



BONYAN

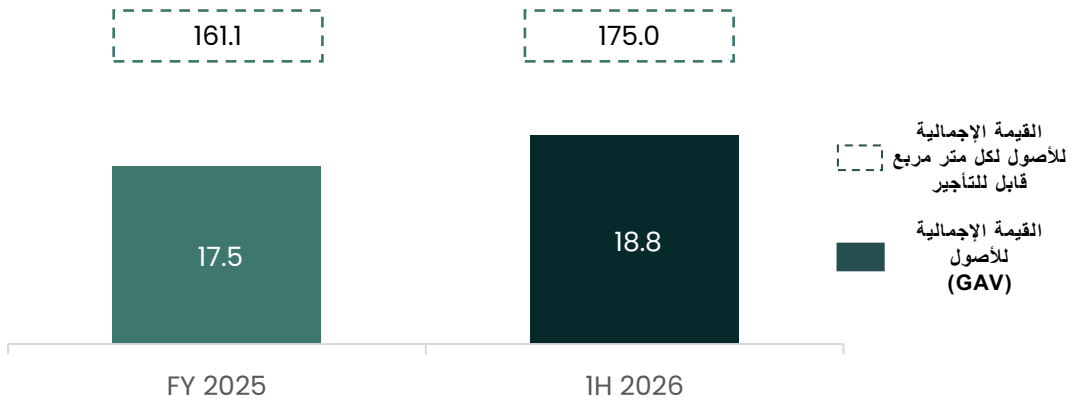
REAL ESTATE INVESTMENTS

تقرير نتائج الأعمال
النصف الأول من 2026

بنيان تعلن عن نتائج قوية للنصف الأول من عام 2026، مدفوعة بزخم تشغيلي قوي ونمو صافي الربح المتكرر بنسبة 115%

حققت بنيان نتائج قوية خلال النصف الأول من عام 2026، مدعومة باستمرار إعادة تسعير عقود الإيجار، وتضاعف صافي الربح المتكرر³ بأكثر من مرتين على أساس سنوي، إلى جانب نمو إيرادات المبيعات بنسبة 490%، بما يعكس قوة الأداء التشغيلي واستمرار خلق القيمة عبر محفظة أصولها

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



تعليق العضو المنتدب

"حققت شركة بنيان أداءً قوياً خلال النصف الأول من عام 2026، مدعوماً باستمرار التحسن في الأداء التشغيلي، والذي انعكس إيجابياً على المؤشرات المالية ومستويات الربحية. وفي هذا السياق، ارتفع صافي الدخل المتكرر³ بنسبة 115% على أساس سنوي ليصل إلى 111 مليون جنيه مصري، بالتوازي مع نمو التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بنسبة 39% لتسجل 310 مليون جنيه مصري. ويعود هذا التحسن بصورة رئيسية إلى نجاح الشركة في إعادة تسعير عقود الإيجار عبر محفظتها، إلى جانب انخفاض مصروفات الفوائد بنسبة 38%، مدفوعاً بجهود الشركة المستمرة لسداد الديون القائمة والاستفادة من انخفاض أسعار الفائدة.

وكان النمو المستمر في إيرادات الإيجارات أحد أبرز محركات أداء الشركة خلال الفترة، حيث ارتفعت بنسبة 17% على أساس سنوي لتصل إلى 402 مليون جنيه مصري، مدعومة بالزيادات السنوية التعاقدية، إلى جانب عقود الإيجار التي تمت إعادة تسعيرها عقب انتهاء مددهم. وعلى الرغم من الانخفاض المؤقت في معدلات الإشغال نتيجة انتهاء بعض العقود في المبنى 106A، فقد نجحت الشركة بالفعل في إعادة تأجير غالبية المساحات الشاغرة، ولم يتبق سوى مساحة محدودة قيد التأجير. وقد تم إبرام عقود الإيجار الجديدة بمتوسط أسعار إيجارية أعلى بنحو 71% مقارنة بالأسعار التعاقدية السابقة، ومن المتوقع أن تبدأ مساهمة هذه الزيادات في الإيرادات بالظهور بصورة أكبر خلال النصف الثاني من عام 2026 والربع الأول من عام 2027، بالتزامن مع بدء المستأجرين في تشغيل وحداتهم.

وبالتوازي مع ذلك، ساهم نشاط بيع الوحدات في تعزيز أداء الشركة خلال الفترة. فبعد القرار الاستراتيجي بتعليق المبيعات مؤقتاً خلال عام 2025، بهدف الحفاظ على قيمة الوحدات المتاحة للبيع والاستفادة من مستويات سعرية أكثر جاذبية، استأنفت الشركة نشاط المبيعات بنجاح خلال عام 2026، حيث قامت ببيع خمس وحدات في مشروع ووك اوف كايرو (Walk of Cairo) خلال النصف الأول من العام، بإجمالي قيمة تعاقدية بلغت 221 مليون جنيه مصري. وإضافة إلى ذلك، تم خلال الربع الثاني من عام 2026 تحويل مساحة قدرها 633 متراً مربعاً من الاستثمارات العقارية إلى المخزون. وقد قام أحد البنوك بالفعل بتوقيع استثمار حيز لشراء هذه المساحة، بما يعزز الرؤية بشأن استمرار زخم المبيعات خلال ما تبقى من العام.

وبالنظر إلى الفترة المقبلة، تواصل شركة بنيان التركيز على تحقيق الأثر الكامل لعقود الإيجار التي تمت إعادة تسعيرها مؤخراً، بالتوازي مع تنفيذ استراتيجيتها في بيع الوحدات التجارية. ومن المتوقع أن تتكامل هذه المبادرات في دعم مستويات الربحية المتكررة وتعزيز قدرة الشركة على توليد التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية خلال الفترة المتبقية من العام."

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): مساحة 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.

بيان تعلن عن نتائج الربع الثاني/ النصف الاول من 2026:

صافي الربح الربع الثاني من 2026 EGP 449 mn -26% نمو سنوي	صافي الربح المتكرر الربع الثاني من 2026 EGP 62 mn 108% نمو سنوي	إيرادات بيع الوحدات² الربع الثاني من 2026 EGP 29 mn 39% نمو سنوي	إيرادات الإيجارات¹ الربع الثاني من 2026 EGP 206 mn 15% نمو سنوي
صافي الربح النصف الاول من 2026 EGP 1,042 mn 2% نمو سنوي	صافي الربح المتكرر النصف الاول من 2026 EGP 111 mn 115% نمو سنوي	إيرادات بيع الوحدات² النصف الاول من 2026 EGP 203 mn 490% نمو سنوي	إيرادات الإيجارات¹ النصف الاول من 2026 EGP 402 mn 17% نمو سنوي

أبرز المؤشرات المالية الربع الثاني / النصف الاول من 2026

- إيرادات الإيجارات¹ ارتفعت بنسبة 15% لتصل إلى 206 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026، مقارنةً بنحو 179 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2025. كما ارتفعت بنسبة 17% خلال النصف الأول من عام 2026 لتسجل 402 مليون جنيه، مقابل 345 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025. وجاء هذا النمو مدفوعاً بإعادة تسعير عقود الإيجار المقومة بالجنيه المصري عند انتهاء مددها، إلى جانب الزيادات السنوية التعاقدية المنصوص عليها في العقود. ومن المتوقع أن يبدأ الأثر الإضافي لإعادة التسعير في الظهور بصورة أكبر خلال النصف الثاني من عام 2026، على أن ينعكس أثره بصورة كاملة اعتباراً من الربع الأول من عام 2027.
- إيرادات بيع الوحدات التجارية² بلغت 29 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026، مقارنةً بنحو 21 مليون جنيه خلال نفس الفترة من عام 2025، مدعومة ببيع وحدة تخزين بالطابق السفلي في مشروع ووك اوف كايرو (Walk of Cairo) خلال الربع. وعلى مستوى النصف الأول من عام 2026، أتمت الشركة بيع أربع وحدات بالطابق السفلي ووحدة مكتبية، بإجمالي مساحة بلغت 1,674 متراً مربعاً، وبقيمة تعاقدية إجمالية بلغت 221 مليون جنيه. بالإضافة إلى ذلك، وقّعت الشركة استثماراً حجز مع أحد البنوك لبيع وحدة بمساحة 633 متراً مربعاً وبقيمة 120 مليون جنيه، ومن المتوقع إتمامها خلال النصف الثاني من عام 2026.
- أرباح تقييم الاستثمارات العقارية بلغت 455 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026، بما يمثل 66% من إجمالي الدخل، مقارنةً بنحو 723 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2025. ويعكس ذلك استمرار نمو قيمة الاستثمارات العقارية للشركة، ولكن بوتيرة أكثر اعتدالاً مقارنةً بالفترات السابقة، في ظل تراجع معدلات التضخم.
- صافي الربح المتكرر³ ارتفع بنسبة 108% على أساس سنوي ليصل إلى 62 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026، كما نما بنسبة 115% ليصل إلى 111 مليون جنيه خلال النصف الأول من العام. وجاء هذا النمو مدفوعاً بصورة رئيسية بارتفاع الإيرادات الإيجارية بنسبة 15% و 17% على التوالي، بالتزامن مع انخفاض مصروفات الفوائد بنسبة 43% و 38% على التوالي.
- صافي الربح تراجع بنسبة 26% على أساس سنوي خلال الربع الثاني من عام 2026، نتيجة تباطؤ نمو أرباح تقييم الاستثمار العقاري، حيث واصلت الاستثمارات العقارية الارتفاع في القيمة ولكن بوتيرة أبطأ في ظل تراجع معدلات التضخم. وفي النصف الأول من عام 2026، ارتفع صافي الربح بنسبة 2% على أساس سنوي، مدعوماً بنمو الإيرادات الإيجارية بنسبة 17% وارتفاع إيرادات المبيعات بنسبة 490%.

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، 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.

أهم المؤشرات التشغيلية

الأصول

10

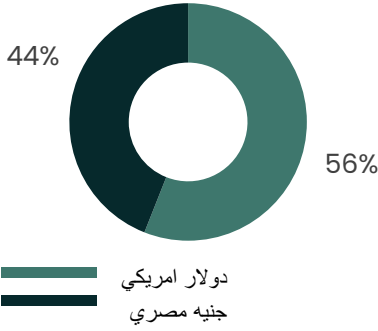
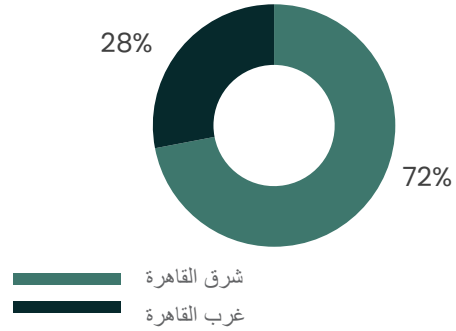
المساحة البنائية (BUA)

144 ألف

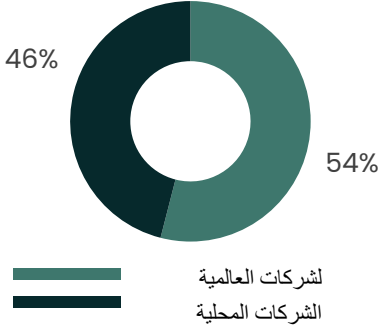
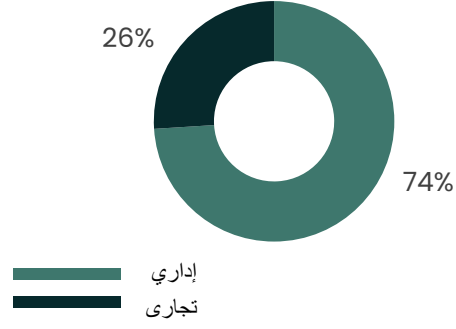
عدد المستأجرين

99

التوزيع حسب العملة

التوزيع حسب الموقع GLA²

التوزيع حسب النوع

التوزيع حسب النشاط GLA²

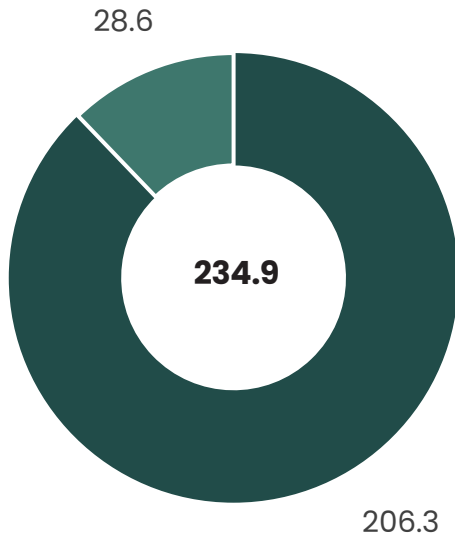
- نجحت الشركة خلال النصف الأول من عام 2026 في تجديد عقود الإيجار مع ستة مستأجرين حاليين، من بينهم ثلاثة مستأجرين في مشروع ووك اوف كايرو (Walk of Cairo)، حيث تمت إعادة التسعير بمعدلات تزيد بنسبة 76% عن القيم الإيجارية السابقة، بالإضافة إلى ثلاثة مستأجرين في شرق القاهرة حيث سجلت معدلات اعاده التسعير زيادة بنسبة 14% عن المستويات السابقة. ويعكس ذلك استمرار قوة الطلب على أصول الشركة وقدرتها على الاستفادة من فرص النمو الكامنة في القيم الإيجارية عبر محافظتها.
- كما أبرمت الشركة عقود إيجار مع ثمانية مستأجرين جدد عبر محافظتها خلال النصف الأول من عام 2026، بما يعزز قاعدة الإيرادات المتكررة. وشملت هذه التعاقدات عددًا من عقود الإيجار في مبنى A106 بإجمالي مساحة بلغت 2,400 متر مربع، وقيم إيجارية تزيد في المتوسط بنسبة 71% عن المستويات الإيجارية السابقة.
- وخلال النصف الأول، أتمت الشركة بيع خمس وحدات في مشروع ووك اوف كايرو (Walk of Cairo) بإجمالي مساحة 1,674 مترًا مربعًا، وبقيمة تعاقدية إجمالية بلغت 221 مليون جنيه، وفقا لنظام السداد بالتقسيط. ويأتي ذلك في أعقاب التعديل الأخير لترخيص البدروم والذي اصبح يشمل 2,283 مترًا مربعًا من المساحات التجارية والإدارية، بالإضافة إلى 9,440 مترًا مربعًا من مساحات التخزين. بالإضافة إلى ذلك، قام أحد البنوك بحجز وحدة تجارية بمساحة 633 مترًا مربعًا بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع إتمام عملية البيع خلال النصف الثاني من عام 2026.

ملخص قائمة الدخل

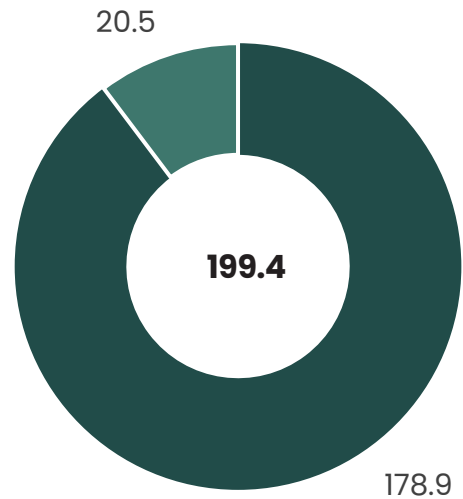
مليون جنيه مصري	الربع الثاني من 2025	الربع الثاني من 2026	التغير	النصف الأول من 2025	النصف الأول من 2026	التغير
إيرادات إيجارات غير شاملة أثر القسط الثابت ¹	172.7	206.5	19.5%	333.0	402.9	21.0%
إيرادات إيجارات شاملة أثر القسط الثابت ¹	178.9	206.3	15.3%	344.8	402.1	16.6%
إيرادات بيع وحدات	5.8	3.4	-40.5%	5.8	159.0	2655.0%
فوائد إيرادات الوحدات المباعة	14.8	25.1	70.1%	28.7	44.2	54.1%
إجمالي الإيرادات	199.4	234.9	17.8%	379.3	605.3	60%
مجموع الربح	150.2	180.5	20.1%	292.4	346.7	18.6%
أرباح تقييم الاستثمارات العقارية	723.4	455.1	-37.1%	1,249.6	1,255.4	0.5%
أرباح أنشطة التشغيل	863.6	580.0	-32.8%	1,477.7	1,491.2	0.9%
أرباح الفترة قبل الضرائب	783.9	543.6	-30.7%	1,323.6	1,418.6	7.2%
مصروفات ضريبة الدخل الجارية	8.0	13.3	65.5%	8.0	55.1	586.2%
مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة	167.0	81.4	-51.3%	289.7	321.2	10.9%
صافي ربح الفترة بعد الضرائب	608.8	448.9	-26.3%	1,025.9	1,042.2	1.6%
هامش صافي الربح	66.0%	65.1%	-0.9%	63.0%	56.0%	-7.0%

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

تحليل الإيرادات الربع الثاني من 2026 | مليون ج.م



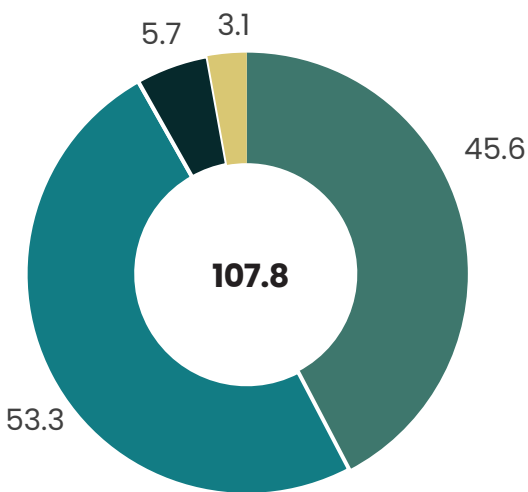
تحليل الإيرادات الربع الثاني من 2025 | مليون ج.م



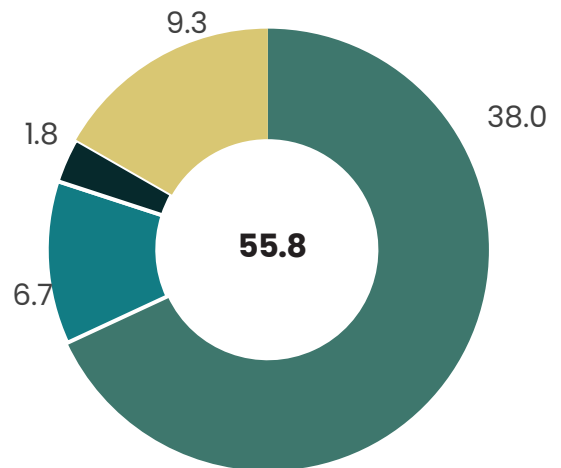
إيرادات بيع وحدات²

إيرادات الإيجارات¹

تحليل مصروفات الربع الثاني من 2026 | مليون ج.م



تحليل مصروفات الربع الثاني من 2025 | مليون ج.م



تكاليف الفوائد من شراء وحدات

تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار

المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

تكلفة الوحدات المباعة

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 المباعة (والتي تمثل الفرق بين القيمة الحالية المعترف بها للمبيعات والقيمة الإجمالية للمبيعات، ويتم توزيعها على فترة الأقساط).

أبرز مؤشرات الدخل في الربع الثاني / النصف الأول من 2026

- إيرادات الإيجارات¹ ارتفعت بنسبة 15.3% على أساس سنوي خلال الربع الثاني من عام 2026 لتصل إلى 206 مليون جنيه، كما نمت بنسبة 16.6% خلال النصف الأول من العام لتسجل 402 مليون جنيه. وجاء هذا النمو مدفوعًا بتجديد عقود الإيجار المنتهية خلال النصف الأول من عام 2026 بقيم إيجارية أعلى، إلى جانب الزيادات السنوية التعاقدية. وباستبعاد أثر المعالجة المحاسبية وفقًا لطريقة القسط الثابت، بلغ النمو الأساسي في الإيرادات الإيجارية خلال النصف الأول من عام 2026 نحو 21.0%، مقارنة بمعدل النمو المعلن البالغ 16.6%. ويعود هذا الفارق إلى أثر سلبي ناتج عن عكس جزء من إيرادات الإيجار التي سبق الاعتراف بها وفقًا لطريقة القسط الثابت، وذلك عقب إنهاء عقدي إيجار تمت إعادة تأجير معظم المساحات المرتبطة بهما لاحقًا لمستأجرين جدد.
- إيرادات بيع وحدات تجارية²: خلال الربع الثاني من عام 2026، أتمت الشركة بيع وحدة تخزين واحدة، محققة إيرادات مبيعات بقيمة 29 مليون جنيه، مقارنة بنحو 21 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2025. وعلى مستوى النصف الأول من عام 2026، أتمت الشركة بيع خمس وحدات بإجمالي مساحة 1,674 مترًا مربعًا، محققة إيرادات ببيعية بقيمة 203 ملايين جنيه، مقارنة بنحو 34 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025. بالإضافة إلى ذلك، وقّعت الشركة استثمار حيز مع أحد البنوك لبيع وحدة بمساحة 633 مترًا مربعًا وبقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع إتمامها خلال النصف الثاني من عام 2026.
- أرباح تقييم الاستثمارات العقارية: بلغت خلال الربع الثاني من عام 2026 نحو 455 مليون جنيه، بما يمثل حوالي 66% من إجمالي الدخل، مقارنة بنحو 723 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2025. وعلى مستوى النصف الأول من عام 2026، ارتفعت الأرباح الناتجة عن التغير في القيمة العادلة بنسبة 0.5% على أساس سنوي لتصل إلى 1,255 مليون جنيه. ويعكس ذلك استمرار نمو قيمة الاستثمارات العقارية للشركة خلال الربع الثاني من عام 2026، ولكن بوتيرة أكثر اعتدالًا مقارنةً بالفترات السابقة، في ظل انخفاض معدلات التضخم على أساس شهري إلى 2.3%، مقارنة بنحو 3.1% خلال الفترة المقابلة من عام 2025.
- تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار: استقرت تكلفة الإيرادات التشغيلية كنسبة من الإيرادات الإيجارية عند نحو 22% خلال كل من الربع الثاني والنصف الأول من عام 2026، بما يتماشى بشكل عام مع مستويات الفترات المقابلة من عام 2025. وتتوقع الشركة تحسن هذه النسبة مع انعكاس الأثر الكامل لإعادة تسعير عقود الإيجار على الإيرادات.
- تكلفة الوحدات المباعة: خلال النصف الأول من عام 2026، باعت الشركة خمس وحدات كانت مصنفة سابقًا ضمن الاستثمارات العقارية، وبالتالي كانت مقيدة بالقيمة العادلة وليس ضمن المخزون بالتكلفة. وبناءً عليه، تم إثبات تكلفة المبيعات المرتبطة بهذه الوحدات بالقيمة العادلة المسجلة والبالغة 157 مليون جنيه، مقارنة بتكلفة فعلية إجمالية قدرها 8.9 مليون جنيه للوحدات المباعة. وقد نجحت الشركة في إتمام عمليات البيع بقيم تجاوزت القيم العادلة المسجلة لهذه الوحدات، حيث بلغت إيرادات المبيعات 159 مليون جنيه، بما أسفر عن تحقيق ربح فعلي من عملية البيع.
- إجمالي مصروفات البيع والتسويق: بلغت 13 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026، مقارنة بصافي رصيد سالب قدره 7 ملايين جنيه خلال الربع الثاني من عام 2025، كما بلغ 38 مليون جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 18 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025. ورغم زيادة القيمة ظلت المصروفات مستقرة نسبيًا كنسبة من إجمالي الإيرادات عند نحو 6% خلال النصف الأول. وجاءت الزيادة بصورة رئيسية نتيجة تسجيل أتعاب وساطة غير متكررة مرتبطة بتأجير أصل جولدن جيت (Golden Gate) كما تأثرت المقارنة السنوية بانخفاض قاعدة المقارنة في الربع الثاني من عام 2025، والذي تضمن ردًا غير متكرر بقيمة 13.4 مليون جنيه من المساهم الرئيسي بالشركة مقابل حصته في مصروفات مرتبطة بالطرح العام الأولي كانت الشركة قد قامت بسدادها مسبقًا.

[1] إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، 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 يتم تسجيلها على مدار فترة التقسيط.

- **المصروفات العمومية والإدارية:** ارتفعت كنسبة من إيرادات الإيجارات من 8% إلى 19% على أساس سنوي خلال الربع الثاني من عام 2026 ، ومن 12% إلى 18% خلال النصف الأول من العام. ويعود هذا الارتفاع بصورة رئيسية إلى زيادة الرواتب والأجور، نتيجة تعديل استثنائي للأجور في ضوء الارتفاعات التضخمية التي شهدتها الأعوام الماضية والحفاظ على الكوادر من حيث المديرين التنفيذيين بالشركة. كما ساهم ارتفاع الضريبة العقارية بنسبة 64%، نتيجة إدراج أصول إضافية ضمن الوعاء الخاضع للضريبة، في زيادة المصروفات.
- **تكاليف التمويل:** انخفضت بنسبة 43% على أساس سنوي لتصل إلى 48 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026 ، كما تراجعت بنسبة 38% إلى 101 مليون جنيه خلال النصف الأول من العام. ويعكس ذلك بصورة رئيسية انخفاض سعر الإقراض لليلة واحدة لدى البنك المركزي من نحو 26% خلال الربع الثاني من عام 2025 إلى 20% خلال الربع الثاني من عام 2026 ، بالتوازي مع انخفاض أرصدة المديونية القائمة نتيجة استمرار الشركة في خفض مستويات الاقتراض.
- **مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة:** انخفضت بنسبة 51% ليصل إلى 81 مليون جنيه خلال الربع الثاني من عام 2026 ، بالتوازي مع تراجع الأرباح الناتجة عن التغير في القيمة العادلة بنسبة 37%.

ملخص قائمة المركز المالي

31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	مليون جنيه مصري
15,488	16,512	استثمار عقاري
77	170	وحدات متاحة للبيع
302	353	النقدية وما في حكمها
349	401	أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع
225	315	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
302	299	أصول أخرى
16,742	18,050	إجمالي الأصول
2,858	3,179	التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
982	874	اجمالي القروض
187	214	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
464	688	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,491	4,956	إجمالي الالتزامات
1,704	1,704	رأس المال المدفوع
9,823	10,665	أرباح مرحلة
724	724	احتياطي قانوني
12,252	13,094	إجمالي حقوق الملكية
16,742	18,050	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

أهم بنود قائمة المركز المالي في 30 يونيو 2026

- **الاستثمار العقاري:** ارتفع بنسبة 7% ليصل إلى 16,512 مليون جنيه في يونيو 2026 ، مقارنة بنحو 15,488 مليون جنيه في ديسمبر 2025 ، مدفوعة بارتفاع القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للشركة وفقاً لتقييم المثلث المستقل، وبما يتماشى مع متوسط معدل التضخم العام خلال النصف الأول من عام 2026. وقد قابل هذا النمو جزئياً إعادة تصنيف مساحة قدرها 633 متراً مربعاً في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) من العقارات الاستثمارية إلى المخزون.
- **النقدية وما في حكمها و الاستثمارات المالية** بلغ رصيدها 353 مليون جنيه بنهاية النصف الأول من عام 2026، مدعوماً بارتفاع التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بنسبة 39% على أساس سنوي لتصل إلى 310 مليون جنيه، نتيجة تحسن المتحصلات الإيجارية عقب إعادة تسعير عقود الإيجار، إلى جانب متحصلات بيع وحدات مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) ، وفي المقابل انخفضت التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة الاستثمارية بنسبة 28% على أساس سنوي لتصل إلى 105 مليون جنيه، في ضوء تراجع المدفوعات المرتبطة بالاستحواذ على أصل جولدن جيت (Golden Gate). كما ارتفعت التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة التمويلية بنسبة 40% على أساس سنوي لتصل إلى 177 ملايين جنيه، نتيجة عدم سحب قروض جديدة خلال الفترة. كما ارتفعت الأصول المالية بنسبة 984% على أساس سنوي لتصل إلى 270 مليون جنيه. وبشكل إجمالي، ارتفع صافي النقدية والأصول المالية ليلبلغ 52 مليون جنيه، بما يمثل تحسناً قدره 109 ملايين جنيه على أساس سنوي في قدرة الشركة على توليد التدفقات النقدية.
- **إجمالي الأصول** ارتفع بنسبة 8% خلال النصف الأول من عام 2026 ، مدفوعاً بصورة رئيسية بنمو العقارات الاستثمارية بنسبة 7%، وارتفاع المخزون بنسبة 122% نتيجة إعادة تصنيف مساحة 633 متراً مربعاً في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) من العقارات الاستثمارية إلى المخزون، بالإضافة إلى زيادة الدفعات المقدمة لشراء الأصول بنسبة 40% والمرتبطة بأصل بارك ستريت ادشن (Park Street Edition) الذي لم يتم استلامه بعد.
- **إجمالي القروض** انخفض من 982 مليون جنيه في ديسمبر 2025 إلى 874 مليون جنيه في يونيو 2026 ، لتسجل نسبة الدين إلى حقوق الملكية 5.3%، بينما بلغت نسبة القروض البنكية إلى قيمة إجمالي الأصول نحو 4.8%. ويعكس التحسن في مؤشرات الرفع المالي استمرار الشركة في سداد أرصدة المديونية القائمة مما يتماشى مع استراتيجية الشركة لخفض مستويات المديونية في ظل بيئة أسعار الفائدة المرتفعة، بالتوازي مع نمو القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية واتساع قاعدة الأصول.
- **أرصدة دائنة ومصرفات مستحقة** ارتفعت بنسبة 37% خلال النصف الأول من عام 2026 لتصل إلى 634 مليون جنيه، مدفوعة بصورة رئيسية بإثباتات توزيعات أرباح مستحقة بقيمة 200 مليون جنيه مرتبطة بتوزيع الأسهم المجانية. ونظراً إلى أن هذه التوزيعات تتم من خلال إصدار أسهم مجانية باستخدام الأرباح المحتجزة وليس من خلال سداد نقدي، فإنها لا تمثل التزاماً نقدياً على الشركة. وباستبعاد هذا الأثر، كانت الارصدة الدائنة ستتناقص بنسبة 6%.
- **إجمالي الالتزامات** ارتفع بنسبة 10% خلال النصف الأول من عام 2026 ليصل إلى 5.0 مليارات جنيه، مدفوعاً بصورة رئيسية بزيادة قدرها 321 مليون جنيه في التزامات الضريبة المؤجلة نتيجة الاعتراف بالأثار الضريبية المرتبطة بالأرباح غير المحققة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة خلال الفترة، إلى جانب ارتفاع الارصدة الدائنة بنسبة 37% بسبب توزيعات أرباح المذكورة اعلاه.
- **إجمالي حقوق الملكية** ارتفع بنسبة 7%، مدفوعاً بصورة رئيسية بنمو الأرباح المرحلة، التي ارتفعت بنسبة 9% من 9,823 مليون جنيه في ديسمبر 2025 إلى 10,665 مليون جنيه في يونيو 2026. وبعد نهاية الفترة، استخدمت الشركة 200 مليون جنيه من الأرباح المرحلة المحققة لإصدار أسهم مجانية بنسبة سهم واحد لكل عشرة أسهم، وذلك في 6 أغسطس 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>