PALM HILLS

حققت شركة بالم هيلز للتعمير مبيعات جديدة بقيمة 214.1 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بمعدل نمو 18% على أساس سنوي

القاهرة في 16 نوفمبر 2026 - تعلن شركة بالم هيلز للتعمير ش.م.م. («بالم هيلز» أو «الشركة»)، إحدى الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر، عن نتائجها المالية والتشغيلية المجمعة للفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2026.

أبرز مؤشرات الأداء خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026:

- بلغت المبيعات الجديدة نحو 214.1 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مدعومةً بالطلب على جميع مشروعات الشركة.
- ارتفعت مبيعات الربع الثالث من عام 2026 بنحو ثلاثة أضعاف على أساس سنوي لتسجل مستوى قياسيًا بلغ 119 مليار جنيه مصري، مدفوعةً بشكل رئيسي بالإطلاق الناجح لمشروع هاسيندا رأس الحكمة، الذي يمتد على مساحة 5.65 مليون متر مربع في الساحل الشمالي.
- بلغت الإيرادات 31.8 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بزيادة قدرها 24% على أساس سنوي، مدعومةً بالمبيعات الجديدة واستمرار الاعتراف بالإيرادات من أرصدة المبيعات التعاقدية القائمة.
- بلغ صافي الربح قبل الضرائب وحقوق الأقلية 5.1 مليار جنيه مصري، فيما بلغ صافي الربح بعد الضرائب 3.4 مليار جنيه مصري، محققًا هامش صافي ربح قدره 10.6% مقارنةً بنسبة 13.9% خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025.
- بلغت محفظة أرصدة العملاء المدينة 293 مليار جنيه مصري بنهاية سبتمبر 2026.
- ارتفعت التحصيلات النقدية من العملاء بنسبة 13% على أساس سنوي لتصل إلى 29.7 مليار جنيه مصري، بمعدل تحصيل بلغ 98%.
- ارتفع الإنفاق على أعمال الإنشاءات إلى 13 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بزيادة قدرها 30% مقارنةً بـ 10 مليارات جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025.
- في 30 سبتمبر 2026، بلغ رصيد الوحدات المباعة وغير المسلّمة لدى الشركة 275 مليار جنيه مصري، مقارنةً بـ 225 مليار جنيه مصري خلال الفترة المماثلة من العام الماضي.

تعليق ياسين منصور، رئيس مجلس الإدارة التنفيذي: "شهدت الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 مجموعة جديدة من النتائج القوية. فقد ظل الطلب قوياً على مستوى محفظتنا المتنوعة، وواصلت استراتيجيتنا للنمو المنضبط تحقيق ثمارها. وقد بنينا على الزخم الذي تحقق منذ بداية العام من خلال إطلاق مشروعات جديدة، مع الحفاظ على كفاءة عملياتنا ومتانة مركزنا المالي.

وفي الوقت نفسه، عزّز الربع الثالث من عام 2026 ريادتنا في سوق العقارات الفاخرة في مصر، وخاصة في الساحل الشمالي. وكان أبرز إنجازات الربع إطلاق مشروع «هاسيندا رأس الحكمة»، الذي حقق مبيعات بنحو 100 مليار جنيه خلال الربع نفسه. ويعكس هذا الإقبال الاستثنائي قوة علامة «هاسيندا»، وجاذبية ما نقدمه، وقدرتنا على تحديد القيمة وتعظيمها في أكثر الوجهات طلباً في مصر.

ويظل الوفاء بوعودنا لعملائنا في صميم كل ما نقوم به. ففي الأشهر التسعة الأولى من العام، بلغ إجمالي الوحدات المنتهية إنشائياً 2,210 وحدة، تم تسليم نحو 1,300 وحدة منها، فيما اكتملت 910 وحدات وأصبحت جاهزة للتسليم. ولمواكبة التزاماتنا في التسليم، قمنا بزيادة الإنفاق على الإنشاءات بنسبة 25% ليصل إلى 13 مليار جنيه. كما لدينا وحدات جاهزة للسكن في مختلف مشروعاتنا بقيمة بيعيه إجمالية تبلغ 5.7 مليار جنيه. ويواصل هذا السجل المنتظم في التسليم كسب ثقة عملائنا ودعم الطلب على كل مشروع جديد نطلقه.

وعلى الصعيد المالي، تميزت الفترة بنمو قوي في الإيرادات، وربحية جيدة، وتدفقات نقدية قوية، مدعومة بمحفظة أوراق القبض. فقد بلغت أوراق القبض 293 مليار جنيه بنهاية سبتمبر، وسيتم تحصيلها على مدى السنوات المقبلة. وستموّل هذه التدفقات النقدية المستقبلية المتعاقد عليها برنامجنا الإنشائي، وتعزز مركزنا المالي، وتقلل اعتمادنا على المبيعات المستقبلية، مما يمنحنا هامش أمان في مواجهة أي ظروف سوقية صعبة. وارتفعت التحصيلات النقدية بنسبة 13% على أساس سنوي، بما يعكس جودة قاعدة عملائنا وانضباط عملية التحصيل. وقد أتاحت لنا هذه التحصيلات تمويل زيادة كبيرة في الإنشاءات مع الحفاظ على مستويات مديونية متحفظة.

وفي المرحلة المقبلة، نظل على ثقة بقدرة بالم هيلز على التعامل مع ظروف السوق والأوضاع الجيوسياسية الراهنة. فخططنا تسير وفق المسار المحدد، وسنواصل اختيار توقيت إطلاق مشروعاتنا بعناية بما يتوافق مع الطلب في السوق. ويمثل رصيد الوحدات المباعة التي لم تُسلَّم بعد صمام أمان يدعم أرباحنا في السنوات المقبلة، بينما تمنحنا محفظة أوراق القبض رؤية واضحة للتدفقات النقدية المستقبلية. وسنواصل وضع التسليم على رأس أولوياتنا، مع تسريع وتيرة الإنشاءات في مختلف مشروعاتنا وفاءً بالتزاماتنا تجاه عملائنا. وفوق كل ذلك، يبقى هدفنا خلق قيمة مستدامة وطويلة الأجل لمساهمينا".

PALM HILLS

المؤشرات المالية

مليون جنيه مصري	9M2026	9M2025	تغيير	3Q2026	3Q2025	تغيير
الإيرادات	31,796	25,549	24.4%	12,268	9,970	23.0%
مجمل الربح	11,158	10,423	7.1%	4,232	3,759	12.6%
هامش مجمل الربح	*35.1%*	40.8%	*(5.7pp)*	*34.5%*	*37.7%*	*(3.2pp)*
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	6,943	6,690	3.8%	2,863	2,231	28.3%
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	*21.8%*	26.18%	*(4.3pp)*	*22.4%*	*23.4%*	*0.9pp*
صافي الربح قبل الضرائب وحصة الأقلية	5,141	5,080	1.2%	1,396	1,118	24.8%
صافي الربح بعد الضرائب وحصة الأقلية	3,374	3,542	(4.7%)	1,109	1,098	0.95%
هامش صافي الربح	*10.6%*	13.8%	*(3.2pp)*	*9.04%*	*11.02%*	*(2pp)*

بلغت الإيرادات 31.8 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بزيادة قدرها 24% على أساس سنوي، مدعومةً بالمبيعات الجديدة واستمرار الاعتراف بالإيرادات من أرصدة المبيعات التعاقدية القائمة عبر جميع المشروعات. وبلغت إيرادات نشاط التطوير العقاري 28.7 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بـ 23.2 مليار جنيه مصري خلال الفترة المماثلة من العام الماضي، بينما سجلت إيرادات القطاع التجاري 1.8 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بزيادة قدرها 76% على أساس سنوي.

في 30 سبتمبر 2026، بلغ رصيد الوحدات المباعة وغير المسلّمة 275 مليار جنيه مصري، بزيادة قدرها 22% مقارنةً بـ 225 مليار جنيه مصري في العام السابق، وتستحوذ منطقة غرب القاهرة على 43% ، والساحل الشمالي والإسكندرية على 40%، وشرق القاهرة على النسبة المتبقية، بما يوفر رؤية قوية للإيرادات خلال السنوات المقبلة.

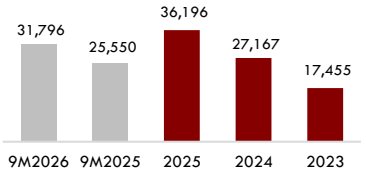
بلغ مجمل الربح 11.1 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بما يعادل هامش إجمالي ربح قدره 35.1%، مقارنةً بـ 40.8% خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025. ويعكس انخفاض هامش الربح على أساس سنوي بصورة رئيسية مزيج الاعتراف بالإيرادات خلال الفترة، مع ارتفاع مساهمة المشروعات والوحدات ذات الهوامش الربحية المنخفضة نسبيًا، إلى جانب تأثير ارتفاع تكاليف الإنشاء والتطوير. ويأتي ذلك في الوقت الذي تواصل فيه الشركة تسريع وتيرة أعمال الإنشاءات عبر محفظة مشروعاتها، دعمًا للنمو المتزايد في أرصدة المبيعات التعاقدية والجدول الزمني المخطط للتسليم.

بلغ الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك 6.9 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بما يعادل هامش قدره 21%، مقارنةً بـ 26.2% خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025. ويعكس انخفاض هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بصورة رئيسية تراجع هامش إجمالي الربح خلال الفترة.

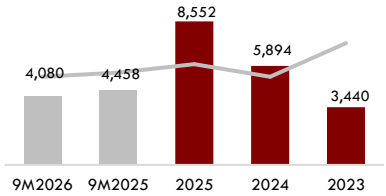
بلغ صافي الربح قبل الضرائب وحقوق الأقلية 5.1 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، فيما بلغ صافي الربح بعد الضرائب وحقوق الأقلية 3.4 مليار جنيه مصري، بما يعادل هامش صافي ربح يبلغ نحو 10.6%.

وعلى صعيد المركز المالي، بلغ صافي الدين 4.4 مليار جنيه مصري بنهاية التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بما يعكس تسارع الإنفاق على أعمال الإنشاءات خلال الفترة، مع استمرار الشركة في تنفيذ أعمال التطوير بمختلف مشروعاتها ودعم النمو المتزايد في أرصدة المبيعات التعاقدية. وفي الوقت نفسه، حافظت أرصدة العملاء المدينة، بما في ذلك الأرصدة خارج الميزانية، على مستويات قوية بلغت 293 مليار جنيه مصري، بما يوفر رؤية قوية بشأن التحصيلات النقدية المستقبلية.

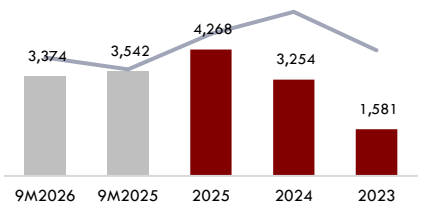
الإيرادات
(مليون جنيه مصري)



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك وهامش EBITDA
(مليون جنيه مصري)



صافي الربح بعد الضرائب وحصة الأقلية
(مليون جنيه مصري)



المؤشرات التشغيلية

خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بلغت المبيعات الجديدة 214.1 مليار جنيه مصري، مدفوعةً بالأداء القوي عبر جميع المناطق التشغيلية. ويوضح الرسم البياني التالي نسبة مساهمة كل منطقة تشغيلية في إجمالي المبيعات الجديدة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026:



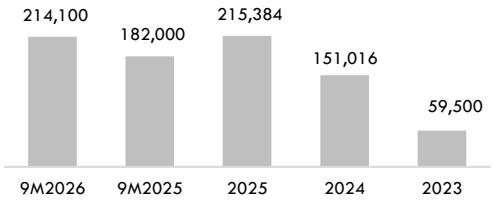
شهدت منطقة غرب القاهرة ومشروع بادية أداءً قويًا في المبيعات خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بإجمالي مبيعات بلغ 52 مليار جنيه مصري، مدفوعًا بشكل رئيسي بمشروع بالم هيلز وان الذي تم إطلاقه مؤخرًا، يليه مشروع بادية ومشروع P/X.

ارتفعت المبيعات الجديدة في شرق القاهرة بصورة ملحوظة، مدفوعةً بشكل رئيسي بمشروعات Village De La Capitale وبالم هيلز نيو كايرو و97 Hills، لتبلغ 43 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، مقارنةً بـ 12.7 مليار جنيه مصري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025.

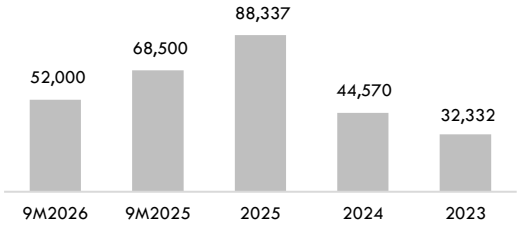
شهدت منطقة الساحل الشمالي والإسكندرية مبيعات جديدة بقيمة 119 مليار جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، جاءت بشكل رئيسي من مشروع «هاسيندا رأس الحكمة» الذي سجل مبيعات إجمالية بنحو 99.4 مليار جنيه، يليه مشروع «هاسيندا حنيش»، إلى جانب مبيعات قوية في بالم هيلز الإسكندرية .

أنفقت الشركة 13 مليار جنيه على الأعمال الإنشائية خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بنمو 30% على أساس سنوي، وتركز الإنفاق بشكل رئيسي في مشروعات «بادية» و«بالم هيلز الإسكندرية» و«بالم هيلز القاهرة الجديدة» و«هاسيندا ويست». وبنهاية التسعة أشهر الأولى من عام 2026، بلغ إجمالي الوحدات المنتهية إنشائياً 2,211 وحدة، تم تسليم 1,300 وحدة منها، على أن يتم تسليم الوحدات المتبقية خلال الربع الرابع.

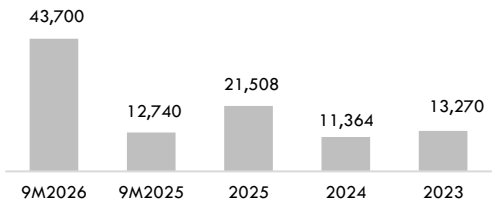
مبيعات جديدة، جميع المناطق
(مليون جنيه مصري)



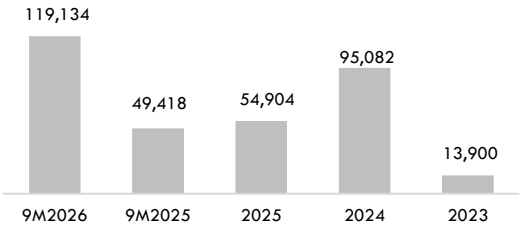
غرب القاهرة وبادية
(مليون جنيه مصري)



شرق القاهرة
(مليون جنيه مصري)



الساحل الشمالي والإسكندرية
(مليون جنيه مصري)



PALM HILLS

قائمة الدخل المجمعة[2]

ألف جنيه مصري	9M2026	9M2025	تغيير	3Q2026	3Q2025	تغيير
الإيرادات	**31,796,188**	**25,549,856**	**24.4%**	**12,268,070**	**9,970,727**	**23.04%**
تكلفة الإيرادات	(20,637,555)	(15,125,947)	36.4%	(8,035,459)	(6,211,442)	29.6%
مجمل الربح	**11,158,633**	**10,423,908**	**7.1%**	**4,232,611**	**3,759,284**	**12.6%**
هامش مجمل الربح	35.1%	40.8%	(5.7pp)	34.5%	37.7%	(3.2)
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	**6,943,604**	**6,690,062**	**3.8%**	**2,863,433**	**2,231,609**	**28.3%**
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك	21.8%	26.2%	(4.3pp)	23.3%	22.3%	0.96pp
الربح التشغيلي	**6,554,292**	**6,449,386**	**1.6%**	**2,720,030**	**2,147,595**	**26.6%**
هامش الربح التشغيلي	*20.6%*	*25.2%*	*4.6pp*	*22.2%*	*21.5%*	*0.01*
صافي الربح قبل ضريبة الدخل وحصة الأقلية	**5,140,881**	**5,080,810**	**1.2%**	**2,003,103**	**1,493,305**	**34.1%**
صافي الربح بعد الضريبة	**3,688,536**	**3,700,433**	**(0.3%)**	**1,396,010**	**1,118,055**	**24.8%**
صافي الربح بعد الضرائب وحصة الأقلية	**3,374,105**	**3,542,107**	**(4.7%)**	**1,109,283**	**1,098,767**	**0.96%**
هامش صافي الربح بعد الضرائب وحصة الأقلية	10.6%	13.8%	(3pp)	9.0%	11.02%	(2pp)

بنود قائمة المركز المالي المجمعة[2]

ألف جنيه مصري	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025
إجمالي الأصول طويلة الأجل	**78,150,480**	**65,900,163**
إجمالي الأصول المتداولة	**139,130,060**	**106,229,649**
إجمالي الأصول	**217,280,540**	**172,129,812**
إجمالي الالتزامات المتداولة	135,990,805	105,098,969
إجمالي الالتزامات طويلة الأجل	59,204,103	48,265,091
إجمالي الالتزامات	**195,194,908**	**153,364,060**
إجمالي حقوق الملكية	**20,042,264**	**17,431,419**
حقوق الملكية غير المسيطرة	2,043,368	1,334,332
إجمالي حقوق ملكية المساهمين	**22,085,632**	**18,765,751**

قائمة التدفقات النقدية المجمعة[2]

ألف جنيه مصري	30 سبتمبر 2026	30 سبتمبر 2025
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	3,915,049	748,335
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(5,265,068)	(2,476,888)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	(77,473)	2,831,744
النقديه وما في حكمه في 30 سبتمبر	**9,488,311**	**9,204,446**

2- القوائم المالية المجمعة المختارة للشركة عن الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2026، والمُعدّة وفقًا لمعايير المحاسبة المصرية، ويمكن تحميلها من الموقع الإلكتروني للشركة: www.palmhillsdevelopments.com

عن بالم هيلز للتعمير

تعتبر شركة بالم هيلز للتعمير ("بالم هيلز") المطور العقاري الرائد في مصر، وقد نمت على مدى 25 عاماً من النجاح. تقوم الشركة ببناء مجتمعات متكاملة ولديها واحدة من أكثر محافظ الأراضي تنوعًا في مصر وأبو ظبي، تمتد على أكثر من 43 مليون متر مربع. تتضمن عروض المنتجات السكنية الرئيسية في غرب القاهرة وشرق القاهرة والإسكندرية، بالإضافة إلى المنازل الثانوية على الساحل الشمالي، إلى جانب سبعة فنادق عبر جميع المناطق التشغيلية وثلاثة نوادي رياضية في الشرق والغرب وباديا. بعد تسليمها آلاف الوحدات السكنية والتجارية ضمن مشاريعها المتميزة، تواصل بالم هيلز توسيع وجودها مع العديد من المشاريع الجارية في مناطقها الرئيسية.

ومع آخر عملية استحواذ لها بنسبة 32.61٪ في خدمات التعليم، التي تعد مزود التعليم العالي الرائد في مصر، والتي تعمل من خلال اثنين من الأصول التشغيلية: جامعة النهضة وجامعة بديا، بالإضافة إلى جامعة ممفيس قيد الإنشاء في شرق القاهرة، يمكن للشركة تعزيز مكانتها وتنويع مصادر إيراداتها.

خلال عام 2025، وقعت شركة بالم هيلز للتطوير العقاري اتفاقًا لتطوير مشروع بمساحة 1.9 مليون متر مربع يقع بجوار جزيرة السعديات في أبو ظبي، مما يمثل نقطة تحول لشركة بالم هيلز كمشروعها الرائد الأول في الخارج.

من خلال ثلاث مجالاتها الأساسية - العقارات والتعليم والضيافة - تتمتع شركة بالم هيلز للتطوير العقاري بموقع فريد يسمح لها بتقديم نظام بيئي شامل يناسب احتياجات قاعدتها المتنامية من العملاء.

تُتداول بالم هيلز في البورصة المصرية منذ عام 2008 تحت الرمز "PHDC.CA". لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة: https://ir.palmhillsdevelopments.com/

جهات الاتصال الخاصة بعلاقات المستثمرين

رضوى أبو النجا
تليفون: 35351200 202+
Investor.relations@phdint.co

تنبيه

يتضمن هذا التقرير بيانات يمكن تفسيرها على أنها نظرة مستقبلية. تظهر هذه البيانات في عدة أماكن في هذا التقرير وتشمل بيانات تتعلق بالنوايا أو المعتقدات أو التوقعات الحالية لعدد الوحدات التي سيتم تسليمها، وإنفاق البناء، والجداول الزمنية للمشاريع، والتقديرات المتعلقة بالنمو المستقبلي للأعمال، والنتائج المالية وغيرها من جوانب النشاط والوضع المتعلقة بالشركة. لا تمثل مثل هذه البيانات المستقبلية ضمانات للأداء المستقبلي، وتنطوي على مخاطر وعدم يقين، وقد تختلف النتائج الفعلية بشكل جوهري عن تلك الواردة في البيانات المستقبلية نتيجة لعوامل مختلفة. يُطلب منك توخي الحذر من الاعتماد غير المعقول على تلك البيانات المستقبلية، التي تتحدث فقط اعتبارًا من تاريخ هذا التقرير، وليس من المقصود أن تعكس استراتيجية أعمال أو استحواذ شركة بالم هيلز للتطوير أو حدوث أحداث غير متوقعة.

PALM HILLS

Palm Hills Developments achieves EGP214.1 billion in New Sales in 9M2026, a growth of 18% y-o-y

Cairo on November 16, 2026 - Palm Hills Developments S.A.E. ("Palm Hills" or "the Company"), a leading real estate developer in Egypt, announces its consolidated financial and operating results for the financial period ended September 30, 2026.

9M2026 Key Highlights:

- New sales reached EGP214.1 billion in 9M2026, supported by strong demand across all of the Company's projects.
- Sales in 3Q2026 grew 3x y-o-y to record EGP118 billion, mainly on the successful launch of Hacienda Ras Al Hikma.
- Revenue reached EGP31.8 billion in 9M2026, up 24.4% YoY, supported by new sales and steady recognition of development backlog.
- Net profit before tax and minority interest stood at EGP5.1 billion, while net profit after tax came in at EGP3.4 billion, delivering a net profit margin of 10.6% versus 13.9% in 9M2025.
- Company's receivables portfolio stood at EGP293 billion at the end of September 2026 compared to EGP259 billion last year.
- Cash collections from customers rose 13% y-o-y to EGP29.7 billion, with a collection rate of 98%.
- Construction spending increased to EGP13 billion in 9M2026, up 30% from EGP10 billion in 9M2025.
- As of September 30, 2026, the company's backlog of units sold and not yet delivered reached EGP275 billion compared to EGP225 billion in the comparable period last year.

Yasseen Mansour, Executive Chairman, comments: "The first nine months of 2026 delivered another strong set of results. Demand remained resilient across our diversified portfolio, and our disciplined growth strategy continued to pay off. We built on the momentum from the start of the year by launching new projects, while keeping our operations efficient and our financial position prudent.

Meanwhile, the third quarter of 2026 further strengthened our leadership in Egypt's premium real estate market, particularly on the North Coast. The standout achievement of the quarter was the launch of Hacienda Ras El-Hekma, which generated sales of EGP99.4 billion within the quarter. This exceptional response reflects the strength of the Hacienda brand, the appeal of our offering, and our ability to identify and unlock value in Egypt's most sought-after destinations.

Delivering on our promises to customers remains central to everything we do. In the first nine months of the year, we have total released from construction 2,210 units of which around1,300 units handed over, and 910 units have been completed and are ready for handover. To keep pace with our delivery commitments, we increased construction spending by 30%. This consistent delivery record continues to earn our customers' trust and supports demand for each new launch.

Financially, the period was marked by solid revenue growth, sound profitability and strong cash generation, underpinned by our receivables portfolio. Receivables reached EGP293 billion by the end of September, which will be collected over the coming years. These contracted future cash flows will fund our construction program and strengthen our balance sheet and reduce our reliance on future sales, giving us a buffer against any challenging market conditions. Cash collections rose 13% y-o-y, reflecting the quality of our customer base and the discipline of our collection process. These collections allowed us to fund a significant increase in construction while keeping leverage conservative.

Moving forward, we remain confident in Palm Hills' ability to navigate challenging market conditions and the current geopolitical environment. Our plans remain on track, and we will continue to time our launches carefully to match market demand. Our backlog of units sold but not yet delivered acts as a safeguard, underpinning our earnings in the years ahead, while our receivables portfolio gives us clear visibility over future cash flows. We will continue to put delivery at the top of our priorities, accelerating construction across our projects to honor our commitments to customers. Above all, our goal remains to create sustainable, long-term value for our shareholders".

Financial Review

EGP Million	9M2026	9M2025	Change	3Q2026	3Q2025	Change
Revenues	31,796	25,549	24.4%	12,268	9,970	42%
Gross Profit	11,158	10,423	7.1%	4,232	3,759	24%
Gross Profit margin	*35.1%*	40.8%	*(6pp)*	*34.5%*	*37.7%*	*(6pp)*
EBITDA	6,943	6,690	3.8%	2,863	2,231	28.3%
EBITDA margin	*21.8%*	26.18%	*(4.3pp)*	*23.3%*	*23.38%*	*4.3pp*
Net Profit before Tax & Minority Interest	5,141	5,080	1.2%	1,396	1,118	24.8%
Net Profit after Tax & Minority Interest	3,374	3,542	(4.7%)	1,109	1,098	0.95%
Net Profit margin	*10.6%*	13.8%	*(3.2pp)*	*9.04%*	*11.02%*	*(2pp)*

Revenues stood at EGP31.8 billion in 9M2026, an increase of 24% YoY, supported by new sales and backlog recognition across all projects. Revenue from Real Estate activity came in at EGP28.7 billion in the 9M2026 compared to EGP23.2 billion in the comparable period last year while revenue for the commercial segment during the first half reached EGP1.8 billion in 9M2026, an increase of 76% YoY.

As of September 30, 2026, the backlog of units sold but not yet delivered reached EGP275 billion, up 22% from EGP225 billion a year earlier, of which 43% in west Cairo, 40% of the backlog in the North Coast and Alexandria and the rest in the East Cairo, which provides strong revenue visibility over the coming years.

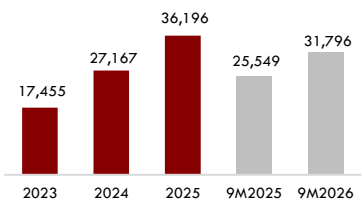
Gross profit recorded EGP11.1 billion in 9M2026, translating into a gross profit margin of 35.1%, compared to 40.8% in 9M2025. The YoY margin contraction primarily reflects the revenue recognition mix during the period, with a higher contribution from projects and units carrying relatively lower margins, alongside the impact of higher construction and development costs. This comes as the Company continues to accelerate construction activity across its portfolio to support its growing backlog and planned delivery schedule. Deliveries during the period were in Palm Hills New Alamein, Hacienda West and Badya.

EBITDA stood at EGP6.9 billion in 9M2026, translating into an EBITDA margin of 21%, compared to 26.2% in 9M2025. The contraction in EBITDA margin largely reflects the lower gross margin during the period.

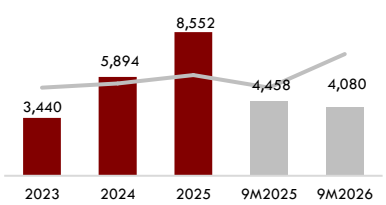
Net profit before tax and minority interests reached EGP5.1 billion during 9M2026, while net profit after tax and minority interests amounted to EGP3.4 billion, translating into a net profit margin of approximately 10.6% versus 13.8%.

On the balance sheet front, net debt stood at EGP4.4 billion as of the end of 9M2026, reflecting the acceleration in construction spending during the period as the Company continued to advance development across its projects and support its growing backlog. Meanwhile, receivables, including off-balance-sheet receivables, remained robust at EGP293 billion, providing strong visibility on future cash collections.

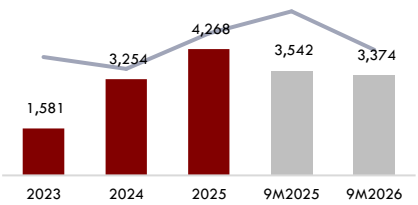
Revenues
(EGP mn)



EBITDA & EBITDA Margin
(EGP mn)

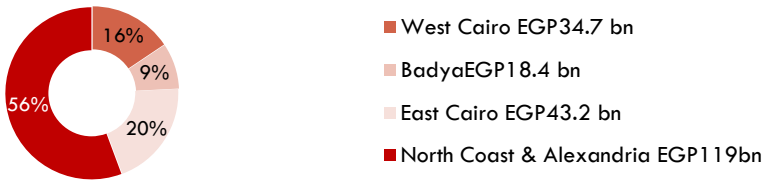


Net Profit after Tax & Minority Interest
(EGP mn)



Operational Review

In 9M2026, new sales were EGP214.1 billion, with performance driven by robust performance across all operating regions. The percentage contribution of each operational region to new sales during 9M2026 is shown in the following chart:



West Cairo and Badya saw robust sales in 9M2026, recording c.EGP52 billion, mainly driven by the recently launched Palm Hills One followed by Badya and P/X.

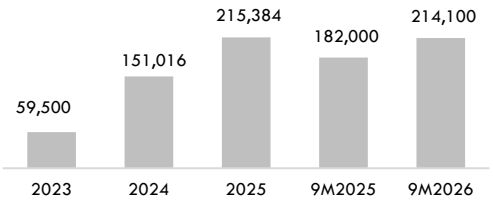
New sales in East Cairo have increased significantly, primarily in Village De La Capitale, PHNC and 97 Hills, amounting to EGP43 billion in 9M2026 compared to EGP12.7 billion in 9M2025.

North Coast and Alexandria achieved new sales of EGP118 billion during 9M2026, mainly from the sale of Hacienda Ras El-Hekma which booked total sales of c. EGP99.4 billion, followed by sales in Hacienda Heneish and Palm Hills Alexandria, as well as Hacienda Heneish.

The Company spent EGP13 billion on construction activities during 9M2026, a growth of 24% YoY, mainly in Badya, Palm Hills Alexandria, Palm Hills New Cairo and Hacienda West. As of 9M2026, the Company had a total released from construction inventory of 2,211 units of which 1,300 units were delivered and the rest will be delivered during the fourth quarter.

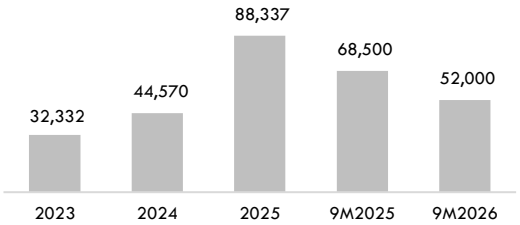
New Sales, All Regions

(EGP mn)



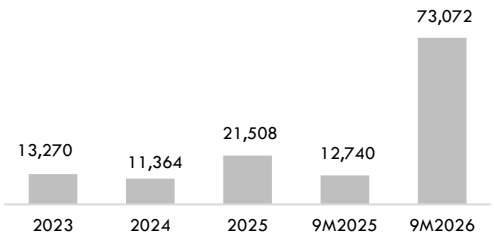
West Cairo & Badya

(EGP mn)



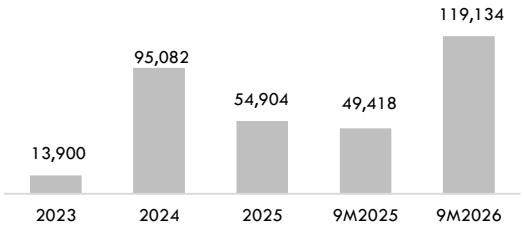
East Cairo

(EGP mn)



North Coast & Alexandria

(EGP mn)



Consolidated Income Statement[2]

EGP Thousand	9M2026	9M2025	Change	3Q2026	3Q2025	Change
Revenue	**31,796,188**	**25,549,856**	**24.4%**	**12,268,070**	**9,970,727**	**23.04%**
Cost of Revenue	(20,637,555)	(15,125,947)	36.4%	(8,035,459)	(6,211,442)	29.6%
Gross Profit	**11,158,633**	**10,423,908**	**7.1%**	**4,232,611**	**3,759,284**	**12.6%**
Gross Profit margin	*35%*	40.8%	*(5.7pp)*	34.5%	37.7%	(3.2)
EBITDA	**6,943,604**	**6,690,062**	**3.8%**	**2,863,433**	**2,231,609**	**28.3%**
EBITDA margin	*21.8%*	26.2%	(4.3pp)	23.3%	22.3%	0.96pp
Operating Profit	**6,554,292**	**6,449,386**	**1.6%**	**2,720,030**	**2,147,595**	**26.6%**
Operating Profit Margin	20.61%	25.4%	4.6pp	22.2%	21.5%	0.01
Net Profit Before Income Tax & Minority Interest	**5,140,881**	**5,080,810**	**1.2%**	**2,003,103**	**1,493,205**	**34.1%**
Net Profit After Tax	**3,688,536**	**3,700,433**	**(0.3%)**	**1,396,010**	**1,118,055**	**24.8%**
Net Profit After Tax & Minority Interest	**3,374,105**	**3,542,107**	**(4.7%)**	**1,109,283**	**1,098,767**	**0,96%**
Net Profit After Tax & Minority Interest margin	*10.61%*	*13.8%*	*(3pp)*	9.0%	11.02%	(2pp)

Consolidated Balance Sheet Items[2]

EGP Thousand	September 30, 2026	December 31, 2025
Total long - Term Assets	**78,150,480**	**65,900,163**
Total Current Assets	**139,130,060**	**106,229,649**
Total Assets	**217,280,540**	**172,129,812**
Total Current Liabilities	135,990,805	105,098,969
Total Long-Term Liabilities	59,204,103	48,265,091
Total Liabilities	**195,194,908**	**153,364,060**
Total Equity	**20,042,264**	**17,431,419**
Non-Controlling Interest	2,043,368	1,334,332
Total Shareholders' Equity	**22,085,632**	**18,765,751**

Consolidated Cash Flow Statement[2]

EGP Thousand	September 30, 2026	September 30, 2025
Cash Flows from Operating Activities	3,915,049	748,335
Cash Flows from Investing Activities	(5,265,068)	(2,476,888)
Cash Flows from Financing Activities	(77,473)	2,831,744
Cash & Cash Equivalents as of September 30, 2026	**9,488,311**	**9,204,446**

2- Selected Company's Consolidated Financial Statements for the period ended September 30, 2026, prepared in accordance with Egyptian Accounting Standards ("EAS"), can be downloaded from our Company's website: www.palmhillsdevelopments.com

About Palm Hills Developments

Palm Hills Developments ("PHD"), is the leading real estate developer in Egypt, grown over 25 years of success. The Company builds integrated communities and has one of the most diversified land bank portfolios in Egypt and Abu Dhabi, spreading over 43 million square meters ("sqm"). PHD's product offerings include primary homes in West Cairo, East Cairo and Alexandria, as well as secondary homes on the North Coast along with seven operating hotels across all the operating regions and three sports clubs in East, West and Badya. Having delivered thousands of residential and commercial units within its distinguished developments, PHD continues to expand its footprint with multiple ongoing projects across its key regions.

And with its latest acquisition of 32.61% in Taaleem Management Services-Egypt's leading higher education provider-which operates through two operating assets Nahda University and Badya University, as well as the under-development Memphis University in East Cairo, the company can strengthen its position and diversify its revenues streams.

During 2025, Palm Hills Developments signed an agreement to develop a 1.9 million sqm located adjacent to Saadiyat Island in Abu Dhabi, this marks a transformational point for Palm Hills as its first landmark overseas project.

Through its three core verticals—Real Estate, Education, and Hospitality—Palm Hills Developments is uniquely positioned to offer a comprehensive lifestyle ecosystem tailored to the evolving needs of its growing customer base.

PHD is traded on the Egyptian Stock Exchange since 2008 under the symbol "PHDC.CA". For more information, please visit: https://ir.palmhillsdevelopments.com/

Investor Relations Contacts
Radwa Abu Elnaga
Tel +202 35351200
Investor.relations@phdint.com

Disclaimer

This report contains statements that could be construed as forward-looking. These statements appear in several places in this report and include statements regarding the intent, belief or current expectations of the number of units to be delivered, construction spending, projects' timelines and estimates regarding future growth of the business, financial results and other aspects of the activity and situation relating to the Company. Such forward-looking statements are no guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and actual results may differ materially from those in the forward-looking statements as a result of various factors. You are cautioned not to place undue reliance on those forward-looking statements, which speak only as of the date of this report, which is not intended to reflect Palm Hills Developments business or acquisition strategy or the occurrence of unanticipated events.