مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦

نمو المبيعات وتسارع معدلات تسليم الوحدات مع توسع مستمر للنشاط

القاهرة، ٩ نوفمبر ٢٠٢٦ - أعلنت شركة مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية في مصر، عن نتائجها المالية المجمعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦). فقد شهدت الفترة نمو المبيعات وإيرادات تسليم الوحدات، في ضوء عودة معدلات نمو السوق إلى مستوياتها الطبيعية، حيث حافظت الشركة على هامش مجمل ربح بلغ ٥١,٥٪ وهامش صافي ربح ٢٢,٤٪. على هذه الخلفية؛ بلغت الإيرادات ٨,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، وسجل صافي الربح ١,٨ مليار جنيه، في حين بلغت المبيعات الجديدة ٤٥,٤ مليار جنيه، فيما تبلغ الإيرادات غير المحققة ١١١ مليار جنيه، مما يوفر رؤية واضحة للإيرادات المتوقع تحقيقها خلال الفترات القادمة.

٤٥,٤ مليار جنيه المبيعات الجديدة	٤,٢٥٦ الوحدات المباعة	١,٧٨٧ وحدات تم تسليمها	١١١ مليار جنيه الإيرادات غير المحققة
▲ ٢٥,٠٪ نمو سنوي	▲ ٥٧,٦٪ نمو سنوي	▲ ٧٦,٢٪ نمو سنوي	▲ ١٦,٨٪ مقارنة بنهاية ٢٠٢٥
٨,١٣٤ مليون جنيه الإيرادات	٤,١٨٥ مليون جنيه مجمل الربح	٢,٢٨٢ مليون جنيه الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	١,٨٢٤ مليون جنيه صافي الربح
▲ ١٠,٢٪ نمو سنوي	▼ ١٤,٠٪ انخفاض سنوي	▼ ٢٦,٧٪ انخفاض سنوي	▼ ٢٢,٥٪ انخفاض سنوي

أبرز المؤشرات الرئيسية

- **ارتفاع المبيعات الجديدة** إلى ٤٥,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ٣٦,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، وهو نمو سنوي بنسبة ٢٥,٠٪. وقد استحوذ مشروع سراي على النصيب الأكبر من المبيعات، يليه مشروعا التطوير المشترك Talala و The Butterfly.

- **تسليم ١,٧٨٧** وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، وهو نمو سنوي بمعدل ٧٦,٢٪ بفضل تسارع وتيرة الأعمال الإنشائية وعمليات التسليم في مشروعات الشركة الرائدة. وارتفعت نسبة **الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات من إجمالي الإيرادات** بنسبة ١٤٢,٩٪، مما ساهم في دعم نمو إجمالي الإيرادات خلال الفترة.

- نمو إجمالي الإيرادات بمعدل سنوي ١٠,٢٪ مسجلًا ٨,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦ مقابل ٧,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مدعومًا بارتفاع إيرادات تسليم الوحدات (بنمو سنوي ١٤٢,٩٪) وإيرادات الفوائد والإيجارات (بنمو سنوي ١٧٦,٣٪).

- بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ٢,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من العام، ونتج عن ذلك هامش أرباح تشغيلية ٢٨,١٪. وبلغ صافي الربح ١,٨ مليار جنيه، بتراجع سنوي ٢٢,٥٪ مقابل ٢,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وبلغ هامش صافي الربح ٢٢,٤٪ خلال أول تسعة أشهر من العام الجاري، مقابل ٣١,٩٪ خلال نفس الفترة من العام الماضي. ويرجع ذلك إلى تسليم وحدات في مشروعات أقدم تتسم بهوامش ربحية أقل نسبيًا، بالإضافة إلى تأجيل تسجيل أرباح مشروعات التطوير المشترك لحين تسليم الوحدات.

- ارتفع صافي المتحصلات النقدية بنسبة سنوية ٣٤,٧٪ إلى ١٥,٢ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦. وتحسنت نسبة عدم التحصيل لتتراجع من ١,١٪ إلى ٠,٩٪، مما يعكس جودة محفظة مستحقات الشركة واستمرار تحسن كفاءة عمليات التحصيل.

- ارتفاع الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية إلى ١١١ مليار جنيه بنهاية سبتمبر ٢٠٢٦، وهو نمو بنسبة ١٦,٨٪ مقابل نهاية ديسمبر ٢٠٢٥، مما يعكس استمرار نشاط المبيعات الجديدة واستقرار معدلات الطلب على مشروعات الشركة.

- إسناد عقود إنشاءات بقيمة ٩,٨ مليار جنيه، سعيًا إلى تعزيز القدرات الإنشائية بمختلف مشروعات مدينة مصر، وبالتالي تسريع وتيرة التسليم للعملاء من خلال الشراكات الاستراتيجية مع كبرى شركات المقاولات.

- استمرت مدينة مصر في تعزيز تواجدها التجاري من خلال توسعة مشروع D2N (Day 2 Night). تقع هذه المنطقة التجارية داخل مشروع سراي على مساحة ١٠٦,٣٢١ متر مربع، وتتكون من أربع مراحل، بقيمة بيعية إجمالية مستهدفة تصل إلى ٤٠ مليار جنيه. تم إطلاق مرحلتين منها حتى الآن؛ تضم المنطقة محلات تجزئة، ومنافذ للمطاعم والمقاهي، وعيادات، ومساحات مكتبية مختلفة لتلائم المقار الرئيسية للشركات والأعمال الصغيرة على حد سواء، بما يدعم استراتيجية الشركة في تنويع هيكل منتجاتها وتعظيم العائد من محفظة أراضيها عبر نطاق أوسع من فئات الأصول.

- إطلاق مشروع KLOK، وهو ممشى تجاري بمساحة أرض إجمالية تبلغ ١٥,٠٠٠ متر مربع، بقيمة بيعية إجمالية مستهدفة تبلغ ٢,٧ مليار جنيه، حيث تم بيع ٩٥٪ من الوحدات الإدارية حتى الآن. ويتكون المشروع من أربعة مبانٍ تضم وحدات إدارية، بالإضافة إلى نحو ٥,٠٠٠ متر مربع من المساحات التجارية المخصصة للتأجير. ويعزز مشروع KLOK محفظة المشروعات غير السكنية، ويدعم توجه الشركة نحو تعزيز مصادر الإيرادات المتكررة التي تقدم دخلًا إضافيًا إلى جانب مبيعاتها السكنية الأساسية.

- من خلال شركة إيجي كان (EgyCan)، سلّمت مدينة مصر المقر الإداري الجديد لشركة بي تك في تاج سيتي، بقيمة تبلغ نحو ٦٠٠ مليون جنيه. ويعزز انتقال المبنى الإداري لشركة بي تك المنتجات الإدارية والتجارية التي تقدمها مدينة مصر.

- حققت شركة "دورز" (Doors Real Estate) مبيعات تراكمية بقيمة ١٢٢ مليار جنيه منذ تأسيسها، وهي شركة تابعة لمدينة مصر تأسست في أبريل ٢٠٢٤ لتختص في الخدمات العقارية، وافتتحت فرعًا لها في المملكة العربية السعودية خلال عام ٢٠٢٦.

- تواصل مدينة مصر توسيع منظومتها التطويرية من خلال منصة "AMAR by Madinet Masr"، منصتها المبتكرة لتنفيذ المشروعات العمرانية، وذلك بالتعاون مع شركة ريدي ديفيلوبمنت. وتشمل الشراكة مشروعًا على مساحة ١٠١ فدان بالكيلو ١٨٣ بالساحل الشمالي، حيث تتولى شركة ريدي ديفيلوبمنت دور المطور الرئيسي، بينما تتولى شركة "دورز" (Doors Real Estate) أنشطة البيع والتسويق.

- حقق سهم مدينة مصر أداءً متميزًا في البورصة المصرية، حيث ارتفعت قيمته ليغلق عند ٧,٤٩ جنيه في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، صعودًا من ٤,٢٣ جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، محققًا مكاسب بنسبة ٧٧,١٪، وذلك بعد أن سجل أعلى مستوى إغلاق له عند ٨,٧٥ جنيه في ٧ سبتمبر ٢٠٢٦، وفي أعقاب توزيع أسهم مجانية بنسبة ٤,١٧٪ وتوزيعات أرباح نقدية بقيمة ٠,١٥ جنيه للسهم خلال الفترة.

- قامت مدينة مصر بشراء ٣٨,٣ مليون سهم حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، بموجب برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة الذي وافق عليه مجلس الإدارة في ٢٨ يونيو ٢٠٢٦ بحد أقصى ٢٪ من إجمالي أسهم الشركة.

تعليق الإدارة

نجحت مدينة مصر في تحقيق أداء قوي خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦ بما يعكس استمرار مسيرة تطور الشركة لتصبح منصة عقارية أكثر تنوعًا ومرونة وتكاملًا بمحفظة مشروعات الشركة. وفي ظل التطورات المستمرة التي يشهدها السوق، ينصب تركيزنا الأكبر على تسريع وتيرة العمليات التنفيذية، وتوسيع النطاق الجغرافي لمشروعاتنا، إضافة إلى تعظيم القيمة من محفظة الأراضي من خلال تقديم باقة متنوعة المشروعات والمنتجات مع الاستمرار في تعزيز شراكاتنا الاستراتيجية.

وتواصل استراتيجية النمو التي نتبناها تحقيق نتائج ملموسة، حيث بلغت المبيعات الجديدة ٤٥,٤ مليار جنيه، مدعومة بالمساهمة المتزايدة لمشروعات التطوير المشترك. وفي الوقت ذاته، يظل تسريع وتيرة التسليم أولوية استراتيجية، حيث ارتفعت عمليات التسليم بنسبة سنوية ٧٦,٢٪ خلال الفترة، مما يؤكد التزامنا بكفاءة تنفيذ استراتيجيتنا ومساعينا الحثيثة لسرعة جني ثمار مشروعاتنا الجاري تطويرها.

وإلى جانب أعمالنا التطويرية الأساسية، نواصل تعزيز منظومتنا العقارية المتكاملة من خلال توسيع نطاق أعمال شركاتنا التابعة، وتنمية محفظتنا التجارية، وعقد الشراكات الاستراتيجية. ويبرهن تطور شركتنا "دورز" (Doors Real Estate) ودخولنا الأول إلى الساحل الشمالي من خلال منصة "AMAR by Madinet Masr" على طموحنا المستمر لتنويع مصادر الإيرادات، وتوسيع نطاق تواجدنا في السوق، واقتناص الفرص المتاحة عبر مختلف الأنشطة والخدمات العقارية عالية القيمة.

وتظل المرونة المالية والنهج المنضبط في توظيف رأس المال تشكل محورًا رئيسيًا لاستراتيجيتنا. فبدعم من كفاءة عمليات التحصيل وبلوغ الإيرادات غير المحققة ١١١ مليار جنيه، نتمتع بمركز مالي قوي يضمن لنا استدامة الكفاءة التشغيلية لمشروعاتنا، مع الحفاظ على التوازن بين الاستثمارات الرامية لدعم النمو المستقبلي من جهة، وتعظيم العائد للمساهمين من خلال توزيعات الأرباح وبرنامج إعادة شراء أسهم الخزينة من جهة أخرى.

نتطلع إلى المستقبل بأولويات واضحة؛ تتمثل في تسريع وتيرة تنفيذ مشروعاتنا الجارية، وتعظيم قيمة محفظة أراضينا والتوسع الاستراتيجي فيها، وتنمية أعمال شركاتنا التابعة، واقتناص فرص النمو الواعدة عالية القيمة. ويأتي ذلك في ضوء طموحنا بتأسيس منصة عقارية متكاملة ومستدامة ومتنوعة قادرة على خلق قيمة دائمة للعملاء والشركاء والمساهمين، مع تفاؤلنا بتقديم المزيد من التطورات الإيجابية في المستقبل القريب.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

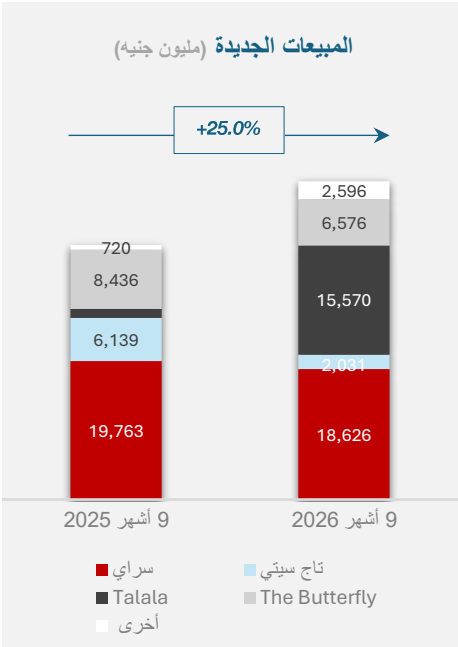
الأداء التشغيلي

المبيعات الجديدة

ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٢٥,٠٪ إلى ٤٥,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ٣٦,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي. وخلال الربع الثالث منفردًا، ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة سنوية ٣٧,٢٪ لتسجل ١٦,٩ مليار جنيه.

استحوذ مشروع سراي على النصيب الأكبر من المبيعات بقيمة ١٨,٦ مليار جنيه (٤١,٠٪ من إجمالي المبيعات)، يليه مشروع Talala في هليوبوليس الجديدة بقيمة ١٥,٦ مليار جنيه (٣٤,٣٪)، ثم مشروع The Butterfly بقيمة ٦,٦ مليار جنيه (١٤,٥٪)، ومشروع تاج سيتي بقيمة ٢,٠ مليار جنيه (٤,٥٪). كما أضافت الشركات التابعة والمشروعات الأخرى مبيعات بقيمة ٢,٦ مليار جنيه.

وعلى صعيد عدد الوحدات المباعة، ارتفعت المبيعات بنسبة ٥٧,٦٪ على أساس سنوي لتبلغ ٤,٢٥٦ وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ٢,٧٠٠ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي؛ وخلال الربع الثالث منفردًا، نجحت الشركة في بيع ١,٢٨٥ وحدة، بنمو سنوي ٣٣,٦٪. وتوزعت مبيعات الوحدات حسب المشروع لتشمل ١,٤٦٢ وحدة في سراي، و١,١١٠ وحدات في Talala، و٥٤٠ وحدة في The Butterfly، و١٦٦ وحدة في تاج سيتي، بينما تم بيع ٩٧٨ وحدة عبر مشروعات الشركة الأخرى.

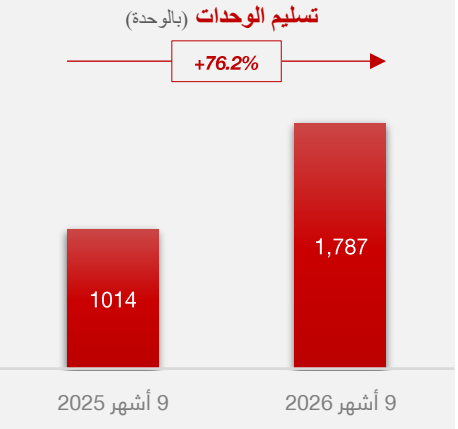


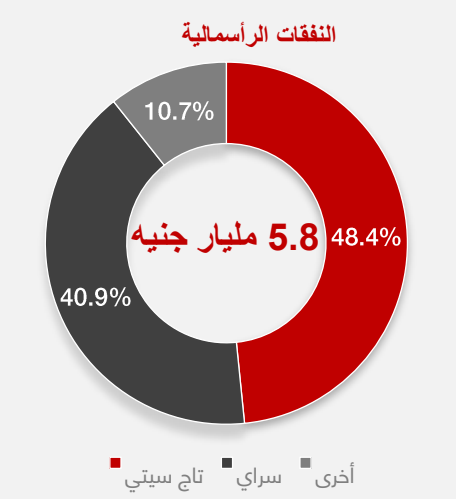
المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفع صافي المتحصلات النقدية إلى ١٥,٢ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، وهو نمو سنوي بمعدل ٣٤,٧٪ مقابل ١١,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مدعومًا بجودة محفظة مستحقات الشركة وكفاءة الإجراءات الاستباقية للتحصيل. وانخفضت نسبة عدم التحصيل إلى ٠,٩٪ مقابل ١,١٪ خلال نفس الفترة من العام السابق، بما يؤكد استمرار جودة وكفاءة عمليات التحصيل.

تسليم الوحدات

ارتفعت عمليات تسليم الوحدات بنسبة سنوية ٧٦,٢٪ إلى ١,٧٨٧ وحدة خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ١,٠١٤ وحدة خلال نفس الفترة من العام الماضي. وقد تم تسليم ٥٨٧ وحدة خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٦ منفردًا، بنمو سنوي ١٩,١٪، بالتزامن مع تسارع وتيرة استكمال الأعمال الإنشائية وعمليات التسليم بمختلف مشروعات الشركة الرائدة. وقد ساهم ارتفاع حجم عمليات تسليم الوحدات في قفزة الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة سنوية ١٤٢,٩٪ لتبلغ ٣,٨ مليار جنيه. وقد أثمر ذلك عن نمو مجمل الربح من تسليم الوحدات بنسبة ٣٤٤,١٪ ليبلغ ٧٥٧,١ مليون جنيه، مقابل ١٧٠,٥ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مدفوعًا بزيادة حجم عمليات التسليم وارتفاع حصة الوحدات ذات الهوامش الربحية المرتفعة.





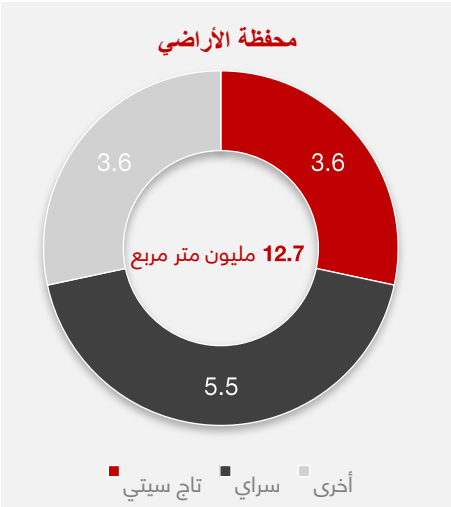
النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للاستثمارات في أعمال الإنشاءات والبنية التحتية ٥,٨ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، بنمو سنوي بلغ ٢١,٠٪ مقابل ٤,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، موزعة على كل من مشروع تاج سيتي (٢,٨ مليار جنيه بنسبة ٤٨,٤٪) ومشروع سراي (٢,٤ مليار جنيه بنسبة ٤٠,٩٪)، بينما تم توجيه الجزء المتبقي لمشروعي Talala و The Butterfly والمشروعات الأخرى. ويتضمن ذلك إضافات العقارات والمنشآت والمعدات بقيمة ٢٩٩,٤ مليون جنيه خلال نفس الفترة.

الإيرادات غير المحققة

بلغت الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية ١١١ مليار جنيه بنهاية سبتمبر ٢٠٢٦، وهو نمو بنسبة ١٦,٨٪ مقارنة بنهاية شهر ديسمبر ٢٠٢٥، مما يعكس استمرار مساهمة المبيعات الجديدة في دعم الإيرادات المستقبلية.

كما ارتفع إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة خارج قائمة المركز المالي لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) بنسبة ١٤,٣٪ ليصل إلى ١٠١,٠ مليار جنيه، مما يدعم الرؤية المستقبلية الواضحة للإيرادات وقدرة الشركة على توليد تدفقات نقدية قوية على المدى المتوسط.



محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضٍ بلغ إجمالي مساحتها ١٢,٧ مليون متر مربع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦. وتتركز أغلب هذه الأراضي في القاهرة الكبرى داخل مشروعيها الرائدين تاج سيتي وسراي، إلى جانب أراضٍ أخرى في مدينة المستقبل، وهليوبوليس الجديدة، وأسيوط. ويعكس هذا الرقم استبعاد الأرض التي كانت مخصصة سابقًا لمشروع التطوير المشترك "زهراء المعادي" بإجمالي مساحة ١٧٥,٨٩٦ متر مربع، وذلك في أعقاب قرار الشركة بإنهاء التعاقد.

وتتوزع حصص المحفظة لتشمل استحواذ مشروع سراي على ٤٣,٦٪ من إجمالي محفظة الأراضي، يليه مشروع تاج سيتي بنسبة ٢٨,٨٪، ومشروع Talala في هليوبوليس الجديدة بنسبة ١٦,٣٪، ومشروع The Butterfly في مدينة المستقبل بنسبة ٧,٩٪، ثم مشروع زهو في أسيوط بنسبة ٣,٥٪.

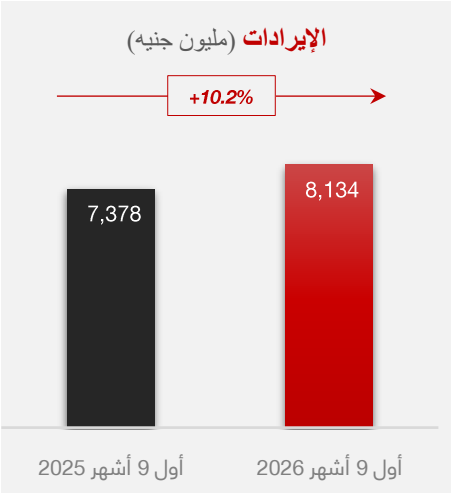
الأداء المالي

قائمة الدخل

الإيرادات

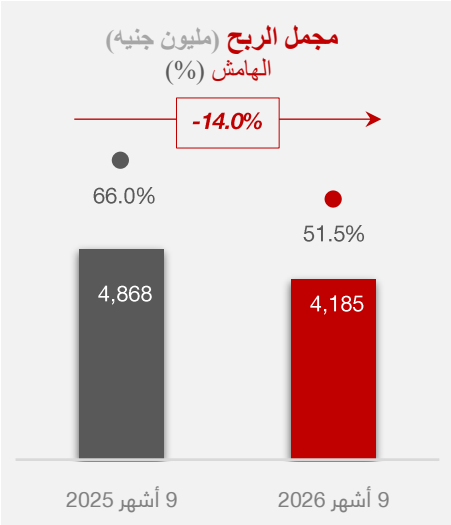
حققت مدينة مصر نموًا في الإيرادات بنسبة ١٠,٢٪ لتصل إلى ٨,١ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ٧,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥، مدفوعة بالقفزة القوية في الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة ١٤٢,٩٪ لتصل إلى ٣,٨ مليار جنيه. وخلال الربع الثالث، ارتفعت الإيرادات بنسبة سنوية ١٥,٩٪ لتبلغ ٣,٠ مليار جنيه.

وتراجعت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الوحدات الجديدة بنسبة سنوية ٢٢,٤٪ لتصل إلى ٤,٧ مليار جنيه، مقابل ٦,٠ مليار جنيه خلال الفترة نفسها من عام ٢٠٢٥. كما أضافت الإيرادات المُحققة من تسليم الوحدات ٢,٢ مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل ١٤٢,٩٪، في ظل ارتفاع عدد الوحدات المسلّمة بنسبة ٧٦,٢٪. وارتفعت إيرادات الفوائد والإيجارات بنسبة ١٧٦,٣٪ لتبلغ ٣٤٢,٢ مليون جنيه.



مجمل الربح

انخفض مجمل الربح بمعدل سنوي ١٤,٠٪ ليصل إلى ٤,٢ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ٤,٩ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وتراجع هامش مجمل الربح إلى ٥١,٥٪ مقابل ٦٦,٠٪، ويعكس ذلك بشكل رئيسي ارتفاع مساهمة تسليم الوحدات في الإيرادات، والتي تتسم عادةً بهوامش ربحية أقل مقارنة بمبيعات الوحدات الجديدة. وارتفع مجمل الربح من تسليم الوحدات إلى ٧٥٧,١ مليون جنيه، مقابل ١٧٠,٥ مليون جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٦، بلغ مجمل الربح ١,٥ مليار جنيه، بانخفاض نسبته ١٤,٥٪ مقابل ١,٧ مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥، مع هامش مجمل ربح بلغ ٤٩,٨٪ مقابل ٦٧,٥٪ في الفترة نفسها من العام السابق.

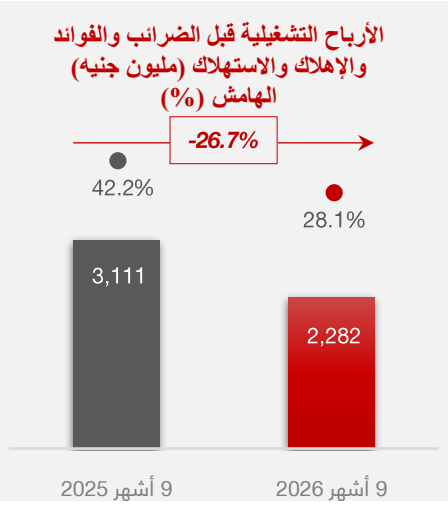


المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

ارتفعت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية بنسبة سنوية ١٤,٥٪ لتصل إلى ١,٩ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، في حين ظلت نسبتها إلى الإيرادات مستقرة إلى حد كبير عند ٢٣,٨٪، مقابل ٢٢,٩٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وتراجعت المصروفات البيعية والتسويقية بنسبة ٤,٥٪ لتبلغ ١,٣ مليار جنيه، على الرغم من نمو المبيعات الجديدة بنسبة ٢٥,٠٪، **مما يعكس** تحسن كفاءة عمليات البيع وإدارة التكاليف. أما المصروفات العمومية والإدارية فقد ارتفعت لتصل إلى ٦٥٠,٧ مليون جنيه، مدفوعة بالاستثمار في البنية التحتية التشغيلية للشركة والتكاليف التشغيلية المرتبطة بها، لدعم التوسع في أنشطة أعمالها.

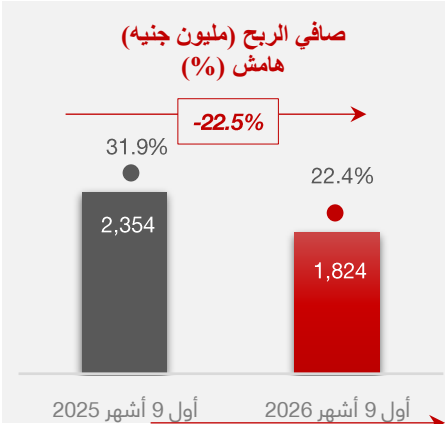
الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

سجلت مدينة مصر أرباحًا تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بقيمة ٢,٣ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، بهامش بلغ ٢٨,١٪ مقابل ٤٢,٢٪ خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وساهمت الإيرادات التمويلية في دعم صافي الأرباح، حيث ارتفعت بمعدل سنوي ٣٢,١٪ لتصل إلى ٧٤٠,٩ مليون جنيه، وبلغ صافي الربح قبل الضرائب ٢,٤ مليار جنيه خلال الفترة.



صافي الربح

تمكنت الشركة من تحقيق صافي ربح بلغ ١,٨ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، وهو تراجع بمعدل سنوي ٢٢,٥٪ مقابل ٢,٤ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٥. وتراجع هامش صافي الربح إلى ٢٢,٤٪ مقابل ٣١,٩٪، ويعكس ذلك بشكل رئيسي ارتفاع مساهمة تسليم الوحدات في الإيرادات، والتي تتسم عادةً بهوامش ربحية أقل مقارنة بمبيعات الوحدات الجديدة. وخلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٦، بلغ صافي الربح ٧٩٧,٩ مليون جنيه، بهامش صافي ربح بلغ ٢٦,٦%. وبلغ الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم ١,٨١٢,٥ مليون جنيه، مقابل ٢,٣٥٠,٨ مليون جنيه في الفترة نفسها من العام السابق.





قائمة المركز المالي

صافي النقدية وما في حكمها

بلغ صافي النقدية وما في حكمها ٦,٨ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، مدعومًا بارتفاع صافي المتحصلات النقدية بمعدل سنوي ٣٤,٧٪ ليصل إلى ١٥,٢ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦. وبلغت السيولة النقدية في الصندوق ولدى البنوك ٣,٥ مليار جنيه، في حين بلغت قيمة أذون الخزانة والأصول المالية قصيرة الأجل ٣,٦ مليار جنيه.

الدين

ارتفع إجمالي الدين بنسبة ٣٠,٥٪ ليصل إلى ما يقارب ٧,٨ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، في ظل تمويل الشركة لبرنامج أكبر للإنشاءات والتسليم. وبلغت نسبة الدين إلى حقوق الملكية ٥٨,٨٪، وهو مستوى أقل بكثير من متوسط القطاع.

كما وصل صافي دين الشركة إلى ٦٧٢,٠ مليون جنيه بنهاية سبتمبر ٢٠٢٦، مقابل ٣٢٩,٢ مليون جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥، نتيجة لعمليات الاقتراض التي أجرتها الشركة لتمويل الأعمال الإنشائية. وعلى الرغم من ارتفاع صافي الدين، تحسن معدل صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ليصل إلى ٠,٣ بنهاية أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، مقابل ٠,٥ بنهاية عام ٢٠٢٥، بما يحافظ على مستويات رفع مالي منضبطة وقوة قائمة المركز المالي.

أوراق القبض

بلغت قيمة **أوراق القبض في قائمة المركز المالي المجمعة** ٨,٠ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، مقابل ٦,٥ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥. وبإضافة الشيكات المؤجلة خارج قائمة المركز المالي الخاصة بالوحدات التي لم يتم تسليمها، بلغ إجمالي أرصدة أوراق القبض ١٠١,٠ مليار جنيه، بزيادة نسبتها ١٤,٣٪ عن نهاية عام ٢٠٢٥، مدفوعًا باستمرار المبيعات الجديدة، وبما يدعم تحويلها إلى تدفقات نقدية على المدى المتوسط.

عقارات ومنشآت ومعدات

ارتفعت القيمة المجمعة للعقارات والمنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية بنسبة ٢٣,٤٪ مقابل نهاية عام ٢٠٢٥ لتصل إلى ٢,٩ مليار جنيه كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦. ويعود هذا الارتفاع إلى استمرار أعمال الإنشاءات والاستثمار في الأصول المرتبطة بالتطوير العقاري، ولا سيما مقر الشركة الجديد وبدء أعمال إنشاء ناديها الرياضي.

النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية للأعمال الإنشائية والبنية التحتية ٥,٨ مليار جنيه خلال أول تسعة أشهر من عام ٢٠٢٦، تركزت في تاج سيتي وسراي. وارتفعت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بنسبة ٢٢,٠٪ لتصل إلى ١٥,٣ مليار جنيه، مقابل ١٢,٥ مليار جنيه بنهاية عام ٢٠٢٥، بما يتماشى مع مستوى النشاط الإنشائي عبر محفظة المشروعات.

أبرز التطورات خلال عام ٢٠٢٦

يناير ٢٠٢٦: شركة مدينة مصر توقّع مذكرتي تفاهم مع شركة أبو الوفا للمقاولات والاستثمار العقاري وشركة الشروق للمقاولات، بقيمة إجمالية بلغت ٣,٣ مليار جنيه، لتنفيذ أعمال إنشائية في مشروع Clubside داخل تاج سيتي ومشروع Elan بسراي، وتأتي هاتان الشراكتان لتؤكد التزام الشركة بتسريع وتيرة العمليات الإنشائية ضمن مشروعاتها الرائدة، والمضي قدمًا في الوفاء بمواعيد تسليم الوحدات المتفق عليها مع العملاء.

مارس ٢٠٢٦: **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 ٢٠٢٥**؛ وتعكس هذه الخطوة الموقف المالي القوي للشركة والتزامها بتقديم أقصى قيمة ممكنة لمساهميها.

أبريل ٢٠٢٦: مدينة مصر تطلق مشروع Day 2 Night، أول مجمع تجاري متكامل، ضمن منطقة الأعمال سراي بيزنس ديستريكت، حيث يمثل هذا الإطلاق استمرار تنويع الشركة في المنتجات غير السكنية والمتعددة الاستخدامات، ضمن استراتيجيتها الهادفة إلى تعظيم العائد من محفظة الأراضي عبر الاستفادة من نطاق أوسع من فئات الأصول.

مايو ٢٠٢٦: مدينة مصر توزع أرباحًا نقدية بقيمة ٠,١٥ جنيه للسهم، بعد موافقة الجمعية العامة العادية، ويأتي هذا التوزيع عقب إصدار الأسهم المجانية في مارس، مؤكدًا استمرار التزام الشركة بتعزيز العائد للمساهمين.

يونيو ٢٠٢٦: سهم مدينة مصر يحقق عائدًا إجماليًا للمساهمين بلغ نحو ٨٤٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٦، حيث يعكس هذا الأداء قوة المركز المالي للشركة وفاعلية استراتيجيتها الاستثمارية، مدفوعًا بارتفاع سعر السهم إلى جانب الأسهم المجانية والتوزيعات النقدية خلال الفترة.

أغسطس ٢٠٢٦: مدينة مصر تستكمل شراء ١٪ من إجمالي أسهمها القائمة ضمن برنامج إعادة شراء أسهم الخزينة، حيث يعكس البرنامج، الذي أقره مجلس الإدارة في ٢٨ يونيو ٢٠٢٦ بما يصل إلى ٢٪ من إجمالي أسهم الشركة، ثقة الشركة في مركزها المالي والتزامها بتعظيم القيمة لمساهميها.

سبتمبر ٢٠٢٦: مدينة مصر تقدم "دورز" (Doors Real Estate) إلى السوق، في خطوة تستهدف توسيع منظومتها العقارية المتكاملة، حيث حققت "دورز" (Doors Real Estate)، التي تأسست في أبريل ٢٠٢٤، مبيعات تراكمية بلغت ١٢٢ مليار جنيه، وافتتحت فرعًا في المملكة العربية السعودية خلال عام ٢٠٢٦، لتجمع بين خدمات الاستشارات والوساطة العقارية عبر مختلف مراحل الخدمات العقارية.

سبتمبر ٢٠٢٦: مدينة مصر تواصل توسيع منظومتها التطويرية من خلال منصة "AMAR by Madinet Masr"، منصتها الجديدة لتنفيذ المشروعات العمرانية، وذلك بالتعاون مع شركة ريدي ديفيلوبمنت في الساحل الشمالي. وستتولى شركة ريدي ديفيلوبمنت تطوير المشروع، الذي يقع على مساحة ١٠١ فدان بالكيلو ١٨٣، بصفتها المطور الرئيسي، بينما تتولى "دورز" (Doors Real Estate) دور الذراع الحصرية للبيع والتسويق. ويمثل هذا التعاون أول تطبيق لنموذج الشراكة الخاص بمنصة AMAR، بما يدعم استراتيجية مدينة مصر للتوسع في حضورها بالسوق من خلال الشراكات الاستراتيجية وفرص النمو التي تحقق الكفاءة في استخدام رأس المال.

--نهاية البيان--

قائمة الدخل

(ألف جنيه)	أول ٩ أشهر ٢٠٢٥	أول ٩ أشهر ٢٠٢٦	التغير	الربع الثالث ٢٠٢٥	الربع الثالث ٢٠٢٦	التغير
صافي الإيرادات	٧,٣٧٨,١٧٧,٠	٨,١٣٣,٨٤٧,٢	٪١٠,٢	٢,٥٨٨,٥٠٩,٣	٢,٩٩٩,٠٢٦,٨	٪١٥,٩
تكلفة الإيرادات	(٢,٥١١,٠٢٣,١)	(٣,٩٤٨,٧٨٩,٧)	٪٥٧,٣	(٨٤١,٦٣٦,٨)	(١,٥٠٤,٨٨٨,٩)	٪٧٨,٨
مجمل الربح	٤,٨٦٧,١٥٤,٠	٤,١٨٥,٠٥٧,٦	٪١٤,٠-	١,٧٤٦,٨٧٢,٥	١,٤٩٤,١٣٨,٠	٪١٤,٥-
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(١,٣٤٨,٧٣٦,٣)	(١,٢٨٧,٥٨٢,١)	٪٤,٥-	(٢٣٧,١٣٩,١)	(٣٦٢,٣٧٨,٦)	٪٥٢,٨
المصروفات العمومية والإدارية	(٣٤٤,١٢١,٠)	(٦٥٠,٧١٧,٢)	٪٨٩,١	(١١٢,١٢٤,٠)	(١٧٥,٣٠٤,٢)	٪٥٦,٣
مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى	(٧٦,٣١٧,٨)	(٦٩,٤٣١,٣)	٪٩,٠-	(٣٠,٥٤٠,٠)	(٢٩,٥٥٥,٧)	٪٣,٢-
مصروفات الفوائد	(٥٠٤,٠٦٨,٥)	(٥٧٧,٢٣٥,٥)	٪١٤,٥	(١٧٨,٦٦٢,٩)	(٢٠٦,٨٧٨,٨)	٪١٥,٨
خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٩,٦٨٦,٦)	(٧٩,٢٣٢,٧)	٪١٦٦,٩	(٧,٦٧٣,٣)	(٢٢,٦٨٦,٩)	٪١٩٥,٧
المخصصات	(٦٨,٤٣٤,٣)	(٥٧,٢٧٦,١)	٪١٦,٣-	(٢٣,٠٥٨,٧)	(٦,٨٢٠,٧)	٪٧٠,٤-
خسائر اضمحلال الأصول المالية بالقيمة العادلة	(٢١٩,٢)	-	-	-	-	-
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	٧٠,٠٨٨,٢	-	-	٣١٦,١	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة	-	-	-	-	-	-
إيرادات تمويلية	٥٦٠,٦٩٧,٦	٧٤٠,٩٢٠,٣	٪٣٢,١	٢٢٦,٦٣٩,٤	٢٨٨,٢٠٧,٥	٪٢٧,٢
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	١٣٤,٢٠٣,٩	١٨٥,٨٦٤,١	٪٣٨,٥	٧١,٠٦٩,٣	٧٠,٠٧٦,٧	٪١,٤-
الأرباح الناتجة من التشغيل	٣,١٩٠,٤٧١,٨	٢,٤٦٠,٤٥٥,٢	٪٢٢,٩-	١,٤٥٥,٣٨٣,٣	١,٠٤٩,١١٣,٤	٪٢٧,٩-
توزيعات الأرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة – الدخل الشامل الآخر	١,٠٦٩,٩	٣٩٧,٣	٪٦٢,٩-	١,٠٦٩,٩	-	-
العائد على الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة	-	-	-	-	-	-
المصروفات الأخرى	(٧٣,٣٤٠,٧)	(٨٨,٥٩٤,٧)	٪٢٠,٨	(٢٣,٠٦٩,٣)	(٢١,٩٥٢,٣)	٪٤,٨-
صافي الأرباح قبل الضرائب	٣,١١٨,٢٠١,٠	٢,٣٧٢,٢٥٧,٨	٪٢٣,٩-	١,٤٣٣,٣٨٣,٩	١,٠٢٧,١٦١,١	٪٢٨,٣-
ضريبة الدخل	(٧٠١,٠٦٢,٧)	(٤٦٣,٩٩٦,٦)	٪٣٣,٨-	(٣٣٢,٠٧٠,٣)	(٢٢١,٢٧٩,٧)	٪٣٣,٤-
الضريبة المؤجلة	(٦٣,٤٥١,٠)	(٨٤,١٨٨,٢)	٪٣٢,٧	(٣٠,٩٨٥,٢)	(٨,٠٢٠,٧)	٪٧٤,١-
صافي أرباح الفترة	٢,٣٥٣,٦٨٧,٣	١,٨٢٤,٠٧٣,٠	٪٢٢,٥-	١,٠٧٠,٣٢٨,٤	٧٩٧,٨٦٠,٧	٪٢٥,٥-
يخصم:						
حقوق الأقلية	(٢,٨٤٢,٦)	(١١,٦١٧,٩)	٪٣٠٨,٧	(١,٠٠٠,٢)	(٧,٤٩٥,٣)	٪٦٤٩,٤
حقوق ملكية الشركة الأم	٢,٣٥٠,٨٤٤,٧	١,٨١٢,٤٥٥,١	٪٢٢,٩-	١,٠٦٩,٣٢٨,٢	٧٩٠,٣٦٥,٤	٪٢٦,١-

قائمة المركز المالي

(ألف جنيه)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	التغير
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	٢٠٥,٩١٠,٧	٣٠٣,٠٠٠,٣	٪٤٧,٢
أصول حق انتفاع بالصافي	١٣٠,٧٣٣,١	١٠٣,٣٩٤,٩	٪٢٠,٩-
أصول ثابتة تحت التنفيذ	٤٣٥,٠٧٥,٢	٨٨٩,١٤٢,٠	٪١٠٤,٤
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	٨٧,٣٣٠,٢	١٦٤,٧٤٧,٦	٪٨٨,٦
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	١,٦٣٦,٩	١,٦٣٦,٩	٪٠,٠
أصول مالية بالقيمة العادلة – الدخل الشامل الآخر	٨,٦٨١,٣	١٣,٦٨١,٣	٪٥٧,٦
استثمارات عقارية	١,٧٢٢,٥٩١,٧	١,٧٢٤,٥٦٣,٢	٪٠,١
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	٢,٦٢٨,٠٤٩,٧	٣,٢٤٠,٠٧٦,٥	٪٢٣,٣
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	١٥٣,٤٣٥,٧	١٦١,٧٢٤,٢	٪٥,٤
إجمالي الأصول غير المتداولة	٥,٣٧٣,٤٤٤,٤	٦,٦٠١,٩٦٦,٩	٪٢٢,٩
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	٦٨,٦٥٥,٠	٧٨,١٦٤,٠	٪١٣,٩
أعمال تحت التنفيذ	١٢,٥٣١,٢٤١,٧	١٥,٢٨٥,١٣٨,١	٪٢٢,٠
أصول متاحة للبيع	-	-	-
وحدات عقارية تامة	٣٠٢,٩٢٢,٥	٧٩,٤٠٤,٦	٪٧٣,٨-
استثمارات تطوير عقاري متاحة للبيع	٢٥٤,٩٨٢,٦	٤١٥,٢١٨,٦	٪٦٢,٨
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	٣,٣٦١,٨٦٠,٤	٣,٨٥١,٨٦٥,٧	٪١٤,٦
العملاء المدينون	٤٩٢,٧٨٣,٨	٩٠٣,٧٩٩,٩	٪٨٣,٤
الموردون - أرصدة مدينة	٦,٤٢٠,٩١٨,٣	٨,٦٤٣,٥٤٩,٠	٪٣٤,٦
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	٨,٦٢٥,٧٩١,٠	١١,١٦٢,٦٦٤,٧	٪٢٩,٤
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٤,٠٧٥,٦	٤,٦٥٦,٧	٪١٤,٣
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – أذون خزانة	٢,٩٦٠,٧٢٧,٢	٣,٦٢٤,٣٧٢,١	٪٢٢,٤
أصول عقود	١٤٩,٧٦٩,٢	١٧٠,٧٥٥,٤	٪١٤,٠
مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة مشروعات التطوير السكنية	٩٧,٠٥٧,١	-	-
النقدية وما في حكمها	٢,٦٥٥,٧٢٦,٤	٣,٤٦١,٨٠٦,١	٪٣٠,٤
إجمالي الأصول المتداولة	٣٧,٩٢٦,٥١٠,٧	٤٧,٦٨١,٣٩٤,٨	٪٢٥,٧
إجمالي الأصول	٤٣,٢٩٩,٩٥٥,٢	٥٤,٢٨٣,٣٦١,٧	٪٢٥,٤
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٢,١٣٥,٠٠٠,٠	٪٠,٠

أسهم خزينة	(٣٨٦,٧٥٧,٦)	(٣٠١,٨٠٣,٩)	٪٢٢,٠-
الاحتياطي القانوني	٦٢٠,٦٧٢,٤	٧٨٧,٣٤٢,٨	٪٢٦,٩
الأرباح المرحلة	٥,٧٢٢,٩٥١,٩	٧,٩٩٩,٧٨٤,٣	٪٣٩,٨
صافي أرباح الفترة	٣,٦١١,٧٨٢,١	١,٨١٢,٤٥٥,١	٪٤٩,٨-
علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين	١١٣,٠٥٠,٠	١٢٤,٩٢٧,٠	٪١٠,٥
	٦,٥٧٣,٠	٦,٥٧٣,٠	٪٠,٠
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٦٢٧,٢٤٦,٢	٦٢٧,٢٤٦,٢	٪٠,٠
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي			
حقوق الملكية للشركة الأم	١٢,٤٥٠,٥١٨,١	١٣,١٩١,٥٢٤,٥	٪٦,٠
حقوق الأقلية	١٧٠,٠٤٩,٤	١٧٦,٩٣٧,٩	٪٤,١
إجمالي حقوق الملكية	١٢,٦٢٠,٥٦٧,٥	١٣,٣٦٨,٤٦٢,٤	٪٥,٩
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	-	-	-
قروض طويلة الأجل	٣,٠٢٣,٧٥٠,١	٤,٠٠٨,٦٤٠,٢	٪٣٢,٦
الالتزامات طويلة الأجل	٩٨,٨٠٢,١	٧١,٢٨٤,٠	٪٢٧,٩-
التزامات ضريبة مؤجلة	٦٢,٩١٩,٦	٨٢,٨٢٤,٨	٪٣١,٦
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	٣,١٨٥,٤٧١,٧	٤,١٦٢,٧٤٩,٠	٪٣٠,٧
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	١٨,٢٤٤,٠٩٦,٨	٢٦,٨٤٩,٨٣٣,٣	٪٤٧,٢
دفعات مقدمة - العملاء	-	-	-
مخصصات	٣١١,٨٩٧,٧	٢٩٢,٠٢٨,٦	٪٦,٤-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	-	-	-
مبالغ مستحقة للموردين	١,٤٦٩,٦٣٢,٥	٢,٢٥١,٧٠٩,٢	٪٥٣,٢
التزامات استكمال مرافق	٨٤٧,٧٩٧,٣	٤٤٥,٣١٠,٨	٪٤٧,٥-
دائنو توزيعات	٦٩,٦٩٨,٩	٨١,٤٤٦,٢	٪١٦,٩
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	٢,٠٢٤,٩٨٨,١	٢,٠٧٥,٥١١,٩	٪٢,٥
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	-	٧٤,٣٠٣,٥	-
أقساط جارية من قروض لأجل	٢٦٩,٣٦٦,٨	٢٤٥,١٤٤,٤	٪٩,٠-
قروض قصيرة الأجل	٢,٣٩٦,٥٨٣,٢	٣,١٦٠,٣٧٩,٨	٪٣١,٩
بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية	٢٦٠,٠٣٤,٨	٣٤٨,٦٦٣,٩	٪٣٤,١
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	٣٢,٣٩٨,٨	٣٤,٨٤٩,٤	٪٧,٦
الالتزامات قصيرة الأجل – تطوير الأراضي	٣٧٢,٢٥٦,٠	٣٧٢,٢٥٦,٠	٪٠,٠
التزامات العقود	-	-	-
مصلحة الضرائب	١,١٩٥,١٦٥,٢	٥٢٠,٧١٣,٤	٪٥٦,٤-
إجمالي الالتزامات المتداولة	٢٧,٤٩٣,٩١٦,٠	٣٦,٧٥٢,١٥٠,٣	٪٣٣,٧
إجمالي الالتزامات	٣٠,٦٧٩,٣٨٧,٧	٤٠,٩١٤,٨٩٩,٣	٪٣٣,٤
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٤٣,٢٩٩,٩٥٥,٢	٥٤,٢٨٣,٣٦١,٧	٪٢٥,٤

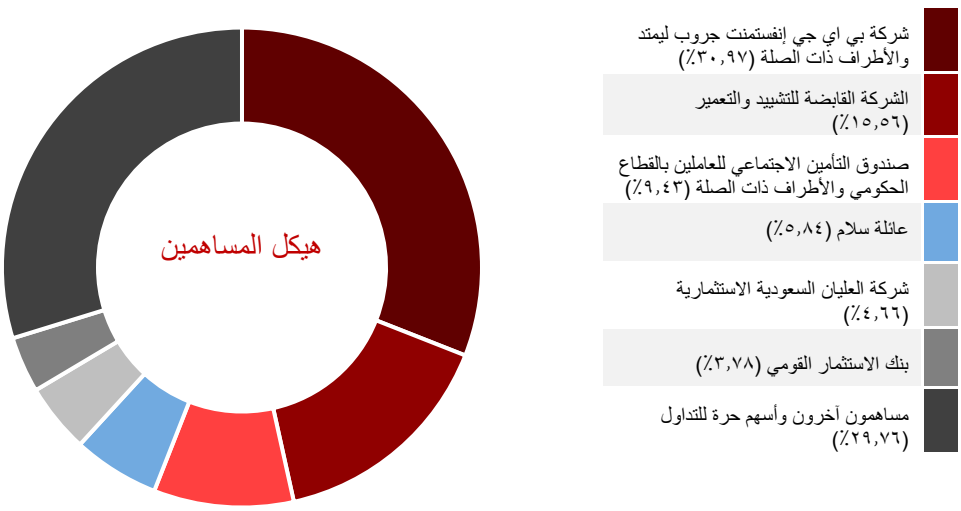
عن مدينة مصر

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 ابتكارًا في مصر، مستفيدة من سجلها الحافل والناجح 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، تحظى شركة مدينة مصر بمحفظة أراضٍ تقدر بـ ١٢,٧ مليون متر مربع وتمتلك مشروعين رئيسيين، وهما "تاج سيتي" و"سراي" في شرق القاهرة. يعد تاج سيتي مشروعًا متعدد الاستخدامات مساحته ٣,٦ مليون متر مربع والذي يتميز بكونه وجهة رائدة. 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 مشروعًا 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 أبرز المحطات الاستراتيجية إطلاق مشروع Talala في مدينة هليوبوليس الجديدة، وهو مشروع تطوير عقاري رائد ومتعدد الاستخدامات يمتد على مساحة ٢,١ مليون متر مربع في مدينة هليوبوليس الجديدة. ويأتي ذلك بالتوازي مع الاستعدادات الجارية لإطلاق مشروعات أخرى في هليوبوليس الجديدة، في خطوة استراتيجية طموحة من شأنها توسيع نطاق تواجد الشركة وتعزيز مكانتها في منطقة شرق القاهرة.

هيكل المساهمين وبيانات الاتصال



للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل

تليفون: ٠٩٩٩ ٧٧٧ ٠١٠٠ ٢+

akhalil@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين

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 ضمنيًا بهذه البيانات الاستشرافية. تعتمد البيانات التطلعية على افتراضات عديدة فيما يتعلق باستراتيجيات الشركة الحالية والمستقبلية ومناخ الأعمال والبيئة التي تعمل بها الشركة في المستقبل.

ولا ينبغي اعتبار أي من التقديرات المستقبلية أو التوقعات المتضمنة في هذا العرض التقديمي بمثابة مؤشرات أو وعود، ولا ينبغي اعتبار أي منها إشارة ضمنية، أو تأكيد، أو ضمان بدقة أو اكتمال الافتراضات التي تستند إليها هذه التوقعات أو التقديرات. هذه البيانات التطلعية تُعنى فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضًا لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتتبرأ 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 تكون 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 الجداول مطابقة للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.