



شركة العقارات المتحدة  
United Real Estate Co

United Real Estate Company  
K.S.C.P  
Authorized and Paid-up Capital KD 143,054,551.3  
C.R.: 19140/1980

شركة العقارات المتحدة  
ش.م.ك. (عامة)  
رأس المال المصرح به والمدفوع 143,054,551.3 د.ك.  
سجل تجاري رقم 1980/19140

Date: 14-May-2026

التاريخ: 14-مايو-2026

Our ref: RCD-26-20

المرجع: RCD-26-20

Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

**KUWAIT**

**دولة الكويت**

**Subject: URC's Analyst/Investor Conference Transcript for Q1 2026**

**الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين لشركة العقارات المتحدة للربع الأول من السنة المالية 2026**

With reference to the above subject and in accordance with Article (8-4-2) "Continuing Obligations in the Premier Market" of Boursa Kuwait's Rulebook issued pursuant to Resolution No. (1) of 2018, and further to the Company's classification within the Premier Market,

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، واستنادًا إلى أحكام المادة (8-4-2) «الالتزامات المستمرة في السوق الأول» من كتاب قواعد بورصة الكويت الصادر بموجب القرار رقم (1) لسنة 2018، وبالنظر إلى إدراج الشركة في السوق الأول،

Please be advised that the analyst/ investor conference for the first quarter of the financial year 2026 was held through a live-streamed conference call at 1:30 p.m. (local time) on Tuesday, 12/05/2026.

يرجى العلم بأنه قد تم عقد مؤتمر المحللين/ المستثمرين الخاص بالربع الأول من السنة المالية 2026 من خلال مؤتمر هاتفي جماعي عبر البث المباشر (live-streamed group conference call) في تمام الساعة 1:30 ظهرًا (بالتوقيت المحلي) من يوم الثلاثاء الموافق 2026/05/12.

Please be advised that no material information was disclosed during the conference. Please find attached the conference transcript.

يرجى العلم بأنه لم يتم الإفصاح عن أي معلومات جوهرية خلال المؤتمر، مرفق المحضر الخاص بالمؤتمر.

Sincerely,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،



شركة العقارات المتحدة  
United Real Estate Co

Santhosh Kumar Unnikrishnan  
Group Chief Financial Officer

سانتوش كومار يوني كريشنان  
المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة

تفريغ صوتي لفعالية عبر منصة NetRoadshow

# المؤتمر الهاتفي للمحليين والمستثمرين للربع الأول لعام 2026 لشركة العقارات المتحدة

---

تاريخ إعداد المستند: 2026-5-12

17:42:31 بالتوقيت العالمي المنسق

## شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

مساء الخير جميعاً. معكم شذى من المجموعة المالية هيرمس. نرحب بكم في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أعمال الربع الأول لعام 2026 لشركة العقارات المتحدة، ونشكركم على انضمامكم إلينا، ويسعدنا تشريف السيد سانتوش كومار المدير المالي للمجموعة، والسيد طارق عنبوسي رئيس قسم الاستثمار لنا اليوم. والآن أود أن أسلم الكلمة للسيد سانتوش لبدء العرض التقديمي، ثم سننتقل إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

## سالم الخلاقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية - شركة العقارات المتحدة)

مساء الخير جميعاً. معكم سالم الخلاقي نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية. أود أن أرحب بكم جميعاً في المؤتمر الهاتفي لمناقشة نتائج أعمال شركة العقارات المتحدة عن الربع الأول من عام 2026. أشكركم جزيل الشكر على تخصيص وقتكم لحضور هذا المؤتمر. ونحيطكم علماً بأنه يتم تسجيل هذا المؤتمر.

ويسعدنا تشريف السيد سانتوش كومار المدير المالي للمجموعة، والسيد طارق عنبوسي رئيس قسم الاستثمار في الشركة. ويرجى العلم بأن هذا العرض التقديمي سيتوفر على موقع الشركة الإلكتروني إلى جانب القوائم المالية.

وقبل أن نبدأ، أود التذكير بأن هذا العرض قد يتضمن توقعات مستقبلية مبنية على افتراضاتنا الحالية، لذا لا ينبغي الاعتماد عليها كمسؤولية قانونية أو استثمارية. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة إخلاء المسؤولية المتوفر في الصفحة الثانية. والآن أترك الكلمة للسيد سانتوش كومار.

## سانتوش كومار (المدير المالي للمجموعة - شركة العقارات المتحدة)

شكراً لك يا سالم. مساء الخير جميعاً. معكم سانتوش كومار المدير المالي للمجموعة.

سنقدم في هذا العرض نبذة عن أعمال الشركة وأهم التطورات والتحديات ونتائج الربع الأول لعام 2026، وسيسعدنا الإجابة على أسئلتكم في نهاية العرض.

سنستهل حديثنا بنظرة عامة على الشركة التي تأسست منذ عام 1973، وهو ما يعكس مسيرة حافلة وإرثاً يمتد لأكثر من خمسة عقود من التطور في السوق العقاري. والجدير بالذكر أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت منذ عام 1984، وتصل قيمتها السوقية حالياً إلى نحو 361 مليون دينار كويتي، وقد بلغ إجمالي الأصول التي تديرها الشركة حوالي 3 مليارات دولار، في حين تمتد محفظة أراضي ومشاريع الشركة التطويرية على مساحة تقارب 5.9 مليون متر مربع.

وعلى مر السنوات نجحنا في تسليم حوالي 60 مشروعًا، كما تحافظ الشركة على تصنيف ائتماني بدرجة BBB- من وكالة كاييتال إنتلينجس، علمًا بأن المساهم الأكبر في الشركة هو مجموعة كيبكو بنسبة تملك تبلغ 66%.

وبالانتقال إلى الشريحة التالية، نجدها تسلط الضوء على النطاق الجغرافي وقطاعات الأعمال للشركة؛ فكما هو موضح في الخريطة، استطاعت الشركة ترسيخ حضورها في عدة أسواق في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

أما من حيث قطاعات الأعمال، فتتوزع عمليات الشركة على أربع قطاعات: قطاع التأجير بمساحة قابلة للتأجير تبلغ حوالي 223,000 متر مربع، وقطاع الضيافة بنحو 1,100 وحدة فندقية، وقطاع التطوير العقاري وتداول العقارات، وقطاع المقاولات والخدمات الذي يندرج تحته كل من شركة المباني المتحدة والشركة المتحدة لإدارة المرافق.

والشريحة التالية تقدم لمحة عامة عن محفظتنا الحالية من العقارات الكبرى في الكويت التي تشمل برج كيبكو ومارينا وورلد وضاحية حصّة وبرج المدينة، وبرج الشهيد، وسوق المسيلة، وسوق المتحدة. وتستعرض الشريحة التالية محفظة مشاريعنا في المنطقة وتشمل العبدلي مول في الأردن وجاردينز مول في عُمان وفنادق والدورف أستوريا وهيلتون هليوبوليس في مصر.

والآن سأحيل الكلمة للسيد طارق عنبوسي، رئيس قسم الاستثمار ليطالعكم على آخر التطورات الرئيسية للشركة.

#### طارق عنبوسي (رئيس قسم الاستثمار - شركة العقارات المتحدة)

شكرًا لك يا سيد سانتوش. سنبدأ بالحديث عن سوق شرق (واجهة الشرق البحرية)، وهو الإضافة الأحدث لمحفظة الشركة، فقد تأسس عام 1998، والآن يُعاد تطويره كواجهة بحرية فاخرة لتعزيز تجربة العملاء، ففي مارس 2026 فازت الشركة بمناقصة تحديث وتطوير وصيانة وإدارة وتشغيل المرحلة الثالثة من هذا المشروع الذي سيضم مرسى لليخوت الفاخرة وتجربة تسوق جديدة وسوق سمك مطور ومنطقة مخصصة للأنشطة البحرية.

تمتد واجهة الشرق البحرية على طول 2.7 كيلومتر على الحافة الشمالية الغربية للخليج العربي، وتبلغ مدة الاستثمار في المشروع 16 عامًا موزعة على عام واحد للتخصيص يليه 15 عامًا للتشغيل، ويغطي المشروع مساحة مبنية تقارب 75,000 متر مربع ومساحة قابلة للتأجير بنحو 35,000 متر مربع، ومن المتوقع استكماله في النصف الثاني من عام 2027.

وتسلط الشريحة الثانية عشرة الضوء على مشروع حصّة قطعة 42، وهو برج سكني فاخر يتم تطويره على أرض متميزة تبلغ مساحتها حوالي 1,600 متر مربع وتطل مباشرة على البحر على طريق الخليج العربي في الكويت، ويتكون المشروع من 20 وحدة سكنية بمساحة بناء إجمالية تتجاوز 8,500 متر مربع؛ ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2029 بقيمة مبيعات تقديرية تصل إلى نحو 35 مليون دينار كويتي.

وبالانتقال إلى الشريحة التالية، نجد أن الشركة قد أبرمت اتفاقية شراكة مع شركة نوبو للضيافة لإطلاق أول وحدات سكنية فندقية فاخرة تحمل علامة نوبو التجارية في الكويت ضمن "حصة بلازا". وسيتضمن المشروع مطعم نوبو الشهير وقاعة احتفالات و90 وحدة سكنية فندقية حضرية وفارهة، ومن المتوقع افتتاحه بنهاية عام 2026.

أما في الشريحة التالية، فنسلط الضوء على ضاحية حصة التي تتكون من مرافق تجارية وسكنية متعددة؛ حيث بدأت العمليات التشغيلية بالفعل في قطاعات التجزئة والمأكولات والمشروبات بالضاحية، وتحديدًا في حصة بلازا. كما تجاوزت نسبة الإنجاز الإنشائي 90% في أبراج حصة [غير مسموع] (00:06:33)، مع استهداف اكتمال الأعمال بنهاية العام الجاري. وعلاوة على ذلك، فقد اكتملت الأعمال الإنشائية للمرافق السكنية؛ حيث تم تسليم حوالي 94% من إجمالي الوحدات في أبراج حصة، و87% من إجمالي الوحدات في مشروع بيوت حصة للعملاء.

أما الشريحة التالية فتتناول مشروع S5، فقد وقعت الشركة اتفاقية شراكة لتطوير مشروع جيرا جاردنز الذي يتكون من ثلاث قسائم تقع في مدينة صباح الأحمد على بعد حوالي 65 كيلومترًا جنوب مدينة الكويت، ويتم تطوير هذا المشروع ليكون بمثابة مكان للتواصل والراحة بدلاً من كونه مجرد حديقة تقليدية.

وتبلغ مدة الاستثمار في هذا المشروع 20 عامًا، بالإضافة إلى عامين للتصميم والإنشاء. ويتم تطوير المشروع على مساحة تتجاوز 35,000 متر مربع، حيث سيضم منطقة تجارية تبلغ مساحتها حوالي 10,400 متر مربع، ومن المستهدف الانتهاء منه بحلول عام 2027.

أما في جزيرة مصيرة، فتقوم شركة العقارات المتحدة بتطوير مجمع سياحي متكامل بولاية مصيرة في سلطنة عمان، ويشتمل المشروع على وحدات ضيافة ووحدات سكنية وتجارية تضم 72 محلًا تجاريًا و46 فيلا. وتبلغ مدة الاستثمار فيه 50 عامًا ويمتد على مساحة 60,000 متر مربع، ومن المتوقع اكتماله بحلول عام 2029.

وبالانتقال إلى منتجع شرم الشيخ، فهو وجهة استثنائية تضم فندقًا من فئة 5 نجوم بأكثر من 330 وحدة ضيافة، إلى جانب مرافق ترفيهية ورياضات تشويقية، ويقع المشروع بالقرب من مطار شرم الشيخ الدولي، وسيقام على أرض مساحتها 141,000 متر مربع، بإجمالي مساحة بناء تصل إلى حوالي 354,000 متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2028. والآن سأحيل الكلمة للسيد سانتوش لتغطية الأداء المالي للشركة.

**سانتوش كومار (المدير المالي للمجموعة - شركة العقارات المتحدة)**

شكرًا لك يا طارق. والآن سنستعرض الأداء المالي لشركة العقارات المتحدة في الربع الأول من عام 2026.

حققت الشركة إجمالي إيرادات بلغت 23.3 مليون دينار كويتي في الربع الأول من 2026، بتراجع طفيف بنسبة 1.8% مقابل 23.7 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025. وكما هو موضح في تقارير القطاعات ضمن القوائم المالية، فإن هذا

التراجع يعود إلى انخفاض إيرادات قطاع المقاولات بمقدار 1.5 مليون دينار كويتي، وهو ما عوّضه الارتفاع في إيرادات التأجير وإيرادات الخدمات العقارية.

وبالنظر إلى توزيع الإيرادات حسب النطاق الجغرافي، لا يزال السوق الكويتي يمثل أكبر أسواقنا؛ حيث استحوذ على 74% من إجمالي الإيرادات، يليه السوق المصري بنسبة 16%، بينما ساهمت كل من الأردن وعمان وأوروبا بنسب 5% و3% و1% على التوالي. وتتميز قاعدة إيراداتنا بالتنوع عبر قطاعات الأعمال الرئيسية؛ حيث ساهم قطاع المقاولات والخدمات بنسبة 44% من إجمالي الإيرادات، يليه قطاع العمليات التأجيرية الذي استحوذ على 35%، في حين ساهمت عمليات قطاع الضيافة بنسبة 19% من إجمالي الإيرادات، فيما ساهم قطاع التطوير والبيع العقاري بنسبة 2%.

كما نجد أن إجمالي الربح ارتفع بنسبة 11% ليصل إلى 8.5 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026 مقابل 7.6 مليون دينار كويتي في الفترة ذاتها من 2025؛ ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة قدرها 800 ألف دينار كويتي في إجمالي أرباح عمليات التأجير نتيجة لخفض التكاليف التشغيلية وزيادة الإيرادات التشغيلية الأخرى خلال الربع الأول من عام 2026. أما عند تحليل إجمالي الربح حسب كل قطاع، نجد أن العمليات التأجيرية ساهمت بنسبة 69% من إجمالي الربح، تليها الخدمات العقارية والمقاولات بنسبة 15% ثم قطاع الضيافة بنسبة 14%.

توضح الشريحة التالية أنه على الرغم من التوترات الجيوسياسية المستمرة في المنطقة فقد سجلت الشركة ارتفاعاً في الأرباح التشغيلية بنسبة 10.8%، حيث صعدت من 6.3 مليون دينار كويتي إلى 7 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026، مع تحسن هامش الربح التشغيلي ليصل إلى 30% مقابل 27% العام الماضي.

ورغم نمو الأرباح التشغيلية وانخفاض تكاليف التمويل، سجلت الشركة تراجعاً بنسبة 8.4% في صافي الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم من 2.3 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025 إلى 2.1 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2026، ويعود ذلك إلى انخفاض حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة في الربع الأول من عام 2026.

لننتقل الآن إلى الشريحة التالية التي توضح استقرار إجمالي أصول الشركة، فقد بلغ إجمالي الأصول 685 مليون دينار كويتي بنهاية شهر مارس مقابل 688 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2025. ولا تزال الشركة تتمتع بمحفظة متنوعة جغرافياً، فبالنظر إلى توزيع هذه الأصول جغرافياً نجد أن الكويت تستحوذ على 38% من إجمالي الأصول، تليها مصر بنسبة 21%، بينما تمثل الأردن 17% وعمان 10%، وتساهم الأسواق الأخرى بنسبة 14% من قاعدة أصولنا الإجمالية.

ويوضح الرسم البياني التالي توزيع الأصول حسب القطاعات؛ حيث يمثل قطاع التاجير 45% من إجمالي الأصول، يليه قطاع التطوير العقاري وتداول العقارات بنسبة 29%، ثم قطاع الضيافة بنسبة 19% وقطاع المقاولات بنسبة 7%، فقد حافظت تركيبة الأصول حسب القطاع على استقرارها دون تغيير مقارنة بشهر ديسمبر 2025.

وتوضح هذه الشريحة استمرار الشركة في خفض إجمالي ديونها تدريجيًا لتصل إلى 353 مليون دينار في نهاية شهر مارس 2026 وذلك بعد نجاحها في سداد 7 ملايين دينار خلال الربع الأول من العام، والجدير بالذكر أن 95% من هذه الديون هي ديون طويلة الأجل (تستحق بعد أكثر من عام). وقد ارتفعت حقوق المساهمين بنسبة 1.2% لتصل إلى 206 ملايين دينار كويتي بنهاية شهر مارس 2026 مقابل 203 مليون دينار في نهاية عام 2025.

وبالانتقال إلى الشريحة التالية، نجد أن ربحية السهم قد انخفضت لتصل إلى 1.53 فلسًا في الربع الأول من عام 2026 مقابل 1.75 فلسًا في الفترة نفسها من عام 2025. كما انخفضت القيمة الدفترية للسهم من 154 فلسًا في مارس 2025 إلى 150 فلسًا في مارس 2026؛ ويرجع ذلك إلى توزيع أسهم منحة بنسبة 5% من أسهم الخزينة على المساهمين في مايو 2025. وحافظت نسبة إجمالي الأصول إلى إجمالي حقوق الملكية على مستوى 3.2 ضعف. وكذلك انخفضت نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق الملكية انخفاضًا طفيفًا لتصل إلى 1.6 ضعف مقابل 1.7 ضعف بنهاية مارس 2025.

دعونا الآن ننقل إلى الشريحة رقم 26، حيث سنقدم نبذة مختصرة عن مبادراتنا في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، ففي عام 2025 أصدرت شركة العقارات المتحدة تقريرها الأول للاستدامة عن عام 2024، وذلك وفقًا للمبادرة العالمية لإعداد التقارير وبما يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة وأهداف رؤية "كويت جديدة" ومؤشر بورصة الكويت للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ومؤشرات سوق الأسهم في دول مجلس التعاون الخليجي. ويؤكد هذا التقرير التزام الشركة الاستراتيجي بدمج مبادئ الحوكمة والمسؤولية البيئية والاجتماعية في صلب استراتيجياتنا التشغيلية والاستثمارية، وهو متاح الآن على موقعنا الإلكتروني.

ونعمل حاليًا على إصدار تقرير الاستدامة الثاني لعام 2025 خلال العام الجاري (2026). والآن سأحيل الكلمة إلى شذى لفتح باب الأسئلة للمستمعين.

**شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرميس)**

شكرًا جزيلاً لكم على هذا العرض التقديمي. ونود تذكير السادة المستمعين بإمكانية طرح أي سؤال لديهم من خلال كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد للتحديث مباشرة. أعتقد أن العرض كان واضحًا وشاملاً للغاية، وليس لدينا أي أسئلة في الوقت الحالي. هل لديكم أية ملاحظات ختامية؟

سالم الخلاقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية - شركة العقارات المتحدة)

لا، شكرًا يا شذى وشكرًا للجميع. وفي حال وجود أية استفسارات أخرى، يمكن إرسالها ببساطة إلى بريدنا الإلكتروني :  
ir@urc.com.kw، وسيسعدنا الرد عليها. شكرًا لكم.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرميس)

بالضبط، شكرًا جزيلاً لكم، وأتمنى لكم يوماً سعيداً.

سانتوش كومار (المدير المالي للمجموعة - شركة العقارات المتحدة)

شكرًا لكم.

**NetRoadshow** Event Transcript

# United Real Estate Company (URC) Q126 Analyst/Investor Conference Call

---

Document created on: 2026-05-12 17:42:31 UTC

**Shaza (CFA, EFG Hermes)**

Good afternoon, everyone. This is Shaza from EFG Hermes. Welcome to United Real Estate Company's Q1 '26 Earnings Call. Thank you all for joining us today. For today's call, we have Mr. Santhosh Kumar, Group CFO, and Mr. Tareq Anbousi, CIO. I will hand it over to Mr. Santhosh for the presentation, and then we will move to the Q&A part of the session.

**Salem Al-Khulaqi (VP - Corporate Communications, URC)**

Good afternoon, everyone. This is Salem Al-Khulaqi, VP, Corporate Communications. I would like to welcome you all to the United Real Estate Earnings Call for the first quarter of 2026. Thank you for taking the time to join us today. Please note that this call is being recorded. We're pleased to have with us today, Mr. Santhosh Kumar, Group CFO, and Mr. Tareq Anbousi, Chief Investment Officer. This presentation for today's call is available on the company's website, along with the financial statements.

Before we begin, I would like to remind you that today's presentation may include forward-looking statements. These statements are based on our current expectations and assumptions. Therefore, you should not take any investment or legal liability for any actions for it. For further details, please refer to the full disclaimer on Page #2 of this presentation. With that, I will now hand over to Mr. Santhosh Kumar to take you through the presentation.

**Santhosh Kumar (GCFO, URC)**

Thank you, Salem. Good afternoon, everybody. My name is Santhosh Kumar. I'm the Group CFO. In this presentation, we will discuss the company's business profile and overview key developments and updates, and the results for the first quarter of 2026. We'll be happy to answer any questions at the end of the presentation. We start with a brief overview of the company. URC was established in 1973, demonstrating more than 50 years of legacy and growth in the real estate sector.

The company was listed in 1984 on the Kuwait Boursa and currently has a market capitalization of around KWD 361 million. URC has total assets under management of around USD 3 billion, while our development and land portfolio area spans around 5.9 million square meters. Over the years, we have successfully delivered more than 60 projects. We maintain a BBB- credit rating with Capital Intelligence Ratings. The company's major shareholder is KIPCO Group, which holds around 66% of the total shares.

Moving to the next slide. This highlights the URC's geographic footprint and business segments. As shown in the map, URC has established business across several markets in the Middle East and North Africa region. Looking at our business segments, our operations are structured around four key segments: rental operations with a leasable area of around 223,000 square meters, hospitality operations with around 1,100 keys, real estate development, property trading, and contracting, and services, which include UBC and UFM.

Moving to the next slide. This provides an overview of our current portfolio in Kuwait. Major properties are KIPCO Tower, Marina World, Hessah District, City Tower, Al-Shaheed Tower, Al-Maseel, and Al Muthaida. The next slide shows the portfolio in the region, which includes Abdali Mall in Jordan, Gardens Mall & Hotel in Oman, Waldorf Astoria Hotel, and Hilton Heliopolis Hotel in Egypt.

I will now hand over the call to Mr. Tareq Anbousi, our CIO, to provide an update on the key developments of the company.

### **Tareq Anbousi (CIO, URC)**

Thanks, Mr. Santhosh. So we're going to start with Souq Sharq, Al-Sharq Waterfront, which has been the recent addition to URC's portfolio, originally established in 1998. It's being redeveloped as the premium waterfront destination to enhance customer experience. In March 2026, URC was awarded the tender for the upgrade, development, major maintenance, management, and operation of the seafront project Phase 3, popularly known as Souq Sharq. It features a superyacht marina, new retail experience, refined fish market, and dedicated nautical area.

Souq Sharq Waterfront extends along the shoreline of 2.7 kilometers on the northwestern edge of the Arabian Gulf. The total investment period for the project is 16 years, structured as a 1-year preparation phase followed by 15 years of operation. With a built-up area of around 75,000 square meters and the leasable area of 35,000 square meters, the project is expected to be completed in the second half of 2027.

Moving to Slide 12, Hessah Plot 42 is a luxury residential tower project, which is developed on a prime property of more than 1,600 square meters facing the sea on the Gulf Road in Kuwait. The project will consist of 20 units developed on a built-up area of more than 8,500 square meters. It's expected to be completed by 2029 and would have estimated sales value of more than KWD 35 million.

So moving to the next one. URC entered into a partnership agreement with Nobu Hospitality to launch Kuwait's first Nobu branded luxury serviced residences at Hessah Plaza.

The project will feature a signature Nobu Restaurant, a ballroom, and 90 exclusive luxury serviced residences and is expected to open by the end of 2026.

Moving to the next slide, Hessah District consists of multiple commercial and residential components. Operations have started in the retail and F&B segment of Hessah Business District, namely Hessah Plaza. Over 90% of construction is completed at Hessah Towers [indiscernible] (00:06:33) with targeted completion by the end of this year. Further, construction of residential components has been completed, and around 94% of total units at Hessah Towers and 87% of total units in Byout Hessah have been handed over to customers. Next slide, please.

For the S5 project, URC signed a partnership agreement to develop Jira Gardens, consisting of three plots located within Sabah Al Ahmad City, around 65 kilometers south of Kuwait City. It's being developed as a third space rather than a traditional park.

The project has an investment period of 20 years plus 2 years for design and construction. It's being developed on an area of more than 35,000 square meters and will have a retail area of around 10,400 square meters, with targeted completion by 2027.

Masirah Island, URC is developing an integrated tourism complex in Masirah Province in the Sultanate of Oman. The project includes hospitality, residential, and commercial components with 72 shops and 46 villas. It has an investment term of 50 years and spans across an area of 60,000 square meters and is expected to be completed by 2029.

Sharm El Sheikh Resort is an exceptional destination resort featuring a 5-star hotel with more than 330 hospitality units, along with travel and adventure amenities. The development is located in proximity to Sharm El Sheikh International Airport and will be built on an area of 141,000 square meters with a total built-up area of around 354,000 square meters. It is expected to be completed by 2028. I will now hand over the call to Mr. Santhosh to cover the financial performance of the company.

### **Santhosh Kumar (GCFO, URC)**

Thank you, Tareq. We will cover the URC financial performance for Q1 2026. URC posted total revenue of KWD 23.3 million in Q1 2026, a marginal decline of 1.8% from KWD 23.7 million reported in Q1 2025. As detailed in our segmental reporting in the financial statements, revenue decline is largely due to the decrease in the contracting revenue by KWD 1.5 million, which was offset by an increase in rental income and the real estate services income.

Looking at the revenue breakdown by geography, Kuwait remains our largest market, accounting for around 74% of the total revenue, followed by Egypt at 16%. Jordan, Oman, and Europe contributed 5%, 3%, and 1%, respectively. Our revenue base is diversified across key business segments. Real estate services and contracting contributed 44% of the revenue, followed by rental operations, which account for 35% of the revenue, and hospitality operations contribute 19% of the total revenue and 2% to the real estate development and trading.

Next, gross profit increased by 11% from KWD 7.6 million in Q1 2025 to KWD 8.5 million in Q1 2026, largely driven by a KWD 800,000 increase in the gross profit from rental operations. Gross profit from rental operations increased due to reduced operating costs and an increase in other operating income during Q1 2026. Looking at the gross profit by segment, rental operations contributed 69% of the gross profit, followed by real estate services and contracting, which accounted for 15%. Hospitality operations represented 14% of the gross profit, yes.

The next slide, despite ongoing regional geopolitical conflict, URC reported an increase of 10.8% in operating profit from KWD 6.3 million to KWD 7 million in Q1 2026, with an operating margin of 30%, up from 27% in Q1 2025. Despite an increase in the operating profit and a reduction in finance costs, the company reported an 8.4% decline in the net profit attributable to the shareholders from KWD 2.3 million in Q1 2025 to KWD 2.1 million in Q1 2026, primarily due to a lower share of profits from associates in Q1 2026.

The next slide, URC's total assets remained largely stable at KWD 685 million at the end of March 2026 against KWD 688 million reported at the end of 2025. URC continues to have a well-diversified portfolio across geographies and business segments. Looking at our asset distribution by geography, Kuwait accounts for 38% of our total assets, followed by Egypt at 21%, Jordan represents 17%, and Oman accounts for 10%. Other markets contribute 14% of our total asset base.

The next chart shows the assets by segment. Rental operations account for 45% of the total assets, followed by real estate development and trading at 29%. Hospitality and real estate services and contracting represent 19% and 7% of our asset base. Asset composition by segment remained the same compared to December 2025.

This slide shows that URC continued to gradually reduce its gross debt to KWD 353 million at the end of March 2026, with a KWD 7 million repayment achieved in Q1 2026. 95% of the debt is due after one year.

Shareholders' equity increased by 1.2% to KWD 206 million at the end of March 2026 compared to KWD 203 million at the end of 2025.

Next slide, earnings per share declined to 1.53 Fils for Q1 2026 compared to 1.75 Fils for Q1 2025. The book value per share reduced from 154 Fils as of March 2025 to 150 Fils as of March 2026 due to the distribution of bonus shares at 5% from treasury shares to the shareholders in May 2025. Total assets to total equity remained at 3.2x. Net debt to total equity dropped marginally to 1.6x compared to 1.7x at the end of March 2025.

Let us move to Slide 26 here, we'll give a small brief on the ESG initiatives. In 2025, URC released its first sustainability report for 2024 in accordance with the Global Reporting Initiative and aligned with the United Nations Sustainable Development Goals, New Kuwait Vision goals, the Boursa Kuwait ESG Index, and GCC Stock Market indices.

This publication underscores URC's strategic commitment to embedding environmental, social and governance principles into our core operational and investment strategies. The report is available on our website. We are currently working on the issuance of the second sustainability report for 2025 by 2026, to be published. I will now hand over the call to Shaza to invite our listeners to ask any questions they may have.

#### **Shaza (CFA, EFG Hermes)**

Thank you so much for the presentation. If you would like to ask a question, you can type it in the chat box or use the raise hand function to speak directly. I think the presentation was very comprehensive. We have no questions at the moment. Do you have any concluding remarks?

#### **Salem Al-Khulaqi (VP - Corporate Communications, URC)**

No. Thank you, Shaza and everyone here. I think if there's anyone who has any questions, they can simply send them to our e-mail [ir@urc.com.kw](mailto:ir@urc.com.kw), and we'll be more than happy to respond to any queries. Thank you.

**Shaza (CFA, EFG Hermes)**

Yes, exactly. Thank you so much. Have a great day.

**Santhosh Kumar (GCFO, URC)**

Thank you.

---

# Q1 2026

## *Analyst/Investor Presentation*

---

## *Disclaimer*

The information contained in this presentation is provided by United Real Estate Company K.S.C.P. (the “Company” or “URC”) or any person on behalf of the Company, (the “Information”). This presentation has been made for informational purposes and does not involve an invitation to subscribe to, purchase, or sell any security.

This presentation has been prepared in accordance with applicable disclosure requirements. The statements contained in this presentation are made as at the date of this presentation, unless another time is specified in relation to them, and delivery of this presentation shall not give rise to any implication that there has been no change in the facts set forth in this document since that date.

No warranty is given on the accuracy or completeness of the information in this presentation. Independent research is recommended to evaluate & assess the business/financial condition of URC.

This presentation may contain forward-looking statements. These statements may be identified by such words as “may,” “plans,” “expects,” “believes,” and similar expressions or by their context. These statements are made based on current knowledge and assumptions. Various factors could cause future results, performance, or events to differ materially from those described in these statements. No obligation should be assumed to update any forward-looking statements.

By participating in this presentation or accepting any copy of the presentation slides, you agree to abide by the foregoing limitations.

---

# *Table of Contents*

About Us

---

Key Developments

---

Financial Performance

---

ESG Update

---

United Real Estate Company (URC) is a leading property developer shaping the urban landscape in Kuwait and the wider region. The company delivers high-quality residential, commercial, hospitality, and mixed-use developments, consistently demonstrating a strong commitment to quality and innovation.

URC operates across multiple sectors, including construction, contracting services, property management, and real estate development. Its operations are supported by a wide network of subsidiaries and business associates, reflecting the company's regional ambitions and its strategic focus on diversification beyond its Kuwaiti origins.

---

# *Overview*

---

## Key Facts & Figures

**1973**

Established in

**+50**<sup>YEARS</sup>

Of Legacy and Growth

**+3**<sup>USD</sup>  
**Bn**

Assets under Management (1)

**1984**

Listed in Boursa Kuwait

**361**<sup>KD</sup>  
**Mn**

Market Capitalization (2)

**5.9**<sup>SQM</sup>  
**Mn**

Total Plot Area of URC  
Developments & Lands

**+60**

Total Number of Projects

**BBB-**

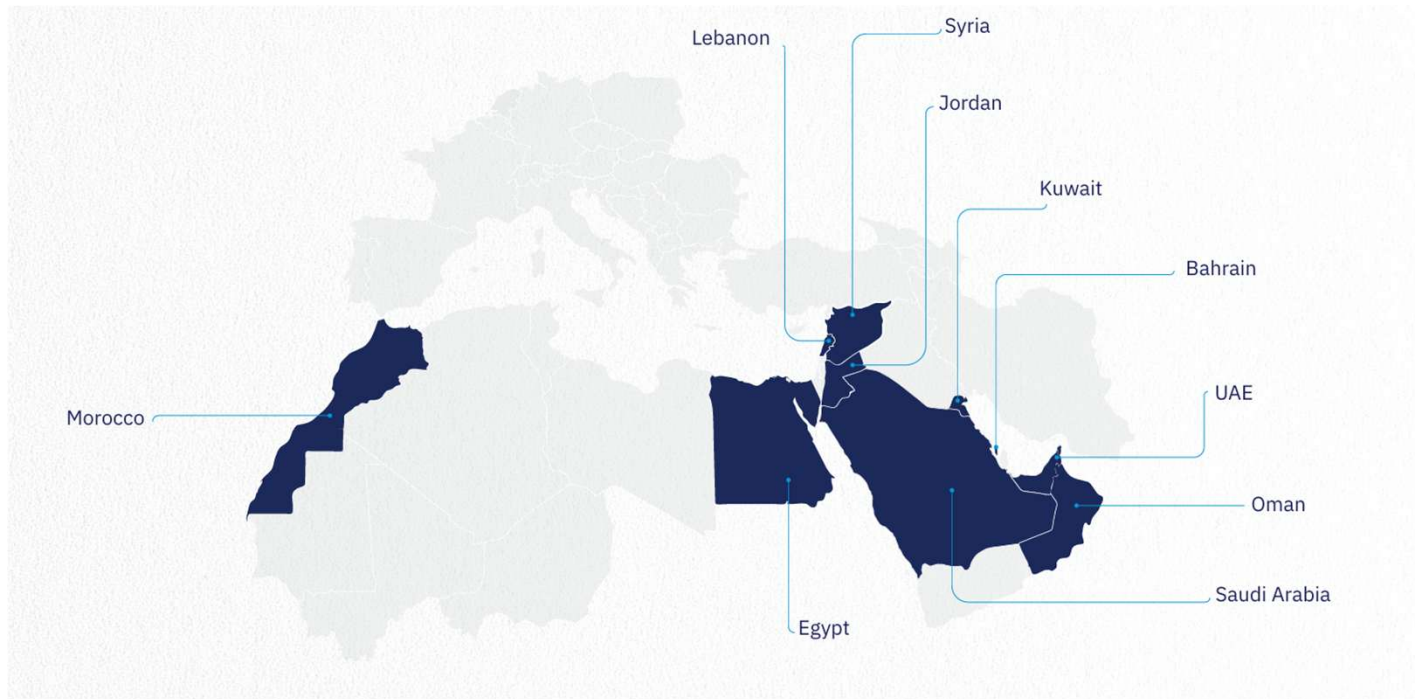
Credit Rating (3)

**66%**

KIPCO Ownership (4)

(1) Assets under management as of 31st December 2025 (2) Market Capitalization as of 18th March 2026 (3) Credit Rating by Capital Intelligence as of 8th March 2026 (4) KIPCO Group stake as of 31st December 2025

## Our Footprint & Business segments



### Rental operations

Total Leasable area  
223K SQM



### Hospitality operations

1,100 Keys



### Real Estate development and Property trading

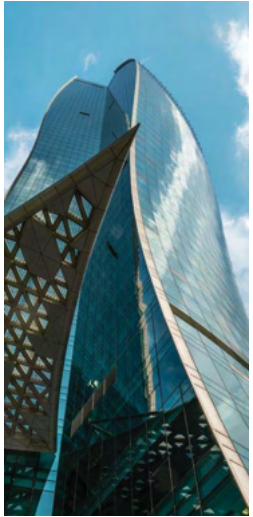


### Contracting and services

UBC and UFM

---

## Current portfolio - Kuwait



KIPCO Tower  
Kuwait



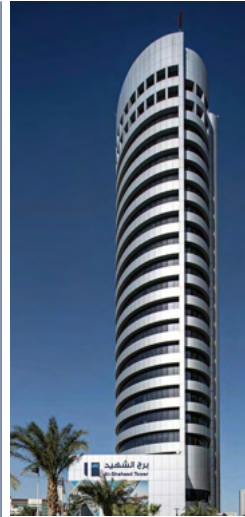
Marina World  
Kuwait



Hessah District  
Kuwait



City Tower  
Kuwait



Al-Shaheed Tower  
Kuwait



Al-Maseel  
Kuwait



Al Muthahida  
Kuwait

---

## Current portfolio - Regional



Abdali Mall  
Jordan



Gardens Mall & Hotel  
Oman



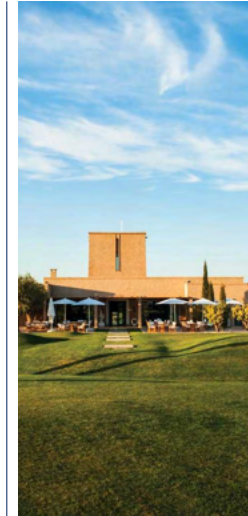
Waldorf Astoria Hotel  
Egypt



Hilton Heliopolis Hotel  
Egypt



Raouche View Tower  
Lebanon



Assoufid Golf Course  
Morocco

---

## *Key Developments*

## Sharq Waterfront

Originally established in 1998 as a cornerstone of Kuwait's urban revival, Souq Sharq continues to evolve as a premier waterfront destination. Spanning approximately 74,685 sqm, the development blends heritage with modern lifestyle offerings in a vibrant, pedestrian-friendly environment.

The destination features a superyacht marina, distinctive retail experience, a refined Fish Market, and a dedicated Nautical Area. Visitors can also enjoy a dynamic entertainment zone offering water sports, seasonal events, and curated experiences designed to activate the waterfront year-round.

Extending along 2.7 km of shoreline on the northwestern edge of the Arabian Gulf, Sharq Waterfront introduces a seamless connection between city and sea through iconic Ring Plaza a circular gathering space that invites visitors to explore, relax, and engage, all while enjoying panoramic views of the marina and the horizon, redefining the coastal experience in Kuwait.



Investment Period  
**1+15 years**



Targeted Completion  
**End 2027**



Total Built-up Area  
**74,685 sqm**



Total Leasable Area  
**35,000 sqm**



---

## *Plot 42 - Luxury Residential Tower*

Set in a prime location in the coveted Hessah Al Mubarak District, this 40-storey architectural masterpiece redefines luxury living along the Arabian Gulf. With only one private residence per floor, each home offers unmatched privacy, breathtaking views, and timeless sophistication.

The tower's exclusive amenities level delivers a world-class spa experience, complete with wellness retreats, relaxation lounges, and personalized services. Designed for a community of discerning residents, it embodies elegance, serenity, and prestige.

Set to become an iconic landmark, this address represents the ultimate expression of refined coastal living in Kuwait.



Number of units  
**20**



Targeted Completion  
**2029**



Total Built-up Area  
**8,500+ sqm**



Total Plot Area  
**1,600+ sqm**



Expected Sales Value  
**KD 35 Mn+**



---

## *NOBU Hospitality Project*

The first Nobu Residences and Restaurant in Kuwait will open its doors at Hessah Plaza, a vibrant, walkable retail and dining destination within Hessah District Project. The development will feature the signature Nobu restaurant, a ballroom, and 90 exclusive luxury serviced residences with sweeping views of the Arabian Gulf.

Blending Nobu's renowned style, cuisine, and hospitality with the cultural richness of Kuwait, Nobu Kuwait will offer residents and guests an unparalleled lifestyle experience and further positions Hessah Plaza as an ideal location for living, dining, shopping, and social experiences, and elevates Hessah District as a premier destination for luxury.



Targeted Completion  
**2026**



Number of Keys  
**90**



Total Plot Area  
**1,649 sqm**



## Hessah District

Operations started in retail and F&B segment of Hessah's business district, Hessah PLAZA and Hessah HUB.

Over 90% of construction is completed in Hessah Work, Hessah Suites and Hessah Health (Targeted completion by end 2026).

Construction of residential components have been completed, handing over done of around 94% of total units in Hessah Towers and 87% of total units in Byout Hessah.



Total Leasable Area  
97.2K sqm



Mixed-Use



Total Plot Area  
226K sqm



HESSAH TOWERS | BYOUT HESSAH | HESSAH PLAZA  
HESSAH HEALTH | HESSAH WORK | HESSAH HUB



## S5 - Sabah Al Ahmad

Jira Gardens spans three plots located within Sabah Al Ahmad City, 65 kilometers south of Kuwait City. Designed as a third space rather than a traditional park, the development bridges community and commerce through a combination of retail, F&B, drive-throughs, and gathering points including amphitheaters, playgrounds, and pavilions.

The design emphasizes visual and physical integration of urban green spaces with commercial areas, incorporating landscaping into ground-level commercial spaces with partial planting and strategically placed seating to establish a vibrant, livable neighborhood destination.



Investment Period  
**20 years**  
+ 2 years for design  
& construction



Targeted Completion  
**2027**



Total Leasable Area  
**10,405 sqm**



Total Plot Area  
**35.5K sqm**

## Masirah Island, Oman

An integrated tourism complex in Masirah province, Oman, the project includes hospitality, residential, and commercial components, envisioning a vibrant community destination that celebrates the island's natural beauty, culture, and way of life.

Rooted in tradition and inspired by nature, the development brings together spaces to gather, play, trade, and grow, from green parks and local farms to a bustling souq, a multipurpose hall, a mosque, and a lively plaza.

Along the shoreline, seaside chalets invite visitors to relax and explore. Designed for the people of Masirah, the development enhances community life, supports the local economy, and honors Omani heritage; shaping a sustainable future grounded in timeless tradition.



Investment Period  
**50 years**



Targeted Completion  
**2029**



Total Plot Area  
**60,000 sqm**



Number of Shops  
**72**



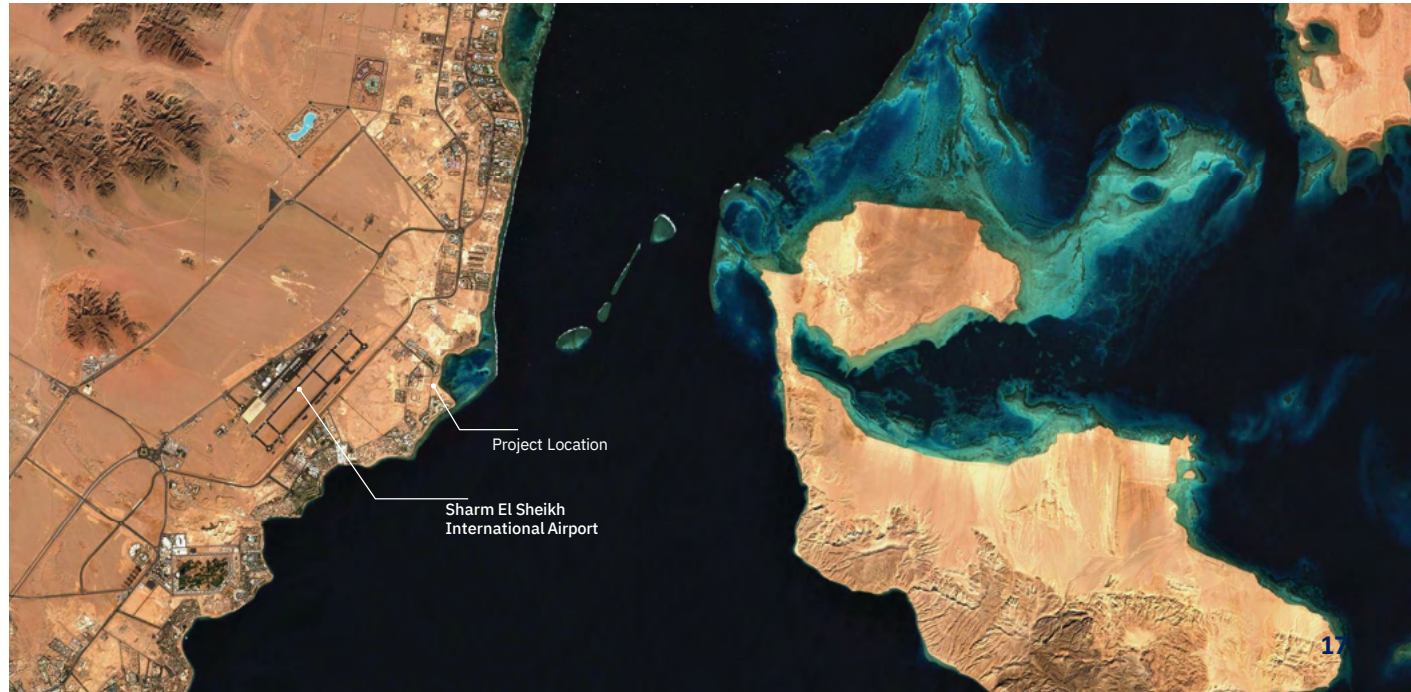
Number of Villas  
**46**



## Sharm Al Shaikh Resort

Introducing an exceptional destination resort in the heart of Sharm El Sheikh, featuring a five-star hotel with over 330 elegantly designed hospitality units, along with branded residential units, retail offerings, and a high-end beach club. Set against the stunning backdrop of the Red Sea and overlooking Tiran Island, the development enjoys a strategic location in close proximity to Sharm El Sheikh International Airport.

Designed with a focus on comfort, sophistication, and individuality, the resort offers unique accommodation concepts tailored to meet the expectations of today's discerning travelers. Whether seeking relaxation, adventure, or a blend of both, guests will find a destination that delivers memorable moments at every touchpoint.



Hospitality Units  
330



Targeted Completion  
2028



Total Built-Up Area  
354K sqm



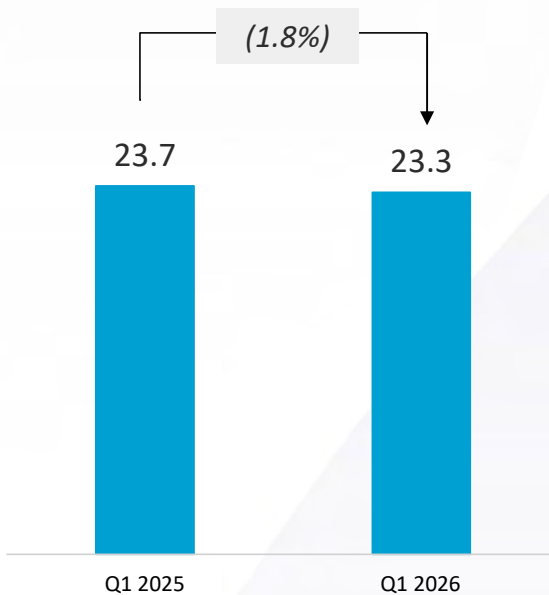
Total Plot Area  
141K sqm

---

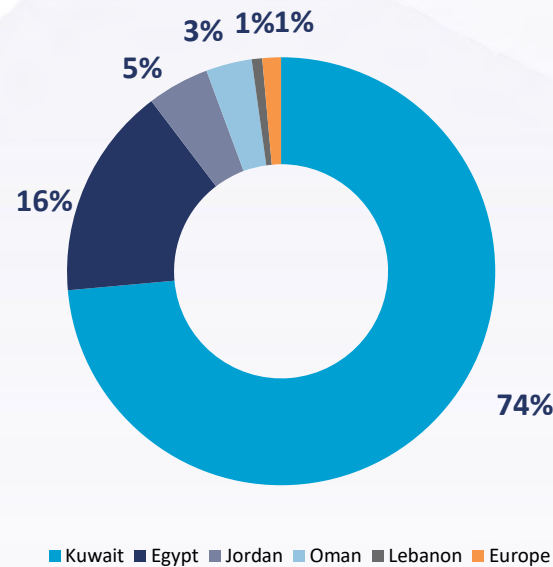
# *Financial Performance*

## Financial Performance: Q1 2026

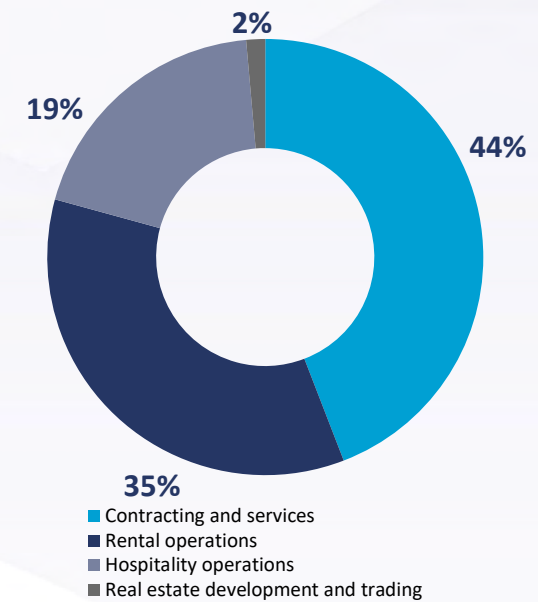
### Revenue KD Mn



### Revenue by Geography (%)



### Revenue by Segment <sup>(1)</sup> (%)

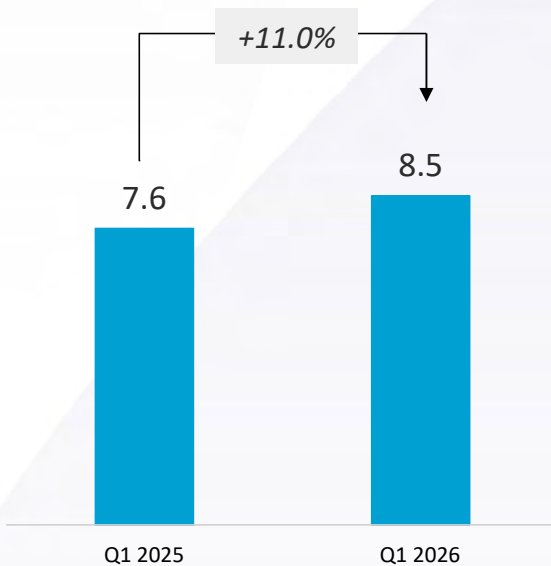


- Group recorded a marginal decline in revenues driven by lower contracting income vs Q1 2025, partially offset by increase in rental income and real estate services income.
- Kuwait remains largest market contributing ~74% of total revenue.

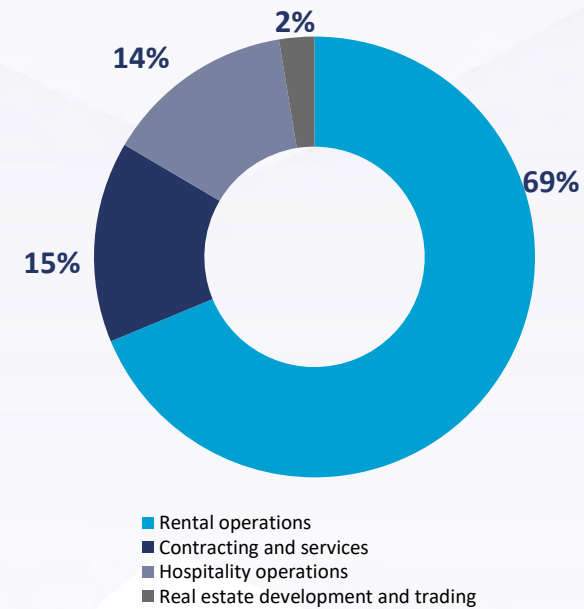
(1) Before inter-segment elimination

## Financial Performance: Q1 2026

Gross Profit KD Mn



Gross Profit by Segment <sup>(1)</sup> (%)

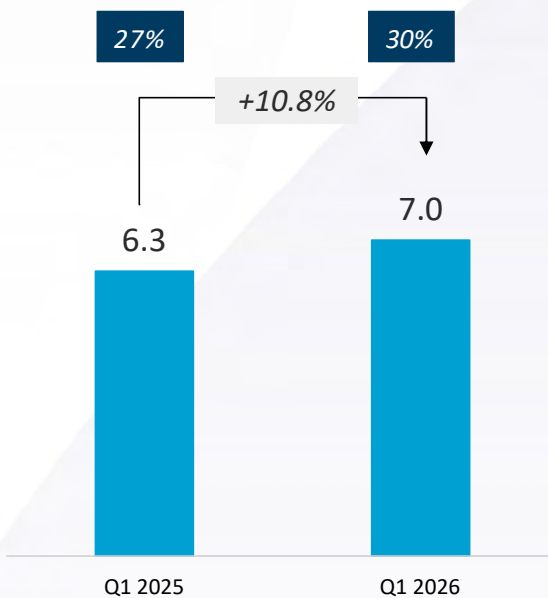


- Increase in gross profit, primarily driven by rental operations segment, due to reduced operating costs and increase in other operating income.

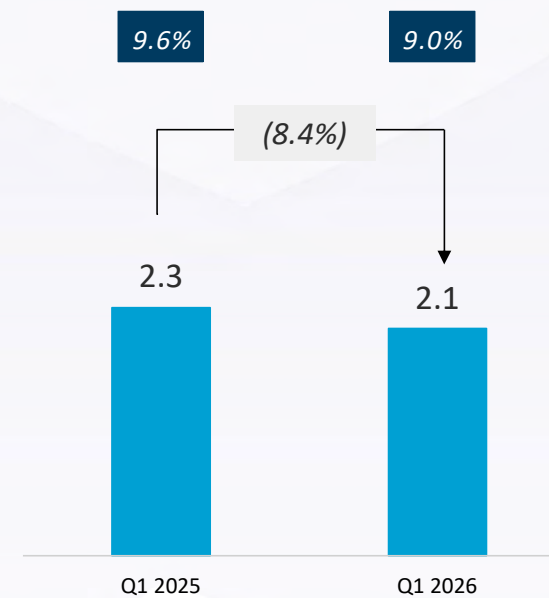
(1) Before inter-segment elimination

## Financial Performance: Q1 2026

### Operating Profit KD Mn



### Net Profit <sup>(1)</sup> (%)



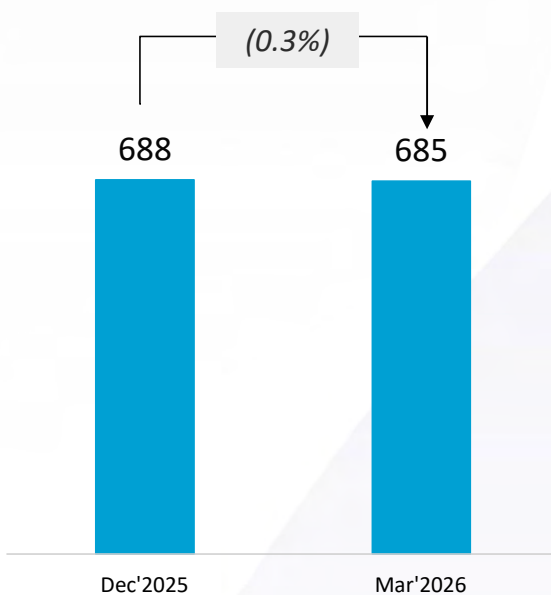
- Increase in Operating profit was primarily due to increase in gross profit and lower G&A expenses.
- Despite increase in operating profit and reduction in finance costs, Net Profit declined in Q1 2026, due to lower share of profits from associates.

(1) Attributable to the shareholders of the company

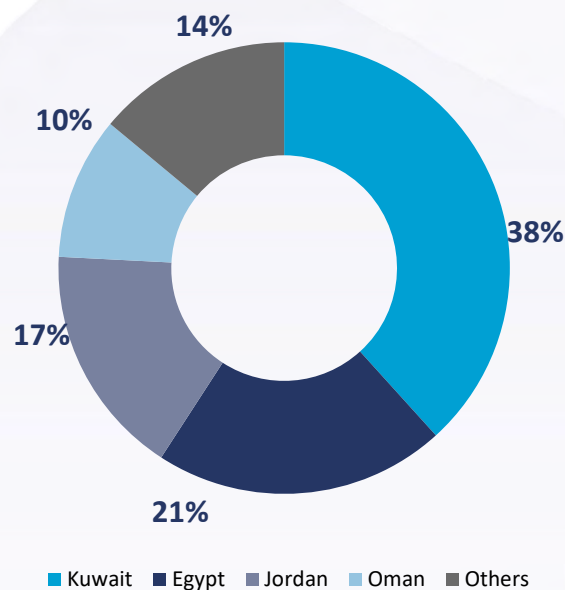
Margin %

## Financial Performance: Q1 2026

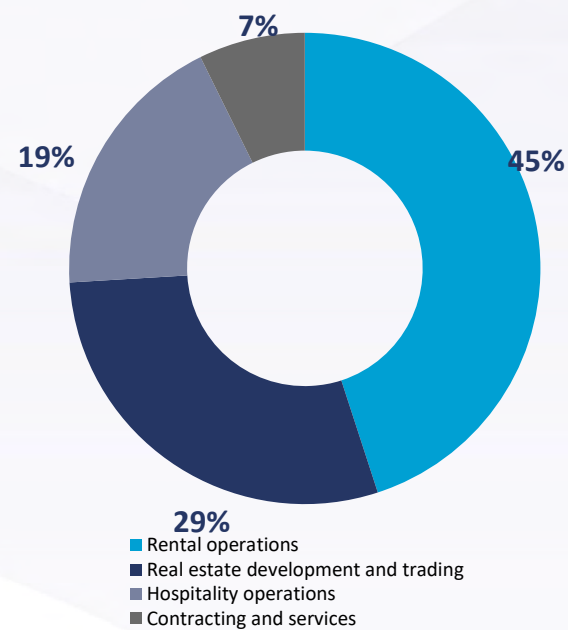
### Total Assets KD Mn



### Assets by Geography (%)



### Assets by Segment <sup>(1)</sup> (%)

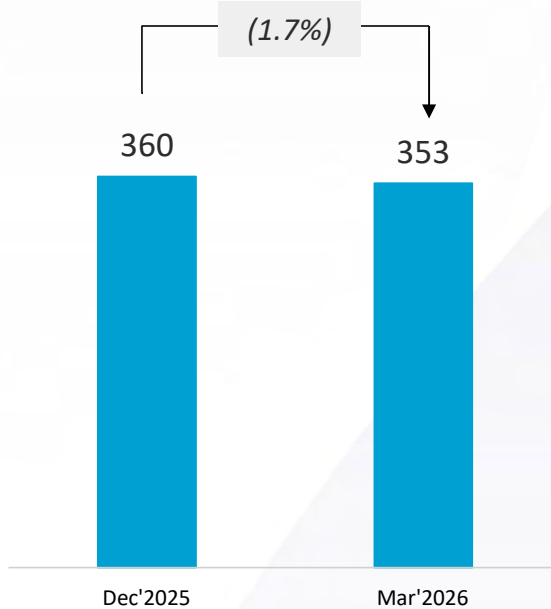


- Total Assets largely remained stable and URC continues to be well diversified across geographies and business segments.

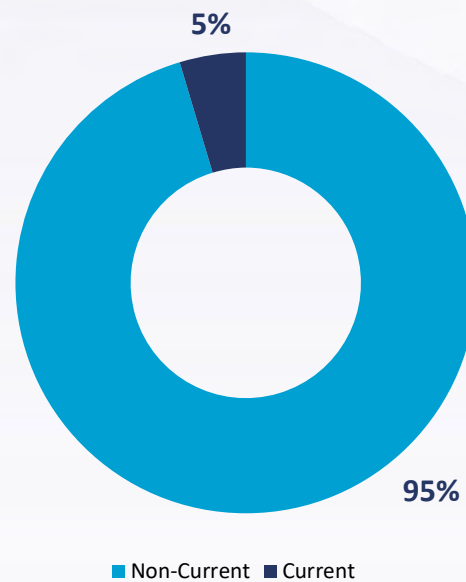
(1) Before inter-segment elimination

## Financial Performance: Q1 2026

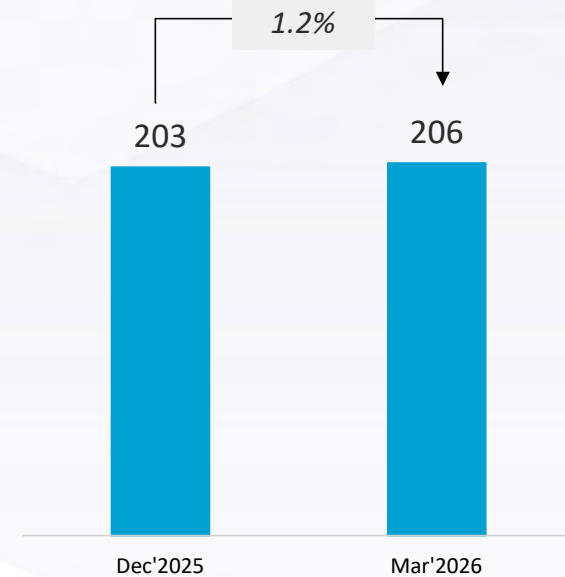
### Gross Debt KD Mn



### Gross Debt by Type (%)



### Shareholder's Equity (%)



- URC continues to gradually reduce its gross debt with KD 7 Mn reduction achieved in Q1 2026.

---

*Financial Performance*  
*Ratios: Q1 2026*

| Key Performance Indicators      | Q1 2025 | Q1 2026 |
|---------------------------------|---------|---------|
| Earnings per share (fils)       | 1.75    | 1.53    |
| Book Value per share (fils)     | 154     | 150     |
| Total Assets / Total Equity (x) | 3.2x    | 3.2x    |
| Net Debt / Total Equity (x)     | 1.7x    | 1.6x    |

- Reduction in Book Value per share from 154 fils as of Mar'2025 to 150 fils as of Mar'2026, due to distribution of bonus shares at 5% from treasury shares to the shareholders in May 2025.

---

## *ESG Update*

---

In 2025, URC published its first Sustainability Report in accordance with the Global Reporting Initiative (GRI) Standards and aligned with the United Nations Sustainable Development Goals (SDGs), New Kuwait Vision, Bursa Kuwait Index, and GCC Stock Exchange Index.

URC remains committed to advancing its Environmental, Social, and Governance (ESG) journey through the consideration and alignment of sustainability-related standards, frameworks, and guidelines relevant to the real estate sector. At the same time, URC continues to maintain a pragmatic and balanced approach toward ESG implementation in light of the prevailing regional geopolitical tensions and evolving market conditions. In this context, URC is currently progressing toward the issuance of its second Sustainability Report by the end of Q2 2026.

## Strategic ESG Pillars

### Environmental Practices & Impact

- URC advances environmental stewardship through a pragmatic and operationally focused sustainability approach that reflects the realities of the regional environment and evolving geopolitical context. The Company continues to strengthen its environmental performance by integrating resource efficiency, emissions management, and sustainable asset practices across its operations and developments.
- Key priorities include reducing greenhouse gas (GHG) emissions, enhancing energy and water efficiency, expanding recycling and waste diversion initiatives, and leveraging smart building technologies and renewable energy solutions.

### Social Responsibility

- URC remains committed to fostering a people-centered and inclusive culture that prioritizes employee wellbeing, professional development, workplace safety, customer satisfaction, and community engagement. The Company promotes fair and equitable employment practices aligned with Kuwaiti labor regulations and internationally recognized principles, while continuing to strengthen diversity, equity, and inclusion across its workforce.
- URC invests in human capital development through structured learning programs, leadership initiatives, and technical training, while maintaining a strong focus on occupational health and safety, employee engagement, and customer experience.

### Governance Excellence

- URC maintains a robust corporate governance framework that promotes transparency, accountability, ethical conduct, and long-term value creation. Governance oversight is led by the Board of Directors and supported by specialized committees overseeing risk management, audit, compliance, sustainability, remuneration, and investments.
- The Company integrates governance, risk management, compliance, and ESG considerations into decision-making through structured policies, internal controls, and regulatory compliance mechanisms aligned with CMA requirements, Boursa Kuwait obligations, and internationally recognized practices.
- Independent internal audit activities, anti-corruption controls, whistleblowing mechanisms, and risk management processes further strengthen governance effectiveness and organizational resilience.



---

*THANK YOU*