



PALM HILLS

تقرير مجلس الادارة السنوي المرفق بالقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 2025 (معد وفقا لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

تلتزم الشركة في إعداد تقرير مجلس إدارتها المعد للعرض على الجمعية العامة بالبيانات الواردة بالملحق رقم ١ المرفق باللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بالإضافة الى ماورد بالنموذج التالي:

اسم الشركة	بالم هيلز للتعمير
------------	-------------------

البيانات الأساسية:

غرض الشركة	الاستثمار العقاري بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة واستصلاح واستزراع الأراضي الصحراوية على أن تكون الأراضي مخصصة لأغراض الاستصلاح والاستزراع وأن يستخدم طرق الري الحديثة في الاستزراع وليس الري بطريق الغمر مع مراعاة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧، قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨ على أن يمارس هذا النشاط في قطعة الأرض الصحراوية المستصلحة والمنزوعة والكاننة بعد حد الـ ٢ كيلومتر من خارج الزمام بناحية القطا - شرق طريق مصر إسكندرية الصحراوي الكيلو ٤٩ وعلى الشركة الحصول على كافة التراخيص اللازمة لمباشرة نشاطها.		
المدة المحددة للشركة	٢٥ سنة تبدأ من ١٠ يناير ٢٠٠٥ وتنتهي في ٩ يناير ٢٠٣٠	تاريخ القيد بالبورصة	الشركة مقيدة بالبورصة المصرية بتاريخ أبريل ٢٠٠٨
القانون الخاضع له الشركة	قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما	القيمة الاسمية للسهم	٢ جنيه مصري
آخر رأس مال مرخص به	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري	آخر رأس مال مصدر	5,719,828,346 جنيه مصري
آخر رأس مال مدفوع	5,719,828,346 جنيه مصري	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري	23859 بتاريخ ١٠ يناير ٢٠٠٥

علاقات المستثمرين:

إسم مسئول الاتصال	الأستاذة/ رضوى أبو النجا		
عنوان المركز الرئيسي	القرية الذكية، مدينة السادس من أكتوبر		
أرقام التليفونات	٣٥٣٥١٥٠٤ (٢٠٢) +	ارقام الفاكس	٣٥٣٥١٢٠٨ (٢٠٢) +
الموقع الإلكتروني	www.palmhillsdevelopments.com		
البريد الإلكتروني	investor.relations@phdint.com		

مراقب الحسابات:

اسم مراقبي الحسابات	١- خالد سعيد الرباط - مكتب مصطفى شوقي - fovismazars.		
تاريخ التعيين	عين المؤسسون السيد الدكتور/ أحمد مصطفى شوقي مراقبا أول لحسابات الشركة وذلك في ١٠ يناير ٢٠٠٥ وتم اعتماد تعيينه في الجمعية العمومية العادية الأولى المنعقدة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٥. وتم قبول اعتذار السيد الدكتور/ أحمد مصطفى شوقي وتعيين السيدة/ هدى مصطفى شوقي طبقاً لقرارات الجمعية العمومية المنعقدة في ١ أبريل ٢٠٢١، وطبقاً لقرار الجمعية العمومية للشركة المنعقدة في ٣ أبريل ٢٠٢٣ تم قبول اعتذار السيدة/ هدى مصطفى شوقي وتعيين السيد/ خالد سعيد الرباط		
رقم وتاريخ قيده بالهيئة	مصطفى شوقي forvis mazars (رقم القيد 258).		



PALM HILLS

هيكل المساهمين ونسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة:
حملة ٥% من أسهم الشركة فأكثر

الاسم	الصفة	عدد الاسهم	نسبتها
شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	مساهم رئيسي	1,110,439,931	38.827
يس إبراهيم لطفي منصور	مجموعة مرتبطة	370,341,000	12.95
محمود لطفي إسماعيل محمود لطفي منصور	مجموعة مرتبطة	17,780,057	0.62
رويال للتأمين	مجموعة مرتبطة	12,066,666	0.41
حسن محمد حسن درويش	مجموعة مرتبطة	1,626,298	0.06
حمد الامين اسماعيل محمود لطفي امين منصور	مجموعة مرتبطة	45,110	0.00
المجموع		1,512,299,062	52.879
البنك العربي الأفريقي الدولي	مساهم رئيسي	381,902,938	13.35
المجموع		381,902,938	١٣,٣٥
وائل طارق محمد محمد إسماعيل	مساهم	٦٣,٩٦٧,٧٩٧	٢,٢٣
محمد طارق محمد محمد اسماعيل	مجموعة مرتبطة	39,675,362	1.39
الطارق للتجارة واستيراد وتوزيع السيارات الطارق	مجموعة مرتبطة	30,264,000	1.058
للساطه التامينيه LEADER INSURANCE BROKERAGE LIB ش م م	مجموعة مرتبطة	9,092,841	0.32
المجموع		143,000,000	5.00
الإجمالي		٢,٠٣٧,٢٠٢,٠٠٠	٧١,٢٣

أعضاء مجلس الإدارة من المساهمين:

الاسم	الوظيفة/جهة التمثيل	الشخص الاعتباري (جهة التمثيل)		الشخص الطبيعي ممثل الجهة (عن نفسه)	
		عدد الأسهم	النسبة %	عدد الأسهم	النسبة %
يس إبراهيم لطفي منصور	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب			370,341,000	12.95
محمد الأمين اسماعيل لطفي منصور	نائب رئيس مجلس الإدارة ممثل شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	1,110,439,931	38.827	45,110	0.00158
حسن محمد حسن درويش	عضو مجلس إدارة ممثل شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	1,110,439,931	38.827	1,626,298	0.056
محمود لطفي إسماعيل محمود لطفي منصور	عضو مجلس إدارة ممثل شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	1,110,439,931	38.827	17,٧٨٠,057	0.60
إسماعيل ياسين لطفي منصور	عضو مجلس إدارة ممثل شركة	1,110,439,931	38.827		



PALM HILLS

				المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	
0.839186	24,000,000			عضو مجلس إدارة منتدب	حازم محمد مجدى خليل بدران
0.716805	20,500,000			عضو مجلس إدارة	طارق محمد صلاح الدين طنطاوي
0.006993	200,000			عضو مجلس إدارة من ذوي الخبرة	عمرو على الجارحي
		13.35365	381,902,938	عضو مجلس إدارة ممثل البنك العربي الأفريقي الدولي	تامر محمد سليمان إبراهيم خليفة
		13.35365	381,902,938	عضو مجلس إدارة ممثل البنك العربي الأفريقي الدولي	إنجي أحمد شوكت جميع

تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة:

عدد الأسهم	تاريخ
1,000,000	15/12/2025
800,000	16/12/2025
1,000,000	17/12/2025
1,150,357	18/12/2025
800,000	21/12/2025
540,280	22/12/2025
1,386,472	23/12/2025
1,160,000	24/12/2025
1,500,000	25/12/2025
1,996,900	28/12/2025
600,000	29/12/2025
3,000,000	30/12/2025



PALM HILLS

2,000,000	05/01/2026
16,924,009	إجمالي

مجلس الادارة: آخر تشكيل لمجلس الادارة:

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل	الصفة (تنفيذي - غير تنفيذي - مستقل)
يس إبراهيم لطفي منصور	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب		تنفيذي
محمد الأمين إسماعيل لطفي منصور	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	غير تنفيذي
حسن محمد حسن درويش	عضو مجلس إدارة	شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	غير تنفيذي
محمود لطفي إسماعيل محمود لطفي منصور	عضو مجلس إدارة	شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	غير تنفيذي
إسماعيل ياسين لطفي منصور	عضو مجلس إدارة	شركة المنصور والمغربي للاستثمار والتنمية	غير تنفيذي
حازم محمد مجدي خليل بدران	عضو مجلس إدارة منتدب		تنفيذي
طارق محمد صلاح الدين طنطاوي	عضو مجلس إدارة		غير تنفيذي
علي ثابت سيد فر علي	العضو المنتدب للشئون المالية		تنفيذي
عمرو علي الجارحي	عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة		غير تنفيذي
نبيل احمد توفيق صاقي	عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة		غير تنفيذي
عزة جليل الدين البنداري	عضو مجلس إدارة		تنفيذي
تامر محمد سليمان إبراهيم خليفة	عضو مجلس إدارة	البنك العربي الأفريقي الدولي	غير تنفيذي
إنجي أحمد شريكت جميع	عضو مجلس إدارة	البنك العربي الأفريقي الدولي	غير تنفيذي

تاريخ انتهاء المدة القانونية لمجلس الإدارة - أبريل ٢٠٢٨

اجتماعات مجلس الادارة:

انعقد مجلس إدارة شركة بالم هيلز للتعمير سبعة (٧) مرات خلال عام 2025.

لجنة المراجعة:

آخر تشكيل للجنة المراجعة:

الاسم	جهة التمثيل
السيد/ محمود لطفي إسماعيل محمود لطفي منصور	رئيس لجنة المراجعة (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي)
السيد/ محمد الأمين إسماعيل لطفي منصور	عضو لجنة المراجعة (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي)
السيد/ يوسف محمد مدحت يوسف الفار	عضو لجنة المراجعة (عضو مجلس إدارة غير تنفيذي/مستقل)

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة:

١. مراقبة المخاطر المالية والرقابة الداخلية للشركة:
 ▪ لجنة المراجعة هي المسؤولة عن حماية وحفاظ السلامة المالية للشركة بما يضمن الحفاظ على حقوق المساهمين.
 ٢. مراقبة نظام إدارة المخاطر المالية بالشركة:
 ▪ من خلال مراقبة عملية إدارة المخاطر التي يمكن ان تؤثر على اعداد التقارير المالية وغير المالية.
٣. متابعة عملية الرقابة الداخلية:
 ▪ متابعة اعداد التقارير المالية ومراقبة عملية ادارة المخاطر ونظم الرقابة المطبقة.
 ▪ التأكد من الالتزام بالقوانين واللوائح ومراقبة العمليات.



PALM HILLS

- تحديد ما إذا كانت الإدارة قد قامت بانتهاج السياسات التي تضمن تحديد المخاطر المحيطة بعملية إعداد التقارير المالية ومدى كفاية عمليات الرقابة.
- التعرف على الرؤية العامة لإدارة المخاطر والإجراءات وعمليات الرقابة التي تتعلق بمدى سلامة ومصادقية إعداد التقارير المالية.
- ٤. مراقبة إعداد التقارير المالية: بصفة عامة يجب على لجان المراجعة:
 - معرفة مسئوليات ومهام الإدارة.
 - تقييم مدى ملائمة اختيار الإدارة للمبادئ والسياسات المحاسبية.
 - فهم ومعرفة قرارات الإدارة والتقدير المحاسبية المطبقة في إعداد التقارير المالية.
 - تقييم مدى استيفاء القوائم المالية.
 - متابعة ما يتم نشره بشأن الأرباح والقوائم المالية قبل الإصدار.

٥. مراقبة عمليات المراجعة الداخلية والخارجية:

- الإشراف على المراجعين الداخليين.
- التعامل مع المراجعين الخارجيين

أعمال اللجنة خلال العام:

١	عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة
نعم	هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة
نعم	هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها
نعم	هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية

بيانات العاملين بالشركة:

1461	متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة
49,771	متوسط دخل العامل خلال السنة

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد:

- تم قبول التصالح في المخالفة التي تتعلق بمخالفة أحكام المادة ٤٨ من قواعد القيد والشطب بالبورصة المصرية.
- تم توقيع التزام مالي على الشركة لعدم التزام بالمادة ٢٧ و ٣٤ من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية وقد تم السداد.

بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

إفصاحات الأشخاص الاعتبارية:

قامت الجمعية العامة العادية لشركة بالم هيلز للتعمير المنعقدة يوم ١٠ ديسمبر ٢٠٢٥ نوفمبر بالموافقة على التالي:

- الموافقة على عقد معاوضة مع الشركة الدولية للتأجير التمويلي (إنكوليس) لإبرام عقد تأجير تمويلي.
 - الموافقة على عقد معاوضة مع شركة بالم هيلز للتطوير القابضة المحدودة (ADGM) بخصوص ترخيص تسجيل واستخدام العلامة التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.
 - الموافقة على إبرام عقود معاوضة للترخيص باستخدام العلامة التجارية في التسويق والبيع مع الشركات التابعة والشقيقة.
- مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع:

المبلغ المخصص (جنيه مصري)	الجهة	العمل
٢٥,٠٠٠,٠٠٠		تقديم العلاج الطبي لأسر العاملين في شركات التابعة والشقيقة لبالم هيلز للتعمير
٥,٠٠٠,٠٠٠	جامعة بادليا	منح دراسية
٢,٥٠٠,٠٠٠	مدارس مختلفة	منح دراسية لأولاد العاملين
32,500,000		الإجمالي



PALM HILLS

الحالة العامة للشركة ونتائج الاعمال:

أهم المؤشرات المالية | العام المالي المنتهى في ٣١ ديسمبر 2025

قائمة الدخل المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 2025

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مليون جنيه
٢٧,١٦٧	٣٦,١٦٩	إيرادات النشاط
٩,٣٣٠	١٤,٨٨٧	مجمّل الربح
٤,٣٢٠	٦,٢٥١	صافي أرباح الفترة قبل خصم الضرائب والحقوق غير المسيطرة
٣,٢٥٤	٤,٢١٦	صافي أرباح الفترة بعد خصم الضرائب والحقوق غير المسيطرة

قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ألف جنيه
(5,226)	521,664	رأس المال العامل
١٢٣,٤٣٧,٣٢٤	١٧٢,٢٥٠,٨٢٩	إجمالي الأصول
١٠٨,٨١٢,٦٤٢	١٥٣,٣٥٨,٦٧١	إجمالي الالتزامات
١٤,٦٢٤,٩٨٢	18,892,158	حقوق الملكية

قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ألف جنيه
٤,٨٥٤,٦٧٨	١,٣٥١,٢٣٥	التدفقات النقدية من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٤,٨١١,٤٧٨)	(٤,٠٣١,٥٥٢)	التدفقات النقدية من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
٣,١٣٩,٩٤٣	٥,٧٣٦,٥٧٥	التدفقات النقدية من (المستخدمة في) أنشطة التمويل

أهم المؤشرات التشغيلية | العام المالي المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

- حققت الشركة مبيعات عقارية جديدة خلال العام بلغت ٢١٥ مليار جنيه، متجاوزة مستوى المبيعات المحققة خلال العام السابق والبالغ 151 مليار جنيه.
- ارتفعت المبيعات الجديدة بنسبة 42% على أساس سنوي خلال العام. وقد نتج هذا النمو بشكل رئيسي من الزيادة السنوية في عدد الوحدات المباعة بنسبة 30% لتصل إلى 9,749 وحدة خلال الفترة، مقابل 7,500 وحدة تم بيعها خلال العام السابق، مصحوبة بزيادة سنوية في متوسط أسعار البيع في جميع مشروعات الشركة.
- سجلت غرب القاهرة ومشروع بادية مبيعات بقيمة ١٤١,٢ مليار جنيه في السنة المالية ٢٠٢٥ مقابل ٤٤,٥ مليار جنيه في العام السابق، مدفوعة بمشروعات جريان، بادية، بي/إكس، وفندق بالم هيلز ريتز كارلتون إلى جانب بامبو. وحققت بادية وحدها ٥٠,٦ مليار جنيه مبيعات سكنية.
- قامت الشركة بتسليم 2,706 وحدة بنهاية عام 2025 خلال الفترة في مقابل 2,000 وحدة عام 2024.
- بلغت المبيعات الجديدة في شرق القاهرة – بالم هيلز نيو كايرو ٢٠,٨ مليار جنيه في السنة المالية ٢٠٢٥ مقابل ١١,٣ مليار جنيه في ٢٠٢٤.
- في الساحل الشمالي والإسكندرية، حققت مشروعات هاسيندا حنيش، هاسيندا بلو، هاسيندا وترز مبيعات جديدة بقيمة ٥٣,٤ مليار جنيه في ٢٠٢٥ مقابل ٩٥,١ مليار جنيه في ٢٠٢٤.
- وخلال السنة المالية ٢٠٢٥، وصل الإنفاق على أنشطة البناء إلى ١٥ مليار جنيه، بزيادة ٦٥% سنوياً، مع التركيز على بادية، بالم هيلز الإسكندرية، بالم هيلز القاهرة الجديدة وهاسيندا ويست.

الأرباح المقترحة والاقتراحات الخاصة بالتحويل للاحتياطات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	ألف جنيه
2,025,469	١,٦٤٣,٦١٦	الأرباح المرحلة
(162,629)	(٧٣,٤٨٦)	أرباح اعدام أسهم خزينة
261,522	٨٩,٥٧٤	أرباح العام
13,076	٤,٤٧٨	الاحتياطي القانوني ٥% من ربح العام



PALM HILLS

2,111,286	١,٦٥٥,٢٢٥	الأرباح القابلة للتوزيع
467,669	٦٣٩,٢٣٥	الأرباح المقترح توزيعها
467,669	٦٣٩,٢٣٥	توزيعات نقدية على العاملين
-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-	توزيعات نقدية على المساهمين
1,643,616	١,٠١٥,٩٩٠	الأرباح المرحلة للعام التالي

الأنشطة الرئيسية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة لها وإي تغيير يحدث في ملكية الشركات التابعة خلال السنة:
بدأت الشركة في مزاولة أنشطتها الرئيسية في التنمية العمرانية بالمجمعات العمرانية الجديدة وفي التجمعات السياحية ذات الطابع المتميز وذلك من خلال:

(أ) إقامة تجمعات سكنية

إقامة وتنفيذ التجمعات السكنية والترفيهية والخدمية من خلال الشركة وشركاتها التابعة حيث يبلغ إجمالي مساحات الأراضي المستحوذ عليها بمدينة السادس من أكتوبر ١٣٩٢,٢٠ فدان تقريباً، وأراضي مستحوذ عليها بمدينة القاهرة الجديدة تبلغ مساحتها ٤٥٦,٨٤ فدان تقريباً، وأراضي مستحوذ عليها بناحية سيدي عبد الرحمن - مركز العلمين - محافظة مرسى مطروح تبلغ مساحتها ٨٢٦,١٩ فدان تقريباً.

(ب) المشروعات بنظام المشاركة

بدأت الشركة وشركاتها التابعة اعتباراً من العام المالي المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ في اعتماد استراتيجية جديدة في ممارسة نشاط التطوير العقاري من خلال إبرام عقود كمشروعات بنظام المشاركة مع بعض الجهات الأخرى، وتقوم تلك العقود على حصول كل طرف من أطراف التعاقد على نصيب من القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد على تنفيذها أو صافي أرباح التشغيل مع احتفاظ الشركة بالسيطرة على الإدارة التمويلية والتسويقية والفنية لتلك المشروعات وذلك على النحو التالي: -

إدارة أنشطة خدمية:

لدى الشركة نادى بالم هيلز بمدينة السادس من أكتوبر بجانب نادى بالم هيلز القاهرة الجديدة. وقامت الشركة مؤخراً بافتتاح نادى مدينة باديا. كما تمتلك الشركة فنادق سياحية موسمية ومشروعات الشركة في الساحل الشمالي.

القيمة الحالية للأصول - إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة اختلافاً كبيراً عن السوق الحالية:

لا يوجد اختلافاً كبيراً عن السوق.

بيان آخر تعامل على رأس المال:

أصبح رأس المال المصدر بعد التخفيض بقيمة أسهم الخزينة طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٨ أبريل ٢٠٢٥ بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لعدد ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ٢ جنيه مصري وقد تم التأشير بالسجل التجاري في ديسمبر ٢٠٢٤. ليصبح رأس المال المصدر موزعاً على عدد ٢,٨٥٩,٩١٤,١٧٣ سهم.

يس إبراهيم لطفى منصور

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب





PALM HILLS

Board of Directors' Annual Report Form Attached to the Financial Statements For the Financial Year Ended December 31, 2025 (As per Article 40 of the Listing Rules)

The company is committed in preparing its Board of Directors' report intended for presentation to the General Assembly, to the data contained in Annex No. 1 attached to the Executive Regulations of Law No. 159 of 1981, in addition to what is contained in the following form:

Company Name	Palm Hills Developments
--------------	-------------------------

Basic information:

Company Purpose:	Real estate investment in new cities and urban communities, and the reclamation and cultivation of desert lands, provided that the lands are designated for reclamation and cultivation purposes, and that modern irrigation methods are used for cultivation rather than flood irrigation, taking into account the Prime Minister's Decision No. 350 of 2007, and the President of the Arab Republic of Egypt's Decision No. 356 of 2008. This activity shall be practiced on the reclaimed and cultivated desert land located beyond the 2-kilometer limit outside the jurisdiction in the Qatta area - east of the Cairo-Alexandria Desert Road at kilometer 49. The company must obtain all the necessary licenses to carry out its activity.		
Duration of the company	25 years starting from January 10, 2005, and ending on January 9, 2030	Listing Date	The company was listed on the Egyptian Stock Exchange in April 2008
The law under which the company is incorporated	Law No. 8 of 1997 and its executive regulations and amendments	Stock nominal value	2 Egyptian pounds
Authorized capital (updated)	10,000,000,000 Egyptian pounds	Issued Capital (updated)	5,719,828,346 Egyptian Pounds
Paid-in Capital (updated)	5,719,828,346 Egyptian pounds	Commercial registry number & registration date	23859 on January 10, 2005

Investor Relations:

Investor relations officer	Ms. Radwa Abu El-Naga		
Head Office Address	Smart Village, 6th of October City		
Telephone No.	+(202) 35351504	Fax No.	+(202) 35351208
Website	www.palmhillsdevelopments.com		
Email	investor.relations@phdint.com		



PALM HILLS

Financial Auditor:

Name	1- Khaled Saeed Al-Rabat - Mostafa Shawky Office - fovismazars.
Date of appointment	The founders appointed Dr. Ahmed Mustafa Shawky as the Senior Auditor of the company's accounts on January 10, 2005, and his appointment was approved at the first ordinary general assembly held on February 17, 2005. Dr. Ahmed Mustafa Shawky's resignation was accepted, and Ms. Huda Mustafa Shawky was appointed according to the resolutions of the general assembly held on April 1, 2021. According to the resolution of the company's general assembly held on April 3, 2023, Ms. Huda Mustafa Shawky's resignation was accepted, and Mr. Khaled Said Al-Rabbat was appointed.
Listing No.	Mostafa Shawky forvis mazars (Registration number 258).

Shareholder structure and ownership percentage of board members:

a) Shareholders of 5% or more of the company's shares

Name	Description	Number of Shares	Percentage
Al Mansour and Al Maghrabi Company for Investment and Development	Major Shareholder	1,110,439,931	38.827
Yassin Ibrahim Lotfy Mansour	Related Parties	370,341,000	12.95
Mahmoud Al-Amin Ismail Loutfy Mansour	Related Parties	17,780,057	0.62
Royal Insurance	Related Parties	12,066,666	0.41
Hassan Mohamed Hassan Darwish	Related Parties	1,626,298	0.06
Mohamed El-Amin Ismail Loutfy Mansour	Related Parties	45,110	0.00
Total		1,512,299,062	52.879
Arab African International Bank	Major Shareholders	381,902,938	13.35
Total		381,902,938	13.35
Wael Tarek Mohamed Mohamed Ismail	Shareholder	63,967,797	2.23
Mohamed Tarek Mohamed Mohamed Ismail	Related Parties	39,675,362	1.39
Al-Tarek Company for Trade, Import, and Distribution of Al-Tarek Cars	Related Parties	30,264,000	1.058
Leader Insurance Brokerage LLC	Related Parties	9,092,841	0.32
Total		143,000,000	5.00
Total		2,037,202,000	71.23



PALM HILLS

b) BOD's ownership in the company:

Board Member Name	Position/Representing Entity	Legal entity (representative body)			Person is the representative of the entity (on their own behalf)
		Number of Shares	Percentage %	Number of Shares	Percentage %
Yaseen Ibrahim Loutfy Mansour	Chairman & Managing Director			370,341,000	12.95
Muhammad Al-Amin Ismail Loutfy Mansour	Vice Chairman - Representative of of Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	1,110,439,931	38.827	45,110	0.00158
Hassan Mohamed Hassan Darwish	Board Member - Representative of Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	1,110,439,931	38.827	1,626,298	0.056
Mahmoud Loutfy Ismail Mahmoud Loutfy Mansour	Board Member - Representative of Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	1,110,439,931	38.827	17,٧٨٠,٠57	0.60
Ismail Yassin Loutfy Mansour	Board Member - Representative of Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	1,110,439,931	38.827		
Hazem Mohamed Magy Khalil Badran	Executive Board Member			24,000,000	0.839186
Tarek Mohamed Salah ElDin Tantawy	Board Member			20,500,000	0.716805
Ali Thabet Sayed Farghaly	Board Member				
Amr Ali Elgarhy	Experienced board member			200,000	0.006993
Nabil Tawfik Sadek	Experienced board member				
Azza Galil Eldin Mohamed El Bendary	Board Member				
Tamer Mohammed Soliman Ibrahim Khalifa	Board Member - Representative of Arab African International Bank	381,902,938	13.35365		
Ingy Ahmed Shawkat Gamea	Board Member - Representative of Arab African International Bank	381,902,938	13.35365		



PALM HILLS

Details of the company's treasury shares:

Date	Number of Shares
15/12/2025	1,000,000
16/12/2025	800,000
17/12/2025	1,000,000
18/12/2025	1,150,357
21/12/2025	800,000
22/12/2025	540,280
23/12/2025	1,386,472
24/12/2025	1,160,000
25/12/2025	1,500,000
28/12/2025	1,996,900
29/12/2025	600,000
30/12/2025	3,000,000
05/01/2026	2,000,000
Total	16,924,009

Board of Directors:

A) Current structure:

Name	Title	Entity represented	Description (Executive/ Non-executive – Independent)
Yaseen Ibrahim Loutfy Mansour	Chairman & Managing Director		Executive
Muhammad Al-Amin Ismail Loutfy Mansour	Vice Chairman	Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	Non-Executive
Hassan Mohamed Hassan Darwish	Board Member	Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	Non-Executive
Mahmoud Loutfy Ismail Mahmoud Loutfy Mansour	Board Member	Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	Non-Executive
Ismail Yassin Loutfy Mansour	Board Member	Al-Mansour and Al-Maghribi Investment and Development Company	Non-Executive
Hazem Mohamed Magy Khalil Badran	Executive Board Member		Executive
Tarek Mohamed Salah EIDin Tantawy	Board Member		Non-Executive
Ali Thabet Sayed Farghaly	Board Member		Executive



PALM HILLS

Amr Ali Elgarhy	Experienced Board member		Non-Executive
Nabil Tawfik Sadek	Experienced Board member		Non-Executive
Azza Galil Eldin Mohamed El Bendary	Board Member		Executive
Tamer Mohammed Suleiman	Board Member	Arab African International Bank	Non-Executive
Ingy Ahmed Shawkat Gamea	Board Member	Arab African International Bank	Non-Executive

Legal term expiration date of the Board of Directors - April 2028

B) Meetings Board of Directors:

The Board of Directors of Palm Hills Developments Company convened seven (7) times during 2025.

Audit Committee:

A) Current Structure:

Name	Representing Entity
Mr. Mahmoud Loutfy Ismail Mahmoud Loutfy Mansour	Chairman of the Audit Committee (Non-Executive Board Member)
Mr. Muhammad Al-Amin Ismail Loutfy Mansour	Audit Committee Member (Non-Executive Board Member)
Mr. Youssef Mohamed Medhat Youssef ElFar	Audit Committee Member (Non-Executive Board Member)

B) Statement of the Committee's Responsibilities and Assigned Tasks:

1. **Monitoring the company's financial risks and internal controls:**

- The Audit Committee is responsible for protecting and maintaining the company's financial safety in a manner that ensures the protection of shareholders' rights.

2. **Monitoring the company's financial risk management system:**

- By overseeing the risk management process that may affect the preparation of financial and non-financial reports.

3. **Following up on the internal control process:**

- Following up on the preparation of financial reports and monitoring the risk management process and applied control systems.
- Ensuring compliance with laws and regulations and overseeing operations.
- Determining whether management has adopted policies that ensure the identification of risks surrounding the financial reporting process and the adequacy of control processes.
- Understanding the general perspective of risk management, the procedures, and control processes related to the accuracy and reliability of financial reporting.

4. **Monitoring the preparation of financial reports: In general, audit committees should:**

- Knowing the responsibilities and tasks of management.
- Evaluating the suitability of management's choice of accounting principles and policies.
- Understanding and knowing management decisions and accounting estimates applied in preparing financial reports.
- Assessing the extent to which the financial statements are complete.
- Monitoring what is published regarding profits and financial statements before issuance.

5. **Monitoring Internal and External Audit Processes:**

- Supervising internal auditors.
- Dealing with external auditors.



PALM HILLS

C)

D) **Audit committee achievements during the year:**

No. of meetings during the year	1
If the committee reports had been presented to the BOD?	yes
If the committee reports mention any substantive observations that should be addressed?	yes
If the committee reports mention any substantive observations that should be addressed?	yes

Company Employees:

Average no of employees in the company during year	1461
Average income of employees during year	49,771

Violations and procedures related to the Capital Market Law and listing rules:

- The reconciliation for the violation related to the breach of the provisions of Article 48 of the listing and delisting rules of the Egyptian Exchange has been accepted.
- A financial commitment was signed by the company for non-compliance with Articles 27 and 34 of the Securities Listing and Delisting Rules, and it has been paid.

Statement of details of transactions conducted with related parties:

Disclosures of legal entities: The ordinary general assembly of Palm Hills Developments held on December 10, 2025, approved the following:

- Approval of an offset agreement with International Leasing Company (Incolis) to enter a financial leasing contract.
- Approval of an offset agreement with Palm Hills Development Holding Limited (ADGM) regarding the license to register and use the trademark in the United Arab Emirates.
- Approval to enter offset contracts for licensing the use of the trademark in marketing and sales with subsidiaries and sister companies.

The company's contribution during the year to community development and environmental preservation:

Work	Entity	Allocated amount (Egyptian pounds)
Providing medical treatment to the families of employees of Palm Hills Development's subsidiary and sister companies		٢٥,٠٠٠,٠٠٠
Scholarships	Badya University	٥,٠٠٠,٠٠٠
Scholarships for employees' children	Different Schools	٢,٥٠٠,٠٠٠
Total		32,500,000



PALM HILLS

General condition of the company and business results:

Key financial indicators | Fiscal year ended December 31, 2025

Consolidated Income Statement of the financial period ended December 31, 2025

EGP Million	31 December 2025	31 December 2024
Revenue	36,169	27,167
Gross Profit	14,887	9,330
Net Profit Before Tax & Minority Interest	6,201	4,320
Net Profit After Tax & Minority Interest	4,216	3,204

Consolidated Statement of Financial Position as of December 31, 2025

EGP Thousand	31 December 2025	31 December 2024
Working Capital	521,664	(5,226)
Total Assets	172,200,829	123,437,324
Total Liabilities	103,308,771	108,812,742
Equity	18,892,158	14,624,982

Consolidated Cash Flow Statement of the financial period ended December 31, 2025

EGP Thousand	31 December 2025	31 December 2024
Cash Flows from Operating Activities	1,301,230	4,804,778
Cash Flows from Investing Activities	(4,031,552)	(4,811,478)
Cash Flows from Financing Activities	5,728,367,736,070	3,139,943

Key Operational Indicators | Fiscal Year Ended December 31, 2025

- New sales exceeded EGP 215 billion during the fiscal year ended December 31, 2025, surpassing the sales level achieved in the previous year of EGP 151 billion.
- New sales increased by 42% year-on-year during the year. This growth was mainly driven by the annual increase in the number of units sold by 30% to reach 9,749 units during the period, compared to 7,500 units sold in the previous year, accompanied by an annual increase in the average selling prices across all company projects.
- West Cairo and the Badya project recorded sales of EGP 141.2 billion in the fiscal year 2025 compared to EGP 44.5 billion in the previous year, driven by the Jirian, Badya, P/X projects, and the Palm Hills Ritz-Carlton Hotel, in addition to Bamboo. Badya alone achieved residential sales of EGP 50.6 billion.
- The company delivered 2,706 units by the end of 2025, compared to 2,000 units in 2024.
- New sales in East Cairo – Palm Hills New Cairo reached EGP 20.8 billion in the fiscal year 2025 compared to EGP 11.3 billion in 2024.
- In the North Coast and Alexandria, the Hacienda Heneish, Hacienda Blue, and Hacienda Waters projects achieved new sales worth 53.4 billion EGP in 2025 compared to 95.1 billion EGP in 2024.
- During the 2025 fiscal year, spending on construction activities reached 15 billion EGP, an annual increase of 65%, focusing on Badia, Palm Hills Alexandria, Palm Hills New Cairo, and Hacienda West.



PALM HILLS

Proposed profits and suggestions for transfer to reserves:

EGP Thousand	31 December 2025	31 December 2024
Retained earnings	١,٦٤٣,٦١٦	2,025,469
Profits from treasury stock cancellation	(٧٣,٤٨٦)	(162,629)
Annual profits	٨٩,٥٧٤	261,522
Legal reserve 5% of annual profit	٤,٤٧٨	13,076
Distributable profits	١,٦٥٥,٢٢٥	2,111,286
Proposed profits for distribution	٦٣٩,٢٣٥	467,669
Cash distributions to employees	٦٣٩,٢٣٥	467,669
Board of Directors' bonuses	-	-
Cash distributions to shareholders	-	-
Retained earnings for the following year	١,٠١٥,٩٩٠	1,643,616

The main activities of the company and its subsidiaries and any changes in the ownership of subsidiaries during the year:

The company began its main activities in urban development in new urban communities and in tourist complexes with a distinctive character, through:

(a) Establishing residential communities:

Establishing and implementing residential, recreational, and service communities through the company and its subsidiaries, with the total acquired land area in the Sixth of October City amounting to approximately 1,392.20 acres, lands acquired in New Cairo City amounting to approximately 456.84 acres, and lands acquired in Sidi Abdel Rahman - Alamein Center - Marsa Matruh Governorate amounting to approximately 826.19 acres.

(b) Projects under the Partnership System

Starting from the fiscal year ended December 31, 2015, the company and its subsidiaries began adopting a new strategy in conducting real estate development activities by entering contracts as projects under the partnership system with certain other parties. These contracts are based on each contracting party obtaining a share of the contractual values of the units contracted for implementation or the net operating profits, while the company retains control over the financial, marketing, and technical management of these projects as follows: -

Management of Service Activities:

The company has Palm Hills Club in the city of Sixth of October, next to Palm Hills Club in New Cairo. The company has recently opened Badya Sports Club. The company also owns seasonal tourist hotels at its projects in the North Coast.

Current value of assets - if the book value differs significantly from the current market value:

There is no significant difference from the market.

Statement of the most recent change in capital:

The issued capital became, after the reduction, equivalent to the treasury shares according to the decision of the extraordinary general assembly held on April 8, 2025, in the amount of EGP 40,000,000 for 20,000,000 shares with a nominal value of EGP 2 each, and it was recorded in the commercial register in December 2024. The issued capital then became distributed over 2,859,914,173 shares.

Yasseen Mansour
Chairman and
Managing Director

