمانية
الإجمالي

تتمثل حركة أدون الخزانة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-
٥٦,٨٧٣,٤٩٤	-
(٤٢٣,٤٩٤)	-
(١١,٦٢٨,١٤٠)	-
١,٩٥٠,٣٩٦	-
(٢٢٠,٨٦٣)	-
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-

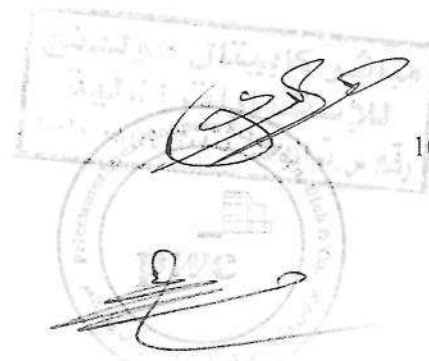
أرصيد أول المدة
إضافات
ضرائب مستحقة (٢٠٪)
خصم الإصدار
رد خصم الإصدار على أدون الخزانة خلال العام (يضاح ٢٤)
مخصصات خسائر إئتمانية
الإجمالي



٤٦١٢٠



Matouk
Bassoumy
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gash
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27354223
F+ (202) 27354223



لبنان



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

SCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

١٣- رأس المال (تابع)

بناءً على قرار مجلس الإدارة للشركة المتخذ بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٢، تم الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٣ مليون جنيه مصري (٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم) ليصبح إجمالي رأس المال المصدر ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري وتم سداده ١٠٠٪ من قيمة تلك الزيادة نقداً. تم التأشير بتلك الزيادة في السجل التجاري في تاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ ليصبح إجمالي رأس المال المنفوع مبلغ ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

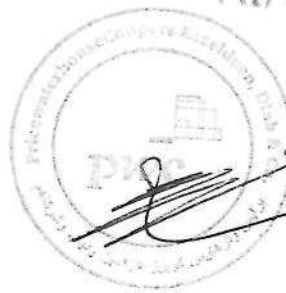
١٤- احتياطي قانوني

طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم تحصيل نسبة ٥٪ من صافي أرباح العام لحساب احتياطي قانوني. ويجوز بناءً على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة للشركة وقف تحصيل جزء من الأرباح لحساب الاحتياطي القانوني إذا ما بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر. الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع على المساهمين. يعرضيضاح ٣٢ اثر التسويات على قائمة المركز المالي المعاد إصدارها المنطقة بالاحتياطي القانوني.



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharbi
Garden City, Cairo, Egypt
T: 0111 555 5555
F: 0111 555 5555

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستثمر القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنين للتعبئة وشحارة (شركة مملوكة مصرية)

الابيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدّة إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(جمع) لعل نور۔ لاجنہ بلعہ مصری الہ کر حلاوتی

۱۵ - فروض

[illegible]

* عند تبويب الدفعة المستحقة صمّم الجزء المتداول من القروض

الفرض الاول

[illegible]

حصة مصر من تمويل وإدارة الشركة في مصر ٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري
حصة شركة في استثمار تمويلي وإدارة في مصر ٥٠.٠٠٠.٠٠٠ جنيه مصري

[illegible]

شركة بنیان نسیمية والتجارة

۴۰۴۰ ش
ت ۲۵۳۵۹ ب ۴۴۱۷۸۲/۴۴۱۷۸۲

A.A

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد اصداها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١٥ - قروض (تابع)

القرض الثاني

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

القسط	المبلغ	التاريخ
القسط الأول	١٠٥,١٩٢,٤٣٦	٢٣ يناير ٢٠٢٢
القسط الثاني	٤٥٥,٨٣٣,٨٨٧	٢١ أكتوبر ٢٠٢٢
القسط الثالث	٤٢٠,٧٩٩,٧٤٥	٢١ يوليو ٢٠٢٣

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

الضمانات

الضمانات للقروض تتكون من ره بعض مبانى الشركة (الاستثمارات العقارية) للبنوك. يتم اتخاذ التدبير اللازمة للرهن القيمة المعادلة لهذه المبانى هي ٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ المعدلة: ٥,٩٢٥,٥٣٥,٥٩٨ جنيه مصري).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣١٧,٣٥٨,٨٩٩	٤٨٥,٥٩٩,٠٥١
(١٩٠,٩٢٨,٠٦٧)	(٣١٦,١٣٥,٨٢٧)
١٢٦,٤٣٠,٨٣٢	١٦٩,٤٦٣,٢٢٤
٢,١٨٨,٧٤٦,٠٧٥	٢,٢١٨,٣٠٨,٤٢١
(١,٠٧٧,٤٠٩,٧٨٢)	(٨٥٧,٠٠٠,٠٠٩)
١,١١١,٣٣٦,٢٩٣	١,٣٦١,٣٠٨,٤١٢

الإلتزامات المتعلقة بالقروض كالتالى:

جلا سنة واحدة
مصرفات تمويل لم تستحق بعد قصيرة الأجل
مصرف به كالتزام قصير الأجل

أكثر من سنة واحدة
مصرفات تمويل مستقبلية
مصرف به كالتزام طويل الأجل

المبالغ المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر المتطفة بالقروض هي كما يلى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٩٥,٦٢٢,٢٣٤	٢٦١,٢٢٢,٨٦١
٣,٦٩٣,٥٩٥	٧,٦٥٥,٠٨٨
١٢,٦١٠,٦٤١	-
١١١,٩٨٦,٤٧٠	٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩

مصرف الفوائد
استهلاك تكاليف الحصول على القرض
الفوائد المرسل على الأصول
الإجمالي (إيضاح ٢٥)

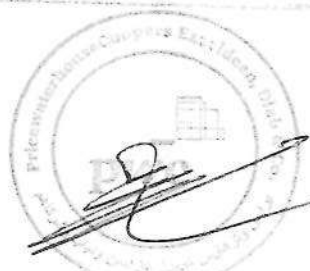


الحمد لله

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
ب ٢٥٣٥٩ ب ٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨٨



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١٦ - دانتون وأرصدة دائنة أخرى

المحلة	إعادة إصدار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٦,٠٥٠,٤٢٤	٣٠,٠٠٢,١١٦
١٨,٨٥٦,٩٤٠	٢١,٤٧٧,٥٨٣
٦,٥٩٨,٧٧٩	٥,٨٤١,٩٤٥
٢,٧٠٠,٧٧٠	٥,٥١٧,٧٧٠
٨,٢٣٨,٠٤٣	٥,٤٩٧,٤٤٥
٥,٠٩٨,٨١٥	٣,٧٤٦,٤٦٨
٣,٣٣٩,٨١٥	٣,٦٣٢,٩٩٧
١,٢٧٩,٠٨٢	٣,١٢١,٨٥٢
٥,٥٥٣,٣٣٢	٢,٩١٣,١٢٥
١٢,٢٨٥,٤٣٨	٢,٥٢٢,٩٦٣
٩,٢١٠,٠٠٠	-
١١,٩٥٥,٠٢٥	٨,٨٣٥,٣٥٢
١٣١,١٦٦,٤٦٣	٩٣,١٤٩,٣١٦
١٣١,١٦٦,٤٦٣	٩٣,١٤٩,٣١٦
(٩٤٤,٠٠٠)	(٩٤٤,٠٠٠)
١٣٠,٢٢٢,٤٦٣	٩٢,٢٠٥,٣١٦

الإيرادات المؤجلة *

مصرفات مستحقة **

مقدمي الخدمة

رسوم تدريب العاملين

تأمين أعمال

أوراق دفع

موردون

اتعاب استشارية

المقاولون

ضريبة القيمة المضافة

وحدات محجوزة

أخرى

الإجمالي

دانتون وأرصدة دائنة أخرى

الجزء غير المتداول من دانتون وأرصدة دائنة أخرى

الجزء المتداول من دانتون وأرصدة دائنة أخرى

يمثل هذا الرصيد في المبالغ المستلمة من الوحدات المؤجلة

** يشمل المبلغ أرصدة مستحقة لشركة كومباس كينيال بقيمة ٤,٢١٩,٤٣١ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٥,٠٣٩,٧٣٩ جنيه مصري ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢).

١٧ - المخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٩٣٦,٨٠٢	٩٣٦,٨٠٢
٢٠٢,٤٤٥	٢٠٢,٤٤٥
١,١٣٩,٢٤٧	١,١٣٩,٢٤٧

مخصصات ضريبة الدمغة

مخصصات ضريبة كسب العمل

الإجمالي

١٨ - دانتون شراء أصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-

المدفوعات المستحقة خلال العام

الإجمالي

خلال عام ٢٠٢٢، قامت لشركة بشراء ستة مباني وأراضي منها في مدينة نصر والتجمع الخامس، القاهرة الجديدة، بقيمة ١,٤٤٥,٣٣٥,٧١٢ جنيه مصري.

دفعت لشركة مبلغاً قدره ١,٠٢٤,٥٦٥,٩٦٧ جنيه مصري في ٢٠٢٢، وتم دفع للمبلغ لمتبقي البالغ ٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥ جنيه مصري في سبتمبر ٢٠٢٣.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Attienawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

SCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

١٩ - ودیعة متعلقة بمصاريف الصيانة

المدة	إعادة إصدار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٨,٤٥٢,٧٦٤	١٠٨,٠٦٩,٥٣٤

ودیعة متعلقة بمصاريف الصيانة

يمثل هذا المبلغ المبالغ التي يدفعها المشترون والمستأجرون والتي يتم إيداعها في البنوك. يتم استخدام العائد السنوي من هذه المبالغ لتمويل مصاريف صيانة الوحدات المبيعة والمستأجرة. يتم سداد المبالغ عند الطلب حيث قد تقرر الجهة التخلص من العقار وفي هذه الحالة سيتم سداد هذه المبالغ. بلغت لفائدة المكتسبة لتمويل هذه المصروفات ٩,٠٠٢,٨١٤ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣,٩١٤,٤٤٠ جنيه مصري).

٢٠ - إيرادات أخرى

مدة	إعادة إصدار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٥,٢٥٤,٠٦٢	١٩,٤٣٥,٣٧٤
٧,٨٤٧,٨٣٨	٤,٩٧٠,٧٠٨
٢,٣٥٦,٥٢٤	٤,٠٣٧,٣٢٥
٢,٢١٩,١٤٢	٤,٠٦١,٧٥٣
١٧,٦٧٧,٥٦٦	٣٢,٥٠٤,١٦٠

مراقف و تشطيبات
إيرادات أخرى
إيرادات تسويق
إيرادات مياه مثلجة

٢١ - المصروفات حسب طبيعتها

معد إصدارها	مصرفات بيعية	مصرفات إدارية	تكلفة الإيجار والصيانة والإيرادات الأخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	و تسويقية	وعومية	
٤,٠٢٨,١٤٠	١٣,١١٧,٠٤٣	١١,٤٤٢,٥٥٥	١٥,٦٤٨,٥٤٢
٣٦,٩٦٣,٩٧١	-	-	٣٦,٩٦٣,٩٧١
٢١,٠٢٠,٥١٧	-	٢٦,٧٨٤	٢٠,٩٩٣,٧٣٣
١٦,٣٢٥,٩٩٩	-	١٦,٣٢٥,٩٩٩	-
١٣,٨٠٣,٧١٨	١٣,٨٠٣,٧١٨	-	-
١٢,٦٢٠,٧٦٥	-	١٢,٦٢٠,٧٦٥	-
١٢,٥٥٩,٥٦٠	١٢,٥٥٩,٥٦٠	-	-
١٠,٧٤٨,٢٠٨	-	٤,٦٩٢,٤١٦	٦,٠٥٥,٧٩٢
٩,٦٨٥,٩١١	-	٤٢,٩٥٨	٩,٦٤٢,٩٥٣
٦,١١٩,٢٤٤	-	٣٧,٣٢٥	٦,٠٨١,٩١٩
٦,١٠٧,١٩٨	٦,٠٠٧,١٩٠	٥,٥٠٦,٤٨٨	-
٤,٦١٦,٠٨١	-	-	٤,٦١٦,٠٨١
٣,٥٦٢,٤٩٦	-	٣,٥٦٢,٤٩٦	-
٢,٨٤٠,٥٥١	-	-	٢,٨٤٠,٥٥١
٢,٨١٧,٠٠٠	-	٢,٨١٧,٠٠٠	-
٢,٤١٩,٣٠١	-	٢,٤١٩,٣٠١	-
٢,١٦٨,٤٢١	-	٢,١٦٨,٤٢١	-
١,٧٥٤,٥٩٣	-	١,٧٥٤,٥٩٣	-
١,٥٢٠,٩٩٤	-	٢٧١,٢٠٣	١,٢٤٩,٧٩١
٦٦٢,١٣٥	-	-	٦٦٢,١٣٥
٦٠٩,١٩٤	-	٦٠٩,١٩٤	-
١٢٦,٣٠٧	-	١٢٦,٣٠٧	-
١٠٠	-	١٠٠	-
٢٠٩,٢٥٧,٤٠٤	٤٠,٠٨١,٠٣١	٦٤,٤٢٠,٩٠٥	١٠٤,٧٥٥,٤٩٨

أجور ومرتبات
ادارة مبانى
مصرفات كهرباء ومياه وغاز
مصارفات مالية
مصارفات
مصارف عقارية
مصرفات تسويقية
مصرفات أخرى
مصرفات صيانة وإصلاح
مصرفات نظافة
أتعاب مهنية
مصرفات أمن
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٥)
مصرفات تراخيص
مصارف تدريب العاملين
المساهمة التكاليفية
مصرفات بنكية
مصرفات تأمين
مصرفات نقل و انتقل
مصرفات زراعية
إيجارات
مصارف هبات حكومية
السفر والإقامة
الاجمالى



A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

٢٠٢٣/١٢/٢٣

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٤ - إيرادات التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٨,٢٤٥,٨٠٩	١٨,٩٠٦,٢٩٢
٦,٢١٣,٧٢٢	٩,٠٠٢,١٨٤
-	١,٩٥٠,٣٩٦
١٤,٥٥٩,٥٣٢	٢٩,٨٥٨,٨٧٢

أرباح فرق تقييم عملات أجنبية
فوائد دائنة
فوائد آذون خزانة (إيضاح ١١)
إجمالي

* تمثل هذه القيمة الأرباح الناتجة عن الاستثمار في شهادات الإيداع العالمية (GDR).

٢٥ - تكاليف التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١١١,٩٨٦,٤٧٠	٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩
١١١,٩٨٦,٤٧٠	٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٢٤,٦٤٧,١١١	٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩
(١٢,٦٦٠,٦٤١)	-
-	١,٠٥٢,١١٠
١١١,٩٨٦,٤٧٠	٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٢,٦٦٠,٦٤١	-
١٢,٦٦٠,٦٤١	-

فوائد مدينة *
إجمالي

* فوائد مدينة
إجمالي فوائد عن القروض (إيضاح ١٥)
فوائد تم رسملتها على أصول مؤهلة**
تصرفات خطابات ضمان

* فائدة تم رسملتها على أصول مؤهلة *
مصرفات تحت التنفيذ (إيضاح ١/٦)
إجمالي

٢٦ - ضرائب الدخل

٢٦ - التزامات ضرائب الدخل الحالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	٥٦,٠١٣,٥٦٤
-	٢,٣٧٧,٩٦٧
-	(١٣,١٠٧,٢٤٣)
-	٤٥,٢٨٤,٢٨٨

الرصيد في بداية العام

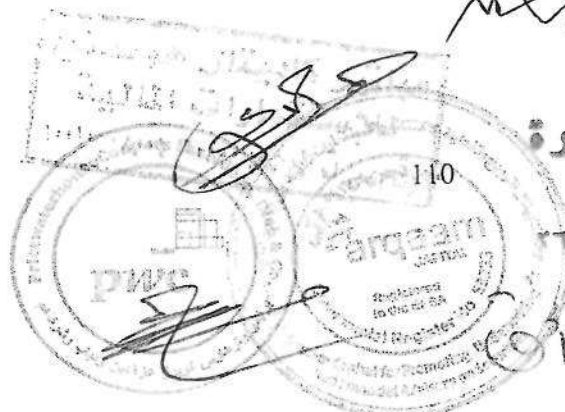
مصرفات ضريبة الدخل للعام

مصرفات ضريبة على المكاسب من بيع الأوراق المالية

تسوية ضريبة الدخل مقابل ضريبة خصم من المنع مدينة (إيضاح ٩/ب)



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

سجل تجاري ٢٥٣٥٩ ب ٢٦٤/٦٨٣/٢٣٨٨

A.A.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassioumy
& Henny

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٦ - ضرائب الدخل (تابع)

٢٦ب - التزامات ضريبة الدخل المؤجلة

تتمثل ضريبة الدخل المؤجلة في الالتزامات الضريبية الناشئة عن الفروق المؤقتة بين الأساس الضريبي للأصول وقيمتها التقديرية في القوائم المالية.

تتمثل حركة الالتزامات الضريبية المؤجلة خلال العام كما يلي:

الفرقات الناتجة عن تقييم الاستثمارات الطارية	الأصول الثابتة	اجمالي
٤٣٣,٩٩٢,١١٠	-	-
(١٢٩,١٠٧,١٥٠)	-	-
٣٠٤,٨٨٤,٩٦٠	-	-
٥٩٦,١٩٦,٣١٩	-	-
٩٠١,٠٨١,٢٧٩	-	-
١,٠٣٥,٦٨٠,٠١٣	-	-
(١٣٤,٥٩٨,٧٣٤)	-	-
٩٠١,٠٨١,٢٧٩	-	-
٧٧٢,٧٩٨,٠٤١	٢,٥٠١,٠٨١	-
١,٦٧٣,٨٧٩,٣٢٠	٢,٥٠١,٠٨١	-
١,٨٢٤,٤٤٧,١٤٨	٢,٥٠١,٠٨١	-
(٦٣,٩٥٤,٥٣٢)	-	-
(٨٦,٦١٣,٢٩٦)	-	-
١,٦٧٣,٨٧٩,٣٢٠	٢,٥٠١,٠٨١	-

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ كما سبق إصداره
تأثير التغيرات في السياسة المحاسبية
تأثير التغيرات في تصحيح الأخطاء
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدل)
ضريبة الدخل المؤجلة المضمنة في قائمة الأرباح أو الخسائر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ١ يناير ٢٠٢٣ (معدل)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ كما سبق إصداره
تأثير التغيرات في السياسة المحاسبية
تأثير التغيرات في تصحيح الأخطاء
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ (المعاد إصدارها)
ضريبة الدخل المؤجلة في قائمة الأرباح أو الخسائر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (المعاد إصداره)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما سبق إصداره
تأثير التغيرات في السياسة المحاسبية
تأثير التغيرات في تصحيح الأخطاء
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (المعاد إصداره)

الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها

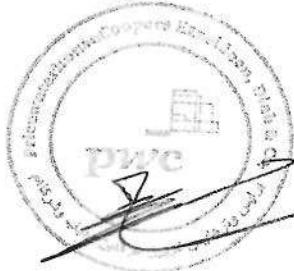
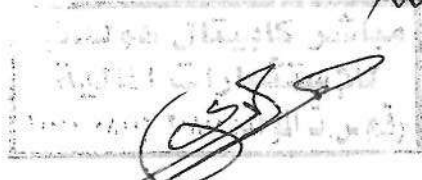
لا يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة التالية بسبب عدم التأكد من إمكانية استخدامها في الضرائب في المستقبل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٢٤٤,٣٣٥	١,٤٥٠,٧٧٣
٢٥٦,٣٣١	٢٥٦,٣٣١
-	٩٩,٣٨٧
-	٤٩,٦٩٤
٢,١٠٠,٦٦٦	١,٨٥٦,١٨٥

التأثير الضريبي على الخسائر الائتمانية في قيمة المدينون وغيرها
التأثير الضريبي على الخصصات
الأثر الضريبي على الخسائر الائتمانية في قيمة النقد في النقدية وما في حكمها
الأثر الضريبي على الخسائر الائتمانية في قيمة الاستثمارات في أذن الخزنة



A-A-



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
٢٠٢٣/١٢/٢٢



Matouk
Bassioumy
& Henny
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27934229
F+ (202) 27954229

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٦ - ضرائب الدخل (تابع)

٢٦ ج - ضرائب الدخل

معدلة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	معد إصدارها ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
-	٥٦,٠١٣,٥٦٤
٥٩٦,١٩٦,٣١٩	٧٧٢,٧٩٨,٠٤١
٥٩٦,١٩٦,٣١٩	٨٢٨,٨١١,٦٠٥
-	٢,٣٧٧,٩٦٧
٥٩٦,١٩٦,٣١٩	٨٣١,١٨٩,٥٧٢
٢,٩٠٦,٦٧٢,١١٣	٢,٧٨٠,٠٢٦,٨٤١
٦٥٤,٠٠١,٢٢٥	٨٥٠,٥٠٦,٠٣٩
٢,٩٧٩,٠١٨	١,٩٧٠,١٢٥
-	(٢,٠٢٣,٦٤٦)
-	(٥,٣٥٠,٤٢٥)
(٦٠,٧٨٢,٩٢٤)	(١٥,٢٩٠,٤٨٨)
٥٩٦,١٩٦,٣١٩	٨٢٨,٨١١,٦٠٥
-	٢,٣٧٧,٩٦٧
٥٩٦,١٩٦,٣١٩	٨٣١,١٨٩,٥٧٢
%٢٠,٥١	%٢١,٩٩

مصروف ضريبة الدخل الجارية
الضريبة الموجبة الناتجة عن الفروق المؤقتة

مصاريف الضريبة على الأرباح من بيع الأوراق المالية

صافي أرباح العام قبل الضرائب
الضريبة باستخدام معدل الضرائب المساري (٢٢,٥٪)
الأثر الضريبي على المصاريف غير المعترف بها لأغراض ضريبة
الأثر الضريبي للدخل الغير خاضع للضريبة
الأثر الضريبي على الإيرادات الخاضعة لمعدل ضريبي مختلف
الأثر الضريبي لخسائر ضريبة مرحلة يتم تحويلها

الأثر الضريبي على الأرباح الناتجة عن بيع الأوراق المالية

سعر الضريبة الفعلي

٢٧ - نصيب المسهم في الخسائر الاسمي والمخفض

يحتسب نصيب المسهم الاسمي في ارباح العام بقسمة صافي ربح العام على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال العام.

معدلة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	معد إصدارها ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٣١٠,٤٧٥,٧٩٤	٢,٩٤٨,٨٢٧,٢٦٩
١١٩,٠٨٥,٨٢٣	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠
١٩,٤٠	٢٣,٨٢

صافي ربح العام
المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية
نصيب المسهم في الأرباح

يتم حساب المتوسط المرجح لعدد 'الاسهم العادية' على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠

يحتسب النصيب المخفض للسهم في الأرباح بتعديل المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية بالاثار الناتجة عن كل الاسهم العادية المحتملة المسببة لهذا الانخفاض ولا يوجد لدى الشركة اسهم مخفضة محتملة في كل من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لذا فإن النصيب المخفض للسهم في الأرباح يعادل النصيب الاسمي للسهم في الأرباح.



عدد الاسهم في بداية السنة
عدد الاسهم القائمة في ٩ فبراير ٢٠٢٢
عدد الاسهم القائمة في ٢٤ فبراير ٢٠٢٢
نصيب المسهم في الأرباح

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

سجل تجاري ٢٥٢٥٩ ب ٢٣٨٨/٢٣٨٨/٢٣٨٨

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Garden
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (652) 27954758
F+ (652) 27954758

BONYAN

PLA. 2018/1/20/2018/1/20

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Henny

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٨ - الموقف الضريبي

بسبب طبيعة إجراءات تدوير الالتزامات الضريبية في جمهورية مصر العربية، فإن النتائج النهائية لهذا التقدير من جانب مصلحة الضرائب قد لا يكون واقعيًا، لذا قد توجد التزامات إضافية محتملة نتيجة الفحص الضريبي وتقدير مصلحة الضرائب للضرائب المستحقة على الشركة. وتقوم إدارة الشركة بتكوين مخصص الالتزامات المحتملة بناءً على تطور المفاوضات مع مصلحة الضرائب وبناءً على رأي المستشار الضريبي للشركة. فيما يلي ملخص للموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

١٠-٢٨ الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية

تم إعداد الإقرارات الضريبية وتقدمها في مواعيدها حتى عام ٢٠٢٢ وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتسليمه للسلطة المختصة في المواعيد القانونية.

السنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠٢٢

- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٦ وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١٧ و ٢٠١٨ وتم الطعن على الفحص وأصدر قرار بإعادة الفحص.
- جاري فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢١.
- لم يتم الفحص عن عام ٢٠٢٢.
- الشركة ملتزمة بسداد كافة الالتزامات الضريبية حتى تاريخه.

٢٠-٢٨ الضريبة على الأجور والمرتببات

- تقوم الشركة بتسوية ضريبة الأجور والمرتببات والنماذج الضريبية في مواعيدها القانونية.

السنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠٢٢

- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٦ وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- جاري فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢٢.

٣٠-٢٨ ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- تقوم الشركة باحتساب ضريبة الدمغة على الإعلانات وفقاً للقانون ١١١ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته القانونية ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦. وتم فحص الشركة عن السنوات من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- لم يتم الفحص عن السنوات من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢.

٤٠-٢٨ ضريبة المبيعات - القيمة المضافة

- تم تسجيل الشركة في ضريبة المبيعات في ١٤ ديسمبر ٢٠٠٩.
- الشركة منتظمة في تقديم إقرار ضريبة المبيعات للسلطة المختصة في المواعيد القانونية.

السنوات من ٢٠٠٨ - ٢٠٢٢:

- تم الفحص منذ تاريخ التسجيل وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وتم إخطار الشركة بنموذج ١٥ وتم سداد الفروق الضريبية والضريبة الإضافية بالكامل.
- تم فحص الشركة للسنوات من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢١ وتم الاستئناف على الفحص ولكن لم يتم قبول الاستئناف وقدمت الشركة مذكرة بأسباب الاستئناف وتم تحويل الفحص الضريبي للشؤون القانونية.
- لم يتم الفحص عن عام ٢٠٢٢.



A-A



Matouk Bassiouny & Henny
12 Mohamed Ali Gharbi
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 37954228
F+ (202) 37954221

مباشر
٢٠٢٣/١٢/٢٨

مباشر
٢٠٢٣/١٢/٢٨

مباشر
٢٠٢٣/١٢/٢٨

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
سجل تجاري ٢٥٣٥٩ ب ٢٣٨/٢٣٨/٢٣٨

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Partners

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

FCI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٢٨- الموقف الضريبي (تابع)

٥-٢٨ ضرائب الخصم من المنبع

- الشركة ملتزمة بخصم الضرائب المخصومة من المنبع وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتم فحص الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم سداد التهمة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٨ - ٢٠٢٢:

- تم الفحص منذ تاريخ بدء النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- جرى فحص السنوات من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠.
- تم الفحص السنوات من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢.

٢٩- تسوية الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل

فيما يلي تحليل الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل وحركة الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل لكل من السنوات المعروضة، بنود الالتزامات الآتية هي تلك التي يتم عرضها كانشطة تمويلية في قائمة التدفقات النقدية:

الإجمالي	رأس مال	قروض
١,٤٠٩,٦٨١,٥٢٢	٨٠٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٥,٦٨١,٥٢٢
٦٥٥,٧٢٥,٦٤١	-	٦٥٥,٧٢٥,٦٤١
(٣٣,٧٩٧,١٧٣)	-	(٣٣,٧٩٧,١٧٣)
(١١٤,٤٨٩,٩٧٦)	-	(١١٤,٤٨٩,٩٧٦)
٤٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-
١٢٤,٦٤٧,١١١	-	١٢٤,٦٤٧,١١١
٢,٤٧٥,٧٦٧,١٢٥	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٧,٧٦٧,١٢٥
٢,٤٧٥,٧٦٧,١٢٥	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٧,٧٦٧,١٢٥
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-	٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥
(١٣٧,٣٦٤,٩٤٩)	-	(١٣٧,٣٦٤,٩٤٩)
(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)	-	(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)
٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	-	٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩
٢,٧٦٨,٧٧١,٦٣٦	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ١ يناير ٢٠٢٢
التدفقات النقدية
مستحقات من القروض
سدادات أصل القروض
مدادات القوائد
زيادتي رأس المال
حركات أخرى
تكاليف تمويلية (إيضاح ٢٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ١ يناير ٢٠٢٣
التدفقات النقدية
مستحقات من القروض
سدادات أصول القروض
سدادات القوائد
حركات أخرى
تكاليف تمويلية (إيضاح ٢٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٠- التقارير القطاعية

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

الرئيس المسؤول عن صياغة القرار التشغيلي هو مجلس إدارة الشركة الذي يتولى مسؤولية العمليات وتقييم الأداء المالي وموقف الشركة واتخاذ القرارات الاستراتيجية. حددت إدارة الشركة قطاعات التشغيل بناء 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 وتجديد الاستثمارات المقارية، فإن المعلومات على مستوى المؤسسة المطلوبة بموجب المعيار المحاسبي المصري رقم ٤١ "قطاعات التشغيل" مدرجة بالفعل في القوائم المالية، وبالتالي لا توجد إيضاحات أخرى مطلوبة.

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٠ - التقارير القطاعية (تابع)

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. ويستنتج من أساس القياس هذه العمليات غير المستمرة، فوائد دائنة و مصروفات الفائدة.

تتخذ الشركة من مصر مقراً لها، حيث أن جميع إيراداتها يتم توليدها من العملاء في مصر، ويبلغ إجمالي الإيرادات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩١٢,٨٨١,٩٢٨ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٦٤٣,٨٠٢,١٥٧ جنيه مصري).

وتمثل الإيرادات الناتجة عن العمل الرئيسي للشركة ٨٪ (٢٠٢٢: ١٠٪) من إجمالي إيرادات الشركة.

وجميع أصولها غير المتداولة موجودة في مصر بقيمة ٩,٨٣٠,٩٢٢,٥٢٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦,١٥٩,٠٣٧,٠١١ جنيه مصري).

٣١ - الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

لم تكن هناك التزامات محتملة وارتباطات رأسمالية هامة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٢ - التعديلات المتوقعة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض ارقام المقارنة في القوائم المالية

تم تعديل ارقام المقارنة لتعكس التغيير في السياسة المحاسبية للاستثمارات العقارية. وتمت معالجة التعديلات وفقاً للمعيار المحاسبي المصري رقم ٥ - السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء.

وتتضمن الانصاحات أيضاً تعديلات نتيجة لإعادة إصدار القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الصادرة في ٧ مايو ٢٠٢٤.

١-٣٢ التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية - قبل إعادة إصدار القوائم المالية

في العام السابق، كانت السياسة المحاسبية للشركة هي الاعتراف بالاستثمارات العقارية وقياسها باستخدام نموذج التكلفة. في عام ٢٠٢٣، تم تعديل معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) بموجب القرار الوزاري رقم ٣٢٨٧ لسنة ٢٠٢٣ والذي يسمح للشركة باختيار سياسة محاسبية لقياس الاستثمارات العقارية بنموذج القيمة العادلة والاعتراف بتغيرات القيمة العادلة في قائمة الأرباح والخسائر.

ونتيجة لذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قررت إدارة الشركة تغيير السياسة المحاسبية من تطبيق نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة.

قامت إدارة الشركة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي المصري رقم (٣٤) بأثر رجعي اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وبناءً عليه تم تعديل الأرقام المقارنة لبعض البنود في قائمة المركز المالي وقائمة الربح أو الخسارة وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية. توضح الجداول أدناه تأثير التعديلات.



A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
٢٠٢٣/١٢/٣١
٢٠٢٣/١٢/٣١

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعدّ اصداؤها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المتوقعة بإعادة إصدار القوائم المالية للمسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الإرقام المقرنة في القوائم المالية (تابع)

٢٠٣٢ التعديلات على القوانين المالية الصادرة سابقاً

بالإضافة إلى إعادة إصدار القوائم المالية كما هو مبين في الإيضاح ٢، ١ (ب)، تمت تعديل الأرقام المقارنة كما هو موضح في القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الصادرة في ٧ مايو ٢٠٢٤. لتتمكن أيضا التعديلات الأخرى والإصلاحات المحسنة. علاوة على ذلك، كانت بعض التعديلات نتيجة لتغييرات في طريقة العرض لتتماشى مع المتطلبات الواردة في المعيار المحاسبي المصري رقم ١ - عرض القوائم المالية والمعيار المحاسبي المصري رقم ٤ - قائمة التكاليف النقدية.

يحدد هذا الأيضاح تفاصيل التعديلات وتأثيرها في قائمه المركز المالي، وقائمه الأرباح والخسائر، وقائمه التغيرات في حقوق الملكية، وقائمه التشفقات النقدية. عند الحاجة إلى ذلك، أدت التعديلات إلى تعديل أرقام المقارنة. لم يتم عرض تغييرات في قائمة الدخل الشامل وكانت التعديلات نتيجة فقط للتغييرات في قائمة الأرباح والخسائر فقط.

توضح الجداول أدناه تأثير التعديلات الأخرى التي انعكست في هذه القوائم المالية المعدلة إصدارها بما في ذلك التعديلات المتعلقة بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و القوائم المقارنة.

(١) تصنيف وقياس الوحدات المتاحة للبيع

تم تصنيف الوحدات المتاحة للبيع سابقاً كاستثمارات عقارية وقبائسها بالقيمة العادلة. أعلنت الإدارة النظر وإعادة تقييم تصنيف الوحدات المتاحة للبيع والوحدات الأخرى في مركز التسوق "ووك اوف كايرو" لتعديدها بما إذا كان ينبغي المحاسبة عن هذه الوحدات وفقاً للمعيار المصري ٢٤ - الاستثمارات العقارية أو المعيار المصري ٣ - المخزون. بعد إعادة تقييم الخطة المعتمدة للمراحل المعنية من مركز التسوق "ووك اوف كايرو"، تم تحديد أن الوحدات المتاحة للبيع والوحدات الأخرى المعروضة في الاستثمارات العقارية فيما يتعلق بـ المرحلة ٣ وأجزاء كبيرة من المرحلة ٢ كان ينبغي معاملتها كمخزون وليس استثمارات عقارية متاحة للبيع.

وفي قائمة المركز المالي، سيؤدي هذا إلى إعادة تصنيف الوحدات التي تم الاعتراف بها سابقًا كاستثمارات عقارية إلى مبلغ القيمة العادلة ٤٠٤,٤٤١,٣٣٣ جنيه مصري وتكلفة ٥٢,١٢٩,٣٥ جنيه مصري كمخزون. بالإضافة إلى ذلك، سيتعين رد تعديل القيمة العادلة البالغ ١٥٠,٤١٥,٨٩٠ جنيه مصري المتعلق بهذه الوحدات حيث لا يتم تسجيل المخزون بالقيمة العادلة.

تم تعديل قائمة الربح والخسارة لعرض الإيرادات من بيع الوحدات على الأساس الإجمالي مع التكلفة ذات الصلة للوحدات في تكلفة الإيرادات.

الإضافة إلى ذلك، تم تعديل قائمة التدفقات النقدية لعرض الحركات المعدلة في رأس المال العامل للوحدات المخصصة للبيع.

لمت إعادة تعديل الأرقام المقارنة في القوائم المالية المعداد إصدارها و القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لتعكس التعديلات المذكورة أعلاه.

(ب) تقييم الاستثمارات العقارية

بعد الإصدار السابق للقوائم المالية بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤، تبين للإدارة أنه كان يتعين على الشركة تعيين متبهم معتمد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بما يتماشى مع متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤)، ونتيجة للتغيير في المتبهم، تم تعديل بعض القيم العادلة للاستثمارات العقارية الموضحة في القوائم المالية السابقة على النحو التالي، وبناء عليه، يتم إعادة إصدار القوائم المالية الآن لتعكس التعديلات المطلوبة على القيمة العادلة.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المتعلقة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٢٠٣٢- التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)

(ب) تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

كما هو مبين في القوائم المالية المصدرة بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤	التعديلات	القيمة المعدلة في القوائم المالية المعاد إصدارها
٩,٧٥٠,٤٧٥,٩٨١	(٢٥٨,٨٧٢,٥٩٣)	٩,٤٩١,٦٠٣,٣٨٨
٣,٧٥٦,٦٨٦,٦٤٥	(٢٥٨,٨٧٢,٥٩٣)	٣,٤٩٧,٨١٣,٠٥٢

قائمة المركز المالي
الاستثمارات العقارية

قائمة الأرباح والخسائر
أرباح القيمة المعدلة عن
الاستثمارات العقارية

يقتصر تأثير التعديل على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

(ج) إعادة تصنيف المشاريع تحت التفتيش

في القوائم المالية المصدرة مسبقاً والأرقام المقارنة، تم عرض المشاريع تحت التفتيش كبنود منفصلة في قائمة المركز المالي. ونظرًا لأن هذه المشاريع تندرج ضمن نطاق الاستثمارات العقارية، فقد تم إعادة تصنيف المبالغ إلى الاستثمارات العقارية ولم يتم عرضها بشكل منفصل.

أثرت التعديلات على ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والأرقام المقارنة وقد تم تعديلها.

(د) المحاسبة عن الدفعات المقدمة والالتزامات المرتبطة بها

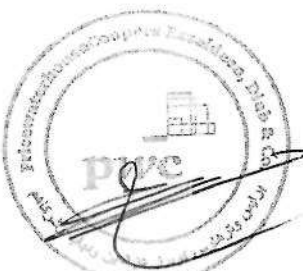
أبرمت الشركة اتفاقية لشراء عقار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. راجع إيضاح رقم ٧ للمزيد من التفاصيل. تم دفع مبلغ نقدي قدره ٧١,٧٨٦,٧٣٦ جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٣ وتم تقديم شيكات للبالغ بمبلغ ١٦٣,١٥١,٦٧٣ جنيه مصري. ونتيجة لذلك، اعترفت الشركة سابقاً بدفعة مقدمة بمبلغ ٧١,٧٨٦,٧٣٦ جنيه مصري وللشيكات المقدمة مع التزام مقابل فيما يتعلق بالشيكات المقدمة بمبلغ ١٦٣,١٥١,٦٧٣ جنيه مصري. ومع ذلك، نظرًا لأن العقار لم يتم تسليمه للشركة بعد، لم تكتمل المعاملة ولا ينبغي الاعتراف بالمبلغ المعترف به للشيكات المقدمة إلا إذا سلم البائع العقار. يتم عرض المبلغ المدفوع للبائع بشكل صحيح كدفعة مقدمة. وعلى هذا النحو، لا ينبغي الاعتراف بالمبلغ المتعلق بالشيكات المقدمة كالتزام وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ - الأدوات المالية.

وعليه، تم تعديل مبلغ الدفعات المقدمة في القوائم المالية المعاد إصدارها لاستبعاد المبالغ المتعلقة بالشيكات المقدمة وعكس الالتزام المقابل. بالإضافة إلى ذلك، تم تعديل قائمة التفتيش النقدية وفقًا لذلك.

ولم يكن للتعديل أي تأثير على الأرقام المقارنة.



Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27854720
F: (202) 27854721



A.A.

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستثمر القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومصوق للطرح



مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المتعلقة بإصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٢٠٣٢ التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)

(هـ) إعادة تصنيف مستحقات القروض المتعلقة بالوحدات المباعة

وفقاً للمعيار المحاسبى المصري رقم ١٠، تم الإفصاح سابقاً عن المبالغ المستحقة عن الوحدات المباعة كجزء من "المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى وغيرها". ومع ذلك، فإن المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى حالياً بطبيعتها ولا تتضمن عادةً لأرصدة المتعلقة بالمدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى طويلة الأجل مثل التمويل للملاء. هذه الأرصدة ليست معاملة للنمى المدينة التجارية نظراً لحجم وطبيعة هذه العناصر ولا ينبغي تجميعها معاً، ويجب عرض هذه المبالغ بشكل منفصل عن المدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وغيرها.

ونتيجة لذلك، تم الآن عرض المبالغ المستحقة على الوحدات المباعة بشكل منفصل كقروض مستحقة عند البيع وتصنيفها على أنها متداولة وغير متداولة بشكل مناسب ولم تعد مستحقات تجارية. تم تعديل قائمة التدفقات النقدية وفقاً لذلك.

نثر التعديل على ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و الارقام المقارنة وتمت تعديلها.

(و) تصنيف الشبكات تحت التحصيل على أنها نقدية وما في حكمها

تم تصنيف الشبكات قيد التحصيل كجزء من النديبة وما في حكمها. لا تؤدي الشبكات قيد التحصيل إلى تسوية المستحقات وبالتالي، لا ينبغي إلغاء الاعتراف بالمستحقات ذات الصلة عند استلام الشبكات ولكن فقط بمجرد تقديم الشبك إلى البنك واستلام النديبة. وبالتالي، لا تقي هذه الأرصدة بالمطلوبات التي يجب تقديمها كنديبة وما في حكمها وبالتالي، تم إعادة تصنيفها إلى مدينون وأرصدة مدينة أخرى. تم تعديل النديبة وما في حكمها في قائمة التدفقات النقدية وفقاً لذلك.

تم تعديل الأرصدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وفقاً لذلك.

(ز) إعادة تصنيف دائنون تجاريون وأوراق الدفع وأرصدة الدائنين الأخرى والودائع المتقطعة بمصاريف الصيانة

في القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قبل إعادة إصدارها وفي السنة المقارنة، تضمنت قائمة المركز المالي على العديد من البنود المالية فيما يتعلق بالحسابات الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى والتي كانت ذات طبيعة مماثلة. بالإضافة إلى ذلك، تم تضمين مبلغ كبير من الودائع المتعلقة برسوم الصيانة في الأرصدة الدائنة الأخرى. أعلنت الإدارة تقييم عرض هذه الأرصدة وقررت أنه يجب عرض حسابات الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى على أساس مجمع ويجب عرض الودائع المتعلقة برسوم الصيانة بشكل منفصل بسبب طبيعتها وحجمها.

تم تطبيق التعديل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وتم تعديل الأرقام المقارنة.

(ج) الاحتياطي القانوني والأرباح المرحلة

لقد أثرت التعديلات على قائمة الأرباح والخسائر الموضحة أدناه على صافي الربح للسنوات السابقة وبالتالي على الأرباح المحتجزة للشركة. وقد أدى ذلك إلى تعديل الاحتياطي القانوني الذي يتم احتسابه بنسبة ٥% من صافي الربح للسنة والأرباح الأساسية والمخفضة للسهم لكل سنة معروضة.

(ط) التعديلات اللازمة للائتمثال لمتطلبات المعيار المحاسبي المصري رقم ١ بشأن العرض في الأرباح والخسائر

في القوائم المالية المصدرة مسبقاً، تم عرض قائمة الربح والخسارة على أساس الوظيفة وليس حسب طبيعة المصروفات. أعادت الإدارة النظر في العرض وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ١ وحددت أرقاماً معينة حيث كان العرض بحاجة إلى تصحيح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. والارقام المقارنة. وقد تم توضيحها بشكل فردي أدناه:

١. تقسيم الإيرادات وتكلفة الإيرادات. تم تقسيم الإيرادات وتكلفة الإيرادات في قائمة الأرباح والخسائر لعرض البنود حسب الوظيفة. ونتيجة لذلك، تم تقسيم الإيرادات إلى دخل الإيجار، وإيرادات الوحدات الماعية، وإيرادات الصيانة والإيرادات الأخرى. تم تقسيم تكلفة الإيرادات إلى تكلفة التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة، وتكلفة الوحدات الماعية.

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassioumy
& Hennawyالمستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢. التعديلات المتوقعة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٣٢.٢ التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقًا (تابع)

(ط) التعديلات اللازمة للامتثال لمتطلبات المعيار المحاسبي المصري رقم ١ بشأن العرض في الأرباح والخسائر (تابع)

٢. إيرادات الفوائد من تمويل الوحدات المباعة: نظرًا لبيع جزء كبير من الوحدات وسداد المبالغ على أقساطه لم يتم عرض إيرادات الفوائد البالغة ١٢,٠١٥,١٥٥ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٢,٢٩١,٢٨٣ جنيه مصري) المستحقة على الترويض ذات الصلة بالوحدات المباعة بشكل منفصل حيث يتطلب معيار المحاسبة المصري رقم ١ الإفصاح عن إيرادات الفوائد التي تعتبر إيرادات على أنها إيرادات وعلى قائمة الأرباح والخسائر.

٣. صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية: كانت تعديلات القيمة العادلة على 'الاستثمارات العقارية' تُعرض سابقًا ضمن الإيرادات. لا يسمح معيار المحاسبة المصري رقم ١ بعرض مثل هذه التعديلات ضمن الإيرادات، وبالتالي، يتم الآن الإفصاح عن هذه المبالغ البالغة ٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨ جنيه مصري) بشكل منفصل أسفل الربح الإجمالي ولكن ضمن الربح التشغيلي.

٤. الربح من بيع الاستثمارات: تم الاعتراف بربح من بيع الاستثمارات بمبلغ ٢٣,٧٧٩,٦٦٦ جنيه مصري وتم عرضه كجزء من إيرادات التمويل. لا يسمح معيار المحاسبة المصري رقم ١ بالاعتراف بمثل هذه المبالغ ضمن إيرادات التمويل وتم إعادة تصنيف المبلغ إلى بند مالي منفصل ضمن الأرباح التشغيلية.

٥. تم إعادة تبويب ضريبة المستحقة على أرباح 'الاستثمارات المالية' بمبلغ ٢,٣٧٧,٩٦٧ جنيه مصري (٢٠٢٢: لا شيء) ليتم إدراجها ضمن مصروف ضريبة الدخل الجارية حيث أنها ذات طبيعة متشابهة.

٦. تم تعديل مصروف ضريبة الدخل الموجلة بمبلغ ١٥,٩٦٩,٠٩٤ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٥٩٦,١٦٦,٣١٩ جنيه مصري) بسبب التعديلات الأخرى المذكورة أعلاه.

٧. تم إعادة احتساب نصيب السهم الاسمي والمخفض (جنيه مصري/سهم) لتعكس التغير في صافي الربح للسنة.

أثرت التعديلات المذكورة أعلاه على ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و الأرقام المقارنة التي تمت تعديلها.

(و) التعديلات في قائمة التدفقات النقدية المتوقعة بالتعديلات في القوائم الرئيسية الأخرى

إن أغلب التعديلات ناتجة عن التعديلات المذكورة أعلاه. وقد تم الإفصاح عنها بشكل إجمالي في الجدول. بالإضافة إلى ذلك، تم تحديد التعديل التالي أدناه في قائمة التدفقات النقدية.

(ك) تعديل متطوق بتمويل الأصول

خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الشركة بتمويل عملية شراء أصول بتمويل بنكي. وقد أفصحت الشركة عن هذه المعاملة باعتبارها معاملة غير نقدية. ووفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤، يجب إظهار هذه المبالغ كتدفقات خارجة في الاستثمار وتدفقات داخلية في التدفقات النقدية التمويلية على التوالي. وقد قامت الشركة بتعديل قائمة التدفقات النقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ليعكس بشكل صحيح التدفقات النقدية كتدفقات خارجة في الاستثمار وتدفقات ناتجة من التمويل.

تجسيات الإفصاحات

بالإضافة إلى التعديلات المذكورة أعلاه، كانت هناك بعض التجسيات في الإفصاحات التي تم إجراؤها في بعض الإيضاحات. وعلى وجه الخصوص:

- إعداد التقارير القطاعية: كان الإفصاح يهدف إلى الإشارة إلى من هو الرئيس المسؤول عن صناعة القرار التشغيلي وأن الشركة لديه قطاع واحد فقط.
- تحسين الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.
- تحسين الإفصاحات المتعلقة بالأدوات المالية.

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المتعلقة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الارقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٢٠٣٢ التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)

(ك) تعديل متعلق بتمويل الأصول (تابع)

توضح الجداول أدناه التعديلات لكل بند من بنود القوائم المالية. وقد تم توفير الجداول التالية:

١. قائمه المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: التعديلات على الارصده من القوائم الماليه التي تم اصدارها سابقا بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤ و القوائم الماليه المعاد اصدارها المعروضه اعلاه.

٢. قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: التعديلات المتعلقة بجميع التعديلات على الأرقام المقارنة بما في ذلك تلك الناتجة عن إعادة الإصدار.

٣. قائمة المركز المالي عن ١ يناير ٢٠٢٢: تتعلق هذه التعديلات بالأول من يناير، حيث يتطلب معيار المحاسبة الدولي الأول تقديم قائمة المركز المالي الثالث لأرصدة الافتتاح في أقرب فترة يتم عرضها.

٤ قائمة الأرباح والحسابات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: القديلات على الأرصدة من القوائم المالية الصادرة سابقاً بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤ و القوائم المالية المعدل إصدارها المعروضة أعلاه.

قائمة الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: التعديلات المتعلقة بجميع التعديلات على الأرقام المقارنة بما في ذلك تلك الناتجة عن إعادة الإصدار.

٧ قائمة التديفقات النفدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: التديفلات على الأرصد من القوائم المالية الصادرة سابقا بتاريخ ٧ مايو ٢٠٢٤ و القوائم المالية المعاد إصدارها المعروضة أعلاه.

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: التعديلات المتعلقة بجميع التعديلات على الأرقام المقارنة بما في ذلك تلك الناتجة عن إعادة الإصدار.

اجمع الجدول أثناء.

شركة بنیان التعمية والتجارة

شماره ۲۰۰۰

A-A.

120

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennyawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CCI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢. التعليقات المتعلقة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٢.٢٢. التعليلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)

(٥) تحليل متعلق بنموذج الأصول (تابع)

فرص في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

نوع	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠	١٩٩٩	١٩٩٨	١٩٩٧	١٩٩٦	١٩٩٥	١٩٩٤	١٩٩٣	١٩٩٢	١٩٩١	١٩٩٠	١٩٨٩	١٩٨٨	١٩٨٧	١٩٨٦	١٩٨٥	١٩٨٤	١٩٨٣	١٩٨٢	١٩٨١	١٩٨٠	١٩٧٩	١٩٧٨	١٩٧٧	١٩٧٦	١٩٧٥	١٩٧٤	١٩٧٣	١٩٧٢	١٩٧١	١٩٧٠	١٩٦٩	١٩٦٨	١٩٦٧	١٩٦٦	١٩٦٥	١٩٦٤	١٩٦٣	١٩٦٢	١٩٦١	١٩٦٠	١٩٥٩	١٩٥٨	١٩٥٧	١٩٥٦	١٩٥٥	١٩٥٤	١٩٥٣	١٩٥٢	١٩٥١	١٩٥٠	١٩٤٩	١٩٤٨	١٩٤٧	١٩٤٦	١٩٤٥	١٩٤٤	١٩٤٣	١٩٤٢	١٩٤١	١٩٤٠	١٩٣٩	١٩٣٨	١٩٣٧	١٩٣٦	١٩٣٥	١٩٣٤	١٩٣٣	١٩٣٢	١٩٣١	١٩٣٠	١٩٢٩	١٩٢٨	١٩٢٧	١٩٢٦	١٩٢٥	١٩٢٤	١٩٢٣	١٩٢٢	١٩٢١	١٩٢٠	١٩١٩	١٩١٨	١٩١٧	١٩١٦	١٩١٥	١٩١٤	١٩١٣	١٩١٢	١٩١١	١٩١٠	١٩٠٩	١٩٠٨	١٩٠٧	١٩٠٦	١٩٠٥	١٩٠٤	١٩٠٣	١٩٠٢	١٩٠١	١٩٠٠	١٨٩٩	١٨٩٨	١٨٩٧	١٨٩٦	١٨٩٥	١٨٩٤	١٨٩٣	١٨٩٢	١٨٩١	١٨٩٠	١٨٨٩	١٨٨٨	١٨٨٧	١٨٨٦	١٨٨٥	١٨٨٤	١٨٨٣	١٨٨٢	١٨٨١	١٨٨٠	١٨٧٩	١٨٧٨	١٨٧٧	١٨٧٦	١٨٧٥	١٨٧٤	١٨٧٣	١٨٧٢	١٨٧١	١٨٧٠	١٨٦٩	١٨٦٨	١٨٦٧	١٨٦٦	١٨٦٥	١٨٦٤	١٨٦٣	١٨٦٢	١٨٦١	١٨٦٠	١٨٥٩	١٨٥٨	١٨٥٧	١٨٥٦	١٨٥٥	١٨٥٤	١٨٥٣	١٨٥٢	١٨٥١	١٨٥٠	١٨٤٩	١٨٤٨	١٨٤٧	١٨٤٦	١٨٤٥	١٨٤٤	١٨٤٣	١٨٤٢	١٨٤١	١٨٤٠	١٨٣٩	١٨٣٨	١٨٣٧	١٨٣٦	١٨٣٥	١٨٣٤	١٨٣٣	١٨٣٢	١٨٣١	١٨٣٠	١٨٢٩	١٨٢٨	١٨٢٧	١٨٢٦	١٨٢٥	١٨٢٤	١٨٢٣	١٨٢٢	١٨٢١	١٨٢٠	١٨١٩	١٨١٨	١٨١٧	١٨١٦	١٨١٥	١٨١٤	١٨١٣	١٨١٢	١٨١١	١٨١٠	١٨٠٩	١٨٠٨	١٨٠٧	١٨٠٦	١٨٠٥	١٨٠٤	١٨٠٣	١٨٠٢	١٨٠١	١٨٠٠	١٧٩٩	١٧٩٨	١٧٩٧	١٧٩٦	١٧٩٥	١٧٩٤	١٧٩٣	١٧٩٢	١٧٩١	١٧٩٠	١٧٨٩	١٧٨٨	١٧٨٧	١٧٨٦	١٧٨٥	١٧٨٤	١٧٨٣	١٧٨٢	١٧٨١	١٧٨٠	١٧٧٩	١٧٧٨	١٧٧٧	١٧٧٦	١٧٧٥	١٧٧٤	١٧٧٣	١٧٧٢	١٧٧١	١٧٧٠	١٧٦٩	١٧٦٨	١٧٦٧	١٧٦٦	١٧٦٥	١٧٦٤	١٧٦٣	١٧٦٢	١٧٦١	١٧٦٠	١٧٥٩	١٧٥٨	١٧٥٧	١٧٥٦	١٧٥٥	١٧٥٤	١٧٥٣	١٧٥٢	١٧٥١	١٧٥٠	١٧٤٩	١٧٤٨	١٧٤٧	١٧٤٦	١٧٤٥	١٧٤٤	١٧٤٣	١٧٤٢	١٧٤١	١٧٤٠	١٧٣٩	١٧٣٨	١٧٣٧	١٧٣٦	١٧٣٥	١٧٣٤	١٧٣٣	١٧٣٢	١٧٣١	١٧٣٠	١٧٢٩	١٧٢٨	١٧٢٧	١٧٢٦	١٧٢٥	١٧٢٤	١٧٢٣	١٧٢٢	١٧٢١	١٧٢٠	١٧١٩	١٧١٨	١٧١٧	١٧١٦	١٧١٥	١٧١٤	١٧١٣	١٧١٢	١٧١١	١٧١٠	١٧٠٩	١٧٠٨	١٧٠٧	١٧٠٦	١٧٠٥	١٧٠٤	١٧٠٣	١٧٠٢	١٧٠١	١٧٠٠	١٦٩٩	١٦٩٨	١٦٩٧	١٦٩٦	١٦٩٥	١٦٩٤	١٦٩٣	١٦٩٢	١٦٩١	١٦٩٠	١٦٨٩	١٦٨٨	١٦٨٧	١٦٨٦	١٦٨٥	١٦٨٤	١٦٨٣	١٦٨٢	١٦٨١	١٦٨٠	١٦٧٩	١٦٧٨	١٦٧٧	١٦٧٦	١٦٧٥	١٦٧٤	١٦٧٣	١٦٧٢	١٦٧١	١٦٧٠	١٦٦٩	١٦٦٨	١٦٦٧	١٦٦٦	١٦٦٥	١٦٦٤	١٦٦٣	١٦٦٢	١٦٦١	١٦٦٠	١٦٥٩	١٦٥٨	١٦٥٧	١٦٥٦	١٦٥٥	١٦٥٤	١٦٥٣	١٦٥٢	١٦٥١	١٦٥٠	١٦٤٩	١٦٤٨	١٦٤٧	١٦٤٦	١٦٤٥	١٦٤٤	١٦٤٣	١٦٤٢	١٦٤١	١٦٤٠	١٦٣٩	١٦٣٨	١٦٣٧	١٦٣٦	١٦٣٥	١٦٣٤	١٦٣٣	١٦٣٢	١٦٣١	١٦٣٠	١٦٢٩	١٦٢٨	١٦٢٧	١٦٢٦	١٦٢٥	١٦٢٤	١٦٢٣	١٦٢٢	١٦٢١	١٦٢٠	١٦١٩	١٦١٨	١٦١٧	١٦١٦	١٦١٥	١٦١٤	١٦١٣	١٦١٢	١٦١١	١٦١٠	١٦٠٩	١٦٠٨	١٦٠٧	١٦٠٦	١٦٠٥	١٦٠٤	١٦٠٣	١٦٠٢	١٦٠١	١٦٠٠	١٥٩٩	١٥٩٨	١٥٩٧	١٥٩٦	١٥٩٥	١٥٩٤	١٥٩٣	١٥٩٢	١٥٩١	١٥٩٠	١٥٨٩	١٥٨٨	١٥٨٧	١٥٨٦	١٥٨٥	١٥٨٤	١٥٨٣	١٥٨٢	١٥٨١	١٥٨٠	١٥٧٩	١٥٧٨	١٥٧٧	١٥٧٦	١٥٧٥	١٥٧٤	١٥٧٣	١٥٧٢	١٥٧١	١٥٧٠	١٥٦٩	١٥٦٨	١٥٦٧	١٥٦٦	١٥٦٥	١٥٦٤	١٥٦٣	١٥٦٢	١٥٦١	١٥٦٠	١٥٥٩	١٥٥٨	١٥٥٧	١٥٥٦	١٥٥٥	١٥٥٤	١٥٥٣	١٥٥٢	١٥٥١	١٥٥٠	١٥٤٩	١٥٤٨	١٥٤٧	١٥٤٦	١٥٤٥	١٥٤٤	١٥٤٣	١٥٤٢	١٥٤١	١٥٤٠	١٥٣٩	١٥٣٨	١٥٣٧	١٥٣٦	١٥٣٥	١٥٣٤	١٥٣٣	١٥٣٢	١٥٣١	١٥٣٠	١٥٢٩	١٥٢٨	١٥٢٧	١٥٢٦	١٥٢٥	١٥٢٤	١٥٢٣	١٥٢٢	١٥٢١	١٥٢٠	١٥١٩	١٥١٨	١٥١٧	١٥١٦	١٥١٥	١٥١٤	١٥١٣	١٥١٢	١٥١١	١٥١٠	١٥٠٩	١٥٠٨	١٥٠٧	١٥٠٦	١٥٠٥	١٥٠٤	١٥٠٣	١٥٠٢	١٥٠١	١٥٠٠	١٤٩٩	١٤٩٨	١٤٩٧	١٤٩٦	١٤٩٥	١٤٩٤	١٤٩٣	١٤٩٢	١٤٩١	١٤٩٠	١٤٨٩	١٤٨٨	١٤٨٧	١٤٨٦	١٤٨٥	١٤٨٤	١٤٨٣	١٤٨٢	١٤٨١	١٤٨٠	١٤٧٩	١٤٧٨	١٤٧٧	١٤٧٦	١٤٧٥	١٤٧٤	١٤٧٣	١٤٧٢	١٤٧١	١٤٧٠	١٤٦٩	١٤٦٨	١٤٦٧	١٤٦٦	١٤٦٥	١٤٦٤	١٤٦٣	١٤٦٢	١٤٦١	١٤٦٠	١٤٥٩	١٤٥٨	١٤٥٧	١٤٥٦	١٤٥٥	١٤٥٤	١٤٥٣	١٤٥٢	١٤٥١	١٤٥٠	١٤٤٩	١٤٤٨	١٤٤٧	١٤٤٦	١٤٤٥	١٤٤٤	١٤٤٣	١٤٤٢	١٤٤١	١٤٤٠	١٤٣٩	١٤٣٨	١٤٣٧	١٤٣٦	١٤٣٥	١٤٣٤	١٤٣٣	١٤٣٢	١٤٣١	١٤٣٠	١٤٢٩	١٤٢٨	١٤٢٧	١٤٢٦	١٤٢٥	١٤٢٤	١٤٢٣	١٤٢٢	١٤٢١	١٤٢٠	١٤١٩	١٤١٨	١٤١٧	١٤١٦	١٤١٥	١٤١٤	١٤١٣	١٤١٢	١٤١١	١٤١٠	١٤٠٩	١٤٠٨	١٤٠٧	١٤٠٦	١٤٠٥	١٤٠٤	١٤٠٣	١٤٠٢	١٤٠١	١٤٠٠	١٣٩٩	١٣٩٨	١٣٩٧	١٣٩٦	١٣٩٥	١٣٩٤	١٣٩٣	١٣٩٢	١٣٩١	١٣٩٠	١٣٨٩	١٣٨٨	١٣٨٧	١٣٨٦	١٣٨٥	١٣٨٤	١٣٨٣	١٣٨٢	١٣٨١	١٣٨٠	١٣٧٩	١٣٧٨	١٣٧٧	١٣٧٦	١٣٧٥	١٣٧٤	١٣٧٣	١٣٧٢	١٣٧١	١٣٧٠	١٣٦٩	١٣٦٨	١٣٦٧	١٣٦٦	١٣٦٥	١٣٦٤	١٣٦٣	١٣٦٢	١٣٦١	١٣٦٠	١٣٥٩	١٣٥٨	١٣٥٧	١٣٥٦	١٣٥٥	١٣٥٤	١٣٥٣	١٣٥٢	١٣٥١	١٣٥٠	١٣٤٩	١٣٤٨	١٣٤٧	١٣٤٦	١٣٤٥	١٣٤٤	١٣٤٣	١٣٤٢	١٣٤١	١٣٤٠	١٣٣٩	١٣٣٨	١٣٣٧	١٣٣٦	١٣٣٥	١٣٣٤	١٣٣٣	١٣٣٢	١٣٣١	١٣٣٠	١٣٢٩	١٣٢٨	١٣٢٧	١٣٢٦	١٣٢٥	١٣٢٤	١٣٢٣	١٣٢٢	١٣٢١	١٣٢٠	١٣١٩	١٣١٨	١٣١٧	١٣١٦	١٣١٥	١٣١٤	١٣١٣	١٣١٢	١٣١١	١٣١٠	١٣٠٩	١٣٠٨	١٣٠٧	١٣٠٦	١٣٠٥	١٣٠٤	١٣٠٣	١٣٠٢	١٣٠١	١٣٠٠	١٢٩٩	١٢٩٨	١٢٩٧	١٢٩٦	١٢٩٥	١٢٩٤	١٢٩٣	١٢٩٢	١٢٩١	١٢٩٠	١٢٨٩	١٢٨٨	١٢٨٧	١٢٨٦	١٢٨٥	١٢٨٤	١٢٨٣	١٢٨٢	١٢٨١	١٢٨٠	١٢٧٩	١٢٧٨	١٢٧٧	١٢٧٦	١٢٧٥	١٢٧٤	١٢٧٣	١٢٧٢	١٢٧١	١٢٧٠	١٢٦٩	١٢٦٨	١٢٦٧	١٢٦٦	١٢٦٥	١٢٦٤	١٢٦٣	١٢٦٢	١٢٦١	١٢٦٠	١٢٥٩	١٢٥٨	١٢٥٧	١٢٥٦	١٢٥٥	١٢٥٤	١٢٥٣	١٢٥٢	١٢٥١	١٢٥٠	١٢٤٩	١٢٤٨	١٢٤٧	١٢٤٦	١٢٤٥	١٢٤٤	١٢٤٣	١٢٤٢	١٢٤١	١٢٤٠	١٢٣٩	١٢٣٨	١٢٣٧	١٢٣٦	١٢٣٥	١٢٣٤	١٢٣٣	١٢٣٢	١٢٣١	١٢٣٠	١٢٢٩	١٢٢٨	١٢٢٧	١٢٢٦	١٢٢٥	١٢٢٤	١٢٢٣	١٢٢٢	١٢٢١	١٢٢٠	١٢١٩	١٢١٨	١٢١٧	١٢١٦	١٢١٥	١٢١٤	١٢١٣	١٢١٢	١٢١١	١٢١٠	١٢٠٩	١٢٠٨	١٢٠٧	١٢٠٦	١٢٠٥	١٢٠٤	١٢٠٣	١٢٠٢	١٢٠١	١٢٠٠	١١٩٩	١١٩٨	١١٩٧	١١٩٦	١١٩٥	١١٩٤	١١٩٣	١١٩٢	١١٩١	١١٩٠	١١٨٩	١١٨٨	١١٨٧	١١٨٦	١١٨٥	١١٨٤	١١٨٣	١١٨٢	١١٨١	١١٨٠	١١٧٩	١١٧٨	١١٧٧	١١٧٦	١١٧٥	١١٧٤	١١٧٣	١١٧٢	١١٧١	١١٧٠	١١٦٩	١١٦٨	١١٦٧	١١٦٦	١١٦٥	١١٦٤	١١٦٣	١١٦٢	١١٦١	١١٦٠	١١٥٩	١١٥٨	١١٥٧	١١٥٦	١١٥٥	١١٥٤	١١٥٣	١١٥٢	١١٥١	١١٥٠	١١٤٩	١١٤٨	١١٤٧	١١٤٦	١١٤٥	١١٤٤	١١٤٣	١١٤٢	١١٤١	١١٤٠	١١٣٩	١١٣٨	١١٣٧	١١٣٦	١١٣٥	١١٣٤	١١٣٣	١١٣٢	١١٣١	١١٣٠	١١٢٩	١١٢٨	١١٢٧	١١٢٦	١١٢٥	١١٢٤	١١٢٣	١١٢٢	١١٢١	١١٢٠	١١١٩	١١١٨	١١١٧	١١١٦	١١١٥	١١١٤	١١١٣	١١١٢	١١١١	١١١٠	١١٠٩	١١٠٨	١١٠٧	١١٠٦	١١٠٥	١١٠٤	١١٠٣	١١٠٢	١١٠١	١١٠٠	١٠٩٩	١٠٩٨	١٠٩٧	١٠٩٦	١٠٩٥	١٠٩٤	١٠٩٣	١٠٩٢	١٠٩١	١٠٩٠	١٠٨٩	١٠٨٨	١٠٨٧	١٠٨٦	١٠٨٥	١٠٨٤	١٠٨٣	١٠٨٢	١٠٨١	١٠٨٠	١٠٧٩	١٠٧٨	١٠٧٧	١٠٧٦	١٠٧٥	١٠٧٤
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المتوقعة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الإرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٣٣- التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)
(ك) تعديل منطبق بتمويل الأصول (تابع)

كما أصدرت في ٢٠٢٣	التعديلات في قسمة التدفقات النقدية المتوقعة بالتعديلات في القوائم الرئيسية الأخرى	التعديلات في قسمة التدفقات النقدية المتوقعة بالتعديلات في القوائم الرئيسية الأخرى	المحالة - بعد إعادة الإصدار
٣,٨٥١,٠٠٠,٥٩٢	(٧,١٧٣,٧٥١)	-	٣,٧٨٣,٨٢١
٣,٥٦٢,٤٩٦	-	-	٣,٥٦٢,٤٩٦
(٣,٧٥٦,١٨١,٦١٥)	٣٦٦,٢٨٨,٠١١	-	(٣,٣٩٠,٨٩٣,٦٠٤)
٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	-	-	٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩
(٩,٠٠٢,١٨٤)	-	-	(٩,٠٠٢,١٨٤)
(١,٩٥٠,٣٩٦)	-	-	(١,٩٥٠,٣٩٦)
(٢٣,٧٧٩,٦٦٦)	-	-	(٢٣,٧٧٩,٦٦٦)
(٥,٠٨٣,٨٥٧)	-	-	(٥,٠٨٣,٨٥٧)
٣٢٧,٠٣٨,٢٨٩	٢٩٥,٣١٤,٦٠٠	-	٦٢٢,٣٥٢,٨٨٩
٣٩٧,٥٦١,١٩٣	(٢٩٥,٣١٤,٦٠٠)	-	١٠٢,٢٤٦,٥٩٣
(٢٢٧,٤٨٨,٢٢٨)	٢٢٧,٤٨٨,٢٢٨	-	-
-	(٢٢,٨٨٩,٨٢٩)	-	(٢٢,٨٨٩,٨٢٩)
-	(٧,٦٤٩,٣٠٢)	-	(٧,٦٤٩,٣٠٢)
-	٨٩,٦٦٦,٧٧٠	-	٨٩,٦٦٦,٧٧٠
(٥,٩٧٠,٨٨٤)	-	-	(٥,٩٧٠,٨٨٤)
٥٤,٢١٣,٣٦٤	(٥٤,٢١٣,٣٦٤)	-	-
(٢,١١٣,٧٤١)	(٣٥,٤٠٣,٤٠٦)	-	(٣٨,٥١٧,١٤٧)
٥١٢,٧٣٩,٩٨٣	(١,٠٥٠,٨٩٥)	-	٥١١,٦٨٩,٠٨٨
(٢٥,١٢٥,٤٩٧)	-	-	(٢٥,١٢٥,٤٩٧)
(٧١,٧٨٦,٧٣٥)	-	-	(٧١,٧٨٦,٧٣٥)
(٥٤,٨٢٤,٩٩٩)	٥٤,٨٢٤,٩٩٩	-	-
(٢٠,٤٢٢,٠١٣)	٢٠,٤٢٢,٠١٣	-	-
-	(٧٥,٢٥٦,٩٨٢)	-	(٧٥,٢٥٦,٩٨٢)
-	(٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥)	-	(٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥)
(٤٤,٨٢١,٨٦٠)	-	-	(٤٤,٨٢١,٨٦٠)
٢٣,٧٧٩,٦٦٦	(٢٩,١٩٣,٠٣٥)	-	(٥,٤١٣,٣٦٤)
٩,٠٠٢,١٨٤	٢٩,١٩٣,٠٣٥	-	٣٨,١٩٥,٢١٩
(١٨٤,٢٠٩,٢٢٤)	-	-	(١٨٤,٢٠٩,٢٢٤)
-	-	-	-
(١٣٧,٣٦٤,٩٩٩)	-	-	(١٣٧,٣٦٤,٩٩٩)
(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)	-	-	(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)
(٣٩١,٧١٣,١٨٣)	-	-	(٣٩١,٧١٣,١٨٣)
-	١٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-	١٢٠,٧٦٩,٧٤٥
(٣٨,٢١٢,٤٢١)	(١,٠٥٠,٨٩٥)	-	(٣٩,٢٦٣,٣١٦)
١٢٦,١٧٤,٤٥٤	-	-	١٢٦,١٧٤,٤٥٤
٨٨,٢٦٢,٠٣٠	(١,٠٥٠,٨٩٥)	-	٨٧,٢١١,١٣٥
٣٨,٩٨٧,٢٣٥	-	-	٣٨,٩٨٧,٢٣٥
١٧٩,١٣١,٦٠٣	(١٧٩,١٣١,٦٠٣)	-	-
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	(٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥)	-	-
١٢٣,١٥١,٦٧٤	(١٢٣,١٥١,٦٧٤)	-	-
١٢٣,١٥١,٦٧٤	(١٢٣,١٥١,٦٧٤)	-	-
١٣,٠٧٤,٢١٣	-	-	١٣,٠٧٤,٢١٣
(٢٠,٧٦٩,٧٤٥)	(٢٠,٧٦٩,٧٤٥)	-	(٤٠,٨٤٣,٩٥٨)

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

التعديلات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي ربح العام قبل الضرائب

تعديلات:

إهلاك أصول ثابتة

صافي الربح من تعديل القيمة المعادلة للاستثمارات العقارية

فوائد مدينة على القروض

فوائد دائنة

فوائد دائنة على أنون الحراية

الأرباح من بيع الأوراق المالية

(رد) إستملاك أصول دائنة

أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل

التغير في رأس المال العامل

متحصلات من وحدات مساحة البيع

مدفوعات تجاريين وأرصدة مدينة أخرى

مدفوعات تجاريين من عمليات البيع

مستحقات تجارية ومستحقات أخرى ومدفوعات مستقة

وديعة منطقة برسوم السيولة

مستحق من أطراف ذات علاقة

التأجيل التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى

دائنين وأرصدة دائنة أخرى

مستحق من أطراف ذات علاقة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التعديلات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

مدفوعات شراء أصول ثابتة

مدفوعات مقبولة لشراء استثمار عقاري

مدفوعات لشراء استثمار عقاري

مدفوعات لشراء استثمار عقاري تحت التنفيذ

مدفوعات لشراء استثمار عقاري ومشتريات تحت التنفيذ

مدفوعات شراء أصول

مدفوعات لشراء أنون خزانة

المدفوعات لشراء الأوراق المالية

متحصلات من بيع أوراق مالية

فوائد دائنة محصلة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

التعديلات النقدية من الأنشطة التمويلية

رأس المال المدفوع

متحصلات من القروض

سداد قروض

سداد فوائد القروض

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية

صافي التغيير في النقدية وما في حكمها

النقدية وما في حكمها أول العام

النقدية وما في حكمها آخر العام

المعاملات الغير نقدية

محول من مشتريات تحت التنفيذ إلى استثمار عقاري

محول من استثمار عقاري إلى وحدات بغرض البيع

دائنين شراء أصول

مدفوعات لشراء استثمار عقاري

موردون وأوراق دفع

تسوية ضريبة الدخل مقابل ضريبة حسم مبلغ مدينة (إيصاح ٩/ب)

المعاملات الغير نقدية المتوقعة بالمعروض

شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny
Al Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(جميع أرقام التورقة بالإيضاحات بالجنبة للمصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣٢. التحليلات المتعلقة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٢٠٢٢ التحليلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)

(٥) تحليل متطلب تمويل الأصول (تابع)

رقم	البيان	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١	الأصول غير المتداولة	١٢,٢٤٨,٣٥٠	١٢,٢٤٨,٣٥٠	١٢,٢٤٨,٣٥٠
٢	الأصول المتداولة	١,٢٢٤,٣٥٠	١,٢٢٤,٣٥٠	١,٢٢٤,٣٥٠
٣	إجمالي الأصول	١٣,٤٧٢,٧٠٠	١٣,٤٧٢,٧٠٠	١٣,٤٧٢,٧٠٠
٤	الخصوم غير المتداولة	١,٢٢٤,٣٥٠	١,٢٢٤,٣٥٠	١,٢٢٤,٣٥٠
٥	الخصوم المتداولة	١,٢٢٤,٣٥٠	١,٢٢٤,٣٥٠	١,٢٢٤,٣٥٠
٦	إجمالي الخصوم	٢,٤٤٨,٧٠٠	٢,٤٤٨,٧٠٠	٢,٤٤٨,٧٠٠
٧	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٨	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٩	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٠	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١١	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٢	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٣	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٤	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٥	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٦	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٧	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٨	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
١٩	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٠	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢١	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٢	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٣	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٤	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٥	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٦	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٧	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٨	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٢٩	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٠	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣١	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٢	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٣	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٤	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٥	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٦	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٧	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٨	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٣٩	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٠	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤١	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٢	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٣	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٤	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٥	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٦	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٧	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٨	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٤٩	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠
٥٠	إجمالي حقوق المساهمين	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠	١١,٠٢٤,٠٠٠



مباشر
٢٠٢٣/١٢/٢٩
٢٠٢٣/١٢/٢٩

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
٢٠٢٣/١٢/٢٩
٢٠٢٣/١٢/٢٩



A-A.

Matouk Bassiouny
Al Hennawy
12 Mohamed Ali Gharah
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27064228
F: (202) 27064224

REAL ESTATE INVESTMENTS

**Malouk
Bassiouny
& Hennawy**



۳۵ **مباشرة**



المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنیان للتعمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المعممة للقوائم المالية المعدل إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المنطوقة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)

٢٠٣٢ التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)

(ك) تعديل منطبق بتمويل الأصول (تابع)

كما أصدرت في ٢٠٢٢	التغيير في السيادة المحاسبية [التحويل]	قبل إعادة الإصدار	التغيير في عرض التغير في الوحدات المساهمة	إعادة البيان نتيجة للتغيير في عرض البنود الأخرى	المصلحة في ٢٠٢٢ - بعد إعادة الإصدار
-	-	-	-	٢٢٢,٧٢٠,٢٩٨	٢٢٢,٧٢٠,٢٩٨
-	-	-	٣٥٠,١٠٢,٧٨٦	-	٣٥٠,١٠٢,٧٨٦
-	-	-	-	٣٩,٩٩٢,٢٢١	٣٩,٩٩٢,٢٢١
-	-	-	-	٢,٢٩٩,٢٨٣	٢,٢٩٩,٢٨٣
-	-	-	-	١٧,١٧٧,٥٦٦	١٧,١٧٧,٥٦٦
-	-	-	٣٥٠,١٠٢,٧٨٦	٢٩٢,١٩٩,٢٢١	٢٩٢,١٩٩,٢٢١
٩٤١,٥٠٢,٨٧٣	١,٥٥٧,٢٢١,٧٢١	٣,١٩٨,٧٣٤,٣٠٤	-	(٢,١٩٨,٧٣٤,٣٠٤)	-
(١٩٤,١٥٥,٨٦٦)	(١٨٣,٠١٣,٢٧١)	(٣٧٨,٥١٩,١٣٦)	-	٣٧٨,٥١٩,١٣٦	-
٤٤٠,٠٧٧,٠٠٩	٢,٢٧١,١٤٨,٤٥٩	٣,١١٩,١٨٥,١٦٨	-	(٣,١١٩,١٨٥,١٦٨)	-
-	-	-	-	(٧٢,٧١١,٥٥٤)	(٧٢,٧١١,٥٥٤)
-	-	-	(٨٢,٢٤٠,٩٨٨)	-	(٨٢,٢٤٠,٩٨٨)
-	-	-	(٨٢,٢٤٠,٩٨٨)	(٧٢,٧١١,٥٥٤)	(١٥٤,٩٥٢,٥٤٢)
-	-	-	٢٦٦,٨١١,٢٩٨	٢٦٦,٨١٧,٨١٧	٢٦٦,٨١٧,٨١٧
-	-	-	(٢٦٦,٨١٨,٨٢٦)	٢٦٦,٨١٧,٨١٧	٢٦٦,٨١٧,٨١٧
(١٦,٧١٥,٤١٤)	-	(٤٦,٧١٥,٤١٤)	-	-	(١٦,٧١٥,٤١٤)
(٣٦,٣٣٨,٤٤١)	(٢,٧٠٠,٧٧٠)	(٣٩,٠٣٩,٢٤٤)	-	-	(٣٩,٠٣٩,٢٤٤)
(١,٩٤٦,٢٧٦)	-	(١,٩٤٦,٢٧٦)	-	-	(١,٩٤٦,٢٧٦)
(٢,٧٠٠,٧٧٠)	-	-	-	-	-
(٢,٧٠٠,٧٧٠)	٢,٧٠٠,٧٧٠	-	-	-	-
(٢,٧٠٠,٧٧٠)	-	(٩٠,١٧٩,٢٧٩)	(٢٤,٤٠٧,٠٣٨)	٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١	٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١
١٤,٥٥٢,٥٢٢	-	١٤,٥٥٢,٥٢٢	-	(٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١)	-
(١١٩,٩٦٤,٤٧٠)	-	(١١٩,٩٦٤,٤٧٠)	-	-	-
(١٨٨,١٠٦,٣١٧)	-	(١٨٨,١٠٦,٣١٧)	(٢٤,٤٠٧,٠٣٨)	٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١	٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١
-	-	-	-	٥,٢٤١,٥٤٤	٥,٢٤١,٥٤٤
(١٨٨,١٠٦,٣١٧)	(٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١)	(٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١)	(٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١)	٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١	٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١
١٤,٥٥٢,٥٢٢	-	(٢,٢٤١,١٨٤,٧٣١)	-	-	-

بنود القوائم المالية

[illegible]

Dr. [Signature]

شركة بنيان للتنمية والتجارة

۲۰۰۲

٢٠٢٩/٢٠٢٩

A-A-

125

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennaawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٢- التعديلات المتوقعة بإعادة إصدار القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وإعادة عرض الأرقام المقارنة في القوائم المالية (تابع)
٢٠٢٢ التعديلات على القوائم المالية الصادرة سابقاً (تابع)
(ك) تعديل متفق بتمويل الأصول (تابع)

التعديلات في قائمة التدفقات النقدية المتوقعة بتعديلات في القوائم الأولية الأخرى	كما تم إصدارها في ٢٠٢٢	كما تم إصدارها في ٢٠٢٢
٢,٩٠٦,٦٧٢,١١٣	٢,٩٤٩,٧٦١,٤٢١	٢٥٦,٩١٠,٦٩٢
٣,٥٣٩,٦٨٢	-	٣,٥٣٩,٦٨٢
-	(٣٩,٥٣٣,٣٢٣)	٣٩,٥٣٣,٣٢٣
(٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨)	(٢,٦١٠,٢٢٨,٠٩٨)	-
١١١,٩٨٦,٤٧٠	١١١,٩٨٦,٤٧٠	-
-	(١١١,٩٨٦,٤٧٠)	١١١,٩٨٦,٤٧٠
(٣,٩١٤,٤٤٠)	(٣,٩١٤,٤٤٠)	-
-	(٣,٩٥٠,٢٦١)	٣,٩٥٠,٢٦١
-	(٩٧٤,٠١٥)	٩٧٤,٠١٥
-	(٢,٧٠٠,٧٧٠)	٢,٧٠٠,٧٧٠
-	-	-
-	-	-
٤,٩٢٤,٢٧٦	٤,٩٢٤,٢٧٦	-
٤١٢,٩٨٠,٠٠٤	(٤٠١,٤٨٧)	٤١٣,٣٨١,٤٩١
٨٣,٢٤٠,٩٨٨	-	٨٣,٢٤٠,٩٨٨
-	٣١١,٦٣٢,٤١١	(٣١١,٦٣٢,٤١١)
(٢٧٥,٩٩٠,٥٥٢)	(٢٧٥,٩٩٠,٥٥٢)	-
(٣٥,٦٤١,٩٠٩)	(٣٥,٦٤١,٩٠٩)	-
١٤,٠٣٦,٧٩٧	(٨٢,٣٩٥,٨١٩)	٩٦,٦٠٠,٦١٦
٨٧,٠٣٦,١٧٣	٨٥,٠٩٦,٥٨٩	١,٩٣٩,٥٨٤
(١,٢٩٣,١٣٦)	-	(١,٢٩٣,١٣٦)
(٩٧٨,٣٩٣)	-	(٩٧٨,٣٩٣)
٢٨٣,٥٥٧,٩٧٢	٢,٧٠٠,٧٧٠	٢٨١,٢٥٨,٦٨٩
(١٦,٢٦٤,٧٩٤)	-	(١٦,٢٦٤,٧٩٤)
(١,١٠٣,٧٠٠,٥٤٠)	(١٩,٤٣٢,٦١٣)	(١,٠٢٤,٢٦٧,٩٢٧)
-	١٩,٤٣٢,٦١٣	(١٩,٤٣٢,٦١٣)
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
٣,٩١٤,٤٤٠	(٢,٩٩٩,٢٨٣)	٦,٢١٣,٧٢٣
(١,١١٦,٠٠٠,٨٩٤)	(٢,٢٩٩,٢٨٣)	(١,١١٣,٧٥٦,٦١١)
٤٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٣٤,٠٠٠,٠٠٠
٦٥٥,٧٢٥,٦٤١	-	٦٥٥,٧٢٥,٦٤١
(٣٣,٧٩٧,١٧٣)	-	(٣٣,٧٩٧,١٧٣)
(١١٤,٤٨٩,٩٧٦)	-	(١١٤,٤٨٩,٩٧٦)
٩٤١,٤٣٨,٤٩٢	-	٩٤١,٤٣٨,٤٩٢

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
صافي ربح العام قبل الضرائب
تعديلات:
إهلاك أصول ثابتة
إهلاك استثمارات عقارية
صافي الربح من تعديل القيمة المعجلة للإستثمارات العقارية
فوائد على القروض
فوائد مخفية
فوائد دافعة
اضمحلال في الملاء
اضمحلال اطراف ذات علاقة
مخصصات مكونة
فوائد على أنون الخزائنية
الأرباح من بيع الأوراق المالية
(رد) اضمحلال أصول مالية
أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل

التغير في رأس المال العامل
منحولات من وحدات مملوكة للبيع
مليون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
قروض مسجلة مع بيع
مليون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى و مدفوعات مقدمة
الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى
موردون وأوراق دفع
مستحق من اطراف ذات علاقة
مستحق إلى اطراف ذات علاقة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
مدفوعات لشراء أصول ثابتة
مدفوعات لميزانية لشراء استثمار عقاري
مدفوعات لشراء استثمار عقاري ومشروعات تحت التنفيذ
مدفوعات لشراء مشروعات تحت التنفيذ
مدفوعات لشراء أنون خزائنية
المدفوعات لشراء الأوراق المالية
مدفوعات من بيع أوراق مالية
منحولات من بيع أوراق مالية
فوائد دافعة محصلة
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
رأس المال المدفوع
منحولات من القروض
تسديد قروض
مدفوعات فوائد القروض
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
سجل تجاري ٢٥٣٥٩ ب ٦٤/٦٨٢/٢٣٨٨

Matouk Bassiouny & Hennaawy
12 Mohamed Ali Garah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954224

Arqaam
Capital
Registered in the EG
Commercial Register

$$\pi_1(A) \subseteq \pi_1(S(A)) \subseteq \pi_1(\mathbb{R}) \subseteq \pi_1(M) \subseteq \pi_1(N) \quad (5)$$

Malouk Bassiouny
 12 Mohamed Ali Gench
 Garden City, Cairo, Egypt
 Tel: (202) 27664228
 Fax: (202) 27664221

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

FCI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المعاد إصدارها - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

٣٣ - الأحداث الهامة

(أ) كان للصراع في غزة، الذي انطلق في ٧ أكتوبر ٢٠٢٣، تأثير كبير على الاقتصاد المصري وكذلك اتجاهات المستهلكين. وأجرت الشركة تقييماً لتأثير الرئيسية للصراع على الاقتصاد، والتي شملت مستوى الاضطرابات في سلسلة التوريد بسبب تأثير الصراع على الطرق الملاحية في البحر الأحمر. ولدى ذلك إلى ارتفاع أسعار الشحن بشكل عام بسبب زيادة تكاليف التأمين والشحن. اتخذت الشركة خطوات لضمان عدم تأثر الشركة على المدى القصير، ولكن نظراً لعدم اليقين والسيولة في الوضع، فإن التأثير الإجمالي على المدى المتوسط والطويل غير محدد.

(ب) شهدت العملة الوظيفية وعملية العرض للشركة تحركات كبيرة في السنة المنتهية في ٢٠٢٣، حيث انخفض الجنيه المصري بنسبة ٢٤,٤٪ مقابل العملات الأجنبية. تأثرت هذه التحركات في إطار تحرير سعر الصرف المستمر من قبل البنك المركزي المصري.

٣٤ - الأحداث الإحقة

(أ) وفي فبراير ٢٠٢٤، قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري رفع أسعار الفائدة الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس.

(ب) وفي ٦ مارس ٢٠٢٤، قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها غير العادي رفع سعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي المصري بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٢٥٪ و ٢٨,٢٥٪ و ٢٧,٧٥٪ على التوالي. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥٪. وقرّر البنك المركزي مواصلة جهوده للتحرك نحو إطار مرن لاستهداف التضخم، وذلك من خلال الاستمرار في استهداف التضخم كمرساة اسمية للسياسة النقدية مع السماح بتحديد سعر الصرف وفقاً لآليات السوق بحيث يعكس سعر الصرف قيمة الجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية الأخرى بقوى العرض والطلب، مما أدى إلى انخفاض قيمة الجنيه المصري وبطل التأثير المحتمل لانخفاض قيمة الجنيه المصري على أداء الشركة غير مؤكد حتى تاريخ هذا التقرير، ومع ذلك، تواصل الإدارة مراقبة الوضع عن كثب.

(ج) خلال أكتوبر ٢٠٢٤، قامت الشركة بتسوية جزئية لبعض ديونها المتعلقة ببنك مصر وشركة بي إم للتأجير بقيمة ٣١٣ مليون جنيه مصري. وبذلك يصل إجمالي الديون المستحقة على الشركة إلى ١,٠٧٨ مليون جنيه مصري كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤. سيؤدي ذلك إلى تقليص ديون الشركة وتكاليف التمويل، مما سينعكس بشكل إيجابي على القوائم المالية للشركة.

(د) قرر مجلس إدارة الشركة خلال عام ٢٠٢٤ البدء في إجراءات التواصل مع الهيئة العامة للرقابة المالية للبدء في إجراءات تقديم قيد الشركة بالبورصة المصرية.



المدير

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

تاريخ ٢٠٢٤ ب ٢٤/٦٨٢/٢٣٨

A.A.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

pwc

تقرير مراقب الحسابات

السادة مساهمي شركة بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية"

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية لشركة بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير الالتزام بمطالبات السلوك المهني وتخطيط أداء عملية المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي لمراقب الحسابات ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع مراقب الحسابات في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتدعم أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة بنيان للتنمية والتجارة "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

س ٢٠٢٤/٢٨٢/٢٨٨٨

A.A.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharbi
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27654228
F+ (202) 27654221



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

pwc

تقرير مراقب الحسابات (تابع)
صفحة (٢)

نقير على المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها تلك البيانات بالدفاتر.

وانل صقر
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين ٢٦٩١٤
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٣٨١

القاهرة في ١٦ مارس ٢٠٢٥

الحمد لله

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
س.ت ٢٥٣٥٩ ب.ف ٢٦٤/٦٨٣/٢٣٨٨



٤٦١٦٠

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر	إيضاح	جميع المبالغ بالجنيه المصري
٤٤,٨٢٠,٣٨١	٥٠,٠٢٣,٦٩٠	٥	الأصول غير المتداولة
٩,٤٢٢,٨٧٤,١٢٩	١٢,٧٣١,٨٢٠,٨٠٧	٦	أصول ثابتة
٧١,٧٨٦,٧٣٦	٢١٥,٣٦٠,٢٠٨	٧	استثمار عقاري
٢٩١,٤٤١,٢٨٣	٢٦٤,٠٨٤,٩٢٠	٧/٩	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
٩,٨٣٠,٩٢٢,٥٢٩	١٣,٢٦١,٢٨٩,٦٢٥	٧/٩	قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول
			إجمالي الأصول غير المتداولة
٧٦,٤٧٠,٥٣٦	٤٠,٥٣٧,٨٧٠	٨	الأصول المتداولة
٢٥٨,٠٤٤,٩٤٦	٢٤٦,٨٦٥,٤٢٦	٨/٩	وحدات متاحة للبيع
٨١,٥٧٤,٩٧٧	١٤٨,٤٥٧,٢٤٧	٩/٩	قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء المتداول
-	٣٣,٣٧٥,١٦١	١٠	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومنفوعات مقدمة
٦,٢٩٠,٠٠٥	-	١١/١١	الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-	١٢	مستحق من أطراف ذات علاقة
٨٧,٢١١,١٣٥	١٥١,٢٢٨,٥١٣	١٣	استثمارات في أصول خزانة
٥٥٦,١٤٢,٩٩٢	٦٢٠,٤٦٤,٢١٧		النقدية وما في حكمها
١٠,٣٨٧,٠٦٥,٥٢١	١٣,٨٨١,٧٥٣,٨٤٢		إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
١,٢٢٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤	حقوق الملكية
٣١٠,٩٨٢,٩٧٠	٤٤٤,٤٤٩,٠٠٣	١٥	رأس المال المدفوع
٥,٣٨٥,٧٨٩,٢١٠	٧,٩٢١,٦٤٣,٢٧٧		احتياطي قانوني
٦,٩٤٤,٧٧٢,١٨٠	١٠,٠٢٠,٠٩٢,٨٣٠		أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
١,٣٦١,٣٠٨,٤١٢	٩١٢,٩١٠,٤٥٦	١٦	الالتزامات غير المتداولة
٩٤٤,٠٠٠	٦٠,٤٦٠,٠٣٠	١٧	قروض - الجزء غير المتداول
١,٦٧٣,٨٧٩,٣٢٠	٢,٤٢٧,١٨١,٦٤٢	١٧/٢٨	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
٣,٠٣٦,١٣١,٧٣٢	٣,٤٠٠,٥٥٢,١٢٨		التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
١,١٣٩,٢٤٧	١,١٣٩,٢٤٧	١٨	الالتزامات المتداولة
١٦٩,٤٦٣,٢٢٤	١٥٣,٩٤٨,٩٨٥	١٩	مخصصات
٩٢,٢٠٥,٣١٦	١٤٥,٥٤٣,١٩١	١٩	قروض - الجزء المتداول
١٠٨,٠٦٩,٥٣٤	١٥٤,٤٩٢,٤٥٩	١٩	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء المتداول
٤٥,٢٨٤,٢٨٨	٥,٩٨٥,٠٠٢	١٩/٢٨	ودائع متعلقة بمصرفات الصيانة وتأمينات مستردة للتغير
٤٦٦,١٦١,٦٠٩	٤٦٦,١٠٨,٨٨٤		التزامات ضرائب الدخل الجارية
٣,٤٥٢,٢٩٣,٣٤١	٣,٨٦١,٦٦١,٠١٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٠,٣٨٧,٠٦٥,٥٢١	١٣,٨٨١,٧٥٣,٨٤٢		إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٥٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية

شامل أبو الفضل
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

طارق عبد الرحمن
العضو المنتدب

فادي رافت
العضو المنتدب للشؤون المالية

احمد حاتم سيد
المدير المالي

القاهرة في ١١ مارس ٢٠٢٥

تقرير مراقب الحسابات مرفق

شركة بنيان للتنمية والتجارة

٢٠٢٤/١٢/٣١

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T: (20) 2 2755 0228

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T: (20) 2 2755 0228

pwc



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشرة

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

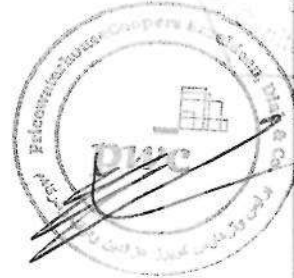
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح	
٣٣٩,١٨١,٤١٩	٤٩٩,٣٠٢,٤٣٢	١/٦	إيرادات إيجارات
٤٧٨,٢٤٠,٧٩٢	٢٣٥,٩٧٢,٩١٩	١/٦	إيرادات بيع وحدات
٥٠,٩٤٠,٤٠٢	٨٠,٢٩٩,٩٨١	١/٦	إيرادات خدمات الصيانة
١٢,٠١٥,١٥٥	٣٤,٩٩٨,٣١٠	٢٠	إيرادات الفوائد على تمويل الوحدات المباعة
٣٢,٥٠٤,١٦٠	٤٦,١٨٥,٥٥٠	٢٠	إيرادات أخرى
٩١٢,٨٨١,٩٢٨	٨٩٦,٧٥٩,١٩٢		إجمالي الإيرادات
(١٠٤,٧٥٥,٤٦٨)	(١٣٨,٧٥٣,٠١٠)	٢٢	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة
(١٠٢,٢٤٦,٩٣١)	(٣٥,٩٣٢,٦٦٦)	٨	تكلفة الوحدات المباعة
(٢٠٧,٠٠٢,٣٩٩)	(١٧٤,١٨٥,٦٧٦)		إجمالي تكلفة الإيرادات
٧٠٥,٨٧٩,٥٢٩	٧٢٢,٠٧٣,٥١٦		مجموع الربح
٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤	٣,١٧٣,٢٤٨,٨٧٧	١/٦	أرباح التخفيض في القيمة المعادلة للاستثمارات العقارية
(٦٤,٤٢٠,٩٠٥)	(٧١,٣٢٢,٤٥١)	٢٣	مصرفات عمومية وإدارية
(٤٠,٠٨١,٠٣١)	(٣٥,٧٣٢,٨٧٧)	٢٤	مصرفات بيع وتسويق
٤,٦٤٢,١٣٥	٣,٢٢٨,٨٥٩	٢٥	صافي رد انخفاض قيمة الأصول المالية
-	٧,٣٠٢,٦٤١	١٠	أرباح التخفيض في القيمة المعادلة للأصول المالية بالقيمة المعادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٣,٧٧٩,٦٦٦	-		أرباح بيع الاستثمارات
٤,٠٢٠,١٩٨,٠٢٨	٣,٧٩٨,٧٩٦,٥٦٥		أرباح التشغيل
٢٩,٨٥٨,٨٧٢	٣٢,٢٦٠,٠٧٨	٢٦	إيرادات التمويل
(٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩)	(٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣)	٢٧	تكاليف التمويل
٣,٧٨٠,٠٢٦,٨٤١	٣,٤٣٠,١١٧,٣٨٠		أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٥٨,٣٩١,٥٣١)	(٧,٤٩٤,٤٠٨)	ج/٢٨	مصرفات ضرائب الدخل الجارية
(٧٧٢,٧٩٨,٠٤١)	(٧٥٣,٣٠٢,٣٢٢)	ج/٢٨	مصرفات ضرائب الدخل المؤجلة
٢,٩٤٨,٨٣٧,٢٦٩	٢,٦٦٩,٣٢٠,٦٥٠		صافي ربح العام
٢,٣٨	١,٩٨	٢٩	نصيب السهم الأساسي والمخفض (جنيه مصري / السهم)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٥٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية



٢٠٢٤



Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed Ali Gharah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27054228
F+ (202) 27054221

REAL LIFE AND MEN

BONYAN

RESERVED ALL RIGHTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

ICI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	ربح مرحلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال المدفوع	إيضاح
٣,٩٨٨,٩٣١,٩١١	٢,٥٨٤,٣٩٣,٨٠٤	١١٣,٥٤١,٠٠٧	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	(جميع المبالغ بالحدود المصري)
٢,٩٤٨,٨٣٧,٢٦٩	٢,٩٤٨,٨٣٧,٢٦٩	-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
-	(١٤٧,٤٤١,٨٦٣)	١٤٧,٤٤١,٨٦٣	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	زيادة رأس المال
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢,٩٣٤,٣٩٥,٤٠٦	٢٦٤,٩٨٢,٨٧٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٥٢ تمثل جزء متمم للوقائع المالية



شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
٢٠٢٤/١٢/٢٠

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
٢٠٢٤/١٢/٢٠



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gornh
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27934223

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح
٣,٧٨,٠٠٢,٨٤١	٣,٤٣,٠١١,٣٨٠	جميع المبالغ بالجنيه المصري
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		صافي ربح العام قبل الضرائب
		تعديلات:
٣,٥٦٢,٤٩٦	٤,٨٣٨,٧٨٧	٢١
(٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤)	(٣,١٧٣,٢٤٨,٨٧٧)	٢٢
٢٦٨,٩٧٧,٦٤٩	٤٠٠,٣٩٩,٢٦٣	٢٣
(٦٠,٠٢٠,١٨٤)	(١٨,٤٢٦,٣٠٨)	٢٤
(١,٦٥٠,٣٩٦)	(٨,٠٦١,٤٣٤)	٢٥
(٢٣,٧٧٩,٦٦٦)	-	٢٦
(٥,٠٨٣,٨٥٧)	(٤,١٤٢,٦٧٨)	٢٧
-	(٧,٣٠٢,٢٤١)	٢٨
١٢٢,٣٥٢,٥٤٩	٦٢٤,٧١٣,٤٩٩	٢٩
		التغير في رأس المال العامل
١٠٢,٢٤٦,٩٣١	٣٥,٩٣٢,٦٦٦	٣٠
(٢٢,٠٨٨,٨٢٩)	٣٨,٣٥٥,٨٤٩	٣١
(٧,٦٤٩,٣٠٢)	(٦٥,٦٦٢,١٠٠)	٣٢
٨٩,٦٦٦,٧٧٠	٤٦,٢٢٣,٢٢٥	٣٣
(٣٨,٠١٧,١٤٧)	١٥,٢٧٨,٤١٤	٣٤
(٥,٦٧٠,٨٨٤)	٧,١٢٢,٧٧٨	٣٥
٥٤١,٦٨٩,٠٨٨	٧٠,٧٧٣,٥٢٤	٣٦
-	(٤٥,٢٨٤,٢٨٨)	٣٧
٥٤١,٦٨٩,٠٨٨	٦٥٧,٤١٩,٢٣٦	٣٨
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٥,١٢٥,٤٩٧)	(١,٠٠٤,٢٠,٦٦)	٣٩
(٧١,٧٨٦,٧٣٥)	(١٤٣,٥٧٣,٤٧٢)	٤٠
(٧٥,٢٥٦,٩٨٢)	(٥٣,٢٢٦,٣١٠)	٤١
-	١٥,١٠٤,٠٠٠	٤٢
(٤٢,٠٧٩,٧١٥)	-	٤٣
(٤٤,٨٦١,٨٦٠)	-	٤٤
-	(٢٦,٠٧٢,٥٢٠)	٤٥
(٢٩,١٩٣,٠٣٥)	(١٩,٩٩١,٧١٢)	٤٦
٥٢,٩٧٢,٧٠١	٧٤,٨٢٥,٠٠٣	٤٧
٩,٠٠٢,١٨٤	١٨,٤٢٦,٣٠٨	٤٨
(٦٠,٤٩٧,٨٩٦)	(١٤٤,٥٥٠,٤٠٠)	٤٩
-	٤١٦,٠٠٠,٠٠٠	٥٠
٤٢,٠٧٩,٧١٥	-	٥١
(١٣٧,٣٦٤,٩٤٩)	(٤٥٩,٣٩٥,٤٤١)	٥٢
(٥٥٩,٣٧٨,٢٣٤)	(٤٠٥,٥٦٠,١٧٠)	٥٣
٢٤٠,٢٦,٥٦٢	(٤٤٨,٨٥١,٤٥٨)	٥٤
(٣٩,٢٦٣,٣١٩)	٦١,٠١٧,٢٧٨	٥٥
١٢٦,٤٧١,٤٥٤	٨٧,٦١١,٣٥٥	٥٦
٨٧,٢١١,١٣٥	١٥١,٢٢٨,٥١٣	٥٧
٣٨,٩٨٧,٢٣٥	١٢,٥٦٣,٥٢٧	٥٨
١٣,١٠٧,٢٤٣	٩٧,٥٧٥,٤٩٠	٥٩
	١,٥٠٩,٤٠٦	٦٠

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٥٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Moina El Sanah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27654228
F+ (202) 27654221

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

pwc

135

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

٢٠٢٤

A.A.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١ - مقدمة

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

يقع المكتب الرئيسي للشركة في مبنى الخدمات المركزية بالوحدة ٠٣-٠٤، التوسعة الشرقية، مدينة السادس من أكتوبر، الجيزة، مصر.

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

المساهم الرئيسي لشركة بنيان هي شركة سكاي ريلتي هولدينج ليمتد بنسبة ٩٩,٩٩٩٪ مؤسسة طبقاً لقوانين مركز دبي المالي العالمي دي أي إف سي. الشركة الأم الرئيسية هي شركة كومبس انفيستمنت هولدينج لى دي بنسبة ٠,٠٠٢٪ مؤسسة أيضاً طبقاً لقوانين مركز دبي المالي العالمي دي أي إف سي.

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في ١١ مارس ٢٠٢٥ مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة لمساهمي الشركة لها الحق في تعديل القوائم المالية بعد صدورها.

٢ - السياسات المحاسبية

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية والتي يتم تطبيقها بثبات على كل الفترات المالية المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك:

١ - أسس إعداد القوائم المالية

أسس الإعداد

أعدت هذه القوائم المالية طبقاً لمبادئ المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة، وعلى أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمار العقاري الذي يقاس بالقيمة العادلة.

تقوم الشركة بعرض أصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالي بناء على التصنيف المتداول / غير المتداول، ويتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، أو
- كونه نقدية أو ما في حكمها باستثناء النقد المعقد من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد القوائم المالية.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة

يتميز الالتزام متداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gharah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27054220
P+ (202) 27054234

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

136

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

٢٠٢٤

٢٠٢٤

٢٠٢٤

٢٠٢٤

٢٠٢٤

٢٠٢٤

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية (تابع)

(١) أسس الإعداد (تابع)

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالترامات غير متداولة، يتم تصنيف أصول والزامات الضريبة المعلقة كأصول والزامات غير متداولة.

إن إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وقروض محاسبية هامة وكذلك قيام إدارة الشركة باستخدام أحكام شخصية عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يوضح الإيضاح رقم (٤) التقديرات والقروض المحاسبية الهامة لهذه القوائم المالية وكذلك الأحكام الشخصية الهامة التي استخدمتها إدارة الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

تتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

(ب) المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات عليها

(١) في ٣ مارس ٢٠٢٤ أصدر السيد رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٦٣٦ لسنة ٢٠٢٤ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية والتي تتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة، وبناءً عليه تم نشر هذه التعديلات على معايير المحاسبة في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤ وتتلخص أهم التعديلات فيما يلي والتي سيتم تطبيقها للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق وتأثيره
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) "أثار التغيرات في أسعار الصرف الأجنبية"	"تطابق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "تحديد سعر الصرف اللحظي عندما لا يكون هناك إمكانية للتبادل بين عملتين". "القياس" - قد تصبح العملة التي يصعب استبدالها بعملة أخرى في تاريخ القياس قابلة للاستبدال لاحقاً بتلك العملة الأخرى، ويجوز للمنشأة أن تستنتج أن سعر الصرف الأول اللاحق يلي بالشروط المذكورة في الفقرة (١١٩)، وعندما يكون السعر كذلك، يجوز للمنشأة استخدام هذا السعر كسعر صرف لحظي مقدر.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إصدار القوائم السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك.
	- عندما تكون هناك صعوبة في استبدال صلة بعملة أخرى في تاريخ القياس، يجب على المنشأة تقدير سعر الصرف اللحظي في ذلك التاريخ، ويجب أن يتوافق سعر الصرف اللحظي المقدر مع الشروط المقترحة في تاريخ القياس. - عند تقدير سعر الصرف اللحظي كما هو مطلوب بموجب الفقرة (١١٩)، يجب على المنشأة استخدام سعر الصرف الملحوظ كسعر صرف لحظي مقدر عندما يلي سعر الصرف الملحوظ الشروط المنصوص عليها في الفقرة (١١٩).	وقد قامت الشركة بتقييم عدم وجود أي تأثير على القوائم المالية، حيث أنه لا يوجد عدم قابلية الصرف في أنشطة الشركة المتعلقة بالعملة الأجنبية.
	"الإفصاحات" تمت إضافة بعض الإفصاحات الجديدة إلى سعر الصرف اللحظي.	



A-A.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiony
& Homawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ب) المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات عليها (تابع)

اسم المعيار	ملخص التعديل	تاريخ التطبيق وتأثيره
معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) "القوائم المالية المستقلة"	"نطاق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والشركات المشتركة." "القياس" - عند قيام المنشأة بإعداد قوائم مالية منفصلة، يجب عليها أن تستخدم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة، وفي المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة، وفي الشركات الشقيقة. ١- بالتكلفة ٢- وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الأدوات المالية ٣- باستخدام طريقة حقوق الملكية كما هو موضح في معيار المحاسبة المصري رقم (١٨) الاستثمارات في الشركات الشقيقة يجب على المنشأة تطبيق نفس المعالجة المحاسبية لكل فئة من الاستثمارات إذا صُنفت المنشآت الاستثمارات المسجلة بالتكلفة أو استخدمت حقوق الملكية كأصول محتفظ بها لغرض البيع أو التوزيع (أو ضمن مجموعة من الأصول التي يتم التخلص منها والاحتفاظ بها للبيع) وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٢)، والأصول غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الغير مستمرة. يجب على المنشأة المحاسبة عن هذا الاستثمار من تاريخ هذا التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٢). أما الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، فلن يتغير قياسها في مثل هذه الحالات. "الإفصاحات" تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد القوائم السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. وقد قامت الشركة بتقييم عدم وجود أي تأثير حيث أن الشركة ليس لديها استثمارات في شركات تابعة.
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري"	"نطاق المعيار" تم تعديل نطاق المعيار ليشمل "يجب على الشركة اختيار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة كسياسة محاسبية ويجب تطبيق هذه السياسة على جميع الاستثمارات العقارية." "القياس" - "نموذج القيمة العادلة" بعد الاعتراف المبذول، يجب على المنشأة قياس جميع الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة - يجب إدراج الربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة التي ينتشأ فيها هذا التغير أو من خلال الدخل الشامل الآخر لمرة واحدة في عمر الأصل أو الاستثمار. - في حالة زيادة القيمة الدفترية للاستثمار العقاري نتيجة تقييمه بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بالزيادة في الدخل الشامل الآخر وتضمينها ضمن حقوق الملكية تحت عنوان فائض تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة ومع ذلك، يجب إثبات الزيادة من الأرباح أو الخسائر بالقدر الذي يعكس فيه انخفاضاً في تقييم نفس الاستثمار الذي تم الاعتراف به سابقاً في قائمة الأرباح أو الخسائر. "الإفصاحات" تم إضافة بعض الإفصاحات الجديدة.	يجب على الشركة تطبيق هذه التعديلات من بداية فترات إعداد القوائم السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. يُسمح بالتطبيق المبكر، وفي حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك. قامت الشركة بتطبيق مبكر لهذه التعديلات في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

ب) أصدر رئيس مجلس الوزراء قرار رقم ٣٥٢٧ و ٣٥٢٨ لسنة ٢٠٢٤ بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤ بإضافة معيار جديد إلى معايير المحاسبة المصرية رقم ٥١ "اقتصاديات التضخم المفرط"، وقد تم نشر المعيار الجديد في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٤، ولا يعتبر الاقتصاد المصري الآن اقتصاداً مفرط التضخم وفقاً للتعريفات الواردة في المعيار.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

SCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ ترجمة العملات الأجنبية

(أ) عملة التعامل والعرض

تم قياس وعرض القوائم المالية باستخدام عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها الشركة أنشطتها "عملة التعامل". ويتم عرض القوائم المالية بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

(ب) المعاملات والأرصدة

تثبت المعاملات التي تتم بعملة أجنبية خلال العام عند الاعتراف الأولي بعملة التعامل للشركة وذلك على أساس ترجمة قيمة العملة الأجنبية التي تتم بها المعاملة باستخدام سعر الصرف اللحظي السائد بين عملة التعامل والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة وكذلك تترجم البنود ذات الطبيعة النقدية بعملة أجنبية باستخدام سعر الإقفال في نهاية كل فترة مالية. وتعترف الشركة بفروق العملة الناتجة عن تسوية بنود ذات طبيعة نقدية أو عن ترجمة بنود ذات طبيعة نقدية - باستخدام أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت في ترجمتها عند الاعتراف الأولي بها في نفس العام أو في قوائم مالية دورية سابقة - وذلك ضمن الأرباح أو الخسائر في العام التي تنشأ فيها هذه الفروق فيما عدا عندما يتم تأجيل فروق العملة عن ترجمة بند ذو طبيعة غير نقدية في بنود الدخل الشامل الآخر والذي يشكل جزءاً فعالاً من عملية تغطية صافي الاستثمار في عملية أجنبية أو الجزء الفعال من تغطية خطر التقلبات النقدية.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير ذات الطبيعة النقدية كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة، عندما يكون القياس اللاحق لهذه البنود بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر كبيع أو خسائر كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة. وبالنسبة للأصول المالية المتاحة للبيع والتي لا تمثل بنوداً ذات طبيعة نقدية (على سبيل المثال: أدوات حقوق الملكية) فإن المكسب أو الخسارة المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر تتضمن أية عناصر مبادلة عملات أجنبية ذات صلة.

٣-٢ الأصول الثابتة

تطبق الشركة نموذج التكلفة في قياس الأصول الثابتة، يتم تسجيل جميع الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مطروخاً منها الاستهلاك. وتتضمن تكلفة الأصل الثابت أي تكاليف تتعلق مباشرة باقتناء الأصل.

يتم تضمين التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب الاقتضاء، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق الفوائد الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبنود إلى الشركة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي مكون يتم احتسابه كأصل منفصل عند استبداله. يتم تحميل جميع الإصلاحات والصيانة الأخرى على الربح أو الخسارة خلال فترة إعداد القوائم التي يتم تكبدها فيها.

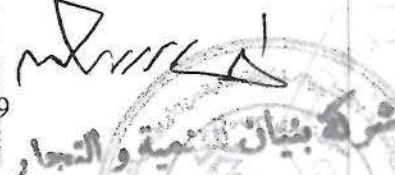
يتم استخدام طريقة القسط الثابت في توزيع القيمة القابلة للإهلاك للأصول الثابتة على أساس منتظم على مدار العمر الإنتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي تتميز بأن العمر المقدر للاستفادة منها غير محدود.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل مجموعة من أنواع مجموعات الأصول:

٥ - ٢٠ سنة
٤ سنوات
٣ سنوات
٣ - ١٠ سنوات
٣ سنوات
٥٠ سنة
٣ سنوات

اثاث وتجهيزات وديكورات وأخرى
معدات
أجهزة اتصالات
الات ومعدات
أجهزة حاسب آلي
مباني
أخرى

تقوم الشركة بمراجعة القيمة التخريدية للأصول الثابتة والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وتعديلها عندما تختلف التوقعات عن التقديرات السابقة.



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ الأصول الثابتة (تابع)

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الثابت إلى مبلغ قيمته الإسترادية، إذا كانت القيمة الإسترادية لأصل أقل من قيمته الدفترية. ويحتسب ذلك الإنخفاض خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة عن بيع من بند من الأصول الثابتة من الدفاتر على أساس الفرق بين العائدات الصافية من التخلص من البند والقيمة الدفترية الصافية للبند، ويتم إدراج الربح أو الخسارة الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة في قائمة الربح أو الخسارة المترجمة.

٤-٢ الاستثمارات العقارية

يحتفظ الاستثمار العقاري، سواء كان ملكية حرة أو مستأجر، بهدف تحقيق دخل إيجاري و/أو من أجل زيادة قيمته. تطبق الشركة نموذج القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي، تتضمن العقارات الحرة الأرضي والمباني التي تمتلكها الشركة. حيث يتم تأجير المباني للمستأجرين بموجب عقد إيجار تشغيلي. تتضمن العقارات المؤجرة المباني على أرض مؤجرة حيث يتم دفع مدفوعات الإيجار للمؤجر ويتم محاسبة العقارات المؤجرة للمستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي كاستثمار عقاري ويتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم قياس العقارات التي تحت عقد إيجار تشغيلي أو لا بتكلفة

يتم تضمين المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي تنشأ فيها. يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في كل تاريخ كل فترة مالية. يتم الاعتراف بمددًا بالقسط و صولات الإيجار بالتكلفة. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن التخلص من الاستثمارات العقارية في الربح أو الخسارة عند التخلص منها أو عندما يتم سحب الاستثمار العقاري بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع أي فوائد اقتصادية مستقبلية من التخلص منه. يتم قياس الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين صافي عائدات التخلص والقيمة الدفترية.

يتم رسملة الإضافات اللاحقة التي ستؤدي إلى فوائد اقتصادية مستقبلية والتي يمكن قياس تكلفتها بشكل موثوق.

الاستثمارات العقارية هي الأراضي والمباني التي يتم الاحتفاظ بها لتحقيق عوائد من إيجاراتها و/أو ارتفاع قيمتها، والتي لا تقوم الشركة بتشغيلها

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية في مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة، ويتم إعادة قياسها لاحقًا بالقيمة العادلة المحدثة لتعكس ظروف السوق في نهاية السنة المالية. القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هي السعر الذي سيتم الحصول عليه من بيع الأصل في معاملة منظمة، دون خصم أي تكاليف معاملة. أفضل دليل على القيمة العادلة هو الأسعار الحالية في سوق نشط للعقارات المماثلة في نفس الموقع والحالة

تطبق الشركة التدفقات النقدية المستخدمة لشراء استثمارات عقارية كجزء من الأنشطة الاستثمارية، والتدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الإيجارية كجزء من الأنشطة التشغيلية

تتطلب الشركة المقارن من الاستثمارات العقارية إلى المخزون عندما يحدث تغيير في الاستخدام مدعوم بعملية بدء تطوير المقارن بهدف بيعه وعندما تقرر الشركة استبعاد الاستثمارات العقارية دون تطويرها، تستمر الشركة في معاملة ذلك الأصل كاستثمار عقاري حتى يتم استبعاده من الدفاتر ولا يتم معالجته بعد ذلك كمخزون

٥-٢ مشروعات تحت التنفيذ

تدرج المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة ويتم الاعتراف بالمشروعات تحت التنفيذ كاستثمار عقاري عندما تستوفي شروط الاعتراف الاستثمار العقاري، وعندما تتجاوز قيمة المشروعات تحت التنفيذ القيمة المتوقعة استردادها يتم تخفيض قيمة المشروعات تحت التنفيذ إلى القيمة التي يمكن استردادها وتحمل الفروق على قائمة الأرباح أو الخسائر

شركة بنيان للتنمية والتجارة

$$N \subseteq A \cup B \subseteq A' \cup B' \quad N \subseteq B \subseteq M \subseteq A' \cup B'$$

**Matlouk
Bassiouny
& Hennawy**



مباشراً



شركة بنیان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - المصارف المحاسبية (تابع)

٦-٢	الدفعات المقدمة
-----	-----------------

يتم إثبات الدفعات المقدمة بالتكلفة مطروحا منها مخصص انخفاض القيمة. يتم تصنيف الدفعات المقدمة على أنها غير متداولة عندما يكون من المتوقع الحصول على السلع أو الخدمات المتعلقة بالدفعات المقدمة بعد عام، أو عندما تتعلق الدفعات المقدمة بأصل مسيتم تصنيفه في حد ذاته على أنه غير متداول عند الاعتراف الأولي.

يتم تحويل الدفعات المقدمة لشراء الأصول إلى القيمة الدفترية للأصل بمجرد حصول الشركة على السيطرة على الأصل ومن المحتمل أن تدفق إلى الشركة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل. إذا كان هناك مؤشر على أن الأصول أو السلع أو الخدمات المتعلقة بالدفعات المقدمة لن يتم استهلاكها، يتم تخفيض القيمة الدفترية للدفعات المقدمة وفقاً لذلك ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة المقابلة في الأرباح أو الخسائر عن العام.

٧-٢ اضمحلل قيمة الاصول غير المالية

تقوم الشركة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دلالة على أن خسارة الاضمحلال أي أصل معترف بها، خلاف الشهرة، في السنوات السابقة انخفضت جزئيا أو كليا فعندئذ تقوم الشركة بتقييم القيمة الإستهلاكية لذلك الأصل.

يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت، كما يتم رد خسائر اضمحلال القيمة والتي يجب ألا تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحصيلها (بالصافي بعد الإهلاك) ويعترف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٨٠٣ الادوات المالية

١-٨-٢ مصطلحات القياس الرئيسية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. أفضل دليل على القيمة العادلة هو السعر في سوق نشط. السوق النشط هو السوق الذي يتم فيه معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر.

٢-٨-٢ تكاليف المعاملة

هي تكاليف إضافية ترتبط مباشرة بالقتناء أو إصدار أو استبعاد أداة مالية. التكلفة الإضافية هي التكلفة التي لا يتم تكديدها إذا لم تتم المعاملة. تشمل تكاليف المعاملة الرسوم والعمولات المدفوعة للوكلاء (بما في ذلك الموظفين الذين يعملون كوكلاء بيع) والمستشارين والأطباء والتجار والرسوم التي تفرضها الجهات التنظيمية وبيروصات الأوراق المالية وضرائب ورسوم التحويل. لا تشمل تكاليف المعاملة أقساط الدين أو التخفيضات أو تكاليف التمويل أو التكاليف الإدارية الداخلية أو تكاليف الاحتفاظ.

٢-٤-٣ التكلفة المستهلكة

في المبلغ الذي تم به الاعتراف بالاداءة المالية عند الاعتراف الأولي ناقصاً أية مدفوعات، بالإضافة إلى التوائد المستحقة، بالنسبة للاصول المالية ويكون ناقصاً أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة. تشمل الفائدة المستحقة استهلاك تكاليف المعاملة الموجلة عند الاعتراف الأولي وأي علاوة أو تخفيض على تاريخ الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. لا يتم عرض إيرادات الفائدة المستحقة ومصرفات الفائدة المستحقة، بما في ذلك الكوبون المستحق والتخفيض أو العزلة المستحقة (بما في ذلك الرسوم الموجلة عند الإصدار، إن وجدت)، بشكل منفصل ويتم تضمينها في القيمة الدفترية للبند ذات الصلة في قائمة المركز المالي.

شركة بنیان للتعمية والتجارة

30

141

A.A.

Matouk Bassiouny & Attiaawy
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 87754220
F+ (202) 87754221

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Henawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٨-٢ الأدوات المالية (تابع)

٢-٨-٢ طريقة معدل الفائدة الفعلي

هي طريقة لتخصيص إيرادات الفائدة أو مصروفات الفائدة على مدار العام المتعلقة بها، وذلك لتحقيق معدل فائدة دوري ثابت (معدل الفائدة الفعلي) على القيمة المكتسبة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم على أساسه خصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة أو التحصيلات (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية) على مدار العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر، إذا كان ذلك ملائم، إلى مجمع القيمة المكتسبة للأداة المالية. يقوم معدل الفائدة الفعلي بخصم التدفقات النقدية لأدوات الفائدة المتغيرة حتى تاريخ إعادة تسعير الفائدة القائم، باستثناء الملاءة أو التخفيض الذي يعكس توزيع الائتمان على السعر المتغير المحدد في الأداة، أو المتغيرات الأخرى التي لم يتم إعادة تعيينها إلى أسعار السوق.

يتم استهلاك هذه الملاءات أو التخفيضات على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. يشمل حساب القيمة الحالية لجميع الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين أطراف العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

٢-٨-٢ الاعتراف الأولي

يتم الاعتراف الأولي للأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف الأولي بجميع الأدوات المالية الأخرى بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملة. أفضل إثبات على القيمة العادلة عند الاعتراف الأولي هو سعر المعاملة. يتم تسجيل الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي فقط إذا كان هناك فرق بين القيمة العادلة وسعر المعاملة والذي يمكن إثباته من خلال معاملات السوق الحالية الأخرى القابلة للملاحظة لنفس الأداة أو من خلال أساليب تقييم تتضمن مدخلاتها فقط البيانات من الأسواق القابلة للملاحظة. بعد الاعتراف الأولي، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية التي تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مما يؤدي إلى خسارة محاسبية فورية.

٢-٨-٢ للتصنيف والقياس اللاحق - فئات القياس

تقوم الشركة بتصنيف الأصول المالية والتكلفة المستهلكة. يعتمد التصنيف والقياس اللاحق لأدوات الدين المالية على: (١) نموذج أعمال الشركة لإدارة محفظة الأصول ذات الصلة (٢) وخصائص التدفقات النقدية للأصل.

٢-٨-٢ الأصول المالية

الإيضاحات في قيمة الأصول المالية - مخصص خسارة الائتمان للخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة، على أساس استطلاعي، بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المستهلكة. تقوم الشركة بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بصافي خسائر الإيضاحات في تاريخ كل مركز مالي يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة: (١) مبلغ مرجح غير متحيز واحتمالي يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، (٢) القيمة الزمنية للنقد (٣) جميع المعلومات المعقولة والدائمة المتوفرة بدون تكلفة ومجهود غير مبرر في نهاية كل فترة مالية حول الأحداث الماضية والحالية وتوقعات الظروف المستقبلية.

يتم عرض المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة والاستثمارات في أدوات الخزنة والنقدية وما في حكمها في قائمة المركز المالي مخصصاً منها لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تطبق الشركة النهج المبسط للاضمحلال في قيمة المدينون التجاريون طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر عند الاعتراف الأولي للمدينون.

لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع المدينون التجاريون بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والاستحقاقات القائمة.

تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى التحصيلات من المدينون التجاريون التي تم جمعها على مدى ٣٦ شهراً قبل ٣ سبتمبر ٢٠٢٤. والخسائر التاريخية المقابلة التي تم تكديدها خلال هذه العام. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتمكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الأرصدة المدينة. حددت الشركة إجمالي الناتج المحلي في البلدان الذي تباع فيه بضائعها وخدماتها لتكون أكثر العوامل ذات الصلة، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغييرات المتوقعة في هذه العوامل.



A-A-

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

FCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٨-٢ الأدوات المالية (تابع)

بالنسبة للأصول المالية الأخرى، تطبق الشركة نموذجاً من ثلاث مراحل لاضمحلال القيمة، بناءً على التغيرات في الجودة الائتمانية منذ الاعتراف الأولي. يتم تصنيف الاداء المالية التي لم تضمحل قيمتها الائتمانية عند الاعتراف الأولي في المرحلة (١). حيث يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة في الأصول المالية في المرحلة (١) بمبلغ مساوٍ لجزء من الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي ينتج عن أحداث التعتير المحتملة خلال الاثني عشر شهراً التالية أو حتى الاستحقاق التعاقدية، إذا كان أقصر ("الخسارة الائتمانية المتوقعة لاثني عشر شهراً"). إذا حددت الشركة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي (SICR)، يتم تحويل الأصل إلى المرحلة (٢). ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، أي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية مع مراعاة الدفعات المقدمة المتوقعة، إن وجدت ("الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر"). راجع الإيضاح رقم (٣) للحصول على وصف لكيفية تحديد الشركة لحدوث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. إذا قامت الشركة بتحديد أن أحد الأصول المالية اضمحلت قيمتها الائتمانية، يتم تحويل الأصل إلى المرحلة (٢) ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أنها خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر. إن تعريف الشركة للأصول منخفضة القيمة الائتمانية وتعريف التعتير موضع في إيضاح ٣.

يقدم الإيضاح رقم ٣ معلومات حول المدخلات والافتراضات وأساليب التقدير المستخدمة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، بما في ذلك شرح لكيفية دمج الشركة للمعلومات التطلعية في نماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الأصول المالية - الأعدام

يتم اعدام الأصول المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تستنفذ الشركة جميع جهود الاسترداد العملية والتوصل إلى أنه لا يوجد توقعات معقولة بالاسترداد. يمثل الإعدام حدث استبعاد. يجوز للشركة إعدام الأصول المالية التي لا تزال خاضعة لنشاط الإنفاذ عندما تسعى الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة تعاقدياً، ومع ذلك، لا يوجد توقعات معقولة باستردادها.

الأصول المالية - الاستبعاد

تقوم الشركة باستبعاد الأصول المالية عندما (أ) يتم استرداد الأصول أو تنتهي صلاحية حقوق التدفقات النقدية من الأصول أو (ب) تقوم الشركة بتحويل حقوق التدفقات النقدية من الأصول المالية أو دخلت في ترتيب تمويل مؤهل بينما (١) حولت أيضاً جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصول أو (٢) تحويل مخاطر ومزايا ملكية الأصول بصورة جوهرية أو عدم تحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولكن عدم الاحتفاظ بالسيطرة.

يتم الاحتفاظ بالسيطرة إذا لم يكن للطرف المقابل القدرة العملية على بيع الأصل بالكامل إلى طرف ثالث غير مرتبط دون الحاجة إلى عرض قبول إضافية على البيع.

٨-٨-٢ الالتزامات المالية

الالتزامات المالية - فئات القياس

يتم قياس الالتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء

(١) الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تطبيق هذا التصنيف على المشتقات والالتزامات المالية المحتفظ بها لمرض المتاجرة (على سبيل المثال، مراكز قصيرة الأجل في الأوراق المالية)، والمقابل المادي المحتمل المعترف به من قبل المنشأة المقتنية في صالية جميع الأصول والالتزامات المالية أخرى المصنفة على هذا النحو عند الاعتراف الأولي، و (٢) عقود الضمان المالي وارتباطات القروض.

الالتزامات المالية - الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما ينتهي الالتزام المالي (أي عندما يتم التخلص من الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته).

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٩-٨-٢ المقاصة بين أصل والتزام مالي

يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي القيمة في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في آن واحد. ولكي يكون الحق القانوني للشركة أن تقوم بعمل المقاصة قابلاً للنفذ، فلا بد أن يكون عند وقوع حدث ما في المستقبل والذي غالباً ما يكون اخفاق الطرف الآخر ولا بد أن يمكن ممارسات الشركة العادية ومتطلبات الأسواق المالية والظروف الأخرى المرتبطة باعتبارات خطر وتوقيت التدفقات النقدية للشركة.

٩-٢ مدينون تجاريون

المستحقات التجارية هي المبالغ المستحقة من عملاء الشركة مقابل مبيعات السلع أو الخدمات المقدمة في سياق العمل العادي للشركة. يتم تصنيف المستحقات التجارية ضمن الأصول المتداولة، إذا كان من المتوقع تحصيلها خلال ١٢ شهراً من تاريخ القوائم المالية، أو خلال دورة التشغيل العادية للشركة. يتم الاعتراف بالمستحقات التجارية في البداية بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستولدة باستخدام سعر الفائدة الفعلي، مطروحاً منه مخصصات انخفاض القيمة.

١٠-٢ النقدية وما في حكمها

في قائمة التدفقات النقدية، تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصدوق ولدي البنوك وإر صدة الدائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات المالية قصيرة الأجل التي لا تزيد مدة استحقاقها عن ثلاثة أشهر من تاريخ الربط مخصصاً منها إر صدة البنوك سحب على المكشوف.

١١-٢ الوحدات المتاحة للبيع

يتم تصنيف العقارات كوحدة متاحة للبيع عند شراؤها بنية بيعها في المستقبل القريب أو عند تطويرها جوهرياً لإعادة بيعها. يتم قياس الوحدات المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة الوحدات المتاحة للبيع المحولة من الاستثمار العقاري على أساس القيمة العادلة للمباني في وقت تحويلها إلى وحدات متاحة للبيع. القيمة الصافية القابلة للتحقيق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإنجاز وأي تكاليف أخرى ضرورية لإتمام البيع.

يتم الاعتراف بمبلغ أي تخفيض في قيمة الوحدات المتاحة للبيع نتيجة لانخفاض القيمة لقيمة البيعة للوحدات المتاحة للبيع عن قيمتها الدفترية وجميع خسائر الوحدات المتاحة للبيع يتم الاعتراف بها كمصروف خلال الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو الخسارة.

١٢-٢ رأس المال والاحتياطي القانوني

يتم تصنيف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يكون هناك التزام بتحويل نقدية أو أصول أخرى. لا يُطلب من الشركة سداد المبلغ المستثمر من قبل المساهمين تعتبر توزيعات الأرباح تقديرية حيث أنها تدفع للمساهمين وفقاً لتقدير الشركة وليست إلزامية. يتمتع المساهمون بصافي أصول الشركة بعد تسوية جميع الالتزامات.

تظهر التكاليف الإضافية المنسوبة مباشرة إلى إصدار أسهم جديدة في حقوق الملكية كخصم، بعد خصم الضرائب، من العائدات.

٢٠١٢-٢ طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ يتم تحويل ٥٪ من صافي أرباح الفترة إلى حساب الاحتياطي القانوني، ويجوز بناءً على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة للشركة وقف هذا التحويل جزئياً إذا بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر، ولا يجوز توزيع هذا الاحتياطي على المساهمين.

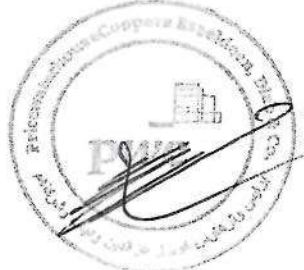


مباشر كابيتال هونتينج
شركة بنيان للتنمية والتجارة
٢٠٢٤

شركة بنيان للتنمية والتجارة

A.A.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gosh
Garden City, Cairo, Egypt



شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومصوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنهان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١٣-٢ ضرائب الدخل الجارية والمؤجلة

تقوم الشركة بالاعتراف بضرائب الدخل الجارية والموجلة كإيراد أو مصروف وتدرج في ربح أو خسارة العام ويعترف بضرائب الدخل الجارية والموجلة في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية إذا كانت تتعلق ببلد تم الاعتراف بها - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - في قائمة الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

يتم احتساب ضرائب النخل عن العام طبقاً لقانون الضرائب الساري في تاريخ الميزانية، تقوم الإدارة سنوياً بتقييم الموقف الضريبي من خلال الإقرارات الضريبية مع الأخذ في الاعتبار الاختلافات التي قد تنشأ عن بعض التفسيرات الصادرة من الجهات الإدارية أو التنظيمية ويكون المخصص المناسب لها على أساس المبالغ المتوقعة أن تسد لمصلحة الضرائب.

يتم الاعتراف بضرائب الدخل الموجلة على الفروق المؤقتة بين كل من الأساس الضريبي للأصول والالتزامات وبين قيمتها الدفترية في القوائم المالية.

يتم قياس ضرائب الدخل المؤجلة باستخدام أسعار وقوانين الضرائب السائدة في تاريخ القوائم المالية والتي من المتوقع ان تكون مطابقة عند استخدام الأصول الضريبية المؤجلة أو تسوية الائتمانات الضريبية المؤجلة

لا يتم الاعتراف بالالتزام الضريبي المؤجل إذا كان نتاجاً من الاعتراف الأولى للشهرة، كما لا يتم الاعتراف بالضرائب الموجبة المتأخرة عن الاعتراف الأولى للأصول والالتزامات الناتجة عن معاملة - بخلاف انتماء الأعمال - والتي لا تؤثر على صافي الربح (الخسائر) المحاسبي أو صافي الربح (الخسائر) الضريبي في تاريخ المعاملة.

يتم الاعتراف بالاصول الضريبية الموجلة الى المدى الذي من المتوقع ان يكون هناك ارباح ضريبية مستقبلية يمتد معها استخدام القروق المؤقتة التي نشأت عنها تلك الاصول الضريبية الموجلة

يقوم الشركاء بإجراء مقاصة بين الأصل الضريبي المؤجل والائتزام الضريبي المؤجل فقط إذا كان للشركة حق قانوني بإجراء مقاصة بين الأصل الضريبي الجاري والائتزام الضريبي الجاري وكانت الأصول الضريبية المؤجلة والائتزامات الضريبية المؤجلة المتصلة بضرر نائب الدخل المفروضة بواسطة نفس الإدارة الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة أو الوحدات الضريبية المختلطة التي تنتمي إلى نفس الأقسام الضريبية الجاري والأصول الضريبية الجاري على أساس الصافي.

١٤- الاقتراض

تقوم الشركة عند الاعتراف الأولي بالانقراض بقياسه بالقيمة العادلة مضافا إليها تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بالحصول على القرض. وتقوم الشركة بقياس القروض لاحقاً بالتكلفة المستهولة، ويتم تحميل قيمة الأرباح أو الخسائر بشكل منتظم بالقرض لفترة الاستحقاق (بمضمونها منها تكلفة الحصول على القرض) وبين القيمة في تاريخ الاستحقاق على مدار فترة الانقراض بطريقة اللاندة العقبلة.

يتم تصنيف القروض كالتزامات متداولة إلا إذا كان لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسوية تلك الالتزامات لفترة ١٢ شهر بعد تاريخ التوائم المالية.

١٥-٢ تكلفة الاقتراض

عندما يتم الاقتراض بصفة عامة أو بغرض اقتناء أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض، وهو ذلك الأصل الذي يتحمل فيه ضريبة طرئية لتجسيده، للاستخدام في الأغراض المحددة له أو للبيعه، تقوم الشركة برسالة تكاليف الاقتراض المُقترضة أو المُنتَاج أصلاً مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل حتى يتم الانتهاء من كافة الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المُستَخدم في الأغراض المحددة له أو للبيعه للغير.

عندما يتم اقتراض الأموال بغرض اقتناء أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض، تقوم الشركة بتحديد قيسة تكاليف يتم تسجيلها على هذا الأصل والتي تتمثل في تكلفة الاقتراض الفعلية التي تتكدها الشركة خلال العام بسبب عملها ومنها أي إيراد تحقق من الاستثمار المؤقت للأموال المقرضة

تقوم الشركة بالاعتراف بتكاليف الاضرار الأخرى كمصروفات في العام التي تكبدت فيها الشركة هذه التكاليف

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١٦-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حال (قانوني أو حكسي) ناتجاً عن حدث في الماضي، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير الالتزام بدرجة يعتمد عليها. تقوم الشركة بالاعتراف بالارتباطات الضرورية الخاصة بإعادة الهيكلة وغير المتعلقة بالأنشطة السارية للشركة ضمن تكاليف مخصص إعادة الهيكلة.

الالتزام المحتمل هي التزام حال نشأ عن أحداث في الماضي ولم يتم الاعتراف به لأنه ليس من المتوقع أن يكون هناك تدفق خارج للمنافع الاقتصادية للشركة لتسوية هذا الالتزام أو لا يمكن قياس قيمته بطريقة يمكن الاعتماد عليها بصورة كافية ولا تقوم الشركة بالاعتراف بالالتزام المحتمل وبدلاً من ذلك يتم الإفصاح عن الالتزام المحتمل في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.

عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد درجة توقع وجود التدفق الخارج المطلوب للسداد أو التسوية عن طريق الأخذ في الاعتبار كافة عناصر الالتزام، ويتم الاعتراف بالمخصص على الرغم من احتمال الخاص بالتدفق الخارج لأي بند قد يكون صغيراً، إلا أنه من المتوقع أن يكون التدفق الخارج للموارد مطلوب لتسوية كافة عناصر الالتزام.

عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود هاماً، فإن قيمة المخصص هي القيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن يتم طلبها لتسوية الالتزام باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام ويتم الاعتراف بالزيادة في القيمة الدفترية للمخصص من فترة لأخرى لتعكس مرور الوقت كتكلفة اقتراض في قائمة الأرباح والخسائر.

عندما يكون من المتوقع إعادة تحميل بعض أو كل النفقات اللازمة لتسوية مخصص لطرف آخر خارج الشركة، تقوم الشركة بالاعتراف بالاسترداد عندما يكون من المؤكد أن الاسترداد سوف يتم إذا قامت الشركة بتسوية الالتزام، ويعامل الاسترداد كإيراد منفصل في قائمة المركز المالي، ويجب ألا تزيد القيمة التي يتم الاعتراف بها للاسترداد عن قيمة المخصص.

١٧-٢ عقود الاستئجار

يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بعقود الاستئجار قصيرة الأجل وجميع عقود استئجار الأصول منخفضة القيمة بطريقة القسط الثابت كمصروف في الربح أو الخسارة. عقود الاستئجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل. لدى الشركة عقد إيجار قصير الأمد والذي تم إنهائه خلال عام ٢٠٢٤.

١٨-٢ الدائنون التجاريون

تثبت الدائنون التجاريون أولاً بقيمة البضائع والخدمات المستلمة من الغير، سواء وردت عنها فواتير أم لا. وعندما يكون ذلك حوالياً، تثبت البضائع والخدمات المستلمة وكذلك الدائنون التجاريون بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة باستخدام معدل الفائدة للترويض المعادلة. وتظهر الدائنون التجاريون فيما بعد بالتكلفة المستلمة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

تحقق الإيراد

تمثل الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة في العقد وباستبعاد الضرائب أو الخصومات. يتم إثبات الإيرادات إلى الحد الذي يُحتمل عنده تحقق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، بشكل موثوق.

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار المصري رقم ٤٨:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتباعدات وتضع معايير يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المصرح بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نتيجة عن الغير.

A-A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Henawyالمستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١٩-٢ تحقق الإيراد (تابع)

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص الشركة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - إثبات الإيراد عندما تفي الشركة بالتزام أداء.

تستوفي الشركة التزام الأداء وتتعترف بالإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد الشروط التالية:

- (١) إن أداء الشركة لا يترتب عليه أي أصول للشركة مع أي استخدامات بديلة، ويكون للشركة حق نافذ في استلام دفعات للأداء المنجز حتى تاريخه.
- (٢) يُشكل أداء الشركة أو يحسن الأصل الخاضع للسيطرة الممول عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- (٣) يستلم ويستهلك الممول في نفس الوقت المزايا الناتجة عن أداء الشركة عند التنفيذ.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم عندما استوفى أي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند الوفاء بالتزام الأداء في نقطة زمنية محددة.

عند وفاء الشركة بالتزام أداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المصرح بها، ينتج عن ذلك أصل قائم على العقد للمقابل المالي المحقق من الأداء. عندما تتجاوز قيمة المقابل المالي المستلم من الممول قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام في هذا العقد.

تشمل الإيرادات بيع الوحدات، إيرادات الإيجار، رسوم الخدمات، ورسوم إدارة العقارات.

مبيعات الوحدات: يتم عادة الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على الوحدات إلى المشتري، والذي يحدث عادة عند نقطة البيع.

في وقت البيع، يتم الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الأقساط كإيرادات. ويتضمن ذلك خصم مدفوعات الأقساط المستقبلية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم مناسب. ويتم الاعتراف بالفروق بين إجمالي مدفوعات الأقساط وقيمتها الحالية كدخل فائدة غير مستحق.

عند استلام أقساط الدفع، يتم توزيع النقد المستلم بين مصاد أصل الدين وإيرادات الفائدة على التمويل للوحدات المباعة. يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تقوم هذه الطريقة باستهلاك إيرادات الفائدة غير المحققة على مدى فترة الأقساط، مما يضمن أن إيرادات الفائدة المعترف بها في كل فترة تعكس معدل عائد دوري ثابت على الرصيد المتبقي من المستحقات.

يتم الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة الإيجار. عندما تقدم الشركة حوافز لمتأجريها، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدار مدة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كخصم من دخل الإيجار.

يتم الاعتراف بالإيرادات من رسوم الخدمة وإدارة خدمات العقارات في الفترة المحاسبية التي تنتقل فيها السيطرة على الخدمات إلى العميل، أي عندما يتم تقديم الخدمة. تعمل الشركة بصفتها الطرف الرئيسي حيث تتمتع الشركة بالقدرة على توجيه الخدمة المقدمة إلى العميل، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات الإجمالية من الخدمات ورسوم إدارة الممتلكات في قائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد المبالغ المعلقة كإيرادات تكون صافية من المقابل المتغير والمدفوعات للمعلاء التي ليست مقابل خدمات مميزة. قد يشمل هذا المقابل الخصومات، المخصصات التجارية والخصومات والمبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية حيث تكون الشركة موجرة كدخل على أساس خطي على مدى فترة الإيجار. تتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدية في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم الاعتراف بها كنفقات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار. يتم تضمين الأصول الموجرة ذات الصلة في الميزانية العمومية وفقًا لطبيعتها.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢ - الميولات المحاسبية (تابع)

٢-٢-٢ نصيب السهم في الأرباح

النصيب الأساسي:

يحسب نصيب السهم الأساسي في أرباح العام بقسمة:

- صافي أرباح السنة العائدة لحاملي الأسهم العادية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
- حساب متوسط عدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة المالية، المعدل بالمكافأة في الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء أسهم الخزينة.

النصيب المخفض:

يحسب النصيب المخفض للسهم في الأرباح بتعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بالآثار الناتجة عن كل الأسهم العادية للأخذ في الاعتبار.

- أثر ضريبة الدخل بعد خصم القوائد وتكاليف التمويل الأخرى المرتبطة بالأسهم العادية المحتملة المخفضة.
- المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الإضافية التي كانت مستتبقية معقولة باقتراض تحويل جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

٢-٢-٢ توزيعات الأرباح

تدرج توزيعات الأرباح في القوائم المالية للشركة كالتزام في نهاية العام المالي التي تقر فيه الجمعية العامة للمساهمين هذه التوزيعات.

٣- إدارة المخاطر المالية

عناصر المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة إلى مخاطر مالية متنوعة. وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار والقيمة العادلة ومخاطر تأثير أسعار الفائدة على التدفقات النقدية) وأيضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تهدف إدارة الشركة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.

لا تستخدم الشركة أي من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

٣-١-٣ مخاطر السوق

(أ) مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، ويوضح الجدول التالي صافي مركز العملات بقيمة بالجنه المصري في تاريخ قائمة المركز المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الأصول
الصافي	الالتزامات	
٤٣١,٥٣٩	٣٥,٧٤٠,٠٣٨	٤٨,٥٦٧,٥٨٦
٢٧,٥٠٤	٨٣,١٨٢	٨٣,١٨٢

١ دولار أمريكي
بورو

شركة بنيان للتنمية والتجارة

في ٢٠٢٤
٢٢٤٣٦٨٣/٢٢٤٣٦٨٣

A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

يوضح التحليل التالي احتساب تأثير التغيرات المعقولة والممكنة في العملات الأجنبية مقارنة بالعملة الوطنية للشركة مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على قائمة الدخل الشامل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	دولار أمريكي ١٠٪ (٢٠٢٣ : ٦٠٪)	يورو ١٠٪ (٢٠٢٣ : ٦٠٪)
٢٥٨,٩٢٣	٣,٥٧٤,٠٠٤		
١٦,٥٠٢	٨,٣١٨		

(ب) مخاطر الأسعار

لا يوجد لدى الشركة استثمارات في أدوات حقوق ملكية أو أدوات دين مسجلة ومتداولة في أسواق المال وبالتالي فهي غير معرضة لخطر التغير في القيمة العادلة للاستثمارات نتيجة تغير الأسعار.

(ج) مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار فائدة السوق.

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة عن أصولها والتزاماتها المرتبطة بفائدة (الودائع البنكية، والقروض البنكية).

يوضح الجدول التالي الأصول و (الالتزامات) ذات الفائدة المتغيرة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الحسابات الجارية ذات الفائدة الودائع قروض
٦٨,٧٠٨,٧٧٠	٣٠,١١٦,٣٥٦	
-	٤٤,٩٣١,٤٥٠	
(١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦)	(١,٠٦٦,٨٥٩,٤٤١)	

يوضح الجدول التالي تحليل الحساسية للتغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار الفائدة مع إبقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة وحسابية تلك على قائمة الأرباح أو الخسائر.

إن حساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر هي تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الفائدة على نتائج الشركة بناء على الأصول والالتزامات المالية المحملة بفائدة متغيرة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

التأثير على الأرباح أو الخسائر (جنيه مصري)	الزيادة (النقص) %	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٩,٨٣٦,٢٣٣	٢٪±		
٩٠,١٩٥,٢٥١	٨٪±		



شركة بنيان للتنمية والتجارة

BONYAN

REAL ESTATE VALUATION

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشرة

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢-١-٣ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنشأ عن تخلف أحد الأطراف عن سداد التزاماته التعاقدية مما يتسبب في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم قدرته على سداد الالتزام، وتنشأ بشكل أساسي من مستحقات الشركة من العملاء، ولا تعاني الشركة من تركيزات كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تتمتع الشركة بقاعدة عملاء متنوعة. تمثل الإيرادات التي تم الحصول عليها من العميل الرئيسي للشركة ١٥٪ من إجمالي إيرادات الإيجار للشركة.

تنشأ مخاطر الائتمان من النقدية وما في حكمها بالبنوك، وقروض مستحقة للبيع، والمدينون التجاريون وأرصدة مدينة أخرى، بما في ذلك مستحقات الإيجار من المستأجرين. تقوم الشركة بتنظيم مستويات مخاطر الائتمان التي تقبلها من خلال وضع حدود لتعرضها لطرف مقابل واحد أو مجموعات من الأطراف المقابلة. وتخضع هذه المخاطر للمراجعة ربع السنوية أو بشكل أكثر تكراراً.

تتمتع الشركة بإدارة ائتمان قد وضعت سياسات وإجراءات لإدارة التعرض للمخاطر الائتمانية. تشمل بعض العمليات والسياسات ما يلي:

- يتم إجراء تقييم للجدارة الائتمانية للمستأجر وقدرته على الدفع قبل منح الائتمان.
- حيثما كان ذلك مناسباً، يتم احتجاز الضمانات والرهونات ضد هذه المستحقات.
- بعد منح الائتمان، تقوم إدارة الائتمان بتقييم تحليل اعمار الديون ومتابعة جميع المعفوعات المستحقة.
- تقوم إدارة قسم الائتمان بتحديد المخصص المناسب، والمستحقات التي يجب تحويلها للحصول، والمبالغ التي يجب شطبها. ستقوم الإدارة بالموافقة على الإجراءات والمبالغ.

تعتبر الشركة مستحقات متمثلة إذا كانت المبالغ مستحقة لأكثر من عام.

بينما تخضع النقدية وما في حكمها أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧، كانت خسارة الانخفاض غير جوهرية.

قد تقوم الشركة بحجز ودائع المستأجرين المستردة جزئياً أو كلياً إذا لم يتم تسوية المستحقات من المستأجر أو في حالة حدوث حالات عدم التزام أخرى للعقد.

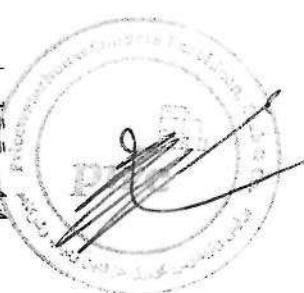
النقدية في البنوك والودائع قصيرة الأجل

البنك	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
النقدية لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل	١٥٢,٤٩٤,٧٤٤	٨٧,٥٣٦,٥٣١
النقدية بالخزينة	٨٩,٣١٠	١١٦,٣٢٦
إجمالي النقدية وما في حكمها (إجمالي القيمة الدفترية)	١٥٢,٥٨٤,٠٥٤	٨٧,٦٥٢,٨٥٧

التصنيف الائتماني للبنوك التي تتعامل معها الشركة هو كما يلي حسب تصنيفات ستاندرد اند بورز الائتمانية:

البنك	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (جنيه مصري)	التصنيف الائتماني
بنك مصر	٥٩,١٩٦,٨٦٨	B
البنك التجاري الدولي (CIB)	٩٠,٤٨٢,٤٣١	B
البنك العربي الأفريقي الدولي	٢,٨١٥,٤٤٦	B

جميع البنوك خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري، ولم تكن هناك أي تغييرات في التصنيفات الائتمانية للبنوك المذكورة أعلاه خلال السنة.



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ghaly
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

150
arqaam
Registered
under EGA
Capital Market
A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
تاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٤
١٤/٦٨٢/٢٣٨٨

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam CAPITAL

ICI CAPITAL

المستشار القانوني للشركة في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢-١-٣ مخاطر الائتمان (تابع)

جودة الائتمان للأصول المالية

يتم تحديد جودة الائتمان للأصول المالية التي لم تنقضي فترة إستحقاقها ولم تضمحل قيمتها، من خلال تصنيف ائتماني متاح أو من خلال المعلومات التاريخية عن التخلف عن مواعيد السداد المتكافئ عليها.

مستحقات القروض للبيع ومدنيون تجاريون وشركات تحت التحصيل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٦٨,٤٢٣,٧١٩	٥٩٢,٨١٢,٣٧٥
٢٦١,١٣٢,٠٣٤	٢٧٣,٨٠٩,٢٨٥
٨٢٩,٥٥٥,٧٥٣	٨٦٦,٦٢١,٦٥٨

علاء بدون تصنيف ائتماني (إجمالي القيمة الدفترية)

مجموعة ١ *

مجموعة ٢ **

مجموعة ٣ ***

إجمالي القيمة الغير مضمحلة (إيضاح ٩/ج)

* المجموعة ١ - عملاء (أقل من ٣ شهور).

** المجموعة ٢ - عملاء (أكثر من ٣ أشهر) الذين لم يحدث منهم أي تخلف في الدفع.

*** المجموعة ٣ - عملاء (أكثر من ٣ شهور) مع بعض حالات التخلف عن الدفع.

أذون الخزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-

سندات الخزانة (إجمالي القيمة الدفترية)

تم إصدار أذون الخزانة من قبل الحكومة المصرية، والتي تحمل تصنيف ائتماني "B"

قياس خسائر الائتمانية المتوقعة

خسائر الائتمان المتوقعة (ECL) هي تقدير مُرَجَّح بالاحتمالية للقيمة الحالية للعجز التقديري المستقبلي (أي باستخدام المتوسط المرجح لخسائر الائتمان، مع مراعاة مخاطر التخلف عن السداد ذات المسلة خلال فترة زمنية محددة كإوزان). يُعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة غير متحيز، ويُحدد من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة. ويستند قياس خسائر الائتمان المتوقعة إلى أربعة مكونات تستخدمها الشركة: احتمال التخلف عن السداد (PD)، والتعرض للتخلف عن السداد (EAD)، والخسارة عند التخلف عن السداد (LGD)، ومعدل الخصم.

والتعرض عند التخلف عن السداد (EAD) هو تقدير للتعرض للتخلف عن السداد في تاريخ مستقبلي، مع الأخذ في الاعتبار التغيرات المتوقعة في التعرض بعد السنة المالية، بما في ذلك مدفوعات أصل الدين والفائدة. احتمال التخلف عن السداد (PD) هو تقدير لاحتمالية حدوث التخلف عن السداد خلال فترة زمنية محددة. الخسارة عند التخلف عن السداد (LGD) هو تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد ويمتد إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات النقدية التي يتوقع المقرض استلامها، بما في ذلك أي ضمانات. وعادة ما يتم الإبلاغ عنها كنسبة مئوية من والتعرض عند التخلف عن السداد (EAD). يتم خصم الخسائر المتوقعة إلى القيمة الحالية في نهاية السنة المالية. يمثل معدل الخصم أو يقارب معدل الفائدة الفعلي للأداة المالية. تم تصميم خسائر الائتمان المتوقعة (ECL) بناءً على عمر الأداة. فترة العمر تساوي الفترة التعاقدية المتبقية حتى تاريخ استحقاق أدوات الدين، مع تعديلها للدفعات المسبقة المتوقعة، إن وجدت. أما بالنسبة للالتزامات القروض وعقود الضمان المالي، فهي الفترة التعاقدية التي يكون لدى الشركة خلالها التزام تعاقدي حالي بمنح الائتمانات.



A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١.٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢.١.٣ مخاطر الائتمان (تابع)

تعد الإدارة نماذج للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة، أي الخسائر الناتجة عن جميع أحداث التعثر عن السداد المحتملة على مدى الفترة المتبقية من عمر الأداة المالية. الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، تمثل جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتي تنتج عن أحداث التعثر عن السداد على أداة مالية والتي تكون ممكنة في غضون ١٢ شهراً بعد السنة المالية، أو باقي فترة مدى العمر للأداة المالية إذا كانت أقل من سنة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة التي يتم تقديرها من قبل الإدارة لأغراض هذه القوائم المالية على أساس نقاط زمنية معينة، وليست تقديرات على مدار الدورة والتي يتم استخدامها بشكل شائع لأغراض قانونية، وتعتبر التقديرات معلومات تطلعية، أي، تعكس الخسائر الائتمانية المتوقعة التطور المرجح المحتمل لمتغيرات الاقتصاد الكلي الرئيسية التي لها أثر على مخاطر الائتمان.

تُعد الإدارة نماذج لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي، أي الخسائر الناتجة عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال الفترة المتبقية من عمر الأداة المالية. تُمثل خسائر الائتمان المتوقعة لفترة ١٢ شهراً الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الافتراضي الناتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة على الأداة المالية خلال ١٢ شهراً بعد السنة المالية، أو الفترة المتبقية من عمر الأداة المالية، إذا كانت أقل من عام.

إن خسائر الائتمان المتوقعة التي تُقدّر من قبل الإدارة لأغراض القوائم المالية هي تقديرات أُجريت على أساس نقاط زمنية محددة، وليست تقديرات على مدار الدورة، كما هو معتاد للأغراض القانونية. تُعد التقديرات معلومات مستقبلية، أي أن خسائر الائتمان المتوقعة تعكس التطور المرجح المحتمل لمتغيرات الاقتصاد الكلي الرئيسية التي تؤثر على مخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد تواجهها الشركة في سداد التزاماتها المالية نتيجة لنقص السيولة. وينشأ تعرض الشركة لمخاطر السيولة بشكل رئيسي من عدم وجود توازن بين آجال استحقاق الأصول المالية والالتزامات.

تُعد الإدارة توقعات دورية للتدفقات النقدية، والتي تُناقش خلال اجتماع اللجنة التنفيذية للشركة الأم، وتتخذ الإجراءات اللازمة للتفاوض مع الموردين، ومتابعة تحصيل الديون من العملاء لضمان توافر سيولة نقدية كافية لسداد التزامات الشركة. كما تُراقب إدارة الشركة متطلبات السيولة لضمان توافر النقد وما يُعادل له لتلبية الاحتياجات التشغيلية، مع الحفاظ على غطاء نقدي كافٍ لتغطية التدفقات النقدية الخارجة لتسوية التزامات القروض والسلف، بما يُمكنها من الوفاء بالتزاماتها المالية وضماناتها وعهودها في جميع الأوقات.

٣.١.٣ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية نتيجة لنقص التمويل. إن تعرض الشركة لمخاطر السيولة ينتج في الأساس عن عدم وجود توازن بين آجال استحقاق الأصول المالية والالتزامات.

تقوم الإدارة بعمل توقعات للتدفقات النقدية المستقبلية بشكل دوري، ويتم مناقشتها باجتماع اللجنة التنفيذية للشركة واتخاذ الإجراءات اللازمة للتفاوض مع الموردين ومتابعة تحصيل الديون من العملاء بهدف التأكد من توافر النقدية اللازمة لسداد التزامات الشركة. وتقوم إدارة الشركة أيضاً بمراقبة احتياجات التشغيل من السيولة من خلال التأكد من كفاية أرصدة النقدية ومافي حكمها لتلبية تلك الاحتياجات، والإحفاظ بغطاء نقدي كافٍ لمواجهة التدفقات الخارجة المطلوبة لتسوية التزامات الديون والاقتراض لكي تتمكن من الحفاظ على التزاماتها بالشروط والضمانات والتعهدات المالية في كل الأوقات.

يُلخص الجدول أدناه استحقاقات الالتزامات المالية غير المضمونة للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، استناداً إلى تواريخ المدفوعات التعاقدية وأسعار الفائدة الحالية في السوق.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

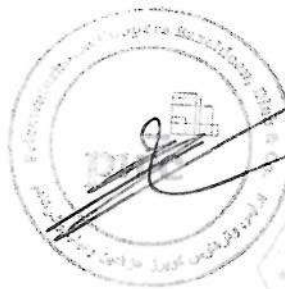
أقل من سنة أشهر	من ستة أشهر حتى سنة	من سنة حتى سنتين	أكثر من سنتين
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٢٣٠,٣٨٩,٥٩٨	٢٢١,٨٣٢,٩١٩	٤٢٨,٣٧٤,٧١٢	١,١١٣,٠٦٢,٩٤٠
٨٦,١٦٨,٥٦٦	٣٩,٤٠١,٢٢٩	٨٨,٧٧٦,٠٠٠	٣٣,٢٩١,٠٠٠
١٥٤,٤٩٢,٤٥٩	-	-	-
٤٧١,٥٨٠,٦٢٣	٢٦١,٢٣٤,١٤٨	٥١٧,١٥٠,٧١٢	١,١٤٦,٣٥٣,٩٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
١٩٦,٩٧٧,٦٩٧	٢٨٨,٦٢١,٣٥٤	٧٢٨,٣٩٨,٥٧٦	١,٤٨٩,٩٠٩,٨٤٥
٥٥,٧٠٢,٧٠٤	-	٩٤١,٠٠٠	-
١٠٨,٠٦٩,٥٣٤	-	-	-
٣٦٠,٧٤٩,٩٣٥	٢٨٨,٦٢١,٣٥٤	٧٢٩,٣٤٢,٥٧٦	١,٤٨٩,٩٠٩,٨٤٥

* دافون تجاريون ومستحققات أخرى لا تتضمن "الأيراد المقدم"، "صندوق تدريب العاملين" و"ضرائب القيمة المضافة"

تم تجميع أوراق الدفع البالغة ٤,٦٩٠,٤٦٨ جنيه مصري مع بند الدافون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وذلك لتتماشى مع عرض الفترة الحالية.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
٢٠٢٣/١٢/٣١



Matouk Bassiouny & Hennawy
matoukbassouny.com
12 Mohamed El Gohary
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (988) 27954221

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومصوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

3- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

إن هدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الاستثمار بما يحقق عائد للمساهمين وتزويد منافع للأطراف الأخرى التي تستخدم القوائم المالية. كما تهدف إدارة الشركة لتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلى تخفيض تكاليف رأس المال.

تقوم إدارة الشركة بالحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال عن طريق تغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو عن طريق تخفيض الديون المستحقة على الشركة.

تراقب الشركة رأس المال على أساس نسبة صافي الديون إلى رأس المال. يتم حساب هذه النسبة على أنها صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. يتم حساب صافي الدين من قبل الشركة على أنه إجمالي القروض مطروخاً منها النقدية وما في حكمها. يتم احتساب إجمالي رأس المال على أنه حقوق ملكية، كما هو معروض في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى صافي القروض. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

وفيما يلي نسبة صافي القروض الى إجمالي رأس المال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

٢٠٢٣ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر
١,٥٢,٧٧١,٦٣٦	١,٠٦٦,٨٥٩,٤٤١
(٨٧,٢١١,١٢٥)	(١٥١,٢٢٨,٥١٢)
١,٤٤٢,٥٦٠,٥١١	٩١٥,٦٣٠,٩٢٨
٦,٩٤٤,٧٧٢,١٨٠	١,٠٠٢,٠٠٦,٨٣٠
٨,٣٨٦,٣٣٢,٦٨١	١,٠٩٣,٧٣٦,٧٥٨
٢١٧,٢٢	٢٨,٢٧

قروض
يخصم : النقدية وما في حكمها
صافي القروض
حقوق الملكية
إجمالي رأس المال

مسألة صفاء القروض إلى إجمالى رأس المال

التعهدات المالية للقروض

أخضع الشركة للتعهدات المالية المفروضة من البنوك المقرضة. وفقاً لشروط قروض البنوك الرئيسية، التي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٦٦,٨٥٦,٤٤١ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١,٥٣٠,٧٧١,٦٦٦ جنيه مصري)، يتعين على الشركة الالتزام بالتعهدات المالية التالية:

القرض الاول

- الـ لا يتجاوز التمويل المصرفي إجمالي حقوق الملكية بمقدار ٢,٥ مرة وفقاً للقوائم المالية.

القرض الثاني

- 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.

- الا تتجاوز نسبة الرافعة المالية ٢ مرة.

- ان تظل نسبة تغطية الفائدة الى الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين أكثر من ١.

تلتزم الشركة بتعهدات الديون في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. كما لا توجد مؤشرات على أن الشركة قد تواجه صعوبات في الالتزام بهذه التعهدات عندما يتم اختبارها في تاريخ القوائم المالية التالية.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny
Schennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنعمة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

١- الأصول والالتزامات المقومة بالقيمة العادلة

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

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

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

لا تمتلك الشركة أي أصول أو التزامات مالية يتم قياسها بالقيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٤- التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية

يتم تقييم التقديرات والأحكام الشخصية بصفة مستمرة وذلك بناء على الخبرة السابقة وبعض العناصر الأخرى، بما فيها الأحداث المستقبلية المنتظرة حدوثها والتي تتلاءم مع تلك الظروف:

التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. وقد لا تتسارى نتائج تلك التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما يلي التقديرات والافتراضات الكبيرة للأحداث المسببة لتعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال الفترة المالية التالية:

(أ) تقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تفاصيل الافتراضات والتقييم للقيمة العادلة في الاستثمارات العقارية موضحة في إيضاح (١/١).

٢-٤ الأحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية

بصفة عامة، فإن تطبيق السياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي (بخلاف المتعلق بالتقديرات والفروض المحاسبية المشار إليها في إيضاح ١-٤) الذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها في القوائم المالية.

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

٢٠٢٤/١٢/٣١ ٢٠٢٤/١٢/٣١ ٢٠٢٤/١٢/٣١

Matouk Bassiouny
Schennawy
12 Mohamed Ali Gharbi
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27954228
F: (202) 27954221

arqaam
CAPITAL

CI
CAPITAL

$$r_{12}A_{12} = \frac{1}{2}(A^T_{12} + A_{12}) \quad A^T_{12} = \frac{1}{2}(A^T_{12} + A_{12}) \quad A_{12} = \frac{1}{2}(A^T_{12} - A_{12})$$

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الابيضاحات المتممة للقوائم المثبتة - عن السنة المثبتة المنقضية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالخصم المصري لا تؤخذ، تذكر خلاف ذلك)

٥٠ - اصول فقهية

[illegible]

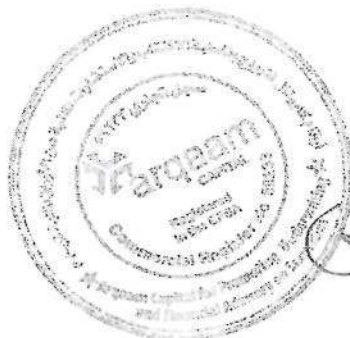
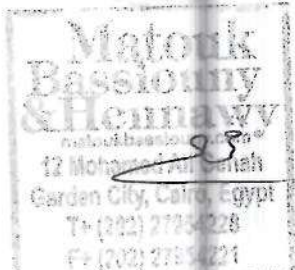
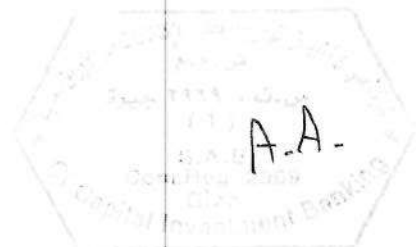
يتم توبيخ مصر بموجب الإهلاك في قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن المصروفات الضريبة والإدارية بلغ المبلغ المعدل على قائمة الأرباح أو الخسائر من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤,٨٣٨,٧٨٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣,٥٦٤,٩٦٦ جنيه مصري) (إيضاح ٢١)

بلغت تكلفة الأصول التي تم اهلاكها بالكامل وما زالت قيد الاستخدام ٦,٠٩٨,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ٥,٤٥١,٥٧٢ جنيه مصري).

شركة بنين للتنمية والتجارة

مقام

٢٠٢٠
٢٠٢٠



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المنعقدة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦- استثمار عقاري
٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥	١٢,٧٢٢,١٩١,٦٣٩	الوحدات المتاحة للإيجار (إيضاح ٦-١)
١٣,١١٧,٦٩٤	٩,٦٢٩,١٦٨	مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-ب)
٩,٤٢٢,٨٧٤,١٢٩	١٢,٧٣١,٨٢٠,٨٠٧	

٦- وحدات بغرض الإيجار

تتمثل الاستثمارات العقارية للشركة كما يلي:

(أ) "ووك أوف كابرو (WOC)": مول WOC هو مركز تسوق في الشيخ زايد، محافظة الجيزة، مصر بمساحة داخلية تبلغ حوالي ٥٩٠٠٠ متر مربع والتي تتكون من مجموعة متنوعة من المتاجر والمطاعم والمقاهي والأنشطة الترفيهية. خصصت الشركة منطقة محددة بمساحة ٣٩١٧٢ مترًا مربعًا تمثل المرحلة الأولى وجزءًا من المرحلة الثانية للإيجار وكاستثمار للاستفادة من الزيادة المتوقعة في أسعار العقارات. تم تخصيص الجزء المتبقي من المرحلة الثانية والمرحلة الثالثة للبيع وتم تضمينه في الوحدات المتاحة للبيع (إيضاح ٨) حيث قررت الإدارة أن هذه الوحدات تم الاستحواذ عليها بهدف التخلص منها لاحقًا في المستقبل القريب بعد الانتهاء من تطوير معين لهذه العقارات.

(ب) "سطة مبانى إدارية": وهي ستة مباني إدارية تقع في شرق القاهرة، وقد خصصت الشركة هذه المباني للإيجار وكاستثمار للاستفادة من الزيادة المتوقعة في أسعار العقارات.

(ج) "وحدة إدارية في بارك ستريت": الوحدة الإدارية رقم ١٦٠٤ في الطابق السادس من المبنى رقم ١ في مشروع بارك ستريت بمساحة إجمالية ١,٣٧٠ متر مربع، وقد خصصت الشركة هذا المبنى للإيجار واستثماره للاستفادة منه في ارتفاع أسعار العقارات المتوقع.

تقوم الشركة بتأجير العقارات المذكورة أعلاه 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.

٥,٩٢٥,٥٣٥,٥٩٨
٢٨,٩٨٧,٢٣٥
٥٤,٨٣٤,٩٦٨
٣,٣٩٠,٣٩٨,٦٣٤
٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥
١٢,٥٦٣,٥٢٦
١٤١,٧٢٦,٨٠١
(١٥,١٠٤,٠٠٠)
٣,١٧٣,٢٤٨,٨٧٧
١٢,٧٢٢,١٩١,٦٣٩

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
محلول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-ب)
إضافات:
فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ١ يناير ٢٠٢٤
محلول من مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٦-ب)
إضافات:
استرداد رسوم التراخيص المرسلة مسبقاً
فروق ناتجة عن تقييم استثمارات العقارية بالقيمة العادلة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

A-A-

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed El Ghazal
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م
٢٠٢٤
٢٠٢٣
٢٠٢٢
٢٠٢١
٢٠٢٠
٢٠١٩
٢٠١٨
٢٠١٧
٢٠١٦
٢٠١٥
٢٠١٤
٢٠١٣
٢٠١٢
٢٠١١
٢٠١٠
٢٠٠٩
٢٠٠٨
٢٠٠٧
٢٠٠٦
٢٠٠٥
٢٠٠٤
٢٠٠٣
٢٠٠٢
٢٠٠١
٢٠٠٠
١٩٩٩
١٩٩٨
١٩٩٧
١٩٩٦
١٩٩٥
١٩٩٤
١٩٩٣
١٩٩٢
١٩٩١
١٩٩٠
١٩٨٩
١٩٨٨
١٩٨٧
١٩٨٦
١٩٨٥
١٩٨٤
١٩٨٣
١٩٨٢
١٩٨١
١٩٨٠
١٩٧٩
١٩٧٨
١٩٧٧
١٩٧٦
١٩٧٥
١٩٧٤
١٩٧٣
١٩٧٢
١٩٧١
١٩٧٠
١٩٦٩
١٩٦٨
١٩٦٧
١٩٦٦
١٩٦٥
١٩٦٤
١٩٦٣
١٩٦٢
١٩٦١
١٩٦٠
١٩٥٩
١٩٥٨
١٩٥٧
١٩٥٦
١٩٥٥
١٩٥٤
١٩٥٣
١٩٥٢
١٩٥١
١٩٥٠
١٩٤٩
١٩٤٨
١٩٤٧
١٩٤٦
١٩٤٥
١٩٤٤
١٩٤٣
١٩٤٢
١٩٤١
١٩٤٠
١٩٣٩
١٩٣٨
١٩٣٧
١٩٣٦
١٩٣٥
١٩٣٤
١٩٣٣
١٩٣٢
١٩٣١
١٩٣٠
١٩٢٩
١٩٢٨
١٩٢٧
١٩٢٦
١٩٢٥
١٩٢٤
١٩٢٣
١٩٢٢
١٩٢١
١٩٢٠
١٩١٩
١٩١٨
١٩١٧
١٩١٦
١٩١٥
١٩١٤
١٩١٣
١٩١٢
١٩١١
١٩١٠
١٩٠٩
١٩٠٨
١٩٠٧
١٩٠٦
١٩٠٥
١٩٠٤
١٩٠٣
١٩٠٢
١٩٠١
١٩٠٠
١٨٩٩
١٨٩٨
١٨٩٧
١٨٩٦
١٨٩٥
١٨٩٤
١٨٩٣
١٨٩٢
١٨٩١
١٨٩٠
١٨٨٩
١٨٨٨
١٨٨٧
١٨٨٦
١٨٨٥
١٨٨٤
١٨٨٣
١٨٨٢
١٨٨١
١٨٨٠
١٨٧٩
١٨٧٨
١٨٧٧
١٨٧٦
١٨٧٥
١٨٧٤
١٨٧٣
١٨٧٢
١٨٧١
١٨٧٠
١٨٦٩
١٨٦٨
١٨٦٧
١٨٦٦
١٨٦٥
١٨٦٤
١٨٦٣
١٨٦٢
١٨٦١
١٨٦٠
١٨٥٩
١٨٥٨
١٨٥٧
١٨٥٦
١٨٥٥
١٨٥٤
١٨٥٣
١٨٥٢
١٨٥١
١٨٥٠
١٨٤٩
١٨٤٨
١٨٤٧
١٨٤٦
١٨٤٥
١٨٤٤
١٨٤٣
١٨٤٢
١٨٤١
١٨٤٠
١٨٣٩
١٨٣٨
١٨٣٧
١٨٣٦
١٨٣٥
١٨٣٤
١٨٣٣
١٨٣٢
١٨٣١
١٨٣٠
١٨٢٩
١٨٢٨
١٨٢٧
١٨٢٦
١٨٢٥
١٨٢٤
١٨٢٣
١٨٢٢
١٨٢١
١٨٢٠
١٨١٩
١٨١٨
١٨١٧
١٨١٦
١٨١٥
١٨١٤
١٨١٣
١٨١٢
١٨١١
١٨١٠
١٨٠٩
١٨٠٨
١٨٠٧
١٨٠٦
١٨٠٥
١٨٠٤
١٨٠٣
١٨٠٢
١٨٠١
١٨٠٠
١٧٩٩
١٧٩٨
١٧٩٧
١٧٩٦
١٧٩٥
١٧٩٤
١٧٩٣
١٧٩٢
١٧٩١
١٧٩٠
١٧٨٩
١٧٨٨
١٧٨٧
١٧٨٦
١٧٨٥
١٧٨٤
١٧٨٣
١٧٨٢
١٧٨١
١٧٨٠
١٧٧٩
١٧٧٨
١٧٧٧
١٧٧٦
١٧٧٥
١٧٧٤
١٧٧٣
١٧٧٢
١٧٧١
١٧٧٠
١٧٦٩
١٧٦٨
١٧٦٧
١٧٦٦
١٧٦٥
١٧٦٤
١٧٦٣
١٧٦٢
١٧٦١
١٧٦٠
١٧٥٩
١٧٥٨
١٧٥٧
١٧٥٦
١٧٥٥
١٧٥٤
١٧٥٣
١٧٥٢
١٧٥١
١٧٥٠
١٧٤٩
١٧٤٨
١٧٤٧
١٧٤٦
١٧٤٥
١٧٤٤
١٧٤٣
١٧٤٢
١٧٤١
١٧٤٠
١٧٣٩
١٧٣٨
١٧٣٧
١٧٣٦
١٧٣٥
١٧٣٤
١٧٣٣
١٧٣٢
١٧٣١
١٧٣٠
١٧٢٩
١٧٢٨
١٧٢٧
١٧٢٦
١٧٢٥
١٧٢٤
١٧٢٣
١٧٢٢
١٧٢١
١٧٢٠
١٧١٩
١٧١٨
١٧١٧
١٧١٦
١٧١٥
١٧١٤
١٧١٣
١٧١٢
١٧١١
١٧١٠
١٧٠٩
١٧٠٨
١٧٠٧
١٧٠٦
١٧٠٥
١٧٠٤
١٧٠٣
١٧٠٢
١٧٠١
١٧٠٠
١٦٩٩
١٦٩٨
١٦٩٧
١٦٩٦
١٦٩٥
١٦٩٤
١٦٩٣
١٦٩٢
١٦٩١
١٦٩٠
١٦٨٩
١٦٨٨
١٦٨٧
١٦٨٦
١٦٨٥
١٦٨٤
١٦٨٣
١٦٨٢
١٦٨١
١٦٨٠
١٦٧٩
١٦٧٨
١٦٧٧
١٦٧٦
١٦٧٥
١٦٧٤
١٦٧٣
١٦٧٢
١٦٧١
١٦٧٠
١٦٦٩
١٦٦٨
١٦٦٧
١٦٦٦
١٦٦٥
١٦٦٤
١٦٦٣
١٦٦٢
١٦٦١
١٦٦٠
١٦٥٩
١٦٥٨
١٦٥٧
١٦٥٦
١٦٥٥
١٦٥٤
١٦٥٣
١٦٥٢
١٦٥١
١٦٥٠
١٦٤٩
١٦٤٨
١٦٤٧
١٦٤٦
١٦٤٥
١٦٤٤
١٦٤٣
١٦٤٢
١٦٤١
١٦٤٠
١٦٣٩
١٦٣٨
١٦٣٧
١٦٣٦
١٦٣٥
١٦٣٤
١٦٣٣
١٦٣٢
١٦٣١
١٦٣٠
١٦٢٩
١٦٢٨
١٦٢٧
١٦٢٦
١٦٢٥
١٦٢٤
١٦٢٣
١٦٢٢
١٦٢١
١٦٢٠
١٦١٩
١٦١٨
١٦١٧
١٦١٦
١٦١٥
١٦١٤
١٦١٣
١٦١٢
١٦١١
١٦١٠
١٦٠٩
١٦٠٨
١٦٠٧
١٦٠٦
١٦٠٥
١٦٠٤
١٦٠٣
١٦٠٢
١٦٠١
١٦٠٠
١٥٩٩
١٥٩٨
١٥٩٧
١٥٩٦
١٥٩٥
١٥٩٤
١٥٩٣
١٥٩٢
١٥٩١
١٥٩٠
١٥٨٩
١٥٨٨
١٥٨٧
١٥٨٦
١٥٨٥
١٥٨٤
١٥٨٣
١٥٨٢
١٥٨١
١٥٨٠
١٥٧٩
١٥٧٨
١٥٧٧
١٥٧٦
١٥٧٥
١٥٧٤
١٥٧٣
١٥٧٢
١٥٧١
١٥٧٠
١٥٦٩
١٥٦٨
١٥٦٧
١٥٦٦
١٥٦٥
١٥٦٤
١٥٦٣
١٥٦٢
١٥٦١
١٥٦٠
١٥٥٩
١٥٥٨
١٥٥٧
١٥٥٦
١٥٥٥
١٥٥٤
١٥٥٣
١٥٥٢
١٥٥١
١٥٥٠
١٥٤٩
١٥٤٨
١٥٤٧
١٥٤٦
١٥٤٥
١٥٤٤
١٥٤٣
١٥٤٢
١٥٤١
١٥٤٠
١٥٣٩
١٥٣٨
١٥٣٧
١٥٣٦
١٥٣٥
١٥٣٤
١٥٣٣
١٥٣٢
١٥٣١
١٥٣٠
١٥٢٩
١٥٢٨
١٥٢٧
١٥٢٦
١٥٢٥
١٥٢٤
١٥٢٣
١٥٢٢
١٥٢١
١٥٢٠
١٥١٩
١٥١٨
١٥١٧
١٥١٦
١٥١٥
١٥١٤
١٥١٣
١٥١٢
١٥١١
١٥١٠
١٥٠٩
١٥٠٨
١٥٠٧
١٥٠٦
١٥٠٥
١٥٠٤
١٥٠٣
١٥٠٢
١٥٠١
١٥٠٠
١٤٩٩
١٤٩٨
١٤٩٧
١٤٩٦
١٤٩٥
١٤٩٤
١٤٩٣
١٤٩٢
١٤٩١
١٤٩٠
١٤٨٩
١٤٨٨
١٤٨٧
١٤٨٦
١٤٨٥
١٤٨٤
١٤٨٣
١٤٨٢
١٤٨١
١٤٨٠
١٤٧٩
١٤٧٨
١٤٧٧
١٤٧٦
١٤٧٥
١٤٧٤
١٤٧٣
١٤٧٢
١٤٧١
١٤٧٠
١٤٦٩
١٤٦٨
١٤٦٧
١٤٦٦
١٤٦٥
١٤٦٤
١٤٦٣
١٤٦٢
١٤٦١
١٤٦٠
١٤٥٩
١٤٥٨
١٤٥٧
١٤٥٦
١٤٥٥
١٤٥٤
١٤٥٣
١٤٥٢
١٤٥١
١٤٥٠
١٤٤٩
١٤٤٨
١٤٤٧
١٤٤٦
١٤٤٥
١٤٤٤
١٤٤٣
١٤٤٢
١٤٤١
١٤٤٠
١٤٣٩
١٤٣٨
١٤٣٧
١٤٣٦
١٤٣٥
١٤٣٤
١٤٣٣
١٤٣٢
١٤٣١
١٤٣٠
١٤٢٩
١٤٢٨
١٤٢٧
١٤٢٦
١٤٢٥
١٤٢٤
١٤٢٣
١٤٢٢
١٤٢١
١٤٢٠
١٤١٩
١٤١٨
١٤١٧
١٤١٦
١٤١٥
١٤١٤
١٤١٣
١٤١٢
١٤١١
١٤١٠
١٤٠٩
١٤٠٨
١٤٠٧
١٤٠٦
١٤٠٥
١٤٠٤
١٤٠٣
١٤٠٢
١٤٠١
١٤٠٠
١٣٩٩
١٣٩٨
١٣٩٧
١٣٩٦
١٣٩٥
١٣٩٤
١٣٩٣
١٣٩٢
١٣٩١
١٣٩٠
١٣٨٩
١٣٨٨
١٣٨٧
١٣٨٦
١٣٨٥
١٣٨٤
١٣٨٣
١٣٨٢
١٣٨١
١٣٨٠
١٣٧٩
١٣٧٨
١٣٧٧
١٣٧٦
١٣٧٥
١٣٧٤
١٣٧٣
١٣٧٢
١٣٧١
١٣٧٠
١٣٦٩
١٣٦٨
١٣٦٧
١٣٦٦
١٣٦٥
١٣٦٤
١٣٦٣
١٣٦٢
١٣٦١
١٣٦٠
١٣٥٩
١٣٥٨
١٣٥٧
١٣٥٦
١٣٥٥
١٣٥٤
١٣٥٣
١٣٥٢
١٣٥١
١٣٥٠
١٣٤٩
١٣٤٨
١٣٤٧
١٣٤٦
١٣٤٥
١٣٤٤
١٣٤٣
١٣٤٢
١٣٤١
١٣٤٠
١٣٣٩
١٣٣٨
١٣٣٧
١٣٣٦
١٣٣٥
١٣٣٤
١٣٣٣
١٣٣٢
١٣٣١
١٣٣٠
١٣٢٩
١٣٢٨
١٣٢٧
١٣٢٦
١٣٢٥
١٣٢٤
١٣٢٣
١٣٢٢
١٣٢١
١٣٢٠
١٣١٩
١٣١٨
١٣١٧
١٣١٦
١٣١٥
١٣١٤
١٣١٣
١٣١٢
١٣١١
١٣١٠
١٣٠٩
١٣٠٨
١٣٠٧
١٣٠٦
١٣٠٥
١٣٠٤
١٣٠٣
١٣٠٢
١٣٠١
١٣٠٠
١٢٩٩
١٢٩٨
١٢٩٧
١٢٩٦
١٢٩٥
١٢٩٤
١٢٩٣
١٢٩٢
١٢٩١
١٢٩٠
١٢٨٩
١٢٨٨
١٢٨٧
١٢٨٦
١٢٨٥
١٢٨٤
١٢٨٣
١٢٨٢
١٢٨١
١٢٨٠
١٢٧٩
١٢٧٨
١٢٧٧
١٢٧٦
١٢٧٥
١٢٧٤
١٢٧٣
١٢٧٢
١٢٧١
١٢٧٠
١٢٦٩
١٢٦٨
١٢٦٧
١٢٦٦
١٢٦٥
١٢٦٤
١٢٦٣
١٢٦٢
١٢٦١
١٢٦٠
١٢٥٩
١٢٥٨
١٢٥٧
١٢٥٦
١٢٥٥
١٢٥٤
١٢٥٣
١٢٥٢
١٢٥١
١٢٥٠
١٢٤٩
١٢٤٨
١٢٤٧
١٢٤٦
١٢٤٥
١٢٤٤
١٢٤٣
١٢٤٢
١٢٤١
١٢٤٠
١٢٣٩
١٢٣٨
١٢٣٧
١٢٣٦
١٢٣٥
١٢٣٤
١٢٣٣
١٢٣٢
١٢٣١
١٢٣٠
١٢٢٩
١٢٢٨
١٢٢٧
١٢٢٦
١٢٢٥
١٢٢٤
١٢٢٣
١٢٢٢
١٢٢١
١٢٢٠
١٢١٩
١٢١٨
١٢١٧
١٢١٦
١٢١٥
١٢١٤
١٢١٣
١٢١٢
١٢١١
١٢١٠
١٢٠٩
١٢٠٨
١٢٠٧
١٢٠٦
١٢٠٥
١٢٠٤
١٢٠٣
١٢٠٢
١٢٠١
١٢٠٠
١١٩٩
١١٩٨
١١٩٧
١١٩٦
١١٩٥
١١٩٤
١١٩٣
١١٩٢
١١٩١
١١٩٠
١١٨٩
١١٨٨
١١٨٧
١١٨٦
١١٨٥
١١٨٤
١١٨٣
١١٨٢
١١٨١
١١٨٠
١١٧٩
١١٧٨
١١٧٧
١١٧٦
١١٧٥
١١٧٤
١١٧٣
١١٧٢
١١٧١
١١٧٠
١١٦٩
١١٦٨
١١٦٧
١١٦٦
١١٦٥
١١٦٤
١١٦٣
١١٦٢
١١٦١
١١٦٠
١١٥٩
١١٥٨
١١٥٧
١١٥٦
١١٥٥
١١٥٤
١١٥٣
١١٥٢
١١٥١
١١٥٠
١١٤٩
١١٤٨
١١٤٧
١١٤٦
١١٤٥
١١٤٤
١١٤٣
١١٤٢
١١٤١
١١٤٠
١١٣٩
١١٣٨
١١٣٧
١١٣٦
١١٣٥
١١٣٤
١١٣٣
١١٣٢
١١٣١
١١٣٠
١١٢٩
١١٢٨
١١٢٧
١١٢٦
١١٢٥
١١٢٤
١١٢٣
١١٢٢
١١٢١
١١٢٠
١١١٩
١١١٨
١١١٧
١١١٦
١١١٥
١١١٤
١١١٣
١١١٢
١١١١
١١١٠
١١٠٩
١١٠٨
١١٠٧
١١٠٦
١١٠٥
١١٠٤
١١٠٣
١١٠٢
١١٠١
١١٠٠
١٠٩٩
١٠٩٨
١٠٩٧
١٠٩٦
١٠٩٥
١٠٩٤
١٠٩٣
١٠٩٢
١٠٩١
١٠٩٠
١٠٨٩
١٠٨٨
١٠٨٧
١٠٨٦
١٠٨٥
١٠٨٤
١٠٨٣
١٠٨٢
١٠٨١
١٠٨٠
١٠٧٩
١٠٧٨
١٠٧٧
١٠٧٦
١٠٧٥
١٠٧٤
١٠٧٣
١٠٧٢
١٠٧١
١٠٧٠
١٠٦٩
١٠٦٨
١٠٦٧
١٠٦٦
١٠٦٥
١٠٦٤
١٠٦٣
١٠٦٢
١٠٦١
١٠٦٠
١٠٥٩
١٠٥٨
١٠٥٧
١٠٥٦

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن المنحة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

۶- استثمارة عقارى (تابع)

١-٦ وحدات بغرض الإيجار (تابع)

المبالغ المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر

تظهر قائمة الارباح او الخسائر المبالغ التالية المتعلقة بالاستثمارات العقارية:

۲۰۲۳ دسمبر	۲۰۲۴ دسمبر
۳۲۹,۱۸۱,۴۱۹	۴۹۹,۳۰۲,۴۳۲
۵۰,۹۴۰,۴۰۲	۸۰,۲۹۹,۹۸۱
۳۲,۵۰۴,۱۶۰	۴۶,۱۸۵,۵۰۰
(۱۰۴,۷۵۵,۴۶۸)	(۱۳۸,۷۵۳,۰۰۰)
۳,۳۹۰,۳۹۸,۶۳۴	۳,۱۷۳,۲۴۸,۸۷۲
۳,۷۰۸,۲۶۹,۱۴۷	۳,۶۶۰,۲۸۴,۸۴۰

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

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية:

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

تم تقييم الاستثمارات العقارية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بواسطة مقيم مستقل موهل مهنيًا والذي يحمل مؤهلات مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة في المواقع والقطاعات التي تم تقييم الاستثمارات العقارية فيها. هذا المقيم معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية في مصر.

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

الجراء مناقشات مع القيم المستقل.

يتم تحليل التغيرات في القيم العادلة للمستويين الثاني والثالث في كل تاريخ لإعداد القوائم من خلال مناقشات التقييم البرع سنوية بين المدير المالي وفريق التقييم. وفي إطار هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريراً يوضح أسباب تغيرات القيمة العادلة.

تمثل القيمة العادلة للاستثمارات العقارية هو المستوى الثالث بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: المستوى الثاني). وقد نتجت صليات التحويل بين مستويات القيمة العادلة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بشكل رئيسي عن غياب بعض المدخلات الجوهرية الملحوظة.

أساليب التقويم

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

يعد مول WOC مركز تسوق في مدينة الشيخ زايد بمحافظة الجيزة بمصر بمساحة داخلية تقدر بحوالي ٥٩.٠٠٠ متر مربع ويتكون من مجموعة متنوعة من المتاجر والمطاعم والقاهي ومناطق الترفيه. تم تقييم الاستثمارات المذكورة أعلاها على أساس نهج السوق باستخدام طريقة المعاملات القابلة للمقارنة، والتي تنطوي على استخدام المعاملات المقارنة الأخيرة كإسناد لتقييم سعر الأخذ في الاعتبار المعاملات في المناطق القريبة. يتم تعديل هذه القيم وفقاً للاختلافات في السمات الرئيسية مثل الموقع والمساحة وجودة التصميم ومستند الملكية وقوته والطرق وسهولة الوصول. أهم مخدلات نهج التقييم هذا هو سعر المتر المربع من معاملات السوق التقييمية.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للمقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٦- استثمار عقاري (تبع)

١٦- وحدات بفرض الإيجار (تبع)

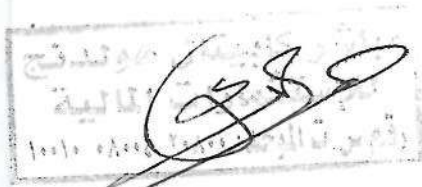
الإيضاحات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية (تبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الموقع	الغاية	المساحة	التقييم (الجنيه المصري)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير إكل (جنيه مصري)	تأثير اعل (جنيه مصري)
أسيوط، مصر	مزل	٣٩,١٧٢ متر مربع	١,٥٠٠,٩٧٠,٩٨٤	مقارنة المبيعات	سعر البيع للقرع المربع + ٢١٠٪	١٥٠,٠٩٧,٠٩٨	١٥٠,٠٩٧,٠٩٨
القاهرة، مصر	مبنى إداري	٥٣,٠٠٠ متر مربع	٨,٠٧٠,٥٢٠,٦٥٥	مقارنة المبيعات	سعر البيع للقرع المربع + ٢١٠٪	٨٠٧,٠٥٢,٠٦٦	٨٠٧,٠٥٢,٠٦٦
الجيزة، مصر	مبنى إداري	١,٣٧٠ متر مربع	١٥٠,٧٠٠,٠٠٠	مقارنة المبيعات	سعر البيع للقرع المربع + ٢١٠٪	١٥٠,٧٠٠,٠٠٠	١٥٠,٧٠٠,٠٠٠
الإجمالي			١٥,٧٧٢,١٩١,٦٣٩				

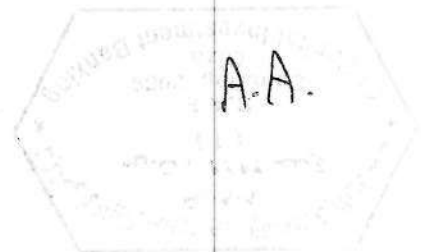
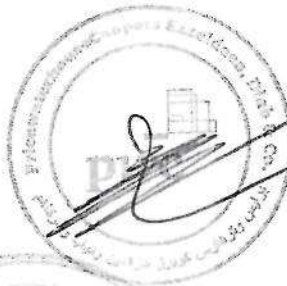
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الموقع	الغاية	المساحة	التقييم (الجنيه المصري)	تقنية التقييم	التوقع	تأثير إكل (جنيه مصري)	تأثير اعل (جنيه مصري)
أسيوط، مصر	مزل	٣٩,١٧٢ متر مربع	٢,٩٦٢,٠٠٨,٣٣١	مقارنة المبيعات	سعر البيع للقرع المربع + ٢١٠٪	٢٩٦,٢٠٠,٨٣٣	٢٩٦,٢٠٠,٨٣٣
القاهرة، مصر	مبنى إداري	٥٣,٠٠٠ متر مربع	٦,٤٤٧,٧٤٨,١٠٤	مقارنة المبيعات	سعر البيع للقرع المربع + ٢١٠٪	٦٤٤,٧٧٤,٨١٠	٦٤٤,٧٧٤,٨١٠
الإجمالي			٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥				



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
٢٠٢٤/١٢/٣١



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam CAPITAL

ICI CAPITAL

المستشار القانوني للشركة في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٦- استثمار عقاري (تابع)

٦-١ وحدات بغرض الإيجار (تابع)

افتراضات هامة في تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

أخذت الشركة في اعتبارها معلومات من مصادر متنوعة، بما في ذلك الأسعار الحالية في سوق نشطة للعقارات ذات الطبيعة أو الحالة أو الموقع المختلف، المحملة لتمكس تلك الاختلافات.

يبين الإيضاح التالي الأرصدة والحركة الخاصة بالاستثمارات العقارية في حال لم تطبق الشركة نموذج إعادة التقييم

استثمار عقاري (التكلفة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٩٩٧,٩٠٢,١٨٦	٢,٠٤٣,٨٣٦,٨١٤
٣٨,٩٨٧,٢٣٥	١٢,٥٦٣,٥٢٦
٥٤,٨٣٤,٩٦٨	١٤١,٧٢٦,٨٠٠
-	(١٥,١٠٤,٠٠٠)
(٤٧,٨٨٧,٥٧٥)	(٤١,٦٩٧,٦٦٩)
٢,٠٤٣,٨٣٦,٨١٤	٢,١٤١,٣٢٥,٨٧١

الرصيد في ١ يناير
محول من مشروعات تحت التنفيذ
إضافات
استرداد رسوم الترخيص الرأسمالية
مصروف الإهلاك
الرصيد في نهاية العام

الحل الأدنى لمستحقات الإيجار على الاستثمارات العقارية المؤجرة هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤٠٢,٧٢٧,٤٦٦	٣٨١,٧٣٨,١٤٣
٣٨١,٧٣٨,١٤٣	٣٢١,٢٧٤,٦٨٠
٣٢١,٢٧٤,٦٨٠	٣٢٢,٥٧٧,٠٤٧
٣٢٢,٥٧٧,٠٤٧	١٩١,٨٦٨,٠٠٢
١٩١,٨٦٨,٠٠٢	١٣٤,٢٠٢,٤٥٠
٢٩١,٤٩٣,١٤٧	٥٣٩,٠٢٨,٨٣٩
١,٨٢١,٦٨٨,٤٨٥	١,٨٠٠,٦٨٩,١٦١

مستحقة المداد خلال عام
مستحقة المداد من عام إلى ٢ أعوام
مستحقة المداد من عامين إلى ٣ أعوام
مستحقة المداد من ٣ أعوام إلى ٤ أعوام
مستحقة المداد من ٤ أعوام إلى ٥ أعوام
مستحقة المداد خلال أكثر من ٥ أعوام

٦-ب مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨,١٨٤,٩٢٩	٧,٨٢٢,٤٣٩
٤,٩٣٢,٧٦٥	١,٨٠٦,٧٢٩
١٣,١١٧,٦٩٤	٩,٦٢٩,١٦٨

طبيعة المعاملة
مقاولين
دفعات مقدمة *
الإجمالي

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

$$g_{\alpha\beta} = g_{\alpha\beta}(\mathbf{z}, \mathbf{y}, \mathbf{z}^* | \mathbf{A}) = g_{\alpha\beta}(\mathbf{z}, \mathbf{y} | \mathbf{M}, \mathbf{z}^* | \mathbf{B})$$

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المصنّش المالى المصنّش



مراقب الحسابات



وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بزيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

۶- استثمارة عقارى (تابع)

٦-ج مشروعات تحت التنفيذ (تابع)

وفيما يلي الحركة على حساب مشروعات تحت التنفيذ:

۲۰۲۳ دسمبر ۳۱	۲۰۲۴ دسمبر ۳۱
۳۱,۶۸۲,۹۱۵	۱۳,۱۱۷,۶۹۴
۲,۴۴۲,۰۱۴	۹,۰۷۵,۰۰۰
(۳۸,۹۸۷,۲۳۵)	(۱۲,۵۶۶,۵۶۳)
۱۳,۱۱۷,۶۹۴	۹,۶۲۹,۱۳۸

الرصيد في أول العام

الإضافات

محول الي استثمار عقاري (إيضاح ٦/أ)

الرصيد في آخر العام

٧- دفعات مقدمة تحت حساب شراء اصل استثمار عقارى

٢٠٢٣ ديسمبر ٣١	٢٠٢٤ ديسمبر ٣١
٧١,٧٨٦,٧٣٦	٢١٥,٣٦٠,٢٠٨
٧١,٧٨٦,٧٣٦	٢١٥,٣٦٠,٢٠٨

دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري

اجمالي دفعات مقدمة تحت حساب شراء استثمار عقارى

يتمثل هذا المبلغ دفعات مقدمة تم سدادها للمطور وفقا لعقد البيع الابتدائي للتقطيع رقم (٨٦-٨٧-٨٨-٨٩) مركز المدينة - القاهرة الكيوتية بمساحة تبلغ ١٠٠,١٩٠,٣٢ متر مربع بعد تنفيذ تطوير مشروع تجاري وفقا للتصميمات التي تم الاتفاق عليها من قبل الطرفين وتم تحديد ميعاد تسليم المشروع التجاري على ٢٠٢٥ طبقا للعقد. تتم عمليات نقل السيطرة على المشروع في نقطة زمنية معينة عند اكتماله.

٨ - وحدات متاحة للبيع

قامت إدارة الشركة بتخصيص منطقة محددة في الطرف الجنوبي من مشروع ووك أوف كايرو للبيع. يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ عدد ١٠ وحدات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ١٦ وحدة). تكاليف الوحدات هي سعر الشراء وتكلفة التطوير الكبير المتكبد.

<u>۲۰۲۳ دسمبر ۳۱</u>	<u>۲۰۲۴ دسمبر ۳۱</u>
۱۷۸,۷۱۷,۴۶۷	۷۶,۴۷۰,۵۳۱
(۱۰۲,۲۴۶,۹۳۱)	(۲۵,۹۲۲,۷۷۷)
<u>۷۶,۴۷۰,۵۳۶</u>	<u>۴۰,۵۴۷,۸۷۴</u>

الرصيد في ١ يناير

تكاليف الوحدات المباعة

الرصيد في آخر العام

٩- مدينون تجاريون

٩-١. فروض مستحقة عن عمليات البيع

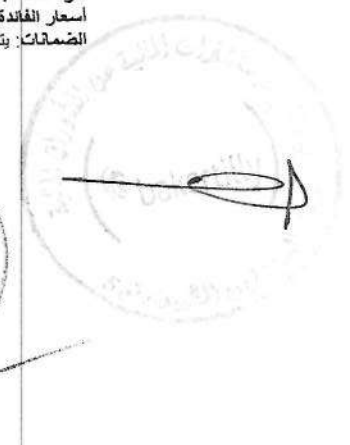
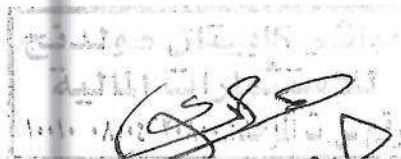
يتعلق تمويل الوحدات المباعة بالوحدات المباعة للعملاء في مول ووك اوف كابرو بالمرحلة الثالثة وجزء من المرحلة الثانية.

فيما يلي الشروط والأحكام:

فقرة السداد: من ثلاث إلى خمس سنوات.

أسعار الفائدة: من ١٧٪ إلى ٢٣٪.

الضمانات: يتم رهن العقارات كضمان مقابل القرض.



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam CAPITAL

مدير الطرح

CI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٩- مدينون تجاريون (تابع)

٩-١ قروض مستحقة عن عمليات البيع (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٤٦,٠٣٦,٢١٧	٥٨٧,٧٠٨,٩٤٨
٢٥٨,٠٤٤,٩٤٦	٢٤٦,٨٦٥,٤٢٦
٨٠٤,٠٨١,١٦٣	٨٣٤,٥٧٤,٣٧٤
(٢٥٣,٦٦٣,٨٧٨)	(٣٢٣,٠٩٢,٩٣٨)
٥٥٠,٤١٧,٢٨٥	٥١١,٤٨١,٤٣٦
(٩٣١,٠٥٦)	(٥٣١,٠٩٠)
٥٤٩,٤٨٦,٢٢٩	٥١٠,٩٥٠,٣٤٦

قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء غير المتداول (إجمالي)
قروض مستحقة عن عمليات البيع - الجزء متداول (إجمالي)
الاجمالي
(يخصم)
الفائدة المستحقة في المستقبل
اجمالي قروض مستحقة عن عمليات البيع
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (إيضاح ٩/ج)
صافي قروض مستحقة عن عمليات البيع

القروض مستحقة عن عمليات البيع هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٥٨,٠٤٤,٩٤٦	٢٤٦,٨٦٥,٤٢٦
٢٩١,٤٤١,٢٨٣	٢٦٤,٠٨٤,٩٢٠
٥٤٩,٤٨٦,٢٢٩	٥١٠,٩٥٠,٣٤٦

الجزء المتداول من قروض مستحقة عن عمليات البيع
الجزء غير المتداول من قروض مستحقة عن عمليات البيع
الاجمالي قروض مستحقة عن عمليات البيع

فيما يلي جدول سداد المبالغ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٦٣,٦٠٦,٨٩٧	٢٠٦,٣٣٨,٣٢٢
٢٨٩,٦٩٥,٧٥٤	٣٧٤,٤٩١,٦٥٠
٩٢,٧٣٣,٥٦٦	٦,٨٧٨,٩٧٦
٥٤٦,٠٣٦,٢١٧	٥٨٧,٧٠٨,٩٤٨

بين سنة وستين
بين سنتين وثلاث سنوات
أكثر من ٣ سنوات

٩-ب مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٥,٤٧٤,٥٩٠	١٤,٤٦٠,٣٤١
(٥٠,١٥٠,٦٥٧)	(١,٢١٤,٧٢٢)
٢٠,٤٥٨,٩٣٣	١٣,٢٤٥,٦١٩

علاء - إيجار
يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (إيضاح ٩/ج)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٨,٥٥٦,٣٠٩	٨١,٢٤٨,٢٨٤
٧١٥,٩٤١	٣,٠٦٦,٩٦٣
-	٢,٢١١,١١٢
٢,٣٣٩,٤٨١	٢,٠٩٩,٤٧٤
١,٢٢٥,٥٢٠	١,٢٢٥,٥٢٠
٥٧٦,٩٩١	٤٢٠,٩١٠
١,٠٥٠,٨٩٣	-
٣٤,٤٦٥,١٣٥	٩٠,٣٧٢,٢٦٣
(٥٠,٢٥٥)	(٦٧٣,٤٧٠)
٥٤,٤١٨,٨٨٣	١٠٢,٦٩٨,٧٩٣
٢٧,١٥٦,١٦٤	٢٧,٨٤٢,٤٩٢
-	١٧,٦٧٠,٣٤٣
٢٧,١٥٦,١٦٤	٤٥,٥١٢,٨٣٥
٨١,٥٧٤,٩٧٧	١٤٨,٤٥٧,٢٤٧

إيرادات الإيجار المستحقة
أرصدة مدينة أخرى
النقدية المحتجزة
ودائع لدى الغير
غطاء خطابات ضمان
أوراق قبض
شيكات تحت التحصيل
إجمالي الأصول المالية
يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (إيضاح ٩/ج)
صافي القيمة الدفترية للأصول المالية بعد الخسائر الائتمانية المتوقعة
مدفوعات مقدمة تحت حساب ضريبة القيمة المضافة
مصرفات مدفوعة مقدمة

اجمالي مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة

* يشمل المبلغ أرصدة مستحقة من شركة المتحدة للضيافة بقيمة ١,٢٤٩,٤٦٢ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (لا شيء ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣). (إيضاح ١٠/ب)

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mony El Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27654228
F+ (202) 27654221

شركة بنيان للتنمية والتجارة
٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨ ب
٢٠٢٥
٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨ ب

مباشر
١٠٢

Coopers & Lybrand
PwC

18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 104

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح



المستشار المالي المستقل



مراقب الحسابات



وكيل ومصوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح



مدير الطرح

شركة بنين للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٩- مدينون تجاريون (تابع)

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

* تتمثل حركة الضرائب - ضرائب خصم من المنبع فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد أول العام
٣,٧٨١,٩٣٧	-	مستقطع خلال العام
٩,٣٥٠,٤٠٦	١,٥٠٩,٤٠٦	المستخدم خلال العام لتسوية التزامات ضريبة الدخل الجارية (إيضاح ٢٨)
(١٣,١٠٧,٣٤٣)	(١,٥٠٩,٤٠٦)	
-	-	

٩-ج الخسائر الانتمائية المتوقعة للصلاء

يتمثل رصيد الاضمحلال في القروض المستحقة عن عمليات البيع ومدنيون تجاريون وارصدة مدينة أخرى فيما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	المفروض المستحقة عن عمليات البيع (إيضاح ١/٩)
٩٣١,٠٥٦	٥٣١,٠٩٠	عملاء (إيضاح ٩/ب)
٥٠,١٥,٦٥٧	١,٢١٤,٧٢٢	أرصدة مدينة أخرى (إيرادات الإيجار المستحق) (إيضاح ٩/ج)
٥٠,٥٢٥٥	٦٧٢,٤٧٠	
٦,٤٥١,٩٦٨	٢,٤١٩,٢٨٢	

تتمثل حركة المخصصات في القروض المستحقة عن عمليات البيع ومدينون تجاريون وارصدة مدينة أخرى كما يلي:

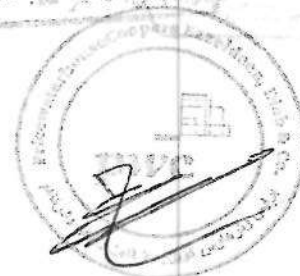
القروض المستحقة على المبيعات	المدينون التجاريون	أرصدة مدينة أخرى (إيرادات الايجار المستحق)	الاجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٢٤,٣٢٩	١١,٧٥٢,٥٩٩	١٢,٤٨٢,١٨٣
مخصصات مكونة خلال العام (ايضاح ٢٥)	٧٠٦,٧٢٧	-	٧٠٦,٧٢٧
مخصصات انتفى الغرض منها (ايضاح ٢٥)	-	(٦,٧٣٦,٩٤٢)	(٦,٧٣٦,٩٤٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٩٣١,٠٥٦	٥,٠١٥,٦٥٧	٦,٤٥١,٩٦٨
مخصصات مكونة خلال العام (ايضاح ٢٥)	-	١٦٨,٢١٥	١٦٨,٢١٥
مخصصات مستخدمة خلال العام	-	(٩٣٣,٦٤٤)	(٩٣٣,٦٤٤)
مخصصات انتفى الغرض منها (ايضاح ٢٥)	(٣٩٩,٩٦٦)	(٢,٨٦٧,٢٩١)	(٣,٢٦٧,٢٥٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥٣١,٠٩٠	١,٢٤٤,٧٢٢	٢,٤١٩,٨١٢

[Handwritten signature]

حركة بيان التسمية والتجارة

163

163



A.A.



شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassoumy
& Hennawyالمستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشرة

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٩- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة (تابع)

٩- ج- الخسائر الائتمانية المتوقعة للمصالح (تابع)

يتم تحديد مخصص خسارة الائتمان للملاء وفقاً لمصفوفة المخصص المعروضة في الجدول أدناه. تستند مصفوفة المخصص إلى عدد الأيام التي تأخر فيها الأصل عن موعد استحقاقه، مع تعديل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
صافي القيمة الدفترية	الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر	إجمالي القيمة الدفترية	معدل الخسارة (تقريبي)
٥٠٨,١٩٧,٤٨٣	٤١٤,٤٩٨	٥٠٨,٦١١,٩٨١	٠,٠٨%
٢,٧٥٢,٨٦٣	١١٦,٥٩٢	٢,٨٦٩,٤٥٥	٤,٠٦%
-	-	-	٥,٤٢%
-	-	-	١٠,٠%
٥٠,٠٧٤,٤١٣	٥١,٢٥٥	٥٠,١٢٥,٦٦٨	١,٠٠%
١,٤٢٥,٠٢٩	٣٩,٥٩٣	١,٤٦٤,٦٢٢	٢,٧٠%
٢,٥٥٤,٠٠٠	١٤٨,١٤٥	٢,٧٠٢,١٤٥	٥,٤٨%
١,٠٤٢,٩٧٣	١٠٤,٠٦١	١,١٤٧,٠٣٤	٩,٠٧%
٣,١٤٩,٢٠٤	٨٧١,٦٦٨	٤,٠٢٠,٨٧٢	٢١,٨٨%
٨٠,٦٧٤,٨١٤	٦٧٣,٤٧٠	٨١,٣٤٨,٢٨٤	٠,٨٣%
٦٠٤,٨٧٠,٧٧٩	٢,٤١٩,٢٨٢	٦٠٧,٢٩٠,٠٦١	

علاء وقروض الوحدات المباعة غير مستحق بما في ذلك الفائدة غير المستحقة متأخرة السداد ١ يوم إلى ٣٠ يوم متأخرة السداد ٣١ يوم إلى ٦٠ يوم متأخرة السداد ٩١ يوم إلى ١٢٠ يوم عملاء - عقود إيجار متأخرة السداد ٠ يوم إلى ٣٠ يوم متأخرة السداد ٣١ يوم إلى ٦٠ يوم متأخرة السداد ٦١ يوم إلى ٩٠ يوم متأخرة السداد ٩١ يوم إلى ١٢٠ يوم متأخرة السداد أكثر من ١٢١ يوم إيرادات الإيجار المستحقة متأخرة السداد ٠ يوم إلى ٣٠ يوم الإجمالي

الخصم معدل الخسارة خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وذلك بسبب تحصيل الأرصدة المستحقة منذ فترة طويلة خلال العام مما أدى إلى انخفاض نسبة الخسارة عند التخلي عن السداد ومن ثم معدلات الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتحسين مؤشر الاقتصاد الكلي المستخدم في حساب نسب خسائر الائتمان المتوقعة.

صافي القيمة الدفترية	الخسارة الائتمانية المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية
٥١٠,٩٥٠,٣٤٦	(٥٣١,٠٩٠)	٥١١,٤٨١,٤٣٦
١٣,٢٤٥,٦١٩	(١,٢١٤,٧٢٢)	١٤,٤٦٠,٣٤١
٨٠,٦٧٤,٨١٤	(٦٧٣,٤٧٠)	٨١,٣٤٨,٢٨٤
٦٠٤,٨٧٠,٧٧٩	(٢,٤١٩,٢٨٢)	٦٠٧,٢٩٠,٠٦١

كما يلي تخصيص الأرصدة:

القروض المستحقة عن عمليات البيع مدينون تجاريون- إيجار إيرادات الإيجار المستحق الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
صافي القيمة الدفترية	الخسارة الائتمانية المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	معدل الخسارة (تقريبي)
٥٤٩,٤٨٦,٠٢٩	٩٣١,٢٥٦	٥٥٠,٤١٧,٢٨٥	٠,١٧%
١,٧٠٥,٠١٤	١٢٠,١٤٣	١,٨٢٥,١٥٧	٦,٥٨%
١,١٢٧,٣٦٩	١٥٤,٨٧٢	١,٢٨٢,٢٤١	١٢,٠٨%
٥,٥٧٦,١٣٠	١,١٩٣,٨٨٢	٦,٧٧٠,٠١٢	١٧,٦٣%
١١,٢٦٥,٤٦١	٣,١٤٨,٤١٨	١٤,٤١٣,٨٧٩	٢٣,١٦%
٧٨٥,١٥٩	٣٩٨,١٤٢	١,١٨٣,٣٠١	٣٣,٦٥%
٢٨,٠٥١,٠٥٤	٥٠٥,٢٥٥	٢٨,٥٥٦,٣٠٩	١,٧٦%
٥٩٧,٩٩٦,٢١٦	٦,٤٥١,٩٦٨	٦٠٤,٤٤٨,١٨٤	

علاء وقروض الوحدات المباعة غير مستحق السداد عملاء- عقود إيجار متأخرة عن السداد لفترة من ٠ يوم إلى ٣٠ يوم متأخرة عن السداد لمدة تتراوح من ٣١ يوماً إلى ٦٠ يوماً متأخرة عن السداد لمدة تتراوح من ٦١ يوماً إلى ٩٠ يوماً متأخرة عن السداد لمدة تتراوح من ٩١ يوماً إلى ١٢٠ يوماً متأخرة عن السداد لأكثر من ١٢١ يوماً إيرادات الإيجار المستحقة متأخرة السداد ٠ يوم إلى ٣٠ يوم الإجمالي

A.A.

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٠- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	-
-	٢٦,٠٧٢,٥٢٠
-	٧,٣٠٢,٦٤١
-	٣٣,٣٧٥,١٦١

الرصيد في بداية العام
إضافات خلال العام
أرباح التغير في القيمة العادلة خلال العام

* تتمثل الإضافات خلال العام في شراء ٤١,٦٨٣ وثيقة بإجمالي تكلفة ٢٦,٠٧٢,٥٢٠ في صندوق استثمار البنك التجاري الدولي "أصول" والمدار بمعرفة سي أي كابيتال لإدارة الأصول.

١١- معاملات مع أطراف ذات علاقة

دخلت الشركة في عدة معاملات مع شركات وكيانات تندرج 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 العام، والأرصدة المستحقة في تاريخ القوائم المالية.

مستحق من أطراف ذات علاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة العلاقة
٦,٦٥٠,٠٠٠	-	الشركة الأم
٤٦٦,٨٦٧	-	تحت سيطرة مشتركة
١٤٧,١٥٣	-	تحت سيطرة مشتركة
٧,٢٦٤,٠٢٠	-	
(٩٧٤,٠١٥)	-	
٦,٢٩٠,٠٠٥	-	

شركة سكاى رباتي هولدينج ليميتد
الشركة المتحدة للضيافة
الشركة العالمية للضيافة

مخصصات خسائر إئتمانية أطراف ذات علاقة*
الإجمالي

* تتمثل حركة الأضمحلال في المستحق من أطراف ذات علاقة فيما يلي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٧٤,٠١٥	٩٧٤,٠١٥
-	(١٥١,٢٧٢)
-	(٨٢٢,٧٧٣)
٩٧٤,٠١٥	-

الرصيد أول العام
مستخدم خلال العام
انتهى الغرض منه خلال العام (إيضاح ٢٥)



شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة سكاى رباتي هولدينج ليميتد

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali St
Giza, Egypt
T: (202) 27954228
F: (202) 27954224



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٠ - معاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

١١ - وفيما يلي طبيعة وقيمة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام:

السنة المالية المنتهية في ديسمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٤
١٦,٣٢٥,٩٩٩	١٣,٠٩٦,٣٨٨

رسوم الاستشارات المالية (إيضاح ٢١)

* تشمل رسوم الاستشارات المالية جزء من الاتفاقية المبرمة بين الشركة وشركتها الأم النهائية حيث تدفع الشركة مبلغًا سنويًا إلى شركة كومباس كابيتال للاستشارات المالية (كيان تحت السيطرة المشتركة) مقابل خدماتها الاستشارية المالية للشركة.

* تتضمن المصروفات المستحقة في الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى الأرصدة المستحقة لشركة كومباس كابيتال والتي تبلغ ١,٣٦١,٤٢١ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٤,٢١٩,٤٢١) جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (إيضاح ١٧).

الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة غير مضمونة ويتم سدادها عند الطلب. لا يتم عادة قرض أي فائدة على هذه الأرصدة.

* تتضمن إيرادات الإيجار المستحقة في مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومدفوعات مقدمة الأرصدة المستحقة من شركة المتحدة للضيافة والتي تبلغ ١,٢٤٩,٤٦٢ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (صفر جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) (إيضاح ٩).

١٠ - ج - أفراد الإدارة العليا

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وافقت الجمعية العامة للمساهمين على صرف مرتبات لبعض أعضاء مجلس الإدارة، وبلغت مرتبات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة المحملة على الأرباح أو الخسائر خلال عام ٢٠٢٤ مبلغ ٢,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠٢٣: لا شيء).

بالنسبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم دفع مرتبات أعضاء مجلس الإدارة من قبل الشركة الأم، والتي لم تتم بإعادة تحميلها للشركة. أعضاء مجلس الإدارة هم مديرون للشركة الأم وعدد من الشركات التابعة، وليس من الممكن إجراء توزيع معقول لمرتباتهم فيما يتعلق بكل من الشركات التابعة. تم تضمين إجمالي مرتبات أعضاء مجلس الإدارة في إجمالي مرتبات كبار موظفي الإدارة الموضحة في القوائم المالية المجمعة للشركة الأم.

١٢ - استثمارات في أذون خزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٦,٣٣٩,٤٧٥	-
٢٠,٤٣٢,٧٨١	-
٤٦,٧٧٢,٢٥٦	-
(٢٢٠,٨٦٣)	-
٤٦,٥٥١,٣٩٢	-

أذون خزانة محتفظ بها لدى سى أى كابيتال
أذون خزانة محتفظ بها لدى بنك مصر

مخصصات خسائر استثمارية
الإجمالي

تستحق أذون الخزانة خلال سنة واحدة، وقد بلغ متوسط سعر الفائدة ٩٪ ٢٥٪.

تتمثل حركة مخصصات استثمارات في أذون خزانة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	٢٢٠,٨٦٣
٢٢٠,٨٦٣	-
-	(٢٢٠,٨٦٣)
٢٢٠,٨٦٣	-

الرصيد أول العام

مخصصات مكونة خلال العام (إيضاح ٢٥)

مخصصات انتفى الغرض منها (إيضاح ٢٥)

الافتراضات المستخدمة في الخسائر الاستثمارية المتوقعة لأذون الخزانة هي بشكل رئيسي الناتج المحلي الإجمالي والتصنيف الائتماني للجهة المصدرة لأذون الخزانة.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
matoukbas.com
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954231

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
ب ٢٥٣٥٩ ب عن ٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨

166
arqaam

PWC

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam CAPITAL

مدير الطرح

ICI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٢ - استثمارات في أدون خزائنة (تليف)

فيما يلي قيمة أدون الخزائنة قبل وبعد الخصم والأصدار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٦,٨٧٣,٤٩٤	-
(١١,٦٢٨,١٤٠)	-
(٤٢٣,٤٩٤)	-
٤٤,٨٢١,٨٦٠	-
١,٩٥٠,٣٩٦	-
(٢٢٠,٨٦٣)	-
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-

أدون خزائنة مصرية - قصيرة الأجل
خصم الأصدار
ضرائب خصم (٢٠٪)

رصيد الفوائد المتكونة على سندات الخزائنة
مخصصات خسائر إئتمانية (إيضاح ٢٥)
الإجمالي

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يتم عرض الفائدة على أدون الخزائنة بعد خصم الضريبة ذات الصلة بمبلغ ٨,٠٦١,٤٣٤ جنيه مصري لعام ٢٠٢٤.

تتمثل حركة أدون الخزائنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	٤٦,٥٥١,٣٩٣
٤٥,٢٤٥,٣٥٤	١٩,٩٩١,٧١٣
-	(٧٤,٨٢٥,٤٠٣)
(٤٢٣,٤٩٤)	(٢,٠١٥,٣٥٩)
١,٩٥٠,٣٩٦	١٠,٠٧٦,٧٩٣
(٢٢٠,٨٦٣)	٢٢٠,٨٦٣
٤٦,٥٥١,٣٩٣	-

الرصيد في بداية العام

الإضافات

تحصيل أدون الخزائنة المستحقة

الضرائب المستحقة (٢٠٪)

الفائدة المتكونة على سندات الخزائنة خلال العام (إيضاح ٢٦)

المخصصات خلال السنة (إيضاح ٢٥)

الإجمالي

جميع سندات الخزائنة مدرجة في المرحلة ١ ولا توجد أدوات في المرحلتين ٢ أو ٣. وترد الإفصاحات المتعلقة بجودة الائتمان في (إيضاح ٣,١,٢).

النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٨,٣٦٩,٦١٨	٧٦,٨٤١,٧٥٦
-	٤٤,٩٣١,٤٥٠
٦٨,٧٠٨,٧٧٠	٣٠,١١٦,٣٥٦
٤٣,٦٤٠	٥٢٢,٠٠١
٢٧,٥٠٣	٨٣,١٨١
١١٦,٣٢٦	٨٩,٣١٠
٨٧,٦٥٢,٨٥٧	١٥٢,٥٨٤,٠٥٤
(٤٤١,٧٢٢)	(١,٣٥٥,٥٤١)
٨٧,٢١١,١٣٥	١٥١,٢٢٨,٥١٣

حسابات جارية - جنيه مصري

ودائع *

حسابات جارية - بفوائد

حسابات جارية - دولار أمريكي

حسابات جارية - يورو

نقدية بالخزينة

إجمالي القيمة الدفترية

مخصصات خسائر إئتمانية للنقدية وما في حكمها

النقدية بالبنك والصندوق

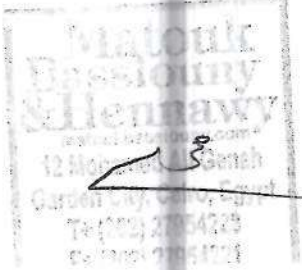
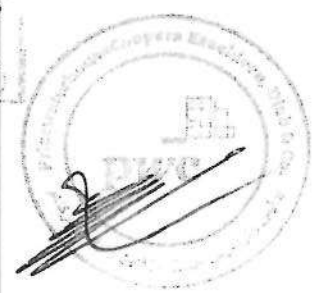
* كان معدل الفائدة الفعلي على الودائع المصرفية قصيرة الأجل ٣,٥٪ سنوياً، ونستحق هذه الودائع تعاقباً بمعدل ٣٠ يوماً.



A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م

١٦٧ شارع ٢٠٣٥٨ ب. حي ٢٠٣٥٨
٢٠٣٥٨



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ECI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٣- النقدية وما في حكمها (تابع)

حركة مخصصات التدقيق وما في حكمها كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	٤٤١,٧٢٢
٤٤١,٧٢٢	٩١٣,٨١٩
٤٤١,٧٢٢	١,٣٥٥,٥٤١

الرصيد في بداية العام
مخصصات مكونة خلال العام (إيضاح ٢٥)

تقع جميع الأرصدة في المرحلة ١ ولا يوجد حالياً أي أرصدة في المرحلة ٢ أو ٣. وترد الإفصاحات المتعلقة بجودة الائتمان في (إيضاح ٣.١.٢).

١٤- رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠
١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠

رأس المال المرخص به

٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد

(٢٠٢٣) ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للسهم الواحد

رأس المال المصدر

١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد

(٢٠٢٣) ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للسهم الواحد

رأس المال المدفوع

١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١ جنيه للسهم الواحد

(٢٠٢٣) ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠ جنيه مصري للسهم الواحد

في ٢ يوليو ٢٠٢٤، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال المرخص به للشركة ليصبح ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، كما قررت تجزئة السهم عن طريق تخفيض القيمة الاسمية للسهم لتصبح جنيه واحد بدلاً من ١٠ جنيهات، وبذلك أصبح رأس المال المرخص به ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم، وزيادة عدد الأسهم المدفوعة لتصبح ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم. وقد تم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٤.

في ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤، وافق مجلس إدارة الشركة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٤١٦ مليون جنيه مصري (٤١٦ مليون جنيه مصري)، ليصبح إجمالي رأس المال المصدر ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبلغ إجمالي رأس المال المدفوع ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري. وقد تم سداد ١٠٠٪ من قيمة الزيادة نقداً واكتتاب جميع المساهمين. وقد تم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٤. بلغ إجمالي رأس المال المدفوع ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

١٥- احتياطي قانوني

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

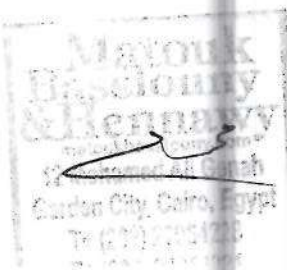
Handwritten signature

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨٢

A.A.



شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المصنقل

مراقب الحسابات

وكيل ومصوق للطرح

مدير الطرح

شركة بنیان للتعمية والقجزة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المقدمة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالعملة المحلية)

١١ - فروض

۱۶ - فروض

[illegible]

ثم ثوب
العائدة المستحقة ضمن الجزء المتداول من القروض

الفرض الاول

حالات عام ٢٠٢١ تم توقيع اتفاقية بيع وإعادة تأجير بين شركة بي بي أم للتأجير التمويلي وشركة مصر وشركة بيبيل للتأمين وشركة ٤ على أن يتم البيع تم إعادة التأجير لصالح شركة بيبيل للتأمين والتجارة لتقابل الأرباح ومقابل التمويل رقم (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥)، (٦)، (٧)، (٨)، (٩)، (١٠)، (١١)، (١٢)، (١٣)، (١٤)، (١٥)، (١٦)، (١٧)، (١٨)، (١٩)، (٢٠)، (٢١)، (٢٢)، (٢٣)، (٢٤)، (٢٥)، (٢٦)، (٢٧)، (٢٨)، (٢٩)، (٣٠)، (٣١)، (٣٢)، (٣٣)، (٣٤)، (٣٥)، (٣٦)، (٣٧)، (٣٨)، (٣٩)، (٤٠)، (٤١)، (٤٢)، (٤٣)، (٤٤)، (٤٥)، (٤٦)، (٤٧)، (٤٨)، (٤٩)، (٥٠)، (٥١)، (٥٢)، (٥٣)، (٥٤)، (٥٥)، (٥٦)، (٥٧)، (٥٨)، (٥٩)، (٦٠)، (٦١)، (٦٢)، (٦٣)، (٦٤)، (٦٥)، (٦٦)، (٦٧)، (٦٨)، (٦٩)، (٧٠)، (٧١)، (٧٢)، (٧٣)، (٧٤)، (٧٥)، (٧٦)، (٧٧)، (٧٨)، (٧٩)، (٨٠)، (٨١)، (٨٢)، (٨٣)، (٨٤)، (٨٥)، (٨٦)، (٨٧)، (٨٨)، (٨٩)، (٩٠)، (٩١)، (٩٢)، (٩٣)، (٩٤)، (٩٥)، (٩٦)، (٩٧)، (٩٨)، (٩٩)، (١٠٠)، (١٠١)، (١٠٢)، (١٠٣)، (١٠٤)، (١٠٥)، (١٠٦)، (١٠٧)، (١٠٨)، (١٠٩)، (١١٠)، (١١١)، (١١٢)، (١١٣)، (١١٤)، (١١٥)، (١١٦)، (١١٧)، (١١٨)، (١١٩)، (١٢٠)، (١٢١)، (١٢٢)، (١٢٣)، (١٢٤)، (١٢٥)، (١٢٦)، (١٢٧)، (١٢٨)، (١٢٩)، (١٣٠)، (١٣١)، (١٣٢)، (١٣٣)، (١٣٤)، (١٣٥)، (١٣٦)، (١٣٧)، (١٣٨)، (١٣٩)، (١٤٠)، (١٤١)، (١٤٢)، (١٤٣)، (١٤٤)، (١٤٥)، (١٤٦)، (١٤٧)، (١٤٨)، (١٤٩)، (١٥٠)، (١٥١)، (١٥٢)، (١٥٣)، (١٥٤)، (١٥٥)، (١٥٦)، (١٥٧)، (١٥٨)، (١٥٩)، (١٦٠)، (١٦١)، (١٦٢)، (١٦٣)، (١٦٤)، (١٦٥)، (١٦٦)، (١٦٧)، (١٦٨)، (١٦٩)، (١٧٠)، (١٧١)، (١٧٢)، (١٧٣)، (١٧٤)، (١٧٥)، (١٧٦)، (١٧٧)، (١٧٨)، (١٧٩)، (١٨٠)، (١٨١)، (١٨٢)، (١٨٣)، (١٨٤)، (١٨٥)، (١٨٦)، (١٨٧)، (١٨٨)، (١٨٩)، (١٩٠)، (١٩١)، (١٩٢)، (١٩٣)، (١٩٤)، (١٩٥)، (١٩٦)، (١٩٧)، (١٩٨)، (١٩٩)، (٢٠٠)، (٢٠١)، (٢٠٢)، (٢٠٣)، (٢٠٤)، (٢٠٥)، (٢٠٦)، (٢٠٧)، (٢٠٨)، (٢٠٩)، (٢١٠)، (٢١١)، (٢١٢)، (٢١٣)، (٢١٤)، (٢١٥)، (٢١٦)، (٢١٧)، (٢١٨)، (٢١٩)، (٢٢٠)، (٢٢١)، (٢٢٢)، (٢٢٣)، (٢٢٤)، (٢٢٥)، (٢٢٦)، (٢٢٧)، (٢٢٨)، (٢٢٩)، (٢٣٠)، (٢٣١)، (٢٣٢)، (٢٣٣)، (٢٣٤)، (٢٣٥)، (٢٣٦)، (٢٣٧)، (٢٣٨)، (٢٣٩)، (٢٤٠)، (٢٤١)، (٢٤٢)، (٢٤٣)، (٢٤٤)، (٢٤٥)، (٢٤٦)، (٢٤٧)، (٢٤٨)، (٢٤٩)، (٢٥٠)، (٢٥١)، (٢٥٢)، (٢٥٣)، (٢٥٤)، (٢٥٥)، (٢٥٦)، (٢٥٧)، (٢٥٨)، (٢٥٩)، (٢٦٠)، (٢٦١)، (٢٦٢)، (٢٦٣)، (٢٦٤)، (٢٦٥)، (٢٦٦)، (٢٦٧)، (٢٦٨)، (٢٦٩)، (٢٧٠)، (٢٧١)، (٢٧٢)، (٢٧٣)، (٢٧٤)، (٢٧٥)، (٢٧٦)، (٢٧٧)، (٢٧٨)، (٢٧٩)، (٢٨٠)، (٢٨١)، (٢٨٢)، (٢٨٣)، (٢٨٤)، (٢٨٥)، (٢٨٦)، (٢٨٧)، (٢٨٨)، (٢٨٩)، (٢٩٠)، (٢٩١)، (٢٩٢)، (٢٩٣)، (٢٩٤)، (٢٩٥)، (٢٩٦)، (٢٩٧)، (٢٩٨)، (٢٩٩)، (٣٠٠)، (٣٠١)، (٣٠٢)، (٣٠٣)، (٣٠٤)، (٣٠٥)، (٣٠٦)، (٣٠٧)، (٣٠٨)، (٣٠٩)، (٣١٠)، (٣١١)، (٣١٢)، (٣١٣)، (٣١٤)، (٣١٥)، (٣١٦)، (٣١٧)، (٣١٨)، (٣١٩)، (٣٢٠)، (٣٢١)، (٣٢٢)، (٣٢٣)، (٣٢٤)، (٣٢٥)، (٣٢٦)، (٣٢٧)، (٣٢٨)، (٣٢٩)، (٣٣٠)، (٣٣١)، (٣٣٢)، (٣٣٣)، (٣٣٤)، (٣٣٥)، (٣٣٦)، (٣٣٧)، (٣٣٨)، (٣٣٩)، (٣٤٠)، (٣٤١)، (٣٤٢)، (٣٤٣)، (٣٤٤)، (٣٤٥)، (٣٤٦)، (٣٤٧)، (٣٤٨)، (٣٤٩)، (٣٥٠)، (٣٥١)، (٣٥٢)، (٣٥٣)، (٣٥٤)، (٣٥٥)، (٣٥٦)، (٣٥٧)، (٣٥٨)، (٣٥٩)، (٣٦٠)، (٣٦١)، (٣٦٢)، (٣٦٣)، (٣٦٤)، (٣٦٥)، (٣٦٦)، (٣٦٧)، (٣٦٨)، (٣٦٩)، (٣٧٠)، (٣٧١)، (٣٧٢)، (٣٧٣)، (٣٧٤)، (٣٧٥)، (٣٧٦)، (٣٧٧)، (٣٧٨)، (٣٧٩)، (٣٨٠)، (٣٨١)، (٣٨٢)، (٣٨٣)، (٣٨٤)، (٣٨٥)، (٣٨٦)، (٣٨٧)، (٣٨٨)، (٣٨٩)، (٣٩٠)، (٣٩١)، (٣٩٢)، (٣٩٣)، (٣٩٤)، (٣٩٥)، (٣٩٦)، (٣٩٧)، (٣٩٨)، (٣٩٩)، (٤٠٠)، (٤٠١)، (٤٠٢)، (٤٠٣)، (٤٠٤)، (٤٠٥)، (٤٠٦)، (٤٠٧)، (٤٠٨)، (٤٠٩)، (٤١٠)، (٤١١)، (٤١٢)، (٤١٣)، (٤١٤)، (٤١٥)، (٤١٦)، (٤١٧)، (٤١٨)، (٤١٩)، (٤٢٠)، (٤٢١)، (٤٢٢)، (٤٢٣)، (٤٢٤)، (٤٢٥)، (٤٢٦)، (٤٢٧)، (٤٢٨)، (٤٢٩)، (٤٣٠)، (٤٣١)، (٤٣٢)، (٤٣٣)، (٤٣٤)، (٤٣٥)، (٤٣٦)، (٤٣٧)، (٤٣٨)، (٤٣٩)، (٤٤٠)، (٤٤١)، (٤٤٢)، (٤٤٣)، (٤٤٤)، (٤٤٥)، (٤٤٦)، (٤٤٧)، (٤٤٨)، (٤٤٩)، (٤٥٠)، (٤٥١)، (٤٥٢)، (٤٥٣)، (٤٥٤)، (٤٥٥)، (٤٥٦)، (٤٥٧)، (٤٥٨)، (٤٥٩)، (٤٦٠)، (٤٦١)، (٤٦٢)، (٤٦٣)، (٤٦٤)، (٤٦٥)، (٤٦٦)، (٤٦٧)، (٤٦٨)، (٤٦٩)، (٤٧٠)، (٤٧١)، (٤٧٢)، (٤٧٣)، (٤٧٤)، (٤٧٥)، (٤٧٦)، (٤٧٧)، (٤٧٨)، (٤٧٩)، (٤٨٠)، (٤٨١)، (٤٨٢)، (٤٨٣)، (٤٨٤)، (٤٨٥)، (٤٨٦)، (٤٨٧)، (٤٨٨)، (٤٨٩)، (٤٩٠)، (٤٩١)، (٤٩٢)، (٤٩٣)، (٤٩٤)، (٤٩٥)، (٤٩٦)، (٤٩٧)، (٤٩٨)، (٤٩٩)، (٥٠٠)، (٥٠١)، (٥٠٢)، (٥٠٣)، (٥٠٤)، (٥٠٥)، (٥٠٦)، (٥٠٧)، (٥٠٨)، (٥٠٩)، (٥١٠)، (٥١١)، (٥١٢)، (٥١٣)، (٥١٤)، (٥١٥)، (٥١٦)، (٥١٧)، (٥١٨)، (٥١٩)، (٥٢٠)، (٥٢١)، (٥٢٢)، (٥٢٣)، (٥٢٤)، (٥٢٥)، (٥٢٦)، (٥٢٧)، (٥٢٨)، (٥٢٩)، (٥٣٠)، (

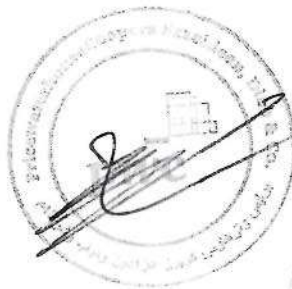
وقد تم اختيار هذه الاتفاقية بمقتضى الاتفاقية لتعمل على إضفاء الطابع الرسمي على الاتفاقية بين حيث لم يتم تصديقها كعضوية بين وقتها المجرى المعمور في ١٩٨٠ على أن يتم دفع الحد الأقصى في أغسطس ٢٠٢٨.

٢٠٢٨

شركة بنيان للتنمية والتجارة

١٠٠

72/387/2383 210309 210



A.A



BONYAN

RESTATEMENT OF FINANCIAL POSITION

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassioumy
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٦ - قروض (تابع)

القرض الثاني

خلال عام ٢٠٢٢، بناء على العقد التمويلي 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 ستة مباني ادارية. بموجب هذا العقد تم صرف التمويل على أقساط على النحو الآتي:

التاريخ	المبلغ	القسط
٢٣ يناير ٢٠٢٢	١٠٥,١٩٢,٤٣٦	القسط الاول
٢١ أكتوبر ٢٠٢٢	٤٥٥,٨٣٣,٨٨٧	القسط الثاني
٢١ يوليو ٢٠٢٣	٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	القسط الثالث

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

الضمانات

الضمانات للقروض تتكون من رهن بعض مباني الشركة (الاستثمارات العقارية) للبنوك. يتم اتخاذ التدابير اللازمة للرهن. القيمة المعادلة لهذه المباني هي ١٢,٥٧١,٤٩١,٦٣٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩,٤٠٩,٧٥٦,٤٣٥ جنيه مصري).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤٨٥,٥٩٩,٠٥١	٤٥٢,٤٥٢,٦٤٢
(٣١٦,١٣٥,٨٢٧)	(٢٩٨,٥٠٣,٦٥٧)
١٦٩,٤٦٣,٢٢٤	١٥٣,٩٤٨,٩٨٥
٢,٢١٨,٣٠٨,٤٢١	١,٥٤١,٢٠٧,٤٣٨
(٨٥٧,٠٠٠,٠٠٩)	(٦٢٨,٢٩٦,٩٨٢)
١,٣٦١,٣٠٨,٤١٢	٩١٢,٩١٠,٤٥٦

الالتزامات المتعلقة بالقروض كالتالي:

خلال سنة واحدة
مصرفات تمويل لم تستحق بعد قصيرة الأجل
مخترق به كالتزام قصير الأجل

أكثر من سنة واحدة
مصرفات تمويل مستقبلية
مخترق به كالتزام طويل الأجل

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	٤٠٠,٩٣٩,٦٦٢
٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	٤٠٠,٩٣٩,٦٦٢

اجمالي مصروف فوائد للقروض
الإجمالي (إيضاح ٢٧)



شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

٢٦٤/٦٨٣/٢٣٨٨



A.A.

BONYAN

شركة بنیان للتجارة والتنمية

شركة بنیان للتجارة والتنمية ش.م.م

Matouk
Bassoumy
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنیان للتجارة والتنمية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٧ - دانتون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣,٧٤٦,٤٦٨	١٠١,٧٢٩,٢٧٤
٣٠,٠٠٢,١١٦	٤٩,٣٧٤,٧٧٥
٢١,٤٧٧,٥٨٣	١٤,٦٢٧,٩٣٨
٥,٨٤١,٩٤٥	٨,١١٩,٠١٦
٥,٦٨٤,٧٤٩	٧,٧٨٣,٣٨٧
٥,٥١٧,٧٧٠	٦,٥١٧,٧٧٠
٥,٤٩٧,٤٤٥	٥,٢٤١,٠١٥
٣,٦٣٢,٦٩٧	٤,٠٢٧,٣٧٣
٢,٩١٣,١٢٥	٣,٦٤٦,٦٦٦
٢,٣٣٤,٤٠٩	٢,٥١٣,٧١١
٣,١٢١,٨٥٢	١,٩٤٣,١٨٨
٣,٤٢٤,١٥٧	٤٧٩,١٤٨
٩٣,١٤٩,٣١٦	٢٠٦,٠٠٣,٢٢١

أوراق الدفع
إيرادات الموجلة
مستحقات مستحقة
مورد خدمات
مستحق إلى مصلحة الضرائب
رسوم توريد العاملين
تأمين أعمال
دانتون تجاريون
المقاولون
ودائع من الآخرين
استثمارات
أخرى
الإجمالي دانتون وأرصدة دائنة أخرى

يخصم:
أوراق دفع - الجزء غير المتداول
الجزء المتداول من دانتون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يمثل هذا المبلغ المبالغ المستحقة من العملاء فيما يتعلق بإيجار الوحدات. وسيتم الاعتراف بهذه المدفوعات كإيرادات إيجارية خلال الفترة من شهر إلى خمسة أشهر.

يشمل المبلغ أرصدة مستحقة لشركة كومباس كابيتال بقيمة (٤,٢١٩,٤٢١) جنيه مصري: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. (إيضاح ١٠ ب)

يشمل مبلغ أوراق الدفع كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣,٧٤٦,٤٦٨	١٧٠,٦٠٨,٧٨٣
-	(٦٨,٨٧٩,٥٠٩)
٣,٧٤٦,٤٦٨	١٠١,٧٢٩,٢٧٤
٢,٨٠٢,٤٦٨	٤١,٢٦٩,٢٤٤
٩٤٤,٠٠٠	٦٠,٤٦٠,٠٣٠
٣,٧٤٦,٤٦٨	١٠١,٧٢٩,٢٧٤

أجمالي أوراق الدفع
يخصم: الفائدة المستحقة في المستقبل

يتم توزيعها كما يلي:
أوراق دفع - الجزء المتداول
أوراق دفع - الجزء غير المتداول

١٨ - المخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٣٦,٨٠٢	٩٣٦,٨٠٢
٢٠,٢٤٥	٢٠,٢٤٥
١,١٣٩,٢٤٧	١,١٣٩,٢٤٧

مخصصات ضريبة الدمغة
مخصصات ضريبة كسب العمل
الإجمالي

شركة بنیان للتجارة والتنمية
ش.م.م

٢٠٢٤/٩٨٢/٢٣٨٨٢

A.A.-

Matouk
Bassoumy
& Hennawy
12 Mohamed El Baradei
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27854228
F: (202) 27854229

arqaam
CAPITAL

arqaam
CAPITAL

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiony
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٩ - ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٠٨,٠٦٩,٥٣٤	١٥٤,٤٩٢,٤٥٩

ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير*

يمثل مبلغ ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير في ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة بمبلغ ٩٥,١٣٦,٠٣٠ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥٩,٣٨٤,٣٦٩ جنيه مصري) وتأمينات مستردة من الغير بمبلغ ٥٩,٣٥٦,٤٢٩ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٨,٦٨٥,١٦٥ جنيه مصري)

يمثل هذا مبلغ ودائع الصيانة في الدفعات التي يدفعها المستأجرون والمستأجرون والتي يتم إيداعها في البنوك. يتم استخدام العائد السنوي من هذه المبالغ لتمويل مصروفات صيانة الوحدات المباعة والمستأجرة. يتم سداد المبالغ عند الطلب حيث قد تقرر الجهة التخلص من العقار وفي هذه الحالة سيتم سداد هذه المبالغ. بلغت الفائدة المكتسبة لتمويل هذه المصروفات مبلغ ١٢,٨٨٤,٩٠٨ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩,٠٠٢,٨١٤ جنيه مصري)

٢٠ - إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٩,٤٣٥,٣٧٤	٣٢,١٤٧,٩٩٤
٤,٠٦٠,٧٥٣	٦,٩٠٢,٤١٠
٤,٩٧٠,٧٠٨	٤,٣٨٥,٥١٣
٤,٠٣٧,٣٢٥	٦,٧٤٩,٦٣٣
٣٢,٥٠٤,١٦٠	٤٦,١٨٥,٥٥٠

إيرادات مرافق
إيرادات مياه تبريد
إيرادات متنوعة
إيرادات دعاية وتسويق

٢١ - المصروفات حسب طبيعتها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٠٤,٧٥٥,٤٦٨	١٣٨,٧٥٣,١٠٠
٦٤,٤٢٠,٩٠٥	٧١,٣٢٢,٤٥١
٤٠,٠٨١,٠٣١	٣٥,٧٣٢,٨٧٧
٢٠٩,٢٥٧,٤٠٤	٢٤٥,٨١٠,٣٣٨

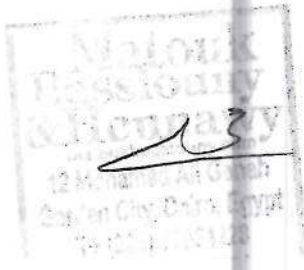
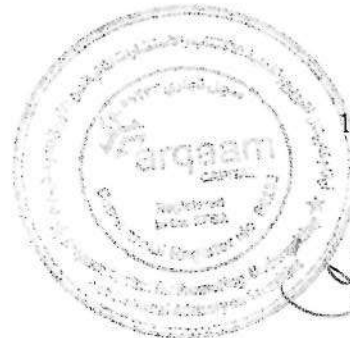
تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة (إيضاح ٢٢)
المصاريف العامة والإدارية (إيضاح ٢٣)
مصاريف البيع والتسويق (إيضاح ٢٤)

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م

رئيس مجلس إدارته
٢٦٤٤٢١٨٧/٢٠٢٤

مدير عام

AA



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢١ - المصروفات حسب طبيعتها (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤٠,٢٠٨,١٤٠	٤٩,٨٥٥,٠١٥
٣٦,٩٦٣,٩٧١	٤٤,٠٧٤,٣٩١
٢١,٠٢٠,٥١٧	٢٣,٦٩٠,١٧٦
٩,٦٨٥,٩١١	١٨,٠٣٧,٩٣٥
١٣,٨٠٣,٧١٨	١٣,٩٧١,٥٤١
١٦,٣٣٥,٩٩٩	١٣,١٤١,٧٦٨
٦,١٠٧,١٩٨	١٢,٢٦٠,٢١٤
٢,٨٤٠,٥٥١	١٠,٣٨١,٨١٢
١٢,٦٢٠,٧٦٥	٩,١٦٢,٤٩٥
١٢,٥٥٩,٥٦٠	٨,٢٠٩,٩٢٢
٦,١١٩,٢٤٤	٧,٣٢٩,٢٤١
-	٦,٨٨٥,٩٣٨
٤,٦١٦,٠٨١	٥,٩٨٤,٥١٠
٣,٥٦٢,٤٩٦	٤,٨٣٨,٧٨٧
١٠,٧٤٨,٣٠٨	٣,٤٧٣,٦٥١
٢,١٦٨,٤٢١	٣,٤٥٩,٨٥١
١,٧٥٤,٥٩٣	٢,٥٨٣,٤١٣
٢,٤١٦,٣٠١	٢,٢٤٠,٨٠٥
-	٢,٣٠٠,٠٠٠
١,٥٢٠,٩٩٤	١,٦٣٥,٧٧١
٢,٨١٧,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
٦٦٢,١٣٥	٦٠١,١٤٤
٦٠٩,١٩٤	٤٠٩,٥١٢
١٢٦,٣٠٧	١٨٢,٤٤٦
٢٠٩,٢٥٧,٤٠٤	٢٤٥,٨١٠,٣٣٨

أجور ومرتبات
تكاليف إدارة مبياني
مصروفات كهرباء ومياه وغاز
مصروفات صيانة وإصلاح
عمولات
مصاريف استشارات مالية (إيضاح ١١ ب)
مصاريف مهنية
مصروفات تراخيص
ضريبة عقارية
مصروفات تسويقية
مصروفات نظافة
فروقات فحص ضريبية
مصروفات أمن
إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٥)
مصروفات أخرى
مصروفات بنكية
مصروفات تأمين
المساهمة التكاليفية
مرتبات الإدارة العليا (إيضاح ١٠ ج)
مصروفات نقل وانتقال
ضريبة تدريب العاملين
مصروفات زراعية
إيجارات منخفضة القيمة
نفقات جهات حكومية
الأجمالي

تكلفة الأيراد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٦,٩٦٣,٩٧١	٤٤,٠٧٤,٣٩١
١٥,٦٤٨,٥٤٢	٢٥,٣٧٨,١٧٦
٢٠,٩٩٣,٧٣٣	٢٣,٦٢٢,٧٦٠
٩,٦٤٢,٩٥٣	١٧,٨٨٩,٠٥٤
٦,٠٨١,٩١٩	٧,٣٠١,١١٥
٤,٦١٦,٠٨١	٥,٩٨٤,٥١٠
٦,٠٥٥,٧٩٢	٢,٢٨٠,٢٩٢
١,٢٤٩,٧٩١	١,٢٣٩,٧٥٦
٦٦٢,١٣٥	٦٠١,١٤٤
١٠٤,٧٥٥,٤٦٨	١٣٨,٥٣٣,٠١٠

إدارة المباني
أجور ومرتبات
مصاريف الكهرباء والمياه والغاز
مصاريف صيانة وإصلاح
مصاريف نظافة
مصروفات أمن
مصروفات أخرى
مصاريف نقل وانتقال
مصروفات زراعية
الأجمالي (إيضاح ٢١)

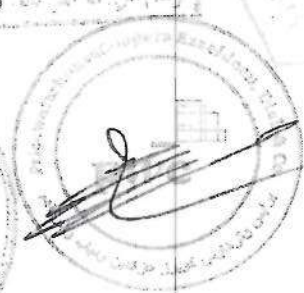


A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م

٢٦٤/٢٨٢/٢٣٨٨٣ ق ٢٤٢٤٩ ١٧٣

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Street
Giza City, Cairo, Egypt
T: (202) 2754223
P: (202) 2754223



BONYAN

REPUBLIC OF EGYPT - ٢٠٢٤

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

CI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٣ - مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١١,٤٤٢,٥٥٥	١٥,٣٢٧,١٢٠	الأجور والرواتب
١٦,٣٢٥,٩٩٩	١٣,٠٩٦,٣٨٨	مصاريف استشارات مالية
١٢,٦٢٠,٧٦٥	٩,١٦٢,٤٩٥	ضريبة عقارية
٥,٥٠٦,٤٨٨	٧,٩٠٢,٨٩٩	مصرفات مهنية
-	٦,٨٨٥,٩٣٨	فروقات فحص ضريبية
٣,٥٦٢,٤٩٦	٤,٨٣٨,٧٨٧	إهلاك أصول ثابتة (إيضاح ٥)
٢,١٦٨,٤٢١	٣,٤٥٩,٨٥١	مصرفات بنكية
١,٧٥٤,٥٩٣	٢,٥٨٣,٤١٣	مصرفات تأمين
٢,٤١٦,٣٠١	٢,٣٤٠,٨٠٥	المساهمة التكافؤية
-	٢,٣٠٠,٠٠٠	مرتبات الإدارة العليا (إيضاح ١٠ ج)
٤,٦٩٢,٥١٦	١,١٩٣,٣٥٩	مصرفات أخرى
٢,٨١٧,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	صندوق تدريب العاملين
٦٠٩,١٩٤	٤٠٩,٥١٢	إيجارات منخفضة القيمة
٢٧١,٢٠٣	٣٩٦,١٥	مصاريف نقل وانتقال
١٢٦,٣٠٧	١٨٢,٤٤٦	تلفات جهات حكومية
٤٢,٥٥٨	١٤٨,٨٨١	مصاريف الصيانة والإصلاح
٢٦,٧٨٤	٦٧,٤١٦	مصرفات الكهرباء والمياه والغاز
٣٧,٣٢٥	٢٨,١٢٦	مصاريف نظافة
٦٤,٤٢٠,٩٠٥	٧١,٣٢٣,٤٥١	الإجمالي (إيضاح ٢١)

٢٤ - مصاريف البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٣,١١٧,٠٤٣	٩,١٤٩,٧١٩	الأجور والرواتب
١٣,٨٠٣,٧١٨	١٣,٩٧١,٥٤١	عمولات
١٢,٥٥٩,٥٦٠	٨,٢٠٩,٩٢٣	مصرفات تسويقية
٦٠٠,٧١٠	٤,٣٥٧,٣١٤	مصرفات مهنية
-	٤٥,٣٨٠	مصاريف استشارات مالية
٤٠٠,٨١٠,٠٣١	٣٥,٧٣٣,٨٧٧	الإجمالي (إيضاح ٢٠)

٢٥ - صافي اضمحلال الأصول المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(٧٠٦,٧٢٧)	٣٩٩,٩٦٦	رد/تكوين خسائر الائتمان في القروض المستحقة على المبيعات (إيضاح ٩ ج)
٦,٥١٦,٧٠٢	٢,٨٦٧,٢٩١	رد/الخسائر الائتمانية في قيمة المدينون التجاريون (إيضاح ٩ ج)
(٥٠٥,٣٥٥)	(١٦٨,٢١٥)	المكون من الخسائر الائتمانية في قيمة الأرضة المدينة الأخرى (إيضاح ٩ ج)
-	٨٢٢,٧٧٣	رد/الخسائر الائتمانية في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١١ ج)
(٢٢٠,٨٦٣)	٢٢٠,٨٦٣	رد/تكوين خسائر ائتمانية في سندات الخزنة (إيضاح ١٢ ج)
(٤٤١,٧٢٢)	(٩١٣,٨١٩)	المكون من الخسائر الائتمانية في قيمة النقدية بالبنك والصندوق (إيضاح ١٣ ج)
٤,٤٤٢,١٣٥	٣,٢٢٨,٨٥٩	الإجمالي



A.A.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
42 Matouk Bassiouny & Hennawy
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (203) 2753228

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
سجل تجاري ٢٥٣٥٩ ب على ٢٣٨/٦٨٥/٦٤

174

arqaam

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam CAPITAL

مدير الطرح

CCI CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٦ - إيرادات التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩,٠٠٢,١٨٤	١٨,٤٢٦,٣٠٨
١,٩٥٠,٣٩٦	١٠,٠٧٦,٧٩٣
١٨,٩٥٦,٥٨٠	٢٨,٥٠٣,١٠١
٢٩,٨٥٨,٨٧٤	٣٨,٥٨٠,٠٠٠

قوائد دائنة
قوائد أنون خزانة (إيضاح ١٢)
أرباح فروق تقييم عملات أجنبية
الإجمالي

٢٧ - تكاليف التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩	٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣
٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩	٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣
٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣
١,٠٥٢,١١٠	-
٢٧٠,٠٣٠,٠٥٩	٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣

قوائد مدونة
الإجمالي
اجمالي القوائد على القروض (إيضاح ١٦)
مصرفات خطابات الضمان
الإجمالي

٢٨ - ضرائب الدخل

٢٨ - التزامات ضرائب الدخل الجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	٤٥,٢٨٤,٢٨٨
-	(٤٥,٢٨٤,٢٨٨)
-	(١٢,٦٥٧,٢٤٥)
٥٦,٠١٣,٥٦٤	٢,١٥١,٦٥٣
٢,٣٧٧,٩٦٧	-
(١٢,١٠٧,٢٤٣)	(١,٥٠٩,٤٠٦)
٤٥,٢٨٤,٢٨٨	٥,٩٨٥,٠٠٢

الرصيد في بداية العام
ضرائب مدفوعة خلال العام
تمويلات على ضرائب الدخل عن السنة المالية السابقة
مصرفات ضريبة الدخل للعام (إيضاح ٢٨ ج)
مصرفات ضريبة الدخل على الربح من بيع الأوراق المالية (إيضاح ٢٨ ج)
مصرفات ضريبة الدخل مقابل ضريبة خصم من المنبع مدونة (إيضاح ٢٨ ب)
الرصيد

٢٨ - التزامات ضريبة الدخل المؤجلة

تتمثل ضريبة الدخل المؤجلة في الالتزامات الضريبية الناشئة عن الفروق المؤقتة بين الأساس الضريبي للأصول وقيمتها النقدية في القوائم المالية.

الأصول الثابتة	تقييم الاستثمارات الطغارية	الفروقات الناتجة عن تطبيق طريقة القسط الثابت في الإيرادات	الفرق الناتجة عن تطبيق طريقة القسط الثابت في الإيرادات	اجمالي
-	٩٠١,٠٨١,٢٧٩	-	-	٩٠١,٠٨١,٢٧٩
٢,٥٠١,٠٨١	٧٧٠,٢٩٦,٩٦٠	-	-	٧٧٢,٧٩٨,٠٤١
٢,٥٠١,٠٨١	١,٦٧١,٣٧٨,٢٣٩	-	-	١,٦٧٣,٨٧٩,٣٢٠
٢,٥٠١,٠٨١	١,٦٧١,٣٧٨,٢٣٩	-	-	١,٦٧٣,٨٧٩,٣٢٠
(١٢,٣٨٤)	٧٢٨,٨١٢,٨٠٤	٢٤,٦١٩,٩٠٢	٢٤,٦١٩,٩٠٢	٧٥٣,٣٠٢,٣٢٢
٢,٣٧٠,٦٩٧	٢,٤٠٠,١٩١,٠٤٢	٢٤,٦١٩,٩٠٢	٢٤,٦١٩,٩٠٢	٢,٤٢٧,١٨١,٢٤٢

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
ضريبة الدخل المؤجلة المحملة على
قائمة الأرباح أو الخسائر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
ضريبة الدخل المؤجلة المحملة على
قائمة الأرباح أو الخسائر
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

A-A

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
ت ٢٥٣٥٩ ب ٢٣٨٨/٦٨٢

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٨ - ضرائب الدخل (تابع)

الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها

لا يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة التالية بسبب عدم التأكد من إمكانية استخدامها في الضرائب في المستقبل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٦٤٤,٣٣٥	٥٤٤,٣٣٨
٢٥٦,٣٣١	٢٥٦,٣٣١
٢,٩٠٠,٦٦٦	٨٠٠,٦٦٦

التأثير الضريبي على انخفاض قيمة المديون التجاريين
والأرصدة المدينة الأخرى
التأثير الضريبي على المخصصات
الإجمالي

٢٨ - ج- ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٦,٠١٣,٥٦٤	٢٠,١٥١,٦٥٣
-	(١٢,٦٥٧,٢٤٥)
٧٧٢,٧٩٨,٠٤١	٧٥٣,٢٠٢,٣٢٢
٨٢٨,٨١١,٦٠٥	٧٦٠,٧٩٦,٧٣٠
٢,٣٧٧,٩٦٧	-
٨٣١,١٨٩,٥٧٢	٧٦٠,٧٩٦,٧٣٠
٣,٧٨٠,٠٢٦,٨٤١	٣,٤٣٠,١١٧,٣٨٠
٨٥٠,٥٠٦,٠٣٩	٧٧١,٧٧٦,٤١١
١,٩٧٠,١٢٥	٦,٢٩٢,٨٣٨
(٣,٠٢٣,٦٤٦)	(٤,١٧٥,٢٧٤)
-	(١٢,٦٥٧,٢٤٥)
(٥,٣٥٠,٤٢٥)	-
(١٥,٢٩٠,٤٨٨)	-
٨٢٨,٨١١,٦٠٥	٧٦٠,٧٩٦,٧٣٠
٢,٣٧٧,٩٦٧	-
٨٣١,١٨٩,٥٧٢	٧٦٠,٧٩٦,٧٣٠
٢١,٩٩%	٢٢,١٨%

مصرف ضرائب الدخل الجارية (إيضاح ٢٨/أ)
تسويات على ضرائب الدخل عن السنة المالية السابقة
مصرف ضرائب الدخل المؤجلة الناتجة عن الفروق المؤقتة
(إيضاح ٢٨/ب)
مصاريف ضريبية على الأرباح من بيع الأوراق المالية (إيضاح ٢٨/أ)
إجمالي مصاريف ضريبة الدخل الحالية

صافي أرباح العام قبل الضرائب
الضريبة باستخدام معدل الضرائب الساري (٢٢,٥٪)
الأرباح الضريبية على المصاريف غير المعترف بها لأغراض ضريبية
التأثير الضريبي على الدخل غير الخاضع للضريبة
تسويات ضرائب الدخل عن السنة المالية السابقة
التأثير الضريبي للأرباح الخاضعة لمعدل ضريبي مختلف
التأثير الضريبي للخصائر الضريبية المرحلة

الأرباح الضريبية للأرباح الناتجة عن الربح من بيع الأوراق المالية
الإجمالي

معدل الضريبة الفعلي

٢٩ - نصيب السهم في الخصائر الأساسي والمخفض

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٩٤٨,٨٢٧,٢٦٩	٢,٦٦٩,٣٢٠,٦٥٠
١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٣٢٠,٠٠٠
٢,٣٨	١,٩٨

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

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

٢٠٢٤/١٢/٢٦

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 El Gomra Street
Giza, Egypt
T: (202) 27034228
F: (202) 27034229

Arqaam Capital
Registered in Egypt
Capital Market Authority

PWC
PricewaterhouseCoopers

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawyالمستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٩ - نصيب السهم في الخسائر الأساسية والمخفض (تابع)

يتم حساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

المتوسط المرجح للسهم	المتوسط المرجح للسهم	المتوسط المرجح للسهم	المتوسط المرجح للسهم	المتوسط المرجح للسهم	المتوسط المرجح للسهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	-	-	-
١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠

عدد الأسهم في بداية العام

عدد الأسهم المتداولة في ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٤

بتاريخ ٢ يوليو ٢٠٢٤ قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة زيادة رأس المال المرخص به ليصبح ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، ووافقت على تجزئة السهم بتخفيض القيمة الاسمية للسهم لتصبح ١ جنيه مصري بدلاً من ١٠ جنيهات مصرية، وبذلك أصبح رأس المال المرخص به ٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم، كما تم زيادة عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة لتصبح ١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بدلاً من ١٢٣,٨٠٠,٠٠٠ سهم، وقد تم قيد الزيادة في رأس المال المرخص به وتجزئة السهم بالسجل التجاري بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٤، وبناءً على ذلك تم تعديل المتوسط المرجح للأسهم للفترة المقارنة بأثر رجعي.

في ١١ سبتمبر ٢٠٢٤ وافق مجلس إدارة الشركة على زيادة رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٤١٦ مليون جنيه مصري (٤١٦ مليون سهم) ليصبح إجمالي رأس المال المصدر ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبإجمالي رأس المال المدفوع ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد تم سداد ١٠٠٪ من قيمة الزيادة نقداً واكتتاب جميع المساهمين، وقد تم قيد هذه الزيادة بالسجل التجاري بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٢٤، وبإجمالي رأس المال المدفوع ١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري.

يتم حساب النصيب المخفض للسهم في ربح الفترة بتعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية بالآثار الناتجة عن كل الأسهم العادية المحتملة المسببة لهذا الانخفاض ولا يوجد لدى الشركة أسهم مخففة محتملة في كل من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لذا فإن نصيب السهم المخفض في الأرباح يعادل النصيب الأساسي للسهم في الأرباح.

الموقف الضريبي

بسبب طبيعة إجراءات تقدير الالتزامات الضريبية في جمهورية مصر العربية، فإن الناتج النهائي لهذا التقدير من جانب مصلحة الضرائب قد لا يكون واقعياً. لذا قد توجد التزامات إضافية محتملة نتيجة الفحص الضريبي وتقدير مصلحة الضرائب للضرائب المستحقة على الشركة. وتقوم إدارة الشركة بتكوين مخصص الالتزامات المحتملة بناءً على تطور المفاوضات مع مصلحة الضرائب بناءً على رأي المستشار الضريبي للشركة. فيما يلي ملخص للموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

١-٣٠ ضريبة الشركات

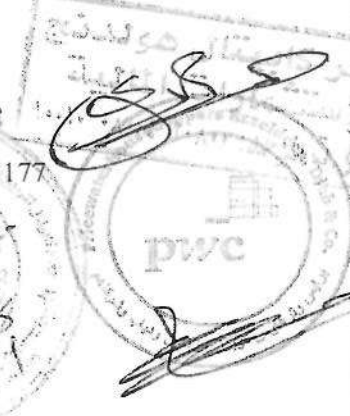
تم إعداد القرارات الضريبية وتقديمها في مواعيدها حتى عام ٢٠٢٤ وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وتسليمه للمأمورية المختصة في المواعيد القانونية.

السنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠٢٤

- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٦ وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- تم تقنين الشركة للسنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠١٨ على أساس تقديري وتم الاستئناف على الفحص وصدر قرار إعادة الفحص.
- جرى فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢١.
- لم يتم الفحص عن عام ٢٠٢٢ و ٢٠٢٤.
- الشركة ملتزمة بسداد كافة الالتزامات الضريبية حتى تاريخه.

٢-٣٠ الضريبة على الأجور والمرتببات

- تقوم الشركة بتسوية ضريبة الأجور والمرتببات والنماذج الضريبية في مواعيدها القانونية.



BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassoumy
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣٠ - الموقف الضريبي (تابع)

٢-٣٠ الضريبة على الأجر والمرتبات (تابع)

السنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠٢٤

- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٦ وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- تم فحص الشركة للسنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢٢، وبلغت الفروقات الضريبية ١,٩٣٧,٩٢٨ جاري تسويتها مع مصلحة الضرائب.
- لم يتم الفحص لعامي ٢٠٢٣، ٢٠٢٤.

٣-٣٠ ضريبة الدمغة

السنوات من بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

- تقوم الشركة باحتساب ضريبة الدمغة على الإعلانات وفقاً للقانون ١١١ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته القانونية ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦. وتم فحص الشركة عن السنوات من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- لم يتم الفحص عن السنوات من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢.

٤-٣٠ ضريبة المبيعات - القيمة المضافة

- تم تسجيل الشركة في ضريبة المبيعات في ١٤ ديسمبر ٢٠٠٩.
- الشركة منتظمة في تقديم إقرار ضريبة المبيعات للمأمورية المختصة في المواعيد القانونية.

السنوات من ٢٠٠٨ - ٢٠٢٤:

- تم الفحص منذ تاريخ التسجيل وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتم إخطار الشركة بنموذج ١٥ وتم سداد الفروق الضريبية والضريبة الإضافية بالكامل.

٥-٣٠ ضرائب الخصم من المنبع

- الشركة ملتزمة بخصم الضرائب المخصومة من المنبع وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
- وتم فحص الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. وتم سداد القيمة بالكامل.

السنوات من ٢٠٠٨ - ٢٠٢٤:

- تم الفحص منذ تاريخ بدء النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. وتم تسوية الفروق الضريبية والسداد.
- جاري فحص السنوات من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٠.
- تم الفحص السنوات من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢.



المدير

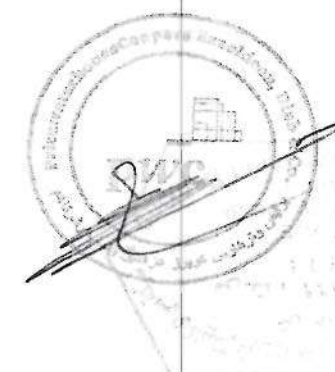
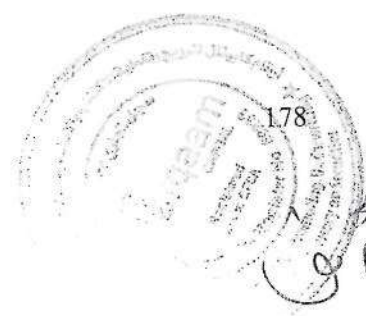
شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

سجل تجاري ٢٥٣٥٩ ب ٢٦٤/٦٨٢/٢٣٨٨



Matouk
Bassoumy
& Hennawy
12 Monasser Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T: (202) 27034420
F: (202) 27034421



A.A.

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam CAPITAL

ICI CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣١ - تسوية الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل

فيما يلي تحليل الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل وحركة الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل لكل من السنوات المعروضة، بنود الالتزامات الآتية هي تلك التي يتم عرضها كأنشطة تمويلية في قائمة التدفقات النقدية:

الإجمالي	رأس مال	قروض	
٢,٤٧٥,٧٦٧,١٢٥	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٣٧,٧٦٧,١٢٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ١ يناير ٢٠٢٣
٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	-	٤٢٠,٧٦٩,٧٤٥	التدفقات النقدية
(١٣٧,٣٦٤,٩٤٩)	-	(١٣٧,٣٦٤,٩٤٩)	مستحقات من القروض
(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)	-	(٢٥٩,٣٧٨,٢٣٤)	سدادات أصول القروض
٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	-	٢٦٨,٩٧٧,٩٤٩	سدادات الفوائد
٢,٧١٨,٧٧١,٦٣٦	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦	حركات أخرى
			تكاليف تمويلية (إيضاح ٢٧)
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢,٧١٨,٧٧١,٦٣٦	١,٢٣٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٣٠,٧٧١,٦٣٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ١ يناير ٢٠٢٤
(٤٥٩,٣٩٥,٤٤١)	-	(٤٥٩,٣٩٥,٤٤١)	التدفقات النقدية
(٤٠٥,٤٥٦,٠١٧)	-	(٤٠٥,٤٥٦,٠١٧)	مستحقات من القروض
٤١٦,٠٠٠,٠٠٠	٤١٦,٠٠٠,٠٠٠	-	سدادات أصول القروض
٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣	-	٤٠٠,٩٣٩,٢٦٣	سدادات الفوائد
٢,٧٢٠,٨٥٩,٤٤١	١,٦٥٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٦٦,٨٥٩,٤٤١	حركات أخرى
			تكاليف تمويلية (إيضاح ٢٧)
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

يقوم مجلس الإدارة بتقييم أداء القطاعات التشغيلية على أساس إجمالي الإيرادات، وصافي الربح التشغيلي، وإجمالي الأصول غير المتداولة والأصول المتداولة، وإجمالي الالتزامات وحقوق الملكية للقطاع. ويستنتج من أساس القياس هذه العمليات غير المستمرة، فوائده دائمة ومصروفاته الفائقة.

تتخذ الشركة من مصر مقراً لها، حيث أن جميع إيراداتها يتم توليدها من العملاء في مصر، ويبلغ إجمالي الإيرادات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٨٩٦,٧٥٩,١٩٢ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩١٢,٨٨١,٩٢٨ جنيه مصري).

وتتمثل الإيرادات الناتجة عن العمل الرئيسي للشركة ١٥٪ (٢٠٢٣: ٨٪) من إجمالي إيرادات الشركة.

يبلغ إجمالي الأصول غير المتداولة في مصر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٢,٩٩٧,٢٠٤,٧٠٥ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٩,٥٣٩,٤٨١,٦٩٦ جنيه مصري).

شركة بنيان للتنمية والتجارة

Matouk Bassiouny & Hennawy
12 Mohamed El Mahdy
Cairo, Egypt
T+ (202) 27954229
F+ (202) 27954224

٢٠٢٤/١٢/٣١

٢٠٢٣/١٢/٣١

٢٠٢٢/١٢/٣١

٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠١٨/١٢/٣١

٢٠١٧/١٢/٣١

٢٠١٦/١٢/٣١

٢٠١٥/١٢/٣١

٢٠١٤/١٢/٣١

٢٠١٣/١٢/٣١

٢٠١٢/١٢/٣١

٢٠١١/١٢/٣١

٢٠١٠/١٢/٣١

٢٠٠٩/١٢/٣١

٢٠٠٨/١٢/٣١

٢٠٠٧/١٢/٣١

٢٠٠٦/١٢/٣١

٢٠٠٥/١٢/٣١

٢٠٠٤/١٢/٣١

٢٠٠٣/١٢/٣١

٢٠٠٢/١٢/٣١

٢٠٠١/١٢/٣١

٢٠٠٠/١٢/٣١

١٩٩٩/١٢/٣١

١٩٩٨/١٢/٣١

١٩٩٧/١٢/٣١

١٩٩٦/١٢/٣١

١٩٩٥/١٢/٣١

١٩٩٤/١٢/٣١

١٩٩٣/١٢/٣١

١٩٩٢/١٢/٣١

١٩٩١/١٢/٣١

١٩٩٠/١٢/٣١

١٩٨٩/١٢/٣١

١٩٨٨/١٢/٣١

١٩٨٧/١٢/٣١

١٩٨٦/١٢/٣١

١٩٨٥/١٢/٣١

١٩٨٤/١٢/٣١

١٩٨٣/١٢/٣١

١٩٨٢/١٢/٣١

١٩٨١/١٢/٣١

١٩٨٠/١٢/٣١

١٩٧٩/١٢/٣١

١٩٧٨/١٢/٣١

١٩٧٧/١٢/٣١

١٩٧٦/١٢/٣١

١٩٧٥/١٢/٣١

١٩٧٤/١٢/٣١

١٩٧٣/١٢/٣١

١٩٧٢/١٢/٣١

١٩٧١/١٢/٣١

١٩٧٠/١٢/٣١

١٩٦٩/١٢/٣١

١٩٦٨/١٢/٣١

١٩٦٧/١٢/٣١

١٩٦٦/١٢/٣١

١٩٦٥/١٢/٣١

١٩٦٤/١٢/٣١

١٩٦٣/١٢/٣١

١٩٦٢/١٢/٣١

١٩٦١/١٢/٣١

١٩٦٠/١٢/٣١

١٩٥٩/١٢/٣١

١٩٥٨/١٢/٣١

١٩٥٧/١٢/٣١

١٩٥٦/١٢/٣١

١٩٥٥/١٢/٣١

١٩٥٤/١٢/٣١

١٩٥٣/١٢/٣١

١٩٥٢/١٢/٣١

١٩٥١/١٢/٣١

١٩٥٠/١٢/٣١

١٩٤٩/١٢/٣١

١٩٤٨/١٢/٣١

١٩٤٧/١٢/٣١

١٩٤٦/١٢/٣١

١٩٤٥/١٢/٣١

١٩٤٤/١٢/٣١

١٩٤٣/١٢/٣١

١٩٤٢/١٢/٣١

١٩٤١/١٢/٣١

١٩٤٠/١٢/٣١

١٩٣٩/١٢/٣١

١٩٣٨/١٢/٣١

١٩٣٧/١٢/٣١

١٩٣٦/١٢/٣١

١٩٣٥/١٢/٣١

١٩٣٤/١٢/٣١

١٩٣٣/١٢/٣١

١٩٣٢/١٢/٣١

١٩٣١/١٢/٣١

١٩٣٠/١٢/٣١

١٩٢٩/١٢/٣١

١٩٢٨/١٢/٣١

١٩٢٧/١٢/٣١

١٩٢٦/١٢/٣١

١٩٢٥/١٢/٣١

١٩٢٤/١٢/٣١

١٩٢٣/١٢/٣١

١٩٢٢/١٢/٣١

١٩٢١/١٢/٣١

١٩٢٠/١٢/٣١

١٩١٩/١٢/٣١

١٩١٨/١٢/٣١

١٩١٧/١٢/٣١

١٩١٦/١٢/٣١

١٩١٥/١٢/٣١

١٩١٤/١٢/٣١

١٩١٣/١٢/٣١

١٩١٢/١٢/٣١

١٩١١/١٢/٣١

١٩١٠/١٢/٣١

١٩٠٩/١٢/٣١

١٩٠٨/١٢/٣١

١٩٠٧/١٢/٣١

١٩٠٦/١٢/٣١

١٩٠٥/١٢/٣١

١٩٠٤/١٢/٣١

١٩٠٣/١٢/٣١

١٩٠٢/١٢/٣١

١٩٠١/١٢/٣١

١٩٠٠/١٢/٣١

١٨٩٩/١٢/٣١

١٨٩٨/١٢/٣١

١٨٩٧/١٢/٣١

١٨٩٦/١٢/٣١

١٨٩٥/١٢/٣١

١٨٩٤/١٢/٣١

١٨٩٣/١٢/٣١

١٨٩٢/١٢/٣١

١٨٩١/١٢/٣١

١٨٩٠/١٢/٣١

١٨٨٩/١٢/٣١

١٨٨٨/١٢/٣١

١٨٨٧/١٢/٣١

١٨٨٦/١٢/٣١

١٨٨٥/١٢/٣١

١٨٨٤/١٢/٣١

١٨٨٣/١٢/٣١

١٨٨٢/١٢/٣١

١٨٨١/١٢/٣١

١٨٨٠/١٢/٣١

١٨٧٩/١٢/٣١

١٨٧٨/١٢/٣١

١٨٧٧/١٢/٣١

١٨٧٦/١٢/٣١

١٨٧٥/١٢/٣١

١٨٧٤/١٢/٣١

١٨٧٣/١٢/٣١

١٨٧٢/١٢/٣١

١٨٧١/١٢/٣١

١٨٧٠/١٢/٣١

١٨٦٩/١٢/٣١

١٨٦٨/١٢/٣١

١٨٦٧/١٢/٣١

١٨٦٦/١٢/٣١

١٨٦٥/١٢/٣١

١٨٦٤/١٢/٣١

١٨٦٣/١٢/٣١

١٨٦٢/١٢/٣١

١٨٦١/١٢/٣١

١٨٦٠/١٢/٣١

١٨٥٩/١٢/٣١

١٨٥٨/١٢/٣١

١٨٥٧/١٢/٣

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

GCI
CAPITAL

مدير الطرح

شركة بنيان للتنمية والتجارة (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣٢ - الالتزامات المحتملة والارتباطات الراسمالية

لا توجد لدى الشركة أي التزامات محتملة أو ارتباطات راسمالية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٣ - الأحداث الهامة

وفي فبراير ٢٠٢٤، قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري رفع أسعار الفائدة الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس.

وفي ٦ مارس ٢٠٢٤ قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري في اجتماعها غير العادي رفع سعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي المصري بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٢٥٪ و ٢٨,٢٥٪ و ٢٧,٧٥٪. كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٧,٧٥٪. وقرر البنك المركزي مواصلة جهوده لتحريك نحو إطار مرن لاستهداف التضخم، وذلك من خلال الاستمرار في استهداف التضخم كمؤسسة اسمية للسياسة النقدية مع السماح بتحديد سعر الصرف وفقاً لآليات السوق بحيث يعكس سعر الصرف قيمة الجنيه المصري مقابل العملات الأجنبية الأخرى بقوى العرض والطلب، مما أدى إلى انخفاض قيمة الجنيه المصري. وبمثل التأثير المحتمل لانخفاض قيمة الجنيه المصري على أداء الشركة غير موكد حتى تاريخ هذا التقرير، ومع ذلك، تواصل الإدارة مراقبة الوضع عن كثب.

خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٤ قامت الشركة بسداد جزء من مديونياتها المتعلقة ببنك مصر وشركة بي إم للتأجير التمويلي بمبلغ ٣١٣ مليون جنيه مصري، وبذلك يصل إجمالي مديونيات الشركة المستحقة إلى ١,٠٧٦٦ مليون جنيه مصري في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٤، وهو ما من شأنه أن يعمل على خفض مديونيات الشركة وتكاليف التمويل مما ينعكس إيجاباً على القوائم المالية للشركة.

خلال عام ٢٠٢٤ قرر مجلس إدارة الشركة البدء في إجراءات التواصل مع الهيئة العامة للرقابة المالية للبدء في إجراءات قيد الشركة بالبورصة المصرية.

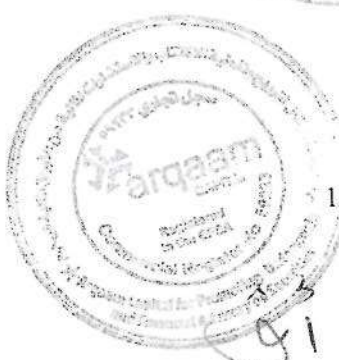
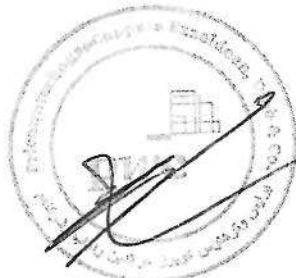
أ.أ. حجازي

أ.أ. حجازي



شركة بنيان للتنمية والتجارة

٢٠٢٤/١٠/٣١



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

CI
CAPITAL

مدير الطرح

البند الثامن: أحكام وشروط الطرح وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 48 لسنة 2019 وقرار 166 لسنة 2020:

الطرح العام والخاص لبيع حد أقصى عدد 362.903.226 سهم تمثل نسبة 21.94% تقريبا من إجمالي أسهم الشركة من خلال شريحتين طرح عام وخاص وبنطاق سعري حده الأدنى 4.96 جنيه مصري وحده الأقصى 5.44 جنيه مصري للسهم الواحد على ان يتم تحديد السعر النهائي للطرح وفقاً لنظام الـ Book Building، علماً بأنه سيتم السماح لشركات الوساطة تسجيل أوامر الشراء في الطرح الخاص من خلال سوق الصفقات الخاصة O.P.R. في البورصة المصرية اعتباراً من يوم الاحد الموافق 2025/7/6 تاريخ فتح باب تلقي أوامر الشراء وسيتم السماح لشركات الوساطة تسجيل أوامر الشراء في الطرح العام من خلال سوق الصفقات الخاصة O.P.R. في البورصة المصرية اعتباراً من يوم الاحد الموافق 2025/7/6 .

بيان	الشريحة الأولى (الطرح العام)	الشريحة الثانية (الطرح الخاص)
حجم الطرح	بيع بحد أقصى عدد 18.145.161 سهم تمثل نسبة 5% من إجمالي الطرح والتي تمثل نسبة 1.10% من إجمالي أسهم الشركة	بيع بحد أقصى عدد 344.758.065 سهم تمثل نسبة 95% من إجمالي الطرح والتي تمثل نسبة 20.84% من إجمالي عدد أسهم الشركة.
الأشخاص الذين لهم الحق في المشاركة في الطرح	يخصص الطرح العام للجمهور من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين	يخصص الطرح الخاص للمستثمرين المؤهلين (وفقاً للتعريف الوارد في أول النشرة).
حد أدنى عدد 100 سهم وبحد أقصى عدد 200.000 سهم.	حد أدنى عدد 100 سهم وبحد أقصى عدد 200.000 سهم.	يكون الحد الأدنى لتلقي أوامر الشراء بالنسبة للمستثمرين الافراد ذوي الملاة بعدد اسهم لا تقل قيمتها عن مليون جنيه، وبالنسبة للمؤسسات المالية يكون الحد الأدنى لتلقي أوامر الشراء بعدد اسهم لا تقل قيمتها عن 10 مليون جنيه وبحد أقصى الكمية المطروحة في هذه الشريحة.
السعر	يتم تلقي وتسجيل الأوامر بسعر للسهم 5.44 جم (خمسة جنيهات وأربعة وأربعون قرشا لا غير) وذلك اعتباراً من يوم عمل الاحد الموافق 2025/7/6 علماً بأنه سيتم تحديد السعر النهائي للطرح الذي سيتم تحديده بعد غلق الطرح الخاص وفقاً لنظام الـ Book Building والإعلان عنه في الصحف بحد أقصى يوم الجمعة الموافق 2025/7/11 والافصح بالبورصة بحد أقصى يوم الاحد الموافق 2025/7/13	يتم تلقي وتسجيل أوامر الشراء في حدود النطاق والسعر المحدد من مدير الطرح والشركة المصدرة وذلك بسعر حده الأقصى 5.44 جنيه مصري وحده الأدنى 4.96 جنيه مصري وسوف يتم تحديد السعر النهائي للسهم وفقاً لنظام الـ Book Building وسوف يعلن عن السعر النهائي للسهم بالصحف بحد أقصى يوم الجمعة الموافق 2025/7/11 والافصح بالبورصة بحد أقصى يوم الاحد الموافق 2025/7/13، مع التزام مديري الطرح بموافقة الهيئة بسجل بناء الأوامر وسعر كل امر وكافة البيانات المتعلقة بالطرح واي بيانات إضافية عند طلبها وقبل الإعلان عن السعر النهائي للطرح.
طريقة السداد	على شركات الوساطة مقدمه أوامر الشراء بصفتها وكلاء عن عملائها إيداع نسبة 25%	تلتزم شركات الوساطة مقدمه أوامر الشراء وكلاء عن عملائها بإيداع المقابل النقدي للأوامر

BONYAN

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam CAPITAL

CCI CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

المخصصة له قبل تنفيذ عملية الطرح ويستثنى من ذلك عملاء التسليم مقابل الدفع DVP او RVP و عملاء التسوية المباشرة (كود 9) ، ويتعين على مدير الطرح عقب اغلاق فترة تلقي الاوامر ان يقوم بحصر نسبة الأسهم غير المغطاة نقدا نتيجة لتخلف بعض شركات السمسرة عن سداد مبالغ الأسهم المخصصة لعملائها او تخلف بعض عملاء التسليم مقابل الدفع عن إيداع المبالغ النقدية مقابل الأسهم المخصصة لهم قبل عملية التنفيذ وإبلاغ الهيئة وفي هذه الحالة يقوم مدير الطرح بالتغطية واخذ الأسهم دون ان يكون عليها فترة قيد على البيع .

(خمس وعشرون بالمائة) على الأقل من قيمة كل طلب في حسابها لدى بنوك المقاصة وذلك يوميا وفقا لطلباتها المسجلة من خلال سوق الصفقات الخاصة OPR بالبورصة المصرية وذلك في موعد غايته قبل نهاية ساعات عمل يوم الثلاثاء الموافق 2025/7/15 المحدد لنهاية فترة تلقي الاوامر (غلق باب الطرح العام) على أساس سعر الطرح النهائي الذي سيتحدد بناء على نتائج الية البناء السعري بالطرح الخاص و سيتم الإعلان عنه بالصحف بحد أقصى يوم الجمعة الموافق 2025/7/11 والافصح بالبورصة بحد أقصى يوم الاحد الموافق 2025/7/13.

وتلتزم شركات الوساطة مقدمة أوامر الشراء بالتأكد من توافر قيمة أوامر الشراء المقدمة منها بحسابها لدى شركة مصر للمقاصة والاياداع والحفظ المركزي.

تقوم البورصة بإخطار شركة مصر للمقاصة عقب نهاية الفترة المخصصة لتسجيل الاوامر ببيان إجمالي كميات الطلبات المسجلة بواسطة كل شركة وساطة، على ان تقوم شركة مصر للمقاصة بمطابقة الكميات المطلوب شرائها بواسطة كل شركة وساطة مع القيم النقدية المقابلة لتلك الطلبات لدى بنوك المقاصة وإخطار البورصة بحد أقصى بداية يوم العمل التالي ببيان تفصيلي بنتيجة مطابقة كميات الطلبات المسجلة بواسطة كل شركة وساطة والمبالغ المقابلة لتلك الطلبات لدى بنوك المقاصة وتحديد شركات الوساطة المخالفة واجمالي عدد الأسهم الواجب استبعادها بواسطة كل شركة وساطة.

تتيح البورصة خلال الموعد الذي تحدده لشركات السمسرة المخالفة تخفيض كميات أو الغاء طلبات شراء مسجلة بواسطتها في هذه الشريحة بحسب الأحوال كي تتوافق مع نتيجة المطابقة، وفي حالة عدم الالتزام بما سبق يكون للبورصة اتخاذ ما تراه من إجراءات ولها القيام بالغاء طلبات شراء مسجلة بواسطة شركات السمسرة المخالفة بما يتناسب مع عتد الأسهم



Matouk Bassiouny & Hennawy
matoukbassiouny.com
12 Mohamed Ali Genah
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
سجل تجاري ٢٥٧٥٩
سجل تجاري ٢٥٧٥٩

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

SCI
CAPITAL

مدير الطرح

	الواجب استبعادها لأقرب كمية أمر يغطي تلك الكمية، وتتحمل شركة السمسرة المخالفة المسئولية القانونية والمالية أمام عملائها الذين تم الغاء أوامرهم نتيجة عدم التزامها بالوفاء بالتزاماتها طبقاً للضوابط المنظمة لمعمول بها ووفق احكام هذه النشرة وتلتزم شركات السمسرة بسداد باقي قيمة الطلبات التي تحدد بناءً على السعر النهائي وعلى أساس نتيجة التخصيص في حالة زيادة قيمة الكمية المخصصة عن قيمة ما سبق سدادها لدى بنوك المقاصة وذلك طبقاً لنظام التسوية المعمول به لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي. وذلك في موعد اقصاه اليوم التالي لغلق باب تلقى الأوامر والاعلان عن التغطية. علماً بأنه في حالة عدم التزام شركات الوساطة بما سبق يكون للبورصة اتخاذ ما تراه من إجراءات تجاه الشركات المخالفة.	
يتم السماح بتسجيل أوامر الشراء لدى شركات الوساطة بصفتها وكلاء عن عملائها من خلال سوق الصفقات الخاصة O.P.R. بالبورصة المصرية - مع التزام شركات الوساطة من التأكد من استيفاء مقدم امر الشراء للمتطلبات الخاصة بالمستثمر المؤهل (وفقاً للتعريف الوارد في أول النشرة) - وذلك اعتباراً من يوم الاحد الموافق 2025/7/6 ولمدة خمسة أيام عمل تنتهي في نهاية يوم عمل الخميس الموافق 2025/7/10. ويكون لمدير الطرح من خلال شركة التجاري الدولي للسمسرة بصفتها وكلاء له ان يطلب من البورصة بيان بما تم تسجيله من أوامر شراء في هذه الشريحة خلال الفترة المحددة لتلقى أوامر الشراء، وفي نهاية تلك الفترة تقوم البورصة بإخطار وكيل مدير الطرح ببيان تفصيلي بأوامر الشراء المسجلة لديها.	يتم السماح بتسجيل أوامر الشراء لدى شركات الوساطة بنظام الصفقات الخاصة O.P.R. بالبورصة المصرية اعتباراً من يوم الاحد الموافق 2025/7/6 ولمدة 8 أيام عمل تنتهي في نهاية يوم عمل الثلاثاء الموافق 2025/7/15.	طريقة التسجيل
جميع شركات الوساطة المرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاولة النشاط مع مراعاة قرارات لجنة العضوية بالبورصة المصرية.	جميع شركات الوساطة المرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاولة النشاط مع مراعاة قرارات لجنة العضوية بالبورصة المصرية.	شركات السمسرة المسموح لها بتلقي وتسجيل أوامر الشراء
شركة التجاري الدولي للسمسرة في الأوراق المالية ش.م.م	شركة التجاري الدولي للسمسرة في الأوراق المالية ش.م.م	شركات السمسرة البائعة

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed El Baradei St.
Garden City, Giza, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221

184

Arqaam
Capital
Registered
in the State
Commercial Register
No. 184
Authorized to provide
investment services

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
٢٠٢٥/٧/١٥

BONYAN

Real Estate Investments

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiony
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

SCI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

يتم التخصيص للشريحة الثانية بواسطة مدير الطرح بالتنسيق مع الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب بالشركة مع مراعاة قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 48 لسنة 2019 وتعديلاته.

ويجوز لمدير الطرح مع الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب بالشركة استبعاد وتخصيص الأسهم للأشخاص الاعتبارية والأفراد المؤهلين وفقاً لما يروونه دون إبداء أسباب.

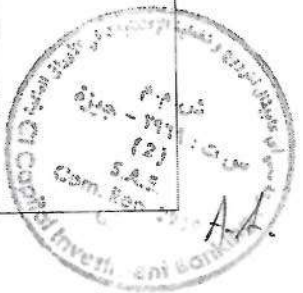
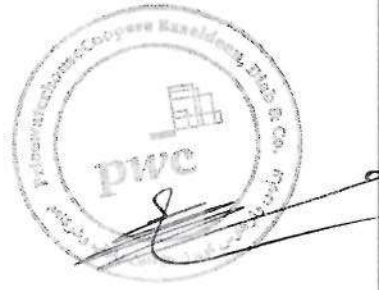
ويتم التنفيذ بالبورصة وفقاً للبيان الذي يخطر به مدير الطرح بالبورصة.

يقوم مدير الطرح بعد التنسيق مع الرئيس التنفيذي او العضو المنتدب للشركة بإخطار البورصة المصرية بنتيجة التخصيص ونسبة التغطية للأسهم المطروحة بهذه الشريحة وعدد العملاء الذين تم التخصيص لهم والكمية والقيمة وفقاً للضوابط المنظمة وذلك لتقوم البورصة بالإعلان عنها لديها بالوسائل المخصصة لذلك،

وطبقاً لما تحدده البورصة في هذا الشأن يكون لمدير الطرح من خلال شركة التجاري الدولي للسمسرة، بصفتها وكيلاً له القيام تخفيض كميات أو الغاء طلبات شراء تم تسجيلها من خلال سوق الصفقات الخاصة OPR بواسطة جميع شركات السمسرة بالطرح الخاص فور الانتهاء من التخصيص وإعلان السعر النهائي طبقاً للنظم المعمول بها بالبورصة المصرية، أو تتيح البورصة خلال الموعد الذي تحدده لشركات السمسرة تخفيض كميات أو الغاء طلبات شراء مسجلة بواسطتها في هذه الشريحة بحسب الأحوال كي تتوافق مع نتيجة التخصيص في هذه الشريحة.

في حالة عدم الالتزام بما سبق يكون للبورصة اتخاذ ما تراه من إجراءات ولها القيام بالغاء طلبات الشراء التي لم تلتزم شركة السمسرة بتخفيضها أو الغائها طبقاً لنسبة التخصيص وتحتفظ شركة السمسرة بالمسؤولية القانونية والمالية أمام عملائها الذين تم

في حالة زيادة إجمالي كميات أوامر الشراء عن الكمية المعروضة في الطرح العام سيتم إجراء تخصيص لكل طالب شراء بالنسبة والتناسب بين إجمالي الأسهم المطروحة للبيع وإلى إجمالي الأسهم المطلوبة للشراء مع مراعاة جبر الكسور من الأصغر إلى الأكبر حتى نفاذ الكمية.



Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 27954228
F+ (202) 27954221



شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة
شركة بنيان للتنمية والتجارة
شركة بنيان للتنمية والتجارة

شركة بنيان للتنمية والتجارة
شركة بنيان للتنمية والتجارة
شركة بنيان للتنمية والتجارة

BONYAN

HEAD OFFICE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

ICI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

إلغاء أوامرهم نتيجة عدم التزامها بالوفاء بالتزاماتها طبقاً لضوابط المنظمة.

1. في حالة عدم تغطية الأسهم المخصصة للطرح العام بالكامل، يجوز لمدير الطرح بالتنسيق مع الشركة زيادة عدد الأسهم المطروحة بالطرح الخاص وذلك بتحويل جزء من الأسهم المخصصة للطرح العام إلى الطرح الخاص وبما لا يقل عن الحد الأدنى الواجب توافره وفقاً لقواعد القيد وبشرط الإعلان عن ذلك بالصحف وشاشات التداول بالبورصة أو الاكتفاء بما تم تغطيته وتلتزم شركات السمسرة في هذه الحالة بتوفير أوضاعها لدى شركة مصر للمقاصة وذلك بإيداع المبالغ المتبقية لاستكمال قيمة كامل الأسهم المخصصة والتي أسفرت عنها عملية التخصيص لتتوافق ونسبة التغطية التي أسفرت عنها أوامر الشراء في الطرح وذلك في موعد أقصاه اليوم التالي لغلق باب تلقي الأوامر والإعلان على شاشات التداول عن نسبة التغطية أي بنهاية يوم عمل الارباء الموافق 2025/7/16.
2. لا يجوز لمشتري الأسهم في الطرح الخاص طلب شراء أسهم مطروحة في الطرح العام.
3. التزام مدير وسمسار الطرح بسرية بيانات ومعلومات نسبة التغطية الخاصة بالطرح خلال فترة تلقي الأوامر.
4. يجوز للرئيس التنفيذي أو العضو المنتدب بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية مد فترة تلقي الأوامر للطرح العام لمدة أقصاها 10 أيام عمل ولا تقل عن 3 أيام عمل بشرط الإعلان بالصحف وشاشات البورصة قبل 3 أيام عمل من التاريخ المحدد لغلق باب تلقي الأوامر.
5. سيتم الإعلان على شاشات التداول بالبورصة عن تنفيذ الطرح وعن تاريخ بدء التداول على أسهم رأسمال الشركة.
6. يلتزم مدير الطرح بالإعلان للعملاء عن تغطية الطرح مرة واحدة خلال فترة تلقي الأوامر حال تحقق تغطية الطرح بنسبة 100%، ولا يتم الإعلان عن النسبة النهائية إلا بعد إخطار الهيئة.
7. يلتزم كلا من مدير الطرح وشركات الوساطة بالاشتراطات والالتزامات الواردة في قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 48 لسنة 2019 وتعديله (كلا فيما يخصه وعلى شركات السمسرة مسئولة التأكد من استيفاء مقدمي أوامر الشراء من خلال (الطرح الخاص) بالشروط الخاصة بالمستثمر المؤهل (وفقاً للتعريف الوارد في أول النشرة).
8. يحق للمشتري في الطرح العام إلغاء أوامر الشراء الصادرة منه حتى آخر يوم لتلقي أوامر الشراء في الطرح سواء في المدة الأصلية أو الممتدة.
9. على شركات السمسرة مراعاة الفصل الثام بين حسابات العملاء النقدية بين الشرائح وداخل كل شريحة، ويحظر على شركات السمسرة منح تمويل لراغبى الشراء في الطرح وتسجيل طلبات غير مغطاة قيمتها من قبل موارد العميل الذاتية حيث أن الورقة المالية محل التعامل غير مدرجة بقائمة الأوراق المالية المسموح بممارسة الأنشطة المتخصصة عليها وبالتالي لا يسمح بالتعامل عليها بنظام الهامش.
10. في حالة إذا ما كان آخر يوم في تلقي أوامر الشراء عطلة رسمية بالبورصة المصرية، يصبح آخر يوم لتلقي أوامر الشراء هو أول يوم عمل تالي.
11. في حالة عدم الالتزام بما سبق ستقوم البورصة باتخاذ ما تراه من إجراءات وسيتم عرض المخالفات على لجنة العضوية بالبورصة لإعمال شئونها من تدابير بحق المخالفين، لذا يرجى الالتزام بما سبق وذلك كله طبقاً لقرار لجنة العمليات بالبورصة المصرية عملاً بالقواعد والشروط المنظمة لذلك.

احكام عامة



Matouk
Bassiouny
& Hennawy
matoukbassiouny.com
12 Mohamed Ali Street
Garden City, Cairo, Egypt
T+ (202) 2754213
F+ (202) 2754214

شركة بنيان للتنمية والتجارة
ش.م.م
٢٠٨٠٠ ٢٠٨٠٠ ٢٠٨٠٠

186

arqaam
CAPITAL

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

٢٠٨٠٠ ٢٠٨٠٠ ٢٠٨٠٠

BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENT

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح



arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

البند التاسع: احكام وآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح:

أولاً: حساب استقرار سعر السهم كضمانة للطرح العام:

تتعهد شركة سي اي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية (شركة مساهمة مصرية) بصفتها أحد مديري الطرح بإنشاء حساب خاص لدعم استقرار سعر السهم والحفاظ على سعر التداول، وفق الضوابط التالية:

1- تعريف الحساب:

حساب بنكي مستقل باسم شركة سي اي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية (شركة مساهمة مصرية) بصفتها أحد مديري الطرح لدى البنك التجاري الدولي- فرع نادي الصيد الكائن في 66 محي الدين أبو العزم الجيزة ويدير الحساب شركة سي اي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية (شركة مساهمة مصرية) بصفتها أحد مديري الطرح.

2- هدف الحساب:

دعم استقرار سعر السهم بالسوق لصالح المساهمين وذلك بالتعامل من خلال مدير الطرح على أسهم الشركة المصدرة من خلال أمر شراء للأسهم بسعر الطرح النهائي بقيمة المبلغ المنصوص عليه بالفقرة التالية وذلك بنظام حساب الاستقرار المفتوح بالبورصة المصرية لراغبي البيع من المساهمين المشتريين في الطرح العام فقط.

3- الموارد المالية للحساب:

وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ 8 مايو 2025 يتم تمويل حساب استقرار سعر السهم بنسبة 100% (مائة في المائة) من اجمالي حصيلة الطرح العام.

4- مدة الحساب:

تكون مدة الحساب ثلاثون يوماً ميلادية تبدأ من أول يوم تداول لأسهم الشركة بالبورصة المصرية ويلتزم مدير الطرح المشار إليه بالإفصاح قبل ثلاثة أيام عمل من نهاية مدة الحساب بالإعلان على شاشات البورصة عن آخر تاريخ يحق للراغبين في البيع إيداع أوامر البيع لدى نظام الحساب المفتوح بالبورصة المصرية.

5- إدارة الحساب:

يقوم مدير الطرح المشار إليه بإدارة الحساب لصالح دعم استقرار سعر سهم شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م بالبورصة المصرية ويلتزم المساهم البائع في الطرح بتحويل قيمة مبلغ الحساب التي تمثل 100% من قيمة الأسهم المطروحة في الشريحة الأولى (الطرح العام) لحساب مدير الطرح المشار إليه قبل بداية التداول بيوم عمل على الأقل، ويلتزم مدير الطرح بإيداع أمر شراء مفتوح بسعر الطرح النهائي لمدة ثلاثون يوماً ميلادية تبدأ من تاريخ بداية التداول على السهم بالبورصة المصرية.

Handwritten signature

Handwritten signature and stamp

187

Handwritten signature

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م

رأب ٢٠٢٥٩ ف ٢٣٨٢/٢٣٨٢

A.A.

Matouk
Bassiouny
Hennawy
12, El-Sayed Ali Gharib
Garden City, Cairo, Egypt
Tel: (02) 27954228
Fax: (02) 27954211

BONYAN

Real Estate Development

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk
Bassiouny
& Hennawy

bakertilly

pwc

مباشر

arqaam
CAPITAL

ICI
CAPITAL

المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستشار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

6- كيفية تعامل مدير الطرح على الحساب:

يلتزم مدير الطرح المشار إليه خلال مدة حساب استقرار سعر السهم بتسجيل أمر شراء مفتوح بسعر الطرح العام لمدة ثلاثون يوماً ميلادية تبدأ من تاريخ بداية التداول على السهم بالبورصة المصرية من خلال سوق الصفقات الخاصة O.P.R. بالبورصة المصرية ويحق للمساهمين المشترين في الطرح العام فقط راغبى البيع بتسجيل أوامر بيع بحد أقصى عدد الأسهم المخصص لهم فقط من خلال الطرح العام ووفقاً لكشف حساب صادر من شركة مصر للمقاصة وذلك من خلال شركات السمسرة الأعضاء بالبورصة (بحد أقصى سعر الطرح) طوال هذه المدة، وفي نهاية مدة الحساب سوف يتم تنفيذ كامل أوامر البيع المسجلة الصالحة للتنفيذ من راغبى البيع والتي تتفق مع الشروط الواردة بهذا البند والتي لم يتم الغائها خلال مدة الثلاثين يوم الميلادى المشار إليها. علماً بأنه يشترط في الأسهم التي يتم عرضها للبيع أن تكون هي الأسهم المشتراة من خلال الطرح العام والتي تم الاحتفاظ بها أو المتبقية منه ويحظر على شركات السمسرة تسجيل أوامر البيع إلا بعد التحقق من ذلك وفقاً لبيان أرصدة العميل وكشف حركة حسابه من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي، حيث لن يسمح بقبول أوامر بيع الأسهم التي تم شراؤها من السوق المفتوح، وعلى أن تتولى شركة الإيداع والقيود المركزي مطابقة الأوامر المسجلة بسوق الصفقات الخاصة O.P.R. مع الشروط الواردة بهذا البند وإلغاء أوامر الحجز المخالفة (يترتب على إلغاء أوامر الحجز إلغاء أوامر البيع)، علماً بأنه في حالة عدم الالتزام بما سبق يكون للبورصة اتخاذ ما تراه من إجراءات تجاه المخالفين.

7- تصفية الحساب:

يتم تصفية الحساب خلال خمسة أيام عمل من انتهاء مدة الثلاثين يوماً الميلادى المشار إليه وتنفيذ أوامر الشراء على أن يتم إعادة حصيلة الحساب من أسهم أو مبالغ أو كلاهما كالتالي:
في حالة وجود مبالغ متبقية من "مبلغ الحساب" يتم إعادتها إلى المساهم البائع ممول الحساب.
في حالة وجود أسهم: تؤول هذه الأسهم إلى المساهم البائع في الطرح على أن يتم نقل ملكية تلك الأسهم بالبورصة وفقاً للقواعد المنظمة لذلك والمعمول بها بالبورصة المصرية.

ثانياً: حساب استقرار كضمانه إضافية لدعم استقرار سعر السهم للطرح الخاص:

وفقاً لالتزامات المساهم البائع في الطرح، فقد تعهد بإنشاء حساب استقرار إضافي لدعم استقرار سعر السهم في البورصة المصرية عقب الطرح في حالة انخفاضه عن سعر الطرح وذلك وفقاً للضوابط التالية:-

1- تعريف الحساب:

حساب باسم شركة سكاى ريلتي هولدينج ليميتد Sky Realty Holding Limited (المساهم البائع في الطرح)، ويلتزم السمسار البائع بتجنيب قيمة حساب الاستقرار الإضافي من حصيلة الطرح وإيداعه في حساب تابع له ويتم إدارة حساب الاستقرار الإضافي من قبل شركة سي اى كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية (شركة مساهمة مصرية) بصفتها أحد مديري الطرح.

2- هدف الحساب:

دعم استقرار سعر السهم بالسوق لصالح مشتري السهم من خلال الطرح الخاص وذلك بالتعامل من خلال مدير الطرح على أسهم الشركة المصدرة من خلال أمر شراء للأسهم بسعر الطرح النهائي بقيمة المبلغ المنصوص عليه بالفقرة التالية وذلك بنظام حساب الاستقرار المفتوح بالبورصة المصرية لراغبى البيع من المساهمين المشترين في الطرح الخاص فقط.

Matouk
Bassiouny
& Hennawy
12 Mohamed Ali Gohar
Garden City Cairo, Egypt
T: (202) 27634228
F: (202) 27654221

188
arqaam
A.A.

شركة بنيان للتنمية والتجارة

ش.م.م
٢٥٢٥٩
٢٠٢٥/١٨/٢٤

3- الموارد المالية للحساب:

يمول حساب استقرار سعر السهم الإضافي من حصيلة بيع أسهم المساهم البائع في الطرح بنسبة 15% من إجمالي حصيلة الطرح على أن يلتزم السمسار البائع بتجنيب المبلغ من حصيلة الطرح وتودع بحساب تابع له بصفته تابع لأحد مديري الطرح لاستخدام هذه المبالغ لدعم حساب استقرار سعر السهم الإضافي

4- مدة الحساب:

تكون مدة الحساب ثلاثون يوماً ميلادية تبدأ من أول يوم تداول لأسهم الشركة بالبورصة المصرية ويلتزم مدير الطرح المشار إليه بالإفصاح قبل ثلاثة أيام عمل من نهاية مدة الحساب بالإعلان على شاشات البورصة عن آخر تاريخ يحق للراغبين في البيع إيداع أوامر البيع لدى نظام الحساب المفتوح بالبورصة المصرية.

5- كيفية تعامل مدير الطرح على الحساب:

يلتزم مدير الطرح المشار إليه خلال مدة حساب استقرار سعر السهم بتسجيل أمر شراء مفتوح بسعر الطرح النهائي لمدة ثلاثون يوماً ميلادية تبدأ من تاريخ بداية التداول على السهم بالبورصة المصرية من خلال سوق الصفقات الخاصة O.P.R بالبورصة المصرية ويحق للمساهمين المشترين في الطرح الخاص فقط راغبى البيع بتسجيل أوامر بيع بحد أقصى عدد الأسهم المخصص لهم فقط من خلال الطرح الخاص ووفقاً لكشف حساب صادر من شركة مصر للمقاصة وذلك من خلال شركات السمسرة الأعضاء بالبورصة (بحد أقصى سعر الطرح) طوال هذه المدة ، وفي نهاية مدة الحساب سوف يتم تنفيذ كامل أوامر البيع المسجلة الصالحة للتنفيذ من راغبى البيع والتي تتفق مع الشروط الواردة بهذا البند والتي لم يتم الغائها خلال مدة الحساب المشار إليها وفي حالة تجاوز كمية طلبات البيع عن المبلغ المحدد بأمر الشراء سوف يتم تنفيذ الطلبات بالنسبة والتناسب بين كمية الطلبات وكمية أمر الشراء على أساس سعر الطرح النهائي مع جبر الكسور لصالح صغار البائعين من الأصغر إلى الأكبر حتى نفاذ الكمية الواردة بأمر الشراء. علماً بأنه يشترط في الأسهم التي يتم عرضها للبيع أن تكون هي الأسهم المشتراة من خلال الطرح الخاص والتي تم الاحتفاظ بها أو المتبقية منه ويحظر على شركات السمسرة تسجيل أوامر البيع إلا بعد التحقق من ذلك وفقاً لبيان أرصدة العميل وكشف حركة حسابه من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي، حيث لن يسمح بقبول أوامر بيع الأسهم التي تم شراؤها من السوق المفتوح، وعلى أن تتولى شركة الإيداع والقيود المركزي مطابقة الأوامر المسجلة بسوق الصفقات الخاصة O.P.R مع الشروط الواردة بهذا البند وإلغاء أوامر الحجز المخالفة (يترتب على إلغاء أوامر الحجز إلغاء أوامر البيع)، علماً بأنه في حالة عدم الالتزام بما سبق يكون للبورصة اتخاذ ما تراه من إجراءات تجاه المخالفين.

6- تصفية الحساب:

يتم تصفية الحساب خلال خمسة أيام عمل من انتهاء مدة الثلاثين يوماً الميلادية المشار إليه وتنفيذ أوامر الشراء على أن يتم إعادة حصيلة الحساب من أسهم أو مبالغ أو كلاهما كالتالي:

- في حالة وجود مبالغ متبقية من "مبلغ الحساب" يتم إعادتها إلى المساهم البائع في الطرح ممول الحساب.
- في حالة وجود أسهم: تؤول هذه الأسهم إلى المساهم البائع في الطرح على أن يتم نقل ملكية تلك الأسهم بالبورصة وفقاً للقواعد المنظمة لذلك والمعمول بها بالبورصة المصرية.

البند العاشر: محددات عامة:

أقر أنا/ طارق محمد مدحت عبد الهادي عبد الرحمن بصفتي العضو المنتدب لشركة بانيان للتنمية و التجارة ش.م.م بدقة وصحة المعلومات الإفصاحات الواردة في نشره الطرح، وانه لا توجد وقائع أخرى جوهرية يمكن ان يؤدي عدم تضمينها لهذه النشرة الي عدم تعبير ما ورد بالنشرة بصورة عادله عن وضع الشركة موضع الطرح .وان جميع ما ورد بتلك النشرة يخضع لأحكام القوانين السارية بجمهورية مصر العربية بما في ذلك القانونين 159 لسنة 1981 و 95 لسنة 1992 ولائحتيهما التنفيذيتين.

التوقيع: 

قام المستشار القانوني للشركة في عملية الطرح بمراجعته نشرة الطرح مع كافة أطراف الطرح في ضوء المستندات والمعلومات المقدمة من الشركة ومراقب حساباتها وتحت مسؤوليتهما طبقاً للقانون والقواعد المنظمة والمعمول بها ويقتصر مراجعة المستشار القانوني لنشرة الطرح على المسائل المتعلقة بقواعد القيد واحكام القوانين المنظمة للطرح وتقع مسؤولية صحة الطرح العام والخاص على مدير الطرح والشركة.

تقر الشركة بأنه تمت صياغة ومراجعة نشرة الطرح في ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (48) لسنة 2019 مع مراعاة الآتي :

- 1- أن نشرة الطرح قد تم إعدادها مع كافة أطراف الطرح وفقاً للقوانين والقواعد المنظمة والمعمول بها وبناءً على المستندات والملفات والمعلومات والبيانات والإفصاحات المقدمة من الشركة وعلى مسؤوليتها.
- 2- أن المستندات المقدمة التي تمت مراجعتها هي أحدث نسخ لكل مستند مقدم وأنه لم يتم تعديلها أو إلغاؤها بعد التاريخ المبين عليها.
- 3- التزمت الشركة ومازالت تلتزم بجميع التزامات الإفصاح القانوني التي تفرضها أي قوانين أو لوائح أو قواعد أو جهة حكومية ذات اختصاص على الشركة.
- 4- لم تحذف الشركة من المستندات المقدمة أي مستند أو معلومات أو بيانات أو إفصاحات جوهرية أو غير ذلك من المسائل الجوهرية.
- 5- تم التصديق على جميع محاضر مجلس الإدارة والجمعيات العامة للمساهمين وغيرها من محاضر الاجتماعات لإجراءات الطرح على النحو الواجب من قبل الجهات الحكومية المعنية وتم الإفصاح عنها وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.
- 6- لقد قامت الشركة بإدراج جميع المعلومات الجوهرية في نشرة الطرح في ضوء ما يتطلبه القانون والقواعد السارية.

شركة بنيان للتعمية والتجارة

شماره ۲۴۹۹

A.A.

شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م



المستشار القانوني للشركة
في الطرح

المستثمار المالي المستقل

مراقب الحسابات

وكيل ومسوق للطرح

مدير الطرح

مدير الطرح

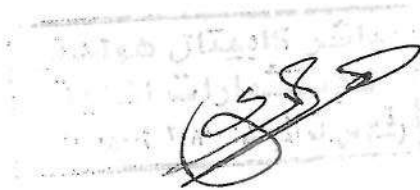
مديري الطرح:

أقر أنا / عمرو عبد الكريم توحيد هلال بصفتي العضو المنتدب لشركة سي أي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية ش.م.م (مدير الطرح) بمسئولتي عن أعمال الترويج الخاصة بالطرح وكذا بحصولي على كافة البيانات والمعلومات التي رايبتها ضرورية واني بذلت عناية الرجل الحريص للتأكد من أن المعلومات المقدمة للهيئة العامة للرقابة المالية دقيقة وكاملة ومتفقة ومبادئ وأسس الطرح الصادرة عن الهيئة وفقا للأحكام والقواعد، وأن نشر الطرح لا تخفي أي معلومات كان يجب ذكرها للمستثمرين عن نشاط شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م محل الطرح بحيث لا تكون المعلومات مضللة، وأقر بأنه تم الاحتفاظ بسجلات دقيقة لكافة الاشخاص أو الشركات أو الجهات التي تم توزيع مذكرة أو نشر الطرح عليهم بغرض الطرح الخاص.

أقر أنا / راضي محمود محمد الحلو بصفتي **رئيس مجلس إدارة** لشركة أرقام كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات والاستشارات المالية عن الأوراق المالية ش.م.م (مدير الطرح) بمسئوليتي عن أعمال الترويج الخاصة بالطرح وكذا بحصولي على كافة البيانات والمعلومات التي رايتهأ ضرورية والتي بذلت عناية الرجل الحريص للتأكد من أن المعلومات المقدمة للهيئة العامة للرقابة المالية دقيقة وكاملة ومتفقة ومبادئ وأسس الطرح الصادرة عن الهيئة وفقا للأحكام والقواعد، وأن نشرة الطرح لا تخفي أي معلومات كان يجب ذكرها للمستثمرين عن نشاط شركة بنبان للتنمية والتجارة ش.م.م محل الطرح بحيث لا تكون المعلومات مضللة، وأقر بأنه تم الاحتفاظ بسجلات دقيقة لكافة الأشخاص أو الشركات أو الجهات التي تم توزيع مذكرة أو نشرة الطرح عليهم بغرض الطرح الخاص.

مراقب حسابات واعتماد النشرة:

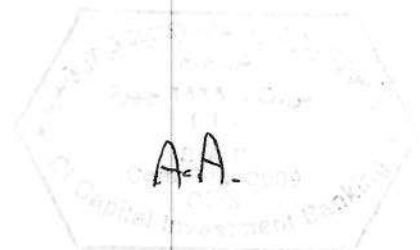
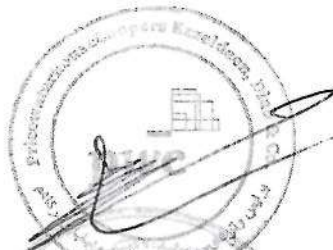
بصفتي مراقب حسابات شركة بنیان للتنمية والتجارة ش.م.م. أطلعنا على نشرة الطرح الموضحة أعلاه وطابقنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات وفقا لتقاريرنا المشار إليها أعلاه ووجدناها صحيحة ومتفقة مع متطلبات واحكام القانون رقم 159 لسنة 1981 والقانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحتيهما التنفيذية بشأن.



[Handwritten signature]

شركة بنیان التسمیه و التجارة

شماره ۲۰۴۵۹



BONYAN

REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م

Matouk Bassiouny & Hennawy

المستشار القانوني للشركة
في الشرح

bakertilly

المستشار المالي المستقل

pwc

مراقب الحسابات

مباشر

وكيل ومسوق للطرح

arqaam
CAPITAL

مدير الطرح

ICI
CAPITAL

مدير الطرح

الشركة المصدرة	مدير الطرح	مدير الطرح	وكيل ومسوق للطرح	اسم المؤسسة:
شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م	شركة سي أي كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات في الأوراق المالية	شركة ارقام كابيتال لترويج وتغطية الاكتتابات والاستشارات المالية عن الأوراق المالية	شركة مباشر كابيتال هولدينج للاستثمارات المالية	
				التوقيع:
خاتم المؤسسة:	شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م ٢٠٢٤/٢٠٢٤ ٢٠٢٤/٢٠٢٤			

المستشار المالي المستقل	مراقب حسابات الشركة	المستشار القانوني للشركة	اسم المؤسسة:
بيكرتلي للاستشارات المالية عن الأوراق المالية	مكتب برايس وترهاوس كوبرز عز الدين ودياب وشركاهم	مكتب معتوق وبسيوني وحناوي للاستشارات القانونية والمحاماة	
			التوقيع:
خاتم المؤسسة:			

شركة بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م
٢٠٢٤/٢٠٢٤
٢٠٢٤/٢٠٢٤

إشعار هام

- 1- ينطوي الاستثمار في أسهم الشركات على مخاطر معينة يجب ان تؤخذ في الاعتبار، ويجب على المستثمرين المحتملين ان يقوموا بكل عناية وحرص بقراءة اعلان هذه النشرة والمرفقات المتعلقة به، ويتوجب عليهم قبل اتخاذ قرار شراء الاسهم التشاور مع مستشارين او جهات متخصصة حول عوامل المخاطرة في الاسهم والتنبيؤات والتقديرات المستقبلية المتفائلة في ضوء افتراضات الدراسة وكافة المعلومات الواردة بإعلان نشرة الطرح والمرفقات المتعلقة بها ومدى جدوى الاستثمار في هذه الاسهم، وتوافقها مع ظروفهم الاستثمارية. ويعد تقديم طلبات أو تقديم أوامر الشراء من المستثمرين لأي عدد من الأسهم المعروضة للبيع سواءً من خلال الطرح العام او الخاص بمثابة علم وقبول وموافقة صريحة منهم على كافة ما ورد بنشرة الطرح من شروط وبيانات.
- 2- تتحمل الشركة كامل المسؤولية عن دقة وصحة المعلومات الواردة في اعلان نشرة الطرح وتؤكد انه لا توجد وقائع اخري يمكن ان يؤدي تعمد عدم تضمينها لهذه النشرة الى جعل أي افادة واردة فيه مضلله.
- 3- قد اعدت هذه النشرة على مسئولية الممثل القانوني للشركة والمستشار المالي المستقل والمستشارون القانونيون ومراقب حساباتها ومدير الطرح وفقاً لما قدموه من تقارير وشهادات وبيانات، وفقاً لأحكام القواعد والإجراءات المعمول بها في الهيئة العامة للرقابة المالية.
- 4- إنه في ضوء قواعد الطرح العام والخاص الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم 48 لسنة 2019 فقد حصل المستشار القانوني على خطابات وإقرارات موقعة من الممثل القانوني للشركة موجهة للهيئة العامة للرقابة المالية تؤكد صحة الإقرارات والتعهدات والمعلومات التي تم إدراجها في نشرة الطرح من قبل الشركة.
- 5- يقر مدير الطرح بانه المسئول عن القيام بأعمال الترويج الخاصة بهذا الطرح وببذل عناية الرجل الحريص في هذا الشأن.
- 6- تقع مسئولية دقة وصحة ما ورد بدراسة القيمة العادلة للشركة على كل من المستشار المالي المستقل، مراقب الحسابات، والعضو المنتدب للشركة، وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك في مدي معقولية الافتراضات التي بنيت عليها دراسة القيمة العادلة أو أي اطراف أخرى كلاً في حدود اختصاصه وتقع مسئولية المستشار المالي المستقل ومراقب الحسابات في حال عدم الالتزام/ مخالفته معايير التقييم المالي كلاً في حدود اختصاصه، وذلك دون أدنى مسئولية على الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.
- 7- لا تعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على هذه النشرة اعتماداً للجدوى التجارية والاستثمارية لهذه الشركة، كما ان الهيئة العامة للرقابة المالية لا تتحمل أي مسئولية عن كافة البنود والمحتويات بالنشرة ولا تعطي تأكيدات تتعلق بدقتها او اكتمالها وتخلي نفسها صراحة عن أية مسئولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا الاعلان او الاعتماد على جزء منها.
- 8- أي جهة لديها أي اعتراض على ما تضمنه اعلان هذه النشرة من بيانات ومعلومات عليها التقدم لإدارة الهيئة العامة للرقابة المالية او البورصة المصرية قبل تنفيذ الطرح بما لديها من اعتراضات مؤيدة بالمستندات حتى يمكن دراسة اوجه الاعتراض قبل السير في اجراءات تنفيذ الطرح.
- 9- تعد الاقرارات الواردة بالنشرة أو المرفقة بها جزء لا يتجزأ منها، وتشكل التزاماً قانونياً على اطرافها تجاه المستثمرين المرتقبين والهيئة مع الأخذ في الاعتبار بأن التقييم والافتراضات التي بني عليها قد تتغير في ضوء تغير ظروف المنشأة أو السوق أو التشريعات المنظمة.
- 10- صدرت موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على النشر في 2025 / 7 / في ضوء المستندات المقدمة من الشركة وذلك لتنفيذ الطرح دون ادنى مسئولية على الهيئة.