

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 ليبلغ 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 مجمّل الربح 37% 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 53% من إجمالي 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	مجمّل الربح
0.5- نقطة مئوية	35.4%	35.9%	هامش مجمّل 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 تبعاً 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 محطة ليجاسي للفنادق، التي استحوذت عليها المجموعة في عام 2024، والتي تضم سبعة فنادق تاريخية بارزة في مصر.
- **ارتفعت الإيرادات المتكررة الأخرى¹ 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 ليبلغ 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 بالملكة العربية السعودية في ظل حالة عدم اليقين الجيوسياسي الإقليمي. وعلى الرغم من ذلك، ظل الطلب المحلي قوياً، مدعوماً 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 نمواً بنسبة 68% على أساس سنوي. كما تجلّى ذلك في الإطلاق الناجح لمشروع ذا سباين عقب نهاية الربع الأول مباشرة، والذي حقق مبيعات بنحو 30 مليار جنيه خلال 15 يوماً.
- **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 متحفّظ.** 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 ويدعم نمو الإيرادات في المستقبل.
- **عقب نهاية الربع الأول، أطلقت المجموعة رسمياً مشروع ذا سباين،** وهو مدينة معرفية متكاملة (Cognitive City) ومحوراً 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 يوماً تقريباً من إطلاق المشروع، محققة أكثر من 65% من المبيعات المستهدفة في العام الأول. وضم المشروع ليكون وجهة مركزية حضرية من الجيل الجديد ومركزاً عمرانياً رئيسياً 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 سنوياً عند اكتمال المشروع.** بما يعزز بصورة جوهريّة مصادر الدخل المتكرر طويلة الأجل للمجموعة.

¹ 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 محفظة 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% ليبلغ 13,677 جنيه مقابل 11,866 جنيه خلال الربع الأول من عام 2025. كما واصلت المجموعة أعمال رفع الكفاءة بمحظة ليجاسي من خلال شراكات 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 وشتايجنبرجر 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 آي 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 ومنتجع 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 لمحظة 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 الوتيرة 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 وقدرةنا 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 هياكل خفيفة الأصول. فمن خلال الاستفادة من بنيتنا المؤسسية وقوة علامتنا التجارية وقدراتنا الواسعة في التطوير المتكامل، نواصل عملنا على تعزيز كفاءة رأس المال وتسريع وتيرة النمو، وخلق فرص واعدة 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 والتحسين المستمر بمحظة الضيافة التابعة للمجموعة، إننا نتخذ خطوات وثابة لتحقيق المزيد من وضوح الرؤية بشأن الأرباح المستقبلية وزيادة توليد الإيرادات بالعملة 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 ببدء تحقيق الإيرادات من أعمال المجموعة في المملكة العربية السعودية، والتي شكلت 53.3% من إجمالي الإيرادات العقارية المسجلة خلال الفترة وفقًا لمنهجية التسجيل تبعا 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، وتنويع مصادر إيراداتها، وتنامي قاعدة الإيرادات المقومة بالعملة الأجنبية.

مجمّل الربح

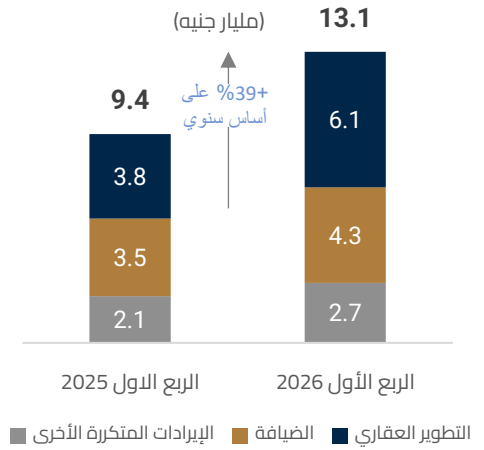
وارتفع مجمل الربح بنسبة 37% على أساس سنوي ليصل إلى 4.6 مليار جنيه مصري خلال الربع الأول من عام 2026، فيما ظل هامش مجمل الربح عند مستوى قوي بلغ 35.4% مقارنة بـ 35.9% خلال الربع الأول من عام 2025. ويعكس الانكماش الطفيف في الهامش بصورة أساسية التغير المؤقت في مزيج الإيرادات لصالح القطاع العقاري، إلى جانب 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 وبدء 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 أداء 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.

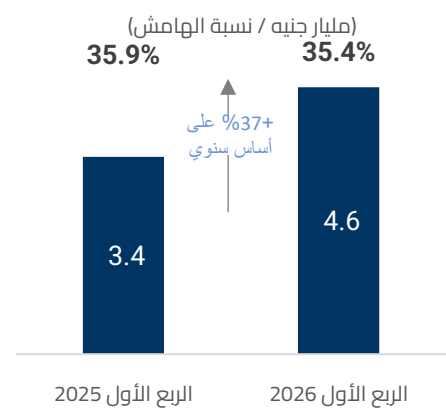
الربح التشغيلي²

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.

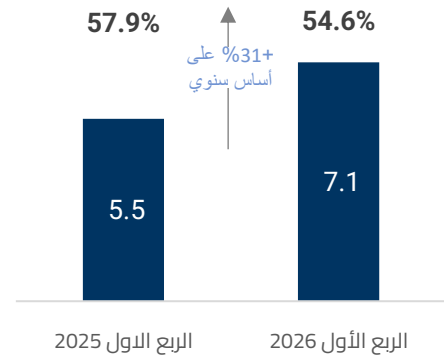
صافي الربح

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.

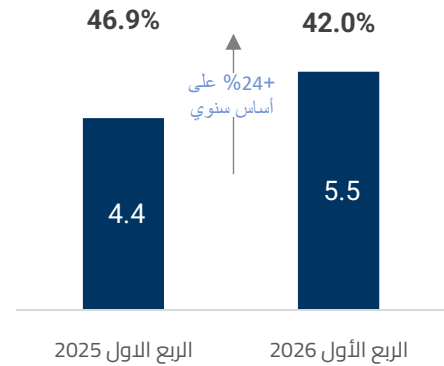
الربح التشغيلي²

(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.



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

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 لمنهجية 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

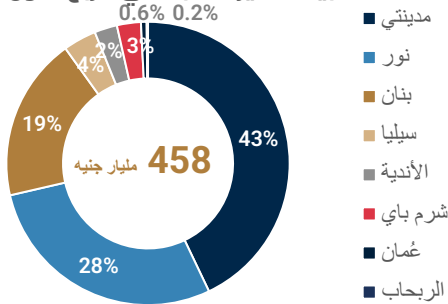
على أساس سنوي إلى 19%. وهو ما يعكس غياب إطلاق المشروعات الكبرى والمراحل الجديدة للمشروعات خلال تلك الفترة، إلى جانب تباطؤ المبيعات في مشروع بنان بالمملكة العربية السعودية في ظل حالة عدم اليقين الجيوسياسي الإقليمي.

وعلى الرغم من ذلك، ظل الطلب المحلي قويًا، مدعومًا بالنمو القوي في المبيعات عبر محافظة المشروعات المحلية. فقد سجل مشروع بريفادو 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.

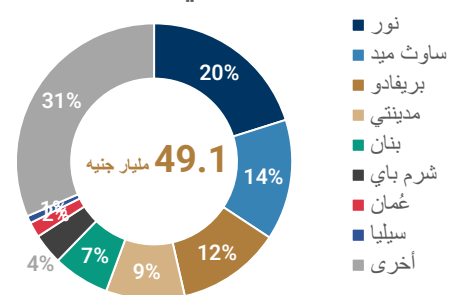
وعقب نهاية الربع الأول، أطلقت المجموعة رسميًا مشروع ذا سباين، وهو مدينة معرفية متكاملة (Cognitive City) داخل مدينتي، وتم تصميمه ليكون محورًا وجهة مركزية حضرية من الجيل الجديد ومركزًا عمرانيًا رئيسيًا لشرق القاهرة والعاصمة الجديدة. وحقق مشروع ذا سباين مبيعات تجاوزت 30 مليار جنيه خلال 15 يومًا فقط من إطلاقه 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 موحّدًا للسكن العصري المستدام والمال والأعمال والتسوق والترفيه والابتكار داخل مدينتي، ويجري تطويره ضمن إطار منطقة استثمارية خاصة (SIZ) ومنطقة اقتصادية حرة. وصُمم 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 أعقاب 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 وبامال 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 مصطفى محفظة متنوعة تضم 11 فندقًا فاخرًا 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.

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

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.

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

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، توسّع 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.

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

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، والانضباط 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 كترأكت في استقبال النزلاء، بينما سيتم إيقاف عمليات فندق وينتر بالاس مؤقتاً. وبعد نهاية الربع الأول، وقعت المجموعة أيضًا اتفاقيات إدارة مع فور سيزونز وشتايجنبرجر 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. وسيتمدد 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 مشغلي 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 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	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	مجموع الربح
6.8- نقطة مئوية	31.4%	38.2%	%	هامش مجمل 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 لتنويع 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 احتمال 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 بالمجمعات العمرانية.

وارتفع مجمل ربح القطاع بنسبة 4% على أساس سنوي ليبلغ 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 هامش 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 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

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

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، والمشروعات قيد التنفيذ، والاستثمارات العقارية، والأرصدة النقدية. بما يبرز استثمارات مجموعة طلعت مصطفى المستمرة في الأصول العقارية عالية الجودة والمدرجة 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، والانضباط 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

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

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، والمصروفات 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 كوليكشن 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.

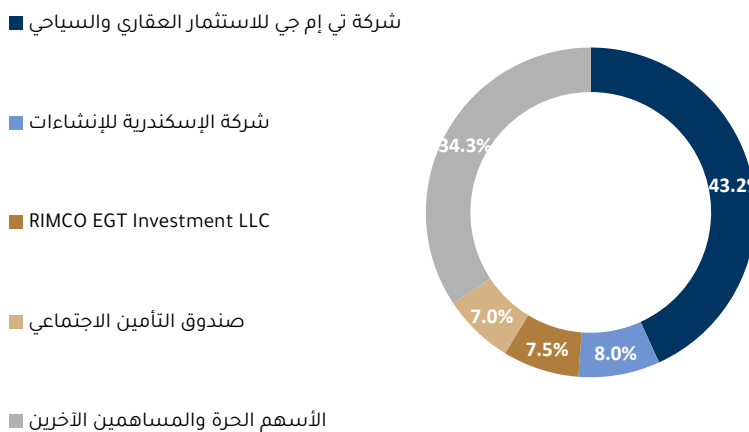
التغير	31 مارس 2026	31 ديسمبر 2025	أرصدة القروض (مليار جنيه)
2.1	8.0	5.9	مشروع الفورسيزونز مدينتي
0.2	1.7	1.5	مشروع الفورسيزونز الأقصر
0.2	1.2	1.0	مشروع فندق راديسون كوليكشن مرسى علم
0.5	3.8	3.3	قروض النشاط العقاري
2.9	14.7	11.8	الإجمالي

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)



جهات الاتصال

مئة 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 الكتروني: agregorini@tmg.com.eg

معلومات أساسية عن السهم

25 نوفمبر 2007	تاريخ الإدراج في 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 کما فی 12 مایو 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"، "تتربط"، "تفترض"، "تعتقد"، "يمكن"، "تُقدَّر"، "تتوقع"، "تتوي"، "ترى"، "قد"، "تخطط"، "محتمل"، "تتبا"، "ترجح"، "ينبغي"، "على علم"، "سوف"، أو في كل حالة، ما ينفيها أو أي تعبيرات أخرى مماثلة تهدف إلى تصنيف التصريح باعتبارها 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 وتتطوَّى على مخاطر وعوامل معرفة وغير معروفة، وعدم اليقين، وعوامل أخرى قد تتسبب في أن تكون نتائج الفعلية أو أدائها أو إنجازاتها 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 تلبّي، 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 وفي مصر والنسواق الإقليمية التي تتواجد فيها المجموعة، والتحولات الاقتصادية العالمية، وتأثير الحروب والنشاط الإرهابي، والتضخم، وتقلبات أسعار الفائدة وسعر الصرف.

1Q 2026 Earnings Release

Cairo | 12 May 2026



TMG Delivers Strong Broad-Based Growth in 1Q26, with Revenues Rising 39% YoY to EGP 13.1 Billion; Outstanding Sales Momentum at The Spine Reaching EGP 30 Billion Following its Launch in April 2026

Strong 61.6% growth in real estate revenues, accelerating hospitality performance with operating margins expanding to 53.6%, and expanding recurring income streams reinforce the strength and resilience of the Group's diversified platform.

Cairo | 12 May 2026 | Talaat Mostafa Group ("TMG", or the "Group", TMGH.CA/TMGH.EY on the EGX), Egypt's largest publicly listed developer and manager of integrated communities and hospitality destinations, today reported consolidated revenues of EGP 13.1 billion for the first quarter of 2026, up 39% YoY, supported by strong real estate revenue recognition, robust hospitality performance, and continued growth in other recurring income streams. Consolidated net profit after tax increased 24% YoY to EGP 5.5 billion, reflecting sustained operating strength and the continued evolution of the Group's diversified business model.

1Q 2026 Financial and Operational Performance Indicators

EGP 49.1 bn Contracted Sales ▼ 36% YoY	EGP 13.1 bn Revenues ▲ 39% YoY	EGP 4.6 bn Gross Profit ▲ 37% YoY	EGP 5.5 bn Net Profit ▲ 24% YoY
c. 115 mn sqm Landbank	EGP 458 bn Backlog	3,500 Keys 1,500 Under Construction	EGP 6.9 bn Total Recurring Income 53% of Total Revenue

Summary Income Statement

EGP mn	1Q25	1Q26	Chg %
Revenues	9,426.6	13,070.9	39%
Real Estate	3,804.2	6,148.6	62%
Hospitality	3,507.3	4,252.9	21%
Other Recurring Income	2,115.0	2,669.3	26%
Gross Profit	3,388.3	4,630.4	37%
Gross Profit Margin	35.9%	35.4%	-0.5pp
Operating Profit	5,457.3	7,140.7	31%
Operating Profit Margin	57.9%	54.6%	-3.3pp
Net Profit	4,419.4	5,488.0	24%
Net Profit Margin	46.9%	42.0%	-4.9pp

Key Financial Highlights

- **Consolidated revenues increased by a strong 39% YoY to EGP 13.1 billion in 1Q26**, driven primarily by the real estate segment, where revenues rose 61.6% YoY to EGP 6.1 billion, contributing 64% of the Group's total revenue growth during the period. Growth was further supported by robust hospitality performance and continued expansion in recurring income streams.
- **Real estate revenues increased 61.6% YoY to EGP 6.1 billion**, supported by continued construction progress and unit deliveries across the Group's core developments in Egypt, as well as revenue recognition from the Group's Saudi Arabia business under the percentage-of-completion method, which represented 53.3% of the real estate segment's revenue for the quarter.
- **Hospitality revenues increased 21% YoY to EGP 4.3 billion**, supported by higher occupancy rates, rising average room rates, and continued operational uplift at Legacy Hospitality, acquired in 2024, which comprises seven historic landmark hotels in Egypt.
- **Other recurring revenue¹ increased 26% YoY to EGP 2.7 billion**, driven by continued growth across commercial leasing, sporting clubs, and integrated community services.
- **Total recurring revenues, comprising hospitality and other recurring income, reached EGP 6.9 billion**, representing approximately 53% of consolidated revenues, reinforcing earnings stability and foreign-currency cash generation.
- **Gross profit increased 37% YoY to EGP 4.6 billion in 1Q26**, while gross profit margin remained robust at 35.4% compared to 35.9% in 1Q25. The slight margin contraction primarily reflected the shift in revenue mix toward real estate and the early-stage delivery dynamics of the Saudi Arabia projects, while significant margin expansion in the hospitality segment helped mitigate the impact on consolidated profitability.
- **Net profit after tax increased 24% YoY to EGP 5.5 billion in 1Q26**, while net profit margin recorded 42.0% compared to 46.9% in 1Q25. The year-on-year margin contraction primarily reflected lower real estate revaluation gains, alongside the trickle-down impact of gross margin dynamics during the quarter.
- **Contracted sales reached EGP 49.1 billion in 1Q26, down 36% YoY**, primarily reflecting a high-base effect in 1Q25, which included a one-off EGP 17.0 billion deal in Madinaty. Excluding this transaction, the YoY decline would narrow to 19%, reflecting the absence of major project launches and new phase rollouts during the quarter, alongside softer sales at Banan in Saudi Arabia amid the regional geopolitical uncertainty. **Domestic demand nevertheless remained resilient, supported by strong sales growth across key local projects, including Privado, where sales increased 100% YoY, and SouthMed, which recorded 68% YoY growth.** This was further evidenced by the successful launch of The Spine subsequent to quarter-end, which generated outstanding sales of approximately EGP 30 billion within 15 days.
- **Backlog increased to EGP 457.9 billion as of 31 March 2026**, compared to EGP 441.2 billion at year-end 2025, providing strong multi-year revenue visibility and supporting the Group's long-term growth outlook.
- Strong liquidity and conservative capital structure, with cash and cash equivalents increasing to EGP 86.7 billion as of 31 March 2026, compared to EGP 73.9 billion at year-end 2025. Total debt stood at EGP 14.8 billion, the majority of which remains related to the expansion of the Group's hospitality platform, resulting in a robust **net cash position of approximately EGP 71.9 billion** and providing substantial financial flexibility to fund growth, execute strategic developments, and navigate market volatility.

Key Operational Highlights

- Strong construction execution and delivery momentum, **with approximately 425 units delivered during 1Q26** across key projects including Madinaty, Privado, and Celia, while Noor is expected to commence deliveries during 2H26, marking a key milestone for the project and further supporting future revenue recognition.
- Subsequent to quarter-end, **TMG officially launched The Spine**, its fully integrated cognitive city and unified hub for modern and sustainable living, business, retail, and entertainment within Madinaty, including a Special Investment Zone (SIZ) and free economic zone framework. Total sales exceeded EGP 30 billion within 15 days, achieving over

¹ Includes commercial and retail leasing, sporting clubs, third-party contracting, transportation and utilities, among others.

65% of the budget for the first year. Positioned as a next-generation downtown destination and metropolitan hub for East Cairo and the New Capital, **the project is expected to generate total sales exceeding EGP 1.7 trillion over its development cycle and recurring revenues exceeding EGP 50 billion annually upon maturity**, materially expanding the Group's long-term recurring income platform.

- **Continued regional expansion momentum**, with Banan in Saudi Arabia recording sales of EGP 3.3 billion during 1Q26 despite a softer regional market backdrop and geopolitical uncertainty, while TMG's Oman-based projects, Yamal and Jood, generated combined sales of approximately EGP 0.9 billion. These projects continue to reinforce the Group's strategy of expanding its regional footprint and diversifying its revenue base through high-potential GCC markets.
- **Strong operational performance across the Hospitality portfolio**, with occupancy rates increasing to 63% during 1Q26 compared to 60% in the prior-year period, while average room rates (ARRs) increased 15% to EGP 13,677 versus EGP 11,866 in 1Q25. The Group also continued the repositioning and operational uplift of the Legacy portfolio through strategic partnerships with globally renowned operators. During the quarter, TMG signed an agreement with Mandarin Oriental to manage Winter Palace Luxor and Old Cataract Aswan, while subsequent to quarter-end the Group signed management agreements with Four Seasons and Steigenberger for landmark hospitality assets on Elephantine Island in Aswan.
- **Establishment of the Awaed Real Estate Investment Fund** through the Group's subsidiary Arab Company for Projects and Urban Development in partnership with CI Capital, following approval from the Financial Regulatory Authority (FRA). The fund launched with a total offering size of EGP 8 billion, which was fully subscribed on the first day, and is focused on monetizing income-generating commercial assets within the Group's integrated communities while further expanding recurring revenue streams. The fund also strengthens TMG's ability to capitalize on growing investor demand for diversified investment vehicles backed by high-quality Egyptian real estate assets.
- **Continued construction progress across the Group's hospitality expansion pipeline**, including Four Seasons Luxor, Four Seasons Madinaty, and Marsa Alam Resort, alongside the commencement of construction works during 4Q25 on the landmark Grand Egyptian Museum mixed-use development, supporting the expansion of the Group's premium hospitality footprint to approximately 5,000 keys over the coming years.



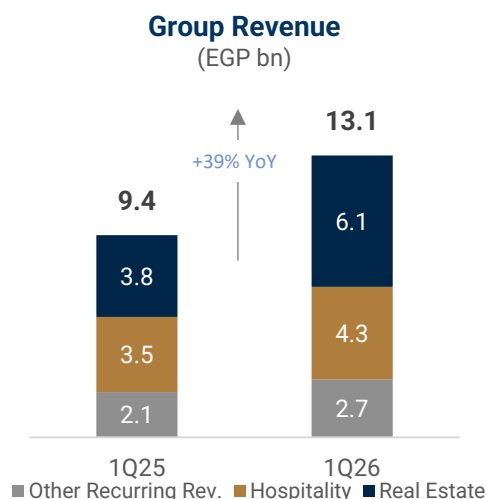
Hisham Talaat Moustafa
CEO and Managing Director
of TMG

“ Our first quarter results underscore the strength of TMG's integrated business model and the resilience of the local real estate market, supported by a differentiated value proposition that continues to resonate strongly with customers across our target segments. Strong sales momentum across key projects, alongside the successful launch of The Spine, which generated sales exceeding EGP 30 billion in just two weeks and achieved over 65% of the budget for the first year, further reinforces the depth of our pipeline and our ability to sustain long-term growth.

We continue to execute on a clear expansion strategy, building on our proven track record of developing cities and large-scale mixed-use communities, while entering a new phase of asset monetization and asset-light scalability. By leveraging our infrastructure, established brand equity, and integrated development capabilities, we are enhancing capital efficiency, accelerating growth, and creating scalable high-return opportunities across underserved markets both locally and regionally.

In parallel, we are continuing to expand our recurring income platform, supported by the strong performance and ongoing uplift of our hospitality portfolio. By capitalizing on the positive long-term fundamentals of Egypt's tourism sector and enhancing the operating performance of our hotel assets, we are further strengthening earnings visibility, foreign currency generation, and long-term value creation. ”

Consolidated Financial Performance



Revenue

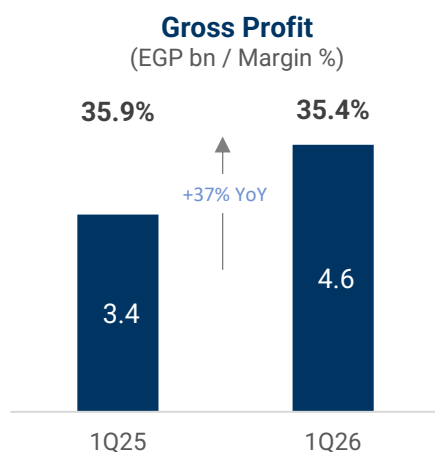
TMG delivered strong top-line growth across its diversified operating segments during 1Q26, with consolidated revenues increasing 39% YoY to EGP 13.1 billion, supported by robust real estate revenue recognition, continued momentum across the hospitality platform, and sustained growth in recurring income streams.

Growth was primarily driven by the real estate segment, where revenues rose 61.6% y-o-y to EGP 6.1 billion, contributing 64% of the Group's total revenue growth during the period and resulting in a shift in the Group's revenue mix toward real estate. The real estate segment's performance was supported by the commencement of revenue recognition from the Group's Saudi Arabia business, which accounted for 53.3% of total real estate revenues recognised during the period under the percent-of-completion method.

Hospitality revenues grew 21% YoY to EGP 4.3 billion, driven by higher occupancy rates, rising average room rates, and continued operational uplift across the Legacy Hospitality portfolio.

Other recurring revenues increased 26% YoY to EGP 2.7 billion, supported by continued growth across commercial leasing, sporting clubs, and integrated community services.

Recurring revenues, comprising hospitality and other recurring income, reached EGP 6.9 billion during the quarter, representing approximately 53% of consolidated revenues, reinforcing the Group's earnings stability, revenue diversification, and growing base of foreign currency-denominated income.



Gross Profit

Gross profit increased 37% y-o-y to EGP 4.6 billion in 1Q26, with gross profit margin remaining robust at 35.4% compared to 35.9% in 1Q25. The slight margin contraction reflected a momentary shift in revenue mix toward real estate, alongside the early-stage contribution from Banan, TMG's project in Saudi Arabia, where profitability is naturally lower during the initial phases of the development cycle. As this project progresses, revenue are expected to scale meaningfully, with margins correspondingly improving as operation mature and efficiencies are realized.

This impact was largely mitigated by the continued resilience of TMG's recurring income streams, particularly within the hospitality segment, which delivered a strong performance during the period. Hospitality operating margin expanded significantly to 53.6% in 1Q26, compared to 45.8% in 1Q25, further supporting the Group's overall profitability profile and reinforcing the benefits of its diversified platform.

Operating Profit²

(EGP bn/ Margin %)

57.9% 54.6%

+31% YoY



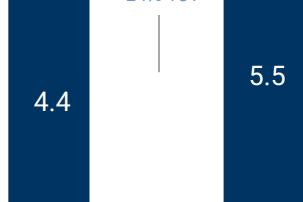
1Q25 1Q26

Net Profit

(EGP bn / Margin %)

46.9% 42.0%

+24% YoY



1Q25 1Q26

Operating Profit²

Operating profit increased 31% YoY to EGP 7.1 billion during 1Q26, supported by strong revenue growth and a substantial increase in other income, which reached EGP 2.5 billion during the quarter compared to EGP 596.7 million in 1Q25. Other income primarily included investment income as well as commissions related to the Group's SouthMed project, whereby TMG receives development fees under an asset-light structure.

Operating profit margin recorded 54.6%, compared to 57.9% in the prior-year period, primarily reflecting lower gains from the revaluation of investment properties compared to 1Q25.

Net Profit

Net profit increased 24% y-o-y to EGP 5.5 billion in 1Q26, while net profit margin recorded 42.0% compared to 46.9% in 1Q25.

The year-on-year margin contraction reflected the trickle-down impact of gross margin dynamics, as well as lower real estate revaluation gains, which stood at EGP 654.2 million in 1Q26 compared to EGP 2.35 billion in 1Q25.

² Net profit before depreciation expense, and financing income/expenses.

Segmental Performance

Real Estate Development

The Group's real estate segment currently represents the lion's share of TMG's revenue and profitability, underpinned by market-leading projects, a high-quality sales backlog, and a robust pipeline of both domestic and international developments. The segment comprises residential, commercial, and mixed-use projects across Egypt and the wider region, including flagship Egyptian developments such as Al Rehab, Madinaty, Celia, Noor, SouthMed, and Sharm Bay, as well as regional projects including Banan in the KSA and Oman's Jood & Yamal projects.



Real Estate Key Metrics	Unit	1Q25	1Q26	Chg %
Sales	EGP BN	77.2	49.1	-36%
	Units	4,052	3,666	-10%
Deliveries	Units	551	425	-23%
Revenues	EGP BN	3.8	6.1	62%
Gross Profit	EGP BN	1.0	1.5	55%
Gross Margin	%	25.6%	24.6%	-1.0 pp

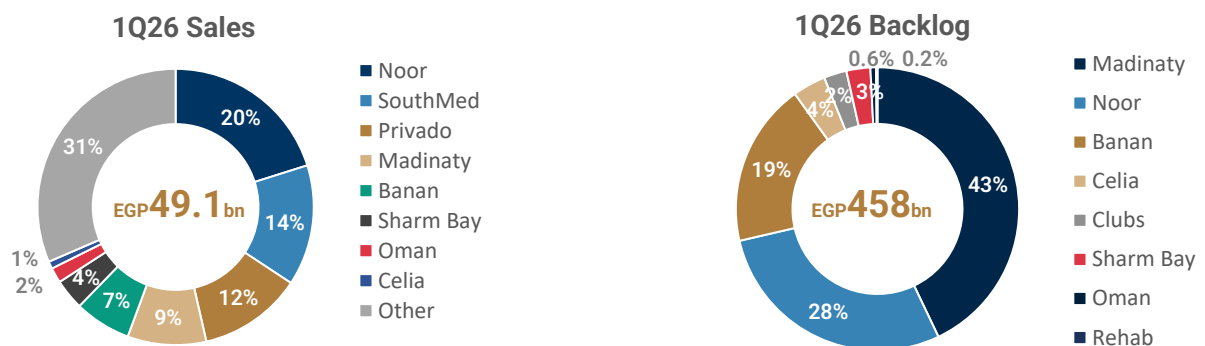
During 1Q26, TMG's real estate segment delivered revenues of EGP 6.1 billion, up 61.6% YoY, supported by continued construction progress and the delivery of approximately 425 units across the Group's core developments, including Madinaty, Privado, and Celia. Segment performance also continued to benefit from revenue recognition at the KSA-based Banan project, TMG's first development in Saudi Arabia, which is recognized under the percentage-of-completion method and contributed 53.3% of real estate revenues in 1Q26.

New contracted sales reached EGP 49.1 billion during 1Q26, down 36% YoY compared to the exceptionally strong comparable quarter in 2025, which included a one-off EGP 17.0 billion transaction in Madinaty. Excluding this transaction, the YoY decline would narrow to 19%, reflecting the absence of major launches and new phase rollouts during the quarter, alongside softer market conditions at Banan amid regional geopolitical uncertainty.

Domestic demand nevertheless shows resilience, supported by strong sales momentum across the Group's local portfolio. Privado recorded a 100% YoY increase in sales during the quarter, while SouthMed generated EGP 6.9 billion in sales, up 68% YoY, despite the absence of major launches during the period. Sales momentum was also supported by Noor, reinforcing the strength of the TMG brand and the Group's differentiated integrated-community offering.

Subsequent to quarter-end, TMG officially launched The Spine, its landmark mixed-use and fully integrated cognitive city development within Madinaty and positioned as a next-generation downtown destination and metropolitan hub for East Cairo and the New Capital. The Spine generated sales exceeding EGP 30 billion within 15 days and representing 65% of the first year sales budget, further testament to the strength of local demand and TMG's differentiated value proposition that continues to resonate strongly with customers across its target segments.

Sales and Backlog by Project | 1Q26³



The real estate sales backlog as of 31 March 2026 stood at approximately EGP 457.9 billion, compared to EGP 441.2 billion at year-end 2025 and EGP 350.2 billion 31 March 2025, providing strong visibility for future revenue recognition and supporting the Group's long-term growth outlook.

The segment's gross profit increased 55% YoY during 1Q26 to EGP 1.5 billion, while maintaining solid profitability despite the inclusion of Saudi Arabia revenues recognized under percentage of construction (POC) since 4Q25, which carry the lower margins inherent of the early delivery stages, with profitability expected to expand as subsequent phases capture pricing uplift and operational scale. Profitability continues to be supported by disciplined execution, deployed infrastructure investments, historically low land acquisition costs, and procurement synergies, underpinned by TMG's strong liquidity position.

Looking ahead, the segment's growth will be driven by:

- The continued ramp-up and phased development of The Spine, launched in April 2026, TMG's fully integrated cognitive city and unified hub for modern and sustainable living, business, retail, and entertainment within Madinaty, including a Special Investment Zone (SIZ) and free economic zone framework. Positioned as a next-generation downtown destination and metropolitan hub for East Cairo and the New Capital, the Spine is expected to be a major catalyst for real estate sales in Egypt, which are set to exceed EGP 1.7 trillion over its development

³ Sales from the SouthMed project are not included in the Group's backlog as the project is executed under an asset-light model whereby TMG collects a c.8% development fee.

cycle, while materially expanding the Group's recurring income platform through a substantial pipeline of income-generating assets.

- The continued scaling of SouthMed under an asset-light development structure, enabling the Group to capitalize on the rapid growth and strong demand dynamics of Egypt's North Coast market while generating strong cash flows and high-margin fee income with limited capital deployment and balance sheet exposure. By leveraging its established brand equity and development expertise, TMG continues to enhance capital efficiency and create a scalable, low-risk growth platform that the Group intends to further replicate across future developments in Egypt and regional markets.
- Ongoing deliveries across key developments, including Madinaty, Celia, and Noor, which is expected to commence deliveries during 2H26, supporting future revenue recognition and margin strength.
- Regional expansion projects, including Banan in KSA, and Jood and Yamal in Oman, which are expected to contribute hard-currency revenues and diversify the Group's income streams.
- Continued development of Sharm Bay following its December 2025 launch, a new flagship mixed-use destination in one of Sharm El Sheikh's most prestigious locations, adjacent to the iconic Four Seasons Sharm El Sheikh, comprising residential, commercial, entertainment, and hospitality components, alongside a world-class marina.

Hospitality: Strong Revenue Growth with EBITDA Margin Expansion to c.60%

TMG operates a diversified portfolio of 11 premium hotels across Egypt's leading urban and resort destinations, all held through its majority stake in leading hospitality group, ICON Group. With more than 3,500 keys currently operating and a growing pipeline of large-scale tourism projects, representing an additional 1,500 keys, the Group has developed a leading platform of high-quality cash flow and foreign currency-generating hospitality assets. The Group's portfolio includes flagship properties and historic landmark assets, operated by internationally recognized hospitality brands, which provide strong geographical diversification across Egypt and allowing to capture year-round tourism demand while supporting the Group's earnings resilience.



TMG's hospitality platform delivered another quarter of strong growth and margin expansion during 1Q26, supported by annual growth in inbound tourism demand, robust operating performance across the portfolio, and the premium positioning of the Group's hospitality assets. The platform demonstrated strong resilience, underpinned by robust performance during the quarter despite regional geopolitical developments. The overall performance dynamics for 1Q26 reinforce management's confidence in the structurally driven and demand-led growth outlook for Egypt's tourism sector. The Group also continues to benefit from its growing exposure to high-quality foreign currency revenues, further strengthening the quality and diversification of earnings.

Total Hospitality Key Metrics	Unit	1Q25	1Q26	Chg %
Revenues	EGP mn	3,502.5	4,227.5	21%
EBITDA	EGP mn	1,795.5	2,523.8	41%
<i>EBITDA Margin</i>	%	<i>51.3%</i>	<i>59.7%</i>	<i>8.4pp</i>
ARR	EGP	11,866	13,677	15%
<i>Occupancy</i>	%	<i>60%</i>	<i>63%</i>	<i>2.8pp</i>

Figures in the table above are based on management accounts.

On a consolidated basis, total revenues rose by a strong 21% YoY to EGP 4.2 billion, while EBITDA increased 41% YoY to EGP 2.5 billion, with margins expanding significantly by 8.4pp YoY to 59.7%, highlighting the benefits of scale, foreign currency earnings, operational leverage, and disciplined cost management across the hospitality portfolio. Key

operating metrics showed strong growth during 1Q26, with average room rates increasing by 15% YoY to EGP 13,677, supported by premium positioning and strategic pricing, while occupancy improved by 2.8pp YoY to 63%.

ICON Portfolio

The ICON Hospitality portfolio comprises four operating hotels: Four Seasons Nile Plaza, Four Seasons Sharm El Sheikh, Four Seasons San Stefano (Alexandria), and the Kempinski Nile Hotel. In parallel, the Group is actively expanding its hospitality footprint through the development of four additional high-end properties. These include Four Seasons Madinaty, Four Seasons Luxor and a premier Marsa Alam resort, all expected to commence operations between 2026 and 2027. In 4Q 2025 the Group also broke ground on a landmark mixed-use development adjacent to the Grand Egyptian Museum (GEM), which will feature an additional Four Seasons Hotel.

Key Metrics (4 Operating Hotels)	Unit	1Q25	1Q26	Chg %
Revenues	EGP mn	1,315.2	1,643.3	25%
EBITDA	EGP mn	491.4	773.6	57%
<i>EBTIDA Margin</i>	%	<i>37.4%</i>	<i>47.1%</i>	<i>9.7pp</i>
ARR	EGP	16,823	18,506	10%
<i>Occupancy</i>	%	<i>52%</i>	<i>59%</i>	<i>6.4pp</i>

Figures in the table above are based on management accounts.

Hotels under ICON Group's original portfolio delivered revenue growth of 25% YoY to EGP 1.6 billion in 1Q26, while EBITDA increased by a robust 57% YoY to EGP 773.6 million, supported by strong operating leverage, improved business mix, and the predominance of local-currency costs against hard-currency revenues. As such, the EBITDA margin expanded significantly by 9.7pp YoY to 47.1%. The portfolio's strong results were driven by a robust operating performance during 1Q26, with average daily rates and occupancy improving by 10% and 6.4pp YoY to EGP 18,506 and 59%, respectively.

Legacy Hospitality Portfolio

The Group's Legacy Hospitality portfolio consists of seven iconic historic hotels in Egypt, acquired through ICON Group's 51% stake in Legacy Hospitality in 2024.

Key Metrics	Unit	1Q25	1Q26	Chg %
Revenues	EGP mn	2,187.3	2,584.2	18%
EBITDA	EGP mn	1,304.1	1,750.2	34%
<i>EBITDA Margin</i>	%	<i>59.6%</i>	<i>67.7%</i>	<i>8.1pp</i>
ARR	EGP	10,189	11,885	17%
<i>Occupancy</i>	%	<i>63%</i>	<i>65%</i>	<i>1.3pp</i>

Figures in the table above are based on management accounts.

The Legacy Hospitality portfolio delivered a strong performance during 1Q26, with revenue growth of 18% YoY to EGP 2.6 billion. EBITDA rose by a strong 34% YoY to EGP 1.8 billion, with EBITDA margins expanding by 8.1pp YoY to 67.7%, reflecting efficient operations, disciplined cost management, and the successful integration and repositioning of the portfolio. Average room rates increased by 17% YoY to EGP 11,885, while occupancy improved by 1.3pp YoY to 65%.

The Group continued to advance the repositioning and operational uplift of the recently acquired Legacy Hospitality portfolio through strategic partnerships with leading global hospitality operators. During the quarter, TMG signed an agreement with Mandarin Oriental to manage Winter Palace Luxor and Old Cataract Aswan, and as of May 2026 the properties have been successfully rebranded. The properties will undergo a comprehensive renovation program, with

Old Cataract Hotel continuing to welcome guests, while Winter Palace will temporarily suspend operations. Subsequent to quarter-end, the Group also signed management agreements with Four Seasons and Steigenberger for landmark hospitality assets located on Elephantine Island in Aswan, further strengthening TMG's luxury hospitality platform. In line with the strategy outlined at the time of acquisition of Legacy Hospitality, these initiatives are aimed at realizing the full value from the portfolio's prime historic assets, while preserving the unique heritage character of these iconic destinations.

Looking ahead, the segment's growth will be driven by:

- The continued expansion of the hospitality footprint, with three new properties—Four Seasons Luxor, Four Seasons Madinaty, and Marsa Alam Resort—set to open in 2026-2027, bringing total keys to 4,500 and reinforcing the Group's presence across Egypt's top tourist destinations.
- The development of a Four Seasons hotel and integrated luxury development next to the Grand Egyptian Museum, set to open in 2028 and will bring total keys to 5,000. The development spans 42.4 feddans and will feature branded residences, retail and dining, offices, and a world-class entertainment district. Total investment cost is estimated at USD 788 million with projected annual net income of USD 100 million.
- The continued repositioning and operational uplift of the Legacy portfolio through strategic partnerships with globally renowned hospitality operators, aimed at further enhancing room rates, occupancy levels, recurring revenues, and foreign currency generation.

Other Recurring Revenues

Other recurring revenues comprise commercial leasing and asset management across TMG's diversified mall portfolio, sporting club operations, and a range of ancillary community services, forming a resilient income stream that enhances earnings stability and long-term cash flow visibility. The Group's retail footprint spans c.441 thousand sqm of gross leasable area, including flagship destinations such as San Stefano Mall in Alexandria, Madinaty Open Air Mall, South Park Development, and Rehab Mall, complemented by three owned sporting clubs and integrated community services at TMG developments, including contracting, transportation, utilities and personal services, among others.



Other Recurring Revenues	Unit	1Q25	1Q26	Chg %
Revenues	EGP mn	2,115.0	2,669.4	26%
Leasing & Management (Malls)	EGP mn	255.7	301.0	18%
Sporting Club Operations	EGP mn	661.3	713.6	8%
Integrated Community Services	EGP mn	1,198.0	1,654.7	38%
Gross Profit	EGP mn	807.3	837.5	4%
Gross Margin	%	38.2%	31.4%	-6.8pp

Other recurring revenues reached EGP 2.7 billion during 1Q26, up 26% YoY, as the segment continues to play an increasingly important role in the Group's revenue diversification and recurring income generation strategy. Growth during the quarter was driven by continued expansion across commercial leasing activities (malls), sporting club operations, and integrated community services, supported by the continued ramp-up and monetization of the Group's integrated developments.

Revenues from leasing and management activities related to malls increased 18% YoY to EGP 301.0 million during 1Q26 (representing 11% of the segment's revenues), supported by contractual rent escalations, improving occupancy rates, and the addition of new leasable space across the Group's retail and commercial portfolio. Sporting club revenues increased 8% YoY to EGP 713.6 million (representing 27% of the segment's revenues), driven by continued growth in membership, rising utilization rates, and the expansion of service offerings across the Group's clubs platform. Meanwhile, revenues from integrated community services and ancillary operations increased 38% YoY to EGP 1.7 billion (representing 62% of the segment's revenues compared to 52% in 1Q25), supported by a strong performance primarily in the contracting business (which represented 72% of revenues from Integrated Community Service), as well as in transportation, utilities, facility management, and other community-related services.

Gross profit for the segment increased 4% YoY to EGP 837.5 million during 1Q26, while gross profit margin declined to 31.4% compared to 38.2% in the prior-year period, primarily reflecting the larger contribution from contracting activities, which in 1Q26 carried higher cost inflation compared to the same period last year, and that are yet to be passed on to clients as per contract. Nevertheless, the Group recorded strong margin expansion across its malls and sporting clubs' operations, with gross profit margin expanding to 81% and 51%, respectively in 1Q26 compared to 77% and 42% in the same period last year.

Going forward, the segment's growth will be driven by:

- The phased development of The Spine, TMG's landmark mixed-use cognitive city within Madinaty, which is expected to materially expand the Group's portfolio of income-generating retail, office, hospitality, entertainment, and commercial assets. Upon maturity and full completion, The Spine is expected to generate recurring revenues exceeding EGP 50 billion annually, materially strengthening the Group's long-term recurring income profile and earnings visibility.
- The launch of commercial and retail components at the Group's Banan development in Saudi Arabia and at our projects in Oman, expected to generate high-quality, hard-currency recurring revenues.
- The rollout of new sporting clubs across key residential developments, including Privado, Madinaty expansions, Noor, SouthMed and Banan in Saudi Arabia, supporting sustained growth in high-margin recurring revenues.

Balance Sheet Analysis

Assets

Assets (EGP bn)	31-Dec-25	31-Mar-26	Chg %
Total Assets	436.2	475.2	9%
Property, plant and equipment	71.5	78.7	10%
Investment properties	23.6	26.8	13%
Projects under construction	16.4	18.8	15%
Properties under development	130.1	140.6	8%
Trade and notes receivables	21.7	22.0	1%
Notes receivables for units not yet delivered	15.9	15.0	-6%
Cash and cash equivalents	73.9	86.7	17%
Other Assets	83.1	86.7	4%

As of 31 March 2026, the Group's total assets reached EGP 475.2 billion, up 9% compared to EGP 436.2 billion at year-end 2025, reflecting continued expansion across the Group's development and investment portfolio. Growth during the quarter was primarily driven by increases in properties under development, projects under construction, investment properties, and cash balances, highlighting TMG's continued investment in high-quality, income-generating real estate assets and strategic developments.

Properties under development increased to EGP 140.6 billion as of 31 March 2026, compared to EGP 130.1 billion at year-end 2025, supported by ongoing construction progress across the Group's local and regional developments. Investment properties also increased by 13% during the quarter to EGP 26.8 billion, driven primarily by continued investment in project development and site preparation across existing land plots, partially offset by construction progress and the recognition of realized costs on delivered units.

Liquidity remained robust, with cash and cash equivalents increasing to EGP 86.7 billion as of 31 March 2026, compared to EGP 73.9 billion at year-end 2025, reflecting the strength of the Group's monetization strategy, recurring cash generation capabilities, and disciplined working capital management. TMG maintained a strong net cash position of approximately EGP 71.9 billion, underscoring the Group's conservative leverage profile, strong balance sheet, and substantial financial flexibility. Overall, the Group maintains a solid cash position and financial flexibility, providing ample capacity to fund ongoing project developments and strategic initiatives.

Liabilities and Shareholders' Equity

Liabilities (EGP bn)	31-Dec-25	31-Mar-26	Chg %
Total Liabilities	278.5	304.6	9%
Advance payments from customers	117.7	125.9	7%
Suppliers, contractors and notes payable	41.1	46.8	14%
Accrued expenses and other credit balances	36.8	46.4	26%
Obligations against notes receivable for undelivered units	15.9	15.0	-6%
Total Loans	10.5	13.1	24%
Credit Facilities	1.3	1.7	36%
Other Liabilities	55.1	55.7	1%
Shareholders' Equity	157.7	170.6	8%

As of 31 March 2026, total liabilities stood at EGP 304.6 billion, up 9% compared to EGP 278.5 billion at year-end 2025, primarily reflecting higher customer balances, accrued expenses, and supplier balances associated with ongoing construction activity and continued project expansion. Advance payments from customers increased to EGP 125.9 billion as of quarter-end, compared to EGP 117.7 billion at year-end 2025, underscoring the continued strength of off-plan sales and providing strong forward revenue visibility.

Total debt, including loans and credit facilities, reached EGP 14.7 billion as of 31 March 2026, compared to EGP 11.8 billion at year-end 2025, primarily reflecting continued investments in the expansion of the Group's hospitality platform and strategic development pipeline, including the Four Seasons Madinaty Hotel; the Four Seasons Luxor Hotel; and the Radisson Collection Marsa Alam Hotel. Repayment of these facilities is to be financed from the operating proceeds from the respective hotel assets.

The Group's real estate business model continues to be largely self-financed through off-plan sales and customer collections, supporting a prudent funding structure and strong capital efficiency. Despite the increase in debt, TMG maintained a strong net cash position of approximately EGP 71.9 billion and a healthy cash-to-debt ratio of 5.9x, underscoring the Group's conservative leverage profile and robust liquidity position.

Debt Balances (EGP bn)	31-Dec-25	31-Mar-26	Chg
Four Seasons Madinaty Hotel	5.9	8.0	2.1
Four Seasons Luxor Hotel	1.5	1.7	0.2
Radisson Collection Marsa Alam Hotel	1.0	1.2	0.2
Real Estate-related Debt	3.3	3.8	0.5
Total	11.8	14.7	2.9

Shareholders' equity increased to EGP 170.6 billion as of 31 March 2026, compared to EGP 157.7 billion at year-end 2025, reflecting the Group's strong profitability and continued value creation. The Group maintained a conservative debt-to-equity ratio of approximately 1 to 11.5 (or 8.7%) as of quarter-end, positioning TMG as one of the least leveraged developers in the market. This robust balance sheet provides significant financial flexibility to fund growth, withstand market volatility, and capitalize on strategic opportunities.

About Talaat Moustafa Group Holding (TMG Holding)

Talaat Moustafa Group Holding is a leading Egyptian conglomerate with over five decades of experience in real estate development and hospitality. The Group specializes in creating large-scale integrated communities and premium hospitality destinations, delivering world-class developments across residential, commercial, and tourism asset classes. TMG's hospitality platform includes some of Egypt's most prestigious hotels and continues to expand through strategic partnerships with globally renowned operators, reinforcing its position as a key contributor to Egypt's tourism sector and economic growth. In recent years, TMG has adopted a regional expansion strategy with new projects in Saudi Arabia and Oman as the Group aims to replicate its successful model in Egypt.

Contacts

Menna Shams EL Din

Investment and Investor Relations Director

☎ +20 100 154 2428

mshams@tmg.com.eg

Andrea Gregorini

Financial Analysis Section Head

☎ +20 102 890 2710

agregorini@tmg.com.eg

Share Information

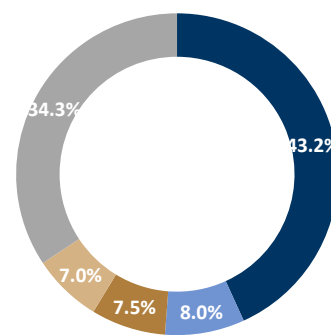
Listing Date	25 Nov 2007
EGX Tickers	TMGH.CA/TMGH.EY
Shares Outstanding	2,060,653,786
Par Value / Share	EGP 10
Market Capitalization ¹	EGP 201.22 billion

¹As of 12 May 2026

Shareholder Structure

(as of 31 March 2026)

- TMG for Real Estate & Tourism Investment Co.
- Alexandria Construction Co.
- RIMCO EGT Investment LLC
- Social Insurance Fund
- Free Float & Others



Forward-Looking Statements

This communication contains certain forward-looking statements. A forward-looking statement is any statement that does not relate to historical facts and events, and can be identified by the use of such words and phrases as "according to estimates", "anticipates", "assumes", "believes", "could", "estimates", "expects", "intends", "is of the opinion", "may", "plans", "potential", "predicts", "projects", "should", "to the knowledge of", "will", "would" or, in each case their negatives or other similar expressions, which are intended to identify a statement as forward-looking. This applies, in particular, to statements containing information on future financial results, plans, or expectations regarding our business and management, our future growth or profitability and general economic and regulatory conditions and other matters affecting us.

Forward-looking statements reflect our management's ("Management") current views of future events, are based on Management's assumptions and involve known and unknown risks, uncertainties and other factors that may cause our actual results, performance or achievements to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by these forward-looking statements. The occurrence or non-occurrence of an assumption could cause our actual financial condition and results of operations to differ materially from, or fail to meet expectations expressed or implied by, such forward-looking statements. Our business is subject to a number of risks and uncertainties that could also cause a forward-looking statement, estimate or prediction to become inaccurate. These risks include fluctuations in prices, costs, ability to retain the services of certain key employees, ability to compete successfully, changes in political, social, legal or economic conditions in Egypt and regional markets where TMG has a presence, worldwide economic trends, the impact of war and terrorist activity, inflation, interest rate and exchange rate fluctuations.