



Date: 24/08/2026
KREC/FIN/2026/15

التاريخ: 2026/08/24
KREC/FIN/2026/15

To: Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

Subject: Transcript of the Analyst / Investor Conference (Q2 2026) **الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين عن الربع الثاني لعام 2026**

Reference to the above mentioned subject, and the requirements of article No. (8-4-2) "Continuing Obligations in the Premier Market" of Boursa Kuwait rule book issued as per resolution No. (1) of year 2018, kindly note that the analyst/investor conference was conducted through a Live Webcast at 02:30 PM on Thursday 20/08/2026.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى متطلبات المادة (8-4-2) "الإلتزامات المستمرة للسوق الأول" من قواعد البورصة الصادرة بموجب القرار رقم (1) لسنة 2018، نود أن نحيطكم علما بأن مؤتمر المحللين / المستثمرين قد انعقد عن طريق بث مباشر في تمام الساعة 02:30 من ظهر يوم الخميس 2026/08/20.

Please find attached the transcripts of the conference in Arabic & English along with the investors' presentation for Q2 2026.

وتجدون مرفق طيه محضر المؤتمر باللغتين العربية والإنجليزية والعرض التقديمي للمستثمرين عن الربع الثاني لعام 2026.

Best Regards

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

*CC:

CMA – Disclosure Dept.

طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

* نسخة الى:

السادة / هيئة أسواق المال – إدارة الإفصاح



Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.

شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع

Established in 1972

تأسست عام 1972، الصندوق بريد 1257، الصفاة 13013، الكويت، مبنى سوق الكويت، الدور الثامن

P.O. Box 1257, Safat 13013, Kuwait, Souk Al Kuwait Building, 8th Floor T. +965 1 828 999 F. +965 2241 8154

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع K.D. 129,757,598.200

info@aqarat.com.kw www.aqarat.com.kw

سجل تجاري CR No. 64



AQARAT
عقارات

مؤتمر المحليين والمستثمرين
شركة عقارات الكويت
الخميس 20 أغسطس – 2026

2026

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة أورا العنزي

نائب الرئيس – علاقات المستثمرين

نورا: مساء الخير جميعاً. معكم نورا من إي إف جي هيرميس. نرحب بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثاني من عام 2026 لشركة عقارات الكويت. شكراً لحضوركم اليوم. يشارك معنا في مؤتمر اليوم السيد طلال البحر، نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب الرئيس-الإدارة المالية، والسيدة أوراد العنزي، نائب الرئيس-إدارة علاقات المستثمرين.

والآن أترك الكلمة للسيدة أوراد لبدء العرض التقديمي.

أوراد: شكراً لك نورا، مساء الخير جميعاً، وأهلاً بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثاني والنصف الأول من عام 2026 لشركة عقارات الكويت. وكما جرت العادة، سنبدأ باستعراض العرض التقديمي ثم نفتح المجال للأسئلة والأجوبة.

وقبل أن نبدأ، أود لفت انتباهكم إلى صفحة إخلاء المسؤولية. فقد تتضمن مناقشة اليوم بعض التصريحات التطلعية التي تخضع لمخاطر وعوامل عدم يقين، وقد تختلف النتائج الفعلية بشكل جوهري. لذا، يرجى الرجوع إلى صفحة إخلاء المسؤولية الواردة ضمن العرض التقديمي.

لنبدأ باستعراض أبرز النتائج والمؤشرات الرئيسية للنصف الأول من العام.

كان النصف الأول من عام 2026 فترة قوية لشركة عقارات الكويت، على الصعيدين المالي والتشغيلي.

وأود الإشارة إلى أن النصف الأول لم يخلُ من التحديات، فقد شهدت المنطقة فترة أخرى من التوترات الجيوسياسية، وهو ما أثر بالتأكيد على معنويات المستثمرين وعلى مستويات النشاط في بعض أسواقنا. إلا أن ما نود التأكيد عليه هو قدرة أعمالنا على الصمود خلال هذه الظروف. فقد واصلت محفظة الأصول المدرة للدخل، التي قمنا ببنائها على مدى السنوات الماضية، تحقيق نتائج مستقرة، كما واصلت منصة التطوير العقاري التقدم على أرض الواقع والتحول إلى إيرادات وأرباح.

ارتفع صافي الربح بنسبة 44% على أساس سنوي، فيما ارتفع إجمالي الإيرادات بنسبة 84%، وهو نمو استثنائي يتحقق في ظل هذه الظروف.

وكما أوضحنا خلال مكالمتنا السابقة، لا يزال مشروع "الطي هيلز" المحرك الرئيسي للنمو، باعتباره أكبر مشروع سكني لنا حتى الآن. وقد استمر الاعتراف بالإيرادات خلال الربع الثاني بما يتماشى مع نسب الإنجاز الفعلية لأعمال الإنشاءات على أرض الواقع.

وبالتوازي مع ذلك، واصلنا خلال الربع تحقيق تقدم تشغيلي ملموس، رغم التحديات الناجمة عن اضطرابات سلاسل التوريد، والتي أدت إلى تأخير طفيف في الجدول الزمني لتنفيذ مشروع "دوموس 5" و"صبحان". وقد

دخل كلا المشروعين الآن مرحلتهما النهائية، مع اقتراب موعد استكمال الأعمال والتسليم. ونؤكد في هذا السياق رضاًنا عن مستوى التقدم المحقق، ولا سيما في ظل هذه التحديات. كما أعلننا خلال الفترة عن استحواذ جديد على أرض في أبوظبي بالشراكة مع شركة ايما للفنادق والمنتجعات، وسأستعرض هذه التطورات بمزيد من التفصيل بعد قليل.

والنقطة الأهم التي أود التأكيد عليها هي أن "عقارات الكويت" أصبحت اليوم تعتمد على محركين متوازيين للنمو وتحقيق الأرباح. فمن ناحية، لدينا قاعدة متنامية من الإيرادات المتكررة، والتي توسعت خلال السنوات الأخيرة من خلال منصة "دوموس" لسكن العمال، إلى جانب مواصلة تحسين أداء واستغلال أصولنا المحلية. ومن ناحية أخرى، نواصل تنمية محرك قوي للنمو تقوده أنشطة التطوير العقاري، بما يعزز تنوع مصادر الإيرادات ويدعم استدامة النمو على المدى الطويل.

وبشكل عام، تتمتع الشركة بمركز قوي بفضل استراتيجية متنوعة على مستوى القطاعات، وكذلك على المستوى الجغرافي. ويُعد مشروع "الطي هيلز" في الشارقة مشروعاً سكنياً متكاملًا مخططاً على نطاق واسع. وفي الولايات المتحدة، استكملنا خلال الفترة التخرج من مشروع "501 First Residences" في ميامي، كما نواصل تطوير فرص الاستثمار في العقارات السكنية المخصصة للإيجار لعائلة واحدة (SFR) في مدينة سافانا بولاية جورجيا، إلى جانب استكشاف فرص للاستثمار في العقارات السكنية متعددة الوحدات في الولايات المتحدة.

وهذا التوازن والتنوع هما ما يمكننا من مواصلة تحقيق النتائج عندما يشهد أي سوق أو قطاع معين تباطؤاً في النشاط.

دعوني أستعرض معكم أهم المؤشرات المالية قبل الانتقال إلى التطورات التشغيلية التي تقف وراء هذه النتائج.

بلغت الإيرادات خلال النصف الأول من عام 2026 نحو 36.4 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 84% مقارنة بـ 19.8 مليون دينار كويتي خلال الفترة نفسها من العام الماضي.

وبالنظر إلى مكونات هذه الإيرادات، نجد أن مبيعات العقارات من مشروع "الطي هيلز" كانت المحرك الرئيسي لهذه الزيادة.

أما إيرادات الإيجارات العقارية، فقد سجلت انخفاضاً طفيفاً مقارنة بالنصف الأول من العام الماضي. وقد حافظت محفظتنا الأساسية في الكويت وأصول "دوموس" على مستويات مستقرة. ويتركز الانخفاض في أصول الضيافة في الكويت والإمارات، حيث تراجع مستويات الإشغال كنتيجة مباشرة للتوترات الإقليمية. كما قمنا بتقديم خصومات مؤقتة على الإيجارات خلال الربع الثاني، مما أثر بشكل إضافي على إيرادات الإيجارات خلال الربع.

ومع ذلك، أود التأكيد على أن مشروعي "صبحان" و"دوموس 5" سيدآن التشغيل قريباً، مما سيضيف إلى هذا البند مصدراً جديداً للإيرادات.

كما ارتفعت الإيرادات من شركة أكتيف القابضة، التابعة لنا في قطاع الصحة واللياقة البدنية، بنسبة 46% على أساس سنوي.

بلغ إجمالي الدخل 17.2 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 23% على أساس سنوي، وبما يعادل هامش إجمالي قدره 47.2%. ويُعد هذا الهامش أقل من مستواه خلال الفترة نفسها من العام الماضي، إلا أنه من المهم النظر إلى ذلك في سياق التغير المستمر في مزيج إيراداتنا.

ومع استمرار "عقارات الكويت" في التوسع عبر قطاعات عقارية مختلفة وأنشطة تشغيلية متنوعة، فإن هوامش الربحية تختلف بطبيعتها من نشاط إلى آخر. وخلال هذه الفترة، شهدنا مساهمة أكبر من إيرادات التطوير العقاري، إلى جانب التغير في مساهمة قطاع الضيافة وأعمال الأندية الصحية، والتي تتمتع بهيكل مختلف لهوامش الربحية. وبالتالي، فإن انخفاض الهامش الإجمالي الموحد يعكس بشكل رئيسي تغير مزيج الإيرادات مع استمرار أعمال الشركة في التنوع والتوسع.

وعلى الرغم من الزيادة الكبيرة في الإيرادات، نلاحظ أن تكاليف التمويل لدينا بقيت عند المستوى نفسه على أساس سنوي، وهو ما يعكس المبادرات التي اتخذناها للحد من التكاليف، إلى جانب الانضباط المالي الذي نطبقه على مستوى الشركة.

بلغ إجمالي الربح على مستوى المجموعة 9.7 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 48%. كما بلغ صافي الربح 7.3 مليون دينار كويتي، بارتفاع قدره 44% على أساس سنوي. وبلغت ربحية السهم 5.64 فلس، مقارنة بـ 4.55 فلس خلال النصف الأول من العام الماضي.

وبالانتقال إلى الميزانية العمومية، بلغ إجمالي الأصول 562.6 مليون دينار كويتي في نهاية يونيو، بزيادة قدرها 21.2% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية العائدة للمساهمين إلى 226 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 34% على أساس سنوي، مدفوعاً بشكل رئيسي بنمو الأرباح المحتجزة ورأس المال.

وبلغ إجمالي الاقتراض 243.5 مليون دينار كويتي، يستحق نحو 87% منه بعد أكثر من عام، بما يعكس هيكل استحقاقات مريحاً ومتوازناً، ويمنح الشركة مرونة مالية مناسبة دون وجود ضغوط جوهرية لإعادة التمويل على المدى القريب.

كما تحسنت نسبة الدين إلى إجمالي الأصول إلى 43.3%، مقارنة بـ 48.3% في الفترة نفسها من العام الماضي، وذلك نتيجة نمو قاعدة أصولنا وحقوق الملكية بمعدل أسرع من نمو الاقتراض.

كما تحسن كل من العائد السنوي على الأصول والعائد على حقوق الملكية على أساس سنوي، كما هو موضح في الجزء السفلي من الشريحة.

وفي الكويت، وصل مشروع سكن العمال في صبحان إلى نسبة إنجاز إجمالية تقارب 98%.

ونتوقع استكمال المشروع وتسليمه خلال الفترة المقبلة، مما سيضيف مصدراً جديداً للإيرادات المتكررة بموجب عقد بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) لمدة 20 عاماً.

وفي الشارقة، واصل مشروع "الطي هيلز" تقدمه بما يتماشى مع خطة التنفيذ المعتمدة.

وقد بلغت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية العميقة 99.6% بنهاية الربع، فيما استمرت أعمال البنية التحتية بالتوازي. كما قمنا بترسية عدد من عقود التنفيذ الرئيسية، مما ينقل المشروع إلى مرحلته الإنشائية التالية.

ولا يزال الهدف المحدد لتسليم المرحلة الأولى في عام 2028 قائماً، وقد بلغت نسبة الإنجاز حتى الآن 7% من إجمالي المشروع. وسيستمر الاعتراف بالإيرادات تدريجياً مع تحقيق مراحل الإنجاز الإنشائي.

وفي دبي، بلغ مشروع "دوموس 5" نسبة إنجاز قدرها 91%. وقد دخل المشروع مرحلته النهائية من التنفيذ، مع استمرار أعمال التشطيبات والتجهيز الداخلي، تمهيداً لاستكمال المشروع وتسليمه خلال الفترة المقبلة.

كما أعلننا خلال الفترة عن مشروع تطوير جديد تمت إضافته إلى قائمة مشاريعنا المستقبلية في دولة الإمارات. فقد استحوذت "عقارات الكويت"، بالشراكة مع شركة ايفا للفنادق والمنتجعات، على حصة قدرها 66.6% في قطعة أرض في أبوظبي.

وفي الولايات المتحدة، استكملنا التخرج من مشروع "501 First Residences" في ميامي بعد الانتهاء من أعمال التطوير والتسليم، كما أشرنا في مكالماتنا السابقة.

كما واصلنا تطوير فرصنا الاستثمارية في مدينة سافانا بولاية جورجيا، وذلك في إطار استراتيجيتنا للتوسع في قطاع العقارات السكنية المخصصة للإيجار لعائلة واحدة والاستفادة من النمو الذي نشهده في هذا القطاع من السوق الأمريكية.

وبالنظر إلى ما تبقى من عام 2026، نرى عدداً من المحركات الواضحة للنمو.

أولاً، تسليم مشروع صبحان، الذي وصلت نسبة إنجازه حالياً إلى نحو 98%، مما سيؤدي إلى بدء تدفقات إيرادات الإيجارات بموجب عقد BOT لمدة 20 عاماً.

ثانياً، استكمال مشروع "دوموس 5"، والذي سيضيف المزيد إلى إيرادات الإيجارات عند بدء تشغيله.

ثالثاً، سيواصل مشروع "الطي هيلز" تحقيق إيرادات تدريبية مع إنجاز المراحل الإنشائية للمشروع.

ورابعاً، مشروع الأرض الجديدة في أبوظبي بالشراكة مع شركة ايفا للفنادق والمنتجعات، والذي يوسع قائمة مشاريعنا المستقبلية إلى ما بعد دورة التطوير الحالية.

وينصب تركيزنا خلال الفترة المقبلة على استكمال المشاريع قيد التطوير حالياً، وتوسيع قاعدة الإيرادات المتكررة، ومواصلة بناء محفظة قادرة على تحقيق النمو عبر مختلف دورات الأسواق.

وبذلك نكون قد اختتمنا التحديثات المعدة لهذا اليوم.

نورا: شكراً لك، أورداد. سنفتح المجال الآن لفقرة الأسئلة والأجوبة. وقد تلقينا سؤالاً عبر خانة الأسئلة والأجوبة حول توقعاتنا بشأن ربحية السهم (EPS) بنهاية عام 2026.

أورداد: وفقاً لقواعد هيئة أسواق المال، لا يمكنني في هذه المرحلة تقديم توجيهات دقيقة بشأن ربحية السهم. ولكن، استناداً إلى التقدم المحرز في مشاريعنا، نتوقع أن يظل النمو للعام بأكمله متماشياً مع ما حققناه خلال النصف الأول من هذا العام. ومرة أخرى، في ظل البيئة الصعبة التي نواجهها حالياً، من الصعب جداً بالنسبة لنا تقديم توجيهات محددة بهذا الشأن.

نورا: يبدو أنه لا توجد لدينا أي أسئلة أخرى. لذا، نعيد الكلمة إلى الإدارة لإبداء أي ملاحظات ختامية.

أورداد: شكراً لكم على اهتمامكم المستمر بشركة عقارات الكويت.

نورا: شكراً للجميع على حضورهم ومشاركتهم. بهذا نكون قد اختتمنا مكالمة اليوم.



Investors Conference Call
Kuwait Real Estate Co.
Thursday 20, August 2026

2026

SPEAKERS

Mr. Talal Jassem Al Bahar

Vice Chairman & CEO

Mr. Maher S. Khalaf

Vice President – Finance Department

Ms. Awrad Al Anezi

Vice President – Investor Relations

Nora (Moderator)

Good afternoon, ladies and gentlemen. This is Nora on behalf of Mai Attia from EFG Hermes Research, and I would like to welcome you all once again to AQARAT results conference call for first half '26. With us on the line today, we have Mr. Talal Jassim Al-Bahar, Vice Chairman and CEO; Mr. Maher Khalaf, Vice President, Finance; and Ms. Awwad Al Enezi, Vice President, Investor Relations. Without further delay, I would like to hand over the call to the management.

Awwad Al Enezi (Vice President, Investor Relations)

Thank you, Nora. Good afternoon everyone, and welcome to AQARAT's second quarter and first half 2026 earnings call.

As usual, we will begin by walking through the presentation and then open the floor for Q&A.

Before we start, I would like to draw your attention to the disclaimer on slide 2. Today's discussion may contain forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties, and actual results may differ materially. Please refer to the full disclaimer included in the presentation.

With that, let us begin with the key highlights for the first half.

The first half of 2026 has been a strong period for AQARAT, both financially and operationally.

I would note that the first half was not without its challenges. The region saw a further period of geopolitical tension, and that certainly weighs on sentiment and on activity in some of our markets. What we would highlight is how the business held up through it. The income-generating portfolio we have built over the years continued to deliver, and the development platform continued to progress on the ground and to convert into earnings.

Net profit rose 44% year-on-year, and total revenue grew 84%, which is an exceptional growth to have while we are navigating this period.

As we discussed on our last call, the main driver remains Al Tay Hills, our largest residential development to date. Revenue recognition continued through the second quarter in line with construction progress on the ground.

Alongside that, we made real operational progress during the quarter even though we witnessed supply chain disruptions which pushed the schedule out slightly at Domus 5 and Sabhan. Both are now at the end of their construction cycles and delivery is close. We are

still very pleased with the progress made despite these challenges. We also announced a new land acquisition in Abu Dhabi in partnership with IFA Hotels & Resorts. I will cover each of these in more detail shortly.

The wider point is that AQARAT now runs two earnings engines in parallel. We have a recurring income base, expanded over recent years through the Domus staff housing platform and local asset optimization - alongside it is a growing development-driven engine.

Overall the company is strongly positioned through a diversified strategy by segment as much as by geography. Al Tay Hills in Sharjah is master-planned residential project at scale. In the US, we completed our exit from 501 First Residences in Miami during the period, and we are advancing single-family rental opportunities in Savannah, Georgia while also exploring multi-family residential investments in the US.

That balance and diversification is what allows us to keep delivering when any one market, or segment, slows down.

Let me take you through the key financial metrics before turning to the operational story behind them.

Revenue for the first half of 2026 was KD 36.4 million, up 84% from KD 19.8 million in the same period last year.

Breaking that down: property sales from Al Tay Hills is the main driver of the increase.

Real estate rental income was slightly lower than the first half of last year. Our core Kuwait portfolio and Domus assets held steady. The decline is concentrated in the hospitality assets in Kuwait and UAE where occupancy levels were lower as a direct result of the regional tensions. We also provided temporary rental discounts in Q2, which further impacted rental income for the quarter.

I would highlight though that Sabhan and Domus 5 are both due to come online and add to this line.

Revenue from Active Holding, our subsidiary in the health and fitness sector, grew 46% year-on-year.

Gross income was KD 17.2 million, up 23% year-on-year, translating to a gross margin of 47.2%. That is lower than the same period last year, it is important to look at this in the context of our evolving revenue mix.

As AQARAT continues to expand across different real estate sectors and operating businesses, the margins naturally vary. This period, we saw a greater contribution from

development revenue as well as the change in hospitality and our gym business, which carries a different margin profile. So, the lower blended margin mainly reflects the changing revenue mix as the business continues to diversify.

Even though our topline significantly increased, we can still see that our finance costs was the same y-o-y and that goes to the initiatives taken to contain costs and prudent financial discipline we have at the company level.

Total profit at group level was KD 9.7 million, up 48%. Net profit was KD 7.3 million, up 44% year-on-year.

Earnings per share came in at 5.64 fils, compared with 4.55 fils in the first half of last year.

Moving to the balance sheet, total assets stood at KD 562.6 million at the end of June, an increase of 21.2% compared to the same point last year.

Total equity increased to KD 226 million, up 34% year-on-year with the main drivers being growth in retained earnings and share capital.

Total borrowings amounted to KD 243.5 million, with approximately 87% maturing beyond one year. That continues to give us a comfortable maturity profile with no near-term refinancing pressure.

Our debt-to-assets ratio improved to 43.3%, compared with 48.3% at the same point last year, as our asset base and equity have grown faster than our borrowings.

Annualized return on assets and return on equity both improved year-on-year, as you can see at the bottom of the slide.

In Kuwait, our Sabhan labour housing project reached approximately 98% overall completion.

We expect completion and handover in the coming period, which will add a new recurring income stream under a 20-year BOT contract.

In Sharjah, Al Tay Hills continued to progress in line with the approved execution plan.

Deep utilities works reached 99.6% completion by the end of the quarter, and infrastructure works continued alongside. We also awarded several key execution contracts which move the project into its next construction phase.

The Phase 1 delivery target in 2028 remains intact and so far we have reached 7% completion of the overall project. Revenue recognition will continue progressively as construction milestones are achieved.

In Dubai, Domus 5 reached 91% completion. The project has moved into its final execution stage, with finishing and fit-out works ongoing ahead of completion and handover in the coming period.

We also announced a new development added to our pipeline of projects in the UAE during the period. AQARAT in partnership with IFA HR acquired a 66.6% interest in a land plot in Abu Dhabi.

In the United States, we completed our exit from 501 First Residences in Miami following the completion of development and handover, as we indicated on our previous calls.

We also continued to advance our investment opportunities in Savannah, Georgi - as part of our strategy to expand in the single-family rental sector and capture the growth we are seeing in that segment of the US market.

Looking at the remainder of 2026, we see several clear catalysts.

First, the handover of Sabhan, now at approximately 98% completion, which triggers the 20-year BOT rental income stream.

Second, the completion of Domus 5, which adds further to rental income as it comes into operation.

Third, Al Tay Hills continues to generate progressive revenue recognition as construction milestones are achieved.

And fourth, the new Abu Dhabi plot with IFA Hotels & Resorts which extend the pipeline beyond the current development cycle.

The focus for the period ahead is on completing the projects currently under development, expanding our recurring income base, and continuing to build a portfolio capable of delivering growth across market cycles.

That concludes our prepared updates for today. We will now open the floor for Q&A.

Nora (Moderator)

Thank you, Awrad. Without further delay, we will open the floor for Q&A. We have received a question in the Q&A box asking about what EPS should we expect in 2026 by the end?

Awrad Al Enezi (Vice President, Investor Relations)

As per the CMA rules, I would not give exact guidance on the EPS at this stage. However, based on the progress across our projects, we would expect growth for the full year to remain

in line with what we achieved in the first half of this year. Again, considering the challenging environment right now, it's very hard for us to give exact guidance on that.

Nora (Moderator)

We don't seem to have any further questions. So back to you, management, for any closing remarks.

Awrad Al Enezi (Vice President, Investor Relations)

Thank you for your continued interest in AQARAT.

Nora (Moderator)

Thank you, everyone, for attending. This concludes today's call. You may now disconnect.



AQARAT
عقارات

H1 2026

INVESTOR PRESENTATION



Forward-Looking Statements & Disclaimer

This presentation has been prepared by Kuwait Real Estate Company K.P.S.C. (AQARAT) for information purposes only. It does not constitute an offer, invitation or recommendation to buy or sell any securities, and it should not be relied upon in connection with any investment decision.

Certain statements in this presentation may constitute forward-looking statements. These statements reflect the Company's current expectations and are subject to risks and uncertainties that may cause actual results to differ materially and may adversely affect the outcome and financial effects of the plans described herein.

You are cautioned not to rely on such forward-looking statements. The Company does not assume any obligation to update its view of such risks and uncertainties, or to publicly announce the result of any revisions to the forward-looking statements made herein, except as required by the Capital Markets Authority Law No. 7 of 2010 and the disclosure rules of Boursa Kuwait.

All monetary figures are in Kuwaiti Dinars (KD) unless otherwise stated. Percentages may not sum due to rounding.

AGENDA

01 COMPANY OVERVIEW

02 KEY HIGHLIGHTS

03 FINANCIAL RESULTS

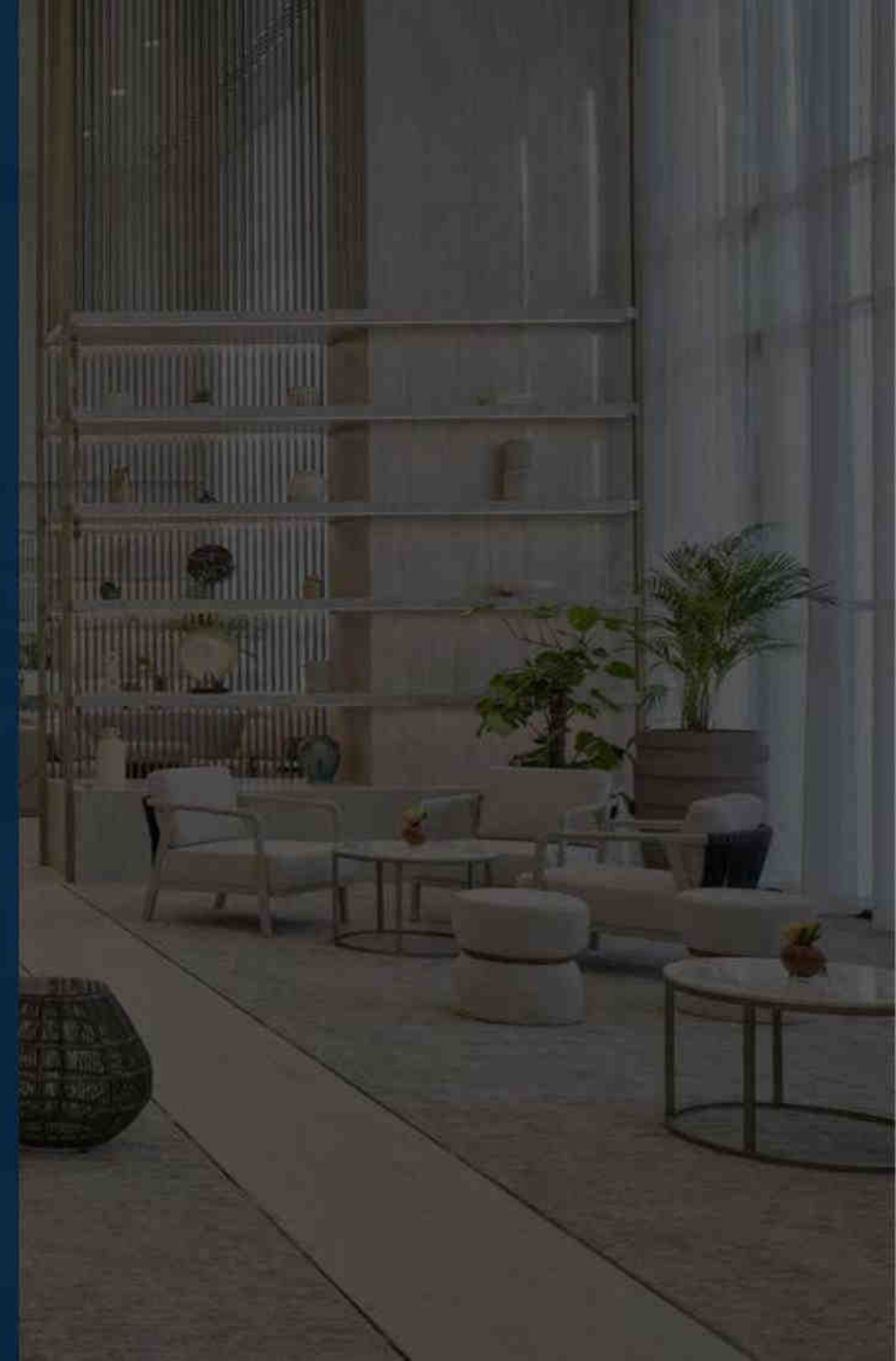
04 BUSINESS UPDATES

05 OUTLOOK

06 KEY PROPERTIES

01

Company Overview



1972

Year Established

First RE company listed on Boursa Kuwait

KD 563M

Total Asset Base

As of H1 2026 · across 4 markets

USD 1.35B

Market Capitalization

As of 18-Aug-26

+32%

Market Cap CAGR since 2018

2018 → 2026 · Mcap grew more than 8X

+5,500

Units under the Income-Generating Portfolio

Developed and under development

6.5M sqft

Largest Single Residential Development To Date

Al Tay Hills – Sharjah UAE

OUR INTEGRATED PLATFORM

Development

Land acquisition · master planning · development · management

Property & Facility Management

Commercial & residential assets

Hospitality

Hotels & Staff Accommodation (Domus platform)

BOT & Government

Build-Operate-Transfer public partnerships

International Investments

USA · Europe · MENA exposure & diversification

ASSET VALUE BY MARKET (KD) · AS OF Q2 2026

Kuwait KD 309M · MENA KD 119M · USA KD 32M · Europe KD 17M

02

H1 2026 Key Highlights



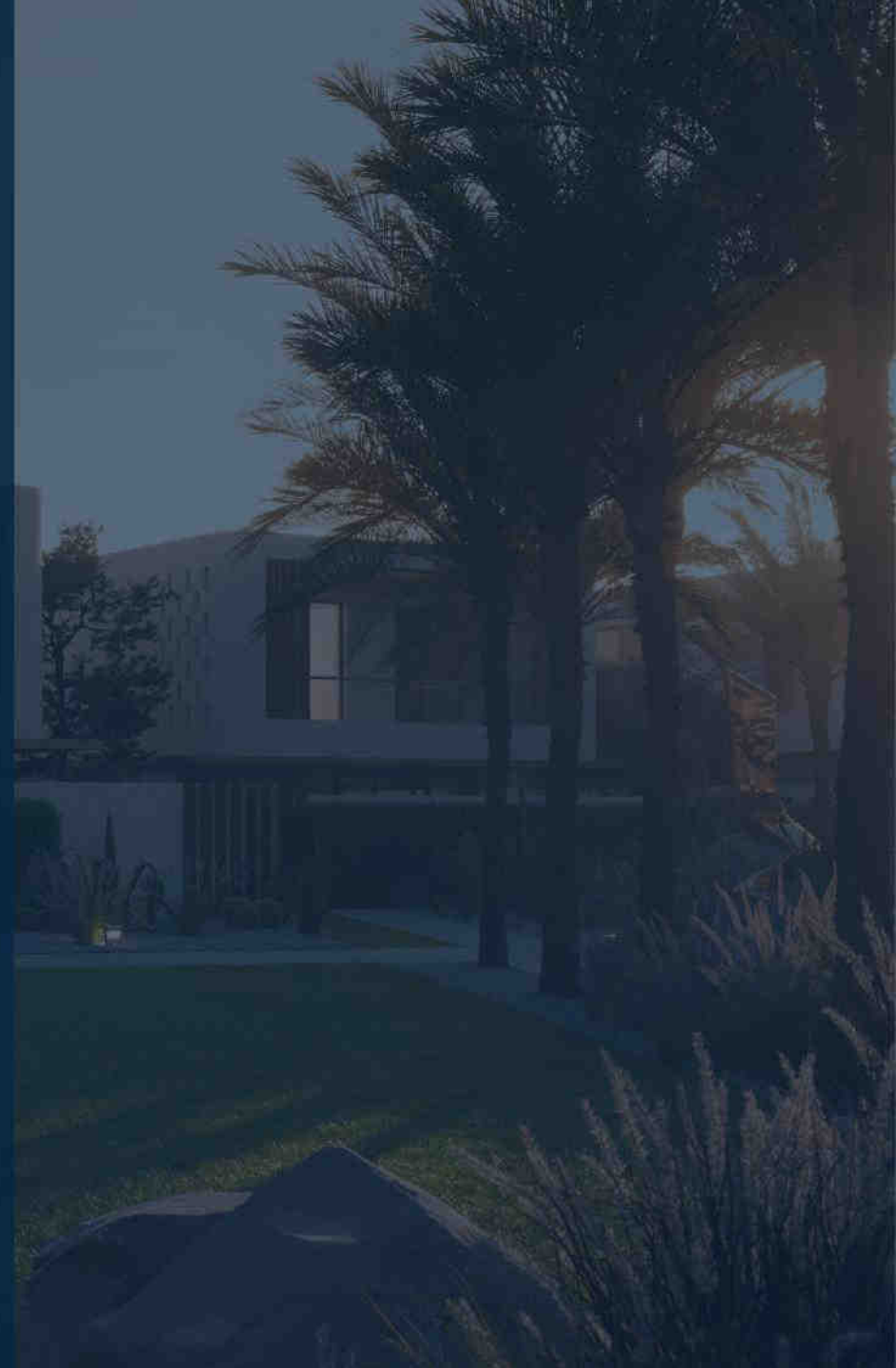
H1 2026 Key Highlights

REVENUE KD 36.4M +84% vs KD 19.8M H1 2025	GROSS INCOME KD 17.2M +23% 47.2% gross margin	TOTAL PROFIT (GROUP) KD 9.7M +48% vs KD 6.5M H1 2025	NET PROFIT (ATTR.) KD 7.3M +44% vs KD 5.1M H1 2025	EPS (FILS) 5.64 +24% vs 4.55 fils H1 2025
---	---	--	--	---

DEVELOPMENT MILESTONE Al Tay Hills — KD 17.8M H1 Revenue H1 2026 includes KD 17.8M of revenue recognised from the property sales of Al Tay Hills – the company’s largest residential development, located in Sharjah and developed in partnership with IFA Hotels & Resorts. Deep utilities works reached 99.6% completion, and the electrical works and precast structures contracts for all 1,100 villas were awarded.	KUWAIT Sabhan BOT Reaches 98% Completion 16 residential complexes (3,000 workers), 2 commercial complexes, 40,000 sqm across Sabhan, Kuwait. Overall completion ~98%. Completion and handover expected in the coming period - triggering a 20-year BOT rental income stream.	PORTFOLIO Portfolio & Investments Update Core real estate rental income KD 17.0M in H1 2026. Domus 5 Dubai at 91% completion. Exit from 501 First Residences, Miami completed after delivery. 66.6% stake in an Abu Dhabi land plot acquired with IFA Hotels & Resorts. Savannah (Georgia) SFR opportunities progressing in the US.
---	---	--

03

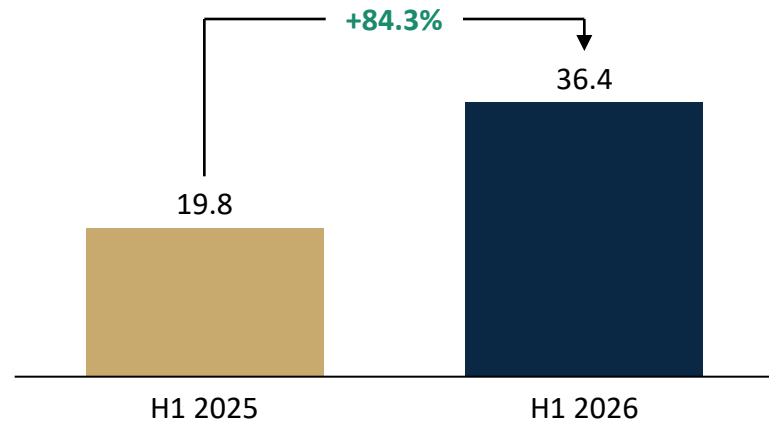
Financial Results



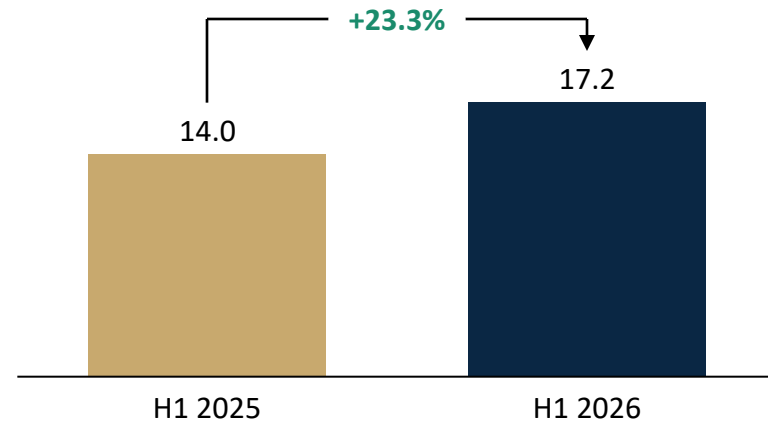
H1 2026 Income Statement

All figures in (KD Million)

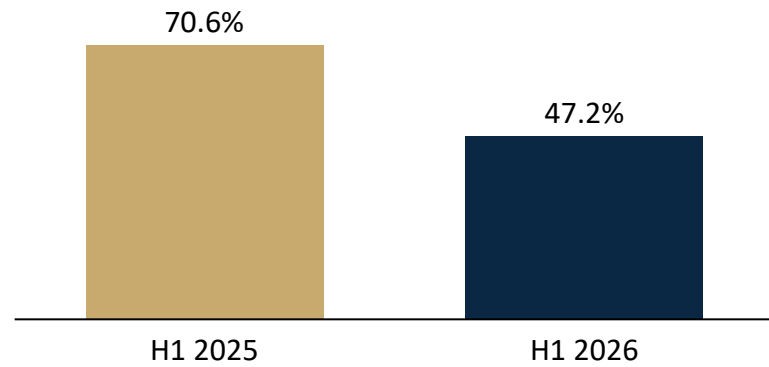
Revenue



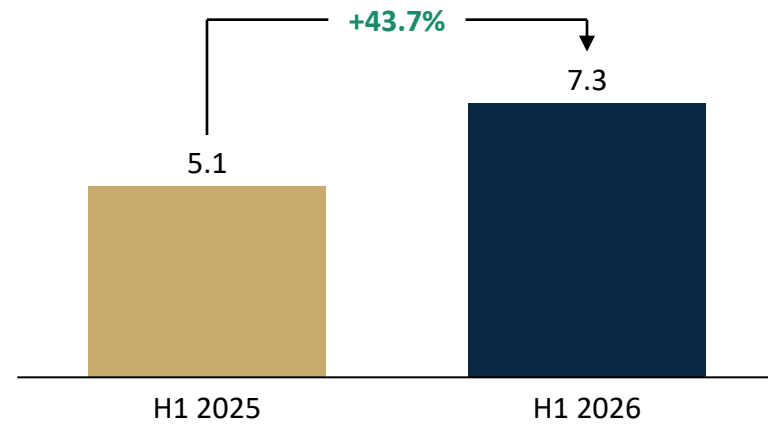
Gross Income



Gross Margin



Net Profit

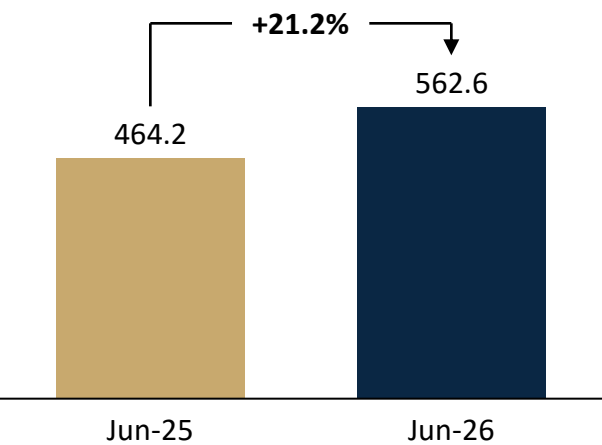


Balance Sheet Snapshot

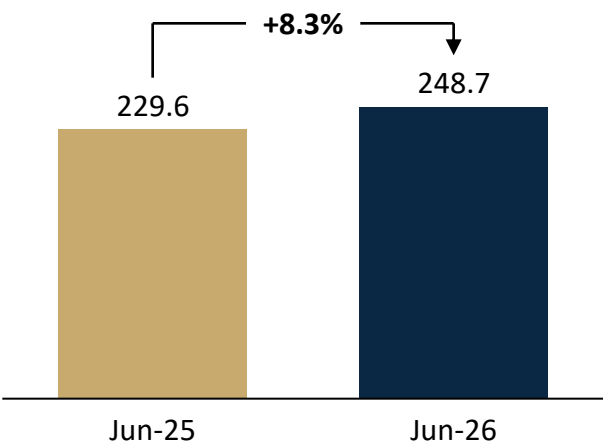
All figures in (KD Million)



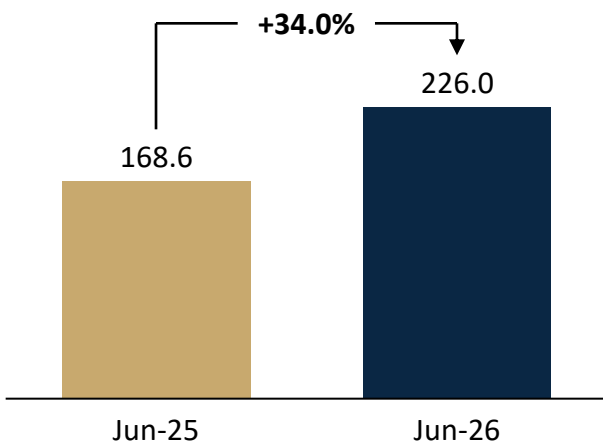
Total Assets



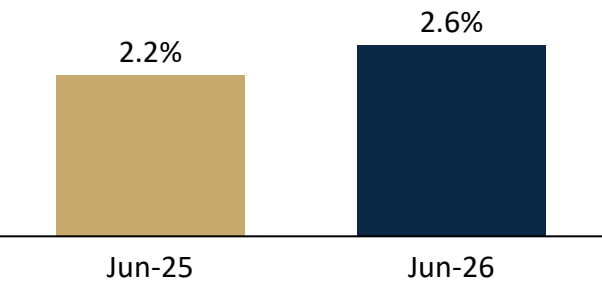
Total Debt



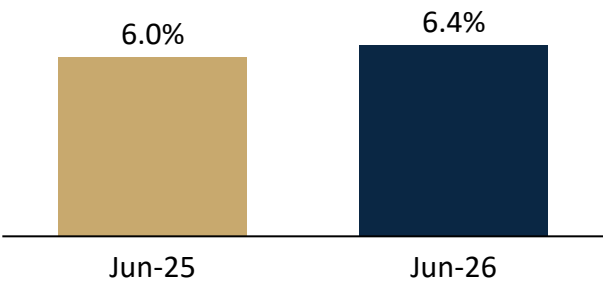
Total Equity (parent)



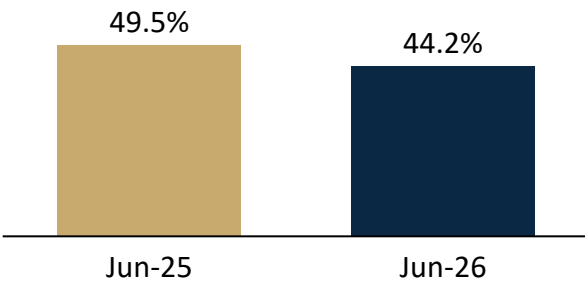
Return on Assets¹



Return on Equity¹



Debt to Assets



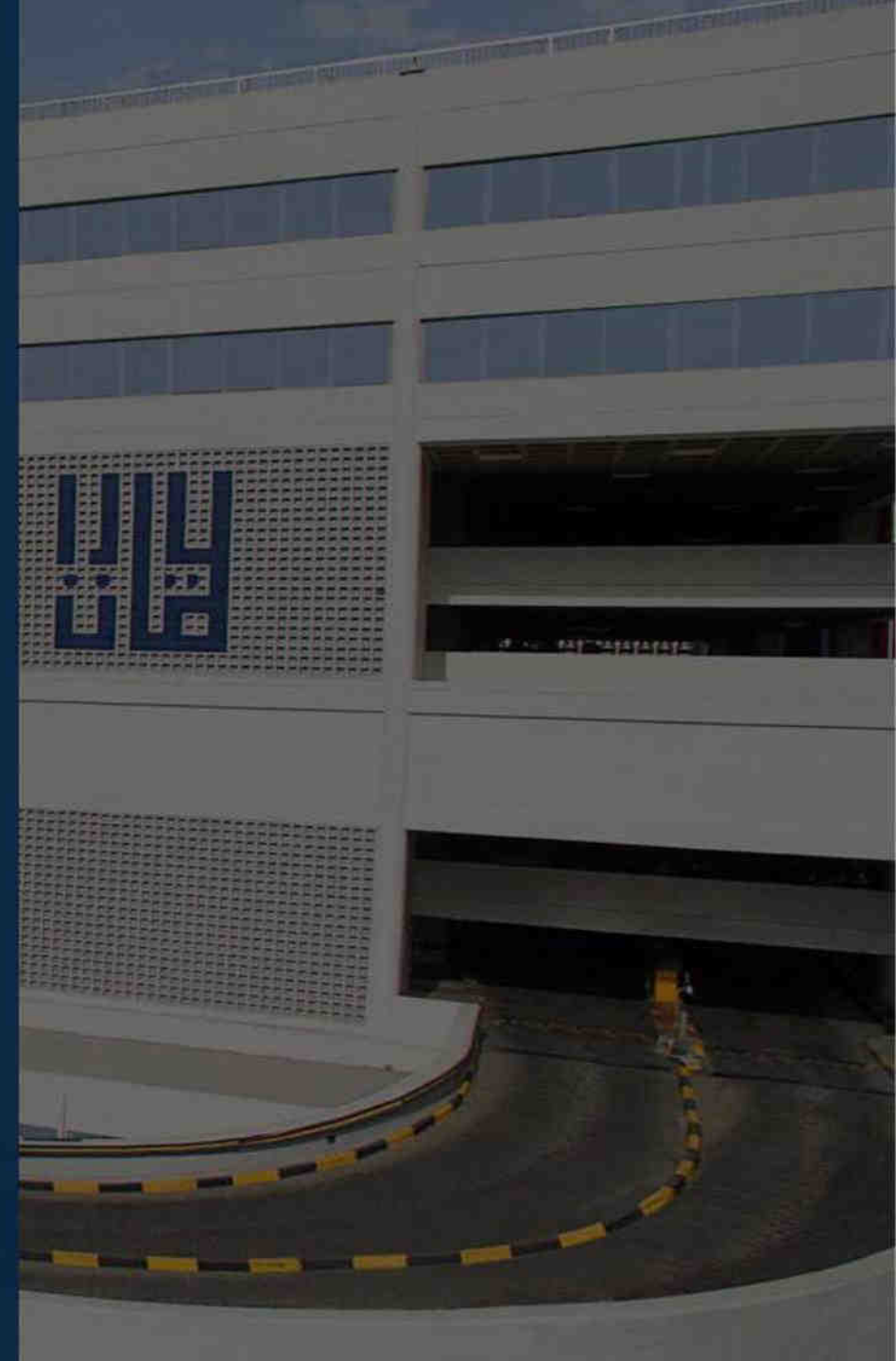
Financial Snapshot — Quick Reference

H1 2026 vs H1 2025

Metric	H1 2026	H1 2025	H1 YoY
INCOME STATEMENT			
Revenue (KD)	36,439,663	19,770,155	+84%
Gross Income (KD)	17,202,010	13,950,596	+23%
Gross Margin	47.2%	70.6%	
Finance Costs (KD)	(6,115,428)	(6,092,864)	
Total Profit - Group (KD)	9,661,982	6,507,767	+48%
Net Profit Attributable (KD)	7,264,869	5,055,813	+44%
EPS (Fils)	5.64	4.55	+24%
BALANCE SHEET			
	30 Jun 26	30 Jun 25	
Total Assets (KD)	562,644,702	464,246,793	+21%
Investment Properties (KD)	271,912,554	257,611,123	+6%
Total Equity to Parent Company (KD)	225,988,648	168,598,483	+34%
Total Debt (KD)	248,743,571	229,579,625	+8%
Debt-to-Assets	44.2%	49.5%	↓ Improving
Return on Equity (Annualized)	6.4%	6%	↑ Rising
Return on Assets (Annualized)	2.6%	2.2%	↑ Rising

04

Business Updates



H1 2026 Progress Update



Al Tay Hills

7% Completion

Sharjah · UAE

VALUE

AED 3B+

DELIVERY

2028

1,100 villas & townhouses - 99% pre-sold

Deep utilities works 99.6% complete; infrastructure ongoing

Precast structures contract for all 1,100 villas awarded

Electrical works contract awarded

KD 33.3M customer advances on balance sheet

Phase 1 delivery 2028 - phased approach delivery

Sabhan BOT

98% Completion

Sabhan · Kuwait

SIZE

40,000 sqm

DELIVERY

H2 2026

16 residential complexes — capacity: 3,000 workers

2 commercial complexes + admin buildings

Structural & finishing works: 100% complete

Overall completion ~98% at end of Q2 2026

20-year BOT contract period

Handover expected in the coming period - rental income to follow

Domus 5

91% Completion

Dubai Production City · UAE

MODULES

550

DELIVERY

H2 2026

102 units per building · hospitality staff accommodation

Final stages — finishing & fit-out works ongoing

Domus 1–4: fully operational — positively contributing to rental income

AED 100M committed to Domus RE Fund with AIM

Co-Living concept approved for future phases

7,000+ hospitality staff on the platform

05

Outlook & Catalysts

Outlook — Near-Term Catalysts

A clear line-of-sight on value-creating events through 2028

H2 2026

Sabhan BOT Handover

Delivery of 16 residential complexes (3,000 workers) and 2 commercial complexes in Kuwait — overall completion ~98%. Triggers 20-year BOT rental income.

H2 2026

Domus 5 Completion

Dubai staff housing asset at ~91% completion, in final finishing and fit-out works. Adds to operating Domus platform (Domus 1–4 fully leased). Incremental rental income to follow handover.

2026

Al Tay Hills Revenue — Ongoing

Progressive quarterly recognition as construction advances — KD 17.8M recognised in H1 2026.

2026–27

Abu Dhabi Land Acquisition

66.6% stake in a plot of land in Abu Dhabi acquired jointly with IFA Hotels & Resorts (Group effective share 46.6%). Foundation for a new development added to the pipeline.

2026–27

Next Sharjah Development

Land acquired in Sharjah through associate company, partnered with strategic investors. Foundation for the next development phase ensuring pipeline continuity for 2027–2030.

2028

Al Tay Hills Phase 1 Delivery

6 million square feet project, 1,100 villas — UAE's longest green river. Phased approach delivery targeted in 2028

06

Key Assets Portfolio

AQARAT Key Properties

KUWAIT



Souk Al-Kuwait & Souk Al-Kabir



Units

841 & 557



Floors

12 & 13

The first BOT ever in existence in Kuwait, Souk Al-Kuwait, was conceived of and developed by AQARAT more than four decades ago. The two properties feature commercial and car parking building located in the busy area of the Kuwait Stock Exchange and the banking center of Kuwait City. The buildings have three main components – a multi level car park, offices and retail.



Pearl Marzouq



Units

161



Plot Size

9,026 sqm

Located along the green lawn and promenade of the Scientific Center overlooking the sea. The property enjoys a serene location, secluded from the noise of the city. The luxurious apartments are designed to maximize natural daylight. Wide, sweeping spaces offer a sense of freedom and sanctuary from the world outside. Three apartment types, each uniquely laid out to cater to the clients needs in modern living.

AQARAT Key Properties

KUWAIT



Arabella Beach Hotel & Complex



Hotel Keys
191



Plot Size
11,060sqm

Located adjacent to The Palms and SAS hotels on the Al-Bidaa coast strip, Arabella features over an area of 13,000 square meters with 25 indoor/outdoor units to serve as restaurants, cafes and more. Currently the property includes a prestigious five-star Vignette Collection Hotel with a state-of-the-art gym and beach club offering a sophisticated and upscale environment for members.



Al Riggae Hotel & Complex



Units
338



Plot Size
14,125 sqm

AQARAT's development team delivered the new project, a 2-star hotel, Riggae Tower hotel, consisting of 90 units targeted for individuals that seek long stays. The project also consists of a commercial area that was recently renovated. Previously it was the Ministry Justice Complex encompassing a total area of 20,000 square meters. The project location provides easy access to Kuwait's main transportation arteries allowing for efficient transport of staff to their respective employment locations.

AQARAT Key Properties

KUWAIT



Pearl Marzouq



Units
161



Plot Size
9,026 sqm



Block 107, Riggae



Units
197



Plot Size
6,000 sqm



84-87 Riggae



Units
151



Plot Size
4,000 sqm



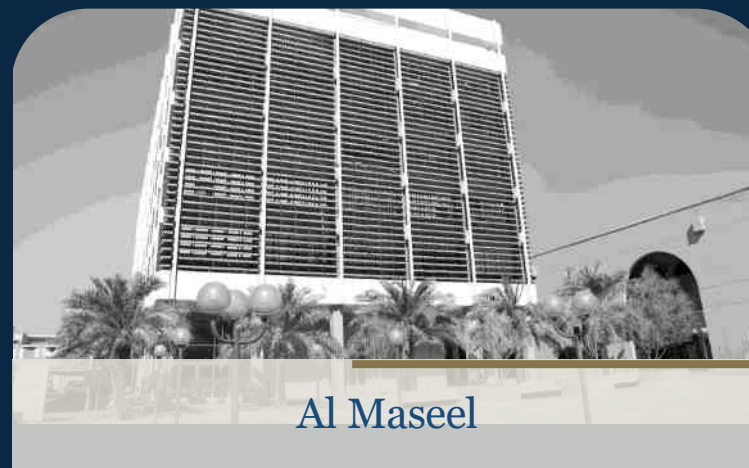
Ibn Khaldoun



Units
187



Plot Size
3,227 sqm



Al Maseel



Units
75



Plot Size
897 sqm



Pearl Fintas



Units
113



Plot Size
3,544 sqm

AQARAT Key Properties

UAE



Al Tay Hills



Al-Tay Hills is AQARAT's largest residential development in its history- AED +3 billion master community in Sharjah spanning more than six million sqft. The project features over 1,100 villas and townhouses integrated with a 2.5 km green river, landscaped parks, trails, and retail amenities. Designed to blend modern living with Emirati heritage, phased handovers begin in Q1 2028.



Domus Staff Housing



Domus is a purpose-built staff housing community strategically located within 25 minutes of Dubai's key tourism and hospitality zones. Designed to serve the accommodation needs of leading hotel groups and service providers, the project currently houses over 7,000 hospitality staff across multiple employment levels. Domus fosters a community-oriented environment across five residential buildings.

AQARAT Key Properties

UAE



Th8 Palm Dubai Beach Resort



Units
110



Keys
162

Th8 is a Vignette Collection Hotel by IHG, inspired by Miami's cool, chic lifestyle. Located on the iconic Palm Jumeirah, the development features light, open architecture and modern finishes across 110 luxury residences and a 162-key hotel apartment complex.



Fairmont Hotel ,The Palm



Units
10



Plot Size
1,960 sqm

Aqarat owns a portfolio of units in Fairmont Hotel, The Palm. Situated on the western portion of the Palm Jumeirah's trunk in close proximity to the business districts of Dubai Media City and Dubai Internet City. The residences are also just a five-minute drive from the popular restaurants and beaches of Dubai Marina.

AQARAT Key Properties

USA



Yotel Miami



The Project consists of a 48- story LEED Silver building containing 213 hotel rooms and approximately 233 YotelPAD condominium residence. Both the YOTEL Miami Hotel and the YotelPAD Condominium Residence are accessed at ground level through separate lobbies and elevator banks. The building will include three passenger elevators serving the hotel, two passenger elevators serving the condominium residences , and two service elevators.



Yotel New York



The YOTEL development consists of 713 rooms in the heart of Manhattan, New York City. The flagship property design feature 12,000 sqft of dynamic and flexible space known as the Sky Lobby, and the largest outside terrace space featuring a restaurant, lounges, a terrace, exercise room etc. The hotel's 713 rooms offer a beautifully designed space in which to relax, refresh, connect and sleep.

CONTACT US

**Kuwait Real Estate Company K.P.S.C.
(AQARAT)**

Souk Al Kuwait Building Block B, 8th Floor

Tel :+965 1828 999
Fax:+965 2241 8154

Investor.relations@aqarat.com.kw

Website: www.aqarat.com.kw