

مقدمة

استمراراً لرؤية ورسالة مجموعة طلعت مصطفى القابضة نحو النجاح والنمو والتميز والابتكار والتي حققتها طوال تاريخها وحرص الإدارة التنفيذية على الريادة في المستقبل والوصول الى العالمية والاستدامة ، حافظت المجموعة على مسار نموها المتزايد ووصلت إلى مستويات أداء جديدة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ في جميع قطاعات أعمالها المختلفة كما سيتم توضيحه تفصيلاً في هذا التقرير.

وقد انطلقت المجموعة بقوة للتوسع الإقليمي الطموح بهدف زيادة الإيرادات بالعملات الأجنبية ، وفتح أسواق جديدة خارج القطر المصري في قطاع الاستثمار العقاري الدولي.

كما حرصت الإدارة التنفيذية على اقتناص الفرص والإستفادة من عوامل القوة وكذلك التغلب على المخاطر والتحديات ومازالت مستمرة في توسيع قاعدتها البيعية في مصر وخارجها وكذلك استخدام أحدث الطرق البيعية التي تستند على تكنولوجيا المعلومات فقد استعانت المجموعة بمنظومة إلكترونية تتيح البيع والتعاقد والساد في أي مكان بالعالم، بما يعزز تصدير العقار المصري الى العالم حيث بلغت المبيعات الى الأجانب في كلا من (مشروع الساوث ميد و مشروع شرم باى و مشروع سباين) حوالي ٨٤١ عميل اجنبي بقيمة بيعية تزيد عن ٢١,٦ مليار جنيه مصري.

إستناداً لذلك تم اطلاق مشروع بنان بالعاصمة الرياض بالمملكة العربية السعودية بالإضافة إلى مشروع (جود - يامال) في سلطنة عمان بالعاصمة مسقط ، وهو ما يدعم تصدير العقار وزيادة عائدات المجموعة من النقد الأجنبي .

وتم اطلاق المشروع التنموي العمراني لمجموعة طلعت مصطفى القابضة (The spine) بمدينة القاهرة الجديدة الذي يتم تنفيذه بمشاركة البنك الأهلي المصري باستثمارات تتجاوز ١,٤ تريليون جنيه ، The spine ليس مجرد اطلاق مشروع بل هو إعلان عن رؤية جديدة ، وهي رؤية بناء مدن المستقبل وكيفية تحويلها الى منصات إقتصادية قادرة على المنافسة عالمياً، ومن هذا المنطلق لم يكن هدفنا تطوير مشروع جديد بل كان الهدف هو خلق وجهة إقتصادية متكاملة تربط بين رأس المال والفرص ، والتكنولوجيا والإنسان ؛ وهو مشروع The spine ، وهو العمود الفقري لاقتصاد حديث يشكل الآن في مجموعة طلعت مصطفى ، مؤكداً أنه لم يكن دورنا يوماً مجرد بناء مشروعات بل كان دائماً دراسة متعمقة لإضافة تطوير للحياة وبناء مدن وصناعة قيمة وتطوير أنماط حياه ، وبهذا المشروع تنتقل الى مرحلة جديدة حيث إننا لا نبني أبراجاً فحسب بل نبني نموذجاً إقتصادياً كاملاً ، كما أننا لا نقدم وحدات بل نقدم منظومة أعمال عالمية متكاملة.

وتم بحمد الله تعالى الوصول الى رقم بيعي في أسبوعين فقط بمبلغ ٣٠ مليار جنيه مصري وهو يمثل حوالي ٦٠٪ من مبيعات السنة الأولى حسب الدراسة الاقتصادية والمالية المعدة للمشروع والمعتمدة من مجلس إدارة الشركة المالكة لـ The Spine .

كما أن مدن مجموعة طلعت مصطفى تضم حالياً ١,٢ مليون نسمة ومن المتوقع ان تصل إلى ٢ مليون نسمة خلال ٧ سنوات مع الانتهاء من مشروع «نور» و«ساوث ميد» كما أن النجاح الكبير لمشروع مدينتي الذي تفخر به مصرنا الحبيبة والذي اصبح قبلة للمستثمرين الخارجيين للإطلاع على التجربة المصرية الرائدة في تطوير المدن الذكية والمستدامة .

أداء مجموعة طلعت مصطفى خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦

حققت المجموعة أداءً استثنائياً غير مسبوق خلال الربع الأول ٢٠٢٦، إذ سجلت نتائج قياسية في مختلف قطاعات أعمالها. وواصلت المجموعة مسارها التصاعدي بثبات، محققة إنجازات جديدة في أدائها، وماضية بخطى وثيقة في تنفيذ استراتيجيتها الطموحة للتوسع الإقليمي والدولي، بهدف تعزيز وتنمية الإيرادات بالعملات الصعبة، واغتنام الفرص الواعدة في قطاع العقارات بالمنطقة. وتأكيداً لالتزامها بالتوجهات الاستراتيجية التي أعلنتها منذ عام ٢٠١٧، والتي حققتها الإدارة التنفيذية بكفاءة على مدار السنوات الماضية، تواصلت المجموعة تركيزها على تحقيق الأهداف التالية:

أ) الحفاظ على قوة أداء المبيعات ونموها:

أظهرت مجموعة طلعت مصطفى نمواً قوياً في المبيعات منذ عام ٢٠١٧ ، وبلغ ذروته في إنجاز مبيعات غير مسبوقه خلال عامي (٢٠٢٤ -

٢٠٢٥ - الربع الأول من عام ٢٠٢٦) حيث بلغت ما يقرب من التريلين جنيه ، و ترجع أسباب الزيادة إلى :-

إطلاق مشروع ساوث ميد بالساحل الشمالي وما حققه من نجاح غير مسبوق ، بالإضافة الى توسع المجموعة في المملكة العربية السعودية من خلال مشروع "بنان" حيث بلغت المبيعات التراكمية للمشروع من بدايته في منتصف عام ٢٠٢٤ و حتي ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ٧,٦ مليار ريال سعودي.

كما شهد شهر ديسمبر ٢٠٢٥ انطلاقة قوية للمجموعة، حيث تم افتتاح مشروع (جود - يامال) بالعاصمة العُمانية مسقط، وحققت مبيعات بلغت ٣ مليار جنيه حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ .

كما حقق مشروع شرم باي بمدينة شرم الشيخ بداية قوية حيث تمكنت المجموعة من تحقيق مبيعات بلغ عددها ٦٨٤ وحدة بقيمة بيعية إجمالية قدرها ١٢,٥ مليار جنيه وذلك عن الفترة من بداية البيع في السابع من ديسمبر ٢٠٢٥ وحتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وهو ما يعادل نسبة ٢٦٦٪ من المستهدف عن نفس الفترة في حين بلغ المستهدف البيعى للسنة الأولى بالكامل ١٤ مليار جنيه.



كما حقق مشروع The Spine بداية قوية بتحقيق مبيعات بلغت قيمتها البيعية الإجمالية ٣٠ مليار جنيه وذلك عن الفترة من بداية البيع في ٢٠ أبريل ٢٠٢٦ وحتى ٨ مايو ٢٠٢٦ وهو يمثل حوالي ٦٠٪ من مبيعات السنة الأولى حسب الدراسة الاقتصادية والمالية المعدة للمشروع والمعتمدة من مجلس إدارة الشركة المالكة لـ The Spine .

ب) التوسع في قطاع النشاط الفندقي للمجموعة وغيره من مصادر الدخل المتكرر:
بعد الاستحواذ على الفنادق التاريخية السبعة في مصر وإضافة أكثر من ٢٥٠٠ غرفة فندقية إلى المحفظة الفندقية، مما يعزز من تدفق إيرادات مستقرة ومتوقعة بالعملة الأجنبية، واصلت المجموعة تنمية تدفقاتها من أنشطة الدخل المتكرر خلال عام ٢٠٢٦، حيث نمت إجمالي إيرادات الفنادق بنسبة ٢١ ٪ لتصل إلى ٤,٢٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٣,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ليصل إجمالي أنشطة الدخل من النشاط الفندقي والأنشطة المتكررة إلى ٦,٩ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٥,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق ، وتحقيق معدل نمو قوي بنسبة ٢٣,١٪.

وقد قامت المجموعة خلال هذا العام بالإعلان عن قيامها بتطوير مشروعين سياحيين جديدين يمثلان إضافة كبيرة لمحفزتها الفندقية وهما كلاً من مشروع شرم باى والذي يقع في مدينة شرم الشيخ في واحدة من أكثر المواقع المتميزة التابعة لمجموعة طلعت مصطفى القابضة بجوار فندق الفورسيزونز شرم الشيخ .

بالإضافة إلى مشروع سياحي فاخر خلف المتحف المصري الكبير على مساحة ٤٢,٤ فدان ويتضمن المشروع فندق فاخر من فئة الخمس نجوم بإدارة عالمية تبلغ طاقته الإستيعابية عند اكتماله ٤٩٥ غرفة فندقية ومجموعة من المطاعم وغيرها من الخدمات والأنشطة المكملة بالإضافة إلى المنطقة التجارية والوحدات السكنية الفندقية والإدارية كما يتضمن المشروع منطقة ترفيهية عالمية. مما يعزز مكانتها كواحدة من أكبر مجموعات الفنادق في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

ت) تسريع عملية تسييل الأصول :

أدت إستراتيجية المجموعة في تسييل الأصول إلى تعزيز موقف السيولة والاستقرار المالي، وبالتالي تمكين المجموعة من إعادة الاستثمار في الفرص الإستثمارية ذات النمو المرتفع، ويتضح ذلك من رصيد النقدية وما فى حكمها البالغ ٨٦,٧ مليار جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦، والأهم من ذلك بلغ إجمالي موارد المجموعة المقيمة بالعملة الأجنبية ما يقرب من ٦٥٤,٧ مليون دولار أمريكي في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وهذا يوفر تحوطاً قوياً ضد مخاطر العملة، كما ان اجمالى رصيد النقدية وما فى حكمها يمثل ٤٣ ٪ من القيمة السوقية للشركة .

ث) التوسع في مخزون الأراضي:

واصلت المجموعة إستراتيجيتها الخاصة بالتوسع الإقليمي القوى، حيث قامت المجموعة بالتوقيع على إتفاقية مع وزارة الإسكان والتخطيط العمرانى العمانية لتطوير مشروعين عقاريين بمساحة نحو ٥ ملايين متر مربع من الأراضي المميزة في مدينة السلطان هيثم في العاصمة مسقط - سلطنة عُمان، كما وقعت المجموعة مذكرة تفاهم مع الهيئة الوطنية للإستثمار في العراق لتنفيذ مشروع ضخم متعدد الإستخدامات يمتد على نحو ١٤ مليون متر مربع في بغداد، ويأتى ذلك في أعقاب التوسع في مخزون الأراضي والمشروعات التى تم تحقيقها في عام ٢٠٢٤، حيث شهد عام ٢٠٢٤ نجاح المجموعة في دخول السوق السعودى من خلال إتفاقية إقامة مشروع بنان على مساحة ١٠ مليون م٢، بالإضافة إلى مشروع ساوث ميد بالساحل الشمالى على مساحة ٢٣ مليون م٢، كما أن المجموعة تستكشف فرص التوسع في دول مجلس التعاون الخليجي ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا لتعزيز ربحية المجموعة وتوليد التدفقات النقدية بالعملة الصعبة.

ج) الحفاظ على ارتفاع قيمة رأس المال وحمايته من خلال التوسع في مصادر الدخل بالعملة الأجنبية:

نجحت المجموعة في تطوير الأصول العقارية الفريدة، لاسيما إستثماراتها فى مجال قطاع الفنادق مما أدى إلى توليد تدفقات دخل كبيرة من العملات الأجنبية بلغت فى مجال الفنادق فقط ٨٠ مليون دولار خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ وهو ما يقرب من ٣٢,٥ ٪ من إيرادات المجموعة الإجمالية، فضلاً عن توسعها فى المملكة العربية السعودية من خلال مشروع "بنان" حيث بلغت المبيعات المحجوزة مبلغ ٧,٦ مليار ريال سعودى ، والتي بدأ الاعتراف بها كإيرادات نظراً لتطبيق سياسة تحقيق الإيرادات بطريقة نسبة الإتمام (POC) وفقاً للسياسات والمعايير المطبقة بالمملكة العربية السعودية، ويعزز هذا النهج الإستراتيجى قدرة المجموعة على التحوط بفعالية من أي مخاطر متعلقة بالعملة الأجنبية بمصر، ويدعم هذا النمو النموذج الذى تنتهجه الإدارة التنفيذية في أعمالها ويتسم بالمرونة وانخفاض المخاطر ومواجهة تحديات السوق وتصميمه على نحو يتحرى تحقيق عوائد قوية للمستثمرين.

وعلاوة على ذلك فإن رؤية المجموعة للتطوير العقاري يستند الى الاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة والمبتكرة في ظل زيادة حجم المشروعات وتنوعها مما يضمن توفيراً كبيراً في استهلاك الطاقة والمياه، وتحسين كفاءة العمالة، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأصول لا تحافظ على قيمتها فحسب، بل ترفع منها أيضاً، مما يوفر مصدراً نقدياً مستمراً طبيعياً في حالة الظروف الاقتصادية المتقلبة.

لقد حققت المجموعة أهدافها الإستراتيجية ، متجاوزة بشكل كبير التوقعات الأولية وضمنت نمواً مالياً مستداماً واستقراراً للسنوات المقبلة ويرتكز هذا النجاح على نموذج أعمال المجموعة المرن ، منخفض المخاطر ، والمصمم لتحقيق نمو مستدام لحقوق حملة الأسهم.



وفيما يلي أدناه موجز بأبرز النتائج والجهود التي بذلتها الإدارة التنفيذية لتحقيق هذه الإنجازات خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦:

أولاً: القطاع العقاري

١. المبيعات العقارية:

حققت مجموعة طلعت مصطفى القابضة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مبيعات تعاقدية بلغت ٤٩ مليار جنيه مصري ، ويرجع هذا النمو القوي في المبيعات إلى الطلب المتزايد على مشروعات مجموعة طلعت مصطفى محلياً وإقليمياً، ويمهد الطريق لعام آخر قوي من حيث المبيعات. وقد جاءت المبيعات الجديدة خلال هذه الفترة مدفوعة بصورة رئيسية إلى مشروعات المجموعة الأيقونية القائمة في كل من مصر والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان، وهي: ساوث ميد بالساحل الشمالي، مدينتي، الرحاب ، بريفادو، نور، سيليا، و بنان ومشروع (جود - يمال) في العاصمة العُمانية مسقط ومشروع شرم باى بمدينة شرم الشيخ. وهذه المبيعات بخلاف المبيعات المحققة بمشروع The Spine الذي تم طرحه للبيع في ٢٠ أبريل ٢٠٢٦ وبلغت المبيعات التعاقدية مبلغ ٣٠ مليار جنيه مصري حتى ٢٠٢٦/٥/٨.

ويعد الزخم البيعي الذي تشهده المجموعة حتى الآن في عام ٢٠٢٦ شهادة قوية على قوة وتقدير العلامة التجارية لمجموعة طلعت مصطفى وسجلها الحافل من قاعدة عملائها المتميزة بالداخل والخارج، ونتيجة ابتكارها وتطويرها المستمر لاحتياجات السوق محلياً وإقليمياً، وقدرة الإدارة على تحديد فرص السوق واقتناصها ، حيث تضع هذه النتائج الشركة على مسار النمو المستمر و التفوق في المنافسة المحلية والإقليمية. بالإضافة إلى تعزيز نمو الربحية وزيادة العائد على السهم لمساهمي المجموعة في المستقبل القريب من خلال خطة التوسع الإقليمي الطموح في دول الخليج ، والتي ستعزز النمو في المبيعات والربحية في جميع قطاعات أعمال المجموعة.

٢. المبيعات غير المثبتة (Sales Backlog):

بلغ رصيد المبيعات الفعلية وغير مسلمة ٤٥٨ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٦/٣/٣١ مقابل ٣٥٠ مليار جنيه مصري وبنسبة نمو ٣٠,٨٪ عن نفس الفترة من العام الماضي وهذا مؤشر لزيادة حجم الإيرادات من النشاط العقاري خلال الخمس سنوات القادمة بنسب زيادة كبيرة ومتضاعفة في معدلات النمو بمتوسط زيادة على مدار الخمس سنوات تتعدى نسبة ١٠٠٪.

ويتمتع هذا الرصيد بموقف مستقر وذو نوعية جيدة من العملاء، وسوف يتم تسليم هذه المبيعات على مدى الخمس سنوات المقبلة دون أي تأخيرات متوقعة، وتتوقع الشركة الحفاظ على ربحيتها وتحسينها بشكل أكبر على خلفية الإنفاق الذي تم بالفعل في المشاريع (مثل البنية التحتية المكتملة، وانخفاض تكلفة الأراضي وما إلى ذلك) وأية وفورات مستقبلية في تكلفة مواد الإنشاء وانخفاض تكلفة التمويل.

ثانياً: القطاع الفندقي

حقق القطاع الفندقي نتائج متميزة حيث بلغت إيرادات التشغيل مبلغ ٤,٢٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقارنة بمبلغ ٣,٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٢١٪.

وترجع تلك الزيادة الكبيرة في جهود الإدارة التنفيذية مع شركات الإدارة بتلك الفنادق لتطوير وتحسين الخدمات الفندقية وهو ما انعكس على زيادة متوسط سعر بيع الغرفة الفندقية.

وقد حققت مؤشرات التشغيل للفنادق والمتمثلة في إجمالي الإيرادات ومجموع أرباح التشغيل GOP وصافي أرباح التشغيل EBITDA زيادة كبيرة مقارنة بنفس الفترة من عام ٢٠٢٥.

وفيما يلي نعرض نتائج أعمال كل من محفظة ايكون الأصلية ونتائج أعمال محفظة شركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية.

إيرادات محفظة فنادق ايكون الأصلية:-

بلغت إيرادات التشغيل خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ لكل من فنادق فورسيزونز نايل بلازا، و شرم الشيخ، وسان ستيفانو، والنيل كيمبنسكي مبلغ ١,٦٥ مليار جنيه مقارنة بمبلغ ١,٣٢ مليار جنيه عن نفس الفترة من العام السابق وبنسبة نمو ٢٥٪.

إيرادات محفظة ليجاسي للفنادق "الفنادق التاريخية:-

بلغت إيرادات التشغيل لمحفظة شركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ والمالكة لكل من فنادق ماريوت عمر الخيام الزمالك، ماريوت مينا هاوس القاهرة ، ليجند أولد كتركت أسوان، منتجع موفنيك أسوان، وينتر بالاس الأقصر، فندق شتيجنبرجر التحرير، فندق شتيجنبرجر سيسيل الإسكندرية مبلغ ٢,٦ مليار جنيه مقارنة بمبلغ ٢,٢ مليار جنيه عن نفس الفترة من العام السابق وبنسبة نمو ١٨٪.

ثالثاً: الإيرادات المتكررة وقطاع الخدمات

حققت الأنشطة ذات العائد الدوري والأنشطة الخدمية إيرادات بلغت ٢,٧ مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقارنة بمبلغ ٢,١ مليار جنيه مصري عن نفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو ٢٦٪.

مع الأخذ في الاعتبار أن هذا النوع من الإيرادات يتميز بالدورية والاستمرارية مع انخفاض المخاطر المصاحبة له.

تحليل مؤشرات الأداء والنتائج المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

أولاً: أداء قائمة الدخل

١. إجمالي الإيرادات المجمعة

بلغت الإيرادات الإجمالية المحققة للمجموعة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ حوالي ١٣,٠٧ مليار جنيه مصري مقارنة بمبلغ ٩,٤٣ مليار جنيه مصري محققة خلال نفس الفترة من العام السابق، وبنسبة نمو ٣٩٪.

القيمة بالمليار جنيه

معدل التغير	٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١	المؤشر
٪٦٢	٣,٨٠	٦,١٥	إيرادات النشاط العقاري
٪٢١	٣,٥١	٤,٢٥	إيرادات القطاع الفندقى
٪٢٦	٢,١٢	٢,٦٧	إيرادات الأنشطة ذات العائد الدوري
٪٣٩	٩,٤٣	١٣,٠٧	إجمالي الإيرادات بقائمة الدخل

٢. مجمل الربح المجمع

بلغ مجمل الربح المجمع ٤,٦ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٣,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٣٧٪.

٣. المصروفات العمومية والإدارية

بلغت المصروفات الإدارية والعمومية حوالي ٦٩٣,٣ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ وبنسبة ٥,٣٪ من الإيرادات مقابل ٥٦٨,٧ مليون جنيه بنسبة ٦٪ من الإيرادات خلال نفس الفترة من العام الماضي، ورغم انخفاض نسبة المصروفات العمومية بنسبة ٠,٧٪ إلا أن الزيادة في قيمة المصروفات العمومية مقارنة بالعام السابق ترجع بصورة أساسية إلى:-

- مصروفات الدراسات والاستشارات التسويقية والمالية والقانونية ومصروفات إقامة وسفر وانتقالات وإيجار مقرات لفتح أسواق ومشروعات جديدة في عام ٢٠٢٦.
- وقد استحدثت الإدارة التنفيذية نظام جديد لتغطية المصروفات العمومية والتسويقية بداية من عام ٢٠٢٣ بزيادة حصيلتها من الإيرادات الأخرى والتي تتمثل بصفة رئيسية في العمولات البيعية من البيع لصالح جهات أخرى والتي بلغت قيمتها في ٢٠٢٦/٣/٣١ مبلغ ٢,٥ مليار جنيه مقابل ٦٩٣,٣ مليون جنيه مصروفات عمومية وإدارية، والتي تظهر ضمن بنود قائمة الدخل بمعدل تغطية ٣,٦ مرة.

القيمة بالمليار جنيه

المؤشر	٢٠٢٥/٠٣/٣١	٢٠٢٦/٠٣/٣١
الإيرادات الأخرى	٠,٥٩	٢,٥
المصروفات العمومية والإدارية	٠,٥٦	٠,٦٩

- مع استمرار الإدارة التنفيذية في اتخاذ الإجراءات اللازمة للرقابة على التكاليف والسيطرة على أوجه الإنفاق وتغطية تلك المصروفات من الإيرادات الأخرى المتنوعة.

٤. صافي الربح المجمع والمستقل

بلغ صافي الربح المجمع بعد الضرائب مبلغ ٥,٥ مليار جنيه تقريباً خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٤,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٢٤,١٪.

بلغ صافي الربح الشركة المستقلة (دون نتائج أعمال الشركات التابعة) مبلغ ٢٢٦ مليون جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقارنة بحوالى ٢١٦,٧ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٤,٢٪.

ثانياً: المركز المالي

١. الأصول

بلغ إجمالي الأصول ٤٧٥,٢ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٤٣٦,٢ مليار جنيه في ٣١/١٢/٢٠٢٥، حيث زادت الأصول خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ بحوالي ٣٩ مليار جنيه، ويرجع ذلك بصورة أساسية إلى بند عقارات بغرض التطوير بمبلغ ١٠,٥ مليار جنيه وبند الأصول الثابتة بمبلغ ٧ مليار جنيه و بند استثمارات عقارية بمبلغ ٣,١ مليار جنيه بالإضافة إلى بند قيمة الأصول تحت الإنشاء بمبلغ ٢,٥ مليار جنيه، وهو ما يعكس قوة الأداء التشغيلي.

بلغ رصيد النقدية وما في حكمها والودائع وأذون الخزانة حوالي ٨٦,٧ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٧٣,٩ مليار جنيه تقريباً في ٣١/١٢/٢٠٢٥ وبزيادة قدرها ١٢,٨ مليار جنيه.

القيمة بالمليار جنيه

المؤشر	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
نقدية بالصندوق وأرصدة لدى البنوك	٥٢,٠١	٤٤,٨٥
ودائع لأجل و أذون خزائنة وسندات حكومية	٣٤,٦٩	٢٩,٠٦
الإجمالي	٨٦,٧٠	٧٣,٩١

٢. الإلتزامات

بلغ إجمالي الإلتزامات حوالي ٣٠٤,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل ٢٧٨,٥ مليار جنيه في ٣١/١٢/٢٠٢٥، وترجع الزيادة بصفة أساسية إلى مبلغ ٨,٢ مليار جنيه زيادة في أرصدة العملاء دفعات مقدّمة نتيجة الزيادة في المبيعات المحققة في تلك الفترة وعملاء ومصروفات مستحقة وإيرادات مقدّمة وأخرى بمبلغ ٨ مليار جنيه ومقاولين وأوراق دفع وضرائب بمبلغ ٧ مليار جنيه.

بلغ رصيد القروض والتسهيلات حوالي ١٤,٧ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٦ مقابل مبلغ ١١,٨ مليار جنيه تقريباً في ٣١/١٢/٢٠٢٥، وترجع الزيادة في رصيد القروض إلى التوسع في إقامة فنادق جديدة وأعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروعات الفندقية تحت التطوير، مع الأخذ في الاعتبار أن تلك القروض بغرض إنشاء وتطوير هذه الفنادق والمتمثلة في المشروعات التالية:

- إنشاء مشروع فندق الفورسيزونز مدينتي .
- إنشاء مشروع فندق الفورسيزونز الأقصر .
- إنشاء مشروع فندق راديسون كوليكتشن مرسى علم .

وسوف يتم سداد القروض من فوائض تشغيل الفنادق.

والجدول التالي يوضح أرصدة القروض في ٣١/٣/٢٠٢٦ مقارنة بعام ٢٠٢٥

القيمة بالمليار جنيه

اسم الشركة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التغير
مشروع الفورسيزونز مدينتي	٨,٠	٥,٩	٢,١
مشروع الفورسيزونز الأقصر	١,٧	١,٥	٠,٢
مشروع فندق راديسون كوليكتشن مرسى علم	١,٢	١,٠	٠,٢
قروض النشاط العقاري	٣,٨	٣,٣	٠,٥
الإجمالي	١٤,٧	١١,٨	٢,٩

ومن الجدير بالذكر أن إجمالي حقوق الملكية في ٣١/٣/٢٠٢٦ تبلغ ١٧٠,٦ مليار جنيه مصري، هذا وتمثل نسبة القروض والتسهيلات إلى إجمالي حقوق الملكية (Debt to equity) نسبة ١ إلى ١١,٥.

كما أن قيمة النقدية والودائع لأجل وأذون خزائنة والسندات الحكومية وما في حكمها تبلغ ٨٦,٧ مليار جنيه وتمثل نسبة القروض والتسهيلات إلى إجمالي النقدية وما في حكمها بنسبة ١ إلى ٥,٩ وهذه النسب تدل على مدى قوة المركز المالي للشركة وتدني مستوى القروض مقابل حقوق الملكية والأصول النقدية للشركة.

Preface

In line with Talaat Moustafa Group Holding's long-standing vision and mission of achieving success, sustained growth, excellence, and innovation, and driven by its commitment to maintaining future leadership, expanding globally, and ensuring sustainability, the Group has continued its strong growth trajectory. During the first quarter of 2026, it reached new levels of performance across all business segments, as detailed in this report.

The Group has also advanced decisively with its ambitious regional expansion strategy, aimed at increasing foreign currency revenues and entering new international real estate markets. The executive management's efforts have successfully delivered on all strategic plans and targets announced since 2017.

At the same time, management has remained focused on capitalizing on opportunities, leveraging the Group's competitive strengths, and addressing potential risks and challenges. The Group continues to expand its sales base both domestically and internationally, while adopting advanced, technology-driven sales methods. In particular, it has developed a digital platform that enables clients to complete the entire sales process, including contracting and payments, from anywhere in the world. This has significantly supported the sales of real estate abroad, with sales to foreign clients across SouthMed, Sharm Bay, and The Spine projects reaching approximately 841 customers, with a total value exceeding EGP 21.6 billion.

Building on this momentum, the Group has successfully expanded its international footprint, launching the Banan project in Riyadh, alongside the Jood and Yamal projects in Muscat, Oman. These developments further support real estate sales abroad and increase foreign currency inflows.

The Group also launched its landmark urban development project, The Spine, in New Cairo, in partnership with the National Bank of Egypt, with total investments exceeding EGP 1.4 trillion. The Spine is not merely a new project; it represents the culmination of a broader strategic vision, one centered on building the cities of the future and transforming them into globally competitive economic platforms. The Spine is designed as an integrated economic destination that connects capital, opportunities, technology, and people. It represents the backbone of a modern economic model currently being developed within the Group. This reflects the Group's long-standing philosophy of enhancing quality of life, creating value, and shaping modern lifestyles, and never be limited to solely constructing real estate projects. With The Spine, the Group moves into a new phase, one focused not only on building physical assets, but on developing a fully integrated economic ecosystem of global standards. Notably, the project achieved contractual sales of EGP 30 billion within just two weeks, representing approximately 60% of the projected first-year sales, according to the approved economic and financial feasibility study.

Today, Talaat Moustafa Group's cities are home to approximately 1.2 million residents, a number expected to grow to 2 million within seven years, following the completion of the Noor and SouthMed projects. The outstanding success of Madinaty, a project of national pride, has positioned it as a benchmark for international investors seeking to understand Egypt's leading experience in developing smart and sustainable cities.

Talaat Moustafa Group Performance During the First Quarter of 2026

The Group delivered exceptional and unprecedented performance during the first quarter of 2026, recording strong results across all business segments. It maintained its steady upward trajectory, achieving new milestones in performance while advancing with confidence in executing its ambitious regional and international expansion strategy. This strategy is aimed at increasing foreign currency revenues and capturing promising opportunities within the regional real estate sector.

Overall, the executive management has successfully delivered all strategic objectives announced since 2017.

(1) Sustaining Strong Sales Performance and Growth

Since 2017, Talaat Moustafa Group has achieved consistent and robust growth in sales, culminating in record-breaking performance over the period 2024–2025 and the first quarter of 2026, with total sales approaching EGP 1 trillion. This performance has been driven by several key factors:

- The successful launch of the SouthMed project on the North Coast, which achieved unprecedented demand.
- Expansion into the Saudi market through the Banan project, with cumulative sales reaching SAR 7.6 billion from its launch in mid-2024 through March 31, 2026.

In addition, December 2025 marked a major milestone, with the launch of the Jood and Yamal projects in Muscat, generating EGP 3 billion in sales by the end of March 2026.

The Sharm Bay project in Sharm El Sheikh also delivered a strong start, with 684 units sold, generating total sales of EGP 12.5 billion between its launch on December 7, 2025, and March 31, 2026. This performance significantly exceeded expectations, achieving 266% of the targeted sales for that period, compared to a full-year target of EGP 14 billion.

Similarly, The Spine project has seen an exceptional launch, generating EGP 30 billion in sales within just 15 days (from April 20 to May 8, 2026). This represents approximately 60% of the projected first-year sales, based on the approved economic and financial feasibility study for the project.

2. Expansion of the Hospitality Sector and Other Recurring Income Streams

Following the acquisition of seven historic hotels in Egypt and the addition of more than 2,500 rooms to its hospitality portfolio, thereby enhancing the generation of stable and recurring foreign currency revenues, the Group continued to grow its recurring income streams in 2026. During the first quarter of 2026, total hotel revenues increased by 21%, reaching EGP 4.25 billion, compared to EGP 3.5 billion in the same period of the previous year. As a result, total revenues from hospitality and other recurring income activities reached EGP 6.9 billion, compared to EGP 5.6 billion in the prior year, representing a strong growth rate of 23.1%.

In parallel, the Group announced the development of two major new tourism projects, further strengthening its hospitality portfolio. The Group launched the Sharm Bay project in Sharm El Sheikh, located in one of the Group's most prime destinations, adjacent to the Four Seasons Resort.

The Group also announced a luxury mixed-use tourism development behind the Grand Egyptian Museum, spanning 42.4 feddans, which will include a five-star hotel managed by a prominent global hospitality brand with a total capacity of 495 rooms upon completion, a range of restaurants and complementary services, a commercial zone, serviced residential and administrative units, and world-class entertainment component.

These developments further solidify the Group's position as one of the leading hospitality platform in the MENA region.

3. Accelerating Asset Monetization

The Group's asset monetization strategy continues to strengthen its liquidity position and overall financial stability, enabling it to reinvest in high-growth opportunities. This is reflected in a cash and equivalents position amounting to EGP 86.7 billion as of March 31, 2026, in total foreign currency resources reaching approximately USD 654.7 million, providing a strong hedge against currency risks. Notably, total cash and cash equivalents represent approximately 43% of the Group's market capitalization, highlighting the strength of its balance sheet and financial flexibility.

4. Expansion of the Land Bank

The Group has continued to execute its ambitious regional expansion strategy. In this context it signed an agreement with the Omani Ministry of Housing and Urban Planning to develop two real estate projects covering approximately 5 million square meters in Sultan Haitham City in Muscat. Furthermore, it signed a memorandum of understanding with the National Investment Commission of Iraq to develop a large-scale mixed-use project spanning approximately 14 million square meters in Baghdad. These developments build on the Group's successful land bank expansion in 2024, which included entry into the Saudi market through the Banan project (10 million sqm) and the launch of the SouthMed project on the North Coast (23 million sqm). The Group continues to explore additional expansion opportunities across the GCC, the Middle East, and North Africa, with the objective of enhancing profitability and generating sustainable foreign currency cash flows.

5. Preserving and Enhancing Capital Value through Foreign Currency Income Streams

The Group has successfully developed a portfolio of distinctive real estate assets, particularly within the hospitality sector, generating substantial foreign currency income streams. Revenues from hotel operations alone reached approximately USD 80 million during the first quarter of 2026, representing around 32.5% of the Group's total revenues. This is further supported by the Group's expansion into the Kingdom of Saudi Arabia through the Banan project, where contracted sales reached SAR 7.6 billion, since launch. These sales have begun to be recognized as revenue under the percentage-of-completion (POC) method, in line with applicable accounting standards in Saudi Arabia. This approach enhances the Group's ability to effectively hedge against foreign currency risks in Egypt, while reinforcing a flexible, low-risk operating model. It also reflects the executive management's ability to navigate market challenges and structure operations in a way that delivers strong and sustainable returns to investors.

In addition, the Group's real estate development strategy increasingly incorporates advanced and innovative technologies, particularly in light of the growing scale and diversification of its projects. This strategy contributes to more efficient energy and water consumption and improved operational efficiency. Importantly, these assets are not only expected to preserve their value over time but to appreciate, thereby providing a stable and continuous source of cash flows, even in periods of economic volatility.



Overall, the Group has successfully achieved its strategic objectives, significantly exceeding initial expectations and ensuring sustainable financial growth and stability for the years ahead. This success is underpinned by a flexible, low-risk business model designed to deliver long-term value and sustained growth in shareholders' equity.

The following provides a summary of the Group's business results and the key executive management initiatives that contributed to these achievements during the first quarter of 2026:

First: Real Estate Sector

A. Real Estate Sales

Talaat Moustafa Group Holding achieved contractual sales of EGP 49 billion during Q1 2026. This strong performance reflects sustained demand for the Group's projects both locally and regionally, positioning the company for another robust year in terms of sales. Sales during this period were primarily driven by the Group's flagship developments across Egypt, the Kingdom of Saudi Arabia, and the Sultanate of Oman, including SouthMed (North Coast), Madinaty, Al Rehab, Privado, Noor, Celia, Banan, Jood and Yamal (Muscat, Oman) and Sharm Bay (Sharm El Sheikh).

This is in addition to the strong performance of The Spine project, which was launched on April 20, 2026, achieving contractual sales of EGP 30 billion as of May 8, 2026.

The sustained sales momentum witnessed in 2026 reflects the strength and recognition of the Group's brand, its diverse and high-quality customer base, both domestically and internationally, and its ability to continuously innovate and adapt to evolving market needs. It also highlights management's capability to identify and capitalize on growth opportunities. These results place the Group on a new growth trajectory, distinguishing it from local and regional competitors, while supporting continued profitability expansion and enhancing shareholder returns. This is further strengthened through the Group's ambitious regional expansion strategy in the Gulf, which is expected to drive additional growth across all business segments.

B. Balance of Contracted and Undelivered Sales (Sales Backlog)

The sales backlog reached EGP 458 billion as of March 31, 2026, compared to EGP 350 billion during the same period of the previous year, representing a growth rate of 30.8%. This backlog provides strong visibility on future revenue growth from real estate activities over the next five years, with expected compounded growth exceeding 100% over that period.

The backlog is characterized by a stable profile and a high-quality customer base. The deliveries are expected to take place over the coming five years without any anticipated delays. The Group also expects to maintain and further enhance profitability, supported by investments already made in projects (including completed infrastructure and lower land acquisition costs), potential savings in construction costs and lower financing costs going forward.

Second: Hospitality Sector

The hospitality sector delivered strong and sustained performance, with operating revenues reaching EGP 4.25 billion in Q1 2026, compared to EGP 3.5 billion in the same period last year, representing a growth rate of 21%. This performance reflects the continued efforts of executive management, in collaboration with international hotel operators, to enhance service quality and operational efficiency, which in turn contributed to an increase in average room rates.

All operational performance indicators including total revenues, gross operating profit (GOP) and EBITDA have all shown significant improvement compared to Q1 2025.

Below is a summary of the performance of the Group's original ICON hotel portfolio and the Legacy Hotels portfolio.

A. Original ICON Hotel Portfolio

Operating revenues from Four Seasons Nile Plaza, Four Seasons Sharm El Sheikh, Four Seasons San Stefano and Kempinski Nile Hotel, reached EGP 1.65 billion, compared to EGP 1.32 billion in the same period last year, reflecting 25% growth.

B. Legacy Hotels Portfolio (Historic Hotels)

Operating revenues of the Legacy Hotels and Tourism Projects portfolio, which includes Marriott Omar Khayyam Zamalek, Marriott Mena House Cairo, Old Cataract Aswan, Mövenpick Resort Aswan, Winter Palace Luxor, Steigenberger Tahrir Hotel, Steigenberger Cecil Alexandria, reached EGP 2.6 billion, compared to EGP 2.2 billion in Q1 2025, representing 18% growth.



Third: Recurring and Service-Based Activities

Recurring income and service activities generated revenues of EGP 2.7 billion during Q1 2026, compared to EGP 2.1 billion in the same period last year, reflecting a growth rate of 26%.

It is important to note that this type of revenue is characterized by recurrence and sustainability, with relatively low associated risk.

Analysis of Key Performance Indicators and Business Results for the Financial Period Ended March 31, 2026

First: Income Statement Performance

A. Total Revenues

Total consolidated revenues for the Group reached approximately EGP 13.07 billion during the first quarter of 2026, compared to EGP 9.43 billion during the same period of the previous year, representing a growth rate of 39%.

Figures in EGP billion

Indicator	31/03/2026	31/03/2025	Chg%
Real Estate Activity Revenues	6.15	3.80	62%
Hospitality Sector Revenues	4.25	3.51	21%
Revenues from Recurring Income Activities	2.67	2.12	26%
Total Revenues	13.07	9.43	39%

B. Consolidated Gross Profit

Consolidated gross profit amounted to approximately EGP 4.6 billion during the first quarter of 2026, compared to EGP 3.3 billion in the same period last year, reflecting a growth rate of 37%.

C. General and Administrative Expenses

General and administrative expenses totalled approximately EGP 693.3 million during Q1 2026, representing 5.3% of revenues, compared to EGP 568.7 million representing 6% of revenues in the same period of the previous year. Although the expense ratio declined by 0.7 percentage points, the increase in absolute expenses is primarily attributable to:

- Higher spending on market studies, consulting services (marketing, financial, and legal), travel, accommodation, transportation, and office leasing, associated with expansion into new markets and project launches in 2026.
- The introduction of a new framework by executive management since 2023, whereby these costs are increasingly offset by other income streams, primarily sales fee earned from third-party transactions. As of March 31, 2026, these commissions amounted to EGP 2.5 billion, compared to EGP 693.3 million in G&A expenses, reflecting a coverage ratio of 3.6x, as reported in the income statement.

Figures in EGP billion

Indicator	31/03/2026	31/03/2025
Other Revenue	2.5	0.59
General and Administrative Expenses	0.69	0.56

- This is alongside the continued commitment of executive management to cost control, optimization of expenditure, and coverage of such costs through diversified revenue streams.

D. Consolidated and Standalone Net Profit

Consolidated net profit after tax reached approximately EGP 5.5 billion during the first quarter of 2026, compared to EGP 4.4 billion during the same period last year, representing a growth rate of 24.1%.

Net profit of the standalone company (excluding subsidiaries) amounted to EGP 226 million during the first quarter of 2026, compared to approximately EGP 216.7 million in the same period last year, reflecting a growth rate of 4.2%.



Second: Financial Position

A. Assets

Total assets reached EGP 475.2 billion as of Q1 2026, compared to EGP 436.2 billion as of December 31, 2025, representing an increase of approximately EGP 39 billion. This growth is primarily driven by growth in the following accounts: real estate inventory for development growing by EGP 10.5 billion, fixed assets growing by EGP 7 billion, investment properties growing by EGP 3.1 billion, construction in progress growing by EGP 2.5 billion. This reflects the strength and expansion of the Group's operational activities.

Cash, cash equivalents, deposits, and treasury bills amounted to approximately EGP 86.7 billion, compared to EGP 73.9 billion at year-end 2025, representing an increase of EGP 12.8 billion.

The balance of cash and financial investments consist of the following:

Figures in EGP billion

Indicator	31/03/2026	31/03/2025
Cash on Hand and Bank balances	52.01	44.85
Time Deposits, Treasury Bills, and Government Bonds	34.69	29.06
Total	86.70	73.91

3.2 Liabilities

Total liabilities amounted to approximately EGP 304.5 billion during Q1 2026, compared to EGP 278.5 billion as of December 31, 2025. This increase is mainly attributable to EGP 8.2 billion rise in customer advance payments, driven by strong sales performance during the period, approximately EGP 8 billion increase in accrued expenses, deferred revenues, and other liabilities, and an increase of approximately EGP 7 billion in balances due to contractors, notes payable, and tax-related obligations

Loans and facilities reached approximately EGP 14.7 billion, compared to EGP 11.8 billion at year-end 2025. The increase in borrowings is primarily related to the expansion of the hospitality portfolio and in relation to the development of the following new hotel projects:

- Four Seasons Madinaty Hotel
- Four Seasons Luxor Hotel
- Radisson Collection Marsa Alam Hotel
- These loans are expected to be repaid through cash flows generated from hotel operations.

The following table shows the loan balances for 2026 compared to 2025

Figures in EGP billion

Project Name	31/03/2026	31/03/2025	Chg
FS Madinaty Project	8.0	5.9	2.1
FS Luxor Project	1.7	1.5	0.2
Radisson Collection Marsa Alam Hotel Project	1.2	1.0	0.1
Real Estate Activity Loans	3.8	3.3	0.5
Total	14.7	11.8	2.9

It is also worth noting that total shareholders' equity reached EGP 170.6 billion as of March 31, 2026, resulting in a debt-to-equity ratio stands at approximately 1 to 11.5, indicating a very conservative leverage position.

The value of cash and cash equivalents, deposits, treasury bills, and government securities totaled EGP 86.7 billion, resulting in a loans-to-liquid-assets ratio of approximately 1 to 5.9. These indicators highlight the Group's strong financial position and prudent capital structure.

