



# عرض تقديمي للمستثمرين

أول تسعة أشهر 2025

# التوقعات والإفادات المستقبلية

يندرج 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 لأي 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 حصريًا 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: "تري"، "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 الاستراتيجيات 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 خارجًا عن سيطرة الشركة. وبطبيعة الحال تنطوي البيانات والتوقعات التطلعية على مخاطر وشكوك وغيرها من العوامل نظرًا لارتباطها بأحداث وظروف تطلعية قد لا تتحقق مستقبلًا. لا تعد البيانات التطلعية ضمانًا للأداء المستقبلي للشركة، وقد تختلف الحالة المالية الفعلية للشركة أو نتائج عملياتها اختلافًا جوهريًا 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 لاحقًا 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 المصري وأوضاع السوق 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 احتمال أو صحة البيانات المصدرة الواردة في العرض التقديمي.

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

## المحتويات

4	مقدمة
8	مسيرة استثمارية حافلة بالنجاحات
29	المستجدات المالية والتشغيلية
37	ملحقات





# مقدمة

## 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

7,586

وحدة تم تسليمها بمشروعات  
قيد التطوير

66

عاقًا حافظًا بالنجاحات

27

مشروعًا قيد التطوير

468

فريق العمل

9.2

مليار جنيه  
القيمة السوقية\*

34,579

وحدة مباحة بمشروعات قيد التطوير

## ارتفاع سنوي في نتائج أول تسعة أشهر بفضل نمو المبيعات الجديدة



2.4 مليار جنيه

صافي الربح خلال أول تسعة أشهر 2025  
انخفاض سنوي 6.6% ▼

3.1 مليار جنيه

الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد  
والإهلاك والاستهلاك خلال أول تسعة أشهر 2025  
انخفاض سنوي 9.8% ▼

7.4 مليار جنيه

الإيرادات خلال أول تسعة أشهر 2025  
انخفاض سنوي 1.0% ▼

1,014

وحدات تم تسليمها خلال أول تسعة أشهر 2025  
نمو سنوي 112.1% ▲

2700

الوحدات المباعة خلال أول تسعة أشهر 2025  
انخفاض سنوي 34.1% ▼

36.3 مليار جنيه

المبيعات الجديدة خلال أول تسعة أشهر 2025  
نمو سنوي 11.2% ▲

# أبرز تطورات الشركة خلال أول 9 أشهر من عام 2025



## موافقة الهيئة العامة للمراقبة المالية لتأسيس صندوق SAFE العقاري

حصلت مدينة مصر على موافقة الهيئة العامة للمراقبة المالية لتأسيس صندوق SAFE العقاري، مما أضاف الطابع الرسمي على هيكل المنصة التنظيمي وأتاح فرصاً أكبر لمشاركة أوسع من المستثمرين



## التوسع الإقليمي في المملكة العربية السعودية

وقّعت مدينة مصر مذكرة تفاهم مع شركة "وهيج" العقارية بهدف استكشاف فرص التعاون الاستراتيجي في المملكة العربية السعودية وإمكانية تأسيس شركة للتطوير العقاري.



## التوسع الإقليمي في الإمارات العربية المتحدة

أسست مدينة مصر شركة تابعة مملوكة بالكامل لها في دبي تحت اسم "Cities of the World"، لتساهم بشكل فعال في توسع الشركة داخل السوق الإماراتي والخليجي بشكل عام. كما وقّعت مذكرة تفاهم مع شركة "وهيج" العقارية بهدف استكشاف فرص التعاون الاستراتيجي في المملكة العربية السعودية.



## إطلاق "Talala" في نيو هليوبوليس

أطلقت الشركة مشروع "Talala" متعدد الاستخدامات في نيو هليوبوليس، حيث بلغ إجمالي المبيعات المتوقعة 202 مليار جنيه، مما يؤكد تركيز جهودها على تطوير مجتمعات متكاملة واسعة النطاق.



## أداء قياسي ونتائج تمويلية غير مسبوقة

حققت مدينة مصر خلال أول 9 أشهر أعلى مستوى لمبيعات الوحدات الجديدة في تاريخها، حيث سجلت نموًا سنويًا بمعدل 11.2% في هذه الفترة. كما أسهمت زيادة وتيرة التسليمات في تعزيز إجمالي إيرادات الشركة.



## شراكات استراتيجية لأعمال البنية التحتية

وقّعت مدينة مصر شراكة استراتيجية مع "قوة إنرجي" وحي لتسريع أعمال البناء والبنية التحتية في تاج GTCI ني سي أي سيتي، حيث تجاوز استثماراتها 740 مليون جنيه.



## اتفاقية تعاون استراتيجية مع الجامعة البريطانية في مصر

في يوليو، وقّعت مدينة مصر اتفاقية تعاون استراتيجي مع الجامعة البريطانية في مصر لدعم الابتكار وتأهيل الشباب لسوق العمل.



## تقدير جهود الاستدامة

حصلت مدينة مصر جائزة الاستدامة لعام 2025 تقديرًا لمبادراتها وبرامجها المجتمعية.



## إطلاق شارك تانك بزنس بارك في تاج سيتي

أول مجمع أعمال في العالم مستوحى من البرنامج التلفزيوني العالمي الشهير Shark Tank، وذلك في تاج سيتي.





# أبرز المؤشرات في مسيرة الشركة الاستثمارية



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

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

2009

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

2006

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

1996

نجاح الشركة في إتمام طرح العام الأولي بالبورصة المصرية

1975

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

1959

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

2017



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

2020

المبيعات التعاقدية تتجاوز 5.1 مليار جنيه

2021

الاستحواذ على شركة منك للاستثمار العقاري وإيجي كان للتطوير العقاري

تولّي المهندس عبد الله سلام منصب الرئيس التنفيذي للشركة

2022

المبيعات التعاقدية تسجل 10.2 مليار جنيه

2023

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

2024

"مدينة مصر" تنجح في تحقيق صافي ربح 2.8 مليار جنيه خلال عام 2024، وتسجيل مبيعات تعاقدية بقيمة 41.0 مليار جنيه خلال نفس الفترة

توقيع ثلاث اتفاقيات لتطوير مشروعات جديدة في المستقبل سيتي وهليوبوليس الجديدة بنظام التطوير المشترك

2025

حققت "مدينة مصر" أداء قويًا من حيث ارتفاع معدلات تسليم الوحدات وتعزيز التدفقات النقدية واستقرار مستويات الربحية

واصلت الشركة التوسع بنطاقها الإقليمي بخطى ثابتة عبر إطلاق مشروعات جديدة في السعودية والإمارات

## التوسع بأنشطة الشركة عبر خمسة مشروعات رئيسية تتميز بمواقعها الاستراتيجية

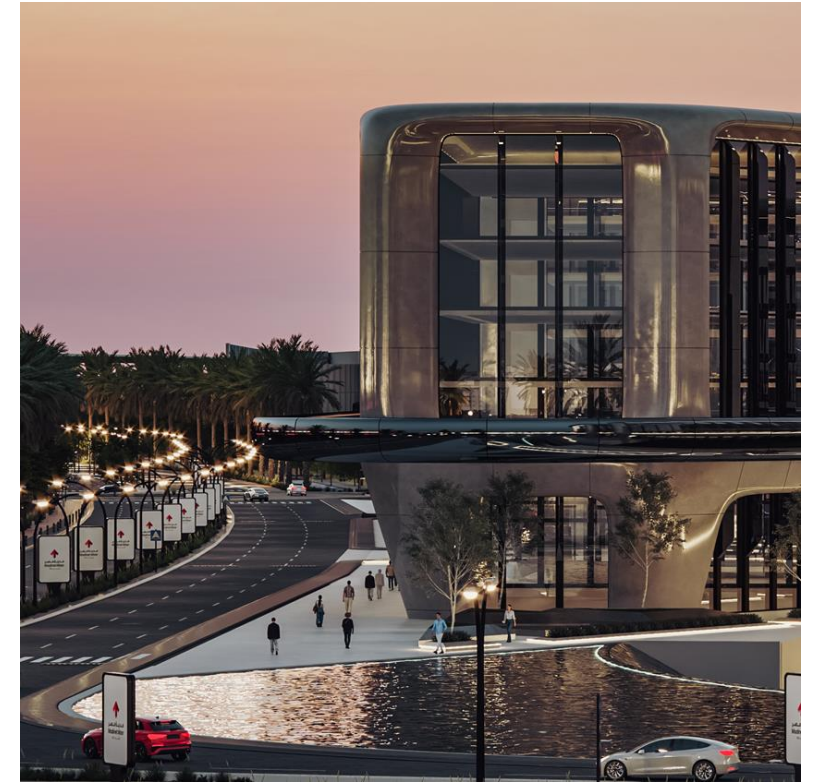
تسعى الشركة إلى التوسع بأنشطتها الاستثمارية عبر إقامة خمسة مشروعات رئيسية تتميز بمواقعها الاستراتيجية، مستفيدة من خبراتها الواسعة وسابقة أعمالها المشرفة في تنفيذ مشروعات سكنية وبنية تحتية ضخمة، لتواصل بذلك تعزيز انتشارها والوصول إلى قاعدة عملاء أوسع على مستوى المنطقة.



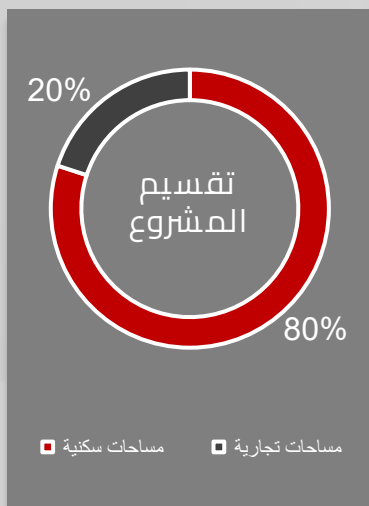


## نمط حياة متكامل يتضمن وجهات تجارية على مساحة تبلغ 2 مليون متر مربع.

خصصت الشركة 15% من إجمالي محفظة أراضيها بهدف توفير نمط حياة متكامل ضمن مجتمعاتها، مما أتاح لها إنشاء مساحات مكتبية وتجارية تتميز بالابتكار.



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



11,240  
إجمالي عدد الوحدات

2012  
إطلاق المشروع

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



98%  
نسبة المبيعات  
بالمشروعات المنفذة

59.5 مليار جنيه  
إجمالي المبيعات

0.8 مليون متر مربع  
مساحة الأراضي غير المطورة

3.6 مليون متر مربع  
إجمالي المساحة البيعية

2.9 مليون متر مربع  
مساحة الإنشاءات

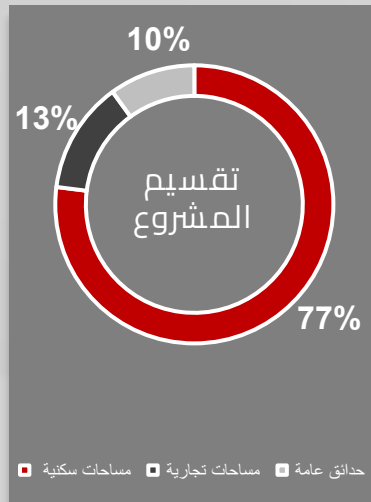
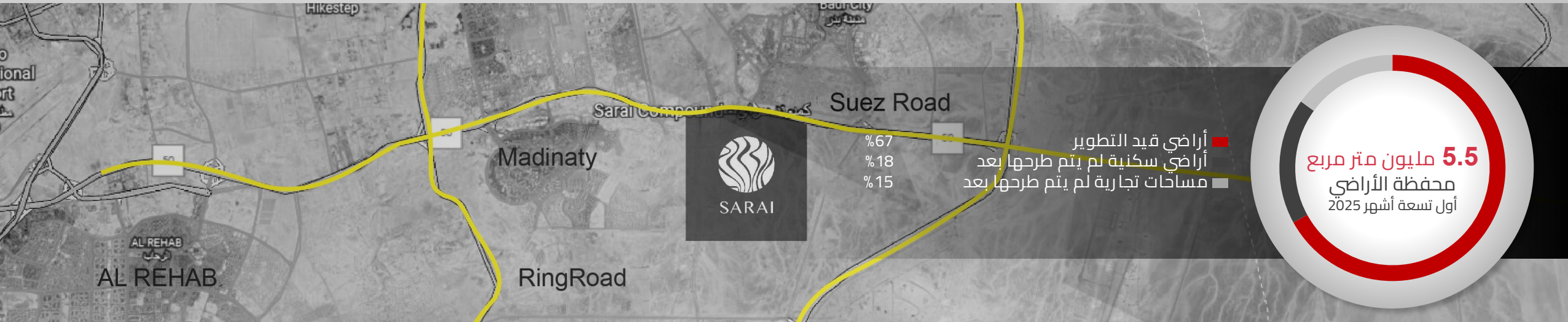
95,000 جنيه  
متوسط سعر المتر المربع

649-58 متر مربع  
مساحات الوحدات

0.80  
نسبة مساحات المباني



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



**13,462**  
إجمالي عدد الوحدات

**2016**  
إطلاق المشروع

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



**91%**  
نسبة المبيعات  
بالمشروعات المنفذة

**90.4** مليار جنيه  
إجمالي المبيعات

**1.8** مليون متر مربع  
مساحة الأراضي غير المطورة

**5.5** مليون متر مربع  
إجمالي المساحة البيعية

**4.3** مليون متر مربع  
مساحة الإنشاءات

**78,010** جنيه  
متوسط سعر المتر المربع

**440-49** متر مربع  
مساحات الوحدات

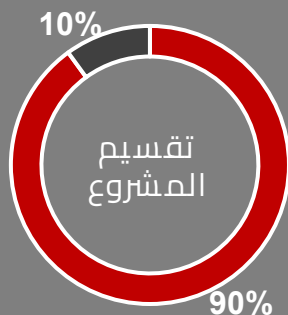
**0.78**  
نسبة مساحات المباني

# The BUTTERFLY

## مشروع متعدد الاستخدامات في موقع استراتيجي بمستقبل سيتي



1.0 مليون متر مربع  
محفظة الأراضي  
أول تسعة شهور 2025



3,227  
إجمالي عدد الوحدات

2024  
إطلاق المشروع

مشروع THE BUTTERFLY متعدد الاستخدامات، يمتد على مساحة 998,886 متر مربع، ويتميز بموقع استراتيجي بمستقبل سيتي شرق القاهرة لتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية الفاخرة.

THE BUTTERFLY

23%  
نسبة المبيعات  
بالمشروعات المنفذة

47.7 مليار جنيه  
إجمالي المبيعات

88,878 متر مربع  
مساحة الأراضي غير المطورة

1,0 مليون متر مربع  
إجمالي المساحة البيعية

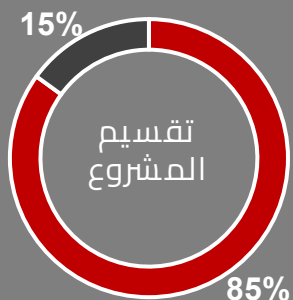
0,6 مليون متر مربع  
مساحة الإنشاءات

82,112 جنيه  
متوسط سعر المتر المربع

260-37 متر مربع  
مساحات الوحدات

0.62  
نسبة مساحات المباني

# مشروع متكامل متعدد الاستخدامات بمساحة 2.1 مليون متر مربع في موقع استراتيجي بنىو هليوبوليس.



مساحات سكنية مساحات تجارية

4,174  
إجمالي عدد الوحدات

4%  
نسبة المبيعات  
بالمشروعات المنفذة

2.1 مليون متر مربع  
إجمالي المساحة البيعية

2025  
إطلاق المشروع

46.8 مليار جنيه  
إجمالي المبيعات

1,4 مليون متر مربع  
مساحة الإنشاءات

مشروع TALALA متكامل متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة 2.1 مليون متر مربع في قلب مدينة نيو هليوبوليس.

1.2 مليون متر مربع  
مساحة الأراضي غير المطورة

82,422 جنيه  
متوسط سعر المتر المربع

288-35 متر مربع  
مساحات الوحدات

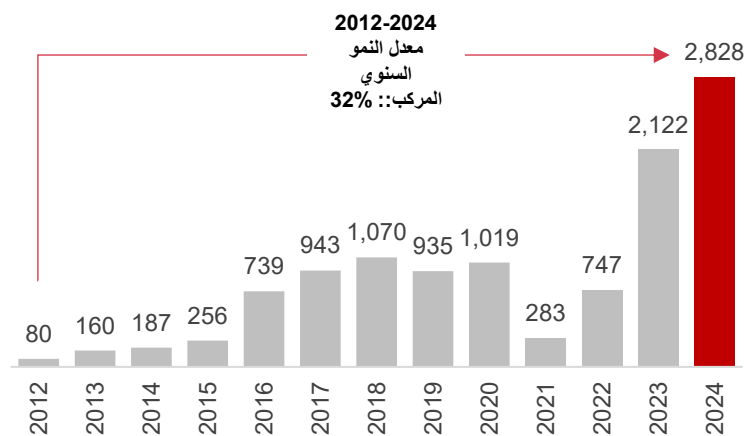
0.62  
نسبة مساحات المباني



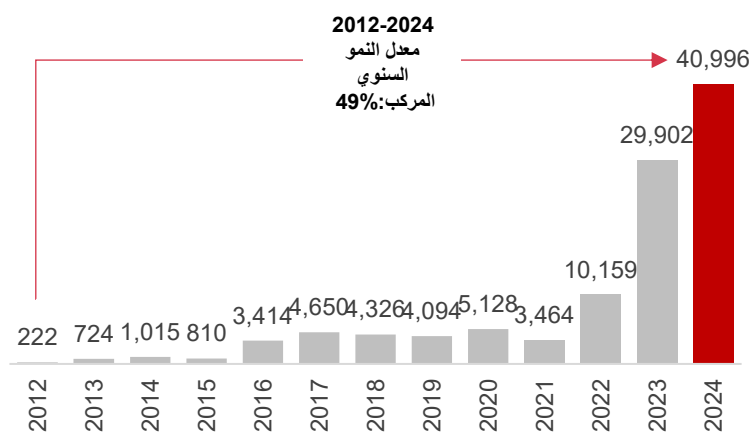
# نجحت مشروعات "تاج سيتي"، و"سراي" في تحويل الشركة إلى أكبر مطور عقاري للمجتمعات المتكاملة في السوق المصري



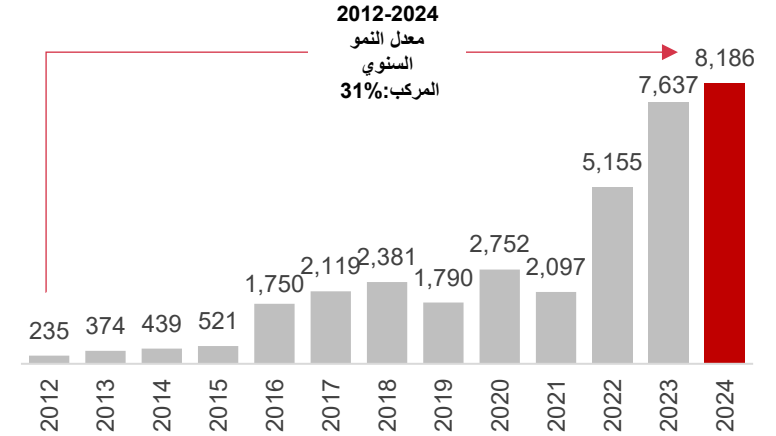
## صافي الربح (مليون جنيه)



## المبيعات الجديدة (مليون جنيه)



## الإيرادات (مليون جنيه)





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



وحدات إدارية



وحدات تجارية



وحدات سكنية



وحدات إدارية



وحدات تجارية



وحدات سكنية



مجمع أعمال



مدارس



نادي رياضي



مدارس



نادي رياضي

الالتزام بمواعيد التسليم

بناء علاقات قوية  
مع شركات المقاولات

كفاءة هيكل تكاليف أعمال التطوير  
وأنشطة التسويق

اقتصاديات الحجم

# تحتضن الشركة بمكانة رائدة ومقومات تنافسية قوية بسوق التطوير العقاري المصري بفضل امتلاكها لمحفظه أراضى واسعة في أفضل المواقع الاستراتيجية دون أي التزامات أو قيود عليها

تتفرد محفظة أراضي الشركة بمقومات تنافسية عديدة مقارنةً ببقية المطورين العقاريين في السوق المصري

## المنافسون



يحصلون على أراضي مشروعاتهم من خلال عطاءات حكومية لغرض التطوير العقاري فقط (يحظر بيعها في صورة أراضي)

تحتضن بأراضي مملوكة بنظام التملك الحر



يخضع تطوير تلك الأراضي لإطار زمني محدد

لا يوجد قيود زمنية على تطوير وتسليم تلك الأراضي.



يجري سداد قيمة الأراضي بنظام الدفعات المالية المستحقة في مواعيد محددة.

ميزانية الشركة خالية من أي التزامات مالية متعلقة بالأراضي.



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



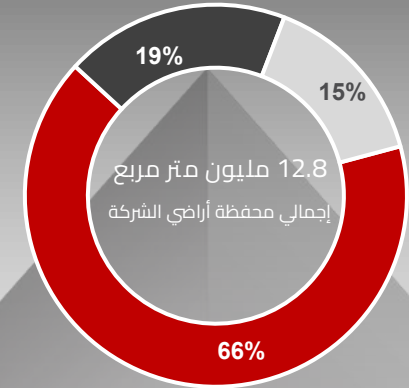
من المتوقع أن تستوعب العاصمة الإدارية ما يزيد على 6.5 مليون نسمة، مما سيزيد الطلب على مناطق شرق القاهرة الكبرى



تعد مشروعات شرق القاهرة الخيار المفضل للعملاء من الشركات



طلب قوي ومستمر على الوحدات مدعومًا بعوامل أساسية راسخة



■ أراضي قيد التطوير  
■ أراضي سكنية لم يتم طرحها بعد  
■ مساحات غير سكنية لم يتم طرحها بعد

## "تاج سيتي" يضم 12 مشروعًا متنوعًا لتلبية احتياجات مختلف فئات العملاء



تاج سيتي | 3.6 مليون متر مربع من الأراضي بمواقع استراتيجية في شرق القاهرة

11,005  
الوحدات المباعة

59.5 مليار جنيه  
إجمالي المبيعات

3.6 مليون متر مربع  
إجمالي المساحة  
البيعية

98%  
نسبة المبيعات  
بالمشروعات المنفذة

95,000 جنيه  
متوسط سعر المتر  
المربع

649-58 متر مربع  
مساحات الوحدات



كيندا

ليك بارك

كلوب سايد

أوريكامي جولف

أوريكامي

تجد

تاج فيل

تاج جاردنز

تاج سلطان

تجد مول

شاليا

إليكت



# "سراي" المشروع الأضخم ضمن محافظة مدينة مصر، حيث تجاوز إجمالي قيمة استثماراته 90 مليار جنيه



سراي | 5.5 مليون متر مربع من الأراضي، وتتميز بالطلب المرتفع نظرًا لموقعها الفريد بالقرب من العاصمة الإدارية الجديدة

12,198  
الوحدات المباعة

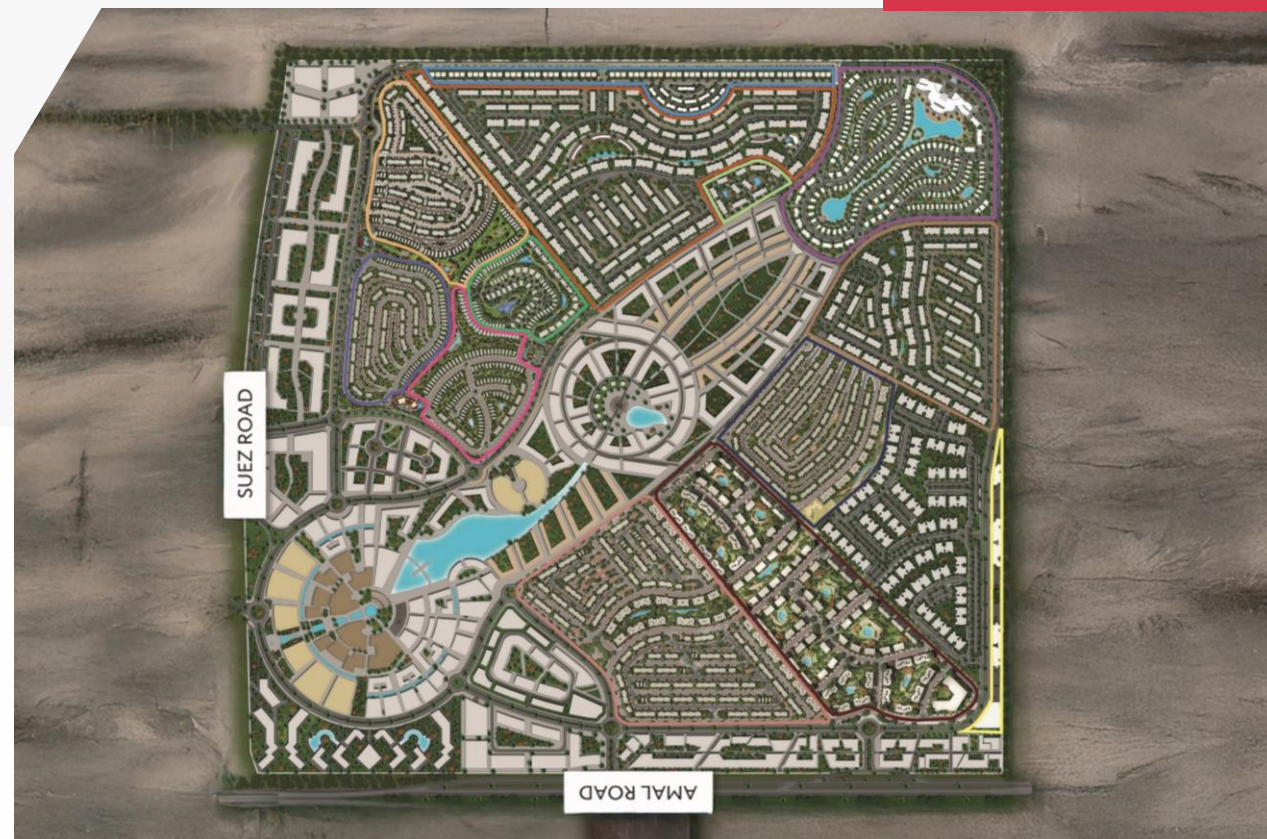
90.4 مليار جنيه  
إجمالي المبيعات

5.5 مليون متر مربع  
إجمالي المساحة  
البيعية

91%  
نسبة المبيعات  
بالمشروعات المنفذة

78,010 جنيه  
متوسط سعر المتر  
المربع

440-49 متر مربع  
مساحات الوحدات



كرونتز

ايست ويف

فارانا

مانشينز

راي فيوز

راي فاليز

راي

ستريب مول

إيس

شبة ريزيدنس

إلان

تافال

كافانا



# "THE BUTTERFLY" مزيج فريد يجمع بين الطبيعة الخلابة والحياة اليومية الراقية



THE BUTTERFLY

## THE BUTTERFLY | مشروع سكني مصمم خصيصاً من وحي الطبيعة في مستقبل سيتي

757  
الوحدات المباعة

3,227  
وحدة

2024  
الإطلاق

1,0 مليون متر مربع  
المساحات البيعية

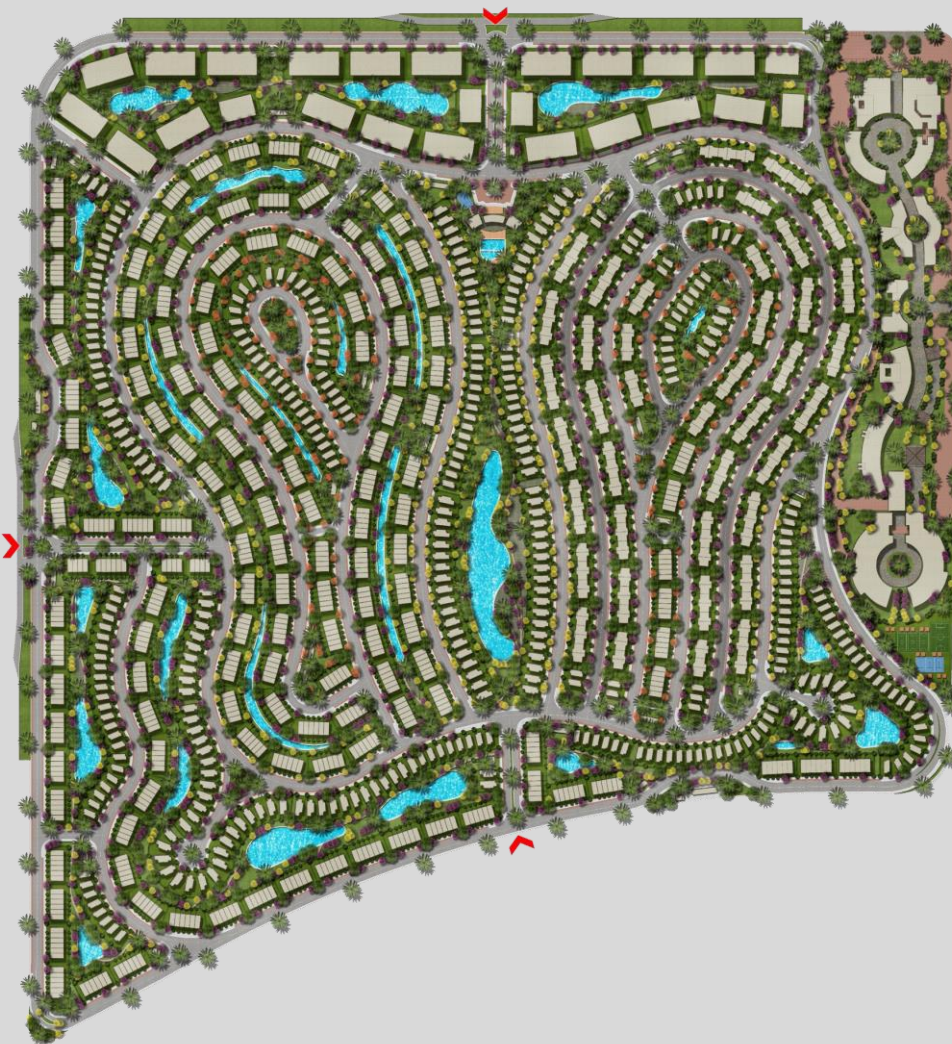
0,6 مليون متر مربع  
مساحة المباني

قيد الإنشاء

260-37 متر مربع  
مساحات الوحدات

82,112 جنيه  
متوسط سعر البيع للمتر

47.7 مليار جنيه تقريباً  
إجمالي قيمة المبيعات



# مشروع "TALALA" أحدث مشروعات الشركة وأولها من حيث تسليم وحدات عقارية بتشطيبات كاملة



## TALALA | مشروع سكني فاخر يتيح وحدات سكنية بتشطيب كامل في مدينة نيو هليوبوليس

170  
الوحدات المباعة

4,174  
وحدة

2025  
الإطلاق

2,1 مليون متر مربع  
المساحات البيعية

1,4 مليون متر مربع  
مساحة المباني

قيد الإنشاء

288-35 متر مربع  
مساحات الوحدات

82,422 جنيه  
متوسط سعر البيع للمتر

46.8 مليار جنيه تقريباً  
إجمالي قيمة المبيعات





## "زهو" المشروع السكني الأبرز لمدينة مصر في غرب أسيوط



زهو | مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع بموقع  
استراتيجي في غرب أسيوط



21

الوحدات المباعة

297

وحدة

2023

إطلاق المشروع

0,4 مليون متر مربع  
إجمالي المساحة البيعية

0,3 مليون متر مربع  
مساحة المباني

قيد الإنشاء

351-174 متر مربع  
مساحات الوحدات

32,101 جنيه  
متوسط سعر المتر المربع

2.0 مليار جنيه  
إجمالي قيمة المبيعات



## فرصة استثمارية فريدة

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

خطط سداد مرنة

عائد استثمار ثابت ومتغير (ROI)

الملكية الجزئية للعقارات

## إقبال سريع وثقة متنامية

أكثر من 70,621 ألف مستخدم عبر تطبيق الهاتف المحمول، وبيع حصص عقارية جزئية بقيمة تتجاوز 382 مليون جنيه.

حجم المبيعات

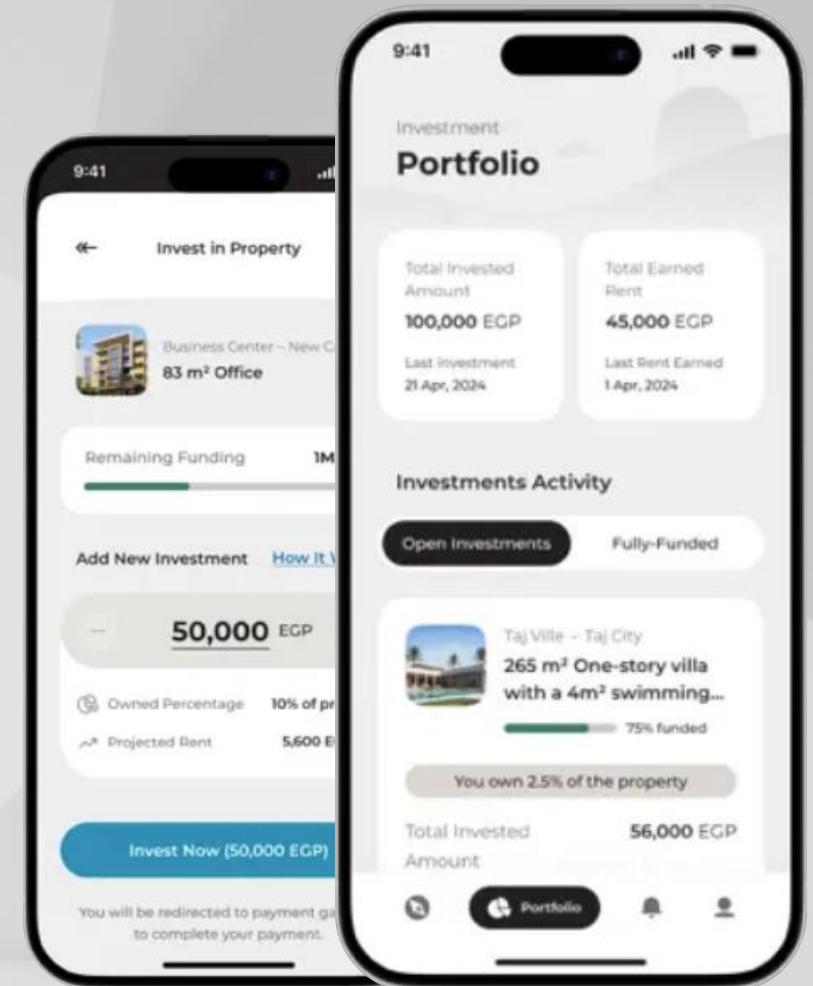
382.3 مليون جنيه  
مبيعات منصة SAFE

مستخدمي التطبيق

70+ ألف  
مستخدم

تاريخ الإطلاق

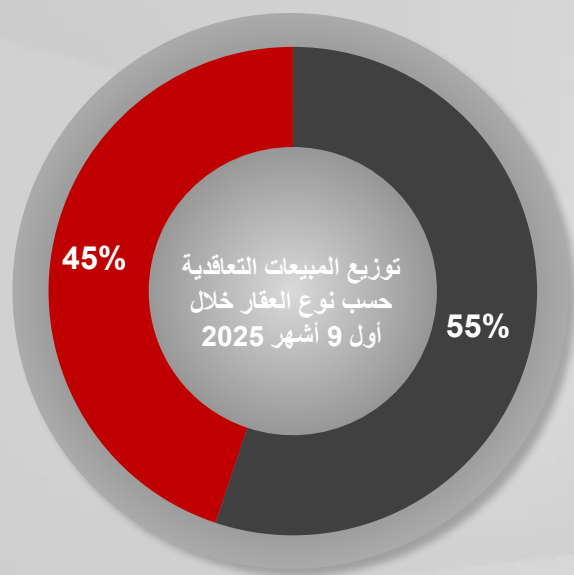
يناير 2025  
إطلاق المشروع





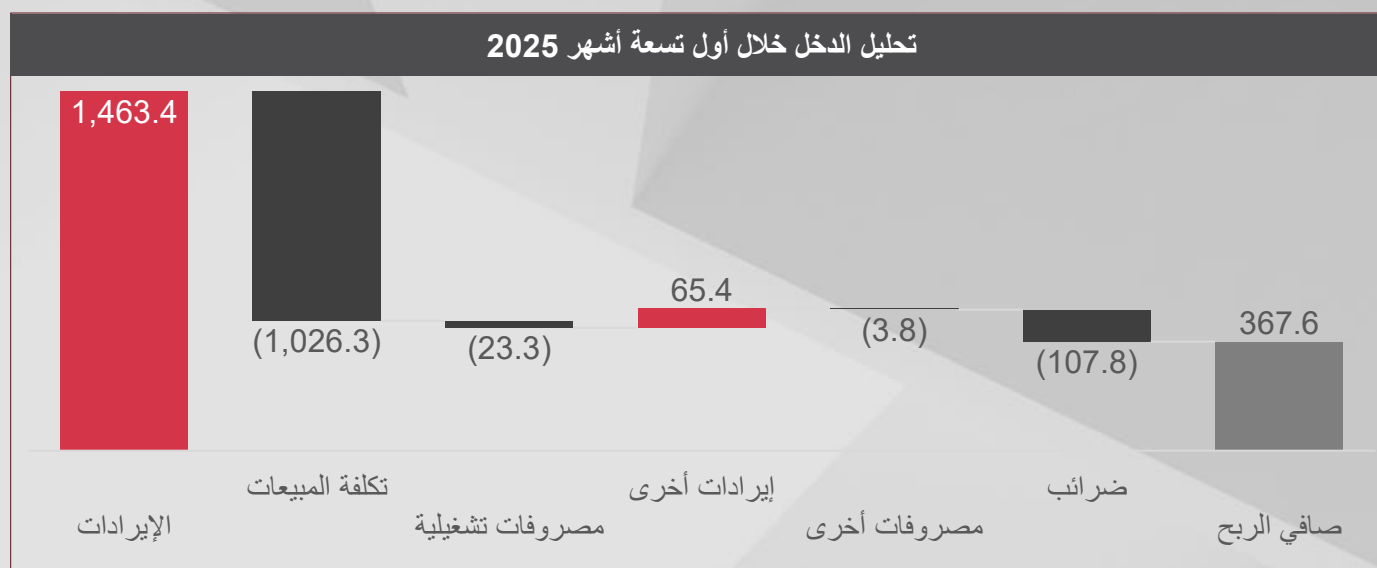
# Doors | خدمات استشارات المبيعات العقارية

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



■ فيلات  
■ شقق

## تحليل الدخل خلال أول تسعة أشهر 2025



## المبيعات الجديدة

**36.3 مليار جنيه**  
المبيعات التعاقدية بالمشروع

## الوحدات المباعة

**2,610 وحدة**  
خلال أول 9 أشهر 2025

## تاريخ الإطلاق

**الربع الأول 2024**  
الإطلاق

# تستند استراتيجية مدينة مصر إلى مجموعة متنوعة من ركائز النمو...

تهدف الشركة إلى تعزيز معدلات النمو من خلال التوسع بنطاق أنشطتها مع التركيز على تعظيم القيمة بشكل مستدام

## الاستثمار في إدارة المرافق



التوسع في أنشطة إدارة المرافق لتحقيق المزيد من الإيرادات.

قطاع إدارة التجمعات السكنية بدء عمل القطاع

## الاستثمار في الوحدات المصيفية



دراسة الدخول في سوق العقارات المخصصة للعطلات في الساحل الشمالي والعين السخنة.

**50%**  
انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي منذ مارس 2022.

## التوسع في سوق العقارات التجارية



تعمل الشركة على التوسع في قطاع العقارات التجارية من خلال زيادة نسبة مساهمتها في المشروعات المشتركة.

**800** جنيه  
لكل متر مربع شهريًا  
متوسط حصة إيجار المساحات الإدارية في القاهرة الجديدة - 2023 (الأعلى من حيث إجمالي مساحة المباني)

## التوسعات الجغرافية



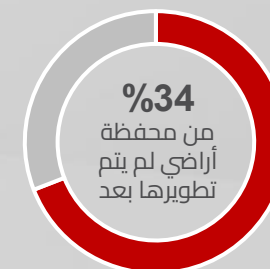
تسعى الشركة للتوسع في غرب القاهرة وفي المناطق الأكثر احتياجًا، بدءًا من محافظة أسيوط.

**176,018** متر مربع  
الأراضي الجديدة في نيو هليوبوليس

## التوسع بالمشروعات الحالية



تتطلع الشركة إلى تنفيذ المزيد من التوسعات بمشروعاتها السكنية والتجارية في تاج سيتي وسراي.





## ... مستفيدة من مركزها المالي القوي وكفاءة الأرصدة النقدية



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

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

عمليات التوريد



0 مليار جنيه

ديون مستحقة  
1.4 مليار جنيه صافي الدين

5.8 مليار جنيه

النقدية وما في حكمها

البيع وإعادة التأجير



5.0 مليار جنيه

أوراق القبض

70.7 مليار جنيه والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها

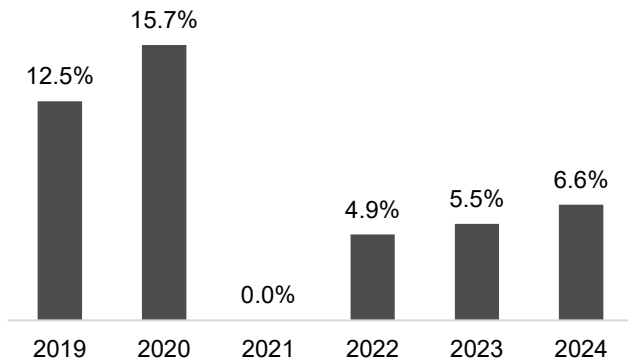
11.1 مليار جنيه

حقوق الملكية

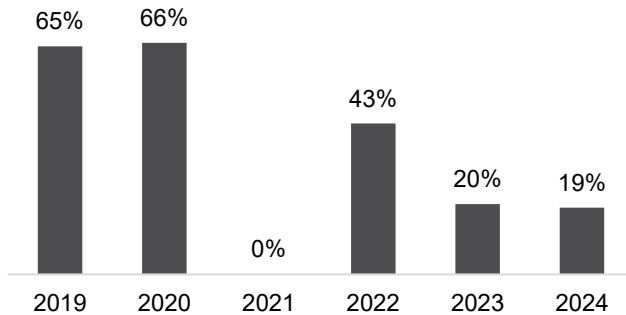


تقدم مدينة مصر توزيعات أرباح مرتفعة لمساهميها، مع معدلات توزيع وعائد أرباح تتجاوز المتوسط العام للسوق.

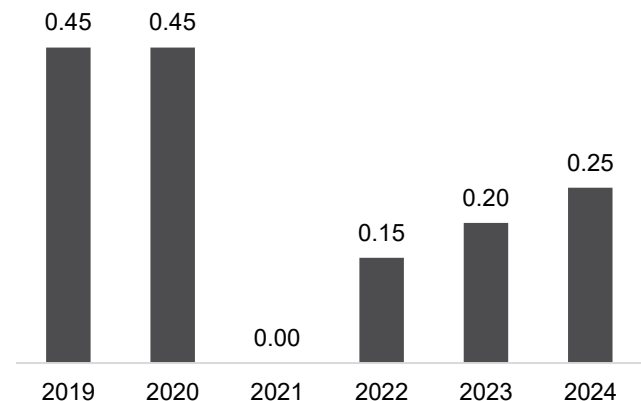
عائد الأرباح (%)



نسبة توزيع الأرباح (%)



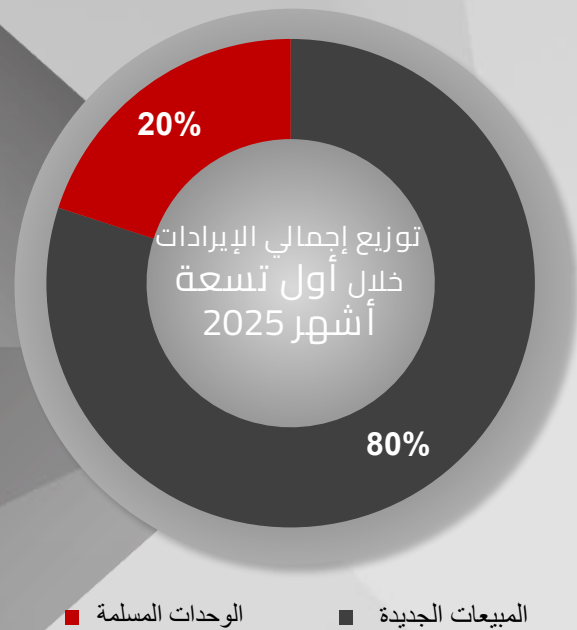
توزيعات الأرباح لكل سهم (جنيه مصري)



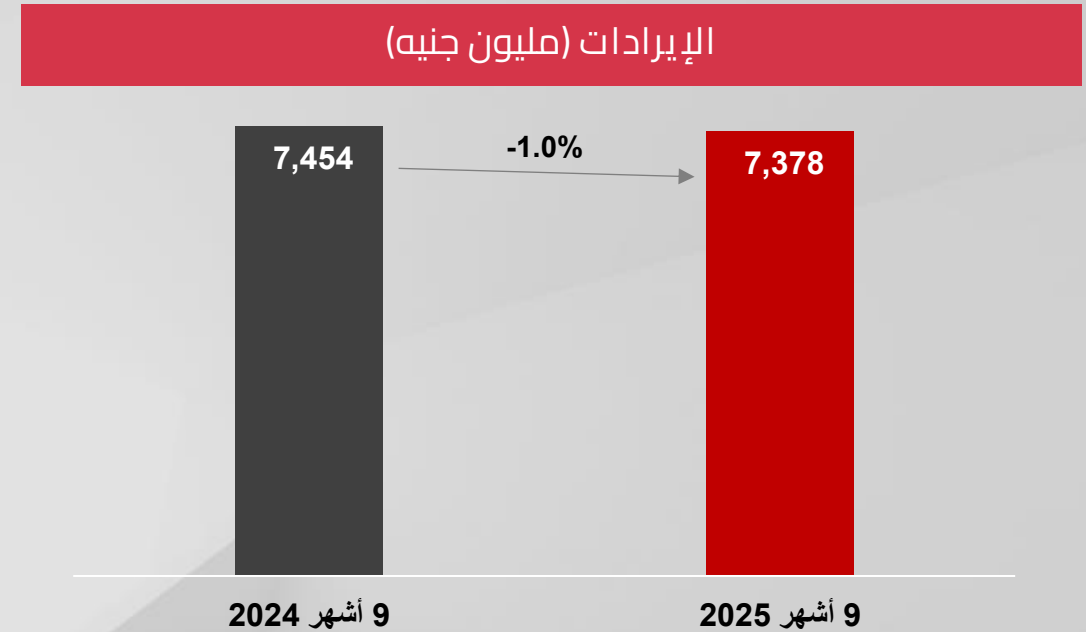


المستجدات  
المالية والتشغيلية  
أول تسعة أشهر 2025

# تحقيق مستويات إيرادات ثابتة مقابل العام الماضي



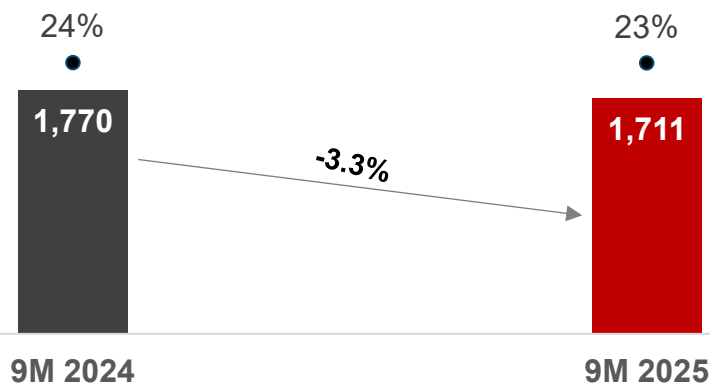
حافظت الشركة على معدل ثابت من الإيرادات  
بفضل استقرار أداء المبيعات هذا العام



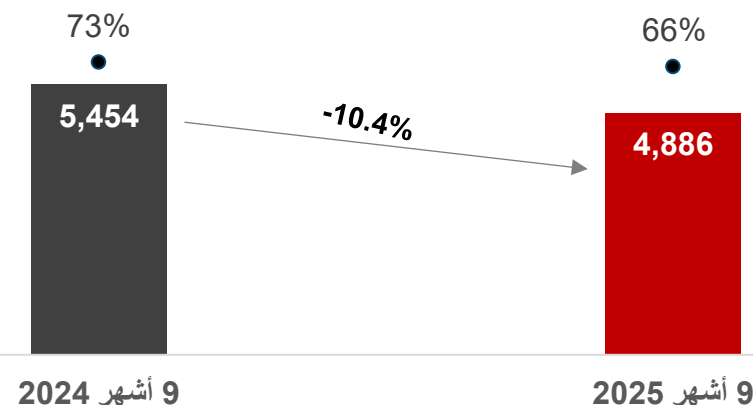


# عودة الهوامش إلى مستويات النمو الطبيعية بعد ارتفاعها القياسي خلال العام الماضي

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



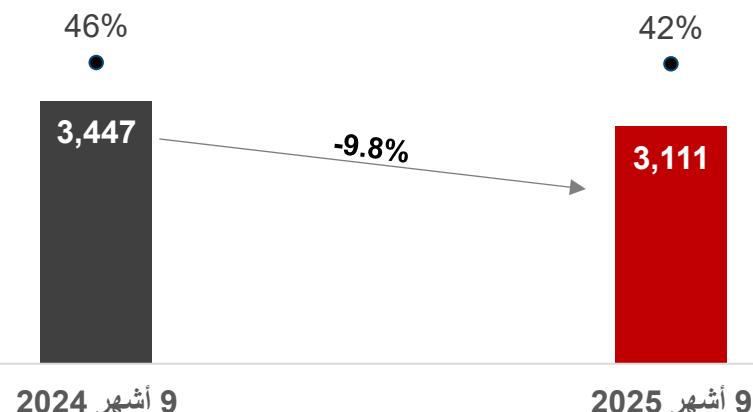
إجمالي الربح (مليون جنيه) - هامش إجمالي الربح (%)



صافي الربح (مليون جنيه) - (الهامش %)

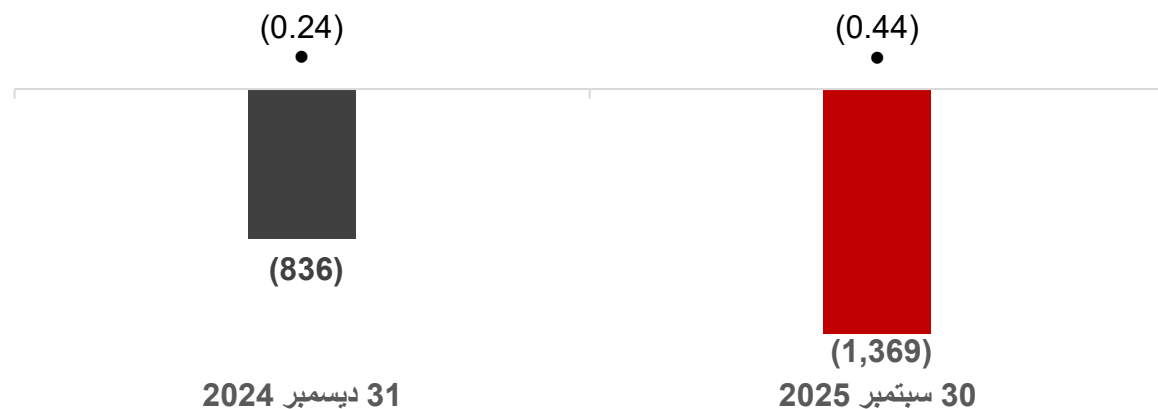


الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك  
(مليون جنيه) - (الهامش %)

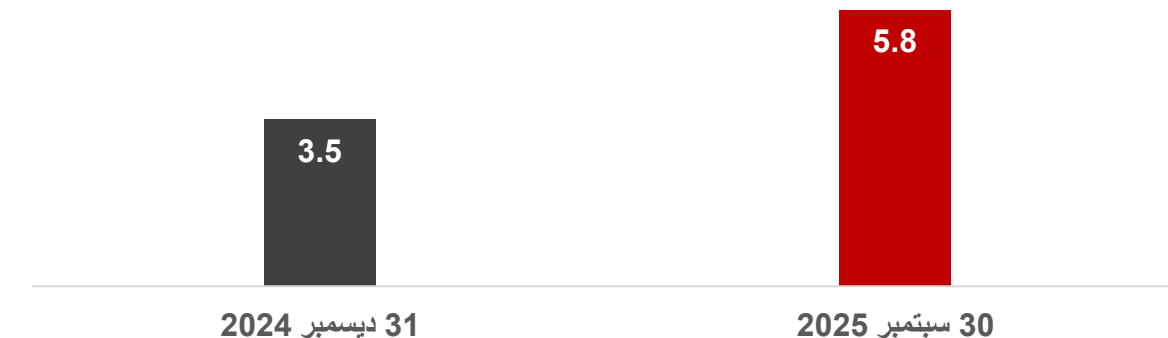


## تعزير المركز المالي للشركة

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



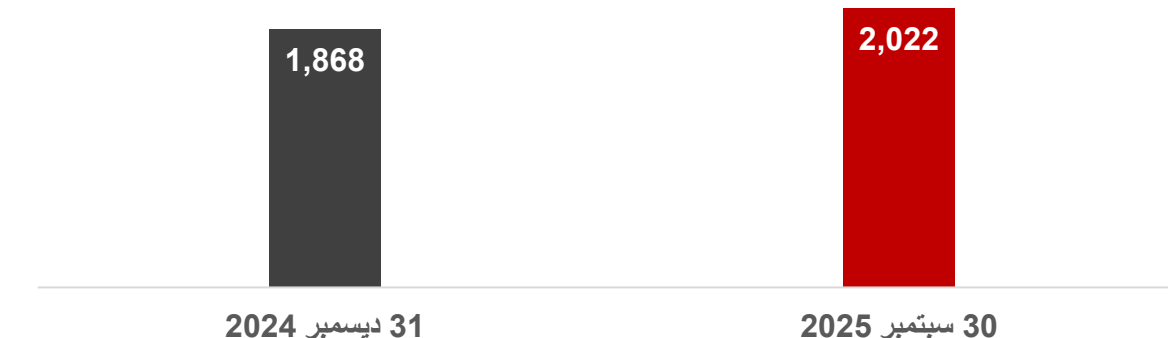
النقدية ومافي حكمها (مليار جنيه)



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

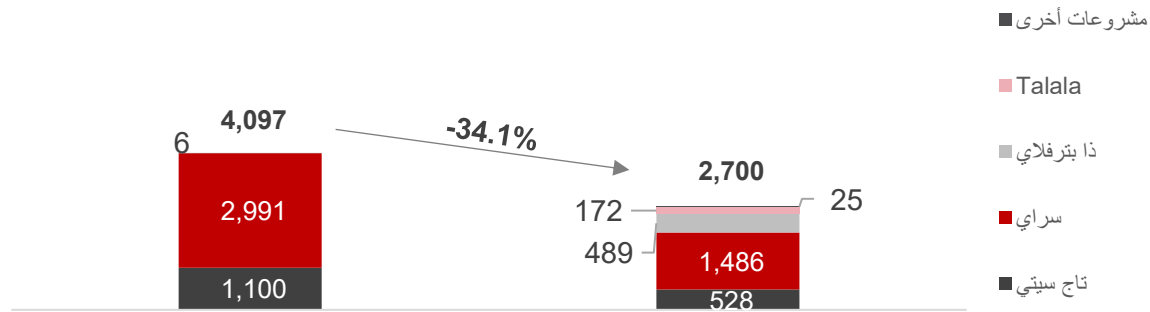


عقارات ومنشآت ومعدات (مليون جنيه)

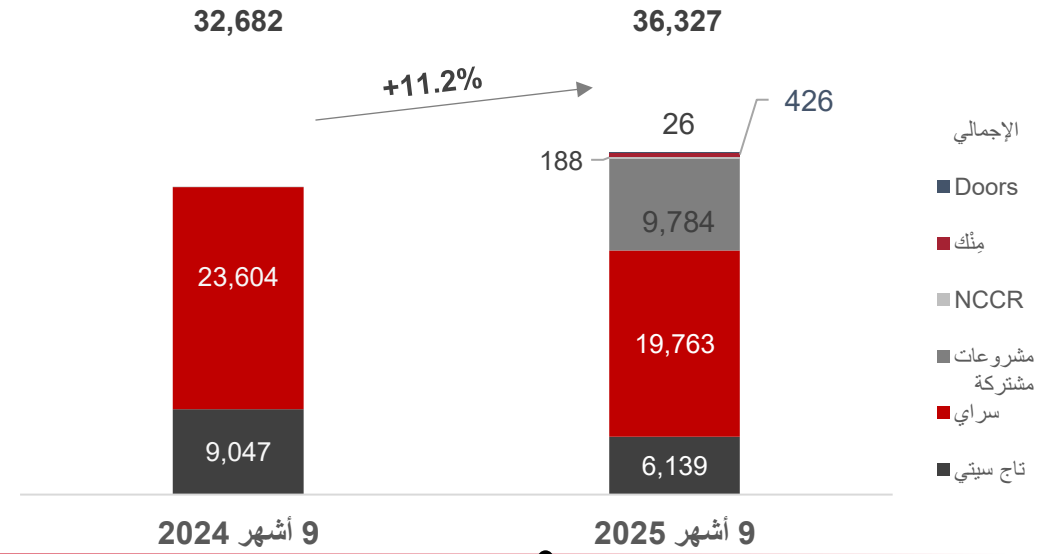


# نمو المبيعات الجديدة على الرغم من انخفاض الوحدات المباعة

## الوحدات المباعة



## المبيعات الجديدة (مليون جنيه)



86.4 مليار جنيه

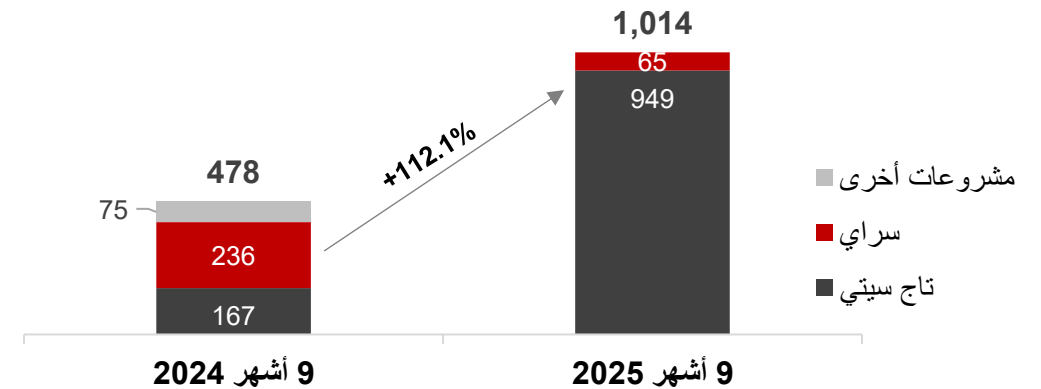
إيرادات المشروعات قيد التنفيذ خلال أول تسعة أشهر 2025  
(سعر البيع الإسمي للوحدات التي لم يتم تسليمها)



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



## أعمال التسليم (عدد الوحدات)



أثمر الإنجاز الكبير لأعمال البناء خلال العام الماضي عن نمو معدل تسليم الوحدات بشكل كبير خلال أول تسعة أشهر من عام 2025

# تعظيم العائد من مشروعات الشركة لتنمية التحصيلات النقدية

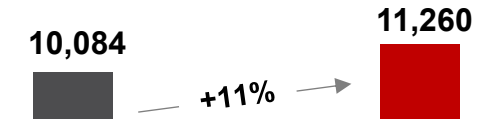
## معدل التأخر (نسبة مئوية)



9 أشهر 2024

9 أشهر 2025

## أنشطة التحصيل (مليون جنيه)



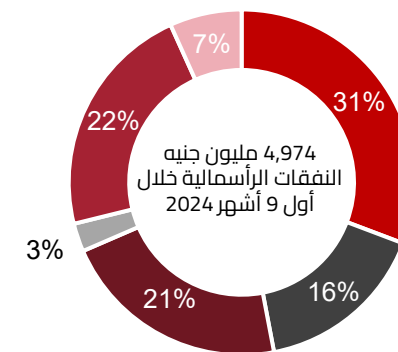
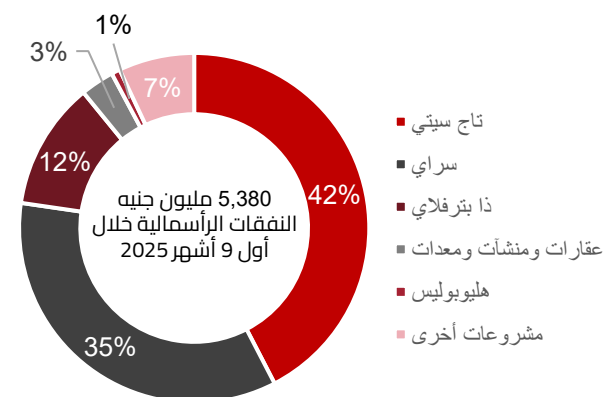
9 أشهر 2024

9 أشهر 2025

استقرار معدل تأخر السداد بما يعكس الجودة المستقرة لمحفظه مشروعات الشركة وفعالية التواصل مع العملاء.

ارتفع معدل التحصيل النقدي نتيجة استقرار معدل التأخري السداد والإدارة القوية لمحفظه مشروعات الشركة.

# استمرار ضخ الاستثمارات في الأعمال الإنشائية والبنى الأساسية بجميع مشروعات الشركة







ملحقات

قائمة الدخل

(الف جنيه)	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2024	التغير (%)	9 أشهر 2025	9 أشهر 2024	التغير (%)
صافي الإيرادات	2,604,251.8	2,977,394.1	-12.5%	7,453,586.6	7,378,177.0	-1.0%
تكلفة الإيرادات	(853,620.7)	(892,420.2)	-4.3%	(1,999,552.1)	(2,492,669.1)	24.7%
مجمعل الربح	1,750,631.2	2,084,973.8	-16.0%	5,454,034.5	4,885,508.0	-10.4%
يخصم:						
المصروفات البيعية والتسويقية	(238,642.5)	(407,654.5)	-41.5%	(1,367,090.2)	(1,366,926.5)	-6.9%
المصروفات العمومية والإدارية	(112,114.0)	(116,270.3)	-3.6%	(302,310.6)	(344,111.0)	13.8%
مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى	(30,540.0)	(22,512.9)	35.7%	(54,780.1)	(76,317.8)	39.3%
مصروفات الفوائد	(178,662.9)	(173,122.0)	3.2%	(410,169.9)	(504,068.5)	22.9%
خسائر ائتمانية متوقعة	(7,673.3)	(30,377.6)	-74.7%	(56,647.0)	(29,686.6)	-47.6%
المخصصات	(23,058.7)	(42,900.0)		(242,600.0)	(68,434.3)	-71.8%
يضاف:						
مخصصات انتفى الغرض منها	-	-	-	-	-	-
رد خسائر ائتمانية متوقعة	-	-	-	-	-	-
إيرادات تمويلية	226,639.4	125,995.4	79.9%	349,033.8	560,697.6	60.6%
إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط	71,069.3	34,768.4	104.4%	103,749.5	134,203.9	29.4%
الأرباح الناتجة من التشغيل	1,457,812.2	1,452,900.3	0.3%	3,372,178.0	3,190,645.5	-5.4%
أرباح بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة (من خلال الدخل الشامل الآخر)	-	-	-	-	-	-
أرباح بيع الأصول المالية – تكلفة مستهلكة	1,069.9	-	-	41.7	1,069.9	2464.8%
المصروفات الأخرى	(23,079.3)	(11,735.6)	96.7%	(34,685.9)	(73,350.7)	111.5%
صافي الأرباح قبل الضرائب	1,435,802.8	1,441,164.7	-0.4%	3,337,533.8	3,118,364.7	-6.6%
ضريبة الدخل	(332,070.3)	55,530.8	-697.9%	(911,372.7)	(701,062.7)	-23.1%
الضريبة المؤجلة	(30,985.2)	55,803.7	-155.5%	93,002.4	(63,451.0)	-168.2%
صافي أرباح الفترة	1,072,809.3	1,552,499.2	-30.9%	2,519,163.5	2,353,913.0	-6.6%
يخصم:						
حقوق الأقلية	(1,000.2)	(645.5)	54.9%	-2,646.7	-2,842.6	7.4%
حقوق الملكية للشركة الأم	1,071,583.4	1,551,853.7	-30.9%	2,516,516.8	2,350,844.7	-6.6%

قائمة المركز المالي (2 / 1)

الأصول	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	التغير (%)
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	147,974.8	139,341.5	-5.8%
أصول حق انتفاع بالصافي	46,289.5	112,945.2	144.0%
أصول ثابتة تحت التنفيذ	205,319.8	368,080.4	79.3%
أصول غير ملموسة	-	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	-	-
استثمارات في شركات تابعة	9,421.5	96,582.4	-
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	567.0	1,636.9	188.7%
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	8,545.9	8,326.7	-2.6%
أصول مالية بالقيمة العادلة – الدخل الشامل الآخر	1,514,949.7	1,514,949.7	0.0%
استثمارات عقارية	968,097.1	2,171,725.6	124.3%
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	182,160.6	183,108.9	0.5%
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	3,083,325.9	4,596,697.3	49.1%
إجمالي الأصول غير المتداولة			
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	48,896.0	54,339.1	
أعمال تحت التنفيذ	8,837,725.2	12,175,801.7	37.8%
أصول متاحة للبيع	3.5	3.5	0.0%
وحدات عقارية تامة	331,342.7	373,300.6	12.7%
استثمارات تطوير عقاري	187,684.5	209,776.8	
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	1,131,534.6	2,495,082.9	120.5%
العملاء المدينون	344,451.9	375,244.1	8.9%
الموردون - أرصدة مدينة	4,630,553.4	4,516,854.1	-2.5%
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى	5,391,997.8	6,692,858.6	24.1%
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	3,319.7	3,732.0	12.4%
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – أنون خزانة	625,264.4	3,383,785.6	441.2%
أصول عقود	177,349.1	199,340.2	12.4%
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		55,188.1	
مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	2,919,768.6	2,402,455.1	-17.7%
النقدية وما في حكمها	24,629,891.4	32,937,926.0	33.7%
إجمالي الأصول المتداولة			
إجمالي الأصول			
	27,713,217.2	37,534,623.4	35.4%



قائمة المركز المالي (2/2)

(الف جنيه)			31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	التغير (%)
الالتزامات وحقوق الملكية					
حقوق الملكية					
رأس المال المصدر والمدفوع					
أسهم خزينة					
الاحتياطي القانوني					
الأرباح المرحلة					
صافي أرباح الفترة/السنة					
علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين					
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر					
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي					
حقوق الملكية للشركة الأم					
حقوق الأقلية					
إجمالي حقوق الملكية					
الالتزامات غير المتداولة					
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)					
قروض طويلة الأجل					
الالتزامات طويلة الأجل – تطوير الأراضي					
التزامات عقود التأجير طويلة الأجل					
إجمالي الالتزامات غير المتداولة					
الالتزامات المتداولة					
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة					
دفعات مقدمة - العملاء					
مخصصات					
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة					
مبالغ مستحقة للموردين					
التزامات استكمال مرافق					
دائنو توزيعات					
دائنون وأرصدة دائنة أخرى					
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية					
أقساط جارية من قروض لأجل					
قروض قصيرة الأجل					
بنوك دائنة – تسهيلات ائتمانية					
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل					
الالتزامات قصيرة الأجل – تطوير الأراضي					
التزامات العقود					
مصلحة الضرائب					
إجمالي الالتزامات المتداولة					
إجمالي الالتزامات					
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية					
الالتزامات وحقوق الملكية					

# المعالجة المحاسبية لمبيعات الوحدات



## تسليم الوحدات

تسجل الشركة باقي الإيرادات عند تسليم الوحدة

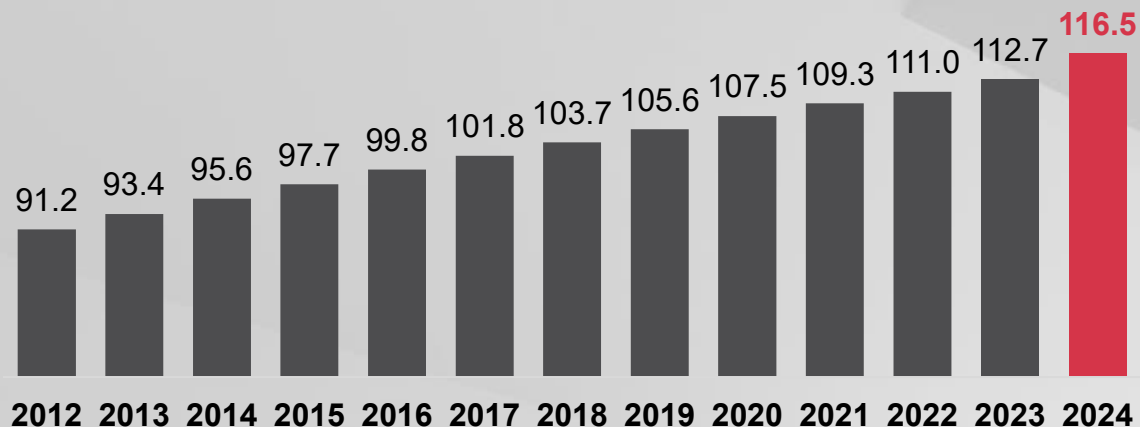


## مبيعات الوحدات

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

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

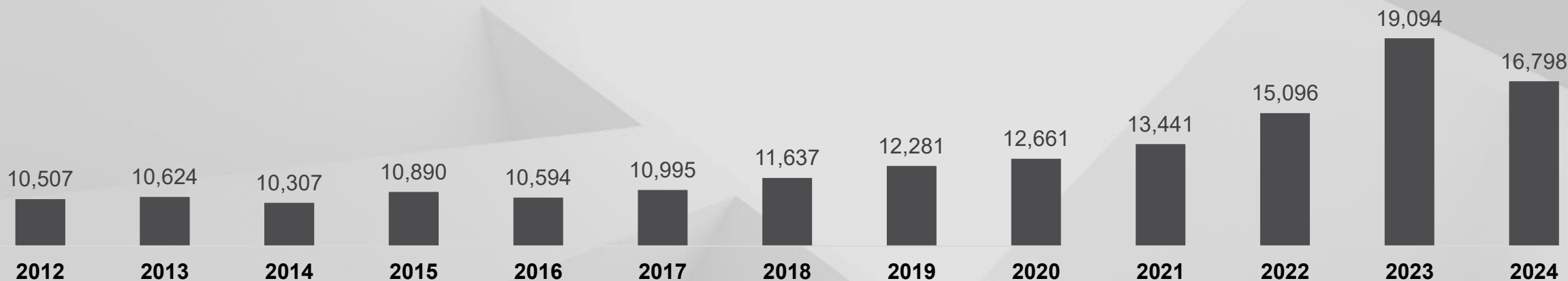
تحويلات المصريين من الخارج (مليار دولار)



عدد السكان (مليون)



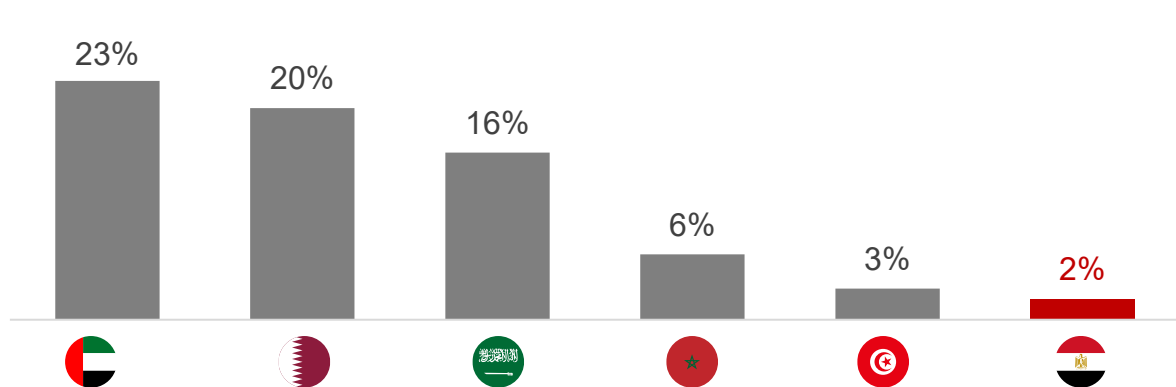
نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي على أساس تعادل القوة الشرائية (سعر الصرف الحالي للدولار)



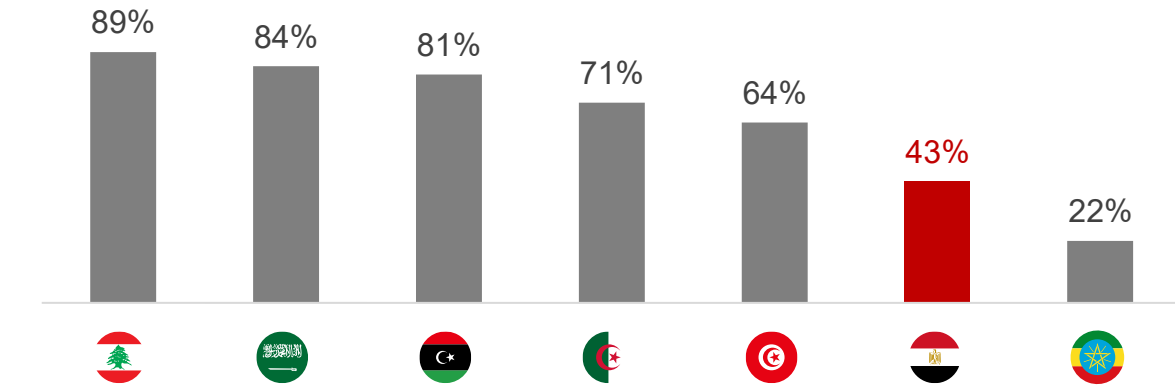


# يحظى سوق التطوير العقاري المصري بمقومات استثمارية جذابة بفضل الأسس الاقتصادية المتينة والتركيبية السكانية الفريدة

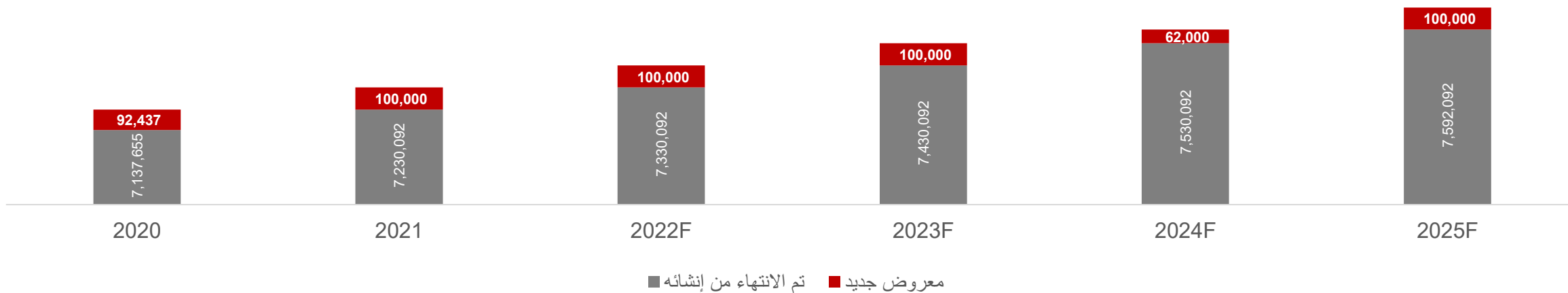
نسبة تغطية أنشطة التمويل العقاري



توسع المجتمعات العمرانية



المعرض من الوحدات السكنية 2020-2025 (متوقع)



## حازم بركات رئيس مجلس إدارة



شارك حازم بركات في تأسيس شركة بي بي إي بارتنرز عام 2006، حيث لعب دورًا محوريًا في صياغة الرؤية المستقبلية للشركة، مستفيدًا من خبراته الواسعة في العديد من القطاعات الصناعية المختلفة في مجال الاستثمار بالشركات المصرية التي تمتلك مقومات هائلة للنمو. وبالإضافة إلى منصب رئيس مجلس إدارة شركة مدينة مصر، يشغل بركات أيضًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي بي إي بارتنرز مع عضوية لجنة الاستثمار ذات الشركة. كما يتولى بركات منصب رئيس مجلس إدارة شركة بي انفستمنتس، وعضو مجلس إدارة شركة توتال مصر وشركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري. وقبل تأسيسه شركة بي بي إي بارتنرز، شارك بركات في تأسيس شركة ميراقو كاريير، إحدى الشركات الرائدة في صناعة أجهزة التكييف على مستوى المنطقة. وشارك أيضًا في تأسيس الشركة الهندسية لصناعة البلاستيك، إحدى الشركات الرائدة في صناعة البلاستيك.

حصل بركات على شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من معهد التكنولوجيا بنيويورك، كما يشغل عضوية غرفة التجارة الأمريكية بمصر والجمعية المصرية البريطانية للأعمال وجمعية رجال الأعمال المصريين. كما شغل بركات عددًا من المناصب القيادية الكبرى مثل رئاسة الجانب المصري في المجلس الرئاسي المصري-الأمريكي، ورئاسة المنتدى الاقتصادي المصري، وعضوية المجلس الاستشاري بكلية إدارة الأعمال والاقتصاد في الجامعة الأمريكية بالقاهرة.

## عبد الله سلام العضو المنتدب والرئيس التنفيذي



ينتمي عبد الله سلام إلى واحدة من أبرز العائلات في مجال التجارة والصناعة في مصر ويتمتع بخبرة تمتد لأكثر من 20 عامًا. فقبل التحاقه للعمل بقطاع العقارات، تولي عبد الله مهام إدارة والمشاركة في تأسيس عدد من المشروعات في العديد من المجالات على رأسها التصنيع، وتجارة التجزئة، والإعلام، والتكنولوجيا. على مدار حياته المهنية، نجح عبد الله في تأسيس والمشاركة في إطلاق عدد من المشروعات الريادية الناجحة حيث يصف نفسه كرائد أعمال متسلسل. ومن أبرز المشروعات التي شارك في تأسيسها هي شركة "مينك للتطوير العقاري"، وهي شركة تطوير عقاري قائمة على تطبيق مفاهيم الابتكار بالإضافة لعدد من الشركات التابعة في العديد من المشروعات (منها البناء والاستشارات والطاقة المتجددة) حيث شغل منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي. في أكتوبر 2021، قامت شركة مدينة مصر المعروفة سابقًا بشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير بالاستحواذ على شركة مينك للتطوير العقاري وتم تعيين عبد الله سلام ليتولى منصب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب.

يجلب سلام إلى مهام منصبه خبرة طويلة ورؤية مبتكرة وتفكير استراتيجي وخبرة في تطوير نماذج الأعمال في العديد من المشروعات لدعم خطط الشركة لتحقيق استراتيجيتها القوية للنمو كونها واحدة من أقدم مطوري العقارات وأكثرهم تأثيرًا في السوق المحلية بتاريخ طويل يمتد إلى 63 عامًا. يحرص عبد الله سلام على تقديم الاستشارات التطوعية لرواد الأعمال الشباب والشركات الناشئة واختير كعضو في لجنة تحكيم برنامج شارك تانك- مصر كما يشغل مناصب في عدد من مجالس إدارة عدد من الشركات المرموقة على رأسها شركة سولاريس مصر وشركة منلو للتجارة والتصنيع وشركة نماء للتطوير والاستثمار العقاري ومجموعة باراديس كابيتال والشركة المصرية الكويتية للتنمية العقارية وبنك الطعام المصري. حصل عبد الله على درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأمريكية في القاهرة وقام بحضور العديد من برامج التعليم التنفيذي في كلية هارفارد لإدارة الأعمال وبجامعة كيلوج نورث إيسترن لدراسة التسويق الاستهلاكي، ووضع الاستراتيجية، وخطط التسعير، والإعلام.

### علاء الدين سبع عضو مجلس إدارة

يحظى علاء الدين سبع بسجل حافل بالنجاحات في المجالات المالية والاستثمارية، حيث أسس شركة بلتون المالية خلال عام 2002، وهو أحد الشركاء المؤسسين لشركة بي إي بارتنز خلال عام 2006، وشارك أيضًا تأسيس المجموعة المالية هيرميس، والمعروفة اليوم باسم المجموعة إي اف جي القابضة، وهو أيضًا عضو مؤسس في الجمعية المصرية لإدارة الاستثمار والجمعية المصرية للأوراق المالية.

كما شغل سابقًا منصب مدير أول للمحافظ الاستثمارية في شركة Kidder وشركة Peabody & Co. Inc. علاوةً على ذلك، عمل سبع أيضًا كعضو في مجلس إدارة البنك المركزي والبورصة المصرية وشركة جي بي كورب في نيويورك. يُذكر أن سبع حاصل على درجة الماجستير في الهندسة الطبية الحيوية من كلية وارتن لإدارة الأعمال بجامعة بنسلفانيا، ودرجة البكالوريوس في الهندسة الطبية الحيوية من جامعة القاهرة.



### أحمد عمر عضو مجلس إدارة

قام المهندس أحمد عمر بتأسيس "الشركة المصرية لمعالجة المياه" عام 1990 بهدف تمثيل المنظمات الدولية في قطاع معالجة المياه والمصرف الصحي في مصر، حيث نجح في تنفيذ العديد من مشروعات معالجة وتحلية المياه باستخدام التكنولوجيا الإيطالية. وفي عام 1999، قام عمر بتأسيس شركة ميدووتر، التي تقوم بتطوير وتملك وتشغيل محطات لمعالجة المياه الصناعية وبيعها إلى شركات تكرير النفط بموجب عقود البناء والتملك والتشغيل (BOOT)، ثم قامت شركة ميدووتر ببناء أول مصانعها في عام 2001 والثاني في عام 2006. وبعد عمر أيضًا مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة " EWW للنפט والغاز"، والتي تمثل المنظمات الدولية في قطاعات الطاقة والنفط والغاز في مصر. وقد قامت "الشركة المصرية لمعالجة المياه" بنجاح العديد من المشروعات باستخدام التكنولوجيا اليابانية. ويشغل عمر حاليًا منصب عضوية مجلس إدارة شركة مدينة مصر منذ عام 2007، كما شغل عضوية مجلس إدارة العديد من أبرز الشركات، ومن بينها بلتون المالية، وتوتال مصر، ومنتجج الجودة على البحر الأحمر. حصل عمر على شهادة بكالوريوس الهندسة الكيميائية من جامعة القاهرة.





### المهندسة مشيرة المغربي عضو مجلس إدارة



تحظى المهندسة مشيرة المغربي بخبرات مهنية كبيرة و متميزة في مجال الهندسة والبناء، حيث بدأت مسيرتها المهنية في شركة مقاولات العبد الى أن وصلت في نفس الشركة الى درجة رئيس قطاع. وفي عام ١٩٩٦، شغلت المغربي منصب العضو المنتدب للشركة المصرية العامة للمباني، كما تولت منصب العضو المنتدب لشركة زهراء المعادي للاستثمار والتعمير في عام 2017. وعلى مدار حياتها المهنية، شاركت المغربي في مجالس إدارة العديد من الشركات، بما في ذلك النصر للمرافق والتركيبات، وشركة الإسكندرية للإنشاءات، وزهراء المعادي للاستثمار والتعمير، والتي تولت فيها منصب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب منذ عام 2012. كما شغلت المغربي منصبًا في مجلس إدارة مدينة مصر منذ عام 2006. تخرجت المهندسة مشيرة المغربي من كلية الهندسة، قسم العمارة.

### منى عثمان عضو مجلس إدارة



تحظى منى عثمان بسجل حافل من الخبرات في مجالات الاستثمار والاقتصاد والأعمال على مدار 25 عامًا، حيث انضمت إلى شركة بي بي إي بارتنرز للاستثمار المباشر، التي تمتلك حصة ٢٨% من أسهم مدينة مصر، خلال عام 2009، ولديها خبرة كبيرة في مجالات الاستثمار والاستثمار المباشر، وتولت مسؤولية استكشاف الفرص الاستثمارية، والإشراف على الاستثمارات اليومية، وتنسيق الاتصالات الخارجية.

وخلال عامي 2008 و2009، شغلت عثمان منصب المدير العام لشركة الإمارات الدولية للاستثمار المحدودة في مصر. وقبل ذلك، أمضت 12 عامًا في ميد بنك (المعروف سابقًا باسم الأهلي للتنمية والاستثمار)، حيث شغلت خلالها العديد من المناصب الإدارية المختلفة قبل أن تتولى منصب المدير العام لقطاع الاستثمارات. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك عثمان مسيرة مهنية طويلة امتدت لعشر سنوات في قطاع المشروعات في بنك مصر إيران للتنمية، وهو بنك استثماري متخصص في توفير التمويل للمشروعات المتنوعة في مصر، منهيّة فترة عملها هناك في منصب مساعد مدير المشروع. علاوة على ذلك، وهي عضو مؤسس وعضو مجلس إدارة الجمعية المصرية للاستثمار المباشر. حصلت عثمان على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية بالقاهرة.

### مصطفى الأنور عضو مجلس إدارة



يحظى مصطفى الأنور بخبرات كبيرة تمتدّ على مدار 23 عامًا في مجالات التمويل والخدمات المصرفية الاستثمارية، وقد استهل مسيرته المهنية مع شركة بي بي إي بارتنرز للاستثمار المباشر خلال عام 2008، بتوليّه منصب مدير استثمار قبل أن يشغل منصب شريك خلال عام 2013، ثم منصب العضو المنتدب خلال عام 2019. ويتولى الأنور مسؤولية الإشراف على إدارة أصول محافظ الشركة المختلفة، فضلًا عن الاستثمارات في مختلف القطاعات الأخرى.

كما شغل الأنور منصب نائب مدير الاستثمار في مورجان ستانلي خلال الفترة بين عامي 2007 و2008، حيث قام بتقديم الاستشارات الفنية حول صفقات الاندماج والاستحواذ للشركات الكبيرة الموجودة في أوروبا وإفريقيا والشرق الأوسط. وقبل ذلك، كان يشغل منصب نائب مدير قطاع الاستثمار في أسواق رأس المال، حيث كان مسؤولاً عن التنظيم والمشاركة في عملية التفاوض على صفقات الاكتتاب العام. يُذكر أن الأنور بدأ حياته المهنية خلال عام 2002 كمحلل مالي في المجموعة إي اف جي القابضة (المعروفة سابقًا باسم المجموعة المالية هيرميس) قبل ترقّيته إلى نائب الرئيس المساعد ثم نائب الرئيس في عام 2003.

يُذكر أن الأنور حاصل على ماجستير إدارة الأعمال في التمويل والاستثمار من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة، وهو حاصل أيضًا على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة القاهرة.

### اللواء محمد مصطفى عبد الرحمن عضو مجلس إدارة غير تنفيذي ممثّل الشركة القابضة للتشييد والتعمير



يشغل اللواء مهندس محمد مصطفى عبد الرحمن لبن حاليًا منصب العضو المنتدب التنفيذي ورئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي للشركة القابضة للتشييد والتعمير.

وقد سبق له أن تولى رئاسة الهيئة العامة للموانئ البحرية والجافة، إلى جانب منصبه كمساعد وزير النقل لشؤون الموانئ البرية والجافة. يحمل سيادته درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية والعلوم العسكرية من الكلية الفنية العسكرية، والتي حصل عليها في يوليو 1990.

### اللواء أسامة أنطوان عطا الله عضو مجلس إدارة غير تنفيذي ممثل الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي

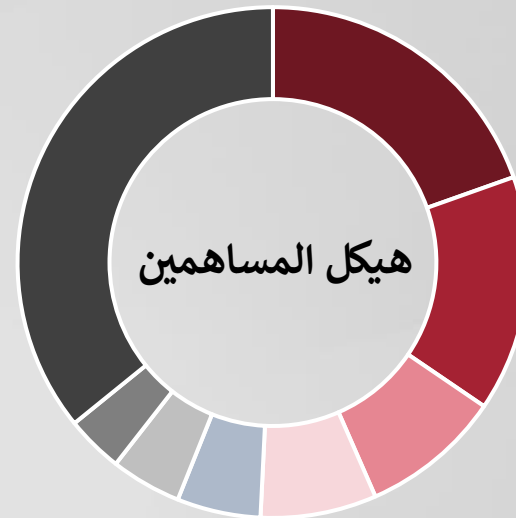
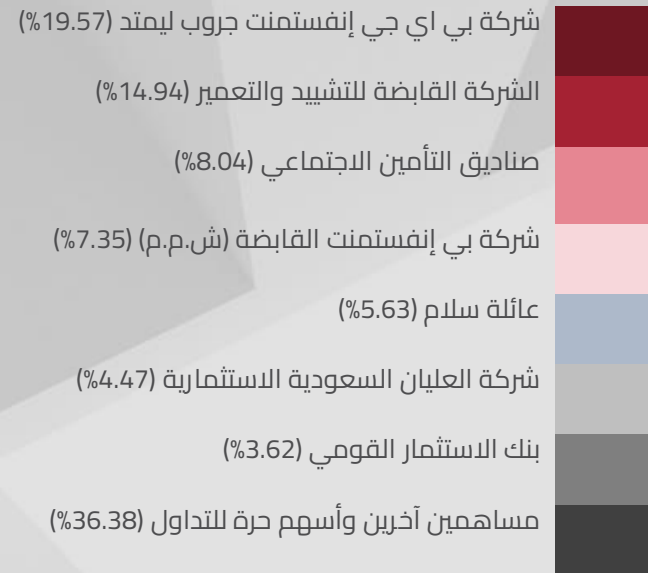


يمتلك اللواء مهندس أسامة أنطوان خبرة تتجاوز 30 عامًا في القطاع العام، حيث يتولى حاليًا رئاسة الإدارة المركزية للشؤون الهندسية، إلى جانب عضويته في مجلس إدارة شركة مدينة مصر كممثل عن الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي.

وقد لعب دورًا محوريًا في تطوير البنية التحتية الوطنية، من خلال قيادة مشروعات واسعة النطاق في المجالات العسكرية والمدنية والتنمية الحضرية، متميزًا بخبرته العميقة في مجالات التصميم والتنفيذ والإشراف الفني. ومنذ عام 2021، يقود جهود تحديث منشآت الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي على مستوى الجمهورية، بإشراف مباشر على تطوير أكثر من 300 فرع في 27 محافظة، إلى جانب وضع هوية بصرية وهندسية موحدة لمباني الهيئة. ويحمل اعتمادًا رسميًا كاستشاري معماري من نقابة المهندسين المصرية، كما حصل على تدريبات متقدمة في الإدارة والهندسة والقيادة المؤسسية من جهات عسكرية رفيعة المستوى.

يضم مجلس إدارة شركة مدينة مصر أيضًا عضوين مستقلين.





# نشكر حضراتكم

للمزيد من المعلومات يرجى زيارة  
[ir.madinetmasr.com](http://ir.madinetmasr.com)

الاستعلام والتواصل  
[investor.relations@madinetmasr.com](mailto:investor.relations@madinetmasr.com)

