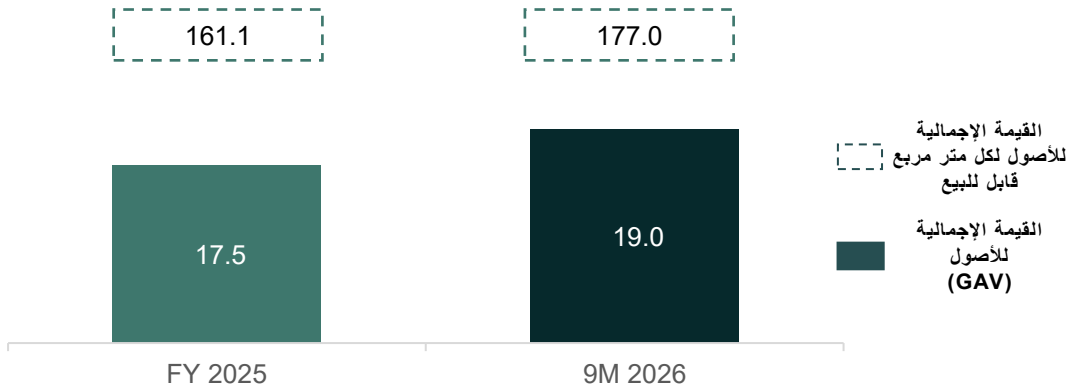


تقرير نتائج الأعمال
الربع الثالث من 2026

بنيان تحقق أداءً تشغيليًا قويًا خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بنمو 129% في صافي الأرباح المتكررة و19% في الإيرادات الإيجارية

بنيان تعلن عن نتائج مالية قوية خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مدعومة باستمرار إعادة تسعير العقود الإيجارية، ونمو صافي الأرباح المتكررة[3] بنسبة 129% إلى 219 مليون جنيه، والتدفقات النقدية التشغيلية بنسبة 22% إلى 516 مليون جنيه، بما يعكس استمرار الأداء التشغيلي القوي لمحفظة أصول الشركة.

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



تعليق العضو المنتدب

"حققت شركة بنيان أداءً قويًا خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مع استمرارها في تنفيذ استراتيجيتها لتعظيم قيمة محفظة أصولها. ارتفع صافي الربح المتكرر بنسبة 129% ليبلغ 219 مليون جنيه مصري، ونمت التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بنسبة 22% لتصل إلى 516 مليون جنيه. ويعود هذا النمو إلى إعادة تسعير عقود الإيجار، وبدء مساهمة العقود الجديدة، وانخفاض تكاليف التمويل، والإدارة المالية المنضبطة.

وارتفعت إيرادات الإيجارات بنسبة 19% لتصل إلى 649 مليون جنيه، مدفوعة باستمرار إعادة تسعير عقود الإيجار، ومساهمة المستأجرين الجدد، إلى جانب الزيادات السنوية التعاقدية. وخلال الفترة، نجحت الشركة في تجديد عقود الإيجار مع سبعة مستأجرين، من بينهم ثلاثة مستأجرين بمشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo)، بزيادة في القيم الإيجارية بلغت 76% مقارنة بالمستويات السابقة، وأربعة مستأجرين بشرق القاهرة بزيادة بلغت 47%. كما أبرمت الشركة عقود إيجار مع خمسة عشر مستأجرًا جديدًا عبر محفظة أصولها.

خلال شهر أكتوبر مجلس إدارة الشركة وافق على برنامج شراء أسهم خزينة بحد أقصى قدره 4% من رأس المال المصدر للشركة. وبناءً على مستويات سعر السهم الحالية يرى مجلس الإدارة أن سهم بنيان يمثل فرصة استثمارية جذابة.

وبالنظر إلى الفترة المقبلة، تواصل الشركة التركيز على تعظيم قيمة محفظتها العقارية من خلال إعادة تسعير الإيجارات المنتهية، وتعزيز التدفقات النقدية المتكررة، إلى جانب انتقاء فرص بيع الوحدات بمشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo). تمتلك الشركة محفظة من الأصول التجارية المتميزة من الفئة الأولى (Grade-A)، إلى جانب هيكل رأسمالي متحفظ، مما يؤدي إلى تحقيق قيمة طويلة الأجل لمساهميها."

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)** المساحة 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.

بنيان تعلن عن نتائج الربع الثالث / التسعة أشهر من 2026:

إيرادات الإيجارات[1] الربع الثالث من 2026	إيرادات بيع الوحدات[2] الربع الثالث من 2026	صافي الربح المتكرر[3] الربع الثالث من 2026	صافي الربح الربع الثالث من 2026
247 مليون ج.م	**26** مليون ج.م	**110** مليون ج.م	**226** مليون ج.م
نمو سنوي 22%	**نمو سنوي 55%**	**نمو سنوي 142%**	**نمو سنوي -71%**

إيرادات الإيجارات[1] التسعة أشهر من 2026	إيرادات بيع الوحدات[2] التسعة أشهر من 2026	صافي الربح المتكرر[3] التسعة أشهر من 2026	صافي الربح التسعة أشهر من 2026
649 مليون ج.م	**230** مليون ج.م	**219** مليون ج.م	**1,268** مليون ج.م
نمو سنوي 19%	**نمو سنوي 347%**	**نمو سنوي 129%**	**نمو سنوي -30%**

أبرز المؤشرات المالية للربع الثالث / التسعة أشهر من عام 2026

- **إيرادات الإيجارات[1]** ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 247 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما ارتفعت بنسبة 19% لتسجل 649 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام. وجاء هذا النمو مدعومًا ببدء تحقيق إيرادات إيجارية من التعاقدات الجديدة مع شركة نستله (Nestlé) بمبنى جولدن جيت ومبنى 44، وشركة كورتك (Kortech) بمبنى 106B، إلى جانب نمو إيرادات الإيجارات بمشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) بنسبة 42%، إلى جانب الزيادات السنوية في القيم الإيجارية وفقًا للشروط التعاقدية.

- **إيرادات بيع الوحدات التجارية[2]:** خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، أتمت الشركة بيع أربع وحدات بالطابق السفلي ووحدة إدارية، بإجمالي مساحة 1,674 مترًا مربعًا، وبقيمة تعاقدية إجمالية بلغت 221 مليون جنيه. بالإضافة إلى ذلك حصلت الشركة على حجز لبيع وحدة بمساحة 634 مترًا مربعًا لأحد البنوك، بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع استكمال إجراءات البيع وإتمام الصفقة خلال الربع الرابع من عام 2026.

- **صافي الربح المتكرر[3]** ارتفع بنسبة 142% ليصل إلى 110 ملايين جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما ارتفع بنسبة 129% ليسجل 219 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مدعومًا بارتفاع القيم الإيجارية وزيادة المبيعات وانعكاسهما على صافي الربح، إلى جانب نمو إيرادات الفوائد.

- **صافي الربح** بلغ 226 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، مقارنةً بنحو 779 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، كما سجل 1,268 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقابل 1,805 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من العام السابق. ويعود هذا التراجع إلى ارتفاع قاعدة المقارنة خلال عام 2025، نتيجة تحقيق أرباح استثنائية ناتجة عن إعادة تقييم أصل جولدن جيت (Golden Gate) بالقيمة العادلة عقب استلامه في الربع الثالث من العام الماضي، وقد انعكس هذا الأثر الاستثنائي على نتائج الفترة المقارنة، في حين واصلت الشركة تحقيق نمو قوي في أرباحها المتكررة خلال عام 2026، بما يعكس تحسن الأداء التشغيلي واستدامة مصادر الدخل.

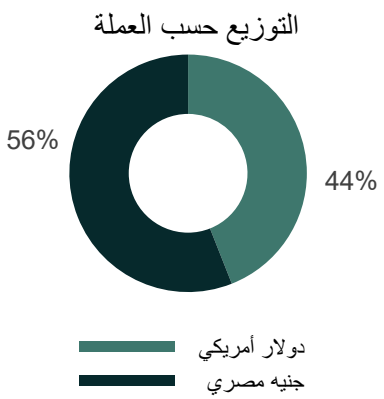
1- **إيرادات الإيجارات:** تشمل الإيجار والصيانة، وإيرادات أخرى متعلقة بالإيجار 2- تشمل **إيرادات المبيعات** إيرادات بيع الوحدات والفوائد المرتبطة بالوحدات المباعة 3- **صافي الربح المتكرر:** يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة. 4- **صافي إيرادات الفوائد:** يشمل إيرادات الفوائد ومصروفات الفوائد والأرباح الناتجة عن الأصول المالية.

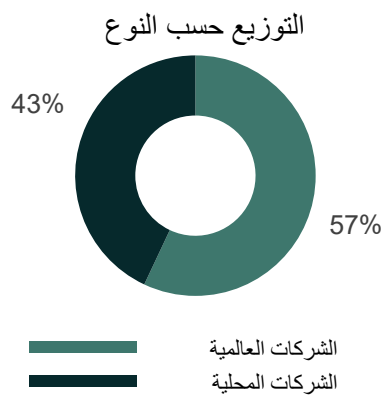
أهم المؤشرات التشغيلية

عدد المستأجرين[1]	المساحة البنائية (BUA	الأصول
101	**144** ألف	**10**

إيجار المتر المربع[2] (سبتمبر 2026)	تجديد العقود – التسعة أشهر 2026	المستأجرون الجدد
1,072	**7**	**15**
زيادة 38% من ديسمبر 2025	**زيادة 48% عن العقود السابقة**	**التسعة أشهر من 2026**

- **نجحت الشركة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 في تجديد عقود الإيجار مع سبعة مستأجرين حاليين**، من بينهم ثلاثة مستأجرين في مشروع ووك أوف كايرو(Walk of Cairo)، بزيادة في القيم الإيجارية بلغت 76% مقارنة بالقيم الإيجارية السابقة، وأربعة مستأجرين في شرق القاهرة بزيادة بلغت 47%، بما يعكس استمرار قوة الطلب على أصول الشركة وقدرتها على الاستفادة من فرص النمو الكامنة في القيم الإيجارية عبر محفظة أصولها.
- كما نجحت الشركة في **إبرام عقود إيجار مع خمسة عشر مستأجرًا جديدًا عبر محفظة أصولها خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، من بينهم تسعة مستأجرين في شرق القاهرة وستة في مشروع ووك أوف كايرو** (Walk of Cairo). وشملت هذه التعاقدات إعادة تأجير مساحات في مبنى 106A، بإجمالي مساحة بلغت 2,260 مترًا مربعًا، بمتوسط قيم إيجارية يزيد بنسبة 72% مقارنة بالمستويات الإيجارية السابقة، بما يعزز العائد من أصول الشركة ويدعم نمو الإيرادات الجارية خلال الفترات المقبلة.
- خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، **أتمت الشركة بيع خمس وحدات في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo)، بإجمالي مساحة بلغت 1,674 مترًا مربعًا**، وبصافي قيمة حالية بلغ 159 مليون جنيه. ومن إجمالي المساحات المتبقية المتاحة للبيع والبالغة 2,953 مترًا مربعًا، وقّعت الشركة استمارة حجز مع أحد البنوك لبيع وحدة تجارية بمساحة 634 مترًا مربعًا، بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع استكمال إجراءات البيع خلال الربع الرابع من عام 2026.





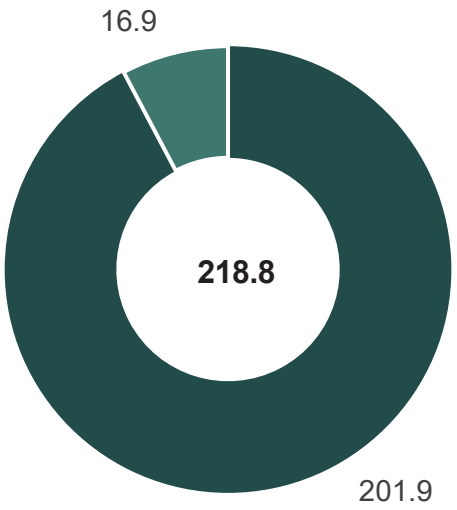
1- لا يشمل عدد المستأجرين غير الدائمين الذين يستأجرون أكشاكًا في مشروع Walk of Cairo، وتمثل نسب العملة والنوع حصصًا من الإيرادات المتكررة للتسعة أشهر 2026.
2- يشمل إجمالي إيرادات الإيجار ورسوم الخدمات والإيرادات الإيجارية الأخرى للمحفظة، مقسومًا على المساحة المؤجرة الفعلية

ملخص قائمة الدخل

مليون جنيه مصري	الربع الثالث من 2026	الربع الثالث من 2025	التغير	التسعة أشهر حتي 30 سبتمبر 2026	التسعة أشهر حتي 30 سبتمبر 2025	التغير
إيرادات إيجارات غير شاملة أثر القسط الثابت [1]	238.9	196.6	21.5%	641.8	529.6	21.2%
إيرادات إيجارات شاملة أثر القسط الثابت[1]	246.6	201.9	22.2%	648.7	546.7	18.7%
إيرادات بيع وحدات	0.0	0.0	NM	159.0	5.8	2655.0%
فوائد إيرادات الوحدات المباعة	26.3	16.9	55.3%	70.5	45.6	54.5%
إجمالي الإيرادات	**272.9**	**218.8**	**24.7%**	**878.2**	**598.1**	**46.8%**
مجمل الربح	**216.0**	**169.9**	**27.1%**	**562.7**	**462.1**	**21.8%**
أرباح تقييم الاستثمارات العقارية	131.4	950.9	-86.2%	1,386.8	2,200.5	-37.1%
أرباح أنشطة التشغيل	**317.1**	**1,075.5**	**-70.5%**	**1,808.3**	**2,553.2**	**-29.2%**
أرباح الفترة قبل الضرائب	**289.8**	**1,017.4**	**-71.5%**	**1,708.4**	**2,341.0**	**-27.0%**
مصروفات ضريبة الدخل الجارية	28.3	12.0	135.4%	83.4	20.1	315.9%
مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة	36.0	226.1	-84.1%	357.2	515.8	-30.7%
صافي ربح الفترة بعد الضرائب	**225.5**	**779.3**	**-71.1%**	**1,267.8**	**1,805.1**	**-29.8%**
هامش صافي الربح	*55.8%*	*66.6%*	*-10.8%*	*56.0%*	*64.5%*	*-8.5%*

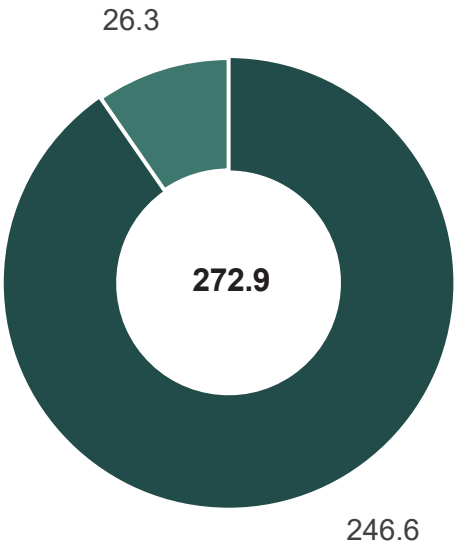
1- تتمثل المعالجة المحاسبية لإيرادات الإيجار وفقًا **لطريقة القسط الثابت** في إثبات الإيراد الإيجاري بصورة منتظمة على مدار مدة عقد الإيجار، وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم 49، بما يعكس نمطًا ثابتًا للاستفادة الاقتصادية من العقد، بصرف النظر عن توقيت التحصيلات النقدية الفعلية. وقد بدأت الشركة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

تحليل الإيرادات الربع الثالث من 2025 | مليون ج.م



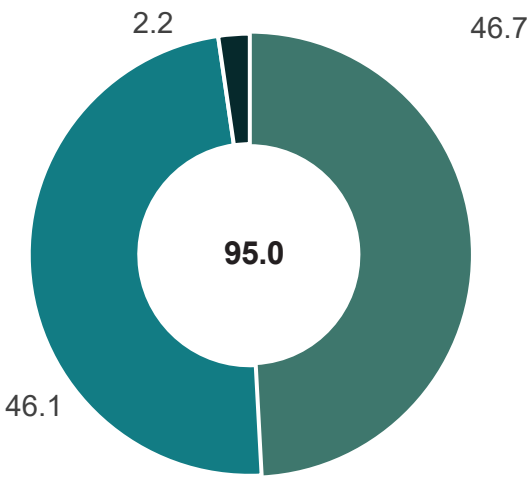
إيرادات الإيجارات [1]

تحليل الإيرادات الربع الثالث من 2026 | مليون ج.م



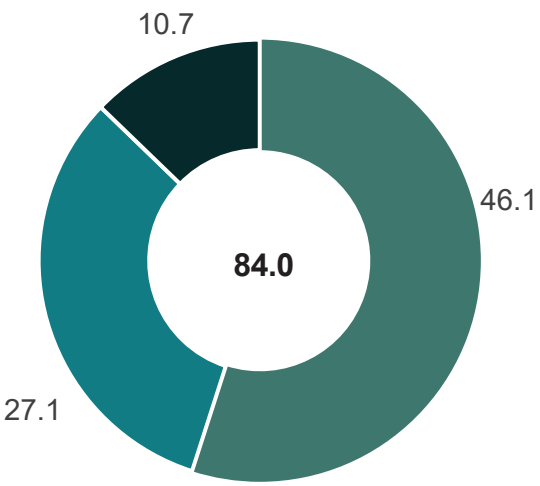
إيرادات بيع وحدات[2]

تحليل مصروفات الربع الثالث من 2025 | مليون ج.م



تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار
تكاليف الفوائد من شراء وحدات
المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

تحليل مصروفات الربع الثالث من 2026 | مليون ج.م



1- **إيرادات الإيجارات**: تشمل الإيجار والصيانة، 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 الثالث / التسعة أشهر من 2026

- **إيرادات الإيجارات[1]** ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 247 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما نمت بنسبة 19% لتسجل 649 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام. وجاء هذا النمو مدفوعًا بتجديد عقود الإيجار مع سبعة مستأجرين خلال الفترة، من بينهم ثلاثة مستأجرين في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo)، بزيادة بلغت 76% في القيم الإيجارية مقارنةً بالمستويات السابقة، بالإضافة إلى أربعة مستأجرين في شرق القاهرة بزيادة إيجارية بلغت 47%، إلى جانب إبرام عقود إيجار مع خمسة عشر مستأجرًا جديدًا عبر محفظة أصول الشركة.
- **إيرادات بيع وحدات تجارية [2]:** خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، أتمت الشركة بيع خمس وحدات في المشروع بإجمالي مساحة بلغت 1,674 مترًا مربعًا، وبلغت إيرادات المبيعات المسجلة 230 مليون جنيه. كما وقّعت الشركة استمارة حجز لبيع وحدة بمساحة 634 مترًا مربعًا، بقيمة نقدية تبلغ 120 مليون جنيه، ومن المتوقع استكمال إجراءات البيع وإتمام الصفقة خلال الربع الرابع من عام 2026.
- **أرباح تقييم الاستثمارات العقارية:** بلغت 131 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، و1,387 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مقارنةً بنحو 951 مليون جنيه و2,200 مليون جنيه خلال الفترتين المقابلتين من عام 2025، على التوالي. ويعود التراجع إلى ارتفاع قاعدة المقارنة خلال العام السابق، نتيجة استلام أصل جولدن جيت (Golden Gate) في الربع الثالث من عام 2025 والاعتراف بكامل الأرباح الناتجة عن إعادة تقييمه بالقيمة العادلة خلال ذلك الربع، إلى جانب استمرار تباطؤ معدلات التضخم.
- **مجمل الربح:** ارتفع بنسبة 27% ليصل إلى 216 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما نما بنسبة 22% ليسجل 563 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مدعومًا باستمرار نمو الإيرادات الإيجارية نتيجة إعادة تسعير وتجديد عدد من عقود الإيجار بقيم أعلى، إلى جانب جهود الشركة المستمرة للحفاظ على استقرار قاعدة تكاليف التشغيل. ولم تسجل الشركة أي مبيعات إضافية لوحدات مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo) خلال الربع الثالث من 2026، ليظل إجمالي الوحدات المباعة خلال التسعة أشهر الأولى من العام عند خمس وحدات بقيمة 159 مليون جنيه. ونظرًا إلى أن هذه الوحدات كانت مصنفة سابقًا ضمن الاستثمارات العقارية ومثبتة بالقيمة العادلة، فقد تم إثبات تكلفة الوحدات المباعة بقيمة 157 مليون جنيه، مقارنةً بتكلفتها الفعلية البالغة 8.9 مليون جنيه، مع تجاوز أسعار البيع التكلفة السوقية لهذه الوحدات.
- **تكاليف التمويل:** انخفضت بنسبة 38% لتصل إلى 145 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بنحو 233 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، مدفوعة باستمرار الشركة في سداد القروض البنكية القائمة، إلى جانب انخفاض أسعار الفائدة. وفي المقابل، ارتفعت إيرادات الفوائد، بما في ذلك العوائد من الأصول المالية، بنسبة 114% لتسجل 45 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بنحو 21 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025.
- **مصروفات ضريبة الدخل المؤجلة:** انخفضت لتصل إلى 36 مليون جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، مقارنةً بنحو 226 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، كما انخفضت إلى 357 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقابل 516 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من العام السابق، ويأتي هذا التراجع بالتزامن مع انخفاض الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة على أساس سنوي، وما يرتبط بها من أثر على الضريبة المؤجلة.
- **صافي الربح المتكرر[3]**: ارتفع بنسبة 142% ليصل إلى 110 ملايين جنيه خلال الربع الثالث من عام 2026، كما ارتفع بنسبة 129% ليسجل 219 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام، مدعومًا بارتفاع القيم الإيجارية وزيادة نشاط المبيعات وانعكاسهما على الأرباح، إلى جانب نمو إيرادات الفوائد. وقد قابل هذا النمو جزئيًا بعض الزيادات في المصروفات، شملت تعديلات على الرواتب لمواكبة معدلات التضخم، وارتفاع الضرائب العقارية نتيجة زيادة الوعاء الخاضع للضريبة، إلى جانب مصروفات وساطة غير متكررة مرتبطة بتأجير مبنى جولدن جيت لشركة نستله (Nestlé).

1- إيرادات الإيجارات: تشمل الإيجار والصيانة، 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 تسجل على مدار فترة التقسيط.
3- صافي الربح المتكرر: يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة.

ملخص قائمة المركز المالي

مليون جنيه مصري	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	التغير
استثمار عقاري	16,688	15,488	8%
وحدات متاحة للبيع	170	77	122%
النقدية وما في حكمها	330	302	10%
أرصدة عملاء مستحقة عن عمليات البيع	352	349	1%
دفعات مقدمة لشراء استثمار عقاري	360	225	60%
أصول أخرى	357	302	18%
إجمالي الأصول	**18,258**	**16,742**	**9%**
التزامات ضريبة الدخل المؤجلة	3,215	2,858	12%
إجمالي القروض	824	982	-16%
ودائع متعلقة بمصروفات الصيانة وتأمينات مستردة للغير	217	187	16%
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	503	464	8%
إجمالي الالتزامات	**4,758**	**4,491**	**6%**
رأس المال المدفوع	1,875	1,704	10%
أرباح مرحلة	10,900	9,823	11%
احتياطي قانوني	724	724	0%
إجمالي حقوق الملكية	**13,499**	**12,252**	10%
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات	**18,258**	**16,742**	**9%**

1- **صافي الربح المتكرر:** يستبعد إيرادات المبيعات وأرباح التغير في القيمة العادلة ومصروفات الطرح العام الأولي غير المتكررة.

أهم بنود قائمة المركز المالي و التدفقات النقدية في 30 سبتمبر 2026

- **الاستثمار العقاري:** ارتفع بنسبة 8% ليصل إلى 16,688 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 15,488 مليون جنيه في ديسمبر 2025، مدفوعًا بارتفاع القيمة العادلة لمحفظة الاستثمارات العقارية للشركة وفقًا للتقييمات الصادرة عن المقيم المستقل. وقد قابل هذا الارتفاع جزئيًا إعادة تصنيف مساحة قدرها 634 مترًا مربعًا في مشروع ووك أوف كايرو(Walk of Cairo) من الاستثمارات العقارية إلى المخزون، تمهيدًا لبيعها.

- **النقدية وما في حكمها والاستثمارات المالية** بلغ إجمالي رصيد النقدية وما في حكمها، بما في ذلك الاستثمارات في أدوات سوق النقد، نحو 330 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 302 مليون جنيه في ديسمبر 2025.

- **إجمالي الأصول** ارتفع بنسبة 9% ليصل إلى 18,258 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 16,742 مليون جنيه بنهاية ديسمبر 2025، مدفوعًا بصورة رئيسية بارتفاع تقييمات الاستثمارات العقارية، وزيادة رصيد الوحدات المتاحة للبيع إلى 170 مليون جنيه، إلى جانب ارتفاع الدفعات المقدمة لشراء استثمارات عقارية.

- **إجمالي القروض** انخفض بنسبة 16% ليصل إلى 824 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 982 مليون جنيه في ديسمبر 2025. كما تراجعت نسبة القروض إلى حقوق الملكية إلى 6.1% مقابل 8.0%، وانخفضت نسبة القروض البنكية إلى قيمة الأصول[1] إلى 4.9% مقابل 6.3%، بما يعكس استمرار سداد أقساط القروض وفقًا للجداول الزمنية المحددة، إلى جانب نمو قيمة محفظة الاستثمارات العقارية.

- **أرصدة دائنة ومصروفات مستحقة** ارتفع رصيدها بنسبة 8% ليصل إلى 503 ملايين جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 464 مليون جنيه في ديسمبر 2025، مدفوعًا بصورة رئيسية بارتفاع الضرائب المستحقة إلى 78 مليون جنيه، مقابل عدم وجود أرصدة مماثلة بنهاية الفترة المقارنة، إلى جانب المبالغ المرتبطة بتوزيع الأسهم المجانية. وقد قابل هذه الزيادة جزئيًا استمرار الشركة في سداد الالتزامات المستحقة المرتبطة بعمليات الاستحواذ السابقة.

- **إجمالي الالتزامات** ارتفع بنسبة 6% ليصل إلى 4,758 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 4,491 مليون جنيه في ديسمبر 2025، مدفوعًا بصورة رئيسية بارتفاع التزامات ضريبة الدخل المؤجلة إلى 3,215 مليون جنيه، نتيجة الزيادة في أرباح تقييم الاستثمارات العقارية ، وقد قابل هذه الزيادة جزئيًا انخفاض أرصدة القروض البنكية.

- **إجمالي رأس المال المصدر والمدفوع** ارتفع بنسبة 10% ليصل إلى 1,875 مليون جنيه بنهاية سبتمبر 2026، مقارنةً بنحو 1,704 مليون جنيه في ديسمبر 2025، وذلك عقب استكمال الشركة توزيع الأسهم المجانية بواقع سهم واحد لكل عشرة أسهم . وقد تم استكمال إصدار الأسهم المجانية في 5 أغسطس 2026 من خلال رسملة جزء من الأرباح المرحلة المحققة، مما أسفر عن زيادة رأس المال المدفوع بنحو 170 مليون جنيه.

- **صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية** ارتفعت بنسبة 22% لتصل إلى 516 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مدفوعة بزيادة المتحصلات الإيجارية نتيجة إعادة تسعير عقود الإيجار، إلى جانب المتحصلات الناتجة عن بيع الوحدات في مشروع ووك أوف كايرو (Walk of Cairo). كما **سجلت التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** صافي تدفقات خارجة بقيمة 303 ملايين جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026 مدفوعة بسداد القروض والأقساط المرتبطة بعمليات الاستحواذ، مقارنةً بنحو 33 مليون جنيه خلال الفترة المقابلة من عام 2025، متأثرة بارتفاع التدفقات النقدية غير المتكررة مرتبطة بزيادة رأس المال في الطرح العام الأولي وسحب قرض جديد في تلك الفترة. وفي المقابل، انخفض **صافي التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة الاستثمارية** بنسبة 54% لتصل إلى 182 مليون جنيه، نتيجة تراجع المدفوعات المتعلقة بالاستحواذ على مبنى جولدن جيت (Golden Gate).

1- **القروض البنكية إلى قيمة الأصول(Bank LTV)** : تُحتسب النسبة بقسمة إجمالي القروض البنكية على قيمة الاستثمارات العقارية، مع استبعاد الأصول التي لم يتم استلامها بعد والوحدات المتاحة للبيع.

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 للشركات العالمية والشركات المحلية الكبري.

التوقعات المستقبلية

يحتوي هذا التصريح على بيانات حول الأحداث والتوقعات المستقبلية التي تعتبر بيانات "تطلعية" بالمعنى المقصود في المادة (A27) من قانون الأوراق المالية الأمريكي لعام 1933 وتعديلاته (dednema sa ,1933U.S. Securities Act of) (ويشار اليها فيما يلي بـ"قانون الأوراق المالية")، والمادة (E21) 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 الادارى
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

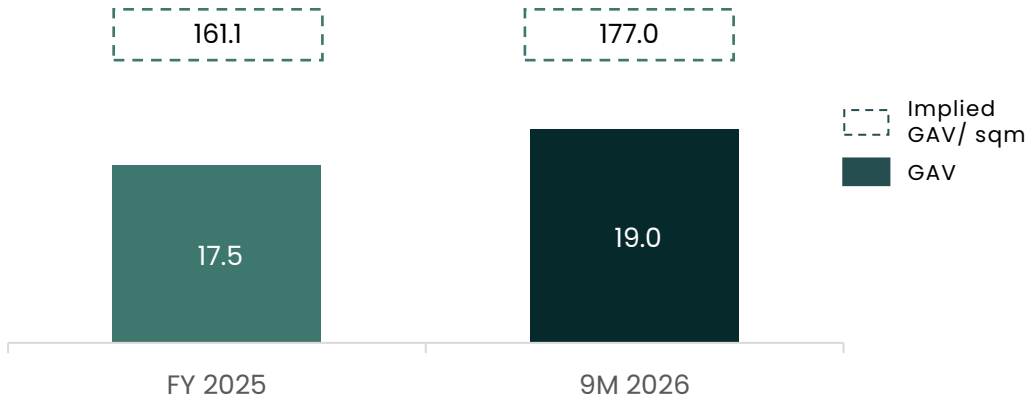


Earnings Release
3Q 2026

Bonyan Reports Strong 9M 2026 Results with 129% Growth in Recurring Net Income and 19% Rental Revenue Growth

Bonyan reports strong 9M 2026 results supported by continued lease repricing, a 129% increase in recurring net income[3] year-on-year to EGP 219 million, and 22% growth in operating cash flow to EGP 516 million, reflecting sustained operational performance across the portfolio.

GAV[1] Progression (EGP Bn) | Implied GAV per GSA[2] (K EGP/sqm)



CEO's Comment

"Bonyan's performance during the first nine months of 2026 reflects the continued execution of our strategy to unlock embedded value across our portfolio. Recurring net income increased by 129% year-on-year to EGP 219 million, while operating cash flow grew by 22% to EGP 516 million, supported by lease repricing, new rental contributions, lower financing costs, and disciplined financial management.

Rental revenues increased by 19% year-on-year to EGP 649 million, supported by continued lease repricing, new tenant contributions and embedded contractual escalations. During the period, the Company renewed seven leases, including three at Walk of Cairo at rates 76% above previous legacy levels and four in East Cairo at rates 47% higher, while signing fifteen new tenants across the portfolio.

During October 2026, the Board approved a treasury buyback program of up to 4% of the Company's shares. The buyback reflects confidence in Bonyan's stock. At the current market capitalization, the Board views Bonyan as a highly attractive investment opportunity.

Looking ahead, we remain focused on capturing the significant embedded rental upside across our assets, strengthening recurring cash flows, and selectively monetizing units in the WOC. Supported by a high-quality commercial portfolio and a prudent capital structure, we remain confident in our ability to deliver sustainable earnings growth and long-term shareholder value."

Tarek Abdelrahman

1. **GAV**: Gross Asset Value is based on an independent FRA-approved valuation of the 10 Company-owned assets. 2. **GSA**: Gross Sellable Area.
3. **Recurring Net Income** excludes unit sales, fair value gains and one-off IPO expenses.

Bonyan Reports 3Q 2026/ 9M 2026 Results

Q3 26 Rent Revenues	Q3 26 Sales Revenues[2]	Q3 26 Recurring Net Income[3]	Q3 26 Net Income
EGP 247 mn	EGP 26 mn	EGP 110 mn	EGP 226 mn
22% y-o-y	55% y-o-y	142% y-o-y	-71% y-o-y

9M 26 Rent Revenues	9M 26 Sales Revenues[2]	9M 26 Recurring Net Income[3]	9M 26 Net Income
EGP 649 mn	EGP 230 mn	EGP 219 mn	EGP 1,268 mn
19% y-o-y	347% y-o-y	129% y-o-y	-30% y-o-y

Financial Highlights 3Q 2026/ 9M 2026

- **Rent Revenues**[1] grew by 22% year-on-year to EGP 247 million in Q3 2026 and by 19% to EGP 649 million in 9M 2026. Growth was supported by new lease contributions from Nestlé at Golden Gate and Building 44, Kortech at Building 106B, a 42% increase in WOC rental revenues, and embedded contractual escalations across the portfolio.
- **Sales Revenues from Retail Units**[2]: During 9M 2026, the Company completed the sale of four units in the basement and one office unit totaling 1,674 sqm, with an aggregate contracted sales value of EGP 221 million. Additionally, the Company secured a reservation for the sale of a 634 SQM unit to a bank for EGP 120 million in cash, with the transaction expected to close in the next quarter.
- **Recurring Net Income**[3] increased by 142% year-on-year to EGP 110 million in Q3 2026 and by 129% to EGP 219 million in 9M 2026, as the increase in rental rates and increased sales filtered down to the bottom line, in addition to higher interest income.
- **Net Income** amounted to EGP 226 million in Q3 2026 compared to EGP 779 million in Q3 2025 and to EGP 1,268 million in 9M 2026, compared to EGP 1,805 million in 9M 2025. Following the delivery of the Golden Gate asset in Q3 2025, the Company recognized a significant one-off fair value gain, which increased net income for the comparative period. As a result, net income declined year-on-year despite continued growth in recurring earnings during 2026.

1. **Rent Revenues** include rent, service charges, other related income and straight-line rent.
2. **Sales Revenues** include WOC unit sales and interest on sold-unit installments.
3. **Recurring Net Income** excludes unit sales, fair value gains and one-off IPO expenses.
4. **Net Interest Income** includes interest income, interest expense and gains on financial assets.

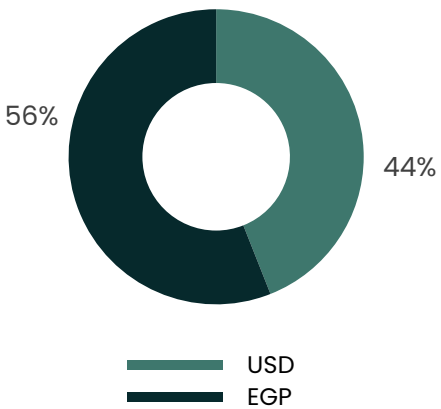
Operational Highlights

Assets	Built Up Area (BUA)	Number of Tenants[1]
10	**144k**	**101**

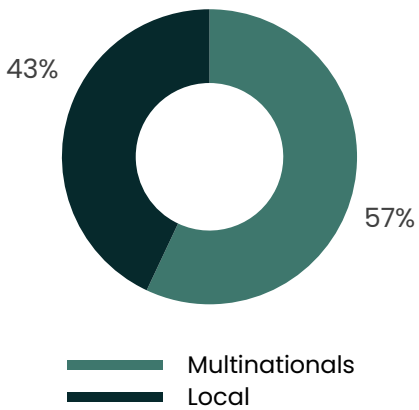
New Tenants	Contract Renewals 9M 2026	Rent /SQM[2] as of Sep-26
15	**7**	**1,072**
9M 2026	**+48% vs. previous rates**	**38% increase from Dec-25**

- The Company **successfully renewed lease agreements with seven existing tenants** during 9M 2026, including three tenants at Walk of Cairo, repriced at rates 76% higher than previous legacy rental levels and four tenants in East Cairo at rates 47% higher than previous 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 fifteen new tenants across its portfolio during 9M 2026, nine of which were in East Cairo and six at Walk of Cairo.** Notably, there were several lease agreements signed in Building 106A, with a total area of 2,260 sqm, repriced at rates 72% higher than previous legacy rental levels.
- At Walk of Cairo, **five units totaling 1,674 sqm were sold during 9M 2026** at a Net Present Value of EGP 159 million. Of the 2,953 sqm remaining inventory, a 634 sqm retail unit was reserved with a bank for a cash price of EGP 120 million that is expected to close during the next quarter.

USD-Linked Contracts



Tenant Mix



1. Tenant count excludes temporary WOC booths. USD-linked and tenant mixes are shares of 9M 2026 recurring revenues.
2. Rent revenues excluding service charge and other revenues as of 30 Sep 2026

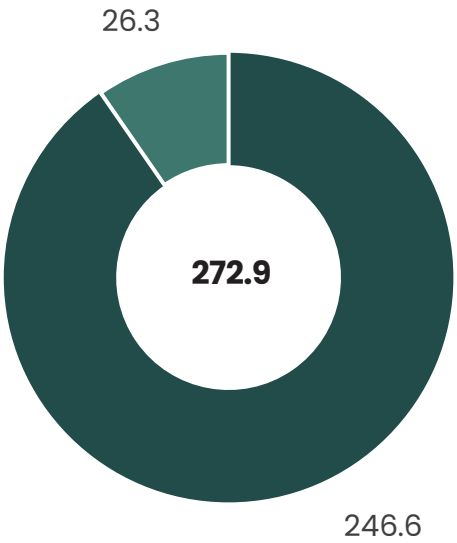
Income Statement Summary

EGP mn	9M 2025	9M 2026	Change	3Q 2025	3Q 2026	Change
Rent Revenues Excl. SL[1]	529.6	641.8	21.2%	196.6	238.9	21.5%
Rent Revenues Incl. SL[1]	546.7	648.7	18.7%	201.9	246.6	22.2%
Sold Unit Revenues	5.8	159.0	2655.0%	0.0	0.0	NM
Interest of Sold Unit Revenues	45.6	70.5	54.5%	16.9	26.3	55.3%
Total Revenues	**598.1**	**878.2**	**46.8%**	**218.8**	**272.9**	**24.7%**
Gross Profit	**462.1**	**562.7**	**21.8%**	**169.9**	**216.0**	**27.1%**
Gain in Fair Market Value	2,200.5	1,386.8	-37.0%	950.9	131.4	-86.2%
EBIT	**2,553.2**	**1,808.3**	**-29.2%**	**1,075.5**	**317.1**	**-70.5%**
EBT	**2,341.0**	**1,708.4**	**-27.0%**	**1,017.4**	**289.8**	**-71.5%**
Corporate Tax	20.1	83.4	315.9%	12.0	28.3	135.4%
Deferred Tax	515.8	357.2	-30.7%	226.1	36.0	-84.1%
Net income	**1,805.1**	**1,267.8**	**-29.8%**	**779.3**	**225.5**	**-71.1%**
Net income Margin	*64.5%*	*56.0%*	*-8.5 pp*	*66.6%*	*55.8%*	*-10.8 pp*

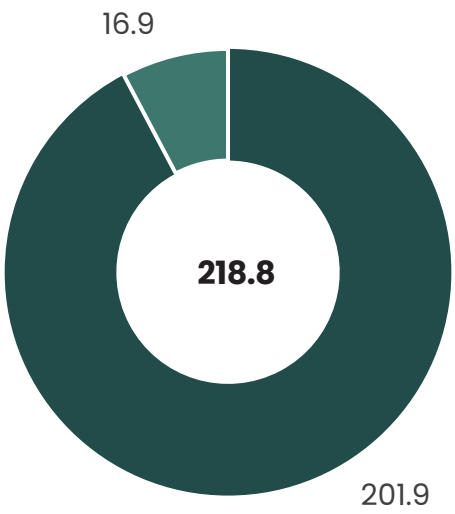
1. SL= Straight Line Rental Revenue Accounting is the recognition of rental income evenly over the lease term, as required by EAS 49, so that revenue reflects a constant pattern of economic benefit rather than actual cash-collection timing. It was introduced by the company in Q4 2024.

Financial Highlights 3Q 2026

Revenue Breakdown 3Q 26 | EGP mn

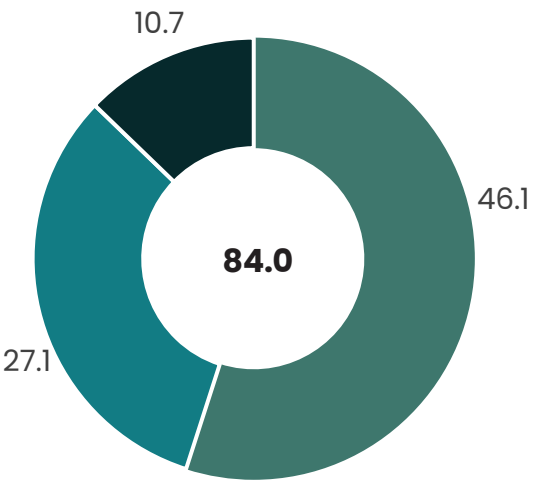


Revenue Breakdown 3Q 25 | EGP mn

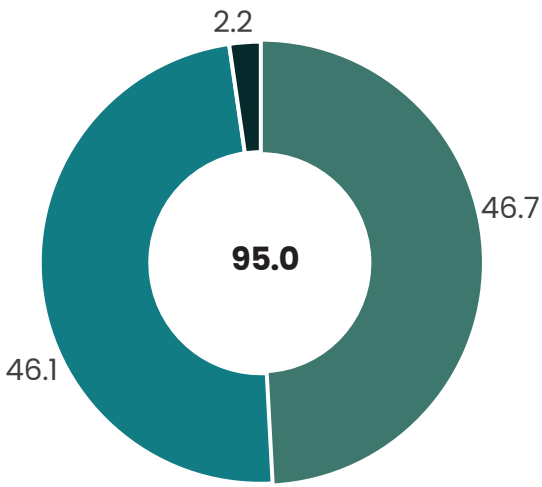


Rent Revenues[1] Sales Revenues[2]

Total Expense Breakdown 3Q 26 | EGP mn



Total Expense Breakdown 3Q 25 | EGP mn



Rental 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 3Q 2026 / 9M 2026

- **Rent Revenues**[1] increased by 22% year-on-year to EGP 247 million in Q3 2026 and by 19% to EGP 649 million in 9M 2026, supported by the renewal of seven leases during 9M 2026, including three at Walk of Cairo repriced 76% above legacy rates and four in East Cairo repriced 47% higher, alongside the signing of fifteen new tenants across the portfolio. **Sales Revenues from Retail Units**[2]**:** During 9M 2026, the Company completed five WOC unit sales totaling 1,674 SQM and recognized EGP 230 million in sales revenue. In addition, a 634 SQM unit has been reserved for an EGP 120 million cash sale, with completion expected in Q4 2026.
- **Gain in Fair Market Value** reached EGP 131 mn in Q3 2026 and EGP 1,387 mn in 9M 2026, compared to EGP 951 mn and EGP 2,200 mn in the same periods of 2025. The comparison reflects a high base, as the Golden Gate asset was delivered in Q3 2025 and its full fair value gain was recognized in that quarter as a one-off, in addition to the further slowdown in inflation.
- **Gross Profit** grew 27% year-on-year to EGP 216 mn in Q3 2026 and 22% to EGP 563 mn in 9M 2026, supported by continued rental revenue growth following the repricing and renewal of several lease contracts at higher rental rates, alongside the Company's ongoing efforts to stabilize its operating cost base. No additional WOC unit sales were recorded in Q3 2026, with cumulative sales for 9M 2026 remaining at five units totaling EGP 159 mn. Given their prior classification as investment properties, these units were carried at fair market value, resulting in recognized sales COGS of EGP 157 mn compared to a historical cost of EGP 8.9 mn, with selling prices exceeding their carrying values.
- **Interest Expense** decreased by 38% to EGP 145 million in 9M 2026 from EGP 233 million in 9M 2025 with the continued repayment of bank borrowings and a lower interest rate environment. Interest income, including gains on financial assets, increased by 114% to EGP 45 million in 9M 2026 from EGP 21 million in 9M 2025.
- **Deferred Tax Expense** decreased to EGP 36 million in 3Q 2026 from EGP 226 million a year earlier and to EGP 357 million in 9M 2026 from EGP 516 million in 9M 2025, consistent with the lower year-on-year gain in fair market value.
- **Recurring Net Income**[3] increased by 142% year-on-year to EGP 110 million in Q3 2026 and by 129% to EGP 219 million in 9M 2026, supported by higher rental rates and sales activity flowing through to earnings, alongside increased interest income. Growth was partially offset by inflation-related salary adjustments, higher real estate taxes due to an expanded taxable base, and one-off brokerage fees related to the Golden Gate lease to Nestlé.

1. **Rent Revenues** include rent, service charges, other related income and straight-line rent.
2. **Sales Revenues** include sales of WOC units and interest income on sold-unit installments.
3. **Recurring EBITDA** and **Recurring Net Income** exclude unit sales, fair value gains and one-off IPO expenses.

Balance Sheet Summary

EGP mn	December 2025	September 2026	Change
Investment Properties	15,488	16,688	8%
Inventory	77	170	122%
Cash & Financial Investments	302	330	10%
Sales Receivables	349	352	1%
Acquisition Prepayments	225	360	60%
Other Assets	302	357	18%
Total Assets	**16,742**	**18,258**	**9%**
Deferred Tax	2,858	3,215	12%
Total Debt	982	824	-16%
Maintenance Deposits	187	217	16%
Suppliers, Notes and Other Liabilities	464	503	8%
Total Liabilities	**4,491**	**4,758**	**6%**
Paid-up Capital	1,704	1,875	10%
Retained Earnings	9,823	10,900	11%
Legal Reserve	724	724	0%
Total Equity	**12,252**	**13,499**	10%
Total Liabilities and Equity	**16,742**	**18,258**	**9%**

Balance Sheet and Cash Flow Highlights September 2026

- **Investment Properties** increased by 8% to EGP 16,688 million at September 2026 from EGP 15,488 million at December 2025, reflecting higher independent property valuations. This was partly offset by the transfer of 634 sqm at Walk of Cairo to inventory in preparation for its sale.
- **Cash and Cash Equivalents and Financial Assets**, including money market holdings, amounted to EGP 330 million at September 2026, versus EGP 302 million at December 2025.
- **Total Assets** increased by 9% to EGP 18,258 million at September 2026 from EGP 16,742 million at year-end 2025, mainly reflecting higher investment-property valuations, increased inventory to EGP 170 million and additional acquisition prepayments.
- **Total Debt** decreased by 16% to EGP 824 million at September 2026 from EGP 982 million at December 2025. The debt-to-equity ratio declined to 6.1% from 8.0%, and bank loan-to-value[1] fell to 4.9% from 6.3%, reflecting scheduled debt repayments and the growth in the investment-property base.
- **Suppliers, Notes & Other Payables** increased by 8% to EGP 503 million at September 2026 from EGP 464 million at December 2025, primarily reflecting EGP 78 million of taxes payable together with amounts related to the bonus-share distribution. This was partially offset by the continued settlement of acquisition-related payables.
- **Total Liabilities** increased by 6% to EGP 4,758 million at September 2026 from EGP 4,491 million at December 2025, primarily driven by deferred tax liabilities rising to EGP 3,215 million following fair value gains on investment properties, partially offset by lower outstanding bank debt.
- **Paid-up Capital** increased by 10% to EGP 1,875 million at September 2026, compared to EGP 1,704 million at December 2025, following the issuance of bonus shares at a ratio of one share for every ten shares held. The issuance, completed on August 5, 2026, was funded through the capitalization of realized retained earnings, adding EGP 170 million to paid-up capital.
- **Operating Cash Flow** increased by 22% year-on-year to EGP 516 million in 9M 2026, driven by stronger rental collections following lease repricing and proceeds from WOC unit sales. **Financing cash flow** recorded an outflow of EGP 303 million in 9M 2026 driven by the repayment of debt and acquisition installments, compared with EGP 33 million in 9M 2025, with the year-on-year comparison reflecting one-time inflows from the IPO capital increase and loan drawdown in the prior period. **Investing cash outflows** declined by 54% to EGP 182 million, mainly reflecting lower acquisition-related payments for the Golden Gate building.

1. Bank LTV is calculated as bank debt divided by investment-property value, excluding undelivered assets and units held for sale.

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