

## تقرير الإدارة التنفيذية للمجموعة عن نتائج أعمال الشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠

حققت مجموعة طلعت مصطفى القابضة نتائج أعمال غير مسبقة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ ، في جميع قطاعات أعمالها المختلفة، حيث حافظت المجموعة على مسار نموها المتزايد ووصلت إلى مستويات أداء جديدة وتوجهت المجموعة بقوة للتوسع الإقليمي الطموح بهدف تأمين زيادة إيرادات جديدة بالعملات الأجنبية والاستفادة من النمو المستقر في الأسواق المجاورة، وفتح فرص جديدة في قطاع العقارات الإقليمية 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:-

أظهرت مجموعة طلعت مصطفى نموًا قويًا في المبيعات منذ عام ٢٠١٧ ، وبلغ ذروته في إنجاز مبيعات غير مسبوق خلال عام ٢٠٢٤ حيث تجاوزت المبيعات ٥٠٤ مليار جنيه مصري ( أي ما يعادل حوالي ١٠ مليار دولار أمريكي) وخلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ حافظت المجموعة على هذا الزخم القوي ونمت مبيعاتها بنسبة ٥٩٪ ، لتصل إلى ٢١١ مليار جنيه مصري، مقارنة بمبيعات بلغت ١٣٣ مليار جنيه مصري عن الفترة المقارنة من عام ٢٠٢٤ ، وذلك على الرغم من عدم إطلاق أي مشاريع جديدة خلال هذا العام، هذا وقد أطلقت المجموعة في مايو ٢٠٢٥ المرحلة الثانية من مشروعها العملاق " ساوث ميد " وقد بلغت المبيعات والحجوزات في المشروع نحو ١٠٦ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ ، مما رفع إجمالي المبيعات المتراكمة للمشروع إلى ٣٨٤ مليار جنيه خلال عام واحد فقط من إطلاقه في بداية يوليو ٢٠٢٤. كما بلغت مبيعات مشروع الساوث ميد خلال الفترة من ١ / ١ / ٢٠٢٥ حتى ٢٠٢٥/٠٨/٩ نحو ١١٦ مليار جنيه لتصبح إجمالي مبيعات المشروع التراكمية مبلغ وقدره ٣٩٥ مليار جنيه من بداية المشروع في يوليو ٢٠٢٤ وحتى ٢٠٢٥/٨/٩ ويؤكد هذا الأداء القياسي على القوة الراسخة لعلامة TMG التجارية، وثقة العملاء، والطلب المرتفع على منتجاتها محلياً ودولياً.

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

بعد الاستحواذ على الفنادق التاريخية السبعة في مصر وإضافة أكثر من ٢٥٠٠ غرفة فندقية إلى محفظتها الفندقية، مما يعزز من تدفق إيرادات مستقرة ومتوقعة بالعملات الأجنبية، واصلت المجموعة تنمية تدفقاتها من أنشطة الدخل المتكرر خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ ، حيث نمت إجمالي إيرادات الفنادق بنسبة ٣٩٪ لتصل إلى ٧,١٧ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٥,١٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ليصل إجمالي أنشطة الدخل من النشاط الفندقى والأنشطة المتكررة إلى ١١,٧٧ مليار جنيه خلال النصف الحالي مقابل ٧,٨٩ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق ، وتحقيق معدل نمو قوي بنسبة ٥٠,٨٪.

### (٣) تسريع عملية تسهيل الأصول:-

أدت إستراتيجية المجموعة في تسهيل الأصول إلى تعزيز موقف السيولة والاستقرار المالي، وبالتالي تمكين المجموعة من إعادة الاستثمار في الفرص الاستثمارية ذات النمو المرتفع، ويتضح ذلك من رصيدنا النقدي البالغ ٥٩,٦ مليار جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ، والأهم من ذلك بلغ إجمالي موارد المجموعة المقيمة بالعملات الأجنبية ٦٠٢,٩ مليون دولار أمريكي في نهاية النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مما يقرب من ثلث القيمة السوقية الحالية للمجموعة ويوفر تحوطاً قوياً ضد مخاطر العملة، كما ان اجمالي رصيد النقدية و مافى حكمها في ٢٠٢٥ / ٦ / ٣٠ يمثل أكثر من ٥٠٪ من القيمة السوقية للشركة

#### (٤) التوسع في مخزون الأراضي:-

واصلت المجموعة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ إستراتيجيتها الخاصة بالتوسع الإقليمي القوي، حيث قامت المجموعة بالتوقيع على إتفاقية مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني العمانية لتطوير مشروعين عقارين بمساحة نحو ٥ ملايين متر مربع من الأراضي المميزة في مدينة السلطان هيثم في مسقط - سلطنة عُمان، كما وقعت المجموعة مذكرة تفاهم مع الهيئة الوطنية للاستثمار في العراق لتنفيذ مشروع ضخم متعدد الاستخدامات يمتد على نحو ١٤ مليون متر مربع في بغداد، ويأتي ذلك في أعقاب التوسع في مخزون الأراضي والمشروعات الذي تم تحقيقه في عام ٢٠٢٤، حيث شهد عام ٢٠٢٤ نجاح المجموعة في دخول السوق السعودي من خلال إتفاقية إقامة مشروع بنان على مساحة ١٠ مليون م٢، بالإضافة إلى مشروع ساوث ميد بالساحل الشمالي 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 بالعملات الصعبة.

وتستعد المجموعة أيضاً لفرص نمو جديدة في الساحل الشمالي، بعد النجاح الكبير والمذهل لمشروع "ساوث ميد".

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

نجحت المجموعة في تطوير الأصول العقارية الفريدة، لاسيما إستثماراتها في مجال قطاع الضيافة وتوسعها في المملكة العربية السعودية من خلال مشروع "بنان" مما أدى إلى توليد تدفقات دخل كبيرة من العملات الأجنبية بلغت في مجال الضيافة فقط ١٤٢,٣ مليون دولار خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ وهو ما يقرب من ٢٩,٤٪ إيرادات المجموعة الإجمالية، بالإضافة إلى أكثر من ٦,٣ مليار ريال سعودي من المبيعات المحجوزة بمشروع بنان بالمملكة العربية السعودية والتي سيتم الاعتراف بها كإيرادات خلال السنوات الأربعة القادمة، ويعزز هذا النهج الإستراتيجي قدرة المجموعة على التحوط بفعالية من أي مخاطر متعلقة بالعملة الأجنبية بمصر، ويدعم هذا النمو النموذج الذي تنتهجه المجموعة 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.

وقد أدى تحقيق الشراكات المتميزة وعمليات الاستحواذ الفريدة من نوعها التي تمت بنجاح عام ٢٠٢٤ وما بعدها إلى أن أصبحت المجموعة بجدارية من أبرز مُصْدرِي نموذج الأعمال الفعال في القطاعات العقارية والسياحية وقد أدى هذا التحول إلى توليد دخل كبير بالعملة الأجنبية، مما يؤدي الى التحوط الفعال لمشروعات المجموعة ضد مخاطر التغير في أسعار الصرف وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأصول لا تحافظ على قيمتها فحسب، بل ترفع منها أيضاً، مما يوفر مصدراً نقدياً طبيعياً في حالة الظروف الاقتصادية المتقلبة، 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.



لقد تجاوزت المجموعة أهدافها الاستراتيجية باستمرار، متجاوزة بشكل كبير التوقعات الأولية وضمنت نمواً مالياً مستداماً واستقراراً للسنوات المقبلة ويرتكز هذا النجاح على نموذج أعمال المجموعة المرن ومنخفض المخاطر، والمصمم لتحقيق عوائد قوية للمستثمرين .

وفيما يلي ملخص لنتائج الأعمال وجهود الإدارة التنفيذية التي أدت إلى هذه الإنجازات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥:

## أولاً :- القــــــــــــــــطاع العقاري :-

### ١. المبيعات العقارية :-

حققت المجموعة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥، مبيعات عقارية بلغت ٢١١ مليار جنيه مصري في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، مقارنة بحوالي ١٣٣ مليار جنيه مصري تم حجزها في نفس الفترة من العام الماضي، ومحقة معدل نمو بنسبة أكثر من ٥٩٪ ومن الجدير بالذكر أن هذا الإنجاز تحقق دون إطلاق أي مشروعات عقارية جديدة خلال الفترة، وعلى الرغم من الاعتماد الكامل على النمو الطبيعي في حجم وسعر البيع للمشروعات القائمة، فقد تم تحقيق نمو سنوي ملحوظ، وقد تم تعزيز هذا الأداء بشكل أكبر من خلال النجاح الاستثنائي لإطلاق المرحلة الثانية من مشروعها الرائد "ساوث ميد" في ٤ مايو ٢٠٢٥.

وتؤكد هذه الأرقام على الثقة الكبيرة التي يوليها أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ عميل للمجموعة من ذوي الإنفاق العالي ويرجع أداء المبيعات القوي للمجموعة إلى فهمها العميق لتحولات السوق، وقدرتها على ترجمة هذا الفهم إلى مشروعات عقارية عالية الجودة، مدعومة بأنظمة سداد مبتكرة ومؤثرة على مستوى السوق، لتضع بذلك معايير جديدة في كامل المشهد العقاري المصري.

ومع استمرار مجموعة طلعت مصطفى (TMG) في كونها الشركة ذات المركز الأول في الثقة عند العملاء فإن قيمة علامتها التجارية وسمعتها القوية تدفع مبيعاتها إلى النمو المستمر كما يتضح من النجاح غير المسبوق الذي حققته في مشروع "ساوث ميد" وغيره من المشروعات.

### ٢. رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة :-

بلغ رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة ٣٦٣,٧ مليار جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٤٥ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٤٨٪ وترجع تلك الزيادة إلى الارتفاع الكبير في المبيعات الذي حققته المجموعة خلال الاثني عشر شهراً الماضي مدفوعة بالمشروعات الجديدة التي تم إطلاقها، بالإضافة إلى النمو الطبيعي في حجم وسعر البيع للمشروعات التي تم إطلاقها سابقاً ويتمتع هذا الرصيد بموقف مستقر ومدعوماً بنوعية جيدة من العملاء وهي من سمات الطلب الحقيقي للمستخدم النهائي.

ويضمن هذا المخزون البيعي ( للمبيعات الفعلية والغير مسلمة ) مضاعفة الإيرادات العقارية و صافى الأرباح من النشاط العقاري عند تسليم تلك الوحدات للعملاء وإثباتها ضمن الإيرادات بقائمة الدخل خلال الخمس سنوات القادمة .

ويتمثل هذا الرصيد حالياً في حوالي ٤٠,٧ ألف وحدة سكنية و غير سكنية سيتم تسليمها خلال الخمس سنوات القادمة بخلاف مشروع "ساوث ميد" حيث تم بيع حوالي ١٩,٦٠٠ وحدة حتى ٦/٣٠ / ٢٠٢٥ ، كما بلغت عدد الوحدات المباعة بمشروع الساوث ميد ٢٠,٢١٢ وحدة حتى ٩ / ٨ / ٢٠٢٥ بقيمة ٣٩٥ مليار جنيه

الأمر الذي يمد المجموعة بالقدرة على تصور الإيرادات والأرباح المستقبلية المتوقعة وتتوقع الشركة الحفاظ على ربحية المبيعات غير المثبتة بل وتعزيزها، 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 تتيح وفورات محتملة في تكاليف مواد البناء والوضع المالي القوي بفضل السيولة الضخمة للمجموعة وقوتها الشرائية العالية، مما يضمن تحقيق أرباح مستقبلية ومعدلات نمو قوية في دخل المجموعة مع الحفاظ على جودة تنفيذ المشروعات.

## ثانياً: قطاع الفنادق :-

حقق القطاع الفندقى إيرادات إجمالية بلغت ٧,١٧ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ ٥,١٥ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٣٩٪، وبلغت الإيرادات التشغيلية لفنادق فورسيزونز - فورسيزونز نايل بلازا، فورسيزونز شرم الشيخ، وفورسيزونز سان ستيفانو، بالإضافة إلى فندق نايل كيمبىسكي - خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ نحو مبلغ ٢,٩٦ مليار جنيه مقابل ٢,١٥ مليار جنيه عن نفس الفترة من العام السابق وبنسبة نمو ٣٧,٤٪. أما إيرادات التشغيل لمحفظة شركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية - المالكة لفنادق ماريوت عمر الخيام الزمالك، ماريوت مينا هافس القاهرة، سوفيتيل ليجند أولد كتركت أسوان، موفنبيك ريزورت أسوان، سوفيتيل وينتر بالاس الأقصر، فندق شتيجنبرجر التحرير، وفندق شتيجنبرجر سيسيل بالإسكندرية - فقد بلغت ٤,٢٢ مليار جنيه مقابل ٣ مليار جنيه عن نفس الفترة من العام السابق وبنسبة نمو ٤٠,٣٪.

وجدير بالذكر أن المجموعة أتمت بنجاح في عام ٢٠٢٤ عملية الاستحواذ على شركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية (ليجاسي)، المالكة لسبعة فنادق تاريخية أيقونية في مصر، وقد أدى هذا 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. ومن المقرر أن تخضع الفنادق التي تم الاستحواذ عليها لعمليات إحلال وتجديد في السنوات القادمة لتحسين وتعظيم ربحيتها وجعلها على قدم المساواة مع المحفظة الأصلية للمجموعة، واستخراج القيمة المتأصلة لمواقعها الفريدة والحفاظ على تراثها التاريخي للأجيال القادمة من المصريين. وجدير بالذكر أنه قد تم بالفعل تمويل التجديدات والتحسينات المستقبلية بالكامل ضمن سعر الاستحواذ، وبالتالي يضمن عدم تحميل التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة بأى أعباء مالية إضافية عند تنفيذها. وفي الوقت نفسه تقوم المجموعة بتطوير ثلاثة فنادق جديدة، وهي فورسيزونز الأقصر، وفورسيزونز مدينتي، ومنتجع مرسى علم، والتي من المتوقع أن يبدأ تشغيلها اعتباراً من عام ٢٠٢٦ مما يعزز مكانة المجموعة في القطاع السياحي، كما أن هناك عدة مشاريع فندقية فائقة الفخامة قيد التخطيط والتطوير مما سيؤدي إلى زيادة إجمالي محفظة المجموعة من الغرف إلى حوالي ٥٠٠٠ غرفة في السنوات القادمة.

بالإضافة إلى نمو محفظة الفنادق، سيضاعف من إيرادات المجموعة بالعملة الأجنبية وقد شكلت الإيرادات المقومة بالعملة الأجنبية حوالي ثلث إجمالي إيرادات المجموعة في عام ٢٠٢٤، مما يعكس المساهمة الكبيرة لقطاع الفنادق في إجمالي الإيرادات المجمعة المحققة، ويتمشى ذلك مع استراتيجية المجموعة طويلة الأمد التي تهدف إلى تحقيق ما يقرب من ٦٠٪ من إجمالي إيراداتها بالعملات الأجنبية، مما يؤثر بشكل إيجابي على قوة المركز المالي للشركة ويحقق لها الحماية والتحوط ضد مخاطر تقلبات سعر الصرف.

\*\* كما حققت مجموعة الفنادق صافي أرباح تشغيل قبل أخذ أثر فروق العملة الأجنبية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠ بلغ ٣,٤ مليار جنيه مقابل ٢,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام ٢٠٢٤ وبنسبة نمو ٤٧٪.

## ثالثاً: قطاع الأنشطة ذات العائد الدورى والأنشطة الخدمية :-

حقق قطاع الأنشطة ذات العائد الدورى والأنشطة الخدمية إيرادات بلغت ٤,٦ مليار جنيه مصري خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ ٢,٧ مليار جنيه مصري عن نفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو ٦٨٪.



## تحليل مؤشرات ونتائج الاعمال عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠ :-

### أولاً: نتائج الأعمال بقائمة الدخل

#### ١. الإيرادات المجمعة المحققة :-

بلغت الإيرادات الإجمالية المحققة للمجموعة خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ حوالي ٢٤,٣٩ مليار جنيه مصري مقارنة بمبلغ ١٧,٠٢ مليار جنيه مصري محققة خلال نفس الفترة من العام السابق، وبنسبة نمو ٤٣٪.

المؤشر	٢٠٢٥/٦/٣٠	٢٠٢٤/٦/٣٠	معدل التغير
إيرادات النشاط العقاري	١٢,٦٢	٩,١٣	٣٨٪
إيرادات القطاع الفندقى	٧,١٧	٥,١٥	٣٩٪
** إيرادات الأنشطة ذات العائد الدورى	٤,٦	٢,٧	٦٨٪
إجمالى الإيرادات بقائمة الدخل	٢٤,٣٩	١٧,٠٢	٤٣٪

\*\* ومن الجدير بالذكر زيادة النمو السنوي في الإيرادات و صافى الأرباح من الأنشطة ذات العائد الدورى المتكرر حيث بلغت إجمالى الإيرادات ٤,٦ مليار جنيه خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مقابل ٢,٧ مليار جنيه عن نفس الفترة من عام ٢٠٢٤ بنسبة نمو ٦٨٪ كما حققت نسبة نمو في قيمة مجمل الربح لتلك الإيرادات بنسبة ٦٢٪ مع الأخذ في الاعتبار ان هذا النوع من الإيرادات يتميز بالدورية والاستمرارية مع انخفاض المخاطر المصاحبة له .

#### ٢. مجمل الربح المجمع :-

بلغ مجمل الربح المجمع ٨,٦ مليار جنيه تقريباً خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٥,٩ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى وبنسبة نمو ٤٤٪.

#### ٣. المصروفات الإدارية والعمومية :-

بلغت المصروفات الإدارية والعمومية حوالى ٩١٢ مليون جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ وبنسبة ٣,٧٪ من الإيرادات مقابل ٥٢٠ مليون جنيه بنسبة ٣,١٪ من الإيرادات خلال نفس الفترة من العام الماضى، ترجع الزيادة فى قيمة المصروفات العمومية مقارنة بالعام السابق بصورة اساسية الى:-

- مصروفات مشروع بنان بالعاصمة الرياض والبالغة قيمتها ٣٢٥ مليون جنيه مصري وهى مصروفات تخص إدارة العمليات البيعية و الإدارية بالمشروع و هي مصاحبة لحجم المبيعات الضخم البالغ قدره ٨٢ مليار جنيه حتى ٢٠٢٥/٦/٣٠ مع مراعاة ان اثر هذه المصروفات على نسبة مجمل الربح للمشروع حيث يتم إثبات الإيرادات العقارية عند تسليم الوحدات للعملاء وفقاً للمعيار الدولي رقم ١٥ الخاص بإثبات الإيراد من العقود مع العملاء .
- بالإضافة الى ٥٠ مليون جنيه مصري قيمة مصروفات الدراسات والاستشارات التسويقية والمالية والقانونية ومصروفات إقامة وسفر وانتقالات وإيجار مقرات لفتح أسواق جديدة في عام ٢٠٢٥ (دولة العراق بالعاصمة بغداد و سلطنة عمان بالعاصمة مسقط).

- 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 لصالح جهات أخرى وإيرادات أخرى والتي بلغت قيمتها في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مبلغ ١,٢ مليار جنيه مقابل ٩١٢ مليون جنيه مصروفات عمومية وإدارية ، والتي تظهر ضمن بنود قائمة الدخل والتي أدت الى تغطية المصروفات العمومية بالكامل وتحقيق فائض عنها بنسبة ٣٣٪.
- مع استمرار الإدارة التنفيذية في اتخاذ الإجراءات اللازمة للرقابة على التكاليف والسيطرة على أوجه الأنفاق وتغطية تلك المصروفات من الإيرادات الأخرى المتنوعة

#### ٤. الإيرادات والمصروفات التمويلية: -

- بلغت قيمة الإيرادات التمويلية ١٠٦٤ مليون جنيه مصري في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مقابل ٤٢٨ مليون جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ١٤٩٪ وهذه الإيرادات ناتجة عن الفوائد الدائنة بالبنوك والحسابات الجارية و الودائع ، مقابل ذلك بلغت قيمة المصروفات التمويلية المحملة على قائمة الدخل مبلغ ٤٣٨ مليون جنيه مصري في ٢٠٢٥/٦/٣٠ مقابل ٤٣٧ مليون جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وهذه المصروفات ناتجة عن الفوائد التمويلية والبنكية.

القيمة بالمليون جنيه

البند	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
الإيرادات التمويلية (الفوائد الدائنة بالبنوك والحسابات الجارية والودائع)	١٠٦٤	٤٢٨
المصروفات التمويلية (الفوائد التمويلية والبنكية)	٤٣٨	٤٣٧

#### ٥. صافي الربح المجمع :-

- بلغ صافي الربح المجمع بعد الضرائب مبلغ ٨,١ مليار جنيه تقريباً خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٤,٨ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٦٩٪.

#### ثانياً: تحليل مؤشرات المركز المالي في ٢٠٢٥/٦/٣٠ :-

##### ١. الأصول :-

- بلغ إجمالي الأصول ٢٨٨,٨ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٣٥٥,٢ مليار جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ، حيث زادت الأصول خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بحوالي ٣٣,٦ مليار جنيه، ويرجع ذلك بصورة أساسية الى بند عقارات بغرض التطوير وبند الاستثمارات العقارية.
- بلغ رصيد النقدية وما في حكمها والودائع واذون الخزانة حوالي ٥٩,٦ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه تقريباً في ٢٠٢٤/١٢/٣١ نتيجة التوسع في مشروعات جديدة والدخول في مساهمات رؤوس أموال (شركات جديدة - قائمة).

## ٢ . الإلتزامات :-

- بلغ إجمالي الإلتزامات حوالي ٢٥٥ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٢٢٥,٣ مليار جنيه في ٢٠٢٤/١٢/٣١، ونتيجة الزيادة في المبيعات المحققة في تلك الفترة زادت الإلتزامات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بمبلغ ٢٩,٧ مليار جنيه، وترجع الزيادة بصفة أساسية إلى مبلغ ٢٥,٤ مليار جنيه زيادة في أرصدة العملاء دفعات مقدمة والتي ستتحقق كإيرادات حيث سيتم تسليم الوحدات المباعة وفقا لتاريخ التسليم التعاقدى لتلك الوحدات خلال الخمس سنوات القادمة .
- بلغ رصيد القروض والتسهيلات حوالي ١١,٧ مليار جنيه خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل مبلغ ٨,٩ مليار جنيه تقريبا في ٢٠٢٤/١٢/٣١ وذلك نتيجة التوسع في إقامة فنادق جديدة حيث بلغت قروض الفنادق الجديدة مبلغ ٦,٠٦ مليار جنيه أكثر من نسبة ٥٠٪ وهي قروض لغرض إنشاء وتطوير هذه الفنادق حيث يتم سداد هذه القروض من فوائض تشغيل الفنادق .
- ومن الجدير بالذكر ان إجمالي حقوق الملكية في ٢٠٢٥/٦/٣٠ تبلغ ١٣٣,٧ مليار جنيه مصري، هذا وتمثل نسبة القروض والتسهيلات إلى إجمالي حقوق الملكية (Debt to equity) نسبة ١ إلى ١١,٤ .
- كما ان قيمة النقدية والودائع لأجل وأذون خزانة وسندات حكومية وما في حكمها تبلغ ٥٩,٦ مليار جنيه وتمثل نسبة القروض والتسهيلات الى إجمالي النقدية وما في حكمها بنسبة ١ الى ٥ وهذه النسب تدل على مدى قوة المركز المالي للشركة وتدني مستوى القروض مقابل حقوق المساهمين والأصول النقدية للشركة .



**EXECUTIVE MANAGEMENT REPORT ON THE GROUP'S BUSINESS RESULTS  
FOR THE FINANCIAL PERIOD ENDING 30 JUNE 2025**

Talaat Moustafa Group Holding ("TMG Holding", "TMG", or "the Group") achieved unprecedented business results during first half of 2025 (1H 2025) across all business segments. TMG has maintained its rapid growth trajectory, achieved new performance milestones and progressed in its ambitious international expansion with the aim of securing and expanding new hard-currency revenues, capitalizing on the stable growth of neighboring markets, and unlocking new opportunities in the regional real estate sector. In line with the Group's strategic guidance issued in 2017, on which the executive management team has consistently delivered since, TMG remains focused on:

- i) **Maintaining and growing sales momentum:** TMG demonstrated solid sales growth since 2017, culminating in a groundbreaking sales milestone achieved in FY 2024, with total sales exceeding a whopping EGP 0.5 trillion that year (equivalent to about USD 10 billion). The Group maintained this strong momentum throughout 1H 2025, achieving sales growth of 59% year-over-year reaching EGP 211 billion, compared to EGP 133 billion booked in 1H 2024, despite the absence of any new destination launches during the period. In early May 2025, the Group launched the second phase of its flagship project SouthMed, following strong demand, even stronger than the demand witnessed during its inauguration in 2024. Sales and reservations for the project reached approximately EGP 106 billion during the first half of 2025, bringing total accumulated sales to EGP 384 billion within just one year since its launch in early July 2024. Sales of the South Med project during the period from 1 January 2025 to 9 August 2025 amounted to approximately EGP 116 billion, bringing the project's total cumulative sales to EGP 395 billion to date. This record performance underscores the solid strength of the TMG brand, customer trust, and the strong demand for its products both locally and internationally.
- ii) **Expanding the hotel arm and other recurring income lines:** Following the acquisition of the seven iconic historical hotels in Egypt, which added some 2,500 hotel rooms to the portfolio, reinforcing the stable revenue stream denominated in hard currencies, the Group continued to grow its recurring income streams during 1H 2025. Total hospitality revenue grew by 39% year-over-year to EGP 7.17 billion, compared to EGP 5.15 billion booked in 1H 2024, bringing the total recurring revenues to an unprecedented EGP 11.77 billion in the current period, compared to EGP 7.89 billion achieved in the same period last year, marking a strong growth of 50.8% year-over-year.
- iii) **Accelerating asset monetization:** TMG's strategic asset monetization efforts have further strengthened the Group's liquidity and financial stability, as evident in its solid cash balance of EGP 59.6 billion as of 30 June 2025, which enables reinvestment in high-growth opportunities. Importantly, the Group's total FX-denominated resources stood at USD 602.9 million as at end-1H 2025, representing roughly a third of the Group's current market capitalization and providing a strong hedge against currency risks. Importantly, our cash and cash equivalents balance as of 30 June 2025 represents more than 50% of the company's market capitalization.
- iv) **Expanding the land bank:** During the first half of 2025, the Group's management continued to focus on the aggressive regional expansion strategy, signing an agreement with the Ministry of Housing and Urban Planning of Oman to develop two real estate projects on approximately 5 million square meters (sqm) of prime land in Sultan Haitham City in Muscat, Oman. The Group also signed a Memorandum-of-Understanding with the National Investment Commission of Iraq for development of a massive mixed-use project spanning about 14 million sqm in Baghdad. This follows management's prudent strategy of expanding the landbank and project inventory, already initiated in 2024, with the successful entry into Saudi





Arabia and Egypt's North Coast markets, through the 10 million square meters acquired for the Banan project and the 23 million sqm development agreement of SouthMed. The Group is also exploring other lucrative expansion opportunities in its existing markets, the GCC and the broader Middle East region, to further enhance the Group's profitability and cash flows generation in hard currencies. The Group is also preparing for new growth opportunities in the North Coast, following the remarkable success of the SouthMed project.

- v) **Preserving capital appreciation while hedging through the expansion of foreign currency income streams:** TMG has successfully developed high-value real estate assets, especially with its hospitality investments and with its expansion in Saudi Arabia through the Banan project, which are generating substantial and growing foreign currency income. Hospitality revenues alone in 1H 2025 reached USD 142.3 million, representing roughly 29.4% of the Group's total revenues, in addition to over SAR 6.3 billion of sales booked in KSA to date and to be recognized as revenue within the coming four years. This strategic approach effectively hedges the Group from any currency risks in Egypt, while growth is sustained by the Group's flexible and low-risk business model, designed to deliver strong returns to investors. Moreover, the Group's real estate developments are driven by modern and innovative technology concepts, with an increased amount of business and operational processes delegated to artificial solutions and smart technology, ensuring significant savings in energy and water consumption, as well as the streamlining of human activities.

By meeting these objectives and through a series of unique partnerships and acquisitions in 2024 and onwards, the Group has successfully transformed into a major exporter of its successful real estate and tourism models in the broader Middle East region. This transformation generated substantial foreign currency income, effectively hedging TMG's operations against currency risk. The FX-generating assets not only preserve but also appreciate in value, providing a natural monetary upside in fluctuating economic conditions. This performance underscores the strength and resilience of TMG, reinforcing its position for rapid growth in both Egypt and international markets while further enhancing shareholder returns. The Group has consistently exceeded its strategic objectives, significantly surpassing initial expectations and securing sustained financial growth and stability for the years ahead.

Following is a summary of the business results and the executive management's efforts that led to these achievements during 1H 2025.

## SECTION ONE: REAL ESTATE SECTOR

### 1. Property sales:

During 1H 2025, the Group achieved outstanding real estate sales of EGP 211 billion, compared to EGP 133 billion achieved during the same period last year, reflecting a 59% year-over-year growth. It is noteworthy that this result was achieved without any new destination launches during the period and despite relying solely on the organic volume and pricing growth in existing projects, delivered significant year-over-year growth. This performance was further bolstered by the exceptional success of the launch of the second phase of TMG's flagship project in the North Coast, SouthMed, on May 4, 2025.

These figures underscore the strong trust placed in the Group by over 200,000 high-spending clients. TMG's robust sales performance is driven by its deep understanding of market shifts and its ability to translate that insight into high-quality real estate developments, supported by innovative and market-shaping payment plans — setting new benchmarks across the Egyptian real estate landscape.

As TMG continues to be the top-ranked company in terms of customer trust, the strength of its brand and solid reputation continue to fuel its sales, regardless of broader market dynamics, as clearly demonstrated by the unprecedented success of SouthMed and other projects.





## 2. Sales backlog:

As of June 30, 2025, the Group's backlog of recorded and yet undelivered sales (sales backlog) amounted to EGP 363.8 billion, marking a massive growth rate of 48% compared to EGP 245 billion reported in 1H 2024. This substantial increase is attributed to the significant surge in core new sales achieved over the past 12 months by the Group, driven by the demand for new projects as well as organic growth in volume and prices of already established developments. The backlog remains stable and resilient, underpinned by a high-quality customer base driven by genuine end-user demand. This massive sales backlog enables the doubling of future annual real estate revenues and net profits from real estate activities upon recognition in revenues over the next five years driven by unit deliveries. It currently represents some 40.7 thousand residential and non-residential units to be delivered within the coming five years. The figure excludes the SouthMed project, approximately almost 19.6 thousand units were sold until 30 June 2025. Meanwhile, the number of units sold in SouthMed reached 20,212 units by August 9, 2025, with a value of EGP 395 billion. The backlog provides a strong revenue visibility and a clear trajectory for future profit recognition from this business segment alone. The Company expects to maintain and further enhance the profitability of its backlog, given the expenditure already incurred on-sites, the low historical cost of land, and any potential future savings in construction material costs. These can be further enhanced by leveraging the Group's massive liquidity and purchasing power enabling potential cost efficiencies. Together, these offer strong future profitability, sustained income growth, and consistent project execution quality.

## SECTION TWO: Hotel Sector

The hospitality sector recorded total revenues of EGP 7.17 billion in 1H 2025, compared to EGP 5.15 billion reported in the same period last year, growing by a remarkable 39% year-over-year. Operating revenues during 1H 2025 for the Four Seasons hotels – FS Nile Plaza, FS Sharm El Sheikh, and FS San Stefano, as well as the Nile Kempinski, reached EGP 2.96 billion, compared to EGP 2.15 billion during the same period last year, reflecting a growth of 37.4%. Operating revenues for the portfolio of Legacy Hotels and Tourism Projects Company, which owns the Marriott Omar Khayyam Zamalek, Marriott Mena House Cairo, Sofitel Legend Old Cataract Aswan, Mövenpick Resort Aswan, Sofitel Winter Palace Luxor, Steigenberger El Tahrir Hotel, and Steigenberger Cecil Alexandria, amounted to EGP 4.22 billion during 1H 2025, compared to EGP 3 billion achieved in the same period of the previous year, reflecting a 40.3% growth year-over-year.

It is worth mentioning that in 2024, the Group successfully completed the acquisition of Legacy Hotels and Tourism Projects Company (Legacy), owner of seven iconic historic hotels in Egypt. This transformative acquisition has expanded the Group's hospitality portfolio by some 2,500 rooms, bringing the total operating room count to some 3,500 rooms. The acquisition enhances TMG's geographical and market diversification, further strengthening the stability of the Group's recurring income streams and reinforcing the Company's ability to generate high-margin foreign currency flows. The newly acquired hotels will undergo renovations and refurbishments in the coming years to unlock their full profitability potential and align them with the superior standard of TMG's original portfolio. These upgrades will enable operators to leverage the unique value of their prime locations while preserving their historical heritage for future generations of Egyptians. Importantly all renovations and improvements are fully funded as part of the acquisition price, ensuring that these investments will not affect the Group's future cash flows. Meanwhile, the Group is progressing with the organic expansion of the hospitality portfolio, with three properties under construction, namely Four Seasons Luxor, Four Seasons Madinaty and Marsa Alam resort. These properties are expected to become operational starting 2026, further enhancing our presence in key destinations and strengthening our position in the tourism sector. Additionally, other new ultra-luxury properties are in the planning and development phase which will bring the total number of rooms owned by TMG in excess of 5,000. The expansion of the hotel portfolio is expected to double the Group's foreign currency revenues. Foreign currency-denominated revenues accounted for about one-third of the group's total revenues in 2024, reflecting the significant contribution of the hospitality sector to the group's consolidated revenues. This aligns with the group's long-term strategy to achieve



approximately 60% of its total revenues in foreign currencies, positively impacting the company's financial strength and providing protection and hedging against exchange rate fluctuation risks.

The hospitality segment alone achieved a net operating profit before taking the effect of foreign currency differences of EGP 3.4 billion in 1H 2025, compared to EGP 2.3 billion achieved during the same period of 2024, with a growth rate of 47%.

**SECTION THREE: Recurring revenue and service sector**

Recurring income activities and service-related operations generated revenues of EGP 4.6 billion during 1H 2025, compared to EGP 2.7 billion during the same period last year, reflecting a significant growth rate of 68%.



## ANALYSIS OF BUSINESS INDICATORS AND RESULTS FOR THE FINANCIAL PERIOD ENDING 30 JUNE 2025

### SECTION ONE: Income statement performance

#### 1. Consolidated revenues and other income

The Group's total revenues during 1H 2025 amounted to approximately EGP 24.39 billion, compared to EGP 17.02 billion recorded during the same period of the previous year, reflecting a growth rate of 43% year-over-year.

*Figures in EGP billion*

Item	30/06/2025	30/06/2024	Change %
Real estate revenue	12.62	9.13	38%
Hospitality revenue	7.17	5.15	39%
Other recurring revenue	4.6	2.7	68%
<b>Total revenues</b>	<b>24.39</b>	<b>17.02</b>	<b>43%</b>

It is worth noting the annual growth in revenues and net profits from recurring income activities, with total revenues reaching EGP 4.6 billion for the six-month period ended 30 June 2025, compared to EGP 2.7 billion for the same period in 2024, reflecting a growth rate of 68%. The gross profit from these revenues also recorded a growth rate of 62%. This type of revenue is characterized by its regularity and continuity, coupled with low associated risks.

#### 2. Consolidated gross profit and margin

Consolidated gross profit reached approximately EGP 8.6 billion during 1H 2025, compared to EGP 5.9 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 44% year-over-year.

#### 3. General and administrative expenses

General and administrative expenses amounted to approximately EGP 912 million during 1H 2025, representing 3.7% of revenues, compared to EGP 520 million, or 3.1% of revenues, during the same period last year. The increase in expenses compared to the previous year is primarily attributed to:

- Expenses related to the Banan project in Riyadh, amounting to EGP 325 million, related to the sales and administrative operations in the project, and they are matched with the massive sales volume of EGP 82 billion recorded for the project until June 30, 2025. It is important to consider the future positive impact of these already recognized expenses on the project's gross profit margin, as real estate revenues are recognized upon the delivery of units to customers in accordance with International Financial Reporting Standard (IFRS) No. 15, which pertains to revenue recognition from contracts with customers.
- Additional EGP 50 million related to studies and consultancy services (marketing, financial, and legal), as well as travel, accommodation, and office rental expenses to support the Group's expansion into new markets in 2025, specifically in Baghdad, Iraq, and Muscat, Oman.
- Starting 2023, management has successfully implemented a new system to cover general and marketing expenses by increasing proceeds from other revenues, primarily generated through sales commissions earned on behalf of third parties. In 1H 2025, these revenues reached EGP 1.2 billion against EGP 912 million general and administration expenses which are shown in the income statement Items. They fully covered general and administrative expenses and generating a 33% surplus.



- Management continues to take the necessary measures to control costs, monitor spending, and cover these expenses through various other revenues streams.

#### 4. Financing revenues and expenses

Financing income amounted to EGP 1,064 million as of 1H 2025, compared to EGP 428 million during the same period last year, reflecting a growth rate of 149%. This income is generated from interest earned on bank accounts, current accounts, and deposits. In contrast, financing expenses charged to the income statement amounted to EGP 438 million as of 30/06/2025, compared to EGP 437 million during the same period last year. These expenses are due to financing and banking interest costs.

*Figures in EGP million*

Item	30/06/2025	30/06/2024
Financing income (interest credited to banks, current accounts and deposits)	1,064	428
Financing Expenses (Financing and Bank Interest)	438	437

#### 5. Consolidated and stand-alone net profit

Consolidated net profit after taxes amounted to approximately EGP 8.1 billion during 1H 2025, compared to EGP 4.8 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 69% year-over-year.

### SECTION TWO: Balance sheet position

#### 1. Assets

Total assets amounted to EGP 388.8 billion during 1H 2025, compared to EGP 355.2 billion during the same period last year. Assets increased by approximately EGP 33.6 billion in 1H 2025, primarily due to the growth in the Development Properties and Investment Properties accounts.

Cash and cash equivalents, including deposits and treasury bills, amounted to approximately EGP 59.6 billion during 1H 2025, compared to around EGP 59.8 billion as of December 31, 2024. The slight decline is due to the Group's expansion into new projects and equity contributions in both newly established and existing companies.

#### 2. Liabilities

Increased sales during the period and higher collections from down payments resulted in an increase of EGP 25.4 billion in customer advance payments, out of EGP 29.7 billion increase recorded during the period, which brings total liabilities to EGP 255 billion as of 1H 2025, compared to EGP 225.3 billion as of end-December 2024. These amounts will be recognized as revenue upon the delivery of the sold units in accordance with their respective delivery schedules.

The loan and credit facilities balance amounted to approximately EGP 11.7 billion during the first half of 2025, compared to about EGP 8.9 billion as of 31 December 2024, as a result of expansion in the development of new hotels. Loans for these new hotels amounted to EGP 6.06 billion, representing more than 50% of the total. These loans are intended for the construction and development of the hotels and are repaid from the operating surpluses generated by the hotels.

It is noteworthy that the total shareholders' equity stood at EGP 133.7 billion as of June 30, 2025. Hence, the debt-to-equity ratio of the Group stood a minimal 1 to 11.4.

Moreover, the value of cash, time deposits, treasury bills, government bonds, and their equivalents amounts to EGP 59.6 billion, with the ratio of loans and credit facilities to total cash and equivalents standing at 1 to 5. These ratios reflect the strength of the company's financial position and the low level of debt relative to shareholders' equity and liquid assets.

