



BONYAN

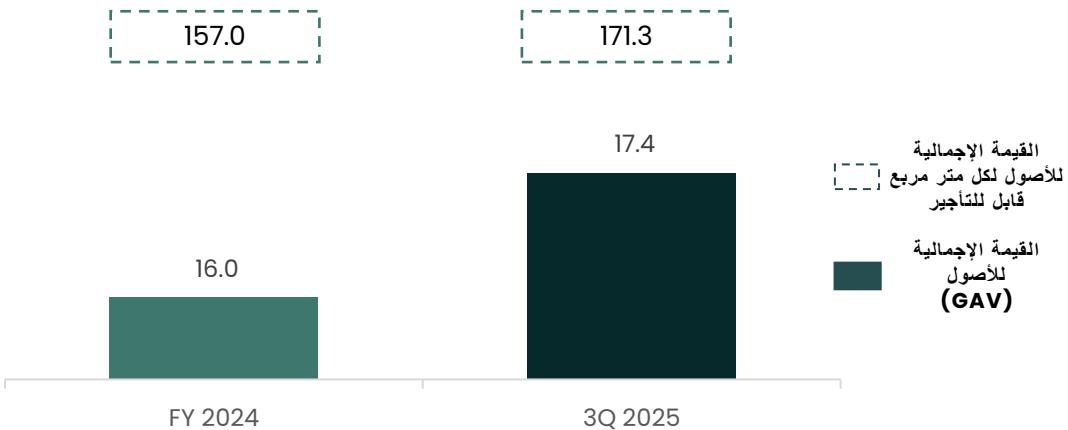
REAL ESTATE INVESTMENTS

تقرير نتائج الأعمال
الربع الثالث من 2025

بنيان تعلن عن نتائج قوية في الربع الثالث من عام 2025 مع نمو ملحوظ في الإيرادات الإيجارية

أعلنت شركة بنيان للتنمية والتجارة عن تحقيق نتائج قوية في الربع الثالث من عام 2025، مدفوعة بنمو القيمة الإجمالية للأصول (GAV) لتصل إلى 17.4 مليار جنيه مصرى، ونمو الإيرادات الإيجارية بنسبة 27%， مع حفاظ الشركة على هامش صافى ربح قوى بلغ 67%， مما يعكس قوة واستدامة أداء الشركة.

تطور القيمة الإجمالية للأصول¹ (GAV) (مليار جنيه مصرى) |
القيمة الإجمالية للأصول لكل متر مربع قابل للتأجير (GLA) (ألف جنيه/متر مربع)



تعليق العضو المنتدب

يُعد الربع الثالث من عام 2025 مرحلة محورية في مسيرة نمو شركة بنيان، حيث تميز باستلام الأصل التاسع للشركة، مبني جولدن جيت A5، واستكمال زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصرى. وتوكّد هذه الإنجازات على انضباط الشركة في التنفيذ، وتحفظها المالى، واستمرار ثقة المساهمين في استراتيجية بنيان للنمو طويل الأجل.

تواصل بنيان أداءها كشركة رائدة للاستثمار العقاري في مصر، حيث تمتلك وتدبر محفظة من الأصول التجارية والإدارية من الفئة الأولى (Grade-A)، تقع في مناطق استراتيجية في القاهرة الكبرى. ويستدل نموذج عمل الشركة إلى نهج بسيط وفعال يقوم على تحقيق دخل متكرر من قاعدة مستأجرين قوية، مع توظيف التدفقات النقدية لخدمة التزامات الاستحواذ وإعادة استثمارها لتوسيع المحفظة. وقد أثبتت هذا النهج مرونته وكفاءته عبر مختلف الدورات الاقتصادية، محقّقاً عوائد تفوقت على معدلات التضخم، و مما يشيد بقوة قاعدة أصول الشركة.

ومع استلام مبني A5 رسمياً، وإدراجه ضمن قائمة المركز المالى لبنيان، مما يعزز قاعدة أصول الشركة ويدعم خلق قيمة مستدامة على المدى الطويل. ومن المتوقع أن يبدأ هذا الأصل في تحقيق إيرادات وتدفقات نقية إيجابية اعتباراً من عام 2026. ويعكس هذا الإنجاز سرعة تنفيذ الشركة وقدرتها على توظيف رأس المال بكفاءة وتحقيق القيمة في كل مرحلة من مراحل دورة الاستثمار.

ونتوقع أن يشهد عام 2026 عاماً آخر من النمو القوى في الإيرادات الإيجارية، مدفوعاً ب الإيرادات أصول بارك ستريت وبيست وجولدن جيت، بالإضافة إلى تجديد عقود الإيجار المنتهية وفقاً لأسعار السوق الحالية. ومع الاستفادة من المركز المالى القوى للشركة وانخفاض مستويات المديونية، تواصل بنيان تنفيذ استراتيجية بنيان لتوسيع محفظتها، وتعزيز الدخل الدورى، وتحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهميها."

طارق عبد الرحمن

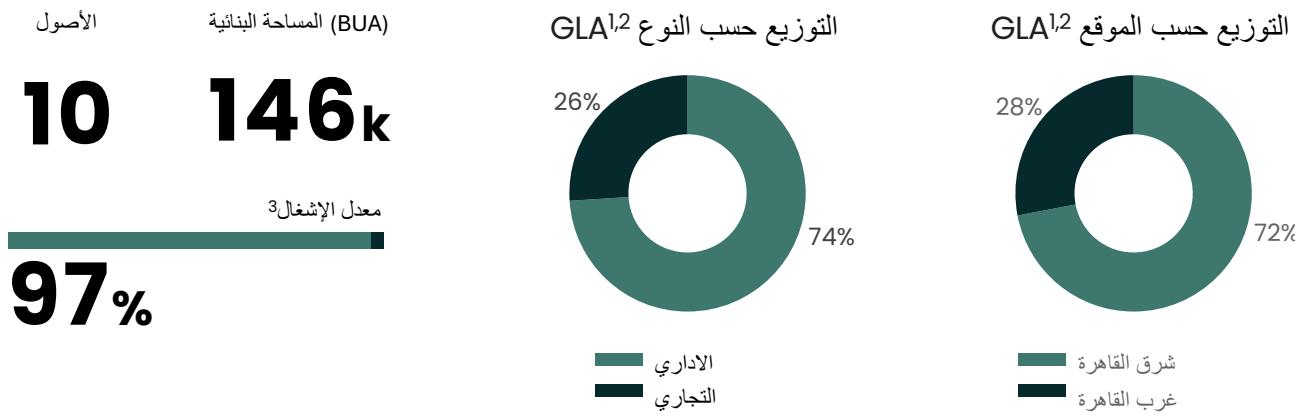
بيان تعلن عن نتائج الربع الثالث / التسعة أشهر من عام 2025:

صافي الربح الربع الثالث من 2025	ارباح التشغيل الربع الثالث من 2025	إيرادات الإيجار الربع الثالث من 2025	القيمة الإجمالية للأصول (GAV) في سبتمبر 2025
779 مليون ج.م 207% نمو سنوي	1,080 مليون ج.م 154% نمو سنوي	202 مليون ج.م 27% نمو سنوي	17.4 مليار ج.م
صافي الربح التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	ارباح التشغيل التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	إيرادات الإيجار التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
1,805 مليون ج.م %1 نمو سنوي	2,562 مليون ج.م -2% نمو سنوي	547 مليون ج.م 32% نمو سنوي	

أبرز المؤشرات المالية للربع الثالث / التسعة أشهر من عام 2025

- إيرادات الإيجارية ارتفعت بنسبة 27% لتصل إلى 202 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بـ 159 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2024، كما ارتفعت بنسبة 32% خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025 لتصل إلى 547 مليون جنيه مصرى مقابل 416 مليون جنيه مصرى خلال نفس الفترة من عام 2024. هذا النمو نتيجة لإعادة تسعير العقود المنتهية المقومة بالجنيه المصري، بالإضافة إلى بدء تحصيل إيرادات الإيجار من أصل بارك ستريت وبيت.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ارتفعت بنسبة 339% لتصل إلى 951 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025. ويعكس هذا الارتفاع زيادة في الاستثمارات العقارية المدرجة في قائمة المركز المالى للشركة نتيجة استلام وتسجيل أصل جولدن جيت. ويعكس هذه الزيادة الكبيرة التزام بنيان باستراتيجيتها المنضبطة في الاستحواذ على الأصول بأسعار ملائمة، بما يتيح تحقيق نمو القيمة العادلة عند الاستلام. وخلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، ارتفعت الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة بنسبة 2% لتصل إلى 2,200 مليون جنيه مصرى. إلا أنها شهدت زيادة نتاجة استلام أصل جولدن جيت على الرغم من تباطؤ معدل ارتفاع قيمة أصول الاستثمار العقارية نظراً لانخفاض معدل التضخم مقارنة بنفس الفترة العام السابق.
- إيرادات بيع الوحدات التجارية: نظراً لمحودية المخزون المتبقى من الوحدات المخصصة للبيع، قررت الإدارة تأجيل عمليات بيع الوحدات التجارية.
- صافي الربح ارتفع بنسبة 207% ليصل إلى 779 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025، بهامش ربح قوي قدره 67%， مقارنة بـ 254 مليون جنيه مصرى وهاشم ربح 49% في الربع الثالث من عام 2024. هذا الارتفاع نتيجة للزيادة في الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة لاستلام أصل جولدن جيت. وخلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، بلغ صافي الربح 1,805 مليون جنيه مصرى بهامش ربح قدره 65% مقارنة بـ 1,790 مليون جنيه مصرى وهاشم ربح 64% خلال نفس الفترة من عام 2024. ويرجع هذا الارتفاع إلى نمو الإيرادات الإيجارية على الرغم من قرار الإدارة بتأجيل بيع الوحدات التجارية خلال الفترة.
- القيمة الإجمالية للأصول (GAV) بلغت 17.4 مليار جنيه مصرى في سبتمبر 2025 مقارنة بـ 15.96 مليار جنيه مصرى في ديسمبر 2024، بزيادة قدرها 9% منذ بداية العام. ويعادل ذلك قيمة إجمالية للأصول تبلغ 171.3 ألف جنيه لكل متر مربع قابل للتأجير (GLA) حتى نهاية سبتمبر 2025.
- زيادة رأس المال: في إطار عملية الطرح العام الأولي، استكملت الشركة اجراءات زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصرى من خلال إصدار 50.4 مليون سهم، ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع إلى 1,704 مليون جنيه مصرى.

أهم المؤشرات التشغيلية



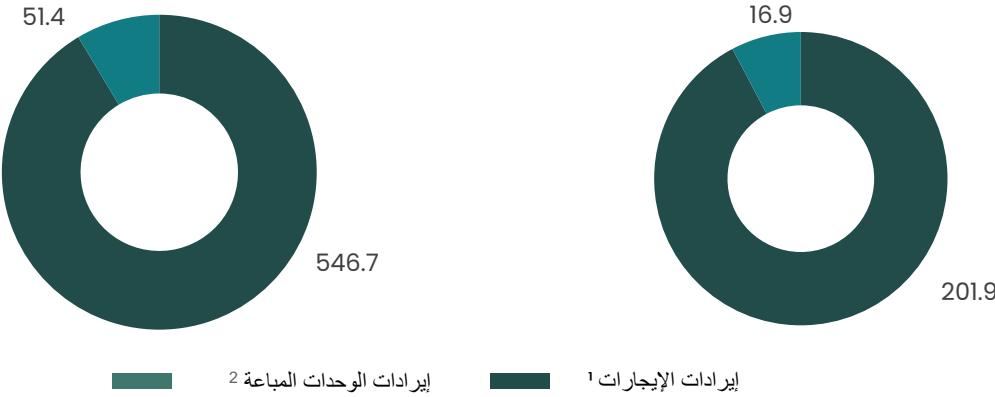
وقعت الشركة عقود إيجار مع خمسة مستأجرين رئيسيين في شرق القاهرة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، ويمثلون معاً نحو 9% من إجمالي الإيرادات الإيجارية خلال نفس الفترة. كما رحبت بنيان بانضمام 12 مستأجرًا جديداً في مشروع ووك أوف كايلر.

تحافظ الشركة على **محفظة متنوعة**، حيث تقع 72% منها في شرق القاهرة و28% في غرب القاهرة، مع الإشارة إلى أن 86% من عمليات الاستحواذ خلال آخر اثنى عشر شهراً كانت في شرق القاهرة.

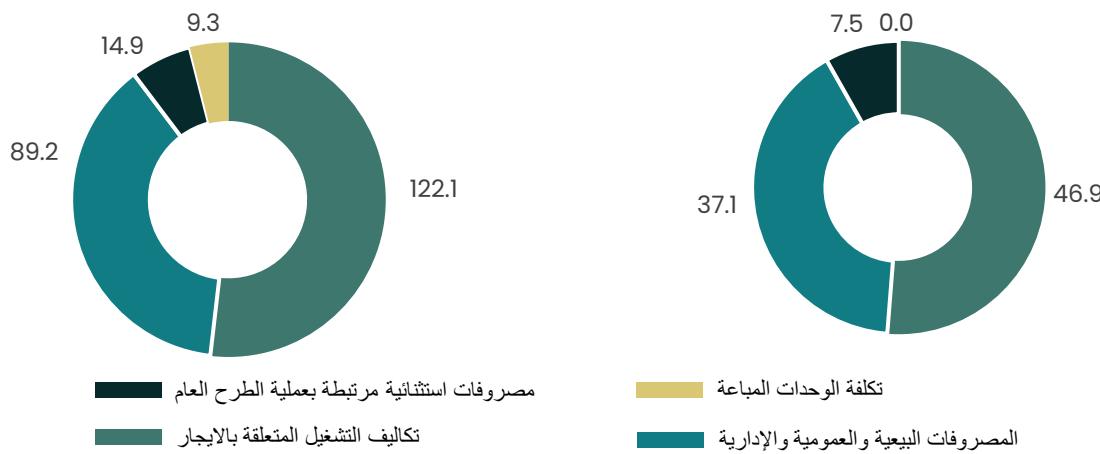
ملخص قائمة الدخل

النوع	القيمة	التغيير	النوع	القيمة	التغيير	النوع	القيمة	التغيير	النوع	القيمة	التغيير
إيرادات إيجارات	415.5	546.7	إيرادات بيع وحدات	221.3	5.8	إيرادات الفاندة على تمويل الوحدات المباعة	23.8	45.6	إجمالي الإيرادات	660.7	598.1
4		31.6%	0.0	-	-97.4%	5	81.9%	-26.9%	299.4	218.8	-26.9%
مجمل الربح	532.8	466.6	هامش مجمل الربح	80.6%	78.0%	الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة	2,153.5	2,200.5	للاستثمارات العقارية	2,609.1	2,561.9
		-12.4%					338.6%	81.1%		154.1%	425.0
أرباح التشغيل			هامش أرباح التشغيل			أرباح الفترة قبل الضرائب الدخل	216.8	950.9	الضرائب الدخل الجارية	2,312.8	2,341.0
										92.7%	91.5%
صافي الربح	485.1	515.8	هامش صافي الربح	6.3%	6.3%	ضرائب الدخل المؤجلة	37.3	20.1	أرباح التشغيل	1,790.4	1,805.1
		0.8%								63.6%	64.5%

تحليل الإيرادات الرابع الثالث من 2025 | مليون ج.م 30 سبتمبر | 30 سبتمبر ج.م



تحليل مصروفات التسعة أشهر حتى 30 سبتمبر 2025 | مليون ج.م 30 سبتمبر 2025 | 30 سبتمبر ج.م



أبرز مؤشرات الدخل في الرابع الثالث من 2025

- الإيرادات الإيجارية¹** ارتفعت في الرابع الثالث من عام 2025 بنسبة 27% لتصل إلى 202 مليون جنيه مصرى، مدفوعة بإعادة تسعيير العقود المنتهية، وبدء تحصيل إيرادات الإيجار من أصل بارك ستريت وبيست.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية** تمثل نحو 81% من إجمالي الدخل في الرابع الثالث من عام 2025، لتصل إلى 951 مليون جنيه مصرى مقارنة بـ 217 مليون جنيه مصرى في الرابع الثالث من عام 2024. ويعكس هذا الارتفاع زيادة في الاستثمارات العقارية المدرجة في قائمة المركز المالي للشركة نتيجة استلام مبني بمساحة 6,888 مترًا مربعًا ضمن مشروع جولدن جيت.
- تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة** بلغت في الرابع الثالث من عام 2025 نحو 47 مليون جنيه مصرى، مما يمثل 23% من إجمالي الإيرادات الإيجارية، مقارنة بنسبة 24% في الرابع الثالث من عام 2024، مما يعكس كفاءة تشغيلية واستدامة الإيرادات الإيجارية لدى الشركة.
- إيرادات بيع وحدات ووك أوف كايرو:** تم تأجيل عملية بيع الوحدات في الرابع الثالث من عام 2025 بشكل استراتيجي نظرًا لمحدودية المخزون المتبقى من الوحدات المتاحة للبيع.

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار.

2- إيرادات الوحدات المباعة: تشمل مبيعات الوحدات التجارية في مشروع ووك أوف كايرو، بالإضافة إلى الفوائد الخاصة بالوحدات المباعة (والتي تمثل الفرق بين القيمة الحالية المعترف بها للمبيعات والقيمة الإجمالية للبيعات، ويتم توزيعها على فترة الأقساط).

ابرز مؤشرات الدخل في الربع الثالث من 2025

- المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (SG&A) بلغت نحو 46 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025، مما يمثل 23% من الإيرادات الإيجارية، مقارنة بـ 28 مليون جنيه مصرى (18% من الإيرادات الإيجارية) في الربع الثالث من عام 2024. ويرجع هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى مصروفات استثنائية مرتبطة بعملية الطرح العام الأولي التي بلغت 7.5 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025.
- الضرائب المؤجلة بلغت 226 مليون جنيه مصرى حتى الربع الثالث من عام 2025. وتمثل هذه الضريبة بندًا غير نقدى ناتجًا عن الأرباح غير المحققة الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة، ولا يتم سدادها إلا عند بيع أصل مسجل ضمن الاستثمارات العقارية للشركة.
- صافي الربح ارتفع بنسبة 207% ليصل إلى 779 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025، بهامش ربح قوي قدره 67%， مقارنة بـ 254 مليون جنيه مصرى وهامش ربح قدره 49% في الربع الثالث من عام 2024. ويرجع هذا الارتفاع إلى الزيادة في الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة نتيجة ادراج أصل جولدن جيت ضمن القوائم المالية.

ملخص قائمة المركز المالي

2024 ديسمبر 31	2025 سبتمبر 30	مليون جنيه مصرى
12,732	15,441	استثمار عقاري
41	77	وحدات متاحة للبيع
185	420	النقدية وما في حكمها
511	349	قروض مستحقة عن عمليات البيع
215	180	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
198	281	أصول اخرى
13,882	16,747	اجمالي الأصول
2,427	2,943	التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
1,067	1,031	اجمالي القروض
154	181	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
213	537	التزامات اخرى
3,862	4,692	اجمالي الالتزامات
1,654	1,704	رأس المال المدفوع
7,922	9,727	أرباح مرحلة
444	624	احتياطي قانوني
10,020	12,055	اجمالي حقوق الملكية
13,882	16,747	اجمالي حقوق الملكية والالتزامات

أهم بنود قائمة المركز المالي في 30 سبتمبر 2025

- الاستثمار العقاري سجل نمواً بنسبة 21% ليصل 15,441 مليون جنيه مصرى في سبتمبر 2025 مقارنة بـ 12,732 مليون جنيه مصرى في ديسمبر 2024. ويعكس هذا الارتفاع لاستلام الأصل النابع للشركة - مبني جولدن جيت - و ادراجها بالقيمة العادلة السوقية. ولا تشمل الاستثمارات العقارية مبني بارك ستريت إدشن الذي يبلغ مساحته القابلة للتأجير 8,178 (GLA) متراً مربعاً، والمقرر استلامه في عام 2027. يعكس نمو الاستثمارات العقارية استراتيجية الإدارة في الاستحواذ على أصول ذات قابلية عالية للنمو، وهو التزام ثابت ومستمر. ويتم تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة السوقية العادلة وفقاً للمادة (34) من معايير المحاسبة المصرية، وذلك بناءً على تقييم يجريه طرف مستقل معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية عند تاريخ إصدار القوائم المالية.
- زيادة رأس المال: في إطار عملية الطرح العام الأولي، استكملت الشركة زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصرى من خلال إصدار 50.4 مليون سهم، ليصل رأس المال المصدر والمدفوع إلى 1,704 مليون جنيه مصرى.
- النقدية وما في حكمها: بلغت 420 مليون جنيه مصرى حتى سبتمبر 2025، مما يوفر سيولة كافية لدعم الخطط طويلة الأجل للشركة.
- قروض مستحقة عن عمليات البيع بلغت أرصدة العملاء الخاصة بعمليات البيع 349 مليون جنيه مصرى في الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بـ 511 مليون جنيه مصرى في نهاية عام 2024، مع استمرار الشركة في تحصيل الأقساط المستحقة من الوحدات التجارية التي تم بيعها مسبقاً.
- التزامات ضريبة الدخل المؤجلة ارتفعت بنسبة 21% نتيجة للأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة المسجلة خلال الفترة، والمدفوعة باستلام مبني جولدن جيت. وتمثل ضرائب الدخل المؤجلة التزاماً غير نقدى، لا يتم سداده إلا في حال قررت الشركة بيع جميع أصولها.
- إجمالي القروض: بلغت 1,031 مليون جنيه مصرى حتى سبتمبر 2025، حيث بلغت نسبة القروض إلى حقوق الملكية 8.6%， ونسبة القروض إلى إجمالي الأصول 6.2%.
- صافي الدين (Net Debt): انخفض بنسبة 31% ليصل إلى 612 مليون جنيه مصرى في سبتمبر 2025، مقارنة بـ 882 مليون جنيه مصرى في ديسمبر 2024. ويرجع هذا التحسن إلى استكمال اجراءات زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصرى، مما عزز المركز المالي للشركة ووضعها على مسار نمو مستدام في المستقبل.
- إجمالي حقوق الملكية (القيمة الدفترية): ارتفع بنسبة 20% في الربع الثالث من عام 2025 ليصل إلى 12,055 مليون جنيه مصرى مقارنة بـ 10,020 مليون جنيه مصرى في نهاية عام 2024. وترجع هذه الزيادة إلى ارتفاع ربح الفترة وبالتالي زيادة الأرباح المرحلية بنسبة 23%， مما يعكس نمواً قوياً في الدخل وارتفاعاً في القيمة العادلة لاستثمارات العقارية نتيجة استلام أصل جولدن جيت وزيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصرى.
- القيمة الدفترية للشركة لا تتضمن مبني بارك ستريت إدشن الذي تبلغ مساحته القابلة للتأجير 8,178 (GLA) متراً مربعاً، نظراً للعدم استلامه بعد.

نبذة عن شركة بنيان

تعد "بنيان" شركة مستقلة رائدة في مجال الاستثمار العقاري، تركز جهودها لخلق قيمة من خلال الاستحواذ والإدارة النشطة للأصول التجارية. تقدم الشركة حلولاً استثمارية للمؤسسات والأفراد الذين يسعون إلى الاستثمار في سوق العقارات المصري من خلال توفير محفظة عقارية متنوعة تدار بشكل احترافي، مع تعزيز فوائد الاستثمار العقاري وتقليل المخاطر المرتبطة به.

تتميز "بنيان" بتقديم عوائد لمستثمريها من خلال مزيج من زيادة قيمة الأصول المملوكة وعوائد إيجارية مستدامة، والتأجير لشركات العالمية و الشركات المحلية الكبرى.

التوقعات المستقبلية

يحتوي هذا التصريح على بيانات حول الأحداث والتوقعات المستقبلية التي تعتبر بيانات "تطلعية" بالمعنى المقصود في المادة (27A) من قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933 وتعديلاته (U.S. Securities Act of 1933, as amended) (ويشار إليها فيما يلي بـ"قانون الأوراق المالية")، والمادة (21E) من قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1934، وتعديلاته. وتنسند هذه التقديرات والبيانات الاستشرافية إلى التوقعات الحالية للأحداث والاتجاهات المستقبلية التي تؤثر أو قد تؤثر على الشركة. إن كلمات مثل "تعتقد" و"تنتوقع" و"تخطط" و"ستهدف" و"تقدر" و"تنتبأ" و"توجه" و"ينبغي" و"نوصل" و"محتمل" و"سوف"، بالإضافة إلى التعبيرات المماثلة ونفي هذه التعبيرات تهدف إلى تحديد البيانات التطلعية، ولكنها ليست الوسيلة الحصرية لتحديد هذه البيانات. وتحضع هذه البيانات التطلعية للعديد من المخاطر والشكوك وهناك عوامل مهمة قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية مادياً عن تلك الواردة في البيانات التطلعية، وبعضها خارج عن سيطرة الشركة. ولا يتحمل أي شخص أي مسؤولية لتحديث أو مراجعة أي بيانات تطلعية بناءً على وقوع أحداث مستقبلية أو ورود معلومات جديدة أو غير ذلك.

العلاقات المستثمرين

محمد حلمي
رئيس قسم علاقات المستثمرين
mhelmy@bonyanegypt.com

جهة اتصال علاقات المستثمرين
invest@bonyanegypt.com

الموقع الإلكتروني لعلاقات المستثمرين
<https://ir.bonyanegypt.com>

الشركة

العنوان:
مبني بالم سنترال الإداري
بالم هيلز أكتوبر
الجيزة، مصر

جهة الاتصال:
+(202) 38861271
info@bonyanegypt.com

الموقع الإلكتروني
<https://bonyanegypt.com>

