

B O N Y A N

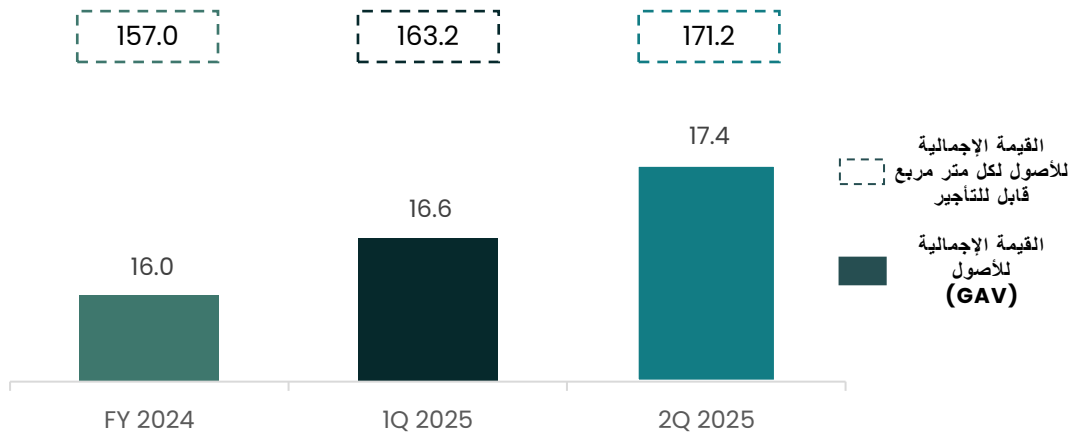
REAL ESTATE INVESTMENTS

تقرير نتائج الأعمال
الربع الثاني من 2025

تعلن بنيان عن نتائج قوية في الربع الثاني من عام 2025 مع نمو ملحوظ في القيمة الإجمالية للأصول (GAV) والإيرادات الإيجارية

أعلنت شركة بنيان للتنمية والتجارة عن تحقيق نتائج قوية في الربع الثاني من عام 2025، مدفوعة بنمو القيمة الإجمالية للأصول (GAV) التي بلغت 17.41 مليار جنيه مصري، بالإضافة الي زيادة 22% في الإيراد الإيجاري، مع الحفاظ علي هامش صافي الربح على مستوى قوي بلغ 66%، مما يعكس مرونة الشركة واستدامة أدائها.

تطور القيمة الإجمالية للأصول¹ (GAV) (مليار جنيه مصري) |
القيمة الإجمالية للأصول لكل متر مربع قابل للتأجير (GLA) (ألف جنيه/متر مربع)



تعليق العضو المنتدب

"ترسخ بنيان مكانتها كأحد أكبر ملاك العقارات التجارية من الفئة الأولى في مصر، بمحفظة تضم 10 أصول بمساحة بنائية تبلغ 148,000 متر مربع. تصنف بنيان كشركة **Real Estate Operating Company (REOC)**، أي أننا لا نمتلك وندير أصولنا فقط، بل أيضاً نستخدم التدفقات النقدية في سداد الالتزامات السابقة الناتجة عن عمليات الاستحواذ وفي الاستحواذ على أصول جديدة عند ظهور فرص استثمارية جذابة. هذا النموذج ملائم بشكل خاص للأسواق الناشئة، فطبيعة هذه الأسواق تؤدي الي زيادة في قيمة الأصول بنسب أكبر من التضخم. لقد ارتفعت القيمة الإجمالية للأصول (GAV) إلى 17.41 مليار جنيه مصري، بما يوازي سعراً قدره 171.2 ألف جنيه/متر مربع، مقارنة بالقيمة المؤسسية للمتر المربع عند الطرح العام 95.5 (EV/SQM) ألف جنيه/متر مربع، مما يعكس القيمة الجوهرية لمحفظتنا. نمت إيرادات الإيجار بنسبة 35% على أساس سنوي لتصل إلى 345 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2025، مدفوعة بتجديد العقود، وارتفاع نسب الإشغال، وتعديل أسعار الإيجارات المقومة بالدولار الأمريكي. ويظل أهم المؤشرات على قوة المركز المالي للشركة هي إجمالي قيمة الأصول (GAV) ونموها المستمر بمعدل يفوق التضخم، بالإضافة إلى الزيادة في إيرادات الإيجار. أما التغيرات في مؤشرات الربحية فتعكس في الأساس تغيرات معدل نمو إجمالي قيمة الأصول، والذي تتأثر بالتقلبات في معدل التضخم في مصر.

ونتطلع في المرحلة المقبلة إلى مواصلة توسيع محفظتنا الاستثمارية من خلال مزيج من التدفقات النقدية الداخلية والتمويل المدروس، مدعومين بنسبة مديونية إلى حقوق ملكية (Debt to Equity) منخفضة تبلغ 9.8% ونسبة قروض إلى قيمة أصول (LTV) عند 7.7% وتؤكد هذه النتائج على انضباط الشركة التشغيلي، وتركيزنا على الأصول ذات قابلية مرتفعة للنمو، والتزامنا بتقديم قيمة مستدامة لمساهميننا."

طارق عبد الرحمن

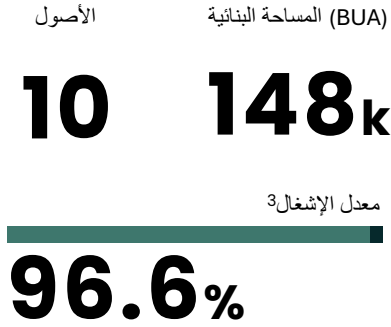
بيان تعلن عن نتائج الربع الثاني من عام 2025:

صافي الدخل الربع الثاني من 2025 609 مليون ج.م هامش الربح 66%	إجمالي الإيرادات الربع الثاني من 2025 199 مليون ج.م نمو سنوي 18%	إيرادات الإيجار الربع الثاني من 2025 179 مليون ج.م نمو سنوي 22%	القيمة الإجمالية للأصول (GAV) في يونيو 2025 17.4 مليار ج.م
صافي الدخل النصف الأول من 2025 1,026 مليون ج.م هامش الربح 63%	إجمالي الإيرادات النصف الأول من 2025 379 مليون ج.م نمو سنوي 5%	إيرادات الإيجار النصف الأول من 2025 345 مليون ج.م نمو سنوي 35%	

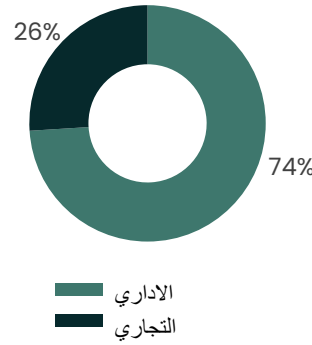
أبرز المؤشرات المالية في الربع الثاني من 2025

- القيمة الإجمالية للأصول (GAV) و هي المؤشر الرئيسي لتقييم اداء الشركة بلغت 17.41 مليار جنيه مصري في يونيو 2025، مقارنة بـ 15.96 مليار جنيه مصري في ديسمبر 2024، و تمثل زيادة 9% منذ بداية العام، متجاوزة معدل تضخم العام 2 البالغ 7.9% المسجل خلال أول ستة أشهر من 2025، وهو ما يعادل 171.2 ألف جنيه للمتر القابل للتأجير (GLA) في نهاية يونيو 2025.
- الإيرادات الإيجارية ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 179 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2025، مقارنة بـ 147 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2024، نتيجة لتجديد العقود، وارتفاع نسب الاشغال، وتعديل أسعار العقود المقومة بالدولار الأمريكي.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية سجلت 723 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2025، مدفوعة بزيادة في إجمالي قيمة الأصول (GAV) خلال الفترة، مقارنة بـ 1,251 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2024، ويعكس هذا الانخفاض تأثير تراجع معدل التضخم السنوي إلى 15% في الربع الثاني من 2025 مقابل 29% في الفترة المقارنة.
- إيرادات بيع الوحدات التجارية تم تأجيلها بشكل استراتيجي في الربع الثاني من عام 2025 لإعادة تسعير المخزون المحدود المتبقي
- صافي الربح بلغ 609 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2025 بهامش 66%، متأثرًا بتراجع الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، مع انخفاض معدل التضخم السنوي العام³ إلى 15% في الربع الثاني من عام 2025 مقارنة بـ 29% في الربع الثاني من عام 2024. ويؤكد ذلك أن إجمالي قيمة الأصول يظل المؤشر الأكثر ملاءمة لقياس الأداء بالنسبة لشركات REOC وشركات الاستثمار العقاري المماثلة لشركة بنیان.

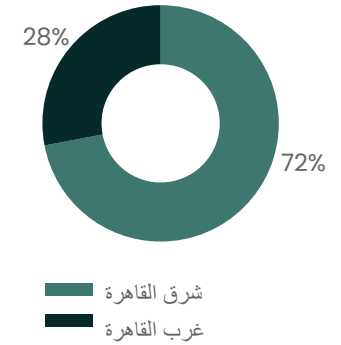
أهم المؤشرات التشغيلية



التوزيع حسب النوع GLA^{1,2}



التوزيع حسب الموقع GLA^{1,2}



قامت الشركة بتجديد عقود الإيجار مع ستة مستأجرين رئيسيين في شرق القاهرة خلال النصف الأول من عام 2025، و يمثلون 10% من إجمالي إيرادات الإيجارات في النصف الأول من عام 2025. كما رحبت بنينان بانضمام 10 مستأجرين جدد في مشروع ووك أوف كايرو.

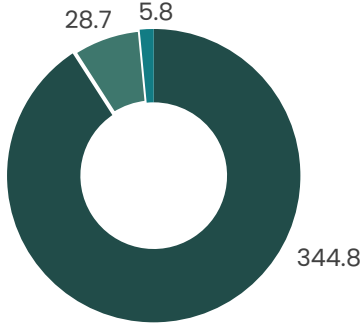
تحافظ الشركة على محفظة متنوعة، حيث تقع 72% منها في شرق القاهرة و28% في غرب القاهرة، مع الإشارة إلى أن 86% من عمليات الاستحواذ خلال آخر اثني عشر شهراً كانت في شرق القاهرة.

ملخص قائمة الدخل

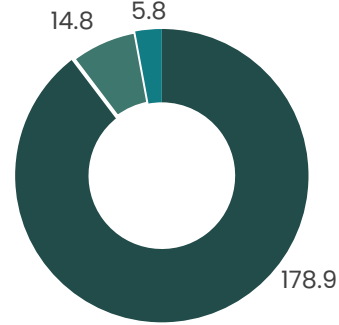
التغيير	النصف الأول 2024	النصف الأول 2025	التغيير	الربع الثاني 2024	الربع الثاني 2025	مليون جنيه مصري
34.6%	256.2	344.8	22.1%	146.5	178.9	إيرادات إيجارات 4
-93.6%	90.6	5.8	-60.3%	14.6	5.8	إيرادات بيع وحدات
98.3%	14.5	28.7	88.4%	7.8	14.8	إيرادات الفائدة على تمويل الوحدات المباعة 5
5.0%	361.3	379.3	18.1%	168.9	199.4	إجمالي الإيرادات
1.6%	289.9	294.7	10.2%	137.9	152.1	مجمول الربح
	80.3%	77.7%		81.7%	76.3%	هامش مجمول الربح
-35.5%	1,936.7	1,249.6	-42.2%	1,250.8	723.4	الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-32.1%	2,184.1	1,482.1	-36.6%	1,367.4	866.7	أرباح التشغيل
	95.0%	91.0%		96.3%	93.9%	هامش أرباح التشغيل
-33.7%	1,996.2	1,323.6	-37.9%	1,262.9	783.9	أرباح الفترة قبل الضرائب الدخل
28.4%	6.3	8.0	-	-0.9	8.0	ضرائب الدخل الجارية
-36.2%	453.8	289.7	-43.5%	295.8	167.0	ضرائب الدخل المؤجلة
-33.2%	1,536.2	1,025.9	-37.1%	967.9	608.8	صافي الربح
	66.8%	63.0%		68.2%	66.0%	هامش صافي الربح

1- إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA) 2- تشمل إجمالي المساحات القابلة للتأجير (GLA) لأصول رديكون وبارك ستريت وبارك ستريت إيدش 3- معدل الإشغال لا يشمل الأصول التي لم يتم تسليمها بعد ووحدات المخازن في البروم 4- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار والصيانة، 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 النصف الأول من 2025 | مليون ج.م

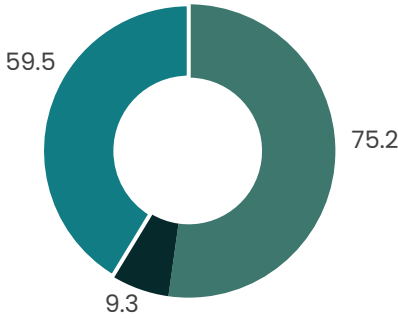


تحليل الإيرادات الربع الثاني من 2025 | مليون ج.م

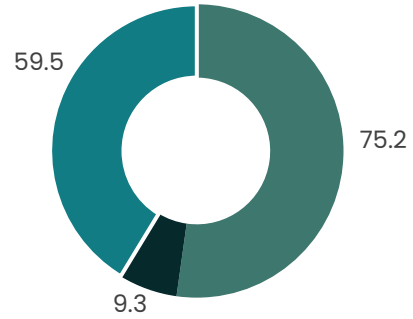


إيرادات الإيجارات¹ | الفائدة على تمويل الوحدات المباعة² | إيرادات الوحدات المباعة

تحليل إجمالي المصروفات النصف الأول 2025 | مليون ج.م



تحليل إجمالي المصروفات الربع الثاني 2025 | مليون ج.م



تكاليف التشغيل المتعلقة بالإيجار | تكاليف التشغيل المتعلقة بالبيع | المصاريف البيعية والعمومية والإدارية

أبرز مؤشرات الدخل في الربع الثاني من 2025

- الإيرادات الإيجارية¹ ارتفعت في الربع الثاني من عام 2025 بنسبة 22% لتصل إلى 179 مليون جنيه مصري، وذلك نتيجة إعادة تسعير العقود المنتهية المقومة بالجنيه المصري، بالإضافة إلى نمو العقود المقومة بالدولار الأمريكي. من الجدير بالذكر أن إيرادات الإيجار لأصل بارك ستريت ويست من المتوقع أن تبدأ خلال النصف الثاني من عام 2025.
- الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الربع الثاني من 2025 شكلت 78% من إجمالي الدخل، لتصل إلى 723 مليون جنيه مصري، ويعكس ذلك أثر انخفاض معدل التضخم العام السنوي إلى 15% مقابل 29% في الفترة المقارنة. هذه المكاسب تعكس الزيادة في قيمة الاستثمارات العقارية المسجلة في قائمة المركز المالي للشركة، مع استثناء أصليين لم يتم تسليمهما بعد بإجمالي مساحة تبلغ 15,066 متر مربع.
- تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة بلغت 38 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من 2025، وهو ما يمثل 21% من إيرادات الإيجارات، بزيادة 20% عن الربع الثاني من عام 2024. ويعكس هذا الاستقرار في هيكل التكاليف واستدامة عمليات الإيجار لدى الشركة، حتى مع قيام الإدارة بتنفيذ زيادة بنسبة 57% في الرواتب والأجور لمواجهة الضغوط التضخمية وتقديراً لدورهم المحوري في دفع نجاح الشركة.

أبرز مؤشرات الدخل في الربع الثاني من 2025

- **المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (SG&A)** بلغت 7 ملايين جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2025، وهو ما يمثل 4% من إيرادات الإيجارات، مقابل 20 مليون جنيه مصري (14% من إيرادات الإيجارات) في الربع الثاني من عام 2024. و يمثل المستوى الأقل من المتوسط لمصاريف البيعية والعمومية والإدارية عكس المصروفات المرتبطة بالطرح العام الأولي خلال الربع الثاني من عام 2025، والتي جرى توزيعها بالتناسب بين المساهم البائع والشركة استنادًا إلى قيمة البيع الثانوي وزيادة رأس المال في الطرح الأولي.
- **الضرائب المؤجلة** انخفضت إلى 167 مليون جنيه مصري حتى الربع الثاني من عام 2025. وتمثل هذه الضريبة بنداً غير نقدي ناتجاً عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، ولا يتم سدادها إلا عند بيع أصل مسجل ضمن الاستثمارات العقارية للشركة.
- **صافي الربح** بلغ 609 مليون جنيه مصري في الربع الثاني من عام 2025، بهامش ربح قوي قدره 66%، متأثرًا بتراجع الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بسبب انخفاض معدل التضخم العام إلى 15% في الربع الثاني من عام 2025 مقارنة بـ 29% في الربع الثاني من عام 2024، بالإضافة إلى قرار الإدارة بتأجيل بيع الوحدات التجارية.

ملخص قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	مليون جنيه مصري
12,731.8	13,982.4	استثمار عقاري
40.5	40.5	وحدات متاحة للبيع
151.2	102.5	النقدية وما في حكمها
511.0	392.5	قروض مستحقة عن عمليات البيع
215.4	369.9	دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري
231.9	356.7	أصول أخرى
13,881.8	15,244.4	إجمالي الأصول
2,427.2	2,716.9	التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
1,066.9	1,078.6	اجمالي القروض
154.5	178.9	ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير
213.1	222.0	التزامات أخرى
3,861.7	4,196.4	إجمالي الالتزامات
1,654.0	1,654.0	رأس المال المدفوع
7,921.6	8,949.6	أرباح مرحلة
444.4	444.4	احتياطي قانوني
10,020.1	11,048.0	إجمالي حقوق الملكية
13,881.8	15,244.4	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

أهم بنود قائمة المركز المالي في 30 يونيو 2025

- **الاستثمار العقاري** ارتفع بنسبة 10% ليصل إلى 13,982 مليون جنيه مصري في يونيو 2025، مقابل 12,732 مليون جنيه مصري في ديسمبر 2024، وسبب هذا الارتفاع هو زيادة في القيمة العادلة للأصول الشركة التي تم استلامها. ولا يشمل الاستثمار العقاري مبني جولدن جيت وبارك ستريت إيدش باجمالي مساحة قدرها 15,066 متر مربع، ومن المقرر استلامهم في النصف الثاني من عامي 2025 و 2027 علي التوالي.

أهم بنود قائمة المركز المالي في 30 يونيو 2025

يعكس نمو الاستثمار العقاري استراتيجية الإدارة في الاستحواذ على أصول ذات قابلية مرتفعة للنمو، وهو التزام ثابت ومستمر. ويتم تقييم الاستثمار العقاري بالقيمة السوقية العادلة وفقاً للمادة 34 من معايير المحاسبة المصرية، وذلك بناءً على تقييم يجريه طرف مستقل معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية عند تاريخ إصدار القوائم المالية.

- مخزون وحدات متاحة للبيع ظل مستقرًا عند 41 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2025. ويتكون المخزون من الوحدات التجارية في مشروع ووك أوف كايرو المخصصة للبيع من قبل الإدارة، ويبلغ حجم المخزون المتبقي حاليًا 2,318 مترًا مربعًا
- النقدية وما في حكمها سجلت 102 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2025، مما يعكس مستوى صحيًا للمركز النقدي. من المتوقع أن يرتفع هذا الرصيد بمقدار 250 مليون جنيه مصري من حصة زيادة رأس المال الناتجة عن طرح العام الأول للشركة، بالإضافة إلى 48 مليون جنيه سيتم استلامها من المساهم البائع تمثل حصته من مصروفات طرح العام الأول المستحقة حتى يونيو 2025.
- قروض مستحقة عن عمليات البيع انخفضت إلى 393 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2025، مقابل 511 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2024، مع استمرار الشركة في تحصيل الأقساط من الوحدات التجارية التي تم بيعها مسبقًا.
- دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري ارتفعت إلى 370 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2025، مقابل 215 مليون جنيه مصري في عام 2024، مع استمرار الشركة في سداد أقساط الاستحواذ على الأصول التي لم يتم تسليمها بعد، وهي مبنى بارك ستريت إدشن ومبنى جولدن جيت A5
- التزامات ضريبة الدخل المؤجلة ارتفعت بنسبة 12% بالتوازي مع الزيادة في إجمالي قيمة الأصول (GAV). وتمثل هذه الضريبة التزاماً غير نقدي، ولا يتم سداها إلا إذا قررت الشركة بيع جميع أصول الاستثمار العقاري.
- إجمالي الديون سجلت 1,079 مليون جنيه مصري حتى يونيو 2025، بنسبة مديونية إلى حقوق ملكية (Debt to Equity) تبلغ 9.8% ونسبة قروض إلى قيمة أصول (LTV) عند 7.7% ويوفر هذا الهيكل التمويلي المحافظ للشركة مساحة كبيرة لتنفيذ عمليات استحواذ مستقبلية.
- إجمالي حقوق الملكية ارتفع بنسبة 10% لتصل إلى 11,046 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2025، مقابل 10,020 مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام 2024، مدفوعاً بزيادة قدرها 13% في الأرباح المرحلة نتيجة نمو قوي في الدخل وزيادة في الاستثمارات العقارية، ولا تشمل هذه الأرقام الأرباح الناتجة عن تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والإيرادات المستقبلية عند استلام مبني جولدن جيت وبارك ستريت إدشن، بمساحة إجمالية قدرها 15,066 متر مربع

نبذة عن شركة بنين

تعد "بنين" 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 "بنين" بتقديم عوائد لمستثمريها من خلال مزيج من زيادة قيمة الأصول المملوكة وعوائد إيجارية مستدامة، والتأجير لشركات عالمية 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>

