

مجموعة طلعت مصطفى تحقق إيرادات قياسية خلال 2025 بلغت 62.5 مليار جنيه بنمو 46% على أساس سنوي، مدفوعة بعمليات التنفيذ القوية في القطاع العقاري وتسارع وتيرة الدخل المتكرر

القاهرة | 22 فبراير 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، أنها حققت إيرادات مجمعة عن العام الكامل بلغت 62.5 مليار جنيه في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بنمو بلغ 46% على أساس سنوي، مدفوعة بالنمو القوي في تسليم الوحدات السكنية، واستمرار التوسع في منظومة الضيافة، وتسارع النمو في مصادر الدخل المتكرر. كما قفز صافي الربح المجمع بعد الضريبة بنسبة 43% على أساس سنوي ليلعب 18.2 مليار جنيه، بما يعكس استمرار العمليات التشغيلية القوية، والانضباط في هوامش الربحية، ونمو المساهمة من العملة الصعبة خلال نفس الفترة.

مؤشرات الأداء المالي والتشغيلي في السنة المالية 2025

382.2 مليار جنيه المبيعات المتعاقد عليها 24% على أساس سنوي ▼	62.5 مليار جنيه الإيرادات 46% على أساس سنوي ▲	20.9 مليار جنيه إجمالي الربح 49% على أساس سنوي ▲	18.2 مليار جنيه صافي الربح 43% على أساس سنوي ▲
115 مليون متر ² تقريباً محفظة الأراضي	441.2 مليار جنيه المبيعات غير المثبتة	3,500 غرفة فندقية 1,500 غرفة تحت الإنشاء	25.8 مليار جنيه إجمالي الدخل المتكرر 42% من إجمالي الإيرادات

أبرز المؤشرات المالية في السنة المالية 2025

- بلغت إيرادات القطاع العقاري 36.7 مليار جنيه مصري، بارتفاع قدره 50% على أساس سنوي، مدفوعة بتسارع وتيرة التسليمات عبر مشروعات مدينتي والرحاب وسيليا في مصر إلى جانب بدء تسجيل إيرادات من بنان، أول مشروع للمجموعة في السعودية، بإجمالي 6.5 مليار في السنة المالية 2025 وسُجلت في إطار نسبة الاكتمال.
- بلغت المبيعات المتعاقد عليها 382.2 مليار جنيه في السنة المالية 2025، بقيادة الطلب المتواصل في مشروعات ساوث ميد ومدينتي وبنان (السعودية)، وبدعم من إطلاق المشروعات الأخيرة، بما في ذلك شرم باي في مصر ومشروع "جود" و"يامال" في سلطنة عمان، حيث حقق المشروعان الأخيران مجتمعين 2.1 مليار جنيه في شهر واحد فقط منذ إطلاقهما في ديسمبر 2025، وجدير بالذكر أن التراجع على أساس سنوي يعكس الأداء الاستثنائي في عام 2024، حيث أدى تخفيض قيمة العملة والبيئة التضخمية إلى تسريع عمليات الشراء، وتلا ذلك عودة المبيعات لمستوياتها الطبيعية في السنة المالية 2025، بما يتماشى مع معدلات نمو المجموعة على المدى الطويل.
- سجلت إيرادات قطاع الضيافة 14.9 مليار جنيه مصري، بنمو 30% على أساس سنوي، مدفوعة بالأداء التشغيلي القوي عبر محفظة الفنادق الفاخرة للمجموعة، وارتفاع معدلات الإشغال، وتحسن متوسط السعر اليومي، إلى جانب تحسين العمليات في شركة ليجاسي للفنادق المستوحذ عليها في عام 2024، والتي تضم 7 فنادق تاريخية بارزة في مصر.
- ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى بنسبة 64% على أساس سنوي لتصل إلى 10.9 مليار جنيه مصري، مدفوعة بالتوسع المستمر في أنشطة التأجير التجاري، والنمو القوي في تشغيل الأندية الرياضية، والأداء القوي للخدمات المجتمعية المكاملة.

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

- أدى الارتفاع الكبير في إيرادات الضيافة ومصادر الدخل المتكرر الأخرى إلى وصول إجمالي الإيرادات المتكررة إلى 25.8 مليار جنيه، بما يمثل 42% من الإيرادات المجمعة، مما يعزز استقرار الأرباح وتوليد النقد الأجنبي.
- بلغ إجمالي الربح 20.9 مليار جنيه، مصحوباً بارتفاع هامش إجمالي الربح بواقع 0.6 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 33.4%. بما يعكس قدرة المجموعة على مواصلة الكفاءة التشغيلية العالية، والانضباط في إدارة التكاليف، وارتفاع مساهمة مصادر الدخل المتكررة ذات الهوامش المرتفعة.
- سجلت المجموعة نموًا قويًا في صافي الربح وربحية السهم بنسبة 43% على التوالي، مدعومًا بقوة الأداء التشغيلي، وتوسع الدخل المتكرر، وارتفاع إيرادات التمويل
- سيولة قوية وهيكل رأسمالي متحفظ، حيث بلغت النقدية وما في حكمها 73.9 مليار جنيه مصري، مصحوبة بإجمالي مديونية 11.8 مليار جنيه (72% منها مرتبط بالتوسعات في منظومة الضيافة)، لتسجل المجموعة صافي نقدية بلغت 62.1 مليار جنيه، ما يوفر مرونة مالية كبيرة لتمويل النمو وإدارة تقلبات السوق.

أبرز التطورات التشغيلية في السنة المالية 2025

- معدلات قوية في التنفيذ الإنشائي والتسليمات، حيث تم تسليم 3,196 وحدة عبر ثلاثة مشروعات، بما في ذلك مدينتي والرحاب وسيليا، بينما من المتوقع أن يبدأ مشروع مدينة نور تسليم وحداته خلال النصف الثاني من 2026، بما يدعم تحقيق الإيرادات ونمو هوامش الربحية.
- تسارع التوسع الإقليمي وتطوير المنظومة التابعة للمجموعة، في ضوء استمرار التقدم في مشروع بنان (السعودية)، ومشروع جود ويامال (سلطنة عُمان)، في ضوء تطبيق نموذج المبيعات على الرسم المطبق في مصر والذي يتميز بالقدرة على التمويل الذاتي، بما يدعم التوسع في محافظة الأراضي، والتنوع الجغرافي، وتوليد الإيرادات بالعملات الصعبة.
- إطلاق مشروع شرم باي بنجاح، الوجهة البارزة متعددة الاستخدامات التابعة للمجموعة في شرم الشيخ، حيث حقق مبيعات في السنة المالية 2025 بلغت 11.0 مليار جنيه منذ إنطلاقه في ديسمبر 2025، بما يدعم وضوح الرؤية للنمو على المدى المتوسط والتوسع في الأسواق الساحلية ذات الإمكانيات الكبيرة، وذلك عقب النجاح والطلب القياسي الذي شهده إطلاق مشروع ساوث ميد.
- ارتفاع قوي في المبيعات غير المثبتة لتصل إلى 441.2 مليار جنيه بزيادة 50% على أساس سنوي، ما يوفر رؤية واضحة للإيرادات لعدة سنوات ويضع المجموعة في موقع يمكّنها من مضاعفة الإيرادات العقارية السنوية خلال السنوات الخمسة المقبلة.
- التوسع الكبير في منظومة الضيافة، مدفوعًا بدمج محافظة شركة ليجاسي التي تضم 7 فنادق، وتسارع وتيرة الأداء التشغيلي في الفنادق القائمة، واستمرار الأعمال الإنشائية في فور سيزونز الأقصر وفور سيزونز مدينتي ومنتج مرسى علم، المقرر افتتاحهما في 2026-2027، ليلبلغ إجمالي الغرف الفندقية إلى 4,500، بما يعزز حضور المجموعة في أبرز الوجهات السياحية في مصر.
- الإعلان عن فندق فور سيزونز جديد يضم 495 غرفة ومشروع فاخر متكامل متعدد الاستخدامات على مساحة 42.4 فدأناً ملاصقاً للمتحف المصري الكبير، ويشمل مطاعم ومناطق تجارية ووحدات سكنية فندقية فاخرة ومساحات مكتبية ومنطقة ترفيهية على مستوى عالمي، بإجمالي استثمارات قدره 788 مليون دولار أمريكي وصافي دخل سنوي متوقع يبلغ 100 مليون دولار أمريكي.
- توقيع شراكة استراتيجية مع منصة مصر للتعليم (EEP)، أكبر وأسرع منصة تعليمية استثمارية نموًا في مصر، لتأسيس جامعة خاصة في مدينة نور.
- توقيع شراكة استراتيجية مع ماندارين أورينتال لإدارة فندق ومنتج بالاس الأقصر وأولد كتراتك أسوان التابعين للمجموعة، مع استهداف إعادة افتتاحهما تحت العلامة التجارية ماندارين أورينتال في 2027 عقب الانتهاء من عمليات الترميم الشاملة.



هشام طلعت مصطفى
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
لمجموعة طلعت مصطفى

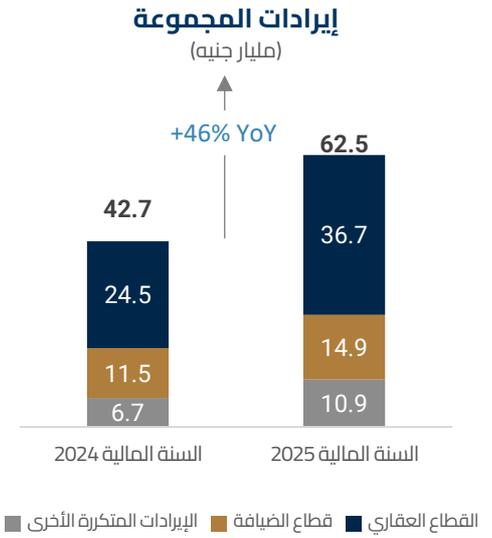
”مَثَلُ العام المالي 2025 نقطة فارقة في مسيرة مجموعة طلعت مصطفى، حيث قفزت الإيرادات بنسبة 46% على أساس سنوي، بما يعكس انضباط التنفيذ عبر محافظتنا العقارية، وتسارع وتيرة الأداء في قطاع الضيافة، واستمرار التوسع في منظومات الدخل المتكرر. كما حققنا مبيعات تعاقدية بلغت 382.2 مليار جنيه مدعومة بإطلاق مشروع شرم باي ومشروع جود ويامال في سلطنة عمان بالقرب من نهاية العام، وتراكمًا ملموسًا في محافظة المبيعات غير المثبتة في المشروعات القائمة بإجمالي 441.2 مليار جنيه، مما يؤكد قوة علامتنا التجارية، واستمرار الطلب من المستهلك النهائي، وعمق قائمة المشروعات الحالية. وقد واصلت منظومة الضيافة لدينا أداءها الفائق مدعومة بمؤشرات تشغيلية قوية، وتوسع محافظة الأعمال، والشراكات الاستراتيجية مع كبرى الجهات التشغيلية العالمية، بما يعزز من توليد التدفقات النقدية بالعملات الأجنبية، في حين أسهمت القاعدة المتنامية من الإيرادات المتكررة في تعزيز وضوح واستقرار الأرباح. وفي ضوء ما تتمتع به المجموعة من مركز مالي قوي، وسيولة وفيرة، ومحفظة أراضي عالية الجودة، فإننا في وضع متميز يمكّنا من تحقيق نمو مستدام، والتوسع إقليميًا، وتنفيذ استراتيجيتنا طويلة الأجل، مع الاستمرار في توليد قيمة طويلة الأمد لمساهميننا.“



الأداء المالي المجمع

الإيرادات

حققت مجموعة طلعت مصطفى نموًا قويًا في إجمالي الإيرادات عبر جميع قطاعات التشغيل خلال السنة المالية 2025، حيث ارتفع إجمالي الإيرادات بنسبة 46% على أساس سنوي ليصل إلى 62.5 مليار جنيه مصري، مدفوعًا بتسارع معدلات التسليم بالقطاع العقاري، واستمرار الوتيرة العالية في عمليات قطاع الضيافة، والتوسع السريع في مصادر الدخل المتكرر. وارتفعت إيرادات القطاع العقاري بنسبة 50% على أساس سنوي لتبلغ 36.7 مليار جنيه مصري، مدفوعة بتسارع وتيرة الإنشاءات، وزيادة معدلات التسليم في المشروعات الرئيسية. كما ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 30% على أساس سنوي لتصل إلى 14.9 مليار جنيه مصري، بدعم من ارتفاع معدلات الإشغال، وزيادة متوسط أسعار الغرف، واستمرار التحسن التشغيلي عبر محفظة فنادق المجموعة، بما يعكس استدامة الطلب على منتجات الضيافة المتميزة. وسجلت الإيرادات المتكررة الأخرى أعلى معدلات النمو، حيث ارتفعت بنسبة 64% على أساس سنوي لتصل إلى 10.9 مليار جنيه مصري، نتيجة التوسع في تشغيل الأندية وأنشطة التأجير، والخدمات المكملة، وغيرها من الأصول المولدة للدخل طويل الأجل، وهو ما يواصل دعم تنوع مصادر إيرادات المجموعة. ومن الجدير بالذكر أن الإيرادات المتكررة، والتي تشمل الضيافة والإيرادات المتكررة الأخرى، تمثل حاليًا نسبة 42% من إجمالي الإيرادات. كما ارتفعت مساهمة الإيرادات بالعملات الأجنبية بدعم من تنامي محفظة الضيافة، بما يعزز من الاستقرار وتوليد القيمة على مستوى المجموعة.



إجمالي الربح

ارتفع إجمالي الربح بنسبة 49% على أساس سنوي ليصل إلى 20.9 مليار جنيه مصري، بالتزامن مع ارتفاع طفيف في هامش الربح بواقع 0.6 نقطة مئوية ليبلغ 33.4%. مدفوعًا بنمو الإيرادات من أنشطة الضيافة وغيرها من مصادر الدخل المتكرر ذات الربحية المرتفعة، إلى جانب وفورات الشراء الناتجة عن زيادة حجم الأعمال. كما جاء تحسن هامش الربحية مدفوعًا بالاستثمارات المسبقة الكبيرة التي تم ضخها بالفعل في البنية التحتية عبر المجتمعات العمرانية المتكاملة التابعة للمجموعة، بالإضافة إلى انخفاض تكاليف اقتناء الأراضي تاريخيًا، وهو ما يدعم الربحية القوية على مستوى كل مشروع وتعزيز توليد القيمة على المدى الطويل.

الربح التشغيلي²

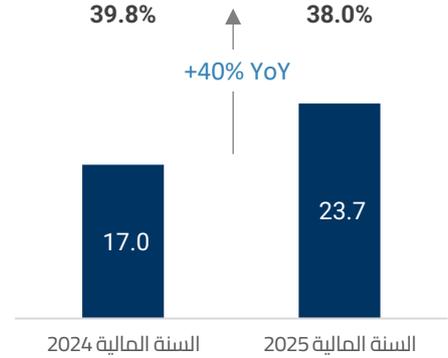
سجل الربح التشغيلي 23.7 مليار جنيه مصري في السنة المالية 2025، بارتفاع قدره 40% على أساس سنوي، مدفوعًا بنمو الإيرادات إلى جانب إيرادات أخرى بلغت 3.7 مليار جنيه، وتشمل إيرادات استثمارية وعمولات مرتبطة بمشروع ساوث ميد التابع للمجموعة، حيث تتقاضى المجموعة رسوم تطوير بنسبة حوالي 8% وفق نموذج خفيف الأصول. وانخفض هامش الربح التشغيلي بمقدار 1.8 نقطة مئوية على أساس سنوي ليسجل 38.0%، وذلك على خلفية انخفاض مكاسب إعادة تقييم العقارات الاستثمارية مقارنة بالعام السابق.

صافي الربح

قفز صافي الربح بنسبة استثنائية بلغت 43% على أساس سنوي ليصل إلى 18.2 مليار جنيه مصري في السنة المالية 2025، مدفوعًا بارتفاع الربحية التشغيلية عبر القطاعات الرئيسية بالمجموعة، إلى جانب الإدارة المنضبطة للتكاليف. كما حظي هذا الأداء بدعم إضافي من الزيادة الملحوظة في صافي إيرادات التمويل التي بلغت 44% على أساس سنوي، نتيجة ارتفاع العوائد المحققة على الودائع النقدية التي تملكها المجموعة، مما عزز أداء صافي الربح وجودة الأرباح الإجمالية.

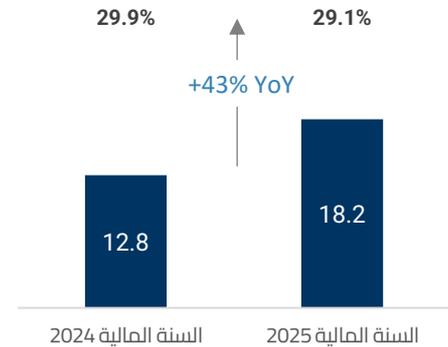
الربح التشغيلي²

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



صافي الربح

(مليار جنيه / نسبة الهامش)



² صافي الربح قبل مصروفات الاستهلاك والدخل/المصروفات التمويلية.

أداء القطاعات

التطوير العقاري

يمثل قطاع التطوير العقاري المحرك الأساسي لإيرادات 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، ومديني، وسيلي، ونور، وساوث ميد، وشرم باي، إضافة إلى مشروعات إقليمية تشمل بنان في المملكة العربية السعودية، ومشروع جود ويامال في سلطنة عُمان، إلى جانب مشروع مميز متعدد الاستخدامات مرتقب في بغداد بالعراق بموجب مذكرة تفاهم مع الهيئة الوطنية للاستثمار.



أبرز مؤشرات القطاع العقاري	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025	التغير
المبيعات	جنيه	49.7	58.3	17%	504.0	382.2	-24%
التسليمات	الوحدات	3,084	3,167	3%	28,965	18,205	-37%
الإيرادات	مليار جنيه	8.5	15.2	80% (16%)	24.5	3,196	5%
إجمالي الربح	مليار جنيه	2.0	3.8	90%	6.3	10.1	58%
هامش إجمالي الربح	%	24%	25%	1.4 نقطة مئوية	26%	27%	1.5 نقطة مئوية

خلال السنة المالية 2025، حقق قطاع التطوير العقاري بمجموعة طلعت مصطفى إيرادات بلغت 36.7 مليار جنيه مصري، بنمو بلغ 50% على أساس سنوي، مدعومًا بالانتظام في وتيرة الإنشاءات وتسليم 3,196 وحدة عبر المشروعات الأساسية للمجموعة، كما جاء هذا الأداء على خلفية الإيرادات الأولية من مشروع بنان، أول مشروعات المجموعة في السعودية، والتي تم تسجيلها بمنهجية النسبة المئوية من اكتمال المشروع وبلغت 6.5 مليار جنيه إيرادات مسجلة في السنة المالية 2025.

بلغت المبيعات الجديدة 382.2 مليار جنيه مصري، بانخفاض 24% مقارنة بالعام السابق حيث سجلت 504.0 مليار جنيه، بما يعكس الأداء الاستثنائي في عام 2024 على خلفية إطلاق مشروع ساوث ميد، إلى جانب تسارع معدلات الشراء في السوق في ضوء تخفيض قيمة العملة والبيئة التضخمية، وتلا ذلك عودة المبيعات في السنة المالية 2025 لمستوياتها الطبيعية بما يتماشى مع معدلات النمو طويلة الأجل بالمجموعة.

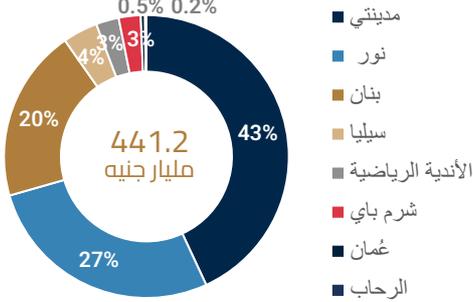
نمو المبيعات المتعاقد عليها (مليار جنيه)



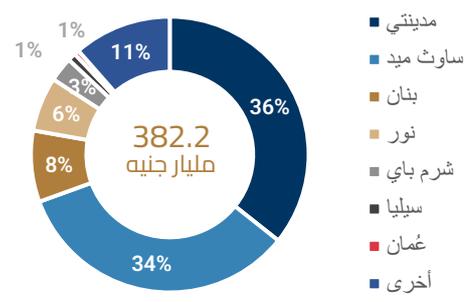
وخلال السنة المالية 2025، جاء أداء المبيعات المتعاقد عليها مدفوعًا بمشروع ساوث ميد بالساحل الشمالي الذي حقق نجاحًا غير مسبوق في عام 2025، حيث سجّل مبيعات تعاقدية بقيمة 128.9 مليار جنيه مصري خلال العام، مما يؤكد الإقبال الاستثنائي على المشروع في السوق ويعزز قوة علامة المجموعة التجارية. كما دعمت المبيعات التعاقدية مساهمات مشروع بنان في الرياض بالمملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى أحدث إطلاقات مشروعات المجموعة في ديسمبر 2025، بما في ذلك مشروع شرم باي الذي سجل مبيعات بقيمة 11.0 مليار جنيه مصري، إلى جانب مشروعي جود ويامال بإجمالي مبيعات بلغ 2.1 مليار جنيه مصري. كما استمرت وتيرة المبيعات مدعومة بالطلب المستدام عبر محافظة المشروعات السكنية القائمة للمجموعة، ولا سيما في مدينتي ونور وسيليا.

المبيعات والمبيعات غير المثبتة موزعة حسب المشروع (بالقيمة) | السنة المالية 2025³

المبيعات غير المثبتة في 2025



المبيعات في 2025



بلغ رصيد المبيعات غير المثبتة بقطاع التطوير العقاري 441.2 مليار جنيه مصري في 31 ديسمبر من السنة المالية 2025، بنمو 50% على أساس سنوي، ما يوفر درجة عالية من الوضوح فيما يتعلق بتحقيق الإيرادات مستقبلاً، وذلك على خلفية الطلب القوي من المستخدمين النهائيين والوحدات المباعة مسبقاً، الأمر الذي يجعل المجموعة في موقع يمكنها من مضاعفة إيراداتها العقارية السنوية خلال السنوات الخمسة المقبلة.

كما ارتفع إجمالي ربح القطاع بنسبة 58% على أساس سنوي خلال السنة المالية 2025، مصحوباً بنمو هوامش الربحية بواقع 1.5 نقطة مئوية، مدفوعاً بانضباط التنفيذ وكفاءة التكاليف وتنوع العملات. ولا تزال الربحية تحظى بدعم قوي من الاستثمارات المُنفذة في البنية التحتية، وانخفاض تكاليف الأراضي تاريخياً، إضافة إلى وفورات المشتريات، وذلك على خلفية المركز النقدي القوي للمجموعة.

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

وبالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن يركز نمو القطاع على ما يلي:

- إطلاق مشروع ذا سباين في النصف الأول من 2026، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يوفر ضاحية تمثل قلب شرق القاهرة.
- استمرار عمليات التسليم في المشروعات المحلية الرئيسية، بما في ذلك مدينتي، وسيليا، ونور (بداية من الربع الثالث 2026)، بما يدعم تحقيق الإيرادات ونمو هوامش الربحية.
- مشروعات التوسع الإقليمي، بما في ذلك بنان في المملكة العربية السعودية، وجود ويامال في سلطنة عُمان، إضافة إلى مشروع التطوير المرتقب متعدد الاستخدامات في العراق، والتي يُتوقع أن يساهم في تحقيق إيرادات بالعملات الأجنبية وتنويع مصادر دخل المجموعة.
- تطوير مشروع شرم باي، 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

تدير مجموعة طلعت مصطفى محفظة متنوعة تضم 11 فندقًا فاخرًا في أبرز الوجهات الحضرية والسياحية في مصر. وجميعها مملوكة من خلال حصتها البالغة 59.5% 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، أرست المجموعة منظومة رائدة من الأصول الفندقية عالية الجودة المولدة للتدفقات النقدية والعملات الأجنبية. وتشمل محفظة المجموعة فنادق فورسيزونز الرائدة، وفنادق فاخرة بعلامات تجارية عالمية، إضافة إلى سبعة أصول تاريخية بارزة تُدار تحت منظومة شركة ليجاسي للفنادق، ما يوفر تنوعًا جغرافيًا قويًا داخل مصر وتمكُّنها من الاستفادة من الطلب السياحي على مدار العام، مع دعم مرونة أرباح المجموعة.



محفظة أيكون

تضم محفظة أيكون الأصلية التابعة للمجموعة ثمانية فنادق ومنتجات ذات مواقع استراتيجية عبر أبرز الوجهات السياحية المميزة في مصر. وتشمل المجموعة أربعة فنادق عاملة وقيد الإنشاء في القاهرة، وهي فور سيزونز نايل بلازا، وكمبينسكي النيل، وفور سيزونز مدينتي (قيد الإنشاء)، بالإضافة إلى فندق فور سيزونز مرتقب مجاور للمتحف المصري الكبير (GEM)، حيث بدأت أعمال الإنشاء في الربع الأخير من 2025. كما تتضمن محفظة أيكون أربعة فنادق في وجهات سياحية رئيسية، من بينها فور سيزونز شرم الشيخ وفور سيزونز سان ستيفانو (الإسكندرية)، إلى جانب فندق فور سيزونز الأقصر المرتقب ومنتج فاخر في مرسى علم.

التغير	السنة العالية 2025	السنة العالية 2024	التغير	الربع الأخير 2025	الربع الأخير 2024	الوحدة	أبرز مؤشرات الفنادق الأربعة العامة التابعة لأيكون
16%	16,745	14,377	14%	20,171	17,687	جنيه	متوسط سعر الغرفة اليومي
7.5 نقطة مئوية	62%	55%	9.8 نقطة مئوية	70%	60%	%	الإشغال
33%	6.3	4.8	34%	2.1	1.6	مليار جنيه	الإيرادات
39%	2.6	1.9	46%	1.0	0.6	مليار جنيه	الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ⁴
1.9 نقطة مئوية	41.3%	39.4%	3.8 نقطة مئوية	47.7%	43.9%	%	هامش الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك ⁴ والاستهلاك ⁴

حققت الفنادق التابعة للمحفظة الأصلية لمجموعة أيكون أداءً تشغيليًا قويًا خلال العام، حيث تحسن كلٌّ من متوسط سعر الغرفة اليومي ونسب الإشغال بنسبة 16% و7.5 نقطة مئوية ليصلا إلى 16,745 جنيهًا مصريًا و62% على التوالي، ما انعكس على النمو القوي للإيرادات بنسبة 33% على أساس سنوي لتصل إلى 6.3 مليار جنيه مصري. وارتفعت الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك⁴ بالتوازي مع نمو الإيرادات، مدعومة

⁴ الأرباح قبل الضرائب والفوائد والاستهلاك والإهلاك المعدلة باستبعاد مكاسب/خسائر فروق العملة الأجنبية غير المحققة.

بتفوق التكاليف المقومة بالعملة المحلية مقابل الإيرادات بالعملة الأجنبية، لا سيما في فنادق فور سيزونز. وهو ما أسهم في تحقيق هوامش ربح صحية وعكس الكفاءة التشغيلية الكامنة في محفظة مجموعة أيكون. وفي هذا الإطار، تحسن هامش الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك⁵ بمقدار 1.9 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 41.3%.

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. وتضم تشكيلة الفنادق المذكورة كلاً من ماريوت عمر الخيام، وماريوت مينا هاوس، وسوفيتيل ليجند أولد كترافت، وسوفيتيل وينتر بالاس، وشتايجنبرجر التحريز، وشتايجنبرجر سيسيل، وموفنبيك منتجع أسوان.

أبرز مؤشرات	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025	التغير
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	9,917	11,261	%14	7,887	9,630	%22
الإشغال	%	66%	72%	6.6 نقطة مئوية	58%	61%	3.3 نقطة مئوية
الإيرادات	مليار جنيه	2.3	2.9	%24	6.7	8.5	%28
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ⁵	مليار جنيه	1.5	2.0	%34	3.9	5.3	%34
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك⁵	%	64.1%	69.9%	5.5 نقطة مئوية	58.7%	61.7%	3.0 نقطة مئوية

حققت محفظة ليجاسي للفنادق أداءً تشغيليًا قويًا خلال السنة المالية 2025، حيث بلغ متوسط سعر الغرفة 9,630 جنيهًا بارتفاع 22% على أساس سنوي، وبلغت نسبة الإشغال 61% بزيادة قدرها 3.3 نقطة مئوية على أساس سنوي، مما انعكس على تحقيق إيرادات بلغت 8.5 مليار جنيه مصري بارتفاع 28% على أساس سنوي. كما تحسنت هوامش الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك⁵ بمقدار 3.0 نقاط مئوية على أساس سنوي، مدفوعة بكفاءة العمليات والانضباط في إدارة التكاليف، بما يعكس متانة المحفظة ومساهمتها في أرباح المجموعة المتكررة والمقومة بالعملة الأجنبية.

وتجري حاليًا عملية رفع كفاءة للفنادق التي تم الاستحواذ عليها مؤخرًا على مراحل من خلال شراكات استراتيجية مع مشغلين عالميين رائدين، من بينها الاتفاق مع ماندارين أورينتال لتولي إدارة اثنين من أبرز الفنادق التاريخية التابعة للمحفظة - وهما وينتر بالاس الأقصر وأولد كترافت أسوان - واللذان سيخضعان لأعمال تجديد قبل إعادة إطلاقهما تحت علامة ماندارين أورينتال في عام 2027. وتهدف هذه المبادرات إلى توليد قيمة مضافة من خلال دفع النمو في متوسط أسعار الغرف ومعدلات الإشغال، وذلك من خلال تعظيم الاستفادة من المواقع المتميزة لفنادق محفظة ليجاسي مع الحفاظ على طابعها التاريخي، بما يعزز مكانتها كوجهات فندقية فاخرة على مستوى عالمي.

المؤشرات الإجمالية لقطاع الضيافة	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025	التغير
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	12,029	13,779	%15	9,691	11,714	%21
الإشغال	%	64%	72%	7.6 نقطة مئوية	57%	62%	4.5 نقطة مئوية
الإيرادات	مليار جنيه	3.9	5.0	%28	11.5	14.9	%30
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ⁵	مليار جنيه	2.2	3.0	%38	5.8	7.9	%36
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك⁵	%	55.9%	60.3%	4.4 نقطة مئوية	50.6%	53.0%	2.4 نقطة مئوية

شهد قطاع الضيافة بالمجموعة، في ضوء الجمع بين فنادق مجموعة أيكون الأصلية ومحفظة ليجاسي للفنادق التي تم الاستحواذ عليها مؤخرًا، نموًا قويًا عبر مؤشرات التشغيل الرئيسية خلال السنة المالية 2025. فقد ارتفع متوسط سعر الغرفة بنسبة 21% على أساس سنوي ليصل إلى 11,714 جنيهًا، مدعومًا بتقديم الخدمات ضمن الفئة المميزة واستراتيجية التسعير، بينما تحسنت نسبة الإشغال لتسجل 62%. وارتفعت الإيرادات الإجمالية بنسبة

⁵ الأرباح قبل الضرائب والفوائد والاستهلاك والإهلاك المعدلة باستبعاد مكاسب/خسائر فروق العملة الأجنبية غير المحققة.

30% على أساس سنوي لتصل إلى 14.9 مليار جنيه، في حين بلغت الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك⁵ 7.9 مليار جنيه مصري مع توسع هامش الربح بمقدار 2.4 نقطة مئوية ليصل إلى 53%. بما يعكس مزايا الحجم الكبير، والإيرادات بالعملة الأجنبية، والانضباط في إدارة التكاليف عبر محفظة الضيافة. وقد حققت المجموعة، بدعم من النمو القوي في قطاع الضيافة، إيرادات إجمالية بالعملة الأجنبية قدرها 317 مليون دولار أمريكي خلال عام 2025، بما يمثل نحو 24% من إجمالي إيرادات المجموعة ويعزز من جودة الإيرادات وتنوعها.

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 على مساحة 42.4 فدان، يضم 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.

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 يشكل 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 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، والخدمات الأخرى، وغيرها.



التغير	السنة المالية 2025	السنة المالية 2024	التغير	الربع الأخير 2025	الربع الأخير 2024	الوحدة	الإيرادات المتكررة الأخرى
64%	10.9	6.7	64%	4.1	2.5	مليار جنيه	الإيرادات
26%	1.2	0.9	91%	0.5	0.3	مليار جنيه	التأجير والإدارة
24%	2.4	2.0	(5%)	1.4	1.4	مليار جنيه	تشغيل الأندية الرياضية
94%	7.3	3.8	170%	2.3	0.8	مليار جنيه	الخدمات المجتمعية المتكاملة
70%	3.7	2.2	125%	1.9	0.9	مليار جنيه	إجمالي الربح
+1.2pp	34.0%	32.8%	12.9pp	47.2%	34.3%	%	هامش إجمالي الربح

سجلت الإيرادات المتكررة الأخرى 10.9 مليار جنيه مصري، بزيادة قدرها 64% على أساس سنوي، حيث يواصل هذا القطاع لعب دور متنامي في نمو الإيرادات الإجمالية للمجموعة، مدفوعاً بشكل رئيسي بالوتيرة القوية في إيرادات الخدمات المكتملة، وبدعم من تشغيل الأندية الرياضية والتوسع المستمر في التأجير التجاري. فقد ارتفعت إيرادات التأجير وأنشطة الإدارة إلى 1.2 مليار جنيه مصري، بزيادة 26% على أساس سنوي، بدعم من زيادات الإيجار التعاقدية، وتحسن نسب الإشغال، وإضافة مساحات جديدة قابلة للتأجير ضمن محافظة المجموعة التجارية. كما قفزت إيرادات الأندية الرياضية بنسبة 24% على أساس سنوي لتصل إلى 2.4 مليار جنيه مصري، مدفوعة بزيادة العضويات، وارتفاع معدلات الاستخدام، وتوسع باقة الخدمات. في الوقت نفسه، ارتفعت إيرادات الخدمات المكتملة بنسبة 94% على أساس سنوي إلى 7.3 مليار جنيه مصري، بدعم من الأداء القوي في أعمال المقاولات، والنقل، والمرافق، والخدمات الأخرى.

كما قفز إجمالي ربح القطاع قفزة استثنائية بنسبة 70% على أساس سنوي ليصل إلى 3.7 مليار جنيه مصري، مصحوبًا بتحسين هامش إجمالي الربح بواقع 1.2 نقطة مئوية ليصل إلى 34.0%، نتيجة لتحسن الكفاءة التشغيلية، وكفاءات الحجم، والإدارة المنضبطة للتكاليف، مما يعزز جودة ومرونة قاعدة الدخل المتكرر للمجموعة.

وبالنظر إلى المستقبل، سيستمر نمو القطاع مدفوعًا بما يلي:

- التطوير المرحلي لمشروع "ذا سباين"، وهو مركز حضري بارز متعدد الاستخدامات في مدينتي، وهو ما سيوسع بشكل كبير محفظة المجموعة من الأصول المولدة للإيرادات ضمن أصول التجزئة، والمساحات المكتبية، والضيافة، والترفيه.
- إطلاق المكونات التجارية والتجزئة في مشروع بنان التابع للمجموعة في المملكة العربية السعودية، وفي مشروعينا في سلطنة عمان، وهو ما يتوقع أن يولد إيرادات متكررة عالية الجودة بالعملات الأجنبية.
- 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 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	الأصول (مليار جنيه)
23%	436.2	355.2	إجمالي الأصول
-6%	71.5	75.8	أصول ثابتة
66%	23.6	14.3	استثمارات عقارية
47%	16.4	11.2	أصول تحت الإنشاء
25%	130.1	104.1	عقارات لغرض التطوير
22%	21.7	17.8	عملاء وأوراق قبض
-42%	15.9	27.6	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
24%	73.9	59.8	النقدية وما في حكمها
86%	83.1	44.6	أصول أخرى

في 31 ديسمبر 2025، بلغ إجمالي أصول المجموعة 436.2 مليار جنيه مصري، مقابل 355.2 مليار جنيه مصري في نهاية السنة المالية 2024، مسجلة زيادة قدرها 81.0 مليار جنيه مصري خلال تلك الفترة. وقد جاء هذا النمو بشكل رئيسي نتيجة التوسع في العقارات لغرض التطوير والاستثمارات العقارية، مما يعكس استمرار المجموعة في الاستثمار في أصول عقارية عالية الجودة تدر عوائد.

ارتفعت قيمة الاستثمارات العقارية بنسبة 66% على أساس سنوي لتصل إلى 23.6 مليار جنيه مصري في 31 ديسمبر 2025، مدفوعة في الأساس بمواصلة الاستثمار في تطوير المشاريع وتحضير المواقع عبر قطع الأراضي القائمة، وهو ما تلاشى أثره جزئيًا بفعل أعمال البناء وتسجيل التكاليف المحققة على الوحدات المسلمة، مما يعكس الوتيرة القوية للمبيعات والتسليم خلال العام.

حافظت السيولة على مستويات قوية، حيث بلغ إجمالي النقدية وما في حكمها، بما في ذلك الودائع وأذون الخزانة، 73.9 مليار جنيه، مقارنة بـ 59.8 مليار جنيه في نهاية السنة المالية 2024، ما يعكس نجاح استراتيجية توليد الإيرادات من الأصول والانضباط في إدارة رأس المال العامل. وفي ضوء تسجيل إجمالي الدين 11.8 مليار جنيه، بلغ صافي النقد 62.1 مليار جنيه مصري بحلول 31 ديسمبر 2025، ما يعكس هيكل الدين المحافظ وقوة المركز المالي للمجموعة. وبلغت النقدية وما في حكمها حوالي 45% من القيمة السوقية للمجموعة، مما يعكس قوة الميزانية ومرونة التمويل.

وبشكل عام، تحافظ المجموعة على مركز نقدي قوي ومرونة مالية عالية، مما يوفر قدرة واسعة على تمويل تطوير المشاريع الجارية والمبادرات الاستراتيجية.

الالتزامات وحقوق المساهمين

التغير	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	الالتزامات (مليار جنيه)
24%	278.5	225.3	إجمالي الالتزامات
45%	117.7	81.0	عملاء دفعات مقدمة
39%	41.1	29.5	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
39%	36.9	26.6	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-42%	15.9	27.6	الالتزامات مقابل أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
36%	10.5	7.7	إجمالي القروض
7%	1.3	1.2	تسهيلات ائتمانية
7%	56.4	52.8	التزامات أخرى
21%	157.7	129.9	حقوق المساهمين

في 31 ديسمبر 2025، بلغ إجمالي الالتزامات 278.5 مليار جنيه مصري، مقارنة بـ 225.3 مليار جنيه مصري في نهاية السنة المالية 2024، ويعكس ذلك بالأساس ارتفاع أرصدة العملاء والمدفوعات المقدمة الناتجة عن قوة المبيعات المتعاقد عليها خلال العام. وقد ارتفعت أرصدة العملاء والمدفوعات المقدمة بمقدار 36.7 مليار جنيه مصري، مما يعكس استمرار وتيرة المبيعات على الرسم ويوفر رؤية معززة للإيرادات المستقبلية.

بلغ إجمالي الدين، بما في ذلك القروض والتسهيلات الائتمانية، 11.8 مليار جنيه مصري في السنة المالية 2025، مقارنة بـ 9 مليارات جنيه في العام السابق، وذلك لتمويل توسع محفظة الضيافة للمجموعة بصورة أساسية، في الوقت الذي يتبنى فيه القطاع العقاري بالمجموعة نموذج البيع على الرسم ممول ذاتيًا. ومن هذا إجمالي الدين بالمجموعة، حُصص حوالي 8.4 مليار جنيه مصري (أكثر من 72% من إجمالي الدين) للمشروعات الفندقية الجديدة في السنة المالية 2025 مقابل 3.8 مليار جنيه في السنة المالية 2024، مع هيكله السداد من التدفقات النقدية التشغيلية لهذه الأصول، مما يعزز نموذج التمويل الرشيد والمستدام ذاتيًا. وتحافظ المجموعة على نسبة أمانة للنقدية إلى الدين تبلغ 6.3 مرة، مما يعكس قوة موقفها من حيث السيولة.

ارتفعت حقوق ملكية المساهمين إلى 157.7 مليار جنيه، مما أدى لتسجيل نسبة محافظ بين الدين إلى حقوق ملكية تبلغ 0.07 مرة، مما يجعل المجموعة من بين أقل المطورين مديونية في السوق. ويوفر هذا المركز المالي القوي مرونة مالية عالية لتمويل النمو، ومواجهة تقلبات السوق، واقتناص الفرص الاستراتيجية.

نبذة عن مجموعة طلعت مصطفى القابضة (TMGH)

مجموعة طلعت مصطفى القابضة هي واحدة من أكبر التكتلات المصرية الرائدة، وتتمتع بخبرة تمتد لأكثر من خمس عقود في قطاع التطوير العقاري وقطاع الضيافة، وتتخصص المجموعة في إنشاء المجتمعات العمرانية المتكاملة ومشروعات الضيافة المميزة، حيث تتفرد 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.

هيكل الملكية (كما في 31 ديسمبر 2025)

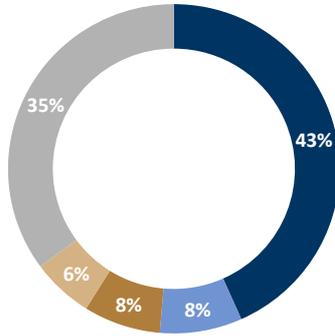
■ شركة تي إم جي للاستثمار العقاري والسياحي

■ 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 جنيحات	القيمة الاسمية للسهم
188.65 مليار جنيه مصري	القيمة السوقية ¹

¹ كما في 19 فبراير 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 "وفقا للتقديرات"، "ترقب"، "تفترض"، "تعتقد"، "يمكن"، "تُقدّر"، "تتوقع"، "تتوي"، "تري"، "قد"، "تخطط"، "محتمل"، "تتنبأ"، "ترجح"، "ينبغي"، "عل علم"، "سوف"، أو في كل حالة، ما ينفيها أو أي تعبيرات أخرى مماثلة تهدف إلى تصنيف التصريح باعتبارها تطلعيًا، 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 وتتطوي على مخاطر وعوامل معروفة وغير معروفة، وعدم اليقين، وعوامل أخرى قد تسبب في أن تكون نتائجنا الفعلية أو أداءنا أو إنجازاتنا مختلفة جوهريًا 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، نخضع 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، والتحول الاقتصادي العالمية، وتأثير الحروب والنشاط الإرهابي، والتضخم، وتقلبات أسعار الفائدة وسعر الصرف.