

Egyptian Stock Exchange –
Disclosure Department

البورصة المصرية - قطاع الإفصاح

Earnings Release
Q1-2026

بيان نتائج الاعمال
الربع الاول لعام 2026

We are pleased to present you
with Q1-2026 Earnings of
Madinet Masr for Housing and
Development that's currently
being uploaded on our website

نتشرف بأن نعرض نتائج اعمال الربع الاول
لعام 2026 لشركة مدينة مصر
للإسكان والتعمير والذي جاري الان رفعه
علي موقعنا الالكتروني

Sincere regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

احمد فاروق خليل
علاقات المستثمرين





مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة الربع الأول من عام 2026

مدينة مصر تعلن نتائج أعمال الربع الأول من عام 2026: هوامش ربحية مرنة وتدفقات نقدية قوية تزامناً مع عودة السوق إلى مستوياته الطبيعية

القاهرة، 24 مايو 2026 - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026 (الربع الأول من عام 2026). وعلى الرغم من عودة السوق المصري إلى مستوياته المعتادة نتيجة للتوترات الجيوسياسية المحيطة، أظهرت الشركة أداءً ماليًا مرناً وقويًا؛ حيث وصل هامش مجمل الربح إلى 50.3%، بينما سجل هامش صافي الربح 24.8%، فضلاً عما حققت من إيرادات بلغت 2.8 مليار جنيه، وصافي ربح قدره 682.5 مليون جنيه، في حين بلغت المبيعات الجديدة 11.7 مليار جنيه خلال الربع الأول. كما بلغت قيمة الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية 98.2 مليار جنيه، مما يوضح قوة الركائز التشغيلية والمالية للشركة.

2,751 مليون جنيه الإيرادات	1,384 مليون جنيه مجمل الربح	857 مليون جنيه الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	683 مليون جنيه صافي الربح
▲ 7.4% نمو سنوي	▼ 17.2% انخفاض سنوي	▼ 17.7% انخفاض سنوي	▼ 14.1% انخفاض سنوي
11,723 مليون جنيه المبيعات الجديدة	1,495 الوحدات المباعة	831 وحدات تم تسليمها	12.8 مليون متر مربع محفظه الأراضي
▼ 7.0% انخفاض سنوي	▲ 59.0% نمو سنوي	▲ 256.7% نمو سنوي	

أبرز المؤشرات الرئيسية

- حققت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة 11.7 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، وهو تراجع سنوي بنسبة 7.0% مقابل 12.6 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق؛ ويمثل هذا التراجع انعكاساً لعودة السوق إلى مستوياته الطبيعية والملائمة، إلى جانب التحديات الجيوسياسية التي أثرت على القطاع العقاري المصري ككل.
- سلّمت الشركة 831 وحدة خلال الربع الأول من عام 2026، وهو نمو بنسبة 256.7% مقابل الربع الأول من عام 2025؛ مما يبرهن على التقدم المتسارع والمستمر في الأعمال الإنشائية وعمليات التسليم بمشاريع الشركة الرائدة. وبالتزامن مع ذلك، قفزت الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة سنوية 138.5%، مما ساهم في استقرار ومرونة إجمالي الإيرادات.
- بلغ إجمالي إيرادات الشركة 2.8 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، وهو ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 7.4% مقابل 2.6 مليار جنيه في نفس الفترة من العام السابق، مدفوعاً بشكل رئيسي بزيادة الإيرادات الناتجة عن تسليم الوحدات.
- سجلت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ما قيمته 857.2 مليون جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، مع وصول هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك إلى 50.3%.
- بلغ صافي الربح 682.5 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، وهو انخفاض بمعدل سنوي 14.1% مقابل 794.9 مليون جنيه في نفس الفترة من العام السابق. ورغم ما شهده هيكل الإيرادات من تغير طبيعي تماشيًا مع اتجاه السوق نحو تحقيق المزيد من التوازن في ظل التحديات الجيوسياسية، استقر هامش صافي الربح عند 24.8% في الربع الأول من عام 2026 مقابل 31.0% في الفترة نفسها من عام 2025؛ ويعود هذا التراجع في الهامش إلى استحواد إيرادات تسليم الوحدات على الحصة الأكبر من إجمالي الإيرادات، والتي تتسم عادة بهوامش ربحية أقل مقارنة بالمبيعات الجديدة.

- بلغ صافي المتحصلات النقدية من العملاء 4.5 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، وهو نمو سنوي بنسبة 33.2%، الأمر الذي يعكس جودة محفظة مشروعات الشركة واستمرار تحسين كفاءة عمليات التحصيل؛ حيث انخفضت نسبة التعثر (الأقساط المتأخرة) إلى 1.0% مقابل 1.6% في الربع الأول من عام 2025.
- وزعت مدينة مصر أسهم مجانية بنسبة 4.17% في 9 مارس 2026 لأول مرة في تاريخها، بقيمة تقارب 0.226 جنيه للسهم، تلاها توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.15 جنيه للسهم في 24 مارس. وعليه، بلغ إجمالي التوزيعات المركبة ما يقارب 0.376 جنيه للسهم، وهو ما يمثل عائد توزيعات أرباح بنسبة 9% تقريباً بناءً على سعر إغلاق السهم كما في 31 ديسمبر 2025. والجدير بالذكر أن السهم حقق مكاسب بنسبة 22% خلال الربع الأول من عام 2026، مرتفعاً من 4.23 جنيه في 31 ديسمبر 2025 ليغلق عند 5.17 جنيه في 31 مارس 2026.

تعليق الإدارة

واصل السوق العقاري المصري خلال الربع الأول من عام 2026 العودة إلى مستوياته الطبيعية، عقب عامين من معدلات الطلب الاستثنائية، غير أن الفترة شهدت أيضًا توترات جيوسياسية إقليمية. ورُغم هذه التحديات؛ نجحت مدينة مصر في تحقيق أداء اتسم بالمرونة خلال الربع الأول من العام، مدعومًا بالكفاءة التشغيلية، والتدفقات النقدية القوية، إضافة إلى الإنجازات المستمرة بمختلف مشروعاتنا.

فخلال الربع الأول من العام الجاري، حققت الشركة مبيعات جديدة بقيمة 11.7 مليار جنيه، وارتفعت الإيرادات غير المحققة إلى 98.2 مليار جنيه، مما يؤكد رؤيتنا الاستشرافية التي تبشر بالنمو الإيجابي للإيرادات والتدفقات النقدية. وعلى الصعيد التشغيلي؛ واصلنا تسريع وتيرة إنجازات مشروعاتنا، وهو ما انعكس في النمو السنوي الملموس لتسليم الوحدات نتيجة تقدم الأعمال الإنشائية في العديد من المشروعات.

أثمر هذا الأداء التشغيلي المميز عن تحقيق ربحية مرنة؛ رُغم عودة الإيرادات بمختلف مصادرها إلى مستوياتها الطبيعية على النحو المتوقع. فمع زيادة مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات مدينة مصر خلال الفترة، انخفضت الهوامش بشكل طبيعي مقارنة بالمستويات المرتفعة الاستثنائية المرتبطة بالمبيعات الأولية. غير أن هذه المستويات تؤكد النمو الإيجابي لمحفظة مشروعاتنا لتتحول المبيعات المؤجلة إلى تدفقات نقدية وأرباح متكررة ربغًا تلو الآخر. وفي الوقت نفسه، ساهمت التحصيلات القوية والإدارة الرشيدة للميزانية العمومية في تمكين الشركة من تحسن وضع صافي أرصدة نقدية خلال الربع، مما يعزز مرونتنا المالية.

وانعكاسًا لقوة مركزنا المالي والتزامنا بتعظيم العائد للسادة المساهمين، وزعت مدينة مصر أسهمًا مجانية بنسبة 4.17% في 9 مارس 2026، مسجلة أول توزيع لأسهم مجانية في تاريخ الشركة، تلاها توزيعات نقدية بقيمة 0.15 جنيه للسهم تم توزيعها في 24 مارس 2026. وبذلك؛ بلغ إجمالي التوزيعات ما يقرب من 0.376 جنيه للسهم، وهو ما يمثل عائد توزيعات أرباح بنسبة 9% تقريبًا بناءً على سعر إغلاق السهم كما في 31 ديسمبر 2025. وتأكيدًا على ثقة المستثمرين في آفاق النمو طويل الأجل للشركة، ارتفع سعر سهم مدينة مصر بنسبة 22% خلال الربع الأول من عام 2026، لينتقل من 4.23 جنيه كما في 31 ديسمبر 2025 إلى 5.17 جنيه كما في 31 مارس 2026.

وإلى جانب مشروعاتنا الرئيسية، واصلنا المضي قدمًا في تنفيذ الاستراتيجية المتكاملة التي نتبناها وتتمثل في التوسع بشركاتنا التابعة وشراكاتنا الاستراتيجية لتشمل قطاعات الإنشاءات، والبنية الأساسية، والخدمات العقارية، وإدارة المجتمعات العمرانية. وقد صُممت محفظة شركاتنا التابعة، والتي تشمل شركة "Doors" للاستشارات والوساطة العقارية، و"CHUM" لإدارة المجتمعات والمرافق، ومدينة مصر لحلول التشطيبات، و"كلوب كيان لإدارة الأندية الرياضية، ومنصة "SAFE" للاستثمار العقاري بنظام الملكية الجزئية، لتعميق التواصل مع العملاء، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، وتنويع فرص تعزيز القيمة على المدى الطويل.

واستشرافًا للمستقبل، نتمسك بأولوياتنا التي تركز على تسريع وتيرة تسليم الوحدات، مع تحقيق العائد الأمثل لمحفظة الأراضي الضخمة المملوكة بالكامل للشركة، وذلك بالتوازي مع الحفاظ على التوظيف المنضبط لرأس المال بما يواكب مستجدات الظروف السوقية. وختامًا نجدد ثقتنا الراسخة بالمكانة الرائدة لمدينة مصر التي تؤهلها لتحقيق النمو على مسار مستدام طويل الأجل مع مواصلة تطوير مجتمعات عمرانية متكاملة في مصر والمنطقة، مدعومة بمركزها المالي القوي، ومستويات السيولة الإيجابية، والتنوع الفريد لمشروعاتها التطويرية.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الأداء التشغيلي

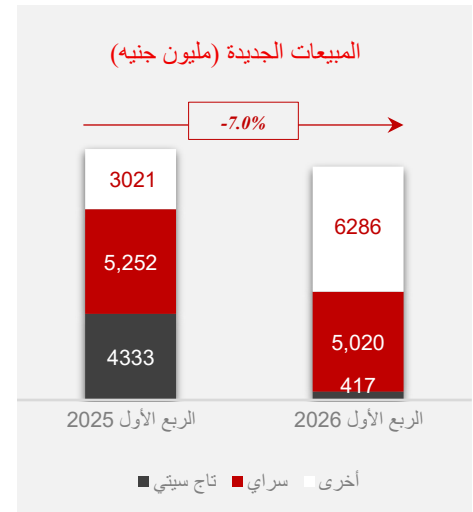
المبيعات الجديدة

سجلت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة 11.7 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، وهو تراجع سنوي بمعدل 7.0% مقابل 12.6 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي؛ مما يعكس عودة السوق العام إلى مستوياته الطبيعية بعد الأداء الاستثنائي القياسي الذي شهده القطاع على مدار عامي 2024 و2025. ويشمل توزيع المبيعات حسب المشروعات: سراي بقيمة 5.0 مليار جنيه (42.8%)، وهليوبوليس الجديدة بقيمة 3.9 مليار جنيه (33.2%)، وThe Butterfly بقيمة 695.8 مليون جنيه (5.9%)، وتاج سيتي بقيمة 417.4 مليون جنيه (3.6%)، إلى جانب مساهمات من الشركات التابعة والمشروعات الأخرى بقيمة إجمالية بلغت 1.7 مليار جنيه، تتضمن 620.9 مليون جنيه من شركة إيجي كان و827.9 مليون جنيه من المشروعات التطويرية الأخرى.

وقد بلغ إجمالي الوحدات المباعة 1,495 وحدة في الربع الأول من عام 2026، وهو نمو سنوي بمعدل 59.0% مقابل 940 وحدة في نفس الفترة من العام السابق؛ وقد توزعت المبيعات بواقع 38 وحدة في تاج سيتي، و414 وحدة في سراي، و47 وحدة في The Butterfly، و310 وحدة في Talala، و686 وحدة من مشروعات أخرى وشركات تابعة. كما استحوذت مبيعات الوحدات السكنية على نسبة 92.9% من إجمالي قيمة المبيعات الجديدة، في حين ساهمت مبيعات الوحدات التجارية وقطاع المقاولات والخدمات بالنسب المتبقية.

المتحصلات النقدية من العملاء

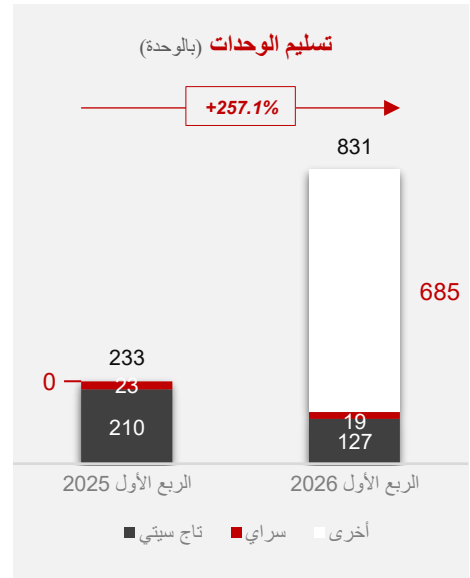
ارتفع صافي المتحصلات النقدية بمعدل سنوي 33.2% ليسجل 4.5 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 3.4 مليار جنيه في نفس الفترة من العام السابق؛ مما يبرهن على جودة محفظة مشروعات الشركة وكفاءة إجراءات التحصيل الاستباقية، وهو ما أدى إلى انخفاض معدلات تأخر السداد إلى 1.0% في الربع الأول من العام مقابل 1.6% في الربع الأول من العام الماضي. وفي سياق متصل، ارتفعت



مقدمات الحجز المستلمة من العملاء عن الوحدات غير المسلمة لتصل إلى 19.8 مليار جنيه، وهو نمو بمعدل 8.6% مقارنة بنهاية عام 2025، مما يمنح الشركة رؤية واضحة ومضمونة لإيراداتها المستقبلية.

تسليم الوحدات

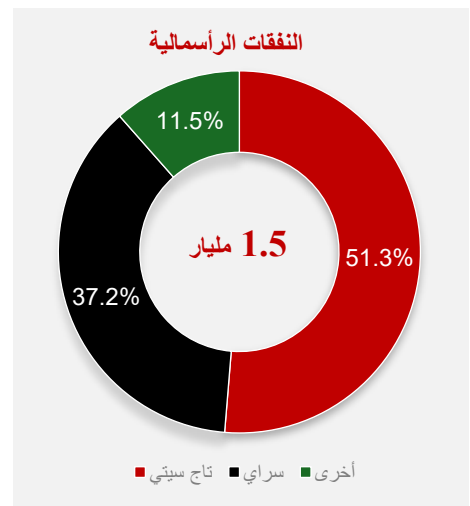
نجحت الشركة في تسليم 831 وحدة في مختلف مشروعاتها خلال الربع الأول من عام 2026، بزيادة سنوية 256.7% مقابل 233 وحدة في الربع الأول من عام 2025؛ مدفوعة بالجهود التي تبذلها الشركة لاستكمال الأعمال الإنشائية بوتيرة متسارعة في مشروعات الشركة الرائدة. وقد بلغ عدد الوحدات التي سلمتها الشركة في تاج سيتي 127 وحدة، و19 وحدة في سراي، و685 وحدة في مشروعات أخرى، مما أدى إلى ارتفاع الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة سنوية 138.5% لتصل إلى 1.0 مليار جنيه. كما حققت الشركة مجمل ربح من تسليم الوحدات بلغ 521.3 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، وهو نمو قوي مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق، مدفوعاً بتسليم وحدات ذات هامش ربحية مرتفعة في محفظة الشركة.



النفقات الرأسمالية

خصصت مدينة مصر مبلغ 1.5 مليار جنيه كنفقات رأسمالية موجهة لأعمال الإنشاءات والبنية التحتية خلال الربع الأول من عام 2026، حيث وجهت هذه الاستثمارات بشكل رئيسي في تاج سيتي بقيمة 784.9 مليون جنيه (51.3%) وسراي بقيمة 569.1 مليون جنيه (37.2%)، مع تخصيص الجزء المتبقي لهليوبوليس الجديدة، وThe Butterfly، ومشروعات أخرى. كما بلغت الاستثمارات الجديدة في العقارات والمنشآت والمعدات نحو 77.7 مليون جنيه خلال هذا الربع، وبذلك استقر إجمالي النفقات الرأسمالية بشكل عام مقارنة بالفترة نفسها من عام 2025 والتي حققت فيها هذه النفقات 1.5 مليار جنيه.

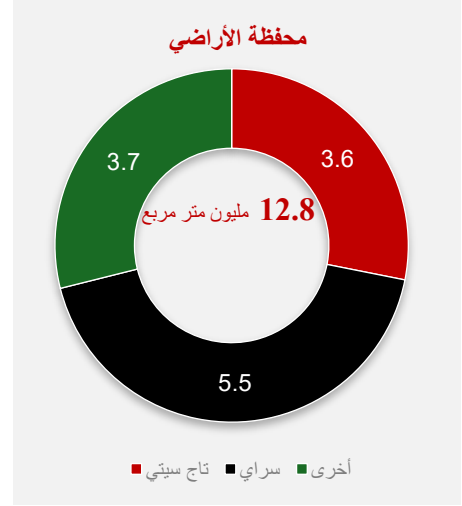
وحتى نهاية الربع الأول من عام 2026، ارتفعت قيمة الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية بمعدل 3.5% مقارنة بنهاية عام 2025، لتصل إلى نحو 98.2 مليار جنيه، مدفوعة بالزيادة المستمرة في المبيعات الجديدة، كما ارتفع إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) بنسبة 1.9% لتصل إلى 90.1 مليار جنيه، مما يدعم الرؤية القوية لإيرادات الشركة المستدامة وقدرتها العالية على تحويل هذه الأوراق إلى سيولة نقدية على المدى المتوسط.



محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر **محفظة أراضي** بمساحة تبلغ 12.8 مليون متر مربع كما في 31 مارس 2026، دون تغيير عن عام 2025. وتتميز محفظة أراضي الشركة بمواقعها الاستراتيجية في القاهرة الكبرى، وتتركز بشكل رئيسي داخل مشروعاتها الرائدة، تاج سيتي وسراي، إلى جانب مشروعات أخرى في مستقبل سيتي، و هليوبوليس الجديدة، وأسيوط. وجاءت الحصص النسبية لمكونات المحفظة بنهاية عام 2025 كالآتي: 28.4% لتاج سيتي، و 43.0% لسراي، و 7.8% لـ The Butterfly في مستقبل سيتي، و 17.5% لـ Talala وأراضٍ أخرى في هليوبوليس الجديدة، و 3.4% لزهو في أسيوط.

وقد شهدت أعمال التطوير في المجتمعات العمرانية الرائدة تقدمًا متسارعًا خلال الربع الأول من عام 2026؛ حيث تم إطلاق مشروع تاج سيتي (3.6 مليون متر مربع) بالكامل، بواقع 2.6 مليون متر مربع من الأراضي السكنية و 641,536 متر مربع من الأراضي التجارية التي تم طرحها، في حين بلغت مساحة الأراضي الاستثمارية (غير السكنية) المتبقية ولم تُطرح بعد نحو 395,614 متر مربع. أما مشروع سراي (5.5 مليون متر مربع) فيضم 4.2 مليون متر مربع من الأراضي السكنية التي تم طرحها و 194,554 متر مربع من الأراضي السكنية التي لم يتم طرحها، إلى جانب 74,958 متر مربع من الأراضي غير السكنية التي تم طرحها و 1.0 مليون متر مربع من الأراضي غير السكنية التي لم يتم طرحها. كما تم إطلاق الجزء الأكبر من مشروع The Butterfly (998,886 متر مربع)، بواقع 904,559 متر مربع من الأراضي السكنية المطلقة، مع تبقي مساحة 94,346 متر مربع من الأراضي غير السكنية غير مطلقة بعد. أما بالنسبة لمشروع Talala (2.1 مليون متر مربع)، فقد تم طرح 862,071 متر مربع من الأراضي السكنية، بينما تبلغ المساحة السكنية التي لم يتم طرحها 940,501 متر مربع، والمساحة غير السكنية التي لم يتم طرحها 262,251 متر مربع. ويحتوي مشروع زهو أسيوط (437,549 مترًا مربعًا) على 118,618 متر مربع من الأراضي السكنية المطروحة، في حين تبلغ المساحة السكنية غير المطروحة 279,838 متر مربع والمساحة غير السكنية التي لم يتم طرحها 39,092 متر مربع. وبشكل عام، تشكل مساحة أراضي الشركة 12.8 مليون متر مربع، بينها 8.7 مليون متر مربع من الأراضي السكنية التي تم طرحها، و 1.6 مليون متر مربع من الأراضي السكنية غير المطروحة، و 2.6 مليون متر مربع من الأراضي غير السكنية التي لم يتم طرحها، مما يمنح الشركة رؤية واضحة ومستدامة على المدى الطويل لإطلاق المشروعات المستقبلية وتحقيق الإيرادات.



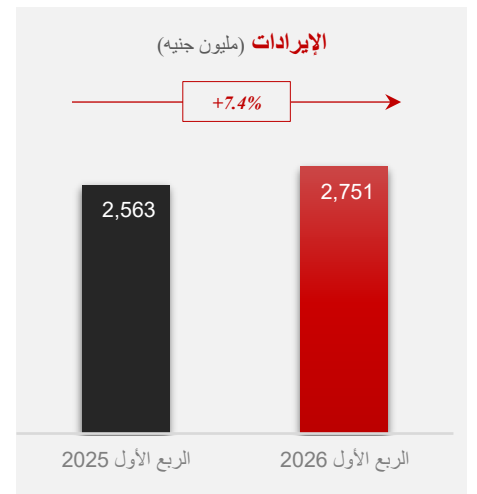


الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات

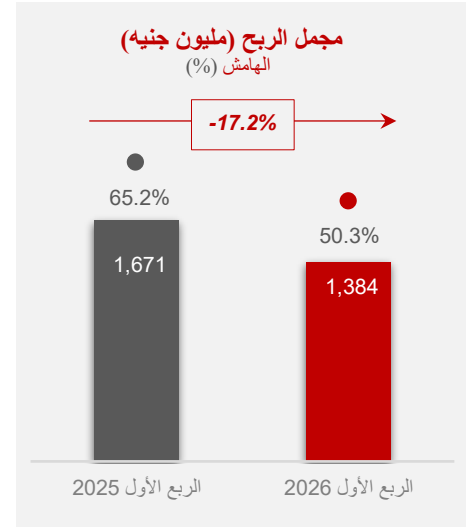
سجلت مدينة مصر زيادة سنوية في الإيرادات بنسبة 7,4% لتصل إلى 2.8 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 2.6 مليار جنيه في نفس الفترة من العام السابق، مدفوعة بارتفاع الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بمعدل 138.5% لتصل إلى 1.0 مليار جنيه.

وبلغت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الوحدات الجديدة 1.9 مليار جنيه، وهو تراجع سنوي بمعدل 12.1% مقابل 2.2 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2025. وفي المقابل، ارتفعت الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بقيمة 591.3 مليون جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل 138.5%، مدفوعة بارتفاع عدد الوحدات المسلمة بنسبة 256.7%. كما ارتفعت الإيرادات التي حققتها الشركة من الفوائد والإيجارات بمعدل سنوي 96.3% لتصل إلى 86.5 مليون جنيه، في حين بلغ رد الإيرادات الناتج عن إلغاء المبيعات نحو 264.1 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026. وحتى نهاية الربع الأول من عام 2026، بلغت قيمة الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية 98.2 مليار جنيه.



مجمّل الربح

تراجع **مجمّل الربح** بمعدل سنوي 17.2% إلى 1.4 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 1.7 مليار جنيه في خلال نفس الفترة من عام 2025. ويرجع السبب الرئيسي في انخفاض القيمة المطلقة لمجمّل الربح إلى تراجع مجمّل الربح من مبيعات الوحدات الجديدة بنسبة 38.9% (ليصل إلى 1.0 مليار جنيه)، وهو ما تم تعويضه جزئيًا من خلال النمو الملحوظ في مجمّل الربح المحقق من تسليم الوحدات (الذي وصل إلى 521.3 مليون جنيه مقابل 47.2 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2025). كما استقر هامش مجمّل الربح عند 50.3% في الربع الأول من عام 2026، مقابل 65.2% في الربع الأول من عام 2025، مما يعكس التغير الطبيعي في هيكل الإيرادات لصالح تسليم الوحدات، والذي يتسم عادةً بهوامش ربحية مختلفة مقارنة بالمبيعات الجديدة.



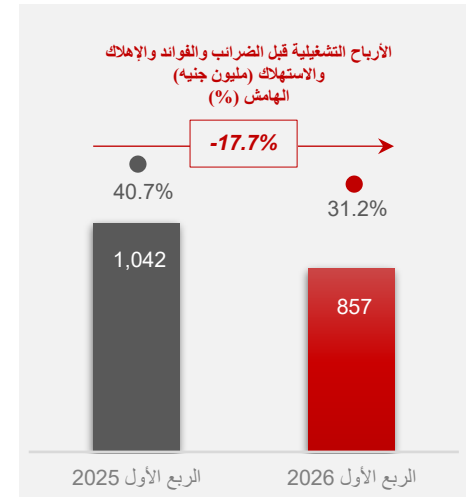
المصروفات البيعية العمومية والإدارية

في الربع الأول من عام 2026، بلغت **المصروفات البيعية والعمومية والإدارية** 612.8 مليون جنيه، والذي مثل استقرارًا بشكل عام مقابل 607.7 مليون جنيه في الفترة نفسها من العام السابق، مما يبرهن على تركيز الشركة المستمر على التحكم الدقيق في التكاليف. وقد انخفضت مصروفات البيع والتسويق بمعدل سنوي 13.0% لتصل إلى 424.9 مليون جنيه، في حين ارتفعت المصروفات العمومية والإدارية بنسبة 57.6% لتصل إلى 187.9 مليون جنيه، وذلك في ظل الاستثمارات الجديدة في البنية التحتية التشغيلية للشركة، وتجميع قوائم الشركات التابعة، والتكاليف المرتبطة بخطة تملك أسهم الشركة للعاملين فيها. وبلغت تكاليف إدارة المجتمعات السكنية والمصروفات التشغيلية الأخرى 12.7 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026.

كما شهدت الإيرادات المرتبطة بالنشاط (الأرباح التشغيلية الأخرى) نموًا كبيرًا لتصل إلى 99.4 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 29.7 مليون جنيه في نفس الفترة من العام السابق، مدفوعة بالرسوم والمتحصلات التي تم جمعها من العملاء مقابل غرامات التأخير في السداد وتعويضات إلغاء العقود.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

سجلت مدينة مصر أرباحًا تشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بقيمة 857.2 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، مع تسجيل هامش أرباح تشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بنسبة 31.2%، مقابل 40.7% في الربع الأول من عام 2025. وارتفعت الإيرادات التمويلية بمعدل سنوي 20.2% لتصل إلى 212.0 مليون جنيه، مما ساهم في تعزيز مستويات الربحية الإجمالية للشركة. وبلغ صافي الربح قبل احتساب الضرائب 878.4 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026.

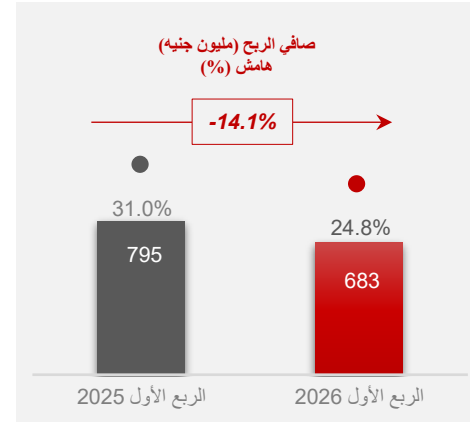


تكلفة التمويل

بلغت **تكلفة التمويل** 168.5 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، وهو ارتفاع سنوي بمعدل 6.1% مقابل 158.9 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2025، مما يعكس الآثار المستمرة لمتطلبات التمويل اللازمة لدعم أنشطة التطويرية والإنشائية المتوسعة للشركة. وقد انخفض إجمالي الدين بشكل طفيف بنسبة 0.9% خلال الربع ليصل إلى 5.9 مليار جنيه، ونجحت الشركة في تحقيق صافي سيولة نقدية بلغ 380.1 مليون جنيه كما في 31 مارس 2026، مقارنة بصافي اقتراض بلغ 329.2 مليون جنيه بنهاية عام 2025.

صافي الربح

سجلت الشركة صافي ربح بلغ 682.5 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، وهو تراجع بمعدل سنوي 14.1%، مقابل 794.9 مليون جنيه في نفس الفترة من العام الماضي. واستقر هامش صافي الربح عند 24.8%، مقابل 31.0% في الربع الأول من عام 2025، مما يعكس زيادة مساهمة تسليم الوحدات في هيكل الإيرادات، والذي يتسم عادةً بهوامش ربحية أقل. وبلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم 677.7 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 793.9 مليون جنيه في الربع الأول من عام 2025.



قائمة المركز المالي

صافي النقدية وما في حكمها

بلغت **النقدية وما في حكمها قصيرة الأجل** 6.3 مليار جنيه كما في ٣١ مارس 2026، وهو نمو بمعدل 11.7% مقابل نهاية عام 2025. وسجل صافي المتحصلات النقدية للربع الأول من عام 2026 نحو 4.5 مليار جنيه، بارتفاع سنوي 33.2%، بينما ارتفعت السيولة النقدية في الصندوق ولدى البنوك لتصل إلى 3.4 مليار جنيه، في حين بلغت قيمة أذون الخزانة والأصول المالية قصيرة الأجل 2.9 مليار جنيه.

الدين

انخفض **إجمالي دين مدينة مصر** بنسبة 0.9% ليصل إلى ما يقارب 5.9 مليار جنيه كما في 31 مارس 2026، حيث منحت الشركة الأولوية لزيادة عوائد التحصيل النقدية. واستقرت نسبة الدين إلى حقوق الملكية عند 44.9% لتبقى عند مستويات الإدارة المنضبة.

كما نجحت الشركة في تحقيق صافي سيولة نقدية بلغ 380.1 مليون جنيه كما في 31 مارس 2026، مقابل صافي دين بلغ 329.2 مليون جنيه بنهاية عام 2025، مدفوعة بالارتفاع الملحوظ في عوائد التحصيل النقدية. وانعكاساً لهذه السيولة التشغيلية القوية، تحسن معدل صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك من 0.3 بنهاية عام 2025 إلى -0.4 كما في الربع الأول من عام 2026، مما يبرهن على قدرة الشركة المستمرة على إدارة مستويات المديونية بكفاءة ضمن الحدود الآمنة.

أوراق القبض

بلغت قيمة أوراق القبض في قائمة المركز المالي المجمعة 6.3 مليار جنيه كما في 31 مارس 2026، مقابل 6.5 مليار جنيه بنهاية عام 2025. ومن ناحية أخرى، وصل إجمالي أرصدة أوراق القبض، بما في ذلك الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها، إلى 90.1 مليار جنيه كما في 31 مارس 2026، بزيادة قدرها 1.9% عن نهاية عام 2025، مما يعكس النشاط المستمر للمبيعات الجديدة ويمنح رؤية واضحة ومضمونة للإيرادات المستقبلية المستدامة للشركة.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري نحو 2.4 مليار جنيه كما في 31 مارس 2026، بارتفاع نسبته 3.1% مقارنة بنهاية عام 2025. ويعكس هذا النمو التقدم المستمر في أعمال الإنشاءات والاستثمار المتواصل في الأصول المرتبطة بالتطوير العقاري بمختلف مشروعات محفظة الشركة. وخلال الربع الأول من عام 2026، أنفقت الشركة 1.5 مليار جنيه كنفقات رأسمالية موجّهة للأعمال الإنشائية ومشاريع البنية التحتية، والتي ركزت بشكل رئيسي على مشروع تاج سيتي وسراي. وبلغت قيمة الأعمال تحت التنفيذ 13.1 مليار جنيه كما في 31 مارس 2026، بزيادة قدرها 4.8% مقابل 12.5 مليار جنيه بنهاية عام 2025، مما يوضح التطوير المستمر للأنشطة الإنشائية المستمرة عبر المحفظة التطويرية للشركة.

أبرز التطورات خلال عام 2026

يناير 2026: شركة مدينة مصر توقع مذكرة تفاهم مع شركة أبو الوفا للمقاولات والاستثمار العقاري لتنفيذ أعمال إنشائية في مشروع Clubside داخل تاج سيتي باستثمارات تبلغ 3.3 مليار جنيه؛ وتأتي هذه الشراكة لتؤكد التزام الشركة بتسريع وتيرة العمليات الإنشائية ضمن مشاريعها الرائدة، والمضي قدماً في الوفاء بمواعيد تسليم الوحدات المتفق عليها مع العملاء.

يناير 2026: شركة مدينة مصر توقع مذكرة تفاهم مع شركة الشروق للمقاولات بقيمة 4.8 مليار جنيه لتطوير الأعمال السكنية في منطقة Elan بمشروع سراي؛ ويعكس هذا التعاون تركيز الشركة المستمر على توسيع قدراتها الإنشائية والحفاظ على قوة وحدانية مجتمعاتها العمرانية المتكاملة.

يناير 2026: باستثمارات تصل إلى 400 مليون جنيه، شراكة استراتيجية بين شركة مدينة مصر وشركة السويدي اليكتريك لتنفيذ أعمال البنية التحتية في منطقة Elan بمشروع سراي؛ وتبرهن هذه الشراكة على حرص الشركة على تقديم بنية تحتية عالية الجودة والتعاون مع كبار الشركاء في القطاع لدعم أهداف التنمية العمرانية في مصر.

يناير 2026: شركة مدينة مصر تعزز توسعها الرأسي بإطلاق محفظة من الشركات التابعة لدعم منصة متكاملة للتطوير العقاري؛ وتأتي هذه المبادرة تعبيراً عن الرؤية الاستراتيجية التي تتبناها الشركة لبناء منظومة عمل شاملة تغطي كافة مراحل سلسلة القيمة في القطاع العقاري.

فبراير 2026: شركة مدينة مصر، من خلال شركتها التابعة، مدينة مصر لحلول التشطيبات، تتعاون مع سبع شركات لتطوير مفهوم تشطيب المنازل عبر تقديم حلول تمويلية مرنة لعملائها؛ ويدعم هذا التعاون التزام الشركة بتحسين تجربة العميل الشاملة وتقديم قيمة مضافة تتجاوز الوحدات العقارية الأساسية المتاحة.

فبراير 2026: شركة مدينة مصر تيرم مذكرة تفاهم استراتيجية مع كلية إدارة الأعمال بجامعة كوفنتري في مصر لتعزيز التعاون الأكاديمي ومواءمة التعليم العالي مع متطلبات سوق العمل؛ وتوضح هذه الشراكة التزام الشركة بالمساهمة في تطوير رأس المال البشري في مصر وتحفيز الابتكار داخل القطاع العقاري.

مارس 2026: في خطوة غير مسبوقة، شركة مدينة مصر توزع أسهم خزينة على المساهمين لتعظيم العوائد الاستثمارية، كجزء من أكبر مشروع لتوزيع الأرباح في تاريخها عن أرباح عام 2025؛ وتعكس هذه الخطوة الموقف المالي القوي للشركة والتزامها المستمر بتقديم أقصى قيمة ممكنة لمساهميها.

مارس 2026: شركة مدينة مصر تكثف جهودها التطوعية في شهر رمضان تحت مظلة استراتيجيتها "نماء المجتمعات"، وتحصد جائزة أثر للتميز في أفضل الممارسات في مجالي الاستدامة والمسؤولية المجتمعية للشركات؛ وتؤكد هذه الجائزة تفاني الشركة في تنمية المجتمع وتطبيق ممارسات الأعمال المستدامة عبر مختلف مشاريعها.

مارس 2026: كأول مطور عقاري، شركة مدينة مصر تشارك مؤسسة بهية في اليوم العالمي للمرأة لدعم منشأتها الجديدة المخصصة للكشف المبكر وعلاج سرطان الثدي في القاهرة الجديدة؛ وتأتي هذه الشراكة لتعزيز التزام الشركة الأوسع بالمسؤولية المجتمعية ورفاهية المجتمع.

قائمة الدخل

التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	(ألف جنيه)
%7.4	2,751,273.7	2,562,660.1	صافي الإيرادات
%53.4	(1,367,606.5)	(891,439.6)	تكلفة الإيرادات
(%17.2)	1,383,667.2	1,671,220.5	مجمّل الربح
			يخصم:
(%13.0)	(424,897.7)	(488,504.5)	المصروفات البيعية والتسويقية
%57.6	(187,859.1)	(119,187.8)	المصروفات العمومية والإدارية
(%56.2)	(12,749.1)	(29,084.5)	مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى
%6.1	(168,546.4)	(158,871.0)	مصروفات الفوائد
%27.5	(20,367.3)	(15,974.3)	خسائر ائتمانية متوقعة
-	-	(8,000.0)	المخصصات
-	-	(219.2)	خسائر اضمحلال الأصول المالية
			يضاف:
-	25,088.1	-	مخصصات انقضى الغرض منها
-	-	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة
%20.2	211,961.5	176,362.3	إيرادات تمويلية
%234.9	99,407.7	29,678.0	إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط
(%14.3)	905,704.9	1,057,419.4	الأرباح الناتجة من التشغيل
-	355.6	-	توزيعات الأرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الأخر
%105.6	(27,693.8)	(13,472.2)	المصروفات الأخرى
(%15.9)	878,366.7	1,043,947.2	صافي الأرباح قبل الضرائب
(%38.4)	(140,830.9)	(228,738.9)	ضريبة الدخل
%171.4	(55,025.5)	(20,272.1)	الضريبة المؤجلة
(%14.1)	682,510.2	794,936.1	صافي أرباح الفترة
			يخصم:
%346.8	(4,815.9)	(1,077.9)	حقوق الأقلية
(%14.6)	677,694.3	793,858.2	المصروفات الأخرى

قائمة المركز المالي

التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	(ألف جنيه)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة (صافي)
%7.3	220,847.8	205,910.7	
%0.2	130,936.8	130,733.1	أصول حق انتفاع بالصافي
%13.3	493,124.8	435,075.2	أصول ثابتة تحت التنفيذ
%0.0	87,330.2	87,330.2	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
%0.0	1,636.9	1,636.9	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
%57.6	13,681.3	8,681.3	أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الأخر
%0.0	1,722,591.7	1,722,591.7	استثمارات عقارية
(%6.3)	2,461,939.5	2,628,049.7	أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)
%2.9	157,818.1	153,435.7	المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل
(%1.6)	5,289,907.2	5,373,444.4	إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
(%7.1)	63,806.9	68,655.0	مخزون مواد
%4.8	13,136,407.5	12,531,241.7	أعمال تحت التنفيذ
-	-	-	أصول متاحة للبيع
(%56.9)	130,588.2	302,922.5	وحدات عقارية تامة
%20.1	306,149.2	254,982.6	استثمارات تطوير عقاري
%0.2	3,368,174.7	3,361,860.4	أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)
%3.9	511,853.1	492,783.8	العملاء المدنيون
%6.1	6,815,767.9	6,420,918.3	الموردون - أرصدة مدينة
%6.0	9,145,810.3	8,625,791.0	المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى
%4.6	4,263.6	4,075.6	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(%2.6)	2,882,662.1	2,960,727.2	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزانة
%8.3	162,225.4	149,769.2	أصول عقود
-	-	97,057.1	مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية
%27.7	3,391,267.8	2,655,726.4	النقدية وما في حكمها
%5.3	39,918,976.8	37,926,510.7	إجمالي الأصول المتداولة
%4.4	45,208,884.0	43,299,955.2	إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
%0.0	2,135,000.0	2,135,000.0	حقوق الملكية
-	-	(386,757.6)	رأس المال المصدر والمدفوع
%0.0	620,672.4	620,672.4	أسهم خزينة
%56.4	8,947,976.5	5,722,951.9	الاحتياطي القانوني
			الأرباح المرحلة

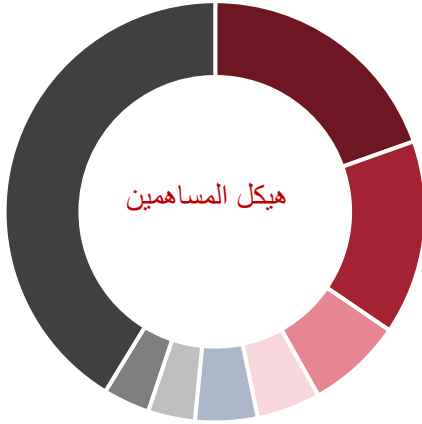
			صافي أرباح الفترة
(%81.2)	677,694.3	3,611,782.1	
%10.8	125,235.9	113,050.0	علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين
%0.0	6,573.0	6,573.0	
			التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
%0.0	627,246.2	627,246.2	
			فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
%5.5	13,140,398.3	12,450,518.1	حقوق الملكية للشركة الأم
%2.8	174,865.3	170,049.4	حقوق الأقلية
%5.5	13,315,263.6	12,620,567.5	إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
-	-	-	أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)
(%5.2)	2,866,045.0	3,023,750.1	قروض طويلة الأجل
%11.1	109,731.1	98,802.1	الالتزامات طويلة الأجل
%89.3	119,083.6	62,919.6	التزامات ضريبية مؤجلة
(%2.8)	3,094,859.7	3,185,471.7	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
%8.6	19,793,944.7	18,228,159.8	مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة
(%14.8)	8,258.7	9,698.4	دفعات مقدمة - العملاء
(%8.2)	286,337.8	311,897.7	مخصصات
-	-	-	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
%10.1	1,618,134.6	1,469,632.5	مبالغ مستحقة للموردين
(%30.2)	592,027.6	847,797.3	التزامات استكمال مرافق
(%39.8)	41,965.1	69,698.9	دائنو توزيعات
(%12.1)	1,779,273.1	2,024,988.1	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	5,591.2	-	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية
(%11.0)	239,714.3	269,366.8	أقساط جارية من قروض لأجل
%0.0	2,396,583.2	2,396,583.2	قروض قصيرة الأجل
%52.2	395,734.9	260,034.8	بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية
(%42.6)	18,591.2	32,398.8	التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل
%0.0	372,256.0	372,256.0	الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي
%56.8	9,783.0	6,238.5	التزامات العقود
%3.8	1,240,565.2	1,195,165.2	مصلحة الضرائب
%4.7	28,798,760.7	27,493,916.0	إجمالي الالتزامات المتداولة
%4.0	31,893,620.4	30,679,387.7	إجمالي الالتزامات
%4.4	45,208,884.0	43,299,955.2	إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

عن مدينة مصر

تأسست مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر عام 1959. يقع مقرها الرئيسي في القاهرة وتم إدراجها في البورصة المصرية عام 1996. وتعمل مدينة مصر في إطار هيكل مؤسسي قائم على مبادئ الحوكمة، حيث تلتزم بتقديم قيمة استثنائية لجميع الأطراف المعنية. بعد تغيير علامتها التجارية من مدينة نصر إلى مدينة مصر في عام 2023، أصبحت الشركة واحدة من أكثر العلامات التجارية العقارية ابتكارًا في مصر، مستفيدة من سجلها الحافل والناجح في تقديم مشاريع مبتكرة ومتعددة الاستخدامات بهدف تحقيق النمو في مصر من خلال تطوير مجتمعات مستدامة.

أصبحت مدينة مصر أحد أبرز شركات التطوير والتخطيط العمراني في مصر بعد تطوير منطقة مدينة نصر، أكبر منطقة في القاهرة الكبرى والتي يبلغ عدد سكانها أكثر من ثلاثة ملايين نسمة. ومنذ ذلك الحين، قامت الشركة بتنفيذ مشاريع واسعة النطاق لتحويل مساحات كبيرة من الأراضي إلى مجتمعات عصرية ومتكاملة. واليوم، تحظى شركة مدينة مصر بمحفظة أراضي تقدر بـ 12.8 مليون متر مربع وتمتلك مشروعين رئيسيين، وهما "تاج سيتي" و"سراي" في شرق القاهرة. يعد تاج سيتي مشروع متعدد الاستخدامات مساحته 3.6 مليون متر مربع والذي يتميز بكونه وجهة رائدة. أما مشروع سراي والذي تبلغ مساحته 5.5 مليون متر مربع، فهو مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع بموقع استراتيجي أمام العاصمة الإدارية الجديدة. وفي عام 2023، أطلقت مدينة مصر مشروع "ز هو"، وهو أولى مشروعاتها التوسعية خارج محافظة القاهرة. يعد ز هو مشروع متعدد الاستخدامات بمساحة تبلغ 104 فدان، ويتمتع بموقع استراتيجي غرب محافظة أسبوط بجوار مطار أسبوط، وعلى بعد 15 دقيقة من وسط المدينة، ويقدم المشروع احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.

ومن أهم الشراكات الاستراتيجية التي تم توقيعها تطوير مشروع Talala في مدينة هليوبوليس الجديدة، هو مشروع تطوير عقاري رائد ومتعدد الاستخدامات يمتد على مساحة 2.1 مليون متر مربع في مدينة هليوبوليس الجديدة. ويأتي ذلك بالتوازي مع الاستعدادات الجارية لإطلاق مشروع آخر في هليوبوليس الجديدة، في خطوة استراتيجية طموحة من شأنها توسيع نطاق تواجد الشركة وتعزيز مكانتها في منطقة شرق القاهرة.



شركة بي اي جي إفستمنت جروب ليمتد (19.57%)

الشركة القابضة للتشييد والتعمير (14.94%)

صندوق التامين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي (8.04%)

شركة بي إفستمنت القابضة (ش.م.م) (7.35%)

عائلة سلام (5.63%)

شركة العليان السعودية الاستثمارية (4.47%)

بنك الاستثمار القومي (3.62%)

مساهمون آخريين وأسهم حرة للتداول (36.38%)

للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل

تليفون: +2 0100 777 0999

akhalil@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين

تليفون: +2 (02) 2400 6210 - داخلي: 337

investor.relations@madinetmasr.com

شركة مدينة مصر

4 شارع يوسف عباس مدينة نصر، القاهرة

www.madinetmasr.com

التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضًا عامًا 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 والمتعلقة بالسعر الذي تم عنده شراء أو بيع الاستثمارات في الماضي، أو العائد على هذه الاستثمارات، لا يمكن الاعتماد عليها كمؤشر للأداء المستقبلي لتلك الاستثمارات.

يحتوي هذا العرض التقديمي على بيانات تطلعية. قد تنطوي تلك البيانات التطلعية على مخاطر معروفة وغير معروفة، وغيرها من أوجه عدم اليقين وعوامل مهمة أخرى والتي قد تتسبب في أن تكون النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية لشركة مدينة مصر للإسكان والتعمير ("الشركة") مختلفة جوهريًا عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمناً 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 تُعنى فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضاً لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتنبأ الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد بنشر أي تحديثات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لتعكس النتائج الفعلية أو أي تغيير في الافتراضات أو التغييرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعنى بها فقط في تاريخ العرض التقديمي، وتستند تلك المعلومات والآراء 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 واللوائح المعمول بها، لا تنوي الشركة أو أي من وكلائها أو موظفيها أو مستشاريها، أو عليها أي واجب أو التزام نحو تزويد المستلم 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 آليات إعداد تقارير الإدارة عن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و / أو مبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا 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 التقريب. ووفقًا لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقًا للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.



Madinet Masr Reports Results for Q1 2026

Madinet Masr reports Q1 2026 results: resilient margins and strong cash inflows amid market normalization

Cairo, 24 May 2026 – Madinet Masr, one of Egypt's leading urban community developers, announced its consolidated financial results for the first quarter ended 31 March 2026 (Q1 2026). Despite a broader market normalization driven by geopolitical tensions, the Company demonstrated resilient financial performance, with a gross profit margin of 50.3% and a net profit margin of 24.8%. Madinet Masr recorded revenues of EGP 2.8 billion and net profit of EGP 682.5 million, while new sales reached EGP 11.7 billion during the quarter. The unrecognized revenue backlog reached EGP 98.2 billion, underscoring the strength of the Company's operational and financial fundamentals.

EGP 2,751 mn Revenue ▲ 7.4% YoY	EGP 1,384 mn Gross Profit ▼ 17.2% YoY	EGP 857 mn EBITDA ▼ 17.7% YoY	EGP 683 mn Net Profit ▼ 14.1% YoY
EGP 11,723 mn New Sales ▼ 7.0% YoY	1,495 Units Sold ▲ 59.0% YoY	831 Units Delivered ▲ 256.7% YoY	sqm 12.8 mn Land Bank

Key Highlights

- In Q1 2026, Madinet Masr generated **new sales** of EGP 11.7 billion, compared to EGP 12.6 billion in Q1 2025, a 7.0% decrease reflecting the broader market normalization and geopolitical headwinds impacting the Egyptian real estate sector.
- In Q1 2026, the Company **delivered** 831 units, a 256.7% increase compared to Q1 2025, reflecting the continued acceleration of construction and delivery activity across the Company's flagship projects. Revenue from unit deliveries rose 138.5% year-on-year, contributing to resilient top-line performance.
- Madinet Masr generated EGP 2.8 billion in total **revenue** in Q1 2026, a 7.4% increase compared to EGP 2.6 billion in Q1 2025. The growth was driven by the increase in revenue from unit deliveries
- **EBITDA** amounted to EGP 857.2 million in Q1 2026, with an EBITDA margin of 31.2%.
- **Net profit** reached EGP 682.5 million in Q1 2026, compared to EGP 794.9 million in Q1 2025, a 14.1% decrease year-on-year. Despite revenue mix normalization driven by market conditions and geopolitical headwinds, the net profit margin stood at 24.8% in Q1 2026, compared to 31.0% in Q1 2025. The decline in margin reflects a higher contribution from unit deliveries, which typically carry lower margins than new sales.

- Net **cash collections** grew 33.2% year-on-year to EGP 4.5 billion in Q1 2026, reflecting the strength of the Company's receivables portfolio and continued improvement in collection quality, with the delinquency rate declining to 1.0% from 1.6% in Q1 2025.
- On March 9th of 2026, Madinet Masr distributed 4.17% stock dividend for the first time in its history, valued at approximately EGP 0.226. Followed by a cash dividend of EGP 0.15 on March 24th. Together, totaling a combined dividend of approximately EGP 0.376 per share, representing a dividend yield of approximately 9% based on the closing share price as of 31 December 2025. It's also worth mentioning that during Q1 2026, the stock has gained 22%, rising from 4.23 on 31st December 2025 to 5.17 on 31st March 2026.

Management Comment

As we entered 2026, the Egyptian real estate market continued to normalize following two exceptional years of demand acceleration, while regional geopolitical uncertainties remained elevated. Against this backdrop, Madinet Masr delivered a resilient first-quarter performance, supported by disciplined execution, strong cash generation, and continued progress across our development portfolio.

During the quarter, the Company generated EGP 11.7 billion in new sales and increased its unrecognized revenue backlog to EGP 98.2 billion, reinforcing the long-term visibility of our revenues and cash flows. More importantly, we continued to accelerate the operational execution phase of our business, with unit deliveries increasing materially year-on-year as construction activity advanced across multiple projects.

This operational momentum translated into resilient profitability despite the expected normalization in revenue mix. As deliveries increase as a share of revenues, margins naturally moderate relative to the exceptionally high levels associated with primary sales; however, this reflects the healthy maturation of our portfolio and the conversion of backlog into recurring cash flows and earnings. At the same time, strong collections and disciplined balance sheet management enabled the Company to transition into a net cash position during the quarter, further strengthening our financial flexibility.

Reflecting the strength of our financial position and commitment to shareholder returns, Madinet Masr distributed a 4.17% stock dividend on March 9th, 2026, marking the first stock dividend distribution in the Company's history, followed by a cash dividend of EGP 0.15 per share distributed on March 24th, 2026. Together, the distributions amounted to a combined dividend of approximately EGP 0.376 per share, representing a dividend yield of approximately 9% based on the closing share price as of 31 December 2025. Further reflecting investor confidence in the Company's long-term growth outlook, Madinet Masr's share price appreciated by 22% during Q1 2026, increasing from EGP 4.23 as of 31 December 2025 to EGP 5.17 as of 31 March 2026.

Beyond our core developments, we continued advancing our integrated platform strategy through the expansion of our subsidiaries and strategic partnerships across construction, infrastructure, property services, and community management. Our portfolio of subsidiaries, including Doors Consultancy & Brokerage, CHUM for community and facility management, Madinet Masr Finishing Solutions for home finishing services, KLUB Kayan for sports club management, and SAFE for fractional real estate investment, is designed to deepen customer engagement, enhance operational efficiency, and diversify long-term value creation opportunities.

Looking ahead, our priorities remain centered on accelerating deliveries, efficiently monetizing our substantial land bank, and maintaining disciplined capital allocation amid evolving market conditions. Supported by a strong balance sheet, healthy liquidity position, and diversified development pipeline, we believe Madinet Masr remains well-positioned to sustain long-term growth and continue shaping integrated urban communities across Egypt and the region.

Abdallah Sallam

President & Chief Executive Officer



Operational Performance



New Sales

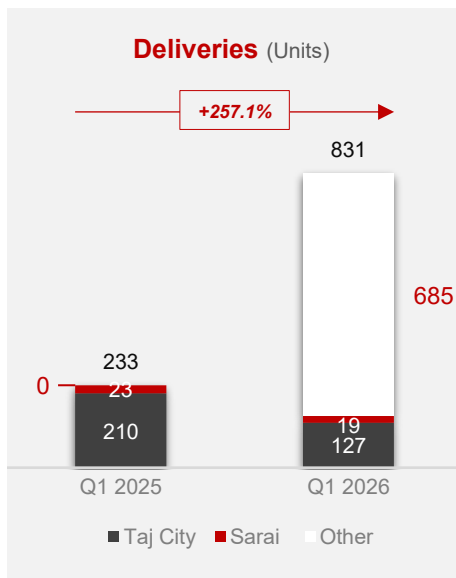
Madinet Masr recorded **new sales** of EGP 11.7 billion in Q1 2026, compared to EGP 12.6 billion in Q1 2025, a 7.0% decrease year-on-year, reflecting the broader market normalization following exceptional performance levels seen over 2024 and 2025. The sales breakdown by project includes: Sarai at EGP 5.0 billion (42.8%), New Heliopolis at EGP 3.9 billion (33.2%), The Butterfly at EGP 695.8 million (5.9%), Taj City at EGP 417.4 million (3.6%), and contributions from subsidiaries and other projects totaling EGP 1.7 billion, including EGP 620.9 million from Egycan and EGP 827.9 million from other developments.

In terms of sales volumes, Madinet Masr sold 1,495 units in Q1 2026, up 59.0% year-on-year from 940 units in Q1 2025, with 38 units at Taj City, 414 units at Sarai, 47 units at The Butterfly, 310 units at Talala, and 686 units from other projects and subsidiaries. Residential unit sales represented 92.9% of new sales by value, with commercial unit sales and contracting & services contributing the remainder.

Cash Collections

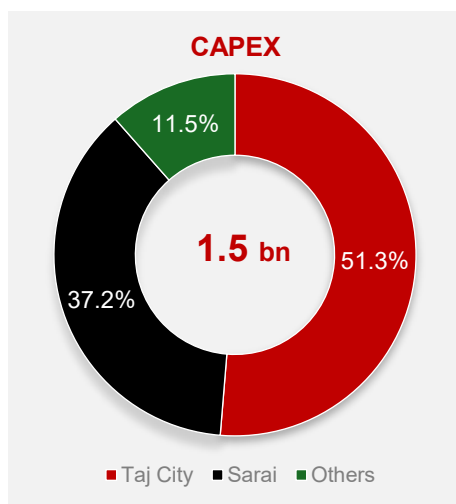
Madinet Masr made net **cash collections** of EGP 4.5 billion in Q1 2026, a 33.2% increase year-on-year from EGP 3.4 billion in Q1 2025, reflecting the strength of the Company's receivables portfolio and its

proactive collection procedures. The delinquency rate improved to 1.0% in Q1 2026, compared to 1.6% in Q1 2025, demonstrating sustained collection quality. Advances from customers for undelivered units increased to EGP 19.8 billion, up 8.6% from year-end 2025, underpinning the Company's strong revenue visibility.



Deliveries

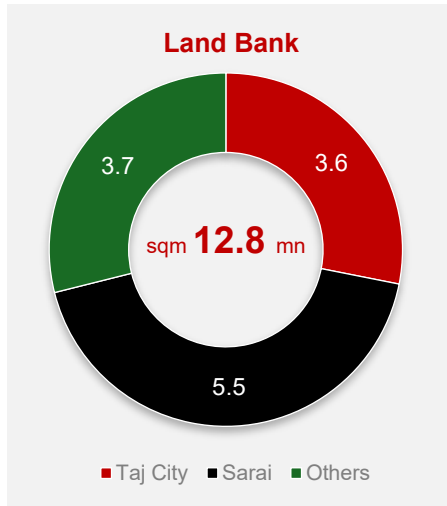
During Q1 2026, Madinet Masr **delivered** 831 units across its developments, a 256.7% increase compared to 233 units in Q1 2025, reflecting the continued acceleration of construction completion and delivery activity across the Company's flagship projects. The delivery breakdown includes 127 units at Taj City, 19 units at Sarai, and 685 units from other projects. Revenue from unit deliveries increased 138.5% year-on-year to EGP 1.0 billion, reflecting the higher delivery volumes. Gross profit from unit deliveries reached EGP 521.3 million in Q1 2026, a significant increase year-on-year, driven by delivery of high-margin units across the portfolio.



CAPEX

Madinet Masr allocated EGP 1.5 billion to construction and infrastructure **CAPEX** in Q1 2026, deployed primarily across Taj City (EGP 784.9 million, 51.3%) and Sarai (EGP 569.1 million, 37.2%), with the remainder directed toward New Heliopolis, The Butterfly, and other projects. PP&E additions amounted to EGP 77.7 million during the quarter. Total CAPEX was broadly stable year-on-year, compared to EGP 1.5 billion in Q1 2025.

As at end-Q1 2026, the unrecognized revenue backlog reached EGP 98.2 billion, a 3.5% increase compared to year-end 2025, reflecting ongoing new sales activity. Total accounts and notes receivable including off-balance-sheet PDCs increased 1.9% to EGP 90.1 billion, underpinning the Company's strong revenue visibility and sustained medium-term cash conversion.



Land Bank

As of 31 March 2026, Madinet Masr holds a **land bank** measuring 12.8 million sqm, unchanged from FY 2025. The Company's land portfolio remains strategically located across Greater Cairo, primarily within its flagship developments, Taj City and Sarai, alongside projects in Mostakbal City, New Heliopolis City, and Assiut. As of end-2025, the portfolio comprised 28.4% Taj City, 43.0% Sarai, 7.8% The Butterfly in Mostakbal City, 17.5% Talala and other land in New Heliopolis, and 3.4% Zahw Assiut.

Development at flagship communities progressed steadily in the first quarter of 2026. Taj City (3.6 million sqm) is fully launched, with 2.6 million sqm of residential land and 641,536 sqm of launched non-residential land, leaving 395,614 sqm of non-residential land unlaunched. Sarai (5.5 million sqm) has 4.2 million sqm of launched residential land and 194,554 sqm of unlaunched residential land, alongside 74,958 sqm of launched and 1.0 million sqm of unlaunched non-residential land. The Butterfly (998,886 sqm) is predominantly launched, with 904,559 sqm of residential land launched and 94,346 sqm of non-residential land remaining unlaunched. Talala (2.1 million sqm) has 862,071 sqm of launched residential land, with 940,501 sqm of unlaunched residential and 262,251 sqm of unlaunched non-residential land. Zahw in Assiut (437,549 sqm) has 118,618 sqm of launched residential land, with 279,838 sqm of unlaunched residential and 39,092 sqm of unlaunched non-residential land. Overall, of Madinet Masr's total land bank of 12.8 million sqm, 8.7 million sqm is launched residential, 1.6 million sqm is unlaunched residential, and 2.6 million sqm is unlaunched non-residential, providing long-term visibility for future project launches and revenue generation.



Financial Performance

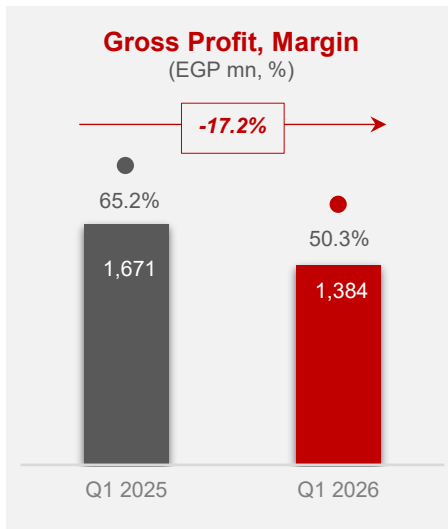
Income Statement



Revenues

Madinet Masr reported **revenues** of EGP 2.8 billion in Q1 2026, a 7.4% increase from EGP 2.6 billion in Q1 2025, driven by a 138.5% increase in revenues from unit deliveries to EGP 1.0 billion.

Revenue from new unit sales amounted to EGP 1.9 billion, a 12.1% decrease year-on-year from EGP 2.2 billion in Q1 2025. Revenue from unit deliveries grew by EGP 591.3 million (138.5%) year-on-year, driven by the 256.7% increase in units delivered. Revenue from interest and rentals grew 96.3% year-on-year to EGP 86.5 million. Revenue reversals related to sales terminations amounted to EGP 264.1 million in Q1 2026. As of end-Q1 2026, the unrecognized revenue backlog stood at EGP 98.2 billion.



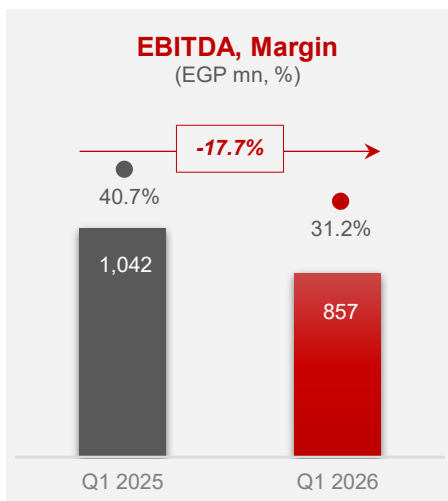
Gross Profit

Gross profit reached EGP 1.4 billion in Q1 2026, a 17.2% decrease from EGP 1.7 billion in Q1 2025. The decline in absolute gross profit was primarily driven by a 38.9% decrease in gross profit from new unit sales (to EGP 1.0 billion), partially offset by a substantial increase in gross profit from unit deliveries (to EGP 521.3 million from EGP 47.2 million in Q1 2025). The gross profit margin stood at 50.3% in Q1 2026, compared to 65.2% in Q1 2025, reflecting a shift in revenue mix toward unit deliveries, which typically carry different margin profiles compared to new sales.

Sales, General & Administrative Expense

In Q1 2026, sales, general, and administrative (**SG&A**) expenses totaled EGP 612.8 million, broadly stable compared to EGP 607.7 million in Q1 2025, reflecting the Company's continued focus on cost discipline. Selling and marketing expenses declined 13.0% year-on-year to EGP 424.9 million, while general and administrative expenses increased 57.6% to EGP 187.9 million, reflecting investments in the Company's operational infrastructure, consolidation of subsidiaries, and ESOP-related costs. Residential community management and other operating costs amounted to EGP 12.7 million in Q1 2026.

Income relevant to activity (other operating income) grew significantly year-on-year to EGP 99.4 million in Q1 2026, up from EGP 29.7 million in Q1 2025, driven by charges collected from clients for delayed payments and contract termination penalties.

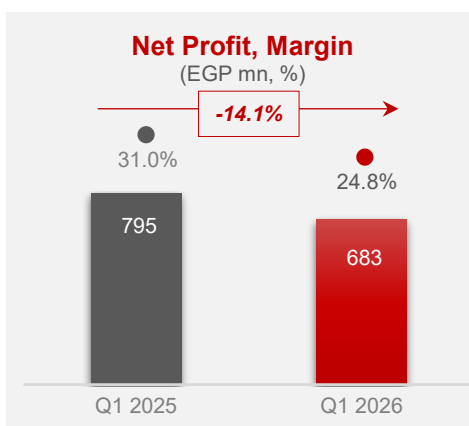


EBITDA

Madinet Masr reported **EBITDA** of EGP 857.2 million in Q1 2026, with an EBITDA margin of 31.2%, compared to 40.7% in Q1 2025. Finance income grew 20.2% year-on-year to EGP 212.0 million, further supporting the overall profitability of the Company. Net income before tax reached EGP 878.4 million in Q1 2026.

Finance Cost

Finance cost amounted to EGP 168.5 million in Q1 2026, a 6.1% increase year-on-year from EGP 158.9 million in Q1 2025, reflecting the ongoing effects of financing requirements to support the Company's expanding development activities. Total debt decreased marginally by 0.9% during the quarter to EGP 5.9 billion. The Company reached a net cash position of EGP 380.1 million as of 31 March 2026, compared to a net debt position of EGP 329.2 million at year-end 2025.



Net Profit

Madinet Masr reported a **net profit** of EGP 682.5 million in Q1 2026, a 14.1% decrease year-on-year from EGP 794.9 million in Q1 2025. The net profit margin stood at 24.8%, compared to 31.0% in Q1 2025, reflecting a higher contribution from unit deliveries in the revenue mix, which typically carry lower margins. Net profit attributable to shareholders of the parent company was EGP 677.7 million in Q1 2026, compared to EGP 793.9 million in Q1 2025.

Balance Sheet

Net Cash & Short-term Investments

As of 31 March 2026, Madinet Masr held **net cash and short-term investments** of EGP 6.3 billion, an 11.7% increase compared to year-end 2025. Net cash collections for Q1 2026 reached EGP 4.5 billion, a 33.2% increase year-on-year. Cash on hand and banks increased to EGP 3.4 billion, while treasury bills and short-term financial assets amounted to EGP 2.9 billion.

Debt

As of 31 March 2026, Madinet Masr's **total debt** decreased 0.9% to approximately EGP 5.9 billion, primarily reflecting the prioritization of strong operational cash collections. The **debt-to-equity** ratio remained at a manageable level of 44.9%.

The Company reached a net cash position of EGP 380.1 million as of 31 March 2026, compared to a net debt position of EGP 329.2 million at year-end 2025, driven by strong cash collections. Reflecting this strong operational liquidity, Madinet Masr's net debt-to-EBITDA ratio improved from 0.3 at year-end 2025 to -0.4 as of Q1 2026, demonstrating the Company's continued capability to effectively manage leverage and maintain a robust balance sheet.

Notes Receivable

Madinet Masr's consolidated balance sheet **notes receivable** stood at EGP 6.3 billion as of 31 March 2026, compared to EGP 6.5 billion at year-end 2025. Total accounts and notes receivable, including off-balance-sheet PDCs for undelivered units, reached EGP 90.1 billion as of 31 March 2026, a 1.9% increase from year-end 2025, reflecting ongoing new sales activity and strong revenue visibility.

PP&E

PP&E, fixed assets under construction, and property investments reached EGP 2.4 billion as of 31 March 2026, a 3.1% increase compared to year-end 2025. The growth reflects continued construction progress and sustained investment in development-related assets across the Company's project portfolio. During Q1 2026, the Company spent EGP 1.5 billion on construction and infrastructure CAPEX, focused primarily on Taj City and Sarai. Work in progress reached EGP 13.1 billion as of 31 March 2026, a 4.8% increase compared to EGP 12.5 billion at year-end 2025, reflecting ongoing construction activity across the Company's development portfolio.

Recent Corporate Developments

January 2026: **Madinet Masr Signs MoU with Aboelwafa for Contracting & Real Estate Investment to Execute Construction Works in "Clubsides" within Taj City with EGP 3.3 Billion Investment** – The partnership reinforces the Company's commitment to accelerating construction activity across its flagship developments and advancing its delivery commitments to clients.

January 2026: **Madinet Masr Signs MoU with Al Shorouk Construction under EGP 4.8 Billion MoU to Advance Residential Works within Elan at Sarai** – The collaboration reflects the Company's continued focus on scaling construction capacity and maintaining momentum across its master-planned communities.

January 2026: **With Investments of EGP 400 million, A Strategic Partnership between Madinet Masr and El Sewedy Electric to Execute Infrastructure Works at "Elan" in Sarai** – The partnership underscores the Company's dedication to delivering high-quality infrastructure and engaging leading industry partners in support of Egypt's urban development goals.

January 2026: **Madinet Masr Strengthens Its Vertical Expansion Through the Launch of a Portfolio of Subsidiaries to Support an Integrated Real Estate Development Platform** – The initiative reflects the Company's strategic vision to build a comprehensive ecosystem spanning the full real estate value chain.

February 2026: **Madinet Masr, through its subsidiary "Madinet Masr Finishing Solutions", Partners with Seven Companies to Redefine Home Finishing Through Flexible Financing Solutions to Their Clients** – The collaboration supports the Company's commitment to enhancing the end-to-end client experience and delivering added value beyond the core development offering.

February 2026: **Madinet Masr Inks Strategic MoU with Coventry University in Egypt's School of Business to Advance Academic Collaboration and Align Higher Education with Market Demands** – The partnership demonstrates the Company's commitment to contributing to Egypt's human capital development and fostering innovation within the real estate sector.

March 2026: **In an unprecedented move, Madinet Masr Distributes Treasury Stocks to Shareholders to Maximize Investment Returns as Part of the Largest Profit Distribution Project in its History for 2025 Earnings** – The move reflects the Company's strong financial position and its ongoing commitment to delivering maximum value to shareholders.

March 2026: **Madinet Masr Accelerates Ramadan Volunteering Under "Cultivating Communities" Strategy and Secures Athar Excellence Award for Best Practices in Sustainability & CSR** – The recognition underscores the Company's dedication to community development and sustainable business practices across its developments.

March 2026: **As the First Real Estate Developer, Madinet Masr Partners with Baheya Foundation on International Women's Day to Support Its New Early Detection and Breast Cancer Treatment Facility in New Cairo** – The partnership reinforces the Company's broader commitment to social responsibility and community wellbeing.

-- Ends --

Income Statement

(EGP 000)	Q1 2025	Q1 2026	Change
Net Revenues	2,562,660.1	2,751,273.7	7.4%
Cost of Revenue	(891,439.6)	(1,367,606.5)	53.4%
Gross Profit	1,671,220.5	1,383,667.2	-17.2%
Less:			
Selling & Marketing Expense	(488,504.5)	(424,897.7)	-13.0%
General & Administrative Expenses	(119,187.8)	(187,859.1)	57.6%
Expenses of Managing Residential Compound & Other Operating Expenses	(29,084.5)	(12,749.1)	-56.2%
Finance Cost	(158,871.0)	(168,546.4)	6.1%
Expected credit loss (ECL)	(15,974.3)	(20,367.3)	27.5%
Provisions Provided	(8,000.0)	-	-
Impairment in Financial Assets	(219.2)	-	-
Add:			
Provisions no-longer required	-	25,088.1	-
Reversal of Expected Credit Loss (Net)	-	-	-
Finance Income	176,362.3	211,961.5	20.2%
Other Operating Income	29,678.0	99,407.7	234.9%
Operating Profit	1,057,419.4	905,704.9	-14.3%
Dividends from Financial Assets at Fair Value through OCI	-	355.6	-
Other Expenses	(13,472.2)	(27,693.8)	105.6%
Net Profit Before Tax	1,043,947.2	878,366.7	-15.9%
Income Tax	(228,738.9)	(140,830.9)	-38.4%
Deferred Tax	(20,272.1)	(55,025.5)	171.4%
Net Profit for the Period	794,936.1	682,510.2	-14.1%
Less:			
Non-controlling Interest	(1,077.9)	(4,815.9)	346.8%
Shareholders' equity of parent company	793,858.2	677,694.3	-14.6%

Balance Sheet

(EGP 000)	31-Dec-25	31-Mar-26	Change
Assets			
Noncurrent Assets			
Fixed Assets (Net)	205,910.7	220,847.8	7.3%
Right-of-Use of Leased Assets	130,733.1	130,936.8	0.2%
Assets Under Construction	435,075.2	493,124.8	13.3%
Investments in Subsidiaries – Down Payment	87,330.2	87,330.2	0.0%
Financial Assets at Amortized Cost	1,636.9	1,636.9	0.0%
Financial Assets at Fair Value – Other Comprehensive Income	8,681.3	13,681.3	57.6%
Property Investments	1,722,591.7	1,722,591.7	0.0%
Long-Term Accounts Receivable (net)	2,628,049.7	2,461,939.5	-6.3%
Debtors and Other Debit Balances – long term	153,435.7	157,818.1	2.9%
Total Noncurrent Assets	5,373,444.4	5,289,907.2	-1.6%
Current Assets			
Inventory - Materials	68,655.0	63,806.9	-7.1%
Work in Progress	12,531,241.7	13,136,407.5	4.8%
Assets Available for Sale	-	-	-
Finished Properties	302,922.5	130,588.2	-56.9%
Property Investments	254,982.6	306,149.2	20.1%
Short-Term Accounts Receivable (Net)	3,361,860.4	3,368,174.7	0.2%
Trade Receivables	492,783.8	511,853.1	3.9%
Advance to Trade Payables	6,420,918.3	6,815,767.9	6.1%
Debtors and Other Debit Balances	8,625,791.0	9,145,810.3	6.0%
Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss	4,075.6	4,263.6	4.6%
Financial Assets at Amortized Cost - Treasury Bills	2,960,727.2	2,882,662.1	-2.6%
Contracts Assets	149,769.2	162,225.4	8.3%
Due from Residential Complexes Management, Operations, and Maintenance	97,057.1	-	-
Cash on Hand and Banks	2,655,726.4	3,391,267.8	27.7%
Total Current Assets	37,926,510.7	39,918,976.8	5.3%
Total Assets	43,299,955.2	45,208,884.0	4.4%
Liabilities & Shareholders' Equity			
Shareholders' Equity			
Issued and Paid-In Capital	2,135,000.0	2,135,000.0	0.0%
Treasury share	(386,757.6)	-	-
Legal Reserve	620,672.4	620,672.4	0.0%
Retained Earnings	5,722,951.9	8,947,976.5	56.4%

Net Profit for the Period	3,611,782.1	677,694.3	-81.2%
Employees and executives Shares option plan	113,050.0	125,235.9	10.8%
Change in fair value of financial assets through other comprehensive income	6,573.0	6,573.0	0.0%
Investment properties revaluation surplus at fair value (Net)	627,246.2	627,246.2	0.0%
Shareholders' Equity of parents	12,450,518.1	13,140,398.3	5.5%
Non-controlling interest	170,049.4	174,865.3	2.8%
Total Shareholders' Equity	12,620,567.5	13,315,263.6	5.5%
Noncurrent Liabilities			
<i>Long-Term Notes Payable (Net)</i>	-	-	-
<i>Long-Term Loans</i>	3,023,750.1	2,866,045.0	-5.2%
<i>Long-Term Lease Liabilities</i>	98,802.1	109,731.1	11.1%
<i>Deferred Tax Liability</i>	62,919.6	119,083.6	89.3%
Total Noncurrent Liabilities	3,185,471.7	3,094,859.7	-2.8%
Current Liabilities			
<i>Advances from Customers for Undelivered Units</i>	18,228,159.8	19,793,944.7	8.6%
<i>Advance Payment Customers</i>	9,698.4	8,258.7	-14.8%
<i>Provisions</i>	311,897.7	286,337.8	-8.2%
<i>Due to Related Parties</i>	-	-	-
<i>Trade Payables</i>	1,469,632.5	1,618,134.6	10.1%
<i>Infrastructure Completion Liabilities</i>	847,797.3	592,027.6	-30.2%
<i>Dividend Payable</i>	69,698.9	41,965.1	-39.8%
<i>Creditors and Other Credit Balances</i>	2,024,988.1	1,779,273.1	-12.1%
<i>Due to Management, Operations, and Maintenance at Residential Developments</i>	-	5,591.2	-
<i>Current Portion of Long-Term Debt</i>	269,366.8	239,714.3	-11.0%
<i>Short-Term Loans</i>	2,396,583.2	2,396,583.2	0.0%
<i>Banks Overdrafts - Credit Facilities</i>	260,034.8	395,734.9	52.2%
<i>Short-Term Lease Liabilities</i>	32,398.8	18,591.2	-42.6%
<i>Short-Term Liabilities - Land Development</i>	372,256.0	372,256.0	0.0%
<i>Contract Liabilities</i>	6,238.5	9,783.0	56.8%
<i>Tax Authority</i>	1,195,165.2	1,240,565.2	3.8%
Total Current Liabilities	27,493,916.0	28,798,760.7	4.7%
Total Liabilities	30,679,387.7	31,893,620.4	4.0%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	43,299,955.2	45,208,884.0	4.4%

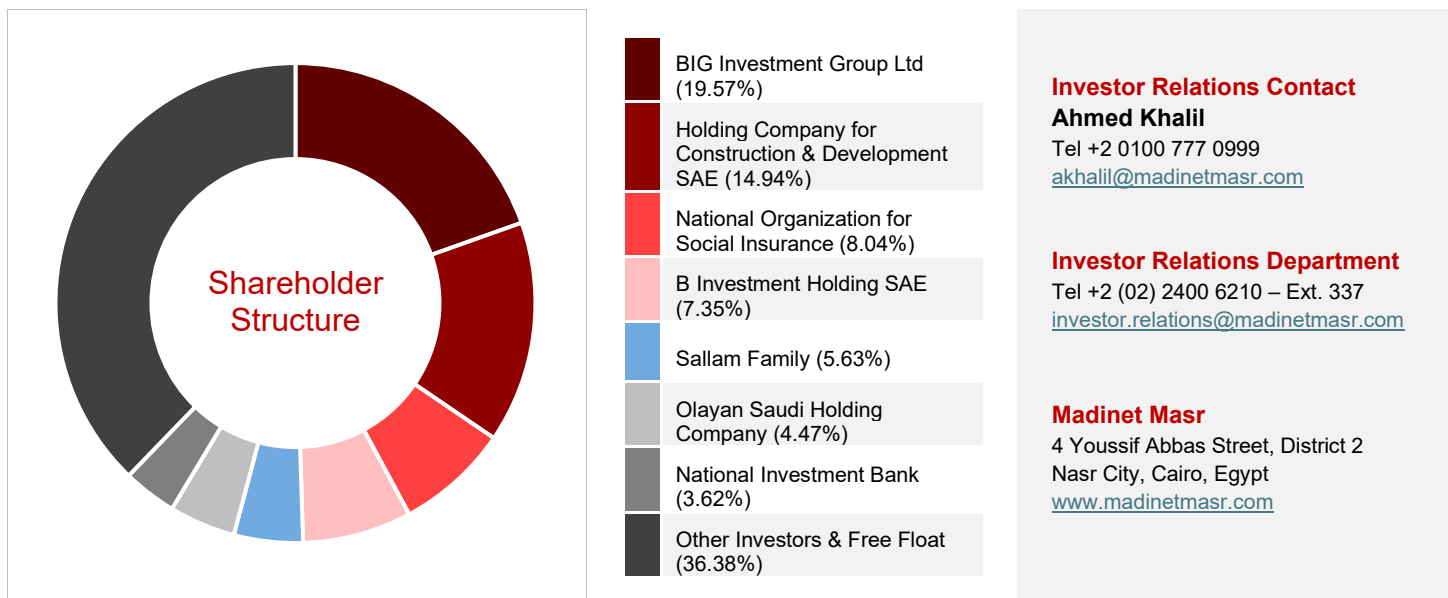
About Madinet Masr

Madinet Masr, one of Egypt’s leading urban community developers, was established in 1959. Headquartered in Cairo and listed on the Egyptian Stock Exchange (EGX) in 1996, Madinet Masr operates under a robust corporate governance structure and is committed to delivering exceptional value to all its stakeholders. Rebranded from Madinet Nasr to Madinet Masr in 2023, the company has become one of the most innovative real estate companies in Egypt, capitalizing on a long and successful track record of delivering distinguished and multi-functional developments that drives growth in Egypt by developing sustainable communities. Madinet Masr has become a prominent community developer and urban planner in Egypt after developing Nasr City, the largest neighborhood in Greater Cairo with a population of over three million people. Since then, it has actively taken on large-scale projects to transform sizeable areas of land into contemporary, integrated communities.

Today, Madinet Masr owns a land portfolio of 12.8 million sqm, with two renowned mega developments, Taj City and Sarai in East Cairo. Taj City, a 3.6 million sqm mixed-use development positioned as a premier destination, and Sarai, a 5.5 million sqm mixed-use development strategically located in front of Egypt’s New Administrative Capital. Madinet Masr launched Zahw in 2023, its first expansion project outside of Cairo Governorate. Zahw is a 104-acre mixed-use development strategically positioned west of Assiut Governorate beside Assiut’s airport and 15 minutes away from its center. Zahw complements the contemporary real estate products in Upper Egypt.

Some of the key strategic milestones include the launch of Talala in New Heliopolis, a landmark 2.1 million sqm mixed-use development in New Heliopolis City, and ongoing preparations for other New Heliopolis projects, set to further expand the Company’s footprint in East Cairo.

Shareholding Structure and Contact Information



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.