

تقرير الإدارة التنفيذية للمجموعة عن نتائج أعمال الشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/٣/٣١

حققت مجموعة طلعت مصطفى القابضة نتائج أعمال غير مسبقة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ ، في جميع قطاعات أعمالها المختلفة، حيث حافظت المجموعة على مسار نموها المتزايد ووصلت إلى مستويات أداء جديدة ووضعت المجموعة نفسها بقوة للتوسع الأقليمي 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:-

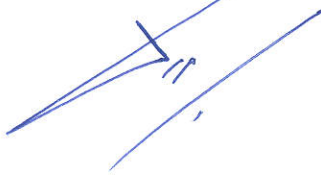
أظهرت مجموعة طلعت مصطفى نموًا قويًا في المبيعات منذ عام ٢٠١٧ ، حيث حققت معدل نمو مركب سنوي غير مسبوق بلغ ٧٠٪ من حيث القيمة ، وبلغ ذروته في إنجاز مبيعات غير مسبوق خلال عام ٢٠٢٤ حيث تجاوزت المبيعات ٥٠٤ مليار جنيه مصري (أي ما يعادل حوالي ١٠ مليار دولار أمريكي) وخلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ حافظت المجموعة على هذا الزخم القوي ونمت مبيعاتها بنسبة ٢٥٪ ، لتصل إلى ٧٧ مليار جنيه مصري، مقارنة بمبيعات بلغت ٦٢ مليار جنيه مصري خلال الفترة المقارنة من عام ٢٠٢٤ ، وذلك على الرغم من عدم إطلاق أي مشاريع عقارية جديدة خلال هذا العام والأهم من ذلك، أن مجموعة طلعت مصطفى القابضة تهدف إلى الحفاظ على إجمالي مبيعاتها للسنة المالية ٢٠٢٥ عند مستويات مماثلة للنتيجة الرائدة للسنة المالية ٢٠٢٤ ، مدفوعة بإطلاق المشاريع الجديدة المتوقعة بحلول نهاية العام، مثل المشروع الجديد متعدد الاستخدامات خليج شرم الشيخ في مدينة شرم الشيخ ، هذا وقد أطلقت المجموعة في بداية مايو ٢٠٢٥ المرحلة الثانية من مشروعها العملاق في "ساوث ميد"، حيث شهد طلبا أكبر من خلال مشاركته الأولى في عام ٢٠٢٤ (أكثر من ٧٠ مليار جنيه مصري تم حجزها خلال يوم العمل الأول)، ليصل إجمالي مبيعاتها منذ بداية العام حتى تاريخه إلى أكثر من ١٦٠ مليار جنيه مصري، بمعدل نمو بلغ ١٢٥٪.

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

بعد الاستحواذ على الفنادق التاريخية البارزة 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 الربع الأول من عام ٢٠٢٥ ، حيث نمت إجمالي إيرادات الفنادق بنسبة ٥٠٪ لتصل إلى ٣,٥ مليار جنيه خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ٢,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، ليصل إجمالي أنشطة الدخل من النشاط الفندقى والأنشطة المتكررة إلى ٥,٦ مليار جنيه خلال الربع الحالي، وتحقيق معدل نمو قوي بنسبة ٧٠٪ ، والأهم من ذلك، مثلت تلك الإيرادات ما يقرب من ٦٠٪ من إجمالي الإيرادات المجمعة في هذه الفترة، مقارنة بحوالي ٤٩٪ خلال نفس الفترة من العام السابق.

(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 ٥٨ مليار جنيه مصري في ٣١ مارس ٢٠٢٥ ، والأهم من ذلك بلغ إجمالي موارد المجموعة المقيمة بالعملات الأجنبية ٦٠٥ مليون دولار أمريكي في نهاية الربع الأول من عام ٢٠٢٥ مما يقرب من ثلث القيمة السوقية الحالية للمجموعة ويوفر تحوطاً قوياً ضد مخاطر العملة.







(٤) التوسع في مخزون الأراضي:-

واصلت المجموعة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ إستراتيجيتها الخاصة بالتوسع الإقليمي القوى معلنه عن الوصول إلى مراحل متقدمة من المفاوضات لمشروع ضخّم متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة تقارب ١٤ مليون متر مربع في العراق ويأتي ذلك في أعقاب التوسع في مخزون الأراضي والمشروعات الذي تم تنفيذه في عام ٢٠٢٤، حيث شهد عام ٢٠٢٤ نجاح المجموعة في دخول السوق السعودي من خلال اتفاقية 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 الآن لفرص نمو جديدة في الساحل الشمالي، بعد النجاح الكبير والمذهل لمشروع "ساوث ميد" ، وافتتاح وجهات جديدة مثل مشروع رأس الحكمة الضخم الذي تم افتتاحه مؤخراً .

(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 ٦٩ مليون دولار خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ وهو ما يقرب من ٣٧٪ إيرادات المجموعة الإجمالية، بالإضافة إلى أكثر من ٦,٢ مليار ريال سعودي من المبيعات المحجوزة لمشروع بنان بالمملكة العربية السعودية والتي سيتم الإعتراف بها كإيرادات خلال السنوات الأربعة القادمة، ويعمل هذا النهج الإستراتيجي على تأمين المجموعة 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 التطورات العقارية للمجموعة مدفوعة بمفاهيم التكنولوجيا الحديثة والمبتكرة، مع زيادة حجم العمليات التجارية والتشغيلية باستخدام الذكاء الاصطناعي ، 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 مُصَدِرِي 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 الربع الأول من عام ٢٠٢٥:

أولاً :- القطاع العقاري :-

١. المبيعات العقارية :-

حققت المجموعة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مبيعات عقارية بلغت ٧٧,٢ مليار جنيه مصري، مقارنة بمبيعات بلغت ٦١,٨ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، بنسبة ٢٥٪ نمو سنوي 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، حيث حقق المشروع في اليوم الأول من طرح مبيعات بلغت ٧٠ مليار جنيه مصري، وهو رقم يفوق بكثير ما تم تحقيقه في اليوم الأول لإطلاق المشروع في عام ٢٠٢٤ وهو ما ينعكس على إجمالي المبيعات العقارية المعلنة للمجموعة منذ بداية العام وحتى ٧ مايو ٢٠٢٥ والتي بلغت حوالي ١٦٠ مليار جنيه مصري.

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 المفضلة الأولى للعملاء، فإن قيمة علامتها التجارية وسمعتها القوية تدفع مبيعاتها قدماً، بغض النظر عن ديناميكيات السوق الأوسع، 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 ٣٥٠ مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ مقابل ١٨٠ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي بنسبة نمو ٩٤٪ وترجع تلك الزيادة إلى الارتفاع الكبير في المبيعات الذي حققته المجموعة خلال الأشهر الاثني عشر الماضية 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.

ويتمثل هذا الرصيد حالياً في حوالي ٣٩,٤ ألف وحدة سكنية وغير سكنية سيتم تسليمها خلال السنوات ٤-٥ القادمة باستثناء مشروع "ساوث ميد" حيث تم بيع حوالي ١٨ ألف وحدة حتى تاريخه، 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 :-

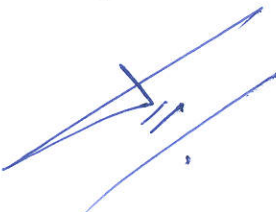
حقق القطاع الفندقى إيرادات إجمالية بلغت ٣,٥ مليار جنيه مصري، أي ما يعادل ٦٩ مليون دولار أمريكي، خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقارنة بإيرادات قدرها ٢,٣ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، مما يعكس نمواً ملحوظاً بنسبة ٥٠٪، وبلغت الإيرادات التشغيلية لفنادق فور سيزونز - فور سيزونز نايل بلازا، فور سيزونز شرم الشيخ، وفور سيزونز سان ستيفانو، بالإضافة إلى فندق نايل كيمبنسكي - خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ نحو ١,٣٢ مليار جنيه مصري، مقارنة بمبلغ ٨٦٩ مليون جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، و بنسبة نمو ٥١,٤٪.

أما إيرادات التشغيل لمحظة شركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية - المالكة لفنادق ماريوت عمر الخيام الزمالك، ماريوت مينا هاوس القاهرة، سوفيتيل ليجند أولد كتركت أسوان، موفنبيك ريزورت أسوان، سوفيتيل وينتر بالاس الأقصر، فندق شتيجنبرجر التحرير، وفندق شتيجنبرجر سيسيل بالإسكندرية - فقد بلغت ٢,١٩ مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقارنة بمبلغ ١,٤٤ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، و بنسبة نمو ٥١,٨٪.

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 محظة 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 المحظة 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 جزء من 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 فور سيزونز الأقصر، وفور سيزونز مدينتي، ومنتجع مرسى علم، والتي من المتوقع أن يبدأ تشغيلها اعتباراً من عام ٢٠٢٦ مما يعزز حضور المجموعة في وجهات رئيسية، كما أن هناك عدة مشاريع فندقية فائقة الفخامة قيد التخطيط والتطوير و مما سيؤدي إلى زيادة إجمالي محظة المجموعة من الغرف إلى حوالي ٥٠٠٠ غرفة في السنوات القادمة.

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

حقق قطاع الأنشطة ذات العائد الدورى والأنشطة الخدمية إيرادات بلغت ٢,١ مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥، مقارنة بـ ٩٧٩ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، مما يعكس معدل نمو كبير بلغ ١١٦٪. 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 بالعملات الأجنبية وقد شكلت الإيرادات المقومة بالعملات الأجنبية حوالي ثلث إجمالي إيرادات المجموعة في عام ٢٠٢٤، مما يعكس المساهمة الكبيرة لقطاع الفنادق في إجمالي الإيرادات المجمعة المحققة، ويتماشى ذلك مع استراتيجية المجموعة طويلة الأمد التي تهدف إلى أن يكون ما يقرب من ٦٠٪ من إجمالي إيراداتها مقوماً بالعملات الأجنبية، مما يؤثر بشكل إيجابي على قوة المركز المالى للشركة و يحقق لها الحماية و التحوط ضد مخاطر تقلبات سعر الصرف .



تحليل مؤشرات ونتائج الاعمال عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٥/٣/٣١ :-

أولاً: نتائج الأعمال بقائمة الدخل

١ . الإيرادات المجمعة المحققة :-

بلغت الإيرادات الإجمالية المحققة للمجموعة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ حوالي ٩,٤٣ مليار جنيه مصري مقارنة بمبلغ ٦,٧٩ مليار جنيه مصري محققة خلال نفس الفترة من العام السابق ، وبنسبة نمو ٣٩٪. وترجع الزيادة الكبيرة في نمو قيمة الإيرادات بصفة رئيسية إلى قطاع الفنادق والذي حقق نسبة نمو بلغت ٥٠٪، و يليه كل من قطاع الأنشطة ذات العائد الدوري والأنشطة الخدمية والذي زاد بنسبة نمو بلغت ١١٦٪ .

٢ . مجمل الربح المجمع :-

بلغ مجمل الربح المجمع حوالي ٣,٦ مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ ٢,٦ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٣٧٪ وكان قطاع الفنادق المحرك الرئيسي للنمو في قيمة إجمالي الأرباح، حيث ارتفع بمقدار ٤٢ ٪ ، يليه قطاع الأنشطة المتكررة الأخرى والقطاع العقاري بمعدلات نمو بلغت ٩١٪ و ٦٪ على التوالي.

وجدير بالذكر أن قطاع الأنشطة المتكررة الأخرى حققت نسبة كبيرة بلغت ٧٣٪ من إجمالي الربح الإجمالي المجمع للمجموعة، متجاوزة بذلك الأهداف الاستراتيجية المعلنة، ومُعززة تنويع مصادر دخل المجموعة السنوية المستقرة.

وبلغ هامش الربح الإجمالي المجمع ٣٨٪ محافظة على نفس المستويات المرتفعة والمحققة في الفترة نفسها من العام الماضي

٣ . المصروفات الإدارية والعمومية :-

بلغت المصروفات الإدارية والعمومية حوالي ٥٨٤,٦ مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ وبنسبة ٦٪ من الإيرادات مقابل ٣٥٤ مليون جنيه مصري وبنسبة ٥,٢٪ من الإيرادات خلال نفس الفترة من العام الماضي، وترجع الزيادة في بند المصروفات الإدارية والعمومية بشكل أساسي إلى تأثير التضخم وإطلاق مشاريع جديدة مثل مدينتي "بنّان" و"ساوث مد". وفي الوقت نفسه، تواصل الإدارة التنفيذية تنفيذ التدابير اللازمة للرقابة على التكاليف والإشراف على الإنفاق، حيث يتم تعويض هذه المصروفات من خلال إيرادات متنوعة أخرى بلغ مجموعها ٥٩٦,٧ مليون جنيه مصري، وتمثل بشكل رئيسي رسوم التطوير والامتياز وإعادة البيع. وتُحقق هذه الإيرادات الإضافية من خلال النهج الابتكاري للإدارة في استخراج قيمة إضافية من العمليات القائمة باستخدام أساليب غير مسبقة، مما يسهم بشكل كبير في تقليل المخاطر التشغيلية للمجموعة في المستقبل.

٤ . صافي الربح المجمع والمستقل :-

بلغ صافي الربح المجمع بعد الضرائب حوالي ٤,٤ مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ وبنسبة نمو بلغت ٧٪ مقارنة بمبلغ ٤,١ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، من الجدير بالذكر أن صافي الأرباح خلال نفس الفترة من العام الماضي كان مدعوماً بمكاسب كبيرة من فروق أسعار الصرف نتيجة انخفاض قيمة الجنيه المصري، بالإضافة إلى مكاسب استثنائية من صفقة الاستحواذ على "البجاسي".

بلغ صافي الربح الشركة المستقلة (دون نتائج أعمال الشركات التابعة) خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ مبلغ ٢١٦,٧ مليون جنيه مصري مقارنة بحوالي ٢٠٦,٨ مليون جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي بنسبة نمو ٤,٨٪.

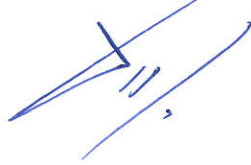
ثانياً: تحليل مؤشرات المركز المالي في ٢٠٢٥/٣/٣١ :-

١. الأصول :-

- بلغ إجمالي الأصول ٣٧٤,٦ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٥/٣/٣١ مقابل ٣٥٦,٨ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٤/١٢/٣١ حيث زادت الأصول خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٥ بمبلغ ١٧,٨ مليار جنيه مصري، ويرجع ذلك بصورة أساسية إلى الزيادة في بند الأصول تحت التطوير والاستثمارات العقارية .
- كما بلغ رصيد النقدية والاستثمارات المالية وما في حكمها مبلغ حوالى ٥٨ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٥/٣/٣١ مقابل ٥٩,٨ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٤/١٢/٣١، حيث تواصل المجموعة توسعها في مشاريع جديدة ومساهمات في رأس المال في كل من الشركات الجديدة والقائمة.

٢. الإلتزامات :-

- نتيجة لزيادة المبيعات خلال الفترة وزيادة التحصيلات من مقدمات المبيعات، ارتفعت أرصدة العملاء والالتزامات الأخرى بمقدار ١٥ مليار جنيه خلال الفترة، ليصل إجمالي الإلتزامات إلى ٢٤٠ مليار جنيه في ٢٠٢٥/٣/٣١ مقارنة بمبلغ ٢٢٥,٣ مليار جنيه ٢٠٢٤/١٢/٣١، والتي ستتحقق كإيرادات حين يتم تسليم الوحدات المباعة وفقاً لجداول التسليم لتلك الوحدات.
- بلغ رصيد القروض والتسهيلات حوالى ١٠,٨ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٥/٣/٣١ مقابل ٨,٩ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٤/١٢/٣١ ويرجع ذلك إلى توسع المجموعة في مشاريع جديدة ومساهماتها في كل من الشركات الجديدة والقائمة، مع الأخذ في الاعتبار إن نسبة الدين إلى حقوق مساهمي الشركة الأم (Debt to equity) تبلغ ١ إلى ٦,٨.
- والأهم من ذلك، فإن رصيد القروض والتسهيلات والبالغ حوالى ١٠,٨ مليار جنيه مصري بينما تصل رصيد النقدية والاستثمارات المالية وما في حكمها مبلغ ٥٨ مليار جنيه في ٢٠٢٥/٣/٣١، وبالتالي فقد بلغت نسبة النقدية إلى القروض ١ إلى ٥,٤ ، ويرجع ذلك إلى قوة المركز المالي للمجموعة واستراتيجيتها في الحفاظ على مستويات الاقتراض لاقبل مايمكن مقارنة بكل من حقوق المساهمين أو الموارد النقدية المتاحة.





**EXECUTIVE MANAGEMENT REPORT ON THE GROUP'S BUSINESS RESULTS
FOR THE FINANCIAL PERIOD ENDING 31 MARCH 2025**

Talaat Moustafa Group Holding ("TMG Holding", "TMG", or "the Group") has delivered remarkable business results during first quarter ended March 31, 2025 (1Q 2025). Across all business segments, TMG has maintained its rapid growth trajectory, achieved new performance milestones and continued laying strong foundations for its ambitious expansion of all business segments locally and regionally, aiming to secure and expand new hard-currency revenues, capitalize on stable growth in neighboring markets, and unlock new opportunities in the regional real estate landscape. 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, achieving an extraordinary compound annual growth rate (CAGR) of 70% in value terms, culminating in a groundbreaking sales milestone achieved in FY 2024, with total sales exceeding a whopping EGP 504 billion (approximately USD 10 billion) that year. Subsequently, during 1Q 2025, the Group maintained this strong momentum and grew its sales by 25% year-over-year to EGP 77 billion, compared to EGP 62 billion booked in 1Q 2024, despite the absence of any new real estate project launches during the quarter. Importantly, TMG Holding targets to maintain its FY 2025 total sales at levels comparable to the groundbreaking result of FY 2024, driven by new project launches anticipated by year-end, such as the new mixed-use development Sharm Bay in Sharm El Sheikh. Subsequent to the reporting date, in mid-May 2025, the Group launched the second phase of its iconic SouthMed project, witnessing demand greater than that during its debut in 2024 (over EGP 70 billion in sales booked during the first working day), bringing the Group's total sales year-to-date to over EGP 160 billion, with a growth rate of 125% year-over-year.
- 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 and predictable revenue stream denominated in hard currencies, the Group continued to grow its recurring income streams during 1Q 2025, with total hospitality revenue growing by 50% year-over-year to EGP 3.5 billion, compared to EGP 2.3 billion booked in 1Q 2024, and bringing the total recurring revenues to an unprecedented EGP 5.6 billion in the quarter, marking a strong growth of almost 70% year-over-year. Importantly, recurring revenue represented some 60% of the total consolidated revenue in the period, compared to 49% during 1Q 2024.
- 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 58 billion as of 31 March 2025, which enables reinvestment in high-growth opportunities. Importantly, the Group's total FX-denominated resources stood at USD 605 million as at end-1Q 2025, representing roughly a third of the Group's current market capitalization and providing a strong hedge against the local currency.
- iv) **Expanding the land bank:** During 2025, the Group's management continued to focus on the aggressive regional expansion strategy, announcing that it has reached advanced stages of negotiations for a massive mixed-use project spanning approximately 14 million sqm in Iraq. This follows management's prudent strategy of expanding the land bank and project inventory, already implemented in 2024, with the successful entry into Saudi Arabia and Egypt's North Coast markets, through the 10 million square meters Banan project and the 23 million sqm development agreement of SouthMed. The Group is also exploring new lucrative expansion opportunities in the GCC and the broader Middle East region, to further enhance the Group's profitability and cash flows generation in hard currencies. It is also preparing for new growth opportunities on the North Coast, building on the stellar success of its SouthMed project, including destinations such as the recently inaugurated Ras El Hekma destination.
- v) **Preserving capital appreciation while hedging through the expansion of foreign currency income streams:** TMG has successfully developed unique high-value real estate asset portfolio, particularly through its hospitality investments and with its expansion in Saudi Arabia, generating substantial foreign currency income. Hospitality revenues alone in 1Q 2025 have reached USD 69 million, representing roughly a 37% of

the Group's total revenues, in addition to over SAR 6.2 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 sustaining value appreciation and financial resilience. Moreover, the Group's real estate developments have been 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 streamlining and improving labor efficiency.

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 generates 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. This success is underpinned 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 1Q 2025.

SECTION ONE: REAL ESTATE SECTOR

1. Property sales:

During 1Q 2025, the Group achieved outstanding real estate sales of EGP 77.2 billion, compared to EGP 61.8 billion during the same period last year, reflecting a 25% year-over-year growth. It is noteworthy that this result was achieved without any new real estate launches during the period and while relying solely on the organic volume and pricing growth in existing projects, delivered significant year-over-year growth. Subsequent to the reporting date, this performance was further bolstered by the exceptional success of the launch of the second phase of its flagship project, SouthMed, on May 4, 2025, which alone recorded sales of EGP 70 billion on the first day of release to the market, significantly stronger than the result witnessed on the first day of the project's debut in 2024. As a result, the Group's disclosed total real estate sales from the beginning of the year through May 7, 2025, reached EGP 160 billion. These figures underscore the strong confidence placed in the Group by its solid client base of over 200,000 customers, its deep understanding of market dynamics, and its ability to translate this insight into high-quality real estate developments and sustain strong growth in sales. The Group's offerings are further supported by innovative and attractive payment systems that cater to customer needs—setting new benchmarks in the Egyptian real estate market. As TMG remains the company of first choice for customers, its brand value and recognition fuel its sales irrespective of broader market dynamics, as evidenced by its unprecedented success in the SouthMed project, as well as others.

2. Sales backlog:

As of March 31, 2025, the Group's backlog of recorded and yet undelivered sales (sales backlog) amounted to EGP 350 billion, marking a massive growth rate of 94% compared to EGP 180 billion reported in 1Q 2024. This substantial increase is attributed to the significant surge in new sales achieved over the past 12 months by the Group, driven by new project launches as well as organic growth in volume and prices within already launched developments. The backlog remains stable and resilient, underpinned by a high-quality customer base driven by genuine end-user demand. It currently represents some 39.4 thousand residential and non-residential units to be delivered within the coming four to five years, excluding the SouthMed project where over 18 thousand units were sold to date. 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 expenditures already incurred on-sites and the low historical cost of land, the potential cost efficiencies leveraging the Group's massive liquidity and purchasing power enabling potential savings in construction material costs and the robust financial position, ensuring the ability to optimize margins while maintaining high-quality project execution.



SECTION TWO: Hotel Sector

The hospitality sector recorded total revenues of EGP 3.5 billion equivalent to USD 69 million in 1Q 2025, compared to EGP 2.3 billion reported in the same period last year, growing by a remarkable 50% year-over year. Operating revenues during 1Q 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 1.32 billion, compared to EGP 869 million during the same period last year, reflecting a growth of 51.4% year-over-year. 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 2.19 billion during the first quarter of 2025, compared to EGP 1.44 billion in the same period of the previous year, reflecting a 51.8% 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 burden 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 be become operational starting 2026, further enhancing our presence in key destinations. 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.

SECTION THREE: Recurring revenue and service sector

Recurring income activities and service-related operations generated revenues of EGP 2.1 billion during the first quarter of 2025, compared to EGP 979 million during the same period last year, reflecting a significant growth rate of 116%.

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, as well as potential entry into other neighboring markets, and the growth of the hotel portfolio, will maximize the Group's foreign currency revenues. Foreign currency-denominated revenues accounted for approximately one-third of the Group's total revenue in the 2024, reflecting the significant contribution of the hotel segment to the consolidated top line. This aligns with the Group's long-term strategy to reach approximately 60% of total revenues to be 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 31 March 2025

SECTION ONE: Income statement performance

1. Consolidated revenues

The Group's total revenues during the first quarter of 2025 amounted to approximately EGP 9.43 billion, compared to EGP 6.79 billion recorded during the same period of the previous year, reflecting a growth rate of 39%. In absolute terms, the hospitality sector was the primary source of growth in the period, with a growth rate of 50% year-over-year, followed by other recurring income lines (malls, sporting clubs, utilities, contracting, and other services) and the development sector, growing by 116% year-over-year.

2. Consolidated gross profit and margin

Consolidated gross profit reached approximately EGP 3.6 billion during the first quarter of 2025, compared to EGP 2.6 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 37% year-over-year.

The hospitality segment was the key driver of growth in gross profit in absolute terms, increasing by 42% year-over-year, followed by other recurring income lines and the development segment, with growth rates of 91% and 6% year-over-year, respectively. Importantly, recurring income lines contributed a significant 73% to the Group's consolidated gross profit, further exceeding the announced strategic targets, diversifying and strengthening the Group's sources of stable annual income.

Total consolidated gross profit margin reached 38% and was sustained at its high levels year-over-year compared to the same period last year

3. General and administrative expenses

General and administrative expenses amounted to approximately EGP 584.6 million during 1Q of 2025, representing 6% of revenues, compared to EGP 354 million, or 5.2% of revenues, during the same period last year. The increase in expenses compared to the previous year is primarily attributed to the impact of inflation and the launch of new projects such as the Banan and SouthMed cities. Meanwhile, executive management continues to implement necessary cost-control measures and spending oversight, with these expenses being offset by other diversified income totaling EGP 597 million, mainly representing development, franchising and resale fees. This additional income is uniquely generated by management's innovative approach of extracting additional value from existing operations through unprecedented methods, which significantly reduce the Group's operational risks going forward.

4. Consolidated and stand-alone net profit

Consolidated net profit after taxes amounted to approximately EGP 4.4 billion during the first quarter of 2025, compared to EGP 4.1 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 7% year-over-year. It is noteworthy, that the bottom-line in the comparable period last year was supported by significant FX gains on the back of EGP devaluation, as well as one-off gains on the Legacy acquisition transaction.

The standalone net profit of the company (excluding the performance of subsidiaries) amounted to EGP 216.7 million during the first quarter of 2025, compared to approximately EGP 206.8 million during the same period last year, reflecting a growth rate of 4.8%.



SECTION TWO: Balance sheet position

1. Assets

Total assets amounted to EGP 374.6 billion during the first quarter of 2025, compared to EGP 356.8 billion during the same period last year. Assets increased by approximately EGP 17.8 billion in Q1 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 58 billion during the first quarter of 2025, compared to around EGP 59.8 billion as of December 31, 2024 as the Group's continues its expansion into new projects and equity contributions in both new and existing companies.

2. Liabilities

As a result of increased sales during the period and higher collections from customer advance payments, customer balances and other liabilities rose by EGP 15 billion, bringing total liabilities to approximately EGP 240 billion as of March 31, 2025, compared to EGP 225.3 billion as of December 31, 2024. These amounts will be recognized as revenue upon delivery of the sold units in accordance with their respective delivery schedules.

Outstanding loans and credit facilities amounted to approximately EGP 10.8 billion as of March 31, 2025, compared to EGP 8.9 billion as of December 31, 2024. This increase is attributed to the Group's expansion into new projects and its equity contributions to both new and existing companies. It is worth noting that the debt-to-equity ratio (based on the parent company's shareholders' equity) stands at 1 to 6.8.

More importantly, while the Group's loans and credit facilities total approximately EGP 10.8 billion, its cash, financial investments, and equivalents stood at EGP 58 billion as of March 31, 2025. This translates to a cash-to-debt ratio of 5.4 to 1, underscoring the Group's strong financial position and its strategy of maintaining minimal debt levels relative to both shareholders' equity and available liquidity.

