

EMAAR

Credit Rating Disclosure Form		نموذج الإفصاح عن تصنيف ائتماني	
Date	24 September 2026	24 سبتمبر 2026	التاريخ
Name of the Listed Company	Emaar Properties PJSC	إعمار العقارية ش.م.ع.	اسم الشركة المدرجة
Name of the Credit Rating Agency	Moody's Ratings	وكالة موديز للتصنيف الائتماني	اسم جهة التصنيف / وكالة التصنيف الائتماني
Credit Rating Classification Categories	- Rating action: Affirmation - Date of rating action: 24 April 2026 - Credit Opinion: 1 May 2026 - Emaar Properties, Long-term issuer rating: Baa1 – affirmed - Emaar Sukuk Limited, backed senior unsecured bonds: Baa1 – affirmed - Previous ratings: Baa1 – unchanged - Rating outlook: Stable – unchanged	- الإجراء التصنيفي: تثبيت التصنيف - تاريخ الإجراء التصنيفي: 24 أبريل 2026 - الرأي الائتماني: 1 مايو 2026 - شركة إعمار العقارية، التصنيف الائتماني طويل الأجل لجهة الإصدار: تم تثبيت التصنيف عند مستوى Baa1 - شركة إعمار للصكوك المحدودة، السندات الممتازة غير المضمونة والمدعومة: تم تثبيت التصنيف عند مستوى Baa1 - التصنيفات السابقة: Baa1 – دون تغيير - النظرة المستقبلية للتصنيف: مستقرة – دون تغيير	فئات التصنيف
Simple explanation of the issued Credit Rating and its implications	Baa1 is an investment-grade rating on Moody's long-term rating scale. Moody's states the affirmation reflects Emaar's resilient credit profile, supported by medium-term development revenue and cash flow visibility, stable earnings from its recurring-income portfolio, and its credit metrics and liquidity. The agency cites a revenue backlog of ~AED 155 billion, recurring-income EBITDA of approximately AED 8 billion and a net cash position of	يُعد تصنيف Baa1 تصنيفاً ضمن فئة الدرجة الاستثمارية على مقياس التصنيف الائتماني طويل الأجل من وكالة موديز. وأفادت وكالة موديز بأنّ تثبيت التصنيف يعكس مرونة الملف الائتماني لشركة إعمار، مدعوماً بوضوح الرؤية فيما يتعلق بإيرادات التطوير والتدفقات النقدية على المدى المتوسط، واستقرار الأرباح من محفظة أعمالها ذات الدخل المتكرر، فضلاً عن قوة المؤشرات الائتمانية ومستويات السيولة لديها. وأشارت الوكالة إلى تسجيل الشركة لإيرادات متراكمة من المشاريع قيد الإنجاز بنحو 155 مليار درهم إماراتي، وأرباح قبل الفوائد	شرح مبسط للتصنيف الصادر ودلالاته

	approximately AED 58.5 billion, each as at December 2025; access to a sizeable Dubai land bank, partly through joint ventures with government-owned entities; debt-to-book capitalisation of approximately 11% at year-end 2025; and an excellent liquidity profile. Moody's also takes into account uncertainty arising from the geopolitical situation in the Middle East and its potential impact on demand for real estate in Dubai; concentration risk, as the majority of cash flows are generated in Dubai; potential supply-chain disruption delaying project handovers; and development and execution risk on the recurring-income portfolio.	والضرائب والإهلاك والاستهلاك من الأنشطة ذات الدخل المتكرر بحوالي 8 مليار درهم إماراتي، وصافي مركز نقدي يقارب 58.5 مليار درهم إماراتي، وذلك كما في ديسمبر 2025؛ فضلاً عن امتلاك الشركة لرصيد كبير من الأراضي في دبي، يتم تطوير جزء منها من خلال مشاريع مشتركة مع جهات مملوكة للحكومة؛ ونسبة دين إلى رأس المال الدفترتي تقارب 11% بنهاية عام 2025؛ ووضع سيولة ممتاز. كما أخذت وكالة موديز في الاعتبار حالة عدم اليقين الناشئة عن الوضع الجيوسياسي في منطقة الشرق الأوسط وتأثيره المحتمل على حجم الطلب على العقارات في دبي؛ ومخاطر تركّز الاستثمارات، نظراً لأن غالبية التدفقات النقدية يتم توليدها في دبي؛ والاضطرابات المحتملة في سلاسل التوريد التي قد تؤدي إلى تأخير تسليم المشاريع؛ بالإضافة إلى مخاطر التطوير والتنفيذ المتعلقة بمحفظة الأعمال ذات الدخل المتكرر.	
Summary of the official statement regarding the Credit Rating Classification	Emaar Properties PJSC notes Moody's affirmation of the Company's long-term issuer rating at Baa1, and of Emaar Sukuk Limited's backed senior unsecured ratings, with a stable outlook. The ratings and outlook are unchanged. Emaar continues to operate with a conservative financial policy, a net cash position and a strong liquidity profile, consistent with information previously disclosed by the Company. This rating action does not change any financial information previously disclosed by the Company, and the Company has not issued any new financial guidance in connection with it.	أشارت شركة إعمار العقارية ش.م.ع إلى أنّ وكالة موديز قامت بتثبيت التصنيف الائتماني طويل الأجل للشركة كجهة إصدار عند مستوى Baa1، وتثبيت تصنيف السندات الممتازة غير المضمونة والمدعومة الصادرة عن شركة إعمار للصكوك المحدودة، مع نظرة مستقبلية مستقرة. ولم يطرأ أي تغيير على التصنيفات والنظرة المستقبلية. وتواصل إعمار العمل وفقاً لسياسة مالية متحفظة، مع احتفاظها بمركز نقدي صافي ومستويات سيولة قوية، بما يتماشى مع المعلومات التي سبق للشركة الإفصاح عنها. ولا يترتب على هذا الإجراء التصنيفي أي تغيير في المعلومات المالية التي أفصحت عنها الشركة سابقاً، كما أنّ الشركة لم تصدر أي توجيهات مالية جديدة بهذا الشأن.	ملخص التصريح الرسمي الصادر عن الشركة بشأن التصنيف

	Any forecasts in Moody's announcement are Moody's own opinion.	وتعد أي توقعات وإرادة في إعلان وكالة موديز بمثابة رأيها الخاص.	
Future outlook (as per the Credit Rating Agency) about the company	Outlook: Stable - unchanged, for both Emaar Properties PJSC and Emaar Sukuk Limited. Moody's states the stable outlook reflects its expectation that the Company will maintain solid credit metrics and excellent liquidity through 2027, supported by revenue visibility and a track record of sound execution. Company comment: The outlook is the rating agency's own opinion and does not constitute guidance issued by the Company.	النظرة المستقبلية: مستقرة - دون تغيير، لكل من شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركة إعمار للصكوك المحدودة. وأشارت وكالة موديز إلى أنّ النظرة المستقبلية المستقرة تعكس توقعاتها بأن تحافظ الشركة على مؤشرات ائتمانية قوية وسيولة ممتازة حتى نهاية عام 2027، مدعومة بوضوح الرؤية فيما يتعلق بالإيرادات المستقبلية وسجل حافل بتنفيذ المشاريع بفعالية وكفاءة. تعقيب الشركة: تمثل النظرة المستقبلية رأياً خاصاً بوكالة التصنيف الائتماني، ولا تشكل توجيهات صادرة عن الشركة.	النظرة المستقبلية للشركة حسب رأي جهة التصنيف الائتماني
Sincerely,			وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،
أحمد ثاني راشد المطروشي Ahmad Thani Rashed Almatrooshi المدير التنفيذي Executive Director			
Signature and Date	24 September 2026		التوقيع والتاريخ
Company's Seal			ختم الشركة