

## تقرير الإدارة التنفيذية للمجموعة عن نتائج أعمال الشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١

حققت مجموعة طلعت مصطفى القابضة نتائج أعمال غير مسبوقه خلال عام ٢٠٢٣ على مستوى جميع أنشطة المجموعة المختلفة، حيث أسفرت مجهودات الإدارة التنفيذية عن تحقيق المجموعة مبيعات عقارية تعاقدية من خلال قطاع المبيعات بالمجموعة بلغت ١٤٢,٧ مليار جنيه مصري مما يعد رقم مبيعات تاريخي غير مسبوق في قطاع النشاط العقاري في مصر، وتتمثل في مبيعات شركات المجموعة وقدرها مبلغ ٩٤,٩ مليار جنيه مصري محطمة بذلك رقم مبيعاتها المحقق خلال نفس الفترة من العام الماضي والبالغ ٣٣,٢ مليار جنيه مصري بنسبة نمو ١٨٦٪، بالإضافة الى مبيعات جهات اخرى بمبلغ ٤٧,٨٤ مليار جنيه مصري، والتي يستحق للمجموعة عن تلك المبيعات عمولات بيعية تقابل المصروفات العمومية والادارية وذلك من خلال الخطط الاستراتيجية التي تضعها الإدارة والتي يتم تصميمها بعناية فائقة وكذلك تبنيتها لرؤية طويلة الأجل يتم تنفيذها بنجاح تؤدي إلى تعزيز وتنمية مصادر الدخل المتنوعة للمجموعة.

### القيمة بالمليار

معدل التغير	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٢٣٪	٠,٧٨	٠,٩٧	قيمة المصروفات العمومية
١٦٢٪	٠,٥	١,٣٢	ايرادات التشغيل الأخرى

### المصروفات العمومية & ايرادات التشغيل الأخرى



هذا بالإضافة إلى نتائج القطاع الفندقى المتميزة والتي حققت ايرادات بلغت ٣,٥٤ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بمبلغ ٢,٥٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، بنسبة نمو ٣٨٪.



كما حققت الأنشطة ذات العائد الدوري والأنشطة الخدمية إيرادات بلغت حوالى ٣,٣ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بمبلغ ٢,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى ونسبة نمو ٢٦٪.

### القيمة بالمليار

معدل التغير	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٪٤٧	١٤,٦٧	٢١,٥٧	إيرادات النشاط العقاري
٪٣٨	٢,٥٦	٣,٥٤	إيرادات النشاط الفندقى
٪٢٦	٢,٦٣	٣,٣١	إيرادات الأنشطة ذات العائد الدوري
٪٤٣	١٩,٨٦	٢٨,٤٢	اجمالي الإيرادات

### الإيرادات المحققة بقائمة الدخل



ونعرض فيما يلي ملخص لنتائج الأعمال وجهود الإدارة التنفيذية للعمل على تحقيقها :

### أولاً :- قطاع العقارى :-

#### ١/١ الإيرادات العقارية :-

بلغت إيرادات النشاط العقارى المثبتة خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٢١,٦ مليار جنيه مقارنة بمبلغ ١٤,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو ٤٧٪.

#### ٢/١ رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة :-

بلغ رصيد المبيعات الفعلية والغير مسلمة ١٤٥ مليار جنيه مصري في ٢٠٢٣/١٢/٣١ مقارنة بمبلغ ٧٧ مليار جنيه مصري من العام الماضي، بنسبة نمو ٨٨٪. ويتمتع هذا الرصيد بموقف مستقر وذو نوعية جيدة من العملاء.

وسوف يتم تسليم هذه المبيعات على مدى الخمس سنوات المقبلة دون أي تأخيرات متوقعة، وتتوقع الشركة الحفاظ على ربحيتها وتحسينها بشكل أكبر على خلفية الإنفاق الذي تم بالفعل في المواقع (مثل البنية التحتية المكتملة، وانخفاض تكلفة الأراضي وما إلى ذلك) وأية وفورات مستقبلية في تكلفة مواد الإنشاء.

### ثانياً :- قطاع الفنادق :-

نتيجة جهودات الإدارة التنفيذية بالمجموعة وبالتعاون المستمر مع شركات إدارة الفنادق حققت فنادق فورسيزونز نايل بلازا، وشرم الشيخ، وسان ستيفانو، والنيل كيمبىسكى إيرادات بلغت حوالى ٣,٥٤ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بمبلغ ٢,٥٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، بنسبة نمو ٣٨٪.

كما بلغ صافى ربح التشغيل الفندقى حوالى ١,٥٤ مليار جنيه مصري مقارنة بمبلغ ١,١٦ مليار جنيه مصري خلال نفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو ٣٢٪.

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

نتيجة توجيهات الإدارة التنفيذية للمجموعة بالعمل على زيادة إيرادات الأنشطة ذات العائد الدورى والأنشطة الخدمية و التي بلغت حوالى ٣,٣ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بمبلغ ٢,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٢٦٪.



## تحليل مؤشرات ونتائج الاعمال عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٣

### ١ . الإيرادات المحققة بقائمة الدخل للفترة من ٢٠٢٣ / ١ / ١ حتى ٢٠٢٣ / ١٢ / ٣١ :-

بلغت الإيرادات الإجمالية المحققة للمجموعة خلال عام ٢٠٢٣ حوالي ٢٨,٤ مليار جنيه مقارنة بمبلغ ١٩,٩ مليار جنيه إيرادات محققة خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٤٣٪ تتكون مما يلي :-

#### إيرادات النشاط العقاري :-

• بلغت إيرادات النشاط العقاري المثبتة خلال عام ٢٠٢٣ مبلغ ٢١,٦ مليار جنيه مقارنة بمبلغ ١٤,٧ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، وبنسبة نمو ٤٧٪.

#### إيرادات النشاط الفندقى :-

• بلغ إجمالي إيرادات فنادق فورسيزونز نايل بلازا، وشرم الشيخ، وسان ستيفانو، والنيل كيمبىسكى نحو ٣,٥٤ مليار جنيه مصري خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بمبلغ ٢,٥٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، بنسبة نمو ٣٨٪ .

• بلغ صافى ربح التشغيل نحو ١,٥٤ مليار جنيه تقريباً خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة ١,١٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى بنسبة نمو ٣٢٪

#### إيرادات الأنشطة ذات العائد الدورى :-

بلغت إيرادات الأنشطة ذات العائد الدورى والأنشطة الخدمية حوالى ٣,٣ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بمبلغ ٢,٦ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى وبنسبة نمو ٢٦٪.

### ٢ . مجمل وصافى الربح :-

#### ١/٢ مجمل الربح المجمع :-

• بلغ مجمل الربح المجمع ٨,٦٤ مليار جنيه تقريباً خلال عام ٢٠٢٣ مقابل ٦,٢٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٣٨٪.

#### ٢/٢ صافى الربح المجمع :-

• بلغ صافى الربح المجمع بعد الضرائب وبعد الحقوق غير المسيطرة مبلغ ٣,٣ مليار جنيه تقريباً خلال عام ٢٠٢٣ مقابل ٢,٣ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي وبنسبة نمو ٤٤٪ .

#### ٣/٢ صافى الربح الشركة المستقلة

• بلغ صافى الربح الشركة المستقلة (دون نتائج اعمال الشركات التابعة) مبلغ ٦٨٢,٤ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٣ مقارنة بحوالى ٦٦١ مليون جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضى و بنسبة نمو ٣,٢٪.



## تحليل مؤشرات المركز المالي في ٣١/١٢/٢٠٢٣ :-

### ١. الأصول :-

- بلغ إجمالي الأصول ٢٠٢ مليار جنيه في عام ٢٠٢٣ مقابل ١٦٣,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، حيث زادت الأصول خلال عام ٢٠٢٣ بحوالي ٣٨,٦ مليار جنيه .
- بلغ رصيد النقدية والاستثمارات المالية وما في حكمها حوالي ١٨,٨ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣ مقابل ١٢,٦ مليار جنيه تقريباً في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وبزيادة قدرها ٦,٢ مليار جنيه .

### ٢. الإلتزامات :-

- بلغ إجمالي الإلتزامات حوالي ١٦٣ مليار جنيه عام ٢٠٢٣ مقابل ١٢٦,٤ مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي.
- بلغ رصيد القروض والتسهيلات حوالي ١١,١ مليار جنيه خلال عام ٢٠٢٣ مقابل مبلغ ٧,٠٤ مليار جنيه تقريباً في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وترجع الزيادة في القروض الى التالي: -
- فروق العملة الناتجة عن تقييم ارصدة القروض بالعملة الاجنبية في الشركات السياحية حيث بلغت الزيادة في المعادل بالجنيه المصري لأرصدة القروض بالعملات الاجنبية على شركتي نوفابارك والاسكندرية السعودية للمشروعات السياحية و ذلك نتيجة قرار تحريك سعر صرف الجنية المصري مقابل العملات الاجنبية في شهر يناير ٢٠٢٣ من ٢٤,٧١ الى ٣٠,٨٥ للدولار الأمريكي ومن ٢٦,٣٣ الى ٣٢,٧٥ لليورو ، وبذلك يكون فرق الزيادة نتيجة تغيير سعر الصرف ١,٣ مليار جنيه مصري .

وسيتم بحمد الله أقبال و سداد إجمالي المديونية بالدولار الأمريكي بإجمالي ٢١٧ مليون دولار أمريكي على الشركات السياحية خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٤ ، مما سيقلل من مخاطر خسائر فروق العملة مستقبلا وكذلك مخاطر ارتفاع تكلفة الفوائد التمويلية المرتبطة بتلك المديونية في ضوء ارتفاع الفائدة على الدولار الأمريكي عالميا ، وسوف ينعكس ذلك في زيادة ربحية القطاع السياحي بالمجموعة مستقبلا .

- حصول شركة مدينتي للمشروعات السياحية والعمرانية على قرض بالجنيه المصري من بنك مصر لتمويل انشاء فندق الفورسيزونز مدينتي حيث بلغ رصيد القرض ١,٤٦ مليار جنيه مصري.
- حصول الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني علي قرض مشترك من بنك الاستثمار العربي بقيمة ١,٦ مليار جنيه مصري وذلك لسداد المبلغ المتبقي من قيمة الصكوك.

هذا وتمثل نسبة القروض والتسهيلات إلى حقوق مساهمي الشركة الام (Debt to equity) ٣,٥ : ١ وهذه النسب تدل على مدى قوة المركز المالي للشركة وتدني مستوى القروض مقابل حقوق المساهمين وأصول الشركة.



## تطور أداء سهم الشركة في البورصة المصرية:

بمقارنة أداء سهم الشركة مع كل من المؤشر الثلاثيني للبورصة ومؤشر الشركات العقارية خلال الأثنى عشر شهر من عام ٢٠٢٣ حقق السهم إرتفاعاً تاريخياً وبشكل غير مسبوق في قيمته حيث بلغت نسبة الزيادة في قيمة السهم ١٣٦٪ خلال العام، مقارنة بمؤشر الشركات العقارية الذي زاد بنسبة ٦٥,٥٪ ومؤشر البورصة الثلاثيني زاد بنسبة ٦٥ ٪ تقريباً خلال نفس الفترة ، وهو مايعكس ثقة المساهمين الكبيرة في أداء مجموعة طلعت مصطفى القابضة وإدارتها التنفيذية من خلال الأداء المتميز للمجموعة على كافة قطاعاتها العقارية والفندقية.

ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى استمرار الإدارة التنفيذية في استراتيجيتها المتمثلة في ايجاد حلول غير تقليدية والعمل على تنمية ودعم كل من القطاعين العقارى والسياحى بالمجموعة من خلال تحقيق نتائج مبيعات عقارية غير مسبوقة وإيرادات فندقية هائلة مع العمل على التوسع فى القطاع الفندقى من خلال الاستحواذ على حصة الأغلبية فى شركة ليجاسى للفنادق المالكة لعدد سبعة فنادق تاريخية في القاهرة والإسكندرية والأقصر وأسوان.

هذا وبمتابعة أداء السهم حتى ٢٦ فبراير ٢٠٢٤ نجد استمرار الزيادة المطردة فى قيمة السهم حيث بلغ سعر السهم فى ٢٢ فبراير ٢٠٢٤ مبلغ ٦٢,٢٦ جنيه، وبمقارنة أداء السهم مع كل من المؤشر الثلاثيني للبورصة ومؤشر الشركات العقارية ، بلغت نسبة الزيادة فى قيمة السهم ٥١٦,٤٪ مقارنة بمؤشر الشركات العقارية التى زاد بنسبة ٢٠٦,٣٪ ومؤشر البورصة الثلاثيني زاد بنسبة ٩٣,٤٪ تقريباً خلال نفس الفترة.

وهو مايعكس ثقة المساهمين الكبيرة فى أداء مجموعة طلعت مصطفى القابضة كشركة رائدة فى مجالى الاستثمار العقارى والسياحى.



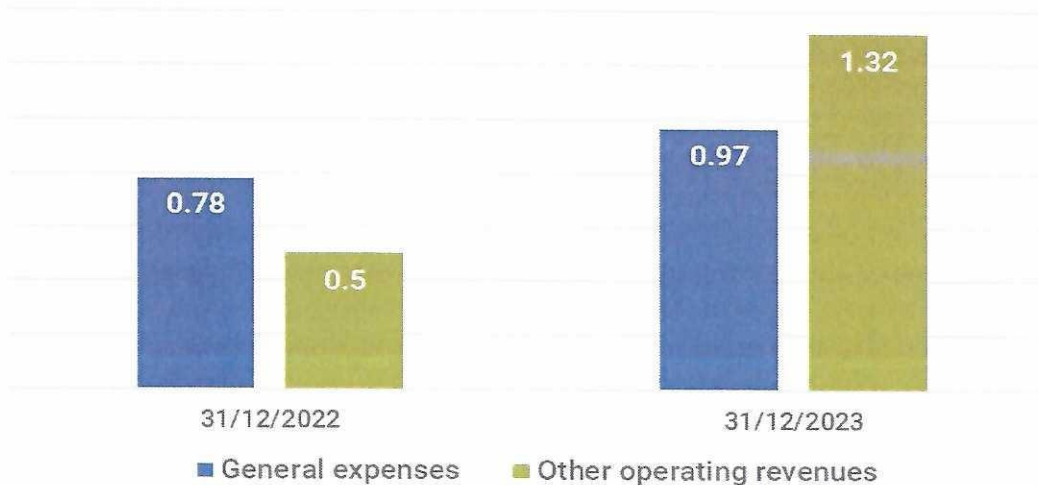
## Group Executive Management Report on the Company's Financial Results for the year ended on December 31, 2023

Talaat Moustafa Group Holding achieved unprecedented business results in 2023 across all of its activities. The efforts of the executive management resulted in the Group achieving total real estate sales of EGP142.7bn, contracted through the Group's sales centers, which is a historic and unprecedented sales figure in the real estate sector in Egypt.

The sales directly attributable to TMG amounted to EGP94.9bn, breaking the Group's sales record of EGP33.2bn achieved last year, implying a growth rate of 186%. In addition, third parties' sales amounted to EGP47.84bn, the Group is entitled to sales commissions from these sales. The proceeds from these commissions are expected to cover the totality of the Group's general and administrative expenses. This new revenue stream was devised by management, in line with the Group's long term-vision, strategy and implementation plan, successfully leading to the strengthening and development of well diversified sources of income.

	Value in EGPbn		
	31/12/2023	31/12/2022	% change
General expenses	0.97	0.78	23%
Other operating revenues	1.32	0.5	162%

### General expenses & other operating revenues



The sales result is in addition to the outstanding performance achieved by the hotel segment, which achieved revenues of EGP3.54bn in FY2023 compared to EGP2.56bn from the previous year, implying a growth of 38%.



Furthermore, the recurring income and service activities achieved revenues of EGP3.3bn in FY2023 compared to EGP2.6bn from the previous year, implying a growth of 26%.

	Value in EGPbn		
	31/12/2023	31/12/2022	% change
Revenues from real estate activity	21.57	14.67	47%
Revenues from hotel activity	3.54	2.56	38%
Other recurring revenues	3.31	2.63	26%
Total revenues	28.42	19.86	43%

### Revenues Breakdown



The following is a summary of the business results and the efforts of the executive management to achieve them:

#### First: The real estate sector

##### 1/1 Real estate revenues

Revenues from the real estate activity recorded during 2023 amounted to EGP 21.6 billion, compared to EGP 14.7 billion during the same period of the previous year, with a growth rate of 47%.





## 1/2 Backlog of non-delivered sold units

The sales backlog reached EGP145bn as of December 31, 2023, compared to EGP77bn last year, with a growth rate of 88%. The sales backlog is stable and has a good quality of customers.

These units will be delivered within the next five years without any expected delays. The company expects to maintain and further improve its profitability on the back of the expenses that are already incurred on site (such as completed infrastructure, land cost, etc.) and any future savings in construction material costs.

## Second: The Hotel Sector

As a result of the efforts of the Group's executive management and the continuous cooperation with the hotels management companies, the Group's properties (Four Seasons Nile Plaza, Sharm El Sheikh, San Stefano, and Kempinski Nile Hotel) achieved revenues of approximately EGP3.54bn in 2023 compared to EGP2.56bn during the same period of the previous year, implying a growth rate of 38%.

Net operating profit from hotels reached approximately EGP1.53bn compared to EGP1.16bn during the same period of the previous year, implying a growth rate of 32%.

## Third: Other recurring income and service activities

As a result of the Group's executive management increased focus on improving and strengthening of the recurring income and service activities, these segments reached approximately EGP3.3bn in 2023 compared to EGP2.6bn achieved during the same period of the previous year, implying a growth rate of 26%.

## Analysis of business indicators and the results for the financial period ended December 31, 2023

### 1. Revenues recorded in the income statement for the period 1/1/2023 to 31/12/2023

The total revenues achieved by the Group during 2023 amounted to about EGP28.4bn compared to EGP19.9bn achieved during the same period last year, implying a growth rate of 43%, and consisting in the following:

#### Real Estate Activity Revenues:

Realized real estate activity revenues during 2023 amounted to EGP21.6bn, compared to EGP14.7bn achieved in the same period of the previous year, with a growth rate of 47%.

#### Hotel Activity Revenues:

Total revenues of Four Seasons Nile Plaza, Sharm El Sheikh, San Stefano, and Nile Kempinski hotels reached approximately EGP3.54bn during 2023, compared to EGP2.56bn from the same period of the previous year, with a growth rate of 38%.



Net operating profit in 2023 reached approximately EGP1.54bn in 2023 compared to EGP1.16bn during the same period of the previous year, with a growth rate of 32%.

#### **Revenues of Recurring Income Activities:**

Revenues of recurring income and service activities reached approximately EGP3.3bn in 2023, compared to EGP2.6bn from the same period of the previous year, with a growth rate of 26%.

#### **2. Gross and net profit:**

##### **Consolidated gross profit:**

Consolidated gross profit reached approximately EGP8.64bn during 2023 compared to EGP6.23bn during the same period of the previous year, with a growth rate of 38%.

##### **Consolidated net profit:**

Consolidated net profit after taxes and non-controlling interests amounted to approximately EGP3.3bn during 2023 compared to EGP2.3bn during the same period of the previous year, with a growth rate of 44%.

##### **Standalone net profit of the Holding Company:**

The standalone net profit of the Holding Company (excluding the results of subsidiaries) amounted to EGP 682.4 million during 2023 compared to approximately EGP 661 million during the same period of the previous year, with a growth rate of 3.2%.

#### **Analysis of Indicators of Financial Position as of 31 December 2023:**

##### **1. Assets:**

Total assets reached EGP202bn in 2023 compared to EGP163.4bn from the same period of the previous year, with an increase of approximately EGP38.6billion in assets during 2023.

The balance of cash, financial investments, and cash equivalents reached approximately EGP18.8bn during 2023 compared to the balance from 31 December 2022 of EGP12.6bn, increasing by EGP6.2bn.

##### **2. Liabilities:**

Total liabilities reached approximately EGP163bn in 2023 compared to EGP126.4bn during the same period of the previous year.

The balance of loans and facilities reached approximately EGP11.1bn as of 2023 compared to EGP7.04bn from 31 December 2022. The increase in loans is attributable to the following:

Exchange rate differences resulting from the valuation of foreign currency loan balances in tourism companies: The increase in the Egyptian pound equivalent of foreign currency



loan balances for Novapark and Alexandria Saudi Tourism Projects Companies was due to the decision to float the Egyptian pound exchange rate against foreign currencies in January 2023 from 24.71 to 30.85 to the US dollar and from 26.33 to 32.75 to the euro. The exchange rate difference resulted in an increase of EGP1.3bn.

The Company planned to repay the total US dollar debt of USD217mn carried by the tourism companies in the first quarter of 2024, which will reduce the risk of future exchange rate losses and the risk of higher financing costs associated with this debt, in consideration of the global rise in US dollar interest rates. This will reflect in an increase in the profitability of the group's tourism sector in the future.

Madinaty Tourism and Real Estate Development Company obtained a loan in Egyptian pounds from Bank Misr to finance the construction of the Four Seasons Madinaty Hotel: The loan balance amounted to EGP1.46bn.

The Arab Company for Projects and Urban Development obtained a syndicated loan from the Arab Investment Bank worth EGP1.6bn used to repay the remaining amount of the sukuk.

The debt-to-equity ratio of the parent company is 1/3.5. This ratio indicates the strength of the company's financial position and the low level of debt compared to the shareholders' equity and the company's assets.



## The company's share performance on the Egyptian Exchange

By comparing the performance of the company's share with both the EGX30 index and the index representing the real estate sector, the stock achieved an unprecedented and unmatched increase in its value, up by 136% during the 2023, compared to the real estate sector index, which increased by 65% and the EGX30 index increasing by approximately 65.5% during the same period, which reflects the continued great confidence that shareholders have in Talaat Moustafa Holding Group, its executive management and its ability to deliver outstanding performance across all sectors of the Group.

The remarkable share price performance reflects the continued implementation of the executive management's strategy, focused on finding novel revenue streams, improving both the real estate and hospitality departments of the Group. The implementation of the strategy achieved unprecedented real estate new sales and impressive hotel revenues, which are expected to further expand through the acquisition of a majority stake in Legacy Hospitality Company, which owns seven historical hotels in Cairo, Alexandria, Luxor and Aswan.

following the stock's performance until February 22, 2024, we find a continuation of the steady increase in the stock's value, as the stock price on February 22, 2024 reached 47.1 pounds. Comparing the stock's performance with both the stock market's 30 index and the real estate companies index, the percentage increase in the stock's value reached 366% compared to the stock index. Real estate companies increased by 170% and the 30-year stock index increased by approximately 96% during the same period.

This reflects the great confidence of shareholders in the performance of Talaat Moustafa Holding Group as a leading company in the fields of real estate and tourism investment.

