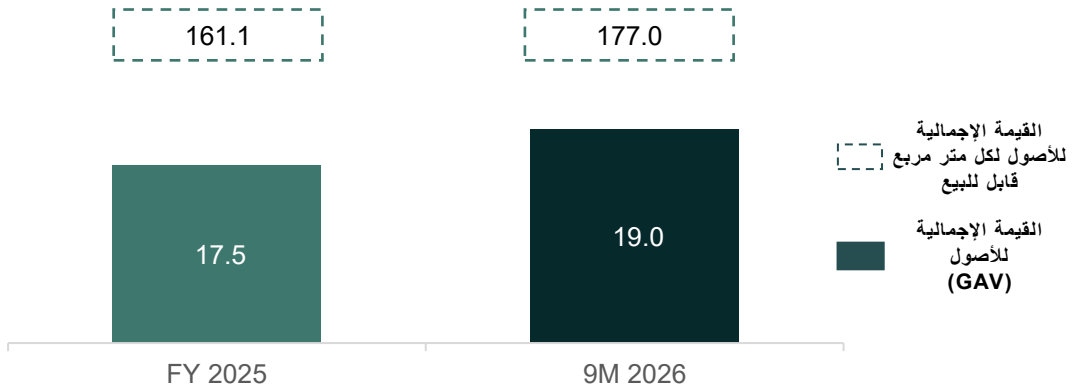


تقرير نتائج الأعمال
الربع الثالث من 2026

بنيان تحقق أداءً تشغيليًا قويًا خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بنمو 129% في صافي الأرباح المتكررة و19% في الإيرادات الإيجارية

بنيان تعلن عن نتائج مالية قوية خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مدعومة باستمرار إعادة تسعير العقود الإيجارية، ونمو صافي الأرباح المتكررة[3] بنسبة 129% إلى 219 مليون جنيه، والتدفقات النقدية التشغيلية بنسبة 22% إلى 516 مليون جنيه، بما يعكس استمرار الأداء التشغيلي القوي لمحفظة أصول الشركة.

تطور القيمة الإجمالية للأصول [1](GAV)(مليار جنيه مصري) | القيمة الإجمالية للأصول لكل متر مربع قابل للبيع [2](GSA) (ألف جنيه/متر مربع)



تعليق العضو المنتدب

"حققت شركة بنيان أداءً قويًا خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مع استمرارها في تنفيذ استراتيجيتها لتعظيم قيمة محفظة أصولها. ارتفع صافي الربح المتكرر بنسبة 129% ليبلغ 219 مليون جنيه مصري، ونمت التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بنسبة 22% لتصل إلى 516 مليون جنيه. ويعود هذا النمو إلى إعادة تسعير عقود الإيجار، وبدء مساهمة العقود الجديدة، وانخفاض تكاليف التمويل، والإدارة المالية المنضبطة.

وارتفعت إيرادات الإيجارات بنسبة 19% لتصل إلى 649 مليون جنيه، مدفوعة باستمرار إعادة تسعير عقود الإيجار، ومساهمة المستأجرين الجدد، إلى جانب الزيادات السنوية التعاقدية. وخلال الفترة، نجحت الشركة في تجديد عقود الإيجار مع سبعة مستأجرين، من بينهم ثلاثة مستأجرين بمشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo)، بزيادة في القيم الإيجارية بلغت 76% مقارنة بالمستويات السابقة، وأربعة مستأجرين بشرق القاهرة بزيادة بلغت 47%. كما أبرمت الشركة عقود إيجار مع خمسة عشر مستأجرًا جديدًا عبر محفظة أصولها.

خلال شهر أكتوبر مجلس إدارة الشركة وافق على برنامج شراء أسهم خزينة بحد أقصى قدره 4% من رأس المال المصدر للشركة. وبناءً على مستويات سعر السهم الحالية يرى مجلس الإدارة أن سهم بنيان يمثل فرصة استثمارية جذابة.

وبالنظر إلى الفترة المقبلة، تواصل الشركة التركيز على تعظيم قيمة محفظتها العقارية من خلال إعادة تسعير الإيجارات المنتهية، وتعزيز التدفقات النقدية المتكررة، إلى جانب انتقاء فرص بيع الوحدات بمشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo). تمتلك الشركة محفظة من الأصول التجارية المتميزة من الفئة الأولى (Grade-A)، إلى جانب هيكل رأسمالي متحفظ، مما يؤدي إلى تحقيق قيمة طويلة الأجل لمساهميها."

طارق عبد الرحمن

1- **القيمة الإجمالية للأصول: (GAV)** تعتمد على تقييم مُجري من قبل مقيم مستقل معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية، وتشمل جميع الأصول المملوكة للشركة وعددها 10 أصول.
2- **القيمة الإجمالية للأصول لكل متر مربع قابل للبيع :(GSA)** المساحة التي يتم احتسابها في حال بيع الأصول
3- **صافي الربح المتكرر:** يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة.

بنيان تعلن عن نتائج الربع الثالث / التسعة أشهر من 2026:

إيرادات الإيجارات[1] الربع الثالث من 2026	إيرادات بيع الوحدات[2] الربع الثالث من 2026	صافي الربح المتكرر[3] الربع الثالث من 2026	صافي الربح الربع الثالث من 2026
247 مليون ج.م	**26** مليون ج.م	**110** مليون ج.م	**226** مليون ج.م
نمو سنوي 22%	**نمو سنوي 55%**	**نمو سنوي 142%**	**نمو سنوي -71%**

إيرادات الإيجارات[1] التسعة أشهر من 2026	إيرادات بيع الوحدات[2] التسعة أشهر من 2026	صافي الربح المتكرر[3] التسعة أشهر من 2026	صافي الربح التسعة أشهر من 2026
649 مليون ج.م	**230** مليون ج.م	**219** مليون ج.م	**1,268** مليون ج.م
نمو سنوي 19%	**نمو سنوي 347%**	**نمو سنوي 129%**	**نمو سنوي -30%**

أبرز المؤشرات المالية للربع الثالث / التسعة أشهر من عام 2026

- **إيرادات الإيجارات[1]** ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 247 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما ارتفعت بنسبة 19% لتسجل 649 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام. وجاء هذا النمو مدعومًا ببدء تحقيق إيرادات إيجارية من التعاقدات الجديدة مع شركة نستله (Nestlé) بمبنى جولدن جيت ومبنى 44، وشركة كورتك (Kortech) بمبنى 106B، إلى جانب نمو إيرادات الإيجارات بمشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) بنسبة 42%، إلى جانب الزيادات السنوية في القيم الإيجارية وفقًا للشروط التعاقدية.

- **إيرادات بيع الوحدات التجارية[2]:** خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، أتمت الشركة بيع أربع وحدات بالطابق السفلي ووحدة إدارية، بإجمالي مساحة 1,674 مترًا مربعًا، وبقيمة تعاقدية إجمالية بلغت 221 مليون جنيه. بالإضافة إلى ذلك حصلت الشركة على حجز لبيع وحدة بمساحة 634 مترًا مربعًا لأحد البنوك، بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع استكمال إجراءات البيع وإتمام الصفقة خلال الربع الرابع من عام 2026.

- **صافي الربح المتكرر[3]** ارتفع بنسبة 142% ليصل إلى 110 ملايين جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما ارتفع بنسبة 129% ليسجل 219 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مدعومًا بارتفاع القيم الإيجارية وزيادة المبيعات وانعكاسهما على صافي الربح، إلى جانب نمو إيرادات الفوائد.

- **صافي الربح** بلغ 226 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، مقارنةً بنحو 779 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، كما سجل 1,268 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقابل 1,805 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من العام السابق. ويعود هذا التراجع إلى ارتفاع قاعدة المقارنة خلال عام 2025، نتيجة تحقيق أرباح استثنائية ناتجة عن إعادة تقييم أصل جولدن جيت (Golden Gate) بالقيمة العادلة عقب استلامه في الربع الثالث من العام الماضي، وقد انعكس هذا الأثر الاستثنائي على نتائج الفترة المقارنة، في حين واصلت الشركة تحقيق نمو قوي في أرباحها المتكررة خلال عام 2026، بما يعكس تحسن الأداء التشغيلي واستدامة مصادر الدخل.

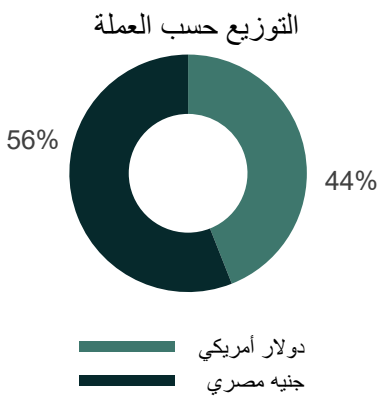
1- **إيرادات الإيجارات:** تشمل الإيجار والصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار 2- تشمل **إيرادات المبيعات** إيرادات بيع الوحدات والفوائد المرتبطة بالوحدات المباعة 3- **صافي الربح المتكرر:** يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة. 4- **صافي إيرادات الفوائد:** يشمل إيرادات الفوائد ومصروفات الفوائد والأرباح الناتجة عن الأصول المالية.

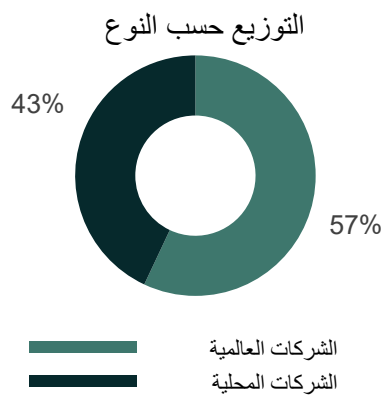
أهم المؤشرات التشغيلية

عدد المستأجرين[1]	المساحة البنائية (BUA	الأصول
101	**144** ألف	**10**

إيجار المتر المربع[2] (سبتمبر 2026)	تجديد العقود – التسعة أشهر 2026	المستأجرون الجدد
1,072	**7**	**15**
زيادة 38% من ديسمبر 2025	**زيادة 48% عن العقود السابقة**	**التسعة أشهر من 2026**

- **نجحت الشركة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 في تجديد عقود الإيجار مع سبعة مستأجرين حاليين**، من بينهم ثلاثة مستأجرين في مشروع ووك أوف كايرو(Walk of Cairo)، بزيادة في القيم الإيجارية بلغت 76% مقارنة بالقيم الإيجارية السابقة، وأربعة مستأجرين في شرق القاهرة بزيادة بلغت 47%، بما يعكس استمرار قوة الطلب على أصول الشركة وقدرتها على الاستفادة من فرص النمو الكامنة في القيم الإيجارية عبر محفظة أصولها.
- كما نجحت الشركة في **إبرام عقود إيجار مع خمسة عشر مستأجرًا جديدًا عبر محفظة أصولها خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، من بينهم تسعة مستأجرين في شرق القاهرة وستة في مشروع ووك أوف كايرو** (Walk of Cairo). وشملت هذه التعاقدات إعادة تأجير مساحات في مبنى 106A، بإجمالي مساحة بلغت 2,260 مترًا مربعًا، بمتوسط قيم إيجارية يزيد بنسبة 72% مقارنة بالمستويات الإيجارية السابقة، بما يعزز العائد من أصول الشركة ويدعم نمو الإيرادات الجارية خلال الفترات المقبلة.
- خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، **أتمت الشركة بيع خمس وحدات في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo)، بإجمالي مساحة بلغت 1,674 مترًا مربعًا**، وبصافي قيمة حالية بلغ 159 مليون جنيه. ومن إجمالي المساحات المتبقية المتاحة للبيع والبالغة 2,953 مترًا مربعًا، وقّعت الشركة استمارة حجز مع أحد البنوك لبيع وحدة تجارية بمساحة 634 مترًا مربعًا، بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع استكمال إجراءات البيع خلال الربع الرابع من عام 2026.





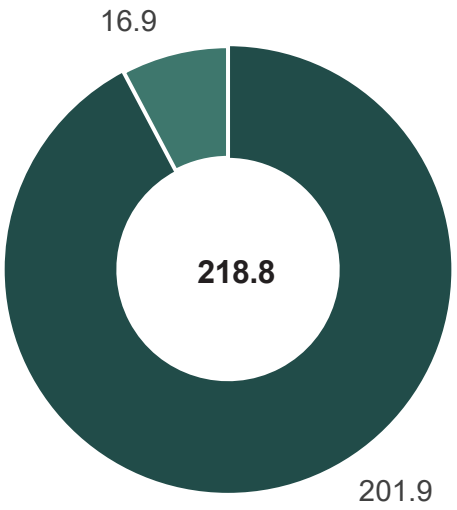
1- لا يشمل عدد المستأجرين غير الدائمين الذين يستأجرون أكشاكًا في مشروع Walk of Cairo، وتمثل نسب العملة والنوع حصصًا من الإيرادات المتكررة للتسعة أشهر 2026.
2- يشمل إجمالي إيرادات الإيجار ورسوم الخدمات والإيرادات الإيجارية الأخرى للمحفظة، مقسومًا على المساحة المؤجرة الفعلية

ملخص قائمة الدخل

مليون جنيه مصري	الربع الثالث من 2026	الربع الثالث من 2025	التغير	التسعة أشهر حتي 30 سبتمبر 2026	التسعة أشهر حتي 30 سبتمبر 2025	التغير
إيرادات إيجارات غير شاملة أثر القسط الثابت [1]	238.9	196.6	21.5%	641.8	529.6	21.2%
إيرادات إيجارات شاملة أثر القسط الثابت[1]	246.6	201.9	22.2%	648.7	546.7	18.7%
إيرادات بيع وحدات	0.0	0.0	NM	159.0	5.8	2655.0%
فوائد إيرادات الوحدات المباعة	26.3	16.9	55.3%	70.5	45.6	54.5%
إجمالي الإيرادات	**272.9**	**218.8**	**24.7%**	**878.2**	**598.1**	**46.8%**
مجمل الربح	**216.0**	**169.9**	**27.1%**	**562.7**	**462.1**	**21.8%**
أرباح تقييم الاستثمارات العقارية	131.4	950.9	-86.2%	1,386.8	2,200.5	-37.1%
أرباح أنشطة التشغيل	**317.1**	**1,075.5**	**-70.5%**	**1,808.3**	**2,553.2**	**-29.2%**
أرباح الفترة قبل الضرائب	**289.8**	**1,017.4**	**-71.5%**	**1,708.4**	**2,341.0**	**-27.0%**
مصروفات ضريبة الدخل الجارية	28.3	12.0	135.4%	83.4	20.1	315.9%
مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة	36.0	226.1	-84.1%	357.2	515.8	-30.7%
صافي ربح الفترة بعد الضرائب	**225.5**	**779.3**	**-71.1%**	**1,267.8**	**1,805.1**	**-29.8%**
هامش صافي الربح	*55.8%*	*66.6%*	*-10.8%*	*56.0%*	*64.5%*	*-8.5%*

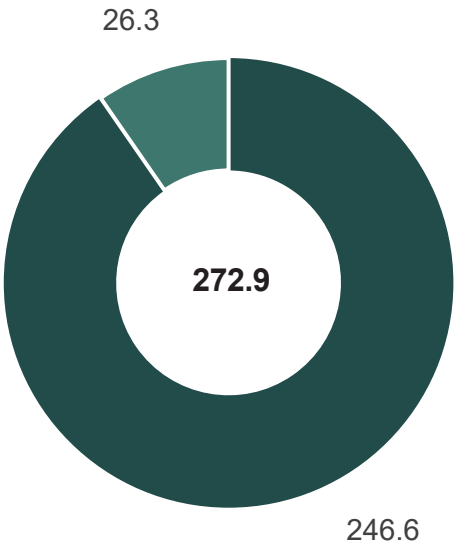
1- تتمثل المعالجة المحاسبية لإيرادات الإيجار وفقًا **لطريقة القسط الثابت** في إثبات الإيراد الإيجاري بصورة منتظمة على مدار مدة عقد الإيجار، وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 49، بما يعكس نمطًا ثابتًا للاستفادة الاقتصادية من العقد، بصرف النظر عن توقيت التحصيلات النقدية الفعلية. وقد بدأت الشركة في تطبيق هذه المعالجة اعتبارًا من الربع الرابع من عام 2024.

تحليل الإيرادات الربع الثالث من 2025 | مليون ج.م



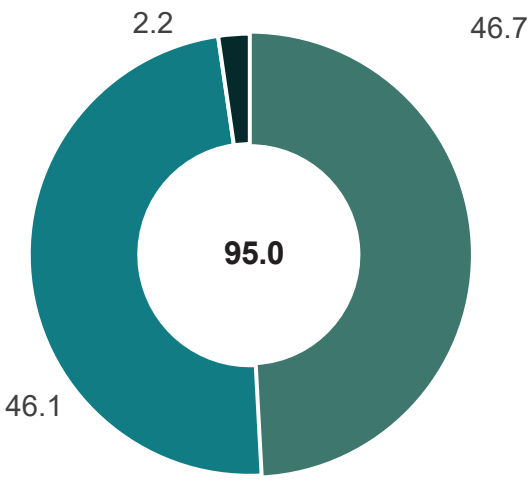
إيرادات الإيجارات [1]

تحليل الإيرادات الربع الثالث من 2026 | مليون ج.م



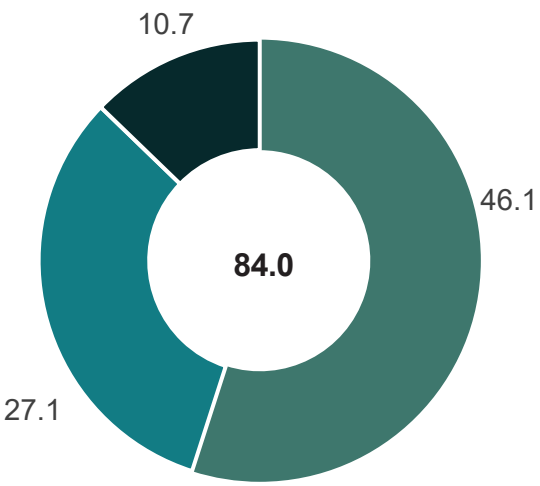
إيرادات بيع وحدات[2]

تحليل مصروفات الربع الثالث من 2025 | مليون ج.م



تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار
تكاليف الفوائد من شراء وحدات
المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

تحليل مصروفات الربع الثالث من 2026 | مليون ج.م



1- **إيرادات الإيجارات**: تشمل الإيجار والصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار.
2- **إيرادات بيع وحدات**: 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 / التسعة أشهر من 2026

- **إيرادات الإيجارات[1]** ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 247 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما نمت بنسبة 19% لتسجل 649 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام. وجاء هذا النمو مدفوعًا بتجديد عقود الإيجار مع سبعة مستأجرين خلال الفترة، من بينهم ثلاثة مستأجرين في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo)، بزيادة بلغت 76% في القيم الإيجارية مقارنةً بالمستويات السابقة، بالإضافة إلى أربعة مستأجرين في شرق القاهرة بزيادة إيجارية بلغت 47%، إلى جانب إبرام عقود إيجار مع خمسة عشر مستأجرًا جديدًا عبر محفظة أصول الشركة.
- **إيرادات بيع وحدات تجارية [2]:** خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، أتمت الشركة بيع خمس وحدات في المشروع بإجمالي مساحة بلغت 1,674 مترًا مربعًا، وبلغت إيرادات المبيعات المسجلة 230 مليون جنيه. كما وقّعت الشركة استمارة حجز لبيع وحدة بمساحة 634 مترًا مربعًا، بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع استكمال إجراءات البيع وإتمام الصفقة خلال الربع الرابع من عام 2026.
- **أرباح تقييم الاستثمارات العقارية:** بلغت 131 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، و1,387 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مقارنةً بنحو 951 مليون جنيه و2,200 مليون جنيه خلال الفترتين المقابلتين من عام 2025، على التوالي. ويعود التراجع إلى ارتفاع قاعدة المقارنة خلال العام السابق، نتيجة استلام أصل جولدن جيت (Golden Gate) في الربع الثالث من عام 2025 والاعتراف بكامل الأرباح الناتجة عن إعادة تقييمه بالقيمة العادلة خلال ذلك الربع، إلى جانب استمرار تباطؤ معدلات التضخم.
- **مجمل الربح:** ارتفع بنسبة 27% ليصل إلى 216 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما نما بنسبة 22% ليسجل 563 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مدعومًا باستمرار نمو الإيرادات الإيجارية نتيجة إعادة تسعير وتجديد عدد من عقود الإيجار بقيم أعلى، إلى جانب جهود الشركة المستمرة للحفاظ على استقرار قاعدة تكاليف التشغيل. ولم تسجل الشركة أي مبيعات إضافية لوحدات مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) خلال الربع الثالث من 2026، ليظل إجمالي الوحدات المباعة خلال التسعة أشهر الأولى من العام عند خمس وحدات بقيمة 159 مليون جنيه. ونظرًا إلى أن هذه الوحدات كانت مصنفة سابقًا ضمن الاستثمارات العقارية ومثبتة بالقيمة العادلة، فقد تم إثبات تكلفة الوحدات المباعة بقيمة 157 مليون جنيه، مقارنةً بتكلفتها الفعلية البالغة 8.9 مليون جنيه، مع تجاوز أسعار البيع التكلفة السوقية لهذه الوحدات.
- **تكاليف التمويل:** انخفضت بنسبة 38% لتصل إلى 145 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بنحو 233 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، مدفوعة باستمرار الشركة في سداد القروض البنكية القائمة، إلى جانب انخفاض أسعار الفائدة. وفي المقابل، ارتفعت إيرادات الفوائد، بما في ذلك العوائد من الأصول المالية، بنسبة 114% لتسجل 45 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بنحو 21 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025.
- **مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة:** انخفضت لتصل إلى 36 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، مقارنةً بنحو 226 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، كما انخفضت إلى 357 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقابل 516 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من العام السابق، ويأتي هذا التراجع بالتزامن مع انخفاض الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة على أساس سنوي، وما يرتبط بها من أثر على الضريبة المؤجلة.
- **صافي الربح المتكرر[3]**: ارتفع بنسبة 142% ليصل إلى 110 ملايين جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما ارتفع بنسبة 129% ليسجل 219 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مدعومًا بارتفاع القيم الإيجارية وزيادة نشاط المبيعات وانعكاسهما على الأرباح، إلى جانب نمو إيرادات الفوائد. وقد قابل هذا النمو جزئيًا بعض الزيادات في المصروفات، شملت تعديلات على الرواتب لمواكبة معدلات التضخم، وارتفاع الضرائب العقارية نتيجة زيادة الوعاء الخاضع للضريبة، إلى جانب مصروفات وساطة غير متكررة مرتبطة بتأجير مبنى جولدن جيت لشركة نستله (Nestlé).

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار والصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار. **2- تشمل إيرادات بيع وحدات تجارية** الوحدات المباعة ضمن مشروع "ووك أوف كايرو"، بالإضافة إلى إيرادات الفوائد على تمويل الوحدات المباعة، والتي تمثل الفرق بين القيمة الحالية المعترف بها للمبيعات والقيمة الإجمالية التعاقدية للمبيعات التي تسجل على مدار فترة التقسيط.
3- صافي الربح المتكرر: يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة.

ملخص قائمة المركز المالي

مليون جنيه مصري	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	التغير
استثمار عقاري	16,688	15,488	8%
وحدات متاحة للبيع	170	77	122%
النقدية وما في حكمها	330	302	10%
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع	352	349	1%
دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري	360	225	60%
أصول أخرى	357	302	18%
إجمالي الأصول	**18,258**	**16,742**	**9%**
التزامات ضريبة الدخل المؤجلة	3,215	2,858	12%
إجمالي القروض	824	982	-16%
ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير	217	187	16%
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	503	464	8%
إجمالي الالتزامات	**4,758**	**4,491**	**6%**
رأس المال المدفوع	1,875	1,704	10%
أرباح مرحلة	10,900	9,823	11%
احتياطي قانوني	724	724	0%
إجمالي حقوق الملكية	**13,499**	**12,252**	10%
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	**18,258**	**16,742**	**9%**

1- **صافي الربح المتكرر:** يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة.

أهم بنود قائمة المركز المالي و التدفقات النقدية في 30 سبتمبر 2026

- **الاستثمار العقاري:** ارتفع بنسبة 8% ليصل إلى 16,688 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 15,488 مليون جنيه في ديسمبر 2025، مدفوعًا بارتفاع القيمة العادلة لمحفظة الاستثمارات العقارية للشركة وفقًا للتقييمات الصادرة عن المقيم المستقل. وقد قابل هذا الارتفاع جزئيًا إعادة تصنيف مساحة قدرها 634 مترًا مربعًا في مشروع ووك أوف كايرو(Walk of Cairo) من الاستثمارات العقارية إلى المخزون، تمهيدًا لبيعها.

- **النقدية وما في حكمها والاستثمارات المالية** بلغ إجمالي رصيد النقدية وما في حكمها، بما في ذلك الاستثمارات في أدوات سوق النقد، نحو 330 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 302 مليون جنيه في ديسمبر 2025.

- **إجمالي الأصول** ارتفع بنسبة 9% ليصل إلى 18,258 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 16,742 مليون جنيه بنهاية ديسمبر 2025، مدفوعًا بصورة رئيسية بارتفاع تقييمات الاستثمارات العقارية، وزيادة رصيد الوحدات المتاحة للبيع إلى 170 مليون جنيه، إلى جانب ارتفاع الدفعات المقدمة لشراء استثمارات عقارية.

- **إجمالي القروض** انخفض بنسبة 16% ليصل إلى 824 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 982 مليون جنيه في ديسمبر 2025. كما تراجعت نسبة القروض إلى حقوق الملكية إلى 6.1% مقابل 8.0%، وانخفضت نسبة القروض البنكية إلى قيمة الأصول[1] إلى 4.9% مقابل 6.3%، بما يعكس استمرار سداد أقساط القروض وفقًا للجداول الزمنية المحددة، إلى جانب نمو قيمة محفظة الاستثمارات العقارية.

- **أرصدة دائنة ومصروفات مستحقة** ارتفع رصيدها بنسبة 8% ليصل إلى 503 ملايين جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 464 مليون جنيه في ديسمبر 2025، مدفوعًا بصورة رئيسية بارتفاع الضرائب المستحقة إلى 78 مليون جنيه، مقابل عدم وجود أرصدة مماثلة بنهاية الفترة المقارنة، إلى جانب المبالغ المرتبطة بتوزيع الأسهم المجانية. وقد قابل هذه الزيادة جزئيًا استمرار الشركة في سداد الالتزامات المستحقة المرتبطة بعمليات الاستحواذ السابقة.

- **إجمالي الالتزامات** ارتفع بنسبة 6% ليصل إلى 4,758 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 4,491 مليون جنيه في ديسمبر 2025، مدفوعًا بصورة رئيسية بارتفاع التزامات ضريبة الدخل المؤجلة إلى 3,215 مليون جنيه، نتيجة الزيادة في أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ، وقد قابل هذه الزيادة جزئيًا انخفاض أرصدة القروض البنكية.

- **إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع** ارتفع بنسبة 10% ليصل إلى 1,875 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 1,704 مليون جنيه في ديسمبر 2025، وذلك عقب استكمال الشركة توزيع الأسهم المجانية بواقع سهم واحد لكل عشرة أسهم . وقد تم استكمال إصدار الأسهم المجانية في 5 أغسطس 2026 من خلال رسملة جزء من الأرباح المرحلة المحققة، مما أسفر عن زيادة رأس المال المدفوع بنحو 170 مليون جنيه.

- **صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية** ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 516 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مدفوعة بزيادة المتحصلات الإيجارية نتيجة إعادة تسعير عقود الإيجار، إلى جانب المتحصلات الناتجة عن بيع الوحدات في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo). كما **سجلت التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** صافي تدفقات خارجة بقيمة 303 ملايين جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 مدفوعة بسداد القروض والأقساط المرتبطة بعمليات الاستحواذ، مقارنةً بنحو 33 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، متأثرة بارتفاع التدفقات النقدية غير المتكررة مرتبطة بزيادة رأس المال في الطرح العام الأولي وسحب قرض جديد في تلك الفترة. وفي المقابل، انخفض **صافي التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة الاستثمارية** بنسبة 54% لتصل إلى 182 مليون جنيه، نتيجة تراجع المدفوعات المتعلقة بالاستحواذ على مبنى جولدن جيت (Golden Gate).

1- **القروض البنكية إلى قيمة الأصول(Bank LTV)** : تُحتسب النسبة بقسمة إجمالي القروض البنكية على قيمة الاستثمارات العقارية، مع استبعاد الأصول التي لم يتم استلامها بعد والوحدات المتاحة للبيع.

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 للشركات العالمية والشركات المحلية الكبري.

التوقعات المستقبلية

يحتوي هذا التصريح على بيانات حول الأحداث والتوقعات المستقبلية التي تعتبر بيانات "تطلعية" بالمعنى المقصود في المادة (A27) من قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933 وتعديلاته (dednema sa ,1933U.S. Securities Act of) (ويشار اليها فيما يلي بـ"قانون الأوراق المالية")، والمادة (E21) 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.

الشركة

العنوان:
مبنى بالم سنترال الادارى
بالم هيلز أكتوبر
الجيزة، مصر

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

الموقع الإلكتروني https://bonyanegypt.com

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