



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.

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

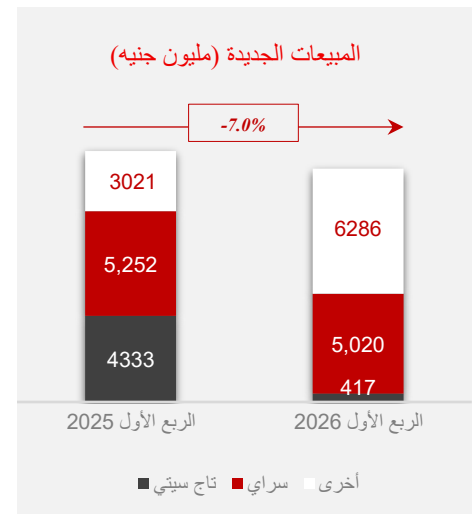
المبيعات الجديدة

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

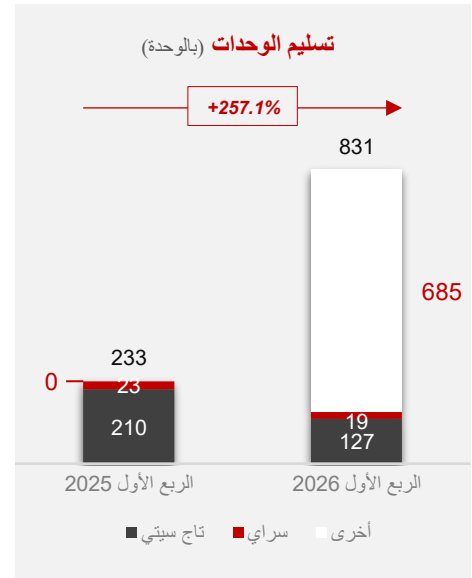
ارتفع صافي المتحصلات النقدية بمعدل سنوي 33.2% ليسجل 4.5 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 3.4 مليار جنيه في نفس الفترة من العام السابق؛ مما يبرهن على جودة محفظة مشروعات الشركة وكفاءة إجراءات التحصيل الاستباقية، وهو ما أدى إلى انخفاض معدلات تأخر السداد إلى 1.0% في الربع الأول من العام مقابل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

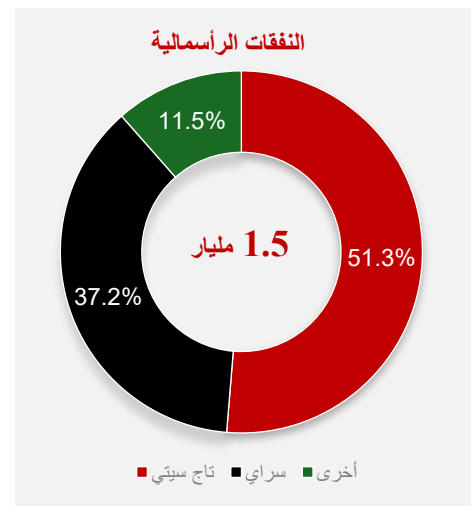
تسليم الوحدات

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.

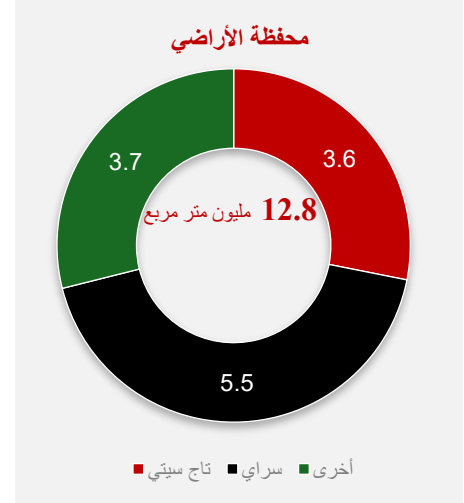


وحتى نهاية الربع الأول من عام 2026، ارتفعت قيمة الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية بمعدل 3.5% مقارنة بنهاية عام 2025، لتصل إلى نحو 98.2 مليار جنيه، مدفوعة بالزيادة المستمرة في المبيعات الجديدة، كما ارتفع إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) 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.

محفظه 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.



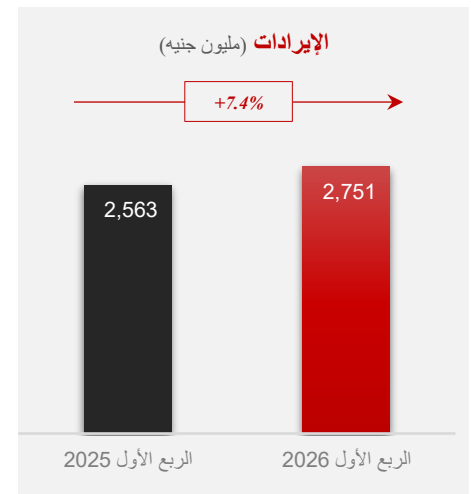


الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات

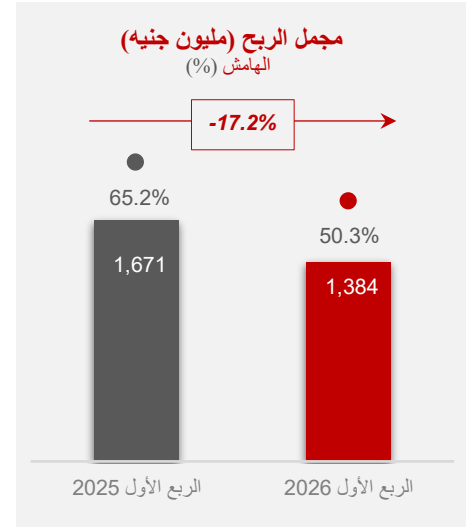
سجلت مدينة مصر زيادة سنوية في الإيرادات بنسبة 7,4% لتصل إلى 2.8 مليار جنيه في الربع الأول من عام 2026، مقابل 2.6 مليار جنيه في نفس الفترة من العام السابق، مدفوعة بارتفاع الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بمعدل 138.5% لتصل إلى 1.0 مليار جنيه.

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.



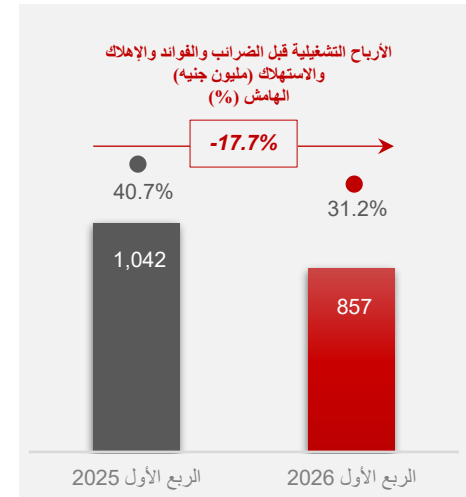
المصروفات البيعية العمومية والإدارية

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.

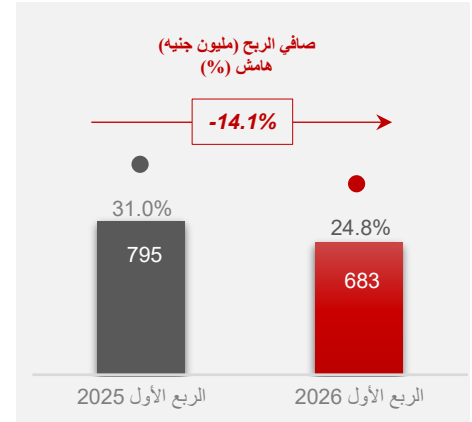


تكلفة التمويل

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 موجهة 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 استراتيجية "نماء المجتمعات"، وتحصد جائزة أثر للتميز في أفضل الممارسات في مجال 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)	تكاليف 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

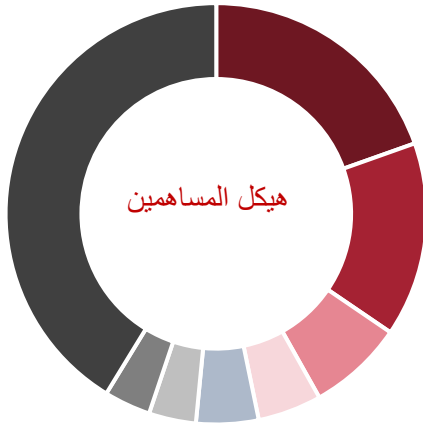
			صافي أرباح الفترة
(%81.2)	677,694.3	3,611,782.1	
%10.8	125,235.9	113,050.0	علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين
%0.0	6,573.0	6,573.0	
			التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
%0.0	627,246.2	627,246.2	
			فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي
%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 إنفستمنت جروب ليمتد (19.57%)

الشركة القابضة للتشييد والتعمير (14.94%)

صندوق التأمين الاجتماعي للعاملين بالقطاع الحكومي (8.04%)

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

عائلة سلام (5.63%)

شركة العليان السعودية الاستثمارية (4.47%)

بنك الاستثمار القومي (3.62%)

مساهمون آخرون 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.