

بنیان : فرصتك الاستثمارية

B O N Y A N

REAL ESTATE INVESTMENTS



بيان : فرصتك الاستثمارية

نظرة عامة على طرح "بنيان"

التفصيل	البند
بنيان للتنمية والتجارة ش.م.م	اسم الشركة
استثمار عقاري (تجارية، وإدارية).	نوع النشاط الأساسي
BONY.CA	(Ticker Symbol)
362,900,000 سهم	إجمالي عدد الأسهم المطروحة
1. الطرح الخاص: 344,800,000 سهم (95% من إجمالي الأسهم المطروحة) 2. الطرح العام: 18,100,000 سهم (5% من إجمالي الأسهم المطروحة)	تقسيم الطرح
4.96 جنيه مصري	سعر الطرح
الطرح الخاص: 13 يوليو 2025 الطرح العام: 16 يوليو 2025.	تاريخ انتهاء الاكتتاب
تعزيز القاعدة الرأسمالية للشركة، تمويل خطط التوسع المستقبلية في مشاريع جديدة، تحسين هيكل رأس المال، وتعزيز الشفافية والحوكمة.	الغرض من الطرح
يغطي 100% من الأسهم المطروحة للاكتتاب العام (الطرح العام) لمدة 30 يومًا من تاريخ بدء التداول، ويهدف إلى دعم استقرار سعر السهم في السوق خلال الفترة الأولية للتداول.	صندوق الاستقرار

نظرة عامة على "بنيان"

"بنيان ليست شركة تطوير عقاري تقليدية تركز على بيع الوحدات المطورة حديثاً بشكل أساسي. بدلاً من ذلك، هي أشبه بشركة استثمار عقاري

(Real Estate Investment Company) تركز على بناء محفظة أصول عقارية ذات قيمة متزايدة من خلال التطوير والاستحواذ،

وتحقيق الأرباح من خلال:

- النمو في قيمة الأصول (أرباح إعادة التقييم).
 - الإيرادات الإيجارية وإيرادات الصيانة وإيرادات مبيعات الوحدات .
- هذا النموذج يعرضها لمخاطر تقلبات سوق العقارات، لكنه يسمح لها بالاستفادة من الارتفاعات في قيمة الأصول على المدى الطويل.

تاريخ الشركة ومسارها:

2007: تأسست كشركة ميناهوم، تابعة لشركة القلعة القابضة، لتمتلك "Designopolis"

2018: استحوذت شركة سكاى رىالتى هولدينج ليمتد على بنيان بنسبة 100%.

2021: إعادة بناء الهوية التجارية وإطلاق مشروع "Walk of Cairo" ليصبح مركزاً تجارياً يضم مطاعم ومقاهي ومتاجر ومناطق لعب الأطفال.

2022: بدأت بالاستحواذ على ستة مبانٍ مكتبية منفصلة.

2024: مزيد من التوسع في الأصول بالاستحواذ على العقارات الثامنة والتاسعة والعاشر.

محفظة الاصول العقارية

تمتلك الشركة 10 اصول عقارية 8 في شرق القاهرة و 2 في غرب القاهرة

بيان : فرصتك الاستثمارية

المركز المالي

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	البيان
9,830,922,529	13,261,289,625	إجمالي الأصول غير المتداولة
556,142,992	620,464,217	إجمالي الأصول المتداولة
10,387,065,521	13,881,753,842	إجمالي الأصول
6,934,772,180	10,020,092,830	إجمالي حقوق الملكية
3,036,131,732	3,400,552,128	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
416,261,609	461,108,884	إجمالي الالتزامات المتداولة
3,452,293,341	3,861,661,012	إجمالي الالتزامات

قائمة الدخل

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	جميع المبالغ بالجنيه المصري
339,181,419	499,302,432	إيرادات إيجارات
478,240,792	235,972,919	إيرادات بيع وحدات
50,940,402	80,299,981	إيرادات خدمات الصيانة
12,015,155	34,998,310	إيرادات الفوائد على تمويل الوحدات المباعة
32,504,160	46,185,550	إيرادات أخرى
912,881,928	896,759,192	إجمالي الإيرادات
-104,755,468	-138,753,010	تكاليف التشغيل المتعلقة بإيرادات الإيجار والصيانة
-102,246,931	-35,932,666	تكلفة الوحدات المباعة
-207,002,399	-174,685,676	إجمالي تكلفة الإيرادات
705,879,529	722,073,516	مجمول الربح
3,390,398,634	3,173,248,877	أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-64,420,905	-71,323,451	مصروفات عمومية وإدارية
-40,081,031	-35,733,877	مصروفات بيع وتسويق
4,642,135	3,228,859	صافي رد انخفاض قيمة الأصول المالية
-	7,302,641	أرباح التغير في القيمة العادلة للأصول المالية
23,779,666	-	أرباح بيع الاستثمارات
4,020,198,028	3,798,796,565	أرباح التشغيل
29,858,872	32,260,078	إيرادات التمويل
-270,030,059	-400,939,263	تكاليف التمويل
3,780,026,841	3,430,117,380	أرباح العام قبل ضرائب الدخل
-58,391,531	-7,494,408	مصروف ضرائب الدخل الجارية
-772,798,041	-753,302,322	مصروف ضرائب الدخل المؤجلة
2,948,837,269	2,669,320,650	صافي ربح العام

هذا التقرير مبني على أسس التحليل المالي وهو معد لتقديم نصيحة استشارية غير ملزمة للمستثمرين الذين يقومون بأخذ قراراتهم الاستثمارية بأنفسهم ويتحملون المسؤولية القانونية والمالية المترتبة عليها دون أدنى مسؤولية على الشركة الفرعية ولا يعتبر هذا التقرير عرضاً أو توصية للشراء أو البيع أو الاكتتاب في أي من الأوراق المالية ولذا تبذل الشركة الفرعية الجهد في أن تكون المعلومات والبيانات الموجودة بالتقرير صحيحة وكاملة إلا أنها تخلى مسؤوليتها عن أي خطأ أو سهو كما تؤكد أن هذا التقرير يستخدم بيانات من مصادر متعارف على مصداقيتها بالإضافة إلى تضمنه بعض التقديرات المهنية هذا التقرير خدمه خاصه لعملائنا. كل البيانات الواردة بالتقرير قابلة للتغير دون اشعار.

بيان : فرصتك الاستثمارية

التدفقات النقدية

2023	2,024	البيان
541,689,088	657,419,236	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-604,978,969	-144,550,400	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
24,026,562	-448,851,458	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الناتجة من الأنشطة التمويلية

مؤشرات من القوائم المالية

إجمالي حقوق الملكية 2024

10.02 مليار جنيه

↑ 44.5%

إجمالي الالتزامات 2024

3.86 مليار جنيه

↑ 11.9%

إجمالي الأصول 2024

13.88 مليار جنيه

↑ 33.6%

إجمالي الإيرادات 2024

896 مليون جنيه

↓ 1.7%

قروض 2024

912.9 مليون جنيه

↓ 33%

النقدية وما في حكمها 2024

151.2 مليون جنيه

↑ 73.4%

يقيس مدى فعالية الشركة في استخدام استثمارات المساهمين لتوليد الأرباح. انخفضت بسبب نمو حقوق الملكية الكبير (44.5%) نتيجة لزيادة رأس المال والأرباح المرحلة، بالإضافة إلى انخفاض صافي الربح.

العائد على حقوق الملكية (ROE)

2023: 42%

2024: 26%

↓ 15%

يقيس مدى كفاءة الشركة في استخدام أصولها لتوليد الأرباح. الانخفاض يرجع إلى النمو الكبير في إجمالي الأصول في عام 2024 (الذي زاد بنسبة 33.6%) بينما انخفض صافي الربح.

العائد على الأصول (ROA)

2023: 28%

2024: 19%

↓ 9%

مؤشر حيوي يوضح قدرة الشركة على تحويل إيراداتها إلى نقد فعلي من عملياتها الأساسية. الارتفاع يدل على كفاءة تشغيلية قوية وقدرة متزايدة على توليد السيولة النقدية، وهو أمر إيجابي للمستثمرين.

هامش التدفق النقدي التشغيلي

2023: 59%

2024: 73%

↑ 13%

بيان : فرصتك الاستثمارية

التحليل المالي للشركة (استناداً إلى البيانات في 31 ديسمبر 2023 و 2024):

أ. الميزانية العمومية: قوة الأصول والملاءة المالية

• **نمو الأصول:** شهدت الشركة نموًا كبيرًا في إجمالي الأصول من 10.38 مليار جنيه مصري في 2023 إلى 13.88 مليار جنيه مصري في 2024 (نمو 33.6%). يعكس هذا التوسع في محفظة الاستثمارات العقارية التي تشكل الجزء الأكبر من الأصول غير المتداولة.

• **الاستثمار العقاري:** ارتفع بند الاستثمار العقاري من 9.42 مليار جنيه إلى 12.73 مليار جنيه، مما يؤكد التركيز الاستراتيجي للشركة على هذا القطاع.

• **تعزيز حقوق الملكية:** سجلت حقوق الملكية نموًا ممتازًا بنسبة 44.5%، حيث ارتفعت من 6.93 مليار جنيه في 2023 إلى 10.02 مليار جنيه في 2024. يعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى زيادة رأس المال المدفوع وتراكم الأرباح المرحلة. (إعادة تقييم الاستثمارات)

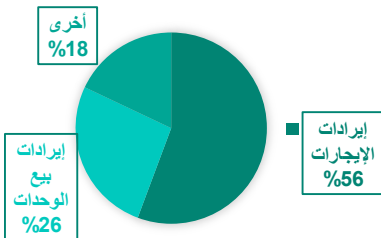
• **تحسن نسبة الدين:** انخفضت نسبة الدين إلى حقوق الملكية، مما يشير إلى انخفاض الاعتماد على الدين وتعزيز هيكل التمويل للشركة، وهو مؤشر إيجابي للمستثمرين.

• **السيولة:** زادت النقدية وما في حكمها من 87 مليون جنيه إلى 151 مليون جنيه في 2024، مما يعكس تحسنًا في السيولة المتاحة للشركة.

ب. قائمة الدخل: أداء مختلط مع تحديات وهيكل إيرادات متغير

• **إجمالي الإيرادات:** شهد انخفاضًا طفيفًا من 912.8 مليون جنيه في 2023 إلى 896.7 مليون جنيه في 2024 (-1.8%).

مصادر الإيرادات 2024



• تحول في مصادر الإيرادات:

• **إيرادات الإيجارات:** زادت بشكل ملحوظ من 339 مليون جنيه إلى 499 مليون جنيه.

• **إيرادات بيع الوحدات:** انخفضت بشكل حاد من 478 مليون جنيه إلى 235 مليون جنيه،

وهذا الانخفاض هو السبب الرئيسي في تراجع إجمالي الإيرادات. يشير هذا إلى تحول

محتمل في استراتيجية الشركة أو ظروف السوق.

التحليل المالي للشركة (استناداً إلى البيانات في 31 ديسمبر 2023 و 2024):

• **مجمّل الربح:** على الرغم من انخفاض الإيرادات الإجمالية، زاد مجمل الربح من 705 مليون جنيه إلى 722 مليون جنيه (+2.3%)، مما يدل على كفاءة أفضل في إدارة تكاليف الإيرادات، خاصة تكلفة الوحدات المباعة التي انخفضت بشكل كبير. (الوحدات المباعة اقل)

• **أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:** هذا البند غير النقدي، والذي يمثل جزءاً كبيراً من أرباح الشركة، انخفض من 3.39 مليار جنيه إلى 3.17 مليار جنيه. تقلب هذه الأرباح يمكن أن يؤثر على صافي الربح.

• **تكاليف التمويل:** ارتفعت بشكل كبير من 270 مليون جنيه إلى 401 مليون جنيه (+48.5%)، مما يعكس ارتفاع تكلفة الاقتراض أو زيادة في حجم القروض، ويؤثر سلباً على الربحية النهائية.

• **صافي ربح العام:** انخفض من 2.94 مليار جنيه في 2023 إلى 2.66 مليار جنيه في 2024 (-9.5%)، متأثراً بشكل أساسي بانخفاض أرباح إعادة التقييم وزيادة تكاليف التمويل.

• **نصيب السهم من الأرباح:** انخفض من 2.38 جنيه إلى 1.98 جنيه، متأثراً بانخفاض صافي الربح وزيادة رأس المال.

ج. قائمة التدفقات النقدية: تحسن كبير في السيولة

• **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:** شهدت تحسناً ملحوظاً، حيث ارتفعت من 541 مليون جنيه في 2023 إلى 657 مليون جنيه في 2024 (+21%). هذا يعكس قدرة قوية للشركة على توليد النقد من عملياتها الأساسية.

• **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:** بقيت سلبية (إنفاق)، لكن الإنفاق الاستثماري انخفض بشكل كبير من 604 مليون جنيه إلى 144 مليون جنيه، مما قد يشير إلى اكتمال بعض المشاريع أو تباطؤ في الإنفاق على أصول جديدة.

• **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:** تحولت بشكل جذري من تدفق نقدي إيجابي (24 مليون جنيه) في 2023 إلى تدفق نقدي سلبي كبير (448 مليون جنيه) في 2024. يعزى هذا التحول بشكل أساسي إلى زيادة في رأس المال المدفوع بقيمة 416 مليون جنيه، والتي تتزامن مع عملية الطرح في البورصة.

• **النقدية وما في حكمها آخر العام:** زادت إلى 151 مليون جنيه في 2024، مما يعزز قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها وتمويل خططها.

بيان : فرصتك الاستثمارية

القيمة العادلة لسهم شركة بنیان للتنمية والتجارة

- نموذج عمل بنیان يعتمد بشكل كبير على الاستثمارات العقارية وتغير قيمتها، فإن "القيمة الدفترية لحقوق الملكية" يمكن أن تكون مؤشرًا على قيمة الشركة. كما أن "صافي قيمة الأصول" (NAV - Net Asset Value) يعتبر مقياسًا شائعًا لتقييم الشركات العقارية.
- إجمالي الأصول 2024: 13,881,753,842 جنيه
- إجمالي الالتزامات 2024: 3,861,661,012 جنيه
- صافي قيمة الأصول (NAV) 2024 (الأصول مقيمة بالقيمة العادلة):
$$10,020,092,830 = 13,881,753,842 - 3,861,661,012$$
- عدد اسهم الشركة = 1,654,000,000
- القيمة العادلة لسهم شركة بنیان = $6.05 = 1,654,000,000 / 10,020,092,830$ جنيه

الخاتمة والتوصية:

- تمتلك شركة بنیان للتنمية والتجارة مركزًا ماليًا قويًا وتاريخًا في تطوير الأصول العقارية الضخمة، مع قدرة واضحة على توليد التدفقات النقدية من عملياتها. يمثل الطرح في البورصة فرصة استراتيجية للشركة لتعزيز مكانتها وتوسيع نطاق أعمالها.
- على الرغم من بعض التحديات المتعلقة بتقلبات الربحية وتكاليف التمويل، فإن تحسن التدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية (بفضل زيادة رأس المال) يعطي إشارة إيجابية حول قدرة الشركة على تحقيق النمو المستقبلي.
- لذلك ننصح بالشراء اسفل القيمة العادلة والاحتفاظ للمستثمر طويل الاجل



PHARAONIC

الفرعونية للوساطة في الاوراق المالية

خدمة العملاء و خدمة الموبيل ابلكيشن

التواصل: 01277224410 – 01287555514

البريد الالكتروني:

e-trade@pharaonicse.com

فروع الشركة الفرعونية للوساطة في الأوراق المالية

المقر الرئيسي : 39 شارع طلعت حرب - الدور السادس - وسط
البلد - القاهرة

تليفون : 0224040485

فرع الشركة بمدينة نصر : 19 أ عمارات العبور - صلاح سالم -
القاهرة

اسراء وهدي

مساعد محلل فني

السيد الكحكي CETA, CFTE, FMVA®,CBCA®

محلل مالي

مغربي نجار صالح

مدير قسم التداول

نوران محمد الأتربي

عضو مجلس ادارة

محمد الأتربي

العضو المنتدب

