

**Egyptian Stock Exchange –
Disclosure Department**

9M-2025 Earnings Release

We are pleased to present
Earnings Release of Madinet
Masr for Housing and
Development for 9M – 2025

البورصة المصرية - قطاع الإفصاح

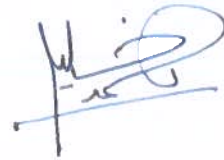
ملخص قرارات مجلس الإدارة

نتشرف بأن نعرض على حضراتكم بيان نتائج
الإعمال شركة مدنية مصر للإسكان والتعمير عن
أول تسعة أشهر من عام 2025

Sincere regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

احمد فاروق خليل
علاقات المستثمرين



تقرير النتائج المالية والتشغيلية
فترة أول تسعة أشهر ٢٠٢٥
١٠ نوفمبر ٢٠٢٥



مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥

الشركة تواصل مسيرتها الناجحة في تسجيل نتائج قوية خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ مدفوعة بما حققته من مستويات ربحية عالية ونمو أعمالها التشغيلية، بالإضافة إلى توسعها في عمليات التسليم وتكثيف نشاطها المرتبط بتطوير مشروعاتها الكبرى.

القاهرة، ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥ - أعلنت اليوم شركة مدينة مصر، الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية الحديثة في مصر، عن نتائجها المالية المستقلة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥)، متضمنة نتائج شركاتها التابعة العاملة في مجالات الإنشاءات والاستثمارات العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وعلى هذه الخلفية؛ بلغ إجمالي الإيرادات ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وبلغ صافي الربح ٢,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة. وخلال الربع الثالث المنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٦ مليار جنيه، وسجل صافي الربح ١,١ مليار جنيه.

ملخص قائمة الدخل (مليون جنيه)	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٤	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٥	تسعة أشهر ٢٠٢٤	التغير
الإيرادات	٢,٦٠٤,٣	٢,٩٧٧,٤	٪١٢,٥-	٧,٣٧٨,٢	٧,٤٥٣,٦	٪١,٠-
مجموع الربح	١,٧٥٠,٢	٢,٠٨٥,٠	٪١٦,٠-	٤,٨٨٥,٥	٥,٤٥٤,٠	٪١٠,٤-
هامش مجمل الربح	٪٦٧,٢	٪٧٠,٠	نقطة ٢,٨-	٪٦٦,٢	٪٧٣,٢	نقطة ٧,٠-
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	١,٤٠٤,٧	١,٥٠٣,٨	٪٦,٦-	٣,١١٠,٧	٣,٤٤٦,٦	٪٩,٧-
هامش الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	٪٥٣,٩	٪٥٠,٥	نقطة ٣,٤+	٪٤٢,٢	٪٤٦,٢	نقطة ٤,١-
صافي الربح	١,٠٧٢,٨	١,٥٥٢,٥	٪٣٠,٩-	٢,٣٥٤,٠	٢,٥١٩,٢	٪٦,٦-
هامش صافي الربح	٪٤١,٢	٪٥٢,١	نقطة ١٠,٩-	٪٣١,٩	٪٣٣,٨	نقطة ١,٩-

أبرز المؤشرات التشغيلية	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٤	التغير	تسعة أشهر ٢٠٢٥	تسعة أشهر ٢٠٢٤	التغير
المبيعات الجديدة (مليون جنيه)	١٥,٠٥٣,٩	١١,٨٠٤,٨	٪٢٧,٥	٣٦,٣٢٧,٣	٣٢,٦٨٢,٤	٪١١,٢
الوحدات المباعة	٩٦٢	١,٢٢٦	٪٢١,٥-	٢,٧٠٠	٤,٠٩٧	٪٣٤,١-
وحدات تم تسليمها	٤٩٣	١٩٨	٪١٤٩,٠	١,٠١٤	٤٧٨	٪١١٢,١
محفظة الأراضي (مليون متر مربع)	١٢,٨	١٢,٧	٪١,٤	١٢,٨	١٢,٧	٪١,٤

أبرز المؤشرات الرئيسية

- ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٪١١,٢ إلى ٣٦,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مدعومة بتوجه الشركة نحو بيع الوحدات الجاهزة عالية القيمة بالإضافة إلى المردود الإيجابي للمشروعات الجديدة التي أطلقتها الشركة، وهو ما يعكس استمرار معدلات الطلب المرتفعة على مشروعات الشركة القائمة والجديدة. وخلال الربع الثالث منفردًا؛ بلغت المبيعات الجديدة ١٥,١ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ٪٢٧,٥، مقابل ١١,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- تسليم ١,٠١٤ وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٧٨ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، علماً بأن الشركة تمضي قدماً في تسليم العملاء وحداتها بمشروع تاج سيتي وسراي بفضل الإنجازات الملحوظة للأعمال الإنشائية والبنى الأساسية بالمشروعين. ارتفعت الإيرادات من تسليم الوحدات بنسبة سنوية كبيرة سجلت ٪١٠٠,٩ لتبلغ ١,٦ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧٧٣,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي بفضل نجاح الشركة في تسريع وتيرة الأعمال البنائية بمختلف مشروعاتها. وخلال الربع الثالث من العام الجاري، ارتفعت إيرادات تسليم الوحدات بنسبة ٪١٠٠,٢ لتسجل ٦٨١,٦ مليون جنيه، مقابل ٣٤٠,٥ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وقد أثمر ذلك عن ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة (باستثناء إيرادات الفوائد وعكس الإيرادات) لتصل نسبة مساهمتها إلى ٪٢٠,٤ خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مقابل ٪١٠,١ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغت الإيرادات ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مدعومة بنمو إيرادات تسليم الوحدات والتي شهدت تضاعفاً على أساس سنوي وربح سنوي. كما يعكس هذا التغيير الارتفاع المستمر بالعمليات التشغيلية بالشركة، والتي أثمرت عن تسريع وتيرة إنجاز المشروعات وبالتالي نمو إيرادات التسليم. وخلال الربع الثالث منفردًا، بلغت الإيرادات ٢,٦ مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣ مليار جنيه خلال الفترة نفسها من العام السابق.
- بلغ مجمل الربح ٢,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بنسبة ٪١٠,٤ مقابل ٥,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، ونتج عن ذلك تسجيل هامش مجمل ربح ٪٦٦,٢ خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري مقابل ٪٧٣,٢ خلال نفس الفترة من العام الماضي. يعكس ذلك عودة مجمل الربح إلى مستوياته الطبيعية خلال الفترة بعد ارتفاعه الاستثنائي خلال فترة المقارنة من

العام الماضي، فضلاً عن ارتفاع مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة التي تتسم بهوامش ربح أقل مقارنة بالمبيعات الجديدة. وقد ارتفع مجمل الربح الناتج عن تسليم الوحدات بنسبة سنوية ١٣٢,٧٪ ليصل إلى ١٧٠,٥ مليون جنيه، مقابل ٧٣,٣ مليون جنيه في نفس الفترة من العام الماضي، مما يعكس تحسن مستويات الربحية الناتجة عن التسليمات وكفاءة تنفيذ العمليات التشغيلية.

- بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٣,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٤، مصحوبة بهوامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٤٢,٢٪، مقابل ٤٦,٢٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي. يأتي ذلك بسبب عودة الربحية إلى المستويات الطبيعية مقارنة بالمستويات الاستثنائية التي بلغت خلال فترة المقارنة من العام الماضي، إلى جانب ارتفاع نسبة مساهمة إيرادات تسليم الوحدات في إجمالي إيرادات الشركة خلال فترة التقرير، والتي تتسم بهوامش أرباحها المنخفضة مقارنة بهوامش أرباح المبيعات الجديدة.
- بلغ صافي الربح ٢,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري، وهو تراجع سنوي بمعدل ٦,٦٪، مقابل ٢,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، حيث يرجع ذلك إلى استقرار مستويات الربحية. وسجل هامش صافي الربح ٣١,٩٪ خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري مقابل ٣٣,٨٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- نجحت مدينة مصر في الحفاظ على صافي الاقتراض إلى الصفر، في حين بلغ صافي الأرصدة النقدية (بعد خصم أرصدة القروض) ١,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٨٣٥,٦ مليون جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.
- بلغ رصيد أوراق القبض ٥,٠ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٢,٤ مليار جنيه كما في نهاية ديسمبر ٢٠٢٤. وبلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) ٧٠,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.
- بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ١١,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١١,٧٪، مقابل ١٠,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وهو ما يعكس نمو معدلات المبيعات.
- بلغ إجمالي الاستثمارات بأعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة ٥,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مع توجيه الاستثمارات بشكل مركز على تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم بمختلف المشروعات. كما تم تخصيص أغلب النفقات الاستثمارية على المشروعات الجاري تنفيذها في تاج سيتي وسراي، إضافة إلى The Butterfly في مستقبل سيتي و Talala في هليوبوليس الجديدة. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، بلغ إجمالي الاستثمارات ٢,٥ مليار جنيه، مقابل ٣,١ مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٤.

تعليق الإدارة

تنتقل مدينة مصر إلى نهاية عام ٢٠٢٥ بخطة ثابتة وأداء إيجابي، وهو ما يعكس نتائجها المالية والتشغيلية القوية بنهاية فترة أول تسعة أشهر من العام. يأتي ذلك في ضوء تركيزنا المتواصل على تقديم مشروعات تتوافق مع أعلى معايير الجودة، مع تعزيز كفاءة إدارة مواردنا المالية، وتوطيد الثقة مع عملائنا، بما يثمر في النهاية عن تحقيقنا المزيد من الإنجازات التي تواكب عودة السوق إلى وتيرته المعتادة، بعد ما مر بفترة استثنائية خلال العام السابق.

وقد بذلت الشركة طوال العام جهوداً حثيثة لتنمية محفظة مشروعاتها التجارية، مستفيدة من ارتفاع معدلات الطلب على المشروعات الواقعة بمنطقة شرق القاهرة. وعلى هذا النحو، ارتفعت المبيعات الجديدة بقيمة ٣٦,٣ مليار جنيه، مصحوبةً بزيادة الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها بنسبة سنوية ٢٦,٣٪ لتسجل ٨٦,٤ مليار جنيه بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وتعكس هذه النتائج ارتفاع معدلات الطلب على مشروعاتنا، كما توفر لنا رؤية واضحة للتدفقات النقدية المستقبلية.

أما على صعيد تسليم الوحدات، فقد نجحنا في الوفاء بوعودنا بتسريع وتيرة الإنشاءات، ما أثمر عن زيادة عمليات تسليم الوحدات بنسبة سنوية كبيرة بلغت ١١٢,١٪، في خطوة تؤكد وفائنا بالتزامنا تجاه العملاء. وقد ساهم ذلك في نمو إيرادات التسليم بمعدل سنوي ١٠٠,٩٪، وصولاً إلى نمو إجمالي الإيرادات لتسجل ٧,٤ مليار جنيه خلال فترة أول تسعة أشهر من العام الجاري، ليضاهي بذلك ما حققته الشركة من إيرادات قياسية خلال العام الماضي (بانخفاض طفيف نسبته السنوية ١,٠٪ فقط). كما نجحت الشركة في الحفاظ على مستويات ربحية قوية، حيث بلغ هامش مجمل الربح ٦٦,٢٪ وهامش صافي الربح ٣١,٩٪، بدعم من كفاءة العمليات التشغيلية والإدارة المنضبطة للتكاليف.

من جانب آخر، مضت الشركة قدماً في تعزيز مركزها المالي، حيث ارتفعت المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١١,٧٪ لتسجل ١١,٣ مليار جنيه، لتبرهن بذلك على تميز المنهج الذي تتبناها لتعزيز التفاعل مع العملاء والإدارة المُحكمَة للتدفقات النقدية. ورغم ارتفاع النفقات الرأسمالية المرتبطة بالأعمال الإنشائية الجارية، حافظت الشركة على كفاءة مركزها المالي بصافي رصيد نقدي ١,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

شهد هذا العام أيضاً محطات فارقة في مسيرة نمو وتوسع مدينة مصر، حيث أطلقت الشركة أحدث مشروعاتها الرائدة Talala بمدينة نيو هليوبوليس، بإجمالي استثمارات متوقعة ٩٠ مليار جنيه. ومن المتوقع أن يتيح المشروع مبيعات تبلغ ٢٠٢ مليار جنيه، ضمن خطة متكاملة لتعزيز محفظة المبيعات وترسيخ تواجد الشركة في شرق القاهرة. كما ركزت الشركة على تنمية إيراداتها المستقبلية، حيث تمكنت من إطلاق مشروعات جديدة لتكون العامل الأبرز في ذلك النمو، بالتوازي مع استمرار أعمال الشركة في "تاج سيتي" و"سراي" و"Butterfly". كما تتميز الشركة

بمحظية أراضي تبلغ ١٢,٨ مليون متر مربع، منها ٤,٤ مليون متر مربع مخصصة لمشروعات متعددة الاستخدامات لم يتم إطلاقها بعد، مما ساهم بدوره في تعزيز مكانتنا وقدرتنا على تعظيم المردود الإيجابي للعملاء والمساهمين بصفة مستدامة.

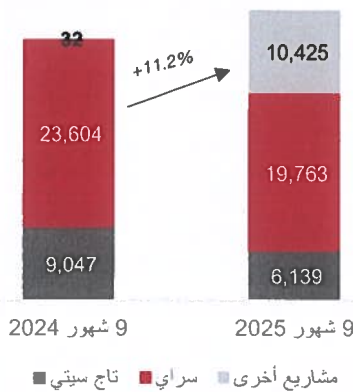
وختاماً، أود أن أعبر عن ثقتي الكاملة باستراتيجية النمو التي نتبناها، سواء على المستوى الجغرافي أو من خلال تنويع محفظتنا الاستثمارية، وأنقدم بخالص الامتنان لفريق العمل على مساهماته المتميزة في تعزيز مكانة الشركة، وتمهيد الطريق أمامها لمواصلة رسم مستقبل جديد للتنمية العمرانية في مصر والمنطقة بأسرها.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي وعضو المنتدب

الأداء التشغيلي المبيعات الجديدة

المبيعات الجديدة (مليون جنيه)



سجلت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة ٣٦,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ١١,٢٪ مقابل ٣٢,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد ساهم مشروع سراي بنسبة ٥٤,٤٪ من إجمالي المبيعات الجديدة (ما يعادل ١٩,٨ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٥,٥ مليون متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي بالقرب من العاصمة الإدارية على طريق القاهرة السويس، بينما ساهم مشروع تاج سيتي بنسبة ١٦,٩٪ (ما يعادل ٦,١ مليار جنيه)، وهو مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة ٣,٦ مليون متر مربع في شرق القاهرة، يلي ذلك المشروعات الجديدة مثل "The Butterfly" في مستقبل سيتي و"Talala" في نيو هليوبوليس وزهو أسويط بنسبة ٢٦,٩٪ (ما يعادل ٩,٨ مليار جنيه). أما الشركات التابعة، فقد ساهمت بنسبة ١,٨٪، موزعة على: شركة NCCW (١٨٨,٤ مليون جنيه)، وMinka (٤٢٦,٤ مليون جنيه)، وDoors (٢٦,٢ مليون جنيه).

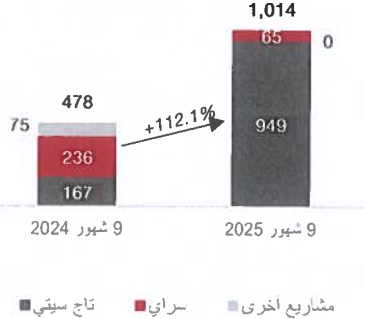
بلغ إجمالي الوحدات المباعة ٢,٧٠٠ وحدة خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤,٠٩٧ وحدة خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، وحافظت الشركة على نمو مبيعاتها الجديدة، مما يعكس استراتيجيتها الهادفة إلى التركيز على المشروعات عالية القيمة. على جانب آخر، تمكنت الشركة خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ من بيع ٥٢٨ وحدة في تاج سيتي (مقابل ١,١٠٠ وحدة في نفس الفترة من العام السابق)، و١,٤٦٨ وحدة في سراي (مقابل ٢,٩٩١ وحدة في نفس الفترة من العام السابق)، إلى جانب ٦٨٦ وحدة في مشروعات أخرى (مقابل ٦ وحدات في نفس الفترة من العام السابق)، ويوضح هذا الأداء استمرار معدلات الطلب على مشروعاتها الرئيسية، بالإضافة إلى تزايد الإقبال على مشروعاتها الجديدة.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفعت قيمة المتحصلات النقدية من العملاء بمعدل سنوي ١١,٧٪ لتسجل ١١,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ١٠,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. ونجحت الشركة في الحفاظ على استقرار معدلات تأخر السداد عند ١,١٪ بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، دون حدوث تغيير عن نفس الفترة من العام السابق، مما يعكس قوة محفظة المدينين للشركة، وجودة قاعدة عملائها، وكفاءة إدارة المتحصلات. وعلى صعيد الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، بلغت المتحصلات النقدية من العملاء ٤,١ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١,٩٪، مقابل ٤,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، كما بلغت معدلات تأخر السداد ٠,٩٪، مقابل ١,٠٪ في نفس الفترة من العام السابق.

تسليم الوحدات (بالوحدة)

تسليم الوحدات



في مؤشر واضح على زيادة وتيرة تسليم وحداتها، نجحت شركة مدينة مصر في زيادة عمليات تسليم الوحدات بنسبة سنوية ١١٢,١٪ لتصل إلى ١,٠١٤ وحدة في مختلف مشروعاتها خلال أول ٩ أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٧٨ وحدة تم تسليمها خلال نفس الفترة من العام السابق، مدفوعة بما حققته من إنجاز بارز في أعمال الإنشاءات بمشروع "تاج سيتي" و "سراي"، مما أدى إلى نمو إيرادات التسليم بمعدل سنوي ١٠٠,٩٪، لتصل إلى ١,٦ مليار جنيه خلال فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٧٧٣,١ مليون جنيه في نفس الفترة من العام السابق.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، تمكنت الشركة من تسليم ٤٩٣ وحدة سكنية، مقابل ١٩٨ وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، مدعومة بالارتفاع المستمر لعمليات التسليم وإحراز تقدم ملحوظ في الأعمال الإنشائية ضمن مشروعاتها الكبرى.

إلغاء التعاقدات

استمرت معدلات الإلغاء عند مستويات منخفضة، وارتبط جزء منها بالتعديل على اختيار الوحدات، مثل إجراء الترقيات أو التخفيضات أو إعادة التخصيص، مما أدى إلى احتفاظ الشركة بعائداتها. وعلى الرغم من الارتفاع الطفيف لمعدل إلغاء التعاقدات مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، فإن نشاط الإلغاء لا يزال يعكس قدرة الشركة على الحفاظ على ثقة العملاء واستمرار جودة محفظة المبيعات.

النفقات الرأسمالية

ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة بمعدل سنوي ٨,٢٪ لتصل إلى ٥,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، مستهدفة تعزيز وتيرة وسرعة التسليمات. ويعكس هذا الارتفاع حرص الشركة على تكثيف استثماراتها في الأعمال الإنشائية في مشروعات الشركة الرئيسية، وعلى رأسها "تاج سيتي" و "سراي"، وهما يشكّلان ٧٧,٣٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية خلال هذه الفترة. وقد بلغت الاستثمارات في "تاج سيتي" ٢,٣ مليار جنيه في أول ٩ أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ١,٥ مليار جنيه في نفس الفترة من العام الماضي، بينما سجل "سراي" استثمارات قدرها ١,٩ مليار جنيه، مقابل ٨٠٨ مليون جنيه في ٢٠٢٤. كما ارتفعت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في "Butterfly" و "Talala" في "نيو هليوبوليس"، والمشروعات الأخرى، لتبلغ ١,٢ مليار جنيه، وهو ما يمثل نحو ٢٢,٧٪ من إجمالي النفقات الرأسمالية.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٥ منفردًا، انخفضت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية بالمشروعات القائمة بمعدل سنوي ١٩,٧٪ لتسجل ٢,٥ مليار جنيه، مقابل ٣,١ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويعكس هذا التراجع انخفاض معدلات الإنفاق في بعض المشروعات مع اقتراب مراحلها الأولى من الاكتمال. وعلى هذا النحو، بلغت النفقات الرأسمالية خلال الربع الثالث ٩١٥,٥ مليون جنيه في "تاج سيتي"، و ٧٨٧,٠ مليون جنيه في "سراي"، و ٥٨٤,٩ مليون جنيه في "Butterfly"، و ٣٤,٨ مليون جنيه في "Talala" في "نيو هليوبوليس"، إلى جانب ١٢٢,٧ مليون جنيه في مشروعات أخرى، و ٧١,٧ مليون جنيه في إضافات العقارات والمنشآت والمعدات.

محفظة الأراضي

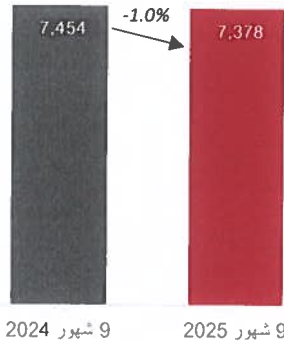
تمتلك مدينة مصر محفظة أراضي بمساحة ١٢,٨ مليون متر مربع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مما يعكس تنوعًا استراتيجيًا مدروسًا في توزيع أراضي الشركة، فضلًا عن توسيع نطاقها الجغرافي لتشمل مواقع هامة عبر إقامة مشروعات في مستقبل سيتي و Talala في "نيو هليوبوليس" وزهو أسبوط في صعيد مصر، بينما تظل أكبر مشروعاتها، تاج سيتي وسراي، متمركزة في شرق القاهرة. وقد توزعت محفظة أراضي الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بحيث يمثل مشروع تاج سيتي ٢٨,٤٪ منها، في حين مثل مشروع سراي ٤٣,٠٪ ومشروع زهو أسبوط ٣,٤٪، ومشروع Butterfly ٧,٨٪، ومشروع Talala في "نيو هليوبوليس" ١٦,١٪، والأراضي الأخرى في "نيو هليوبوليس" ١,٤٪ من إجمالي محفظة أراضي الشركة في أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥.

أما بالنسبة إلى مساحة الأراضي الجاري تطويرها، فقد شكل مشروع تاج سيتي حوالي ٧٨,٣٪ من مساحة أراضي المشروع من إجمالي مساحة المشروع بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، بينما مثلت المشروعات غير السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٢١,٧٪. وفي مشروع سراي، ارتفعت نسبة الأراضي قيد التطوير إلى ٦٧,٠٪ من إجمالي مساحة المشروع بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، في حين مثلت المشروعات السكنية وغير السكنية التي لم يتم إطلاقها إلى الآن ١٨,٣٪ و ١٤,٧٪؛ على التوالي. وتشكل مساحة الأراضي قيد التطوير في محافظة أسبوط حوالي ٢٦,٥٪ من مساحة أراضي الشركة المخصصة للمحافظة كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢٥، مدعومة باستمرار عمليات الإنشاء للوحدات السكنية، فيما تمثل مساحة المشروعات السكنية وغير

السكنية التي لم يتم إطلاقها ٦٥,٤٪ و ٨,١٪، على التوالي، من إجمالي مساحة أراضي الشركة في هذه المحافظة. واستمرت عمليات تطوير مشروع Butterfly على مساحة ٩٩٨,٩ ألف متر مربع في مستقبل سيتي، حيث تشكل مساحة الأراضي الجاري تطويرها حوالي ٩١,١٪ من مساحة المشروع كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢٥. أما بالنسبة لمشروع Talala الجديد في نيو هليوبوليس، يخضع ٤١,٦٪ من إجمالي ٢,١ مليون متر مربع للتطوير بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، بينما مثلت المشروعات السكنية التي لم يتم طرحها بعد ٤٧,١٪. وظلت مساحة ١٧٦ ألف متر مربع من الأراضي الأخرى في هليوبوليس الجديدة غير مطروحة حتى نهاية أول تسعة أشهر من ٢٠٢٥، وتستهدف الشركة تخصيصها لمشروعات سكنية مستقبلية بهدف تعزيز حضورها في أحد أسرع مناطق شرق القاهرة نموًا وتطورًا.

الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات (مليون جنيه)



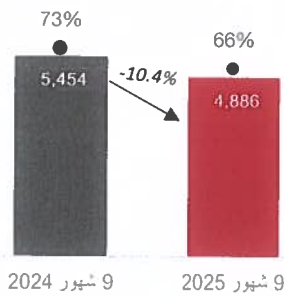
بلغت الإيرادات ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو انخفاض سنوي طفيف بمعدل ١,٠٪، مقابل ٧,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، في ضوء استقرار أنشطة الشركة بعد النمو الاستثنائي الذي تحقق في العام الماضي.

وصلت إيرادات المبيعات الجديدة لدى مدينة مصر ٦,٠ مليارات جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بانخفاض سنوي ١١,٩٪، واحتلت بذلك صدارة المساهمات في إجمالي إيرادات الشركة بنسبة ٧٩,٦٪ (قبل احتساب الإلغاءات وفوائد الأقساط وإيرادات الإيجارات). في المقابل، تضاعفت إيرادات تسليم الوحدات لتصل إلى ١,٦ مليار جنيه، وهو نمو سنوي ١٠٠,٩٪، ما يمثل ٢١,٠٪ من إجمالي الإيرادات (باستثناء رد الإيرادات وإيرادات الفوائد) خلال هذه الفترة. وفي نهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بلغت الإيرادات المتوقعة من المشروعات الجاري تنفيذها ٨٦,٤ مليار جنيه، والتي تم احتسابها وفق القيمة الاسمية للوحدات التي لم يتم تسليمها.

وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، بلغت إيرادات الشركة ٢,٦ مليار جنيه، وهو انخفاض سنوي بمعدل ١٢,٥٪، مقابل ٣,٠ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. وقد مثلت إيرادات المبيعات الجديدة ٧٤,٨٪ من إجمالي الإيرادات خلال الربع الثالث من العام الجاري، بينما ارتفعت الإيرادات من تسليم الوحدات بنسبة ١٠٠,٢٪ لتصل إلى ٦٨١,٦ مليون جنيه، مما يمثل ٢٥,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال نفس الفترة.

مجموع الربح

مجموع الربح (مليون جنيه)
(هامش %)



سجلت مدينة مصر مجموع ربح قدره ٤,٩ مليارات جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بانخفاض سنوي بنسبة ١٠,٤٪ مقارنة بـ ٥,٥ مليارات جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤. ويعكس هذا التراجع عودة النتائج المالية إلى مستوياتها الطبيعية وتنوع مصادر الإيرادات بين المبيعات الجديدة وتسليم الوحدات. وانخفض هامش مجموع الربح إلى ٦٦,٢٪ خلال أول تسعة أشهر مقابل ٧٣,٢٪ في الفترة نفسها العام الماضي، نتيجة لارتفاع المساهمات الناتجة عن عملية تسليم الوحدات، والتي عادةً ما تحقق هامش أقل من المبيعات الجديدة.

أما في الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، فقد انخفض مجموع الربح بمعدل سنوي ١٦,٠٪ ليسجل ١,٨ مليار جنيه، مقابل ٢,١ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤. وسجل هامش مجموع الربح خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥ نسبة ٦٧,٢٪ مقابل ٧٠,٠٪ في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤.

المصروفات البيعية العمومية والإدارية

انخفضت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية إلى ١,٧ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بمعدل سنوي ٣,٣٪، مقابل ١,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، نتيجة تحسن قدرة الشركة على ضبط هيكل التكاليف ورفع كفاءة ومردود العمليات التشغيلية بعد فترة من النشاط التسويقي المكثف في العام السابق. وعلى هذا النحو، انخفضت نسبة المصروفات البيعية العمومية

والإدارية إلى الإيرادات بشكل طفيف، مسجلة ٢٣,٢٪ من الإيرادات خلال أول تسعة أشهر، مقابل ٢٣,٨٪ في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤.

وخلال الربع الثالث من العام الجاري، انخفضت المصروفات البيعية العمومية والإدارية بنسبة سنوية ٣٣,١٪ إلى ٣٥٠,٨ مليون جنيه، مقابل ٥٢٣,٩ مليون جنيه في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤. وبلغت نسبة المصروفات البيعية العمومية والإدارية إلى الإيرادات ١٣,٥٪ خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مقابل ١٧,٦٪ في نفس الفترة من العام الماضي، مدفوعة بانخفاض الإنفاق على الجانبين التسويقي والإداري.

مصروفات الفوائد

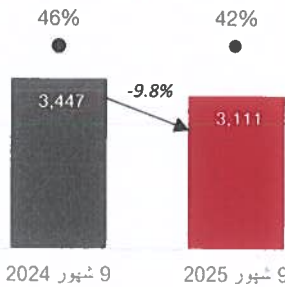
بلغت مصروفات الفوائد ٥٠٤,١ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، بزيادة سنوية ٢٢,٩٪ مقابل ٤١٠,٢ مليون جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، ويرجع الارتفاع في مصروفات الفوائد إلى استمرار ارتفاع أسعار الفائدة وزيادة المتطلبات التمويلية. وخلال الربع الثالث من العام الحالي، ارتفعت مصروفات الفوائد بنسبة سنوية ٣,٢٪ إلى ١٧٨,٧ مليون جنيه، مقابل ١٧٣,١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق.

الإيرادات التمويلية

ارتفعت الإيرادات التمويلية بمعدل سنوي ٦٠,٦٪ لتصل إلى ٥٦٠,٧ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣٤٩,٠ مليون جنيه في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤، مدفوعة بشكل رئيسي بارتفاع العوائد على النقد والاستثمارات قصيرة الأجل في ظل ارتفاع معدلات الفائدة. وخلال الربع الثالث من العام الحالي، ارتفعت الإيرادات التمويلية بمعدل سنوي ٧٩,٩٪ لتصل إلى ٢٢٦,٦ مليون جنيه، مقابل ١٢٦,٠ مليون جنيه في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤، لتتجاوز الإيرادات التمويلية مصروفات الفوائد خلال هذه الفترة، مما يعكس قوة سيولة الشركة.

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد
والإهلاك والاستهلاك (مليون جنيه)
الهامش (%)

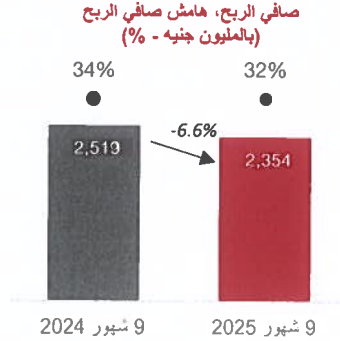


انخفضت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٩,٨٪ لتسجل ٣,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٣,٤ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، نتيجة لعودة إيرادات الشركة المتنوعة إلى مستوياتها الطبيعية وتراجع هامش المبيعات الجديدة مقارنة بالمستويات الاستثنائية التي سجلتها الشركة في العام الماضي. وصاحب ذلك انخفاض هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ليسجل ٤٢,٢٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مقابل ٤٦,٢٪ في الفترة نفسها من عام ٢٠٢٤، بما يتماشى مع الأداء المستقر للعمليات التشغيلية في الشركة وكفاءة هيكل إدارة التكاليف.

وخلال الربع الثالث من ٢٠٢٥، منفردًا، انخفضت الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بمعدل سنوي ٦,٦٪ إلى ١,٤ مليار جنيه، مقابل ١,٥ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤. وارتفع هامش الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك خلال الربع الثالث

من ٢٠٢٥ إلى ٥٣,٩٪ مقابل ٥٠,٥٪ في نفس الفترة من العام الماضي، مدفوعًا بانخفاض المصروفات المخصصة للتسويق والإدارة، وزيادة الإيرادات المرتبطة بالأنشطة الاستثمارية، وتحسن مصروفات الفوائد مع استقرار تكاليفها.

صافي الربح



سجلت مدينة مصر صافي ربح ٢,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو تراجع سنوي بمعدل ٦,٦٪، مقابل ٢,٥ مليار جنيه في نفس الفترة من عام ٢٠٢٤، نتيجة لتراجع الإيرادات وانخفاض هامش الربح المحققة. وبلغ هامش صافي الربح ٣١,٩٪ مقابل ٣٣,٨٪ في العام الماضي، مما يعكس قدرة الشركة على تحقيق مستويات ربحية قوية في مختلف مشروعاتها.

وخلال الربع الثالث منفردًا، بلغ صافي الربح ١,١ مليار جنيه، بانخفاض سنوي ٣٠,٩٪ مقابل ١,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ويعكس هذا التراجع عودة أنشطة الشركة إلى مستوياتها الطبيعية بعد تسجيل مستويات طلب قياسية في العام الماضي. كما سجل هامش صافي الربح ٤١,٢٪ خلال الربع الثالث مقابل ٥٢,١٪ في نفس الفترة من العام السابق.

قائمة المركز المالي

النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها ٥,٨ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بمعدل ٦٣,٢٪ مقابل ٣,٦ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مما يشير إلى ارتفاع التدفقات النقدية المرتبطة بالعمليات التشغيلية وقدرة الشركة على ضبط توزيع التمويل على مختلف مشروعاتها، مدعومة بما حققت من تحصيلات نقدية مستمرة وإدارة دقيقة للسيولة.

الدين

ارتفع إجمالي الدين المستحق بنسبة سنوية ٦٣,٠٪ إلى ٤,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٢,٧ مليار جنيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وتأتي هذه الزيادة بشكل رئيسي نتيجة تسهيلات تمويلية إضافية ضمن إطار دعم أنشطة إطلاق المشروعات بصفة مستمرة. من ناحية أخرى، ارتفعت نسبة الدين إلى حقوق الملكية لتصل إلى ٤٠,٤٪ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مقابل ٢٧,٠٪ في نهاية عام ٢٠٢٤، مع بقائها ضمن مستويات مطمئنة مقارنة بقاعدة حقوق الملكية للشركة.

ارتفع صافي الأرصدة النقدية (بعد خصم أرصدة القروض) إلى ١,٤ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٨٣٦,٠ مليون جنيه في نهاية عام ٢٠٢٤، مدفوعة بزيادة الأرصدة النقدية، مما يعكس التزام الشركة المستمر بالإدارة الرشيدة لبنود المركز المالي ومستويات السيولة.

أوراق القبض

بلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض (متضمنة الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها)، نحو ٧٠,٧ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، مما يعكس قوة الشركة في أرصدة أوراق القبض وقدرتها العالية على تغطية السيولة.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري ٢,٠ مليار جنيه بنهاية سبتمبر ٢٠٢٥، بزيادة بلغت ٨,٢٪، مقابل ١,٩ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٤، مدفوعة بالتقدم المستمر الذي تحرزه الشركة في أعمال الإنشاءات واستمرار الاستثمار في الأصول المرتبطة بالتطوير.

أبرز التطورات خلال أول ٩ أشهر من عام ٢٠٢٥

خلال شهر يناير ٢٠٢٥، وقعت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع شركة جي تي سي أي GTCI لإنشاءات مشروعات الطاقة والبنية التحتية، التابعة لمجموعة التوكّل، بقيمة استثمارية تجاوزت ٢٦٣ مليون جنيه، بهدف تعزيز أعمال البنية التحتية في مشروع تاج سيتي. وفي نفس الشهر، وقعت الشركة مذكرة تفاهم مع شركة "قرة إنرجي" لتسريع وتيرة أعمال البناء بمشروع تاج سيتي باستثمارات تفوق ٤٨٠ مليون جنيه.

وفي شهر أبريل، أطلقت مدينة مصر مشروع بيوت الخليفة لإحياء التراث العمراني بمنطقة القاهرة التاريخية، بالشراكة مع جمعية الفكر العمراني والمجلس الأعلى للآثار. كما طبقت الشركة خلال الشهر ذاته برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة بعدد ٤٢,٧ مليون سهم، وتعاونت مع مؤسسة الجود الخيرية لتقديم أكثر من ٣٦,٠٠٠ وجبة إفطار في تاج سيتي وسراي ضمن مبادرة "مع بعض في الخير".

وفي شهر مايو، أعلنت الشركة عن إطلاق "شارك تانك بيزنس بارك" في تاج سيتي، وهو أول مجمع أعمال في العالم مستوحى من البرنامج العالمي الشهير "Shark Tank"، بالتعاون مع "إنوفيشن ميديا بروكشنز" و"سوني بيكتشرز إنترتينمنت".

خلال شهر يونيو، بدأت مدينة مصر إجراءات تأسيس شركة تابعة مملوكة بالكامل لها في الإمارات تحت اسم "Cities of the World"، ضمن خططها للتوسع الإقليمي، كما وقعت مذكرة تفاهم مع شركة "وهيج" العقارية بهدف استكشاف فرص التوسع الاستراتيجي في المملكة العربية السعودية، وأعلنت عن تحقيق منصة SAFE لمبيعات جزئية قاربت ٣٠٠ مليون جنيه خلال ستة أشهر، لتحدث بذلك طفرة نوعية في سوق الاستثمار العقاري في مصر.

وفي يوليو ٢٠٢٥، حصلت مدينة مصر جائزة الاستدامة لعام ٢٠٢٥ تقديرًا لمبادراتها وبرامجها المجتمعية.

وفي يوليو، وقعت اتفاقية تعاون استراتيجية مع الجامعة البريطانية في مصر (BUE) لدعم الابتكار وتأهيل الشباب لسوق العمل.

وفي أغسطس، أطلقت الشركة مشروع "Talala" في نيو هليوبوليس، حيث يبلغ إجمالي استثماراتها في ذلك المشروع ٩٠ مليار جنيه، مما يؤكد تركيز جهودها على دعم المجتمعات متعددة الاستخدامات واسعة النطاق.

وفي سبتمبر، حصلت مدينة مصر على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية لتأسيس صندوق SAFE العقاري، مما أضفى الطابع الرسمي على هيكل المنصة التنظيمي وأتاح فرصًا أكبر لمشاركة أوسع من المستثمرين.

-- نهاية البيان --



قائمة الدخل

(الف جنيه)	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٤	التغير (%)	٩ أشهر ٢٠٢٥	٩ أشهر ٢٠٢٤	التغير (%)
صافي الإيرادات	٢,٦٠٤,٢٥١,٨	٢,٩٧٧,٣٩٤,١	٪١٢,٥٠	٧,٤٥٣,٥٨٦,٦	٧,٣٧٨,١٧٧,٠	٪١,٠٠
تكلفة الإيرادات	(٨٥٣,٦٢٠,٧)	(٨٩٢,٤٢٠,٢)	٪٤,٣٠	(١,٩٩٩,٥٥٢,١)	(٢,٤٩٢,٦٦٩,١)	٪٢٤,٧
مجموع الربح	١,٧٥٠,٦٣١,٢	٢,٠٨٤,٩٧٣,٨	٪١٦,٠٠	٥,٤٥٤,٠٣٤,٥	٤,٨٨٥,٥٠٨,٠	٪١٠,٤٠
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(٢٣٨,٦٤٢,٥)	(١٠٧,٦٥٤,٥)	٪٤١,٥٠	(١,٣٦٧,٠٩٠,٢)	(١,٣٦٦,٩٢٦,٥)	٪١,٤٠
المصروفات العمومية والإدارية	(١١٢,١٤٤,٠)	(١١٦,٢٧٠,٣)	٪٣,٦٠	(٣٠٢,٣١٠,٦)	(٣٤٤,١١١,٠)	٪١٣,٨
مصرفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى	(٣٠,٥٤٠,٠)	(٢٢,٥١٢,٩)	٪٣٥,٧	(٥٤,٧٨٠,١)	(٧٦,٣١٧,٨)	٪٢٩,٣
مصروفات القوائد	(١٧٨,٦٦٢,٩)	(١٧٣,١٢٢,٠)	٪٣,٢	(٤١٠,١٦٩,٩)	(٥٠٤,٠٦٨,٥)	٪٢٢,٩
خسائر ائتمانية متوقعة	(٧,٦٧٣,٣)	(٣٠,٣٧٧,٦)	٪٧٤,٧٠	(٥٦,٦٤٧,٠)	(٢٩,٦٨٦,٦)	٪٤٧,٦٠
المخصصات	(٢٣,٠٥٨,٧)	(٤٢,٩٠٠,٠)	٪٤٦,٠٠	(٢٤٢,٦٠٠,٠)	(٦٨,٤٣٤,٣)	٪٧١,٨٠
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	-	-	-	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة	٢٢٦,٦٣٩,٤	١٢٥,٩٩٥,٤	٪٧٩,٩	٣٤٩,٠٢٣,٨	٥٦٠,٦٩٧,٦	٪٦٠,٦
إيرادات تمويلية	٧١٠,٦٩٣,٣	٣٤,٧٦٨,٤	٪١٠٤,٤	١,٠٣,٧٤٩,٥	١٣٤,٢٣٩,٩	٪٢٩,٤
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	١,٤٥٧,٨١٢,٢	١,٤٥٢,٩٠٠,٣	٪٠,٣	٣,٢٧٢,١٧٨,٠	٣,١٩٠,٦٤٥,٥	٪٥,٤٠
الأرباح الناتجة من التشغيل	-	-	-	-	-	-
أرباح بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الآخر)	١,٠٦٩,٩	-	-	٤١,٧	١,٠٦٩,٩	٪٢٤٦,٨
أرباح بيع الأصول المالية - تكلفة مستهلكة	(٢٣,٠٧٩,٣)	(١١,٧٣٥,٦)	٪٩٦,٧	(٢٤,٦٨٥,٩)	(٧٢,٣٥٠,٧)	٪١١١,٥
المصروفات الأخرى	١,٤٣٥,٨٠٢,٨	١,٤٤١,١٦٤,٧	٪٠,٤٠	٣,٣٣٧,٥٣٣,٨	٣,١١٨,٣١٤,٧	٪٦,٠٠
صافي الأرباح قبل الضرائب	(٣٣٢,٠٠٠,٣)	٥٥,٥٣٠,٨	٪١٦٧,٩٠	(٩١١,٣٧٢,٧)	(٧٠١,٠٦٢,٧)	٪٢٣,١٠
ضريبة الدخل	(٣٠,٩٨٥,٢)	٥٥,٨٠٣,٧	٪١٥٥,٥٠	٩٣,٠٠٢,٤	(٦٩,٤٥١,٠)	٪١٦٨,٢٠
الضريبة المؤجلة	١,٠٢٢,٨٠٩,٣	١,٥٥٢,٤٩٩,٢	٪٣٠,٩٠	٢,٥١٩,١٦٣,٥	٢,٣٥٣,٩١٣,٠	٪٦,٦٠
صافي أرباح الفترة	(١,٠٠٠,٢)	(٦٤٥,٥)	٪٥٤,٩	٢,٦٤٦,٧٠	٢,٨٤٢,٦٠	٪٧,٤
يخصم:						
حقوق الأقلية	١,٠٠١,٥٨٣,٤	١,٥٥١,٨٥٣,٧	٪٣٠,٩٠	٢,٥١٦,٥١٦,٨	٢,٣٥٠,٨٤٤,٧	٪٦,٦٠
حقوق الملكية للشركة الأم	-	-	-	-	-	-

قائمة المركز المالي

(الف جنيه)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	التغير (%)
الأصول			
الأصول غير المتداولة	١٤٧,٩٧٤,٨	١٣٩,٣٤١,٥	٪٥,٨٠
الأصول الثابتة (صافي)	٤٦,٢٨٩,٥	١١٢,٩٤٥,٢	٪١٤٤,٠
أصول حق انتفاع بالصفاء	٢٠٥,٣١٩,٨	٣٦٨,٠٨٠,٤	٪٧٩,٣
أصول ثابتة تحت التنفيذ	-	-	-
أصول غير ملموسة	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
استثمارات في شركات تابعة	٩,٤٢١,٥	٩٦,٥٨٢,٤	٪٩,٣
المسند تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٥٦٧,٠	١,٦٣٦,٩	٪١٨٨,٧
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	٨,٥٤٥,٩	٨,٣٢٦,٧	٪٢,٦٠
أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر	١,٥١٤,٩٤٩,٧	١,٥١٤,٩٤٩,٧	٪٠,٠٠
استثمارات عقارية	٩٦٨,٠٩٧,١	٢,١٧١,٧٢٥,٦	٪١٢٤,٣
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	١٨٢,١٦٠,٦	١٨٣,١٠٨,٩	٪٠,٥٠
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	٣,٠٨٣,٣٢٥,٩	٤,٥٩٦,٦٩٧,٣	٪٤٩,١
إجمالي الأصول غير المتداولة	٤٨,٨٩٦,٠	٥٤,٣٣٩,١	٪٣٧,٨
الأصول المتداولة	٨,٨٣٧,٧٢٥,٢	١٢,١٧٥,٨٠١,٧	٪٣٠,٠
مخزون مواد	٣,٥	٣,٥	٪١٢,٧
أعمال تحت التنفيذ	٣٣١,٣٤٢,٧	٣٧٣,٣٠٠,٦	٪١٢,٧
أصول متاحة للبيع	١٨٧,٦٨٤,٥	٢٠٩,٧٧٦,٨	٪١٢,٠٥
وحدات عقارية تامة	١,١٣١,٥٣٤,٦	٢,٤٩٥,٠٨٢,٩	٪٨,٩
استثمارات تطوير عقاري	٣٤٤,٤٥١,٩	٣٧٥,٢٤٤,١	٪٢٠,٥
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	٤,٦٣٠,٥٣٤,٤	٤,٥١٦,٨٥٤,١	٪٢٤,١
الملاء المدينون	٥,٣٩١,٩٩٧,٨	٦,٦٩٢,٨٥٨,٦	٪١٢,٤
الموردين - أرصدة مدينة	٣,٣١٩,٧	٣,٧٣٢,٠	٪٤٤,١
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٦٢٥,٦٦٤,٤	٣,٣٨٣,٧٨٥,٦	٪١٢,٤
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٧٧,٣٤٩,١	١٩٩,٣٤٠,٢	٪١٢,٤
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة - أذون خزنة	-	-	-
أصول عقود	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	٢,٩١٩,٧٦٨,٦	٢,٤٠٣,٤٥٥,١	٪١٧,٧٠
النفذية وما في حكمها	٢٤,٦٢٩,٨٩١,٤	٣٢,٩٣٧,٩٢٦,٠	٪٣٣,٧
إجمالي الأصول المتداولة	٢٧,٧١٣,٢١٧,٢	٣٧,٥٣٤,٦٢٣,٤	٪٣٥,٤
إجمالي الأصول	٤٨,٨٩٦,٠	٥٤,٣٣٩,١	٪٣٥,٤
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٪٠,٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع	٤٧٩,٦٦٠,٣	٦٢٠,١٧٢,٤	٪٢٩,٥
أسهم خزينة	٣,٨٥٠,٤٦٨,١	٥,٧٢٢,٩٥١,٩	٪٤٨,٦

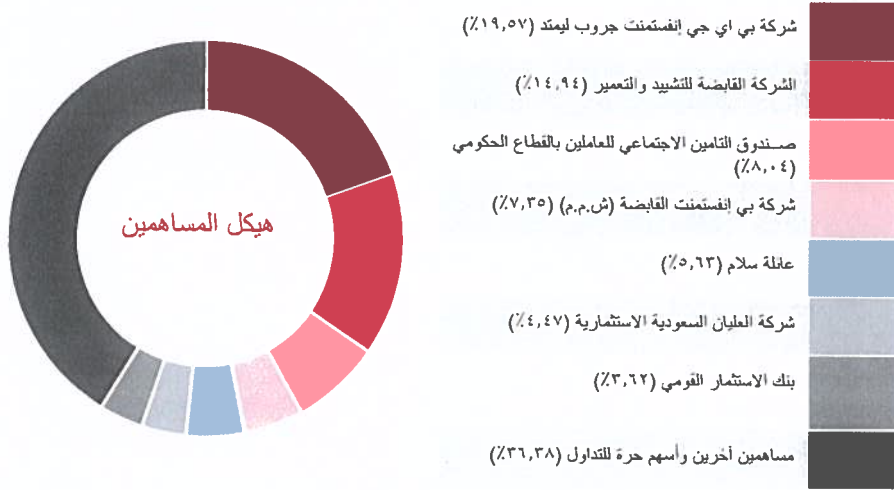
صافي أرباح الفترة/السنة	٢,٩١٤,١٢٥,٣	٢,٣٥٠,٨٤٤,٧	٪١٩,٣-
علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين	٩٨,٣٥٠,٠	١٠٩,٩٠٠,٠	٪١١,٧
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦,٢٩٨,٢	٦,٢٩٨,٢	٪٠,٠
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي	٤٥٢,٦٦٦,٥	٤٥٢,٦٦٦,٥	٪٠,٠
حقوق الملكية للشركة الأم	٩,٩٣٦,١٦٨,٣	١١,٠١١,٨٠١,٩	٪١٠,٨
حقوق الأقلية	١٣٤,٧٧٤,٨	١٣٤,٠٠٠,٥	٪٠,٦-
إجمالي حقوق الملكية	١٠,٠٧٠,٩٤٣,١	١١,١٤٥,٨٠٢,٤	٪١٠,٧
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	٤٨,٥٦٤,٣	٢٤,٨٢١,٠	٪٤٨,٩-
قروض طويلة الأجل	٧١٧,٠٨١,٤	١,٥٧٨,٥٠٤,٦	٪١٢٠,١
الالتزامات طويلة الأجل - تطوير الأراضي	١٥,٩٢٢,٩	٨٥,٥٤٦,٥	٪٤٣٧,٣
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل	٨٢٠,٤٤٩,٠	١,٧٩١,٢٠٣,٥	٪١١٨,٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة			
مقدمت من العملاء عن وحدات غير مسلمة	٨,٦٣٧,٤٠٢,٩	١٥,٧٢٣,٩٢٦,٢	٪٨٢,٠
دفعت مقدمة - العملاء	١٤,٩١٧,٤	١٢,٨٦٤,٨	٪١٣,٨-
مخصصات	٣٣٩,٤٧٤,٧	٣٥٥,٤٨٥,٠	٪٤,٧
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١,١٢٨,٧١٦,٧	١,٢٦٨,٧٤٨,٩	٪١٢,٤
مبالغ مستحقة للموردين	٩٥٢,٠٠٠,٧	٦٨١,٢٥٢,٨	٪٢٨,٤-
التزامات استكمال مرافق	٨,٣٢٩,٧	٣٤١,٥٣٨,٢	٪٤٠٠٠,٢
دائنو توزيعات	٢,٣٠١,٣٢٢,٥	٢,١٥٩,٥٠٩,١	٪٦,٢-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	١٥,٦٢٦,٢	٢٥٨,٩٢٠,٨	٪١٨,٠-
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	٣١٥,٦٧٠,٩	٢,٣٤٢,٦٦٣,٨	٪٤٢,٠
أقساط جارية من قروض لأجل	١,٦٥٠,٠٠٠,٠	٢٤١,١٣٥,٢	٪٢٠,٨
قروض قصيرة الأجل	٣٠,٠٠٠,٠	٢٤,٧٢١,٤	٪٢١,٢-
بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية	٣١,٦٦٥,١	٣٧٢,٢٥٦,٠	٪٢,٥
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٦٦,٢٧٤,٤	٨,٩٦٥,٩	٪٢٦,١-
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	١٢,١٣٩,٣	٨٠٥,٦٩١,٥	٪٢١,١-
التزامات العقود	١,٠٢١,٥٨٤,٦	٢٤,٥٩٧,٦١٧,٥	٪٤١,٢
مصلحة الضرائب	١٦,٨٢١,٨٢٥,١	٢٦,٣٨٨,٨٢١,٠	٪٤٩,٦
إجمالي الالتزامات المتداولة	١٧,٦٤٢,٢٧٤,١	٢٧,٥٣٤,٦٢٣,٤	٪٣٥,٤
إجمالي الالتزامات			
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٢٧,٧١٣,٢١٧,٢	٣٨,٦٨٠,٤٢٥,٨	

عن مدينة مصر

تأسست مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر عام ١٩٥٩. يقع مقرها الرئيسي في القاهرة وتم إدراجها في البورصة المصرية عام ١٩٩٦. 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 ٢٠٢٣، أصبحت الشركة واحدة من أكثر العلامات التجارية العقارية ابتكاراً في مصر، مستفيدة من سجلها الحافل والنجاح في تقديم مشروعات 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 مشروعات واسعة النطاق لتحويل مساحات كبيرة من الأراضي إلى مجتمعات عصرية ومتكاملة. واليوم، تغطي شركة مدينة مصر بمحظة أراضي تقدر بـ ١٢,٨ مليون متر مربع وتمتلك مشروعات رئيسية، وهما "تاج سيتي" و"سراي" في شرق القاهرة. يعد تاج سيتي مشروع متعدد الاستخدامات مساحته ٣,٦ مليون متر مربع والذي يتميز بكونه وجهة للثقافة. أما مشروع سراي والذي تبلغ مساحته ٥,٥ مليون متر مربع، فهو مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع بموقع استراتيجي أمام العاصمة الإدارية الجديدة. وفي عام ٢٠٢٣، أطلقت مدينة مصر مشروع "زهو"، وهو أولى مشروعاتها التوسعية خارج محافظة القاهرة. يعد زهو مشروع متعدد الاستخدامات بمساحة تبلغ ١٠٤ فدان، ويتمتع بموقع استراتيجي غرب محافظة أسيوط بجوار مطار أسيوط، وعلى بعد ١٥ دقيقة من وسط المدينة، ويقدم المشروع احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.

ومن أهم الإنجازات الاستراتيجية التي تم تحقيقها إطلاق مشروع Talala في نيو هليوبوليس الجديدة، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ٢,١ مليون متر مربع، إلى جانب الاستعدادات الجارية لإطلاق مشروعات إضافية في نفس المنطقة، بما يعزز توسع الشركة الجغرافي في منطقة شرق القاهرة.



للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل
تليفون: ٧٧٧ ٠١٠٠ ٢٠١٠
akhali@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين
تليفون: ٢٤٠٠ ٦٢١٠ (٠٢) +٢ - داخلي: ٣٣٧
investor.relations@madinetmasr.com

شركة مدينة مصر
٤ 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 تعني فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضًا لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتبني 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 تغير في الافتراضات أو التغييرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتد 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 مستشارك 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 مطابقاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.



9M 2025 Earnings Release

10 November 2025



Madinet Masr Reports Results for 9M 2025

Madinet Masr reports resilient results for the first nine months of 2025, maintaining strong profitability and operational momentum as it expands its deliveries and development footprint across its megaprojects.

Cairo, 10 November 2025 – Madinet Masr, one of Egypt's leading urban community developers, announced today its consolidated financial results for the nine-month period ended 30 September 2025 (9M 2025), including its subsidiaries operating across construction, real estate investments, and other related business lines. For 9M 2025, Madinet Masr reported a net profit of EGP 2.4 billion on total revenue of EGP 7.4 billion. For the quarter ended on 30 September 2025 (Q3 2025), the Company reported a net profit of EGP 1.1 billion, with revenues reaching EGP 2.6 billion.

Summary Income Statement (EGP mn)	Q3 2025	Q3 2024	Change	9M 2025	9M 2024	Change
Revenue	2,604.3	2,977.4	-12.5%	7,378.2	7,453.6	-1.0%
Gross Profit	1,750.6	2,085.0	-16.0%	4,885.5	5,454.0	-10.4%
Gross Profit Margin	67.2%	70.0%	-2.8 pts	66.2%	73.2%	-7.0 pts
EBITDA	1,404.7	1,503.8	-6.6%	3,110.7	3,446.6	-9.7%
EBITDA Margin	53.9%	50.5%	+3.4 pts	42.2%	46.2%	-4.1 pts
Net Profit	1,072.8	1,552.5	-30.9%	2,354.0	2,519.2	-6.6%
Net Profit Margin	41.2%	52.1%	-10.9 pts	31.9%	33.8%	-1.9 pts

Key Operational Indicators	Q3 2025	Q3 2024	Change	9M 2025	9M 2024	Change
New Sales (EGP mn)	15,053.9	11,804.8	27.5%	36,327.3	32,682.4	11.2%
Units Sold	962	1,226	-21.5%	2,700	4,097	-34.1%
Units Delivered	493	198	149.0%	1,014	478	112.1%
Land Bank (million sqm)	12.8	12.7	1.4%	12.8	12.7	1.4%

Key Highlights

- In 9M 2025, Madinet Masr recorded **new sales** of EGP 36.3 billion, up 11.2% y-o-y, supported by a shift toward higher-value inventory and contributions from recent launches, reflecting continued strong demand across existing developments and the successful launch of new projects. In Q3 2025, new sales booked EGP 15.1 billion, a 27.5% increase from the EGP 11.8 billion recorded in Q3 2024.
- The Company delivered** 1,014 units during 9M 2025, compared to 478 units in 9M 2024, as handovers continued across Taj City and Sarai following substantial progress in construction and infrastructure works. **Revenue from unit deliveries** doubled y-o-y, reaching EGP 1.6 billion in 9M 2025, up 100.9% from EGP 773.1 million in 9M 2024, underscoring the steady pace of project completions. On a quarterly basis, revenue from unit deliveries also increased by 100.2% y-o-y to EGP 681.6 million in Q3 2025 versus EGP 340.5 million in Q3 2024. This resulted in an increase in the contribution of unit delivery revenues to total revenues excluding reversals and interest revenues, to reach 20.4%, up from 10.1% during the same period last year.
- Revenue** reached EGP 7.4 billion in 9M 2025, compared to EGP 7.5 billion in 9M 2024, driven by strong growth in unit delivery revenues, which doubled on a yearly and quarterly basis. The change also reflects the Company's ongoing operational progress and ability to convert sales into handovers. On a quarterly basis, the Company booked EGP 2.6 billion in Q3 2025, compared to EGP 3.0 billion in Q3 2024.

- **Gross profit** reached EGP 4.9 billion in 9M 2025, down 10.4% y-o-y from EGP 5.5 billion in 9M 2024, yielding a gross profit margin of 66.2% against 73.2% a year earlier. The margin contraction reflects a normalization from an exceptional year, and higher contribution from unit deliveries, which typically generate lower margins than new sales. Gross profit from unit deliveries more than doubled y-o-y, rising 132.7% to EGP 170.5 million in 9M 2025 from EGP 73.3 million in 9M 2024, underscoring enhanced profitability in deliveries and outstanding operational execution.
- **EBITDA** recorded EGP 3.1 billion for 9M 2025, compared to EGP 3.4 billion in 9M 2024, with an EBITDA margin of 42.2% versus 46.2% the previous year. The decline reflects the normalization of margins following last year's exceptional growth, alongside a higher contribution of revenue from unit deliveries, which naturally has lower margins.
- **Net profit** recorded EGP 2.4 billion in 9M 2025, down 6.6% from EGP 2.5 billion in 9M 2024, reflecting stable profitability. The corresponding net profit margin stood at 31.9% versus 33.8% in 9M 2024.
- Madinet Masr remained a **zero-net-debt** company with a strong net cash position of EGP 1.4 billion as of 30 September 2025, compared to an EGP 835.6 million net cash position as of 31 December 2024.
- **Net notes receivable** booked EGP 5.0 billion as of 30 September 2025, compared to EGP 2.4 billion at year-end FY 2024. By 30 September 2025, total accounts and notes receivable, including off-balance-sheet PDCs for undelivered units, amounted to EGP 70.7 billion versus EGP 59.8 billion at 30 September 2024.
- **Cash collections** amounted to EGP 11.3 billion in 9M 2025, up 11.7% y-o-y from EGP 10.1 billion in 9M 2024, reflecting strong sales performance.
- The Company deployed EGP 5.4 billion in construction and infrastructure **CAPEX** in 9M 2025, compared to EGP 5.0 billion in 9M 2024, with spending focused on accelerating construction progress to boost unit deliveries. Most of the CAPEX was allocated to ongoing projects across Taj City, Sarai, and The Butterfly in Mostakbal City and Talala New Heliopolis. In Q3 2025, CAPEX spending amounted to EGP 2.5 billion, versus EGP 3.1 billion in Q3 2024.

Management Comment

As we approach the end of 2025, I am pleased to share that Madinet Masr has maintained a solid and balanced performance following last year's exceptional results. Our team's focus on execution, financial discipline, and customer trust has allowed us to deliver consistent progress despite a more normalized market environment.

Throughout the year, the Company continued to grow its commercial pipeline, backed by the dominance of demand for East Cairo estate. We recorded EGP 36.3 billion in new sales, with an unrecognized revenue backlog of EGP 86.4 billion as of the end of 9M 2025, up 26.3% from year-end 2024, reflecting the continued demand across Madinet Masr's projects and giving us visibility on future cash flows.

As we fulfill on the promises we made last year to expedite construction and deliveries, and reinforcing our commitment to Madinet Masr's customers, we have successfully increased our units delivered by 112.1% y-o-y, resulting in a 100.9% y-o-y increase in revenues from delivery. Total revenue for the nine-month period has recorded EGP 7.4 billion, matching last year's record revenues, with a marginal decline of 1.0% y-o-y. All while profitability remained healthy with a gross profit margin of 66.2% and a net profit margin of 31.9%, supported by operational efficiency and disciplined cost management.

Madinet Masr achieved another year of strong cash performance. Collections increased by 11.7% y-o-y to EGP 11.3 billion, reflecting sound customer engagement and efficient portfolio management. Despite

higher CAPEX linked to ongoing construction, the Company maintained a robust financial position with a net cash balance of EGP 1.4 billion as of 30 September 2025.

This year also marked major milestones in Madinet Masr's journey of growth and expansion. The Company launched its latest flagship project, Talala, in New Heliopolis City, with total expected investments of EGP 90 billion. The project is projected to generate estimated sales of EGP 202 billion, reinforcing our expanding pipeline and strong presence in East Cairo. New project launches alongside continued progress at Taj City, Sarai, and The Butterfly, have significantly expanded the Company's future revenue pipeline. With a total land bank now spanning 12.8 million square meters, including 4.4 million square meters of unlaunched mixed-use land, underscoring Madinet Masr's position to further create long-term value for shareholders and the communities it serves.

Looking ahead, we are moving forward with confidence in our expansion strategy, both geographically and across product offerings. Backed by a diversified portfolio and a focused team, Madinet Masr is well-positioned to sustain performance and continue shaping the next chapter of urban development in Egypt and the wider region.

Abdallah Sallam
 Chief Executive Officer

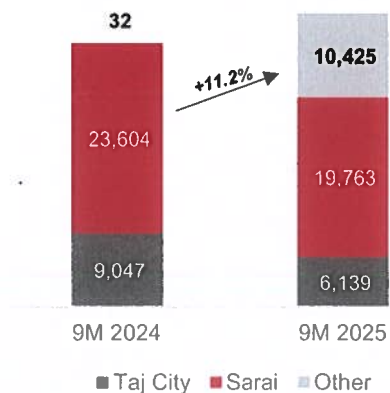
Operational Performance

New Sales

Madinet Masr booked **new sales** of EGP 36.3 billion during 9M 2025, up 11.2% y-o-y from EGP 32.7 billion in 9M 2024. Approximately 54.4% (EGP 19.8 billion) of Madinet Masr's new sales for 9M 2025 were recorded from Sarai, the Company's 5.5-million-sqm mixed-use project near the New Administrative Capital on the Cairo–Suez Road. Meanwhile, 16.9% (EGP 6.1 billion) of new sales were generated at Taj City, a 3.6-million-sqm mixed-use development in the eastern suburbs of Cairo. Newly launched developments, including The Butterfly in Mostakbal City, Talala in New Heliopolis, and Zahw Assiut collectively generated 26.9% of new sales, amounting to EGP 9.8 billion. The remaining 1.8% is attributed to the Company's subsidiaries, NCCW (EGP 188.4 million), Minka (EGP 426.4 million), and Doors (EGP 26.2 million).

As of 9M 2025, Madinet Masr had sold a total of 2,700 units, compared to 4,097 units in 9M 2024, while maintaining an increase in New Sales, reflecting the Company's strategic focus on high-value projects. During the period, 528 units were sold at Taj City (9M 2024: 1,100), 1,468 units at Sarai (9M 2024: 2,991), and 686 units across other developments (9M 2024: 6). The Company's performance during the nine-month period was underpinned by continued demand across its flagship developments alongside increased demand for its new projects.

New Sales (EGP mn)



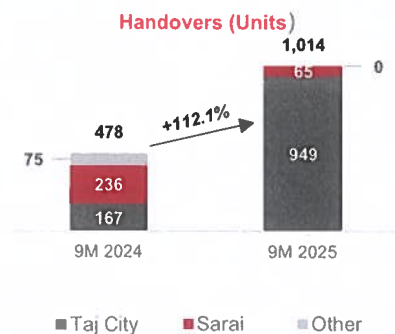
Cash Collections

Madinet Masr made **cash collections** of EGP 11.3 billion for 9M 2025, an increase of 11.7% from the EGP 10.1 billion collected in 9M 2024. The Company maintained a stable **delinquency** rate of 1.1% at the end of 9M 2025, unchanged from the same period last year, underscoring the resilience of its receivables portfolio, its customer base quality, and disciplined collections management.

On a quarterly basis, cash collections amounted to EGP 4.1 billion, up 1.9% y-o-y from EGP 4.0 billion in Q3 2024. The delinquency rate stood at 0.9%, compared to 1.0% in Q3 2024.

Deliveries

The Company delivered 1,014 units across its developments during 9M 2025, compared to 478 units in 9M 2024, reflecting a strong year-on-year pickup in handovers of 112.1%. The surge in deliveries was driven by substantial construction progress at Taj City and Sarai, translating into a 100.9% increase in revenue from unit deliveries, reaching EGP 1.6 billion in 9M 2025, compared to EGP 773.1 million in the same period the previous year.



On a quarterly basis, Madinet Masr recorded 493 deliveries in Q3 2025, versus 198 in Q3 2024, supported by continued handover momentum and construction activity across its major developments.

Cancellations

Cancellations remained at low levels, with a portion attributed to unit modifications such as upgrades, downgrades, or relocations, where proceeds were retained within the company. While slightly higher than the same period last year, cancellation activity continues to reflect the Company's ability to maintain customer confidence and sustain a high-quality sales portfolio.

CAPEX

Madinet Masr deployed construction and infrastructure CAPEX of EGP 5.4 billion during 9M 2025, up 8.2% y-o-y from EGP 5.0 billion in 9M 2024 to boost deliveries. The increase reflects intensified construction activity across the Company's core developments, led by Taj City and Sarai, which together accounted for 77.3% of total CAPEX during the period. Investments at Taj City reached EGP 2.3 billion in 9M 2025, compared to EGP 1.5 billion in 9M 2024, while Sarai recorded EGP 1.9 billion, up from EGP 808.0 million last year. CAPEX spending at The Butterfly, Talala New Heliopolis, and other projects equated to EGP 1.2 billion, collectively representing around 22.7% of the total outlay.

On a quarterly basis, construction and infrastructure CAPEX reached EGP 2.5 billion during Q3 2025, down 19.7% y-o-y from EGP 3.1 billion in Q3 2024. The decline reflects lower spending across certain developments as earlier phases near completion. CAPEX during the quarter included EGP 915.5 million at Taj City, EGP 787.0 million at Sarai, EGP 584.9 million at The Butterfly, and EGP 34.8 million at Talala New Heliopolis, alongside EGP 122.7 million in other projects and EGP 71.7 million in PP&E additions.

Land Bank

Madinet Masr's bolsters a total land bank of 12.8 million sqm as of 30 September 2025, reflecting the Company's consistent and strategically diversified land portfolio. While the Company is actively diversifying its geographic footprint through projects in Mostakbal City, Talala New Heliopolis, and Zahw

Assiut in Upper Egypt, its largest developments (Taj City and Sarai) are located in East Cairo. As of 30 September 2025, the portfolio mix stood at 28.4% Taj City, 43.0% Sarai, 3.4% Zahw Assiut, 7.8% The Butterfly, 16.1% Talala in New Heliopolis, and 1.4% other land in New Heliopolis.

Development activity is highly active across the Company's flagship communities. Taj City continued to mature, with 78.3% of its area under development and the balance (21.7%) allocated to upcoming commercial zones. At Sarai, the share of developed land rose to 67.0%, while 18.3% of land remains unlaunched residential and 14.7% unlaunched non-residential. In Zahw Assiut, development progress held steady at 26.5%, supported by ongoing residential works, with 65.4% unlaunched residential and 8.1% non-residential allocations. The Butterfly in Mostakbal City maintained strong momentum, with 91.1% of its 998.9 thousand sqm under development. Talala, our newly launched project in New Heliopolis, progressed further, with 41.6% of its 2.1 million sqm now under development and 47.1% reserved for future residential phases. Other New Heliopolis land, covering 176.0 thousand sqm, remains unlaunched as of 9M 2025, and is designated for upcoming residential launches and enhances Madinet Masr's presence in one of East Cairo's fastest-growing corridors.

Financial Performance

Income Statement

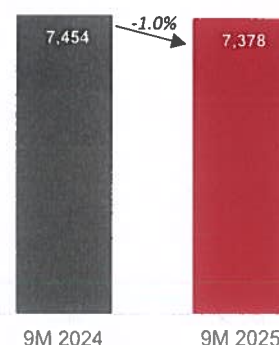
Revenues

Madinet Masr recorded **revenues** of EGP 7.4 billion during 9M 2025, compared to EGP 7.5 billion in 9M 2024, reflecting a modest 1.0% y-o-y decline as activity stabilized following last year's exceptional growth.

New sales revenue totaled EGP 6.0 billion, down 11.9% y-o-y, accounting for 79.6% of Madinet Masr's gross revenue before cancellations, installment interest, and rental income. Revenue from unit deliveries doubled to EGP 1.6 billion, up 100.9% y-o-y, representing 21.0% total revenues excluding reversals and interest revenues for the period. At the end of 9M 2025, the Company's unrecognized revenue **backlog** stood at EGP 86.4 billion, representing the nominal value of undelivered sales.

On a quarterly basis, Madinet Masr booked revenues of EGP 2.6 billion for Q3 2025, down 12.5% y-o-y from EGP 3.0 billion in Q3 2024. Revenue from new sales accounted for 74.8% of quarterly revenues, while unit-delivery revenue surged 100.2% to EGP 681.6 million, representing 25.2% of the quarter's topline.

Revenues (EGP mn)

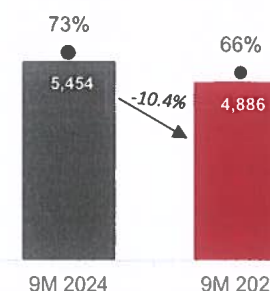


Gross Profit

Madinet Masr booked a **gross profit** of EGP 4.9 billion for 9M 2025, down 10.4% y-o-y from EGP 5.5 billion in 9M 2024. The year-on-year contraction reflects the normalization of top-line activity and the shift in revenue mix between new sales and unit deliveries. The Company recorded a gross profit margin of 66.2%, compared to 73.2% in 9M 2024, with the margin movement mainly attributed to the higher contribution from deliveries, which typically carry lower margins than new sales.

For the third quarter, gross profit came in at EGP 1.8 billion, compared to EGP 2.1 billion in Q3 2024, reflecting a 16.0% y-o-y decline. The corresponding gross profit margin stood at 67.2%, versus 70.0% in Q3 2024.

Gross Profit, Margin (EGP mn, %)



Sales, General & Administrative Expense

Sales, general and administrative (**SG&A**) expenses amounted to EGP 1.7 billion for 9M 2025, reduced by 3.3% y-o-y from EGP 1.8 billion in 9M 2024. The decrease reflects increased efficiency in the Company's cost optimization and improved operational efficiency following a period of elevated marketing activity the previous year. As a percentage of revenues, SG&A expenses recorded 23.2% for 9M 2025, slightly lower than 23.8% in 9M 2024.

SG&A expenses stood at EGP 350.8 million for Q3 2025, declining 33.1% y-o-y from EGP 523.9 million in Q3 2024. As a percentage of revenues, SG&A expenses reached 13.5% during the quarter, down from 17.6% in the same period of last year, supported by lower marketing and administrative spending.

Finance Cost

Finance cost recorded EGP 504.1 million in 9M 2025, up 22.9% y-o-y from EGP 410.2 million in 9M 2024, reflecting the continued impact of elevated interest rates and higher financing requirements. On a quarterly basis, finance cost reached EGP 178.7 million in Q3 2025, a 3.2% increase from EGP 173.1 million in Q3 2024.

Finance Income

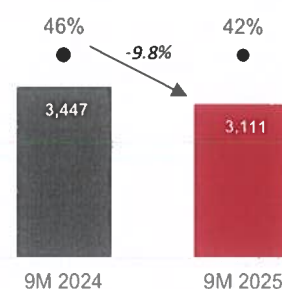
Finance income recorded EGP 560.7 million in 9M 2025, rising 60.6% y-o-y from EGP 349.0 million in 9M 2024, driven mainly by higher returns on cash and short-term investments amid elevated interest rates. On a quarterly basis, finance income reached EGP 226.6 million in Q3 2025, compared to EGP 126.0 million in Q3 2024, an increase of 79.9% y-o-y. Overall, finance income exceeded finance costs for the period, underscoring the Company's strong liquidity position.

EBITDA

For 9M 2025, Madinet Masr reported an **EBITDA** of EGP 3.1 billion, compared to EGP 3.4 billion in 9M 2024, reflecting a 9.8% y-o-y decline driven by a normalized revenue mix and lower new-sales margins relative to last year's exceptional base. The corresponding EBITDA margin stood at 42.2% in 9M 2025, versus 46.2% in 9M 2024, broadly in line with the Company's steady operating performance and cost management.

During Q3 2025, Madinet Masr recorded an EBITDA of EGP 1.4 billion, down 6.6% y-o-y from EGP 1.5 billion in Q3 2024. The EBITDA margin expanded to 53.9% from 50.5% a year earlier, this expansion comes on the back of lower sales and marketing expenses, increased income relevant to activities, and increased finance income while maintaining stable finance costs.

EBITDA, Margin
(EGP mn, %)

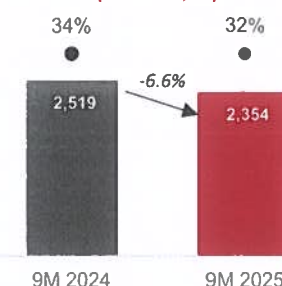


Net Profit

Madinet Masr recorded a **net profit** of EGP 2.4 billion for 9M 2025, compared to EGP 2.5 billion in 9M 2024, reflecting a 6.6% y-o-y decline amid a softer revenue base and narrower margins. The net profit margin stood at 31.9%, versus 33.8% a year earlier, underscoring the Company's ability to sustain strong profitability in various projects.

On a quarterly basis, net profit reached EGP 1.1 billion in Q3 2025, down 30.9% y-o-y from EGP 1.6 billion in Q3 2024, largely reflecting the normalization from peak demand last year. The corresponding net profit margin came in at 41.2%, compared with 52.1% in the same period last year.

Net Profit, Margin
(EGP mn, %)



Balance Sheet

Net Cash & Short-term Investments

As of 30 September 2025, Madinet Masr maintained a **net cash and short-term investment** balance of EGP 5.8 billion, up 63.2% from EGP 3.6 billion recorded at year-end 2024. The increase reflects strong operating cash generation and disciplined financial deployment across projects, supported by sustained cash collections and a prudent liquidity management approach.

Debt

As of 30 September 2025, Madinet Masr's total debt stood at EGP 4.4 billion, up 63.0% from EGP 2.7 billion at year-end 2024, largely reflecting the utilization of additional financing facilities to support ongoing development activities. The Company's **debt/equity** ratio increased to 0.40 from 0.27 at the close of 2024, remaining at a comfortable level relative to the Company's equity base.

Driven by higher cash balances, Madinet Masr further strengthened its **net cash** position, reaching EGP 1.4 billion as at 30 September 2025, compared to EGP 836.0 million at year-end 2024, underscoring the Company's continued focus on prudent balance sheet management and liquidity optimization.

Notes Receivable

Total accounts and notes receivable, including off-balance-sheet post-dated cheques (PDCs) for undelivered units, amounted to approximately EGP 70.7 billion as of 30 September 2025, compared to EGP 59.8 billion at the close of 2024, underscoring the Company's solid receivables position and healthy liquidity coverage.

PP&E

PP&E, fixed assets under construction, and property investments reached EGP 2.0 billion as of 30 September 2025, compared to EGP 1.9 billion at year-end 2024, marking an 8.2% increase driven by ongoing construction progress and continued investment in development-related assets.

Recent Corporate Developments

In January 2025, Madinet Masr signed a strategic partnership with GTCI Constructors, a subsidiary of Al Tawakol Group, to enhance infrastructure works at Taj City with total investments exceeding EGP 263 million. Later that month, the Company inked a Memorandum of Understanding (MoU) with Korra Energi to accelerate construction at Taj City with investments surpassing EGP 480 million.

In April 2025, Madinet Masr launched the Buyut Al-Khalifa project to revive and safeguard urban heritage in Historic Cairo, in collaboration with the Built Environment Collective and the Supreme Council of Antiquities. During the same month, Madinet Masr executed 42.7 million shares under its treasury stock buyback program and partnered with Al Joud Foundation to provide more than 36,000 Iftar meals across Taj City and Sarai as part of its Together in Goodness initiative.

In May 2025, Madinet Masr announced the launch of the Shark Tank Business Park in Taj City, the world's first business-themed park inspired by the global hit show Shark Tank, developed in collaboration with Innovative Media Productions (IMP) and Sony Pictures Entertainment.

In June 2025, Madinet Masr began establishing a wholly owned subsidiary in the UAE under the name Cities of the World, supporting its regional expansion efforts. Madinet Masr also signed an MoU with Waheej for Real Estate to explore collaboration opportunities in the Saudi real estate market, and announced that its SAFE (Secure Assets for Fixed Earnings) platform had achieved nearly EGP 300 million in fractional sales within six months, setting a new benchmark for Egypt's real estate investment market.

In July 2025, Madinet Masr received the 2025 Sustainability Award in recognition of its impactful social initiatives and community programs.

In July 2025, Madinet Masr signed a strategic cooperation agreement with the British University in Egypt (BUE) to foster innovation and equip young talent with practical skills for the job market.

In August 2025, Madinet Masr launched Talala in New Heliopolis, a landmark development with total investments of EGP 90 billion, underscoring its focus on large-scale, mixed-use communities.

In September 2025, Madinet Masr obtained FRA approval to establish the SAFE Real Estate Fund, formalizing the platform's regulatory structure and paving the way for broader investor participation.

-- Ends --



Income Statement

(EGP 000)	Q3 2025	Q3 2024	Change	9M 2025	9M 2024	Change
Net Revenues	2,604,251.8	2,977,394.1	-12.5%	7,453,586.6	7,378,177.0	-1.0%
Cost of Revenue	(853,620.7)	(892,420.2)	-4.3%	(1,999,552.1)	(2,492,669.1)	24.7%
Gross Profit	1,750,631.2	2,084,973.8	-16.0%	5,454,034.5	4,885,508.0	-10.4%
Less:						
Selling & Marketing Expense	(238,642.5)	(407,654.5)	-41.5%	(1,367,090.2)	(1,366,926.5)	-6.9%
General & Administrative Expenses	(112,114.0)	(116,270.3)	-3.6%	(302,310.6)	(344,111.0)	13.8%
Expenses of Managing Residential Compound & Other Operating Expenses	(30,540.0)	(22,512.9)	35.7%	(54,780.1)	(76,317.8)	39.3%
Finance Cost	(178,662.9)	(173,122.0)	3.2%	(410,169.9)	(504,068.5)	22.9%
Expected credit loss (ECL)	(7,673.3)	(30,377.6)	-74.7%	(56,647.0)	(29,686.6)	-47.6%
Provisions	(23,058.7)	(42,900.0)		(242,600.0)	(68,434.3)	-71.8%
Add:						
Provisions no-longer required	-	-	-	-	-	-
Reversal of Expected Credit Loss (Net)	-	-	-	-	-	-
Finance Income	226,639.4	125,995.4	79.9%	349,033.8	560,697.6	60.6%
Other Operating Income	71,069.3	34,768.4	104.4%	103,749.5	134,203.9	29.4%
Operating Profit	1,457,812.2	1,452,900.3	0.3%	3,372,178.0	3,190,645.5	-5.4%
Income from Sale of Financial Assets Held at Fair Value (Other Comprehensive Income)	-	-	-	-	-	-
Income Sale of Financial Assets - Amortized Cost	1,069.9	-	-	41.7	1,069.9	2464.8%
Other Expenses	(23,079.3)	(11,735.6)	96.7%	(34,685.9)	(73,350.7)	111.5%
Net Profit Before Tax	1,435,802.8	1,441,164.7	-0.4%	3,337,533.8	3,118,364.7	-6.6%
Income Tax	(332,070.3)	55,530.8	-697.9%	(911,372.7)	(701,062.7)	-23.1%
Deferred Tax	(30,985.2)	55,803.7	-155.5%	93,002.4	(63,451.0)	-168.2%
Net Profit for the Period	1,072,809.3	1,552,499.2	-30.9%	2,519,163.5	2,353,913.0	-6.6%
Less:						
Non-controlling Interest	(1,000.2)	(645.5)	54.9%	-2,646.7	-2,842.6	7.4%
Shareholders' equity of parent company	1,071,583.4	1,551,853.7	-30.9%	2,516,516.8	2,350,844.7	-6.6%

Balance Sheet

(EGP 000)	31-Dec-24	30-Sep-25	Change
Assets			
Noncurrent Assets			
Fixed Assets (Net)	147,974.8	139,341.5	-5.8%
Right-of-Use of Leased Assets	46,289.5	112,945.2	144.0%
Assets Under Construction	205,319.8	368,080.4	79.3%
Intangible Assets	-	-	-
Due from Related Parties	-	-	-
Investments in Subsidiaries	-	-	-
Investments in Subsidiaries - Down payment	9,421.5	96,582.4	925.1%
Financial Assets at Amortized Cost	567.0	1,636.9	188.7%
Financial Assets at Fair Value - Other Comprehensive Income	8,545.9	8,326.7	-2.6%
Property Investments	1,514,949.7	1,514,949.7	0.0%
Long-Term Accounts Receivable (Net)	968,097.1	2,171,725.6	124.3%
Debtors and Other Debit Balances - long term	182,160.6	183,108.9	0.5%
Total Noncurrent Assets	3,083,325.9	4,596,697.3	49.1%
Current Assets			
Inventory - Materials	48,896.0	54,339.1	-
Work in Progress	8,837,725.2	12,175,801.7	37.8%
Assets Available for Sale	3.5	3.5	0.0%

Finished Properties	331,342.7	373,300.6	12.7%
Property Investments	187,684.5	209,776.8	-
Short-Term Accounts Receivable (Net)	1,131,534.6	2,495,082.9	120.5%
Trade Receivables	344,451.9	375,244.1	8.9%
Advance to Trade Payables	4,630,553.4	4,516,854.1	-2.5%
Debtors and Other Debit Balances	5,391,997.8	6,692,858.6	24.1%
Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss	3,319.7	3,732.0	12.4%
Financial Assets at Amortized Cost - Treasury Bills	625,264.4	3,383,785.6	441.2%
Contracts Assets	177,349.1	199,340.2	12.4%
Due from Related Parties	-	-	-
Due from residential Complexes Management, Operations, and Maintenance	-	55,188.1	-
Cash on Hand and Banks	2,919,768.6	2,402,455.1	-17.7%
Total Current Assets	24,629,891.4	32,937,926.0	33.7%
Total Assets	27,713,217.2	37,534,623.4	35.4%

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	479,260.3	620,672.4	29.5%
Retained Earnings	3,850,468.1	5,722,951.9	48.6%
Net Profit for the Year	2,914,125.3	2,350,844.7	-19.3%
Employees and executives Shares option plan	98,350.0	109,900.0	11.7%
Change in fair value of financial assets through other comprehensive income	6,298.2	6,298.2	0.0%
Investment properties revaluation surplus at fair value (Net)	452,666.5	452,666.5	0.0%
Shareholders' Equity of parents	9,936,168.3	11,011,801.9	10.8%
Non-controlling interest	134,774.8	134,000.5	-0.6%
Total Shareholders' Equity	10,070,943.1	11,145,802.4	10.7%
Noncurrent Liabilities			
Long-Term Notes Payable (Net)	48,564.3	24,821.0	-48.9%
Long-Term Loans	717,081.4	1,578,504.6	120.1%
Long-Term Liabilities - Land Development	-	-	-
Long-Term Lease Liabilities	15,922.9	85,546.5	437.3%
Total Noncurrent Liabilities	820,449.0	1,791,203.5	118.3%

Current Liabilities			
Advances from Customers for Undelivered Units	8,637,402.9	15,723,926.2	82.0%
Advance Payment Customers	14,917.4	12,864.8	-13.8%
Provisions	339,474.7	355,485.0	4.7%
Due to Related Parties	-	-	-
Trade Payables	1,128,716.7	1,268,748.9	12.4%
Infrastructure Completion Liabilities	952,000.7	681,252.8	-28.4%
Dividend Payable	8,329.7	341,538.2	4000.2%
Creditors and Other Credit Balances	2,301,322.5	2,159,509.1	-6.2%
Due to residential Complexes Management, Operations, and Maintenance	15,626.2	-	-100.0%
Current Portion of Long Term Debt	315,670.9	258,920.8	-18.0%
Short-Term Loans	1,650,000.0	2,342,663.8	42.0%
Banks Overdrafts - Credit Facilities	30,000.0	241,135.2	703.8%
Short-Term Lease Liabilities	31,365.1	24,721.4	-21.2%
Short-Term Liabilities - Land Development	363,274.4	372,256.0	2.5%
Contracts Liabilities	12,139.3	8,965.9	-26.1%
Tax Authority	1,021,584.6	805,691.5	-21.1%
Total Current Liabilities	16,821,825.1	24,597,617.5	46.2%
Total Liabilities	17,642,274.1	26,388,821.0	49.6%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	27,713,217.2	37,534,623.4	35.4%

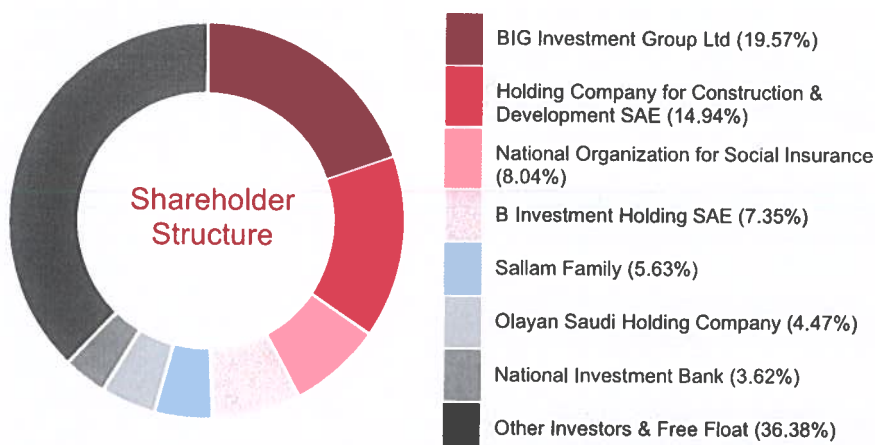
About Madinet Masr

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 project, set to further expand the Company's footprint in East Cairo.

Shareholding Structure and Contact Information



Investor Relations Contact

Ahmed Khalil
Tel +2 0100 777 0999
akhalil@madinetmasr.com

Investor Relations Department

Tel +2 (02) 2400 6210 – Ext. 337
investor.relations@madinetmasr.com

Madinet Masr

4 Youssif Abbas Street, District 2
Nasr City, Cairo, Egypt
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,

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.

