

تقرير الإدارة التنفيذية عن نتائج أعمال المجموعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

حققت مجموعة طلعت مصطفى القابضة نتائج أعمال غير مسبوقه خلال الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠٢٤ وحتى تاريخ هذا التقرير، في جميع قطاعات أعمالها المختلفة، وقد أثمرت الجهود التي بذلتها الإدارة التنفيذية عن تحقيق جميع التوقعات المستهدفة والإستراتيجيات التي سبق الإعلان عنها منذ ٢٠١٧، والتي ركزت في المقام الأول على:-

(١) الحفاظ على قوة أداء المبيعات ونموها:-

حقق قطاع مبيعات المجموعة نتائج مبيعات غير مسبوقه وقياسية بلغت ٣٩١ مليار جنيه مصري (أي ما يعادل حوالي ٨,١ مليار دولار أمريكي) وقد تعززت ارقام تلك المبيعات غير المسبوقه من خلال دخول المجموعة المملكة العربية السعودية (التي تعد اليوم الأسرع نموا في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا) من خلال مشروع "بنان" بالرياض والإطلاق الرائع لمشروع ساوث ميد بالساحل الشمالي جنوب البحر الابيض المتوسط.

(٢) التوسع في قطاع النشاط الفندقى للمجموعة وغيره من مصادر الدخل المتكرر:-

قامت المجموعة بالتوسع في قطاع الفنادق وأنشطة الدخل المتكررة الأخرى، من خلال الاستحواذ على سبعة أصول تاريخية بارزة في مصر وإضافة أكثر من ٢٥٠٠ غرفة فندقية توفر إيرادات مستقرة متوقعة. وبناء على ذلك، نمت إيرادات القطاع الفندقى وأنشطة الدخل المتكررة الأخرى بشكل كبير بمقدار ٢,٤ مرة لتصل إلى ٧,٩ مليار جنيه في الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠٢٤ مقابل ٣,٣ مليار جنيه في الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠٢٣.

(٣) تسريع عملية تسييل الأصول:-

أدت إستراتيجية تسييل الأصول إلى تحسين السيولة والاستقرار المالي، وبالتالي تمكين المجموعة من إعادة الاستثمار في الفرص الإستثمارية ذات النمو المرتفع، وكما يتضح ذلك من رصيدنا النقدي البالغ ٤١,٧ مليار جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.

(٤) التوسع في مخزون الأراضي:-

اتبعت الإدارة خطة حكيمة بالتوسع في مخزوننا من الأراضي والمشروعات، حيث شهدت الستة الأشهر الأولى من عام ٢٠٢٤ نجاح المجموعة في دخول السوق السعودى من خلال إقامة مشروع بنان على مساحة ١٠ مليون م٢، واتفاقية تطوير مشروع ساوث ميد بالساحل الشمالي على مساحة ٢٣ مليون م٢ ويعزز من ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية.

(٥) الحفاظ على ارتفاع قيمة رأس المال وحمايته من خلال التوسع في مصادر الدخل بالعملات الأجنبية:-

أدى تطوير المجموعة للأصول العقارية الفريدة، لاسيما الأصول الفندقية بالإضافة لمشروع "بنان" بالمملكة العربية السعودية، إلى توليد تدفقات دخل كبيرة من العملات الأجنبية، مما يجعل مجموعة طلعت مصطفى مستقبلاً رئيسياً من أي مخاطر متعلقة بالعملة الأجنبية بمصر.

وقد أدى تحقيق هذه الأهداف وتأمين سلسلة من الشراكات المتميزة وعمليات الاستحواذ الفريدة من نوعها خلال الفترة الماضية لأن تصبح المجموعة بجدارة من أبرز مُصَدِّري الخدمات العقارية والسياحية. وقد أدى هذا التحول إلى توليد دخل كبير بالعملة الأجنبية، ومن ثم حماية قيمة عملياتها بأصول ومشروعات عقارية متميزة. وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأصول لا تحافظ على قيمتها فحسب، بل ترفع منها أيضاً، مما يعمل بمثابة تحوطاً في حالة حدوث أي مخاطر تتعلق بالعملة. ويؤكد هذا الأداء على قوة ومرونة المجموعة ويجعلها قادرة على تحقيق نمو قوي في مصر والأسواق العالمية، ومن شأنه أن يعزز عوائد المساهمين في المستقبل.





وبحلول العام ٢٠٢٤، تمكنت المجموعة (ومازالت مستمرة) من خلال أدائها التشغيلي والمالي من تحقيق جميع هذه الأهداف الإستراتيجية، بل وتفوق أدائها بشكل كبير على التوقعات المبدئية وتأمين فرص نمو متميزة ومتوقعة خلال السنوات المقبلة. ويدعم هذا النمو النموذج الذي تنتهجه المجموعة في أعمالها ويتسم بالمرونة وانخفاض المخاطر ومواجهة تحديات السوق وتصميمه على نحو يتحرى تحقيق عوائد قوية للمستثمرين.

وفيما يلي ملخص لنتائج الأعمال وجهود الإدارة التنفيذية التي أدت إلى هذه الإنجازات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤:

أولاً:- القطاع العقاري :-

١. المبيعات العقارية :-

شهد النصف الأول من عام ٢٠٢٤ إعداد وإطلاق المشروعات الجديدة الناجحين بشكل غير مسبوق - بنان في المملكة العربية السعودية وساوث ميد في الساحل الشمالي في مصر، واعتباراً من نهاية يوليو ٢٠٢٤، وبعد إطلاق المشروعين، حقق قطاع مبيعات المجموعة نتائج مبيعات غير مسبوق وقياسية بلغت ٣٩١ مليار جنيه مصري (أي ما يعادل حوالي ٨,١ مليار دولار أمريكي)، وهو ما يمثل نمواً هائلاً بمقدار ٦,٥ أضعاف العام الماضي، مقارنة ب ٦٠ مليار جنيه تم تحقيقها في نفس الفترة من العام الماضي.

بلغت المبيعات والحجوزات في ساوث ميد، وجهتنا الترفيهية الرائدة الجديدة متعددة الاستخدامات على الساحل الشمالي لمصر، أكثر من ٢٥٣ مليار جنيه مصري (ما يعادل ٥,٣ مليار دولار أمريكي) في حوالي شهر منذ إطلاق المشروع في بداية يوليو وتعد تلك الأرقام القياسية المحققة شهادة قوية على قوة العلامة التجارية لمجموعة طلعت مصطفى، والثقة التي تحظى بها من جانب عملائها والطلب الكبير على منتجاتها، محلياً ودولياً. تم تحقيق جزء كبير من المبيعات في ساوث ميد من خلال شبكة المجموعة الواسعة من فروع مبيعاتها الخارجية في دول الخليج وكذلك من خلال قنواتها الحديثة عبر الإنترنت، والتي لعبت دوراً حاسماً في تحقيق أرقام تلك المبيعات مما يدل على نهج المجموعة المبتكر للوصول إلى السوق. الأهم من ذلك وبفضل نموذج التطوير الفريد ذو المخاطر المنخفضة لهذا المشروع، حققت التحصيلات من العملاء الحاجزين حتى الآن إيرادات مستقبلية تجاوزت ٠,٦ مليار جنيه مصري في أقل من شهر، ومن المتوقع أن ينمو هذا الدخل مع التحصيلات الجديدة والمستمرة والمبيعات المستقبلية.

كما حقق مشروع المدينة المستدامة "بنان" في المملكة العربية السعودية، الذي تم إطلاقه في منتصف مايو ٢٠٢٤، مبيعات إجمالية تجاوزت ٤٣ مليار جنيه مصري حتى الآن، مما يوفر شهادة قوية على نجاح مجموعة طلعت مصطفى وتقديرها ليس فقط في مصر ولكن أيضاً على المستوى الإقليمي، متجاوزاً على الفور أهداف المبيعات الداخلية للشركة للعام بأكمله في هذا المشروع. ومن الجدير بالذكر أن جميع المبيعات في بنان تمت بالريال السعودي، وهي عملة مربوطة بالدولار الأمريكي، مما سيعزز قدرة المجموعة على بناء مصادر إيراداتها بالعملة الصعبة، ويؤكد نجاح مشروع بنان غير المسبوق في سوق المملكة العربية السعودية على الاعتراف الإقليمي بقوة علامة المجموعة التجارية.

وقد سجلت المجموعة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ مبيعات بلغت ١٣٢,٨ مليار جنيه مصري مقابل ٥١,٣٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي مما يعد رقم مبيعات تاريخي غير مسبوق في قطاع النشاط العقاري في مصر، وشمل هذا الرقم مبيعات الشركات العقارية التابعة للمجموعة التي بلغت ١٠٧ مليار جنيه مصري، منها ٤٠ مليار جنيه مصري تم التعاقد عليها في مشروع بنان الذي يعد أول مشروع تطلقه مجموعة طلعت مصطفى القابضة على المستوى الدولي، بالإضافة إلى نحو ٢٥,٨ مليار جنيه مصري من المبيعات لحساب الغير. ويحق للمجموعة الحصول على عمولات من المبيعات لحساب أطراف ثالثة، والتي تعوض المصروفات العمومية والإدارية. ويتم تحقيق ذلك من خلال الخطط الاستراتيجية التي وضعتها الإدارة والتي تم تصميمها بعناية فائقة. بالإضافة إلى ذلك، تتبنى الإدارة رؤية طويلة الأجل يتم تنفيذها بنجاح، مما يؤدي إلى تعزيز ونمو مصادر الدخل المتنوعة للمجموعة.



تشهد المبيعات المسجلة حتى الآن في عام ٢٠٢٤ بقوة على دقة استراتيجيتنا التجارية، والتي تشمل تنويع المنتجات، والتسعير، والتنوعية بالمبيعات، والتصميم، وأبحاث السوق الدقيقة. أن هذه المبيعات مدفوعة في المقام الأول بطلب حقيقي من المستخدم النهائي على منتجاتنا الفريدة.

يذكر أن نتائج مبيعات النصف الأول من عام ٢٠٢٤ تضمنت مبيعات عضوية رياضية مستقلة بلغ مجموعها نحو ١,١٩ مليار جنيه، تمثل ٢,٦٤٥ عضوية، مقابل ٣١٧ مليون جنيه و ٩٣٩ عضوية تم بيعها في نفس الفترة من العام الماضي على التوالي، وهذا يعني نموا ملحوظا على أساس سنوي بنسبة ١٨٢٪ من حيث العضوية و ٢٧٦٪ من حيث قيمتها وتشير هذه النتائج بدقة إلى قوة الطلب الحقيقي من المستخدم النهائي على المشروعات المجتمعية التي تحمل علامة مجموعة طلعت مصطفى، ولا سيما وأن العضويات لا يجوز إعادة بيعها ومن ثم لا تعتبر منتجاً استثمارياً ويقتصر الغرض من شرائها على تلبية نمط وأسلوب الحياة الذي يطمح إليه الأعضاء.

٢. رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة:-

بلغ رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة ٢٤٥ مليار جنيه مصري في نهاية يونيو ٢٠٢٤ مقابل ١٠٢ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ١٤٠٪ وترجع تلك الزيادة إلى الارتفاع الكبير في المبيعات الذي حققته المجموعة خلال الأشهر الاثني عشر الماضية، ويتمتع هذا الرصيد بموقف مستقر وذو نوعية جيدة من العملاء وهي من سمات الطلب الحقيقي للمستخدم النهائي.

ويتمثل هذا الرصيد في حوالي ٣٥ ألف وحدة سكنية و غير سكنية سيتم تسليمها خلال السنوات ٤-٥ القادمة، الأمر الذي يمد المجموعة بالقدرة على تصور الإيرادات والأرباح المستقبلية المتوقعة. وتتوقع الشركة الحفاظ على ربحية المبيعات غير المثبتة بل وتحسينها، نظراً للمصروفات التي تم إنفاقها بالفعل على المواقع (مثل البنية التحتية المكتملة) والتكلفة التاريخية المنخفضة للأراضي، وأي وفورات مستقبلية في تكاليف مواد البناء، مدعومة بالسيولة الضخمة والقوة الشرائية التي تتمتع بها المجموعة، مما يضمن تحقيق أرباح مستقبلية ومعدلات نمو قوية في دخل المجموعة.

ثانياً:- قطاع الفنادق:-

شهد عام ٢٠٢٤ إتمام عملية الاستحواذ على شركة ليجاسي للفنادق والمشاريع السياحية (ليجاسي) المالكة لسبعة فنادق تاريخية. وقد أدى الاستحواذ إلى زيادة محفظة الغرف الفندقية للمجموعة بمقدار ٢٥٠٠ غرفة لتصل إلى ٣٥٠٠ غرفة في المجموع، مما يوفر تنوعاً جغرافياً قوياً وسوقاً مستهدفاً، مما يعزز الثقة في مصادر الدخل المتكررة للمجموعة وإمكاناتها ذات هامش الربح المرتفع لتوليد العملات الأجنبية. وسوف تخضع الفنادق التي تم الاستحواذ عليها حديثاً لعمليات تجديد وتجديدات في السنوات القادمة لزيادة تحسين ربحيتها وجعلها على قدم المساواة مع المحفظة الأصلية للمجموعة، واستخراج القيمة المتأصلة لمواقعها الفريدة والحفاظ على تراثها التاريخي للأجيال القادمة من المصريين. وقد تم بالفعل تمويل التجديدات والتحسينات المستقبلية بالكامل، وهو ما يمثل جزءاً من سعر الاستحواذ، ولن يضع أي عبء على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة بمجرد تنفيذها. وفي الوقت نفسه، تتقدم المجموعة في تطوير ثلاثة فنادق جديدة، وهي فورسيزونز الأقصر، وفورسيزونز مدينتي، ومنتجع مرسى علم، والتي من المتوقع أن يبدأ تشغيلها بين عامي ٢٠٢٥ و ٢٠٢٦ ومع وجود عقار فاخر آخر في مرحلة التطوير في الجزيرة، تعزز المجموعة زيادة إجمالي محفظتها من الغرف إلى حوالي ٥٠٠٠ غرفة في السنوات القادمة، مما يعزز مكانتها كواحدة من أكبر مجموعات الفنادق في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

حقق القطاع الفندقى إيرادات تشغيل بلغت ٥,١٥ مليار جنيه مقارنة بمبلغ ١,٨٤ مليار جنيه عن نفس الفترة من العام السابق وبنسبة نمو ١٨٠٪، علاوة على ذلك، حققت المجموعة حوالي ١,٣٤ مليار جنيه من الأرباح الإضافية المتعلقة بالاستحواذ على شركة ليجاسي خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤.

والأهم من ذلك، ارتفع هامش الربح على إيرادات الفنادق في النصف الأول من عام ٢٠٢٤ إلى ٦٥,٩ ٪، بزيادة كبيرة بلغت ١٧ نقطة مئوية على أساس سنوي من نسبة هامش الربح البالغة ٤٨,٩ ٪ و المسجلة في النصف الأول من عام ٢٠٢٣.

وجدير بالذكر أنه تم سداد إجمالي الدين بالعملة الأجنبية والبالغ ٢١٧ مليون دولار أمريكي في قطاع الفنادق بالكامل خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ ويزيل هذا السداد مخاطر متعلقة بسعر صرف العملة الأجنبية ويؤدي إلى تحقيق وفورات كاملة في تكاليف التمويل المرتبطة بهذا الدين، مما يؤثر بشكل إيجابي على الربحية المستقبلية لقطاع الفنادق في المجموعة وقدرتها على توليد العملات الأجنبية.

ثالثاً :- قطاع الأنشطة ذات العائد الدوري والأنشطة الخدمية :-

بلغت إيرادات الأنشطة ذات العائد الدوري والأنشطة الخدمية حوالي ٢,٧٤ مليار جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ مقارنة بمبلغ ١,٤٧ مليار جنيه مصري عن نفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو ٨٧٪. بلغت إيرادات أنشطة التأجير في جميع المراكز التجارية والمولات التابعة للمجموعة ٤٤٥ مليون جنيه مصري، بزيادة قوية بلغت ٤١٪ على أساس سنوي مع تنفيذ زيادات الإيجارات السنوية وبدء تشغيل مساحات جديدة. وفي الوقت نفسه، ارتفعت إيرادات قطاع الأندية الرياضية بنسبة ٢٨٪ مقارنة بالعام الماضي لتصل إلى ٤٦٧ مليون جنيه. وتظهر هذه النتائج والنمو المستدام لهذه القطاعات إلتزام المجموعة بتعزيز مصادر دخلها المتكررة، بما يتماشى مع أهدافها الاستراتيجية المعلنة

ومن الجدير بالذكر أن التنوع الكبير في إيرادات المجموعة، مدفوعاً بالتوسع في مشاريع خارج مصر، مثل مشروع بنان في المملكة العربية السعودية، ونمو محفظتها الفندقية، سيضاعف من إيرادات المجموعة بالعملة الأجنبية. ويتماشى ذلك مع استراتيجية المجموعة الرامية إلى أن يكون ما يقرب من ٦٠٪ من إجمالي إيراداتها المستقبلية مقوماً بالعملات الأجنبية، مما يؤثر بشكل إيجابي على القوة المالية للشركة ويتحوط من عوائدها ضد تقلبات العملة المحلية.



تحليل مؤشرات ونتائج الاعمال عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/٦/٣٠ :-

أولاً: نتائج الأعمال بقائمة الدخل

١ . الإيرادات المجمعة المحققة :-

بلغت الإيرادات الإجمالية المحققة للمجموعة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ حوالي ١٧,٠٢ مليار جنيه مصري مقارنة بمبلغ ١٠,٧١ مليار جنيه مصري إيرادات محققة خلال نفس الفترة من العام السابق ، وبنسبة نمو ٥٩٪، وترجع الزيادة الكبيرة في نمو الإيرادات بصفة رئيسية إلى قطاع الفنادق والذي زاد بنسبة نمو بلغت ١٨٠٪ على أساس سنوي، ثم كل من قطاع الأنشطة ذات العائد الدوري والأنشطة الخدمية ثم القطاع العقاري بنسبة ٨٧٪ و ٢٣٪ على التوالي.

٢ . مجمل وهامش الربح المجمع :-

بلغ مجمل الربح المجمع حوالي ٦,٥٧ مليار جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ مقارنة بمبلغ ٣,٣٩ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٩٤٪، وكان قطاع الفنادق المحرك الرئيسي للنمو في إجمالي الأرباح، حيث ارتفع بنسبة ٢٧٧٪ على أساس سنوي، يليه قطاع الأنشطة ذات العائد الدوري والقطاع العقاري بمعدلات نمو بلغت ٥٣٪ و ٢١٪ على أساس سنوي على التوالي، والأهم من ذلك، ساهمت إيرادات الدخل المتكرر بنسبة كبيرة في إجمالي الربح المجمع للمجموعة بلغت ٦٦٪ متجاوزة الأهداف الاستراتيجية المعلنة، مما زاد من تنويع وتعزيز مصادر الدخل السنوي المستقر للمجموعة.

كما بلغ إجمالي هامش الربح الإجمالي المجمع ٣٩٪، بزيادة قدرها ٧٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

٣ . الإيرادات المجمعة الأخرى :-

بلغت الإيرادات المجمعة الأخرى ٢,٢٧ مليار جنيه مصري، تتكون من الإيرادات الأخرى والنتيجة عن المبيعات للغير وأنشطة أخرى بقيمة ٩٣٣ مليون جنيه مصري، بنمو ملحوظ بنسبة ٧٤٪ على أساس سنوي، بالإضافة إلى الدخل المتعلق بأرباح التجميع الخاصة بالاستحواذ على شركة ليجاسي، بقيمة ١,٣٤ مليار جنيه مصري والذي تم تسجيله في النصف الأول من عام ٢٠٢٤.

٤ . المصروفات الإدارية والعمومية :-

بلغت المصروفات الإدارية والعمومية حوالي ٦٢٦ مليون جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ وبنسبة ٣,٧٪ من الإيرادات مقابل ٤٠٨ مليون جنيه مصري بنسبة ٣,٨٪ من الإيرادات خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة انخفاض (٠,١) % .

وجدير بالذكر أن المجموعة قادرة على تغطية حساب المصروفات العمومية والإدارية والبالغة ٦٢٦ مليون جنيه مصري في النصف الأول من عام ٢٠٢٤ من حساب الإيرادات الأخرى والبالغة ٩٣٣ مليون جنيه مصري والتي تم تسجيلها في النصف الأول من عام ٢٠٢٤ في نفس الفترة، و بمعدل تغطية بلغ ١,٥ مرة ، حيث إن مصادر هذا الدخل الناتجة عن نهج الإدارة الفريد المتمثل في استخراج قيمة إضافية من الأنشطة الحالية من خلال أساليب مبتكرة، تقلل بشكل كبير من المخاطر التشغيلية للمجموعة في المستقبل.





٥. صافي الربح المجمع والمستقل :-

بلغ صافي الربح المجمع بعد الضرائب حوالي ٦,٣٦ مليار جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ مقارنة بمبلغ ١,٥٥ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٣٠٨٪، وترجع تلك الزيادة بصورة رئيسية إلى زيادة الدخل الناتج عن الاستحواذ على شركة ليجاسي، بالإضافة إلى النمو في قطاع الأنشطة ذات العائد الدوري، وأرباح فروق تقييم الأرصدة ذات العملات الأجنبية.

كما بلغ صافي ربح العائد على مساهمي الشركة الأم دون الحقوق غير المسيطرة ٣,٨٩ مليار جنيه مصري، بزيادة أكثر من الضعف على أساس سنوي من ١,٥٦ مليار جنيه في النصف الأول من عام ٢٠٢٣، بمعدل نمو قدره ١٤٩٪.

بلغ صافي الربح الشركة المستقلة (دون نتائج أعمال الشركات التابعة) خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ مبلغ ٢٦٣,٧ مليون جنيه مصري مقارنة بحوالي ١٧٥,٢ مليون جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، بنسبة نمو ٥٠,٥٪.

ثانياً: تحليل مؤشرات المركز المالي في ٣٠ / ٦ / ٢٠٢٤ :-

١. الأصول :-

- بلغ إجمالي الأصول ٣١٢ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٤/٦/٣٠ مقابل ٢٠٢ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٣/١٢/٣١ حيث زادت الأصول خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤ بمبلغ ١١٠ مليار جنيه مصري، ويرجع ذلك بصورة أساسية إلى إضافة الأصول الفندقية لشركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية نتيجة عملية الاستحواذ على الفنادق التاريخية، بالإضافة إلى الزيادة في بند الأصول الثابتة تحت الإنشاء والاستثمارات العقارية والنقدية وما في حكمها وأوراق القبض المسدده من العملاء.
- كما بلغ رصيد النقدية والاستثمارات المالية وما في حكمها مبلغ حوالي ٤١,٧ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٤/٦/٣٠ مقابل ١٧,٦ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٣/١٢/٣١.

٢. الإلتزامات :-

- إنخفض رصيد القروض والتسهيلات بمقدار ٤,٣ مليار جنيه ليبلغ حوالي ٦,٨ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٤/٦/٣٠ مقابل ١١,١ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٣/١٢/٣١ وترجع الانخفاض الكبير في القروض إلى السداد المعجل لقروض القطاع السياحي.
- نتيجة لزيادة المبيعات خلال الأشهر الستة الأولى من العام وزيادة التحصيلات من مقدمات المبيعات، ارتفعت أرصدة العملاء بمقدار ١٩ مليار جنيه خلال الفترة، ليصل إجمالي الإلتزامات إلى ما يقرب من ١٩٢ مليار جنيه في ٢٠٢٤/٦/٣٠ مقارنة بمبلغ ١٦٣ مليار جنيه في ٢٠٢٣/١٢/٣١، والتي ستتحقق حين يتم تسليم الوحدات المباعة وفقاً لجداول التسليم.
- والأهم من ذلك، بلغ إجمالي صافي النقدية بعد إستبعاد القروض مبلغ ٣٤,٨ مليار جنيه في ٢٠٢٤/٦/٣٠، مقارنة بمبلغ ٦,٥ مليار جنيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كما يمثل صافي النقدية في النصف الأول من عام ٢٠٢٤ نسبة ٢٩٪ من إجمالي حقوق الملكية.

وبلغت نسبة القروض والتسهيلات إلى حقوق مساهمي الشركة الأم (Debt to equity) ١ إلى ٩ وهي نسبة غير مسبوقه تؤكد على مدى قوة المركز المالي للشركة وتدني مستوى القروض مقابل حقوق المساهمين وأصول الشركة.

EXECUTIVE MANAGEMENT REPORT ON THE GROUP'S BUSINESS RESULTS FOR THE FINANCIAL PERIOD ENDING 30 JUNE 2024

Talaat Moustafa Group Holding ("TMG Holding", "TMG", "the Group") achieved unprecedented business results during the first six months of 2024 and beyond, up to the date of this report, across all its various business segments. The executive management's efforts have consistently delivered on the guidance and strategy announced since 2017, focusing on:

- i) **Maintaining and growing sales momentum:** TMG has achieved record sales of EGP 391 billion year-to-date (amounting to approximately USD 8.1 billion). These unprecedented sales figures were boosted by the Group's entry into Saudi Arabia (the fastest growing economy in MENA today) with Banan project in Riyadh, and the remarkable launch of SouthMed project in the North Coast on the Mediterranean Sea.
- ii) **Expanding the hotel arm and other recurring income lines:** The Group has significantly grown its hospitality segment and other recurring income streams, by acquiring seven iconic historical assets in Egypt and adding more than 2,500 hotel rooms to its portfolio, providing stable and predictable revenue stream. Accordingly, recurring income revenues (including hotels, recurring revenue and service sector) have grown 2.4x to EGP 7.9 billion in first six months of 2024 from EGP 3.3 billion in first six months of 2023.
- iii) **Accelerating asset monetization:** Strategic asset monetization has improved liquidity and financial stability, enabling reinvestment in high-growth opportunities as evident by our cash balance of EGP 41.7 billion as of 30 June 2024
- iv) **Expanding the land bank:** Management followed a prudent expansion plan of landbank and projects whereby the first six months have witnessed the successful entry into Saudi Arabia through the 10 million square meters (sqm) Banan project and the 23 million sqm development agreement in the North Coast, enhancing the Group's profitability and cash flows.
- v) **Preserving capital appreciation while hedging through the expansion of foreign currency income streams:** The Group's development of unique real estate assets, especially within the hospitality assets and in Saudi Arabia has generated substantial foreign currency income, shielding TMG from any currency risks in Egypt.

Meeting these objectives and securing a series of unique partnerships and acquisitions over the past period have effectively transformed the Group into a significant exporter of real estate and tourism services. This transformation has generated substantial income in foreign currency, effectively hedging the value of its operations with unique real estate assets and projects. These assets not only preserve but also increase in value, providing monetary upside in case of any currency risks. This performance underscores the strength and resilience of TMG, positioning the Group for rapid growth in Egypt and international markets, and would further boost shareholders' returns in the future.

By 2024, the Group's operational and financial performance has met and continues to meet all these strategic objectives, significantly surpassing initial expectations and securing remarkable growth anticipated in the coming years. This growth is supported by the Group's resilient, flexible and low-risk business model, designed to deliver strong investor returns. Following is a summary of the business results and the executive management's efforts that led to these achievements during the first half of 2024 ("1H 2024").





SECTION ONE: REAL ESTATE SECTOR

1. Property sales:

The first half of 2024 witnessed the preparation and launch of two record breaking projects – Banan in Saudi Arabia and SouthMed on Egypt's North Coast. As of the end of July 2024, following both launches, the Group's sales sector achieved an unprecedented and record-high sales result of EGP 391 billion (equivalent to some USD 8.1 billion), representing a remarkable growth of 6.5x times year-over-year, compared to the EGP 60 billion achieved in the same period last year.

Sales and reservations in SouthMed, our new pioneering mixed-use leisure destination on Egypt's North Coast, have reached over EGP 253 billion (equivalent to USD 5.3 billion) within a month of the project's launch at the beginning of July. This record-breaking performance underscores the robust strength of TMG's brand equity, client trust, and the high demand for its products locally and internationally. A significant portion of sales in SouthMed was achieved through TMG's extensive network of foreign sales branches in the Gulf countries as well as through its state-of-the-art online channels which played a crucial role in achieving these sales figures, showcasing the Group's innovative approach to market reach. Importantly, the unique asset-light and low-risk development model for SouthMed has proven highly effective, whereby collections from clients booked to date have generated future income exceeding EGP 0.6 billion in less than a month, with expectations for further growth from ongoing collections and future sales.

Meanwhile, the sustainable city project Banan in Saudi Arabia, launched in mid-May 2024, has generated total sales exceeding EGP 43 billion to date, providing a strong testimony to TMG's success and recognition not just in Egypt but also regionally, immediately beating the company's internal sales targets for the entire year in this project. It is noteworthy that all the sales in Banan were made in Saudi Arabian Riyal, a USD-pegged currency, which will further strengthen the Group's ability to build its hard currency revenue streams. The commercial success of Banan was unprecedented in the Saudi Arabian market and confirms cross-border recognition of TMG branding.

During 1H 2024 alone, total sales reached EGP 132.8 billion compared to EGP 51.35 billion booked in the same period last year. This figure included sales of the Group's real estate companies amounting to EGP107.0 billion, of which EGP 40 billion were achieved in Banan, which is the first internationally launched project of TMG, in addition to some EGP 25.8 billion of sales for third parties. The group is entitled to sales commissions from the third-party sales, which offset general and administrative expenses. This is achieved through the strategic plans developed by the management, which are meticulously designed. Additionally, the management adopts a long-term vision that is successfully implemented, leading to the enhancement and growth of the group's diverse income sources.

The sales recorded so far in 2024 strongly testify to the accuracy of our commercial strategy, which includes product diversification, pricing, sales outreach, design, engineering, and diligent market research. These sales are primarily driven by genuine end-user demand for our state-of-the-art products. It is noteworthy that the 1H 2024 sales results include stand-alone sporting clubs membership sales totaling some EGP 1.19 billion, representing 2,645 memberships and compared to EGP 317 million and 939 memberships sold in the same period last year, respectively. This implies a remarkable year-over-year growth of 182% in terms of memberships and 276% in terms of their value. These results reliably indicate robust end-user rather than speculative demand in TMG-branded communities, as the memberships are non-resalable and therefore not considered an investment product, acquired solely for life-style purposes.

2. Sales backlog:

The backlog of recorded and yet undelivered sales (sales backlog) as of June 30, 2024 amounted to EGP 245 billion, compared to EGP 102 billion in the same period of the previous year, with a massive growth rate of 140% year-over-year. This increase is attributed to the significant surge in sales achieved by the Group during the past 12 months, with the backlog being stable and underpinned by a high-quality customer base, characteristic of real end-user demand. The backlog represents some 35 thousand residential and non-residential units to be delivered within the coming 4-5 years, providing a strong visibility on the Group's anticipated revenue recognition and profits going forward. The company expects to maintain and further improve the backlog's profitability, given the expenditures already made on sites (such as completed infrastructure) and low historical cost of land, and any future savings in construction material costs, helped by the Group's massive liquidity and purchasing power, securing future profits and strong income growth rates for the Group.

SECTION TWO: Hotel Sector

The year 2024 witnessed the completion of the acquisition of Legacy Hotels and Tourism Projects Company (Legacy), owner of seven iconic historic hotels. The acquisition has increased the Group's hotel room portfolio by some 2,500 rooms to some 3,500 rooms in total, providing for strong geographical and target market diversification, further strengthening the reliability of the Group's recurring income sources and its high-margin foreign currency generation potential. The newly acquired hotels will be undergoing renovations and refurbishments in the coming years to further improve their profitability and bring them at par with the original portfolio of the Group, extracting the inherent value of their unique locations and preserving their historical heritage for the future generations of Egyptians. Future renovations and improvements are already fully funded, representing part of the acquisition price, and will put no burden on the Group's future cash flows once implemented. Meanwhile, the Group is progressing with the development of three new hotel properties, namely Four Seasons Luxor, Four Seasons Madinaty and Marsa Alam resort, which are expected to become operational between 2025 and 2026. With another luxury property in development phase to be located in Giza, the Group intends to increase its total room portfolio to approximately 5,000 rooms in the coming years, further strengthening its positioning as one of the largest hospitality groups in the MENA Region.

The hospitality sector recorded total revenues of EGP 5.15 billion in 1H2024, compared to EGP 1.84 billion reported in the same period last year, growing by a remarkable 180% year-over year. Moreover, the Group booked some EGP 1.34 billion of additional profits related to Legacy acquisition during 1H 2024. Importantly, the profit margin on hospitality revenues in 1H 2024 expanded to 65.9%, up by a significant 17pp year-over-year, from 48.9% reported in 1H 2023.

It is noteworthy that the foreign currency bank debt of approximately USD 217 million pertaining to the hotel sector was fully repaid during 1H 2024. This repayment eliminates future currency exchange risks and results in complete savings on financing costs associated with this debt, positively impacting the future profitability of the Group's hotel sector and its foreign currency generation ability.

SECTION THREE: Recurring revenue and service sector

The revenues from recurring income and service activities amounted to approximately EGP 2.74 billion during the first half of 2024, compared to EGP 1.47 billion in the same period of the previous year, with a remarkable growth rate of 87% year-over-year. Revenues from rental activities across all operating TMG malls reached EGP 445 million, growing by a robust 41% year-over-year as annual rent increases are implemented and new space is coming online. Meanwhile, revenues of the sporting clubs segment increased by 28% year-over year and reached EGP 467 million. These results and the sustained growth of these segments demonstrate the Group's commitment to enhancing its recurring income streams, aligning with its stated strategic objectives.

It is noteworthy that the significant diversification in the Group's revenues, driven by the expansion into projects outside Egypt, such as the Banan project in Saudi Arabia, and the growth of its hotel portfolio, will be maximizing the Group's foreign currency revenues. This aligns with the Group's strategy to have approximately 60% of its future total revenues denominated in foreign currencies, thereby positively impacting the company's financial strength and hedging its returns against local currency fluctuations.



ANALYSIS OF BUSINESS INDICATORS AND RESULTS FOR THE FINANCIAL PERIOD ENDING 30 JUNE 2024

SECTION ONE: Income statement performance

1. Consolidated revenues and other income

Total consolidated revenues of the Group reached approximately EGP 17.02 billion in 1H 2024, growing by a remarkable 59% year-over-year, compared to EGP 10.71 billion reported in the same period last year. The hospitality sector was the primary source of growth in the period, with a growth rate of 180% year-over-year, followed by other recurring income lines (malls, sporting clubs, utilities, contracting, and other services) and the development sector, growing by 87% and 23% year-over-year, respectively.

2. Consolidated gross profit and margin

Total consolidated gross profit in 1H 2024 reached EGP 6.57 billion, increasing by a significant 94% year-over-year from EGP 3.39 billion reported in the same period last year. The hospitality segment was the key driver of growth in gross profit, increasing by 277% year-over-year, followed by other recurring income lines and the development segment, with growth rates of 53% and 21% year-over-year, respectively. Importantly, recurring income lines contributed a significant 66% to the Group's consolidated gross profit, exceeding the announced strategic targets, further diversifying and strengthening the Group's sources of stable annual income.

Total consolidated gross profit margin reached 39%, improving by 7 percentage points year-over-year compared to the same period last year.

3. Other income

The Group reported other consolidated income of EGP2.27 billion, composed of income from sales for third parties and other activities of EGP 933 million, growing by a remarkable 74% year-over-year, as well as the income pertaining to Legacy acquisition amounting to EGP 1.34 billion recorded during 1H 2024.

4. General and administrative expenses

The Group's consolidated general and administrative expenses amounted to EGP 626 million in the first half of 2024, representing 3.7% of total consolidated revenues, compared to EGP 408 million in the same period last year. This implies a 0.1pp decrease from 3.8% of total revenue in the same period last year.

The Group is able to fund its general and administrative expenses of EGP 626 million in 1H 2024 with the other income account reaching EGP 933 million reported in the same period, which more-than-covers these expenses, with a ratio of 1.5x. The sources of this income, generated by management's unique approach of extracting additional value from existing operations through innovative methods, significantly reduce the Group's operational risks going forward.

5. Consolidated and stand-alone net profit

Total consolidated net profit after taxes reached an impressive EGP 6.36 billion in 1H 2024, reflecting a remarkable year-over-year growth of 308%, compared to EGP 1.55 billion booked in 1H 2023. This surge was driven by significant double and triple-digit increases in hospitality income following the Legacy acquisition, growth in other recurring income segments, the development segment, and foreign currency gains. Net profit attributable to shareholders (adjusted for minority interest charges) reached EGP 3.89 billion, more-than-doubling year-over-year from EGP1.56 billion reported in 1H 2023, with a growth rate of 149%.

The holding company's stand-alone net profit (excluding the results of its subsidiaries) for the first half of 2024 amounted to EGP 263.7 million. This represents a 50.5% year-over-year growth compared to EGP 175.2 million during the same period last year.



SECTION TWO: Balance sheet position

1. Assets

Total assets amounted to EGP 312 billion as of 30 June 2024, compared to EGP 202 billion as of 31 December 2023, increasing by EGP 110 billion during the first six months of 2024. This increase is primarily due to the addition of hotel assets from Legacy Hotels and Tourism Projects Company following the acquisition of historic hotels and the increase in fixed assets under construction, real estate investments, cash and cash equivalents, and receivables from customers.

The balance of cash and consolidated financial investments and equivalents amounted to approximately EGP 41.7 billion as of 30 June 2024, compared to EGP 17.6 billion as of 31 December 2023.

2. Liabilities

The balance of loans and facilities decreased by approximately EGP 4.3 billion, amounting to approximately EGP 6.8 billion as of 30 June 2024, compared to EGP 11.1 billion as of 31 December 2023. This significant decrease in loans is due to the accelerated repayment of loans in the hotel sector.

As a result of increased sales during the first six months of the year and increased collections from sales advances, customer balances increased by EGP 19 billion in the period, bringing the total liabilities to approximately EGP 192 billion as of 30 June 2024, compared to EGP 163 billion as of 31 December 2023, which will be realized as revenues as the sold units are delivered according to the delivery schedules.

Importantly, the company is net cash positive, with total net cash amounting to a massive EGP 34.8 billion of end-1H 2024, compared to EGP 6.5 billion reported as at 31 December 2023. Net cash in 1H 2024 represent 29% of the Group's total equity.

The ratio of loans and facilities to the equity of the parent company's shareholders (debt-to-equity) stood at 1 to 9, an unprecedented low ratio confirming the company's financial strength and robust business model supported by a solid balance sheet and massive liquidity.

