

الأستاذة / رشا مصطفى موسى

مدير عام إدارة الإفصاح

البورصة المصرية

نرفق لسيادتكم بيان إفصاحي من مجموعة طلعت مصطفى القابضة، والشركة حريصة على الالتزام بقواعد القيد والإفصاح في هذا الخصوص.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

جهد السوافطة

عند
سعيد الرور

الرئيس التنفيذي للشئون المالية

ومدير علاقات المستثمرين

تحريرا في: ٢٠٢٦/٤/١٨



Att: Mrs. Rasha Mostafa Moussa
General Manager of Disclosure Department
Egyptian Stock Exchange

Kindly find attached a disclosure statement from Talaat Moustafa Holding Group, and the company is keen to abide by the Egyptian Exchange listing and disclosure rules in this regard.

Yours sincerely,

Jehad AL-Sawaftah
CEO for Financial Affairs & Investor Relations Manager

Date: 18/4/2026

TMG announces the Launch of its new Landmark project "The Spine" in Madinaty, with a total investment cost of over EGP 1.4 trillion

Talaat Moustafa Group (TMG) announced during a press conference at the Egyptian Cabinet in the presence of H.E the Prime Minister of Egypt, the Central Bank Governor, along with the Ministerial Cabinet, the official launch of "The Spine", a landmark and iconic development and a global destination within its flagship Madinaty project.

The Spine is positioned as a fully integrated Cognitive City, and a unified hub for modern living, finance and business, retail, entertainment, and innovation, within a highly intelligent self-learning environment powered by artificial intelligence and smart management systems. The project enables efficient management of infrastructure and services, while enhancing environmental sustainability and resource efficiency. It introduces a fully integrated economic model and business ecosystem, forming a unified platform for living, working, and services.

The project is also developed within a Special Investment Zone (SIZ) and free economic zone framework, offering a flexible regulatory environment, streamlined procedures, competitive incentives, and special customs regimes.

The Spine is planned to span approximately 3.9 million sqm in built-up area and comprise 165 mixed-use towers, designed as a next-generation downtown destination forming the metropolitan heart of Madinaty and further reinforcing its position as a fully integrated city within East Cairo

مجموعة طلعت مصطفى تعلن إطلاق مشروعها الأيقوني "ذا سباين" في مدينتي بإجمالي استثمارات تتجاوز ١,٤ تريليون جنيه مصري

أعلنت مجموعة طلعت مصطفى (TMG) خلال مؤتمر صحفي عُقد بمقر رئاسة مجلس الوزراء بحضور كل من دولة رئيس مجلس الوزراء ومحافظ البنك المركزي وأصحاب المعالي السادة الوزراء عن الإطلاق الرسمي لمشروع «ذا سباين»، وهو مشروع أيقوني ووجهة عالمية داخل مشروعها الرائد «مدينتي».

ويتم تقديم «ذا سباين» ليكون مدينة معرفية متكاملة (Cognitive City) ومحورًا موحدًا للسكن العصري والمال والأعمال والتسوق والترفيه والابتكار داخل مدينة فائقة الذكاء ذاتية التعلم تعتمد على الذكاء الاصطناعي وأنظمة الإدارة الذكية. ويرتكز المشروع على بنية تحتية رقمية متقدمة، بما يتيح الإدارة عالية الكفاءة للخدمات، مع تعزيز الاستدامة البيئية وكفاءة استخدام الموارد. ويقدم المشروع نموذجًا اقتصاديًا متكاملًا ومنظومة أعمال شاملة تجمع بين السكن والعمل والخدمات في إطار واحد.

ويجري تطوير المشروع ضمن إطار منطقة استثمارية خاصة (SIZ) ومنطقة حرة، بما يوفر بيئة تنظيمية مرنة، وإجراءات مبسطة، وحوافز تنافسية، ودوائر جمركية خاصة.

ومن المخطط أن تبلغ مساحة المسطحات البنائية بمشروع «ذا سباين» ٣,٩ مليون متر مربع تقريبًا وأن يضم ١٦٥ برجًا متعدد الاستخدامات، وقد تم تصميمه ليكون وجهة حضرية تدمج التكنولوجيا والتصميم الذكي في قلب "مدينتي"، بما يعزز مكانتها كمدينة متكاملة في

and in proximity to the New Capital. The project is supported by an integrated digital platform ecosystem connecting owners and users through unified profiles, enabling seamless access to smart living, healthcare and insurance, retail, hospitality, and entertainment services. The Spine also features the first fully integrated underground logistics network of its kind, enhancing efficiency, mobility, and sustainability.

The Project is expected to generate over EGP 1.7 trillion in total sales over its development cycle, with a net margin of around 20-25% on real estate sales, positioning it as one of the key contributors to the Group's future growth. In parallel, The Spine will materially expand TMG's portfolio of income-generating assets, with recurring revenues expected to exceed c. EGP 50 billion annually upon maturity and completion of construction, with a targeted margin of 85-90%, supporting a stronger and more diversified revenue mix and earnings profile. The project's investment cost and cash outlay is estimated at over EGP 1.4 trillion, through a majority-owned subsidiary with a paid in capital of EGP 69 billion.

— ENDS —

شرق القاهرة وعلى مقربة من العاصمة الجديدة. ويدعم المشروع منظومة منصات رقمية متكاملة تربط الملاك والمستخدمين عبر ملفات رقمية موحدة، بما يتيح دمج حلول السكن الذكي، والخدمات الصحية والتأمين الصحي، والأنشطة التجارية والإدارية، وخدمات الضيافة الفندقية، والترفيه. كما يعد «ذا سباين» أول مشروع من نوعه يتضمن شبكة لوجستية متكاملة تحت الأرض، بما يعزز كفاءة التشغيل والتنقل والاستدامة داخل المشروع.

ومن المتوقع أن يحقق المشروع مبيعات إجمالية تتجاوز ١,٧ تريليون جنيه مصري على مدار دورة التطوير، حيث يتراوح هامش صافي الربحية ما بين ٢٠-٢٥٪ على المبيعات العقارية، ما يجعله أحد أبرز المشروعات المساهمة في النمو المستقبلي للمجموعة. وبالتوازي مع ذلك، سيسهم ذا سباين بشكل كبير في تنمية محفظة الأصول المدرة للدخل لدى المجموعة، حيث من المتوقع أن تتجاوز الإيرادات المتكررة من المشروع حوالي ٥٠ مليار جنيه مصري سنوياً مع اكتماله، بهامش مستهدف يبلغ ٨٥-٩٠٪، ما يعزز تنوع مزيج الإيرادات والأرباح. وتتجاوز استثمارات المشروع ١,٤ تريليون جنيه مصري، وذلك من خلال شركة تابعة مملوكة بالأغلبية برأس مال مدفوع ٦٩ مليار جنيه.

— تم —

