



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: 18-August-2026

التاريخ: 18-اغسطس-2026

Our ref: RCD-26-33

المرجع: RCD-26-33

Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

KUWAIT

دولة الكويت

Subject: URC's Analyst/Investor Conference Transcript for Q2 2026

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين لشركة العقارات المتحدة للربع الثاني 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 second quarter of the financial year 2026 was held via a live-streamed conference call at 1:30 p.m. (Kuwait time) on Sunday, 16/08/2026.

يرجى العلم بأنه قد تم عقد مؤتمر المحللين/ المستثمرين الخاص بالربع الثاني من السنة المالية 2026 من خلال مؤتمر هاتفي جماعي عبر البث المباشر (live-streamed group conference call) في تمام الساعة الواحدة والنصف بعد الظهر (بتوقيت الكويت) من يوم الأحد الموافق 2026/08/16.

Please note 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،،،



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 لمناقشة نتائج الربع الثاني لعام 2026 لشركة العقارات المتحدة

تاريخ إعداد المستند: 2026-8-17

10:53:53 بالتوقيت العالمي المنسق

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

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

ويسعدنا تشريف السيد سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة، والسيد طارق عنبوسي المدير التنفيذي للاستثمار في الشركة. ويرجى العلم بأن هذا العرض التقديمي سيتوفر على موقع الشركة الإلكتروني إلى جانب القوائم المالية للفترة المنتهية في يونيو 2026.

والآن أترك الكلمة للسيد سانتوش كومار ليستعرض لكم العرض التقديمي.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

شكراً لك يا سالم. مساء الخير جميعاً. معكم سانتوش كومار المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة.

سنقدم في هذا العرض نبذة عن أعمال الشركة وأهم التطورات والتحديات ونتائج النصف الأول لعام 2026، ويسعدنا 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 التطوير في السوق العقاري. والجدير بالذكر أن الشركة مدرجة في بورصة الكويت منذ عام 1984، وتصل قيمتها السوقية حالياً إلى نحو 395 مليون دينار كويتي، وقد بلغ إجمالي الأصول التي تديرها الشركة حوالي 3 مليارات دولار أمريكي، في حين تمتد محفظة أراضي ومشاريع الشركة التطويرية على مساحة تقارب 5.9 مليون متر مربع.

وعلى مر السنوات نجحنا في تسليم حوالي 60 مشروعاً، كما تحافظ الشركة على تصنيف ائتماني بدرجة BBB- من وكالة كاييبتال إنتلجنس، علماً بأن المساهم الأكبر في الشركة هو مجموعة كيبكو بنسبة تملك تبلغ 68% من إجمالي الأسهم حتى 30 يونيو.

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 أربعة 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 وعالم المارينا وضاحية حصّة وبرج المدينة وبرج الشهيد وسوق المسيل وسوق المتحدة. وتستعرض الشريحة التالية محفظة مشاريعنا في المنطقة وتشمل العبدلي مول، وجاردنز مول وفندق جاردنز في عُمان، وفندق والدورف استوريا وفندق هيلتون في مصر، وروشة فيو في لبنان، وأسوفيد في المغرب.

والآن سأحيل الكلمة للسيد طارق عنبوسي المدير التنفيذي للاستثمار ليطلّعكم على آخر التطورات الرئيسية للشركة.

طارق عنبوسي (المدير التنفيذي للاستثمار)

شكراً 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 راقية وسوق سمك مطور ومنطقة مخصصة للأنشطة والخدمات البحرية.

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

كما وقّعت شركة مراسي المتحدة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة العقارات المتحدة ومخصصة لتنفيذ المشاريع، اتفاقية مع وزارة المالية، إدارة أملاك الدولة، خلال الربع الثاني من عام 2026.

وفي مايو 2026 أبرمت شركة مراسي المتحدة اتفاقية جديدة لتسهيلات مصرفية إسلامية مع أحد البنوك الإسلامية المحلية، بقيمة إجمالية تبلغ 38 مليون دينار كويتي، تشمل تسهيلات نقدية وغير نقدية، وذلك لمدة 17 عاماً لتمويل المشروع.

وتسلط الشريحة التالية الضوء على برج سكني فاخر يتم تطويره في موقع استراتيجي ضمن ضاحية حصة

تبلغ مساحة الأرض 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 "حصّة بلازا". وسيتضمن المشروع مطعم نوبو الشهير وقاعة احتفالات و90 وحدة سكنية فندقية حضرية وفارهة، ومن المتوقع افتتاحه بنهاية هذا العام.

أما في الشريحة التالية، فنسلط الضوء على ضاحية حصّة التي تتكون من مرافق تجارية وسكنية متعددة؛ حيث بدأت العمليات التشغيلية بالفعل في قطاعات التجزئة والمأكولات والمشروبات بمنطقة حصّة للأعمال، وتحديدًا في حصّة بلازا وحصّة هب. كما تجاوزت نسبة الإنجاز الإنشائي 90% في كل من مكاتب حصّة وعيادات حصّة ونوبو، 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 حصّة، و88% من إجمالي الوحدات في مشروع بيوت حصّة للعملاء.

أما الشريحة التالية فتتناول مشروع S5، فقد وقعت الشركة اتفاقية شراكة لتطوير مشروع حدائق جيرة الذي يتكون من ثلاث قصائم 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 قابلة للتأجير 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 وحدات سكنية تحمل علامات تجارية، ويقع

المشروع بالقرب من مطار شرم الشيخ الدولي، وسيقام على أرض مساحتها 354 ألف متر مربع ومساحة مبنية تقارب 141 ألف متر مربع، ومن المتوقع الانتهاء منه بحلول عام 2028. والآن ساحيل الكلمة للسيد سانتوش لتغطية الأداء المالي للشركة.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

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

حققت الشركة إجمالي إيرادات بلغت 49.5 مليون دينار كويتي في النصف الأول من 2026، بزيادة طفيفة بنسبة 0.9% مقابل 49 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2025. وكما هو موضح في تقارير القطاعات ضمن القوائم المالية، يُعزى ارتفاع الإيرادات إلى زيادة إيرادات الخدمات العقارية بنحو 1.8 مليون دينار كويتي، وزيادة إيرادات قطاع التطوير العقاري وتداول العقارات بنحو 0.7 مليون دينار كويتي، وهو ما قابله انخفاض في إيرادات المقاولات بنحو 2.2 مليون دينار كويتي.

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 14%، بينما ساهمت كل من الأردن وعمان ولبنان والمغرب بنسب 5% و3% و3% على التوالي. وتتميز قاعدة إيراداتنا بالتنوع عبر قطاعات الأعمال الرئيسية؛ حيث ساهم قطاعا الخدمات العقارية والمقاولات بنسبة 46% من إجمالي الإيرادات، يليه قطاع العمليات التأجير التي استحوذ على 34%، في حين ساهمت عمليات قطاع الضيافة بنسبة 17% من إجمالي الإيرادات.

كما نجد أن إجمالي الربح ارتفع بنسبة 2.7% ليصل إلى 17 مليون دينار كويتي في النصف الأول من عام 2026 مقابل 16.6 مليون دينار كويتي في الفترة ذاتها من 2025؛ ويعود هذا الارتفاع إلى زيادة إجمالي الربح من عمليات التأجير بمقدار 1.1 مليون دينار كويتي. وقد ارتفع إجمالي الربح من عمليات التأجير نتيجة زيادة إجمالي إيرادات التأجير وإيرادات التشغيل الأخرى، إلى جانب انخفاض تكاليف التشغيل خلال النصف الأول من عام 2026.

أما عند تحليل إجمالي الربح حسب كل قطاع، نجد أن العمليات التأجير ساهمت بنسبة 73% من إجمالي الربح، تليها الخدمات العقارية والمقاولات بنسبة 16% ثم قطاع الضيافة بنسبة 10%.

توضح الشريحة التالية أنه على الرغم من التوترات الجيوسياسية المستمرة في المنطقة فقد سجلت الشركة ارتفاعًا في الأرباح التشغيلية بنسبة 10.2%، حيث صعدت من 12.2 مليون دينار كويتي إلى 13.5 مليون دينار كويتي في نهاية النصف الأول من عام 2026، مع ارتفاع هامش الربح التشغيلي ليصل إلى 27% مقابل 25% العام الماضي.

وعلى الرغم من زيادة الربح التشغيلي وانخفاض تكلفة التمويل، سجلت الشركة انخفاضاً بنسبة 29.7% في صافي الربح العائد إلى المساهمين ليتراجع من 4.4 مليون دينار كويتي إلى 3.1 مليون دينار كويتي في نهاية النصف الأول من عام 2026، ويُعزى ذلك إلى انخفاض حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة في النصف الأول من عام 2026.

لننتقل الآن إلى الشريحة التالية التي توضح ارتفاع إجمالي الأصول إلى 827 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2026، نتيجة إضافة مشروع الواجهة البحرية (سوق شرق) إلى محفظة العقارات الاستثمارية في عام 2026، مقابل 688 مليون دينار كويتي المسجلة في نهاية عام 2025.

ولا تزال الشركة تتمتع بمحفظة متنوعة من حيث المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال، فبالنظر إلى توزيع هذه الأصول جغرافياً نجد أن الكويت تستحوذ على 48% من إجمالي الأصول، تليها مصر بنسبة 19%، والأردن بنسبة 14%، وعمان بنسبة 8%، والمغرب بنسبة 5%، ولبنان بنسبة 4%. بينما تساهم الأسواق الأخرى بنسبة 2% من إجمالي قاعدة أصولنا.

ويوضح الرسم البياني التالي توزيع الأصول حسب القطاعات؛ حيث يمثل قطاع التأجير 54% من إجمالي الأصول يليه قطاع التطوير العقاري وتداول العقارات بنسبة 24%، بينما تمثل عمليات الضيافة والخدمات العقارية والمقاولات 16% و6% من قاعدة أصولنا على التوالي.

توضح الشريحة التالية مواصلة الشركة خفض إجمالي ديونها تدريجياً، ليتراجع إلى 356 مليون دينار كويتي مقابل 360 مليون دينار كويتي، وذلك بعد سداد نحو 4 ملايين دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026. ويستحق سداد 94% من إجمالي الديون بعد عام. كما ارتفعت حقوق ملكية المساهمين بنسبة 2% لتصل إلى 207 ملايين دينار كويتي في نهاية يونيو 2026، مقابل 203 ملايين دينار كويتي في نهاية عام 2025.

وإذا انتقلنا إلى الشريحة التالية، فنرى أن ربحية السهم قد انخفضت لتصل إلى 2.27 فلساً في النصف الأول من عام 2026 مقابل 3.4 فلساً في الفترة نفسها من عام 2025. كما انخفضت القيمة الدفترية للسهم من 156 فلساً في يونيو 2025 لتصل إلى 147 فلساً في يونيو 2026؛ ويرجع ذلك إلى توزيع أسهم منحة بنسبة 5% من أسهم الخزينة على المساهمين في الربع الثالث من عام 2025، بالإضافة إلى توزيع 3% من أسهم الخزينة في يونيو 2026. وارتفعت نسبة إجمالي الأصول إلى إجمالي حقوق الملكية إلى 3.9 ضعف مقابل 3.3 ضعف في يونيو 2025. وكذلك انخفضت نسبة صافي الدين إلى إجمالي حقوق الملكية انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى 1.6 ضعف مقابل 1.63 ضعف في نهاية يونيو 2026.

وفيما يتعلق بالتحديث بشأن الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، أصدرت شركة العقارات المتحدة تقريرها الثاني للاستدامة لعام 2025، وذلك وفقاً للمبادرة العالمية لإعداد التقارير وبما يتماشى مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة

وأهداف ورؤية "كويت جديدة" ومؤشر بورصة الكويت ومؤشر سوق الأسهم في دول مجلس التعاون الخليجي. ويؤكد هذا الإصدار من التقرير التزام الشركة الاستراتيجي بدمج مبادئ الحوكمة والمسؤولية البيئية والاجتماعية في صلب استراتيجياتنا التشغيلية والاستثمارية. وأشار إلى أن التقرير متاح الآن على موقعنا الإلكتروني.

والآن، أترك الكلمة إلى شذى لدعوة المشاركين إلى طرح أي أسئلة لديهم.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

شكراً لفريق الإدارة على العرض التقديمي.

سنفتح المجال الآن لتلقي الأسئلة، إذا كان لديكم أي سؤال، يُرجى استخدام خاصية رفع اليد أو يمكنكم كتابة سؤالكم في صندوق الدردشة. سننتظر بضع لحظات. وأذكركم مرة أخرى بأنه إذا كان لديكم سؤال، يمكنكم استخدام خاصية رفع اليد أو كتابة سؤالكم في صندوق الدردشة.

لقد وردنا سؤال في صندوق الدردشة حول أسباب انخفاض حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة خلال النصف الأول.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

حسناً بشأن السؤال حول أسباب انخفاض حصة الشركة من نتائج الشركات الزميلة خلال النصف الأول: في العام الماضي، تم تسليم المكون السكني من مشروع حصة الذي اكتمل في يونيو 2025؛ ولذلك لم يكن هناك مساهمة مماثلة مرتبطة بهذا التسليم خلال النصف الأول من عام 2026، وهو ما يفسر الفارق بين نتائج عامي 2025 و2026.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

تذكير أخير للجميع: إذا كان لديكم أي سؤال، يُرجى كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد.

لقد وردنا سؤال آخر من السيد عبد الله نصيف يستفسر فيه عن الأثر الطبيعي المتوقع لنتائج الشركات الزميلة في الفترات المقبلة.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

بالنسبة إلى الفترات المقبلة، سينحصر الأمر في العمليات التشغيلية للحي التجاري، حيث ستكون لدينا دخل ناتج عن التأجير ومصروفات مرتبطة به. وما حدث في عام 2025 كان حالة استثنائية لمرة واحدة، حيث قمنا بتسليم تلك المكونات السكنية، وأثبتنا إيراداتها والتكاليف المقابلة لها في عام 2025.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

سننتظر بضع لحظات إضافية تحسبًا لورود أي أسئلة أخرى. وقد وردنا سؤال آخر حول موعد انتهاء عقد مارينا مول.

طارق عنبوسي (المدير التنفيذي للاستثمار)

تم تمديد عقد مارينا مول استنادًا إلى خطاب تلقيناه من وزارة المالية، وذلك حتى إشعار آخر. وقد أعلننا عن ذلك بالفعل في إفصاح عبر الموقع الإلكتروني لبورصة الكويت.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

تذكير أخير للجميع: إذا كان لديكم أي سؤال، يُرجى كتابته في صندوق الدردشة أو استخدام خاصية رفع اليد.

وقد وردنا سؤال آخر حول ما إذا كان هناك مستهدف لنسبة الدين إلى حقوق الملكية.

سانتوش كومار (المدير التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة)

ليس لدينا مستهدف محدد لنسبة الدين إلى حقوق الملكية، إلا أن هدفنا هو مواصلة خفضها من مستواها الحالي البالغ 1.6 ضعفًا.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

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

سالم الخلاقي (نائب رئيس قسم الاتصالات المؤسسية)

شكرًا للجميع. أعتقد أنه يمكننا بذلك اختتام الاجتماع. نشكركم جميعًا على انضمامكم إلى المؤتمر، ونتطلع إلى لقاءكم في المرة المقبلة، أي في الربع القادم. شكرًا لكم جميعًا.

شذى (محلل مالي معتمد - المجموعة المالية هيرمس)

شكرًا للجميع. يمكنكم الآن إنهاء الاتصال

NetRoadshow Event Transcript

Transcript Only - URC Q226 Analyst/Investor Conference Call

Document created on: 2026-08-17 10:53:53 UTC

Salem Al-Khulaqi (VP, Corporate Communications)

Good afternoon, everyone. This is Salem Al-Khulaqi, VP, Corporate Communications. I would like to welcome you all to our Earnings Call for United Real Estate Company (URC) H1 2026. Thank you very much for taking the time to attend this conference call. Please note that today's call is being recorded. It's a pleasure to have with us on the call today, Mr. Santhosh Kumar, Group CFO; and Mr. Tareq Anbousi, CIO at URC. Please note that today's presentation is also available on the company's website, along with the financial statements for the period ending June 2026. I will now hand over to Mr. Santhosh Kumar to take you through the presentation.

Santhosh Kumar (Group Chief Financial Officer)

Thank you, Salem. Good afternoon, everybody. I'm Santhosh Kumar, 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 half of 2026. We'll be happy to answer your questions at the end of the presentation. We start with a brief overview. 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 in Kuwait Boursa and currently has a market cap of around KD 395 million.

URC has total assets under management of more than \$3 billion, while our development and land portfolio 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. The company's major shareholder is KIPCO Group, which holds around 68% of the total shares as of 30th June. Moving to the next slide, yes. This highlights URC's geographic footprint and business segments. As shown in the map, URC has established a presence across several markets in the Middle East and the North Africa region.

Looking at our business segments, our operations are structured across 4 key segments: rental operations with a leasable area of around 223,000 square meters, hospitality operations with around 1,100 keys, real estate development and property trading and contracting and services, which includes UBC and UFM.

Moving to the next slide, yes. This provides an overview of our current portfolio of major assets in Kuwait, including the KIPCO Tower, Marina World, Hessah District, City Tower, Al-Shaheed Tower, Al-Masseel, and Al-Mutahida.

This slide shows the current portfolio in the region, which includes Abdali Mall, Gardens Mall and Hotel in Oman, Waldorf Astoria, Hilton in Egypt, Raouche View in Lebanon and Assoufid

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

Tareq Anbousi (Chief Investment Officer)

Thank you, Santhosh. We can start with Souq Sharq or Sharq Waterfront, which has been the recent addition to URC's portfolio, originally established in 1998. It's being redeveloped as a 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 named as Souq Sharq. It features a superyacht marina, a premier retail experience, refined fish market and dedicated nautical area.

Sharq Waterfront extends along a 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 grace period followed by 15 years of operation with a built-up area of around 75,000 square meters and leasable area of 35,000 square meters. The project is expected to be completed in the second half of 2027.

Marasi United Company, a wholly owned project dedicated subsidiary of URC, signed an agreement with Ministry of Finance, Department of State Properties in Q2 2026. Further, in May 2026, a new Islamic banking facility agreement is executed by Marasi United Company with a local Islamic bank with an aggregate value of KD 38 million cash and non-cash for a period of 17 years to finance the project.

Moving to the next slide. Located in Hessah Al Mubarak District, 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 KD 35 million.

Moving to the next slide, URC entered into a partnership agreement with Nobu Hospitality to launch Kuwait's first branded luxury service residence and Nobu Restaurant at Hessah Plaza. The project will feature signature Nobu Restaurant, a ballroom and 90 exclusive luxury service residences and is expected to open by the end of the year.

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 and Hessah Hub. Over 90% of the construction is completed in Hessah Work, H Suites, Hessah Health with targeted completion by the end of this year. Further, construction of the residential components has been completed and around 94% of

total units in Hessah Towers and 88% of total units in Byout Hessah have been handed over to customers.

Next, please. S5. URC signed a partnership agreement to develop Jira Gardens consisting of three blocks located within Sabah Al Ahmad, 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 leasable area of around 10,400 square meters with targeted completion by 2027.

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

Next, please. Sharm El Sheikh Resort is an exceptional destination resort featuring a 5-star hotel with more than 330 hospitality units, along with branded residential units. The development is located in proximity to Sharm El Sheikh International Airport and will be built on an area of 354,000 square meters and a built-up area of around 141,000 square meters and 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 (Group Chief Financial Officer)

Thank you, Tareq. We will cover the URC performance for H1 2026. URC posted total revenue of KD 49.5 million in H1 2026, a marginal growth of around 0.9% from KD 49 million reported in H1 2025. As detailed in our segmental reporting in the financial statements, revenue increase is largely due to the increase in the real estate services revenue by about KD 1.8 million and the real estate development and trading income by about KD 700,000, which was offset by a decrease in contracting revenue by about KD 2.2 million.

Looking at the revenue breakdown by geography, Kuwait remains our largest market, accounting for 74% of the total revenue, followed by Egypt at 14%; Jordan at 5%, Oman, Lebanon and Morocco contributed 3%, 3% and 1%, respectively. Our revenue base is diversified across key business segments. Real estate services and contracting contributed 46% of the revenue, followed by rental operations, which accounted for 34% of revenue. Hospitality operations contributed 17% of the total revenue.

Next, the gross profit increased by about 2.7% from KD 16.6 million in H1 2025 to KD 17 million in H1 2026, largely driven by a KD 1.1 million increase in the gross profit from rental operations. Gross profit from rental operations increased due to increase in gross rental

income, other operating income and reduced operating costs during H1 2026. Looking at the gross profit by segment, rental operations contributed 73% of gross profit, followed by the real estate services and contracting, which accounted for 16%. Hospitality operations represented 10% of the gross profit.

The next slide, please. Despite the ongoing geopolitical conflict, URC reported an increase of 10.2% in the operating profit from KD 12.2 million to KD 13.5 million at the end of H1 2026 with an operating margin of 27%, up from 25% in H1 2025. Despite the increase in the operating profit and reduction in the finance cost, company reported 29.7% decline in the net profit attributable to shareholders from KD 4.4 million to KD 3.1 million at the end of H1 2026, primarily due to the lower share of profits from associates in H1 2026.

The next slide. The total assets increased to KD 827 million at the end of 2026 due to the addition of Sharq Waterfront to the investment portfolios in 2026 against KD 688 million reported at the end of 2025. URC continues to have well-diversified portfolio across geographies and business segments. Looking at our assets distribution by geography, Kuwait accounts for 48% of our total assets, followed by Egypt at 19%, Jordan represents 14%, Oman accounts for 8%, Morocco represents 5% and Lebanon accounts for 4%. Other markets contribute 2% of our total asset base. The next chart shows the assets by segment. Rental operations account for 54% of the total assets, followed by the real estate development and trading at 24%. Hospitality and real estate services and contracting represents 16% and 6% of our asset base, respectively.

Then in the next slide, URC continues to gradually reduce its gross debt to KD 356 million from KD 360 million, about KD 4 million repaid during the first half of 2026. 94% of our debt is due after one year. Shareholders' equity increased by 2% to KD 207 million at the end of June 2026 compared to KD 203 million at the end of 2025.

Next slide. Earnings per share declined to 2.27 fils for H1 2026 compared to 3.4 fils for H1 2025. The book value per share reduced from 156 fils as of June 2025 to 147 fils as of June 2026 due to the distribution of bonus shares of 5% from treasury shares to the shareholders in Q3 2025 and 3% from treasury shares in June 2026. The total asset to total equity increased to 3.9x compared to 3.3x in June 2025. Net debt to total equity dropped marginally to 1.6x from 1.63x at the end of June 2026.

The ESG update. URC released its second Sustainability Report for 2025 in accordance with the Global Reporting Initiatives and aligned with the UN Sustainable Development Goals, New Kuwait Vision, Boursa Kuwait Index and GCC Stock Market Index. This publication underscores URC's strategic commitment to embedding Environmental, Social and Governance principles into our core operation and investment strategies. The report is now

available on our website. I will now hand over the call to Shaza to invite our listeners to ask any questions they may have.

Shaza (Moderator)

Thank you, management team, for the presentation. We will now open up the floor for questions. If you would like to ask a question, please use the raise hand function or you can type your question through the chat box. We'll give it a few moments. As a reminder, if you would like to ask a question, please use the raise hand function or type your question through the chat box. We have received a question through the chat box asking about the cause of the decrease in associates in the first half.

Santhosh Kumar (Group Chief Financial Officer)

There is a question, what caused the decrease in associates in the first half? This is in last year, we had handing over of the residential component in Hessah project, which was completed in 2025 June. So that was not there in the first half of 2026. So that is the difference between '25 and '26.

Shaza (Moderator)

A final reminder, everyone. If you would like to ask a question, please write it in the chat box or raise your hand. We have received another question from Abdulla Naseef asking, what should be the normalized effect of associates going forward?

Santhosh Kumar (Group Chief Financial Officer)

Going forward, it's about the operations of the business district, where you will have the rental income and the rental expenses. This was a one-off which happened in 2025, where we had handed over those residential components, and we have booked their revenue and the corresponding cost in 2025.

Shaza (Moderator)

We'll give it a few moments if there are more questions to come. We have received another question asking, when does the Marina Mall contract end?

Tareq Anbousi (Chief Investment Officer)

So the Marina Mall contract was extended based on a letter we received from the Ministry of Finance until further notice, and we have already announced that in the disclosure on the Kuwait Boursa website.

Shaza (Moderator)

A final reminder, everyone. If you would like to ask a question, please write it in the chat box or use the raise hand function. We have received another question asking, is there a target debt-to-equity ratio?

Santhosh Kumar (Group Chief Financial Officer)

We don't have a target debt-to-equity ratio, but our goal is to keep reducing it from the current 1.6x.

Shaza (Moderator)

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

Salem Al-Khulaqi (VP, Corporate Communications)

Thank you, everyone. I think with that, we will wrap the meeting. Thanks all for viewing our conference call and wish to see you [Foreign Language] next time, next quarter. Thank you, everyone.

Shaza (Moderator)

Thank you, everyone. You may now disconnect.