

السادة / البورصة المصرية  
تحية طيبة وبعد،،

مرفق لسيادتكم القوائم المالية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥  
لشركة مجموعة طلعت مصطفى القابضة TMG Holding والتي تتضمن:

- القوائم المالية المستقلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، والإيضاحات المتممة للقوائم المالية، وتقرير مراقباً الحسابات.
- القوائم المالية المجمعة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، والإيضاحات المتممة للقوائم المالية، وتقرير مراقباً الحسابات.

كما نرفق تقرير الإدارة التنفيذية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

برجاء التكرم بالاستلام.

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

الرئيس التنفيذي للشئون المالية ومدير علاقات المستثمرين

٢٠٢٥/١٢/١٤

جهاد السواط



تحريراً في: ١٢ نوفمبر ٢٠٢٥

**Egyptian Stock Exchange**

Kindly find attached hereto you the financial statements and supplementary notes to the financial statements as of 30 September 2025 of TMG Holding, which include:

- The standalone financial statements as of 30 September 2025, the supplementary notes to the financial statements, and the auditors' report.
- The consolidated financial statements as of 30 September 2025, the supplementary notes to the financial statements, and the auditors' report.

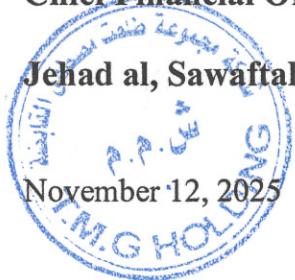
We also attach the executive management report for the financial period ended 30 September 2025.

Kind regards,

**Chief Financial Officer & Investor Relations Manager**

**Jehad al, Sawaffah**

November 12, 2025



## تقرير الإدارة التنفيذية حول نتائج أعمال المجموعة عن الفترة المالية المنتهية في 30 سبتمبر 2025

## مقدمة

بلغت القيمة السوقية للمجموعة كما في 10 نوفمبر 2025 نحو 148 مليار جنيه مصرى، أي ما يعادل أكثر من 3.1 مليار دولار أمريكي، لتتبأ مكانتها ضمن النخبة الأعلى التي تمثل 6% من كبرى الشركات المدرجة بالبورصات في الأسواق الناشئة في إفريقيا والشرق الأوسط وأمريكا اللاتينية، ولتُصبح ثالث أكبر شركة ضمن مؤشر إيجي إكس 30 (EGX30).

وترجع تلك المكانة البارزة للمجموعة إلى تنوع أصول المجموعة الفندقة والعقارية والقيمة الكامنة في محفظة المجموعة.

وتضم منظومة الضيافة التابعة للمجموعة أحد عشر فندقًا عاملًا، وأربعة فنادق أخرى قيد الإنشاء، وهو ما يعكس حضورها القوي في أبرز الوجهات السياحية المصرية والذي يمتد من القاهرة والإسكندرية إلى شرم الشيخ والأقصر وأسوان ومرسى علم، هذا إلى جانب مشروعات إضافية في طور التخطيط والإعداد. وتشمل هذه المنظومة أيضًا أراضي وأصول عقارية ملحقة بتلك الفنادق ومشروعات أخرى قيد التطوير.

هذا وقد وضعت الإيرادات المحققة خلال عام 2024 المجموعة في صدارة شركات التطوير العقاري في مصر، وضمن أعلى 8% من الشركات المدرجة في الأسواق الناشئة، حيث حققت الإيرادات نمواً يقارب 31.9% خلال الخمس سنوات الماضية، لتتبأ المجموعة مكانة ضمن أعلى 3% من الشركات الناشئة في العالم من حيث نمو الإيرادات خلال هذه الفترة.

كما حافظ هيكل الملكية على استقراره مع انخفاض معدل التداول بين المساهمين الرئيسيين، ونجحت المجموعة خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025 في استقطاب مؤسسات استثمارية دولية جديدة، وقد سجل سهم المجموعة خلال الخمس سنوات الماضية معامل بيته أقل من الواحد الصحيح، في دلالة واضحة على الطابع الدفاعي والمستقر للسهم.

أما توقعات معدل النمو السنوي المركب لصافي الدخل خلال الأعوام الثلاثة القادمة فتبلغ نحو 26%， مما يضع المجموعة ضمن أعلى 3% من الشركات الناشئة عالمياً من حيث النمو المتوقع، مدعومة بتوسيعاتها الاستراتيجية الأخيرة ونهجها التجاري المصمم خصيصاً لتعظيم النمو.

وفيما يتعلق بـ العائد على حقوق الملكية (ROE)، فقد شهدت اتجاهها تصاعدياً قوياً وثابتاً خلال الخمس الأخيرة، مما يعكس قدرة الإدارة على تحويل رؤيتها الاستراتيجية إلى قيمة حقيقة ملموسة للمساهمين. ولم يأتي هذا الأداء كثمرة لعوامل خارجية، بل كنتيجة مباشرة لكتفاعة التنفيذ وحنكة القيادة . وبعد جائحة كوفيد-19، حين لم يتجاوز العائد على حقوق الملكية 5% في عامي 2020 و2021، بادرت الإدارة إلى تفزيز حزمة قرارات استراتيجية حاسمة أعادت صياغة الهيكل المالي للمجموعة financial profile). وبدأ اثر ونتائج تلك القرارات والتدايير في الظهور تباعاً، ليقود النمو في الأرباح بوتيرة تفوق نمو حقوق المساهمين. فقد ارتفع العائد إلى 6.4% عام 2022، ثم إلى 8.6% عام 2023، وتضاعف إلى 15.5% عام 2024، مدفوعاً في ذلك بمصادر دخل جديدة أبرزها دمج أصول الضيافة التابعة لشركة ليجاسي عقب عملية الاستحواذ، وتحقيق إيرادات رسوم التطوير والبيع لمشروع ساوث ميد. وبلغ العائد السنوي المعدل خلال التسعة أشهر الأولى من العام الجاري 18.2%， وهو أعلى مستوى في تاريخ المجموعة، في تأكيد واضح على أن ثمار الإستراتيجية التي انتهجها الإدارة لا تزال تعزز تحقيق عوائد متميزة. ويعزى هذا الأداء المتتفوق إلى رؤية الإدارة الاستباقية ومرؤوتها وحرصها الدائم على تعظيم القيمة من خلال تنويع مصادر الدخل، وتوسيع أنشطة العائدات بالعملة الصعبة، وتحسين استغلال الأصول، وإبرام شراكات واتفاقيات نوعية متميزة، مما جعل المجموعة نموذجاً يحتذى به في كفاءة التشغيل والتميز المؤسسي. وتعزز النتائج المترتبة على تلك الاستراتيجيات واستمرار تدفق الإيرادات المتكرر من الثقة بأن قيادة المجموعة ماضية في تحقيق عوائد استثنائية ومستدامة لمساهميها.

سجلت الشركة ربحية سهم قدرها 5.08 جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025 مقابل ربحية سهم قدرها 2.28 جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، بنسبة نمو بلغت 124%. في حين بلغت ربحية السهم 4.68 جنيه خلال السنة المالية 2024، مما يجعل المجموعة ضمن أعلى شركات التطوير العقاري في مصر من حيث ربحية السهم.

كما سجلت المجموعة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 إجمالي ربح مجمع بلغ نحو 13.1 مليار جنيه، مقارنةً بـ 9.4 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024، بنسبة نمو بلغ 39%.

كما سجلت صافي الربح المجمع بعد خصم الضرائب نحو 12.6 مليار جم خلال التسعة أشهر الأولى من 2025، وذلك مقارنة بـ 7.4 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، بنسبة نمو بلغت 70% وهو ما يعكس تطبيق استراتيجية واضحة في النمو.

## أداء مجموعة طاعت مصطفى خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025

حققت المجموعة أداءً استثنائياً غير مسبوق خلال التسعة أشهر الأولى من 2025، إذ سجلت نتائج قياسية في مختلف قطاعات أعمالها. وواصلت المجموعة مسارها التصاعدي بثبات، محققة إنجازات جديدة في أدائها، وماضية بخطى واثقة في تنفيذ استراتيجيتها الطموحة للتوسيع الإقليمي والدولي، بهدف تعزيز وتنمية الإيرادات بالعملات الصعبة، والاستفادة من النمو المستقر للأسواق المجاورة، واغتنام الفرص الواعدة في قطاع العقارات بالمنطقة. وتأكيداً للتزامها بالتوجهات الاستراتيجية التي أعلنتها منذ عام 2017، والتي حققتها الإدارة التنفيذية بكفاءة على مدار السنوات الماضية، تواصل المجموعة تركيزها على تحقيق الأهداف التالية:

**(أ) الحفاظ على قوة ونمو المبيعات:** أظهرت المجموعة أداءً قوياً ومتواصلاً في قطاع المبيعات منذ عام 2017. وهو ما تُوج بتحقيق إنجاز تاريخي في العام المالي 2024، حيث تجاوزت مبيعاتها الإجمالية حاجز نصف تريليون جنيه مصرى في ذلك العام (أى ما يعادل نحو 10 مليارات دولار). وخلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، وواصلت المجموعة هذا الأداء القوى، محققة مبيعات بلغت 324 مليار جنيه مصرى مقارنة بـ 454 مليار جنيه مصرى خلال نفس الفترة المماثلة من عام 2024، حيث تتضمن مبيعات العام الماضي مبلغ 280 مليار جنيه والناجحة عن إطلاق مشروع "ساوث ميد" الذي يعد بمثابة أحد أبرز مشروعات المجموعة، وهو ما يمثل حدثاً إثنين. وقد بلغت مبيعات المشروع خلال عام 2025 حتى فترة التقرير أكثر من 120 مليار جنيه مصرى لتترتفع إجمالي المبيعات التراكمية للمشروع إلى نحو 400 مليار جنيه خلال عام واحد فقط منذ إطلاقه في يوليو 2024. ويفكّر هذا الأداء القياسي قوة العلامة التجارية لـ TMG وثقة العملاء الواسعة في منتجاتها، وهو أداء يُعد متميّزاً رغم عدم إطلاق أي وجهات جديدة خلال العام الجاري 2025.. كما وواصلت المشروعات القائمة تحقيق معدلات طلب مرتفعة إلى جانب الطلب المتنامي على مشروعات المجموعة محلياً وإقليمياً على حد سواء.

**(ب) توسيع الد Razan الفندقية وتعزيز مصادر الدخل المتكرر:** في إطار استراتيجيتها الرامية إلى بناء قاعدة دخل مستدامة بالعملات الصعبة، وواصلت المجموعة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 توسيع نشاطها الفندقي وتنمية مصادر الإيرادات المتكررة. فقد جاء الاستحواذ على 7 فنادق تاريخية عريقة في مصر تضم ما يقارب 2,500 غرفة فندقية بمثابة إضافة نوعية لمحفظة المجموعة الفندقية، ويعزز تدفقاتها المالية المستقرة المقومة بالعملات الأجنبية. وقد ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 27% على أساس سنوي لتصل إلى 9.9 مليار جنيه مقارنة بـ 7.8 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024. وبذلك، بلغ إجمالي الإيرادات المتكررة للمجموعة مستوى غير مسبوق بلغ 16.8 مليار جنيه مقابل 11.9 مليار جنيه خلال الفترة نفسها من العام الماضي، مسجلاً نمواً سنوياً قدره 41%. وفي نوفمبر 2025، وبالتزامن مع الافتتاح المرتقب للمتحف المصري الكبير (GEM)، أعلنت المجموعة عن تطوير مجمع سياحي متكامل يضم فندقاً خمس نجوم يضم 495 غرفة على مقرية مباشرة من المتحف، بتكلفة استثمارية تبلغ 788 مليون دولار، ومن المتوقع أن يدرّ هذا المشروع 100 مليون دولار سنوياً كصافي دخل تشغيلي إلى جانب مبيعات عقارية بقيمة 233 مليون دولار. كما كشفت المجموعة عن مشروع "شرم باي" ووجهة سياحية جديدة في أحد أرق مناطق شرم الشيخ، بالقرب من فندق فورسيزونز شرم الشيخ المملوک للمجموعة. ويضم المشروع محفظة متنوعة من الاستخدامات السكنية والتجارية والترفيهية والفندقية، إضافةً إلى مارينا عالمية.

**ت) تسريع و Tingible الأصول و تعزيز السيولة المالية (Monetization):** نجحت المجموعة في المضي قدماً في استراتيجية لها المدروسة لتسهيل الأصول. ما عزز من قوة مركزها المالي وسيولتها النقدية. فقد بلغ رصيد النقدي وما في حكمه حتى 30 سبتمبر 2025 نحو 68.9 مليار جنيه، مما يتيح للمجموعة إعادة استثمار هذه الموارد في فرص نمو بعائد مرتفع. كما بلغ إجمي الموارد المقومة بالعملات الأجنبية نحو 609.1 مليون دولار بنهاية فترة التسعة أشهر الأولى من السنة. أي ما يعادل نحو ربع القيمة السوقية للمجموعة، بما يحتوي بشكل فعال ضد مخاطر تقلبات العملة المحلية. وتتجذر الإشارة إلى أن السيولة النقدية للمجموعة تعادل قرابة 46% من قيمتها السوقية الحالية. ومن الجدير بالذكر أن المجموعة قد وصلت إلى مرحلة مهمة لإطلاق مشروعها الرئيسي "سباين" - في منطقة وسط المدينة في مدينة - في بداية العام المقبل. حيث قامت المجموعة بتأسيس شركة جديدة مشتركة مع البنك الأهلي المصري، يمتلك البنك حصة ينسبة قدرها 24.5% من الشركة، بينما تمتلك المجموعة النسبة المتبقية البالغة 75.5%.

**ث) التوسيع في محفظة الأراضي والانطلاق نحو أسواق إقليمية جديدة:** واصلت الإدارة التنفيذية خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 تنفيذ استراتيجية التوسيع الإقليمي الطموحة للمجموعة، حيث تم توقيع اتفاقية مع وزارة الإسكان والتخطيط العقاري في سلطنة عمان لتطوير مشروعين عقاريين على مساحة تبلغ حوالي 5 مليون متر مربع من الأراضي المميزة في مدينة السلطان هيثم في مسقط. وقد تم الإعلان عن المشروعين في أكتوبر 2025 خلال معرض البناء والإسكان الدولي (Home and Building Expo) في مسقط. كما وقعت المجموعة مذكرة تفاهم مع الهيئة الوطنية للاستثمار في العراق لتطوير مشروع ضخم متعدد الاستخدامات على مساحة تبلغ نحو 14 مليون متر مربع في العاصمة بغداد. و يأتي ذلك استكمالاً لنهج التوسيع الذي بدأته المجموعة عام 2024، من خلال دخولها الناجح إلى سوق المملكة العربية السعودية عبر مشروع "بيان" المقام على مساحة 10 مليون متر مربع، والساحل الشمالي المصري من خلال اتفاق تطوير مشروع ساوث ميد على مساحة 23 مليون متر مربع. كما توالت المجموعة دراسة فرص توسيع إضافية في الأسواق العالمية، سواء داخل دول الخليج أو في منطقة الشرق الأوسط الأوسع، بهدف تعزيز الربحية وتنمية التدفقات النقدية بالعملات الصعبة.

**ج) الحفاظ على قيمة رأس المال والتحوط من المخاطر من خلال التوسيع في مصادر الدخل المقومة بالعملات الأجنبية:** نجحت TMG في بناء أصول عقارية عالية القيمة، ولاسيما في قطاع الضيافة، ومع توسيعها في المملكة العربية السعودية من خلال مشروع "بيان". مما أسهم في توليد دخل متنامي ومستمر بالعملات الأجنبية. فقد بلغت إيرادات قطاع الضيافة وحده خلال التسعة أشهر الأولى من 2025 نحو 205.8 مليون دولار، أي ما يعادل 26% من إجمالي إيرادات المجموعة، إضافةً إلى مبيعات بقيمة 6.7 مليار ريال سعودي في المملكة منذ إطلاق المشروع، والمقرر الاعتراف بها كإيرادات خلال الـ 4 سنوات المقبلة. ويمثل هذا التوجه الاستراتيجي آلية تحوط فعالة ضد مخاطر العملة المحلية في مصر، في ظل استمرار النمو المدعوم بنموذج أعمال مرن ومنخفض المخاطر يضمن تحقيق عوائد قوية للمستثمرين. كما تحرص المجموعة في مشروعاتها العقارية على تبني مفاهيم تقنية حديثة ومبتكرة، مع الاعتماد المتزايد على التقنيات الذكية وحلول الذكاء الاصطناعي في إدارة الأعمال والتشغيل، مما يسهم في خفض استهلاك الطاقة والمياه وتحسين كفاءة العمل البشري وتنظيمه.

ومن خلال سلسلة الاستحواذات والشراكات الاستراتيجية المتميزة خلال عام 2024 وما تلاه، تحولت المجموعة إلى مصدر إقليمي ناجح للنموذج المصري في التطوير العقاري والسياحة، لتصبح أحد أبرزلاعبين في القطاع بمنطقة الشرق الأوسط. وقد ساهم هذا التحول في تحقيق تدفقات قوية من الإيرادات الأجنبية، وساعد المجموعة على التحوط بشكل فعال ضد تقلبات العملة. وقد ساهمت الأصول التي تدر دخلاً بالعملات الأجنبية في الحفاظ على القيمة السوقية إلى جانب تعزيزها، والتي تزداد قيمتها مع مرور الوقت في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية. ويعكس هذا الأداء المتميز قوة المجموعة ومرؤوتها الاستثنائية، مؤكداً مكانتها الرائدة في الأسواق المحلية والدولية على حد سواء، وممهداً الطريق لمواصلة النمو المتزايد وتعظيم العائد للمساهمين في السنوات المقبلة. وقد تفوق أداء المجموعة باستمرار على أهدافها الاستراتيجية، محققة بذلك نمواً واستقراراً مالياً مستداماً للسنوات القادمة.



وفيما يلي أدناه موجز بأبرز النتائج والجهود التي بذلتها الإدارة التنفيذية لتحقيق هذه الإنجازات خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025:

## أولاً: القطاع العقاري

### 1. المبيعات العقارية:

حققت المجموعة خلال الأشهر التسعة الأول من عام 2025 أداءً استثنائياً في قطاع المبيعات العقارية، إذ بلغت 324 مليار جنيه مقارنة بـ 454 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024. ويُعد هذا الإنجاز لافتاً على نحو خاص بالنظر إلى عدم إطلاق أي وجهات جديدة خلال العام الجاري. واعتماد المجموعة الكامل على النمو النابع من نشاطها الداخلي (organic growth) في حجم المبيعات والأسعار داخل مصر لافتًا على النمو النابع من مشروعاتها القائمة. وقد جاء هذا الأداء القوي مدفوعًا بالنجاح الباهر لإطلاق المرحلة الثانية من مشروع المجموعة الرائد بالساحل الشمالي "ساوث ميد"، في الرابع من مايو 2025، الذي تجاوزت مبيعاته جميع التوقعات منذ اليوم الأول. وتعكس هذه النتائج مستوى الثقة الكبير الذي تحظى به المجموعة لدى أكثر من 200 ألف عميل من الفئة الأعلى إنفاقًا. ويعود هذا الأداء المتنامي إلى القدرة العميقية للإدارة على استيعاب تحولات السوق وترجمتها إلى مشروعات عقارية فائقة الجودة، مدعومة بأنظمة سداد مبتكرة ومرنة، أرسست من خلالها المجموعة معايير جديدة للسوق العقارية المصرية. كما تواصل المجموعة تصدرها قائمة الشركات الأكثر ثقة لدى العملاء، إذ تُسهم قوة علامتها التجارية وسمعتها الراسخة في الحفاظ على معدلات بيع مرتفعة، بصرف النظر عن تقلبات السوق، وهو ما تجلّ بوضوح في النجاح غير المسبوق الذي حققته مشروعاتها وعلى رأسها مشروع ساوث ميد.

### 2. المبيعات غير المثبتة (Sales Backlog):

بلغ رصيد المبيعات غير المثبتة المسجلة وغير المسجلة حتى 30 سبتمبر 2025 نحو 443 مليار جنيه، محققاً نمواً هائلاً بنسبة 55% مقارنة بـ 286 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024. ويُعزى هذا الارتفاع الكبير إلى الزيادة الملحوظة في المبيعات الجديدة التي حققتها المجموعة خلال الأثنين عشر شهراً الماضية، مدفوعة في ذلك بالطلب القوي على مشروعاتها الجديدة إلى جانب النمو (organic) في حجم وأسعار المبيعات النابع من داخل مشروعاتها القائمة. ويستند هذا الرصيد إلى قاعدة عملاء قوية ومستقرة يغلب عليها الطلب الفعلي من المستخدمين النهائيين، ما يمنحه صلابة واستدامة في الأداء. ويتاح هذا الرصيد الضخم للمجموعة مصانعة إيراداتها وأرباحها العقارية السنوية خلال السنوات الخمس المقبلة مع تسليم الوحدات، واعتراف الإيرادات المرتبطة بها، إذ يمثل الرصيد الحالي آلاف الوحدات السكنية وغير السكنية التي يُنتظر تسليمها تباعاً. ويُعد هذا الرصيد مؤشراً واضحاً على رؤية الإيرادات المستقبلية ومسار الأرباح المتوقع لهذا القطاع تحديداً، فيما توقع الشركة الحفاظ على ربحيتها وتعزيزها، بالنظر إلى الإنفاق الفعلي المنفذ في موقع الإنسان، وانخفاض تكالفة الأرضية التاريخية، وإمكان تحقيق وفورات إضافية في مواد البناء. كما تسعى المجموعة إلى تعظيم الكفاءة التشغيلية والاستفادة من سيولتها الضخمة وقوتها الشرائية لتحقيق مزيد من خفض التكاليف وتعزيز العوائد المستقبلية، مع الحفاظ على جودة التنفيذ العالية لمشروعاتها. وجدير بالذكر أن رصيد المبيعات المذكور لا يشمل مشروع ساوث ميد، الذي تجاوزت مبيعاته حتى 30 سبتمبر 2025 عدد 20 ألف وحدة بقيمة إجمالية تزيد على 400 مليار جنيه.

## ثانياً: القطاع الفندقي

سُجّل قطاع الضيافة إيرادات إجمالية بلغت 9,9 مليار جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، مقارنة بـ 7,8 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام الماضي، محققاً نمواً لافتاً بنسبة 27% على أساس سنوي. كما شهدت المؤشرات التشغيلية الرئيسية الأخرى (EBITDA) وعلى رأسها صافي الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) وهامش إجمالي الأرباح التشغيلية (GOP) ارتفاعات ملحوظة مقارنة بعام 2024. وحققت الفنادق التي تدار تحت علامة فورسيزونز (وتشمل فورسيزونز نايل بلازا، وفورسيزونز شرم الشيخ، وفورسيزونز سان ستيفانو، إلى جانب كيمينسكي النيل) إيرادات تشغيلية بلغت 4,2 مليار جنيه خلال أول 9 شهور من 2025، مقارنة بـ 3,2 مليار جنيه في الفترة المقابلة من العام الماضي، أي بنمو قدره 32% أما شركة ليجاسي (المالكة لفنادق تاريخية مرموقه مثل ماريوت عمر الخيام الزمالك، وماريوت مينا هاوس القاهرة، وسوفيتيل ليجند أولد كاتاراكت أسوان، ومونبيك ريزورت أسوان، وسوفيتيل وينتر بالاس الأقصر، وستايجنبرجر

التحرير، وشنايدر سيسيل الإسكندرية) فقد سجلت إيرادات تشغيلية بلغت 5,7 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، مقارنة بـ 4,4 مليار جنيه في الفترة نفسها من العام السابق، بما يعادل نمواً بنسبة 30% على أساس سنوي. ويذكر أن المجموعة كانت قد أتت في عام 2024 عملية الاستحواذ على شركة ليجاسي للفنادق والمشروعات السياحية، المالكة لسبعة فنادق تاريخية أيقونية في مصر، في صفقة استراتيجية مثلت نقطة تحول في مسيرة المجموعة. وقد أضافت هذه الصفقة إلى محفظة الضيافة نحو 2,500 غرفة جديدة، ليرتفع إجمالي الطاقة التشغيلية لقرابة 3,500 غرفة، مما يعزز من تنوع محفظة المجموعة جغرافياً وسوقياً ويقوى استقرار تدفقاتها الدولارية المتكررة ذات الهوامش المرتفعة. وتحطط المجموعة لتنفيذ برامج تجديد وتطوير شاملة لهذه الفنادق في السنوات المقبلة، بهدف إطلاق كامل إمكاناتها الربحية ومواءمة مستوياتها التشغيلية مع المعايير الفندقية الرفيعة التي تميز بها محفظة TMG الأصلية، مع الحفاظ في الوقت ذاته على الطابع التاريخي والتراكي لهذه المعالم للأجيال القادمة. وتتجذر الإشارة إلى أن كامل تكاليف التجديد والتحسينات مしまونة ضمن سعر الاستحواذ، مما يضمن عدم تأثيرها على التدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة. وفي الوقت ذاته، تواصل المجموعة توسيعها في محفظة الضيافة من خلال 3 مشروعات جديدة قيد التنفيذ، وهي فورسيزونز الأقصر، وفورسيزونز مدينة، ومنتجع مرسى علم، وهي المشروعات المقرر دخولها التشغيل تباعاً اعتباراً من عام 2026. الأمر الذي سيعزز من تواجد المجموعة في أبرز الوجهات السياحية ويدعم موقعها الريادي في قطاع السياحة المصري. كما أعلنت المجموعة في نوفمبر 2025، وبالتزامن مع الافتتاح المرتقب للمتحف المصري الكبير، باستثمارات إجمالية سياحي متكملاً يضم فندقاً فخماً من فئة الخمس نجوم بسعة 495 غرفة، على مقربة من المتحف، إلى أن تدفقاته تبلغ 788 مليون دولار، ومن المتوقع أن يحقق ذا المشروع دخلاً سنوياً صافياً بحوالي 100 مليون دولار، فضلاً عن مبيعات عقارية تقدر بـ 233 مليون دولار، ومع استكمال هذه المبادرات مع استراتيجية طويلة الأمد التي تهدف لتعزيز مصادر الدخل إلى أكثر من 5,000 غرفة. وتنماش هذه المبادرات مع إضافة إقامات فندقية عالية الجودة، استمراً ليرثها القيادي في هذا المجال. وفي السياق نفسه، أعلنت المجموعة عن مشروع "شرم باي" الجديد، وهو منتج سياحي متكملاً متعدد الاستخدامات يمتد على مساحة نحو مليوني متر مربع في قلب شرم الشيخ، بمحاذة فندق فورسيزونز وفي واحدة من أكثر المناطق تميزاً على ساحل البحر الأحمر، وعلى بعد دقائق من المطار، وبإطلالة مباشرة على محمية رأس محمد. ويضم المشروع نحو 3,000 وحدة سكنية إلى جانب مراافق تجارية وترفيهية وضيافة عالمية المستوى، فضلاً عن مارينا مقامة على الطراز العالمي، ليستقطب الطلب العالمي المتزايد على أنماط الحياة الساحلية الراقية والتجارب المترفة. ومن المتوقع أن يحقق المشروع مبيعات عقارية تتجاوز 100 مليار جنيه مصرى بهامش ربح قبل الضريبة يقارب 30%.

وتتوقع المجموعة أن يؤدي التوسيع في محفظتها الفندقية إلى مضاعفة إيراداتها المقومة بالعملات الأجنبية في الأجل القصير، إذ شكلت الإيرادات المقومة بالعملات الأجنبية نحو ثلث إجمالي إيرادات المجموعة في عام 2024، وهو ما يعكس الدور المتنامي لقطاع الضيافة في دعم الإيرادات المجموعة. وتستهدف المجموعة من خلال استراتيجيتها طويلة الأمد رفع نسبة الإيرادات المقومة بالعملات الأجنبية إلى نحو 60% من إجمالي الإيرادات، بما يعزز من قوتها المالية ويوفر حماية فعالة ضد مخاطر تقلبات أسعار الصرف.

كما حقق قطاع الضيافة وحده صافي أرباح تشغيلية (قبل أثر فروق أسعار الصرف) بلغ 4,9 مليار جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025، مقابل 3,8 مليار جنيه في الفترة ذاتها من عام 2024، مسجلًا نمواً كبيرة بلغت 31%.

### ثالثاً: الإيرادات المتكررة وقطاع الخدمات

شهدت أنشطة الإيرادات المتكررة وعمليات الخدمات التابعة للمجموعة أداءً استثنائياً خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2025. محققة إيرادات بلغت 6,95 مليار جنيه، مقارنة بـ 4,13 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024، بما يمثل نمواً قوياً بنسبة 68%. وفي تفصيل الأداء حسب القطاعات، واصل قطاع الأندية الرياضية تحقيق نتائج غير مسبوقة، حيث قفزت إيراداته بنسبة 96% لتصل إلى 1,09 مليار جنيه، مقارنة بـ 554,18 مليون جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من العام الماضي 2024، فيما تضاعف مجمل الربح بأكثر من 120% ليبلغ 346,38 مليون جنيه. وارتفعت إيرادات تأجير المولات والوحدات غير السكنية بنسبة 27% على أساس سنوي لتصل إلى 34 مليون جنيه في التسعة أشهر الأولى من 2025 مقابل 662,05 مليون جنيه في نفس الفترة من عام 2024، مع نمو إجمالي الربح بنسبة 29% إلى 707,11 مليون جنيه، محفوظة بهامش ربح قوية ومستقرة عند مستوى 84%. أما القطاعات الخدمية الأخرى (والتي تشمل أنشطة المقاولات، والنقل والصيانة،

والمرافق العامة، وغيرها من مصادر الإيرادات الأخرى) فقد حققت إيرادات بلغت 5.02 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، بزيادة قوية بلغت 72% على أساس سنوي، فيما ارتفع إجمالي الربح بنسبة 41% ليصل إلى 862.62 مليون جنيه.

## تحليل مؤشرات الأداء والنتائج المالية للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

### أولاً: أداء قائمة الدخل

#### 1. الإيرادات المجمعة وغيرها من مصادر الدخل الأخرى

سجلت المجموعة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 إجمالي إيرادات قدره نحو 38 مليار جنيه، مقابل 28 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024، محققة معدل نمو بلغ 37% على أساس سنوي.

#### القيمة بالمليار جنيه

| المؤشر                               | 2025/09/30   | 2024/09/30   | معدل التغير |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| إيرادات النشاط العقاري               | 21.50        | 16.05        | %34         |
| إيرادات القطاع الفندقي               | 9.87         | 7.77         | %27         |
| إيرادات الأنشطة ذات العائد الدوري    | 6.95         | 4.13         | %68         |
| <b>إجمالي الإيرادات بقائمة الدخل</b> | <b>38.32</b> | <b>27.95</b> | <b>%37</b>  |

وتتجدر الإشارة إلى النمو السنوي الذي تحقق في الإيرادات وصافي الأرباح من الأنشطة التي تدر دخل متكرر، إذ بلغت إجمالي الإيرادات المتكررة 16.8 مليار جنيه خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025، مقارنة بـ 11.9 مليار جنيه خلال فترة الـ 9 أشهر المقابلة من العام الماضي 2024، أي بنمو نسبته 41% على أساس سنوي. كما ارتفع مجمل الربح من هذه الإيرادات بنسبة 35%. وتميز هذه الإيرادات بطبيعتها المستدامة وانخفاض مستويات المخاطر المرتبطة بها.

#### 2. مجمل الربح المجمع

سجلت المجموعة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 إجمالي ربح مجمع بلغ نحو 13.1 مليار جنيه، مقارنة بـ 9.4 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024، بما يمثل معدل نمو بلغ 39% على أساس سنوي.

#### 3. المصارف العمومية والإدارية

بلغت المصارف العمومية والإدارية نحو 1.2 مليار جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من 2025، بما يعادل نسبة 3.2% من الإيرادات، مقارنة بـ 908 مليون جنيه (أو 3.2% من الإيرادات) خلال نفس الفترة من العام السابق. وتعزى الزيادة في المصارف مقارنة بالعام السابق إلى ما يلي:

- المصارف المرتبطة بمشروع "بنان" في الرياض، والتي تم الاعتراف بها محاسبياً بالفعل، بينما سيتم الاعتراف بإيراداتها العقارية لاحقاً عند تسليم الوحدات للعملاء وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (IFRS 15) الخاص بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.
- المصارف التسويقية والمالية والقانونية، إضافةً إلى نفقات السفر والإقامة وتأجير المكاتب، دعماً لخطة التوسيع الإقليمي للمجموعة خلال عام 2025، خصوصاً في بغداد بالعراق ومسقط في عمان.

واعتباراً من العام 2023، نجحت الإدارة في تطبيق نظام جديد يغطي المصارف العمومية والتسويقية من خلال زيادة المتحصلات من الإيرادات الأخرى، ولا سيما الإيرادات المولدة من رسوم التطوير والمبيعات المنفذة بالنيابة عن الغير، والتي

بلغت خلال الفترة 2,5 مليار جنيه مصرى مقارنة بـ 1,3 مليار جنيه خلال الفترة نفسها من العام الماضى، أي ما يعادل تغطية هذه المصروفات بنحو ضعفيها. وقد تم إثبات هذه الإيرادات في بيان الدخل.

هذا وتواصل الإدارة إتخاذ التدابير الالزامية لضبط التكاليف ومراقبة الإنفاق، بما يغطي هذه المصروفات من خلال تنوع مصادر الإيرادات الأخرى.

#### 4. الإيرادات والمصروفات التمويلية

حققت المجموعة إيرادات تمويلية قدرها 1.72 مليار جنيه خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، مقارنة بـ 1,03 مليار جنيه خلال نفس الفترة من عام 2024، محققة نسبة نمو كبير بلغ 67%. وتأتي هذه الإيرادات أساساً من عوائد الفوائد على الحسابات البنكية الجارية والودائع.

وفي المقابل، بلغت المصروفات التمويلية المدرجة بقائمة الدخل نحو 905 مليون جنيه مقارنة بـ 937 مليون جنيه خلال الفترة نفسها من العام السابق، وهي ناتجة عن تكاليف التمويل والفوائد البنكية.

#### القيمة بالمليار جنيه

|            |            | البند  |
|------------|------------|--|
| 2024/09/30 | 2025/09/30 |  |
| 1034       | 1723       | الإيرادات التمويلية (الفوائد الدائنة بالبنوك والحسابات الجارية والودائع) |
| 937        | 905        | المصروفات التمويلية (الفوائد التمويلية والبنكية)                         |

#### 5. صافي الربح المجمع

بلغ صافي الربح المجمع بعد خصم الضرائب نحو 12.6 مليار جم خلال التسعة أشهر الأولى من 2025، وذلك مقارنة بـ 7.4 مليار جنيه خلال نفس الفترة من العام السابق، مما يعكس نمواً بنسبة 70% على أساس سنوي.



## ثانياً: المركز العالمي

## . 1. الأصول

بلغ إجمالي أصول المجموعة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2025 نحو 418 مليار جنيه، مقابل 355 مليار جنيه خلال الفترة المقابلة من العام السابق. وشهدت الأصول زيادة تقدر بنحو 63 مليار جنيه خلال تلك الفترة، ويعزى هذا الارتفاع في المقام الأول إلى نمو الـ بند عقارات بفرض التطوير وـ بند الاستثمارات العقارية.

كما بلغت النقدية وما في حكمها (بما في ذلك الودائع وأذون الخزانة) نحو 68,9 مليار جنيه خلال الفترة 2025، مقارنة بـ 59,8 مليار جنيه مصرى في 31 ديسمبر 2024.

## . 2. الالتزامات

ارتفع إجمالي الالتزامات إلى نحو 270 مليار جنيه في نهاية الأشهر التسعة الأولى من عام 2025، مقارنة بـ 225 مليار جنيه في نهاية ديسمبر 2024، بزيادة قدرها 44,7 مليار جنيه. ويرجع هذا الارتفاع بصفة رئيسية إلى زيادة أرصدة العملاء والدفعات المقدمة بنحو 35,9 مليار جنيه، نتيجة لحجم المبيعات الاستثنائي الذي حققه المجموعة خلال الفترة.

كما بلغ رصيد القروض والتسهيلات الائتمانية نحو 11,1 مليار جنيه خلال التسعة أشهر الأولى من 2025، مقارنة بـ 8,9 مليار جنيه كما في 31 ديسمبر 2024، وذلك في إطار تمويل التوسيع في تطوير الفنادق الجديدة. وتبلغ قيمة القروض المخصصة لتلك الفنادق الجديدة نحو 7,44 مليار جنيه، أي ما يزيد عن 67% من إجمالي القروض، والهدف من الحصول على تلك القروض هو تمويل الأعمال إنشاء وتطوير الفنادق على أن تُسدد من الفوائض التشغيلية المولدة من أنشطة الفنادق.

ومن الجدير بالذكر أن حقوق المساهمين بلغت 149 مليار جنيه مصرى كما في 30 سبتمبر 2025، ما يعني أن نسبة الدين إلى حقوق الملكية تبلغ 1 إلى 13,3 فقط، وهي من أدنى نسب المديونية في القطاع.

كما بلغ إجمالي قيمة النقدية والودائع بأجل وأذون الخزانة والسنادات الحكومية وما في حكمها نحو 68,9 مليار جنيه مصرى، في حين بلغت نسبة القروض والتسهيلات الائتمانية إلى إجمالي النقدية وما في حكمها 1 إلى 6، وهو ما يعكس صلابة المركز المالي للشركة، وانخفاض مستوى المديونية مقارنة بحقوق الملكية والأصول السائلة.

Executive management report on the Group's business results for the period ending on September 30th, 2025.

## Preface

As of November 10, 2025, the group's market capitalization reached approximately EGP 148 billion, equivalent to over USD 3.1 billion, positioning it among the top 6% of the largest publicly listed companies across emerging markets in Africa, the Middle East, and Latin America. Furthermore, it placed as the second largest company within the EGX30 index. This prominent standing is attributed to the diversification of the group's hospitality and real estate assets, and the substantial intrinsic value embedded in its portfolio.

The group's hospitality business includes eleven operational hotels and four additional hotels under construction, reflecting its strong presence in Egypt's top tourist destinations, from Cairo and Alexandria to Sharm El-Sheikh, Luxor, Aswan, and Marsa Alam. This is in addition to further projects in the planning and preparation stages. The ecosystem also comprises land and real estate assets attached to these hotels, along with other developments currently underway.

The Group's revenues achieved during 2024 placed it at the forefront of real estate development companies in Egypt, and among the top 8% of listed companies in emerging markets. Our revenue has grown by some 31.9% on average over the past 5 years, placing us among the top 3% emerging market companies globally in terms of revenue growth in this period, and making us the fastest growing developer among our Egyptian peers.

The ownership structure remains stable with low turnover among its key constituents. The Group has managed to attract new international institutional investors during 9M 2025 as it provides a balance and very low-risk exposure to the key sectors of the Egyptian economy. Over the past five years, the Group's shares generated a beta of below 1, indicating the defensive nature of the Group's stock.

The consensus net income forecast 3-year CAGR for the Group now stands at almost 26%, placing it among the top 3% emerging market companies in terms of projected growth, driven by the recent strategic expansions and its unique, growth-tailored commercial strategy.

The Group's Return on Equity (ROE) has demonstrated a consistent and robust upward trajectory over the last five years, reflecting management's ability to translate its strategic vision into real, tangible value for shareholders. This performance is not the result of external factors but rather the direct outcome of the effectiveness of management execution and visionary leadership. Following COVID-19, when ROE hovered just above 5% in 2020 and 2021, TMG's leadership implemented decisive strategies that reshaped the Company's financial profile. These measures began to materialize in subsequent years, driving accelerated profitability growth relative to shareholders' equity. Specifically, in 2022 ROE improved to 6.4%, in 2023 it surged to 8.6%, and in 2024 it more than doubled to 15.5%, fueled by new income streams, notably the consolidation of Legacy Hospitality assets, post-acquisition, and the recognition of new development and sales fees from the launch of SouthMed. Notably, the 9M-annualized 2025 ROE reached an impressive all-time-high of 18.2%, confirming that the momentum from management's strategy continues to drive superior returns. This remarkable progression is attributable solely to management's foresight, agility, and relentless focus on value creation, by diversifying income sources, focus on expanding FX-generating businesses, optimizing asset utilization, and executing unique agreements and partnerships flawlessly, TMG has positioned itself as a benchmark for operational excellence in the sector. Looking ahead, the sustained impact of these strategic decisions, combined with a robust pipeline of recurring revenue streams, reinforces confidence that TMG's leadership will continue delivering exceptional shareholder returns.

The company recorded earnings per share (EPS) of EGP 5.08 during the first nine months of 2025, compared to EGP 2.28 during the same period last year, representing a growth rate of 124%. Meanwhile, EPS for the full fiscal year 2024 stood at EGP 4.68, placing the group among the top real estate development companies in Egypt in terms of earnings per share.

During the first nine months of 2025, the group recorded consolidated gross profit of approximately EGP 13.1 billion, compared to EGP 9.4 billion during the same period in 2024, reflecting a growth rate of 39%.

The group also recorded consolidated net profit after tax of approximately EGP 12.6 billion during the first nine months of 2025, compared to EGP 7.4 billion during the same period of the previous year, representing a growth rate of 70%, which reflects the implementation of a clear growth strategy.



## Talaat Mustafa Group's performance during the first nine months of 2025

During 9M 2025, TMG maintained its rapid growth trajectory, achieved new performance milestones and progressed in its ambitious international expansion with the aim of securing and expanding new hard-currency revenues, capitalizing on the stable growth of neighboring markets, and unlocking new opportunities in the regional real estate sector. In line with the Group's strategic guidance issued in 2017, on which the executive management team has consistently delivered since, TMG remains focused on:

- a) **Maintaining and growing sales momentum:** The Group has demonstrated strong and consistent performance in the sales sector since 2017, culminating in a historic achievement in fiscal year 2024, when its total sales exceeded the EGP 500 billion mark (equivalent to approximately USD 10 billion). During the first nine months of 2025, the Group sustained this strong momentum, recording sales of EGP 324 billion compared to EGP 454 billion during the same period of 2024. The higher figure in the previous year included EGP 280 billion generated from the launch of the "SouthMed" project, one of the Group's landmark developments and an exceptional event by all measures. As of the reporting period in 2025, SouthMed achieved sales exceeding EGP 120 billion, bringing its total cumulative sales to around EGP 400 billion within just one year since its launch in July 2024. This record-breaking performance underscores the strength of TMG's brand and the broad customer confidence in its products. It also stands out as a remarkable achievement despite the absence of any new project launches in 2025, with existing projects continuing to witness high demand alongside growing interest in the Group's developments both locally and regionally.
- b) **Expanding the hotel arm and other recurring income lines:** Following the acquisition of the seven iconic historical hotels in Egypt, which added some 2,500 hotel rooms to the portfolio, reinforcing the stable revenue stream denominated in hard currencies, the Group continued to grow its recurring income streams during 9M 2025. Total hospitality revenue grew by 27% year-over-year to EGP 9.9 billion, compared to EGP 7.8 billion booked in 9M 2024, contributing to the total recurring revenues, reaching an unprecedented EGP 16.8 billion in the current period, compared to EGP 11.9 billion achieved in the same period last year, marking a strong growth of 41% year-over-year. Furthermore, in November 2025 in the context of the inauguration of the Grand Egyptian Museum (GEM), the Group announced the development in-progress of a touristic complex, including a 495-keys five-star hotel, in very close proximity to the Museum, with a total investment cost of USD 788 million, which is expected to generate approximately USD 100 million in annual net income and real estate sales of USD 233 million. Finally, the Group announced the development of Sharm Bay, a new touristic destination located in one of the most prestigious areas of Sharm El Sheikh, in close proximity to another TMG property, the iconic Four Seasons Sharm El Sheikh. This project boasts a mixed-use portfolio, including residential, commercial, entertainment and hospitality, as well as a world-class marina.
- c) **Accelerating asset monetization:** TMG's strategic asset monetization efforts have further strengthened the Group's liquidity and financial stability, as evident in its solid cash balance of EGP 68.9 billion as of 30 September 2025, which enables reinvestment in high-growth opportunities. Importantly, the Group's total FX-denominated resources stood at USD 609.1 million as at end-9M 2025, representing roughly a quarter of the Group's current market capitalization and providing a strong hedge against currency risks. Importantly, our cash and cash equivalents balance as of 30 September 2025 represents close to 46% of the company's market capitalization. The group also reached a key milestone in launching its flagship Spine project in Downtown Madinaty, scheduled for early next year. A new joint venture was established with the National Bank of Egypt, which holds a 24.5% stake, while the group retains the remaining 75.5%.
- d) **Expanding the land bank:** During the first nine months of 2025, the Group's management continued to focus on the aggressive regional expansion strategy, signing an agreement with the Ministry of Housing and Urban Planning of Oman to develop two real estate projects on approximately 5 million square meters (sqm) of prime land in Sultan Haitham City in Muscat, Oman. The projects were unveiled in October 2025 during the Home and Building Expo, held in Muscat. Additionally, the Group signed a Memorandum of Understanding with the National Investment Commission of Iraq for development of a massive mixed-use project spanning about 14 million sqm in Baghdad. This follows management's prudent strategy of expanding the landbank and project inventory, already initiated in 2024, with the successful entry into Saudi Arabia and Egypt's North Coast markets, through the 10 million square meters acquired for the Banan project and the 23 million sqm development agreement of SouthMed. The Group is also exploring other lucrative expansion opportunities in its existing markets, the GCC and the broader Middle East region, to further enhance the Group's profitability and cash flows generation in hard currencies.
- e) **Preserving capital appreciation while hedging through the expansion of foreign currency income streams:** TMG has successfully developed high-value real estate assets, especially with its hospitality investments and with its expansion in Saudi Arabia through the Banan project, which are generating substantial and growing foreign currency income. Hospitality revenues alone in 9M 2025 reached USD 205.8 million, representing roughly 26% of the Group's total revenues, in addition to SAR 6.7 billion of sales booked in KSA since launch and to be recognized as revenue within the coming four years. This strategic approach effectively hedges the Group from any currency risks in Egypt, while growth is sustained by the Group's flexible and low-risk business model, designed to deliver strong returns to investors. Moreover, the Group's real estate developments are driven by modern and innovative technology concepts, with an increased amount of business and operational processes delegated to artificial solutions and smart technology, ensuring significant savings in energy and water consumption, as well as the streamlining of human activities.

# 9M 2025 Earnings release

Cairo | November 2025



By meeting these objectives and through a series of unique partnerships and acquisitions in 2024 and onwards, the Group has successfully transformed into a major exporter of its successful real estate and tourism models in the broader Middle East region. This transformation generated substantial foreign currency income, effectively hedging TMG's operations against currency risk. The FX-generating assets not only preserve but also appreciate in value, providing a natural monetary upside in fluctuating economic conditions. This performance underscores the strength and resilience of TMG, reinforcing its position for rapid growth in both Egypt and international markets while further enhancing shareholder returns. The Group has consistently exceeded its strategic objectives, significantly surpassing initial expectations and securing sustained financial growth and stability for the years ahead.



Following is a summary of the business results and the executive management's efforts that led to these achievements during 9M 2025.

## First: Real estate sector

## 1. Real estate sales

During 9M 2025, the Group achieved outstanding real estate sales of EGP 324 billion, compared to EGP 454 billion booked in 9M 2024, a remarkable achievement considering the absence of any new destination launches in 2025 and relying solely on the organic volume and pricing growth in existing projects. This performance was furthered by the exceptional success of the launch of the second phase of TMG's flagship project in the North Coast, SouthMed, on May 4, 2025. These figures underscore the strong trust placed in the Group by over 200,000 high-spending clients. TMG's robust sales performance is driven by its deep understanding of market shifts and its ability to translate that insight into high-quality real estate developments, supported by innovative and market-shaping payment plans, setting new benchmarks across the Egyptian real estate landscape. As TMG continues to be the top-ranked company in terms of customer trust, the strength of its brand and solid reputation continues to fuel its sales, regardless of broader market dynamics, as clearly demonstrated by the unprecedented success of SouthMed and other projects.

## 2. Sales Backlog

As of September 30, 2025, the Group's backlog of recorded and yet undelivered sales (sales backlog) amounted to EGP 443 billion, marking a massive growth rate of 55% compared to EGP 286 billion reported in 9M 2024. This substantial increase is attributed to the significant surge in core new sales achieved over the past 12 months by the Group, driven by the demand for new projects as well as organic growth in volume and prices of already established developments. The backlog remains stable and resilient, underpinned by a high-quality customer base driven by genuine end-user demand. This massive sales backlog enables the doubling of future annual real estate revenues and net profits from real estate activities upon recognition in revenues over the next five years driven by unit deliveries; it currently represents thousands of residential and non-residential units to be delivered. The backlog provides a strong revenue visibility and a clear trajectory for future profit recognition from this business segment alone. The Company expects to maintain and further enhance the profitability of its backlog, given the expenditure already incurred on-sites, the low historical cost of land, and any potential future savings in construction material costs. These can be further enhanced by leveraging the Group's massive liquidity and purchasing power enabling potential cost efficiencies. Together, these offer strong future profitability, sustained income growth, and consistent project execution quality. It is noteworthy that the backlog figure excludes SouthMed project, where more than 20 thousand units were sold until 30 September 2025, with a value of over EGP 400 billion.

## Second: Hospitality sector

The hospitality sector recorded total revenues of EGP 9.9 billion in 9M 2025, compared to EGP 7.8 billion reported in the same period last year, growing by a remarkable 27% year-over-year. Notably, the other key operating indicators, namely the gross operating profit (GOP) and the net operating profit (EBITDA) recorded significant increases compared to the same period in 2024. Operating revenues during 9M 2025 for the Four Seasons hotels – FS Nile Plaza, FS Sharm El Sheikh, and FS San Stefano, as well as the Nile Kempinski, reached EGP 4.2 billion, compared to EGP 3.2 billion during the same period last year, reflecting a growth of 32%. Operating revenues for the portfolio of Legacy Hotels and Tourism Projects Company, which owns the Marriott Omar Khayyam Zamalek, Marriott Mena House Cairo, Sofitel Legend Old Cataract Aswan, Mövenpick Resort Aswan, Sofitel Winter Palace Luxor, Steigenberger El Tahrir Hotel, and Steigenberger Cecil Alexandria, amounted to EGP 5.7 billion during 9M 2025, compared to EGP 4.4 billion achieved in the same period of the previous year, reflecting a 30% growth year-over-year.

It is worth mentioning that in 2024, the Group successfully completed the acquisition of Legacy Hotels and Tourism Projects Company (Legacy), owner of seven iconic historic hotels in Egypt. This transformative acquisition has expanded the Group's hospitality portfolio by some 2,500 rooms, bringing the total operating room count to some 3,500 rooms. The acquisition enhances TMG's geographical and market diversification, further strengthening the stability of the Group's recurring income streams and reinforcing the Company's ability to generate high-margin foreign currency flows. The newly acquired hotels will undergo renovations and refurbishments in the coming years to unlock their full profitability potential and align them with the superior standard of TMG's original portfolio. These upgrades will enable operators to leverage the unique value of their prime locations while preserving their historical heritage for future generations of Egyptians. Importantly all renovations and improvements are fully funded as part of the acquisition price, ensuring that these investments will not affect the Group's future cash flow. Meanwhile, the Group is progressing with the organic expansion of the hospitality portfolio, with three properties under construction, namely Four Seasons Luxor, Four Seasons Madinaty and Marsa Alam resort. These properties are expected to become operational starting 2026, further enhancing our presence in key destinations and strengthening our position in the tourism sector. Additionally, in November 2025 in the context of the inauguration of the Grand Egyptian Museum (GEM), the Group announced the development in-progress of a touristic complex, including a 495-keys five-star hotel, in very close proximity to the Museum, with a total investment cost of USD 788 million, which is expected to generate approximately USD 100 million in annual net income and real estate sales of USD 233 million. With the development of these new properties the total number of rooms owned by TMG will reach over 5,000. These initiatives align with the Group's ongoing strategy to expand its recurring revenue streams, increase foreign currency income, and support the growth of Egypt's tourism sector by adding high-quality hotel capacity, continuing its legacy of industry leadership.

Finally, the Group announced the development of Sharm Bay, a new mixed use, touristic-focused product located in the heart of Sharm El Sheikh, in an area spanning approximately 2 million square meters, adjacent to the Four Seasons hotel, one of the most sought-after locations in the Red Sea and just few minutes from the airport, overlooking the Ras Mohammed National Park. This project boasts a mixed-use portfolio, including some 3000 residential units, commercial, entertainment and hospitality facilities, as well as a world-class marina. It is designed to attract growing global demand for upscale coastal living and luxury experiences. The project is expected to generate real estate sales exceeding EGP 100 billion, with a pre-tax profit margin of approximately 30%.

More specifically, the expansion of the hotel portfolio is expected to double the Group's foreign currency revenues in the short term. Foreign currency-denominated revenues accounted for about one-third of the group's total revenues in 2024, reflecting the significant contribution of the hospitality sector to the group's consolidated revenues. This aligns with the group's long-term strategy to achieve approximately 60% of its total revenues in foreign currencies, positively impacting the company's financial strength and providing protection and hedging against exchange rate fluctuation risks.

The hospitality segment alone achieved a net operating profit before taking the effect of foreign currency differences of EGP 4.9 billion in 9M 2025, compared to EGP 3.8 billion achieved during the same period of 2024, with a growth rate of 31%.

### Third: Recurring revenue and service sector

Total recurring income activities and service-related operations generated revenues of EGP 6.95 billion during the first nine months of 2025, compared to EGP 4.13 billion during the same period last year, reflecting a strong growth rate of 68%. Specifically, the sporting club segment delivered exceptional performance, with revenues surging by 96% year-over-year to EGP 1.09 billion, up from EGP 554.18 million in 9M 2024, with gross profit more than doubling, rising by 120% to EGP 346.38 million. Revenue from rental of malls and other non-residential properties increased by 27% year-over-year to EGP 840.34 million in 9M 2025 from EGP 662.05 million in the prior year. Gross profit from this segment grew by 29% to EGP 707.11 million, maintaining the resilient and very strong margin of 84%. Besides, further contributions from the contracting business, transportation, maintenance, utilities, and other revenue lines, delivered revenues amounting to EGP 5.02 billion, growing by a robust 72% year-over-year, with gross profit increasing by 41% to EGP 862.62 million.

### Analysis of performance indicators and financial results for the period ended 30 September 2025

#### First: Income statement performance

##### 1. Consolidated revenues and other income

The Group's total revenues during 9M 2025 amounted to approximately EGP 38 billion, compared to EGP 28 billion recorded during the same period of the previous year, reflecting a growth rate of 37% year-over-year.

Figures in EGP billion

| Item                    | 30/09/2025   | 30/09/2024   | Change %   |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|
| Real estate revenue     | 21.50        | 16.05        | 34%        |
| Hospitality revenue     | 9.87         | 7.77         | 27%        |
| Other recurring revenue | 6.95         | 4.13         | 68%        |
| <b>Total revenues</b>   | <b>38.32</b> | <b>27.96</b> | <b>37%</b> |

It is worth noting the annual growth in revenues and net profits from recurring income activities, with total recurring revenues reaching EGP 16.8 billion for the nine-month period ended 30 September 2025, compared to EGP 11.9 billion in 9M 2024, reflecting a growth rate of 41%. The gross profit from these revenues also recorded a growth rate of 35%. This type of revenue is characterized by its regularity and continuity, coupled with low associated risks.

##### 2. Consolidated gross profit and margin

Consolidated gross profit reached approximately EGP 13.1 billion during 9M 2025, compared to EGP 9.4 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 39% year-over-year.

##### 3. General and administrative expenses

General and administrative expenses amounted to approximately EGP 1.2 billion during 9M 2025, representing 3.2% of revenues, compared to EGP 908 million, or 3.2% of revenues, during the same period last year. The increase in expenses compared to the previous year is primarily attributed to:

- Expenses related to the Banan project in Riyadh, which are already recognized, while related real estate revenues will be recognized upon the delivery of units to customers in accordance with International Financial Reporting Standard (IFRS) No. 15, which pertains to revenue recognition from contracts with customers.



- Marketing, financial, and legal expenses, as well as travel, accommodation, and office rental expenses to support the Group's expansion into new markets in 2025, specifically in Baghdad, Iraq, and Muscat, Oman.

Starting 2023, management has successfully implemented a new system to cover general and marketing expenses by increasing proceeds from other revenues, primarily generated through sales and development fee earned on behalf of third parties. In 9M 2025, these revenues reached EGP 2.5 billion, compared to EGP 1.3 billion. They covered general and administrative expenses approximately 2 times over. These revenues are recognized in the income statement.

Management continues to take the necessary measures to control costs, monitor spending, and cover these expenses through various other revenues streams.

#### 4. Financing revenues and expenses

Financing income amounted to EGP 1.72 billion as of 9M 2025, compared to EGP 1.03 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 67%. This income is generated from interest earned on bank accounts, current accounts, and deposits. In contrast, financing expenses charged to the income statement amounted to EGP 905 million, compared to EGP 937 million during the same period last year. These expenses are due to financing and banking interest costs.

*Figures in EGP million*

| Item  | 30/09/2025 | 30/09/2024 |
|---|------------|------------|
| <b>Financing income (interest credited to banks, current accounts and deposits)</b> | 1,723      | 1,034      |
| <b>Financing Expenses (Financing and Bank Interest)</b>                             | 904        | 937        |

#### 5. Consolidated net profit

Consolidated net profit after taxes amounted to approximately EGP 12.6 billion during 9M 2025, compared to EGP 7.4 billion during the same period last year, reflecting a growth rate of 70% year-over-year.

#### Second: Balance sheet position

##### 1. Assets

Total assets amounted to EGP 418 billion during 9M 2025, compared to EGP 355 billion during the same period last year. Assets increased by approximately EGP 63 billion in 9M 2025, primarily due to the growth in the Properties Under Development and Investment Properties accounts.

Cash and cash equivalents, including deposits and treasury bills, amounted to approximately EGP 68.9 billion during 9M 2025, compared to around EGP 59.8 billion as of December 31, 2024.

##### 2. Liabilities

Total liabilities increased to EGP 270 billion as of 9M 2025, compared to EGP 225 billion as of end-December 2024. Liabilities increased by EGP 44.7 billion mainly due to an increase of EGP 35.9 billion in customer balances and advance payments resulting from the sales achieved in the period.

The loan and credit facilities balance amounted to approximately EGP 11.1 billion during the 9M 2025, compared to about EGP 8.9 billion as of 31 December 2024, as a result of expansion in the development of new hotels. Loans for these new hotels amounted to EGP 7.44 billion, representing more than 67% of the total. These loans are intended for the construction and development of the hotels and are repaid from the operating surpluses generated by the hotels.

It is noteworthy that the total shareholders' equity stood at EGP 149 billion as of 30 September 2025, resulting in a debt-to-equity ratio of just 1:13.3—one of the lowest leverage ratios in the sector.

Moreover, the value of cash, time deposits, treasury bills, government bonds, and their equivalents amounts to EGP 68.9 billion, with the ratio of loans and credit facilities to total cash and equivalents standing at 1 to 6. These ratios reflect the strength of the company's financial position and the low level of debt relative to shareholders' equity and liquid assets.

