

مجموعة طلعت مصطفى تحقق نموًا كبيرًا عبر مختلف القطاعات خلال الربع الأول من عام 2026 وتسجل ارتفاعًا في الإيرادات بنسبة 39% على أساس سنوي لتبلغ 13.1 مليار جنيه؛ وشهد مشروع ذا سباين وتيرة عالية في المبيعات بنحو 30 مليار عقب إطلاقه في أبريل 2026

عزز نمو إيرادات القطاع العقاري بنسبة 61.6%، وتسارع أداء قطاع الضيافة الذي شهد نمو الهوامش التشغيلية إلى 53.6%، ونمو مصادر الإيرادات المتكررة من قوة وتماسك منصة المجموعة المتنوعة.

القاهرة | 12 مايو 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 13.1 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، بنمو 39% على أساس سنوي، مدعومة بالنمو القوي في الإيرادات المسجلة في قطاع التطوير العقاري، والأداء القوي لقطاع الضيافة. واستمرار النمو في مصادر الدخل المتكرر الأخرى. كما ارتفع صافي الربح المجمع بعد الضريبة بنسبة 24% على أساس سنوي ليلعب 5.5 مليار جنيه، بما يعكس استمرار قوة الأداء التشغيلي والتطور المتواصل لنموذج أعمال المجموعة المتنوع.

مؤشرات الأداء المالي والتشغيلي في الربع الأول من 2026

49.1 مليار جنيه المبيعات المتعاقد عليها ▲ 36% على أساس سنوي	13.1 مليار جنيه الإيرادات ▲ 39% على أساس سنوي	4.6 مليار جنيه مجمول الربح ▲ 31% على أساس سنوي	5.5 مليار جنيه صافي الربح ▲ 24% على أساس سنوي
115 مليون متر ² تقريبًا محفظة الأراضي	458 مليار جنيه المبيعات غير المثبتة	3,500 غرفة فندقية 1,500 غرفة تحت الإنشاء	6.9 مليار جنيه إجمالي الدخل المتكرر ▲ 5% على أساس الإيرادات

ملخص قائمة الدخل

التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	مليون جنيه
%39	13,070.9	9,426.6	الإيرادات
%62	6,148.6	3,804.2	قطاع التطوير العقاري
%21	4,252.9	3,507.3	الضيافة
%26	2,669.3	2,115.0	مصادر الدخل المتكرر الأخرى
%37	4,630.4	3,388.3	مجمول الربح
0.5- نقطة مئوية	%35.4	%35.9	هامش مجمول الربح
%31	7,140.7	5,457.3	الربح التشغيلي
3.3- نقطة مئوية	%54.6	%57.9	هامش الربح التشغيلي
%24	5,488.0	4,419.4	صافي الربح
4.9- نقطة مئوية	%42.0	%46.9	هامش صافي الربح



أبرز المؤشرات المالية

- حققت الإيرادات المجمعة نمو قوي بنسبة 39% على أساس سنوي لتسجل 13.1 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026. مدفوعة في الأساس بقطاع التطوير العقاري، الذي شهد قفزة في الإيرادات بنسبة 61.6% على أساس سنوي وساهم بنسبة 64% من نمو إجمالي إيرادات المجموعة خلال تلك الفترة. كما ساهم في دعم النمو الأداء القوي لقطاع الضيافة واستمرار التوسع في مصادر الدخل المتكرر.
- ارتفعت إيرادات القطاع العقاري بنسبة 61.6% على أساس سنوي لتبلغ 6.1 مليار جنيه. بدعم من استمرار التقدم في أعمال الإنشاءات وتسليم الوحدات عبر المشروعات الرئيسية للمجموعة في مصر. إلى جانب تسجيل الإيرادات من أنشطة المجموعة في السعودية وفق منهجية التسجيل تبعًا لنسبة الإنجاز، وهو ما مثل 53.3% من إيرادات قطاع التطوير العقاري خلال الفترة.
- ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 21% على أساس سنوي لتبلغ 4.3 مليار جنيه. مدعومة بارتفاع معدلات الإشغال، وزيادة متوسط أسعار الغرف، واستمرار التحسن التشغيلي في محفظة ليجاسي للفنادق، التي استحوذت عليها المجموعة في عام 2024، والتي تضم سبعة فنادق تاريخية بارزة في مصر.
- ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى بنسبة 26% على أساس سنوي لتبلغ 2.7 مليار جنيه. مدفوعة باستمرار النمو عبر أنشطة التأجير التجاري، والنوادي الرياضية، والخدمات المجتمعية المتكاملة.
- بلغ إجمالي الإيرادات المتكررة، والتي تشمل إيرادات الضيافة والإيرادات المتكررة الأخرى، 6.9 مليار جنيه، بما يمثل حوالي 53% من الإيرادات المجمعة، وهو ما يعزز استقرار الأرباح وتوليد التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية.
- ارتفع مجمل الربح بنسبة 37% على أساس سنوي ليصل إلى 4.6 مليار جنيه خلال الربع الأول من 2026، بينما واصل هامش مجمل تحقيق مستوى قوي بلغ 35.4% مقابل 35.9% خلال الربع الأول من 2025. ويعكس الانكماش الطفيف في هامش مجمل الربح التحول في مزيج الإيرادات لصالح قطاع التطوير العقاري وديناميكيات المراحل المبكرة لتسليم الوحدات في مشروعات المجموعة بالسعودية، فيما ساعد التوسع الملحوظ في هوامش الربحية بقطاع الضيافة على تعويض الأثر على مجمل الربحية.
- ارتفع صافي الربح بعد الضريبة بنسبة 24% على أساس سنوي ليلبلغ 5.5 مليار جنيه في الربع الأول من 2026. في حين سجل هامش صافي الربح 42.0% مقابل 46.9% خلال الربع الأول من 2025، ويرجع الانكماش على أساس سنوي بصورة رئيسية إلى انخفاض أرباح إعادة التقييمات العقارية، إلى جانب تأثير التغيرات في مجمل الربح خلال نفس الفترة.
- بلغت المبيعات المتعاقد عليها 49.1 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، بانخفاض 36% على أساس سنوي. وهو ما يعكس بصورة رئيسية التأثير المرتفع لسنة الأساس خلال الربع الأول من عام 2025، والذي تضمن صفقة استثنائية بقيمة 17.0 مليار جنيه في مدينتي. وباستبعاد هذه الصفقة، تتراجع نسبة الانخفاض على أساس سنوي إلى 19%. وهو ما يعكس غياب إطلاق المشروعات الكبرى والمراحل الجديدة للمشروعات خلال تلك الفترة، إلى جانب تباطؤ المبيعات في مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية في ظل حالة عدم اليقين الجيوسياسي الإقليمي. وعلى الرغم من ذلك، ظل الطلب المحلي قويًا، مدعومًا بالنمو القوي في المبيعات عبر عدد من المشروعات الرئيسية داخل السوق المحلية، بما في ذلك مشروع بريفادو، الذي تضاعفت مبيعاته بنسبة 100% على أساس سنوي، ومشروع ساوث ميد الذي سجل نموًا بنسبة 68% على أساس سنوي. كما تجل ذلك في الإطلاق الناجح لمشروع ذا سباين عقب نهاية الربع الأول مباشرة، والذي حقق مبيعات بنحو 30 مليار جنيه خلال 15 يومًا.
- ارتفع رصيد المبيعات غير المثبتة إلى 457.9 مليار جنيه في 31 مارس 2026. مقارنة بـ 441.2 مليار جنيه بنهاية عام 2025. بما يوفر رؤية قوية للإيرادات على مدار السنوات المقبلة ويدعم آفاق النمو طويلة الأجل للمجموعة.
- حافظت المجموعة على مستويات سيولة قوية وهيكل رأسمالي متحفظ. حيث ارتفع رصيد النقدية وما في حكمها إلى 86.7 مليار جنيه في 31 مارس 2026. مقارنة بـ 73.9 مليار جنيه بنهاية عام 2025. وبلغ إجمالي الدين 14.8 مليار جنيه، ترتبط غالبية بالتوسع في منصة الضيافة التابعة للمجموعة، مما أدى لتسجيل صافي مركز نقدي قوي بلغ نحو 71.9 مليار جنيه. بما يوفر مرونة مالية كبيرة لتمويل النمو، وتنفيذ المشروعات الاستراتيجية، والتعامل مع تقلبات السوق.

أبرز التطورات التشغيلية

- واصلت المجموعة وتيرتها القوية في تنفيذ أعمال الإنشاءات وتسليم الوحدات، حيث تم تسليم نحو 425 وحدة خلال الربع الأول من عام 2026 في عدد من المشروعات الرئيسية، بما في ذلك مدينتي وبريفادو وسيليا. في حين من المتوقع أن تبدأ عمليات التسليم في مشروع نور خلال النصف الثاني من عام 2026. بما يمثل محطة رئيسية في مسار تطوير المشروع ودعم نمو الإيرادات في المستقبل.
- عقب نهاية الربع الأول، أطلقت المجموعة رسميًا مشروع ذا سباين. وهو مدينة معرفية متكاملة (Cognitive City) ومحورًا موحداً للسكن العصري المستدام والأعمال والتسوق والترفيه والابتكار داخل مدينتي. ويجري تطويره ضمن إطار منطقة استثمارية خاصة (SIZ) ومنطقة اقتصادية حرة. وتجاوزت إجمالي المبيعات 30 مليار جنيه خلال 15 يومًا تقريبًا من إطلاق المشروع. محققة أكثر من 65% من المبيعات المستهدفة في العام الأول. وضم المشروع ليكون وجهة مركزية حضرية من الجيل الجديد ومركزًا عمرانيًا رئيسيًا لشرق القاهرة والعاصمة الجديدة. ومن المتوقع أن يحقق المشروع إجمالي مبيعات يتجاوز 1.7 تريليون جنيه على مدار دورة تطويره، إلى جانب إيرادات متكررة تتجاوز 50 مليار جنيه سنويًا عند اكتمال المشروع. بما يعزز بصورة جوهرية مصادر الدخل المتكرر طويلة الأجل للمجموعة.

* تشمل التأجير التجاري والتأجير بالتجزئة وتشغيل الأندية الرياضية والمقاولات لصالح أطراف ثالثة والنقل والمرافق وغيرها.

- **استمرت وتيرة التوسع الإقليمي للمجموعة.** حيث سجل مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية مبيعات بقيمة 3.3 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026 رغم التباطؤ الناتج عن الظروف الإقليمية واستمرار حالة عدم اليقين الجيوسياسي. فيما حقق مشروعاً يامال وجود في سلطنة عُمان مبيعات مجمعة بلغت نحو 0.9 مليار جنيه. وتواصل هذه المشروعات دعم استراتيجية المجموعة الرامية إلى توسيع حضورها الإقليمي وتنويع قاعدة إيراداتها عبر أسواق دول مجلس التعاون الخليجي ذات الآفاق الواعدة.
- **حققت محافظة الضيافة أداءً تشغيلياً قوياً.** حيث ارتفعت معدلات الإشغال إلى 63% خلال الربع الأول من عام 2026 مقارنة بـ 60% خلال الفترة المماثلة من العام السابق، فيما ارتفع متوسط سعر الغرفة بنسبة 15% ليلعب 13,677 جنيه مقابل 11,866 جنيه خلال الربع الأول من عام 2025. كما واصلت المجموعة أعمال رفع الكفاءة بمحفظه ليجاسي من خلال شركات استراتيجية مع مشغلين عالميين مرموقين. وخلال الربع الأول، وقعت المجموعة اتفاقية مع ماندارين أورينتال لإدارة فندقي وينتر بالاس الأقصر وأولد كاتاركت أسوان. فيما وقعت عقب نهاية الربع اتفاقيات إدارة مع فور سيزونز وشتاينبرجر لإدارة أصول ضيافة بارزة بجزيرة إلفنتين في أسوان.
- **تأسيس صندوق عوائد للاستثمار العقاري من خلال الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني التابعة للمجموعة.** بالشراكة مع سي أي كابيتال. وذلك عقب الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية. وتم طرح الصندوق للاكتتاب بمبلغ 8 مليارات جنيه. تمت تغطيته بالكامل في اليوم الأول. ويركز على تعظيم الاستفادة من الأصول التجارية المدرة للدخل داخل المجتمعات العمرانية المتكاملة التابعة للمجموعة، إلى جانب دعم التوسع في مصادر الإيرادات المتكررة. كما يعزز الصندوق قدرة المجموعة على الاستفادة من الطلب المتزايد من المستثمرين على أدوات استثمارية متنوعة مدعومة بأصول عقارية مصرية عالية الجودة.
- **استمرار التقدم في أعمال الإنشاءات ضمن خطة التوسع بقطاع الضيافة التابعة للمجموعة.** بما يشمل مشروعات فور سيزونز الأقصر وفور سيزونز مدينتي ومتمتع مرسى علم. إلى جانب بدء أعمال الإنشاءات خلال الربع الأخير من عام 2025 في المشروع متعدد الأغراض بالمتحف المصري الكبير. بما يدعم زيادة الطاقة الاستيعابية لمحفظه الضيافة الفاخرة التابعة للمجموعة إلى نحو 5,000 غرفة خلال السنوات المقبلة.

” تعكس نتائجنا خلال الربع الأول قوة نموذج الأعمال المتكامل بمجموعة طلعت مصطفى، إلى جانب الطلب المحلي القوي في سوق العقارات، وقدرة المجموعة على تلبية احتياجات السوق من خلال تقديم منظومة أعمال عالمية متكاملة تغطي مختلف الفئات المستهدفة. كذلك فإن التوتيرة القوية للمبيعات عبر المشروعات الرئيسية إلى جانب الإطلاق الناجح لمشروع ذا سباين، الذي حقق مبيعات تجاوزت 30 مليار جنيه خلال أسبوعين وحقق أكثر من 65% من المبيعات المستهدفة في العام الأول. يؤكدان قوة رؤيتنا الجديدة وقدرتنا على مواصلة تحقيق النمو على المدى الطويل.

إننا نواصل تنفيذ استراتيجية توسع واضحة، مستندين إلى سجلنا الحافل في تطوير المدن والمجتمعات العمرانية الكبرى ذات الأغراض المتعددة، مع دخول مرحلة جديدة من تحقيق الأرباح من أصول المجموعة والتوسع وفق هيكل خفيفة الأصول. فمن خلال الاستفادة من بنيتنا المؤسسية وقوة علامتنا التجارية وقدرتنا الواسعة في التطوير المتكامل، نواصل عملنا على تعزيز كفاءة رأس المال وتسريع وتيرة النمو. وخلق فرص وأعدة عالية المردود في الأسواق التي تتمتع بطلب قوي على المستويين المحلي والإقليمي.

كما نواصل في الوقت ذاته التوسع في منظومة الدخل المتكرر، مستفيدين من الأداء القوي والنحسن المستمر بمحفظه الضيافة التابعة للمجموعة. إننا نتخذ خطوات وثابة لتحقيق المزيد من وضوح الرؤية بشأن الأرباح المستقبلية وزيادة توليد الإيرادات بالعملية الأجنبية وتعظيم خلق القيمة على المدى الطويل. وذلك من خلال الاستفادة من المقومات الإيجابية طويلة الأجل بقطاع السياحة المصري إلى جانب جهود تعزيز الأداء التشغيلي للأصول الفندقية.



هشام طلعت مصطفى

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لمجموعة

طلعت مصطفى

الأداء المالي المجمع

الإيرادات

حققت مجموعة طلعت مصطفى نموًا قويًا في الإيرادات عبر قطاعاتها التشغيلية المتنوعة خلال الربع الأول من عام 2026، حيث ارتفعت الإيرادات المجمعة بنسبة 39% على أساس سنوي لتصل إلى 13.1 مليار جنيه مصري، مدعومة بتسجيل إيرادات قوية في قطاع التطوير العقاري واستمرار وتيرة الأداء المتميز في منصة الضيافة والنمو المتواصل في مصادر الإيرادات المتكررة الأخرى.

وجاء هذا النمو مدفوعًا في الأساس بنتائج قطاع التطوير العقاري، الذي شهد ارتفاعًا في إيراداته بنسبة 61.6% على أساس سنوي لتصل إلى 6.1 مليار جنيه مصري، مساهمًا بنسبة 64% من نمو إجمالي إيرادات المجموعة خلال تلك الفترة، ما أدى إلى تحول في مزيج الإيرادات لصالح القطاع العقاري. وقد جاء أداء القطاع العقاري مدعومًا ببداية تحقيق الإيرادات من أعمال المجموعة في المملكة العربية السعودية، والتي شكلت 53.3% من إجمالي الإيرادات العقارية المسجلة خلال الفترة وفقًا لمنهجية التسجيل تبعًا لنسبة الإنجاز.

من الناحية الأخرى، ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 21% على أساس سنوي لتبلغ 4.3 مليار جنيه، مدفوعة بارتفاع معدلات الإشغال، وزيادة متوسط أسعار الغرف، واستمرار التحسن التشغيلي عبر محفظة ليجاسي للضيافة.

كما ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى بنسبة 26% على أساس سنوي لتبلغ 2.7 مليار جنيه، مدعومة باستمرار النمو عبر أنشطة التأجير التجاري، والأندية الرياضية، والخدمات المجتمعية المتكاملة.

وبلغت الإيرادات المتكررة، والتي تشمل إيرادات الضيافة والإيرادات المتكررة الأخرى، 6.9 مليار جنيه خلال نفس الفترة، بما يمثل حوالي 53% من الإيرادات المجمعة، وهو ما يعزز استقرار أرباح المجموعة، وتنوع مصادر إيراداتها، وتنامي قاعدة الإيرادات المقومة بالعملة الأجنبية.

مجمّل الربح

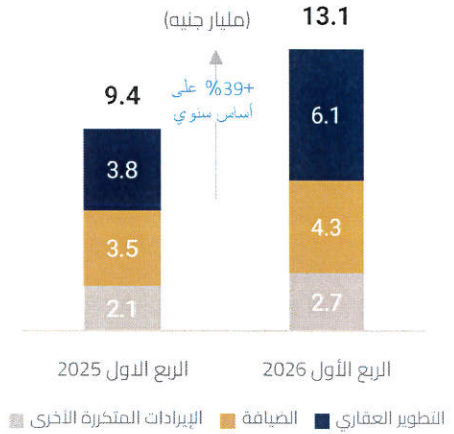
وارتفع مجمل الربح بنسبة 37% على أساس سنوي ليصل إلى 4.6 مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، فيما ظل هامش مجمل الربح عند مستوى قوي بلغ 35.4% مقارنة بـ 35.9% خلال الربع الأول من عام 2025. ويعكس الانكماش الطفيف في الهامش بصورة أساسية التغيير المؤقت في مزيج الإيرادات لصالح القطاع العقاري، إلى جانب الطبيعة المبكرة لمراحل التسليم في مشروعات المملكة العربية السعودية، حيث لا تزال الهوامش أقل خلال هذه المرحلة من دورة التطوير. ومن المتوقع أن تتحسن الربحية مع تقدم أعمال التطوير وبداية ظهور مزايا وفورات الحجم.

وقد تم تعويض هذا الأثر إلى حد كبير بفضل استمرار مرونة مصادر الدخل المتكرر لدى المجموعة، لا سيما ضمن قطاع الضيافة، الذي سجل أداءً قويًا خلال الفترة. إذ ارتفع هامش الربح التشغيلي لقطاع الضيافة بشكل ملحوظ إلى 53.6% خلال الربع الأول من عام 2026، مقابل 45.8% خلال الربع الأول من عام 2025، مما دعم هيكل الربحية الإجمالي للمجموعة وعزز مزايا منصتها المتنوعة.

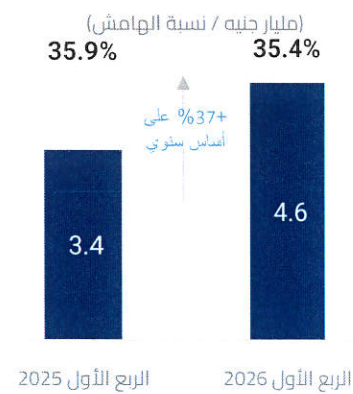
الربح التشغيلي²

وارتفع الربح التشغيلي بنسبة 31% على أساس سنوي ليصل إلى 7.1 مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، مدعومًا بالنمو القوي في الإيرادات والارتفاع الكبير في الإيرادات الأخرى، والتي بلغت 2.5 مليار جنيه مصري خلال تلك الفترة مقارنة بـ 596.7 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2025. وشملت الإيرادات الأخرى بشكل رئيسي العوائد الاستثمارية،

إيرادات المجموعة



مجمّل الربح



² صافي الربح قبل مصروفات الاستهلاك والدخل/المصروفات التمويلية

بالإضافة إلى العمولات المرتبطة بمشروع ساوث ميد، حيث تحصل مجموعة طلعت مصطفى على رسوم تطوير ضمن نموذج أعمال خفيف الأصول.

وسجل هامش الربح التشغيلي 54.6% مقارنة بـ 57.9% خلال الفترة المماثلة من العام السابق، ويعزى ذلك بصورة رئيسية إلى انخفاض أرباح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية مقارنة بالربع الأول من عام 2025.

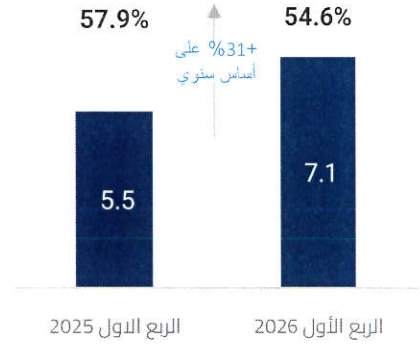
صافي الربح

كما ارتفع صافي الربح بنسبة 24% على أساس سنوي ليصل إلى 5.5 مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، فيما بلغ هامش صافي الربح 42.0% مقابل 46.9% خلال الربع الأول من عام 2025.

ويعكس تراجع الهامش على أساس سنوي أثر التغيرات في هوامش مجمل الربح، إلى جانب انخفاض مكاسب إعادة التقييم العقاري، والتي بلغت 654.2 مليون جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026 مقارنة بـ 2.35 مليار جنيه مصري خلال الفترة المماثلة من العام السابق.

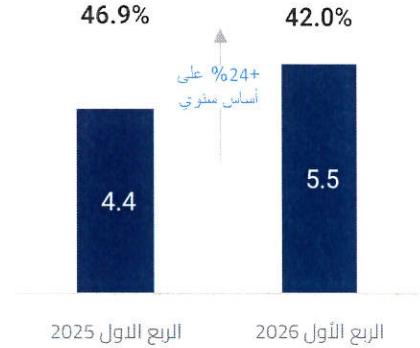
الربح التشغيلي²

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



صافي الربح

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



أداء القطاعات

التطوير العقاري

يستحوذ قطاع التطوير العقاري حاليًا على نصيب الأسد من إيرادات المجموعة وربحيته، مدعومًا بمشروعات رائدة في السوق، ومحفظة مبيعات غير مثبتة عالية الجودة، وقائمة قوية من مشروعات التطوير 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. إضافة إلى مشروعات إقليمية تشمل بنان في المملكة العربية السعودية، ومشروع جود ويامال في سلطنة عُمان.



التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	الوحدة	أبرز مؤشرات القطاع العقاري
-36%	49.1	77.2	مليار جنيه	المبيعات
-10%	3,666	4,052	الوحدات	التسليمات
-23%	425	551	الوحدات	الإيرادات
-62%	6.1	3.8	مليار جنيه	مجمّل الربح
-55%	1.5	1.0	مليار جنيه	هامش محمل الربح
-1.0 نقطة مئوية	%24.6	%25.6	%	

خلال الربع الأول من عام 2026، حقق قطاع التطوير العقاري بالمجموعة إيرادات بلغت 6.1 مليار جنيه، بنمو 61.6% على أساس سنوي. مدعومًا باستمرار التقدم في أعمال الإنشاءات وتسليم نحو 425 وحدة عبر المشروعات الرئيسية للمجموعة، بما في ذلك مدينتي وبريفادو وسيليا. كما واصل أداء القطاع الاستفادة من الإيرادات المسجلة من مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية، أول مشروعات المجموعة في السوق السعودية. حيث يتم تسجيل الإيرادات وفقًا لمتهجية التسجيل تبعًا لنسبة الإنجاز، وأسهم بنسبة 53.3% من إيرادات القطاع خلال الربع الأول من عام 2026.

بلغت المبيعات الجديدة المتعاقد عليها 49.1 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، بانخفاض 36% على أساس سنوي مقارنة بالنتائج الاستثنائية في الفترة المماثلة خلال عام 2025، والتي تضمنت صفقة استثنائية بقيمة 17.0 مليار جنيه في مدينتي. وباستبعاد هذه الصفقة، تتراجع نسبة الانخفاض

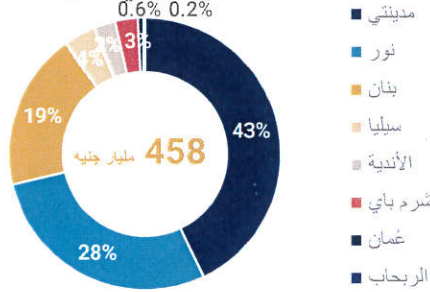
على أساس سنوي إلى 19%. وهو ما يعكس غياب إطلاق المشروعات الكبرى والمراحل الجديدة للمشروعات خلال تلك الفترة، إلى جانب تباطؤ المبيعات في مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية في ظل حالة عدم اليقين الجيوسياسي الإقليمي.

وعلى الرغم من ذلك، ظل الطلب المحلي قويًا، مدعومًا بالنمو القوي في المبيعات عبر محافظة المشروعات المحلية. فقد سجل مشروع بيرفادو نموًا في المبيعات بنسبة 100% على أساس سنوي خلال الفترة، فيما حقق مشروع ساوث ميد مبيعات بقيمة 6.9 مليار جنيه، بنمو 68% على أساس سنوي، رغم غياب أي طروحات لمشروعات كبرى خلال الفترة، كما ساهم مشروع نور في دعم وتيرة المبيعات، بما يعكس قوة العلامة التجارية لمجموعة طلعت مصطفى وتميز نموذج المجتمعات العمرانية المتكاملة الذي تقدمه المجموعة.

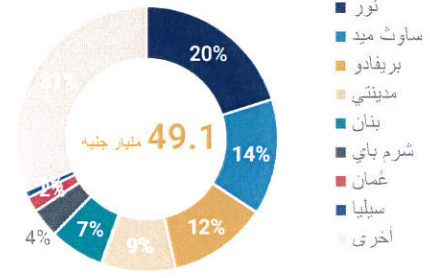
وعقب نهاية الربع الأول، أطلقت المجموعة رسميًا مشروع ذا سباين، وهو مدينة معرفية متكاملة (Cognitive City) داخل مدينتي، وتم تصميمه ليكون محورًا وجهة مركزية حضرية من الجيل الجديد ومركزًا عمرانيًا رئيسيًا لشرق القاهرة والعاصمة الجديدة. وحقق مشروع ذا سباين مبيعات تجاوزت 30 مليار جنيه خلال 15 يومًا فقط من إطلاقه بما يغطي 65% من المبيعات المستهدفة في العام الأول، بما يمثل دليلًا إضافيًا على قوة الطلب المحلي وتميز عرض القيمة الذي تقدمه المجموعة، والذي يواصل تحقيق صدى قوي لدى العملاء عبر مختلف الشرائح المستهدفة.

المبيعات والمبيعات غير المثبتة موزعة حسب المشروع | الربع الأول 2026³

المبيعات غير المثبتة في الربع الأول 2026



المبيعات في الربع الأول 2026



بلغ رصيد المبيعات العقارية غير المثبتة نحو 457.9 مليار جنيه في 31 مارس 2026، مقارنة بـ 441.2 مليار جنيه بنهاية عام 2025 و350.2 مليار جنيه في 31 مارس 2025، بما يوفر رؤية قوية للإيرادات المستقبلية ويدعم آفاق النمو طويلة الأجل للمجموعة.

وارتفع مجمل ربح القطاع بنسبة 55% على أساس سنوي خلال الربع الأول من عام 2026 ليصل إلى 1.5 مليار جنيه. مع الحفاظ على مستويات ربحية قوية رغم إدراج الإيرادات المحققة من المملكة العربية السعودية وفقًا لمنهجية التسجيل تبعًا لنسبة الإنجاز منذ الربع الأخير من عام 2025. حيث تتسم بهوامش ربحية أقل بطبيعتها خلال المراحل المبكرة من التسليم، على أن تشهد الربحية توسعًا تدريجيًا في المراحل اللاحقة نتيجة لتحسن الأسعار والاستفادة من وفورات الحجم التشغيلي. وتواصل الربحية الاستفادة من الانضباط في التنفيذ، والاستثمارات المنفذة في البنية التحتية، وانخفاض تكاليف اقتناء الأراضي تاريخيًا، إلى جانب وفورات المشتريات، وذلك في ضوء المركز النقدي القوي للمجموعة.

وخلال الفترة المقبلة، من المتوقع أن يركز نمو القطاع على ما يلي:

- مواصلة تطوير وتنفيذ مراحل مشروع ذا سباين، الذي تم إطلاقه في أبريل 2026، وهو مدينة معرفية متكاملة (Cognitive City) ومحورًا موحدًا للسكن العصري المستدام والمال والأعمال والتسوق والترفيه والابتكار داخل مدينتي. ويجري تطويره ضمن إطار منطقة استثمارية خاصة (SIZ) ومنطقة اقتصادية حرة، وُصم المشروع ليكون وجهة مركزية حضرية من الجيل الجديد ومركزًا عمرانيًا رئيسيًا لشرق القاهرة والعاصمة الجديدة. ومن المتوقع أن يمثل محفزًا رئيسيًا لمبيعات المجموعة العقارية في مصر، حيث يُتوقع أن تتجاوز مبيعاته 1.7 تريليون جنيه على مدار دورة تطوير المشروع، إلى جانب مساهمته الجوهرية في التوسع في منصة الدخل المتكرر التابعة للمجموعة من خلال محافظة كبيرة من الأصول المدرة للدخل.
- مواصلة التوسع في مشروع ساوث ميد من خلال هيكل تطوير خفيف الأصول، بما يتيح للمجموعة الاستفادة من النمو السريع وقوة الطلب في سوق الساحل الشمالي المصري. مع تحقيق تدفقات نقدية قوية ورسوم أتعاب مرتفعة الهوامش. مع محدودية متطلبات رأس المال وانخفاض مخاطر الميزانية. وتواصل المجموعة، من خلال الاستفادة من قوة علامتها التجارية وخبراتها التطويرية، العمل على تعزيز كفاءة استخدام رأس المال وبناء منصة نمو قابلة للتوسع منخفضة المخاطر، وتسعى إلى تكرار هذا النموذج في المشروعات المستقبلية داخل مصر والأسواق الإقليمية.

³ لا يتم إدراج مبيعات مشروع ساوث ميد ضمن محافظة المبيعات غير المثبتة للمجموعة، حيث تتقاضى المجموعة رسوم تطوير بنسبة حوالى 8% وفق نموذج خفيف الأصول.

- استمرار عمليات التسليم عبر المشروعات الرئيسية، بما في ذلك مدينتي وسيليا ونور، والذي من المتوقع أن تبدأ عمليات التسليم فيه خلال النصف الثاني من عام 2026، بما يدعم نمو الإيرادات المستقبلية واستمرار هوامش الربحية القوية.
- مشروعات التوسع الإقليمي، بما في ذلك مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية، ومشروع جود ويامال في سلطنة عُمان، حيث من المتوقع أن تسهم تلك المشروعات في تعزيز الإيرادات بالعملية الصعبة وتنويع مصادر دخل المجموعة.
- مواصلة تطوير مشروع شرم باي عقب إطلاقه في ديسمبر 2025، وهو وجهة رائدة جديدة متعددة الاستخدامات في أحد أرقى مواقع شرم الشيخ، والمجاور لفندق فور سيزونز شرم الشيخ الشهير، ويضم مكونات سكنية وتجارية وترفيهية وفندقية، إلى جانب مرسى يخوت على مستوى عالمي.

قطاع الضيافة: نمو قوي في الإيرادات وتوسع هامش الأرباح التشغيلية إلى 60% تقريبًا

تدير مجموعة طلعت مصطفی محفظة متنوعة تضم 11 فندقًا فاحشًا 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 حاليًا، إلى جانب قائمة متنامية من المشروعات السياحية واسعة النطاق تمثل إضافة بواقع 1,500 غرفة أخرى، أرسيت المجموعة منظومة رائدة من الأصول الفندقية عالية الجودة المولدة للتدفقات النقدية والعملات الأجنبية. وتشمل محفظة المجموعة منشآت بارزة وفنادق تاريخية شهيرة، يتم تشغيلها بعلامات تجارية عالمية، ما يوفر تنوعًا جغرافيًا قويًا داخل مصر ويُمكّنها من الاستفادة من الطلب السياحي على مدار العام، مع دعم مرونة أرباح المجموعة.



حققت منصة الضيافة التابعة بالمجموعة نموًا قويًا مصحوبًا بتوسع هامش الربحية خلال الربع الأول من عام 2026، مدعومة بالنمو السنوي في الطلب على السياحة الوافدة، والأداء التشغيلي القوي عبر محفظتها، والمكانة المتميزة لأصول الضيافة التابعة للمجموعة. وأظهرت المنصة مرونة قوية، مدعومة بأداء قوي خلال فترة الربع الأول على الرغم من التطورات الجيوسياسية الإقليمية، وتعزز ديناميكيات الأداء الإجمالية خلال الربع الأول من عام 2026 ثقة الإدارة في آفاق النمو الهيكلية المدفوعة بالطلب في قطاع السياحة في مصر. كما تواصل المجموعة الاستفادة من تزايد تدفقات الإيرادات بالعملة الأجنبية، بما يعزز جودة وتنوع الأرباح.

التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	الوحدة	المؤشرات الإجمالية لقطاع الضيافة
21%	4,227.5	3,502.5	مليون جنيه	الإيرادات
41%	2,523.8	1,795.5	مليون جنيه	الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
8.4 نقطة مئوية	59.7%	51.3%	%	الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
15%	13,677	11,866	جنيه	متوسط سعر الغرفة اليومي
2.8 نقطة مئوية	63%	60%	%	الإشغال

تعتمد الأرقام الواردة في الجدول أعلاه على حسابات الإدارة.

وعلى أساس مجمع، ارتفعت الإيرادات الإجمالية بنسبة قوية بلغت 21% على أساس سنوي لتصل إلى 4.2 مليار جنيه مصري، في حين ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 41% على أساس سنوي لتصل إلى 2.5 مليار جنيه مصري، مصحوبة بتوسع كبير في الهامش بمقدار 8.4 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 59.7%، بما يعكس فوائد اقتصاديات الحجم والإيرادات بالعملة الأجنبية والكفاءة التشغيلية والانضباط في إدارة التكاليف عبر محفظة الضيافة، وأظهرت المؤشرات التشغيلية الرئيسية نموًا كبيرًا خلال الربع الأول من 2026، حيث ارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 15% على أساس سنوي ليصل إلى 13,677 جنيه مصري، مدعومًا بالمكانة المميزة واستراتيجية التسعير القوية، بينما تحسن معدل الإشغال بمقدار 2.8 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 63%.

محفظة أيكون

تضم محفظة أيكون التابعة للمجموعة أربعة فنادق عاملة: فور سيزونز نايل بلازا، وفور سيزونز شرم الشيخ، وفور سيزونز سان ستيفانو (الإسكندرية)، وكمينسكي النيل. بالتوازي مع ذلك، تبذل المجموعة جهودًا حثيثة لتوسيع محفظة الضيافة لديها من خلال تطوير أربعة منشآت فاخرة إضافية. وتشمل هذه المنشآت فور سيزونز مدينتي، وفور سيزونز الأقصر ومنتجع مرسى علم الفاخر، ومن المتوقع أن يبدأ تشغيلها جميعًا فيما بين 2026 و2027. وفي الربع الأخير من 2025، بدأت المجموعة أيضًا أعمال الإنشاء لمشروع بارز متعدد الاستخدامات مجاور للمتحف المصري الكبير (GEM)، حيث سيضم فندقًا إضافيًا ضمن سلسلة فور سيزونز.

التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	الوحدة	أبرز مؤشرات الأداء (الفنادق الأربعة العاملة)
25%	1,643.3	1,315.2	مليون جنيه	الإيرادات
57%	773.6	491.4	مليون جنيه	الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
9.7 نقطة مئوية	47.1%	37.4%	%	هامش الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ⁶
10%	18,506	16,823	جنيه	متوسط سعر الغرفة اليومي
6.4 نقطة مئوية	59%	52%	%	الإشغال

تعتمد الأرقام الواردة في الجدول أعلاه على حسابات الإدارة.

حققت الفنادق التابعة للمحفظة الأصلية لمجموعة أيقون نموًا قويًا في الإيرادات بنسبة 25% على أساس سنوي لتبلغ 1.6 مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من 2026. وارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة قوية بلغت 57% على أساس سنوي لتصل إلى 773.6 مليون جنيه مصري، مدعومة بالكفاءة التشغيلية العالية، وتحسن مزيج الأعمال، إلى جانب تفوق التكاليف المقومة بالعملة المحلية مقابل الإيرادات بالعملة الأجنبية. وفي ضوء ذلك، توسع هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بشكل ملحوظ بمقدار 9.7 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 47.1%. وجاءت النتائج القوية لمحفظة أيكون مدفوعة بالأداء التشغيلي القوي خلال الربع الأول من عام 2026، حيث ارتفع كل من متوسط سعر الغرفة اليومي ونسب الإشغال بنسبة 10% و6.4 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصلا إلى 18,506 جنيه مصري و59% على التوالي.

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.

التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	الوحدة	أبرز المؤشرات
18%	2,584.2	2,187.3	مليون جنيه	الإيرادات
34%	1,750.2	1,304.1	مليون جنيه	الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
8.1 نقطة مئوية	67.7%	59.6%	%	الأرباح قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك
17%	11,885	10,189	جنيه	متوسط سعر الغرفة اليومي
1.3 نقطة مئوية	65%	63%	%	الإشغال

تعتمد الأرقام الواردة في الجدول أعلاه على حسابات الإدارة.

حققت محفظة الضيافة ليجاسي أداءً قويًا خلال الربع الأول من عام 2026، حيث سجلت الإيرادات نموًا بنسبة 18% على أساس سنوي لتبلغ 2.6 مليار جنيه مصري. كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة قوية بلغت 34% على أساس سنوي لتصل إلى 1.8 مليار جنيه مصري، مصحوبة بتوسع هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بمقدار 8.1 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 67.7%. بما يعكس كفاءة العمليات، والاضباط في إدارة التكاليف، والنجاح في دمج المحفظة ورفع كفاءتها. وارتفع متوسط سعر الغرفة اليومي بنسبة 17% ليصل إلى 11,885 جنيه، بينما ارتفعت نسبة الإشغال بواقع 1.3 نقطة مئوية على أساس سنوي لتصل إلى 65%.

وواصلت المجموعة عملية رفع كفاءة محفظة ليجاسي التي تم الاستحواذ عليها مؤخرًا، وذلك من خلال شراكات استراتيجية مع مشغلي ضيافة عالميين رائدين. وخلال الربع الأول، وقعت مجموعة طلعت مصطفى اتفاقية مع ماندارين أورينتال لإدارة فندقي وينتر بالاس الأقصر وأولد كترانك أسوان، وفي

مايو 2026 تم بالفعل إعادة إطلاق الفندقين بنجاح تحت العلامة التجارية الجديدة. ومن المقرر أن تخضع هذه الأصول لبرنامج تجديد شامل، مع استمرار فندق أولد كترانك في استقبال النزلاء، بينما سيتم إيقاف عمليات فندق وينتر بالاس مؤقتًا. وبعد نهاية الربع الأول، وقعت المجموعة أيضًا اتفاقيات إدارة مع فور سيزونز وشتاينبرجر لإدارة أصول ضيافة بارزة تقع في جزيرة إلفنتين بأسوان، بما يعزز منصة الضيافة الفاخرة التابعة لمجموعة طلعت مصطفى. وتماشياً مع الاستراتيجية التي تم الإعلان عنها عند الاستحواذ على ليجاسي للفنادق، تهدف هذه المبادرات إلى تحقيق القيمة الكاملة من الأصول التاريخية المتميزة ضمن المحفظة، مع الحفاظ في الوقت ذاته على الطابع التراثي الفريد لهذه الوجهات الأيقونية.

وبالنظر إلى المستقبل، سيرتكز نمو القطاع على العوامل التالية:

- الاستمرار في توسيع المحفظة الفندقية، في ضوء افتتاح ثلاث منشآت جديدة - هي فور سيزونز الأقصر وفور سيزونز مدينتي ومنتجع مرسى علم - خلال 2026-2027، ليرتفع إجمالي عدد الغرف إلى 4,500 غرفة، بما يعزز حضور المجموعة في أبرز الوجهات السياحية في مصر.
- إنشاء وتطوير فندق فور سيزونز ومشروع فاخر متكامل ملاصق للمتحف المصري الكبير، من المقرر افتتاحه في 2028، بما يرفع إجمالي عدد الغرف إلى 5,000. وسيمتد المشروع على مساحة 42.4 فدان، وسيضم وحدات سكنية فندقية فاخرة، ومناطق إيجار بالتجزئة ومطاعم ومساحات مكتبية ومنطقة ترفيهية على مستوى عالمي، بإجمالي استثمارات 788 مليون دولار أمريكي وصافي دخل سنوي متوقع يبلغ 100 مليون دولار أمريكي.
- الاستمرار في رفع كفاءة فنادق محفظة ليجاسي من خلال شراكات استراتيجية مع منغلي ضيافة عالميين رائدين، بهدف تعزيز النمو في أسعار الغرف، ومستويات الإشغال، والإيرادات المتكررة، وتوليد الإيرادات بالعملة الأجنبية.

الإيرادات المتكررة الأخرى

تشمل الإيرادات المتكررة الأخرى أنشطة التأجير التجاري وإدارة الأصول عبر محافظة المراكز التجارية المتنوعة التابعة للمجموعة. بجانب تشغيل الأندية الرياضية ومجموعة من الخدمات المجتمعية المكتملة. بما يشمل مصدر دخل مرتباً يعزز استقرار الأرباح ووضوح التدفقات النقدية على المدى الطويل. وتمتد البصمة التجارية للمجموعة على مساحة تقارب 441 ألف متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير. بما في ذلك وجهات رئيسية مثل سان ستيفانو مول في الإسكندرية. وأوبن أبر 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، والخدمات الأخرى. وغيرها.



التغير	الربع الأول 2026	الربع الأول 2025	الوحدة	الإيرادات المتكررة الأخرى
26%	2,669.4	2,115.0	مليون جنيه	الإيرادات
18%	301.0	255.7	مليون جنيه	التأجير والإدارة (المراكز التجارية)
8%	713.6	661.3	مليون جنيه	تشغيل الأندية الرياضية
38%	1,654.7	1,198.0	مليون جنيه	الخدمات المجتمعية المتكاملة
4%	837.5	807.3	مليون جنيه	مجمّل الربح
-6.8% سنوية	31.4%	38.2%	%	هامش مجمّل الربح

بلغت الإيرادات المتكررة الأخرى 2.7 مليار جنيه خلال الربع الأول من عام 2026. بنمو 26% على أساس سنوي. وواصل القطاع لعب دور متزايد الأهمية ضمن استراتيجية المجموعة لتنوع الإيرادات وتعزيز مصادر الدخل المتكرر. وجاء النمو خلال الربع مدعوماً بالتوسع المستمر في أنشطة التأجير التجاري (المراكز التجارية). وعمليات الأندية الرياضية، والخدمات المجتمعية المتكاملة. بدعم من اكتمال المشروعات المتكاملة التابعة للمجموعة ومواصلة تعظيم الاستفادة منها.

وارتفعت إيرادات التأجير وأنشطة الإدارة (المتعلقة بالمراكز التجارية) بنسبة 18% على أساس سنوي لتبلغ 301.0 مليون جنيه خلال الربع الأول من عام 2026 (بما يمثل 11% من إيرادات القطاع)، مدعومة بالزيادات في أسعار الإيجار التعاقدية، وتحسن معدلات الإشغال. وإضافة مساحات جديدة قابلة للتأجير ضمن محافظة التجزئة والأصول التجارية التابعة للمجموعة. كما ارتفعت إيرادات الأندية الرياضية بنسبة 8% على أساس سنوي لتبلغ 713.6 مليون جنيه (بما يمثل 27% من إيرادات القطاع). مدفوعة باستمرار نمو العضويات، وارتفاع معدلات الاستخدام، والتوسع في الخدمات المقدمة عبر منصة الأندية التابعة للمجموعة. وفي الوقت نفسه، ارتفعت إيرادات الخدمات المجتمعية المتكاملة والأنشطة المكتملة بنسبة 38% على أساس سنوي

لتبلغ 1.7 مليار جنيه (بما يمثل 62% من إيرادات القطاع مقارنة بـ 52% في الربع الأول من 2025). مدعومة بالأداء القوي خاصة في أنشطة المقاولات (بما يمثل 72% من إيرادات الخدمات المجتمعية المتكاملة) إلى جانب النقل، والمرافق، وإدارة المنشآت، وغيرها من الخدمات المرتبطة بالمجتمعات العمرانية.

وارتفع مجمل ربح القطاع بنسبة 4% على أساس سنوي ليلبغ 837.5 مليون جنيه خلال الربع الأول من عام 2026، فيما انخفض هامش مجمل الربح إلى 31.4% مقارنة بـ 38.2% خلال الفترة المماثلة من العام السابق، ويعزى ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع مساهمة أنشطة المقاولات، التي شهدت تضخم التكاليف في الربع الأول من 2026 مقارنة بالفترة المماثلة من العام السابق، والتي سيتم تحميلها على العملاء وفقًا للعقود. وعلى الرغم من ذلك، سجلت المجموعة توسعًا كبيرًا في هوامش الربحية عبر أنشطة كل من المراكز التجارية والأندية الرياضية، حيث ارتفع هامش مجمل الربح إلى 81% و51% على التوالي في الربع الأول من 2026، مقارنة بـ 77% و42% على التوالي في الفترة المماثلة من العام الماضي.

وبالنظر إلى المستقبل، سيستمر نمو القطاع مدفوعًا بما يلي:

- التطوير المرحلي لمشروع "ذا سباين"، المدينة المعرفية متعددة الاستخدامات التابعة للمجموعة داخل مدينتي، والذي من المتوقع أن يسهم بصورة جوهرية في توسيع محفظة الأصول المدرة للدخل التابعة للمجموعة، بما يشمل أصول التجزئة والمساحات المكتبية والضيافة والترفيه والأصول التجارية، وعند اكتمال المشروع ووصوله إلى مرحلة النضج الكامل، من المتوقع أن يحقق ذا سباين إيرادات متكررة تتجاوز 50 مليار جنيه سنويًا، بما يعزز بصورة كبيرة قاعدة الدخل المتكرر طويلة الأجل ووضوح الرؤية بشأن الأرباح المستقبلية لدى المجموعة.
- إطلاق المكونات التجارية والتجزئة في مشروع بنان التابع للمجموعة في المملكة العربية السعودية، وفي مشروعينا في سلطنة عمان، وهو ما يُتوقع أن يولد إيرادات متكررة عالية الجودة بالعملاء الأجانب.
- طرح أندية رياضية جديدة عبر أهم المشاريع السكنية، بما في ذلك بريفادو، وتوسعات مدينتي، ونور وساوث ميد، ومشروع بنان في السعودية، بما يدعم النمو المستدام للإيرادات المتكررة عالية الربحية.

تحليل المركز المالي

الأصول

التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	الأصول (مليار جنيه)
9%	475.2	436.2	إجمالي الأصول
10%	78.7	71.5	أصول ثابتة
13%	26.8	23.6	استثمارات عقارية
15%	18.8	16.4	أصول تحت الإنشاء
8%	140.6	130.1	عقارات لغرض التطوير
1%	22.0	21.7	عملاء وأوراق قبض
6-	15.0	15.9	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
17%	86.7	73.9	النقدية وما في حكمها
4%	86.7	83.1	أصول أخرى

بلغ إجمالي أصول المجموعة 475.2 مليار جنيه في 31 مارس 2026، بنمو 9% مقارنة بـ 436.2 مليار جنيه بنهاية عام 2025. بما يعكس استمرار التوسع عبر محفظة التطوير والاستثمارات التابعة للمجموعة. وجاء النمو خلال الفترة مدفوعًا بصورة رئيسية بالزيادة في العقارات قيد التطوير، والمشاريع قيد التنفيذ، والاستثمارات العقارية، والأرصدة النقدية، بما يبرز استثمارات مجموعة طلعت مصطفى المستمرة في الأصول العقارية عالية الجودة والمدرة للدخل إلى جانب المشروعات الاستراتيجية.

وارتفعت العقارات لغرض التطوير إلى 140.6 مليار جنيه في 31 مارس 2026، مقارنة بـ 130.1 مليار جنيه بنهاية عام 2025. مدعومة باستمرار التقدم في أعمال الإنشاءات عبر المشروعات المحلية والإقليمية التابعة للمجموعة. كما ارتفعت الاستثمارات العقارية بنسبة 13% خلال نفس الفترة لتبلغ 26.8 مليار جنيه، مدفوعة بصورة رئيسية باستمرار الاستثمار في تطوير المشروعات وتجهيز المواقع داخل الأراضي الحالية، وهو ما عوضه جزئيًا استمرار سير أعمال الإنشاءات وتسجيل التكاليف المحققة للوحدات التي تم تسليمها.

وحافظت المجموعة على مستويات سيولة قوية، حيث ارتفع رصيد النقدية وما في حكمها إلى 86.7 مليار جنيه في 31 مارس 2026، مقارنة بـ 73.9 مليار جنيه بنهاية عام 2025، بما يعكس قوة استراتيجية تعظيم الإيرادات التابعة للمجموعة، وقدرتها المستمرة على توليد التدفقات النقدية المتكررة. والاضطباط في إدارة رأس المال العامل. وحافظت المجموعة على صافي مركز نقدي قوي بلغ نحو 71.9 مليار جنيه، بما يؤكد هيكل الرافعة المالية المتحفظ للمجموعة، وقوة مركزها المالي، ومرونتها التمويلية الكبيرة. وبشكل عام، تتمتع المجموعة بمركز نقدي قوي ومرونة مالية مرتفعة، بما يوفر قدرة كبيرة على تمويل المشروعات والمبادرات الاستراتيجية الجاري تنفيذها.

الالتزامات وحقوق المساهمين

التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	الالتزامات (مليار جنيه)
9%	304.6	278.5	إجمالي الالتزامات
7%	125.9	117.7	عملاء دفعات مقدمة
14%	46.8	41.1	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
526	46.4	36.8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
6-	15.0	15.9	الالتزامات مقابل أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
24%	13.1	10.5	إجمالي القروض
36%	1.7	1.3	تسهيلات ائتمانية
1%	55.7	55.1	التزامات أخرى
8%	170.6	157.7	حقوق المساهمين

بلغ إجمالي الالتزامات 304.6 مليار جنيه في 31 مارس 2026، بنمو 9% مقارنة بـ 278.5 مليار جنيه بنهاية عام 2025، ويعزى ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع أرصدة العملاء، والمصرفيات المستحقة، وأرصدة الموردين المرتبطة باستمرار أعمال الإنشاءات والتوسع المتواصل في المشروعات. كما سجلت الدفعات المقدمة من العملاء ارتفاعاً لتصل إلى 125.9 مليار جنيه بنهاية فترة الربع الأول، مقارنة بـ 117.7 مليار جنيه بنهاية عام 2025، بما يؤكد استمرار قوة المبيعات على الرسم ويوفر رؤية قوية للإيرادات المستقبلية.

وبلغ إجمالي الدين، بما في ذلك القروض والتسهيلات الائتمانية، 14.7 مليار جنيه في 31 مارس 2026، مقارنة بـ 11.8 مليار جنيه بنهاية عام 2025، ويعكس ذلك بصورة رئيسية استمرار الاستثمارات في التوسع بمنصة الضيافة وأعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروعات الفندقية تحت التطوير، بما في ذلك إنشاء وتطوير مشروع فندق الفورسيزونز مدينتي، ومشروع فندق الفورسيزونز الأقصر، ومشروع فندق راديسون كوليكتشن مرسى علم، وسوف يتم سداد القروض من فوائض تشغيل الفنادق.

ويواصل نموذج أعمال التطوير العقاري بالمجموعة 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 بنحو 71.9 مليار جنيه، وبلغت نسبة النقدية إلى الدين 5.9 ضعفاً، بما يؤكد هيكل الرافعة المالية المتحفظ للمجموعة وقوة مركز السيولة لديها.

التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	أرصدة القروض (مليار جنيه)
2.1	8.0	5.9	مشروع الفورسيزونز مدينتي
0.2	1.7	1.5	مشروع الفورسيزونز الأقصر
0.2	1.2	1.0	مشروع فندق راديسون كوليكتشن مرسى علم
0.5	3.8	3.3	قروض النشاط العقاري
2.9	14.7	11.8	الإجمالي

وارتفعت حقوق ملكية المساهمين إلى 170.6 مليار جنيه في 31 مارس 2026، مقارنة بـ 157.7 مليار جنيه بنهاية عام 2025، بما يعكس قوة ربحية المجموعة واستمرارها في خلق القيمة، كما حافظت المجموعة على نسبة متحفظة من الدين إلى حقوق الملكية بلغت نحو 1 إلى 11.5 (أو 8.7%) بنهاية الربع الأول من العام، بما يضع مجموعة طلعت مصطفى بين أقل شركات التطوير العقاري اعتماداً على التسهيلات التمويلية في السوق، ويوفر هذا المركز المالي القوي مرونة تمويلية كبيرة لدعم النمو، والتعامل مع تقلبات السوق، واقتناص الفرص الاستراتيجية.

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 مساهمًا رئيسيًا في تطوير قطاع السياحة والنمو الاقتصادي في مصر في السنوات الأخيرة، تبنت 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.

هيكل الملكية (كما في 31 مارس 2026)

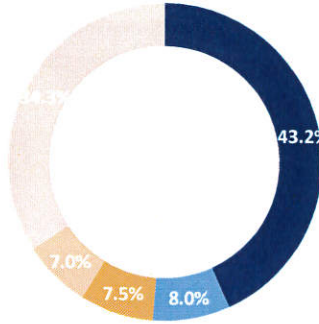
■ شركة تي إم جي للاستثمار العقاري والسياحي

■ شركة الإسكندرية للإنشاءات

■ RIMCO EGT Investment LLC

■ صندوق التأمين الاجتماعي

■ الأسهم الحرة والمساهمين الآخرين



جهات الاتصال

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

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

معلومات أساسية عن السهم

25 نوفمبر 2007	تاريخ الإدراج [البورصة]
TMGH.CA/TMGH.EY	رمز التداول
2,060,653,786	عدد الأسهم المتداولة
10 جنيهات	القيمة الاسمية للسهم
201.22 مليار جنيه مصري	القيمة السوقية ¹
	¹ كما في 12 مايو 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 الآتية "وفقاً للتقديرات"، "تتربح"، "تفترض"، "تعتقد"، "يمكن"، "تقدر"، "تتوقع"، "تتوي"، "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 أدائها 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 تلي، 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، والتحولت الاقتصادية العالمية، وتأثير الحروب والنشاط البرهاني، والتضخم، وتقلبات أسعار الفائدة وسعر الصرف.

