

عرض تقديمي للنتائج المالية والتشغيلية

الربع الأول 2026



يُدرج هذا العرض التقديمي في سياق توضيح معلومات فقط، ولا يشكل عرضًا أو جزءًا من دعوة للبيع، أو توصية من أي نوع لشراء أي أوراق مالية أو أدوات مالية من أي نوع، ولا تعد بمثابة نصيحة أو توصية فيما يتعلق بهذه الأوراق المالية أو غيرها من الأدوات المالية. ولا يشكل هذا العرض التقديمي أو محتوياته أساسًا لأي عرض أو عقد أو التزام من أي نوع لدى أي طرف أيًا كان. المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي بما في ذلك المعلومات المالية على سبيل المثال لا الحصر، لا تشكل بأي حال توصية لامتلاك، أو شراء، أو بيع أسهم، أو أي أوراق مالية، أو أي أدوات مالية أخرى متعلقة بأي من الكيانات ذات الصلة بشركة مدينة مصر أو أي شركة أخرى.

يحتوي هذا العرض التقديمي على معلومات هامة وذات خصوصية عن شركة مدينة مصر؛ وهذه المعلومات مملوكة للشركة حصراً ولا يجوز الاعتماد عليها أو استخدامها من قبل أي شخص لأي غرض كان، وعليه يجب معاملتها بأعلى درجات السرية.

يحتوي هذا العرض التقديمي على بيانات تطلعية، والبيان التطلعي هو أي تصريح لا يتصل بوقائع أو أحداث تاريخية، ويمكن التعرف عليه عن طريق استخدام ما يماثل العبارات والكلمات الآتية: "ترى"، "تتوقع"، "تعتزم"، "تهدف"، "تخطط"، "تقدّر"، "تواصل"، "تفترض"، "التقديرات"، "قد"، "سوف"، "ينبغي"، "تخاطر"، "مخاطرة"، أو استخدام ما ينفىها أو تعبيرات أخرى مماثلة تهدف إلى تمييز العبارات التي تحتوي على توقعات مستقبلية لا تتعلق بوقائع تاريخية. وينطبق هذا على وجه الخصوص، على التوقعات التي تتضمن معلومات عن الاستراتيجية وغيرها من الأحداث أو التوقعات المستقبلية. ولا يمكن الاعتماد على التوقعات المستقبلية لاتخاذ أي قرار لما تنطوي عليه من مخاطر معروفة وغير معروفة ومجهولة، وغيرها من العوامل التي يكون أغلبها خارجاً عن سيطرة الشركة. وبطبيعة الحال تنطوي البيانات والتوقعات التطلعية على مخاطر وشكوك وغيرها من العوامل نظراً لارتباطها بأحداث وظروف تطلعية قد لا تتحقق مستقبلاً. لا تعد البيانات التطلعية ضماناً للأداء المستقبلي للشركة، وقد تختلف الحالة المالية الفعلية للشركة أو نتائج عملياتها اختلافاً جوهرياً عن هذه البيانات والتوقعات التطلعية الواردة في هذا العرض التقديمي، لعدم توافق التوقعات سواء كانت صريحة أو ضمنية. وينبغي مراعاة التنبيهات الواردة أعلاه فيما يتعلق بأي بيانات أو توقعات مستقبلية مكتوبة أو شفوية تصدر لاحقاً عن الشركة أو من يمثلها. يمكن أن تتسبب العديد من العوامل في اختلاف النتائج الفعلية بصورة جوهريّة عن تلك الواردة في التوقعات أو البيانات المستقبلية بهذا العرض التقديمي سواء كانت صريحة أو ضمنية، ويشمل ذلك من بين جملة أمور أخرى، المخاطر المتعلقة بتطورات الأحداث والاتجاهات الاقتصادية العالمية والمشهد الاقتصادي والسياسي بالسوق المصري وأسواق الشرق الأوسط والتغيرات التي تطرأ على استراتيجيات الشركات والأعمال وغيرها من العوامل الأخرى.

جميع المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المعلومات المتعلقة بأسواق المال والعقارات المصرية، تم جمعها من مصادر يُعرف عنها المصداقية إلى جانب بيانات متاحة ومعلنة تتمتع بقدر معقول من الدقة ("مصدر البيانات"). قد تحتوي بيانات المصدر على بعض الأخطاء أو البيانات غير الدقيقة؛ ولا تقدم شركة مدينة مصر صراحة أية ضمانات، ولا تتحمل أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أو صحة البيانات المصدرية الواردة في العرض التقديمي.

يُعد إبراء الذمة جزءاً لا يتجزأ من العرض التقديمي، وتخضع الشركة لأحكام القانون المصري وبموجب اختصاص القضاء المصري.

جدول المحتويات

مقدمة / 04

مسيرة التنمية الواعدة / 10

الشركات التابعة لمنصة الخدمات المتكاملة / 23

استراتيجية النمو والتوسع / 34

المقومات الاستثمارية / 37

الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات / 41

مستجدات الربع الأول 2026 / 44

ملحقات / 54

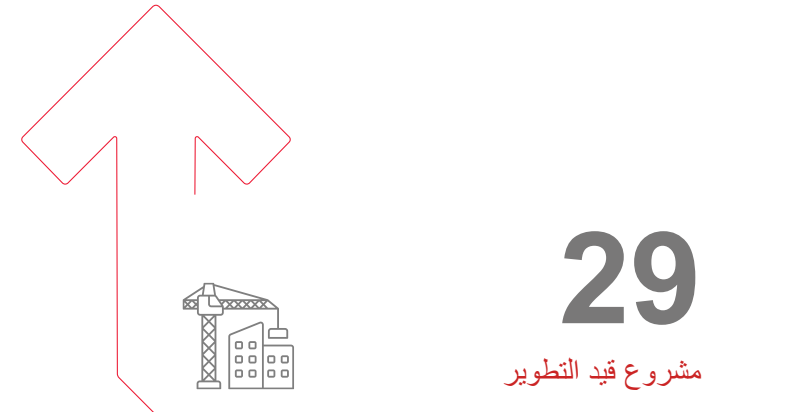
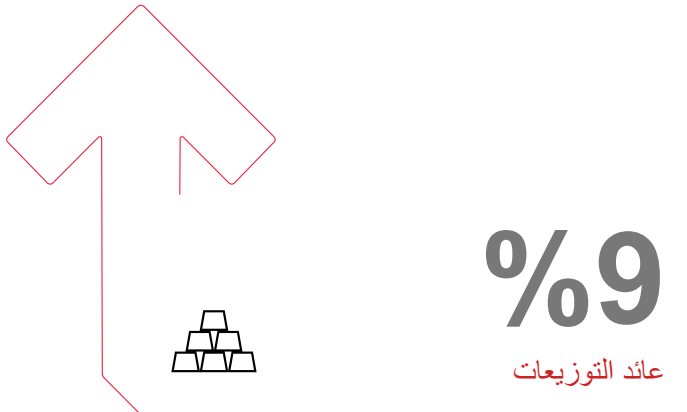
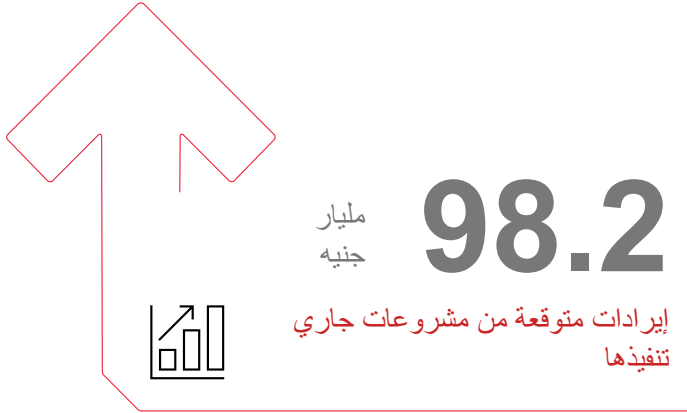


المقدمة



لمحة عن شركة مدينة مصر ↑

مدينة مصر هي إحدى أبرز شركات التطوير العقاري في السوق المصري، حيث نجحت منذ انطلاقتها عام 1959 في تلبية الاحتياجات السكنية لملايين المصريين



↑ ارتفاع سنوي في نتائج الربع الأول لعام 2026 بفضل نمو المبيعات الجديدة وعمليات التسليم



المؤشرات الرئيسية للأداء التشغيلي

831

وحدات تم تسليمها خلال الربع الأول 2026
▲ 256.7% نمو سنوي

1,495

الوحدات المباعة خلال الربع الأول 2026
▲ 59.0% نمو سنوي

11.7

المبيعات الجديدة خلال الربع الأول 2026
▼ 7.0% انخفاض سنوي

المؤشرات الرئيسية للأداء المالي

2.8

الإيرادات خلال الربع الأول 2026
▲ 7.4% نمو سنوي

0.9

الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب
والقوائد والإهلاك والاستهلاك خلال الربع
الأول 2026

▼ 17.7% انخفاض سنوي

0.7

صافي الربح خلال الربع الأول 2026
▼ 14.1% انخفاض سنوي

أبرز المزايا الاستثمارية

مدينة مصر، المنصة العقارية المتكاملة والموثوقة في السوق المصري، وتتميز بالعوامل الأربعة التالية التي تجذب الاستثمار فيها:



↑ نجحت مدينة مصر في تنمية أعمالها وترسيخ مكانتها الرائدة في سوق التطوير العقاري مع التركيز على تنفيذ مشروعات المجمعات السكنية المتكاملة

منصة متكاملة



مطور مجتمعات عمرانية



مطور وطني

2024

مدينة مصر للاستثمار العقاري تستحوذ على قطعة أرض بمساحة 238 فدانًا في المرحلة الرابعة بمدينة مستقبل سيتي، لتوسع محفظة أراضيها بشرق القاهرة

2021

الاستحواذ على شركة مئك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري
تولّى المهندس عبد الله سلام منصب الرئيس التنفيذي للشركة

2012

التوسع بأعمال الشركة إلى قطاع المجمعات السكنية المتكاملة مع إطلاق مشروع «تاج سيتي»، أحد مشروعات التطوير العقاري العملاقة بالقاهرة الجديدة
المبيعات التعاقدية تتجاوز 200 مليون جنيه

2006

استحوذت شركة بي بي إي بارترز على حصة 30% من مدينة مصر، ليضمّوا إلى الشركة كوادر محترفة تحظى بخبرات دولية ومعرفة واسعة بالسوق المصري

1959

تأسيس شركة مدينة مصر باعتبارها شركة مملوكة للدولة تمتلك امتيازًا لتطوير مشروعات عقارية كبرى بحي مدينة نصر

مدينة مصر تحقق طفرة تاريخية غير مسبوقة بمبيعات جديدة قياسية بلغت 52.1 مليار جنيه.
وتقتحم الأسواق الإقليمية عبر توسعات جديدة في المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة

2025

تغيير العلامة التجارية للشركة إلى "مدينة مصر" إجمالي مبيعات تعاقدية يصل إلى 29.9 مليار جنيه بالإضافة إلى 2.2 مليار جنيه في الشركات التابعة

2023

إطلاق «سراي» وهو مشروع ضخم متعدد الاستخدامات على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة
المبيعات التعاقدية تتجاوز 4.7 مليار جنيه

2017

تحديث نموذج أعمال الشركة بصورة شاملة ليضمن نظام المبيعات على الخارطة "الأوف بلان"

2009

إكمال مدينة مصر للطرح العام الأولي وإدراجها رسميًا في البورصة المصرية

1996

نجاح الشركة في الانتهاء من إنشاء النصب التذكاري للجندي المجهول، والذي يضم أيضًا ضريح الرئيس الراحل محمد أنور السادات

1975

أبرز تطورات الشركة خلال الربع الأول 2026

مذكرة تفاهم استراتيجية مع جامعة كوفنتري في مصر

أبرمت مدينة مصر 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.



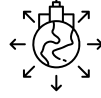
مذكرة تفاهم مع شركة أبو الوفا لتنفيذ أعمال إنشائية في مشروع Clubside

وقّعت مدينة مصر 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 عبر مختلف مشاريعها التطويرية الرائدة.



توزيع أول أسهم مجانية وأكبر مشروع لتوزيع الأرباح

وزعت مدينة مصر أسهماً مجانيةً بنسبة 4.17% لأول مرة في تاريخها، تلتها توزيعات نقدية بقيمة 0.15 جنيه للسهم، ليبلغ إجمالي التوزيعات المركبة ما يقرب من 0.376 جنيه للسهم؛ وهو ما يمثل عائد توزيعات أرباح بنسبة 9% تقريباً بناءً على سعر إغلاق السهم كما في 31 ديسمبر 2025، مما يعكس الموقف المالي القوي للشركة والتزامها المستمر بتقديم أقصى قيمة ممكنة لمساهميها.



مذكرة تفاهم مع شركة الشروق للمقاولات لتطوير منطقة Elan بمشروع سراي

وقّعت مدينة مصر 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.



جهود رمضان التطوعية وجائزة أثر للتميز

كثّفت مدينة مصر جهودها التطوعية والمجتمعية خلال شهر رمضان المبارك تحت مظلة استراتيجيتها المستدامة "نماء المجتمعات"، وحصدت الشركة جائزة أثر للتميز عن فئة أفضل الممارسات في مجالي الاستدامة والمسؤولية المجتمعية للشركات؛ وتأتي هذه الجائزة تقديرًا لتفاني الشركة المستمر في تنمية المجتمع وتطبيق ممارسات الأعمال المستدامة عبر مختلف مشاريعها.



شراكة مع شركة السويدي اليكتريك

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



شراكة مع مؤسسة بهية

أبرمت مدينة مصر شراكة مع مؤسسة بهية بالتزامن مع اليوم العالمي للمرأة، لتصبح بذلك أول مطور عقاري يقدم الدعم للمنشأة الجديدة التابعة للمؤسسة والمخصصة للكشف المبكر وعلاج سرطان الثدي في القاهرة الجديدة؛ وتأتي هذه الشراكة لتعزز التزام الشركة الأوسع بالمسؤولية المجتمعية والمساهمة في رفاهية المجتمع وصحته.



إطلاق منصة متكاملة للشركات التابعة

أطلقت مدينة مصر محطة من الشركات التابعة لدعم منصة متكاملة للتطوير العقاري، تغطي كافة مراحل سلسلة القيمة بدءاً من التطوير العقاري ووصولاً إلى إدارة المجتمعات العمرانية؛ وتأتي هذه المبادرة تعبيراً عن الرؤية الاستراتيجية التي تتبناها الشركة لبناء منظومة عمل شاملة ومتكاملة في القطاع.



شراكة للتخطيط الاستراتيجي مع شركة استشارات عالمية

وقّعت شركة "مدينة مصر" اتفاقية مع شركة استشارات عالمية لوضع وتنفيذ مخطط عام لاستراتيجية النمو الممتدة حتى عام 2035.



شراكة مدينة مصر للتشطيبات مع سبع شركات

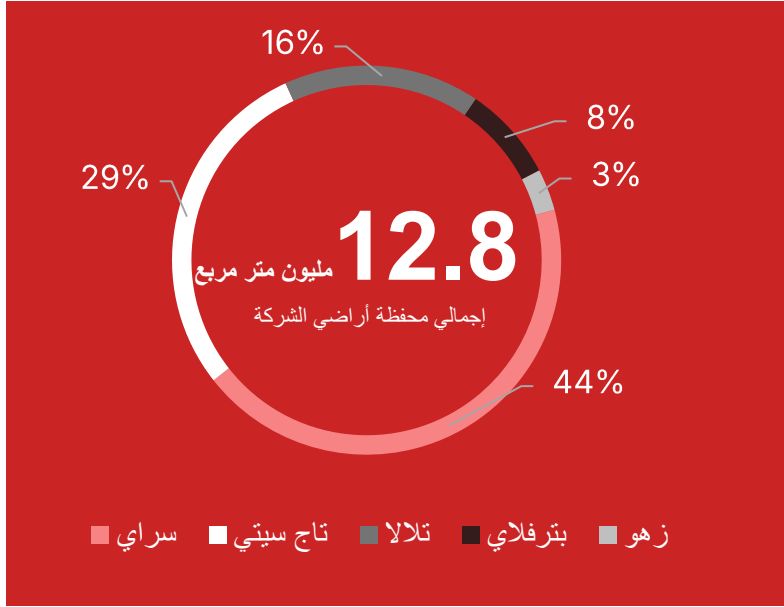
تعاونت شركة مدينة مصر للتشطيبات مع سبع شركات لتطوير مفهوم تشطيب المنازل عبر تقديم حلول تمويلية مرنة لعملائها؛ ويدعم هذا التعاون التزام الشركة بتحسين تجربة العميل الشاملة وتقديم قيمة مضافة تتجاوز المنتجات العقارية الأساسية المتاحة.



مسيرة التنمية الواعدة



↑ محفظة أراضي بموقع استراتيجي تمنح الشركة ميزة تنافسية كبرى



طلب قوي ومستمر على الوحدات مدعومًا بعوامل أساسية راسخة



تعد مشروعات شرق القاهرة الخيار المفضل للعملاء من الشركات



من المتوقع أن تستوعب العاصمة الإدارية ما يزيد على 6.5 مليون نسمة، مما سيزيد الطلب على مناطق شرق القاهرة الكبرى



تنفرد محفظة أراضي الشركة بمقومات تنافسية عديدة مقارنةً بباقي المطورين العقاريين في السوق المصري

مدينة مصر
Madinet Masr
تأسست ١٩٥٩



ميزانية الشركة خالية من أي التزامات مالية متعلقة بالأراضي.



لا يوجد قيود زمنية على تطوير وتسليم تلك الأراضي.



تحظى بأراضي مملوكة بنظام التملك الحر

تنفرد أراضي الشركة بالعديد من المميزات الاستراتيجية نظرًا لموقعها في القاهرة الجديدة وقربها من العاصمة الإدارية الجديدة



المقر الرئيسي لشركة مدينة مصر

أعلنت شركة مدينة مصر عن افتتاح مقرها الرئيسي الجديد، وهو منشأة مبهرة تمتد على مساحة 12,000 متر مربع وتبلغ قيمتها 400 مليون جنيه. يقع هذا المقر المتطور على مساحة شاسعة تبلغ 4 فدادين داخل مشروع تاج سيتي الحيوي، ويمثل محطة مفصلية في مسيرة تطور الشركة.

ومن خلال انتقالها من مدينة نصر، أسست الشركة مقرها الجديد في قلب مشروعها العمراني الرائد الواقع على طريق القاهرة-السويس. ولا تقتصر هذه الخطوة الاستراتيجية على تعزيز حضور الشركة وسهولة الوصول إليها فحسب، بل تؤكد أيضاً على التزامها بترسيخ مكانتها في مجال التطوير العقاري المبتكر في مصر. وقد استهدفت الشركة تقديم مقر رئيسي يعمل على تحفيز التعاون والإبداع، مما يوفر بيئة عمل حديثة تعكس رؤية الشركة لمستقبل الحياة العمرانية.



التوسع بأنشطة الشركة عبر خمسة مشروعات رئيسية تتميز بمواقعها الاستراتيجية ↑

تسعى الشركة إلى التوسع بأنشطتها الاستثمارية عبر إقامة خمسة مشروعات رئيسية تتميز بمواقعها الاستراتيجية، مستفيدة من خبراتها الواسعة وسابقة أعمالها المشرفة في تنفيذ مشروعات سكنية وبنية تحتية ضخمة، لتواصل بذلك تعزيز انتشارها والوصول إلى قاعدة عملاء أوسع على مستوى المنطقة.



زهو
سأط

B
THE BUTTERFLY

TALALA

TAD
CITY

SARAI

↑ نمط حياة متكامل يتضمن وجهات تجارية على مساحة تبلغ 1.7 مليون متر مربع.

يتم تخصيص جزء استراتيجي من محفظة الأراضي لدينا للمساحات متعددة الاستخدامات والقائمة على الابتكار، بهدف خلق بيئة معيشية متكاملة لسكان وزوار شركة مدينة مصر.

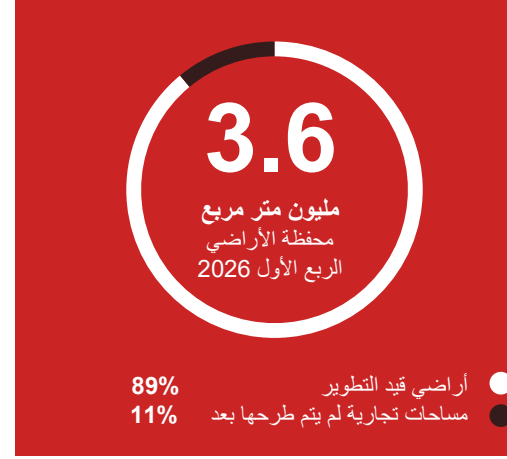


kinda

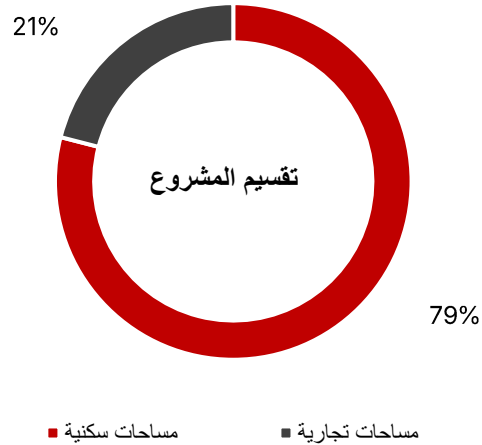


SHARK TANK
BUSINESS PARK.

وجهة ثقافية فاخرة متعددة الاستخدامات على مساحة 3.6 مليون متر مربع بأبرز المواقع الاستراتيجية



تاج سيتي هو مشروع متعدد الاستخدامات يحتل موقعًا استراتيجيًا بالقرب من مطار القاهرة الدولي؛ ويتم تطويره على واحدة من أكبر الأراضي المملوكة للشركة بمساحة 3.6 مليون متر مربع



11,560
إجمالي عدد الوحدات المباعة

58.6
مليار جنيه
القيمة الإجمالية

3.6
مليون متر مربع
إجمالي المساحة البيعية

2012
إطلاق المشروع

11,662
إجمالي الوحدات

99%
نسبة المبيعات بالمشروعات

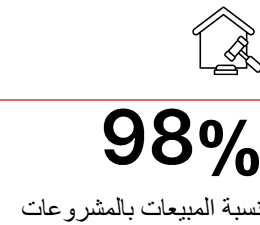
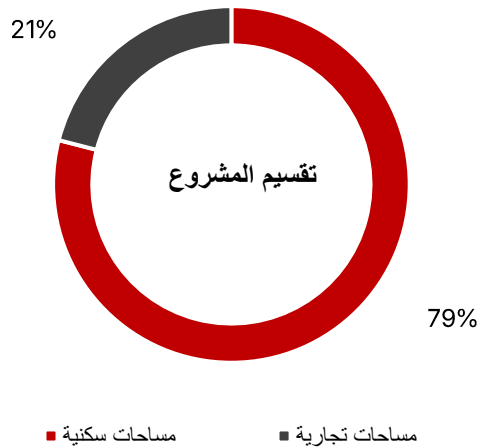
95,000
متوسط سعر المتر المربع بالجنيه

150
مساحات الوحدات (متر مربع)

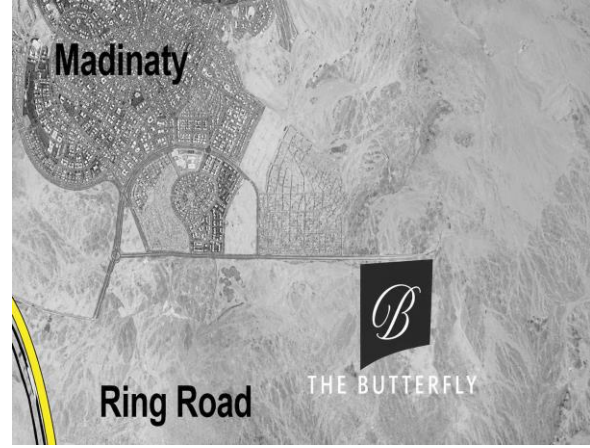
↑ مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة 5.5 مليون متر مربع بموقع استراتيجي على مقربة من العاصمة الإدارية الجديدة



مشروع متعدد الاستخدامات على مساحة 5.5 مليون متر مربع ويقع على بُعد 10 دقائق فقط من الجامعة الأمريكية بالقاهرة الجديدة و15 دقيقة من الطريق الدائري، وعلى بُعد 5 دقائق فقط من العاصمة الجديدة

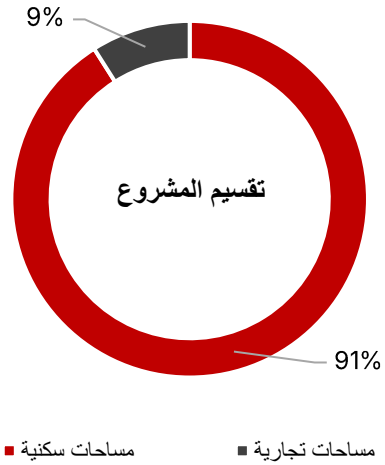


↑ مشروع عمراي متعدد الاستخدامات بمساحة 1.0 مليون متر مربع في موقع استراتيجي بمستقبل سيتي



B
THE BUTTERFLY

مشروع بترفلاي متعدد الاستخدامات، يمتد على مساحة 1 مليون متر مربع، ويتميز بموقع استراتيجي بمستقبل سيتي شرق القاهرة لتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية الفاخرة.



852
إجمالي عدد الوحدات المباعة

49.9
مليار جنيه
القيمة الإجمالية

1.0
مليون متر مربع
إجمالي المساحة البيعية

2024
إطلاق المشروع

3,583
إجمالي الوحدات

24%
نسبة المبيعات بالمشروعات

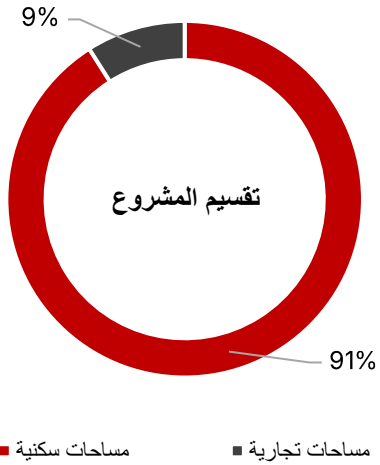
82,112
متوسط سعر المتر المربع بالجنيه

154
مساحات الوحدات (متر مربع)

↑ مشروع متعدد الاستخدامات في موقع استراتيجي بغرب أسيوط



زهو أسيوط هو مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع بموقع استراتيجي غرب أسيوط



35

إجمالي عدد الوحدات المباعة



2.0

مليار جنيه

القيمة الإجمالية



0.4

مليون متر مربع

إجمالي المساحة البيعية



2023

إطلاق المشروع



297

إجمالي الوحدات



12%

نسبة المبيعات بالمشروعات



32,101

متوسط سعر المتر المربع بالجنيه



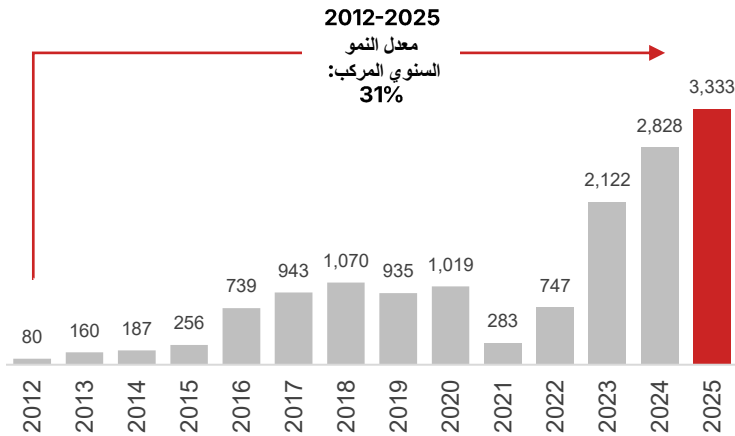
211

مساحات الوحدات (متر مربع)

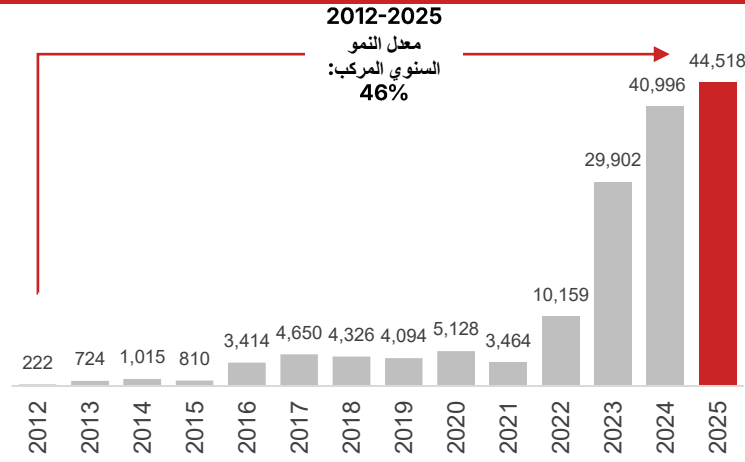
↑ نجحت مشروعات "تاج سيتي"، و"سراي" في تحويل الشركة إلى أكبر مطور عقاري للمجتمعات المتكاملة في السوق المصري



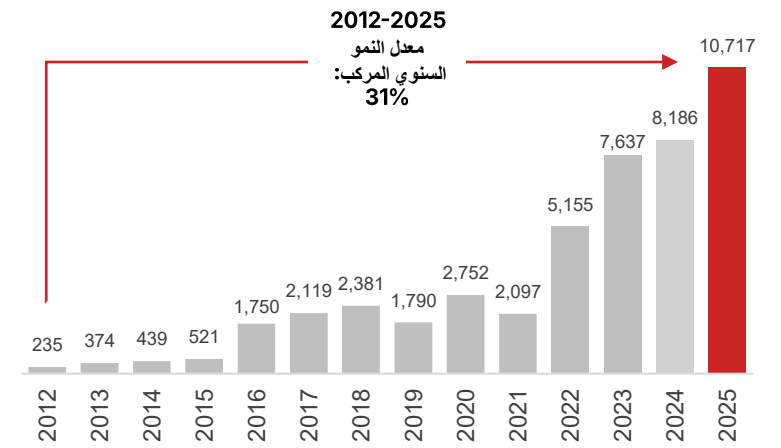
صافي الربح (مليون جنيه)



المبيعات الجديدة (مليون جنيه)

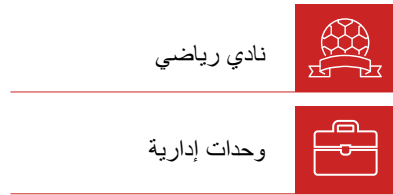


الإيرادات (مليون جنيه)



تمثل الأرقام الواردة النتائج المالية المستقلة لشركة مدينة مصر.

↑ تتميز مشروعات الشركة بأعلى معدلات الكفاءة والجودة في تطوير المجتمعات المتكاملة



الالتزام بمواعيد التسليم

بناء علاقات قوية مع شركات المقاولات

كفاءة هيكل تكاليف أعمال التطوير وأنشطة التسويق

اقتصاديات الحجم



مزايا استعادة الأصول المتاحة في مدينة نصر

بموجب القوانين الجديدة للتنمية العمرانية في مصر، يُسمح لشركة "مدينة نصر" بإنهاء عقود الإيجار القديمة (الخاضعة لقوانين تحديد الإيجار)، مما يمكن الشركة من استعادة ملكية هذه الأصول تدريجيًا بعد عقود من تدني عوائدها الإيجارية. وبموجب ذلك، تعود هذه العقارات إلى محفظة الشركة كأصول عقارية جديدة جاهزة للطرح.

وخلال عمليات شراء الأراضي الفضاء، تقع هذه الوحدات ضمن مجتمعات عمرانية قائمة ومكتملة المرافق، لتكون جاهزة للتطوير الفوري بقيمة سوقية مرتفعة.



1.4
مليار جنيه
قيمة الأصول



5
مبان



10% تقريبًا
الزيادة السنوية المتوقعة في الإيجار



16.7
مليون جنيه
العائد الإيجاري السنوي

الشركات التابعة لمنصة
الخدمات المتكاملة



↑ من مطور عقاري إلى منصة متكاملة: تحول "مدينة مصر" نحو منظومة عقارية شاملة

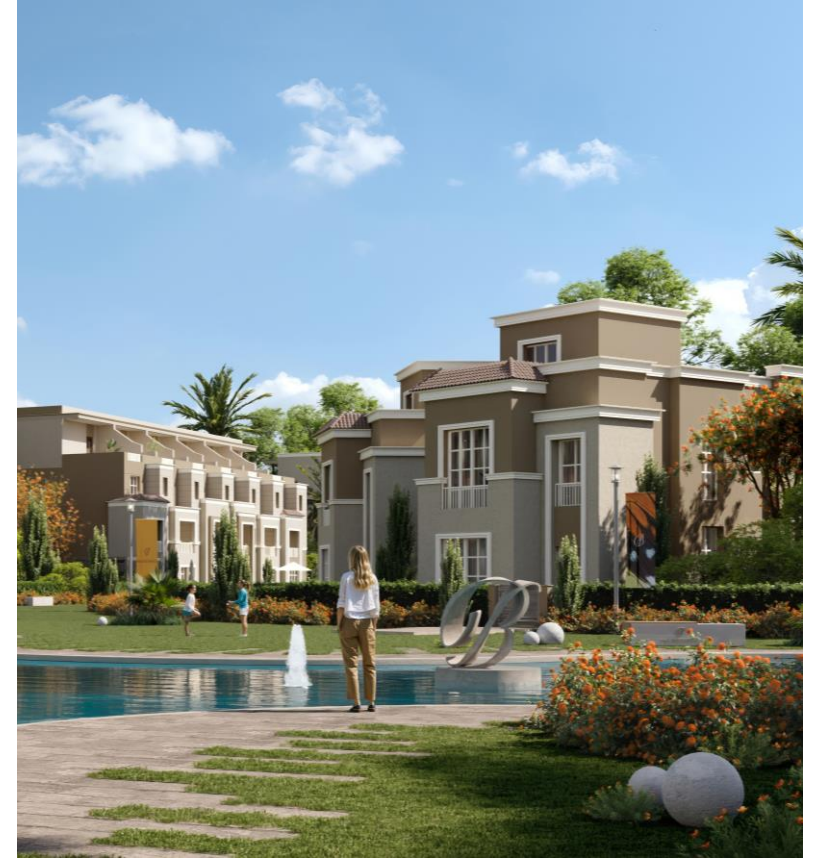
تبنت "مدينة مصر" تحولاً استراتيجياً مدروساً، تجاوزت من خلاله حدود التطوير العقاري التقليدي لتقدم منصة عقارية متكاملة. وتهدف هذه المنصة إلى تعظيم العوائد من كافة مراحل الأصول العقارية، بدءاً من الاستحواذ على الأراضي وصولاً إلى إدارة المجتمعات العمرانية.

حالياً: نموذج المنصة المتكاملة

- تنوع مصادر الدخل عبر مختلف مراحل التطوير العقاري
- منظومة التطوير: وتشمل مشروعات تاج سيتي، وسراي، و بترفلاي، و تلالا
- منظومة عوائد المنصة: وتضم SAFE، و Doors، و Chum، و كلوب كيان، و مدينة مصر للتشطيبات، و U Fund
- الدخل المتكرر الناتج عن الأصول التجارية المؤجرة

سابقاً: نموذج المطور العقاري

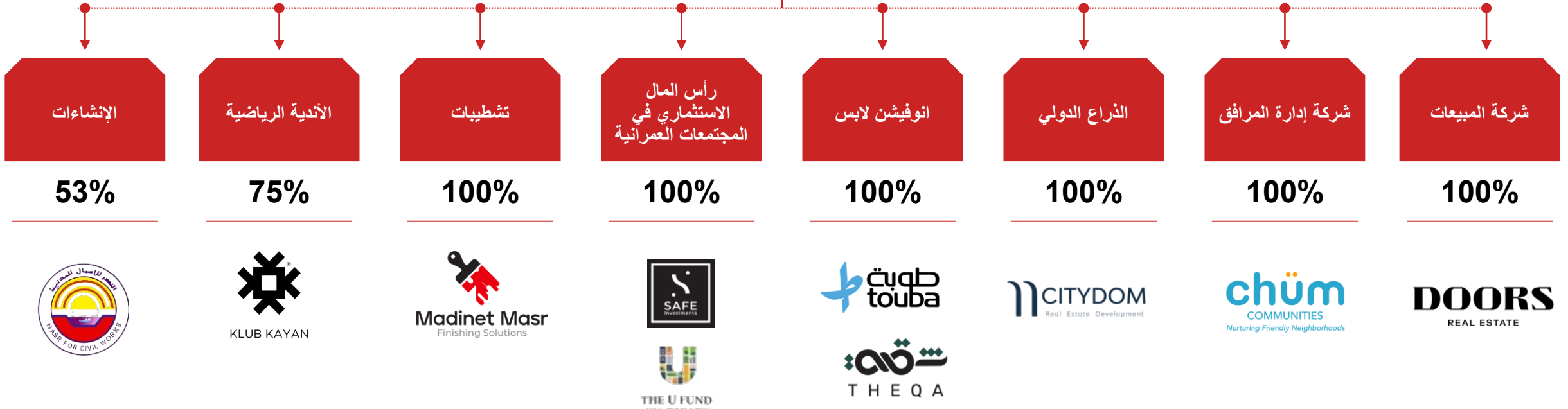
- تركيز الإيرادات بشكل أساسي على مبيعات الوحدات العقارية
- ارتباط القيمة التي تقدمها الشركة للعملاء بلحظات البيع والتسليم فقط
- اعتماد الشركة على مصدر دخل وحيد مرتبط بنشاط التطوير العقاري
- اعتماد تدوير رأس المال على إطلاق مشروعات جديدة



مجموعة شاملة من الشركات التابعة عبر سلسلة القيمة العقارية ↑

مدينة مصر
Madinet Masr
تأسست ١٩٥٩

الكيان الأم





إقبال سريعة وثقة متنامية

92,876 مستخدم عبر تطبيق الهاتف المحمول، وبيع حصص عقارية جزئية بقيمة 147 مليون جنيه تقريبًا.

2025

يناير: تاريخ الإطلاق

93 ألف

مستخدم للتطبيق

2,918

الأسهم المباعة

147 مليون جنيه

المبيعات الجزئية



فرصة استثمارية فريدة

اشتر حصصًا في مشروعات عقارية متنوعة، واحصل على دخل بعائد إيجاري يتناسب مع حجم استثمارك.

الملكية الجزئية للعقارات



عائد استثمار ثابت ومتغير (ROI)



خطط سداد مرنة





نلتزم بالاستثمار في التقنيات ونماذج الأعمال التي تعيد رسم مستقبل القطاع العقاري ومفاهيم الحياة العصرية، مستهدفين بناء بيئات عمرانية أكثر ذكاءً واستدامة



التنقل

تكنولوجيا العقارات والمباني الذكية

الأغذية والمشروبات والخدمات التموينية

تكنولوجيا الإنشاءات

الترفيه ونمط الحياة العصري

تجربة المجمعات السكنية

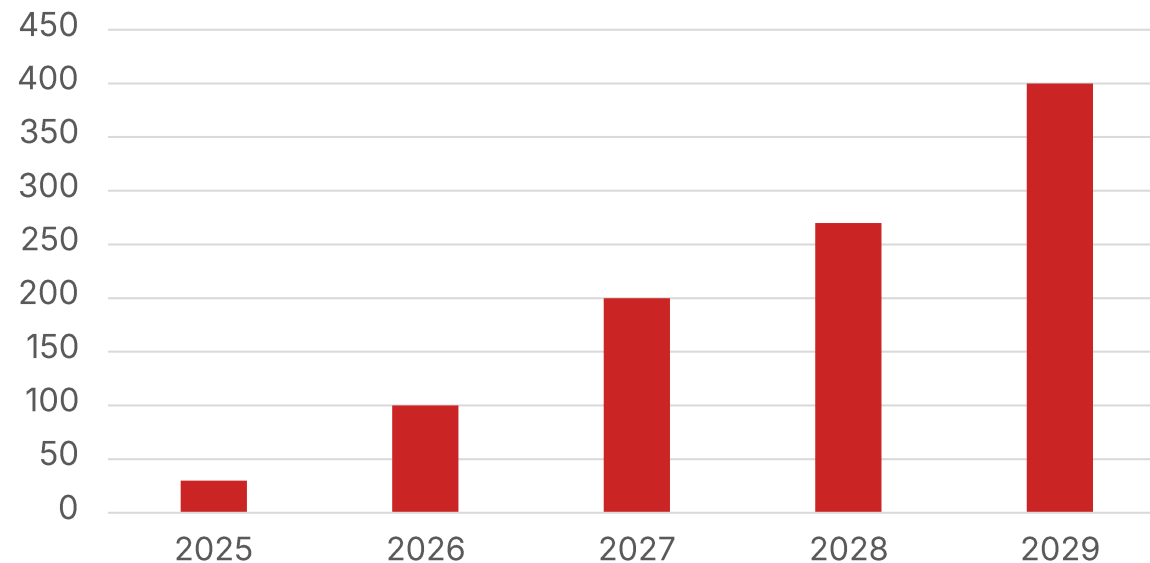
الصحة والعافية

تكنولوجيا الخدمات المالية العقارية

التعليم ورعاية الأطفال

نماذج الاستخدام المستحدثة

خطة التوسع خلال خمس سنين (بالمليون)



1 مليار جنيه

منذ إطلاق المشروع في 2024

2024

سنة الإطلاق

شركة Doors للاستشارات والوساطة العقارية | منصة رائدة في استشارات المبيعات العقارية

أطلقت مدينة مصر شركة Doors للاستشارات العقارية لتضم فريقها الاحترافي المختص بالمبيعات بهدف تحصيل عمولات المبيعات وتنمية وتنويع محفظة المبيعات



إيرادات الخدمة

639.3 مليون جنيه

خلال الربع الأول 2026
▲ 127.8% نمو سنوي

2026

سنة الافتتاح
في دولة الإمارات العربية المتحدة

تاريخ الإطلاق

الربع الأول 2024

2025

سنة الافتتاح
في المملكة العربية السعودية

مدينة مصر لإدارة المرافق | chum COMMUNITIES ↑

تعتبر Chum Communities شركة تابعة لمدينة مصر متخصصة في مجال إدارة العقارات والمرافق؛ وقد تم تأسيسها بهدف الارتقاء بجودة الحياة اليومية ضمن مختلف المشروعات السكنية والتجارية التابعة للمجموعة.

chüm
COMMUNITIES

نطاق سوق إدارة المرافق	معدل النمو المتوقع	الإيرادات	تاريخ الإطلاق
300 مليار جنيه	30%	123.8 مليون جنيه	2025



تقدم شركة مدينة مصر للتشطيبات خدمات تشطيب متكاملة وجاهزة للسكن لمالكي الوحدات ضمن مشاريع المجموعة المختلفة.

متوسط تكلفة التشطيب	الحصة السوقية المستهدفة	التسليمات المتوقعة	تاريخ الإطلاق
1.3 مليون جنيه	30%	1.0 مليار جنيه	2024



↑ كلوب كيان | مدينة مصر لإدارة العضويات ونمط الحياة العصرية

يعمل مشروع كلوب كيان على إحداث نقلة نوعية في التجمعات السكنية لشركة مدينة مصر، لتحولها من مجرد وحدات للسكن إلى مجتمعات يعتز أعضاؤها بالانضمام إليها. ويساهم هذا النموذج في توليد إيرادات دورية مستدامة من رسوم العضويات، إلى جانب تعزيز ولاء العملاء وترسيخ مكانة المجموعة كمنصة متكاملة لجودة الحياة. يدير مشروع كلوب كيان ناديين رياضيين داخل تاج سيتي وسراي.

تاريخ الإطلاق

الربع الأول 2024

عدد الأعضاء

3,958

متوسط رسوم العضويات (بالجنيه)

375,000

الإيرادات الدورية

1.5 مليار جنيه



كلوب كيان في تاج سيتي



كلوب كيان في سراي

الأصول التجارية | The Prism وتجد وD2N ↑

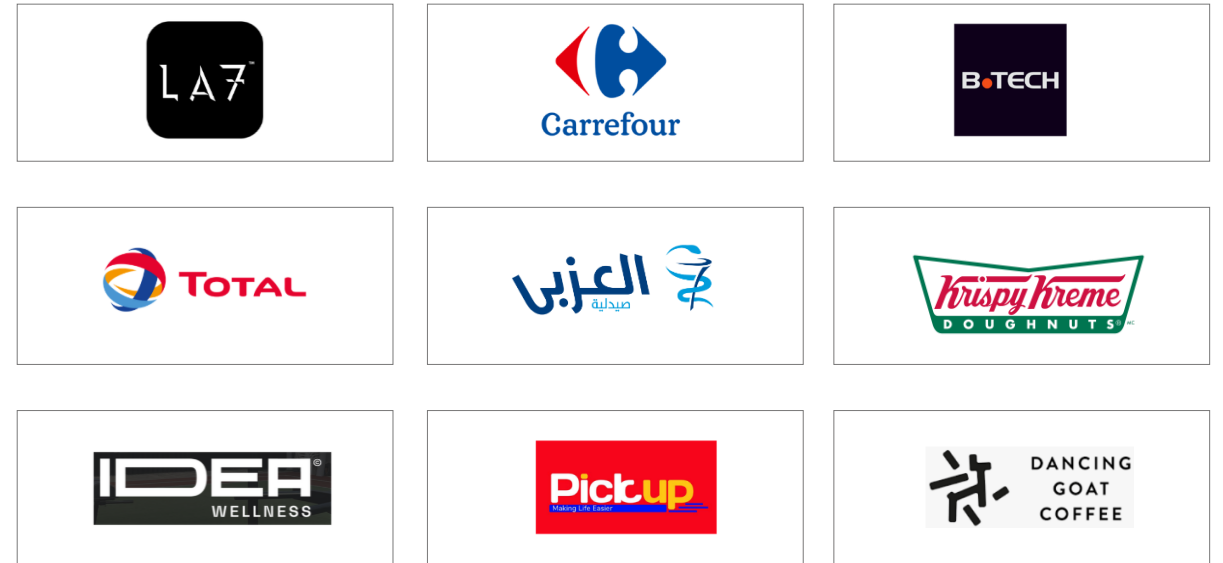
تجسد أصولنا التجارية، الواقعة في المشروعين الحيويين تاج سيتي وسراي، مستقبل المساحات التجارية المتكاملة. وقد صُممت هذه الوجهات بدقة فائقة لتلبي متطلبات قطاعات التجزئة، والأغذية والمشروبات، والمكاتب الإدارية، والمنشآت الطبية، بما يضمن تلبية الاحتياجات المتنوعة للسكان وقطاعات الأعمال على حد سواء.

العائد الإيجاري الفعلي للربع الأول من عام 2026

24.6 مليون جنيه

الحد الأدنى للإيجار السنوي المضمون

50 مليون جنيه



الأصول التجارية | The Prism وتجد وD2N



يُعد The Prism وجهة متعددة الاستخدامات تمتد على مساحة 7,000 متر مربع ضمن مشروع تاج سيتي، وتجمع بين خدمات التجزئة والأغذية والمشروبات. وقد صُمم المشروع لخدمة المقيمين وتوليد إيرادات مستدامة من خلال عوائد الإيجارات ونماذج المشاركة في الأرباح، ومن المقرر بدء التشغيل الفعلي في عام 2026.

يُعد تجد مركزًا تجاريًا حيويًا يتميز بموقعه الاستراتيجي الفريد في القاهرة الجديدة على طريق السويس مباشرة. ويقدم المركز تجربة تسوق استثنائية بفضل منصاته التجارية الكبرى التي يبلغ عددها 10 صناديق عرض تجارية، تضم كل منها علامة تجارية رائدة؛ مما يمنح العملاء فرصة فريدة للاستمتاع بتجربة تسوق عالمية المستوى في قلب القاهرة الجديدة.

يمثل مشروع D2N أول وجهة تجارية متكاملة لشركة مدينة مصر، حيث يجمع بذكاء بين العيادات الطبية، والمكاتب الإدارية، ومتاجر البيع بالتجزئة في موقع متميز وواضح للعملاء. وبفضل سهولة الوصول المباشر وموقعه الاستراتيجي، يوفر المشروع بيئة ديناميكية تمكن الشركات وقطاعات الأعمال من النمو والتواصل والازدهار.



سراي - D2N	تجد - تاج سيتي	The Prism
وحدات متعددة الاستخدامات: طبية، وإدارية، وتجارية	وجهة تجارية متكاملة تمتد على مساحة 39,000 متر مربع	منطقة تجارية متكاملة بمساحة 7,000 متر مربع
يحتل موقعًا متميزًا عند بوابة سراي، بواجهة مباشرة على طريق السويس ومحور الأمل	9 مناطق حيوية على الطريق الدائري، مع إمكانية الوصول المباشر من طريق القاهرة - السويس	توفر عوائد متكررة ومشاركة في الإيرادات بدءاً من عام 2026
مزيج يجمع بين العيادات الطبية ومراكز الاستشفاء، والمكاتب الإدارية المرنة، ومساحات التجزئة	مزيج متكامل يضم قطاعات التجزئة، والأغذية والمشروبات، والخدمات المصرفية، والصيديات، والمكاتب الإدارية	المزيج التجاري: محلات تجارية متعددة الاستخدامات، ومطاعم ومقاهٍ (F&B) الإدارية

استراتيجية النمو والتوسع



↑ ترتكز استراتيجية النمو لشركة مدينة مصر على ثلاثة ركائز أساسية متكاملة

التوسع في تطوير مشاريع العملاقة، والانتشار الإقليمي، وبناء منصة للإيرادات الدورية، لتتكامل هذه الركائز مع بعضها



تطوير المشاريع العملاقة القائمة

- SAFE
- Doors
- Chum
- مدينة مصر للتشطيبات
- كلوب كيان
- U Fund
- الأصول التجارية

الانتشار الجغرافي والتوسع الإقليمي

- استكشاف فرص التوسع في غرب القاهرة، وشرق القاهرة، والساحل الشمالي
- المملكة العربية السعودية
- الإمارات العربية المتحدة
- استكشاف المزيد من الأسواق الناضجة على نطاق المنطقة

التوسع في تطوير المشاريع العملاقة

- تسريع وتيرة المبيعات والتسليمات في تاج سيتي، وسراي، وبترفلاي، وتلالا.
- تعظيم قيمة مخزون الأراضي الذي يمتد على مساحة 12.8 مليون متر مربع، مع وضع خطط طموحة لزيادة هذا المخزون.
- تعزيز معدلات البيع والقوة التسعيرية.
- الإدارة المثلى لمراحل التنفيذ وتخصيص رأس المال.
- الاستفادة من آلية استعادة الأصول لتجديد مخزون الأراضي دون تحمل تكاليف استحواد إضافية.

تصدير النموذج المصري للمجتمعات العمرانية المتكاملة | التوسع الإقليمي في المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة

تستفيد شركة مدينة مصر من سجلها الحافل الممتد لـ 67 عامًا في تطوير المشاريع العمرانية الكبرى، مستهدفة تدشين حضورها في اثنين من أسرع الأسواق العقارية نموًا في المنطقة، وذلك عبر تأسيس كيانات متخصصة صُممت خصيصًا لتلبية متطلبات وطبيعة كل سوق.



الإمارات: CITIES OF THE WORLD



التعريف: شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، تم تأسيسها في دبي لتكون الذراع الإقليمي المسؤولة عن إدارة كل مشروعات مدينة مصر خارج جمهورية مصر العربية.

الأهداف الاستراتيجية:

- هيكل ملكية كامل: تضمن ملكية المجموعة بنسبة 100% السيطرة التشغيلية التامة والاستفادة الكاملة من العوائد المتنامية.
- الاستثمار في دبي بصفتها مركزًا إقليميًا: يتيح التواجد في دبي الوصول إلى رؤوس الأموال الخليجية، وقاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين، بالإضافة إلى تلبية الطلب المتزايد من المصريين المقيمين بالخارج.
- دعم توسع Doors: تعزيز حضور شركة Doors للوساطة العقارية في منطقة الخليج عبر الاستفادة من البنية التحتية للمبيعات الجاهزة حاليًا في دولة الإمارات.

السعودية: CITYDOM



التعريف: يُعد Citydom مشروعًا مشتركًا بنسبة 50/50 بين شركة مدينة مصر وشركة وهيج العقارية؛ أحد أسرع المطورين نموًا في المملكة العربية السعودية بسجل حافل يمتد لأكثر من 40 عامًا.

الأهداف الاستراتيجية:

- نموذج التطوير المشترك: تفعيل آلية التطوير التي تضمن عدم تحمل شركة مدينة مصر لأي تكاليف استحواذ مسبقة على الأراضي.
- تكامل الخبرات: دمج خبرة مدينة مصر التي تتجاوز 66 عامًا في التخطيط العمراني مع التجارب المحلية العميقة والقدرات التنفيذية التي تتميز بها شركة وهيج.
- التوافق مع رؤية المملكة 2030: مواهمة أهداف الشركة مع مستهدفات الإسكان وتملك المنازل في المملكة، والاستفادة من الطلب الأساسي طويل الأمد في السوق السعودي.
- تنويع العملات: توفير تدفقات نقدية بالعملات الأجنبية.

المقومات الاستثمارية



↑ لمحة عن النتائج الاستثمارية | ملخص مؤشرات الأداء الرئيسية

أداء قوي ونتائج إيجابية محققة على كل المستويات

2.8 مليار جنيه
الإيرادات



11.7 مليار جنيه
المبيعات الجديدة



0.9 مليار جنيه
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب
والفوائد والإهلاك والاستهلاك



98.2 مليار جنيه
إيرادات متوقعة من مشروعات جاري تنفيذها



0.4 مليار جنيه
صافي النقدية



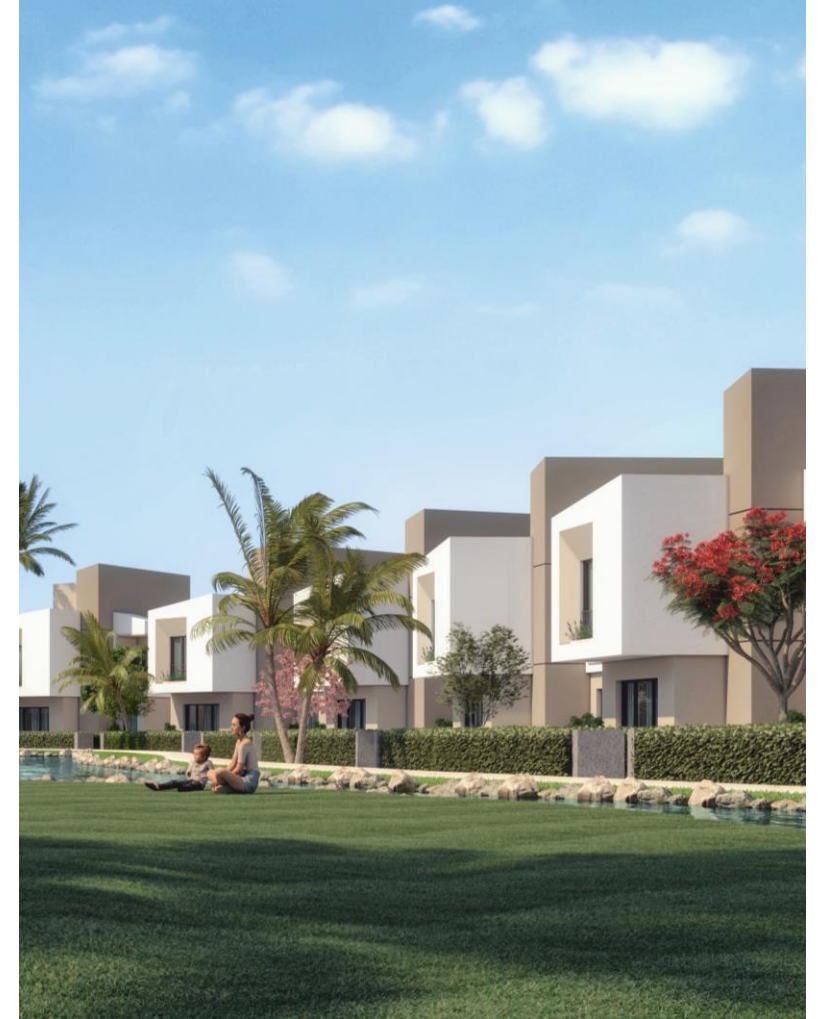
0.7 مليار جنيه
صافي الربح



22%
نمو القيمة السوقية للسهم (الربع الأول 2026)



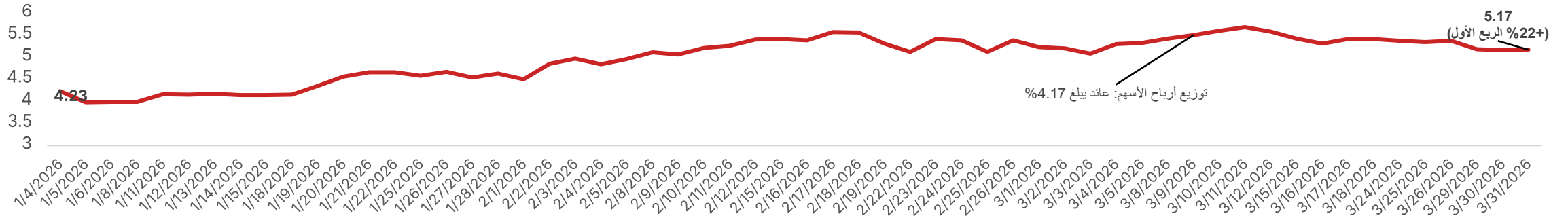
9%
عائد التوزيعات



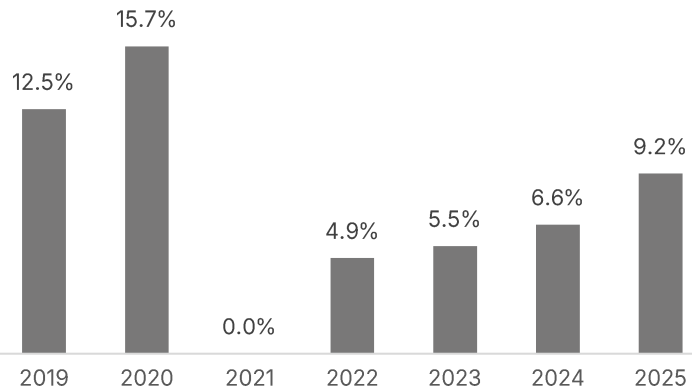
عوائد رأسمالية مستدامة | سجل توزيعات الأرباح لشركة مدينة مصر يعكس الانضباط المالي والالتزام بتعظيم القيمة للمساهمين

حافظت مدينة مصر على سياسة مستقرة لتوزيع أرباح الأسهم عبر مختلف الدورات الاقتصادية، محققةً عوائد تفوق متوسط السوق ومعدلات توزيع أرباح مستدامة. ويعكس هذا الأداء قوة الشركة في توفير السيولة النقدية، إلى جانب التزامها الراسخ طويل الأمد بتحقيق الاستفادة القصوى لمساهميها.

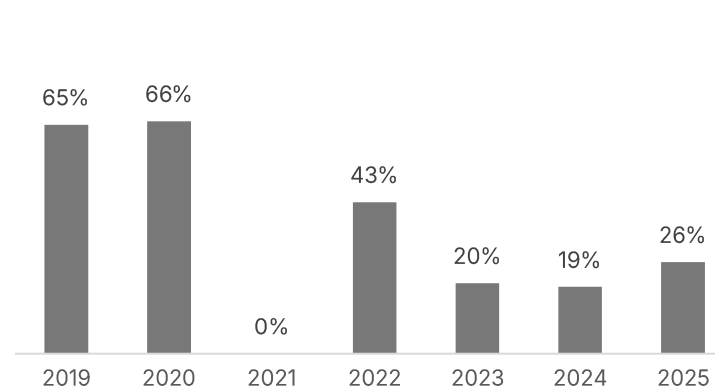
أداء سهم الشركة خلال الربع الأول: (نمو بنسبة 22%)



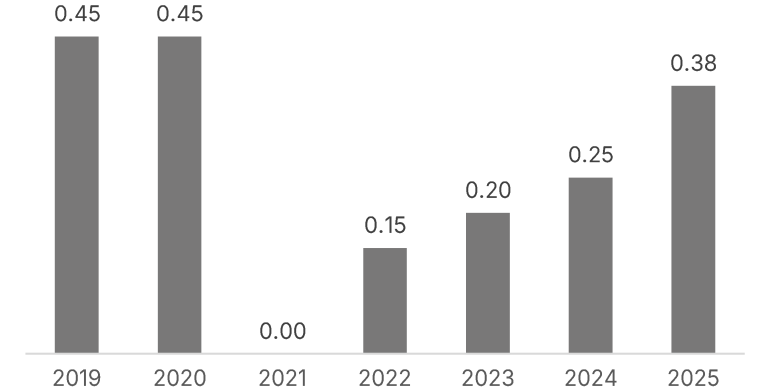
عائد الأرباح (%)



نسبة توزيع الأرباح (%)



توزيعات الأرباح لكل سهم (جنيه)



↑ ... الاستفادة من مركز الشركة المالي القوي وكفاءة الأرصدة النقدية



تتمتع الشركة بشراكات قوية داخل القطاع المصرفي تتيح لها الحصول على التمويل بمواعيد استحقاق مناسبة وتضمن تمويل نفقاتها الرأسمالية.



عمليات التوريق



380.1
مليون جنيه
صافي سيولة نقدية



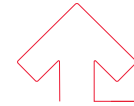
6.3
مليار جنيه
النقدية وما في حكمها



البيع وإعادة التأجير



6.3
مليار جنيه
أوراق القبض
90.1 مليار جنيه والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها



13.3
مليار جنيه
حقوق الملكية

تسعى مدينة مصر إلى تعظيم الاستفادة من مكانتها القوية في أسواق رأس المال لضمان تحقيق المرونة المالية اللازمة لتنفيذ أهداف النمو المخططة.

الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات



↑ نهج الاستدامة | خلق أثر اجتماعي مستدام

تتبنى مدينة مصر نهج الاستدامة في كافة عملياتها من خلال إطار عمل منهجي للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، محولةً ركائزها الاستراتيجية إلى أثر اجتماعي ملموس وقابل للقياس في جميع أنحاء مصر.



التطوير نحو مستقبل مستدام

تصميم مجتمعات عمرانية مرنة،
ومستدامة، وجاهزة لتحديات
المستقبل



تعزيز الأمل والتغيير

خلق فرص اقتصادية حقيقية
وتحسين جودة حياة المجتمعات
التي نقدم خدماتنا بها



إحياء التراث

الحفاظ على الهوية الثقافية
وإعادة إحياء وتطوير
المناطق التاريخية

التكريمات

أفضل مبادرة للمسؤولية المجتمعية



جائزة "أموال الغد" للاستدامة 2025



جائزة التميز في منتدى "أثر"



مبادرات استراتيجية رائدة

التعاون مع بنك الطعام المصري لتوزيع الوجبات خلال شهر رمضان المبارك



عقد شراكة استراتيجية مع مؤسسة بهية بمناسبة اليوم العالمي للمرأة، ودعم صحتها



توسيع نطاق المبادرة التطوعية الرمضانية من خلال استراتيجية "نماء المجتمعات"



مستجدات
الربع الأول 2026



الأداء المالي | بيان الدخل ↑

تحقيق مستويات إيرادات مستقرة مقابل العام الماضي

الإيرادات (مليون جنيه)

2,563

الربع الأول 2025

2,751

الربع الأول 2026

34.8%

توزيع إجمالي
الإيرادات خلال الربع
الأول 2026

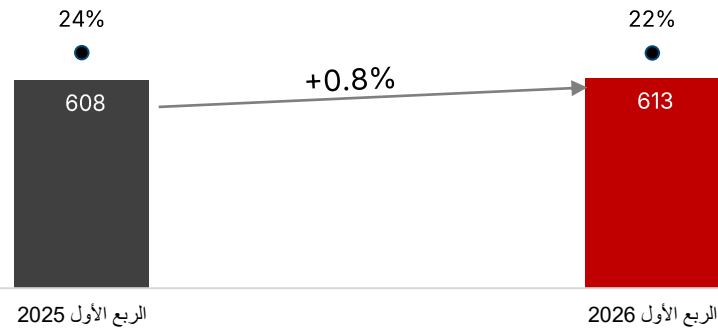
65.2%

المبيعات الجديدة ■ الوحدات المسلمة ■

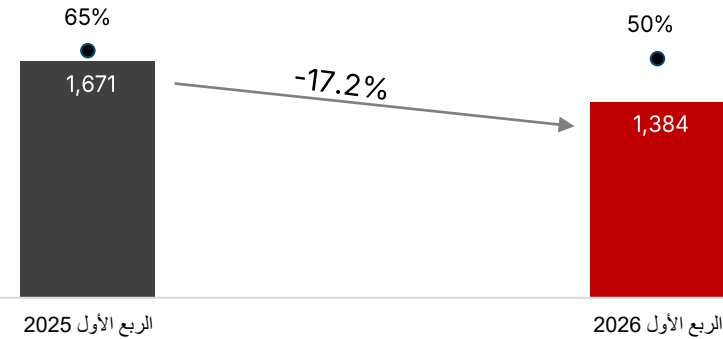
حافظت الشركة على معدل ثابت من
الإيرادات بفضل استقرار أداء المبيعات هذا
العام

عودة ربحية وهوامش الأرباح إلى مستوياتها الطبيعية بعد الارتفاعات القياسية خلال العام الماضي

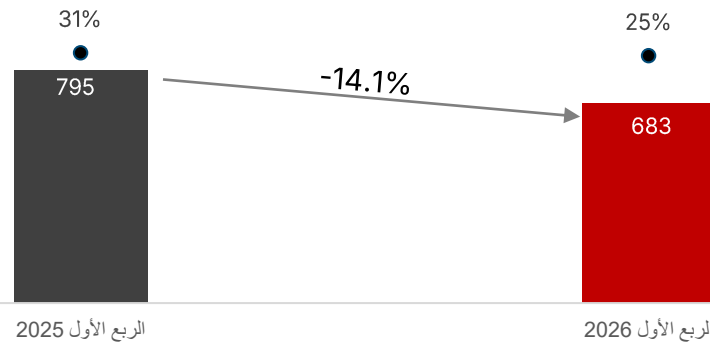
المصروفات البيعية والعمومية والإدارية (مليون جنيه)
ونسبتها إلى الإيرادات (%)



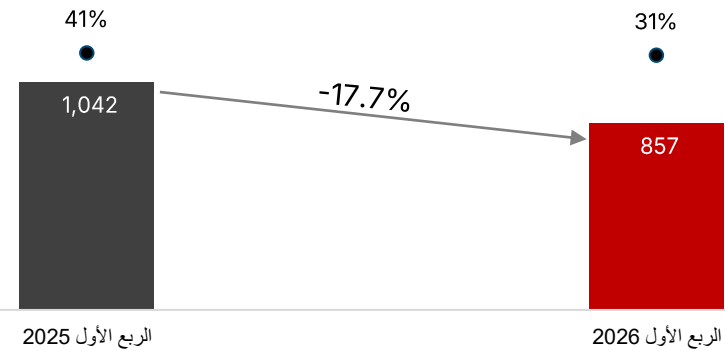
إجمالي الربح (مليون جنيه) - هامش إجمالي الربح (%)



صافي الربح (مليون جنيه) - (الهامش %)



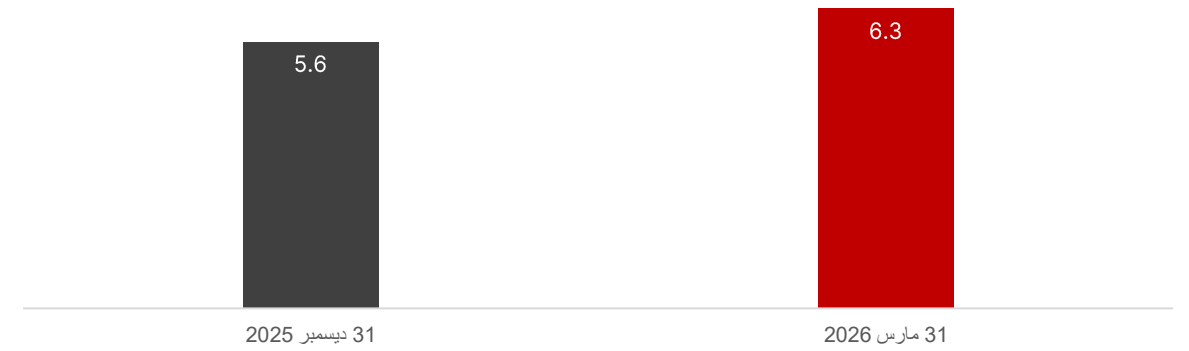
الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (مليون جنيه) - (الهامش %)



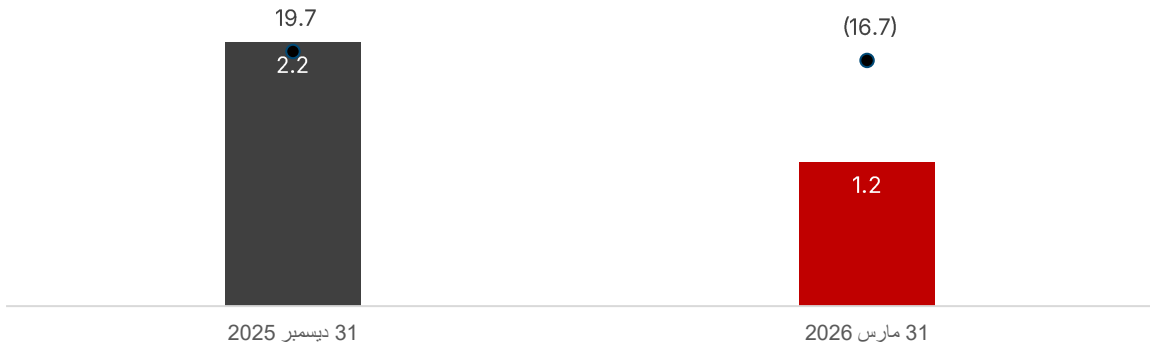
صافي الدين - صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك (مليون جنيه)



النقدية وما في حكمها (مليار جنيه)



أوراق القبض - أوراق القبض إلى صافي الدين (مليار جنيه)



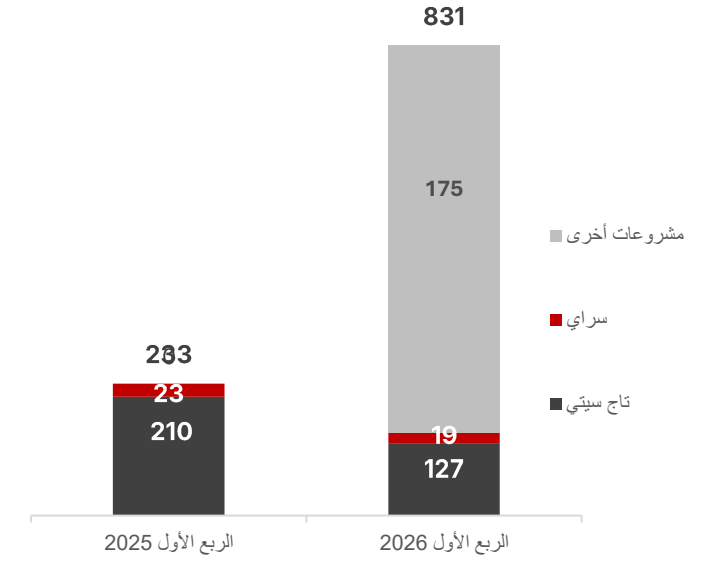
عقارات ومنشآت ومعدات (مليون جنيه)



أثمر الإنجاز الكبير لأعمال البناء خلال العام الماضي عن نمو معدل تسليم الوحدات



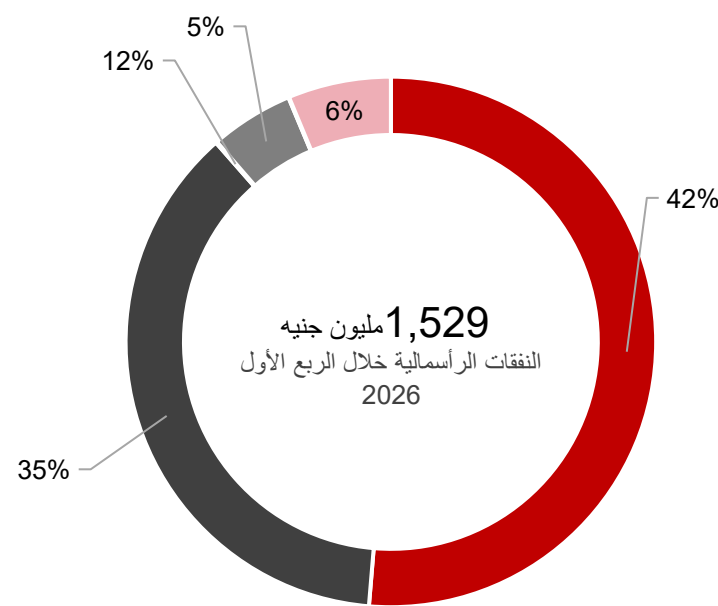
أعمال التسليم



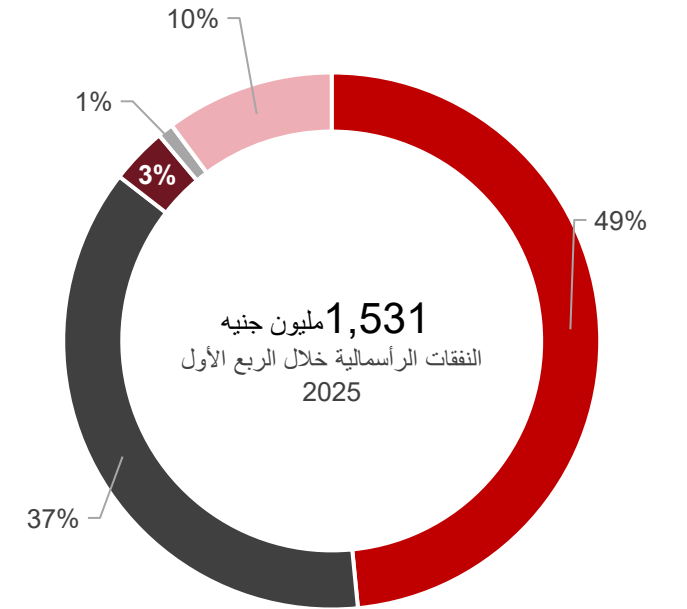
أثمر الإنجاز الكبير لأعمال البناء خلال العام الماضي عن نمو معدل تسليم الوحدات بشكل كبير خلال الربع الأول 2026

الأداء المالي | بيان الدخل ↑

أثمر الإنجاز الكبير لأعمال البناء خلال العام الماضي عن نمو معدل تسليم الوحدات



- تاج سيتي
- سراي
- بترفلاي
- عقارات ومنشآت ومعدات
- هليوبوليس
- مشروعات أخرى

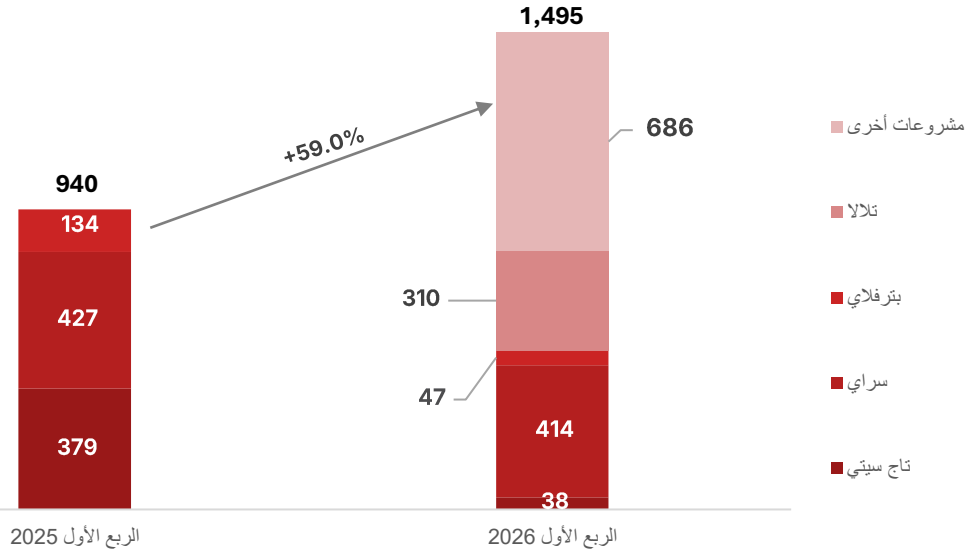


- تاج سيتي
- سراي
- بترفلاي
- عقارات ومنشآت ومعدات
- هليوبوليس
- مشروعات أخرى

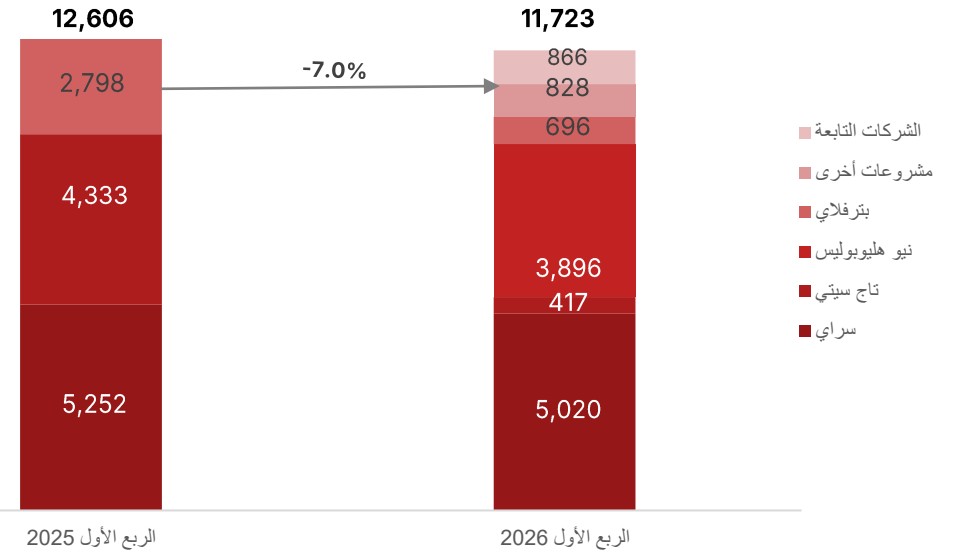
الأداء المالي | المبيعات والمشروعات قيد التنفيذ ↑

نمو قوي في حجم الوحدات المباعة رغم استقرار القيمة الإجمالية للمبيعات الجديدة

الوحدات المباعة



المبيعات الجديدة للوحدات السكنية (مليون جنيه)

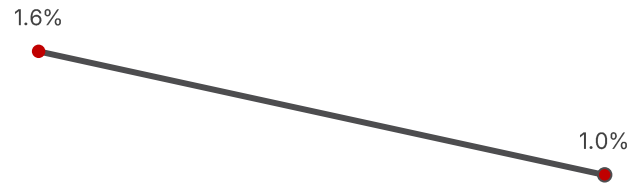


98.2
مليار جنيه
إيرادات المشروعات قيد التنفيذ خلال الربع الأول من عام 2026
(سعر البيع الإسمي للوحدات التي لم يتم تسليمها)

التدفقات النقدية | التحصيلات ↑

تواصل جهود تطوير وإدارة محفظة العملاء، مما أدى إلى نمو ملحوظ في التحصيلات النقدية

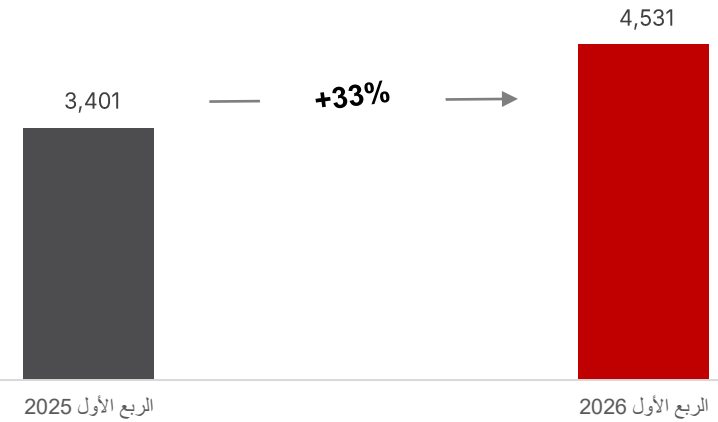
معدل التأخر (نسبة مئوية)



الربع الأول 2025

الربع الأول 2026

أنشطة التحصيل (مليار جنيه)



الربع الأول 2025

الربع الأول 2026

تظل معدلات تأخر السداد عند مستويات منخفضة، بما يعكس الجودة الكبيرة لمحفظة مشروعات الشركة وفعالية التواصل مع العملاء.



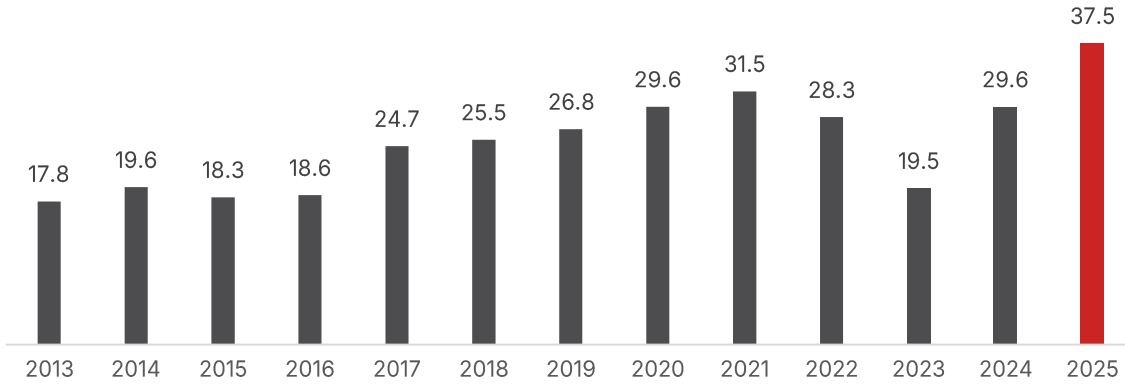
ارتفع معدل التحصيل النقدي على خلفية انخفاض معدل التأخر في السداد والإدارة النشطة لمحفظة مشروعات الشركة.



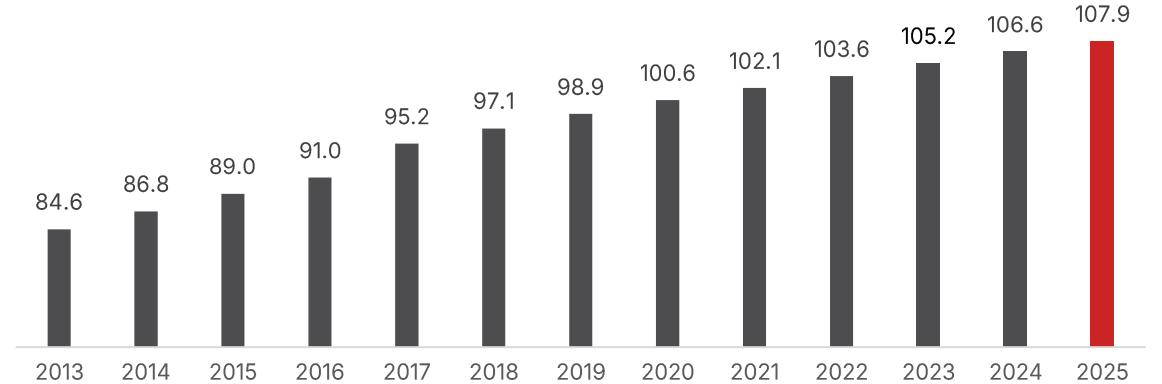
يحتضن سوق التطوير العقاري المصري بمقومات استثمارية جذابة بفضل الأسس الاقتصادية المتينة والتركيبية السكانية الفريدة

لا تزال المقومات الهيكلية للاقتصاد المصري تتمتع بجاذبية وقوة لافتة؛ حيث يساهم النمو السكاني المطرد والفئة العمرية الشابة، إلى جانب التدفقات القوية لتحويلات العاملين في الخارج، وتوسع الطبقة المتوسطة، في دفع عجلة نمو قطاع التطوير العقاري وتأمين أحد أكثر أسواق الطلب على الوحدات السكنية مرونة واستدامة على مستوى المنطقة ككل.

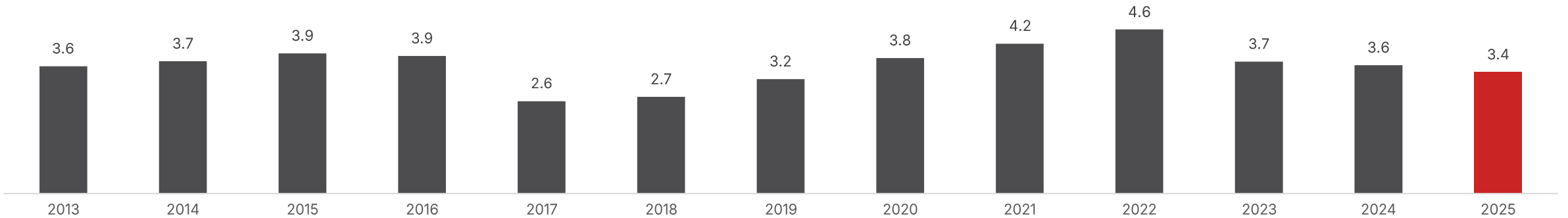
تحويلات المصريين من الخارج² (مليار دولار)



عدد السكان¹ (مليون)



نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي على أساس تعادل القوة الشرائية³ (سعر الصرف الحالي للدولار، ألف)

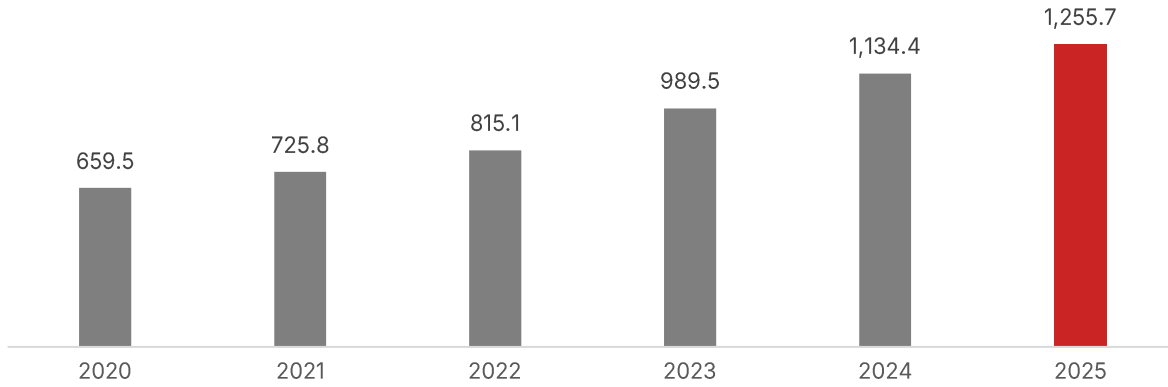


¹صندوق النقد الدولي
²البنك الدولي، البنك المركزي المصري
³صندوق النقد الدولي

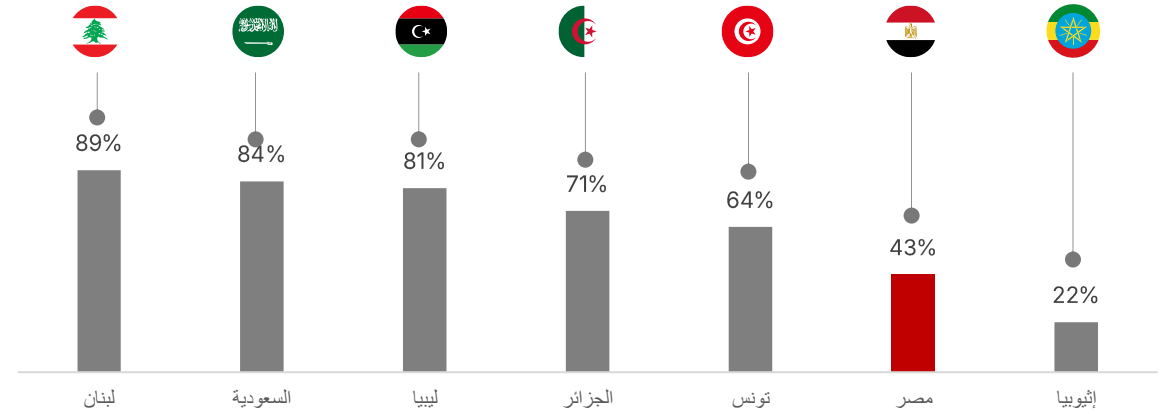
يحظى سوق التطوير العقاري المصري بمقومات استثمارية جذابة بفضل الأسس الاقتصادية المتينة والتركيبية السكانية الفريدة

في ظل اقتتصار معدلات التوسع العمراني في مصر على نحو 43% فقط، لا يزال السوق العقاري المحلي بحاجة إلى المزيد من التغطية والاستثمارات مقارنة بنظرائه في المنطقة؛ وهو ما يفسح المجال أمام مسار طويل وممتد من النمو والفرص الواعدة، بالتوازي مع استمرار وتيرة النشاط التشغيلي في القطاع وتضاعف إيرادات شركات التطوير العقاري المدرجة بمعدلات نمو قوية ومتسارعة.

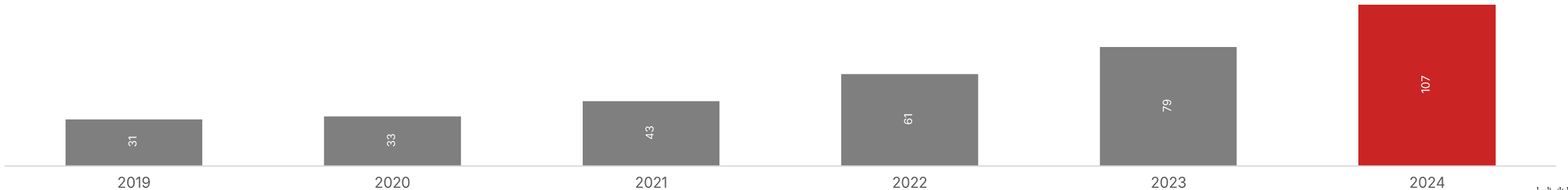
إجمالي النشاط العقاري في مصر² (مليار جنيه)



توسع المجتمعات العمرانية¹



إيرادات المطورين العقاريين المدرجين بالبورصة³ (مليار جنيه)



¹ البنك الدولي
² وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
³ منصة عقارماب

ملحقات



↑ قائمة الدخل

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

التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	(ألف جنيه)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة (صافي)
%7.3	220,847.8	205,910.7	أصول حق انتفاع بالصافي
%0.2	130,936.8	130,733.1	أصول ثابتة تحت التنفيذ
%13.3	493,124.8	435,075.2	المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
%0.0	87,330.2	87,330.2	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
%0.0	1,636.9	1,636.9	أصول مالية بالقيمة العادلة – الدخل الشامل الآخر
%57.6	13,681.3	8,681.3	استثمارات عقارية
%0.0	1,722,591.7	1,722,591.7	أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)
(%6.3)	2,461,939.5	2,628,049.7	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل
%2.9	157,818.1	153,435.7	إجمالي الأصول غير المتداولة
(%1.6)	5,289,907.2	5,373,444.4	
			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 المدينون
%6.1	6,815,767.9	6,420,918.3	الموردون - أرصدة مدينة
%6.0	9,145,810.3	8,625,791.0	المدينون 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



التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	(ألف جنيه)
			الالتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
0.0%	2,135,000.0	2,135,000.0	رأس المال المصدر والمدفوع
-	-	(386,757.6)	أسهم خزينة
0.0%	620,672.4	620,672.4	الاحتياطي القانوني
56.4%	8,947,976.5	5,722,951.9	الأرباح المرحلة
-81.2%	677,694.3	3,611,782.1	صافي أرباح الفترة
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 الآخر
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



مبيعات الوحدات

تقوم الشركة بتسجيل إيرادات أرض المشروع من مبيعات الوحدات بمجرد إتمام البيع



تسليم الوحدات

تسجل الشركة باقي الإيرادات عند تسليم الوحدة

حازم بركات
رئيس مجلس الإدارة



شريك مؤسس في شركة بي بي إي بارتنرز،
يتمتع بخبرة واسعة في قطاعات الاستثمار
المباشر، والاستثمارات الصناعية،
واستراتيجيات تخصيص رأس المال

عبد الله سلام
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



يتمتع بخبرة تربو على 20 عامًا في قطاعات
التصنيع، وتجارة التجزئة، والإعلام،
والعقارات؛ قاد خلالها العديد من المشروعات
متعددة القطاعات وخطط النمو الاستراتيجي

علاء الدين سبع
عضو مجلس إدارة



مؤسس شركة بلتون المالية وأحد الشركاء
المؤسسين لشركة بي بي إي بارتنرز؛ يتمتع
بخبرة تخصصية عميقة في قطاع بنوك
الاستثمار وأسواق المال

أحمد عمر
عضو مجلس إدارة



مؤسس شركة ميدوتر وشركة " EWW
للنفط والغاز"، بسجل مهني حافل يمتد لأكثر
من ثلاثة عقود في مجالات البنية التحتية
وتطوير معالجة المياه الصناعية

المهندسة مشيرة المغربي
عضو مجلس إدارة



خبيرة في قطاع الهندسة والبناء، وشغلت
أدوارًا قيادية بارزة في كبرى شركات التطوير
العقاري في مصر

منى عثمان
عضو مجلس إدارة



شريك مدير في شركة بي بي إي، تتمتع بخبرة
تزيد عن 25 عامًا في مجالات الاستثمار
المباشر وإدارة الاستثمارات.

مصطفى الأنور
عضو مجلس إدارة



خبير متخصص في الاستثمار وإدارة الأصول،
يتمتع بخبرة تزيد عن 23 عامًا في كبرى
المؤسسات المالية العالمية

اللواء محمد مصطفى عبد الرحمن
عضو مجلس إدارة غير تنفيذي



العضو المنتدب التنفيذي للشركة القابضة
للتشييد والتعمير، وصاحب مسيرة قيادية حافلة
في قطاع النقل

اللواء أسامة أنطوان عطا الله



عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
قيادي هندسي أول يمثل الهيئة القومية للتأمين
الاجتماعي، ويتمتع بخبرة واسعة في الإشراف
على مشروعات البنية التحتية والمرافق العامة

أعضاء مستقلين

عضوان مستقلان لضمان الالتزام بمبادئ الحوكمة وحماية حقوق مساهمي
الأقلية.

نشكر حضراتكم

للمزيد من المعلومات يرجى زيارة
ir.madinetmasr.com

الاستعلام والتواصل
investor.relations@madinetmasr.com

