



# BONYAN

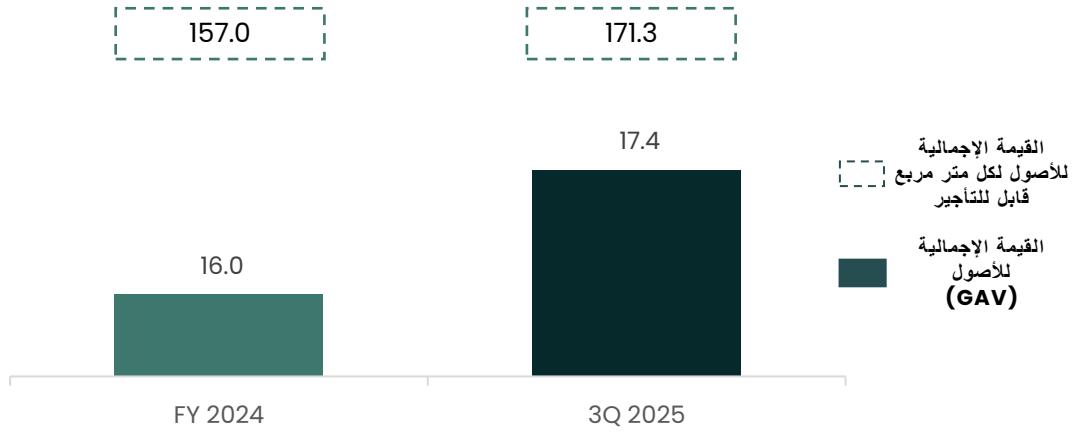
REAL ESTATE INVESTMENTS

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 مصري، ونمو الإيرادات الإيجارية بنسبة 27%، مع حفاظ الشركة على هامش صافي ربح قوي بلغ 67%، مما يعكس قوة واستدامة أداء الشركة.

تطور القيمة الإجمالية للأصول<sup>1</sup> (GAV) (مليار جنيه مصري) |  
القيمة الإجمالية للأصول لكل متر مربع قابل للتأجير (GLA) (الف 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، مبنى جولدن جيت A5، واستكمال زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصري. وتؤكد هذه الإنجازات على انضباط الشركة في التنفيذ، وتحفظها المالي، واستمرار ثقة المساهمين في استراتيجية بنيان للنمو طويل الأجل.

تواصل بنيان أداءها كشركة رائدة للاستثمار العقاري في مصر، حيث تمتلك وتدير محفظة من الأصول التجارية والإدارية من الفئة الأولى (Grade-A)، تقع في مناطق استراتيجية في القاهرة الكبرى. ويستند 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 أثبت هذا النهج مرونته وكفاءته عبر مختلف الدورات الاقتصادية، محققاً عوائد تفوقت على معدلات التضخم، ومما يشيد بقوة قاعدة أصول الشركة.

ومع استلام مبنى A5 رسميًا، وإدراجه ضمن قائمة المركز المالي لبنيان، مما يعزز قاعدة أصول الشركة ويدعم خلق قيمة مستدامة على المدى الطويل. ومن المتوقع أن يبدأ هذا الأصل في تحقيق إيرادات وتدفقات نقدية إيجابية اعتبارًا 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 عامًا آخر من النمو القوي في الإيرادات الإيجارية، مدفوعًا بإيرادات أصول بارك ستريت ويست وجولدن جيت، بالإضافة إلى تجديد عقود الإيجار المنتهية وفقًا لأسعار السوق الحالية. ومع الاستفادة من المركز المالي القوي للشركة وانخفاض مستويات المديونية، تواصل بنيان تنفيذ استراتيجيتها في توسيع محفظتها، وتعزيز الدخل الدوري، وتحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهميها."

طارق عبد الرحمن

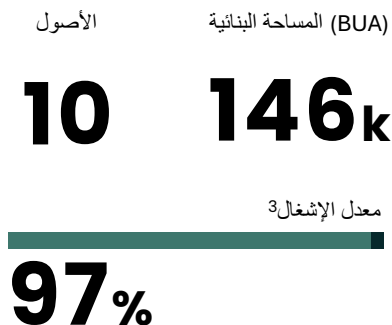
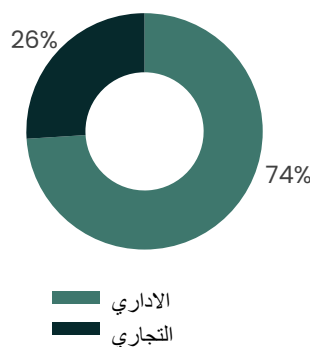
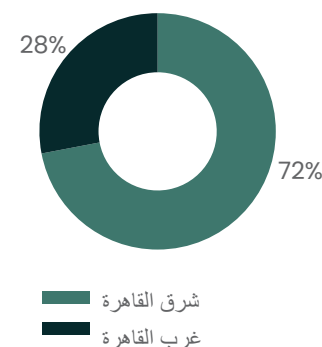
## بنیان تعلن عن نتائج الربع الثالث / التسعة أشهر من عام 2025:

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

## أبرز المؤشرات المالية للربع الثالث / التسعة أشهر من عام 2025

- الإيرادات الإيجارية ارتفعت بنسبة 27% لتصل إلى 202 مليون جنيه مصري في الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بـ 159 مليون جنيه مصري في الربع الثالث من عام 2024، كما ارتفعت بنسبة 32% خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025 لتصل إلى 547 مليون جنيه مصري مقابل 416 مليون جنيه مصري 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 ويست.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ارتفعت بنسبة 339% لتصل إلى 951 مليون جنيه مصري في الربع الثالث من عام 2025. ويعكس هذا الارتفاع زيادة في الاستثمارات العقارية المدرجة في قائمة المركز المالي للشركة نتيجة استلام وتسجيل أصل جولدن جيت. وتعكس هذه الزيادة الكبيرة التزام بنیان 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 مصري. إلا أنها شهدت زيادة نتيجة استلام أصل جولدن جيت علي الرغم من تباطؤ معدل ارتفاع قيمة أصول الاستثمارات العقارية نظرًا لانخفاض معدل التضخم مقارنة بنفس الفترة العام السابق.
- إيرادات بيع الوحدات التجارية : نظرًا لمحدودية المخزون المتبقي من الوحدات المخصصة للبيع، قررت الإدارة تأجيل عمليات بيع الوحدات التجارية.
- صافي الربح ارتفع بنسبة 207% ليصل إلى 779 مليون جنيه مصري في الربع الثالث من عام 2025، بهامش ربح قوي قدره 67%، مقارنة بـ 254 مليون جنيه مصري وهامش 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 مصري بهامش ربح قدره 65% مقارنة بـ 1,790 مليون جنيه مصري وهامش 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 مصري في سبتمبر 2025 مقارنة بـ 15.96 مليار جنيه مصري 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 طرح العام الأولي، استكملت الشركة اجراءات زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصري من خلال إصدار 50.4 مليون سهم، ليصبح رأس المال المصدر والمدفوع إلى 1,704 مليون جنيه مصري.

## أهم المؤشرات التشغيلية

التوزيع حسب النوع GLA<sup>1,2</sup>التوزيع حسب الموقع GLA<sup>1,2</sup>

وقّعت الشركة عقود إيجار مع خمسة مستأجرين رئيسيين في شرق القاهرة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، ويمثلون معًا نحو 9% من إجمالي الإيرادات الإيجارية خلال نفس الفترة. كما رحبت بنين بانضمام 12 مستأجرًا جديدًا في مشروع ووك أوف كايرو.

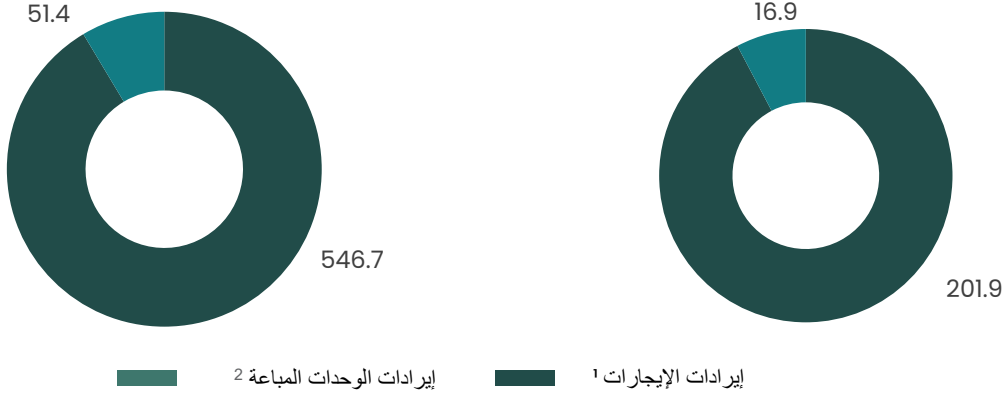
تحافظ الشركة على محفظة متنوعة، حيث تقع 72% منها في شرق القاهرة و28% في غرب القاهرة، مع الإشارة إلى أن 86% من عمليات الاستحواذ خلال آخر اثني عشر شهراً كانت في شرق القاهرة.

## ملخص قائمة الدخل

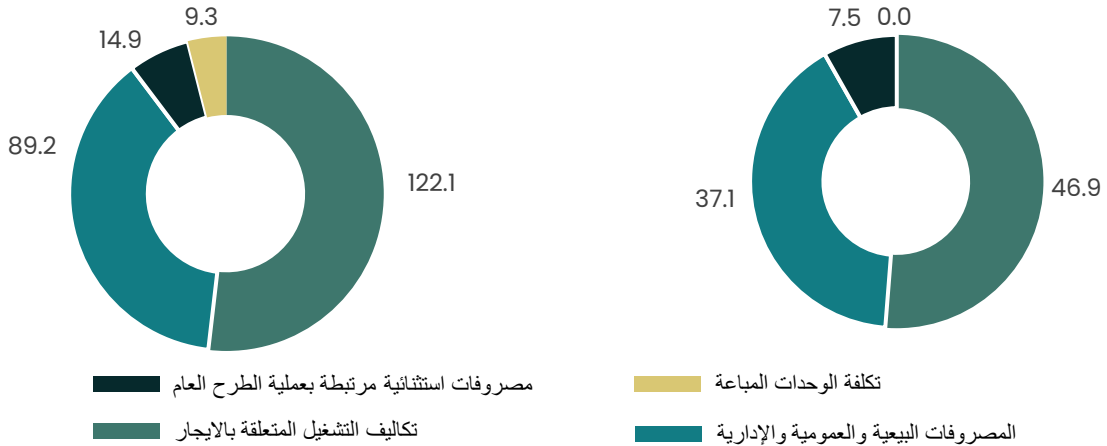
مليون جنيه مصري	الربع الثالث من 2025	الربع الثالث من 2024	التغيير	التسعة أشهر حتى 30 سبتمبر 2025	التسعة أشهر حتى 30 سبتمبر 2024	التغيير
إيرادات إيجارات 4	201.9	159.3	26.7%	546.7	415.5	31.6%
إيرادات بيع وحدات	0.0	130.7	-	5.8	221.3	-97.4%
إيرادات الفائدة على تمويل الوحدات المباعة 5	16.9	9.3	81.9%	45.6	23.8	91.9%
إجمالي الإيرادات	218.8	299.4	-26.9%	598.1	660.7	-9.5%
مجموع الربح	171.9	242.9	-29.2%	466.6	532.8	-12.4%
هامش مجموع الربح	78.6%	81.1%		78.0%	80.6%	
الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	950.9	216.8	338.6%	2,200.5	2,153.5	2.2%
أرباح التشغيل	1,079.7	425.0	154.1%	2,561.9	2,609.1	-1.8%
هامش أرباح التشغيل	92.3%	82.3%		91.5%	92.7%	
أرباح الفترة قبل الضرائب الدخل	1,017.4	316.5	221.4%	2,341.0	2,312.8	1.2%
ضرائب الدخل الجارية	12.0	31.0	-61.2%	20.1	37.3	-46.2%
ضرائب الدخل المؤجلة	226.1	31.3	622.7%	515.8	485.1	6.3%
صافي الربح	779.3	254.2	206.5%	1,805.1	1,790.4	0.8%
هامش صافي الربح	66.6%	49.3%		64.5%	63.6%	

GLA-1: إجمالي المساحة القابلة للتأجير 2-تشمل إجمالي المساحات القابلة للتأجير (GLA) لأصول ركون وبارك ستريت ويست وبارك ستريت إدشن 3- معدل الإشغال لا يشمل الأصول التي لم يتم استلامها بعد ووحدات المخازن في اليدروم 4 -إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار. 5- فوائد الوحدات المباعة: هي الفرق بين القيمة الحالية المعترف بها للمبيعات والقيمة الاجمالية للمبيعات التي تُسجل عند سداد الأقساط.

تحليل الإيرادات الربع الثالث من 2025 | مليون ج.م تحليل الإيرادات التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر | مليون ج.م



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



## أبرز مؤشرات الدخل في الربع الثالث من 2025

- الإيرادات الإيجارية<sup>1</sup> ارتفعت في الربع الثالث من عام 2025 بنسبة 27% لتصل إلى 202 مليون جنيه مصري، مدفوعة بإعادة تسعير العقود المنتهية، وبدء تحصيل إيرادات الإيجار من أصل بارك ستريت ويست.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تمثل نحو 81% من إجمالي الدخل في الربع الثالث من عام 2025، لتصل إلى 951 مليون جنيه مصري مقارنة بـ 217 مليون جنيه مصري في الربع الثالث من عام 2024. ويعكس هذا الارتفاع زيادة في الاستثمارات العقارية المدرجة في قائمة المركز المالي للشركة نتيجة استلام مبنى بمساحة 6,888 مترًا مربعًا ضمن مشروع جولدن جيت.
- تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة بلغت في الربع الثالث من عام 2025 نحو 47 مليون جنيه مصري، مما يمثل 23% من إجمالي الإيرادات الإيجارية، مقارنة بنسبة 24% في الربع 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 الربع الثالث من عام 2025 بشكل استراتيجي نظرًا لمحدودية المخزون المتبقي من الوحدات المتاحة للبيع.

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار والصيانة، 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 للمبيعات، ويتم توزيعها على فترة الأقساط).

## أبرز مؤشرات الدخل في الربع الثالث من 2025

- **المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (SG&A)** بلغت نحو 46 مليون جنيه مصري في الربع الثالث من عام 2025، مما يمثل 23% من الإيرادات الإيجارية، مقارنة بـ 28 مليون جنيه مصري (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 مصري في الربع الثالث من عام 2025.
- **الضرائب المؤجلة** بلغت 226 مليون جنيه مصري حتى الربع الثالث من عام 2025. وتمثل هذه الضريبة بنداً غير نقدي ناتجاً 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 مصري في الربع الثالث من عام 2025، بهامش ربح قوي قدره 67%، مقارنة بـ 254 مليون جنيه مصري 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

31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	مليون جنيه مصري
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 أخرى
<b>13,882</b>	<b>16,747</b>	<b>إجمالي الأصول</b>
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 أخرى
<b>3,862</b>	<b>4,692</b>	<b>إجمالي الالتزامات</b>
1,654	1,704	رأس المال المدفوع
7,922	9,727	أرباح مرحلة
444	624	احتياطي قانوني
<b>10,020</b>	<b>12,055</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>13,882</b>	<b>16,747</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>



## أهم بنود قائمة المركز المالي في 30 سبتمبر 2025

- **الاستثمار العقاري** سجل نموًا بنسبة 21% ليسجل 15,441 مليون جنيه مصري في سبتمبر 2025 مقارنة بـ 12,732 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2024. ويعكس هذا الارتفاع لاستلام الأصل التاسع للشركة - مبنى جولدن جيت- و ادراجه بالقيمة العادلة السوقية. ولا تشمل الاستثمارات العقارية مبنى بارك ستريت إدشن الذي يبلغ مساحته القابلة للتأجير 8,178 (GLA) مترًا مربعًا، 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 وفقًا 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 مصري من خلال إصدار 50.4 مليون سهم، ليصل رأس المال المصدر و المدفوع إلى 1,704 مليون جنيه مصري.
- **النقدية وما في حكمها:** بلغت 420 مليون جنيه مصري 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 مصري في الربع الثالث من عام 2025 مقارنة بـ 511 مليون جنيه مصري في نهاية عام 2024، مع استمرار الشركة في تحصيل الأقساط المستحقة من الوحدات التجارية التي تم بيعها مسبقًا.
- **التزامات ضريبة الدخل المؤجلة** ارتفعت بنسبة 21% نتيجة للأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة المسجلة خلال الفترة، والمدفوعة باستلام مبنى جولدن جيت. وتمثل ضرائب الدخل المؤجلة التزامًا غير نقدي، لا يتم سداؤه إلا في حال قررت الشركة بيع جميع أصولها.
- **إجمالي القروض:** بلغت 1,031 مليون جنيه مصري حتى سبتمبر 2025، حيث بلغت نسبة القروض إلى حقوق الملكية 8.6%، ونسبة القروض إلى إجمالي الأصول 6.2%.
- **صافي الديون (Net Debt):** انخفض بنسبة 31% ليصل إلى 612 مليون جنيه مصري في سبتمبر 2025، مقارنة بـ 882 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2024. ويرجع هذا التحسن إلى استكمال إجراءات زيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصري، 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 مصري مقارنة بـ 10,020 مليون جنيه مصري في نهاية عام 2024. وترجع هذه الزيادة إلى ارتفاع صافي ربح الفترة و بالتالي زيادة الأرباح المرحلة بنسبة 23%، مما يعكس نموًا قويًا في الدخل وارتفاعًا في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية نتيجة استلام أصل جولدن جيت وزيادة رأس المال بمبلغ 250 مليون جنيه مصري.
- **القيمة الدفترية للشركة** لا تتضمن مبنى بارك ستريت إدشن الذي تبلغ مساحته القابلة للتأجير 8,178 (GLA) مترًا مربعًا، نظرًا لعدم 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 والشركات 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. وتستند هذه التقديرات والبيانات الاستشرافية إلى التوقعات الحالية للأحداث والاتجاهات المستقبلية التي تؤثر أو قد تؤثر على الشركة. إن كلمات مثل "نعتقد" و"نتوقع" و"نخطط" و"نستهدف" و"نقدر" و"نتنبأ" و"نوجه" و"ينبغي" و"نواصل" و"محتمل" و"سوف"، بالإضافة إلى التعبيرات المماثلة ونفي هذه التعبيرات تهدف إلى تحديد البيانات التطلعية، ولكنها ليست الوسيلة الحصرية لتحديد هذه البيانات. وتخضع 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.

## علاقات 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:

مبنى بالم سنترال الإداري

بالم هيلز أكتوبر

الجيزة، مصر

## جهة الاتصال:

+ (202) 38861271

info@bonyanegypt.com

## الموقع الإلكتروني

<https://bonyanegypt.com>