AQARAT
عقارات

Date: 24/11/2026
KREC/FIN/2026/19

التاريخ: 2026/11/24
KREC/FIN/2026/19

To: Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

Subject: Transcript of the Analyst / Investor Conference (Q3 2026)

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين عن الربع الثالث 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 19/11/2026.

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 2026/11/19.

Please find attached the transcripts of the conference in Arabic & English along with the investors' presentation for Q3 2026.

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

Best Regards

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

*CC:

CMA – Disclosure Dept.

* نسخة الى:

السادة / هيئة أسواق المال – إدارة الافصاح

AQARAT
عقارات

Kuwait Real Estate Company K.P.S.C. شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع
Established in 1972 تأسست عام
صندوق 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
Authorized & Paid up Capital K.D. 129,757,598.200 رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع
info@aqarat.com.kw www.aqarat.com.kw
CR No. 64 سجل تجاري

AQARAT
عقارات

مؤتمر المستثمرين والمحللين

شركة عقارات الكويت

الخميس 19 نوفمبر 2026

2026

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة أوراد العنزي

نائب الرئيس – علاقات المستثمرين

نورة (مدير الجلسة)

مساء الخير جميعًا. معكم نورة من إي إف جي هيرميس. نرحب بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين لنتائج الربع الثالث من عام 2026 لشركة عقارات الكويت، ونشكركم على انضمامكم إلينا اليوم. يشارك معنا في مؤتمر اليوم السيد طلال جاسم 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 العنزي (نائب الرئيس – إدارة علاقات المستثمرين)

مساء الخير جميعًا، وأهلًا بكم في مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثالث وفترة التسعة أشهر من عام 2026 لشركة عقارات الكويت.

وكما جرت العادة، سنبدأ باستعراض موجز لأدائنا المالي والتشغيلي، ثم نفتح المجال للأسئلة.

وقبل أن نبدأ، أود لفت انتباهكم إلى إخلاء المسؤولية الوارد في الصفحة الثانية. فقد تتضمن مناقشة اليوم بعض التصريحات التطلعية، وقد تختلف النتائج الفعلية عنها بشكل جوهري. لذا، يرجى الرجوع إلى نص إخلاء المسؤولية كاملًا ضمن العرض التقديمي.

ولنبدأ الآن باستعراض أبرز نتائج الفترة.

وقبل الانتقال إلى النتائج، أود أن أتطرق بإيجاز إلى البيئة الإقليمية. فقد أثّرت التوترات الجيوسياسية على معنويات السوق، وعلى الطلب في قطاع الضيافة، وعلى بعض الجداول الزمنية للإنشاءات. ومع ذلك، ظلّت محفظتنا المتنوعة مصدرًا مستقرًا للدخل ، وحافظنا على التقدم في مختلف مشاريعنا التطويرية. وتكتسب هذه المرونة أهمية خاصة في ظل الظروف الراهنة.

وخلال فترة التسعة أشهر، ارتفعت الإيرادات بنسبة 79% على أساس سنوي لتصل إلى 50.5 مليون دينار كويتي، فيما ارتفع إجمالي الدخل بنسبة 33% ليصل إلى 25.2 مليون دينار كويتي. وبلغ صافي الربح 10.15 مليون دينار كويتي، وهو مستوى مماثل تقريبًا للعام الماضي.

ولا يزال العنصر الأبرز هو المساهمة المستمرة لمشروع "الطي هيلز"، إلى جانب محفظتنا الراسخة من الدخل المتكرر. وفي الوقت نفسه، يقترب مشروعا "صبحان" و"دوموس 5" من مرحلة التشغيل، بما يمهّد لتوسيع قاعدة الدخل المتكرر فور تشغيلهما.

وتنبع مرونة أعمالنا وقدرتها على الصمود من تنوع هيكلها، الذي يستند إلى ركيزتين متكاملتين للأرباح؛ تتمثل الأولى في قاعدة من مصادر الدخل المتكرر، مدعومة بمحفظتنا العقارية في الكويت، ومنصة "دوموس" لإسكان الموظفين، إلى جانب الأصول التي ندیرها وفق نظام البناء والتشغيل والتحويل .(BOT) أما الركيزة الثانية، فتتمثل في أنشطة التطوير العقاري، التي يقودها مشروع "الطي هيلز" في الشارقة. ويوفر هذا التكامل توازناً في مصادر الإيرادات، بما يمكّن القطاعات الأخرى من تعويض أي تراجع أو ضغوط قد يشهدها أحد مكونات المحفظة، كما هو الحال في قطاع الضيافة خلال العام الحالي.

وننتقل الآن إلى الأداء المالي.

بلغت إيرادات الربع الثالث 14.1 مليون دينار كويتي، بارتفاع نسبته 67% على أساس سنوي. أما خلال فترة التسعة أشهر، فقد بلغت الإيرادات 50.5 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 28.2 مليون دينار كويتي في العام الماضي.

وساهمت مبيعات العقارات بمبلغ 21.6 مليون دينار كويتي منذ بداية العام، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الاعتراف التدريجي بإيرادات مشروع "الطي هيلز" مع تقدم أعمال الإنشاء.

وبلغت إيرادات الإيجارات العقارية لفترة التسعة أشهر 26.1 مليون دينار كويتي، أي أقل بقليل من العام الماضي. أما على مستوى الربع الثالث، فقد ارتفعت إيرادات الإيجارات بنحو 15% على أساس سنوي لتصل إلى 9 ملايين دينار كويتي. وتواصل محفظتنا الإيجارية الأساسية ومنصة "دوموس" دعم قاعدة الدخل المتكرر، فيما يظل قطاع الضيافة أكثر تأثرًا بالبيئة الإقليمية.

وارتفعت إيرادات الخدمات، ومصدرها الرئيسي شركة أكتيف القابضة العاملة في قطاع الصحة واللياقة البدنية، بنسبة 74% لتصل إلى 2.9 مليون دينار كويتي.

وارتفع إجمالي الدخل بنسبة 33% ليصل إلى 25.2 مليون دينار كويتي، بما يمثل هامشًا إجماليًا يقارب 50%. وكما أوضحنا في الربع السابق، يعكس الهامش الموحد تغيّر مزيج الإيرادات؛ إذ تختلف هياكل التكلفة بين مبيعات التطوير العقاري والأصول الإيجارية وأعمالنا التشغيلية، ومن ثم يتغير الهامش بتغير مساهمة كل منها.

وحافظت تكاليف التمويل على استقرارها بشكل عام عند مستوى 9.4 مليون دينار كويتي، رغم التوسع في حجم أعمال الشركة.

وبلغ صافي الربح 10.15 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 10.13 مليون دينار كويتي في العام الماضي. أما في الربع الثالث وحده، فقد بلغ صافي الربح 2.9 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 5.1 مليون دينار كويتي في الفترة نفسها من العام الماضي.
ويعكس ربح هذا العام توازنًا أكبر بين مصدري الأرباح

وبالانتقال إلى الميزانية العمومية، بلغ إجمالي الأصول 578.7 مليون دينار كويتي بنهاية سبتمبر، بزيادة نسبتها 13% على أساس سنوي.

وارتفعت حقوق الملكية الخاصة بالمساهمين إلى 233.8 مليون دينار كويتي، بزيادة تقارب 22% مقارنة بشهر سبتمبر من العام الماضي. وبلغ النقد والنقد المعادل 31.7 مليون دينار كويتي. وبلغ إجمالي القروض 250.8 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 234.5 مليون دينار كويتي في العام الماضي. وتحسنت نسبة الدين إلى الأصول لتصل إلى 43.3%، مقارنة بـ 45.9% قبل عام. ونواصل إدارة التزاماتنا التمويلية والرأسمالية بما يتماشى مع محفظة مشاريعنا التطويرية.

وننتقل الآن إلى تحديثات الأعمال
نبدأ بالكويت، حيث تضم محفظتنا أكثر من 4,500 وحدة نمتلكها ونتولى إدارتها وتشغيلها. وقد أظهرت هذه المحفظة أداءً مرناً، محافظةً على معدل إشغال بلغ 90% رغم التحديات والظروف الصعبة، ومواصلةً تقديم مساهمة قوية ومستقرة في إيرادات الإيجارات.

وننتقل الآن إلى المشاريع قيد التطوير محليًا.
فقد بلغت نسبة إنجاز مشروع سكن العمال في صبحان نحو 99% بنهاية سبتمبر. واكتملت الأعمال الإنشائية وأعمال التشطيبات الرئيسية إلى حد كبير، ويركز الفريق حاليًا على استيفاء المتطلبات المتبقية قبل التسليم وبدء التشغيل.

وبمجرد بدء تشغيله، سيضيف مشروع صبحان أصلًا جديدًا مدرًا للدخل على المدى الطويل إلى محفظتنا في الكويت بموجب نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).

وبالانتقال إلى دولة الإمارات، يظل مشروع "الطي هيلز" في الشارقة محور تركيزنا الرئيسي في مجال التطوير. وقد تقدمت أعمال الإنشاء خلال الربع، إذ ارتفعت نسبة الإنجاز الإجمالية من نحو 7% بنهاية يونيو إلى قرابة 10% بنهاية سبتمبر. وبلغت نسبة إنجاز أعمال البنية التحتية نحو 40%، وأعمال المرافق العميقة نحو 90%، كما تم تسليم الفلل النموذجية خلال الربع الثالث.

وتتقدم أنشطة الإنشاء، ويعمل الفريق على المراحل التالية من الهياكل الإنشائية للفلل. وسيستمر الاعتراف بالإيرادات وفقًا لمراحل الإنجاز الفعلية لأعمال الإنشاء.

وفي دبي، بلغت نسبة إنجاز مشروع "دوموس 5" نحو 94%. واكتملت الأعمال الخارجية وحزم التوريد الرئيسية إلى حد كبير، فيما تتواصل أعمال التجهيز النهائية والفحوصات وتوصيلات المرافق. وقد شهد الجدول الزمني الأصلي للإنجاز بعض التغيير، إلا أن المشروع يقترب من مرحلة التشغيل.

ويُعد "دوموس" مثالًا جيدًا على كيفية توظيف خبرتنا في قطاع الضيافة لتطوير منصة متخصصة لإسكان الموظفين. وإلى جانب المباني الأربعة الأولى العاملة حاليًا ، سيعزز "دوموس 5" دخل الإيجارات للمحفظة عند بدء تشغيله. كما نمضي قدمًا في الأعمال التمهيدية لمشروع التطوير المقترح في أبوظبي بالشراكة مع شركة إيفا للفنادق والمنتجعات، ضمن مشاريعنا المستقبلية في دولة الإمارات.

وفي الولايات المتحدة، حققت فنادق "يوتيل" التابعة لنا أداءً جيدًا، مع معدلات إشغال مرتفعة في نيويورك، وتعزز الموقع التنافسي لفندق "يوتيل ميامي" بعد انضمامه إلى منصة هيلتون.

وإلى جانب المحفظة الفندقية، نواصل دراسة الفرص في ويست بالم بيتش بولاية فلوريدا وسافانا بولاية جورجيا، مع متابعة إدارة استثماراتنا في العقارات السكنية المخصصة للإيجار. وبعد أن أتممنا تسليم مشروع "501 First Residences" خلال النصف الأول من العام ، نركّز على إدارة استثماراتنا الحالية، والتوسع بشكل انتقائي في الفرص المناسبة.

وفي المرحلة المقبلة، فإن أولوياتنا واضحة: إدخال مشروعي "صبحان" و"دوموس 5" حيز التشغيل، ومواصلة التنفيذ في مشروع "الطي هيلز"، والحفاظ على الانضباط في استثمار رأس المال على مستوى محفظتنا.

وندرك أن البيئة الإقليمية قد تواصل التأثير على الجداول الزمنية للإنشاءات وعلى نشاط قطاع الضيافة. ومع ذلك الدخل المتكرر والتقدم في المشاريع التطويرية والتنوع الجغرافي يمنح عقارات الكويت منصة أقوى للتعامل مع هذه التحديات.

ويظل تركيزنا منصبًّا على استكمال المشاريع القائمة ضمن محفظتنا، بما يحقق أرباحًا مستدامة ويعزز قيمة المساهمين على المدى الطويل.

نصل الآن إلى ختام العرض التقديمي. ونشكركم جميعًا على اهتمامكم المستمر بشركة عقارات الكويت.

وسنفتح الآن المجال للأسئلة، ويسعد السيد طلال البحر الإجابة عنها.

نورة (مدير الجلسة)

شكرًا لكم. سنفتح الآن المجال للأسئلة والأجوبة.

لا يبدو أن هناك أسئلة أخرى. السيدة أوراد، تفضلي بالكلمة الختامية

أوراد العنزي (نائب الرئيس – إدارة علاقات المستثمرين)

ونجدد شكرنا لكم على اهتمامكم المتواصل بشركة عقارات الكويت، ونتطلع إلى التواصل معكم مجددًا في مؤتمر المستثمرين والمحللين لنتائج الربع الرابع.

نورة (مدير الجلسة)

شكرًا لكم جميعًا على حضوركم. وبهذا نختتم مؤتمر اليوم، ويمكنكم الآن إنهاء الاتصال.

AQARAT
عقارات

Investors Conference Call

Kuwait Real Estate Co.

Thursday 19 November 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

Noura (Moderator)
Good afternoon, everyone. This is Noura from EFG Hermes. Welcome to AQARAT's Q3 2026 Earnings Call. Thank you all for joining us today. For today's call, we have Mr. Talal Jassim Al-Bahar, Vice Chairman and CEO; Mr. Maher Khalaf, Vice President of Finance; and Ms. Awrad Alenezi, Vice President for Investor Relations. I will hand it over now to Ms. Awrad for the presentation.

Awrad Al Anezi (Vice President, Investor Relations)
Good afternoon, everyone, and welcome to AQARAT's third quarter and nine months 2026 earnings call.

As usual, we'll begin with a brief review of our financial and operational performance, and then open the floor for Q&A.

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

With that, let's begin with the key highlights for the period.

Before turning to the numbers, I'd like to briefly touch on the regional environment. Geopolitical tensions weighed on market sentiment, hospitality demand and some construction schedules. However, our diversified portfolio has continued to generate income, and we've maintained progress across our development projects. That resilience is particularly important in the current environment.

For the nine months, revenue increased 79% year-on-year to KD 50.5 million, while gross income grew 33% to KD 25.2 million. Net profit was KD 10.15 million, broadly in line with last year.

The main story remains the continued contribution from Al Tay Hills, alongside our established recurring income portfolio. At the same time, Sabhan and Domus 5 are nearing operation, putting us in a position to expand recurring income as these projects come online.

The reason the business held up is its structure. We run two earnings engines side by side: a recurring income base built around our Kuwait portfolio, the Domus staff-housing platform and our BOT assets, and a development engine led by Al Tay Hills in Sharjah. When one part

of the portfolio is under pressure, as hospitality has been this year, the other parts carry the load.

Let's move on to the financial performance

Looking at the financials, Q3 revenue reached KD 14.1 million, up 67% year-on-year. For the nine months, revenue was KD 50.5 million, compared with KD 28.2 million last year.

Property sales contributed KD 21.6 million year-to-date, mainly from the progressive recognition of Al Tay Hills revenues as construction advances.

Real estate rental income for the nine months was KD 26.1 million, slightly below last year. But I would highlight that in the third quarter alone, rental income grew approximately 15% year-on-year to KD 9 million. Our core rental portfolio and Domus continue to support that recurring income base, while hospitality remains more sensitive to the regional environment.
Services revenue, mainly Active Holding, our health and fitness business, grew 74% to KD 2.9 million.

Gross income increased 33% to KD 25.2 million, representing a gross margin of approximately 50%. As we explained in the previous quarter, the blended margin reflects a changing revenue mix. Development sales, rental assets and our operating businesses have different cost structures, so the margin will move as their contributions change.
Finance costs remained broadly stable at KD 9.4 million, despite the increase in the scale of our business.

Net profit was KD 10.15 million, compared with KD 10.13 million last year. For the third quarter alone, net profit was KD 2.9 million versus KD 5.1 million a year ago.
We can see that the profit numbers for this year are more balanced between the two engines.

Turning to the balance sheet, total assets stood at KD 578.7 million at the end of September, up 13% year-on-year.

Equity to shareholders increased to KD 233.8 million, up approximately 22% from September last year. Cash and cash equivalents stood at KD 31.7 million. Total borrowings were KD 250.8 million compared to KD 234.5 million last year. Our debt to assets ratio improved to 43.3%, compared with 45.9% a year ago. We continue to manage our financing and capital commitments in line with the development pipeline.

Moving on, I'd like to turn your attention to our business updates

Starting with Kuwait, our portfolio consists of over 4,500 units that we own and manage. It performed well and maintained occupancy at 90% despite the challenging environment and remained a strong contributor to our rental income.

Now for the projects under development locally.

Sabhan Labor Housing reached approximately 99% completion by the end of September. The main construction and finishing works are substantially complete, and the team is focused on the remaining requirements ahead of handover and operations.
Once operational, Sabhan will add another long-term income-generating asset to our Kuwait portfolio under the BOT framework.

Moving to the UAE, Al Tay Hills in Sharjah continues to be our main development focus. Construction progressed during the quarter, with overall completion rising from approximately 7% at the end of June to around 10% at the end of September. Infrastructure works are around 40% complete, deep services works are around 90% complete, and the showcase villas were delivered in the third quarter.

Construction activities are advancing, and the team is working on the next stages of the villa structures. Revenue recognition will continue in line with actual construction milestones.

In Dubai, Domus 5 reached approximately 94% completion. The external works and main procurement packages are substantially completed, with final fit-out, testing and utility connections underway. There has been some movement in the original completion timetable, but the project is approaching its operational phase.

Domus is a good example of how we have used our experience in hospitality to develop a specialized staff-accommodation platform. With the first four buildings operating, Domus 5 will expand the portfolio's rental capacity once commissioned. We are also advancing preliminary work for the proposed Abu Dhabi development alongside IFA Hotels & Resorts, as part of our longer-term UAE pipeline.

In the United States, our YOTEL hotels performed well, with high occupancy in New York and a stronger competitive position in Yotel Miami following its move to the Hilton platform.

Beyond the hotel portfolio, we continue to assess opportunities in West Palm Beach, Florida and Savannah, Georgia, while actively managing our single-family rental investments. Following the completed handover and exit from 501 First Residences earlier this year, our focus remains on managing existing investments and selectively advancing the next opportunities.

Looking ahead, our priorities are straightforward: bring Sabhan and Domus 5 into operation, continue execution at Al Tay Hills, and remain disciplined in how we deploy capital across our portfolio.

We are mindful that the regional environment may continue to affect construction schedules and hospitality activity. But the combination of recurring income, development progress and geographic diversification gives AQARAT a stronger platform to navigate those challenges. Our focus remains on completing what is already in the pipeline and translating that progress into sustainable earnings and long-term shareholder value.

That concludes our prepared remarks for today. Thank you all for your continued interest in AQARAT.

We'll now open the floor for questions, and Mr. Talal Al-Bahar will be happy to address them.

Noura (Moderator)

Thank you. We will now open the floor for Q&A.

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

Awrad Al Anezi (Vice President, Investor Relations)
Again, thank you for your continued interest in AQARAT and we look forward to speaking with you again at our Q4 results call.

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

AQARAT
عقارات

Q3 2026

INVESTOR PRESENTATION



19 November 2026| Q3 2026 Earnings Call

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

AQARAT
عقارات

01 COMPANY OVERVIEW

02 KEY HIGHLIGHTS

03 FINANCIAL RESULTS

04 BUSINESS UPDATES

05 OUTLOOK

06 KEY PROPERTIES

AQARAT
عقارات

01

Company Overview



Company Overview

AQARAT
عقارات

1972

Year Established

First RE company listed on Boursa Kuwait

KD 579M

Total Asset Base

As of Q3 2026 · across 4 markets

~USD 1.54B

Market Capitalization

As of 30-Sep-26

KD 26.1M

Recurring Rental Income

9M 2026 · real estate rental income

+5,500

Units under the Income-Generating Portfolio

Developed and under development

6M+ 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 Q3 2026

Kuwait KD 295M · MENA KD 118M · USA KD 51M · Europe KD 18M

AQARAT
عقارات

02

Key Highlights



9M 2026 Key Highlights

AQARAT
عقارات

REVENUE	GROSS INCOME	TOTAL PROFIT (GROUP)	NET PROFIT (ATTR.)	EPS (FILS)
KD 50.5M	KD 25.2M	KD 13.2M	KD 10.15M	7.88
+79%	+33%	−20%	+0.2%	−14%
vs KD 28.2M 9M 2025	50.0% gross margin	vs KD 16.5M 9M 2025	vs KD 10.13M 9M 2025	vs 9.11 fils 9M 2025

DEVELOPMENT MILESTONE

Al Tay Hills — KD 21.6M 9M Revenue

9M 2026 includes KD 21.6M of revenue recognized 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. The project is 99% pre-sold and ~10% complete, with infrastructure ~40% and deep utilities ~90% complete.

KUWAIT

Sabhan BOT Reaches 99% Completion

16 residential complexes (3,968 workers), 2 commercial complexes, 40,000 sqm across Sabhan, Kuwait. Overall completion ~99%, with structural works and main finishes complete. Approaching completion and handover - triggering a 20-year BOT rental income stream.

PORTFOLIO

Portfolio & Investments Update

Core real estate rental income KD 26.1M in 9M 2026. Maintained an overall occupancy of 90% across the portfolio in Kuwait. Domus 5 Dubai at ~94% completion. Abu Dhabi land, acquired in Q2, remains on track to join the pipeline. In the US, our YOTEL hotels performed well, with high occupancy in New York and a stronger competitive position in Miami following its move to the Hilton platform. Opportunities in West Palm Beach Florida and Savannah, Georgia under study.

AQARAT
عقارات

03

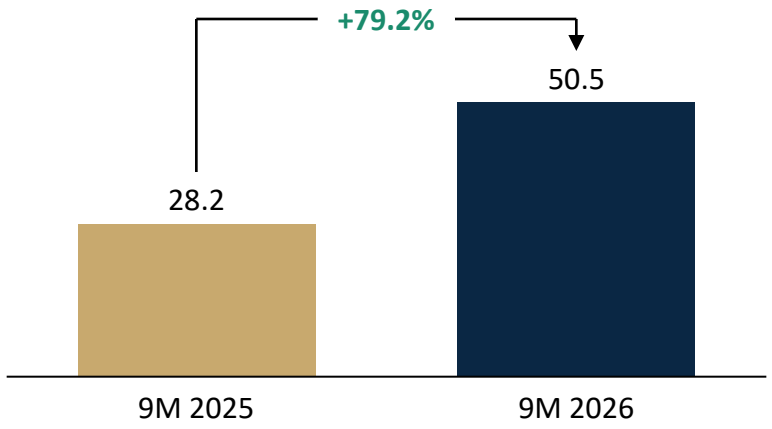
Financial Results



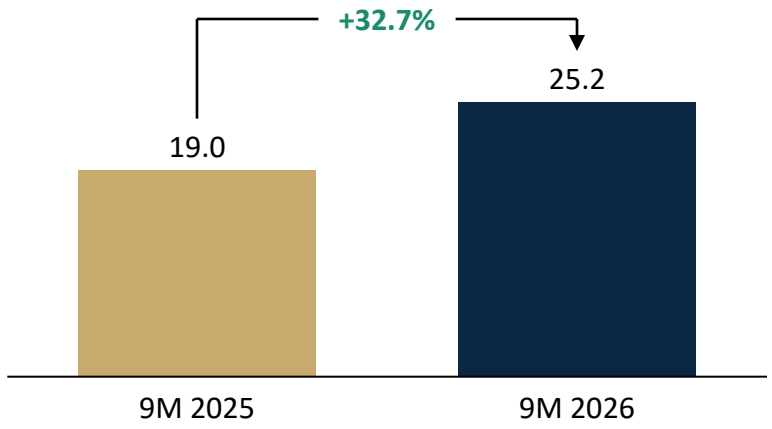
9M 2026 Income Statement

All figures in (KD Million) · nine months ended 30 September

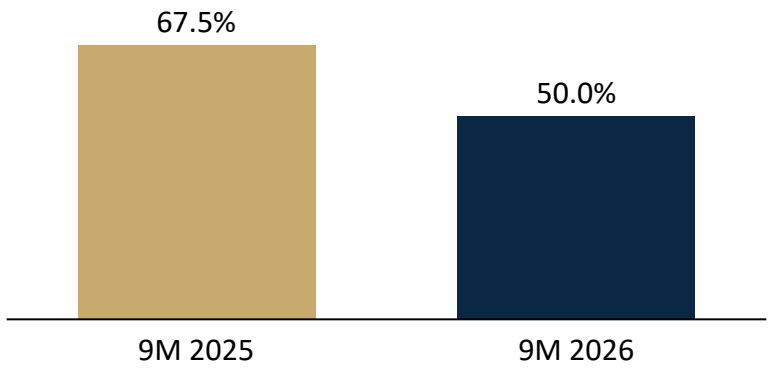
Revenue



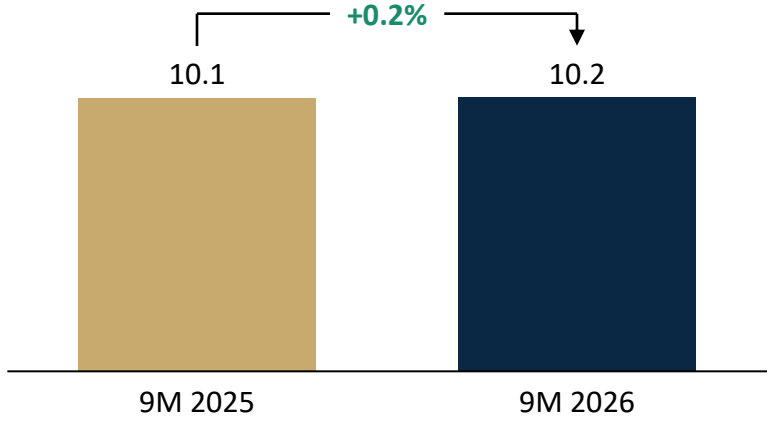
Gross Income



Gross Margin



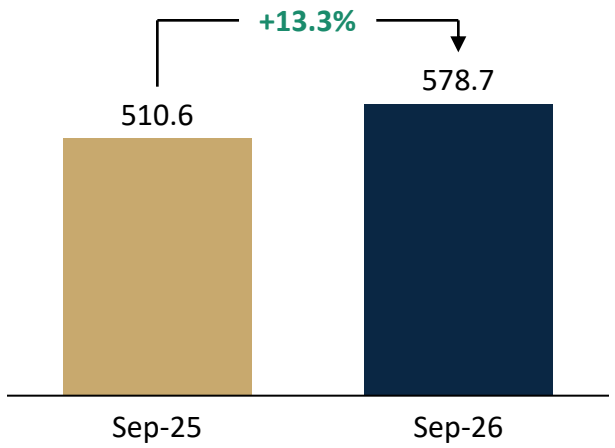
Net Profit



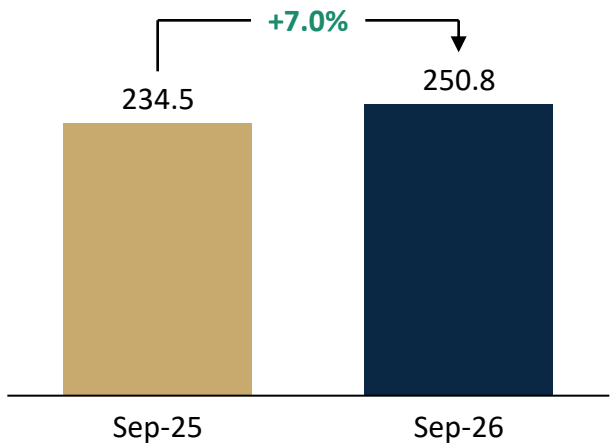
Balance Sheet Snapshot

All figures in (KD Million) · 30 September 2026 vs 30 September 2025

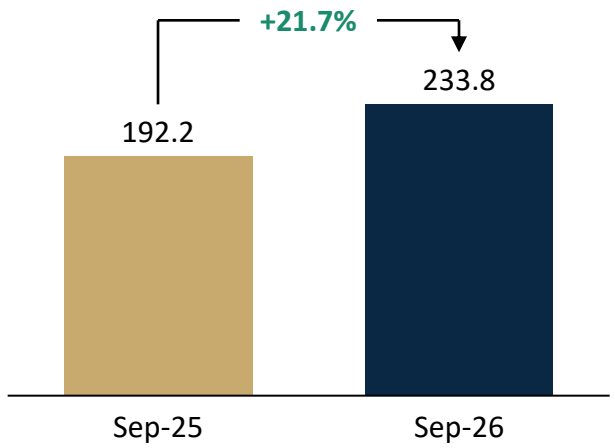
Total Assets



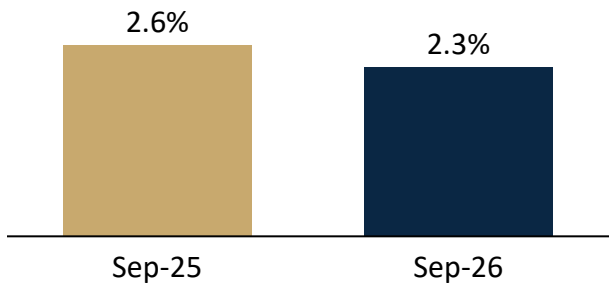
Total Debt



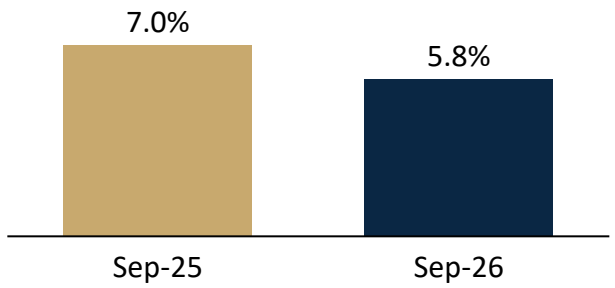
Total Equity (parent)



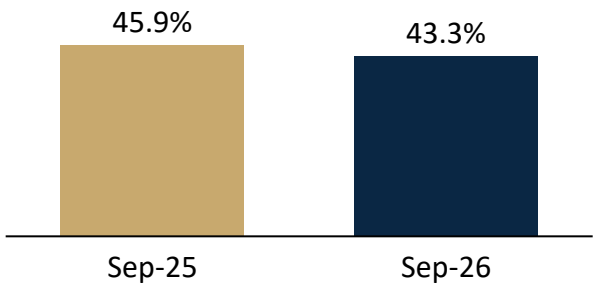
Return on Assets[1]



Return on Equity[1]



Debt to Assets



1: Annualized

Financial Snapshot — Quick Reference

9M 2026 vs 9M 2025

Metric	9M 2026	9M 2025	9M YoY
INCOME STATEMENT			
Revenue (KD)	50,517,724	28,184,944	+79%
Gross Income (KD)	25,239,498	19,018,443	+33%
Gross Margin	50.0%	67.5%	
Finance Costs (KD)	(9,357,239)	(9,279,451)	
Total Profit - Group (KD)	13,170,568	16,499,467	−20%
Net Profit Attributable (KD)	10,150,276	10,131,870	+0.2%
EPS (Fils)	7.88	9.11	−14%
BALANCE SHEET	**30 Sep 26**	**30 Sep 25**	
Total Assets (KD)	578,729,900	510,609,042	+13%
Investment Properties (KD)	272,226,885	255,201,695	+7%
Total Equity to Parent Company (KD)	233,802,834	192,151,251	+22%
Total Debt (KD)	250,816,095	234,495,927	+7%
Debt to Assets	43.3%	45.9%	↓ Improving
Return on Equity (Annualized)	5.8%	7.0%	
Return on Assets (Annualized)	2.3%	2.6%	

AQARAT
عقارات

04

Business Updates



Q3 2026 Progress Update

Al Tay Hills

~10% Completion

Sharjah · UAE

VALUE	DELIVERY
AED 3.5B	2028

- 1,100 villas & townhouses - 99% pre-sold
- Deep utilities ~90% complete; infrastructure ~40%
- Precast structures contract for all 1,100 villas awarded
- Electrical works contract awarded
- KD 38.8M customer advances on balance sheet
- Phase 1 delivery 2028 - phased approach delivery

Sabhan BOT

~99% Completion

Sabhan · Kuwait

SIZE	DELIVERY
40,000 sqm	Q4 2026

- 16 residential complexes — capacity: 3,968 workers
- 2 commercial complexes + admin buildings
- Structural & main finishing works complete
- Overall completion ~99% at end of Q3 2026
- 20-year BOT contract period
- Approaching handover - rental income to follow

Domus 5

~94% Completion

Dubai Production City · UAE

MODULES	UNITS	DELIVERY
551	152	Q4 2026

- Hospitality staff accommodation
- Final finishes & technical inspections 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
- 5,000+ hospitality staff on the platform

United States: hotels performed well, with high occupancy in Yotel New York and a stronger competitive position in Yotel Miami. Opportunities under assessment in West Palm Beach, Florida and Savannah, Georgia.

AQARAT
عقارات

05

Outlook & Catalysts



Outlook — Near-Term Catalysts

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

Q4 2026

Sabhan BOT Handover

Delivery of 16 residential complexes (3,968 workers) and 2 commercial complexes in Kuwait — overall completion ~99%. Triggers 20-year BOT rental income.

Q4 2026

Domus 5 Completion

Dubai staff housing asset at ~94% completion, in final finishes and technical inspections. 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 21.6M recognised in 9M 2026.

2026–27

Abu Dhabi Land

66.6% stake in a plot of land in Abu Dhabi acquired with IFA Hotels & Resorts in Q2 2026 (Group effective share 46.6%); remains on track to join 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

AQARAT
عقارات

06

Key Properties



AQARAT Key Properties

KUWAIT

AQARAT
عقارات



Souk Al-Kuwait & Souk Al-Kabeer

Units
841 & 557

Floors
8 & 9

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.



Arabella Beach Hotel & Complex

Hotel Keys
195

Plot Size
11,110 sqm

Located adjacent to The Palms and SAS hotels on the Al-Bidaa coast strip, Arabella features over an area of 11,110 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 of Justice Complex encompassing a total area of 14,125 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

AQARAT
عقارات



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

AQARAT
عقارات

UAE

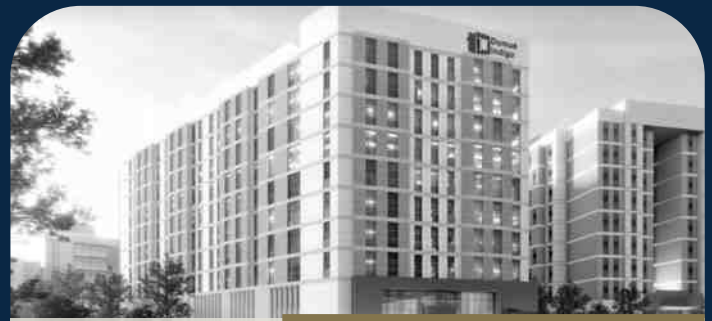


Al Tay Hills

Units
1,100

Plot Size
6 million sqft

Al-Tay Hills is AQARAT's largest residential development in its history- AED 3.5 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 from 2028.



Domus Staff Housing

Units
588

Plot Size
21,501 sqm

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 5,000 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.



The Fairmont Palm, Jumeirah

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

AQARAT
عقارات

USA



Yotel Miami

Units
428

Plot Size
14,903 sqft

The Project consists of a 48-story LEED Silver building containing 205 hotel rooms and approximately 223 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

Units
713

Plot Size
11,736 sqft

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