



BONYAN

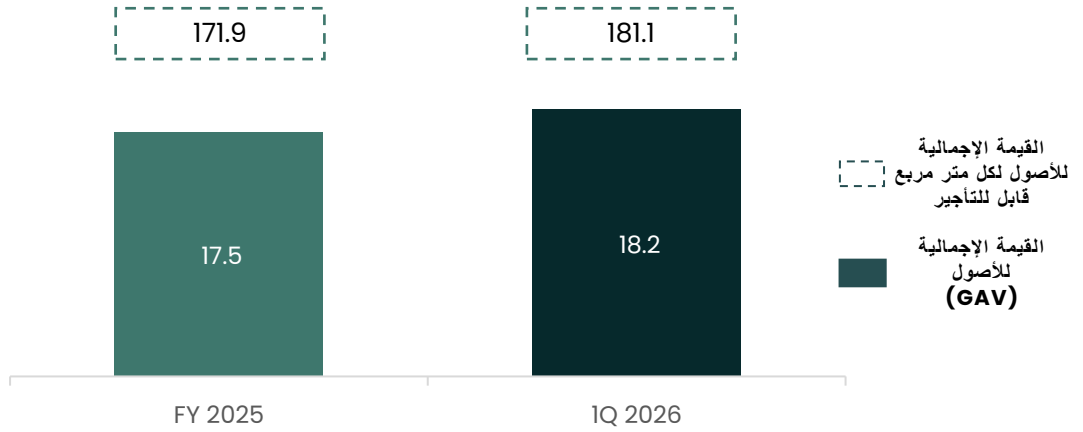
REAL ESTATE INVESTMENTS

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 البديوم 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 مقيم 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 مجري من قبل مقيم مستقل معتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية، وتشمل جميع الأصول المملوكة للشركة وعددها 10 أصول.

2- GLA: إجمالي المساحة القابلة للتأجير

بيان 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. و بلغت 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 مجري 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 بـ 117 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

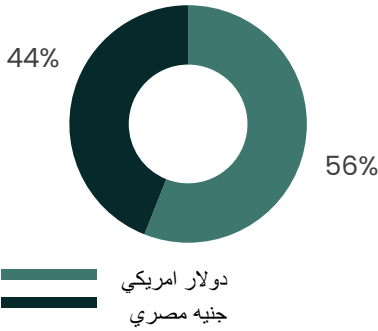
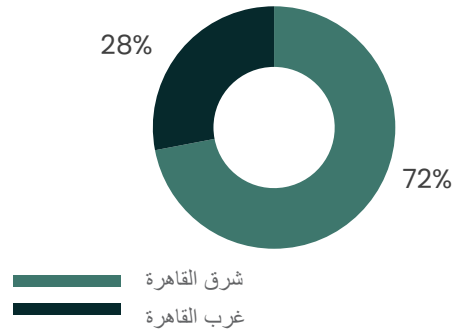
10

(BUA) المساحة البنائية

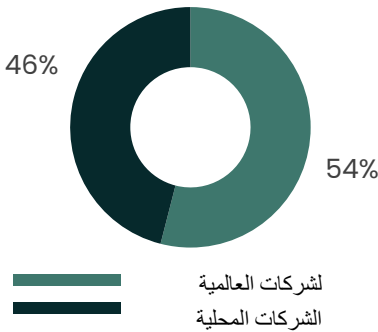
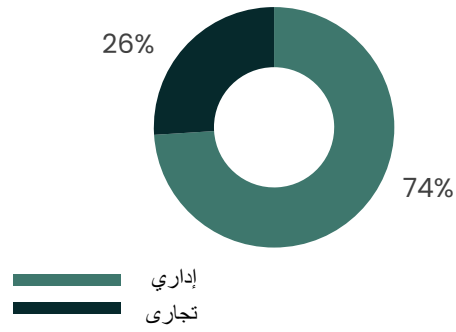
144
الفمعدل الإشغال¹

97%

التوزيع حسب العملة

التوزيع حسب الموقع GLA^{2,3}

التوزيع حسب النوع

التوزيع حسب النشاط GLA^{2,3}

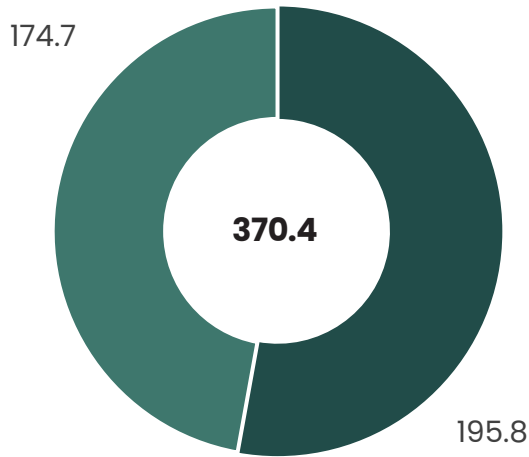
- نجحت الشركة خلال الربع في تجديد عقود إيجار مع ستة مستأجرين، من بينهم أربعة مستأجرين بمشروع "ووك أوف كايرو"، وذلك عند مستويات إيجارية تزيد بنسبة 63% مقارنةً بالمستويات السابقة، بما يعكس استمرار قوة الطلب على أصول الشركة وقدرتها على تعظيم القيمة الإيجارية الكامنة عبر محافظتها.
- كما أبرمت الشركة عقود 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.

1- لا يشمل معدل الإشغال الأصول التي لم يتم تسلمها بعد، ووحدات التخزين الواقعة بمنطقة البدروم 2- تشمل إجمالي المساحات القابلة للتأجير (GLA) 3 - تشمل إجمالي المساحات القابلة للتأجير (GLA) الخاصة بأصول ركون وبارك ستريت ويست وبارك ستريت إدشن

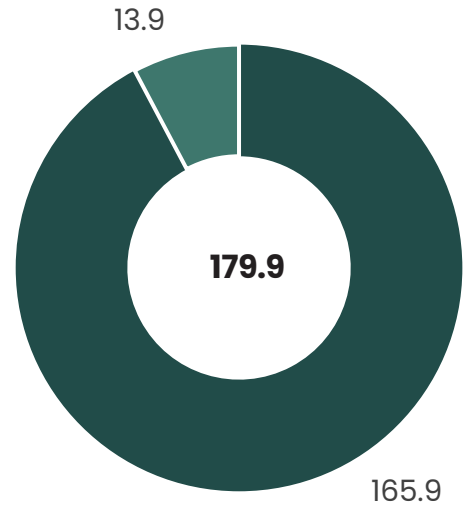
ملخص قائمة الدخل

التغيير	الربع الأول من 2025	الربع الأول من 2026	مليون جنيه مصري
			إيرادات إيجارات ¹
18.0%	165.9	195.8	
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



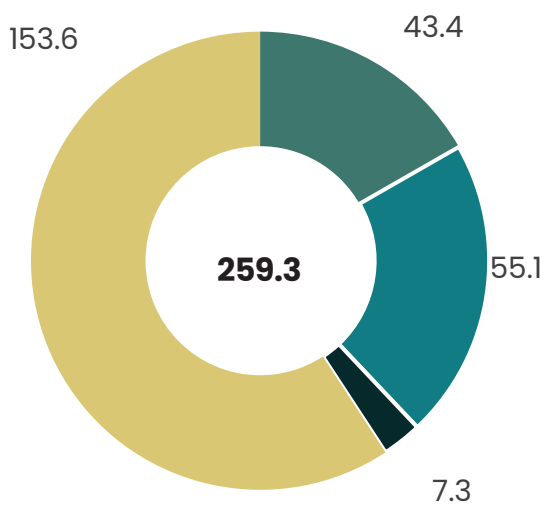
تحليل الإيرادات الربع الأول من 2025 | مليون ج.م



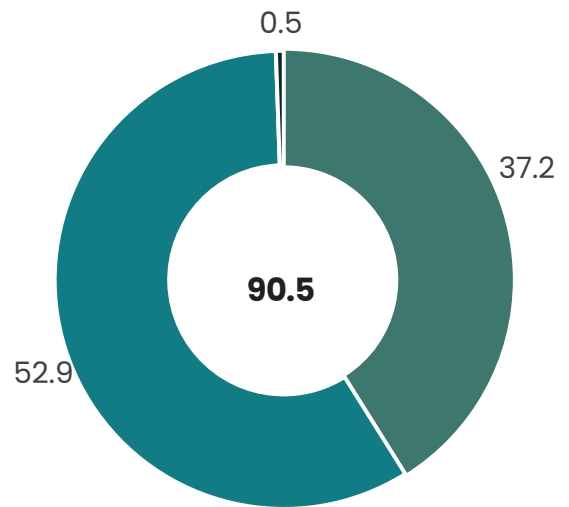
إيرادات بيع وحدات²

إيرادات الإيجارات¹

تحليل مصروفات الربع الأول من 2026 | مليون ج.م



تحليل مصروفات الربع الأول 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 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 أعلى 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 البندوم 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 إجمالية لبيع الوحدات بقيمة 175 مليون جنيه مصري². وشملت الوحدات المباعة ثلاث وحدات في البندوم 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 ببيع 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 لمحفظة أصول الشركة وفقًا 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%.
- **اجمالي حقوق الملكية** ارتفع بنسبة 5%، مدعومًا 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.

الشركة

العنوان:

مبنى بالم سنترال الإداري
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>



BONYAN

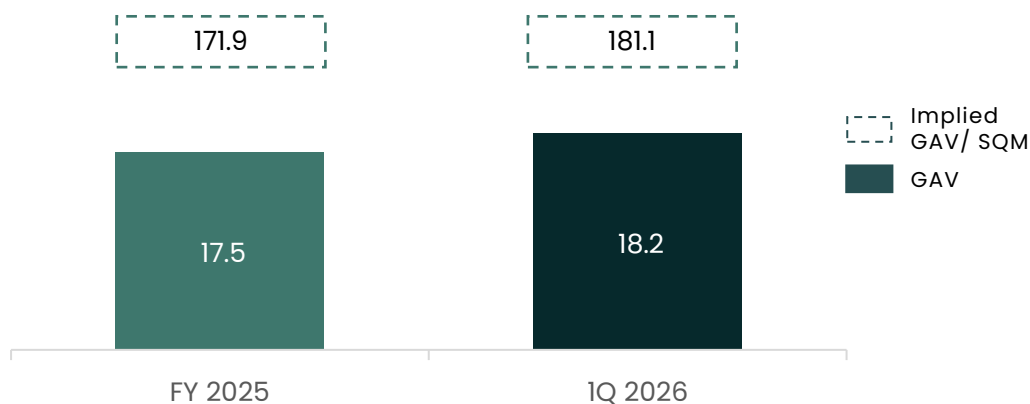
REAL ESTATE INVESTMENTS

Earnings Release
1Q 2026

Bonyan Reports Strong IQ 2026 Results Supported by Operational Momentum and 106% Growth in Total Revenues

Bonyan reports strong IQ 2026 results supported by continued lease repricing, more than doubling total revenues year-on-year, strong sales activity and a 65% increase in cash flow from operations, reflecting the Company's solid operational execution and value creation across its portfolio.

GAV¹ Progression (EGP Bn) | Implied GAV per GLA² (K EGP/SQM)



CEO's Comment

"Bonyan delivered a strong start to 2026, supported by continued lease repricing, sustained occupancy levels of 97%, and resilient demand for high-quality commercial assets across Greater Cairo. During the quarter, the Company recorded a 106% year-on-year increase in total revenues. This growth was driven by management's strategic decision to restart sales activities at Walk of Cairo, which followed the recent conversion of the basement license to incorporate additional sellable area. As a result, the Company successfully sold four units totaling 1,573 sqm. Rental revenue performance also contributed strongly, supported by repricing initiatives, contractual escalations, and the signing of lease agreements with Nestlé Egypt at Golden Gate Building A5 and Kortech at Building 106B.

The quarter also reflected Bonyan's ability to translate operational momentum into stronger profitability and cash generation, with EBITDA increasing by 48% year-on-year, net income growing by 42%, and cash flow from operations rising by 65% during the period. These results continue to reinforce the strength of the Company's operating platform and the quality of its underlying portfolio.

In parallel, Bonyan continued to unlock value across its investment property portfolio through active asset management and independent asset valuations, contributing to further growth in the fair market value of the Company's assets during the quarter.

Looking ahead, management remains confident in the Company's outlook, supported by significant embedded rental upside across the portfolio, with c.40% of EGP-denominated leases expected to rerate during 2026. Together with the planned monetization of the remaining inventory portfolio, these drivers are expected to further support earnings growth, cash flow generation, and long-term value creation for shareholders."

Tarek Abdelrahman

Bonyan Reports IQ 2026:

1Q 26 Rental Revenues EGP 196 18% y-o-y ^{mn}	1Q 26 Sales Revenues¹ EGP 175 1,155% y-o-y ^{mn}	1Q 26 Total Revenues EGP 370 106% y-o-y ^{mn}
1Q 26 Gain in Fair Market Value EGP 800 52% y-o-y ^{mn}	1Q 26 EBITDA EGP 913 48% y-o-y ^{mn}	1Q 26 Net Income EGP 593 42% y-o-y ^{mn}

Financial Highlights IQ 2026

- **Total Revenues** increased by 106% year-on-year to reach EGP 370 million in Q1 2026, driven by continued growth in rental income alongside a significant increase in sales revenues. Rental Revenues grew by 18% year-on-year, supported by lease repricing, contractual escalations, and newly signed leases.
This growth was further supported by management's strategic decision to resume sales activities at Walk of Cairo following the temporary halt during the previous year. Additionally, the recent conversion of the Walk of Cairo basement license, increased the sellable area within the project. The Company successfully sold four units totaling 1,573 sqm during the quarter, with an aggregate contracted sales value of EGP 218 million on an installment basis, resulting in total sales revenues recognized during the period of EGP 175 million¹, reflecting the present value of the contracted sales.
- **Gain in Fair Market Value** in Q1 2026 reached EGP 800 million, representing a 52% year-on-year increase, driven by the continued appreciation in the fair value of the Company's investment property portfolio as assessed by an independent third-party valuer, primarily due to the impact of higher inflation levels during the quarter.
- **Net Income** increased by 42% year-on-year, supported by continued growth in rental revenues, strong sales activity, and the appreciation in the fair value of the Company's investment property portfolio.
- **Cash Flow from Operations** increased by 65% year-on-year to EGP 193 million in Q1 2026, compared to EGP 117 million in Q1 2025, mainly driven by continued lease repricing, contractual rental escalations, and the sale of four units in Walk of Cairo during the quarter.

1. Sales Revenues include sales of commercial units in the WOC and the Interest of Sold Units (the difference between the recognized present value of sales and full value of sales which is distributed over the installment period).

Operational Highlights

Assets

10

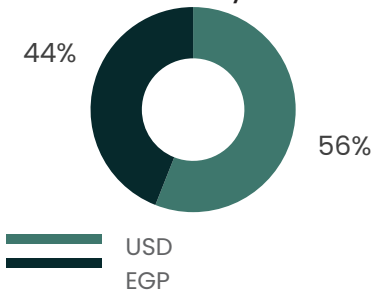
Built Up Area (BUA)

144k

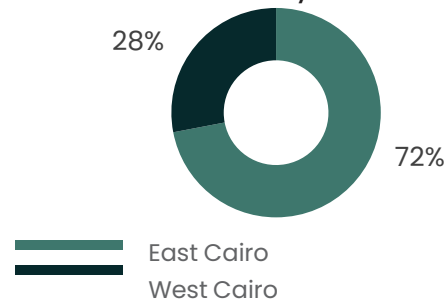
Occupancy Rate¹

97%

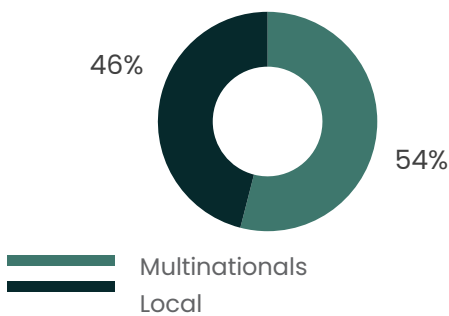
Revenue Mix by Currency



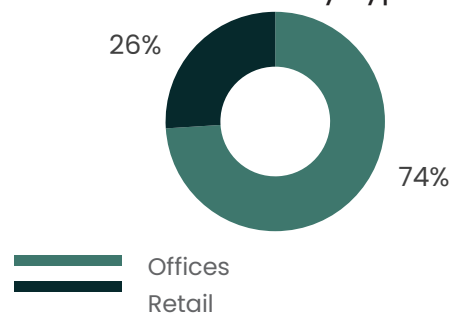
GLA^{2,3} Mix by Location



Tenant Mix



GLA^{2,3} Mix by Type



- The Company **successfully renewed lease agreements with six existing tenants** during the quarter, including four tenants at Walk of Cairo, repriced at rates 63% higher than previous legacy rental levels, reflecting the continued strength in demand for the Company's assets and its ability to unlock embedded rental upside across the portfolio.
- The Company also **signed lease agreements with seven new tenants across its portfolio during Q1 2026**, further supporting occupancy levels and strengthening the income base. Notably, lease agreements were signed with Nestlé Egypt for the full lease of Golden Gate Building A5, comprising 6,888 sqm, following the recent delivery of the asset. In addition, the lease agreement signed during the quarter with Kortech, a Hassan Allam subsidiary, at Building 106B reflects a substantial uplift versus the prior legacy rental rate.
- During the quarter, the **Company completed the sale of four units at Walk of Cairo** totaling 1,573 sqm, with an aggregate contracted sales value of EGP 218 million on an installment basis. This follows the recent conversion of the Walk of Cairo basement license to include 2,283 sqm of retail/administrative space and 9,440 sqm of storage space, creating additional sellable inventory within the asset.

1. Occupancy Excludes Assets yet to be delivered and basement storage units
Park Street West and Park Street Edition Asset GLA's

2. Gross Leasable Area

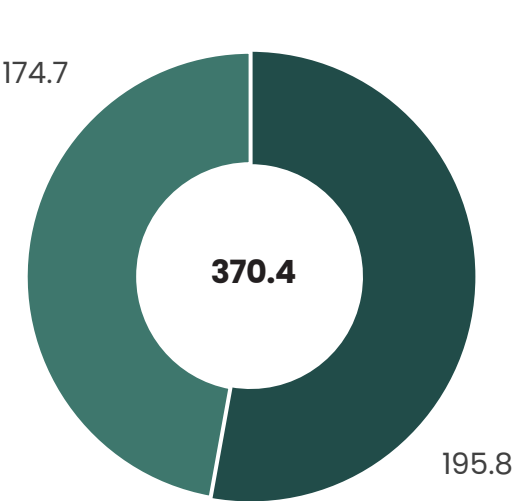
3. Includes Redcon,

Income Statement Summary

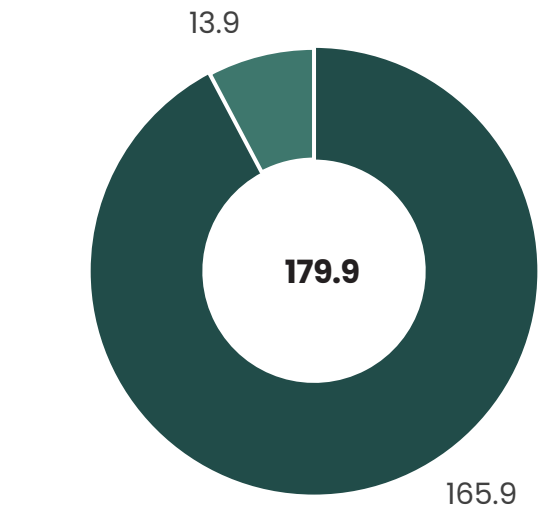
EGP mn	1Q 2025	1Q 2026	Change
Rent Revenues ¹	165.9	195.8	18.0%
Total Sales Revenues ²	13.9	174.7	1,154.8%
Total Revenues	179.9	370.4	105.9%
Rental COGS	37.2	43.4	16.5%
Sales COGS	-	153.6	NM
Acquisitions Interest Expense	0.5	7.3	1,480.4%
Total COGS	37.7	204.2	442.0%
Gross Profit	142.2	166.2	216.9%
<i>Gross Profit Margin</i>	<i>79.1%</i>	<i>44.9%</i>	<i>-34.2%</i>
Gain in Fair Market Value	526.2	800.3	52.1%
EBIT	614.1	911.2	48.4%
<i>EBIT Margin</i>	<i>87.0%</i>	<i>77.8%</i>	<i>-9.2%</i>
EBT	539.7	874.9	62.1%
Corporate Tax	-	41.8	-
Deferred Tax	122.6	239.8	95.5%
Net Profit	417.0	593.3	42.3%
<i>Net Profit Margin</i>	<i>59.1%</i>	<i>50.7%</i>	<i>-8.4%</i>

1. Rent Revenues include Rent, Service Charge and Other rent related revenues 2. Sales Revenues, include sales of commercial units in the WOC and the Interest of Sold Units (the difference between the recognized present value of sales and full value of sales which is distributed over the installment period).

Revenue Breakdown 1Q 26 | EGP mn



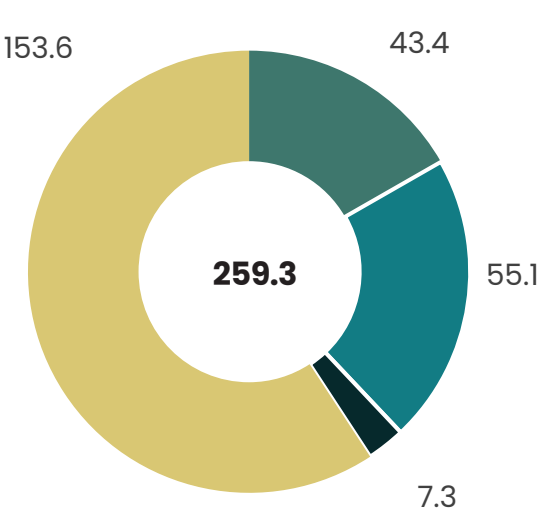
Revenue Breakdown 1Q 25 | EGP mn



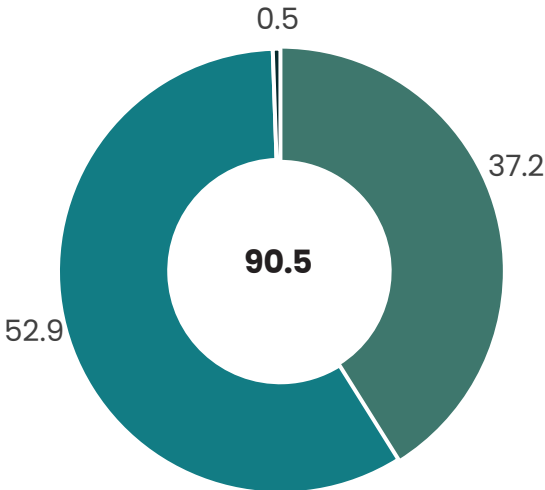
Rent Revenues¹

Sales Revenues²

Total Expense Breakdown 1Q 26 | mn



Total Expense Breakdown 1Q 25 | mn



Rental COGS

Sales COGS

Acquisitions Interest Expense

SG&A

1. Rent Revenues include Rent, Service Charge and Other rent related revenues 2. Sales Revenues, include sales of commercial units in the WOC and the Interest of Sold Units (the difference between the recognized present value of sales and full value of sales which is distributed over the installment period).

Income Statement Highlights 1Q 2026

- **Rental revenues¹** increased by 18.0% year-on-year to EGP 196 million in Q1 2026, driven by the repricing of expired leases at higher rental rates and contractual annual escalation clauses across the portfolio. During the quarter, six existing tenant contracts were repriced at rates 63% higher than previous legacy rental levels, while overall c.40% of the previous year's EGP-denominated leases are expected to rerate during 2026 at high double-digit growth compared to expiring levels.
- **Sales Revenues from Walk of Cairo Units:** During the quarter, management took the strategic decision to resume sales activities at Walk of Cairo following the temporary suspension of sales during the previous year. This follows the recent conversion of the Walk of Cairo basement license. As a result, four units totaling 1,573 sqm were sold during the period, with an aggregate contracted sales value of EGP 218 million on an installment basis, resulting in total sales revenues recognized during the period of EGP 175 million², reflecting the present value of the contracted sales. Three of the sold units were located at the basement/gallery level, comprising one office unit and two storage units, while the fourth unit was an office unit located on the mezzanine floor.
- **Rental Revenues COGS:** In Q1 2026, operating COGS as a percentage of rental revenue remained broadly in line with the corresponding period last year at 22%.
- **Sales COGS:** During the quarter, units previously classified as investment properties were sold and recognized at a fair market value of EGP 154 million rather than a historical cost of EGP 8.7 million, that resulted in a gross profit margin decline to 45% in Q1 2026 from 79% in Q1 2025, despite selling them above their recorded fair market value. If these units were booked at historical cost, the quarter's gross profit would have amounted to EGP 311 million, reflecting a gross margin of 84%.
- **Acquisitions Interest Expense** recorded EGP 7.3 million in Q1 2026, representing the interest component associated with the installment-based acquisition of the Golden Gate and Park St. West assets. This expense reflects the difference between the recognized present value of the acquisition and the full installment value, distributed over the tenor of the installment schedule.
- **Total SG&A as a Percentage of Revenues** decreased from 29% in Q1 2025 to 15% in Q1 2026, primarily due to the absence of one-off IPO expenses recorded in the prior-year period.
- **Gain in Fair Market Value** in Q1 2026 reached EGP 800 million, representing a 52% year-on-year increase. This growth reflects higher inflation rates during the quarter, in addition to the continued appreciation in the fair value of the Company's investment property portfolio, as assessed by an independent third-party valuer.
- **Deferred Taxes** recorded EGP 240 million in Q1 2026, representing a non-cash item arising from unrealized fair value gains on investment properties, which become payable only upon the disposal of the underlying assets.

1. Rent Revenues include Rent, Service Charge and Other rent related revenues

2. EGP 175 million includes present value of commercial units sold in the WOC and the Interest of Sold Units (the difference between the recognized present value of sales and full value of sales which is distributed over the installment period)

Summary Balance Sheet

EGP mn	31 December 2025	31 March 2026
Investment Properties	15,488	16,174
Inventory	77	41
Cash and Cash Equivalents	302	364
Sales Receivables	349	456
Acquisition Prepayments	225	270
Other Assets	302	304
Total Assets	16,742	17,609
Deferred Tax	2,858	3,098
Total Debt	982	925
Maintenance Deposits	187	209
Suppliers, Notes and Other Payables	464	533
Total Liabilities	4,491	4,764
Paid-in Capital	1,704	1,704
Retained Earnings	9,823	10,416
Legal Reserve	724	724
Total Equity	12,252	12,845
Total Liabilities and Equity	16,742	17,609

Balance Sheet Highlights March 2026

- **Investment Properties** increased by 4% to EGP 16,174 million as of March 2026, compared to EGP 15,488 million in December 2025, reflecting the continued appreciation in the fair value of the Company's portfolio, as assessed by an independent third-party valuer. The reported investment properties balance currently includes 9 out of the Company's 10 assets, as the Park Street Edition asset is yet to be delivered.
- **Sales receivables** increased from EGP 349 million in December 2025 to EGP 456 million as of March 2026, driven by the sale of Walk of Cairo units on an installment basis during the period.
- **Total Debt** decreased from EGP 982 million in December 2025 to EGP 925 million as of March 2026, reflecting continued repayment of outstanding debt obligations. As of March 2026, the Company's bank debt-to-equity ratio stood at 7.2%, while its loan-to-value (LTV) ratio was 5.7%.
- **Total Equity** increased by 5%, primarily driven by continued growth in retained earnings, which rose by 6% from EGP 9,823 million in December 2025 to EGP 10,416 million as of March 2026.

About Bonyan

Bonyan ("Bonyan" or the "Company") is a pioneering, independent real estate investment firm dedicated to creating value through the strategic acquisition and active management of commercial assets. The company offers an effective and efficient investment solution for institutions and individuals seeking exposure to the Egyptian real estate market. By providing access to a diversified, professionally managed real estate portfolio, Bonyan enhances the benefits of real estate investment while mitigating associated risks.

Bonyan generates robust returns for its investors through a combination of inflation-hedged capital appreciation and consistent rental income, leasing to multinational and leading local tenants. With a steadfast focus on excellence, Bonyan continues to build a strong foundation for sustainable growth in the real estate market.

Forward looking Statements

This announcement contains statements about future events and expectations that are forward-looking within the meaning of Section 27A of the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), and Section 21E of the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended. Such estimates and forward-looking statements are based on current expectations and projections of future events and trends, which affect or may affect the Company. Words such as "believe," "anticipate," "plan," "expect," "target," "estimate," "project," "predict," "forecast," "guideline," "should," "aim," "continue," "could," "guidance," "may," "potential" and "will," as well as similar expressions and the negative of such expressions are intended to identify forward-looking statements, but are not the exclusive means of identifying these statements. These forward-looking statements are subject to numerous risks and uncertainties and there are important factors that could cause actual results to differ materially from those in forward-looking statements, certain of which are beyond the control of the Company. No person has any responsibility to update or revise any forward-looking statement based on the occurrence of future events, the receipt of new information, or otherwise.

Investor Relations

Mohamed Helmy

Head of Investor Relations
mhelmy@bonyanegypt.com

IR Contact

invest@bonyanegypt.com

IR Website

<https://ir.bonyanegypt.com>

Company

Address:

Palm Central Office Building,
Palm Hills October,
Giza, Egypt

Contact:

+(202) 38861271
info@bonyanegypt.com

Website

<https://bonyanegypt.com>

