

الأستاذة / رشا مصطفى موسى

مدير عام إدارة الإفصاح

البورصة المصرية

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

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

عبد
ساجد الروي
جهد السوافطة

الرئيس التنفيذي للشئون المالية ومدير علاقات المستثمرين



تحريرا في: ٢٠٢٦/٥/٣١

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

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

Yours sincerely,

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

Date: 31/5/2026



TMG Holding Receives Investment License in Iraq and Secures Land Bank Spanning over 12.8 million sqm for the Development of an Integrated Community with Expected Sales of USD 18.8 Billion, Marking a Major Milestone in the Group's Regional Expansion Strategy

Talaat Moustafa Group Holding ("TMG Holding" or "the Group") is pleased to announce that its subsidiary, Talaat Moustafa Company Baghdad, has successfully received an investment license number 2026/515 issued on 24 May 2026 by the Iraqi National Investment Commission, and secured a land bank to develop an integrated community in South-West Baghdad, Iraq, marking a significant milestone in the Group's regional expansion strategy.

The project will comprise a total of approximately 43,000 residential units and is expected to accommodate around 250,000 residents upon completion. The master plan includes approximately 2.3 million sqm of non-residential built-up area, encompassing retail and commercial assets, including a regional mall, office and administrative space, hospitality facilities, educational and healthcare institutions, religious and civic services, a large-scale sports and social club, entertainment venues, parks, and open green spaces. The development is designed as a self-sustained, smart, and green urban community supported by sustainable infrastructure and digital management systems.

Based on preliminary feasibility studies, the project is expected to generate cumulative sales of approximately USD 18.8 billion, alongside recurring annual revenues of approximately USD 108 million upon full completion from leasing and hospitality assets. The project is expected to achieve an overall gross margin of approximately 20%, with a development period of approximately 16 years and full sell-out anticipated within 12 years, providing attractive long-term returns and sustainable value for shareholders.

مجموعة طلعت مصطفى القابضة تعلن الحصول على إجازة الاستثمار لمشروعها المتكامل في بغداد، والذي يمتد على مساحة ١٢,٨ مليون متر مربع، ومن المتوقع أن يحقق مبيعات بقيمة ١٨,٨ مليار دولار، بما يمثل محطة مهمة في توسع المجموعة إقليمياً

يسر مجموعة طلعت مصطفى (TMG) (يُشار إليها بـ "المجموعة") أن تعلن عن نجاح شركتها التابعة، شركة طلعت مصطفى بغداد، في الحصول على إجازة الاستثمار رقم ٢٠٢٦/٥/١٥ الصادرة بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٢٦ من الهيئة الوطنية للاستثمار في العراق وتخصيص أرض لتطوير مشروع بارز ومتكامل في جنوب غرب بغداد بالعراق، بما يمثل محطة مهمة في استراتيجية التوسع الإقليمي التي تنفذها المجموعة.

وسيضم المشروع نحو ٤٣ ألف وحدة سكنية، ومن المتوقع أن يستوعب نحو ٢٥٠ ألف نسمة عند اكتماله. وتتضمن المخططات الرئيسية نحو ٢,٣ مليون متر مربع من المساحات البنائية غير السكنية، تشمل أصولاً تجارية وإدارية، بما في ذلك مركزاً تجارياً إقليمياً، ومساحات مكتبية وإدارية، ومنشآت للضيافة، ومؤسسات تعليمية وصحية، وخدمات دينية ومجتمعية، ونادياً رياضياً واجتماعياً واسع النطاق، ومناطق ترفيهية، وحدائق، ومساحات خضراء مفتوحة. وتم تصميم المشروع ليكون مجتمعاً عمرانياً ذكياً ومتكاملاً ومستداماً، مدعوماً ببنية تحتية وأنظمة إدارة رقمية عالية المستوى.

واستناداً إلى دراسات الجدوى، من المتوقع أن يحقق المشروع إجمالي مبيعات تراكمية تبلغ نحو ١٨,٨ مليار دولار، بالإضافة إلى إيرادات متكررة سنوية تُقدَّر بنحو ١٠٨ مليون دولار عند اكتمال المشروع من الأصول الإيجارية والفندقية، مع هامش إجمالي متوقع يبلغ نحو ٢٠٪. ومن المتوقع أن تمتد فترة تطوير المشروع لنحو ١٦ عاماً، مع بيع كامل وحداته خلال ١٢ عاماً، بما يدعم تحقيق عوائد طويلة الأجل وقيمة مستدامة للمساهمين.

The land bank, spanning approximately 12.8 million sqm, is strategically located within Baghdad Financial and Economic City and benefits from direct connectivity to key financial and administrative districts. The site also enjoys excellent accessibility through its close proximity to Baghdad International Airport.

The Iraq project is part of TMG Holding's accelerated regional expansion strategy, executed through Talaat Moustafa Group KSA entity, growing the Group's total land bank from 115 million sqm to approximately 128 million sqm, and adding an estimated USD 3.58 billion in incremental land bank value. In the GCC, TMG's land bank will reach approximately 28 million sqm, further diversifying its foreign-currency denominated real estate and recurring income streams. The project will introduce larger-scale, high-quality integrated residential developments to the Iraqi market through TMG's proven integrated community development model. This will enable TMG to capture the strong fundamentals in the underpenetrated Iraqi real estate market, characterized by strong domestic demand and high purchasing power, while contributing to the advancement of modern urban infrastructure and supporting Iraq's long-term economic and developmental transformation.

وتمتد أرض المشروع على مساحة تبلغ نحو ١٢,٨ مليون متر مربع، في موقع استراتيجي بالمدينة المالية والاقتصادية ببغداد، يتصل مباشرةً بالمناطق المالية والإدارية الرئيسية. كما يتميز الموقع بقربه الشديد من مطار بغداد الدولي.

ويأتي مشروع المجموعة بالعراق ضمن استراتيجيتها للتوسع الإقليمي، التي يتم تنفيذها من خلال الشركة التابعة للمجموعة في المملكة العربية السعودية، وبذلك ترتفع محفظة الأراضي الإجمالية التابعة للمجموعة من ١١٥ مليون متر مربع إلى نحو ١٢٨ مليون متر مربع، بما يضيف ما يُقدَّر بنحو ٣,٥٨ مليار دولار أمريكي لمحفظة الأراضي. كما سترتفع محفظة أراضي المجموعة في الخليج إلى نحو ٢٨ مليون متر مربع، بما يعزز من تنوع مصادر الإيرادات العقارية والإيرادات المتكررة المقومة بالعملة الأجنبية. وستتضمن المشروع مجمعات سكنية متكاملة ومتميزة واسعة النطاق، استمراريًا لخبرتها الطويلة في تطبيق نموذج المجتمعات العمرانية المتكاملة، بما يتيح للمجموعة الاستفادة من إمكانات النمو الواعدة لسوق العقارات العراقية، حيث يدعمها الطلب المحلي القوي من قاعدة سكانية كبيرة تتمتع بقوة شرائية مرتفعة، إلى جانب مساهمة المجموعة في تطوير البنية التحتية الحضرية الحديثة ودعم مسيرة التحول الاقتصادي والتنموي في العراق.

--- ENDS ---

--- تم ---

