

# B O N Y A N

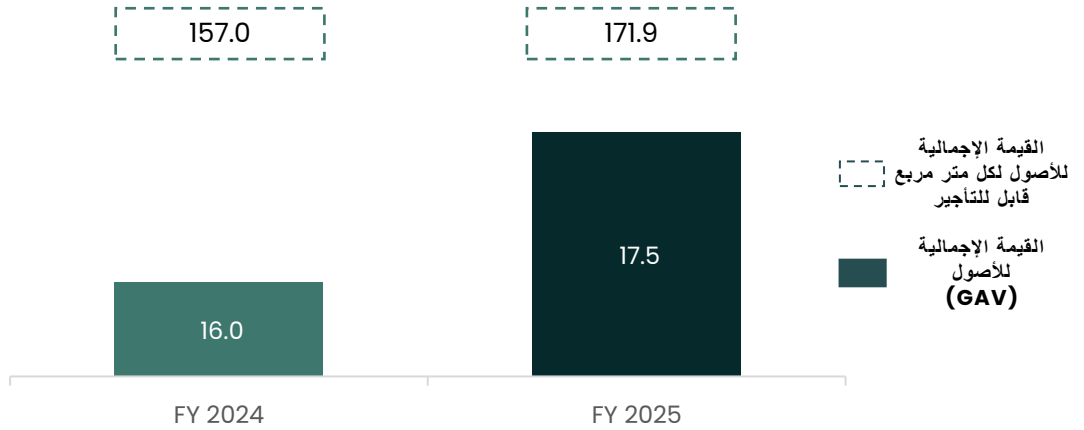
REAL ESTATE INVESTMENTS

تقرير نتائج الأعمال  
السنة الماليه 2025

## بيان تعلن عن نتائج قوية لعام 2025 مع نمو ملحوظ في الإيرادات الإيجارية

أعلنت شركة بنيان للتنمية والتجارة عن تحقيق نتائج قوية خلال عام 2025، مدفوعة بنمو الإيرادات الإيجارية بنسبة 20%، مع الحفاظ على هامش صافي ربح قوي بلغ 65%، بما يعكس قوة نموذج أعمال الشركة واستدامة أدائها.

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



### تعليق العضو المنتدب

"شهد عام 2025 أداءً تشغيليًا قويًا لشركة بنيان، مدعومًا باستمرار الزخم في أنشطة التأجير والتقدم المحقق عبر محفظتها من الأصول التجارية والإدارية المتميزة من الفئة الأولى (Grade-A) واختتمت الشركة العام بمعدل إشغال بلغ 97%، بما يعكس جودة أصولها واستمرار الطلب على المساحات الإدارية المتميزة والمدارة باحترافية في القاهرة الكبرى.

وخلال العام، استلمت بنيان مبنى جولدن جيت A5، ونجحت في فبراير 2026 إبرام عقد إيجار طويل الأجل لكامل المبنى مع شركة Nestlé Business Services، بما يولد إيرادات تعاقدية بقيمة 834 مليون جنيه مصري خلال مدة الإيجار الأولى البالغة ست سنوات. كما نجحت الشركة في نفس الشهر تأجير مبنى B 106 بالكامل لشركة Kortech، إحدى شركات مجموعة حسن علام. وتعكس هذه التعاقدات قدرة بنيان على الحفاظ على معدلات إشغال مرتفعة بالتوازي مع إبرام عقود إيجارية بشروط تنافسية، بما يعزز قوة قاعدة المستأجرين ومصداقيتها.

وتواكب الأداء التشغيلي مع تطورات مهمة على مستوى المركز المالي، شملت استكمال زيادة رأس المال بقيمة 250 مليون جنيه مصري، مع الحفاظ على هيكل تمويلي متحفظ، حيث بلغ معدل القروض إلى قيمة الأصول (LTV) نحو 5.9%، ونسبة القروض إلى حقوق الملكية 8%، بما يدعم استراتيجية النمو ويعزز المرونة المالية للشركة.

وقد تحققت هذه النتائج في بيئة اقتصادية اتسمت بتباطؤ معدلات التضخم وتراجع وتيرة الزيادات في القيمة العادلة. ويعكس أداء بنيان نمو الإيرادات الدورية، بما يميز الشركة عن غيرها من اللاعبين في السوق ويؤكد جودة واستدامة نمو أرباحها.

وبالنظر إلى عام 2026، تتوقع الشركة تحقيق نمو مرتفع في الإيرادات الإيجارية، مدعومًا بمساهمة عقود Nestlé في مبنى A5 ومشروع جولدن جيت و Kortech في مبنى B106، إلى جانب تسجيل إيرادات عام كامل من وحدة بارك ستريت ويست. كما يُتوقع تحقيق مزيد من النمو من خلال إعادة تسعير نحو 42% من المحفظة الإدارية المقومة بالجنيه المصري والمنتوية بأسعار أقل من سعر السوق، حيث وصلت المفاوضات إلى مراحل متقدمة أو تم الانتهاء منها عند مستويات تقارب ضعف الأسعار السابقة. وتترتب على كافة هذه العوامل تعزيز الإيرادات الدورية، وتحسين أداء المحفظة، ودعم خلق قيمة مستدامة وطويلة الأجل للمساهمين."

طارق عبد الرحمن

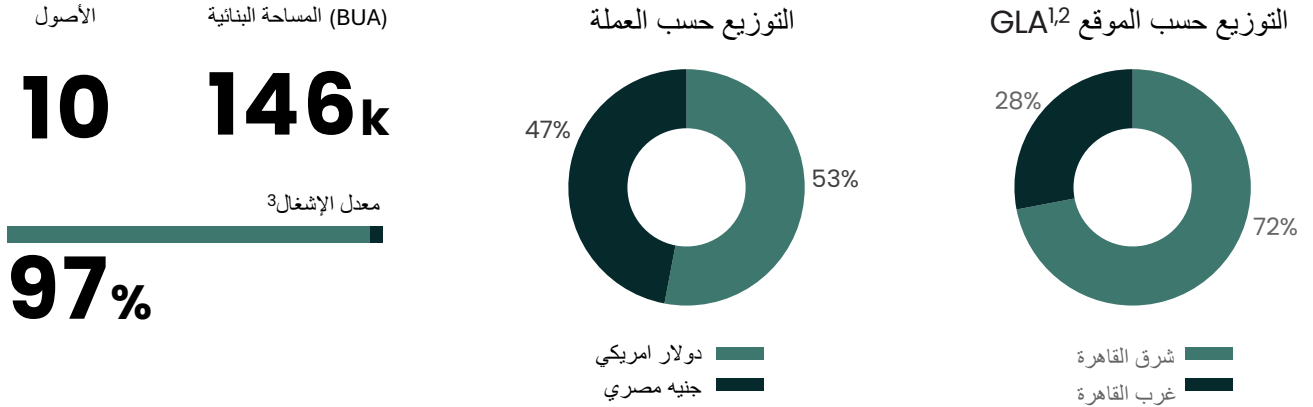
## بيان تعلن عن نتائج الربع الرابع / السنة الماليه 2025:

صافي الربح السنة المالية 2025	ارباح التشغيل من الايجار السنة المالية 2025	إيرادات الإيجار السنة المالية 2025
<b>2,001</b>	<b>459</b>	<b>752</b>
مليون ج.م 65% هامش ربح	مليون ج.م 61% هامش ربح	مليون ج.م 20% نمو سنوي
صافي الربح الربع الرابع من 2025	ارباح التشغيل من الايجار الربع الرابع من 2025	إيرادات الإيجار الربع الرابع من 2025
<b>196</b>	<b>132</b>	<b>205</b>
مليون ج.م 68% هامش ربح	مليون ج.م 64% هامش ربح	مليون ج.م -2% نمو سنوي

## أبرز المؤشرات المالية الربع الرابع / السنة الماليه 2025

- الإيرادات الإيجارية (وفقاً للقوائم المالية) <sup>1</sup> ارتفعت بنسبة 20.2% لتصل إلى 752 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، مدفوعة بإعادة تسعير العقود المقومة بالجنيه المصري، إلى جانب بدء تسجيل إيرادات كامل من وحدة بارك ستريت ويست.
- الإيرادات الإيجارية <sup>1</sup> باستبعاد معيار رقم (49) <sup>2</sup> ارتفعت الإيرادات الإيجارية بنسبة 42.3% لتصل إلى 735 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، مدفوعة بإعادة تسعير العقود المقومة بالجنيه المصري، إلى جانب بدء تسجيل إيرادات كامل من وحدة بارك ستريت ويست.
- ارباح التشغيل من الايجار ارتفعت بنسبة 14% لتصل إلى 459 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، مدفوعاً بزيادة الإيرادات الإيجارية نتيجة إعادة تسعير عدد من عقود الإيجار، إلى جانب العقود الجديدة المبرمة خلال العام.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بلغت 2,230 مليون جنيه مصري خلال عام 2025. ويعكس ذلك الزيادة في بند الاستثمارات العقارية بقائمة المركز المالي، في ضوء استلام وتسجيل أصل جولدن جيت ضمن أصول الشركة.
- صافي الربح بلغ 2,001 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، بهامش قوي قدره 65%، بما يتماشى مع العام السابق. وقد تم تعويض أثر توقف عمليات البيع وتباطؤ معدلات التضخم من خلال النمو القوي في الإيرادات الإيجارية وانخفاض مصروفات الفوائد، مدعوماً بتراجع أسعار الفائدة.
- إجمالي حقوق الملكية (القيمة الدفترية): ارتفع بنسبة 22% خلال عام 2025 ليصل إلى 12,252 مليون جنيه مصري، مقارنة بـ 10,020 مليون جنيه مصري في عام 2024. ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى زيادة الأرباح المرحلة بنسبة 24% مدعومة بتحقيق أرباح تشغيلية قوية وارتفاع تقييمات الاستثمارات العقارية عقب استلام أصل جولدن جيت، إلى جانب زيادة رأس المال بقيمة 250 مليون جنيه مصري.

## أهم المؤشرات التشغيلية



- نجحت الشركة في إبرام عقود إيجار مع سبعة مستأجرين رئيسيين في شرق القاهرة، شملت تجديدات وتوسعات لمساحات مؤجرة من قبل مستأجرين قائمين، وتمثل مجتمعة نحو 20% من إجمالي الإيرادات الإيجارية الأساسية خلال العام. كما رحبت بنيان بانضمام 14 مستأجرًا جديدًا في مشروع ووك أوف كايرو.
- كما وقعت الشركة في فبراير 2026 عقد إيجار مع شركة نستله مصر لشغل كامل مساحة مبني A5 البالغ 6,888 مترًا مربعًا. وتمتد مدة العقد إلى ست سنوات تبدأ في مارس 2026، بقيمة إيجارية شهرية تبلغ 30.4 دولار أمريكي لكل متر مربع، مع زيادة سنوية قدرها 5%. ومن المتوقع أن تبلغ إجمالي الإيرادات الإيجارية خلال مدة الإيجار الأولى نحو 834 مليون جنيه مصري، بما يغطي كامل تكاليف للاستحواذ والتشغيل، مع تحقيق فائض إيجابي.
- كما أبرمت الشركة في فبراير 2026 عقد إيجار جديد لمدة خمس سنوات مع شركة Kortech، إحدى شركات مجموعة حسن علام، لشغل كامل مساحة مبني B 106 بمدينة نصر والبالغة 4,297 مترًا مربعًا، والذي كان مؤجرًا سابقًا لشركة B-Tech ومن المتوقع أن يسهم هذا التعاقد في تحقيق زيادة ملحوظة في الإيرادات الإيجارية، في ضوء إعادة التسعير مقارنة بالمستويات التاريخية التي كانت تقل عن أسعار السوق.

مبني A5- مشروع جولدن جيت



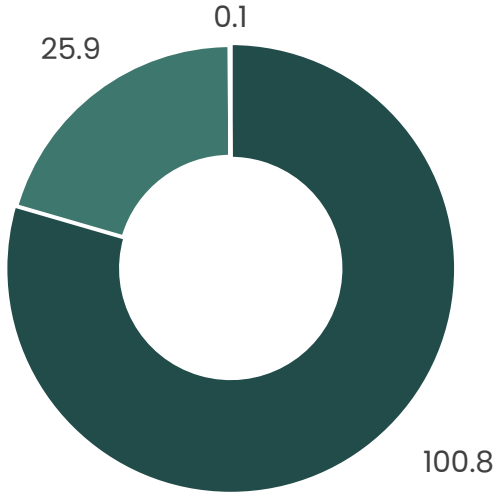
مبني 106B



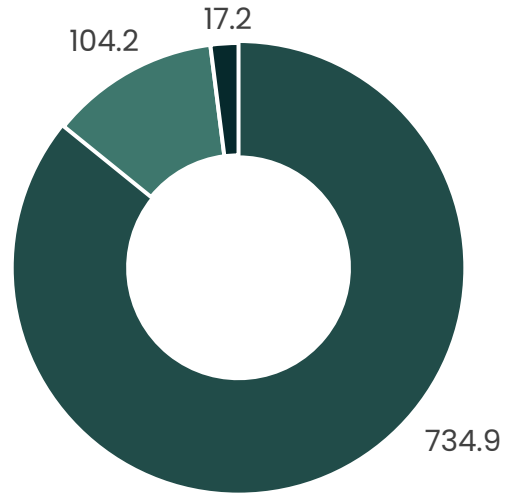
## ملخص قائمة الدخل

التغيير	الربع الرابع من 2024	الربع الرابع من 2025	التغيير	السنة الماليه 2024	السنة الماليه 2025	مليون جنيه مصري
103.7%	100.8	205.4	42.3%	516.4	734.9	الإيرادات الإيجارية <sup>1</sup> باستبعاد معيار 49
-2.3%	210.2	205.4	20.2%	625.8	752.1	الإيرادات الإيجارية <sup>1</sup>
104.1%	25.9	52.8	-61.6%	271.0	104.2	اجمالي إيرادات البيع
<b>9.4%</b>	<b>236.1</b>	<b>258.2</b>	<b>-5.3%</b>	<b>896.8</b>	<b>856.3</b>	إجمالي الإيرادات
14.6%	189.3	216.9	-5.3%	722.1	683.5	مجمّل الربح
	80.2%	84.0%		80.5%	79.8%	هامش مجمّل الربح
-97.1%	1,019.8	29.8	-29.7%	3,173.2	2,230.3	الأرباح الناتجة عن تغييرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
<b>-82.3%</b>	<b>1,189.7</b>	<b>211.1</b>	<b>-27.0%</b>	<b>3,798.8</b>	<b>2,773.0</b>	أرباح التشغيل
	94.7%	73.3%		93.3%	89.8%	هامش أرباح التشغيل
<b>-89.0%</b>	<b>1,117.4</b>	<b>122.5</b>	<b>-28.2%</b>	<b>3,430.1</b>	<b>2,463.4</b>	أرباح الفترة قبل الضرائب الدخل
-137.3%	-29.8	11.1	315.8%	7.5	31.2	ضرائب الدخل الجارية
-131.6%	268.2	-84.9	-42.8%	753.3	430.9	ضرائب الدخل المؤجلة
<b>-77.7%</b>	<b>878.9</b>	<b>196.2</b>	<b>-25.0%</b>	<b>2,669.3</b>	<b>2,001.4</b>	صافي الربح
	70.0%	68.1%		65.6%	64.8%	هامش صافي الربح

تحليل الإيرادات الربع الرابع من 2025 | مليون ج.م



تحليل الإيرادات السنة الماليه 2025 | مليون ج.م

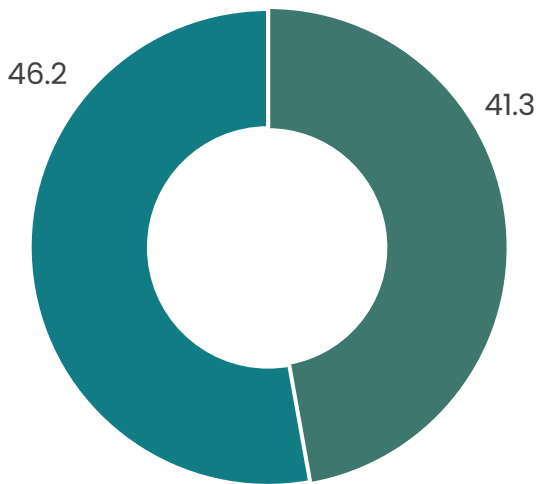


اثر تطبيق معيار 49

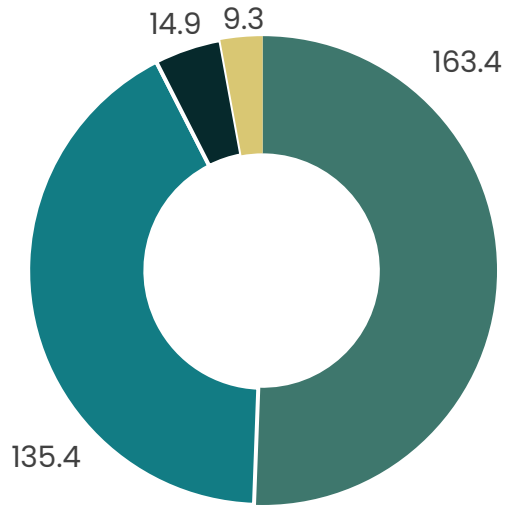
إيرادات الوحدات المباعة<sup>2</sup>

إيرادات الإيجارات<sup>1</sup>

تحليل مصروفات الربع الرابع من 2025 | مليون ج.م



تحليل مصروفات السنة الماليه 2025 | مليون ج.م



مصرفات استثنائية مرتبطة بعملية الطرح العام

تكاليف التشغيل المتعلقة بالإيجار

تكاليف الوحدات المباعة

المصرفات البيعية والعمومية والإدارية

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار و الصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار.  
2- إيرادات الوحدات المباعة: تشمل مبيعات الوحدات التجارية في مشروع ووك أوف كابرو، 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 السنة المالية 2025

- الإيرادات الإيجارية (وفقاً للقوائم المالية) ارتفعت بنسبة 20.2% لتصل إلى 752 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، مدفوعة بإعادة تسعير العقود المقومة بالجنيه المصري، إلى جانب بدء تسجيل إيرادات كامل من وحدة بارك ستريت ويست.
- الإيرادات الإيجارية باستبعاد معيار رقم (49) ارتفعت الإيرادات الإيجارية بنسبة 42.3% لتصل إلى 735 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، مدفوعة بإعادة تسعير العقود المقومة بالجنيه المصري، إلى جانب بدء تسجيل إيرادات كامل من وحدة بارك ستريت ويست.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بلغت 2,230 مليون جنيه مصري. ويعكس ذلك الزيادة في بند الاستثمارات العقارية بقائمة المركز المالي، نتيجة استلام وتسجيل مبنى A5 بمساحة 6,888 مترًا مربعًا ضمن مشروع جولدن جيت. وشهدت الأرباح الناتجة عن إعادة التقييم انخفاضاً على أساس سنوي، بما يتماشى مع تباطؤ معدل التضخم العام من 24% في عام 2024 إلى 12% في عام 2025.
- تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة بلغت 163 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، بما يمثل 22% من الإيرادات الإيجارية. ويعكس التحسن المستمر في الهامش على أساس سنوي كفاءة نموذج الأعمال منخفض التكاليف الذي تتبناه الشركة، مدعوماً بارتفاع كفاءة التشغيل مع اتساع حجم المحفظة، إلى جانب إعادة تسعير الإيجارات، بما أسهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية.
- المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (SG&A) بلغت 150 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، بما يمثل 20% من الإيرادات الإيجارية، مقارنة بـ 102 مليون جنيه مصري (16% من الإيرادات الإيجارية) في عام 2024. ويرجع هذا الارتفاع بسبب مصروفات استثنائية غير متكررة مرتبطة بعملية الطرح العام الأولي.
- تكاليف التمويل انخفضت بنسبة 18% على أساس سنوي، مدفوعة بخفض أسعار الفائدة إلى جانب تراجع رصيد القروض القائم.
- الضرائب المؤجلة سجلت 431 مليون جنيه مصري في نهاية عام 2025. ويُعد هذا البند غير نقدي، ناتجاً عن أرباح غير محققة من تغيرات القيمة العادلة، ولا يستحق السداد إلا في حال بيع أحد الأصول المدرجة ضمن بند الاستثمارات العقارية بقائمة المركز المالي للشركة.
- صافي الربح بلغ 2,001 مليون جنيه مصري خلال عام 2025، مع الحفاظ على هامش قوي قدره 65% على أساس سنوي. وعلى الرغم من توقف عمليات البيع وتباطؤ معدلات التضخم، فقد أسهم النمو القوي في الإيرادات الإيجارية إلى جانب انخفاض تكاليف التمويل في دعم الربحية الإجمالية للشركة.

## ملخص قائمة المركز المالي

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025	مليون جنيه مصري
12,732	15,488	استثمار عقاري
41	77	وحدات متاحة للبيع
185	302	النقدية وما في حكمها
511	349	قروض مستحقة عن عمليات البيع
215	225	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
198	302	اصول اخري
<b>13,882</b>	<b>16,742</b>	<b>إجمالي الأصول</b>
2,427	2,858	التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
1,067	982	اجمالي القروض
154	187	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
213	464	الموردون وأوراق الدفع والدائنون الآخرون
<b>3,862</b>	<b>4,491</b>	<b>إجمالي الالتزامات</b>
1,654	1,704	رأس المال المدفوع
7,922	9,823	أرباح مرحلة
444	724	احتياطي قانوني
<b>10,020</b>	<b>12,252</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>13,882</b>	<b>16,742</b>	<b>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>

## أهم بنود قائمة المركز المالي في 31 ديسمبر 2025

- الاستثمار العقاري ارتفع بنسبة 22% ليصل إلى 15,488 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2025، مقارنة بـ 12,732 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2024. ويعكس هذا الارتفاع بشكل رئيسي استلام وتسجيل مبنى جولدن جيت ضمن بند الاستثمارات العقارية بالقيمة السوقية العادلة. ولا تشمل الاستثمارات العقارية مبنى بارك ستريت إدشن، الذي تبلغ مساحته القابلة للتأجير **8,178 (GLA)** مترًا مربعًا، والمقرر استلامه في عام 2027.
- ويعكس نمو بند الاستثمارات العقارية التزام الإدارة باستراتيجية الاستحواذ على أصول ذات إمكانات نمو مرتفعة، وهو توجه ثابت ومستمر. ويتم قياس هذه الأصول بالقيمة السوقية العادلة وفقًا للمادة (34) من معايير المحاسبة المصرية، استنادًا إلى تقييم يُجرىه مقيم مستقل معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك في تاريخ إصدار القوائم المالية.
- النقدية وما في حكمها: في ديسمبر 2025، بلغ رصيد النقدية وما في حكمها 302 مليون جنيه مصري، بما يوفر سيولة مناسبة لدعم خطط الشركة طويلة الأجل.
- قروض مستحقة عن عمليات البيع انخفضت إلى 349 مليون جنيه مصري في نهاية 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.
- إجمالي القروض: سجلت 982 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2025، مع نسبة قروض إلى حقوق الملكية بلغت 8.0%، ونسبة القروض البنكية إلى قيمة الأصول بلغت 5.9%.
- الموردون وأوراق الدفع والدائنون الآخرون ارتفع إلى 464 مليون جنيه مصري في نهاية عام 2025، مقارنة بـ 213 مليون جنيه مصري في نهاية عام 2024، وذلك في ضوء استلام أصل جولدن جيت وتسجيل الشيكات المتبقية الخاصة بعملية الاستحواذ ضمن المركز المالي.
- التزامات ضريبة الدخل المؤجلة ارتفع بنسبة 18% نتيجة الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة المسجلة خلال الفترة، والمدفوعة باستلام مبنى جولدن جيت. وتمثل ضريبة الدخل المؤجلة التزامًا غير نقدي، ولا يستحق السداد إلا في حال قيام الشركة ببيع جميع أصولها.
- زيادة رأس المال: في إطار عملية طرح العام الأولي، استكملت الشركة زيادة رأس المال بقيمة 250 مليون جنيه مصري من خلال إصدار 50.4 مليون سهم، ليرتفع رأس المال المصدر والمدفوع إلى 1,704 مليون جنيه مصري.
- إجمالي حقوق الملكية (القيمة الدفترية): ارتفعت بنسبة 22% خلال عام 2025 لتصل إلى 12,252 مليون جنيه مصري، مقارنة بـ 10,020 مليون جنيه مصري في عام 2024. ويرجع هذا الارتفاع إلى زيادة الأرباح المرحلة بنسبة 24%، بما يعكس نموًا قويًا في الدخل وارتفاعًا في قيم الاستثمارات العقارية نتيجة استلام أصل جولدن جيت، إلى جانب زيادة رأس المال بقيمة 250 مليون جنيه مصري. ولا تعكس القيمة الدفترية للشركة حاليًا 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>

