

B O N Y A N

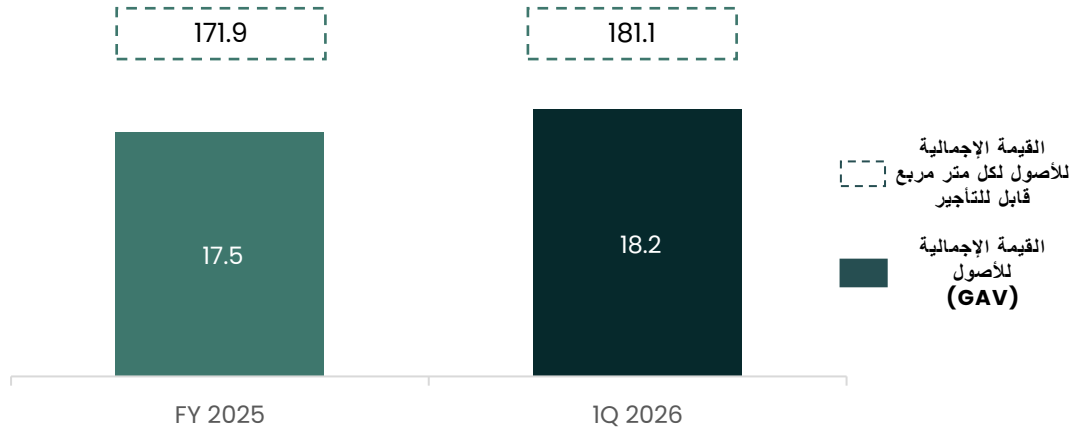
REAL ESTATE INVESTMENTS

تقرير نتائج الأعمال
الربع الأول من 2026

بنيان تعلن عن نتائج قوية للربع الأول من عام 2026 مدفوعة بزخم تشغيلي قوي ونمو إجمالي الإيرادات بنسبة 106%

حققت شركة بنيان للتنمية والتجارة نتائج قوية خلال الربع الأول من عام 2026، مدعومة باستمرار إعادة تسعير عقود الإيجار، إلى جانب النشاط القوي في مبيعات الوحدات مما ادي الي تضاعف إجمالي الإيرادات، وارتفاع التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بنسبة 65%، ويعكس ذلك قوة الأداء التشغيلي للشركة وقدرتها على تحقيق نتائج قوية من محفظة أصولها.

تطور القيمة الإجمالية للأصول (GAV)¹ (مليار جنيه مصري) |
القيمة الإجمالية للأصول لكل متر مربع قابل للتأجير (GLA)² (ألف جنيه/متر مربع)



تعليق العضو المنتدب

"حققت شركة بنيان بداية قوية لعام 2026، حيث سجلت نمو في إجمالي الإيرادات بنسبة 106% مدفوعة بإعادة تسعير عقود الإيجار و القرار الاستراتيجي باستئناف أنشطة البيع. نمت الإيرادات الإيجارية من خلال مبادرات إعادة تسعير الإيجارات والزيادات التعاقدية، إلى جانب توقيع عقود إيجار مع شركة Nestlé Egypt في مبنى Golden Gate A5 ، ومع شركة Kortech في المبنى 106B وتم الحفاظ على مستويات إشغال مرتفعة بلغت 97% انعكاسا للطلب القوي على الأصول الادارية والتجارية عالية الجودة في القاهرة الكبرى. ونمت إيرادات البيع مدفوعة بالقرار الاستراتيجي باستئناف أنشطة البيع في مشروع ووك أوف كايرو وذلك بعد تحويل رخصة البدروم مؤخرًا لإضافة مساحة تجارية قابلة للبيع، مما اسفر عن بيع أربع وحدات بإجمالي مساحة 1,573 مترًا مربعًا.

كما ابرز هذا الربع قدرة الشركة على تحويل الزخم التشغيلي إلى نمو ملموس في الربحية والتدفقات النقدية، حيث ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) بنسبة 48% على أساس سنوي، بينما نما صافي الربح بنسبة 42%، وارتفعت التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية بنسبة 65% خلال تلك الفترة. وتؤكد هذه النتائج مجددًا قوة الشركة التشغيلية وجودة محفظة أصولها. وواصلت محفظة الشركة العقارية في النمو وجاء ذلك من خلال تقرير التقييم الدوري لمحفظة الشركة من قبل مُقيّم معتمد مستقل.

تظل الإدارة واثقة من آفاق الشركة المستقبلية، بوجود فرص كبيرة لزيادة الإيجارات ضمن محفظتها، حيث من المتوقع إعادة تسعير نحو 40% من عقود الإيجار المقومة بالجنيه المصري خلال عام 2026. وإلى جانب خطط بيع ما تبقى من محفظة الوحدات المتاحة للبيع في مشروع ووك أوف كايرو، من المتوقع أن تساهم هذه العوامل في دعم نمو الأرباح، وتعزيز التدفقات النقدية، وتحقيق قيمة مستدامة وطويلة الأجل للمساهمين."

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- GLA: إجمالي المساحة القابلة للتأجير

بنيان تعلن عن نتائج الربع الأول من 2026:

إيرادات إيجارات
الربع الأول 2026
EGP
196
mn
نمو سنوي 18%

إيرادات بيع وحدات
الربع الأول 2026
EGP
175
mn
نمو سنوي 1,155%

إجمالي الإيرادات
الربع الأول 2026
EGP
370
mn
نمو سنوي 106%

أرباح تقييم الاستثمارات العقارية
الربع الأول 2026
EGP
800
mn
نمو سنوي 52%

الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك
والاستهلاك (EBITDA)
الربع الأول 2026
EGP
913
mn
نمو سنوي 48%

صافي الربح
الربع الأول من 2026
EGP
593
mn
نمو سنوي 42%

أبرز المؤشرات المالية الربع الأول من 2026

- إجمالي الإيرادات ارتفعت بنسبة 106% لتصل إلى 370 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، مدفوعة بالنمو المستمر في الإيرادات الإيجارية المتكررة إلى جانب الزيادة في إيرادات بيع الوحدات. حيث نمت الإيرادات الإيجارية بنسبة 18% نتيجة إعادة تسعير عقود الإيجار والزيادات التعاقدية وتوقيع عقود إيجار جديدة. وبلغت إيرادات بيع الوحدات 175 مليون جنيه مصري، مسجلة نموًا بنسبة 1,155%، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى بيع أربع وحدات ضمن مشروع ووك أوف كايرو بإجمالي مساحة 1,573 مترًا مربعًا خلال الربع.
- أرباح تقييم الاستثمارات العقارية بلغت 800 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، محققة نموًا بنسبة 52%، وذلك نتيجة استمرار ارتفاع القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية للشركة، وفقًا لتقييم مُجري من قبل مُقيّم معتمد مستقل، مما يرجع الي تأثير ارتفاع معدلات التضخم خلال الربع.
- صافي الربح ارتفع بنسبة 42%، مدعومًا باستمرار نمو الإيرادات الإيجارية، والنشاط القوي في بيع الوحدات، إلى جانب ارتفاع القيمة العادلة لمحفظه الاستثمارات العقارية الخاصة بالشركة.
- التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: ارتفعت بنسبة 65% لتصل إلى 193 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، مقارنةً بـ117 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2025، مدفوعة بشكل رئيسي باستمرار إعادة تسعير عقود الإيجار والزيادات التعاقدية الدورية و بيع الوحدات في مشروع ووك أوف كايرو.

أهم المؤشرات التشغيلية

الأصول

10

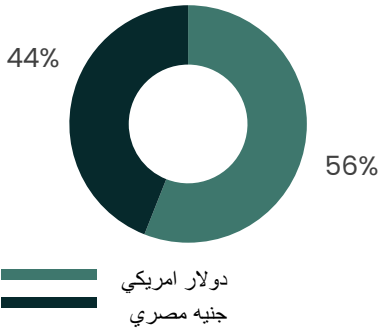
المساحة البنائية (BUA)

الف 144

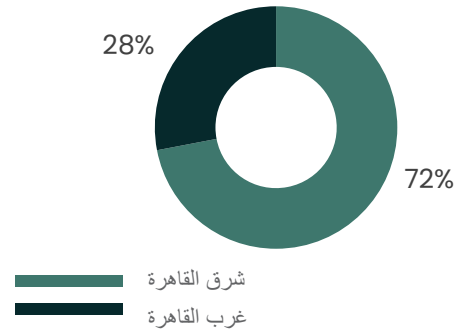
معدل الإشغال¹

97%

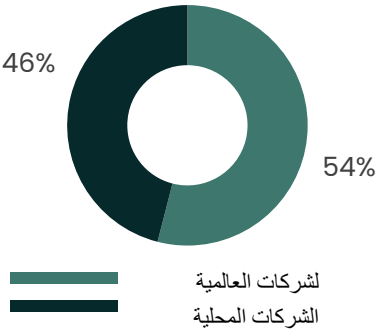
التوزيع حسب العملة



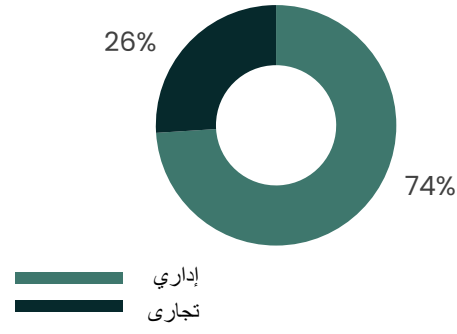
التوزيع حسب الموقع GLA^{2,3}



التوزيع حسب النوع



التوزيع حسب النشاط GLA^{2,3}

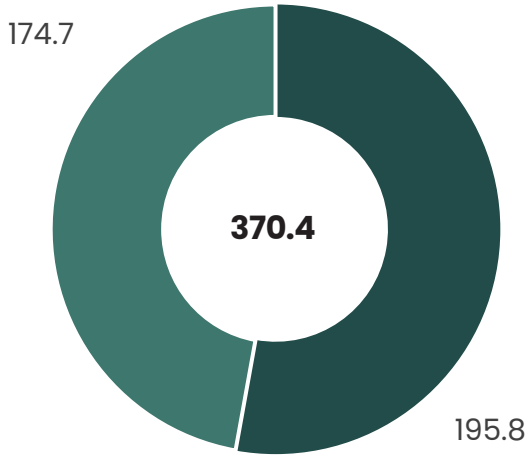


- نجحت الشركة خلال الربع في تجديد عقود إيجار مع ستة مستأجرين، من بينهم أربعة مستأجرين بمشروع "ووك أوف كايرو"، وذلك عند مستويات إيجارية تزيد بنسبة 63% مقارنةً بالمستويات السابقة، بما يعكس استمرار قوة الطلب على أصول الشركة وقدرتها على تعظيم القيمة الإيجارية الكامنة عبر محافظتها.
- كما أبرمت الشركة عقود إيجار مع سبعة مستأجرين جدد خلال الربع الأول من عام 2026، بما يدعم معدلات الإشغال ويعزز قاعدة الإيرادات الإيجارية المتكررة. ومن أبرز هذه التعاقدات، توقيع عقد إيجار مع شركة Nestlé Egypt لإيجار كامل مبنى A5 بمشروع جولدن جيت، والذي تبلغ مساحته 6,888 مترًا مربعًا، وذلك عقب إستلام للأصل مؤخرًا. كما يعكس عقد الإيجار المبرم هذا الربع مع شركة Kortech التابعة لمجموعة حسن علام بمبنى 106B زيادة جوهرية مقارنةً بالمستويات الإيجارية السابقة.
- وخلال الربع، أتمت الشركة بيع أربع وحدات ضمن مشروع ووك أوف كايرو بإجمالي مساحة 1,573 مترًا مربعًا، بقيمة تعاقدية إجمالية بلغت 218 مليون جنيه مصري بنظام التقسيط. ويأتي ذلك بعد تعديل رخصة البدروم بمشروع ووك أوف كايرو ليشمل 2,283 مترًا مربعًا من المساحات التجارية والإدارية، بالإضافة إلى 9,440 مترًا مربعًا من مساحات التخزين، بما أتاح إضافة وحدات جديدة قابلة للبيع ضمن المشروع.

ملخص قائمة الدخل

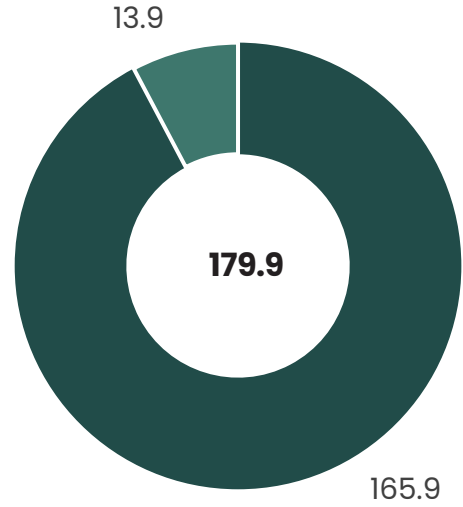
التغيير	الربع الأول من 2025	الربع الأول من 2026	مليون جنيه مصري
18.0%	165.9	195.8	إيرادات إيجارات ¹
1,154.8%	13.9	174.7	إيرادات بيع وحدات ²
105.9%	179.9	370.4	إجمالي الإيرادات
16.5%	37.2	43.4	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار
NM	-	153.6	تكاليف الوحدات المباعة
1,480.4%	0.5	7.3	تكاليف الفوائد من شراء وحدات
442.0%	37.7	204.2	اجمالي تكاليف التشغيل
216.9%	142.2	166.2	مجمّل الربح
-34.2%	79.1%	44.9%	هامش مجمل الربح
52.1%	526.2	800.3	أرباح تقييم الاستثمارات العقارية
48.4%	614.1	911.2	الأرباح قبل الفوائد والضرائب
-9.2%	87.0%	77.8%	هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب
62.1%	539.7	874.9	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
-	-	41.8	مصروفات ضريبة الدخل الحالية
95.5%	122.6	239.8	مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة
42.3%	417.0	593.3	صافي الربح
-8.4%	59.1%	50.7%	هامش صافي الربح

تحليل الإيرادات الربع الأول من 2026 | مليون ج.م



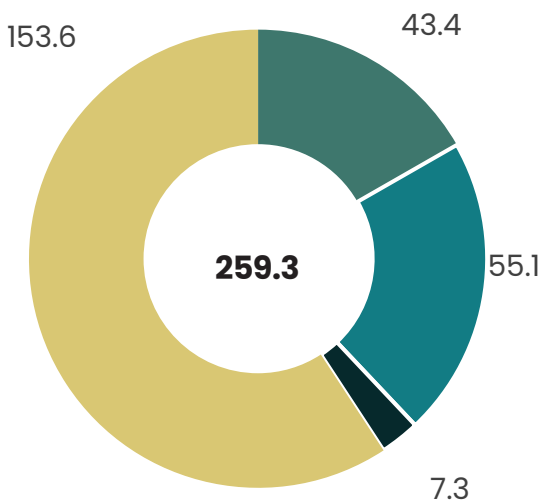
إيرادات بيع وحدات²

تحليل الإيرادات الربع الأول من 2025 | مليون ج.م



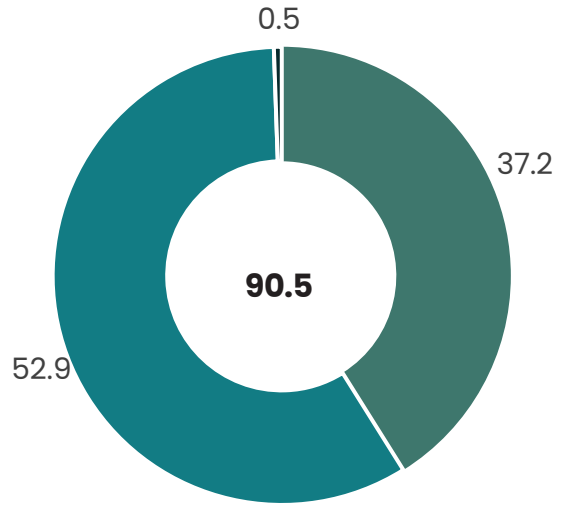
إيرادات الإيجارات¹

تحليل مصروفات الربع الأول من 2026 | مليون ج.م



تكاليف الفوائد من شراء وحدات

تحليل مصروفات الربع الأول من 2025 | مليون ج.م



تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار

المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

تكاليف الوحدات المبيعة

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار.
2- إيرادات بيع وحدات: تشمل مبيعات الوحدات التجارية في مشروع ووك أوف كايرو، بالإضافة إلى الفوائد الخاصة بالوحدات المبيعة (والتي تمثل الفرق بين القيمة الحالية المعترف بها للمبيعات والقيمة الإجمالية للمبيعات، ويتم توزيعها على فترة الأقساط).

أبرز مؤشرات الدخل في الربع الأول من 2026

- إيرادات الإيجارات¹ ارتفعت بنسبة 18% لتصل إلى 196 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، مدفوعة بإعادة تسعير العقود المنتهية بمعدلات إيجارية أعلى والزيادات السنوية التعاقدية. و تم إعادة تسعير ستة عقود مستأجرين قائمين بقيمة تزيد عن 63% مقارنة بالمستويات الإيجارية السابقة، و تتوقع الشركة إعادة تسعير 40% من عقود الإيجار المقومة بالجنيه المصري خلال عام 2026 على مستويات اعلى من العقود المنتهية.
- إيرادات بيع وحدات ووك أوف كايرو: اتخذت الشركة قرارًا استراتيجيًا باستئناف نشاط البيع بمشروع ووك أوف كايرو عقب التوقف المؤقت لعمليات البيع خلال العام السابق، وذلك عقب تعديل رخصة البدروم بالمشروع. ونتيجة لذلك، قامت الشركة ببيع أربعة وحدات بإجمالي مساحة 1,573 مترًا مربعًا خلال الفترة، بقيمة تعاقدية إجمالية بلغت 218 مليون جنيه مصري بنظام التقسيط، بما ترتب علي تسجيل إيرادات اجمالية لبيع الوحدات بقيمة 175 مليون جنيه مصري². وشملت الوحدات المباعة ثلاث وحدات في البدروم مقسمين الي وحدة إدارية ووحدة مخازن، بالإضافة إلى وحدة إدارية تقع بالدور الميزانين.
- تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار: ظلت تكاليف التشغيل كنسبة من إيرادات الإيجارات عند 22% خلال الربع الأول من عام 2026، بما يتماشى بشكل عام مع مستويات الفترة المقارنة من العام السابق.
- تكلفة الوحدات المباعة: قامت الشركة ببيع وحدات خلال الربع كانت مُصنفة ضمن بند الاستثمارات العقارية، وتم احتساب تكلفة هذه الوحدات وفقًا لقيمتها السوقية العادلة بدلًا من التكلفة الفعلية، مما أدى إلى ارتفاع تكلفة الوحدات المباعة المسجلة خلال الفترة من تكلفة فعلية بلغت 8.7 مليون جنيه مصري إلى قيمة سوقية بلغت 154 مليون جنيه مصري. وعلى الرغم من هذا، تم بيع هذه الوحدات بقيم تجاوزت قيمتها العادلة. وفي حال تم احتساب هذه الوحدات وفقًا للتكلفة الفعلية، لبلغ هامش مجمل الربح 84% خلال الربع.
- تكاليف الفوائد من شراء وحدات سجلت 7.3 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، وتمثل مصروفات الفوائد المرتبطة بالاستحواذ على أصول Golden Gate A5 و Park St. West بنظام التقسيط.
- مصروفات البيع والعمومية والإدارية (SG&A) كنسبة من الإيرادات انخفضت من 29% خلال الربع الأول من عام 2025 إلى 15% خلال الربع الأول من عام 2026، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى عدم وجود المصروفات الاستثنائية المرتبطة بعملية الطرح العام الأولي والمسجلة خلال الفترة المقارنة من العام السابق.
- أرباح تقييم الاستثمارات العقارية بلغت 800 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، محققة نموًا بنسبة 52%. ويعكس هذا النمو ارتفاع معدلات التضخم خلال الفترة، إلى جانب استمرار نمو القيمة العادلة لمحفظه الاستثمارات العقارية الخاصة بالشركة، وفقًا للتقييمات الصادرة عن مقيم مستقل معتمد.
- الضرائب المؤجلة سجلت 240 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، ويُعد هذا البند مصروف غير نقدي، ناتج عن أرباح غير محققة من تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، ولا يستحق السداد إلا في حال بيع الأصول محل التقييم.

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار. 2- يشمل مبلغ 175 مليون جنيه مصري القيمة الحالية للوحدات التجارية 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 يتم تسجيلها على مدار فترة التقسيط.

ملخص قائمة المركز المالي

31 ديسمبر 2025	31 مارس 2026	مليون جنيه مصري
15,488	16,174	استثمار عقاري
77	41	وحدات متاحة للبيع
302	364	النقدية وما في حكمها
349	456	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع
225	270	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
302	304	أصول أخرى
16,742	17,609	إجمالي الأصول
2,858	3,098	التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
982	925	اجمالي القروض
187	209	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
464	533	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,491	4,764	إجمالي الالتزامات
1,704	1,704	رأس المال المدفوع
9,823	10,416	أرباح مرحلة
724	724	احتياطي قانوني
12,252	12,845	إجمالي حقوق الملكية
16,742	17,609	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

أهم بنود قائمة المركز المالي في 31 مارس 2026

- **الاستثمار العقاري:** ارتفع رصيد الاستثمارات العقارية بنسبة 4% ليصل إلى 16,174 مليون جنيه مصري بنهاية مارس 2026، مقارنةً بـ 15,488 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2025، بما يعكس استمرار نمو القيمة العادلة لمحفظه أصول الشركة وفقاً للتقييمات الصادرة عن مقيم مستقل معتمد. ويشمل رصيد الاستثمارات العقارية الحالي 9 أصول من إجمالي 10 أصول مملوكة للشركة، في حين لم يتم استلام مبني بارك ستريت ادشن.
- **أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع** ارتفعت من 349 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2025 إلى 456 مليون جنيه مصري بنهاية مارس 2026، مدفوعة ببيع وحدات ضمن مشروع "وك أوف كايرو" بنظام التقسيط خلال الفترة.
- **إجمالي القروض** انخفض من 982 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2025 إلى 925 مليون جنيه مصري بنهاية مارس 2026، بما يعكس استمرار الشركة في سداد التزاماتها التمويلية القائمة. وبلغت نسبة القروض إلى حقوق الملكية 7.2% بنهاية مارس 2026، فيما سجلت نسبة القروض إلى قيمة الأصول (LTV) نحو 5.7%.
- **إجمالي حقوق الملكية** ارتفع بنسبة 5%، مدعوماً بشكل رئيسي باستمرار نمو الأرباح المرحلة، والتي ارتفعت بنسبة 6% من 9,823 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2025 إلى 10,416 مليون جنيه مصري بنهاية مارس 2026.

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>

