

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

القاهرة | 22 فبراير 2026 | أعلنت اليوم مجموعة طلعت مصطفى (يُشار إليها بـ "المجموعة" أو "طلعت مصطفى القابضة"، رمز تداول TMGH.CA/TMGH.EY بالبورصة المصرية)، كبرى شركات تطوير وإدارة المجتمعات العمرانية المتكاملة ومشروعات الضيافة والمدرجة بالبورصة المصرية، أنها حققت إيرادات مجمعة عن العام الكامل بلغت 62.5 مليار جنيه في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بنمو بلغ 46% على أساس سنوي، مدفوعة بالنمو القوي في تسليم الوحدات السكنية، واستمرار التوسع في منظومة الضيافة، وتسارع النمو في مصادر الدخل المتكرر. كما قفز صافي الربح المجمع بعد الضريبة بنسبة 43% على أساس سنوي ليلعب 18.2 مليار جنيه، بما يعكس استمرار العمليات التشغيلية القوية، والانضباط في هوامش الربحية، ونمو المساهمة من العملة الصعبة خلال نفس الفترة.

مؤشرات الأداء المالي والتشغيلي في السنة المالية 2025

١٨,٢ مليار جنيه صافي الربح ▲ 2١% على أساس سنوي	٢٠,٩ مليار جنيه إجمالي الربح ▲ 2٩% على أساس سنوي	٢٢,٥ مليار جنيه الإيرادات ▲ 2٦% على أساس سنوي	٢٨٢,٢ مليار جنيه المبيعات المتعاقد عليها ▼ 2٤% على أساس سنوي
٢٥,٨ مليار جنيه إجمالي الدخل المتكرر ▲ 2١% من إجمالي الإيرادات	٣,٥٠٠ غرفة فندقية ١,٥٠٠ غرفة تحت الإنشاء	٤٤١,٢ مليار جنيه المبيعات غير المثبتة	115 مليون متر ² تقريبًا محفظة الأراضي

أبرز المؤشرات المالية في السنة المالية 2025

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

¹ تشمل التأجير التجاري، والتأجير بالترجئة وتشغيل الأندية الرياضية والمقاولات لصالح أطراف ثالثة والنقل والمرافق وغيرها.



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

أبرز التطورات التشغيلية في السنة المالية 2025

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



هشام طلعت مصطفى
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
لمجموعة طلعت مصطفى

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



الأداء المالي المجمع

الإيرادات

حققت مجموعة طلعت مصطفى نموًا قويًا في إجمالي الإيرادات عبر جميع قطاعات التشغيل خلال السنة المالية 2025، حيث ارتفع إجمالي الإيرادات بنسبة 46% على أساس سنوي ليصل إلى 62.5 مليار جنيه مصري، مدفوعًا بتسارع معدلات التسليم بالقطاع العقاري، واستمرار الوتيرة العالية في عمليات قطاع الضيافة، والتوسع السريع في مصادر الدخل المتكرر. وارتفعت إيرادات القطاع العقاري بنسبة 50% على أساس سنوي لتبلغ 36.7 مليار جنيه مصري، مدفوعة بتسارع وتيرة الإنشاءات، وزيادة معدلات التسليم في المشروعات الرئيسية. كما ارتفعت إيرادات قطاع الضيافة بنسبة 30% على أساس سنوي لتصل إلى 14.9 مليار جنيه مصري، بدعم من ارتفاع معدلات الإشغال، وزيادة متوسط أسعار الغرف، واستمرار التحسن التشغيلي عبر محفظة فنادق المجموعة، بما يعكس استدامة الطلب على منتجات الضيافة المتميزة. وسجلت الإيرادات المتكررة الأخرى أعلى معدلات النمو، حيث ارتفعت بنسبة 64% على أساس سنوي لتصل إلى 10.9 مليار جنيه مصري، نتيجة التوسع في تشغيل الأندية وأنشطة التأجير، والخدمات المكملة، وغيرها من الأصول المولدة للدخل طويل الأجل، وهو ما يواصل دعم تنوع مصادر إيرادات المجموعة. ومن الجدير بالذكر أن الإيرادات المتكررة، والتي تشمل الضيافة والإيرادات المتكررة الأخرى، تمثل حاليًا نسبة 22% من إجمالي الإيرادات. كما ارتفعت مساهمة الإيرادات بالعملة الأجنبية بدعم من تنامي محفظة الضيافة، بما يعزز من الاستقرار وتوليد القيمة على مستوى المجموعة.

إيرادات المجموعة (مليار جنيه)



إجمالي الربح

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

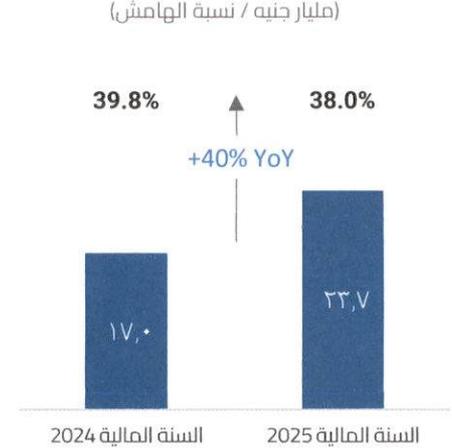
الربح التشغيلي^٢

سجل الربح التشغيلي 23.7 مليار جنيه مصري في السنة المالية 2025، بارتفاع قدره 40% على أساس سنوي، مدفوعًا بنمو الإيرادات إلى جانب إيرادات أخرى بلغت ٣,٧ مليار جنيه، وتشمل إيرادات استثمارية وعمولات مرتبطة بمشروع ساوث ميد التابع للمجموعة، حيث تتقاضى المجموعة رسوم تطوير بنسبة حوالي 8% وفق نموذج خفيف الأصول. وانخفض هامش الربح التشغيلي بمقدار 1.8 نقطة مئوية على أساس سنوي ليسجل 38.0%. وذلك على خلفية انخفاض مكاسب إعادة تقييم العقارات الاستثمارية مقارنة بالعام السابق.

صافي الربح

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

الربح التشغيلي^٢ (مليار جنيه / نسبة الهامش)



صافي الربح (مليار جنيه / نسبة الهامش)



^٢ صافي الربح قبل مصروفات الاستهلاك والدخل/المصروفات التمويلية.



أداء القطاعات

التطوير العقاري

يمثل قطاع التطوير العقاري المحرك الأساسي لإيرادات المجموعة وربحيته، مدعومًا بمشروعات رائدة في السوق، ومحفظة مبيعات غير مثبتة عالية الجودة، وقائمة قوية من مشروعات التطوير المحلية والدولية. ويضم القطاع مشروعات سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات في مصر وعلى مستوى المنطقة، من بينها المشروعات المصرية الرائدة مثل الرحاب، ومدينتي، وسيليا، ونور، وساوث ميد، وشرم باي، إضافة إلى مشروعات إقليمية تشمل بنان في المملكة العربية السعودية، ومشروع جود ويامال في سلطنة عُمان، إلى جانب مشروع مميز متعدد الاستخدامات مرتقب في بغداد بالعراق بموجب مذكرة تفاهم مع الهيئة الوطنية للاستثمار.



أبرز مؤشرات القطاع العقاري	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025	التغير
المبيعات	جنيه	٤٩,٧	٥٨,٣	٧%	٥٠٤,٠	٢٨٢,٢	-٢٤%
التسليمات	الوحدات	٢,٠٨٤	٣,١٦٧	٣%	٢٨,٩٦٥	١٨,٢٠٥	-٢٧%
الإيرادات	مليار جنيه	٨,٥	١٠,٦٩٩	١٦%	٢,٠٢٥	٣,١٩٦	٥%
إجمالي الربح	مليار جنيه	٢,٠	٢,٨	٩٠%	٦,٣	١٠,١	٥٨%
هامش إجمالي الربح	%	24%	25%	1.4 نقطة مئوية	26%	27%	1.5 نقطة مئوية

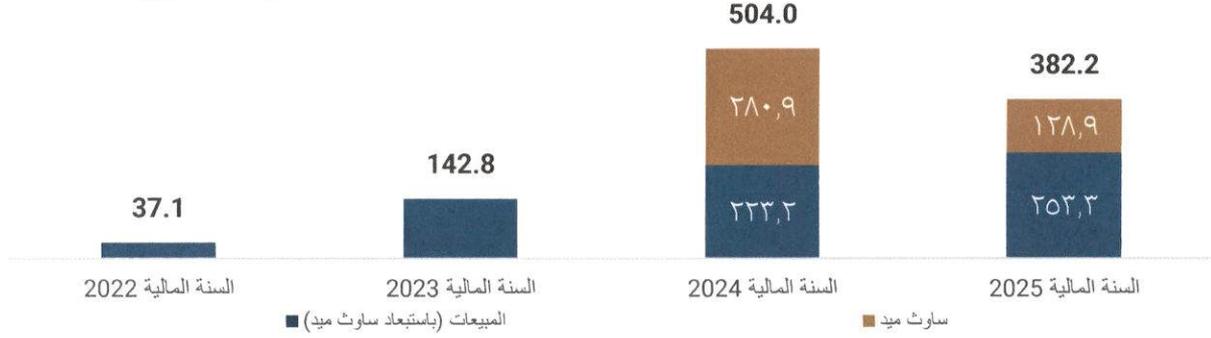
خلال السنة المالية 2025، حقق قطاع التطوير العقاري بمجموعة طلعت مصطفى إيرادات بلغت 36.7 مليار جنيه مصري، بنمو بلغ 50% على أساس سنوي، مدعومًا بالانتظام في وتيرة الإنشاءات وتسليم ٣,١٩٦ وحدة عبر المشروعات الأساسية للمجموعة، كما جاء هذا الأداء على خلفية الإيرادات الأولية من مشروع بنان، أول مشروعات المجموعة في السعودية، والتي تم تسجيلها بمنهجية النسبة المئوية من اكمال المشروع وبلغت 6.5 مليار جنيه إيرادات مسجلة في السنة المالية 2025.

بلغت المبيعات الجديدة 382.2 مليار جنيه مصري، بانخفاض 24% مقارنة بالعام السابق حيث سجلت ٥٠٤,٠ مليار جنيه، بما يعكس الأداء الإيجابي في عام 2024 على خلفية إطلاق مشروع ساوث ميد، إلى جانب تسارع معدلات الشراء في السوق في ضوء تخفيض قيمة العملة والبيئة التضخمية، وبذلك عودت المبيعات في السنة المالية 2025 لمستوياتها الطبيعية بما يتماشى مع معدلات النمو طويلة الأجل بالمجموعة.



نمو المبيعات المتعاقد عليها (مليار جنيه)

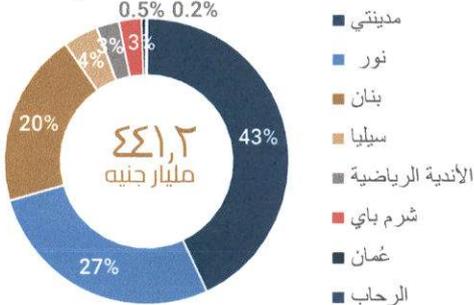
معدل النمو السنوي المركب 2025-2022: 126% / 96% (باستبعاد ساوث ميد)



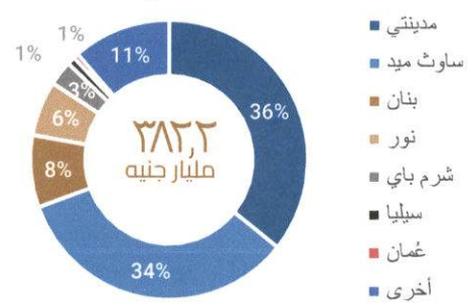
وخلال السنة المالية 2025، جاء أداء المبيعات المتعاقد عليها مدفوعًا بمشروع ساوث ميد بالساحل الشمالي الذي حقق نجاحًا غير مسبوق في عام 2025، حيث سجّل مبيعات تعاقدية بقيمة ١٢٨,٩ مليار جنيه مصري خلال العام، مما يؤكد الإقبال الاستثنائي على المشروع في السوق ويعزز قوة علامة المجموعة التجارية. كما دعمت المبيعات التعاقدية مساهمات مشروع بنان في الرياض بالمملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى أحدث إطلاقات مشروعات المجموعة في ديسمبر 2025، بما في ذلك مشروع شرم باي الذي سجل مبيعات بقيمة 11.0 مليار جنيه مصري، إلى جانب مشروعي جود ويامال بإجمالي مبيعات بلغ 2.1 مليار جنيه مصري. كما استمرت وتيرة المبيعات مدعومة بالطلب المستدام عبر محافظة المشروعات السكنية القائمة للمجموعة، ولا سيما في مدينتي ونور وسيليا.

المبيعات والمبيعات غير المثبتة موزعة حسب المشروع (بالقيمة) | السنة المالية 2025^٢

المبيعات غير المثبتة في 2025



المبيعات في 2025



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

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



^١ لا يتم إدراج مبيعات مشروع ساوث ميد ضمن محافظة المبيعات غير المثبتة للمجموعة، حيث تتقاضى المجموعة رسوم تطوير بنسبة حوالي 8% وفق نموذج خفيف الأصول.

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

- إطلاق مشروع ذا سباين في النصف الأول من 2026، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يوفر ضاحية تمثل قلب شرق القاهرة.
- استمرار عمليات التسليم في المشروعات المحلية الرئيسية، بما في ذلك مدينتي، وسيليا، ونور (بداية من الربع الثالث 2026)، بما يدعم تحقيق الإيرادات ونمو هوامش الربحية.
- مشروعات التوسع الإقليمي، بما في ذلك بنان في المملكة العربية السعودية، وجود وبامال في سلطنة عُمان، إضافة إلى مشروع التطوير المرتقب متعدد الاستخدامات في العراق، والتي يُتوقع أن يسهم في تحقيق إيرادات بالعملات الأجنبية وتوزيع مصادر دخل المجموعة.
- تطوير مشروع شرم باي، وهو وجهة رائدة جديدة متعددة الاستخدامات في أحد أرقى مواقع شرم الشيخ، والمجاور لفندق فور سيزونز شرم الشيخ الشهير، ويضم مكونات سكنية وتجارية وترفيهية وفندقية، إلى جانب مرسى يخوت على مستوى عالمي.



قطاع الضيافة

تدير مجموعة طلعت مصطفى محفظة متنوعة تضم 11 فندقًا فاخرًا في أبرز الوجهات الحضرية والسياحية في مصر، وجميعها مملوكة من خلال حصتها البالغة 59.5% في مجموعة الضيافة الرائدة "أيكون". وفي ضوء امتلاكها أكثر من 3,500 غرفة فندقية قيد التشغيل حاليًا، إلى جانب قائمة متنامية من المشروعات السياحية واسعة النطاق تمثل إضافة بواقع 1,500 غرفة أخرى، أرسيت المجموعة منظومة رائدة من الأصول الفندقية عالية الجودة المولدة للتدفقات النقدية والعملات الأجنبية. وتشمل محفظة المجموعة فنادق فورسيزونز الرائدة، وفنادق فاخرة بعلامات تجارية عالمية، إضافة إلى سبعة أصول تاريخية بارزة تُدار تحت منظومة شركة ليجاسي للفنادق، ما يوفر تنوعًا جغرافيًا قويًا داخل مصر ويُمكنها من الاستفادة من الطلب السياحي على مدار العام، مع دعم مرونة أرباح المجموعة.



محفظة أيكون

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

أبرز مؤشرات الفنادق الأربعة العاملة التابعة لأيكون	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة العالية 2024	السنة العالية 2025	التغير
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	١٧,٦٨٧	٢٠,١٧١	%١٤	١٤,٣٧٧	١٦,٧٤٥	%١٦
الإشغال	%	%60	%70	9.8 نقطة مئوية	%55	%62	7.5 نقطة مئوية
الإيرادات	مليار جنيه	١,٦	٢,١	%٣٤	٤,٨	٦,٣	%٣٣
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ⁴	مليار جنيه	٠,٦	١,٠	%٤٦	١,٩	٢,٦	%٣٩
هامش الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك ⁴	%	%43.9	%47.7	3.8 نقطة مئوية	%39.4	%41.3	1.9 نقطة مئوية

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

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



بتفوق التكاليف المقومة بالعملة المحلية مقابل الإيرادات بالعملة الأجنبية، لا سيما في فنادق فور سيزونز، وهو ما أسهم في تحقيق هوامش ربح صحية وعكس الكفاءة التشغيلية الكامنة في محفظة مجموعة أيكون. وفي هذا الإطار، تحسن هامش الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك^٥ بمقدار 1.9 نقطة مئوية على أساس سنوي ليصل إلى 41.3%.

محفظة ليجاسي للفنادق

تضم محفظة ليجاسي للفنادق التابعة للمجموعة سبعة فنادق تاريخية أيقونية في مصر، تم الاستحواذ عليها من خلال حصة مجموعة أيكون البالغة 51% في ليجاسي للفنادق خلال عام 2024. وتضم تشكيلة الفنادق المذكورة كلاً من ماريوت عمر الخيام، وماريوت مينا هاوس، وسوفيتيل ليجند أولد كترانك، وسوفيتيل وينتر بالاس، وشتاينجرجر التحرير، وشتاينجرجر سيسيل، وموفنيك منتجع أسوان.

أبرز مؤشرات	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025	التغير
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	٩,٩١٧	١١,٣٦١	14%	٧,٨٨٧	٩,٦٣٠	22%
الإشغال	%	66%	72%	6.6 نقطة مئوية	58%	61%	3.3 نقطة مئوية
الإيرادات	مليار جنيه	٢,٣	٢,٩	24%	٦,٧	٨,٥	28%
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ^٥	مليار جنيه	١,٥	٢,٠	34%	٣,٩	٥,٣	34%
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك^٥	%	64.1%	69.9%	5.5 نقطة مئوية	58.7%	61.7%	3.0 نقطة مئوية

حققت محفظة ليجاسي للفنادق أداءً تشغيلياً قوياً خلال السنة المالية 2025، حيث بلغ متوسط سعر الغرفة 9,630 جنيهاً بارتفاع 22% على أساس سنوي، وبلغت نسبة الإشغال 61% بزيادة قدرها 3.3 نقطة مئوية على أساس سنوي، مما انعكس على تحقيق إيرادات بلغت 8.5 مليار جنيه مصري بارتفاع 28% على أساس سنوي. كما تحسنت هوامش الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك^٥ بمقدار 3.0 نقاط مئوية على أساس سنوي، مدفوعة بكفاءة العمليات والانضباط في إدارة التكاليف، بما يعكس متانة المحفظة ومساهمتها في أرباح المجموعة المتكررة والمقومة بالعملة الأجنبية.

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

المؤشرات الإجمالية لقطاع الضيافة	الوحدة	الربع الأخير 2024	الربع الأخير 2025	التغير	السنة المالية 2024	السنة المالية 2025	التغير
متوسط سعر الغرفة اليومي	جنيه	١٢,٠٢٩	١٣,٧٨٩	15%	٩,٦٩١	١١,٧١٤	21%
الإشغال	%	64%	72%	7.6 نقطة مئوية	57%	62%	4.5 نقطة مئوية
الإيرادات	مليار جنيه	٢,٩	٥,٠	28%	١١,٥	١٤,٩	30%
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك والاستهلاك ^٥	مليار جنيه	٢,٢	٢,٠	38%	٥,٨	٧,٩	36%
الأرباح المعدلة قبل الضرائب والفوائد والإهلاك^٥	%	55.9%	60.3%	4.4 نقطة مئوية	50.6%	53.0%	2.4 نقطة مئوية

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

^٥ الأرباح قبل الضرائب والفوائد والاستهلاك والإهلاك المعدلة باستبعاد مكاسب/خسائر فروق العملة الأجنبية غير المحققة.



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

وبالنظر إلى المستقبل، سيرتكز نمو القطاع على العوامل التالية:

- الاستمرار في توسيع المحفظة الفندقية، في ضوء افتتاح ثلاث منشآت جديدة - هي فور سيزونز الأقصر وفور سيزونز مدينتي ومنتجع مرسى علم - خلال 2026-2027، ليرتفع إجمالي عدد الغرف إلى 4,500 غرفة، بما يعزز حضور المجموعة في أبرز الوجهات السياحية في مصر.
- إنشاء وتطوير فندق فور سيزونز ومشروع فاخر متكامل ملاصق للمتحف المصري الكبير على مساحة 42.4 فدان، يضم وحدات سكنية فندقية فاخرة، ومناطق إيجار بالتجزئة ومطاعم ومساحات مكتبية ومنطقة ترفيهية على مستوى عالمي؛ بإجمالي استثمارات 788 مليون دولار أمريكي وصافي دخل سنوي متوقع يبلغ 100 مليون دولار أمريكي.



الإيرادات المتكررة الأخرى

تشمل الإيرادات المتكررة الأخرى أنشطة التأجير التجاري وإدارة الأصول عبر محافظة المراكز التجارية المتنوعة التابعة للمجموعة، بجانب تشغيل الأندية الرياضية ومجموعة من الخدمات المجتمعية المكتملة، بما يشكل مصدر دخل مرتباً يعزز استقرار الأرباح ووضوح التدفقات النقدية على المدى الطويل. وتمتد البصمة التجارية للمجموعة على مساحة تقارب 441 ألف متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير، بما في ذلك وجهات رئيسية مثل سان ستيفانو مول في الإسكندرية، وأوبن آير مول مدينتي، ومشروع ساوث بارك، والرحاب مول، وذلك إلى جانب ثلاثة أندية رياضية مملوكة وخدمات مجتمعية متكاملة داخل مشروعات المجموعة، بما في ذلك أعمال المقاولات، والنقل، والمرافق، والخدمات الأخرى، وغيرها.



التغير	السنة المالية 2025	السنة المالية 2024	التغير	الربع الأخير 2025	الربع الأخير 2024	الوحدة	الإيرادات المتكررة الأخرى
64%	10.9	6.7	64%	4.1	2.5	مليار جنيه	الإيرادات
37%	1,2	0,9	97%	0,5	0,3	مليار جنيه	التأجير والإدارة
34%	2,4	2,0	(5%)	1,4	1,4	مليار جنيه	تشغيل الأندية الرياضية
94%	7,3	2,8	170%	2,2	0,8	مليار جنيه	الخدمات المجتمعية المتكاملة
70%	3.7	2.2	125%	1.9	0.9	مليار جنيه	إجمالي الربح
+1.2pp	34.0%	32.8%	12.9pp	47.2%	34.3%	%	هامش إجمالي الربح

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



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

وبالنظر إلى المستقبل، سيستمر نمو القطاع مدفوعًا بما يلي:

- التطوير المرهلي لمشروع "ذا سباين"، وهو مركز حضري بارز متعدد الاستخدامات في مدينتي، وهو ما سيوسع بشكل كبير محفظة المجموعة من الأصول المولدة للإيرادات ضمن أصول التجزئة، والمساحات المكتبية، والضيافة، والترفيه.
- إطلاق المكونات التجارية والتجزئة في مشروع بنان التابع للمجموعة في المملكة العربية السعودية، وفي مشروعينا في سلطنة عمان، وهو ما يتوقع أن يولد إيرادات متكررة عالية الجودة بالعملات الأجنبية.
- طرح أندية رياضية جديدة عبر أهم المشاريع السكنية، بما في ذلك بريفادو، وتوسعات مدينتي، ونور، وساوث ميد، ومشروع بنان في السعودية، بما يدعم النمو المستدام للإيرادات المتكررة عالية الربحية.



تحليل المركز المالي

الأصول

التغير	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	الأصول (مليار جنيه)
23%	436.2	355.2	إجمالي الأصول
-٦%	٧١,٥	٧٥,٨	أصول ثابتة
٦٧%	٣٣,٦	١٤,٣	استثمارات عقارية
٤٧%	١٦,٤	١١,٢	أصول تحت الإنشاء
٢٥%	١٣٠,١	١٠٤,١	عقارات لغرض التطوير
٣٣%	٢١,٧	١٧,٨	عملاء وأوراق قبض
-٤٣%	١٥,٩	٢٧,٦	أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
٢٤%	٧٣,٩	٥٩,٨	النقدية وما في حكمها
٨٦%	٨٣,١	٤٤,٦	أصول أخرى

في 31 ديسمبر 2025، بلغ إجمالي أصول المجموعة ٤٣٦,٢ مليار جنيه مصري، مقابل 355.2 مليار جنيه مصري في نهاية السنة المالية 2024. مسجلة زيادة قدرها ٨١,٠ مليار جنيه مصري خلال تلك الفترة. وقد جاء هذا النمو بشكل رئيسي نتيجة التوسع في العقارات لغرض التطوير والاستثمارات العقارية. مما يعكس استمرار المجموعة في الاستثمار في أصول عقارية عالية الجودة تدر عوائد.

ارتفعت قيمة الاستثمارات العقارية بنسبة ٦٦% على أساس سنوي لتصل إلى ٣٣,٦ مليار جنيه مصري في 31 ديسمبر 2025، مدفوعة في الأساس بمواصلة الاستثمار في تطوير المشاريع وتحضير المواقع عبر قطع الأراضي القائمة، وهو ما تلاشى أثره جزئيًا بفعل أعمال البناء وتسجيل التكاليف المحققة على الوحدات المسلمة، مما يعكس الوثيرة القوية للمبيعات والتسليم خلال العام.

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

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

الالتزامات وحقوق المساهمين

التغير	31 ديسمبر 2025	31 ديسمبر 2024	الالتزامات (مليار جنيه)
24%	278.5	225.3	إجمالي الالتزامات
٤٥%	١١٧,٧	٨١,٠	عملاء دفعات مقدمة
٣٩%	٤١,١	٣٩,٥	موردون ومقاولون وأوراق الدفع
٣٩%	٣٦,٩	٣٦,٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-٤٣%	١٥,٩	٢٧,٦	الالتزامات مقابل أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها
٣٧%	١٠,٥	٧,٧	إجمالي القروض
٧%	١,٣	١,٣	تسهيلات ائتمانية
٧%	٥٦,٤	٥٢,٨	التزامات أخرى
21%	157.7	129.9	حقوق المساهمين



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

بلغ إجمالي الدين، بما في ذلك القروض والتسهيلات الائتمانية، 11.8 مليار جنيه مصري في السنة المالية 2025، مقارنة بـ 9 مليارات جنيه في العام السابق. وذلك لتمويل توسع محفظة الضيافة للمجموعة بصورة أساسية. في الوقت الذي يتبنى فيه القطاع العقاري بالمجموعة نموذج البيع على الرسم ممول ذاتيًا. ومن هذا إجمالي الدين بالمجموعة، حُصص حوالي ٨,٤ مليار جنيه مصري (أكثر من ٧٣% من إجمالي الدين) للمشروعات الفندقية الجديدة في السنة المالية 2025 مقابل 3.8 مليار جنيه في السنة المالية 2024، مع هيكله السداد من التدفقات النقدية التشغيلية لهذه الأصول، مما يعزز نموذج التمويل الرشيد والمستدام ذاتيًا. وتحافظ المجموعة على نسبة أمانة للنقدية إلى الدين تبلغ 6.3 مرة، مما يعكس قوة موقفها من حيث السيولة.

ارتفعت حقوق ملكية المساهمين إلى ١٥٧,٧ مليار جنيه، مما أدى لتسجيل نسبة محافظ بين الدين إلى حقوق ملكية تبلغ 0.07 مرة، مما يجعل المجموعة من بين أقل المطورين مديونية في السوق. ويوفر هذا المركز المالي القوي مرونة مالية عالية لتمويل النمو، ومواجهة تقلبات السوق، واقتناص الفرص الاستراتيجية.

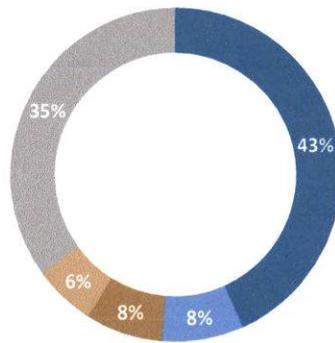


نبذة عن مجموعة طلعت مصطفى القابضة (TMGH)

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

هيكل الملكية (كما في 31 ديسمبر 2025)

- شركة تي إم جي للاستثمار العقاري والسياحي
- شركة الإسكندرية للإنشاءات
- RIMCO EGT Investment LLC
- صندوق التأمين الاجتماعي
- الأسهم الحرة والمساهمين الآخرين



جهات الاتصال

منة شمس الدين
مدير الاستثمار وعلاقات المستثمرين
تليفون: +20 100 154 2428
بريد إلكتروني: mshams@tmg.com.eg

أدنريا جريجوريني
رئيس قسم التحليل المالي
تليفون: +20 102 890 2710
بريد إلكتروني: agregorini@tmg.com.eg

معلومات أساسية عن السهم

25 نوفمبر 2007	تاريخ الإدراج [البورصة]
TMGH.CA/TMGH.EY	رمز التداول
٢,٠٦٠,٦٥٢,٧٨٦	عدد الأسهم المتداولة
10 جنيهات	القيمة الاسمية للسهم
188.65 مليار جنيه مصري	القيمة السوقية ^١

^١ كما في 19 فبراير 2026

التصريحات التطلعية

يحتوي هذا البيان على تصريحات تطلعية. التصريح التطلعي هو أي تصريح لا يتصل بوقائع أو أحداث تاريخية، ويمكن التعرف عليه عن طريق استخدام مثل العبارات والكلمات الآتية "وفقا للتقديرات"، "تتربط"، "تفترض"، "تعتقد"، "يمكن"، "تقدر"، "توقع"، "توي"، "تري"، "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 تطلعية. وينطبق هذا، على وجه الخصوص، على التصريحات التي تتضمن معلومات عن النتائج المالية المستقبلية أو الخطط أو التوقعات بشأن الأعمال التجارية والإدارة، والنمو أو الربحية والظروف الاقتصادية والتنظيمية العامة في المستقبل وغيرها من المسائل التي تؤثر على الشركة.

تعكس التصريحات المستقبلية وجهات نظر الإدارة الحالية للأحداث المستقبلية، وهي مبنية على افتراضات الإدارة وتتطوي على مخاطر وعوامل معروفة وغير معروفة، وعدم اليقين، وعوامل أخرى قد تتسبب في أن تكون نتائجنا الفعلية أو أداءنا أو إنجازاتنا مختلفة جوهريًا عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية يتم التعبير عنها أو الإشارة إليها ضمن هذه التصريحات التطلعية. إن تحقق أو عدم تحقق أي افتراض قد يؤدي إلى أن تختلف حالتنا المالية الفعلية ونتائج العمليات بشكل جوهري عن، أو لا تلي، التوقعات التي تم التعبير عنها أو الإشارة إليها في مثل هذه التصريحات التطلعية. 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 في مصر والأسواق الإقليمية التي تتواجد فيها المجموعة، والتحول الاقتصادي العالمية، وتأثير الحروب والنشاط الإرهابي، والتضخم، وتقلبات أسعار الفائدة وسعر الصرف.



FY 2025 Earnings Release

Cairo | 22 February 2026



TMG delivers record EGP 62.5 billion in revenue in FY25, up 46% year-on-year, driven by strong real estate execution and accelerating recurring income

Cairo | 22 February 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 full-year revenues of EGP 62.5 billion for the fiscal year ended 31 December 2025, up 46% YoY, supported by strong residential deliveries momentum, the continued expansion of its hospitality platform and accelerating growth in other recurring income streams. Consolidated net profit after tax surged 43% YoY to EGP 18.2 billion, reflecting sustained operational strength, margin discipline, and increasing hard-currency contribution during the year.

FY25 Financial and Operational Performance Indicators

EGP **382.2** bn
Contracted Sales
▼ 24% YoY

EGP **62.5** bn
Revenues
▲ 46% YoY

EGP **20.9** bn
Gross Profit
▲ 49% YoY

EGP **18.2** bn
Net Profit
▲ 43% YoY

c. **115** mn sqm
Landbank

EGP **441.2** bn
Backlog

3,500 Keys
1,500 Under Construction

EGP **25.8** bn
Total Recurring Income
42% of Total Revenue

FY25 Key Financial Highlights

- **Real estate revenues of EGP 36.7 billion, up 50% YoY**, with growth supported by accelerated deliveries across Madinaty, Al Rehab and Celia in Egypt, alongside the initial revenue recognition from the KSA-based Banan, TMG's first project in Saudi Arabia, totalling EGP 6.5 billion in FY 2025 and recognized under the percentage-of-completion method.
- **Contracted sales of EGP 382.2 billion in FY25**, reflecting sustained demand at SouthMed, Madinaty and Banan (KSA), and supported by recent launches including Sharm Bay in Egypt, and Jood and Yamal in Oman which generated a combined EGP 2.1 billion within one month of launch in December 2025. It is worth noting that the year-on-year decline in contracted sales reflects the exceptional performance in 2024, driven by the devaluation and inflationary environment that accelerated purchases, with FY25 sales normalizing in line with the Group's long-term growth trajectory.
- **Hospitality revenues of EGP 14.9 billion, increasing 30% YoY**, with robust operating performance across the Group's premium hotels, higher occupancy rates, and increasing average daily rates, coupled with improved operations at Legacy Hospitality, acquired in 2024, which comprises seven historic landmark hotels in Egypt.
- **Other recurring revenue¹ growth of 64% YoY to EGP 10.9 billion**, driven by steady expansion in commercial leasing, robust growth in sporting club operations and solid performance across ancillary community services.
- **Surging hospitality revenues and other recurring income streams drove total recurring revenues to EGP 25.8 billion**, representing 42% of consolidated revenues, reinforcing earnings stability and foreign-currency cash generation.
- **Gross Profit of EGP 20.9 billion, with GP margin up by 0.6 pp YoY to 33.4%**, reflecting the Group's ability to sustain strong operating leverage, disciplined cost control, and a rising contribution from high-margin recurring income streams.

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



- **Robust net profit and EPS growth of 43%**, underpinned by solid operational execution, expanding recurring income, and higher financing income.
- Strong liquidity and conservative capital structure, with cash and equivalents of EGP 73.9 billion, and total debt of EGP 11.8 billion (72% of which is related to the expansion of the hospitality platform), **resulting in a net cash position of EGP 62.1 billion** providing substantial financial flexibility to fund growth and manage market volatility.

FY25 Key Operational Highlights

- Strong construction execution and delivery momentum, **with 3,196 units delivered across three projects**, including Madinaty, Al Rehab and Celia, while Noor is expected to begin deliveries during the second half of 2026, further supporting revenue recognition and margin expansion.
- **Accelerated regional expansion and platform development**, with continued progress across Banan (KSA), and Jood & Yamal (Oman), leveraging the same self-financing off-plan sales model used in Egypt, supporting landbank expansion, geographic diversification, and hard-currency revenue generation.
- **Successful launch of Sharm Bay, TMG's landmark mixed-use destination in Sharm El Sheikh**, recording FY25 sales of EGP 11.0 billion since its launch in December 2025, underpinning medium-term growth visibility and expansion into high-potential coastal markets, building on the success and unprecedented demand recorded for SouthMed.
- **Backlog build-up to EGP 441.2 billion, up 50% YoY**, providing multi-year revenue visibility and positioning the Group to double annual real estate revenues over the coming five years.
- **Significant scaling of the hospitality platform, driven by the uplift of the recently integrated 7-hotel Legacy portfolio**, sustained growth across existing hotels, and continued construction progress at Four Seasons Luxor, Four Seasons Madinaty, and the 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.
- **Announced a new 495-key Four Seasons hotel and luxury mixed-use development on 42.4 feddans adjacent to the Grand Egyptian Museum**, featuring restaurants, commercial areas, branded residences, offices, and a world-class entertainment district, with a total investment of USD 788 million and expected annual net income of USD 100 million.
- **Strategic partnership signed with Egypt Education Platform (EEP)**—the nation's largest and fastest-growing education provider—to establish a private university within Noor.
- **Strategic partnership signed with Mandarin Oriental** to manage TMG's landmark Winter Palace Luxor and Old Cataract Aswan hotels, with reopening under the brand targeted for 2027 following restoration.

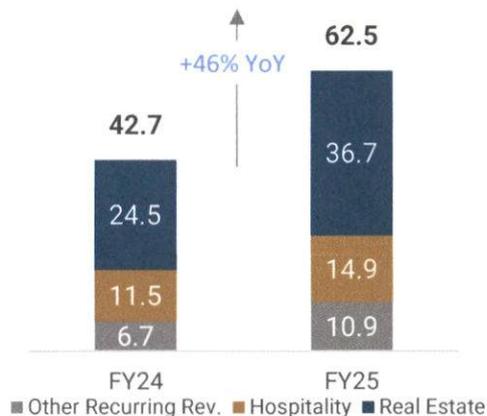


Hisham Talaat Moustafa
CEO and Managing Director
of TMG

“ FY25 was a milestone year for TMG, with total revenues surging 46% year-on-year, reflecting disciplined execution across our real estate portfolio, accelerating momentum in hospitality, and the continued scaling of our recurring income platforms. We achieved contracted sales of EGP 382.2 billion, supported by the launches of Sharm Bay and Oman-based Jood and Yamal coming in toward the end of the year, and a material backlog of existing projects totaling EGP 441.2 billion, underscoring the strength of our brand, the resilience of end-user demand, and the depth of our existing project pipeline. Our hospitality platform continued to outperform and drive foreign-currency cash generation, supported by robust operating metrics, portfolio expansion, and strategic partnerships with leading global operators, while our growing base of recurring revenues further enhanced earnings visibility and stability. Backed by a strong balance sheet, ample liquidity, and a high-quality landbank, we remain well positioned to deliver sustained growth, expand regionally, and execute on our long-term strategy, as we continue to create long-term value for our shareholders. ”

Consolidated Financial Performance

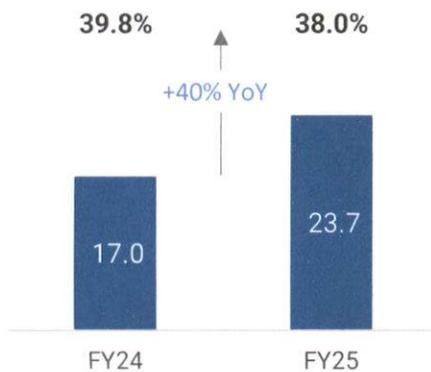
Group Revenue (EGP bn)



Revenue

TMG delivered strong top-line growth across all operating segments in FY25, with total revenues rising 46% YoY to EGP 62.5 billion, supported by accelerated real estate deliveries, continued momentum in hospitality operations, and rapid expansion in recurring income streams. Real estate revenues increased 50% YoY to EGP 36.7 billion, underpinned by accelerated construction progress and higher delivery volumes across key developments. Hospitality revenues grew 30% YoY to EGP 14.9 billion, driven by strong occupancy rates, higher average room rates, and continued operational uplifting across the Group's hotel portfolio, reflecting sustained demand for premium hospitality offerings. Other recurring revenues recorded the fastest growth, up 64% YoY to EGP 10.9 billion, reflecting expansion in club operations, leasing operations, ancillary services and other long-term income-generating assets, which continues to strengthen the Group's revenue diversification. It is important to note that recurring revenues, comprising hospitality and other recurring income, now account for 42% of total revenues. The contribution from hard-currency income has also grown, supported by a developing hospitality portfolio, further enhancing both stability and value creation across the Group.

Operating Profit² (EGP bn/%)



Gross Profit

Gross profit increased by 49% YoY to EGP 20.9 billion in FY25, with a gross profit margin of 33.4%, up by a marginal 0.6pp, supported by the high-margin hospitality and other recurring income businesses, as well as scaled procurement efficiencies. Margin expansion was further supported by substantial upfront investments already deployed in infrastructure across the Group's master-planned communities, and historically low land acquisition costs, which continue to underpin robust project-level profitability and long-term value creation.

Net Profit (EGP bn/%)



Operating Profit²

Operating profit recorded EGP 23.7 billion in FY25, up 40% YoY driven by top-line growth along with other income totalling EGP 3.7 billion which includes investment income as well as commissions related to TMG's SouthMed project, whereby the group receives an c.8% development fee under an asset-light model. Operating profit margin declined by 1.8pp YoY to 38.0%, primarily reflecting lower gains on the revaluation of investment properties compared to the previous year.

Net Profit

Net profit grew by an exceptional 43% to EGP 18.2 billion in FY25, with growth underpinned by rising operating profitability across the Group's core segments, alongside disciplined cost management. This was further supported by a significant 44% YoY increase in net finance income, reflecting higher interest earned on the Group's cash deposits, enhancing bottom-line performance and overall earnings quality.

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, Oman's Jood & Yamal projects, and an upcoming premier mixed-use development in Baghdad, Iraq under MoU with the country's National Investment Commission.



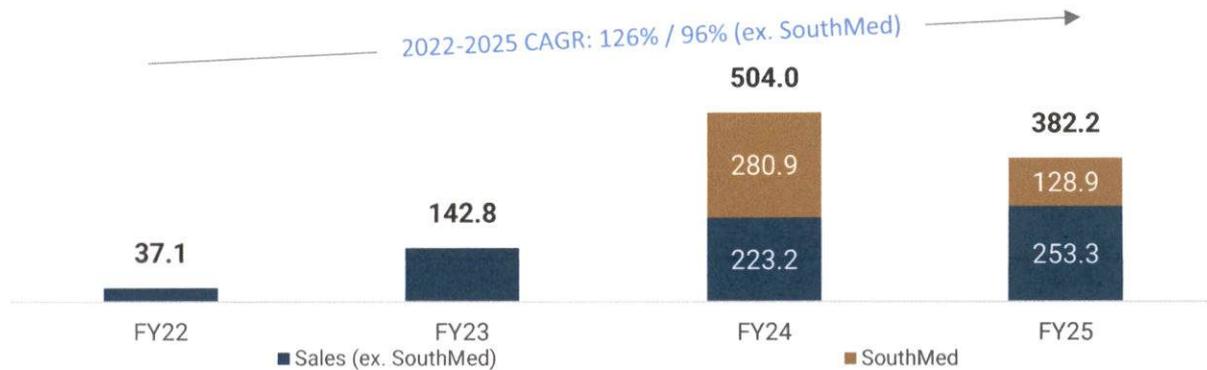
Real Estate Key Metrics	Unit	4Q24	4Q25	Chg %	FY24	FY25	Chg %
Sales	EGP	49.7	58.3	17%	504.0	382.2	-24%
	Units	3,084	3,167	3%	28,965	18,205	-37%
Deliveries	Units	2,018	1,699	(16%)	3,035	3,196	5%
Revenues	EGP BN	8.5	15.2	80%	24.5	36.7	50%
Gross Profit	EGP BN	2.0	3.8	90%	6.3	10.1	58%
Gross Margin	%	24%	25%	1.4 pp	26%	27%	1.5 pp

During FY25, TMG's real estate segment delivered revenues of EGP 36.7 billion, up 50% YoY, supported by steady construction progress and the delivery of 3,196 units across the Group's core developments. Segment performance was also driven by the initial revenue from the KSA-based Banan, TMG's first project in Saudi Arabia, which is recognized under the percentage-of-completion method and delivered EGP 6.5 billion in booked revenues for FY 2025.



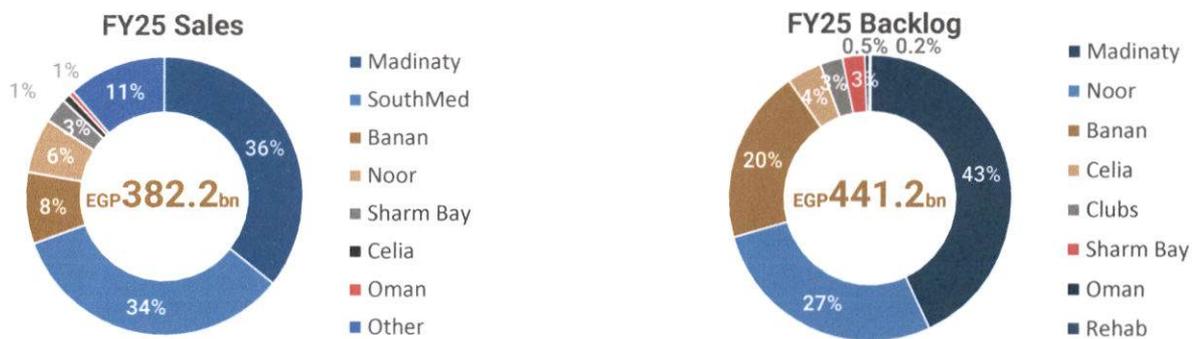
New contracted sales reached EGP 382.2 billion, down 24% compared to last year's figure of EGP 504.0 billion, reflecting the exceptional performance in 2024 on account of the successful launch of SouthMed, as well as accelerated real estate purchases across the market in light of the currency devaluation and inflationary environment, with FY25 sales normalizing in line with the Group's long-term growth trajectory.

Contracted Sales Progression (EGP bn)



In FY25, contracted sales were driven by SouthMed on Egypt's North Coast which delivered unprecedented success in 2025, generating EGP 128.9 billion in contracted sales during the year, underscoring the project's exceptional market reception and reinforcing the strength of the TMG brand. Contracted sales were also supported by Banan in Riyadh, Saudi Arabia, as well as TMG's most recent project launches in December 2025, including Sharm Bay which booked EGP 11.0 billion in sales, as well as Jood and Yamal totalling EGP 2.1 billion. Sales momentum was further supported by sustained demand across the Group's established residential portfolio, notably in Madinaty, Noor, and Celia.

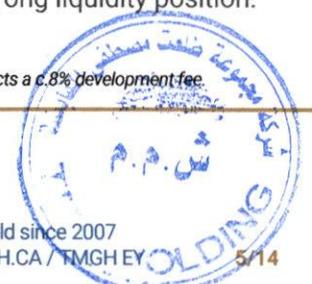
Sales and Backlog by Project (by Value) | FY25³



The real estate sales backlog as of 31 December FY25 stood at EGP 441.2 billion, up 50% YoY, providing significant visibility for future revenue recognition, underpinned by high-quality end-user demand and pre-sold units, which positions the Group to double future annual real estate revenues over the coming five years.

The segment's gross profit rose 58% YoY in FY25, with margins expanding by 1.5pp, driven by disciplined execution, cost efficiencies, and currency diversification. Profitability remains well supported by deployed infrastructure investments, historically low land costs, and procurement synergies, underpinned by TMG's strong liquidity position.

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.



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

- The launch of the Spine in 1H26, a mixed-use project that will equip East Cairo with a downtown area.
- Ongoing deliveries across key local developments, including Madinaty, Celia, and Noor (starting 3Q26), which will support revenue recognition and margin expansion.
- Regional expansion projects, including Banan in KSA, Jood and Yamal in Oman, and the upcoming Iraq-based mixed-use development, which are expected to contribute hard-currency revenues and diversify the Group's income streams.
- The development of Sharm Bay, 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

TMG operates a diversified portfolio of 11 premium hotels across Egypt's leading urban and resort destinations, all held through its 59.5% 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 Four Seasons properties, internationally branded luxury hotels, and seven historic landmark assets operated under its Legacy Hospitality platform, providing strong geographical diversification across Egypt and allowing it to capture year-round tourism demand while supporting the Group's earnings resilience.



ICON Portfolio

The Group's original ICON portfolio comprises eight strategically located hotels and resorts across Egypt's premier tourist destinations. The collection comprises four operating and upcoming hotels across Cairo, including Four Seasons Nile Plaza, the Kempinski Nile Hotel, Four Seasons Madinaty (under construction), and an upcoming Four Seasons hotel adjacent to the Grand Egyptian Museum (GEM), where construction commenced in 4Q25. Additionally, the ICON portfolio includes four hotels across key touristic destinations, including Four Seasons Sharm El Sheikh and Four Seasons San Stefano (Alexandria) as well as an upcoming Four Seasons Luxor and a premier Marsa Alam resort.

Key Metrics

(4 Operating Hotels)	Unit	4Q24	4Q25	Chg %	FY24	FY25	Chg %
ARR	EGP	17,687	20,171	14%	14,377	16,745	16%
Occupancy	%	60%	70%	9.8pp	55%	62%	7.5pp
Revenues	EGP bn	1.6	2.1	34%	4.8	6.3	33%
Adjusted EBITDA ⁴	EGP bn	0.6	1.0	46%	1.9	2.6	39%
Adjusted EBTIDA Margin ⁴	%	43.9%	47.7%	3.8pp	39.4%	41.3%	1.9pp

Hotels under ICON Group's original portfolio delivered strong operating performance over the year, with average daily rates and occupancy improving by 16% and 7.5pp to EGP 16,745 and 62%, respectively, and translating into solid

⁴ EBITDA adjusted for unrealized FX gains/losses.

revenue growth of 33% YoY to EGP 6.3 billion. Adjusted EBITDA⁵ increased in line with higher revenues, supported by the predominance of local-currency costs against hard-currency revenues, particularly in the Four Seasons hotels, which contributed to healthy margins and demonstrated the operational leverage inherent in the Icon Group portfolio. As such, the adjusted EBITDA⁵ margin improved by 1.9pp YoY to 41.3%.

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. The collection includes Marriott Omar Khayyam, Marriott Mena House, Sofitel Legend Old Cataract, Sofitel Winter Palace, Steigenberger Tahrir, Steigenberger Cecil, and Mövenpick Resort Aswan.

Key Metrics	Unit	4Q24	4Q25	Chg %	FY24	FY25	Chg %
ARR	EGP	9,917	11,261	14%	7,887	9,630	22%
Occupancy	%	66%	72%	6.6pp	58%	61%	3.3pp
Revenues	EGP bn	2.3	2.9	24%	6.7	8.5	28%
Adjusted EBITDA ⁵	EGP bn	1.5	2.0	34%	3.9	5.3	34%
Adjusted EBITDA ⁵ Margin	%	64.1%	69.6%	5.5pp	58.7%	61.7%	3.0pp

The Legacy Hotels portfolio delivered strong operational performance in FY25, with average room rates of EGP 9,630, up 22% YoY, and occupancy of 61%, up 3.3pp YoY, generating revenues of EGP 8.5 billion, up 28% YoY, respectively. Adjusted EBITDA⁵ margins improved by 3.0pp YoY, driven by efficient operations and cost discipline, underscoring the portfolio's resilience and contribution to the Group's recurring, foreign currency-denominated earnings.

The recently acquired hotels are being uplifted in phases through strategic partnerships with leading global operators, such as its agreement with Mandarin Oriental to assume management of two of its landmark legacy hotels – Winter Palace Luxor and Old Cataract Aswan – which will undergo a renovation before launching under the Mandarin Oriental brand in 2027. These initiatives aim to generate added value by driving growth in average room rates and occupancy and unlocking the full potential of the Legacy portfolio's prime locations while preserving their historic character, reinforcing their positioning as world-class luxury destinations.

Total Hospitality Key Metrics	Unit	4Q24	4Q25	Chg %	FY24	FY25	Chg %
ARR	EGP	12,029	13,779	15%	9,691	11,714	21%
Occupancy	%	64%	72%	7.6pp	57%	62%	4.5pp
Revenues	EGP bn	3.9	5.0	28%	11.5	14.9	30%
Adjusted EBITDA ⁵	EGP bn	2.2	3.0	38%	5.8	7.9	36%
Adjusted EBITDA ⁵ Margin	%	55.9%	60.3%	4.4pp	50.6%	53.0%	2.4pp

Combining the original Icon Group hotels with the newly acquired Legacy portfolio, the Group's hospitality business demonstrated strong growth across key operating metrics in FY25. Average room rates increased by 21% YoY to EGP 11,714, supported by premium positioning and strategic pricing, while occupancy improved to 62%. Total revenues rose 30% y-o-y to EGP 14.9 billion, with adjusted EBITDA⁵ reaching EGP 7.9 billion and margins expanding by 2.4pp to 53%, highlighting the benefits of scale, foreign currency earnings, and disciplined cost management across the hospitality portfolio. Supported by the robust growth of the hospitality vertical, TMG delivered USD 317 million in total foreign currency revenues in 2025, accounting for c.24% of total Group revenues and strengthening the quality and diversification of earnings.

⁵ EBITDA adjusted for unrealized FX gains/losses.

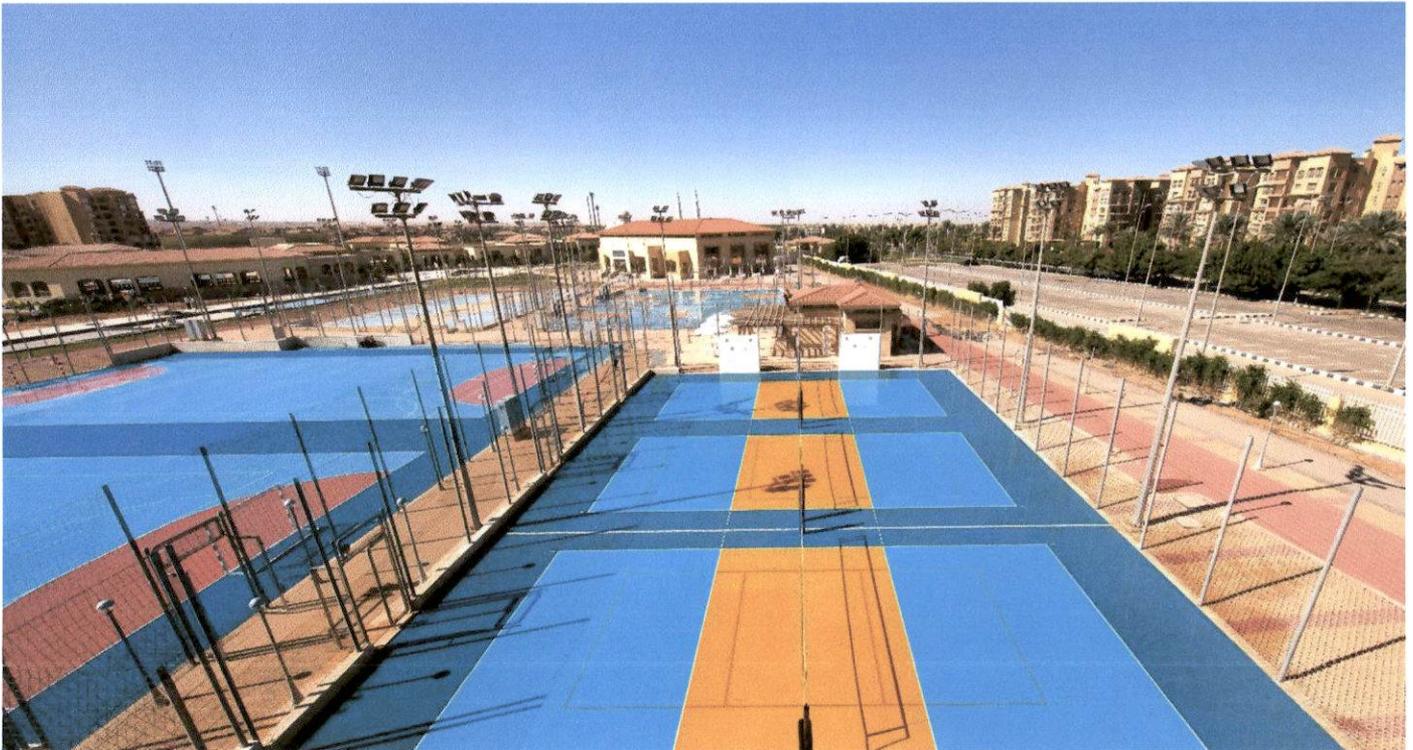
Looking ahead, the segment's growth will be driven by:

- 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, spanning 42.4 feddans and featuring branded residences, retail and dining, offices, and a world-class entertainment district, total investment of USD 788 million with projected annual net income of USD 100 million.



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	4Q24	4Q25	Chg %	FY24	FY25	Chg %
Revenues	EGP bn	2.5	4.1	64%	6.7	10.9	64%
Leasing & Management	EGP bn	0.3	0.5	91%	0.9	1.2	26%
Sporting Club Operations	EGP bn	1.4	1.4	(5%)	2.0	2.4	24%
Integrated Community Services	EGP bn	0.8	2.3	170%	3.8	7.3	94%
Gross Profit	EGP bn	0.9	1.9	125%	2.2	3.7	70%
<i>Gross Margin</i>	<i>%</i>	<i>34.3%</i>	<i>47.2%</i>	<i>12.9pp</i>	<i>32.8%</i>	<i>34.0%</i>	<i>1.2pp</i>

Other recurring revenues reached EGP 10.9 billion, up 64% YoY, as the segment continues to take a larger role in the Group's top-line growth, driven primarily by strong momentum in revenues from integrated community services, and further supported by sporting club operations and steady expansion in commercial leasing. Revenues from leasing and management activities rose to EGP 1.2 billion, up 26% YoY, supported by contractual rent escalations, improving occupancy, and the addition of new leasable space across the Group's retail portfolio. Sporting club revenues grew by 24% YoY to EGP 2.4 billion on the back of growing membership, rising utilization rates, and expanding service offerings.



Meanwhile, revenues from ancillary services surged by 94% YoY to EGP 7.3 billion, underpinned by solid performance across contracting, transportation, utilities, and personal services.

Gross profit for the segment grew by an exceptional 70% YoY to EGP 3.7 billion, with gross margins improving by 1.2pp to 34.0%, a result of operating leverage, scale efficiencies, and disciplined cost management, further reinforcing the quality and resilience of the Group's recurring income base.

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

- The phased development of The Spine, a landmark mixed-use urban center in Madinaty, which will significantly expand the Group's portfolio of income-generating retail, office, hospitality, and entertainment assets.
- 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-24	31-Dec-25	Chg %
Total Assets	355.2	436.2	23%
Property, plant and equipment	75.8	71.5	-6%
Investment properties	14.3	23.6	66%
Projects under construction	11.2	16.4	47%
Properties under development	104.1	130.1	25%
Trade and notes receivables	17.8	21.7	22%
Notes receivables for units not yet delivered	27.6	15.9	-42%
Cash and cash equivalents	59.8	73.9	24%
Other Assets	44.6	83.1	86%

As of 31 December 2025, the Group's total assets reached EGP 436.2 billion, up from EGP 355.2 billion at the end of FY24, reflecting an increase of EGP 81.0 billion over the period. This growth was primarily driven by expansion in properties under development and investment properties, highlighting the Group's ongoing investment in high-quality, revenue-generating real estate assets.

Investment properties surged 66% YoY to EGP 23.6 billion as of 31 December 2025, 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, reflecting the Group's strong sales and delivery momentum during the year

Liquidity remained robust, with cash and cash equivalents, including deposits and treasury bills, totaling EGP 73.9 billion, compared to EGP 59.8 billion at FY24-end, reflecting the success of TMG's monetization strategy and disciplined working capital management. With total debt at EGP 11.8 billion, this culminated to a net cash position of EGP 62.1 billion as of 31 December 2025, highlighting the Group's conservative leverage and robust balance sheet. Cash and equivalents represent c.45% of the Group's market capitalization, highlighting significant balance sheet strength and 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-24	31-Dec-25	Chg %
Total Liabilities	225.3	278.5	24%
Advance payments from customers	81.0	117.7	45%
Suppliers, contractors and notes payable	29.5	41.1	39%
Accrued expenses and other credit balances	26.6	36.9	39%
Obligations against notes receivable for undelivered units	27.6	15.9	-42%
Total Loans	7.7	10.5	36%
Credit Facilities	1.2	1.3	7%
Other Liabilities	52.8	56.4	7%
Shareholders' Equity	129.9	157.7	21%

As of 31 December 2025, total liabilities stood at EGP 278.5 billion, up from EGP 225.3 billion at the end of FY24, primarily reflecting higher customer balances and advanced payments arising from strong contracted sales during the year. Customer balances and advance payments increased by EGP 36.7 billion, underscoring the continued momentum in off-plan sales and providing enhanced forward revenue visibility.

Total debt, including loans and credit facilities, reached EGP 11.8 billion in FY25, compared to EGP 9 billion a year earlier, primarily to finance the expansion of the Group's hospitality development pipeline, whereas the Group's real estate business adopts an off-plan self-financing model. Of the Group's total debt, approximately EGP 8.4 billion (over 72% of total debt) is allocated to new hotel projects in FY25 versus EGP 3.8 billion in FY24, with repayment structured from the operational cash flows of these assets, supporting a prudent and self-sustaining funding profile. The Group maintains a healthy cash-to-debt ratio of 6.3x, underscoring its strong liquidity position.

Shareholders' equity increased to EGP 157.7 billion, resulting in a conservative debt-to-equity ratio of 0.07x, 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.

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

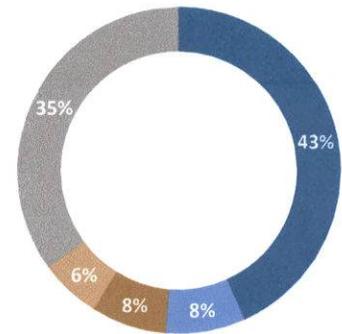
Listing Date	25 Nov 2007
EGX Tickers	TMGH.CA/TMGH.EY
Shares Outstanding	2,060,653,786
Par Value / Share	EGP 10
Market Capitalization ¹	EGP 188.65 billion

¹As of 19 February 2026

Shareholder Structure

(as of 31 December 2025)

- 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.

