

# 9M 2023 Earnings Release

## 9 November 2023

## Madinet Masr Reports Results for 9M 2023

Madinet Masr achieves stellar nine-month results as both gross contracted sales and net profit more than double year-on-year, reflecting successful project launches and a robust strategy.

**Cairo, 9 November 2023** – Madinet Masr, one of Egypt's leading urban community developers, announced on 9 November 2023 its standalone financial results for the nine-month period ended 30 September 2023 (9M 2023), reporting a net profit of EGP 1.4 billion on total revenue of EGP 4.4 billion. The Company reported a net profit of EGP 773.2 million for the quarter ended 30 September 2023 (Q3 2023), booking a top line of EGP 2.2 billion.

Summary Income Statement (EGP mn)	Q3 2023	Q3 2022	Change	9M 2023	9M 2022	Change
<b>Revenue</b>	<b>2,242.5</b>	<b>1,210.7</b>	<b>85.2%</b>	<b>4,442.0</b>	<b>3,001.4</b>	<b>48.0%</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>1,504.8</b>	<b>683.5</b>	<b>120.2%</b>	<b>2,884.3</b>	<b>1,230.8</b>	<b>134.3%</b>
<i>Gross Profit Margin</i>	67.1%	56.5%	+10.6 pts	64.9%	41.0%	+23.9 pts
<b>EBITDA</b>	<b>1,058.5</b>	<b>464.7</b>	<b>127.8%</b>	<b>1,931.6</b>	<b>868.7</b>	<b>122.4%</b>
<i>EBITDA Margin</i>	47.2%	38.4%	+8.8 pts	43.5%	28.9%	+14.6 pts
<b>Net Profit</b>	<b>773.2</b>	<b>308.1</b>	<b>151.0%</b>	<b>1,357.9</b>	<b>545.0</b>	<b>149.2%</b>
<i>Net Profit Margin</i>	34.5%	25.4%	+9.1 pts	30.6%	18.2%	+12.4 pts

Key Operational Indicators	Q3 2023	Q3 2022	Change	9M 2023	9M 2022	Change
<b>Gross Contracted Sales (EGP mn)</b>	<b>9,558.7</b>	<b>3,268.6</b>	<b>192.4%</b>	<b>14,856.9</b>	<b>6,696.2</b>	<b>121.9%</b>
Units Sold	1,530	1,101	39.0%	2,585	2,253	14.7%
<b>Deliveries</b>	<b>314</b>	<b>281</b>	<b>11.7%</b>	<b>792</b>	<b>1,113</b>	<b>-28.8%</b>
Land Bank (million sqm)	9.6	9.6	-	9.6	9.6	-

### Key Highlights

- Madinet Masr set a new record generating gross contracted sales of EGP 14.9 billion for 9M 2023, up by 121.9% y-o-y as the Company expanded and unit sales grew. Newly acquired subsidiaries – Minka and EgyCan – booked EGP 2.2 billion in contracted sales which were not consolidated in Madinet Masr's results, bringing total contracted sales to EGP 17.1 billion. On a quarterly basis, gross contracted sales reached EGP 9.6 billion in Q3 2023, an increase of 192.4% y-o-y.
- The Company delivered a total of 792 units during 9M 2023, down 28.8% y-o-y, due to a higher inventory of ready-to-move in units 2022. In Q3 2023, Madinet Masr delivered a total of 314 units, up by 11.7% y-o-y.
- Revenue recorded EGP 4.4 billion for 9M 2023, up by 48.0% y-o-y, supported by strong gross contracted sales growth. On a quarterly basis, revenue reached EGP 2.2 billion in Q3 2023, an increase of 85.2% y-o-y.
- Gross profit came in at EGP 2.9 billion in 9M 2023, rising 134.3% y-o-y. Madinet Masr's gross profit margin expanded to 64.9% in 9M 2023 from 41.0% in 9M 2022, reflecting increased revenue from new sales with higher margins as compared to revenue from unit delivery with lower margins. In Q3 2023, gross profit recorded EGP 1.5 billion, climbing 120.2% y-o-y, with an associated gross profit margin of 67.1% versus 56.5% in Q3 2022.
- Madinet Masr recorded an EBITDA of EGP 1.9 billion for 9M 2023, a 122.4% y-o-y increase, yielding an EBITDA margin of 43.5% for the period compared to 28.9% in 9M 2022. On a quarterly basis, EBITDA recorded EGP 1.1 billion for Q3 2023, up by 127.8% y-o-y with an associated margin of 47.2% against the 38.4% booked for Q3 2022.

- The Company achieved a net profit of EGP 1.4 billion for 9M 2023, rising 149.2% y-o-y with a corresponding net profit margin of 30.6% against the 18.2% booked for 9M 2022. Net profit came in at EGP 773.2 million for Q3 2023, up by 151.0% and yielding an enhanced net profit margin of 34.5% versus 25.4% in Q3 2022.
- Net debt stood at EGP 455.7 million at the close of 9M 2023, marking a 67.2% year-to-date decrease, in line with Madinet Masr's strategy to optimize efficient utilization of borrowing to support growth and manage financial risk. The net debt/EBITDA ratio stood at 0.2x as of 30 September 2023, down from 1.2x at year-end FY 2022.<sup>1</sup>
- Net notes receivable recorded EGP 4.2 billion as of 30 September 2023, up by 5.1% from year-end 2022, yielding a receivables/net debt ratio of 9.1x for 9M 2023, up from 2.8x at the close of FY 2022. Total accounts and notes receivable, including off-balance sheet PDCs for undelivered units, amounted to EGP 24.9 billion, up 75% from EGP 14.2 billion as of 31 December 2022.
- Cash collections booked EGP 3.7 billion in 9M 2023, up by 42.0% y-o-y. On a quarterly basis, the Company made collections of EGP 1.8 billion in Q3 2023, an increase of 78.9% y-o-y.
- Madinet Masr deployed EGP 1.5 billion in construction and infrastructure CAPEX during 9M 2023, up from an outlay of EGP 1.3 billion in 9M 2022, due to ongoing construction primarily at Taj City. Total new construction contracts awarded in 9M 2023 reached EGP 3.7 billion. In Q3 2023, CAPEX expenses booked EGP 596.6 million, up from the EGP 542.0 million deployed in Q3 2022.

### Management Comment

As we approach the end of 2023, I am pleased to share yet another robust set of results for Madinet Masr, which saw us achieve remarkable growth in 9M 2023 all while making evident progress on our new growth strategy.

Our unwavering dedication to growth and innovation, the dedication of our talented team, and a solid strategic vision have allowed us to carry forward the momentum from the beginning of the year. Madinet Masr delivered outstanding results with gross contracted sales increasing more than two-folds year-on-year reaching an impressive EGP 14.9 billion, in addition to EGP 2.2 billion at Minka and EgyCan. These exceptional achievements have translated into robust financial results that exceed our targets. Consequently, our revenue surged 48% year-on-year to EGP 4.4 billion and net profit more than doubled year-on-year to EGP 1.4 billion, underlining our strong financial performance.

In line with our commitment to foster innovation and remain at the forefront of the Egyptian real estate market, I am delighted with the launch of our new R&D arm "Madinet Masr Innovation Labs". Innovation Labs will be instrumental in driving forward the Company's vision for groundbreaking and cutting-edge solutions in the real estate space. Our latest product is "Touba", a platform that revolutionizes the concept of buying and investing in real estate by leveraging digital capabilities and addressing homeowners' evolving needs.

As we look ahead, we are optimistic about the potential opportunities that lie in our path and confident in our ability to navigate challenges while capitalizing on these opportunities. We are encouraged by Egypt's ever-resilient real estate market fundamentals and look forward to closing the year on a positive note.

**Abdallah Sallam**

Chief Executive Officer

---

<sup>1</sup> Madinet Masr's net debt/EBITDA ratio for 9M 2023 was calculated using an annualized EBITDA of EGP 2.6 billion.

## Operational Performance

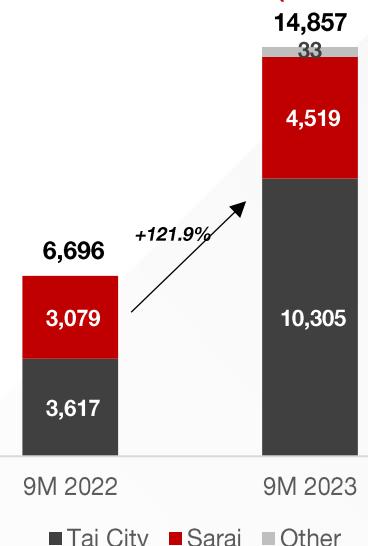
### Gross Contracted Sales

Madinet Masr booked **gross contracted sales** of EGP 14.9 billion during 9M 2023, increasing 121.9% y-o-y from EGP 6.7 billion in 9M 2022. Approximately 69.4% (EGP 10.3 billion) of Madinet Masr's gross contracted sales for 9M 2023 were recorded at **Taj City**, the Company's 3.6-million-sqm mixed-use development in the eastern suburbs of Cairo. Meanwhile, 30.4% (EGP 4.5 billion) of Madinet Masr's gross contracted sales for 9M 2023 were generated at **Sarai**, a 5.5-million-sqm mixed-use project near the New Administrative Capital on the Cairo-Suez Road.

The Company sold a total of 2,585 units in 9M 2023, up 14.7% y-o-y from 2,253 units in 9M 2022. Madinet Masr sold 1,739 units at Taj City during the nine-month period (9M 2022: 1,032), 834 units at Sarai (9M 2022: 1,221), and 12 units at other projects. In the first nine months of 2023, Madinet Masr delivered on its expansion strategy and launched several new projects across its developments. January saw the launch of Rai in Sarai, with the first phase introducing S-villas and town houses. This was followed by the launch of Elan in Sarai in May, a 356,000 square meter mix-used development. In June, the Company launched Phase 3 of Club Side in Taj City, a 131.5 thousand-sqm development with lofts, apartments, and duplexes. In June, the Company also launched Zahw in West Assiut, its first project outside East Cairo. In September, Origami was launched in Taj City, a signature community by Minka featuring a diverse range of residential units spanning 434,284 sqm. As of 30 September 2023, Madinet Masr's sales across newly launched zones amounted to EGP 10.3 billion.

On a quarterly basis, the Company booked gross contracted sales of EGP 9.6 billion for Q3 2023, up 192.4% y-o-y from the EGP 3.3 billion booked in Q3 2022. Taj City accounted for 72.4% (EGP 6.9 billion) of the quarter's gross contracted sales, Sarai accounted for 27.3% (EGP 2.6 billion), while other projects accounted for the remaining 0.3% (EGP 28.3 million). Madinet Masr sold a total of 1,530 units during Q3 2023, up by 39.0% from the same quarter of the previous year. Taj City sold 1,033 units in Q3 2023 (Q3 2022: 510), 489 units were sold at Sarai (Q3 2022: 591), while 8 units were sold in other projects.

**Gross Contracted Sales (EGP mn)**



## Cash Collections

Madinet Masr made **cash collections** of EGP 3.7 billion for 9M 2023, 42.0% above the figure of EGP 2.6 billion collected in 9M 2022. The Company booked a cumulative **delinquency rate** of 2.0% at the end of 9M 2023, down from the rate of 3.8% reported for 9M 2022. The decrease in the delinquency rate reflects the Company's continuous efforts to remove nonperforming contracts from its receivables portfolio.

Cash collections totaled EGP 1.8 billion in Q3 2023, an increase of 78.9% y-o-y against the EGP 989.6 million collected one year previously. The quarter's delinquency rate stood at 1.8% for the quarter down from 3.6% in Q3 2022.

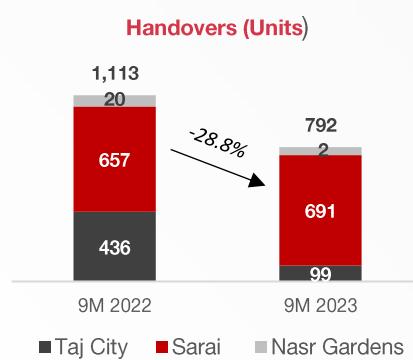
## Cancellations

**Cancellations** stood at EGP 635.3 million for 9M 2023, down substantially compared to EGP 1.7 billion in 9M 2022, due to the prevalent economic environment. As a percentage of Madinet Masr's gross contracted sales, cancellations booked 4.3% during 9M 2023, down from a rate of 25.4% recorded in 9M 2022. The cancellation rate continues to be below the typical rate of 10-15%.

In Q3 2023, cancellations booked EGP 268.9 million, down 49.3% y-o-y versus the EGP 530.1 million booked Q3 2022. Cancellations recorded 2.8% as a percentage of gross contracted sales in Q3 2023, down significantly year-on-year from the 16.2% booked in Q3 2022.

## Deliveries

The Company **delivered** 792 units across its developments during 9M 2023, down 28.8% y-o-y from the 1,113 deliveries recorded for 9M 2022, due to a higher inventory of ready-to-move in units 2022. In 9M 2023, Madinet Masr completed 691 handovers at Sarai (9M 2022: 657), 99 handovers at Taj City (9M 2022: 436) and 2 handovers at Nasr Gardens (9M 2022: 20), a subsidized housing project.



Madinet Masr recorded 314 deliveries in Q3 2023, up by 11.7% from the 281 units recorded for Q3 2022. The Company delivered 34 units at Taj City during the quarter (Q3 2022: 77), 280 units at Sarai (Q3 2022: 198) and no units at Nasr Gardens (Q3 2022: 6).

## CAPEX

Madinet Masr deployed **construction and infrastructure CAPEX** of EGP 1.5 billion during 9M 2023 up from EGP 1.3 billion in 9M 2022. The Company's construction and infrastructure investments at Taj City amounted to EGP 913.7 million in 9M 2023, against EGP 636.5 million for 9M 2022. At Sarai, Madinet Masr recorded a construction and infrastructure CAPEX spend of EGP 410.9 million for 9M 2023, against EGP 634.4 million for 9M 2022. Construction and infrastructure CAPEX at other projects totaled EGP 197.5 million for 9M 2023, up from the EGP 70.0 million recorded one year previously. Total new construction contracts awarded in 9M 2023 reached EGP 3.7 billion.

Madinet Masr made construction and infrastructure CAPEX outlays of EGP 596.6 million for Q3 2023, up from the EGP 542.0 million booked in Q3 2022. CAPEX spending reached EGP 368.0 million at Taj City (Q3 2022: EGP 363.2 million), EGP 105.9 million at Sarai (Q3 2022: EGP 158.1 million), and EGP 122.7 million at other projects (Q3 2022: EGP 20.7 million). The overall change in CAPEX for Q3 2023 comes following Madinet Masr's launch of Zahw in Assiut.

### Land Bank

Madinet Masr held a **land bank** measuring 9.6 million sqm at the close of 9M 2023. The Company's primary land bank is strategically located in Greater Cairo (Taj City and Sarai). The land is owned in freehold, imparting significant competitive advantages to Madinet Masr. As of 30 September 2023, 37.9% of Madinet Masr's land bank was held at Taj City, 57.5% at Sarai and 4.6% at Zahw Assiut.

At Taj City, 72.6% of the land area was under development at the close of 9M 2023, with unlaunched residential projects and unlaunched nonresidential projects accounting for 4.7% and 22.6%, respectively. At Sarai, 45.1% of the total land area was under development in 9M 2023, with unlaunched residential projects and unlaunched nonresidential projects accounting for 40.2% and 14.7%, respectively.

As of 9M 2023, Madinet Masr's 437 thousand sqm land bank in the Assiut region of Upper Egypt was under development, marking the Company's geographical expansion beyond the Greater Cairo area.

## Financial Performance

### Income Statement

#### Revenues

The Company booked **revenues** of EGP 4.4 billion in 9M 2023, climbing 48.0% y-o-y from a figure of EGP 3.0 billion in 9M 2022. Revenue growth for the nine-month period reflects strong gross contracted sales value.

Deliveries generated EGP 1.1 billion in revenue during 9M 2023, down 35.6% y-o-y, while new sales generated EGP 3.1 billion in revenue during the first nine-months of the year, up by 89.9% y-o-y. Revenue from unit deliveries contributed 26.1% of the Company's gross 9M 2023 sales revenue of EGP 4.2 billion before cancellations, land sale, installment interest and rental revenue. Meanwhile, revenue from new sales accounted for 73.9% of the Company's gross revenue for the nine-month period. At the close of 9M 2023, Madinet Masr had an unrecognized revenue **backlog** of EGP 21.8 billion, calculated at the nominal price of undelivered sales.

Madinet Masr recorded revenue of EGP 2.2 billion for Q3 2023, up by 85.2% y-o-y. Delivery revenue represented 18.3% of the Company's gross top line during Q3 2023, while revenue from unit sales contributed 81.7% for the quarter.

#### Gross Profit

**Gross profit** booked EGP 2.9 billion for 9M 2023, up 134.3% y-o-y from EGP 1.2 billion one year previously. Healthy growth in gross profit was supported by the Company's strong top-line expansion for the nine-month period. Madinet Masr booked a gross profit margin of 64.9% in 9M 2023, against 41.0% in 9M 2022. The expansion in the gross profit margin (GPM) during the period was achieved due to the increase in revenue from new sales with higher margins as compared to revenue from unit deliveries with lower margins.

Madinet Masr recorded a gross profit of EGP 1.5 billion for Q3 2023, up by 120.2% y-o-y, with an improved GPM of 67.1% for the quarter compared to 56.5% in Q3 2022.

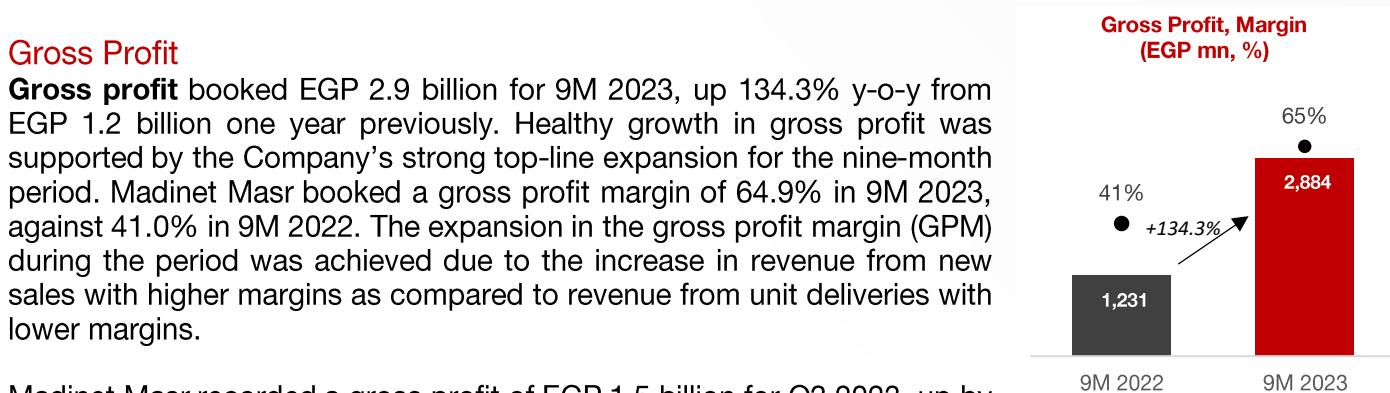
#### Sales, General & Administrative Expense

Sales, general & administrative (**SG&A**) expenses came in at EGP 1.0 billion for 9M 2023, expanding 108.8% y-o-y from the outlay of EGP 490.0 million recorded for 9M 2022. SG&A expenses rose primarily due to a 121.9% increase in gross contracted sales during the period. As percentage of revenues, SG&A expense came in at 23.0% for 9M 2023, up from 16.3% one year previously.

SG&A expenses booked EGP 462.5 million for Q3 2023, up by 112.1% y-o-y. SG&A expenses recorded 20.6% as a percentage of revenues in Q3 2023, up from the figure of 18.0% booked for Q3 2022.

#### Interest Expense

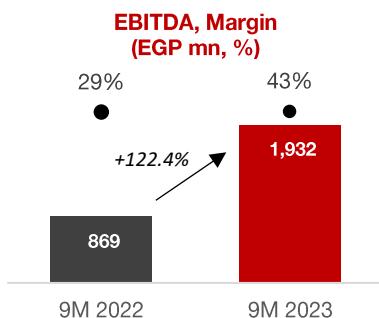
**Interest expense** recorded EGP 238.3 million in 9M 2023, up from EGP 224.0 million for 9M 2022. On a quarterly basis, interest expense recorded EGP 85.3 million in Q3 2023, up from EGP 76.7 million in the same quarter last year. The increase in Madinet Masr's interest expense reflects interest rates hikes.



### EBITDA

Madinet Masr booked an **EBITDA** of EGP 1.9 billion for 9M 2023, increasing 122.4% y-o-y from EGP 868.7 million in 9M 2022. The associated EBITDA margin was 43.5% in 9M 2023 compared to 28.9% one year previously due to the increase in the share of new sales with higher profit margins in the Company's revenue mix for 9M 2023.

In Q3 2023, Madinet Masr recorded an EBITDA of EGP 1.1 billion, up by 127.8% y-o-y, yielding a margin of 47.2% versus 38.4% in Q3 2022.



### Net Profit

**Net profit** reached EGP 1.4 billion for 9M 2023, expanding a remarkable 149.2% y-o-y compared to EGP 545.0 million in 9M 2022. Bottom-line growth for the period reflects increases in gross profit, operating cost and income tax, other operating income as well as financing revenue. The net profit margin (NPM) recorded 30.6% for 9M 2023, against 18.2% in 9M 2022. The increase in the Company's NPM was supported by an increase in gross profit margin for the quarter.

Madinet Masr recorded a net profit of EGP 773.2 million for Q3 2023, up by 151.0% y-o-y. The Company's NPM booked 34.5% for the quarter, up from 25.4% in Q3 2022.



## Balance Sheet

### Cash & Cash Equivalents

On the balance sheet front, Madinet Masr held **cash and cash equivalents** of EGP 1,759.5 million excluding customer maintenance deposits as of 30 September 2023, down 4.2% from EGP 1,836.8 million at the close of 2022, primarily due to the repayment of a syndicated loan.

### Debt

As of 30 September 2023, Madinet Masr had outstanding **debt** of EGP 2.2 billion, down 31.3% from the EGP 3.2 billion booked at year-end 2022, due to the full repayment of a syndicated loan. The Company's **debt/equity** ratio stood at 37.6% as of 30 September 2023, a decrease from the level of 66.2% posted at the close of 2022. **Net debt** came in at EGP 455.7 million as of 30 September 2023, down from EGP 1.4 billion at the close of 2022. Madinet Masr recorded a **net debt/EBITDA** ratio of 0.2x as of 30 September 2023, down from 1.2x as of 31 December 2022. The Company's strategy is to optimize efficient utilization of borrowing to support growth and manage financial risk.

### Notes Receivable

Madinet Masr held EGP 4.2 billion in net **notes receivable** at the close of 9M 2023, of which EGP 2.2 billion were short-term receivables, EGP 1.7 billion long-term receivables and EGP 267.3 million were due from customers. Total accounts and notes receivable as of 30 September 2023, including off-balance sheet PDCs for undelivered units amounted to EGP 24.9 billion, up 75% from EGP 14.2 billion as of 31 December 2022. The Company closed an EGP 805 million securitization transaction during the first quarter of the year, bringing its cumulative gross securitized receivables to EGP 1.6 billion as of 30 September 2023. **Receivables to net debt** stood at 9.1x by the end of 9M 2023, up from the 2.8x recorded at year-end 2022.

### PP&E

**PP&E, fixed assets under construction, and property investments** booked EGP 61.9 million at the close of 9M 2023, up from the EGP 57.0 million booked at the close of 2022.

## Recent Corporate Developments

In January 2023, Madinet Masr introduced an investment opportunity in real estate known as “SAFE” (Secure Assets for Fixed Earnings), which allows “fractional property ownership” in real estate at attractive prices.

In February 2023, Madinet Masr signed a Memorandum of Understanding (MOU) with CONSTEC Construction and Design, a leading Egyptian construction company, to carry out construction work worth more than EGP 500 million for The Arena Mall and Cavana located in Sarai.

In March 2023, Madinet Masr successfully closed an EGP 805.5 million securitized bond issuance with EFG Hermes’ investment banking division. The transaction is part of a three-year EGP 3.0 billion securitization program which kicked off in early 2022 with an EGP 300 million bond sale.

In March 2023, Madinet Masr launched the second phase of Club Side in Taj City, recording EGP 1 billion in sales. With a total built-up area of 131,474 sqm, Club Side comprises five phases: four residential phases in addition to a sports club. The total investments for the two phases launched in Club Side are estimated at EGP 3.6 billion.

In March 2023, Madinet Masr launched the first phase of Rai in Sarai. Rai offers a diverse range of unit types and the first phase introduced S-villas ranging in size from 212-239 sqm and 160 sqm townhouses.

In March 2023, the Company rebranded from Madinet Nasr for Housing & Development to Madinet Masr, in line with its redefined growth-driven strategy to expand national and regionally. The new name represents the heritage, excellence and stability that have defined the Company’s past and will shape the next era of its growth.

In June 2023, Madinet Masr initiated its nationwide expansion strategy with the launch of Zahw in West Assiut. Zahw has a total area of 104 acres and encompasses more than 1,250 residential units. The first phase included 297 units of varying sizes on a total built-up area of 63,000 sqm.

In June 2023, the Company launched the first phase of Elan, its latest project in Sarai. Elan features over 2,800 diverse units including apartments, penthouses, lofts, and duplexes with a total built-up area of 347,043 sqm.

In July 2023, Madinet Masr signed a MOU with Misr Engineering Development Company (MEDCOM) to execute infrastructure work for several projects in Taj City with a total investment of EGP 1 billion.

In August 2023, the Company launched its new R&D arm “Madinet Masr Innovation Labs” to bring forth new innovative concepts to the real estate market. The Company’s first product “Touba” offers customers innovative solutions for purchasing and investing in real estate.

In September 2023, Madinet Masr signed a MOU with ASEC Automation, a subsidiary of Qalaa Holding, to develop the infrastructure and road network for Sarai’s Cavana project in New Cairo.

In September 2023, Madinet Masr launched its latest project in Taj City “Origami” a signature community by Minka featuring a diverse range of residential units spanning 434,284 sqm.

-- Ends --

## Income Statement

(EGP 000)	Q3 2023	Q3 2022	Change	9M 2023	9M 2022	Change
<b>Net Revenues</b>	<b>2,242,470.6</b>	<b>1,210,663.9</b>	<b>85.2%</b>	<b>4,442,028.7</b>	<b>3,001,371.6</b>	<b>48.0%</b>
Cost of Revenues	(737,718.1)	(527,163.5)	39.9%	(1,557,707.8)	(1,770,540.5)	-12.0%
<b>Gross Profit</b>	<b>1,504,752.4</b>	<b>683,500.4</b>	<b>120.2%</b>	<b>2,884,320.8</b>	<b>1,230,831.1</b>	<b>134.3%</b>
Less:						
Sales & Marketing Expense	(414,778.9)	(181,790.3)	128.2%	(887,832.0)	(395,477.8)	124.5%
General & Administrative Expenses	(47,687.9)	(36,301.6)	31.4%	(135,263.7)	(94,547.1)	43.1%
Other Operating Expenses	(14,590.7)	(11,020.0)	32.4%	(27,670.8)	(30,247.2)	-8.5%
Interest Expense	(85,315.2)	(76,694.1)	11.2%	(238,276.0)	(223,990.8)	6.4%
Provisions	(7,800.0)	(10,000.0)	-22.0%	(15,693.0)	(10,000.0)	56.9%
Add:						
Provisions No Longer Required	-	(15,000.0)	-100.0%	-	55,000.0	-100.0%
Reversal of Expected Credit Loss (Net)	-	-	-	-	-	-
Interest Income	40,127.3	37,172.4	7.9%	104,376.5	90,611.2	15.2%
Other Operating Income	30,099.4	24,086.9	25.0%	85,875.6	77,978.4	10.1%
<b>Operating Profit</b>	<b>1,004,806.4</b>	<b>413,953.7</b>	<b>142.7%</b>	<b>1,769,837.5</b>	<b>700,157.8</b>	<b>152.8%</b>
Income from Financial Assets Held at Fair Value (Other Comprehensive Income)	237.8	-	-	473.1	222.2	112.9%
Income from Financial Assets – Amortized Cost	-	-	-	41.7	40.3	3.5%
Other Expenses	(6,180.5)	(3,232.3)	91.2%	(14,746.5)	(7,978.1)	84.8%
<b>Net Profit Before Tax</b>	<b>998,863.7</b>	<b>410,721.4</b>	<b>143.2%</b>	<b>1,755,605.9</b>	<b>692,442.2</b>	<b>153.5%</b>
Income Tax	(271,542.6)	(121,526.4)	123.4%	(435,584.4)	(167,151.9)	160.6%
Deferred Tax	45,869.9	18,856.4	143.3%	37,876.0	19,682.4	92.4%
<b>Net Profit for the Period</b>	<b>773,191.0</b>	<b>308,051.3</b>	<b>151.0%</b>	<b>1,357,897.4</b>	<b>544,972.7</b>	<b>149.2%</b>

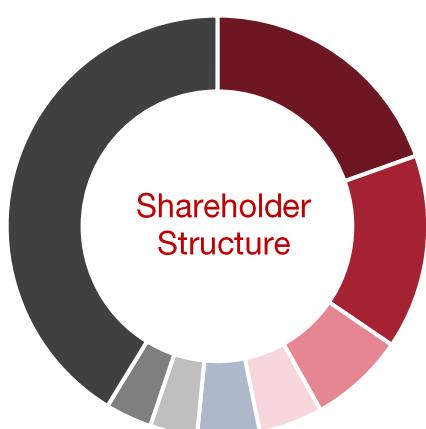
## Balance Sheet

(EGP 000)	30-Sep-23	31-Dec-22	Change
<b>Assets</b>			
<b>Noncurrent Assets</b>			
Fixed Assets (Net)	34,612.5	35,002.9	-1.1%
Right-of-Use Assets	77,156.7	97,597.5	-20.9%
Fixed Assets Under Construction	24,968.7	19,612.2	27.3%
Intangible Assets	6,823.4	3,749.6	82.0%
Due from Related Parties	511,846.6	-	-
Investments in Subsidiaries	280,462.7	78,957.3	2.6
Investments in Subsidiaries – Down payment		175,000.0	(1.0)
Financial Assets at Amortized Cost	122.0	122.0	0.0%
Financial Assets at Fair Value - Other Comprehensive Income	27,542.1	27,542.1	0.0%
Real Estate Investments	2,353.2	2,383.7	-1.3%
Long-Term Notes Receivable (Net)	1,719,898.9	1,759,337.4	-2.2%
Deferred Tax	65,855.5	27,979.5	135.4%
<b>Total Noncurrent Assets</b>	<b>2,751,642.1</b>	<b>2,227,284.1</b>	<b>23.5%</b>
<b>Current Assets</b>			
Materials Inventory	-	-	-
Lands and Real Estate Units under Construction	5,407,276.0	5,277,852.0	2.5%
Completed Real Estate Units	275,300.7	265,056.6	3.9%
Short-Term Notes Receivable (Net)	2,166,095.4	1,770,428.9	22.3%
Due from Customers (Net)	267,273.6	420,323.0	-36.4%
Due from Suppliers (Net)	372,696.1	241,888.7	54.1%
Debtors and Other Debit Balances	1,008,766.0	1,434,892.8	-29.7%
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	2,574.7	2,314.3	11.3%
Financial Assets at Amortized Cost - Treasury Bills	1,036,707.9	963,623.2	7.6%
Due from Related Parties	361,893.0	78,745.8	359.6%
Due from Management, Operations & Maintenance at Residential Developments	-	-	-
Cash & Cash Equivalents	720,210.8	870,893.2	-17.3%
<b>Total Current Assets</b>	<b>11,618,794.2</b>	<b>11,326,018.5</b>	<b>2.6%</b>
<b>Total Assets</b>	<b>14,370,436.3</b>	<b>13,553,302.6</b>	<b>6.0%</b>
<b>Liabilities &amp; Shareholders' Equity</b>			
<b>Shareholders' Equity</b>			
Issued and Paid-In Capital	2,135,000.0	2,100,000.0	1.7%
Legal Reserve	373,144.2	335,772.3	11.1%
Retained Earnings	1,934,062.3	1,664,460.0	16.2%
Net Profit for the Period	1,357,897.4	747,436.4	81.7%
Share Premium	71,400.0	-	-
Other Comprehensive Income	23,027.9	23,027.9	-
<b>Total Shareholders' Equity</b>	<b>5,894,531.8</b>	<b>4,870,696.7</b>	<b>21.0%</b>
<b>Noncurrent Liabilities</b>			
Long-Term Notes Payable (Net)	133,812.8	154,348.8	-13.3%
Long-Term Loans	1,082,054.5	1,201,559.7	-9.9%
Long-Term Liabilities – Land Development	138,067.0	299,954.0	-54.0%
Long-Term Lease Liabilities	49,529.9	72,382.9	-31.6%
<b>Total Noncurrent Liabilities</b>	<b>1,403,464.2</b>	<b>1,728,245.3</b>	<b>-18.8%</b>
<b>Current Liabilities</b>			
Advances from Customers for Undelivered Units	3,093,805.5	2,764,048.9	11.9%
Provisions	97,486.7	82,148.0	18.7%
Due to Related Parties	5,159.6	5,028.0	2.6%
Due to Suppliers	374,833.1	478,318.1	-21.6%
Completion of Infrastructure Liabilities	304,982.3	153,641.8	98.5%
Dividend Payable	157,500.0	-	-
Creditors and Other Credit Balances	1,215,164.7	962,328.8	26.3%
Due to Management, Operations & Maintenance at Residential Developments	5,642.3	7,507.4	-24.8%
Current Portion of Long-Term Debt	236,077.3	1,112,711.2	-78.8%
Short-Term Loans	700,000.0	741,032.2	-5.5%
Banks - Credit Facilities	197,054.2	171,129.8	15.1%
Short-Term Lease Liabilities	30,895.3	23,104.0	33.7%
Short-Term Liabilities – Land Development	193,687.5	208,806.6	-7.2%
Tax Authority	460,151.7	244,555.9	88.2%
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>7,072,440.2</b>	<b>6,954,360.7</b>	<b>1.7%</b>
<b>Total Liabilities</b>	<b>8,475,904.4</b>	<b>8,682,606.0</b>	<b>-2.4%</b>
<b>Total Liabilities and Shareholders' Equity</b>	<b>14,370,436.3</b>	<b>13,553,302.6</b>	<b>6.0%</b>

## About Madinet Masr

Since 1959, Madinet Masr has served the housing needs of millions of Egyptians. Initially founded to develop master projects for the Cairo district of Nasr City, home to three million residents, Madinet Masr has grown into a premier real estate developer and has become one of the country's most recognizable real estate brands. Madinet Masr was listed on the Egyptian Exchange in 1996, capitalizing on a long and successful track record of delivering world-class housing and infrastructure projects to broaden its exposure to various target segments of the Egyptian real estate market. Anchored in the Greater Cairo Area and with a growing presence in other regions of Egypt, the Company holds a land bank of over nine million square meters (sqm).

Madinet Masr had 22 active projects across three developments at the close of Q3 2023: Taj City, a 3.6 million sqm mixed use development positioned as a premier cultural destination, Sarai, a 5.5 million sqm mixed use development strategically located near Egypt's New Administrative Capital between Cairo and Suez, and Zahw, a 104-acre mixed use development strategically positioned in west of Assiut Governorate beside Assiut's airport and 15-minute away from its center. Zahw complements the contemporary real estate products in Upper Egypt and is Madinet Masr's first expansion project outside of Cairo Governorate.



BIG Investment Group Ltd (19.57%)
Holding Company for Construction & Development SAE (14.94%)
B Investment Holding SAE (7.35%)
National Organization for Social Insurance (4.90%)
Sallam Family (4.79%)
National Investment Bank (3.62%)
Olayan Saudi Holding Company (3.57%)
Other Investors & Free Float (41.26%)

### Investor Relations Contact

**Dena Habib**  
Tel +2 (02) 2400 6210  
[dhabib@madinetmasr.com](mailto:dhabib@madinetmasr.com)

**Salah Katamish**  
Tel +2 (02) 2400 6207  
[skatamish@madinetmasr.com](mailto:skatamish@madinetmasr.com)

**Investor Relations Department**  
Tel +2 (02) 2400 6210  
[investor.relations@madinetmasr.com](mailto:investor.relations@madinetmasr.com)

**Madinet Masr**  
4 Youssif Abbas Street, District 2  
Nasr City, Cairo, Egypt  
[www.madinetmasr.com](http://www.madinetmasr.com)

## Forward Looking Statements

The information, statements and opinions contained in this Presentation do not constitute a public offer under any applicable legislation or an offer to sell or solicitation of any offer to buy any securities or financial instruments or any advice or recommendation with respect to such securities or other financial instruments. Information in this Presentation relating to the price at which investments have been bought or sold in the past, or the yield on such investments, cannot be relied upon as a guide to the future performance of such investments.

This Presentation contains forward-looking statements. Such forward-looking statements contain known and unknown risks, uncertainties and other important factors, which may cause actual results, performance or achievements of Madinet Masr (the "Company") to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the Company's present and future business strategies and the environment in which the Company will operate in the future.

None of the future projections, expectations, estimates or prospects in this Presentation should be taken as forecasts or promises nor should they be taken as implying any indication, assurance or guarantee that the assumptions on which such future projections, expectations, estimates or prospects are based are accurate or exhaustive or, in the case of the assumptions, entirely covered in the Presentation. These forward-looking statements speak only as of the date they are made and,

subject to compliance with applicable law and regulation, the Company expressly disclaims any obligation or undertaking to disseminate any updates or revisions to any forward-looking statements contained in the Presentation to reflect actual results, changes in assumptions or changes in factors affecting those statements.

The information and opinions contained in this Presentation are provided as of the date of the Presentation, are based on general information gathered at such date and are subject to changes without notice. The Company relies on information obtained from sources believed to be reliable but does not guarantee its accuracy or completeness. Subject to compliance with applicable law and regulation, neither the Company, nor any of its respective agents, employees or advisers intends or has any duty or obligation to provide the recipient with access to any additional information, to amend, update or revise this Presentation or any information contained in the Presentation.

Certain financial information contained in this presentation has been extracted from the Company's unaudited management accounts and financial statements. The areas in which management accounts might differ from International Financial Reporting Standards and/or U.S. generally accepted accounting principles could be significant and you should consult your own professional advisors and/or conduct your own due diligence for complete and detailed understanding of such differences and any implications they might have on the relevant financial information contained in this presentation. Some numerical figures included in this Presentation have been subject to rounding adjustments. Accordingly, numerical figures shown as totals in certain tables might not be an arithmetic aggregation of the figures that preceded them.

تقرير النتائج المالية والتشغيلية  
أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣  
٩ نوفمبر ٢٠٢٣

## مدينت مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣

الشركة تتوجه في تحقيق نتائج قوية خلال فترة أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣ في ضوء ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية وصافي الربح بمعدل سنوي يتتجاوز الضعف، بفضل المشروعات الناجحة التي أطلقها الشركة مؤخراً وتنفيذ استراتيجية النمو الشاملة التي تتبناها

القاهرة، ٩ نوفمبر ٢٠٢٣ - أعلنت اليوم شركة مدينت مصر، وهي الشركة الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣)، حيث بلغت الإيرادات ٤,٤ مليارات جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من العام الجارى، وبلغ صافي الربح ١,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة. وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه، في حين ارتفع صافي الربح إلى ٧٧٣,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربح الثالث ٢٠٢٢	الربح الثالث ٢٠٢٣	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٢	تسعة أشهر ٢٠٢٣	التغير
الإيرادات	٢,٢٤٢,٥	١,٢١٠,٧	% ٨٥,٢	٤,٤٤٤٢,٠	٣,٠٠١,٤	% ٤٨,٠
مجمل الربح	١,٥٠٤,٨	٦٨٣,٥	% ١٢٠,٢	٢,٨٨٤,٣	١,٢٣٠,٨	% ١٣٤,٣
هامش مجمل الربح	٦٧١	٥٦,٥	% ٥٦,٥	١٠,٦+	٦٤,٩	% ٤١,٠
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	١,٠٥٨,٥	٤٦٤,٧	% ١٢٧,٨	١,٩٣١,٦	٨٦٨,٧	% ١٢٢,٤
هامش أرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٤٧,٢	٣٨,٤	% ٤٣,٥	٨,٨+	٢٨,٩	% ٢٨,٩
صافي الربح	٧٧٣,٢	٣٠٨,١	% ١٥١,٠	١,٣٥٧,٩	٥٤٥,٠	% ١٤٩,٢
هامش صافي الربح	٣٤,٥	٢٥,٤	% ٩,١+	٣٠,٦	١٨,٢	% ١٢,٤

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربح الثالث ٢٠٢٣	الربح الثالث ٢٠٢٢	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٢	تسعة أشهر ٢٠٢٣	التغير
المبيعات التعاقدية (مليون جنيه)	٩,٥٥٨,٧	٣,٢٦٨,٦	% ١٩٢,٤	١٤,٨٥٦,٩	٦,٦٩٦,٢	% ١٢١,٩
الوحدات المباعة	١,٥٣٠	١,١٠١	% ٣٩,٠	٢,٥٨٥	٢,٢٥٣	% ١٤,٧
وحدات تم تسليمها	٣١٤	٢٨١	% ١١,٧	٧٩٢	١,١١٣	% ٢٨,٨
محفظة الأراضي (مليون متر مربع)	٩,٦	٩,٦	-	٩,٦	٩,٦	-

### أبرز المؤشرات الرئيسية

- تسجيل مبيعات تعاقدية قياسية بقيمة ١٤,٩ مليار جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ١٢١,٩ %، بفضل إطلاق مشروعات جديدة وارتفاع معدل مبيعات الوحدات. ونجحت شركتي مناك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري، اللتان استحوذت عليهما مدينت مصر مؤخراً، في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٢,٢ مليار جنيه، علماً بأن قيمة هذه المبيعات لم تدرج في القوائم المجمعة لشركة مدينت مصر، وهو ما أثمر عن ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية إلى ١٧,١ مليار جنيه. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفردًا، بلغت المبيعات التعاقدية ٩,٦ مليار جنيه، وهو نمو سنوي كبير بمعدل ١٩٢,٤ %.
- تسليم ٧٩٢ وحدة خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو تراجع سنوي بمعدل ٢٨,٨ %، نظراً لزيادة عدد الوحدات الجاهزة للتسليم. وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفردًا، نجحت الشركة في تسليم ٣١٤ وحدة، وهو نمو سنوي بمعدل ١١,٧ %.
- ارتفاع الإيرادات بمعدل سنوي ٤٨,٠ % لتسجل ٤,٤ مليارات جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من العام الجارى، وهو ما أثمر عن ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة. وارتفعت الإيرادات إلى ٢,٢ مليار جنيه تقريباً خلال الربع الثالث من العام الجارى، وهو نمو سنوي بمعدل ٨٥,٢ %.
- ارتفاع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٣٤,٣ % إلى ١,٤ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مصحوباً بارتفاع هامش مجمل الربح ليسجل ٦٤,٩ % مقابل ٤١,٠ % خلال نفس الفترة من العام السابق. يأتي ذلك بفضل ارتفاع الإيرادات من مبيعات الوحدات الجديدة ذات هامش الأرباح المرتفعة، مقارنةً ب الإيرادات تسليم الوحدات ذات هامش الأرباح الأقل نسبياً. كما ارتفع مجمل الربح إلى ١,٥ مليار جنيه خلال الربع الثالث من العام الجارى، وهو نمو سنوي بنسبة ١٢٠,٢ %. وصاحب ذلك تسجيل هامش مجمل ربح ٦٧,١ % خلال نفس الفترة من العام السابق.
- ارتفاع الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٢,٤ % إلى ١,٩ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مصحوباً بنمو هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ليسجل ٤٣,٥ %، مقابل ٢٨,٩ % خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثالث من العام منفردًا، ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٧,٨ % لتصل إلى ١,١ مليار جنيه تقريباً، مصحوبةً بارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٧,٢ % خلال نفس الفترة من العام السابق.

- ارتفاع صافي الربح بمعدل سنوي ١٤٩,٢٪ ليصل ١,٤ مليار جنيه تقريرياً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، وصاحب ذلك ارتفاع هامش صافي الربح إلى ٦,٣٠٪ مقابل ١٨,٢٪ خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثالث من العام الجارى منفرداً، بلغ صافي الربح ٢٧٣,٢ مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٥١,٠٪، مصحوباً بارتفاع بهامش صافي الربح إلى ٣٤,٥٪ مقابل ٢٥,٤٪ خلال نفس الفترة من العام الماضى.
- بلغ صافي الاقتراض ٤٥٥,٧ مليون جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وهو انخفاض سنوي بنسبة ٢,٦٪، وهو ما يعكس استراتيجية الشركة الهدافه إلى التوظيف الأمثل للاقتراض في دعم النمو وإدارة المخاطر المالية. وانخفضت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٢٠,٠٪ مرة خلال نفس الفترة، مقابل ١,٢٪ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٤,٢ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ بزيادة ١,٥٪ مقارنة برصيد أوراق القبض المسجل بنهاية عام ٢٠٢٢. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض ٩,١٪ مرة خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، صعوداً من ٢,٨٪ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢. وبلغت إجمالي أرصدة القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٢٤,٩ مليون جنيه، وهي زيادة بنسبة ٧٥٪ مقابل ١٤,٢ مليون جنيه بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢.
- بلغت الم Hutchs من العمالة ٣,٧ مليار جنيه بنهاية أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٤,٢٪، وخلال الربع الثالث من العام منفرداً، بلغت الم Hutchs النقديّة ١,٨ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٧٨,٩٪ مقابل نفس الفترة من العام السابق.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٥ مليار جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس زيادة الاستثمارات في المشروعات الجارية للشركة وفي مقدمتها المشروعات الجارية في تاج سيني. وبلغ إجمال عقود الإنشاءات الجديدة ٣,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣، بلغت قيمة بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٥٩٦,٦ مليون جنيه، مقابل ٥٤٢,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

#### تعليق الإدارة

ونحن على مشارف انتهاء عام ٢٠٢٣، أود أن أعرب عن اعتزازي بالأداء الذي تحققه شركة مدينة مصر منذ بداية العام، والذي أثمر عن تسجيلها نتائج مالية وتشغيلية قوية خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مع المضي قدماً في تنفيذ استراتيجية النمو الجديدة التي تتبناها.

فقد تمكنت مدينة مصر من مواصلة النجاحات التي تتحققها منذ مطلع العام الجارى؛ بفضل التزامها المتجدد بطرح مشروعات عالية الجودة تتسم الابتكار ومساهمتها في النمو، مدعومة بتفاني إخلاص فريق العمل، ورؤيتها الاستراتيجية القوية. وفي ضوء ذلك، نجحت الشركة في مضاعفة المبيعات التعاقدية لتسجل ١٤,٩ مليار جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، بالإضافة إلى نجاح شركتي منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري في تسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة ٢,٢ مليار جنيه، مما ساهم في تحقيق نتائج استثنائية تتجاوز أهدافنا المخططة. وقد أدى ذلك إلى تنمية الإيرادات بمعدل سنوي ٤٨٪ لتبليغ ٤,٤ مليار جنيه خلال أول تسعه أشهر من العام الجارى، مع ارتفاع صافي الربح بمعدل يتجاوز الصحف لتسجل ١,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة.

وانطلاقاً من حرصنا على الابتكار والحفاظ على مكانتنا في طليعة سوق التطوير العقاري المصري؛ قمنا بإطلاق منصة "مدينة مصر انوفيشن لايبس" ذراع الشركة الجديد للبحث والتطوير والابتكار من أجل تحقيق رؤية الشركة الهدافه إلى تبني أحدث الحلول الرقمية في مجال التطوير العقاري. كما طرحت الشركة منصة "طوبه" التي تقدم فكرة جديدة أحدث طفرة في مجال الشراء والاستثمار العقاري في مصر، وهي شهادة على مساعي الشركة المستمرة للاستفادة من الأدوات الرقمية وتلبية احتياجات وطموحات عملائها.

واستشرافاً للمستقبل، نتطلع إلى اختتام هذا العام بنتائج مالية وتشغيلية قوية من خلال افتتاح المزيد من فرص النمو المحتملة، وكلنا ثقة في قدرتنا على مواجهة وتجاوز التحديات والعقبات المختلفة، وتعظيم الاستفادة من الأسس المتبعة التي يحظى بها سوق التطوير العقاري في مصر.

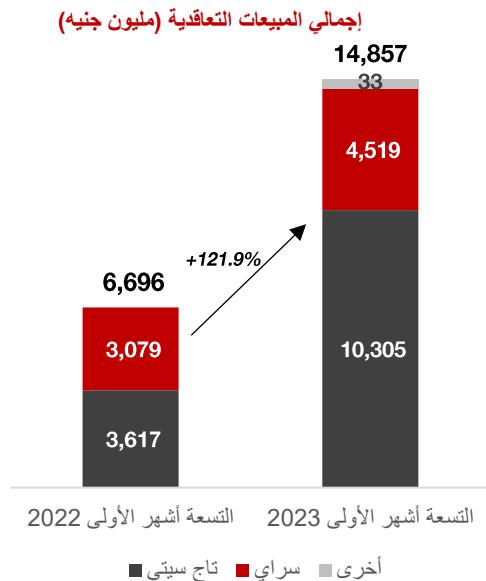
**عبد الله سلام**  
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

<sup>١</sup> تم احتساب نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك خلال أول تسعه أشهر من ٢٠٢٣ وفق حساب القيمة السنوية للأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك البالغة ٢,٦ مليار جنيه مصرى.

## الأداء التشغيلي

### إجمالي المبيعات التعاقدية

نجحت الشركة في تحقيق أداء تشغيلي قوي خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، حيث سجلت إجمالي مبيعات تعاقدية بقيمة ١٤,٩ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٢١,٩٪، مقابل ٦,٧ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من العام السابق. مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع تاج سيتي ٦٩,٤٪ تقريباً، منها (ما يعادل ١٠,٣ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة. في حين مثلت المبيعات التعاقدية بمشروع سراي ٤,٣٪ من إجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة (ما يعادل ٤,٥ مليار جنيه تقريباً)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية على طريق القاهرة السويس.



بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٢,٥٨٥ وحدة خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو ارتفاع سنوي بمعدل ١٤,٧٪، مقابل ٢,٢٥٣ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. فقد تمكنت الشركة من بيع ١,٧٣٩ وحدة في مشروع تاج سيتي خلال أول تسعه أشهر من العام الجاري مقابل ١,٠٣٢ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بالإضافة إلى بيع ٨٣٤ وحدة بمشروع سراي، مقابل ١,٢٢١ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، فضلاً عن بيع ١٢ وحدة في المشروعات الأخرى. وقد شهدت الفترة مواصلة الشركة تنفيذ استراتيجية التوسيع التي تتبعها من خلال إطلاق مراحل جديدة في مشاريعها القائمة. كما قامت الشركة خلال شهر يناير الماضي بإطلاق المرحلة الأولى من مشروع راي داخل سراي، والذي يتكون من قيارات مستقلة على نموذج (S) ووحدات تاون هاوس. وعقب ذلك، أطلقت الشركة مشروع Elan متعدد الاستخدامات على مساحة ٣٥٦ ألف متر مربع في شهر مايو. وخلال شهر يونيو، أطلقت الشركة المرحلة الثالثة من مشروع "كلوب سايد" في "تاج سيتي"، التي تمت على مساحة ١٣١,٥ متر مربع، ويشتمل المشروع وحدات تتبع بين وحدات نموذج "Lofts" وشقق سكنية، ووحدات دوبلكس، فضلاً عن إطلاق مشروع "زهو" في غرب محافظة أسيوط، وهو مشروعها الأول خارج شرق القاهرة. وفي شهر سبتمبر، أطلقت الشركة مشروع "أوريجامي" في تاج سيتي، وهو أحد المجتمعات العمرانية المميزة المقدمة من شركة منك، حيث يضم مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية، ويمتد على مساحة ٤٣٤,٢٨٤ متر مربع. وحتى ٣٠ سبتمبر من عام ٢٠٢٣، بلغت مبيعات مدينة مصر في المشروعات التي تم إطلاقها حتى ١٠,٣ مليار جنيه.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفرداً، بلغت المبيعات التعاقدية ٦,٩ مليار جنيه تقريباً، وهو نمو سنوي بنسبة ١٩٢,٤٪، مقابل ٣,٣ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من العام السابق، حيث ساهمت المبيعات في مشروع "تاج سيتي" بنسبة ٧٢,٤٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثالث من العام الجاري (ما يعادل ٦,٩ مليار جنيه تقريباً). في حين مثلت مبيعات مشروع "سراي" ٢٧,٣٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة (ما يعادل ٢,٦ مليار جنيه تقريباً)، كما مثلت مبيعات المشروعات الأخرى النسبة المتبقية وهي ٣٪ (ما يعادل ٢٨,٣ مليون جنيه). وقد بلغ إجمالي عدد الوحدات المباعة ١٥٣٠ وحدة سكنية خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣، بزيادة سنوية ٣٩,٠٪، حيث نجحت الشركة في بيع ١,٠٣٣ وحدة في مشروع "تاج سيتي" خلال الربع الثالث من العام، مقابل ٥١٠ وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين تمكنت الشركة من بيع ٤٨٩ وحدة في مشروع "سراي" خلال الربع الثالث من العام، مقابل ٥٩١ وحدة سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين تم بيع ٨ وحدات في المشروعات الأخرى.

### المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ٤٢,٠٪ لتسجل ٣,٧ مليار جنيه تقريرياً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٦,٦ مليار جنيه تقريرياً خلال نفس الفترة من العام السابق. كما انخفضت معدلات تأخر السداد إلى ٢,٠٪ خلال التسعه الأشهر الأولى من عام ٢٠٢٣ مقابل ٣,٨٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو ما يعكس جهود الإدارة لتعظيم القيمة من محفظة مشروعات الشركة ومعالجة حالات تعرّض السداد.

وعلى صعيد الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١,٨ مليار جنيه تقريرياً، وهو نمو سنوي بمعدل ٩٪، مقابل ٩٨٩,٦ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في حين بلغت معدلات تأخر السداد ١,٨٪ خلال الربع الثالث من العام الجاري، مقابل ٣,٦٪ خلال الربع الثالث من ٢٠٢٢.

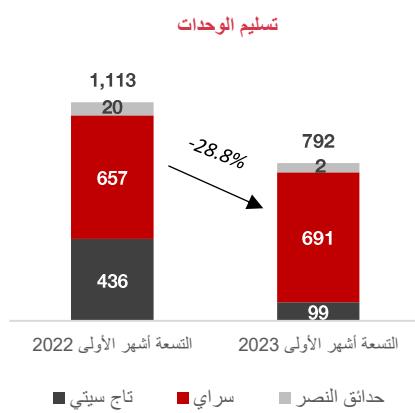
### إلغاء التعاقدات

انخفضت قيمة إلغاء التعاقدات بشكل ملحوظ لتسجل ٦٣٥,٣ مليون جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة العام السابق، وذلك على خلفية الظروف الاقتصادية الراهنة. كما بلغ معدل إلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٤,٣٪ خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، انخفاضاً من ٤,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، علمًا بأن المعدل الحالي لإلغاء الحجوزات بلغ أقل من مستوياته الطبيعية الذي يتراوح بين ١٠ و ١٥٪.

وخلال الربع الثالث منفرداً من عام ٢٠٢٣، بلغت قيمة إلغاء التعاقدات ٩٢٦٨,٩ مليون جنيه، بانخفاض سنوي ٤٩,٣٪، مقابل ١٥٣٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. في حين انخفضت نسبة إلغاء الحجوزات إلى إجمالي المبيعات التعاقدية ٢,٨٪ خلال الربع الثالث من العام الجاري، مقابل ١٦,٢٪ خلال الربع الثالث من ٢٠٢٢.

### تسليم الوحدات

نجحت شركة مدينة مصر في تسليم ٧٩٢ وحدة في مختلف مشاريعها خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، بانخفاض سنوي قدره ٢٨,٨٪، مقابل ١,١١٣ وحدة تم تسليمها خلال أول تسعه أشهر من العام السابق، على خلفية ارتفاع مخزون الوحدات الجاهزة للتسليم خلال عام ٢٠٢٢. وقد بلغت الوحدات السكنية التي سلمتها الشركة في مشروع "سراي" ٦٩١ وحدة خلال أول تسعه أشهر من العام الجاري، مقابل ٦٥٧ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و ٩٩ وحدة سكنية في مشروع "تاج سينتي"، مقابل ٤٣٦ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، ووحدتين في مشروع حدائق النصر للإسكان المتوسط، مقابل ٢٠ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢.



وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفرداً، تمكن الشركة من تسليم ٣١٤ وحدة سكنية خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣، بارتفاع سنوي قدره ١١,٧٪، مقابل ٢٨١ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. كما قامت الشركة بتسليم ٣٤ وحدة سكنية في مشروع "تاج سينتي" خلال الربع الثالث، مقابل ٧٧ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، و ٢٨٠ وحدة سكنية في مشروع "سراي"، مقابل ١٩٨ وحدة خلال نفس الفترة من ٢٠٢٢، في حين لم تقم الشركة بتسليم أي وحدات في مشروع حدائق النصر، مقابل تسليم ٦ وحدات سكنية خلال نفس الفترة من العام السابق.

### النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات رأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ١,٥ مليار جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة العام السابق. في حين بلغت استثمارات الشركة في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية في مشروع تاج سينتي خلال أول تسعه أشهر من العام الجاري ٩١٣,٧ مليون جنيه، مقابل ٦٣٦,٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ٤١٠,٩ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ٤٣٤,٤ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. أما في مشروعات الشركة الأخرى، فقد بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية ١٩٧,٥ مليون جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، صعوداً من ٧٠,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. بلغت قيمة عقود الإنشاءات الجديدة ٣,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٥٩٦,٦ مليون جنيه مقابل ٤٢,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثالث من العام، بلغت النفقات الرأسمالية ٣٦٨,٠ مليون جنيه في مشروع تاج سينتي، مقابل ٣٦٣,٢ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ١٠٥,٩ مليون جنيه في مشروع سراي، مقابل ١٥٨,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، و ١٢٢,٧ مليون جنيه مصرى في مشروعات أخرى مقابل ٢٠,٧ مليون جنيه، خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد ساهم إطلاق مشروع "زهو" في ارتفاع النفقات الرأسمالية خلال الربع الثالث من العام الجاري.

### محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ٩,٦ مليون متر مربع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وتتميز محفظة أراضي الشركة بموقع استراتيجية بالقاهرة الكبرى (مشروع تاج سيني وسراي). وتتفرد محفظة أراضي الشركة بمقومات تنافسية باعتبارها أراضي مملوكة بنظام التملك الحر. ويمثل مشروع تاج سيني ٣٧,٩٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، في حين يمثل مشروع سراي ٥٧,٥٪، ومشروع زهو أسيوط ٦,٤٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة خلال نفس الفترة.

وتشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها بمشروع تاج سيني حوالي ٦٧٢,٦٪ من مساحة أراضي المشروع كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢٣، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها ٤,٧٪ و٦٪ و٢٢,٦٪، على التوالي من إجمالي مساحة المشروع.

وفي مشروع سراي، بلغت نسبة الأراضي قيد التطوير حوالي ٤٥,١٪ من إجمالي مساحة المشروع بنهاية أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ١٤,٧٪ و٤٠,٢٪، على التوالي.

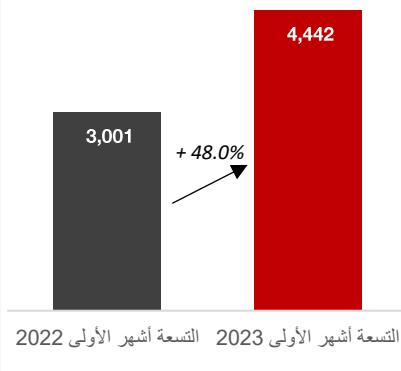
تمتلك الشركة محفظة أراضي جديدة تزيد مساحتها عن ٤٣٧ ألف متر مربع في محافظة أسيوط في صعيد مصر. وقد انطلقت الشركة في تطوير تلك الأرضي خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مما يعكس تركيز الشركة لجهودها الرامية إلى تعزيز توسعاتها خارج القاهرة الكبرى.

الأداء المالي  
قائمة الدخل

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٤,٤ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، وهو نمو سنوي بمعدل ٤٨,٠٪ مقابل ٣ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بفضل الارتفاع القوي لإجمالي المبيعات التعاقدية خلال الفترة.

الإيرادات (مليون جنيه)

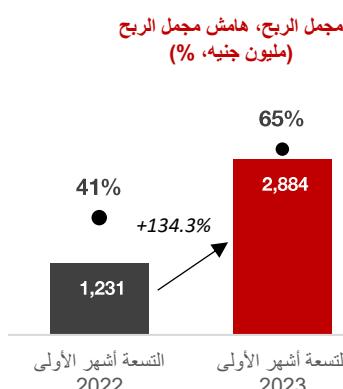


بلغت الإيرادات من تسليم الوحدات ١,١ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من العام، وهو تراجع سنوي بمعدل ٣٥,٦٪، في حين ارتفعت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٨٩,٩٪ إلى ٣,١ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣. وفي الوقت نفسه، مثلت إيرادات تسليم الوحدات ١,١٪ من إجمالي المبيعات البالغة ٢,٤ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣ (قبل احتساب الإلغاءات وبيع الأراضي وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات)، بينما مثلت إيرادات المبيعات الجديدة ٧٣,٩٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة. من جانب آخر، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٢١,٨ مليار جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات المدرجة ضمن قائمة المبيعات التي لم يتم تسليمها بعد.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، بلغت الإيرادات ٢,٢ مليار جنيه تقريباً، وهو نمو سنوي بمعدل ٨٥,٢٪. وقد مثلت إيرادات من تسليم الوحدات ١٨,٣٪ من إجمالي المبيعات خلال الربع الثالث من العام الجاري، بينما ساهمت إيرادات المبيعات الجديدة بنسبة ٨١,٧٪ من إجمالي المبيعات خلال نفس الفترة.

مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٣٤,٣٪ إلى ٢,٩ مليار تقريباً جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١,٢ مليار جنيه تقريباً خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك في ضوء الإيرادات القوية التي حققتها الشركة خلال الفترة. كما ارتفع هامش مجمل الربح إلى ٦٤,٩٪ خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٤١,٠٪ خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، بفضل نمو الإيرادات من المبيعات الجديدة التي تتسم بهامش ربحيتها المرتفعة، مقارنة بإيرادات تسليم الوحدات ذات هامش الربحية الأقل.



وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفع مجمل الربح بمعدل سنوي ١٢٠,٢٪ ليسجل ١,٥ مليار جنيه تقريباً، مصحوباً بارتفاع هامش مجمل الربح إلى ٦٧,١٪، مقابل ٥٦,٥٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

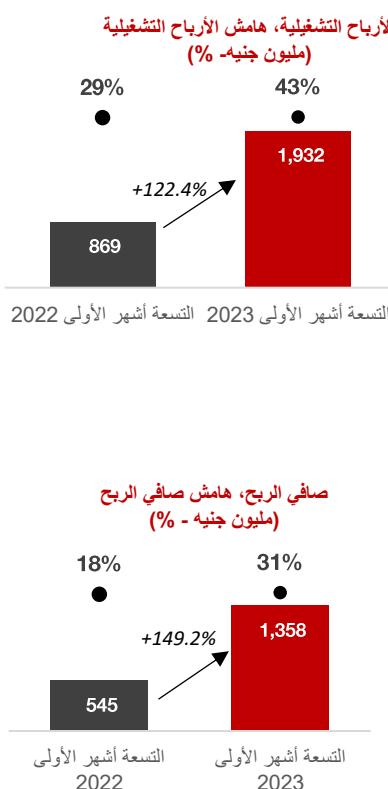
المصروفات البيعية العمومية والإدارية

بلغت المصروفات البيعية العمومية والإدارية ١,٠ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، بزيادة سنوية تسببتها ٠,٨٪ مقابل ٤٩٠,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وذلك على خلفية ارتفاع إجمالي المبيعات التعاقدية بنسبة ١٢١,٩٪ خلال الفترة. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٢٣,٠٪ خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، صعوداً من ١٦,٣٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفعت المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى ٤٦٢,٥ مليون جنيه، بزيادة سنوية ١١٢,١٪. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ٦٪ خلال الربع الثالث من العام الجاري، صعوداً من ٠٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

مصروفات الفوائد

سجلت مصروفات الفوائد ٢٣٨,٣ مليون جنيه خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، صعوداً من ٢٢٤,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وخلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفعت مصروفات الفوائد إلى ٨٥,٣ مليون جنيه، مقابل ٧٦,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة.



### الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٢,٤٪ لتسجل ١,٩ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٨٦٨,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٣,٥٪ مقابل ٢٨,٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق بسبب ارتفاع مساهمة إيرادات المبيعات الجديدة ذات هامش الأرباح المرتفعة في إجمالي إيرادات الشركة خلال الفترة.

وخلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفعت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ١٢٧,٨٪ لتبلغ ١,١ مليار جنيه، وصاحب ذلك ارتفاع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى ٤٧,٢٪ مقابل ٣٨,٤٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

### صافي الربح

ارتفع صافي الربح نمواً ملحوظاً بمعدل سنوي ١٤٩,٢٪ ليسجل ١,٤ مليار جنيه تقريباً خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٥٤٥,٠ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويعكس ذلك النمو القوي لمجمل الربح وتحسين التكاليف التشغيلية وضرائب الدخل، فضلاً عن نمو الإيرادات التمويلية. وارتفع هامش صافي الربح إلى ٣٠,٣٪ خلال أول تسعه أشهر من عام ٢٠٢٣، مقابل ١٨,٢٪ خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٢، مدعوماً بنمواً هاماً مجمل الربح خلال الفترة.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ منفرداً، ارتفع صافي الربح بمعدل سنوي ١٥١,٠٪ إلى ٧٧٣,٢ مليون جنيه، مصحوباً بارتفاع هامش صافي الربح إلى ٣٤,٥٪ مقابل ٢٥,٤٪ خلال الربع الثالث من العام السابق.

## قائمة المركز المالي

### النقدية وما في حكمها

بلغت قيمة النقدية وما في حكمها (باستثناء ودائع مصروفات الصيانة) ١,٧٥٩,٥ مليون جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وهو تراجع بمعدل ٤,٤٪ مقابل ١,٨٣٦,٨ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى سداد قرض مشترك.

### الدين

انخفض إجمالي الدين المستحق بنسبة ٣١,٣٪ ليسجل ٢,٢ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، مقابل ٣,٢ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بفضل السداد الكامل للقرض المشترك. من ناحية أخرى بلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٣٧,٦٪ بنهاية سبتمبر ٢٠٢٣، انخفضاً من ٦٦,٢٪ بنهاية ديسمبر ٢٠٢٢. وبلغ صافي الاقتراض ٤٥٥,٧ مليون جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، انخفضاً من ١,٤ مليار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وسجلت نسبة صافي الاقتراض إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٠,٢٪ مرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، انخفضاً من ١,٢٪ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتتبني الشركة استراتيجية مدرّسة بعناية فائقة للاستخدام الأمثل للاقتراض بما يسهم في دعم خطط النمو وإدارة المخاطر المالية ذات الصلة.

### أوراق القبض

بلغت أرصدة أوراق القبض ٤,٢ مليار جنيه بنهاية سبتمبر من ٢٠٢٣، منها ٢,٢ مليار جنيه رصيد أوراق القبض قصيرة الأجل، و١,٧ مليار جنيه رصيد أوراق قبض طويلة الأجل، و٣,٣٧٣ مليون جنيه الرصيد المستحق من العملاء. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متنبّنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها) ٢٤,٩ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، وهي زيادة بنسبة ٧٥٪ مقابل ١٤,٢ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. من ناحية أخرى، نجحت الشركة في إتمام صفقة توريق بقيمة ٨٠٥ مليون جنيه خلال الربع الأول من العام، ليصل بذلك إجمالي حصيلة صفقات التوريق ١,٦ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وبلغت نسبة أوراق القبض إلى صافي الاقتراض الدين ٩,١٪ بنهاية شهر سبتمبر من عام ٢٠٢٣، مقابل ٢,٨٪ مرة بنهاية عام ٢٠٢٢.

### عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة الأصول الثابتة والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٦١,٩ مليون جنيه بنهاية شهر سبتمبر من ٢٠٢٣، صعوداً من ٥٧,٠ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٢.

### أبرز التطورات خلال التسعة أشهر من عام ٢٠٢٣

خلال شهر يناير من عام ٢٠٢٣، قامت شركة مدينة مصر بطلاق برنامج "Safe" للاستثمار العقاري، والذي يتيح فرصة الاستثمار في الأصول الآمنة ذات العائد الثابت، كما يقدم البرنامج طريقة جديدة للاستثمار العقاري عبر اقتناه العقار من خلال مفهوم الملكية الجزئية مقابل أسعار جذابة. وفي شهر فبراير من نفس العام، نجحت الشركة في توقيع مذكرة تفاهم مع شركة كوسنتك، وهي شركة مساهمة مصرية رائدة في أنشطة التصميم والبناء، وذلك لتنفيذ الأخيرة لأعمال إنشائية بقيمة ٥٠٠ مليون جنيه في أريانا مول وكافانا في مشروع سراي.

وفي شهر مارس الماضي، تمكّنت الشركة من إتمام الإصدار الثاني بقيمة ٨٠٥,٥ مليون جنيه ضمن برنامج إصدار سندات التوريق بالتعاون مع قطاع الترويج وتغطية الاكتتاب التابع للمجموعة المالية هيرميس. يأتي الإصدار ضمن برنامج إصدار سندات توريق بقيمة ٣ مليار جنيه، تم الإعلان عنه في بداية عام ٢٠٢٢، في حين بلغت قيمة الإصدار الأول ٣٠٠ مليون جنيه.

وفي نفس الشهر أيضًا، قامت الشركة بطلاق المرحلة الثانية من مشروع كلوب سايد في تاج سيني، حيث حققت مبيعات وصلت قيمتها إلى مليار جنيه، كما وصلت مساحة البناء بالمشروع ٤٧٤,٤٣١ متر مربع. ويكون المشروع من خمس مراحل (أربع مراحل سكنية، بالإضافة إلى نادي رياضي)، وتبلغ القيمة الإجمالية للاستثمارات في المرحلتين اللذين تم إطلاقهما في "كلوب سايد" حوالي ٦,٣ مليار جنيه.

بالتزامن مع ذلك، قامت الشركة في نفس الشهر بالانتهاء من المرحلة الأولى من مشروع "رأي" في سراي، والذي يتكون من قيلات مستقلة (S) تتراوح مساحتها بين ٢١٢-٢٣٩ متر مربع، ووحدات تاون هاوس تصل مساحتها إلى ١٦٠ متر مربع.

وقد شهد شهر مارس أيضًا قيام الشركة بتحفيز علامتها التجارية من "مدينة نصر للإسكان والتعهير" إلى "مدينة مصر"، لتعكس العلامة الجديدة استراتيجية النمو التي تتبعها الشركة، والهادفة إلى التوسيع بأعمالها وأنشطتها على الساحتين المحلية والإقليمية. ويجسد الاسم الجديد التاريخي للشركة وسجلها الحافل بالتميز فضلًا عن مكانتها الرائدة في السوق وسعيها الدائم نحو استكشاف آفاق النمو.

وفي شهر يونيو من عام ٢٠٢٣، بدأت الشركة تنفيذ استراتيجيتها التوسعية في جميع أنحاء الجمهورية من خلال إطلاق مشروع "زهو" بموقع استراتيجي متميز في غرب محافظة أسيوط، والذي يمتد على مساحة ٤٠ فدان ويشمل ١٢٥٠ وحدة سكنية، في حين تشمل المرحلة الأولى من المشروع إقامة ٢٩٧ وحدة سكنية بمساحات مختلفة على مساحة ٦٣٠٠ متر مربع.

وفي نفس الشهر أيضًا، أطلقت الشركة المرحلة الأولى من مشروع "Elan"، وهو أحدث مشروعاتها في "سراي"، والذي يشمل ٢٨٠٠ وحدة سكنية مختلفة تشمل الشقق السكنية ووحدات البتناوس والوحدات العلوية "Lofts" ووحدات الدوبلكس على مساحة إجمالية تبلغ ٤٣,٠٤٧ متر مربع.

وفي شهر يوليو من نفس العام، وقعت مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة مصر للتنمية الهندسية (ميدكوم) لتنفيذ أعمال البنية التحتية لعدد من المشروعات في تاج سيني بإجمالي استثمارات مليار جنيه.

وفي شهر أغسطس من ٢٠٢٣، أطلقت الشركة منصة "مدينة مصر إنوفيشن لايس"، ذراعها الجديد للبحث والتطوير والابتكار، بهدف طرح منتجات عقارية ابتكارية جديدة في السوق، علماً بأن الشركة تسعى من خلال أحدث منصاتها "طوبة" إلى تقديم حلول رقمية ابتكارية للعملاء لمساعدتهم في الشراء والاستثمار في القطاع العقاري.

وخلال شهر سبتمبر، وقعت شركة مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة أسيك للتحكم الآلي – إحدى شركات القلعة القابضة، لتشييد البنية التحتية وشبكة الطرق لمشروع كافانا في سراي بالقاهرة الجديدة.

وفي نفس الشهر أيضًا، أعلنت شركة مدينة مصر عن إطلاق "أوريجمي" وهو أحدث مشروعاتها في تاج سيني بالقاهرة الجديدة من خلال شركتها التابعة "منك"، حيث يتضمن المشروع وحدات سكنية متنوعة ويتم على مساحة ٤٣٤,٢٨٤ ألف متر مربع.

--نهاية البيان--

**قائمة الدخل**

مليون جنيه	٢٠٢٣	الربع الثالث	٢٠٢٢	التغير	٢٠٢٢	الربع الثالث	٢٠٢٣	التغير	٢٠٢٢	الربع الثالث	٢٠٢٣	التغير	٢٠٢٢	الربع الثالث	٢٠٢٣	التغير	٢٠٢٢	الربع الثالث	٢٠٢٣	التغير	
صافي إيرادات النشاط	٢,٢٤٢,٤٧٠,٦		١,٢١٠,٦٦٣,٩	% ٨٥,٢	٤,٤٤٢,٠٢٨,٧	٣,٠٠١,٣٧١,٦	% ٤٨,٠		٣,٠٠١,٣٧١,٦		٤,٤٤٢,٠٢٨,٧	% ٨٥,٢	١,٢١٠,٦٦٣,٩		٢,٢٤٢,٤٧٠,٦		صافي إيرادات النشاط				
تكلفة إيرادات النشاط	(٧٣٧,٧١٨,١)		(٥٢٧,١٦٣,٥)	% ٣٩,٩	(١,٥٥٧,٧٠٧,٨)	(١,٧٧٠,٥٤٠,٥)	% ١٢,٠		(١,٧٧٠,٥٤٠,٥)		(١,٥٥٧,٧٠٧,٨)	% ٣٩,٩	(٥٢٧,١٦٣,٥)		(٧٣٧,٧١٨,١)		تكلفة إيرادات النشاط				
<b>مجمل الربح</b>	<b>١,٥٠٤,٧٥٢,٤</b>		<b>٦٨٣,٥٠٠,٤</b>	<b>% ١٢٠,٢</b>	<b>٢,٨٨٤,٣٢٠,٨</b>	<b>١,٢٣٠,٨٣١,١</b>	<b>% ١٣٤,٣</b>		<b>١,٢٣٠,٨٣١,١</b>		<b>٢,٨٨٤,٣٢٠,٨</b>	<b>% ١٢٠,٢</b>	<b>٦٨٣,٥٠٠,٤</b>		<b>١,٥٠٤,٧٥٢,٤</b>		<b>مجمل الربح</b>				
يخصم:																					
المصروفات البيعية والتسويقية	(٤١٤,٧٧٨,٩)		(١٨١,٧٩٠,٣)	% ١٢٨,٢	(٨٨٧,٨٣٢,٠)	(٣٩٥,٤٧٧,٨)	% ١٢٤,٥		(٣٩٥,٤٧٧,٨)		(٨٨٧,٨٣٢,٠)	% ١٢٨,٢	(١٨١,٧٩٠,٣)		(٤١٤,٧٧٨,٩)		المصروفات البيعية والتسويقية				
المصروفات العمومية والإدارية	(٤٧,٦٨٧,٩)		(٣٦,٣٠١,٦)	% ٣١,٤	(١٣٥,٢٢٣,٧)	(٩٤,٤٤٧,١)	% ٤٣,١		(٩٤,٤٤٧,١)		(١٣٥,٢٢٣,٧)	% ٣١,٤	(٣٦,٣٠١,٦)		(٤٧,٦٨٧,٩)		المصروفات العمومية والإدارية				
مصروفات تشغيل أخرى	(٤,٥٩٠,٧)		(١,١٠٢٠,٠)	% ٣٢,٤	(٢٧,٦٧٠,٨)	(٣٠,٢٤٧,٢)	% ٨,٥		(٣٠,٢٤٧,٢)		(٢٧,٦٧٠,٨)	% ٣٢,٤	(١,١٠٢٠,٠)		(٤,٥٩٠,٧)		مصروفات تشغيل أخرى				
مصروفات تمويلية	(٨٥,٣١٥,٢)		(٧٦,٦٩٤,١)	% ١١,٢	(٢٣٨,٢٧٦,٠)	(٢٢٣,٩٩٠,٨)	% ٦,٤		(٢٢٣,٩٩٠,٨)		(٢٣٨,٢٧٦,٠)	% ١١,٢	(٧٦,٦٩٤,١)		(٨٥,٣١٥,٢)		مصروفات تمويلية				
المخصصات	(٧,٨٠٠,٠)		(١٠,٦٩٣,٠)	% ٢٢,٠	(١٥,٠٠٠,٠)	(١٠,٠٠٠,٠)	% ٥٦,٩		(١٠,٠٠٠,٠)		(١٥,٦٩٣,٠)	% ٢٢,٠	(١٠,٠٠٠,٠)		(٧,٨٠٠,٠)		المخصصات				
يضاف:																					
مخصصات انتقى الغرض منها	-		(١٥,٠٠٠,٠)	% ١٠٠,٠	-	٥٥,٠٠٠,٠	% ١٠٠,٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	رد خسائر انتقائية متوقعة		
(صافي)																					(صافي)
إيرادات تمويلية	٤٠,١٢٧,٣		٣٧,١٧٢,٤	% ٧,٩	١٠٤,٣٧٦,٥	٩٠,٦١١,٢	% ١٥,٢		٩٠,٦١١,٢		١٠٤,٣٧٦,٥	% ٧,٩	٣٧,١٧٢,٤		٤٠,١٢٧,٣		إيرادات تمويلية				
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	٣٠,٠٩٩,٤		٢٤,٠٨٦,٩	% ٢٥,٠	٨٥,٨٧٥,٦	٧٧,٩٧٨,٤	% ١٠,١		٧٧,٩٧٨,٤		٨٥,٨٧٥,٦	% ٢٥,٠	٢٤,٠٨٦,٩		٣٠,٠٩٩,٤		إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط				
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٠٠٤,٨٠٦,٤		٤١٣,٩٥٣,٧	% ١٤٢,٧	١,٧٦٩,٨٣٧,٥	٧٠٠,١٥٧,٨	% ١٥٢,٨		٧٠٠,١٥٧,٨		١,٧٦٩,٨٣٧,٥	% ١٤٢,٧	٤١٣,٩٥٣,٧		١,٠٠٤,٨٠٦,٤		الأرباح الناتجة من التشغيل				
العائد (من خلال الدخل الشامل الآخر)	٢٣٧,٨		-	-	٤٧٣,١	٢٢٢,٢	% ١١٢,٩		٢٢٢,٢		٤٧٣,١	-	-	-	٢٣٧,٨		العائد (من خلال الدخل الشامل الآخر)				
أرباح الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أرباح الأصول المالية - تكلفة مستهلكة		
المصروفات الأخرى	(٦,١٨٠,٥)		(٣,٢٢٣,٣)	% ٩١,٢	(١٤,٧٤٦,٥)	(٧,٩٧٨,١)	% ٨٤,٨		(٧,٩٧٨,١)		(١٤,٧٤٦,٥)	% ٩١,٢	(٣,٢٢٣,٣)		(٦,١٨٠,٥)		المصروفات الأخرى				
صافي الأرباح قبل الضرائب	٩٩٨,٨٦٣,٧		٤١,٧٢١,٤	% ١٤٣,٢	١,٧٥٥,٦٠٥,٩	٦٩٤,٤٤٩,٢	% ١٥٣,٥		٦٩٤,٤٤٩,٢		١,٧٥٥,٦٠٥,٩	% ١٤٣,٢	٤١,٧٢١,٤		٩٩٨,٨٦٣,٧		صافي الأرباح قبل الضرائب				
ضريبة الدخل	(٢٧١,٥٤٢,٦)		(١٢١,٥٢٦,٤)	% ١٢٣,٤	(٤٣٥,٥٨٤,٤)	(١٦٧,١٥١,٩)	% ١٦٠,٦		(١٦٧,١٥١,٩)		(٤٣٥,٥٨٤,٤)	% ١٢٣,٤	(١٢١,٥٢٦,٤)		(٢٧١,٥٤٢,٦)		ضريبة الدخل				
الضريبة المؤجلة	٤٥,٨٦٩,٩		١٨,٨٥٦,٤	% ١٤٣,٣	٣٧,٨٧٦,٠	١٩,٦٨٢,٤	% ٩٢,٤		١٩,٦٨٢,٤		٣٧,٨٧٦,٠	% ١٤٣,٣	١٨,٨٥٦,٤		٤٥,٨٦٩,٩		الضريبة المؤجلة				
صافي أرباح الفترة	٧٧٣,١٩١,٠		٣٠٨,٠٥١,٣	% ١٥١,٠	١,٣٥٧,٨٩٧,٤	٥٤٤,٩٧٢,٧	% ١٤٩,٢		٥٤٤,٩٧٢,٧		١,٣٥٧,٨٩٧,٤	% ١٥١,٠	٣٠٨,٠٥١,٣		٧٧٣,١٩١,٠		صافي أرباح الفترة				

قائمة المركز المالي

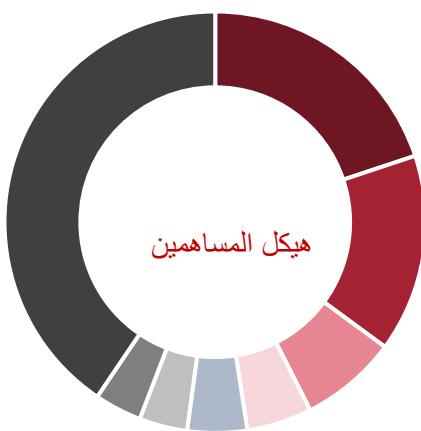
(مليون جنيه)

	٢٠٢٣ سبتمبر	٢٠٢٢ ديسمبر	٢٠٢٢ ديسمبر	التغير
<b>الأصول</b>				
<b>الأصول غير المتدولة</b>				
الأصول الثابتة (صافي)	٣٤,٦١٢,٥	٣٥,٠٠٢,٩	٣٥,٠٠٢,٩	٪١,١-
أصول حق انتفاع بال資本	٧٧,١٥٦,٧	٩٧,٥٩٧,٥	٩٧,٥٩٧,٥	٪٢٠,٩-
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٢٤,٩٦٨,٧	١٩,٦١٢,٢	١٩,٦١٢,٢	٪٢٧,٣
أصول غير ملموسة	٦,٨٢٣,٤	٣,٧٤٩,٦	٣,٧٤٩,٦	٪٨٢,٠
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٥١١,٨٤٦,٦	-	-	-
استثمارات في شركات تابعة	٢٨٠,٤٦٢,٧	٧٨,٩٥٧,٣	٧٨,٩٥٧,٣	٪٢,٦
المددد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	١٢٢,٠	١٢٢,٠	١٢٢,٠	(١,٠)
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٢٧,٥٤٢,١	٢٧,٥٤٢,١	٢٧,٥٤٢,١	٪٠,٠
أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر	٢,٣٥٣,٢	٢,٣٨٣,٧	٢,٣٨٣,٧	٪١,٣-
استثمارات تطوير عقاري	١,٧١٩,٨٩٨,٩	١,٧٥٩,٣٣٧,٤	١,٧٥٩,٣٣٧,٤	٪٢,٢-
أوراق فض طبولة الأجل (صافي)	٦٥,٨٥٥,٥	٢٧,٩٧٩,٥	٢٧,٩٧٩,٥	٪١٣٥,٤
أصول ضريبية مجلة	٢,٧٥١,٦٤٢,١	٢,٢٢٧,٢٨٤,١	٢,٢٢٧,٢٨٤,١	٪٢٣,٥
<b>إجمالي الأصول غير المتدولة</b>				
<b>الأصول المتدولة</b>				
مخزون مواد	-	-	-	-
أراضي ووحدات عقارية غير تامة	٥,٤٠٧,٢٧٦,٠	٥,٢٧٧,٨٥٢,٠	٥,٢٧٧,٨٥٢,٠	٪٢,٥
وحدات عقارية تامة	٢٧٥,٣٠٠,٧	٢٦٥,٥٥٦,٦	٢٦٥,٥٥٦,٦	٪٣,٩
أوراق فضي قصيرة الأجل	٢,١٦٦,٠٩٥,٤	١,٧٧٠,٤٢٨,٩	١,٧٧٠,٤٢٨,٩	٪٢٢,٣
العملاء المدينون (صافي)	٢٦٧,٢٧٣,٦	٤٢,٣٢٣,٠	٤٢,٣٢٣,٠	٪٣٦,٤-
الموردون المدينون (صافي)	٣٧٢,٦٩٦,١	٢٤١,٨٨٨,٧	٢٤١,٨٨٨,٧	٪٥٤,١
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	١,٠٠٨,٧٦٦,٠	١,٤٣٤,٨٩٢,٨	١,٤٣٤,٨٩٢,٨	٪٢٩,٧-
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - آنون خزانة	٢,٥٧٤,٧	٢,٣١٤,٣	٢,٣١٤,٣	٪١١,٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٩٦٣,٦٢٣,٢	١,٠٣٦,٧٠٧,٩	١,٠٣٦,٧٠٧,٩	٪٧,٦
دينين إدارية وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٣٦١,٨٩٣,٠	٧٨,٧٤٥,٨	٧٨,٧٤٥,٨	٪٣٥٩,٦
النقدية وما في حكمها	-	-	-	-
إجمالي الأصول المتدولة	٧٢٠,٢١٠,٨	٨٧٠,٨٩٣,٢	٨٧٠,٨٩٣,٢	٪١٧,٣-
<b>إجمالي الأصول</b>				
<b>الالتزامات وحقوق الملكية</b>				
<b>حقوق الملكية</b>				
رأس المال المصدر والمدفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠	٢,١٠٠,٠٠٠,٠	٪١,٧
الاحتياطي القانوني	٣٧٣,١٤٤,٢	٣٣٥,٧٧٢,٣	٣٣٥,٧٧٢,٣	٪١١,١
الأرباح المرحلية	١,٩٣٤,٤٦٢,٣	١,٦٦٤,٤٦٠,٠	١,٦٦٤,٤٦٠,٠	٪١٦,٢
صافي أرباح الفترة/السنة	١,٣٥٧,٨٩٧,٤	٧٤٧,٤٣٦,٤	٧٤٧,٤٣٦,٤	٪٨١,٧
علاوة إصدار أسهم نظام التحفيز والإثابة	٧١,٤٠٠,٠	-	-	-
التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٣,٠٢٧,٩	٢٣,٠٢٧,٩	٢٣,٠٢٧,٩	٪٢,٦
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>				
<b>الالتزامات غير المتدولة</b>				
أوراق دفع طبولة الأجل (صافي)	١٣٣,٨١٧,٨	١٥٤,٣٤٨,٨	١٥٤,٣٤٨,٨	٪١٣,٣-
قرضون طبولة الأجل	١,٠٨٢,٠٥٤,٥	١,٢٠١,٥٥٩,٧	١,٢٠١,٥٥٩,٧	٪٩,٩-
الالتزامات طبولة الأجل - تطوير الأراضي	١٣٨,٠٦٧,٠	٢٩٩,٩٥٤,٠	٢٩٩,٩٥٤,٠	٪٥٤,٠-
الالتزامات عقود التأجير طبولة الأجل	٤٩,٥٢٩,٩	٧٢,٣٨٢,٩	٧٢,٣٨٢,٩	٪٣١,٦-
إجمالي الالتزامات غير المتدولة	١,٤٠٣,٤٦٤,٢	١,٧٢٨,٢٤٥,٣	١,٧٢٨,٢٤٥,٣	٪١٨,٨
<b>الالتزامات المتدولة</b>				
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٣,٠٩٣,٨٠٥,٥	٢,٧٦٤,٠٤٨,٩	٢,٧٦٤,٠٤٨,٩	٪١١,٩
مخصصات	٩٧,٤٨٦,٧	٨٢,١٤٨,٠	٨٢,١٤٨,٠	٪١٨,٧
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	٥,١٥٩,٦	٥,٠٢٨,٠	٥,٠٢٨,٠	٪٢,٦
مبالغ مستحقة للموردين	٣٧٤,٨٣٣,١	٤٧٨,٣١٨,١	٤٧٨,٣١٨,١	٪٢١,٦-
الالتزامات استكمال مرافق	٣٠٤,٩٨٢,٣	١٥٣,٦٤١,٨	١٥٣,٦٤١,٨	٪٩٨,٥
دائعون توزيعات	١٥٧,٥٠٠,٠	-	-	-
دائعون وارصدة دائنة أخرى	١,٢١٥,١٦٤,٧	٩٦٢,٣٢٨,٨	٩٦٢,٣٢٨,٨	٪٢٦,٣
دائعون إدارة وتشغيل وصيانة التجمعات السكنية	٥,٦٤٦,٣	٧,٥٧,٤	٧,٥٧,٤	٪٢٤,٨-
أقساط جارية من قرض لأجل	٢٣٦,٠٧٧,٣	١,١١٢,٧١١,٢	١,١١٢,٧١١,٢	٪٧٨,٨-
قرضون قصيرة الأجل	٧٠٠,٠٠٠,٠	٧٤١,٠٣٢,٢	٧٤١,٠٣٢,٢	٪٥,٥-
بنوك دائنة - تسهيلات انتظامية	١٩٧,٠٥٤,٢	١٧١,١٢٩,٨	١٧١,١٢٩,٨	٪١٥,١
الالتزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٠,٨٩٥,٣	٢٣,١٠٤,٠	٢٣,١٠٤,٠	٪٣٣,٧
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	١٩٣,٦٨٧,٥	٢٠٨,٨٠٦,٦	٢٠٨,٨٠٦,٦	٪٧,٢-
مصلحة الضرائب	٤٦,٠١٥١,٧	٢٤٤,٥٥٥,٩	٢٤٤,٥٥٥,٩	٪٨٨,٢
<b>إجمالي الالتزامات المتدولة</b>				
<b>إجمالي الالتزامات</b>	٧,٠٧٢,٤٤٠,٢	٦,٩٥٤,٣٦٠,٧	٦,٩٥٤,٣٦٠,٧	٪١,٧
<b>إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية</b>				

## عن مدينة مصر

تعد شركة مدينة مصر من أبرز الشركات الرائدة في مجالات التشييد والبناء والتطوير العقاري في مصر، حيث نجحت منذ انطلاق أعمالها عام ١٩٥٩ في تلبية الاحتياجات السكنية لملايين المواطنين المصريين. وقد قامت الشركة بتطوير مشروعات كبرى منذ نشأتها تتضمن معظم أحياء مدينة نصر بمحافظة القاهرة، التي تحتضن أكثر من ٣ مليون مواطن. وعقب قيد الشركة بالبورصة المصرية عام ١٩٩٦، انطلقت الشركة نحو التوسيع بمنطقة أعمالها لتغطي مختلف القطاعات المستهدفة في سوق التطوير العقاري المصري، مستفيدة من سجل إنجازاتها الحافل في تنفيذ المشروعات السكنية والبنية التحتية وفق أعلى مستويات الجودة. يقع المقر الرئيسي للشركة في منطقة القاهرة الكبرى، وتمتد بصفتها إلى مواقع جغرافية أخرى على مستوى البلاد، حيث تحظى بمحفظة أراضي جذابة تتجاوز ٩ مليون متر مربع.

تبلغ مشروعات الشركة ٢٢ مشروعًا حتى نهاية الربع الثالث من ٢٠٢٣، موزعة على مشروعين رئيسيين؛ أولهما مشروع "تاج سيتي"، الممتد على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع، وهو مشروع متعدد الاستخدامات تم تصميمه بعناية ليصبح وجهة حضارية متكاملة. أما المشروع الثاني "سراي" فيمتد على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، وهو أيضًا مشروع متعدد الاستخدامات، ويحتل موقعًا استراتيجيًا على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة على طريق القاهرة - السويس. كما أطلقت الشركة مشروع "زهو" في محافظة أسيوط وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٤٠ فدان، كأولى مشروعاتها التوسعية خارج منطقة شرق القاهرة. يتميز مشروع "زهو" بموقع استراتيجي بجانب مطار أسيوط وعلى بعد ١٥ دقيقة من وسط المحافظة، حيث يقدم احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.



للاستعلام والتواصل	
دينا حبيب	٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) +٢
	<a href="mailto:dhabib@madinetmasr.com">dhabib@madinetmasr.com</a>
صلاح قطامش	٢٤٠٠ ٦٢٠٧ (٠٢) +٢
	<a href="mailto:skatamish@madinetmasr.com">skatamish@madinetmasr.com</a>
ادارة علاقات المستثمرين	٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) +٢
	<a href="mailto:investor.relations@madinetmasr.com">investor.relations@madinetmasr.com</a>
شركة مدينة مصر	٤ شارع يوسف عباس مدينة نصر، القاهرة
	<a href="http://www.madinetmasr.com">www.madinetmasr.com</a>

## التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والأراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضًا علماً بموجب أي تشريع معمول به، ولا تشكل عرضًا للبيع، أو توصية من أي نوع لشراء أي أوراق مالية أو أدوات مالية، ولا تعد بمثابة نصيحة أو توصية فيما يتعلق بهذه الأوراق المالية أو غيرها من الأدوات المالية. المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي وال المتعلقة بالسعر الذي تم عنده شراء أو بيع الاستثمارات في الماضي، أو العائد على هذه الاستثمارات، لا يمكن الاعتماد عليها كمؤشر للأداء المستقبلي لثناك الاستثمارات.

يحتوي هذا العرض التقديمي على بيانات تطلعية. قد تتطوّر تلك البيانات التطلعية على مخاطر معروفة وغير معروفة، وغيرها من أوجه عدم اليقين وعوامل مهمة أخرى والتي قد تسبّب في أن تكون النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لشركة مدينة نصر للإسكان والتعمر ("الشركة") مختلفة جوهريًا عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمنيًا بهذه البيانات الاستشرافية. تعتمد البيانات التطلعية على افتراضات عديدة فيما يتعلق باستراتيجيات الشركة الحالية والمستقبلية ومناخ الأعمال والبيئة التي تعمل بها الشركة في المستقبل.

ولا ينبغي اعتبار أي من التقديرات المستقبلية أو التوقعات المتضمنة في هذا العرض التقديمي بمثابة مؤشرات أو وعود، ولا ينبغي اعتبار أي منها إشارة ضمنية، أو تأكيد، أو ضمان بدقة أو اكتمال الافتراضات التي تستند إليها هذه التوقعات أو التقديرات. هذه البيانات التطلعية تُعني فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضاً لمتطلبات الامتثال لقوانين ولوائح المعمول بها. وتتبرأ الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد بنشر أي تحديات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لعكس النتائج الفعلية أو أي تغير في الافتراضات أو التغيرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والأراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتمد بها فقط في تاريخ العرض التقديمي، وتستند تلك المعلومات والأراء إلى بيانات عامة تم جمعها في هذا التاريخ، ولكنها قد تخضع للتغيير دون إشعار مسبق. وتعتمد الشركة على المعلومات التي تم الحصول عليها من مصادر يعتقد أنها موثوقة، ولكنها لا تضمن دقتها أو اكتمالها. مع مراعاة الالتزام بالقوانين ولوائح المعمول بها، لا تتوي الشركة أو أي من وكلائها أو موظفيها أو مستشاريها، أو عليها أي واجب أو التزام نحو تزويد المستثمرين بأي معلومات إضافية، سواء على سبيل التعديل أو التحديث أو المراجعة لهذا العرض التقديمي أو أي معلومات واردة فيه.

تم اقتباس بعض المعلومات المالية الواردة في هذا العرض التقديمي من تقرير الإدارة والقوائم المالية غير المدققة. قد يكون هناك اختلافات بين الآليات لإعداد تقارير الإدارة عن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و / أو مبادئ المحاسبة المقبولة عموماً في الولايات المتحدة، ولذلك ينبغي عليك الرجوع إلى مستشاريك المحترفين و / أو إجراء الفحص النافي للجهالة لفهم هذه الاختلافات بشكل كامل ومفصل وأي من الآثار المترتبة عليها فيما يتعلق بالمعلومات المالية ذات الصلة الواردة في هذا العرض. وتخضع بعض الأرقام العددية المدرجة في هذا العرض التقديمي إلى تعديلات بهدف التقرير. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.