


الأستاذة/ هبة الله الصيرفي

نائب رئيس البورصة لشئون الإفصاح والمشرف على قطاع الإفصاح
البورصة المصرية

نرفق لسيادتكم بيان إفصاحي من مجموعة طلعت مصطفى القابضة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

جهد السوافطة

الرئيس التنفيذي للشئون المالية
والعقارية ومدير علاقات المستثمرين



تحريرا في: ٢٠٢٣/٠١/٠١

TMG Holding books exceptionally strong EGP33.2bn in new net sales in FY2022, beating the unprecedented sales result of the previous year and exceeding annual sales guidance by a remarkable 28%; revenues from the hospitality segment expected to have grown by a remarkable 90% year-on-year in FY2022

Talaat Moustafa Group Holding ("TMG Holding", "the "Group") is pleased to announce that in FY2022, it achieved remarkable and unprecedented new net sales of EGP33.2bn, beating its own market sales record of the previous year and exceeding the upper limit of its annual sales guidance of EGP24-26bn by a remarkable 28%, despite the ongoing macroeconomic headwinds triggered by the European military conflict aggravating global post-pandemic challenges. Sales this year were strengthened by the devaluation of the EGP occurring throughout 2022, further increasing the investment appeal of the real estate market in Egypt, especially in well-established projects like Madinaty developed by large and trusted real estate brands like TMG. This very solid operational performance confirms management's ability to accurately identify and capture unique market opportunities and mitigate any systemic challenges with a well-tailored business strategy and well-executed long-term vision, yielding remarkable annual sales results over the past five years.

Sales during the year were exclusively driven by very resilient retail and institutional demand in already launched projects, in the absence of any new launches like that of Noor City, which significantly boosted the FY2021 sales result of EGP32.4bn and was objectively the most successful real estate product launch in the history of the Egyptian real estate market to date.

The outstanding sales result of FY2022 and the Group's ability to beat its own already unprecedented sales record is a solid testimony to its unchallenged market leadership, underpinned by its unmatched track record, brand equity, and trust in the quality of its developments and state-of-the-art urban communities extended by its clientele. This sales result is also a solid testimony to the accuracy of the Group's sales and pricing strategy and well-tailored diversification of its real estate product portfolio, ranging from smaller and affordable multi-tenant units to ultra-luxury serviced villas available across multiple distinct geographical locations surrounded by quality infrastructure. The strength of the company's financial position and the trust extended to us by the leading financial institutions in the country allows us to safely avail attractive

حققت مجموعة طلعت مصطفى القابضة صافي مبيعات ضخمة جديدة بقيمة ٣٣.٢ مليار جم في السنة المالية ٢٠٢٢، متفوقة بذلك على نتائج مبيعاتها غير المسبوقة عن العام الماضي وبما يتجاوز مستهدف المبيعات السنوية المتوقعة بنسبة ملحوظة بلغت ٢٨%، ومن المتوقع نمو إيرادات قطاع المشروعات الفندقية بواقع ٩٠% على أساس سنوي في السنة المالية ٢٠٢٢

يسر مجموعة طلعت مصطفى القابضة (مجموعة طلعت مصطفى القابضة، أو "المجموعة") أن تعلن عن تحقيقها لصافي مبيعات ضخمة وغير مسبوقة بلغت ٣٣.٢ مليار جم عن السنة المالية ٢٠٢٢، محطمة بذلك رقم مبيعاتها غير مسبوقة بالسوق العقاري المحقق في العام الماضي وبما يتخطى مستهدف مبيعاتها لعام ٢٠٢٢ المتوقعة والبالغة ٢٤-٢٦ مليار جنيه مصري بواقع ٢٨%. وبأتى ذلك على الرغم من استمرار التداعيات المعاكسة الناجمة عن الصراع العسكري في أوروبا الذي أدى إلى تفاقم آثار التحديات التي يواجهها الاقتصادي الكلي بالفعل في أعقاب أزمة الوباء العالمي. وترجع الزيادة القوية في المبيعات هذا العام نتيجة الإستفادة من انخفاض قيمة الجنيه المصري طوال عام ٢٠٢٢، مما زاد من جاذبية الاستثمار في سوق العقارات في مصر، خاصة في المشاريع الراسخة مثل مدينتي التي طورتها العلامات التجارية العقارية الكبيرة والموتوقة مثل TMG. ويؤكد هذا الأداء التشغيلي القوي للمجموعة على قدرة الإدارة التنفيذية على اقتناص الفرص المتميزة بالسوق والاستفادة منها بدقة والتخفيف من آثار أي تحديات عامة. وذلك من خلال انتهاز الإدارة لإستراتيجية مصممة بعناية وتبنيها لرؤية طويلة الأجل يتم تنفيذها بنجاح. مما أدى لتحقيق نتائج مبيعات سنوية غير عادية على مدار الخمس سنوات الماضية.

وجاءت مبيعات العام مدفوعة بشكل حصري بالطلب الناجح بشكل مباشر من الطلب القوي على المساحات التجارية والمحللات ومن المؤسسات والشركات في المشروعات التي تم إطلاقها بالفعل. ودون إطلاق أي مشروعات جديدة كبيرة على غرار تلك التي تم إطلاقها في مدينة نور، والتي عززت بشكل كبير من نتائج مبيعات السنة المالية ٢٠٢١ البالغة ٣٢.٤ مليار جنيه مصري وكانت بمثابة أكثر منتج عقاري ناجح في تاريخ سوق العقارات المصري حتى تاريخه.

وتعد نتيجة المبيعات المتميزة خلال السنة المالية ٢٠٢٢ وقدرة المجموعة على تحطيم رقم مبيعاتها القياسي (والذي لم يسبق له مثيل بالفعل من قبل) بمثابة شهادة دامغة على مكانة المجموعة الريادية في السوق بلا منازع، وهي المكانة التي يعززها تمتع المجموعة بسجل حافل بإنجازات غير مسبوقة، إلى جانب قوة علاماتها التجارية، والثقة التي يتشعر بها عملاؤها فيما تطوره من مشروعات ومدن محتمعية حديثة تمتاز بجودتها العالية. كما تشهد قوة المبيعات أيضاً على دقة إستراتيجية المبيعات والتسعير المثبتة لدى المجموعة والتنوع المدروس لمحفظة منتجاتها العقارية، والتي تضم منتجات متنوعة بدءاً من وحدات صغيرة بأسعار معقولة ومتعددة المستأجرين وحتى الفيلات الفاخرة فائقة الرقي والمقامة في مواقع متميزة تمتاز بارتفاع مستوى جودة البنية التحتية بها في كل مكان. كما يسمح لنا قوة المركز المالي للشركة والثقة التي توليها لنا أبرز المؤسسات المالية العاملة في الدولة بأن نقدم بشكل آمن يحمينا من مخاطر التسعير

payment plans of up to 15 years, addressing the prevalent affordability constraints in the Egyptian market without pricing risks.

Management remains upbeat on the immediate prospects of the real estate market in Egypt, specifically in East Cairo where the Group remains the unchallenged hegemon in terms of high-quality residential and non-residential real estate supply. We expect to see further, sustained, and resilient demand for our products on the back of continuous development progress in our urban communities and unremitting deliveries of top-notch non-residential spaces and services, such as high-quality retail malls, clinics, schools, nurseries, and new district centers attracting quality international and local brands serving our affluent communities and surrounding areas, and further improving the quality of life of our current and future residents. This also comes in line with TMG Holding's ambitious program to continue extracting value from its vast non-residential land bank, where demand continues to grow on the back of population build-up in the company's projects as well as the continuously growing economic activity in East Cairo, to be further supported by the development of surrounding areas and by the New Administrative Capital.

During FY2022, a massive 93 thousand square meters of non-residential retail and clinic space became operational in TMG-branded cities, representing the delivery of iconic high-quality properties such as the Gateway Mall in Al Rehab City and All Seasons Park and East Hub malls in Southeast of Madinaty. These properties have brought the total operational non-residential space in our cities to a whopping 397 thousand square meters and further strengthened our dominance in East Cairo. The new deliveries and the high rental demand for this superb portfolio are a testimony to the quality of our execution, master planning, and long-term vision of our management.

The quality of our developments and infrastructure and the growing purchasing power, as well as the generational wealth of growing populations that we have skilfully attracted to our urban communities with a well-tailored residential product and sales strategy, are allowing the brands occupying our prime retail spaces to generate higher turnover per square meter than in other areas. This is confirmed by the fact, that many of these brands are opening more than one outlet in our cities, often in close proximities to each other that are not seen elsewhere for such brands. This bodes very well for the uptake of our upcoming non-residential projects.

Aside from remarkable sales result booked for FY2022, the Group has also recorded extraordinary performance in other parts of its operation. Notably, the hospitality segment is now

خطط سداد جذابة ومبسرة لمدة تصل إلى ١٥ عامًا، ومن ثم تقديم حلول لمعالجة الصعوبات والمعوقات القائمة أمام المشتريين في السوق المصري حيال القدرة على السداد وتحمل تكاليف شراء الوحدات.

ولا تزال الإدارة متفائلة بشأن الإمكانات والفرص المتوقعة للسوق العقاري في مصر على المدى القريب، وتحديدًا في منطقة شرق القاهرة التي تشهد حضور وتواجد طاعي للمجموعة بلا منازع من حيث المعروض من الوحدات السكنية وغير السكنية التي تمتاز بارتفاع مستوى جودتها. ونتوقع أن نشهد طلبًا إضافيًا ومستدامًا وثابتًا على منتجاتنا على خلفية التطور المتواصل في مشروعاتنا المجتمعية والتسليم المستمر للمساحات والخدمات غير السكنية الفاخرة، مثل مراكز التسوق والعيادات والمدارس ودور الحضانه ومراكز أحياء المال والمناطق الخدمية، ومن ثم استقطاب علامات تجارية عالمية ومحلية فاخرة لخدمة مدننا المجتمعية والمناطق المحيطة بها وتحسين جودة الحياة لقاطني هذه المدن الحاليين والمستقبليين. وبآتي ذلك أيضًا متماسيًا مع البرنامج الطموح الذي تنتهجه مجموعة طلعت مصطفى القابضة لاستخلاص قيمة مستمرة من مخزونها الضخم من أراضي الأبنية غير السكنية، والتي تشهد باستمرار نموًا في الطلب عليها بفعل نمو الكثافة السكانية في مشروعات الشركة بالإضافة إلى النشاط الاقتصادي المتنامي باستمرار في منطقة شرق القاهرة، والذي يدعمه أيضًا تطوير المناطق المحيطة بمشروعاتنا هناك فضلًا عن تطوير العاصمة الإدارية الجديدة.

كما يشهد العام ٢٠٢٢ بدء تشغيل مساحة هائلة بلغت ٩٣ ألف م^٢ من لمساحات غير السكنية الخاصة بالمحلات والعيادات في مدن المجموعة، وهو ما يمثل تسليم وحدات فاخرة وراقية مثل الـ "جيت واي مول" في مدينة الرحاب والـ "أول سينزون بارك" و"إيست هب" في جنوب شرق مدينتي. ويبدء تشغيل هذه الوحدات يصل إجمالي المساحات غير السكنية العاملة في مدننا إلى رقم هائل قدره ٣٩٧ ألف م^٢، مما يعزز من حضورنا الطاعي في منطقة شرق القاهرة، وتشهد التسليمات الجديدة والطلب المرتفع على الإيجارات في هذه المحافظة الفاخرة على جودة التنفيذ والتخطيط بمشروعاتنا وعلى الرؤية الصائبة طويلة الأجل التي تنتهجها إدارة المجموعة

إن جودة منتجات مشاريعنا المطورة وبنيتنا التحتية والقوة الشرائية المتزايدة، فضلًا عن القدرات الشرائية المتولدة عن التركيبة السكانية المتزايدة ضمن مشاريعنا، والتي اجتذبتنا بمهارة إلى مجتمعاتنا الحضرية من خلال منتج سكني واستراتيجي مبيعات مصممة جيدًا، تسمح للعلامات التجارية التي تشغل متاجر التجزئة الرئيسية لدينا لتوليد معدلات مبيعات أعلى لكل متر مربع مقارنة بالمناطق الأخرى. وهذا ما تؤكد حقيقة أن العديد من هذه العلامات التجارية تفتح أكثر من منفذ واحد في مشاريعنا، وغالبًا ما تكون قريبة من بعضها البعض والتي لا توجد في أي منطقة أخرى لمثل هذه العلامات التجارية. هذا يبشر بالخير لقدرة السوق على استيعاب مشاريعنا غير السكنية القادمة في المستقبل.

وإلى جانب نتائج المبيعات الضخمة المحققة خلال السنة المالية ٢٠٢٢، سجلت المجموعة أيضًا أداءً غير عادي في قطاعات أخرى من أعمالها. حيث أنه من المتوقع الآن أن يحقق قطاع مشروعات الضيافة أفضل

expected to deliver the best financial and operational performance on record since 2018. Revenues generated from the hotels in FY2022 are expected in the vicinity of EGP2.4bn, up from EGP1.27bn reported in FY2021 (almost 90% year-on-year increase), while the segment's EBITDA figure is expected at over EGP1bn, compared to EGP372mn reported in FY2021, representing an almost three-fold year-on-year increase. The performance in the hospitality segment was driven by well-tailored pricing and marketing strategy implemented by management during the year that allowed to exploit multiple opportunities arising from global economic and security shifts. Most importantly, the positioning and recognition of the Group's hospitality segment allowed us to significantly benefit from the COP27 event hosted in Sharm El Sheikh this year.

We continue to maintain a very prudent approach to management of our balance sheet and financial position, especially in light of volatile global macroeconomic condition. Strong cashflows in FY2022 driven by a remarkable performance of the Group's various operational segments, allowed us to settle a total of EGP2.85bn in outstanding loans during the year, further deleveraging our operations and increasing the robustness of our business model.

أداء مالي وتشغيلي على الإطلاق منذ العام ٢٠١٨، ومن المتوقع أن تصل الإيرادات المحققة من الفنادق خلال السنة المالية ٢٠٢٢ إلى نحو ٢.٤ مليار جنيه مصري، بارتفاع عن الإيرادات المسجلة في السنة المالية ٢٠٢١ والتي بلغت ١.٢٧ مليار جم (مما يعني زيادة بنحو ٩٠% تقريباً على أساس سنوي). بينما من المتوقع أن يتعدى رقم الأرباح قبل خصم الفوائد والضريبة والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) مبلغ الـ ١ مليار جم. مقارنة بـ ٣٧٢ مليون جم عن السنة المالية ٢٠٢١. بما يمثل زيادة على أساس سنوي بنحو ٣ أضعاف. وجاء أداء قطاع المشروعات الفندقية مدفوعاً باستراتيجية التسعير والتسويق التي وضعتها الإدارة ونفذتها بدقة خلال العام مما سمح باقتناص العديد من الفرص التي برزت بفعل التغييرات الاقتصادية والأمنية على الساحة العالمية. كما أن قوة علامة ومكانة مشروعات المجموعة الفندقية أتاح لنا الاستفادة بشكل ملحوظ من مؤتمر الأمم المتحدة للتغير المناخي في دورته السابعة والعشرين (COP27) والذي استضافته مدينة شرم الشيخ المصرية هذا العام.

ونواصل إدارة ميزانيتنا العمومية ومركزنا المالي بحكمة كبيرة، ولا سيما على ضوء التقلب الذي يمر به الاقتصاد الكلي على الصعيد العالمي. وقد سمحت لنا التدفقات النقدية القوية المحققة في السنة المالية ٢٠٢٢ والمدفوعة من الأداء غير المسبوق في مختلف قطاعات المجموعة بتسوية مبلغ إجماليه ٢.٨٥ مليار جم من القروض القائمة خلال العام. الأمر الذي خفض من الدين على أعمالنا ويعزز من قوة النموذج المتبع فيها.

— ENDS —

— تم —

**About the company**

Talaat Moustafa Group Holding S.A.E. (TMG Holding) is a leading publicly held Egyptian developer of large-scale integrated communities and tourism investment projects. It has a total land of over 74 million square meters spread across Egypt and, since its inception, has delivered residential units supporting formation of a community with some 0.8 million people in all of TMG Holding's projects, accompanied by high-quality amenities and infrastructure. Aside from other renowned projects, TMG Holding is the developer of Madinetay, its flagship community occupying 33.6mn square meters in East Cairo. It owns four upscale hotels with a total of 1,084 operational rooms in Cairo, Sharm El Sheikh and Alexandria, and 877 additional rooms under construction.

Note on forward-looking statements

In this communication, TMG Holding may make forward-looking statements reflecting management's expectations on business prospects and growth objectives as of the date on which they are made. These statements are not factual and represent beliefs regarding future events, many of which are uncertain and subject to changing conditions of the competitive landscape, macroeconomic and regulatory environment, and other factors beyond management's control. Therefore, recipients of this communication are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements.

نبذة عن المجموعة

تعد مجموعة طلعت مصطفي مصطفى من كبريات الشركات المصرية الرائدة المبتدئة بالبورصة المصرية وتركز بشكل خاص على تطوير مشروعات استثمارية ضخمة ومكاملة وكذا مشروعات استثمارية سياحية. وتمتلك الشركة محروص سياحي من الأراضي مساحتها إجمالاً ٧٤ مليون م٢ في أنحاء مختلفة من مصر وهاب المجموعة من بنيتها مساحات ومناطق سكنية تتبع لسياسة استثمار مدروسة مصممة خصيصاً لخدمة المجتمع المصري. وبما أن المجموعة قد أسست منذ إنشائها في عام ٢٠٠٤، فقد ساهمت في تشكيل وتطوير مدن جديدة مع ما يقرب من ٨٠٠ ألف شخص في مختلف أنحاء مصر. وبالإضافة إلى عدد ٨٧٧ غرفة إضافية مازالت قيد الإنشاء.

ملحوظة بخصوص التوقعات المستقبلية

في هذه المراسلة، قد تصدر مجموعة طلعت مصطفي مصطفى بيانات وتوقعات بخصوص الأعمال والأهداف المستقبلية، والتي قد تتغير مع مرور الوقت. هذه التوقعات لا تستند على واقع حالي، بل هي مجرد توقعات، ولا ينبغي الاعتماد عليها بشكل مطلق. كما أن هذه التوقعات تتغير مع تغير الظروف الاقتصادية والتنظيمية وغيرها من العوامل الأخرى التي تقع خارج نطاق سيطرة الإدارة. وبالتالي، فإن هذه التوقعات لا ينبغي أن تشكل أساساً لأي قرار استثماري. وبالإضافة إلى ذلك، فإن هذه التوقعات لا ينبغي أن تشكل أساساً لأي قرار استثماري. وبالإضافة إلى ذلك، فإن هذه التوقعات لا ينبغي أن تشكل أساساً لأي قرار استثماري.