الإفصاح المالي للأشهر التسعة الأولى من عام 2026

القاهرة | 12 نوفمبر 2026



مجموعة طلعت مصطفى تحقق نمواً قوياً في الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 حيث سجلت الإيرادات نمواً بنسبة 24% على أساس سنوي لتبلغ 47.6 مليار جنيه بينما ارتفع صافي الربح بنسبة 19% ليسجل 15 مليار جنيه؛ وسجلت المبيعات المتعاقد عليها 290 مليار جنيه، بنمو 13%

ساهم التنفيذ الفعال وسرعة وتيرة تنفيذ أعمال الإنشاء وتسليم الوحدات في نمو إيرادات قطاع التطوير العقاري بنسبة 33% على أساس سنوي، ليساهم بنحو 77% من إجمالي نمو إيرادات المجموعة، بدعم من الأداء المرن لقطاع الضيافة والتوسع في أنشطة الدخل المتكرر.

القاهرة | 12 نوفمبر 2026 | أعلنت اليوم مجموعة طلعت مصطفى (يُشار إليها بـ "المجموعة" أو "طلعت مصطفى القابضة"، رمز تداول "TMGH.CA/TMGH.EY" بالبورصة المصرية)، كبرى شركات تطوير وإدارة المجتمعات العمرانية المتكاملة ومشروعات الضيافة والمدرجة بالبورصة المصرية، عن تحقيق إيرادات مجمعة بلغت 47.6 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بنمو 24% على أساس سنوي، مدفوعة بكفاءة التنفيذ في قطاع التطوير العقاري والنمو المتواصل في أنشطة الضيافة ومصادر الدخل المتكرر الأخرى التابعة للمجموعة. وارتفع صافي الربح المجمع بعد الضريبة بنسبة 19% على أساس سنوي ليبلغ 15.0 مليار جنيه، بما يعكس قوة الأداء التشغيلي ومرونة نموذج الأعمال المتنوع للمجموعة. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت الإيرادات بنسبة 25% على أساس سنوي لتبلغ 17.4 مليار جنيه، بينما ارتفع صافي الربح بنسبة 12% على أساس سنوي ليبلغ 5.1 مليار جنيه. وعلى صعيد منفصل، بلغت المبيعات المتعاقد عليها 290.1 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بارتفاع 13% على أساس سنوي، مدعومة باستمرار الطلب على مشروعات ساوث ميد ونور وذا سباين، إلى جانب محفظة مشروعات التطوير لدى المجموعة. وارتفعت المبيعات المتعاقد عليها خلال الربع الثالث بنسبة 54.6% على أساس سنوي لتبلغ 71.0 مليار جنيه.

مؤشرات الأداء المالي والتشغيلي في الأشهر التسعة الأولى من 2026

290.1 مليار جنيه المبيعات المتعاقد عليها ▲ 13% على أساس سنوي[1]	47.6 مليار جنيه الإيرادات ▲ 24% على أساس سنوي	14.5 مليار جنيه مجمل الربح ▲ 17% على أساس سنوي	15 مليار جنيه صافي الربح ▲ 19% على أساس سنوي
165 مليون متر² محفظة الأراضي	491 مليار جنيه المبيعات غير المثبتة	3,500 غرفة فندقية تقريباً 1,500 غرفة تقريباً قيد التطوير	18.9 مليار جنيه إجمالي الدخل المتكرر 40% من إجمالي الإيرادات

ملخص قائمة الدخل

مليون جنيه	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2026	التغير	تسعة أشهر 2025	تسعة أشهر 2026	التغير
الإيرادات	**13,924.7**	**17,361.2**	**%24.7**	**38,316.6**	**47,553.2**	**%24.1**
قطاع التطوير العقاري	*8,874.6*	*11,669.8*	*%31.5*	*21,496.4*	*28,636.9*	*%33.2*
الضيافة	*2,700.8*	*2,908.7*	*%7.7*	*9,872.3*	*10,421.6*	*%5.6*
مصادر الدخل المتكرر الأخرى	*2,349.3*	*2,782.7*	*%18.4*	*6,947.8*	*8,494.6*	*%22.3*
مجمل الربح	**4,249.8**	**4,759.8**	**%12.0**	**12,386.6**	**14,500.9**	**%17.1**
هامش مجمل الربح	*%30.5*	*%27.4*	*(3.1 نقطة)*	*%32.3*	*%30.5*	*(1.8 نقطة)*
الربح التشغيلي	**5,684.0**	**6,677.4**	**%17.5**	**15,729.7**	**19,609.0**	**%24.7**
هامش الربح التشغيلي	*%40.8*	*%38.5*	*(2.4 نقطة)*	*%41.1*	*%41.2*	*0.2 نقطة*
صافي الربح	**4,520.9**	**5,062.0**	**%12.0**	**12,632.2**	**15,007.8**	**%18.8**
هامش صافي الربح	*%32.5*	*%29.2*	*(3.3 نقطة)*	*%33.0*	*%31.6*	*(1.4 نقطة)*

[1] المبيعات المتعاقد عليها لا تشمل صفقة أرض مع البنك الأهلي بقيمة 67.1 مليار جنيه متعلقة بمشروع ذا سباين تم تسجيلها في الربع الثالث من 2025.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY

☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com

TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt

مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٦/٣٤ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

أبرز المؤشرات المالية

- **ارتفعت الإيرادات المجمعة بنسبة 24% على أساس سنوي لتصل إلى 47.6 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026**، مدفوعة بشكل رئيسي بأداء قطاع التطوير العقاري، الذي ارتفعت إيراداته بنسبة 33% على أساس سنوي لتصل إلى 28.6 مليار جنيه، ليساهم بنحو 77% من إجمالي نمو إيرادات المجموعة. كما أسهم التوسع في أنشطة الضيافة ومصادر الدخل المتكرر الأخرى في دعم الأداء.

- **ارتفعت إيرادات قطاع التطوير العقاري بنسبة 33% على أساس سنوي لتصل إلى 28.6 مليار جنيه**، مدفوعة بالوتيرة القوية في تنفيذ أعمال الإنشاءات وقدرة مجموعة طلعت مصطفى الموثوقة على تنفيذ المشروعات الكبرى وتسليم الوحدات في المواعيد المحددة عبر محفظة مشروعاتها للتطوير في مصر، بما في ذلك تسليم 200 وحدة في مشروع نور الذي بدأ تسليم الوحدات خلال الربع الثالث من عام 2026. كما عزز من هذا الأداء نشاط الإنشاءات في مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية، حيث حقق المشروع إيرادات بلغت نحو 282 مليون دولار أمريكي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام، تم تسجيلها وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز.

- **بلغت المبيعات المتعاقد عليها 290.1 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بارتفاع 13% على أساس سنوي**، مدعومة باستمرار الطلب عبر محفظة مشروعات المجموعة العقارية المتنوعة. وارتفعت المبيعات المتعاقد عليها خلال الربع الثالث بنسبة 54.6% على أساس سنوي لتصل إلى 71.0 مليار جنيه. وظل مشروع ساوث ميد المساهم الأكبر في المبيعات، حيث سجل مبيعات بقيمة 130.7 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بارتفاع 7% على أساس سنوي، فيما سجل نور مبيعات بقيمة 30.5 مليار جنيه، بارتفاع 39% على أساس سنوي. وحقق مشروع ذا سباين مبيعات بقيمة 34.3 مليار جنيه منذ إطلاقه في أبريل 2026. أما على المستوى الإقليمي فقد سجل مشروع بنان في المملكة العربية السعودية مبيعات متعاقد عليها بقيمة 13.1 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بينما حقق مشروعا جود ويامال في سلطنة عُمان مبيعات متعاقد عليها مجمعة بقيمة نحو 3.7 مليار جنيه خلال الفترة نفسها، بما يدعم تطوير منصة أعمال مجموعة طلعت مصطفى إقليمياً.

- **ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 6% على أساس سنوي لتصل إلى 10.4 مليار جنيه**، في حين ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لمحفظة الضيافة بنسبة أقوى بلغت 12% على أساس سنوي لتصل إلى 5.39 مليار جنيه، مصحوبة بارتفاع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بواقع 3.2 نقطة مئوية ليصل إلى 52.0%. ويعكس تحسن الربحية ارتفاع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 15% على أساس سنوي ليصل إلى 12,450 جنيهاً، إلى جانب تحسن معدل الإشغال إلى 59.2%، بما يعكس القدرة التسعيرية القوية ومرونة الأداء التشغيلي لمحفظة الضيافة، وقدرتها على تحقيق نمو مستدام وتحسين الربحية رغم التحديات الإقليمية والموسمية.

- **ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى بنسبة 22% على أساس سنوي لتصل إلى 8.5 مليار جنيه**، مدفوعة بشكل رئيسي بأداء الخدمات المجتمعية المتكاملة، إلى جانب النمو في أنشطة التأجير والإدارة وتشغيل الأندية الرياضية. وارتفع إجمالي الربح للقطاع بنسبة أقوى بلغت 30% على أساس سنوي ليصل إلى 2.5 مليار جنيه، مع ارتفاع هامش إجمالي الربح بواقع 1.8 نقطة مئوية ليصل إلى 29.4%، مدعوماً بتحسن الربحية في أنشطة التأجير والأندية الرياضية.

- **بلغ إجمالي الإيرادات المتكررة، التي تشمل إيرادات قطاع الضيافة ومصادر الدخل المتكرر الأخرى، 18.9 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026**، بارتفاع 12% على أساس سنوي، وبما يمثل 40% من الإيرادات المجمعة، **ويساهم بما يقرب من 50% من إجمالي ربح المجموعة**. ويعزز ذلك تنوع مصادر أرباح مجموعة طلعت مصطفى، وقدرتها على توليد التدفقات النقدية المتكررة، ونمو مصادر إيراداتها المقومة بالعملات الأجنبية.

- **ارتفع إجمالي الربح بنسبة 17% على أساس سنوي ليصل إلى 14.5 مليار جنيه**، فيما سجل هامش إجمالي الربح 30.5%، مقارنة بـ 32.3% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. ويُعزى انكماش الهامش بشكل رئيسي إلى زيادة مساهمة إيرادات قطاع التطوير العقاري المسجلة من مشروع بنان خلال المراحل الأولى من دورة تطويره، وهو ما عوضه جزئياً تحسن الربحية في أنشطة الضيافة ومصادر الدخل المتكرر الأخرى بالمجموعة.

- **ارتفع الربح التشغيلي بنسبة 25% على أساس سنوي ليصل إلى 19.6 مليار جنيه**، مع استقرار هامش الربح التشغيلي بوجه عام عند 41.2%، مقارنة بـ 41.1% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. وجاء هذا النمو مدعوماً بالأداء التشغيلي القوي والزيادة الكبيرة في الإيرادات الأخرى لتصل إلى 6.8 مليار جنيه، مقارنة بـ2.5 مليار جنيه خلال الفترة نفسها من العام السابق، بما يشمل المساهمات من الرسوم المرتبطة بمشروعات المجموعة التي تتبع نموذج التطوير منخفض الأصول، لا سيما مشروع ساوث ميد.

- **ارتفع صافي الربح بعد الضريبة بنسبة 19% على أساس سنوي ليصل إلى 15.0 مليار جنيه**، فيما سجل هامش صافي الربح 31.6%، مقارنة بـ33.0% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. ويعكس نمو الأرباح تحسن الربحية التشغيلية وارتفاع الإيرادات الأخرى، وهو ما حد من تأثيره جزئياً ارتفاع تكاليف التمويل مقارنة بالعام الماضي.

- **ارتفع رصيد المبيعات غير المثبتة بنسبة 11% على أساس سنوي ليصل إلى 491.2 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026**، مقارنة 443.4 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2025، بما يوفر رؤية واضحة للإيرادات المتوقع تسجيلها على مدار السنوات المقبلة، ويدعم النظرة المستقبلية لنمو المجموعة على المدى الطويل.

- تمتلك المجموعة **سيولة قياسية وهيكل رأسمالي متحفظ**، حيث بلغ رصيد النقدية وما في حكمها 80.0 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026، بارتفاع 8% مقارنة بنهاية عام 2025، منها 571.4 مليون دولار أمريكي بالعملة الأجنبية. وبلغ إجمالي الدين، بما يشمل القروض والتسهيلات الائتمانية، 17.3 مليار جنيه، مع احتفاظ المجموعة بصافي رصيد نقدية قوي بلغ 62.7 مليار جنيه، وبلغت نسبة النقدية إلى الدين 4.6 مرة، ونسبة الدين إلى حقوق الملكية 9.8%، بما يوفر مرونة مالية كبيرة لدعم استراتيجية النمو التي تتبناها المجموعة.

أبرز التطورات التشغيلية

- **التوسع الكبير في مشروعات المجموعة في السوق المصري من خلال أربعة مشروعات استراتيجية**، وذلك عقب توقيع اتفاقيات إطارية مع الحكومة المصرية في أكتوبر 2026، أسهمت في زيادة محفظة أراضي المجموعة بنسبة 29%، بما يعادل 37 مليون متر مربع تقريباً، باستثمارات مخططة تبلغ نحو 11 تريليون جنيه. وتشمل محفظة المشروعات امتدادا مشروع مدينتي الشمالي والغربي، ومجتمعاً عمرانياً متكاملاً في الإسكندرية، ومشروع صناعي عقاري لوجستي سياحي بجوار ميناء أبو قير الجديد، ووجهة متكاملة في الساحل الشمالي. ومن المخطط تنفيذ المشروعات وفقاً ل نموذج التطوير خفيف الأصول الذي أثبت نجاحه لدى المجموعة، بما يسهم في التوسع بشكل كبير في محفظة مشروعاتها المستقبلية، وإتاحة فرص إضافية من خلال الأصول الصناعية واللوجستية والتجارية والضيافة وغيرها من الأنشطة المدرة للدخل المتكرر، مع انخفاض الاستثمارات الرأسمالية.

- **استمرار الوتيرة القوية لتسليم الوحدات عبر محفظة المشروعات العقارية للمجموعة**، حيث تم تسليم 2,724 وحدة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة قوية بلغت 70% مقارنة بـ1,600 وحدة خلال الفترة نفسها من العام السابق. وشمل ذلك تسليم 1,265 وحدة خلال الربع الثالث من عام 2026، مقارنة بـ946 وحدة خلال الربع الثالث من عام 2025. والجدير بالذكر أن مشروع نور بدأ تسليم الوحدات خلال الربع الثالث، بما يمثل مرحلة مهمة ضمن دورة تطوير المشروع، ويدعم تسجيل الإيرادات خلال الفترات المقبلة.
- **الطلب القوي والتقدم في تنفيذ الأعمال الإنشائية بمشروع ساوث ميد**، الذي سجل مبيعات متعاقداً عليها بقيمة 130.7 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بارتفاع 7% على أساس سنوي، منها 36.8 مليار جنيه خلال الربع الثالث. وتواصل الأعمال الإنشائية تقدمها بوتيرة قوية، حيث تسبق جداول التسليم المواعيد المخططة، بما يؤكد القدرات التنفيذية للمجموعة وقابلية التوسع في نموذج التطوير منخفض الأصول الذي تطبقه.

- **الطلب الدولي القوي على مشروعات المجموعة في مصر، حيث تم تسجيل مبيعات على المستوى الدولي لنحو 1,049 مشترياً أجنبياً** تتجاوز قيمتها 31.2 مليار جنيه في مشروعات ساوث ميد وشرم باي وذا سباين. ويعكس هذا الزخم تنامي الإقبال على المجتمعات العمرانية المتكاملة والوجهات التي تطورها المجموعة، بدعم من منصة المبيعات الرقمية للمجموعة، التي تتيح للعملاء الشراء والتعاقد عن بُعد من أي مكان في العالم.

- **مواصلة تنفيذ استراتيجية التوسع الإقليمي للمجموعة**، من خلال التوسع في نموذج تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة الذي أثبتت المجموعة نجاحه في أسواق واعدة ذات إمكانات نمو مرتفعة في المملكة العربية السعودية وسلطنة عُمان:
  - **المملكة العربية السعودية:** عقب توقيع مذكرة التفاهم مع صندوق الاستثمارات العامة في يونيو 2026، والتي تشمل فرصاً لتطوير مشروعات مستقبلية في الرياض وجدة والمدينة المنورة ومكة المكرمة، وقّعت شركة طلعت مصطفى السعودية اتفاقية مبدئية مع مجموعة روشن، التابعة لصندوق الاستثمارات العامة، في سبتمبر 2026. ويهدف المشروع المشترك المقترح، والذي ستملك فيه مجموعة طلعت مصطفى السعودية حصة 51%، إلى دراسة إمكانية تنفيذ مشروع كبير متعدد الاستخدامات في الرياض، يضم أكثر من 55,000 وحدة سكنية، إلى جانب مكونات تجارية وفندقية وترفيهية وغيرها. وعلى نحو منفصل، سجل مشروع بنان مبيعات متعاقداً عليها بقيمة 13.1 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026.

- **تنفيذ استراتيجية نمو قطاع الضيافة بالمجموعة**، من خلال الجمع بين تطوير وترقية الأصول الحالية والتوسع في محفظة المشروعات الفندقية المميزة، بما يعزز توليد الإيرادات المتكررة والإيرادات المقومة بالعملات الأجنبية.
  - **تطوير الأصول ترقيتها**: تواصل المجموعة تنفيذ برنامجها الشامل لتطوير محفظة الغرف الفندقية، وتعزيز القدرة على التسعير، ومواءمة الفنادق التاريخية مع معايير أبرز شركات الإدارة الفندقية الفاخرة عالمياً. وتشمل المبادرات الرئيسية نقل إدارة فندقي وينتر بالاس الأقصر وأولد كتاراكت أسوان إلى مجموعة ماندارين أورينتال، واستمرار أعمال الترميم في فندق ماريوت مينا هاوس، وترقية فندق موفنبيك السابق في أسوان على مراحل تحت إدارة شتايجنبرجر وفورسيزونز.
  - **خطط التوسعات الفندقية المستقبلية**: تمضي المجموعة قدماً في أعمال الإنشاءات في فنادق فورسيزونز مدينتي وفورسيزونز الأقصر وراديسون كوليكشن مرسى علم، إلى جانب مشروع التطوير البارز متعدد الاستخدامات بجوار المتحف المصري الكبير، بما يرفع الطاقة الاستيعابية لمحفظة المجموعة من الفنادق الفاخرة إلى نحو 5,000 غرفة خلال السنوات المقبلة.

- **التوسع التشغيلي عبر أنشطة المجموعة الأخرى المدرة للدخل المتكرر** بدعم من النمو في الخدمات المجتمعية المتكاملة وأنشطة التأجير التجاري والإدارة وتشغيل الأندية الرياضية. ومن المتوقع أن يسهم التطوير الجاري لمشروع ذا سباين والمشروعات المحلية والإقليمية الجديدة التي أعلنت عنها المجموعة في توسيع محفظة الأصول المدرة للدخل، بما يدعم استمرار نمو الإيرادات المتكررة على المدى الطويل.

كلمة الإدارة



هشام طلعت مصطفى

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

لمجموعة طلعت مصطفى

" يعكس أداؤنا خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026 قوة نموذج الأعمال المتنوع لمجموعة طلعت مصطفى، والطلب القوي والمستقر على المجتمعات العمرانية المتكاملة والوجهات التي نطورها، والثقة التي اكتسبناها على مدار عقود بفضل الالتزام المستمر في التنفيذ. وبلغت المبيعات المتعاقد عليها 290 مليار جنيه، بما يعكس تواصل الطلب على مشروعاتنا في مصر والأسواق الإقليمية. كذلك فإن قدرتنا على ترجمة هذا الطلب إلى نتائج ملموسة على أرض الواقع من الأهمية بمكان، في ضوء سير الأعمال الإنشائية في مشروع ساوث ميد بمعدلات تفوق الجدول الزمني المحدد، وبدء تسليم الوحدات في مشروع نور خلال الربع الثالث. وتظل قدرتنا الموثوقة على تنفيذ المشروعات الكبرى والوفاء بالتزاماتنا ميزة تنافسية أساسية تميز المجموعة.

وعلى مدار السنوات الماضية، تطورت مجموعة طلعت مصطفى بما يتجاوز نموذج التطوير العقاري التقليدي، لتتحول إلى منصة متكاملة ومتنوعة تضم مشروعات تطوير المجتمعات العمرانية، ومشروعات الضيافة، والأنشطة التجارية، إلى جانب محفظة متنامية من الأنشطة المدرة للدخل المتكرر. ويمثل هذا التطور عنصراً أساسياً في استراتيجيتنا طويلة الأجل، إذ يتيح لنا تحقيق القيمة بما لا يقتصر على تطوير العقارات وبيعها، وإنما أيضاً من خلال التشغيل والإدارة المستمرين للوجهات والمجتمعات التي ننشئها. وتنعكس قوة هذا النموذج على أدائنا المالي، حيث يواصل قطاع الضيافة تحقيق نتائج مستقرة، بدعم من ارتفاع أسعار الغرف وتحسن معدلات الإشغال والحفاظ على هوامش ربحية تشغيلية قوية، فضلاً عن استمرار نمو أنشطة الدخل المتكرر الأخرى. وتسهم هذه الأنشطة مجتمعة في تعزيز وضوح واستقرار وجودة أرباح المجموعة واستدامتها.

ونتطلع إلى المرحلة المقبلة، التي تشهد انطلاق مرحلة جديدة من النمو، مدعومة بتوسع محفظة مشروعاتنا المستقبلية، وقوة مركزنا المالي، وامتلاكنا منصة راسخة تتمتع بإمكانات كبيرة للتوسع إقليمياً. وتمثل المشروعات الاستراتيجية الأربعة الكبرى التي أُعلن عنها مؤخراً في مصر امتداداً مهماً لمحفظة مشروعاتنا في السوق المصري، بينما يسهم تنامي حضورنا الإقليمي في فتح آفاقاً جديدة للنمو والتنوع الجغرافي.

ويظل قطاع الضيافة أحد الركائز الاستراتيجية الرئيسية للنمو، في ضوء وجود 4 فنادق قيد التطوير حالياً. ومن شأن هذه المشروعات جميعاً أن تسهم في توسيع الطاقة الاستيعابية لمحفظة الفنادق الفاخرة التابعة للمجموعة، بما يعزز مكانة المجموعة في قطاع الضيافة الفاخرة والمميزة، ويوسع إمكاناتنا لتحقيق إيرادات متكررة بالعملات الأجنبية.

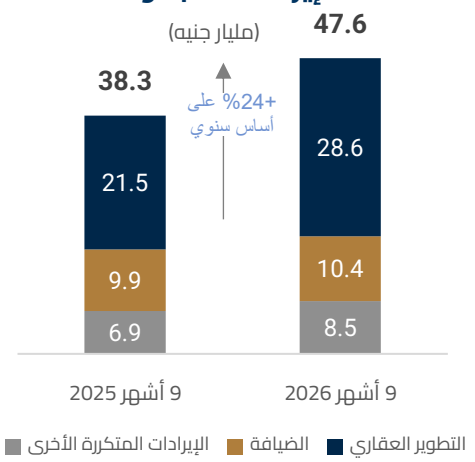
إننا نستهدف مواصلة ترسيخ مكانة مجموعة طلعت مصطفى باعتبارها مطوراً ومشغلاً متكاملاً للمجتمعات العمرانية والوجهات الكبرى، وذلك من خلال الجمع بين التميز في مشروعات التطوير وتحقيق دخل مستدام على المدى الطويل. ونؤمن بأن هذا النموذج المتفرد يوفر أساساً قوياً لمواصلة النمو، وتعزيز مرونة الأرباح، وتحقيق قيمة مستدامة لمساهمينا. "

الأداء المالي المجمع

الإيرادات

حققت المجموعة نمواً قوياً في الإيرادات عبر قطاعاتها التشغيلية المتنوعة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، حيث ارتفعت الإيرادات المجمعة بنسبة 24% على أساس سنوي لتبلغ 47.6 مليار جنيه، مدفوعة بسير أعمال الإنشاءات وتسليم الوحدات عبر محفظة التطوير العقاري، إلى جانب استمرار النمو في أنشطة الدخل المتكرر التابعة للمجموعة. واستمر هذا النمو خلال الربع الثالث من عام 2026، حيث ارتفعت الإيرادات المجمعة بنسبة 25% على أساس سنوي لتبلغ 17.4 مليار جنيه، مدعومة بالنمو عبر القطاعات التشغيلية الثلاثة.

إيرادات المجموعة



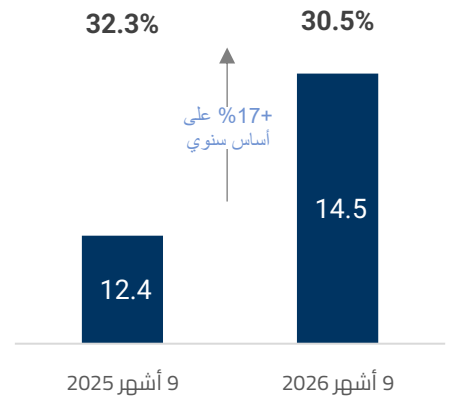
ارتفعت إيرادات قطاع التطوير العقاري بنسبة 33% على أساس سنوي لتبلغ 28.6 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بما يمثل 77% تقريباً من الزيادة في الإيرادات المجمعة. وجاء هذا النمو مدعوماً بأداء المجموعة القوي في تنفيذ أعمال الإنشاءات وقدرتها الموثوقة على تسليم الوحدات في المواعيد المحددة عبر مشروعاتها في مصر، بما في ذلك بدء تسليم الوحدات في نور خلال الربع الثالث من عام 2026. كما أسهم التقدم في أعمال الإنشاءات بمشروع بنان في المملكة العربية السعودية في دعم النتائج، حيث حقق المشروع إيرادات بلغت نحو 282 مليون دولار أمريكي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام، تم تسجيلها وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات قطاع التطوير العقاري بنسبة 31% على أساس سنوي لتبلغ 11.7 مليار جنيه.

ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 6% على أساس سنوي لتبلغ 10.4 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مدعومة بارتفاع متوسط أسعار الغرف، وتحسن معدلات الإشغال، والمكانة المميزة لمحفظة الفنادق المتنوعة التابعة للمجموعة. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات القطاع بنسبة 8% على أساس سنوي لتبلغ 2.9 مليار جنيه، بما يعكس قوة التسعير والمرونة التشغيلية رغم الأوضاع الجيوسياسية الإقليمية، والأنماط الموسمية المعتادة، والانخفاض المخطط في عدد الغرف المتاحة ببعض الفنادق نتيجة أعمال التجديد.

ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى بنسبة 22% على أساس سنوي لتبلغ 8.5 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مدفوعة بصورة رئيسية بنمو الخدمات المجتمعية المتكاملة، إلى جانب النمو في أنشطة التأجير والإدارة وعمليات الأندية الرياضية. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات القطاع بنسبة 18% على أساس سنوي لتبلغ 2.8 مليار جنيه، مع تسجيل نمو عبر خطوط الأعمال الثلاثة. وبلغت الإيرادات المجمعة لقطاع الضيافة والإيرادات المتكررة الأخرى 18.9 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بارتفاع 12% على أساس سنوي، بما يمثل نحو 40% من الإيرادات المجمعة، وهو ما يعزز تنوع مصادر أرباح المجموعة ويدعم التوسع في منصة الدخل المتكرر التابعة لها.

مجمل الربح

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



مجمل الربح

ارتفع مجمل الربح بنسبة 17% على أساس سنوي ليبلغ 14.5 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، فيما سجل هامش مجمل الربح 30.5%، مقارنة بـ 32.3% خلال الفترة نفسها من عام 2025. ويُعزى التراجع في الهامش بصورة رئيسية إلى مساهمة مشروع بنان في المملكة العربية السعودية، حيث تحمل الإيرادات المسجلة خلال المراحل الأولى من التطوير هوامش ربح أقل نسبياً. ومن المتوقع تحسن مستويات الربحية مع تقدم أعمال الإنشاءات واستفادة المشروع من زيادة حجم الأعمال وتحسن الكفاءة التشغيلية. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفع مجمل الربح بنسبة 12% على أساس سنوي ليبلغ 4.8 مليار جنيه، فيما سجل هامش مجمل الربح 27.4%، مقارنة بـ 30.5% خلال الربع الثالث من عام 2025، بما يعكس انخفاض هوامش الربح في قطاع التطوير العقاري وتراجع مستويات الربحية على مستوى الخدمات المجتمعية المتكاملة.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٤/٣٦ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

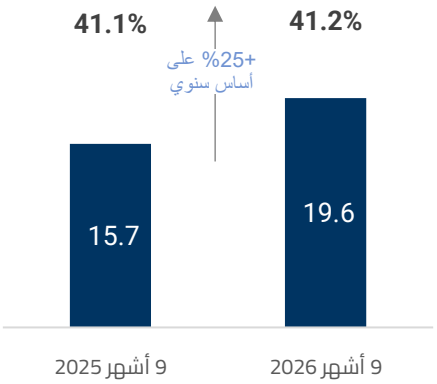
وفي الوقت نفسه، سجلت المجموعة تحسناً في أداء أنشطتها المدرة للدخل المتكرر. إذ ارتفع هامش مجمل الربح في قطاع الضيافة إلى 45.0% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مقارنة بـ 43.0% خلال الفترة نفسها من العام الماضي، مدعوماً بارتفاع أسعار الغرف وتحسن معدلات الإشغال والإدارة المنضبطة للتكاليف. وفي الوقت نفسه، ارتفع هامش مجمل الربح للإيرادات المتكررة الأخرى بواقع 1.8 نقطة مئوية ليبلغ 29.4% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026.

الربح التشغيلي[2]

ارتفع الربح التشغيلي بنسبة 25% على أساس سنوي ليبلغ 19.6 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مدعوماً بالنمو القوي في الإيرادات والارتفاع الملحوظ في الإيرادات الأخرى، التي بلغت 6.8 مليار جنيه مقارنة بـ 2.5 مليار جنيه خلال الفترة نفسها من عام 2025. وواصلت الإيرادات الأخرى الاستفادة الكبيرة من الرسوم المرتبطة بنموذج التطوير منخفض الأصول الذي تتبعه المجموعة، لا سيما من مشروع ساوث ميد. وظل هامش الربح التشغيلي مستقراً إلى حد كبير عند 41.2%، مقارنة بـ 41.1% خلال الفترة نفسها من العام السابق.

الربح التشغيلي[2]

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



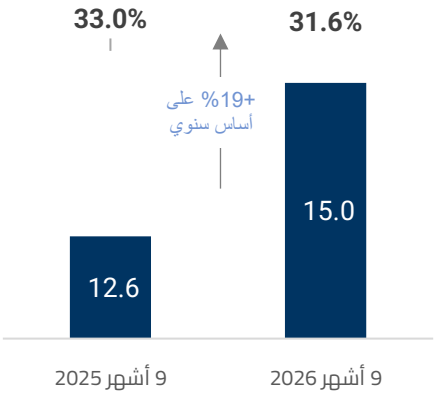
وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفع الربح التشغيلي بنسبة 17% على أساس سنوي ليبلغ 6.7 مليار جنيه، مدعوماً بنمو الإيرادات وارتفاع الإيرادات الأخرى بنسبة 114% على أساس سنوي لتبلغ 2.7 مليار جنيه. وقد حدَّ من هذا النمو جزئياً انخفاض مكاسب إعادة تقييم العقارات الاستثمارية، التي سجلت 0.3 مليار جنيه مقارنة بـ 1.0 مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام 2025، إلى جانب ارتفاع المصروفات التسويقية والمصروفات العمومية والإدارية في ضوء مواصلة المجموعة التوسع في أنشطتها. ونتيجة لذلك، سجل هامش الربح التشغيلي 38.5%، مقارنة بـ 40.8% خلال الربع المقابل من العام السابق.

صافي الربح

ارتفع صافي الربح بعد الضرائب بنسبة 19% على أساس سنوي ليبلغ 15.0 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، فيما سجل هامش صافي الربح 31.6%، مقارنة بـ 33.0% خلال الفترة نفسها من عام 2025. وجاء نمو الأرباح مدعوماً بتحسن الربحية التشغيلية وارتفاع الإيرادات الأخرى، وهو ما حد منه جزئياً انخفاض مكاسب إعادة تقييم الاستثمارات العقارية، وارتفاع تكاليف التمويل خلال الفترة. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفع صافي الربح بنسبة 12% على أساس سنوي ليبلغ 5.1 مليار جنيه، فيما سجل هامش صافي الربح 29.2%، مقارنة بـ 32.5% خلال الربع الثالث من عام 2025.

صافي الربح

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



[2] صافي الربح قبل مصروفات الاستهلاك والدخل/المصروفات التمويلية.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY

☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com

TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt

مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٤/٣٦ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

أداء القطاعات

التطوير العقاري

يستحوذ قطاع التطوير العقاري حالياً على نصيب الأسد من إيرادات المجموعة وربحيتها، مدعوماً بمشروعات رائدة في السوق، ومحفظة مبيعات غير مثبتة عالية الجودة، وقائمة قوية من مشروعات التطوير العقاري المحلية والدولية. ويضم القطاع مشروعات سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات في مصر وعلى مستوى المنطقة، من بينها المشروعات المصرية الرائدة مثل الرحاب، ومدينتي، وسيليا، ونور، وساوث ميد، وشرم باي، وذا سباين. وشهدت قائمة المشروعات المستقبلية للمجموعة في السوق المحلية توسعاً ملحوظاً عقب توقيع اتفاقيات مع الحكومة المصرية لتطوير أربعة مشروعات كبرى متعددة الاستخدامات في مدينتي والإسكندرية والساحل الشمالي. أما على المستوى الإقليمي، تواصل مجموعة طلعت مصطفى توسيع نطاق تواجدها في المملكة العربية السعودية من خلال مشروع بنان والفرص الجديدة التي تتيحها الشراكة الاستراتيجية مع صندوق الاستثمارات العامة ومجموعة روشن؛ وكذلك في سلطنة عُمان من خلال مشروعي جود ويامال.



أبرز مؤشرات القطاع العقاري	الوحدة	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2026	*التغير*	9 أشهر 2025	9 أشهر 2026	*التغير*
المبيعات[3]	مليار جنيه	45.9	71.0	%54.6	256.8	290.1	%13.0
	الوحدات	3,321	4,670	%41	16,618	15,951	(%4)
التسليمات	الوحدات	946	1,265	*%34*	1,600	2,724	%70
الإيرادات	مليار جنيه	8.87	11.67	%31.5	21.50	28.64	%33.2
مجمل الربح	مليار جنيه	2.61	2.81	%7.5	6.23	7.32	%17.5
هامش مجمل الربح	%	*%29.4*	*%24.1*	*(5.4 نقطة مئوية)*	*%29.0*	*%25.6*	*(3.4 نقطة مئوية)*

خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، حقق قطاع التطوير العقاري بالمجموعة إيرادات بقيمة 28.64 مليار جنيه، بنمو 33% على أساس سنوي، مدعوماً بالتقدم في أعمال الإنشاءات وتسليم 2,724 وحدة بمشروعات المجموعة الرئيسية في مصر، بنمو 70% مقارنةً بـ 1,600 وحدة خلال الفترة نفسها من العام السابق. كما عزز من تلك النتائج تسجيل الإيرادات بمشروع بنان في السعودية، والذي يتم تسجيل إيراداته وفقاً لمنهجية التسجيل تبعاً لنسبة

[3] المبيعات المتعاقد عليها لا تشمل صفقة أرض مع البنك الأهلي بقيمة 67.1 مليار جنيه متعلقة بمشروع ذا سباين تم تسجيلها في الربع الثالث من 2025.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٦/٣٤ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

الإنجاز، بينما يتم تسجيل معظم الإيرادات من المشروعات المصرية عند تسليم الوحدات. خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، حقق مشروع بنان إيرادات بلغت نحو 282 مليون دولار أمريكي، بما يعادل نحو 50% من إجمالي إيرادات قطاع التطوير العقاري خلال الفترة. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات قطاع التطوير العقاري بنسبة 31% على أساس سنوي لتصل إلى 11.67 مليار جنيه، مقابل 8.87 مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام 2025، بدعم من تسليم 1,265 وحدة، مقابل 946 وحدة خلال نفس الفترة من العام السابق. والجدير بالذكر أن المجموعة بدأت تسليم الوحدات في مشروع نور خلال الربع الثالث من عام 2026، حيث انتهت من تسليم 200 وحدة، بما يمثل محطة مهمة في مسيرة تطوير المشروع وتعكس قدرة مجموعة طلعت مصطفى على تنفيذ مشروعاتها عبر محفظتها المتنامية.

سجلت مجموعة طلعت مصطفى مبيعات متعاقد عليها بقيمة 290.1 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة 13.0% على أساس سنوي، بدعم من الطلب المتواصل على محفظة مشروعات المجموعة المتنوعة في مصر والأسواق الإقليمية. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت المبيعات المتعاقد عليها بنسبة أكبر بلغت 54.6% على أساس سنوي لتصل إلى 71.0 مليار جنيه. وبوجه عام، باعت المجموعة 15,951 وحدة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مقابل 16,618 وحدة خلال الفترة نفسها من العام السابق، في حين ارتفعت مبيعات الوحدات خلال الربع الثالث من 2026 بنسبة 41% على أساس سنوي لتصل إلى 4,670 وحدة.

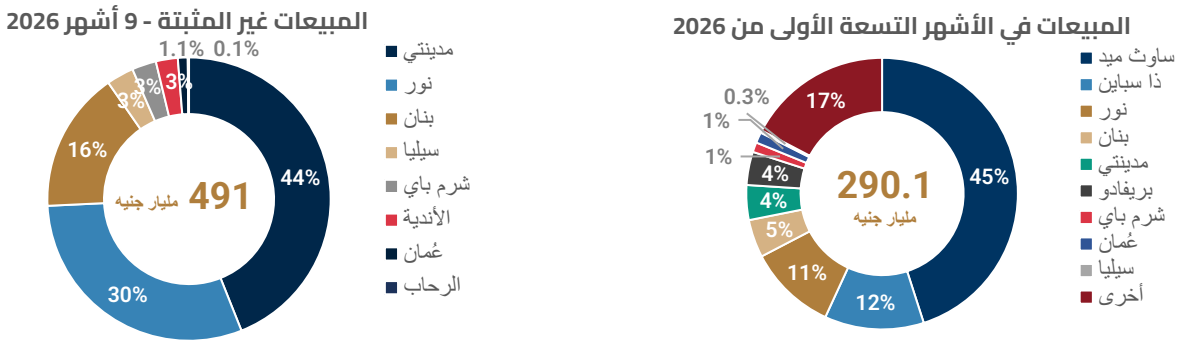
ظل مشروع ساوث ميد أكبر مساهم في المبيعات المتعاقد عليها للمجموعة، حيث سجل مبيعات بقيمة 130.7 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة 7% على أساس سنوي، منها 36.8 مليار جنيه خلال الربع الثالث، وهو ما يؤكد استمرار الطلب على مشروع المجموعة في الساحل الشمالي القائم على الوجهات السياحية. وإلى جانب المبيعات، تتواصل أعمال الإنشاءات بوتيرة قوية، حيث تسبق جداول التسليم المواعيد المخططة. ويعزز استمرار الطلب بجانب الوتيرة القوية لتنفيذ الأعمال قدرة المجموعة العالية على تطوير وجهات متكاملة كبرى من خلال نموذج التطوير خفيف الأصول.

سجل مشروع ذا سباين مبيعات تراكمية متعاقد عليها بقيمة 34.3 مليار جنيه منذ إطلاقه في أبريل 2026. ويُقام هذا المشروع البارز متعدد الاستخدامات باعتباره مدينة معرفية متكاملة ووجهة متميزة من الجيل الجديد داخل مدينتي، ليمثل مركزاً حضرياً يخدم شرق القاهرة والعاصمة الجديدة.

واصلت مجموعة طلعت مصطفى جذب طلب قوي من العملاء الدوليين على مشروعاتها، حيث تم تسجيل مبيعات متعاقد عليها تجاوزت 31.2 مليار جنيه لنحو 1,049 مشترياً أجنبياً في مشروعات ساوث ميد وشرم باي وذا سباين. وتعكس هذه النتائج تزايد الإقبال الدولي على المجتمعات العمرانية والوجهات المتكاملة التي تطورها المجموعة، بدعم من منصة المبيعات الرقمية المتطورة التي تتيح شراء العقارات وإتمام التعاقدات وسداد المدفوعات عن بُعد من مختلف أنحاء العالم.

كما حافظ الطلب على محفظة المشروعات العقارية الأوسع للمجموعة على وتيرته القوية. وسجل مشروع نور مبيعات بقيمة 30.5 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة 39% على أساس سنوي، منها 14.2 مليار جنيه خلال الربع الثالث. كما بدأ المشروع تسليم الوحدات خلال الربع الثالث من عام 2026، بما يمثل محطة مهمة في دورة تطويره. وسجل مشروع بريفادو مبيعات متعاقد عليها بقيمة 11.5 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة 47% على أساس سنوي، في حين حقق مشروع شرم باي مبيعات بقيمة 3.4 مليار جنيه عقب إطلاقه في ديسمبر 2025. وعلى المستوى الإقليمي، سجل مشروع بنان مبيعات متعاقد عليها بقيمة 13.1 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بينما ساهم مشروعا جود ويامال التابعان للمجموعة في سلطنة عُمان بمبيعات مجمعة بلغت 3.7 مليار جنيه، بما يدعم جهود تنويع منصة التطوير العقاري للمجموعة.

المبيعات والمبيعات غير المثبتة موزعة حسب المشروع | الأشهر التسعة الأولى من 2026[4]



بلغ رصيد المبيعات غير المثبتة بقطاع التطوير العقاري نحو 491.2 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026، بزيادة 11% مقارنةً بـ 443.4 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2025. وجاء هذا النمو بدعم من قوة الطلب على المشروعات الرئيسية للمجموعة في مصر، بما في ذلك مدينتي وذا سباين ونور، إلى جانب مساهمات

[4] لا يتم إدراج مبيعات مشروع ساوث ميد ضمن محفظة المبيعات غير المثبتة للمجموعة، حيث تتقاضى المجموعة رسوم تطوير بنسبة حوالي 8% وفق نموذج خفيف الأصول.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٦/٣٤ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

المشروعات الأحدث مثل شرم باي، والتوسع في محفظة المشروعات الإقليمية للمجموعة في السعودية وسلطنة عُمان. ويوفر الرصيد الكبير والمتنوع من المبيعات غير المثبتة رؤية واضحة للإيرادات المستقبلية على مدار السنوات المقبلة، كما يدعم آفاق نمو المجموعة المستقبلي على المدى الطويل.

ارتفع مجمل الربح القطاع بنسبة 17.5% على أساس سنوي ليصل إلى 7.32 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بينما سجل هامش مجمل الربح 25.6%، مقارنةً بـ 29.0% خلال الفترة نفسها من عام 2025. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفع مجمل الربح بنسبة 7.5% على أساس سنوي ليصل إلى 2.81 مليار جنيه، فيما سجل هامش مجمل الربح 24.1%، مقارنةً بـ 29.4% خلال الربع الثالث من العام السابق. ويُعزى تراجع الهوامش بشكل أساسي إلى زيادة مساهمة مشروع بنان في السعودية، نظراً لأن الإيرادات المسجلة وفقاً لمنهجية التسجيل تبعاً لنسبة الإنجاز تتسم بربحية أقل نسبياً خلال المراحل الأولى من دورة تطوير المشروع. ومن المتوقع أن تتحسن الربحية مع استمرار أعمال الإنشاءات، واستفادة المراحل اللاحقة من الزيادة في الأسعار، إلى جانب تحقيق المشروع درجة أكبر من وفورات الحجم والكفاءة التشغيلية. وتواصل هوامش ربحية القطاع الاستفادة من الانضباط في تنفيذ المشروعات، واستثمارات البنية التحتية التي تم تنفيذها سابقاً، وانخفاض تكاليف الاستحواذ على الأراضي تاريخياً، وكفاءة عمليات الشراء، وقوة مركز السيولة النقدية للمجموعة.

أبرز التطورات الأخيرة وعوامل النمو المستقبلية:

- **التوسع الاستراتيجي في مصر من خلال أربعة مشروعات جديدة بنموذج التطوير خفيف الأصول:** في أكتوبر 2026، وقّعت مجموعة طلعت مصطفى اتفاقيات إطارية مع الحكومة المصرية تشمل أربعة مشروعات استراتيجية متعددة الاستخدامات، تمتد على مساحة إجمالية تبلغ نحو 37 مليون متر مربع، باستثمارات مخططة تصل إلى نحو 11 تريليون جنيه. وتشمل محفظة المشروعات امتدادي مشروع مدينتي الشمالي والغربي (بمساحة 5.0 مليون متر مربع تقريباً)، ومجتمعاً عمرانياً متكاملاً في الإسكندرية (11.3 مليون متر مربع)، مشروع صناعي عقاري لوجستي سياحي بجوار ميناء أبو قير الجديد (10.0 مليون متر مربع تقريباً)، ووجهة متكاملة في الساحل الشمالي بين الكيلو 147 والكيلو 151 (بمساحة 10.4 مليون متر مربع تقريباً). وتساهم هذه المشروعات مجتمعة في توسيع نطاق أعمال المجموعة في القاهرة والإسكندرية والساحل الشمالي، وإضافة أنشطة صناعية ولوجستية إلى محفظة مشروعاتها، فضلاً عن إتاحة فرص لتطوير أصول تجارية وفندقية وغيرها من الأصول المدرة للدخل المتكرر إلى جانب المكونات السكنية. ومن المخطط تنفيذ المشروعات وفقاً ل نموذج التطوير خفيف الأصول الذي أثبت نجاحه لدى المجموعة، بما يمكنها من تنويع مصادر إيراداتها وتعزيز محفظة منتجاتها ودعم تدفقاتها النقدية المستقبلية، مع الحفاظ على مرونة المركز المالي والإبقاء على مستوى منخفض من كثافة رأس المال.

- **استمرار الطلب والتقدم في أعمال الإنشاءات بمشروع ساوث ميد:** تواصل المجموعة التوسع في تطوير وجهتها المتكاملة بالساحل الشمالي وفقاً لنموذج خفيف الأصول، مستفيدةً من قوة المبيعات المتعاقد عليها وقدراتها الكبيرة في تنفيذ المشروعات وتسليمها. كما تتواصل أعمال الإنشاءات بوتيرة قوية، حيث تسير جداول التسليم قبل المواعيد المحددة. ويعكس المشروع قدرة مجموعة طلعت مصطفى على الجمع بين الطلب القوي والتنفيذ واسع النطاق، مع تحقيق دخل من رسوم التطوير مقابل ضخ استثمارات رأسمالية محدودة نسبياً.

- **التوسع الإقليمي في السعودية وسلطنة عُمان:** تعمل مجموعة طلعت مصطفى على توسيع نطاق تواجدها الإقليمي من خلال تكرار نموذج المجتمعات العمرانية المتكاملة في أسواق مختارة تتمتع بآفاق نمو عالية. ففي يونيو 2026، وقّعت المجموعة مذكرة تفاهم مع صندوق الاستثمارات العامة السعودي لاستكشاف فرص تطوير مشروعات متعددة الاستخدامات في الرياض وجدة والمدينة المنورة ومكة المكرمة. واستكمالاً لهذا التعاون، وقّعت مجموعة طلعت مصطفى السعودية اتفاقية مبدئية مع مجموعة روشن التابعة لصندوق الاستثمارات العامة في سبتمبر 2026 لتأسيس شركة مشتركة تمتلك فيها طلعت مصطفى السعودية نسبة 51% وروشن نسبة 49%، بهدف استكشاف إمكانية تطوير مشروع كبير متعدد الاستخدامات في الرياض يضم أكثر من 55,000 وحدة سكنية، إلى جانب أنشطة تجارية وفندقية وترفيهية وصحية وتعليمية. وفي الوقت نفسه، يساهم استمرار تنفيذ المشروعات وتحقيق المبيعات في مشروع بنان بالسعودية وفي جود ويامال بسلطنة عُمان في توسيع نطاق تواجد المجموعة إقليمياً وزيادة فرص تحقيق إيرادات مستقبلية.

- **نمو وتيرة تنفيذ مشروع ذا سباين وتطويره على مراحل:** أُطلق مشروع ذا سباين في أبريل 2026، ليكون مدينة معرفية متكاملة ومركزاً مجمعاً للحياة العصرية المستدامة والأعمال والأنشطة التجارية والترفيه داخل مدينتي. ويشمل منطقة استثمارية خاصة وإطاراً لمنطقة اقتصادية حرة. ومن المخطط أن يصبح المشروع وجهة مميزة من الجيل الجديد ومركزاً حضرياً يخدم شرق القاهرة والعاصمة الجديدة، بما يجعله محفزاً كبيراً لمبيعات العقارات في مصر، إلى جانب مساهمته بشكل ملموس في توسيع منصة الدخل المتكرر للمجموعة من خلال محفظة كبيرة من الأصول المدرة للدخل.

- مواصلة تنفيذ المشروعات القائمة وتطوير المجتمعات العمرانية الجديدة: تواصل مجموعة طلعت مصطفى المضي قدماً في أعمال الإنشاءات وتسليم الوحدات في محفظة مشروعاتها القائمة في مصر، مستفيدةً من قدراتها التطويرية التي بنتها على مدار عقود في مدينتي والرحاب وغيرها من المدن المتكاملة، حيث يمثل بدء تسليم الوحدات في مشروع نور خلال الربع الثالث من عام 2026 محطة مهمة جديدة. ويعكس هذا الإنجاز قدرة المجموعة على تنفيذ مشروعات تطوير كبرى تمتد على مدار سنوات، كما يدعم وضوح الرؤية بخصوص جدول عمليات التسليم المستقبلية.

- وبصورة عامة، فإن المشروعات الاستراتيجية الجديدة في مصر، بجانب استمرار تنفيذ مشروع ساوث ميد، والتوسع الدولي المتسارع، ومواصلة تسليم الوحدات في المشروعات القائمة، تمثل جميعاً عوامل متنوعة دافعة لعجلة نمو للمجموعة على مستوى كلٍ من إيرادات التطوير والإيرادات المتكررة.

قطاع الضيافة

تدير مجموعة طلعت مصطفى محفظة متنوعة تضم 11 فندقاً فاخراً في أبرز الوجهات الحضرية والسياحية في مصر، وجميعها مملوكة من خلال حصة الأغلبية في مجموعة الضيافة الرائدة "أيكون". وفي ضوء امتلاكها أكثر من 3,500 غرفة فندقية قيد التشغيل حالياً، إلى جانب قائمة متنامية من المشروعات السياحية واسعة النطاق تمثل إضافة بواقع 1,500 غرفة أخرى، أرست المجموعة منظومة رائدة من الأصول الفندقية عالية الجودة المولِّدة للتدفقات النقدية والعملات الأجنبية. وتشمل محفظة المجموعة منشآت بارزة وفنادق تاريخية شهيرة، يتم تشغيلها بعلامات تجارية عالمية، ما يوفر تنوعاً جغرافياً قوياً داخل مصر ويُمكّن المجموعة من الاستفادة من الطلب السياحي على مدار العام، مع دعم مرونة أرباحها.



نجحت منصة الضيافة التابعة للمجموعة في تحقيق النمو وتسجيل ربحية أعلى خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مدعومة بارتفاع متوسط أسعار الغرف، والإدارة المنضبطة للتكاليف، والمكانة المتميزة لمحفظة المجموعة المتنوعة. وقد حافظ الأداء على مرونته، في ضوء تحسن معدلات الإشغال، رغم استمرار الأوضاع الجيوسياسية في المنطقة، وأنماط الطلب الموسمية، لا سيما خلال الربع الثالث الذي يشهد عادةً تباطؤاً في القاهرة وصعيد مصر، إلى جانب التراجع المؤقت في عدد الغرف المتاحة ببعض الفنادق المتعلقة بأعمال التجديد ورفع الكفاءة عبر محفظة ليجاسي للفنادق.

المؤشرات الإجمالية لقطاع الضيافة	الوحدة	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2026	التغير	9 أشهر 2025	9 أشهر 2026	التغير
الإيرادات	مليار جنيه	2.71	2.91	%7.3	9.89	10.37	%4.8
الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	مليار جنيه	1.15	1.52	%32.5	4.83	5.39	%11.7
هامش الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	%	*%42.4*	*%52.3*	*10.0 نقطة مئوية*	*%48.8*	*%52.0*	*3.2 نقطة مئوية*
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	8,871	10,741	%21.1	10,858	12,450	%14.7
الإشغال	%	*%55.1*	*%59.9*	*4.8 نقطة مئوية*	*%58.4*	*%59.2*	*0.8 نقطة مئوية*

تعتمد الأرقام الواردة في الجدول أعلاه على حسابات الإدارة.

وعلى مستوى الأداء التشغيلي المجمع، ارتفع إجمالي إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 5% على أساس سنوي ليصل إلى 10.37 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، في حين ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة أكبر بلغت 12% على أساس سنوي لتصل إلى 5.39 مليار جنيه. كما ارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بمقدار 3.2 نقطة مئوية ليصل إلى 52.0%، مقارنةً بـ 48.8% خلال الفترة نفسها من 2025، بما يعكس تحسن الربحية التشغيلية عبر محفظة الفنادق. وارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 15% على أساس سنوي ليصل إلى 12,450 جنيهاً، بينما تحسن معدل الإشغال ليصل إلى 59.2% مقابل 58.4% خلال الفترة المقابلة من العام السابق، مما يعكس استمرار قوة التسعير والمرونة التشغيلية للمجموعة.

وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 7% على أساس سنوي لتصل إلى 2.91 مليار جنيه، في حين ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 32% على أساس سنوي لتصل إلى 1.52 مليار جنيه، مصحوبة بارتفاع هامشها بواقع 10.0 نقاط مئوية

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٦/٣٤ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

ليصل إلى 52.3% صعوداً من 42.4% في الربع الثالث من عام 2025. وجاء هذا الأداء مدعوماً بارتفاع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 21% على أساس سنوي ليصل إلى 10,741 جنيهاً، إلى جانب تحسن معدل الإشغال إلى من 55.1% إلى 59.9%. وتعكس هذه النتائج المرونة التشغيلية لمحفظة الفنادق في ظل استمرار حالة عدم اليقين الجيوسياسي في المنطقة، والتباطؤ الموسمي المعتاد في القاهرة وصعيد مصر، والقيود المؤقتة على الطاقة الاستيعابية المرتبطة بأعمال التجديد. وتتوقع الإدارة تحسن مستويات الطلب خلال ذروة نشاط موسم السياحة وإجازات نهاية العام في الربع الأخير من 2026، رغم أن توقيت أي تعافٍ يظل مرتبطاً بالأوضاع الإقليمية.

محفظة أيكون

تضم محفظة أيكون التابعة للمجموعة أربعة فنادق عاملة: فور سيزونز نايل بلازا، وفور سيزونز شرم الشيخ، وفور سيزونز سان ستيفانو (الإسكندرية)، وكمبينسكي النيل. بالتوازي مع ذلك، تبذل المجموعة جهوداً حثيثة لتوسيع محفظة الضيافة لديها من خلال تطوير أربعة منشآت فاخرة إضافية. وتشمل هذه المنشآت فور سيزونز مدينتي، وفور سيزونز الأقصر ومنتجع فاخر بمرسى علم، ومن المتوقع أن يبدأ تشغيلها جميعاً في 2027. كما تواصل المجموعة أعمال الإنشاء لمشروع بارز متعدد الاستخدامات ملاصق للمتحف المصري الكبير (GEM)، حيث سيضم فندقاً إضافياً ضمن سلسلة فور سيزونز.

أبرز مؤشرات الأداء (الفنادق الأربعة العاملة)	الوحدة	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2026	التغير	9 أشهر 2025	9 أشهر 2026	التغير
الإيرادات	مليار جنيه	1.26	1.49	%17.8	4.22	4.70	%11.4
الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	مليار جنيه	0.41	0.57	%41.7	1.58	1.84	%16.7
هامش الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	%	*%32.1*	*%38.6*	*6.5 نقطة مئوية*	*%37.4*	*%39.2*	*1.8 نقطة مئوية*
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	12,685	14,711	%16.0	15,394	16,970	%10.2
الإشغال	%	*%62.3*	*%63.9*	*1.6 نقطة مئوية*	*%59.8*	*%59.3*	*(0.5) نقطة مئوية*

تعتمد الأرقام الواردة في الجدول أعلاه على حسابات الإدارة.

سجلت محفظة أيكون إيرادات بقيمة 4.70 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، بزيادة 11% على أساس سنوي، في حين ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 17% على أساس سنوي لتصل إلى 1.84 مليار جنيه. كما ارتفع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بمقدار 1.8 نقطة مئوية ليصل إلى 39.2% صعوداً من 37.4%، بما يعكس تحسن الربحية التشغيلية في ضوء استفادة المحفظة من أصولها المتميزة وارتفاع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 10% ليصل إلى 16,970 جنيهاً، إلى جانب استقرار معدلات الإشغال عند 59.3% مقارنةً بـ 59.8% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025.

وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات أيكون بنسبة 18% على أساس سنوي لتصل إلى 1.49 مليار جنيه، في حين قفزت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 42% على أساس سنوي لتصل إلى 0.57 مليار جنيه، مصحوبة بارتفاع هامشها بمقدار 6.5 نقطة مئوية ليصل إلى 38.6%. كما عزز الأداء خلال الربع ارتفاع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 16% ليصل إلى 14,711 جنيهاً، وتحسن معدل الإشغال إلى 63.9% مقابل 62.3% خلال الربع الثالث من عام 2025. وتعكس الزيادة القوية في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك مقارنةً بالإيرادات تحسن الرافعة التشغيلية ونمو الربحية عبر المحفظة، رغم الأوضاع الجيوسياسية العامة وأنماط الطلب الموسمية.

محفظة ليجاسي للفنادق

تضم محفظة ليجاسي للفنادق التابعة للمجموعة سبعة فنادق تاريخية أيقونية في مصر، تم الاستحواذ عليها من خلال حصة مجموعة أيكون البالغة 51% في ليجاسي للفنادق خلال عام 2024.

أبرز المؤشرات	الوحدة	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2026	التغير	9 أشهر 2025	9 أشهر 2026	التغير
الإيرادات	مليار جنيه	1.45	1.42	(%2.0)	5.67	5.67	(%0.0)
الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	مليار جنيه	0.74	0.95	%27.5	3.25	3.55	%9.3
الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك	%	*%51.4*	*%66.8*	*15.4 نقطة مئوية*	*%57.3*	*%62.7*	*5.3 نقطة مئوية*
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	7,014	8,252	%17.6	8,940	10,260	%14.8
الإشغال	%	*%52.2*	*%57.6*	*5.4 نقطة مئوية*	*%57.8*	*%59.1*	*1.4 نقطة مئوية*

تعتمد الأرقام الواردة في الجدول أعلاه على حسابات الإدارة.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٤/٣٦ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

سجلت إيرادات محفظة ليجاسي 5.67 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، وظلت مستقرة إلى حد كبير رغم انخفاض عدد الغرف المتاحة نتيجة أعمال التجديد والترقية الجارية. وارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 9% على أساس سنوي لتصل إلى 3.55 مليار جنيه، مصحوبة بتوسع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بواقع 5.3 نقطة مئوية ليبلغ 62.7%. وجاء تحسن الربحية مدعوماً بارتفاع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 15% على أساس سنوي ليبلغ 10,260 جنيهاً، إلى جانب تحسن معدل الإشغال من 57.8% إلى 59.1%، بما يعكس تحسن مستويات التسعير والأداء التشغيلي.

وخلال الربع الثالث من عام 2026، سجلت إيرادات محفظة ليجاسي 1.42 مليار جنيه، مقارنة بـ 1.45 مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام 2025، وهو ما يعكس انخفاض عدد الغرف المتاحة إلى جانب الأنماط الموسمية المعتادة في القاهرة وصعيد مصر فضلاً عن الظروف الجيوسياسية الإقليمية. ورغم ذلك، ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 27% على أساس سنوي لتصل إلى 0.95 مليار جنيه، وصاحب ذلك نمو هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بواقع 15.4 نقطة مئوية ليبلغ 66.8%. كما ارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 18% على أساس سنوي ليبلغ 8,252 جنيهاً، فيما تحسن معدل الإشغال إلى 57.6%صعوداً من 52.2%.

أبرز التطورات الأخيرة وعوامل النمو المستقبلية:

- **أعمال التجديد الجارية للأصول القائمة ضمن محفظة ليجاسي للفنادق وترقيتها ضمن الفئة الفاخرة**، مع التركيز على ترميم الفنادق البارزة، وترقية الغرف المتاحة، والتعاون مع كبرى العلامات المتخصصة في إدارة الفنادق الفاخرة عالمياً. ويهدف هذا البرنامج إلى تعزيز خدمات الضيافة الفاخرة للمجموعة من خلال تحويل عدد مختار من الغرف الفندقية التقليدية إلى أجنحة أكبر ووحدات إقامة ضمن فئات أعلى، بما يدعم قوة التسعير لدى المجموعة ويعزز علامتها التجارية وربحيتها على المدى الطويل. وفي إطار هذه الاستراتيجية، تم نقل فندقي وينتر بالاس الأقصر وأولد كتراكت أسوان إلى إدارة ماندارين أورينتال في مايو 2026. ويخضع فندق وينتر بالاس، الذي يضم نحو 200 غرفة، لأعمال ترميم شاملة، بينما يواصل فندق أولد كتراكت، الذي يضم نحو 140 غرفة، العمل بشكل جزئي بالتزامن مع استمرار أعمال التجديد الجارية. كما تتواصل أعمال الترميم في جناح القصر بفندق ماريوت مينا هاوس، تمهيداً لإعادة افتتاحه تحت العلامة التجارية لاكشري كوليكشن التابعة لماريوت. وفي الوقت نفسه، تجري إعادة تطوير فندق موفنبيك سابقاً في جزيرة إلفنتين بأسوان على مراحل، مع التخطيط لتشغيل نحو 180 غرفة تحت إدارة شتايجنبرجر، من المقرر بدء تشغيلها في 2026-2027، إلى جانب 125 غرفة أخرى تحت إدارة فور سيزونز، ومن المستهدف بدء تشغيلها في عام 2029. ورغم أن هذه المبادرات أدت مؤقتاً إلى انخفاض عدد الغرف المتاحة في بعض الفنادق، تتوقع المجموعة أن يساهم تطوير مزيج الغرف وتحديث المرافق في تعزيز قدرتها التنافسية ودعم ارتفاع متوسط أسعار الغرف وتحسين جودة الأرباح مع عودة هذه الفنادق إلى التشغيل الكامل.

- **التوسع في الطاقة الاستيعابية للغرف وتعزيز تواجد المجموعة في قطاع الضيافة، في ضوء وجود ثلاث منشآت جديدة تحت الإنشاء**، هي فور سيزونز الأقصر وفور سيزونز مدينتي ومنتجع مرسى علم، لترتفع الطاقة الاستيعابية الإجمالية إلى 4,500 غرفة بحلول 2027، بما يعزز تواجد المجموعة في أبرز الوجهات السياحية في مصر.

- **تطوير فندق فور سيزونز ومشروع متكامل فاخر بجوار المتحف المصري الكبير**، ومن المقرر افتتاحه في عام 2029. ويمتد المشروع على مساحة 42.4 فداناً، وسيضم وحدات سكنية، ومنافذ تجارية ومطاعم، ومكاتب، ومنطقة ترفيهية عالمية المستوى تحمل علامات تجارية. وتُقدر التكلفة الاستثمارية الإجمالية للمشروع بنحو 788 مليون دولار، ويُتوقع أن يحقق صافي دخل سنوي يبلغ 100 مليون دولار.

- **يتمتع قطاع السياحة المصري بمقومات جاذبة على المدى الطويل**، وهو ما يُتوقع أن يعزز، بجانب نمو منصة الضيافة الفاخرة للمجموعة، من تدفق الإيرادات المتكررة وتوليد العملات الأجنبية ويدعم تحسين جودة الأرباح.

الإيرادات المتكررة الأخرى

تشمل الإيرادات المتكررة الأخرى أنشطة التأجير التجاري وإدارة الأصول عبر محفظة المراكز التجارية المتنوعة التابعة للمجموعة، بجانب تشغيل الأندية الرياضية ومجموعة من الخدمات المجتمعية المكملة، بما يشكّل مصدر دخل مرناً يعزز استقرار الأرباح ووضوح التدفقات النقدية على المدى الطويل. وتمتد الأنشطة التجارية للمجموعة على مساحة تقارب 471 ألف متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير، بما في ذلك وجهات رئيسية مثل سان ستيفانو مول في الإسكندرية، وأوبن آير مول مدينتي، ومشروع ساوث بارك، والرحاب مول، وذلك إلى جانب ثلاثة أندية رياضية مملوكة وخدمات مجتمعية متكاملة داخل مشروعات المجموعة، بما في ذلك أعمال المقاولات، والنقل، والمرافق، وخدمات الأفراد، وغيرها.



الإيرادات المتكررة الأخرى	الوحدة	الربع الثالث 2025	الربع الثالث 2026	التغير	9 أشهر 2025	9 أشهر 2026	التغير
الإيرادات	**مليون جنيه**	**2,349**	**2,783**	**%18**	**6,948**	**8,495**	**%22**
التأجير والإدارة (المراكز التجارية)	مليون جنيه	298	401	%35	840	1,073	%28
تشغيل الأندية الرياضية	مليون جنيه	159	207	%31	1,085	1,286	%18
الخدمات المجتمعية المتكاملة	مليون جنيه	1,893	2,175	%15	5,022	6,135	%22
مجمل الربح	**مليون جنيه**	**685**	**672**	**(%2)**	**1,916**	**2,495**	**%30**
هامش مجمل الربح	*%*	*%29.1*	*%24.2*	*-5 نقطة مئوية*	*%27.6*	*%29.4*	*1.8 نقطة مئوية*

ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى بنسبة 22% على أساس سنوي لتبلغ 8.5 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، مدعومة بالتوسع في منصة المجموعة المدرة للإيرادات على مستوى أنشطة التأجير التجاري والإدارة، وأنشطة الأندية الرياضية، والخدمات المجتمعية المتكاملة. وواصل القطاع الاستفادة من التوسع في نطاق المشروعات المتكاملة التابعة للمجموعة وتحقيق الإيرادات منها. وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات القطاع بنسبة 18% على أساس سنوي لتبلغ 2.8 مليار جنيه، مع تسجيل نمو عبر جميع خطوط الأعمال الثلاثة.

ظلت الخدمات المجتمعية المتكاملة المحرك الرئيسي لإيرادات القطاع ونموه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، حيث ارتفعت إيراداتها بنسبة 22% على أساس سنوي لتبلغ 6.14 مليار جنيه، بما يمثل نحو 72% من إجمالي إيرادات القطاع. وجاء هذا النمو مدعوماً بنمو أنشطة المقاولات والنقل والمرافق والخدمات المرتبطة بالإدارة. كما ارتفعت إيرادات أنشطة التأجير والإدارة بنسبة 28% على أساس سنوي لتبلغ 1.07 مليار جنيه، بما يمثل 13% من إيرادات القطاع، مدعومة بالتوسع في محفظة الأصول التجارية التابعة للمجموعة وتحقيق الإيرادات منها. وفي الوقت نفسه، ارتفعت إيرادات الأندية الرياضية بنسبة 18% على أساس سنوي لتبلغ 1.29 مليار جنيه، بما يمثل نحو 15% من إجمالي إيرادات القطاع.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٦/٣٤ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

وخلال الربع الثالث من عام 2026، ارتفعت إيرادات الخدمات المجتمعية المتكاملة بنسبة 15% على أساس سنوي لتبلغ 2.17 مليار جنيه، مدفوعة بالنمو عبر مختلف خطوط الأعمال التابعة لها. كما ارتفعت إيرادات أنشطة التأجير والإدارة بنسبة 35% على أساس سنوي لتبلغ 0.40 مليار جنيه، فيما ارتفعت إيرادات الأندية الرياضية بنسبة 31% على أساس سنوي لتبلغ 0.21 مليار جنيه.

وارتفع مجمل ربح القطاع بنسبة 30% على أساس سنوي ليبلغ 2.49 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، متجاوزاً النمو في الإيرادات الذي بلغ 22%، فيما توسع هامش مجمل الربح بواقع 1.8 نقطة مئوية ليسجل 29.4% مقارنة بـ 27.6% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025. ويعكس هذا التحسن ارتفاع مستويات الربحية عبر أنشطة التأجير والإدارة وعمليات الأندية الرياضية، إلى جانب نمو مجمل الربح من الخدمات المجتمعية المتكاملة، التي شهدات استقراراً في هوامش الربح إلى حد كبير.

وخلال الربع الثالث من عام 2026، سجل مجمل ربح القطاع 0.67 مليار جنيه، ليظل مستقراً إلى حد كبير مقارنة بـ 0.68 مليار جنيه خلال الربع الثالث من عام 2025، فيما انكمش هامش مجمل الربح بواقع 5.0 نقاط مئوية ليسجل 24.2%. ويعكس التراجع خلال الربع بصورة رئيسية انخفاض الربحية على مستوى الخدمات المجتمعية المتكاملة والمرتبط بتوقيت تنفيذ أنشطة المقاولات. وقد جرى تعويض هذا الأثر جزئياً من خلال الربحية القوية عبر أنشطة التأجير والإدارة.

أبرز التطورات الأخيرة وعوامل النمو المستقبلية:

- **تنويع مصادر الدخل المتكرر من خلال التوسع في قطاعات جديدة:** من المتوقع أن تسهم المشروعات الاستراتيجية الأربعة التي أعلنت عنها المجموعة خلال أكتوبر 2026 في توسيع منصة الدخل المتكرر التابعة للمجموعة، من خلال إضافة أنشطة لوجستية وصناعية جديدة، إلى جانب المكونات التجارية والفندقية والترفيهية. وستتكامل مصادر الإيرادات الجديدة مع الفرص القائمة عبر المشروعات المتكاملة التابعة للمجموعة، كما يُتوقع أن تحصل المجموعة على رسوم مرتبطة بالإيرادات الناتجة عن هذه الأصول. ومن شأن هذا التنوع أن يوسع قاعدة الدخل المتكرر للمجموعة ويدعم وضوح الرؤية بشأن الأرباح على المدى الطويل مع استمرار تنفيذ المشروعات.

- **نمو فرص الدخل المتكرر في الأسواق الإقليمية:** من المتوقع أن تدعم المكونات التجارية والتجزئة المخطط إقامتها في مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية ومشروعي جود ويامال في سلطنة عُمان، تنويع مصادر الدخل المستقبلية المقومة بالعملات الأجنبية. ويُعد تطوير هذه الأصول ضمن الاستراتيجية الأوسع للمجموعة التي تجمع بين التطوير العقاري والتشغيل والإدارة طويلة الأجل للمرافق التجارية المكملة.

- **توسيع منصة الأندية الرياضية:** تخطط المجموعة للتوسع في تقديم خدمات الأندية الرياضية عبر عدد من المجتمعات السكنية الرئيسية، بما في ذلك بريفادو وتوسعات مدينتي ونور وساوث ميد وبنان، بما يتيح فرصاً لزيادة الإيرادات من العضويات والأنشطة الترفيهية والخدمات المكملة مع ارتفاع معدلات الإشغال والاستخدام.

- **التوسع في الخدمات المجتمعية المتكاملة:** تدعم محفظة المجموعة من خدمات المقاولات والمنشآت والمرافق والنقل وخدمات الأفراد حالياً نحو 1.5 مليون مقيم عبر مشروعاتها. ومن المتوقع أن تدعم هذه القاعدة المتنامية من السكان استمرار الطلب على الخدمات الأساسية، بما يعزز نمو الإيرادات المتكررة ووضوح الرؤية بشأن الأرباح على المدى الطويل.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٤/٣٦ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

تحليل المركز المالي

الأصول

الأصول (مليار جنيه)	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026	التغير
إجمالي الأصول	**436.2**	**507.9**	**%16**
أصول ثابتة	71.5	76.8	%7
استثمارات عقارية	23.6	25.5	%8
أصول تحت الانشاء	16.4	24.7	%51
عقارات لغرض التطوير	130.1	159.7	%23
عملاء وأوراق قبض	21.7	25.1	%16
أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	15.9	10.0	%37-
النقدية وما في حكمها	73.9	80.0	%8
أصول أخرى	83.1	106.1	**%28**

بلغ إجمالي أصول المجموعة 507.9 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026، بارتفاع 16% مقارنة بـ 436.2 مليار جنيه في نهاية عام 2025، بما يعكس استمرار التوسع في محفظة التطوير والاستثمار التابعة للمجموعة. وجاء هذا النمو مدفوعاً بصورة رئيسية بالزيادة في العقارات لغرض التطوير والأصول قيد الإنشاء والأصول الأخرى، بما يؤكد استمرار وتيرة التنفيذ القوية للمجموعة ومواصلة الاستثمار في عملياتها داخل مصر والأسواق الإقليمية.

ارتفعت قيمة العقارات لغرض التطوير بنسبة 23% لتبلغ 159.7 مليار جنيه، مقارنة بـ 130.1 مليار جنيه في نهاية عام 2025، مدعومة باستمرار أنشطة الإنشاءات عبر المشروعات العقارية التابعة للمجموعة. كما ارتفعت قيمة الأصول تحت الإنشاء بنسبة 51% لتبلغ 24.7 مليار جنيه، بما يعكس استمرار الاستثمار في خطة التوسع بقطاع الضيافة، فيما ارتفعت قيمة الاستثمارات العقارية بنسبة 8% لتبلغ 25.5 مليار جنيه.

وظلت مستويات السيولة قوية للغاية، حيث ارتفع رصيد النقدية وما في حكمها بنسبة 8% لتبلغ 80.0 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026، (بما في ذلك 571.4 مليون دولار أمريكي)، مقارنة بـ 73.9 مليار جنيه في نهاية عام 2025. و حافظت المجموعة على صافي رصيد نقدي قوي بلغ 62.7 مليار جنيه بفضل قوة تحصيلات العملاء وتوليد التدفقات النقدية المتكررة والإدارة المالية المنضبطة. وتوفر هذه السيولة الكبيرة مرونة واسعة لتسريع أعمال الإنشاءات وتسليم الوحدات، واغتنام فرص التوسع الاستراتيجي.

الالتزامات وحقوق المساهمين

الالتزامات (مليار جنيه)	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026	التغير
إجمالي الالتزامات	**278.5**	**331.9**	**%19**
عملاء دفعات مقدمة	117.7	144.0	%22
موردون ومقاولون وأوراق الدفع	41.1	48.1	%17
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	32.3	40.6	%26+
الالتزامات مقابل أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها	15.9	10.0	%37-
إجمالي القروض	10.5	15.2	%44
تسهيلات ائتمانية	1.3	2.1	%63
التزامات أخرى	59.7	72.0	%21+
حقوق المساهمين	**157.7**	**176.0**	**%12**

بلغ إجمالي الالتزامات 331.9 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026، بارتفاع 19% مقارنة بـ 278.5 مليار جنيه في نهاية عام 2025، بما يعكس التوسع في أنشطة التطوير التابعة للمجموعة ونموذج الأعمال القائم على التمويل الذاتي. وارتفعت الدفعات المقدمة من العملاء بنسبة 22% لتبلغ 144.0 مليار جنيه، مقارنة بـ 117.7 مليار جنيه في نهاية عام 2025، بما يؤكد قوة عمليات المبيعات على الرسم ويدعم وضوح الرؤية بشأن الإيرادات المستقبلية. كما ارتفعت

أرصدة الموردين والمقاولين وأوراق الدفع بنسبة 17% لتبلغ 48.1 مليار جنيه، بما يتماشى مع التوسع في حجم أنشطة الإنشاءات. وفي الوقت نفسه، ارتفعت حقوق المساهمين بنسبة 12% لتبلغ 176.0 مليار جنيه.

وبلغ إجمالي الدين، بما في ذلك القروض والتسهيلات الائتمانية، 17.3 مليار جنيه في 30 سبتمبر 2026، مقارنة بـ 11.8 مليار جنيه في نهاية عام 2025. وتعكس هذه الزيادة بصورة رئيسية استمرار الاستثمار في التوسع بمنصة الضيافة التابعة للمجموعة وخطة المشروعات الاستراتيجية، بما في ذلك فورسيزونز مدينتي وفورسيزونز الأقصر وراديسون كوليكشن مرسى علم. ومن المتوقع سداد هذه التسهيلات من التدفقات النقدية التشغيلية التي ستولدها الأصول الفندقية المذكورة بعد بدء تشغيلها.

ارصدة القروض (مليار جنيه)	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026	التغير
مشروع فور سيزونز مدينتي	5.9	9.4	3.5+
مشروع فور سيزونز الأقصر	1.5	2.4	0.9+
مشروع فندق راديسون كوليكشن مرسى علم	1.0	1.7	0.7+
قروض النشاط العقاري	3.4	3.8	0.4+
الإجمالي	**11.8**	**17.3**	**5.5+**

يواصل نموذج أعمال المجموعة في قطاع التطوير العقاري الاعتماد بصورة كبيرة على التمويل الذاتي من خلال المبيعات على الرسم والتحصيلات من العملاء، بما يدعم الهيكل التمويلي المتحفظ والكفاءة العالية في استخدام رأس المال. وعلى الرغم من ارتفاع الدين، فقد حافظت المجموعة على صافي مركز نقدي قوي بلغ نحو 62.7 مليار جنيه، وبلغت نسبة النقدية إلى إجمالي الدين 4.6 ضعفاً، فيما سجلت نسبة الدين إلى حقوق الملكية مستوى متحفظاً بلغ 9.8%، بما يضع المجموعة ضمن أقل شركات التطوير العقاري اعتماداً على الرافعة المالية في السوق. ويوفر هيكل رأس المال القوي هذا مرونة مالية كبيرة لتمويل النمو، والتعامل مع تقلبات السوق، والاستفادة من الفرص الاستراتيجية.

Publicly held since 2007
EGX: TMGH.CA / TMGH EY
☎ +20 2 3331 2000
Investorrelations@tmg.com.eg
www.talaatmoustafa.com
TMG Holding S.A.E.
34/36 Mossadek St., Dokki
Giza, Egypt
مجموعة طلعت مصطفى القابضة
ش.م.م. ٣٤/٣٦ شارع مصدق، الدقي
الجيزة، مصر

نبذة عن مجموعة طلعت مصطفى القابضة (TMGH)

مجموعة طلعت مصطفى القابضة هي واحدة من أكبر الكيانات المصرية الرائدة، وتتمتع بخبرة تمتد لأكثر من خمس عقود في قطاع التطوير العقاري وقطاع الضيافة. وتتخصص المجموعة في إنشاء وإدارة المجتمعات العمرانية المتكاملة ومشروعات الضيافة المميزة، حيث تنفرد بتقديم أرقى المشروعات السكنية والتجارية والسياحية بمعايير عالمية. وتشمل منظومة الضيافة بالمجموعة باقة من أفخر وأبرز الفنادق في مصر، وتواصل توسعها من خلال الشراكات الاستراتيجية مع أبرز المشغلين العالميين، بما يعزز مكانتها الرائدة بوصفها مساهماً رئيسياً في تطوير قطاع السياحة والنمو الاقتصادي في مصر. في السنوات الأخيرة، تبنّت مجموعة طلعت مصطفى استراتيجية للتوسع الإقليمي من خلال إطلاق مشاريع جديدة في المملكة العربية السعودية وسلطنة عُمان، حيث تسعى المجموعة إلى تكرار نموذجها الناجح في مصر.

جهات الاتصال

منة شمس الدين
مدير الاستثمار وعلاقات المستثمرين
تليفون: 2428 100 154 20+
بريد إلكتروني: mshams@tmg.com.eg

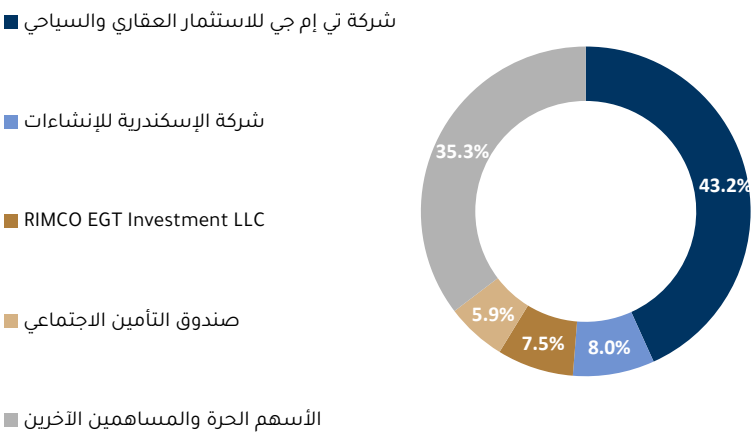
أندريا جريجوريني
رئيس قسم التحليل المالي
تليفون: 2710 102 890 20+
بريد إلكتروني: agregorini@tmg.com.eg

معلومات أساسية عن السهم

تاريخ الإدراج بالبورصة	25 نوفمبر 2007
رمز التداول	TMGH.CA/TMGH.EY
عدد الأسهم المتداولة	2,060,653,786
القيمة الاسمية للسهم	10 جنيهات
القيمة السوقية [1]	173.2 مليار جنيه مصري

[1] *كما في 12 نوفمبر 2026*

هيكل الملكية (كما في 30 سبتمبر 2026)



التصريحات التطلعية

يحتوي هذا البيان على تصريحات تطلعية. التصريح التطلعي هو أي تصريح لا يتصل بوقائع أو أحداث تاريخية، ويمكن التعرف عليه عن طريق استخدام مثل العبارات والكلمات الاتية "وفقا للتقديرات"، "تترقب"، "تفترض"، "تعتقد"، "يمكن"، "تُقدِّر"، "تتوقع"، "تنوي"، "ترى"، "قد"، "تخطط"، "محتمل"، "تتنبأ"، "ترجح"، "ينبغي"، "على علم"، "سوف"، أو في كل حالة، ما ينفيها أو أي تعبيرات أخرى مماثلة تهدف إلى تصنيف التصريح باعتباره تطلعياً. وينطبق هذا، على وجه الخصوص، على التصريحات التي تتضمن معلومات عن النتائج المالية المستقبلية أو الخطط أو التوقعات بشأن الأعمال التجارية والإدارة، والنمو أو الربحية والظروف الاقتصادية والتنظيمية العامة في المستقبل وغيرها من المسائل التي تؤثر على الشركة.

تعكس التصريحات المستقبلية وجهات نظر الإدارة الحالية للأحداث المستقبلية، وهي مبنية على افتراضات الإدارة وتنطوي على مخاطر وعوامل معروفة وغير معروفة، وعدم اليقين، وعوامل أخرى قد تتسبب في أن تكون نتائجنا الفعلية أو أداؤنا أو إنجازاتنا مختلفة جوهرياً عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو الإشارة إليها ضمن هذه التصريحات التطلعية. إن تحقق أو عدم تحقق أي افتراض قد يؤدي إلى أن تختلف حالتنا المالية الفعلية ونتائج العمليات بشكل جوهري عن، أو لا تلبي، التوقعات التي تم التعبير عنها أو الإشارة إليها في مثل هذه التصريحات التطلعية. تخضع أعمالنا لعدد من المخاطر وحالات عدم اليقين التي قد تجعل أي تصريح مستقبلي أو تقدير أو توقع غير دقيق. وتشمل هذه المخاطر تقلبات الأسعار والتكاليف، والقدرة على الاحتفاظ بخدمات بعض الموظفين الرئيسيين، والقدرة على المنافسة بنجاح، والتغيرات في الظروف السياسية والاجتماعية والقانونية والاقتصادية في مصر والأسواق الإقليمية التي تتواجد فيها المجموعة، والتحولات الاقتصادية العالمية، وتأثير الحروب والنشاط الإرهابي، والتضخم، وتقلبات أسعار الفائدة وسعر الصرف.