

**Egyptian Stock Exchange –
Disclosure Department**

6M-2026 Earnings Release

We are pleased to present
Earnings Release for H1-2026

البورصة المصرية - قطاع الإفصاح

مرفق الي حضراتكم بيان نتائج الاعمال
المفصل عن النصف الاول من عام 2026

Sincere regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

احمد فاروق خليل
علاقات المستثمرين



مدينة مصر تعلن نتائجها المالية والتشغيلية عن فترة النصف الأول من عام 2026

نمو الإيرادات، وتسارع المبيعات، ومضاعفة عمليات التسليم.

القاهرة، 6 أغسطس 2026 - أعلنت شركة مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال تطوير المجتمعات العمرانية في مصر، عن نتائجها المالية المجمعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026 (النصف الأول من عام 2026). وفي ظل عودة السوق المصري إلى مستوياته الطبيعية، حققت الشركة توسعاً شاملاً في المبيعات وعمليات التسليم، مع الحفاظ على مستويات ربحية قوية، حيث بلغ هامش مجمل الربح 52.4% وهامش صافي الربح 20.0%، كما سجلت الشركة إيرادات بلغت 5.1 مليار جنيه، وصافي ربح قدره 1.0 مليار جنيه، في حين بلغت المبيعات الجديدة 28.4 مليار جنيه خلال هذه الفترة. وقد بلغت قيمة الإيرادات غير المحققة 104.6 مليار جنيه، مما يعكس قوة الركائز التشغيلية والمالية للشركة.

28,4 مليار جنيه	2,971	1,200	104,6 مليار جنيه
المبيعات الجديدة	الوحدات المباعة	وحدات تم تسليمها	الإيرادات غير المحققة
▲ 18.7% نمو سنوي	▲ 70.9% نمو سنوي	▲ 130.3% نمو سنوي	▲ 10.1%
5,135 مليون جنيه	2,691 مليون جنيه	1,308 مليون جنيه	1,027 مليون جنيه
الإيرادات	مجمّل الربح	الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	صافي الربح
▲ 7.2% نمو سنوي	▼ 14.3% انخفاض سنوي	▼ 23.4% انخفاض سنوي	▼ 19.9% انخفاض سنوي

أبرز المؤشرات الرئيسية

- حققت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة 28.4 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 23.9 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2025، وهو نمو سنوي بنسبة 18.7%، مستفيدة من الأداء المميز لمشروع سراي، بالإضافة إلى مشروعات التطوير المشترك التي أطلقت مؤخراً، **Talala و The Butterfly**.
- سَلّمت الشركة 1,200 وحدة خلال النصف الأول من عام 2026، وهو نمو بنسبة 130.3% مقابل النصف الأول من عام 2025، مما يبرهن على التقدم المتسارع والمستمر في الأعمال الإنشائية وعمليات التسليم بمشروعات الشركة الرائدة. وبالتزامن مع ذلك، قفزت الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة سنوية 187.8%، مما ساهم في استقرار ومرونة إجمالي الإيرادات.
- حققت مدينة مصر إجمالي إيرادات بلغ 5.1 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، وهو ما يمثل زيادة سنوية بنسبة 7.2% مقابل 4.8 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق. ويعود هذا النمو إلى ارتفاع الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات، إلى جانب استقرار إيرادات المبيعات الجديدة من مدينة مصر والشركات التابعة.
- بلغت الأرباح التشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك 1.3 مليار جنيه خلال الأشهر الستة الأولى من العام، بهامش أرباح تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك وصل إلى 25.5%. وبلغ صافي الربح 1.0 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 1.3 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، وهو انخفاض سنوي بمعدل 19.9%، كما استقر هامش صافي الربح عند 20.0% خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 26.8% خلال النصف الأول من عام 2025. ويعود هذا الانخفاض في الهامش بشكل رئيسي إلى تسليم وحدات في مشروعات أقدم تتسم بهوامش ربحية أقل نسبياً. إضافة إلى ذلك، فإن مساهمة الأرباح من مشروعات التطوير المشترك تكون مؤجلة، ويتم تسجيلها عند تسليم الوحدات.
- ارتفع صافي المتحصلات النقدية بنسبة سنوية 38.0% ليصل إلى 9.9 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، الأمر الذي يعكس جودة محفظة مستحقات الشركة واستمرار تحسن كفاءة عمليات التحصيل؛ مع تحسّن نسبة عدم التحصيل إلى 1.0% مقابل 1.8% في نفس الفترة من العام السابق.

- بلغت الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية لدى مدينة مصر 104.6 مليار جنيه بنهاية يونيو 2026، وهو نمو بنسبة 10.1% مقارنة بنهاية ديسمبر 2025، مما يعكس استمرار نشاط المبيعات الجديدة والطلب على مشروعات الشركة.
- حقق سهم الشركة أداءً قياسيًّا في البورصة المصرية (EGX) خلال النصف الأول من العام، مرتفعًا بنسبة 73% من 4.23 جنيه في 31 ديسمبر 2025 ليغلق عند 7.30 جنيه في 30 يونيو 2026، ووصولًا إلى أعلى مستوى تاريخي بلغ 7.69 جنيه في يونيو.
- في شهر مارس، وزعت مدينة مصر أيضًا أسهمًا مجانية بما يعادل نحو 0.226 جنيه للسهم بنسبة 4.17%، تلاها توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.15 جنيه للسهم في مايو 2026. وبذلك، بلغ إجمالي التوزيعات المجمعة نحو 0.376 جنيه للسهم، بما يمثل عائد توزيعات أرباح يقارب 9% بناءً على سعر إغلاق السهم كما في 31 ديسمبر 2025، ليصل إجمالي العائد للمساهمين إلى 84% خلال فترة الستة أشهر.
- أسندت الشركة عقود إنشاءات بقيمة 5.7 مليار جنيه، بما يعكس استمرار استثمار الشركة في تعزيز قدراتها الإنشائية بمختلف مشروعاتها، فضلًا عن تركيزها المتواصل على تسريع وتيرة التسليم للعملاء، بدعم من شراكاتها المستمرة مع كبرى شركات المقاولات.
- استمرت الشركة في توسيع محفظة منتجاتها غير السكنية من خلال مشروع (D2N Day 2 Night)، وهو منطقة تجارية داخل سراي بمساحة 106,321 متر مربع تتكون من أربع مراحل، وبقيمة بيعية إجمالية مستهدفة للمشروع تصل إلى 40 مليار جنيه، تم إطلاق مرحلتين منها حتى الآن. وتضم المنطقة محلات تجزئة، ومنافذ للمطاعم والمقاهي، وعيادات، ومساحات مكتبية مصممة لتلائم المقار الرئيسية للشركات والأعمال الصغيرة على حد سواء، بما يدعم استراتيجية الشركة في تنويع هيكل منتجاتها وتعظيم العائد من محفظة الأراضي عبر نطاق أوسع من فئات الأصول.
- أطلقت الشركة مشروع KLOK، وهو ممشى تجاري بمساحة أرض إجمالية 15,000 متر مربع، وبقيمة بيعية إجمالية مستهدفة للمشروع تصل إلى 2.7 مليار جنيه، مع بيع 95% من الوحدات الإدارية حتى الآن. ويتكون المشروع من أربعة مبانٍ تضم وحدات إدارية، بالإضافة إلى نحو 5,000 متر مربع من المساحات التجارية المخصصة للتأجير. ويعزز هذا المشروع محفظة الشركة غير السكنية، ويدعم توجهها لتعزيز مصادر الإيرادات المتكررة التي تقدم دخلًا إضافيًا، إلى جانب أعمالها السكنية الأساسية.
- بلغ صافي النقدية والاستثمارات قصيرة الأجل لدى مدينة مصر 7.1 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، وهو نمو سنوي بنسبة 27.0% مقارنة بنهاية عام 2025، مما نقل مركز الشركة من صافي اقتراض بلغ 329.2 مليون جنيه إلى صافي أرصدة نقدية بلغ 163.3 مليون جنيه، مدعومًا بكفاءة نموذج التحصيلات النقدية خلال هذه الفترة.

تعليق الإدارة

أظهرت نتائج النصف الأول من عام 2026 مدى قوة منظومة شركة مدينة مصر وقدرتها على ترسيخ نموذج أعمالها المتكامل. ففي ظل عودة القطاع العقاري إلى مستوياته الطبيعية، حافظت الشركة على مسار نمو المبيعات والإيرادات، وتسريع وتيرة التسليم، وتعزيز كفاءة عمليات التحصيل، مع المضي قدماً في تنويع محفظة مشروعاتها والالتزام بأعلى درجات الانضباط في عملياتها التشغيلية.

ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة سنوية 18.7% لتسجل 28.4 مليار جنيه، مدفوعة ببيع 2,971 وحدة، في حين ارتفعت الإيرادات بنسبة 7.2% لتصل إلى 5.1 مليار جنيه، وحقق صافي الربح 1.0 مليار جنيه، حيث كان لمشروع Talala والنصيب الأكبر بمساهمة مجتمعة بلغت 49.1% من المبيعات الجديدة، بما يعكس الزخم التجاري لنموذج التطوير المشترك، ويعزز التواجد الاستراتيجي للشركة في هليوبوليس الجديدة ومدينة المستقبل.

وقد تميزت هذه الفترة بتسريع وتيرة العمليات التنفيذية وعمليات التسليم، حيث تمكنت الشركة من تسليم 1,200 وحدة، وهو ما يتجاوز ضعف حجم التسليمات المحققة خلال الفترة المماثلة من العام السابق، مما أدى إلى ارتفاع الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة 187.8%. وبلغت النفقات الرأسمالية للأعمال الإنشائية والبنية التحتية 3.5 مليار جنيه، وُجهت بشكل رئيسي إلى تاج سيتي وسراي. كما ارتفع صافي المتحصلات النقدية بنسبة 38.0% ليلبلغ 9.9 مليار جنيه، مع تحسن نسبة عدم التحصيل إلى 1.0%، وهو ما يؤكد جودة محفظة مستحقات الشركة واستمرار تحسين كفاءة عمليات التحصيل.

وفي ظل الجهود التي تبذلها مدينة مصر لتعزيز منظومتها الاستثمارية، مستفيدة من كفاءة شركاتها التابعة ومحفظة مشروعاتها غير السكنية، تمكنت الشركة في أبريل من إطلاق مرحلتين من إجمالي أربع مراحل في مشروع D2N (Day 2 Night)، وهو منطقة تجارية متكاملة داخل سراي بمساحة 106,321 متر مربع، وبإجمالي قيمة بيعية مستهدفة تصل إلى 40 مليار جنيه. وفي المقابل، أدى تطور هيكل الإيرادات إلى تراجع معتدل في مستويات الربحية، حيث بلغ هامش مجمل الربح 52.4% وهامش صافي الربح 20.0%، ويعكس ذلك بشكل رئيسي ارتفاع حصة إيرادات تسليم الوحدات، إلى جانب تأجيل تسجيل أرباح مشروعات التطوير المشترك لحين بدء مراحل التسليم.

أما على صعيد النتائج المالية، فقد وصلت الشركة تعزيز مركزها المالي، حيث ارتفعت النقدية والاستثمارات قصيرة الأجل بنسبة 27.0% لتبلغ 7.1 مليار جنيه، وتحول مركز الشركة من صافي اقتراض بنهاية عام 2025 إلى صافي أرصدة نقدية بلغ 163.3 مليون جنيه، في حين بلغت الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية 104.6 مليار جنيه، مما يضمن رؤية مستقبلية واضحة وقوية للإيرادات.

وخلال النصف الأول من العام، حقق مساهمو الشركة عائداً إجماليًا بلغ نحو 82%، مدفوعاً بارتفاع سعر السهم، بالإضافة إلى توزيع أسهم مجانية بنسبة 4.17% للسهم وتوزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.15 جنيه للسهم. وتأكيداً على هذه النتائج، وافق مجلس الإدارة على برنامج لإعادة شراء ما يصل إلى 2% من إجمالي أسهم الشركة، مما يعكس الثقة الراسخة في الأفق المستقبلية للشركة وقدرتها المستمرة على تحقيق عوائد متصاعدة للمساهمين.

وفي إطار رؤيتنا المستقبلية، تواصل الشركة التركيز على أولوياتها الرئيسية المتمثلة في تسريع وتيرة التسليم، وتوسيع نطاق أعمال الشركات التابعة، وتعظيم العائد من محفظة أراضيها البالغة 12.8 مليون متر مربع عبر تبني نهج يستهدف تنويع مشروعات الشركة، والحفاظ على الانضباط في توظيف رأس المال اللازم لتحقيق نمو مستدام وتعظيم القيمة للمساهمين على المدى الطويل.

عبد الله سلام

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الأداء التشغيلي

المبيعات الجديدة

سجلت مدينة مصر مبيعات جديدة بقيمة 28.4 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، وهو نمو سنوي بمعدل 18.7% مقابل 23.9 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مدفوعاً بتسارع المبيعات خلال الربع الثاني منفرداً، والتي بلغت 16.7 مليار جنيه، بنمو سنوي بلغ 47.4%.

ويشمل توزيع المبيعات حسب المشروعات سراي بقيمة 11.0 مليار جنيه (38.8%)، يليه مشروع Talala بهليوبوليس الجديدة بقيمة 10.1 مليار جنيه (35.5%)، ثم مشروع The Butterfly بقيمة 3.8 مليار جنيه (13.6%)، ومشروع تاج سيتي بقيمة 1.2 مليار جنيه (4.4%)، إلى جانب مساهمات الشركات التابعة والمشروعات الأخرى بقيمة إجمالية بلغت 2.2 مليار جنيه.

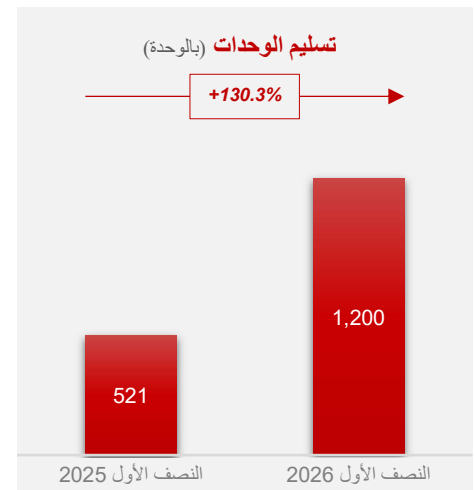
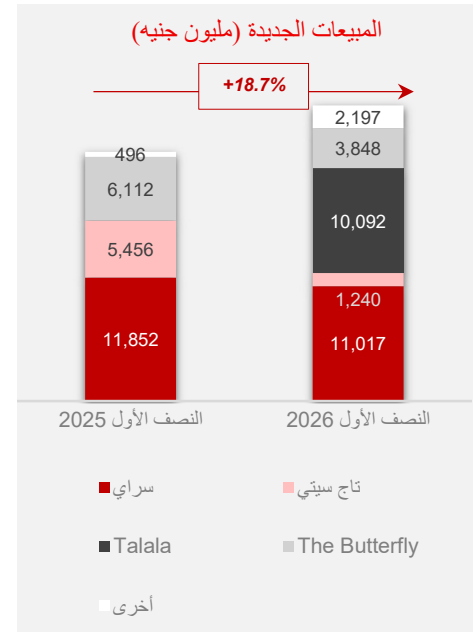
وعلى صعيد عدد الوحدات المباعة، باعت مدينة مصر 2,971 وحدة خلال النصف الأول من عام 2026، وهو نمو سنوي بمعدل 70.9% مقابل 1,738 وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق، منها 1,476 وحدة خلال الربع الثاني منفرداً، بنمو سنوي بلغ 89.0%. وتوزعت المبيعات خلال الأشهر الستة الأولى بواقع 98 وحدة في تاج سيتي، و895 وحدة في سراي، و311 وحدة في The Butterfly، و785 وحدة في Talala، و882 وحدة في مشروعات أخرى.

المتحصلات النقدية من العملاء

ارتفع صافي المتحصلات النقدية بمعدل سنوي 38.0% ليسجل 9.9 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 7.1 مليار جنيه في نفس الفترة من العام السابق، مما يبرهن على جودة محفظة مستحقات الشركة وكفاءة إجراءات التحصيل الاستباقية، وهو ما أدى إلى تحسن نسبة عدم التحصيل لتصل إلى 1.0% خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 1.8% خلال النصف الأول من العام الماضي، بما يؤكد استمرار جودة التحصيل.

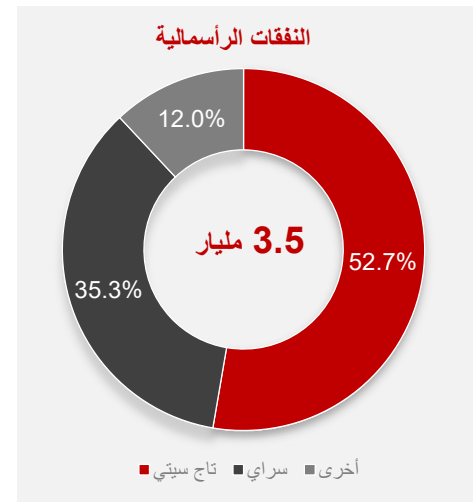
تسليم الوحدات

نجحت الشركة في تسليم 1,200 وحدة في مختلف مشروعاتها خلال النصف الأول من عام 2026، بزيادة سنوية 130.3% مقابل 521 وحدة خلال النصف الأول من عام 2025، منها 369 وحدة خلال الربع الثاني منفرداً، بنمو سنوي بلغ 39.8%، مدفوعة بالجهود التي تبذلها الشركة لاستكمال الأعمال الإنشائية بوتيرة متسارعة في مشروعات الشركة الرائدة. وارتفعت الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بنسبة سنوية 187.8% لتصل إلى 2.5 مليار جنيه. كما حققت الشركة مجمل ربح من تسليم الوحدات بلغ 679.2 مليون جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 105.9 مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، بزيادة سنوية بلغت 541.1% مدفوعاً بارتفاع وتيرة تسليم وحدات ذات هامش ربحية مرتفعة في محفظة الشركة.



النفقات الرأسمالية

أنفقت مدينة مصر مبلغ 3.5 مليار جنيه كنفقات رأسمالية لأعمال الإنشاءات والبنية التحتية خلال النصف الأول من عام 2026، وُجهت بشكل رئيسي إلى تاج سيتي بقيمة 1.9 مليار جنيه (52.7%) وسراي بقيمة 1.2 مليار جنيه (35.3%)، مع تخصيص الجزء المتبقي لمشروع The Butterfly و Talala ومشروعات أخرى. كما بلغت الاستثمارات الجديدة في العقارات والمنشآت والمعدات نحو 154.6 مليون جنيه خلال الفترة. وارتفع إجمالي النفقات الرأسمالية والعقارات والمنشآت والمعدات بنسبة سنوية 23.3% ليبلغ 3.5 مليار جنيه، مقابل 2.9 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2025.

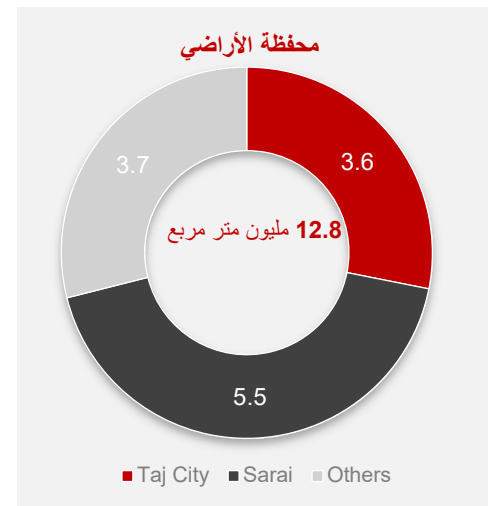


الإيرادات غير المحققة

بلغت الإيرادات غير المحققة 104.6 مليار جنيه بنهاية النصف الأول من عام 2026، وهو نمو بنسبة 10.1% مقارنة بنهاية شهر ديسمبر 2025، مما يعكس استمرار نشاط المبيعات الجديدة وقوة الرؤية المستقبلية لإيرادات الشركة. كما ارتفع إجمالي أرصدة أوراق القبض (والتي تتضمن الشيكات المؤجلة لمبيعات الوحدات التي لم يتم تسليمها) بنسبة 6.7% لتصل إلى 94.3 مليار جنيه، مما يدعم الرؤية القوية لإيرادات الشركة المستدامة وقدرتها العالية على تحويل هذه الأوراق إلى سيولة نقدية على المدى المتوسط.

محفظة الأراضي

تمتلك مدينة مصر محفظة أراضٍ بمساحة 12.8 مليون متر مربع كما في 30 يونيو 2026. وتتميز محفظة أراضي الشركة بمواقع استراتيجية في نطاق القاهرة الكبرى، وتتركز بشكل رئيسي داخل مشروعاتها الرائدة تاج سيتي وسراي، إلى جانب مشروعات في مدينة المستقبل و هليوبوليس الجديدة وأسيوط. وجاءت الحصص النسبية لمكونات المحفظة بنهاية عام 2025 كالآتي: 28.4% لتاج سيتي، و 43.0% لسراي، و 7.8% لـ The Butterfly في مدينة المستقبل، و 17.5% لـ Talala وأراضٍ أخرى في هليوبوليس الجديدة، و 3.4% لزهو في أسيوط.

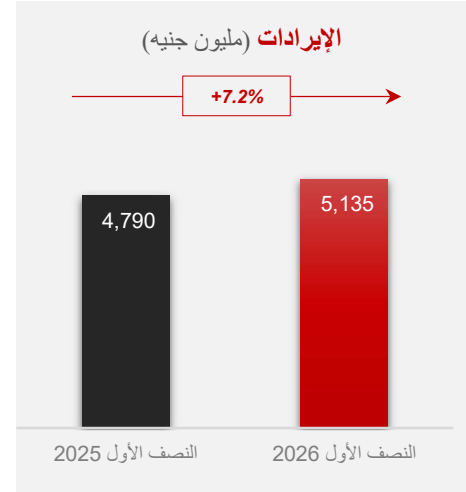


الأداء المالي قائمة الدخل

الإيرادات

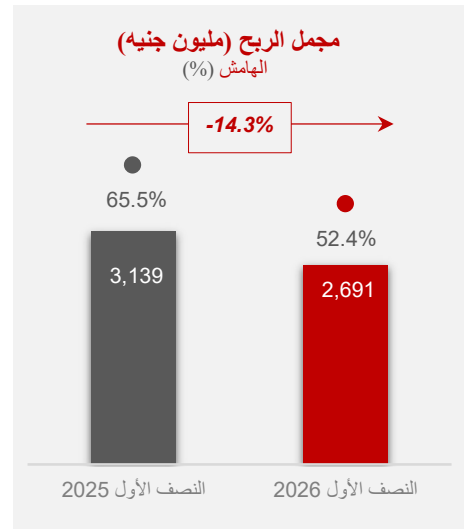
سجلت مدينة مصر زيادة سنوية في الإيرادات بنسبة 7.2% لتصل إلى 5.1 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 4.8 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2025، مدفوعة بارتفاع الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بمعدل 187.8% لتصل إلى 2.5 مليار جنيه. وبلغت إيرادات الربع الثاني منفردًا 2.4 مليار جنيه، وهو نمو سنوي بنسبة 7.0%.

وبلغت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الوحدات الجديدة 2.8 مليار جنيه، وهو تراجع سنوي بمعدل 30.8% مقابل 4.0 مليار جنيه في النصف الأول من عام 2025. وارتفعت الإيرادات المحققة من تسليم الوحدات بقيمة 1.6 مليار جنيه، وهو نمو سنوي بمعدل 187.8%، مدفوعة بارتفاع عدد الوحدات المسلمة بنسبة 130.3%. كما ارتفعت الإيرادات التي حققتها الشركة من الفوائد والإيجارات بمعدل سنوي 227.3% لتبلغ 265.6 مليون جنيه، في حين بلغت قيمة الإيرادات غير المحققة من المشروعات الجارية 104.6 مليار جنيه بنهاية النصف الأول من عام 2026.



مجمّل الربح

تراجع مجمّل الربح بمعدل سنوي 14.3% إلى 2.7 مليار جنيه في النصف الأول من عام 2026، مقابل 3.1 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2025. ويرجع السبب الرئيسي في انخفاض القيمة المطلقة لمجمّل الربح إلى تراجع مجمّل الربح من مبيعات الوحدات الجديدة بنسبة 31.5% (ليصل إلى 2.1 مليار جنيه)، وهو ما تم تعويضه جزئيًا من خلال النمو الملحوظ في مجمّل الربح المحقق من تسليم الوحدات (الذي وصل إلى 679.2 مليون جنيه مقابل 105.9 مليون جنيه خلال النصف الأول من عام 2025). كما استقر هامش مجمّل الربح عند 52.4% خلال النصف الأول من عام 2026 (54.8% خلال الربع الثاني منفردًا)، مقابل 65.5% خلال النصف الأول من عام 2025، مما يعكس ارتفاع مساهمة تسليم الوحدات ومشروعات التطوير المشترك مستقبلًا في هيكل الإيرادات، والتي تتسم عادةً بهوامش ربحية مختلفة مقارنة بمبيعات الوحدات الجديدة في المشروعات المملوكة بالكامل.

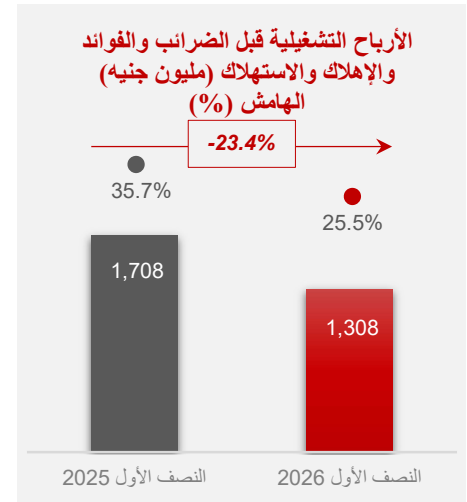


المصروفات البيعية والعمومية والإدارية

في النصف الأول من عام 2026، بلغت المصروفات البيعية والعمومية والإدارية 1.4 مليار جنيه، بارتفاع سنوي بنسبة 2.8% مقابل الفترة نفسها من العام السابق. وذلك في ظل الاستثمارات الجديدة في البنية التحتية التشغيلية للشركة، وتجميع قوائم الشركات التابعة، والتكاليف المرتبطة بخطة تملك أسهم الشركة للعاملين فيها.

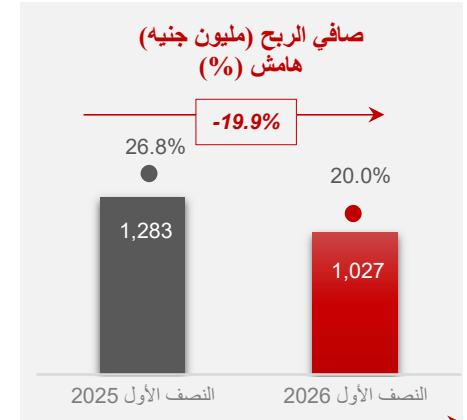
الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك

سجلت مدينة مصر أرباحاً تشغيلية قبل خصم الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بقيمة 1.3 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مع تسجيل هامش أرباح تشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك بنسبة 25.5%، مقابل 35.7% خلال النصف الأول من عام 2025. وارتفعت الإيرادات التمويلية بمعدل سنوي 35.5% لتصل إلى 452.7 مليون جنيه، مما ساهم في تعزيز مستويات الربحية الإجمالية للشركة. وبلغ صافي الربح قبل احتساب الضرائب 1.3 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026.



صافي الربح

سجلت الشركة صافي ربح بلغ 1.0 مليار جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، وهو تراجع بمعدل سنوي 19.9% مقابل 1.3 مليار جنيه في نفس الفترة من العام الماضي. واستقر هامش صافي الربح عند 20.0%، مقابل 26.8% خلال النصف الأول من عام 2025، مما يعكس زيادة مساهمة تسليم الوحدات ومشروعات التطوير المشترك في هيكل الإيرادات، والتي تتسم عادة بهوامش ربحية أقل. وبلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم 1,023.3 مليون جنيه خلال النصف الأول من عام 2026، مقابل 1,281.5 مليون جنيه خلال النصف الأول من عام 2025.



قائمة المركز المالي

صافي النقدية وما في حكمها

بلغت النقدية وما في حكمها قصيرة الأجل 7.1 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، وهو نمو بمعدل 27.0% مقابل نهاية عام 2025. وسجل صافي المتحصلات النقدية خلال النصف الأول من عام 2026 نحو 9.9 مليار جنيه، بارتفاع سنوي 38.0%، بينما ارتفعت السيولة النقدية في الصندوق ولدى البنوك لتصل إلى 2.8 مليار جنيه، في حين بلغت قيمة أذون الخزانة والأصول المالية قصيرة الأجل 4.4 مليار جنيه.

الدين

ارتفع إجمالي دين مدينة مصر بنسبة 17.2% ليصل إلى ما يقارب 7.0 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، مما يعكس تمويل برنامج موسع للإنشاءات والتسليم. واستقرت نسبة الدين إلى حقوق الملكية عند 54.5% لتبقى عند مستويات الإدارة المنضبطة. كما نجحت الشركة في تحقيق صافي سيولة نقدية بلغ 163.3 مليون جنيه كما في 30 يونيو 2026، مقابل صافي اقتراض بلغ 329.2 مليون جنيه بنهاية عام 2025، مدفوعة بالارتفاع الملحوظ في عوائد التحصيل النقدية. وانعكاسًا لهذه السيولة التشغيلية القوية، تحسن معدل صافي الدين إلى الأرباح التشغيلية قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك من 0.5 بنهاية عام 2025 إلى -0.4 كما في نهاية النصف الأول من عام 2026، مما يبرهن على قدرة الشركة المستمرة على إدارة مستويات المديونية بكفاءة والحفاظ على قوة مركزها المالي.

أوراق القبض

بلغت قيمة أوراق القبض في قائمة المركز المالي المجمعة 6.8 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، مقابل 6.5 مليار جنيه بنهاية عام 2025. ومن ناحية أخرى، وصل إجمالي أرصدة أوراق القبض، بما في ذلك الشيكات المؤجلة الخاصة بالوحدات المباعة التي لم يتم تسليمها، إلى 94.3 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، بزيادة قدرها 6.7% عن نهاية عام 2025، مما يعكس النشاط المستمر للمبيعات الجديدة وتحويلها إلى تدفقات نقدية على المدى المتوسط.

عقارات ومنشآت ومعدات

بلغت قيمة المنشآت والمعدات والأصول الثابتة تحت التنفيذ واستثمارات التطوير العقاري نحو 2.6 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، بارتفاع نسبته 10.5% مقارنة بنهاية عام 2025. ويعكس هذا النمو التقدم المستمر في أعمال الإنشاءات والاستثمار المتواصل في الأصول المرتبطة بالتطوير العقاري بمختلف مشروعات محفظة الشركة، بما في ذلك مقر الشركة الجديد والبدء في أعمال إنشاء ناديها الرياضي. وخلال النصف الأول من عام 2026، أنفقت الشركة 3.5 مليار جنيه كنفقات رأسمالية للأعمال الإنشائية ومشروعات البنية التحتية، والتي ركزت بشكل رئيسي على مشروع تاج سيتي وسراي. وبلغت قيمة الأعمال تحت التنفيذ 14.4 مليار جنيه كما في 30 يونيو 2026، بزيادة قدرها 14.5% مقابل 12.5 مليار جنيه بنهاية عام 2025، مما يوضح التطوير المستمر للأنشطة الإنشائية المستمرة عبر المحفظة التطويرية للشركة.

أبرز التطورات خلال عام 2026

يناير 2026: شركة مدينة مصر توقع مذكرتي تفاهم مع شركة أبو الوفا للمقاولات والاستثمار العقاري وشركة الشروق للمقاولات، بقيمة إجمالية بلغت 3.3 مليار جنيه، لتنفيذ أعمال إنشائية في مشروع Clubside داخل تاج سيتي ومشروع Elan بسراي، وتأتي هاتان الشراكتان لتؤكد التزام الشركة بتسريع ونيرة العمليات الإنشائية ضمن مشروعاتها الرائدة، والمضي قدماً في الوفاء بمواعيد تسليم الوحدات المتفق عليها مع العملاء.

يناير 2026: شركة مدينة مصر تعزز توسعها الرأسي بإطلاق محفظة من الشركات التابعة لدعم منصة متكاملة للتطوير العقاري؛ وتأتي هذه المبادرة تعبيراً عن الرؤية الاستراتيجية التي تتبناها الشركة لبناء منظومة عمل شاملة تغطي كافة مراحل سلسلة القيمة في القطاع العقاري.

مارس 2026: في خطوة غير مسبوقة، شركة مدينة مصر توزع أسهم خزينة على المساهمين لتعظيم العوائد الاستثمارية، كجزء من أكبر مشروع لتوزيع الأرباح في تاريخها عن أرباح عام 2025؛ وتعكس هذه الخطوة الموقف المالي القوي للشركة والتزامها المستمر بتقديم أقصى قيمة ممكنة لمساهميها.

مارس 2026: كأول مطور عقاري، شركة مدينة مصر تشارك مؤسسة بهية في اليوم العالمي للمرأة لدعم منشأتها الجديدة المخصصة للكشف المبكر وعلاج سرطان الثدي في القاهرة الجديدة؛ وتأتي هذه الشراكة لتعزيز التزام الشركة الأوسع بالمسؤولية المجتمعية ورفاهية المجتمع.

أبريل 2026: 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 2026: مدينة مصر توزع أرباحاً نقدية بقيمة 0.15 جنيه للسهم، بعد موافقة الجمعية العامة العادية، ويأتي هذا التوزيع عقب إصدار الأسهم المجانية في مارس، مؤكداً استمرار التزام الشركة بتعزيز العائد للمساهمين.

يونيو 2026: مجلس إدارة مدينة مصر يقرّ برنامجاً لشراء أسهم الخزينة بما يصل إلى 2% من إجمالي أسهم الشركة، حيث تعكس هذه المبادرة الثقة في الأداء المالي للشركة وأفاق نموها المستقبلي، والتزامها الراسخ بتعظيم القيمة لمساهميها.

يونيو 2026: سهم مدينة مصر يحقق عائداً إجماليًا للمساهمين بلغ نحو 82% خلال النصف الأول من عام 2026، حيث يعكس هذا الأداء قوة المركز المالي للشركة وفعالية استراتيجيتها الاستثمارية، مدفوعاً بارتفاع سعر السهم إلى جانب الأسهم المجانية والتوزيعات النقدية خلال الفترة.

--نهاية البيان--

قائمة الدخل

التغير	الربع الثاني 2026	الربع الثاني 2025	التغير	النصف الأول 2026	النصف الأول 2025	(ألف جنيه)
%7.0	2,383,546.7	2,227,007.6	%7.2	5,134,820.4	4,789,667.8	صافي الإيرادات
%41.7	(1,076,294.3)	(759,592.7)	%48.0	(2,443,900.8)	(1,651,032.3)	تكلفة الإيرادات
(%10.9)	1,307,252.4	1,467,414.9	(%14.3)	2,690,919.6	3,138,635.4	مجمّل الربح
						يخصم:
(%22.0)	(500,305.8)	(641,446.6)	(%18.1)	(925,203.5)	(1,129,951.1)	المصروفات البيعية والتسويقية
%154.9	(287,553.0)	(112,809.2)	%104.9	(475,413.0)	(231,997.1)	المصروفات العمومية والإدارية
%62.5	(27,126.6)	(16,693.2)	(%12.9)	(39,875.7)	(45,777.7)	مصروفات إدارة المجمعات السكنية ومصروفات تشغيلية أخرى
%21.2	(201,810.3)	(166,534.6)	%13.8	(370,356.7)	(325,405.6)	مصروفات الفوائد
%499.1	(36,178.5)	(6,039.0)	%156.9	(56,545.8)	(22,013.4)	خسائر ائتمانية متوقعة
%35.0	(50,455.4)	(37,375.6)	%11.2	(50,455.4)	(45,375.6)	المخصصات
-	-	-	-	-	(219.2)	خسائر اضمحلال الأصول المالية
						يضاف:
-	44,684.0	-	-	69,772.1	-	مخصصات انتفى الغرض منها
-	-	-	-	-	-	رد خسائر ائتمانية متوقعة
%52.7	240,751.3	157,695.9	%35.5	452,712.9	334,058.2	إيرادات تمويلية
(%51.0)	16,379.6	33,451.5	%83.4	115,787.3	63,129.4	إيرادات أخرى مرتبطة بالنشاط
(%25.4)	505,637.8	677,664.0	(%18.7)	1,411,341.9	1,735,083.4	الأرباح الناتجة من التشغيل
-	-	-	-	355.6	-	توزيعات الأرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة - الدخل الشامل الآخر
-	41.7	-	-	41.7	-	العائد على الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة
%5.9	(38,948.7)	(36,794.0)	%32.6	(66,642.4)	(50,266.2)	المصروفات الأخرى
(%27.2)	466,730.8	640,869.9	(%20.2)	1,345,096.7	1,684,817.1	صافي الأرباح قبل الضرائب
(%22.4)	(108,867.4)	(140,253.5)	(%32.3)	(249,698.3)	(368,992.4)	ضريبة الدخل
%6.5	(12,986.1)	(12,193.7)	%109.5	(68,011.6)	(32,465.8)	الضريبة المؤجلة
(%29.4)	344,877.4	488,422.8	(%19.9)	1,027,386.8	1,283,358.9	صافي أرباح الفترة
						يخصم:
(%190.7)	(693.1)	(764.5)	%123.8	(4,122.6)	(1,842.4)	حقوق الأقلية
(%29.1)	345,570.5	487,658.2	(%20.2)	1,023,264.2	1,281,516.5	حقوق ملكية الشركة الأم

قائمة المركز المالي

(ألف جنيه)	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026	التغير
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (صافي)	205,910.7	227,925.0	%10.7
أصول حق انتفاع بالصفاء	130,733.1	117,165.9	(%10.4)
أصول ثابتة تحت التنفيذ	435,075.2	660,877.5	%51.9
المسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة	87,330.2	157,866.9	%80.8
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة	1,636.9	1,636.9	%0.0
أصول مالية بالقيمة العادلة – الدخل الشامل الآخر	8,681.3	13,681.3	%57.6
استثمارات عقارية	1,722,591.7	1,722,591.7	%0.0
أوراق قبض طويلة الأجل (صافي)	2,628,049.7	2,799,542.7	%6.5
المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى - طويل الأجل	153,435.7	159,486.6	%3.9
إجمالي الأصول غير المتداولة	5,373,444.4	5,860,774.5	%9.1
الأصول المتداولة			
مخزون مواد	68,655.0	69,301.3	%0.9
أعمال تحت التنفيذ	12,531,241.7	14,353,508.4	%14.5
أصول متاحة للبيع	-	-	-
وحدات عقارية تامة	302,922.5	76,076.9	(%74.9)
استثمارات تطوير عقاري	254,982.6	411,942.8	%61.6
أوراق قبض قصيرة الأجل (صافي)	3,361,860.4	3,572,963.4	%6.3
العلاء المدنيون	492,783.8	476,735.3	(%3.3)
الموردون - أرصدة مدينة	6,420,918.3	7,213,316.2	%12.3
المدنيون والأرصدة المدينة الأخرى	8,625,791.0	10,247,889.5	%18.8
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	4,075.6	4,455.2	%9.3
أصول مالية بالتكلفة المستهلكة – أذون خزانة	2,960,727.2	4,361,130.0	%47.3
أصول عقود	149,769.2	150,851.5	%0.7
مبالغ مستحقة من إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	97,057.1	-	-
النقدية وما في حكمها	2,655,726.4	2,770,648.7	%4.3
إجمالي الأصول المتداولة	37,926,510.7	43,708,819.1	%15.2
إجمالي الأصول	43,299,955.2	49,569,593.7	%14.5
الالتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	2,135,000.0	2,135,000.0	%0.0
أسهم خزينة	(386,757.6)	(3,617.7)	(%99.1)
الاحتياطي القانوني	620,672.4	788,881.3	%27.1
الأرباح المرحلة	5,722,951.9	7,998,245.8	%39.8
صافي أرباح الفترة	3,611,782.1	1,023,264.2	(%71.7)

علاوة إصدار أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين	113,050.0	221,115.2	%95.6
التغير في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	6,573.0	6,573.0	%0.0
فائض تقييم الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بالصافي	627,246.2	627,246.2	%0.0
حقوق الملكية للشركة الأم	12,450,518.1	12,796,708.1	%2.8
حقوق الأقلية	170,049.4	169,442.6	(%0.4)
إجمالي حقوق الملكية	12,620,567.5	12,966,150.7	%2.7
الالتزامات غير المتداولة			
أوراق دفع طويلة الأجل (صافي)	-	-	-
قروض طويلة الأجل	3,023,750.1	2,953,596.3	(%2.3)
الالتزامات طويلة الأجل	98,802.1	81,530.0	(%17.5)
التزامات ضريبة مؤجلة	62,919.6	93,491.3	%48.6
إجمالي الالتزامات غير المتداولة	3,185,471.7	3,128,617.6	(%1.8)
الالتزامات المتداولة			
مقدمات من العملاء عن وحدات غير مسلمة	18,228,159.8	23,932,114.1	%31.3
دفعات مقدمة - العملاء	9,698.4	8,136.6	(%16.1)
مخصصات	311,897.7	287,067.8	(%8.0)
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	-	-	-
مبالغ مستحقة للموردين	1,469,632.5	1,852,083.3	%26.0
التزامات استكمال مرافق	847,797.3	493,475.1	(%41.8)
دائنو توزيعات	69,698.9	112,078.9	%60.8
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	2,024,988.1	1,984,452.7	(%2.0)
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المجمعات السكنية	-	31,967.7	-
أقساط جارية من قروض لأجل	269,366.8	249,082.1	(%7.5)
قروض قصيرة الأجل	2,396,583.2	3,370,341.6	%40.6
بنوك دائنة - تسهيلات ائتمانية	260,034.8	399,896.7	%53.8
التزامات عقود التأجير قصيرة الأجل	32,398.8	36,485.1	%12.6
الالتزامات قصيرة الأجل - تطوير الأراضي	372,256.0	372,256.0	%0.0
التزامات العقود	6,238.5	7,538.1	%20.8
مصلحة الضرائب	1,195,165.2	337,849.6	(%71.7)
إجمالي الالتزامات المتداولة	27,493,916.0	33,474,825.4	%21.8
إجمالي الالتزامات	30,679,387.7	36,603,443.0	%19.3
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	43,299,955.2	49,569,593.7	%14.5

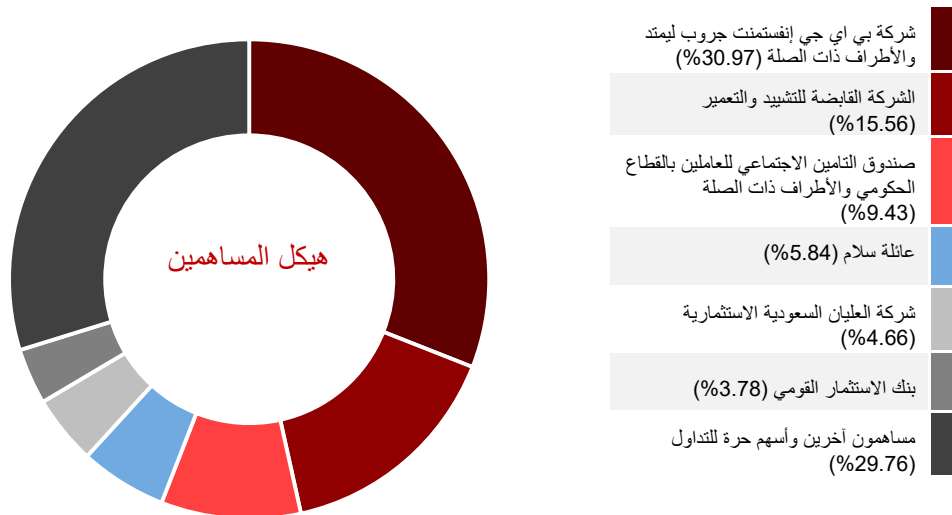
عن مدينة مصر

تأسست مدينة مصر، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر عام 1959. يقع مقرها الرئيسي في القاهرة وتم إدراجها في البورصة المصرية عام 1996. وتعمل مدينة مصر في إطار هيكل مؤسسي قائم على مبادئ الحوكمة، حيث تلتزم بتقديم قيمة استثنائية لجميع الأطراف المعنية. بعد تغيير علامتها التجارية من مدينة نصر إلى مدينة مصر في عام 2023، أصبحت الشركة واحدة من أكثر العلامات التجارية العقارية ابتكارًا في مصر، مستفيدة من سجلها الحافل والناجح في تقديم مشاريع مبتكرة ومتعددة الاستخدامات بهدف تحقيق النمو في مصر من خلال تطوير مجتمعات مستدامة.

أصبحت مدينة مصر أحد أبرز شركات التطوير والتخطيط العمراني في مصر بعد تطوير منطقة مدينة نصر، أكبر منطقة في القاهرة الكبرى والتي يبلغ عدد سكانها أكثر من ثلاثة ملايين نسمة. ومنذ ذلك الحين، قامت الشركة بتنفيذ مشاريع واسعة النطاق لتحويل مساحات كبيرة من الأراضي إلى مجتمعات عصرية ومتكاملة. واليوم، تحظى شركة مدينة مصر بمحفظة أراضي تقدر بـ 12.8 مليون متر مربع وتمتلك مشروعين رئيسيين، وهما "تاج سيتي" و"سراي" في شرق القاهرة. يعد تاج سيتي مشروع متعدد الاستخدامات مساحته 3.6 مليون متر مربع والذي يتميز بكونه وجهة رائدة. أما مشروع سراي والذي تبلغ مساحته 5.5 مليون متر مربع، فهو مشروع متعدد الاستخدامات يتمتع بموقع استراتيجي أمام العاصمة الإدارية الجديدة. وفي عام 2023، أطلقت مدينة مصر مشروع "ز هو"، وهو أولى مشروعاتها التوسعية خارج محافظة القاهرة. يعد ز هو مشروع متعدد الاستخدامات بمساحة تبلغ 104 فدان، ويتمتع بموقع استراتيجي غرب محافظة أسبوط بجوار مطار أسبوط، وعلى بعد 15 دقيقة من وسط المدينة، ويقدم المشروع احتياجات الحياة العصرية من المنتج العقاري في صعيد مصر.

ومن أهم الشركات الاستراتيجية التي تم توقيعها تطوير مشروع Talala في مدينة هليوبوليس الجديدة، هو مشروع تطوير عقاري رائد ومتعدد الاستخدامات يمتد على مساحة 2.1 مليون متر مربع في مدينة هليوبوليس الجديدة. ويأتي ذلك بالتوازي مع الاستعدادات الجارية لإطلاق مشروع آخر في هليوبوليس الجديدة، في خطوة استراتيجية طموحة من شأنها توسيع نطاق تواجد الشركة وتعزيز مكانتها في منطقة شرق القاهرة.

هيكل المساهمين وبيانات الاتصال



للاستعلام والتواصل مع إدارة علاقات المستثمرين

أحمد خليل

تليفون: +2 0100 777 0999

akhalil@madinetmasr.com

إدارة علاقات المستثمرين

investor.relations@madinetmasr.com

شركة مدينة مصر

4 شارع يوسف عباس مدينة نصر، القاهرة

www.madinetmasr.com

التوقعات والإفادات المستقبلية

المعلومات والبيانات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي لا تشكل عرضاً عاماً بموجب أي تشريع معمول به، ولا تشكل عرضاً 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 تتطوي 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 جوهرياً عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو ضمناً بهذه البيانات الاستشرافية. تعتمد البيانات التطلعية على افتراضات عديدة فيما يتعلق باستراتيجيات الشركة الحالية والمستقبلية ومناخ الأعمال والبيئة التي تعمل بها الشركة في المستقبل.

ولا ينبغي اعتبار أي من التقديرات المستقبلية أو التوقعات المتضمنة في هذا العرض التقديمي بمثابة مؤشرات أو وعود، ولا ينبغي اعتبار أي منها إشارة ضمنية، أو تأكيد، أو ضمان بدقة أو اكتمال الافتراضات التي تستند إليها هذه التوقعات أو التقديرات. هذه البيانات التطلعية تُعنى فقط في تاريخ إصدارها، وهي تخضع أيضاً لمتطلبات الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها. وتنبأ الشركة صراحةً من أي التزام أو تعهد بنشر أي تحديثات أو مراجعات على أي بيانات تطلعية متضمنة في العرض التقديمي لتعكس النتائج الفعلية أو أي تغيير في الافتراضات أو التغييرات في العوامل التي تؤثر على هذه العبارات.

المعلومات والآراء الواردة في هذا العرض التقديمي يعتد بها فقط في تاريخ العرض التقديمي، وتستند تلك المعلومات والآراء إلى بيانات عامة تم جمعها في هذا التاريخ، ولكنها قد تخضع للتغيير دون إشعار مسبق. وتعتمد الشركة على المعلومات التي تم الحصول عليها من مصادر يعتقد أنها موثوقة، ولكنها لا تضمن دقتها أو اكتمالها. مع مراعاة الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها، لا تنوي الشركة أو أي من وكلائها أو موظفيها أو مستشاريها، أو عليها أي واجب أو التزام نحو تزويد المستلم بأي معلومات إضافية، سواء على سبيل التعديل أو التحديث أو المراجعة لهذا العرض التقديمي أو أي معلومات واردة فيه.

تم اقتباس بعض المعلومات المالية الواردة في هذا العرض التقديمي من تقرير الإدارة والقوائم المالية غير المدققة. قد يكون هناك اختلافات بين آليات إعداد تقارير الإدارة عن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية و / أو مبادئ المحاسبة المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة، ولذلك ينبغي عليك الرجوع إلى 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. ووفقاً لذلك، قد لا تكون الأرقام العددية الموضحة في خانات المجموع في بعض جداول مطابقاً للتجميع الحسابي للأرقام التي سبقتها.

**Egyptian Stock Exchange –
Disclosure Department**

6M-2026 Earnings Release

We are pleased to present
Earnings Release for H1-2026

البورصة المصرية - قطاع الإفصاح

مرفق الي حضراتكم بيان نتائج الاعمال
المفصل عن النصف الاول من عام 2026

Sincere regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

احمد فاروق خليل
علاقات المستثمرين



Madinet Masr Reports Results for H1 2026

Growing revenues, accelerating sales, and doubling deliveries.

Cairo, 6 August 2026 – Madinet Masr, one of Egypt's leading urban community developers, announced its consolidated financial results for the six months period ending June 30th, 2026 (H1 2026). Against a normalizing market backdrop, the Company delivered a broad-based expansion in sales and deliveries while sustaining solid profitability, with a gross profit margin of 52.4% and a net profit margin of 20.0%. Madinet Masr recorded revenues of EGP 5.1 billion and net profit of EGP 1.0 billion, while new sales reached EGP 28.4 billion during the period. The unrecognized revenue backlog reached EGP 104.6 billion, underscoring the strength of the Company's operational and financial fundamentals.

EGP 28.4 bn New Sales ▲ 18.7% YoY	2,971 Units Sold ▲ 70.9% YoY	1,200 Units Delivered ▲ 130.3% YoY	EGP 104.6 bn Backlog ▲ 10.1%
EGP 5,135 mn Revenue ▲ 7.2% YoY	EGP 2,691 mn Gross Profit ▼ 14.3% YoY	EGP 1,308 mn EBITDA ▼ 23.4% YoY	EGP 1,027 mn Net Profit ▼ 19.9% YoY

Key Highlights

- In H1 2026, Madinet Masr generated **new sales of EGP 28.4 billion**, compared to EGP 23.9 billion in H1 2025, an 18.7% increase led by Sarai, and the recently launched co-development projects, **Talala and The Butterfly**.
- The Company **delivered 1,200 units** in H1 2026, a 130.3% increase compared to H1 2025, reflecting the continued acceleration of construction and delivery activity across the Company's flagship projects. **Revenue from unit deliveries rose 187.8% year-on-year**, contributing to resilient top-line performance.
- Madinet Masr generated **EGP 5.1 billion in total revenue in H1 2026**, a 7.2% increase compared to EGP 4.8 billion in H1 2025. The growth was driven by the increase in revenue from unit deliveries and resilient revenues from new sales of Madinet Masr and its subsidiaries.
- EBITDA** for the first six months of the year amounted to EGP 1.3 billion, representing an EBITDA margin of 25.5%. Net profit reached EGP 1.0 billion in H1 2026, compared to EGP 1.3 billion in H1 2025, reflecting a 19.9% year-on-year decline. The net profit margin stood at 20.0% in H1 2026, compared to 26.8% in H1 2025. The margin decline was primarily attributable to the delivery of units in older projects that carry relatively lower margins. In addition, profit contribution from co-development projects is deferred and recognized upon unit delivery.
- Net cash collections** grew 38.0% year-on-year to EGP 9.9 billion in H1 2026, reflecting the strength of the Company's receivables portfolio and continued improvement in collection quality, with the uncollected rate improving from 1.8% to 1.0% year-on-year.

- Madinet Masr's unrecognized revenue backlog reached EGP 104.6 billion by the end of June 2026, a 10.1% increase compared to the end of December 2025, reflecting sustained new sales activity and demand for the company's projects.
- The stock delivered **record performance on the EGX** during the first half of the year, rising 73% from EGP 4.23 on 31 December 2025 to close at EGP 7.30 on 30 June 2026 and reaching an all-time high of EGP 7.69 in June.
- In March, Madinet Masr **distributed stock dividends** equivalent to approximately EGP 0.226 per share at a ratio of 4.17% per share, followed by a cash dividend of EGP 0.15 per share in May 2026. Together they denote a combined distribution of approximately EGP 0.376 per share, representing a dividend yield of approximately 9% based on the closing share price as of 31 December 2025, and bringing the **total shareholder return to 82% during the six-months period**.
- Madinet Masr **awarded construction contracts worth EGP 5.7 billion**, reflecting the Company's sustained investment in construction capacity across its portfolio and its continued focus on accelerating delivery to clients, supported by its ongoing partnerships with leading contractors.
- Madinet Masr continued to expand its non-residential offering through **D2N (Day 2 Night)**, a commercial district within Sarai, spanning **106,321 sqm**, comprising four phases with an **estimated total inventory value of EGP 40 billion**. Two of the four phases have been launched to date, with the district including retail stores, F&B outlets, clinics, and office spaces designed for both corporate headquarters and small businesses, supporting the Company's strategy to diversify its product mix and monetize its land bank across a wider range of asset classes.
- The Company also **launched KLOK**, a commercial strip with 15,000 sqm gross land, and a total inventory value of EGP 2.7 billion, and 95% of the administrative units already sold. KLOK comprises of four buildings with administrative units, in addition to approximately 5,000 sqm of commercial space designated for lease. The project further extends the Company's non-residential portfolio and its ambition to build recurring, income-generating revenue streams alongside its core residential business.
- Madinet Masr's **net cash and short-term investments** reached **EGP 7.1 billion** as of 30 June 2026, a 27.0% increase compared to year-end 2025, moving the Company from a net debt position of EGP 329.2 million to a **net cash position of EGP 163.3 million**, supported by strong cash collections during the period.

Management Comment

The first half of 2026 demonstrated the strength and increasing breadth of Madinet Masr's platform. Against a normalizing market backdrop, we sustained growth in sales and revenue, accelerated deliveries, strengthened collections, and continued to diversify our portfolio while maintaining disciplined execution.

New sales increased 18.7% year-on-year to EGP 28.4 billion, supported by 2,971 units sold, while revenue rose 7.2% to EGP 5.1 billion and net profit reached EGP 1.0 billion. Talala and The Butterfly collectively contributed 49.1% of new sales, highlighting the commercial traction of our co-development model and expanding our presence in New Heliopolis and Mostakbal City.

This period was earmarked with execution and deliveries, where we delivered 1,200 units, more than double the prior-year period, while revenue from unit deliveries increased 187.8%. Construction and infrastructure CAPEX totalled EGP 3.5 billion, deployed primarily across Taj City and Sarai. Net cash collections rose 38.0% to EGP 9.9 billion, with the uncollected rate improving to 1.0% reflecting the strength of the Company's receivables portfolio and continued improvement in collection quality.

We continued to broaden the Madinet Masr platform through our subsidiaries and non-residential offering. In April, we launched 2 out of 4 phases in D2N (Day 2 Night), an integrated commercial district within Sarai spanning 106,321 sqm and carrying an estimated total inventory value of EGP 40 billion. The evolving revenue mix moderated profitability, with gross profit margin at 52.4% and net profit margin at 20.0%, primarily reflecting a higher contribution from unit deliveries and the deferral of co-development profit recognition until delivery.

Our financial position strengthened, with cash and short-term investments increasing 27.0% to EGP 7.1 billion and the Company moving from net debt at year-end 2025 to a net cash position of EGP 163.3 million. The unrecognized revenue backlog reached EGP 104.6 billion, providing strong revenue visibility.

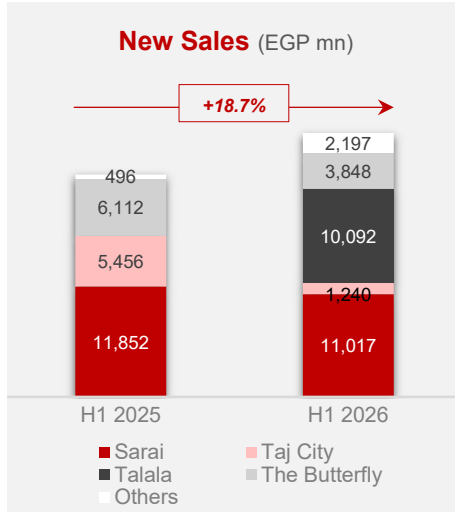
During the first half of the year, our shareholders saw remarkable returns reflected in a historic rise in our share price on the EGX and boosted by a bonus share distribution and cash dividends. This equates to an exceptional 82% return for our shareholders compared to the end of 2025. The Board additionally approved a Treasury Share Purchase Program to purchase up to 2% of the Company's issued shares, reflecting our confidence in the Company's outlook and our ability to further generate higher returns for shareholders.

Looking ahead, we remain focused on accelerating deliveries, scaling our subsidiaries, monetizing our 12.8 million sqm land bank across a broader product mix, and maintaining the capital discipline required to deliver sustainable growth and long-term shareholder value.

Abdallah Sallam

Chief Executive Officer

Operational Performance



New Sales

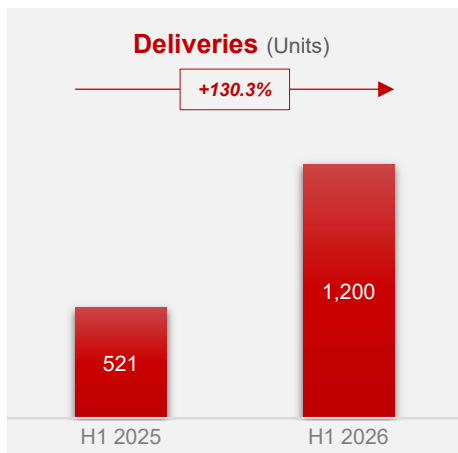
Madinet Masr recorded new sales of EGP 28.4 billion in H1 2026, compared to EGP 23.9 billion in H1 2025, an 18.7% increase year-on-year, with second-quarter sales of EGP 16.7 billion, up 47.4% year-on-year, driving the acceleration.

The sales breakdown by project includes Sarai at EGP 11.0 billion (38.8%), Talala in New Heliopolis at EGP 10.1 billion (35.5%), The Butterfly at EGP 3.8 billion (13.6%), Taj City at EGP 1.2 billion (4.4%), and contributions from subsidiaries and other projects totaling EGP 2.2 billion.

In terms of number of units sold, Madinet Masr sold 2,971 units in H1 2026, up 70.9% year-on-year from 1,738 units in H1 2025, with 1,476 units in Q2 2026 alone, up 89.0%. The first six months saw the selling of 98 units at Taj City, 895 units at Sarai, 311 units at The Butterfly, 785 units at Talala, and 882 units in other projects.

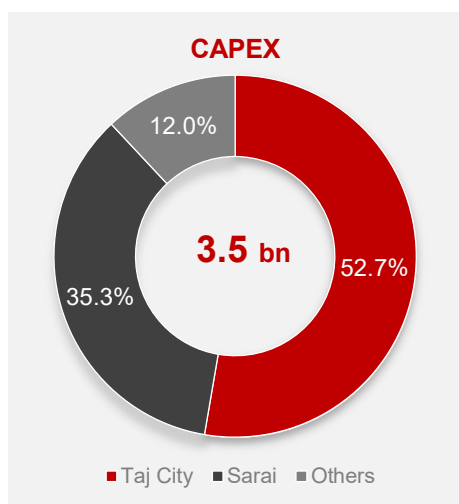
Cash Collections

Madinet Masr made net cash collections of EGP 9.9 billion in H1 2026, a 38.0% increase year-on-year from EGP 7.1 billion in H1 2025, reflecting the strength of the Company's receivables portfolio and its proactive collection procedures. The uncollection rate improved to 1.0% in H1 2026, compared to 1.8% in H1 2025, demonstrating sustained collection quality.



Deliveries

During H1 2026, Madinet Masr delivered 1,200 units across its developments, a 130.3% increase compared to 521 units in H1 2025, including 369 units in Q2 2026, up 39.8% year-on-year, reflecting the continued acceleration of construction completion and delivery activity across the Company's flagship projects. Revenue from unit deliveries increased 187.8% year-on-year to EGP 2.5 billion, reflecting the higher delivery volumes. Gross profit from unit deliveries reached EGP 679.2 million in H1 2026, up from EGP 105.9 million a year earlier, an increase of 541.1% year-on-year, driven by the increase in delivery volume and high-margin units across the portfolio.



CAPEX

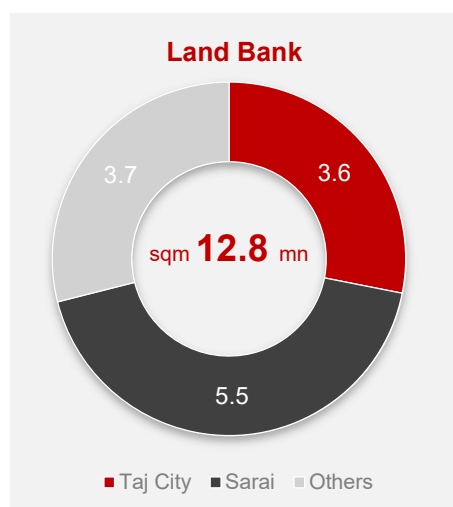
Madinet Masr spent EGP 3.5 billion to construction and infrastructure CAPEX in H1 2026, deployed primarily across Taj City (EGP 1.9 billion, 52.7%) and Sarai (EGP 1.2 billion, 35.3%), with the remainder directed toward Talala, The Butterfly, and other projects.

PP&E additions amounted to EGP 154.6 million during the period. Total CAPEX and PP&E rose 23.3% year-on-year to EGP 3.5 billion, compared to EGP 2.9 billion in H1 2025.

Backlog

As at end-H1 2026, the unrecognized revenue backlog reached EGP 104.6 billion, a 10.1% increase compared to end of December 2025, reflecting sustained new sales activity and the Company's strong revenue visibility.

Total accounts and notes receivable including off-balance-sheet PDCs increased 6.7% to EGP 94.3 billion, underpinning the Company's strong revenue visibility and sustained medium-term cash conversion.



Land Bank

As of 30 June 2026, Madinet Masr holds a land bank measuring 12.8 million sqm. The Company's land portfolio remains strategically located across Greater Cairo, primarily within its flagship developments, Taj City and Sarai, alongside projects in Mostakbal City, New Heliopolis City, and Assiut. As of end-2025, the portfolio comprised 28.4% Taj City, 43.0% Sarai, 7.8% The Butterfly in Mostakbal City, 17.5% Talala and other land in New Heliopolis, and 3.4% Zahw Assiut.

Financial Performance

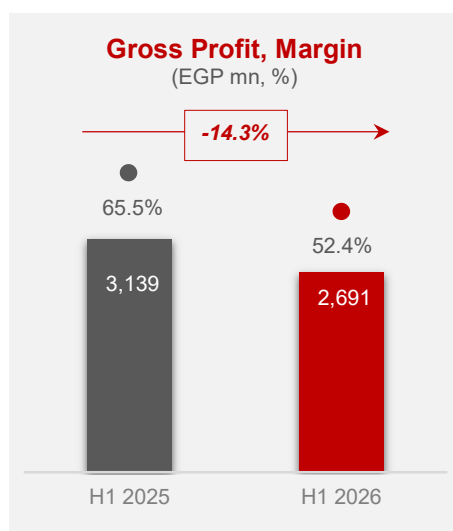
Income Statement



Revenues

Madinet Masr reported revenues of EGP 5.1 billion in H1 2026, a 7.2% increase from EGP 4.8 billion in H1 2025, driven by a 187.8% increase in revenues from unit deliveries to EGP 2.5 billion. Second-quarter revenues stood at EGP 2.4 billion, up 7.0% year-on-year.

Revenue from new unit sales amounted to EGP 2.8 billion, a 30.8% decrease year-on-year from EGP 4.0 billion in H1 2025. Revenue from unit deliveries grew by EGP 1.6 billion (187.8%) year-on-year, driven by the 130.3% increase in units delivered. Revenue from interest and rentals grew 227.3% year-on-year to EGP 265.6 million. As of end-H1 2026, the unrecognized revenue backlog stood at EGP 104.6 billion.



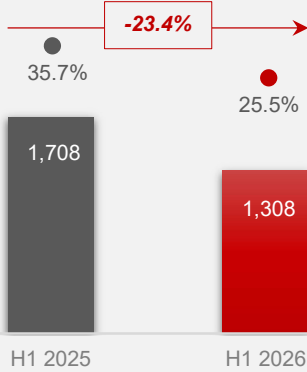
Gross Profit

Gross profit reached EGP 2.7 billion in H1 2026, a 14.3% decrease from EGP 3.1 billion in H1 2025. The decline in absolute gross profit was primarily driven by a 31.5% decrease in gross profit from new unit sales (to EGP 2.1 billion), partially offset by a substantial increase in gross profit from unit deliveries (to EGP 679.2 million from EGP 105.9 million in H1 2025). The gross profit margin stood at 52.4% in H1 2026 (54.8% in Q2 2026), compared to 65.5% in H1 2025, reflecting a shift in revenue mix towards higher contribution from unit deliveries and co-development projects moving forward, which carry different margin profiles compared to new sales in fully owned projects.

Sales, General & Administrative Expense

In H1 2026, SG&A expenses totaled EGP 1.4 billion, up 2.8% compared to H1 2025, reflecting investments in the Company's operational infrastructure, consolidation of subsidiaries, and ESOP- related costs.

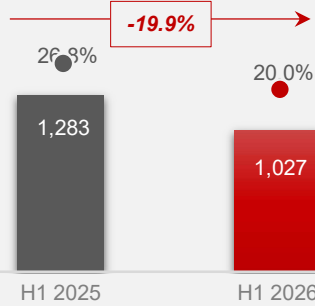
EBITDA, Margin (EGP mn, %)



EBITDA

Madinet Masr reported EBITDA of EGP 1.3 billion in H1 2026, with an EBITDA margin of 25.5%, compared to 35.7% in H1 2025. Finance income grew 35.5% year-on-year to EGP 452.7 million, further supporting the overall profitability of the Company. Net income before tax reached EGP 1.3 billion in H1 2026.

Net Profit, Margin (EGP mn, %)



Net Profit

Madinet Masr reported a net profit of EGP 1.0 billion in H1 2026, a 19.9% decrease year-on-year from EGP 1.3 billion in H1 2025. The net profit margin stood at 20.0%, compared to 26.8% in H1 2025, reflecting a higher contribution from unit deliveries and co-development projects in the revenue mix, which typically carry lower margins. Net profit attributable to shareholders of the parent company was EGP 1,023.3 million in H1 2026, compared to EGP 1,281.5 million in H1 2025.



Balance Sheet

Net Cash & Short-term Investments

As of 30 June 2026, Madinet Masr held net cash and short-term investments of EGP 7.1 billion, a 27.0% increase compared to year-end 2025. Net cash collections for H1 2026 reached EGP 9.9 billion, a 38.0% increase year-on-year. Cash on hand and banks increased to EGP 2.8 billion, while treasury bills and short-term financial assets amounted to EGP 4.4 billion.

Debt

As of 30 June 2026, Madinet Masr's total debt increased 17.2% to approximately EGP 7.0 billion, reflecting the funding of an expanded construction and delivery program. The debt-to-equity ratio remained at a manageable level of 54.5%.

The Company reached a net cash position of EGP 163.3 million as of 30 June 2026, compared to a net debt position of EGP 329.2 million at year-end 2025, driven by strong cash collections. Reflecting this strong operational liquidity, Madinet Masr's net debt-to-EBITDA ratio improved from 0.5 at year-end 2025 to -0.4 as of H1 2026, demonstrating the Company's continued capability to effectively manage leverage and maintain a robust balance sheet.

Notes Receivable

Madinet Masr's consolidated balance sheet **notes receivable stood at EGP 6.8 billion as of 30 June 2026, compared to EGP 6.5 billion at year-end 2025.** Total accounts and notes receivable, including off-balance-sheet PDCs for undelivered units, reached EGP 94.3 billion as of 30 June 2026, a 6.7% increase from year-end 2025, reflecting ongoing new sales activity and sustained medium-term cash conversion.

PP&E

PP&E, fixed assets under construction, and property investments reached EGP 2.6 billion as of 30 June 2026, a 10.5% increase compared to year-end 2025. The growth reflects continued construction progress and sustained investment in development-related assets across the Company's project portfolio, including the Company's new headquarters and the construction kickoff at its sports club. During H1 2026, the Company spent EGP 3.5 billion on construction and infrastructure CAPEX, focused primarily on Taj City and Sarai. Work in progress reached EGP 14.4 billion as of 30 June 2026, a 14.5% increase compared to EGP 12.5 billion at year-end 2025, reflecting ongoing construction activity across the Company's development portfolio.

Recent Corporate Developments

January 2026: Madinet Masr Signs MoUs with Aboelwafa for Contracting & Real Estate Investment and Al Shorouk Construction, Worth a Combined EGP 3.3 Billion, to Advance Construction Works at "Clubside" in Taj City and "Elan" in Sarai. The partnerships reinforce the Company's commitment to accelerating construction activity across its flagship developments and advancing its delivery commitments to clients.

January 2026: Madinet Masr Strengthens Its Vertical Expansion Through the Launch of a Portfolio of Subsidiaries to Support an Integrated Real Estate Development Platform. The initiative reflects the Company's strategic vision to build a comprehensive ecosystem spanning the full real estate value chain.

March 2026: In an Unprecedented Move, Madinet Masr Distributes Treasury Stocks to Shareholders to Maximize Investment Returns as Part of the Largest Profit Distribution in Its History for 2025 Earnings. The move reflects the Company's strong financial position and its ongoing commitment to delivering maximum value to shareholders.

March 2026: As the First Real Estate Developer, Madinet Masr Partners with Baheya Foundation on International Women's Day to Support Its New Early Detection and Breast Cancer Treatment Facility in New Cairo. The partnership reinforces the Company's broader commitment to social responsibility and community wellbeing.

April 2026: Madinet Masr Launches "Day 2 Night," Its First Fully Integrated Commercial Complex, Within Sarai Business District. The launch marks the Company's continued diversification into non-residential and mixed-use products as part of its strategy to monetize its land bank across a wider range of asset classes.

May 2026: Madinet Masr Distributes a Cash Dividend of EGP 0.15 per Share, Approved by the Ordinary General Assembly. The distribution follows the March bonus share issuance and underscores the Company's continued commitment to enhancing shareholder returns.

June 2026: Madinet Masr's Board of Directors Approves a Treasury Share Purchase Program of Up to 2% of the Company's Total Shares. The initiative reflects the Company's confidence in its financial performance and future growth prospects, and its longstanding commitment to maximizing shareholder value.

June 2026: Madinet Masr's Stock Delivers a Total Shareholder Return of Approximately 82% During the First Half of 2026. The performance reflects the strength of the Company's financial position and the effectiveness of its investment strategy, driven by share price appreciation alongside bonus Treasury Share Purchase Program and cash dividends distributed during the period.

-- Ends --

Income Statement

(EGP 000)	H1 2025	H1 2026	Change	Q2 2025	Q2 2026	Change
Net Revenues	4,789,667.8	5,134,820.4	7.2%	2,227,007.6	2,383,546.7	7.0%
Cost of Revenue	(1,651,032.3)	(2,443,900.8)	48.0%	(759,592.7)	(1,076,294.3)	41.7%
Gross Profit	3,138,635.4	2,690,919.6	-14.3%	1,467,414.9	1,307,252.4	-10.9%
Less:						
Selling & Marketing Expense	(1,129,951.1)	(925,203.5)	-18.1%	(641,446.6)	(500,305.8)	-22.0%
General & Administrative Expenses	(231,997.1)	(475,413.0)	104.9%	(112,809.2)	(287,553.0)	154.9%
Expenses of Managing Residential Compound & Other Operating Expenses	(45,777.7)	(39,875.7)	-12.9%	(16,693.2)	(27,126.6)	62.5%
Finance Cost	(325,405.6)	(370,356.7)	13.8%	(166,534.6)	(201,810.3)	21.2%
Expected credit loss (ECL)	(22,013.4)	(56,545.8)	156.9%	(6,039.0)	(36,178.5)	499.1%
Provisions Provided	(45,375.6)	(50,455.4)	11.2%	(37,375.6)	(50,455.4)	35.0%
Impairment in Financial Assets	(219.2)	-	-	-	-	-
Add:						
Provisions no-longer required	-	69,772.1	-	-	44,684.0	-
Reversal of Expected Credit Loss (Net)	-	-	-	-	-	-
Finance Income	334,058.2	452,712.9	35.5%	157,695.9	240,751.3	52.7%
Other Operating Income	63,129.4	115,787.3	83.4%	33,451.5	16,379.6	-51.0%
Operating Profit	1,735,083.4	1,411,341.9	-18.7%	677,664.0	505,637.8	-25.4%
Dividends from Financial Assets at Fair Value through OCI	-	355.6	-	-	-	-
Return on Financial Assets at Amortized Cost	-	41.7	-	-	41.7	-
Other Expenses	(50,266.2)	(66,642.4)	32.6%	(36,794.0)	(38,948.7)	5.9%
Net Profit Before Tax	1,684,817.1	1,345,096.7	-20.2%	640,869.9	466,730.8	-27.2%
Income Tax	(368,992.4)	(249,698.3)	-32.3%	(140,253.5)	(108,867.4)	-22.4%
Deferred Tax	(32,465.8)	(68,011.6)	109.5%	(12,193.7)	(12,986.1)	6.5%
Net Profit for the Period	1,283,358.9	1,027,386.8	-19.9%	488,422.8	344,877.4	-29.4%
Less:						
Non-controlling Interest	(1,842.4)	(4,122.6)	123.8%	(764.5)	693.1	-190.7%
Shareholders' equity of parent company	1,281,516.5	1,023,264.2	-20.2%	487,658.2	345,570.5	-29.1%

Balance Sheet

(EGP 000)	31-Dec-25	30-Jun-26	Change
Assets			
Noncurrent Assets			
Fixed Assets (Net)	205,910.7	227,925.0	10.7%
Right-of-Use of Leased Assets	130,733.1	117,165.9	-10.4%
Assets Under Construction	435,075.2	660,877.5	51.9%
Investments in Subsidiaries – Down Payment	87,330.2	157,866.9	80.8%
Financial Assets at Amortized Cost	1,636.9	1,636.9	0.0%
Financial Assets at Fair Value – Other Comprehensive Income	8,681.3	13,681.3	57.6%
Property Investments	1,722,591.7	1,722,591.7	0.0%
Long-Term Accounts Receivable (net)	2,628,049.7	2,799,542.7	6.5%
Debtors and Other Debit Balances – long term	153,435.7	159,486.6	3.9%
Total Noncurrent Assets	5,373,444.4	5,860,774.5	9.1%
Current Assets			
Inventory - Materials	68,655.0	69,301.3	0.9%
Work in Progress	12,531,241.7	14,353,508.4	14.5%
Assets Available for Sale	-	-	-
Finished Properties	302,922.5	76,076.9	-74.9%
Property Investments	254,982.6	411,942.8	61.6%
Short-Term Accounts Receivable (Net)	3,361,860.4	3,572,963.4	6.3%
Trade Receivables	492,783.8	476,735.3	-3.3%
Advance to Trade Payables	6,420,918.3	7,213,316.2	12.3%
Debtors and Other Debit Balances	8,625,791.0	10,247,889.5	18.8%
Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss	4,075.6	4,455.2	9.3%
Financial Assets at Amortized Cost - Treasury Bills	2,960,727.2	4,361,130.0	47.3%
Contracts Assets	149,769.2	150,851.5	0.7%
Due from Residential Complexes Management, Operations, and Maintenance	97,057.1	-	-
Cash on Hand and Banks	2,655,726.4	2,770,648.7	4.3%
Total Current Assets	37,926,510.7	43,708,819.1	15.2%
Total Assets	43,299,955.2	49,569,593.7	14.5%
Liabilities & Shareholders' Equity			
Shareholders' Equity			
Issued and Paid-In Capital	2,135,000.0	2,135,000.0	0.0%
Treasury share	(386,757.6)	(3,617.7)	-99.1%
Legal Reserve	620,672.4	788,881.3	27.1%
Retained Earnings	5,722,951.9	7,998,245.8	39.8%
Net Profit for the Period	3,611,782.1	1,023,264.2	-71.7%

Employees and executives Treasury Share Purchase Program option plan	113,050.0	221,115.2	95.6%
Change in fair value of financial assets through other comprehensive income	6,573.0	6,573.0	0.0%
Investment properties revaluation surplus at fair value (Net)	627,246.2	627,246.2	0.0%
Shareholders' Equity of parents	12,450,518.1	12,796,708.1	2.8%
Non-controlling interest	170,049.4	169,442.6	-0.4%
Total Shareholders' Equity	12,620,567.5	12,966,150.7	2.7%
Noncurrent Liabilities			
<i>Long-Term Notes Payable (Net)</i>	-	-	-
<i>Long-Term Loans</i>	3,023,750.1	2,953,596.3	-2.3%
<i>Long-Term Lease Liabilities</i>	98,802.1	81,530.0	-17.5%
<i>Deferred Tax Liability</i>	62,919.6	93,491.3	48.6%
Total Noncurrent Liabilities	3,185,471.7	3,128,617.6	-1.8%
Current Liabilities			
<i>Advances from Customers for Undelivered Units</i>	18,228,159.8	23,932,114.1	31.3%
<i>Advance Payment Customers</i>	9,698.4	8,136.6	-16.1%
<i>Provisions</i>	311,897.7	287,067.8	-8.0%
<i>Due to Related Parties</i>	-	-	-
<i>Trade Payables</i>	1,469,632.5	1,852,083.3	26.0%
<i>Infrastructure Completion Liabilities</i>	847,797.3	493,475.1	-41.8%
<i>Dividend Payable</i>	69,698.9	112,078.9	60.8%
<i>Creditors and Other Credit Balances</i>	2,024,988.1	1,984,452.7	-2.0%
<i>Due to Management, Operations, and Maintenance at Residential Developments</i>	-	31,967.7	-
<i>Current Portion of Long-Term Debt</i>	269,366.8	249,082.1	-7.5%
<i>Short-Term Loans</i>	2,396,583.2	3,370,341.6	40.6%
<i>Banks Overdrafts - Credit Facilities</i>	260,034.8	399,896.7	53.8%
<i>Short-Term Lease Liabilities</i>	32,398.8	36,485.1	12.6%
<i>Short-Term Liabilities - Land Development</i>	372,256.0	372,256.0	0.0%
<i>Contract Liabilities</i>	6,238.5	7,538.1	20.8%
<i>Tax Authority</i>	1,195,165.2	337,849.6	-71.7%
Total Current Liabilities	27,493,916.0	33,474,825.4	21.8%
Total Liabilities	30,679,387.7	36,603,443.0	19.3%
Total Liabilities and Shareholders' Equity	43,299,955.2	49,569,593.7	14.5%

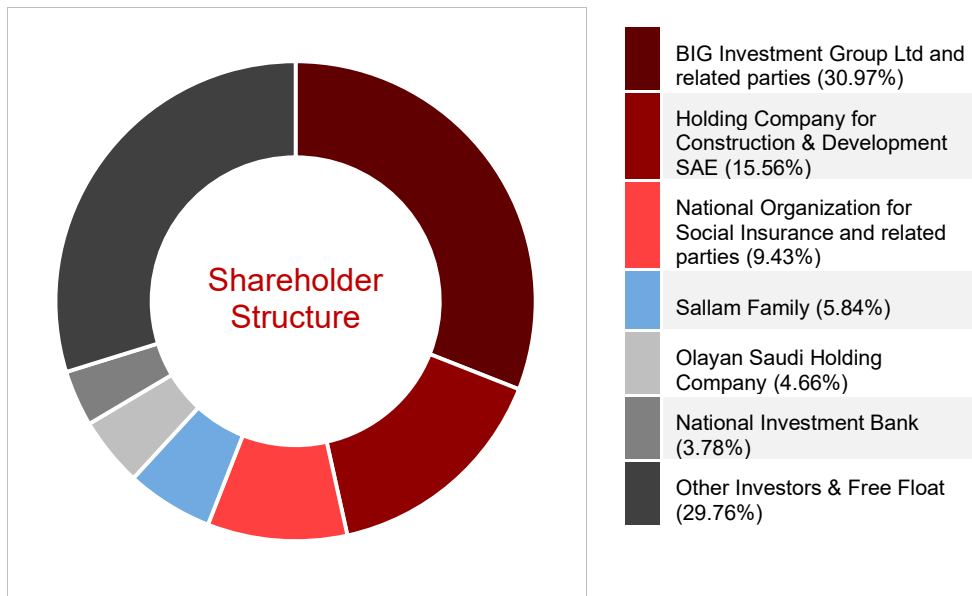
About Madinet Masr

Madinet Masr, one of Egypt's leading urban community developers, was established in 1959. Headquartered in Cairo and listed on the Egyptian Stock Exchange (EGX) in 1996, Madinet Masr operates under a robust corporate governance structure and is committed to delivering exceptional value to all its stakeholders. Rebranded from Madinet Nasr to Madinet Masr in 2023, the company has become one of the most innovative real estate companies in Egypt, capitalizing on a long and successful track record of delivering distinguished and multi-functional developments that drives growth in Egypt by developing sustainable communities. Madinet Masr has become a prominent community developer and urban planner in Egypt after developing Nasr City, the largest neighborhood in Greater Cairo with a population of over three million people. Since then, it has actively taken on large-scale projects to transform sizeable areas of land into contemporary, integrated communities.

Today, Madinet Masr owns a land portfolio of 12.8 million sqm, with two renowned mega developments, Taj City and Sarai in East Cairo. Taj City, a 3.6 million sqm mixed-use development positioned as a premier destination, and Sarai, a 5.5 million sqm mixed-use development strategically located in front of Egypt's New Administrative Capital. Madinet Masr launched Zahw in 2023, its first expansion project outside of Cairo Governorate. Zahw is a 104-acre mixed-use development strategically positioned west of Assiut Governorate beside Assiut's airport and 15 minutes away from its center. Zahw complements the contemporary real estate products in Upper Egypt.

Some of the key strategic milestones include the launch of Talala in New Heliopolis, a landmark 2.1 million sqm mixed-use development in New Heliopolis City, and ongoing preparations for other New Heliopolis projects, set to further expand the Company's footprint in East Cairo.

Shareholding Structure and Contact Information



Investor Relations Contact

Ahmed Khalil

Tel +2 0100 777 0999

akhalil@madinetmasr.com

Investor Relations Department

investor.relations@madinetmasr.com

Madinet Masr

4 Youssif Abbas Street, District 2

Nasr City, Cairo, Egypt

www.madinetmasr.com

Forward Looking Statements

The information, statements and opinions contained in this Presentation do not constitute a public offer under any applicable legislation or an offer to sell or solicitation of any offer to buy any securities or financial instruments or any advice or recommendation with respect to such securities or other financial instruments. Information in this Presentation relating to the price at which investments have been bought or sold in the past, or the yield on such investments, cannot be relied upon as a guide to the future performance of such investments.

This Presentation contains forward-looking statements. Such forward-looking statements contain known and unknown risks, uncertainties and other important factors, which may cause actual results, performance or achievements of Madinet Masr (the "Company") to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding the Company's present and future business strategies and the environment in which the Company will operate in the future.

None of the future projections, expectations, estimates or prospects in this Presentation should be taken as forecasts or promises nor should they be taken as implying any indication, assurance or guarantee that the assumptions on which such future projections, expectations, estimates or prospects are based are accurate or exhaustive or, in the case of the assumptions, entirely covered in the Presentation. These forward-looking statements speak only as of the date they are made and, subject to compliance with applicable law and regulation, the Company expressly disclaims any obligation or undertaking to disseminate any updates or revisions to any forward-looking statements contained in the Presentation to reflect actual results, changes in assumptions or changes in factors affecting those statements.

The information and opinions contained in this Presentation are provided as of the date of the Presentation, are based on general information gathered at such date and are subject to changes without notice. The Company relies on information obtained from sources believed to be reliable but does not guarantee its accuracy or completeness. Subject to compliance with applicable law and regulation, neither the Company, nor any of its respective agents, employees or advisers intends or has any duty or obligation to provide the recipient with access to any additional information, to amend, update or revise this Presentation or any information contained in the Presentation.

Certain financial information contained in this presentation has been extracted from the Company's unaudited management accounts and financial statements. The areas in which management accounts might differ from International Financial Reporting Standards and/or U.S. generally accepted accounting principles could be significant and you should consult your own professional advisors and/or conduct your own due diligence for complete and detailed understanding of such differences and any implications they might have on the relevant financial information contained in this presentation. Some numerical figures included in this Presentation have been subject to rounding adjustments. Accordingly, numerical figures shown as totals in certain tables might not be an arithmetic aggregation of the figures that preceded them.