

Date: 25/05/2025 KREC/FIN/2025/17

التاريخ: 2025/05/25 KREC/FIN/2025/17

To: Boursa Kuwait Company

<u>Subject: Transcript of the Analyst /</u> <u>Investor Conference (Q1 2025) for</u> <u>Kuwait Real Estate Company</u>

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 01:30 PM on Wednesday 21/05/2025.

Please find attached the transcripts of the conference in Arabic & English along with the investors' presentation for Q1 2025.

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين لشركة عقارات الكويت عن الربع الأول لعام 2025

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وإلى متطلبات المادة (2-4-8) "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 01:30 من ظهر يوم الأربعاء 2025/05/21.

وتجدون مرفق طيه محضر المؤتمر باللغتين العربية والإنجليزية والعرض التقديمي للمستثمرين عن الربع الأول لعام 2025.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،،

طلال جاسم البحر

نانب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي * نسخة الى:

السادة / هيئة أسواق المال - إدارة الافصاح

معقارات الموقعة عنقارات المويد ش.م.ك. ع شركة عقارات المويد ش.م.ك. ع Villa Peel Sistete Compary KPSC

AA

شركــة عقــارات الـكـــويت ش.م.ك.ع

تأسست عام 1972 Established in قتام 1972 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 Capital K.D. 100,420,696.200 مقدار رأس المال المصرح به Paid up Capital K.D. 100,420,696.200 info@aqarat.com.kw www.aqarat.com.kw ورجاري 20 CR No. 64

Best Regards

CMA - Disclosure Dept.

*CC:



مؤتمر المحلاين والمستثمرين

شركة عقارات الكويت

الأربعاء 21 مايو – 2025

الساعة 1:30 مساءً بتوقيت الكويت

2025

المتحدثون

السيد طلال جاسم البحر

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

السيد ماهر خلف

نائب الرئيس – الإدارة المالية

السيدة اوراد العنزي

نائب الرئيس – علاقات المستثمرين

- شذى: مساء الخير جميعًا. نشكركم على حضوركم مناقشة نتائج شركة عقارات الكويت للربع الأول من عام 2025. يسعدنا اليوم وجود السيد طلال البحر، نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي، والسيد ماهر خلف، نائب رئيس الشؤون المالية، والسيدة أوراد العنزي، نائب رئيس علاقات المستثمرين.
- أوراد: مساء الخير جميعًا وشكرًا لانضمامكم لنا اليوم. يسعدني أن أقدم لكم أداء الشركة المالي والتشغيلي للربع الأول من عام 2025.

قبل أن نبدأ، نود لفت انتباهكم إلى أن العرض التقديمي قد يتضمن توقعات مستقبلية تعكس توقعات الشركة، وهي عرضة لمخاطر وشكوك قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية. يُرجى الرجوع إلى إخلاء المسؤولية الكامل في هذا العرض.

دعونا نبدأ بأبرز النقاط:

شهد الربع الأول من هذا العام حدثا محوريا في رحلة نمو الشركة مع الإطلاق الرسمي لمشروع "الطي هيلز" في الشارقة، وهو أكبر وأكثر مشاريعنا طموحًا حى الآن. يمثّل هذا المشروع نقطة تحول في مسيرة عقارات الكويت، ومن المتوقع أن يُرسي، بعد اكتماله، معايير جديدة للربحية في السنوات المقبلة.

بينما شهد أداؤنا التشغيلي نموًا سنويًا، انخفض صافي الربح مقارنة بالربع الأول من 2024، ويعزى ذلك أساسًا إلى توقيت تسليم المشاريع. في الربع الأول من 2024، سجلنا مكاسب من إعادة تقييم بعض الأصول في دبي والتي تمت إعادة تصنيفها من "قيد التطوير" إلى "أصول متداولة"، مما عزز النتائج في تلك الفترة. في المقابل، سيتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالمشاريع الحالية خلال تسليمها ، بما في ذلك التلال، لاحقًا هذا العام، خاصة في الربعين الثالث والرابع.

وبالرغم من هذا الاختلاف في التوقيت المحاسبي، فإن التوقعات السنوية تظل دون تغيير، ونحن واثقون من مسار الشركة ووضوح رؤيتها للأرباح.

الأداء المالي

دعوني أستعرض الآن النتائج المالية للربع.

بلغت الإيرادات 9.5 مليون دينار كويي للربع، مقارنة بـ 8.2 مليون دينار في الربع الأول من العام الماضي، بنمو نسبته 15.3%. يعكس هذا النمو قوة محفظتنا المدرة للدخل، خاصة في الكويت والإمارات. كما ستلاحظون إضافة بند جديد في قائمة الدخل هذا العام، "إيرادات العقود مع العملاء" المتعلقة بالاندية الصحية لشركة أكتيف التابعة بالكامل للشركة. على صعيد صافي الربح، بلغ إجمالي الربح 6.7 مليون دينار، مسجلًا نموًا بنسبة 26.1% مقارنة بالعام الماضي، مما يعكس هوامش ربح صحية وكفاءة تشغيلية.

على مستوى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك (EBITDA)، حافظنا على أداء قوي رغم عدم وجود مكاسب إعادة التقييم التي ساهمت بشكل كبير في الربع المماثل من العام الماضي. انخفضت تكاليف التمويل بنسبة 5.1% مقارنة بالعام الماضي، وكان تأثير ذلك على صافي الربح مؤقتًا كما أوضحت سابقًا بسبب توقيت تسليم المشاريع.

مركز الميزانية العمومية

نما إجمالي الأصول بنسبة 15.2% على أساس سنوي ليصل إلى 479.4 مليون دينار كويتي في 31 مارس 2025، مقارنة بـ 416.3 مليون دينار. يعكس هذا النمو استمرار ضخ رأس المال في المشاريع الجارية والاستثمارات. في الوقت نفسه، ارتفع إجمالي الديون بنسبة معتدلة بلغت 6.2% إلى 229 مليون دينار. ونتيجة لذلك، تحسنت نسبة الدين إلى الأصول إلى 47.8%، مقارنة بـ 51.8% قبل عام، مما يدل على أن قاعدة الأصول تتوسع بوتيرة أسرع من الالتزامات.

وزاد إجمالي حقوق المساهمين إلى 200.9 مليون دينار، بنمو 17.2% مقارنة بالربع الأول من 2024. وبناءً على صافي الربح السنوي، بلغ عائد الأصول %3.4 (ROA) وعائد حقوق المساهمين %8.8 (ROE).

تحديثات الأعمال

في الكويت، نواصل الاستفادة من بيئة تشغيل مستقرة. وحافظت محفظتنا المدرة للدخل على مستويات إشغال مرتفعة في الأصول السكنية والتجارية والضيافة.

وتتواصل أعمال التطوير في مشروع سكن العمال في صبحان والمُنفذ بعقد BOT لمدة 20 عامًا، حيث بلغت نسبة الإنجاز 50%، وهو على المسار الصحيح للتسليم مطلع 2026.

وبدأنا أيضا تأجير 41 وحدة تجارية في مجمع الرقعي، مما يعزز استفادتنا من الأصول المحلية.

في الإمارات، واصلنا تحقيق تقدم قوي في منصات التطوير والأصول المدرة للدخل. حقق مشروعنا الأكبر، "الطي هيلز"، معدل بيع تجاوز 85%، بما في ذلك بيع المرحلتين الأولى والثانية بالكامل. من المقرر أن تبدأ عمليات التسليم في الربع الأول من 2028، فيما تجري حاليًا أعمال البنية التحتية. في أصول سكن الموظفين (دوموس)، حافظت وحدات دوموس 1 إلى 4 على إشغال كامل، بينما وصل بناء دوموس إلى 50%، مع مخطط للتسليم في الربع الرابع من 2025.

وللاستفادة من هذا الطلب، خصصنا 100 مليون درهم كاستثمار استراتيجي في صندوق AIM Residential Fund الجديد، المصمم لتوسيع سلسلة الأصول السكنية في الإمارات.

في محفظتنا في الولايات المتحدة الأمريكية، وصل مشروع First 501 Residences في ميامي إلى 87% من الإنجاز، مع تقدم في الأعمال الداخلية، ومن المقرر تسليمه نهاية هذا العام.

هذا يختتم أبرز تحديثاتنا للربع الأول من 2025. سنفتح الآن المجال لأسئلتكم عبر الدردشة، وسنجيب على أكبر عدد ممكن.

- شذى: نعم، لدينا سؤال. كيف يسير التقدم في المشروع الضخم في الشارقة؟
- طلال: حسنًا، التقدم جيد. أكملنا تقريبًا تسوية الأرض وقمنا بمنح عقد البنية التحتية الأسبوع الماضي، ونحن نسير بشكل جيد في الخطة.
 - شذى: ما نوع الأرباح المتوقعة في 2025 و2026 و2027؟
- طلال: بالنسبة لأرباح مشروع "الطي هيلز"، نتوقع ربحية تتراوح بين 85 إلى 90 مليون دينار كويتي كما أعلنّا سابقًا. أعتقد أنه في الربع الثالث والرابع يمكننا تسجيل جزء من الأرباح، لكن سيكون محدودًا جدًا. نتوقع أن الجزء الأكبر سيأتي في 2026 و2027 والنصف الأول من 2028، بما يتماشى مع مواعيد التسليم ومبدأ الاعتراف بالإيرادات بنسبة الإنجاز.
 - شذى: إذًا، هو يتساءل عن توقعات أرباح المجموعة بشكل عام.
- طلال: وفقًا لمتطلبات هيئة أسواق المال، لا يمكنيٰ تقديم التوقعات حول الأرباح المستقبلية، لكن هدفنا هو تحقيق نمو مستمر وتقدم إيجابي مقارنة بالعام الماضي. لكن بسبب لوائح هيئة أسواق المال، لا يمكننا تقديم أرقام توقعات. ومع ذلك، فقد قدمت لكم ما أعلنّاه سابقًا بشأن ربحية المشروع، كما أعلنّا أننا بعنا ما يقارب 85% من المشروع، لذا يمكنكم استنتاج التأثير المالي بشكل معقول. شذى: لديك سؤال آخر. كيف تبدو قائمة المشاريع المستقبلية الجديدة؟

- طلال: قائمة المشاريع المستقبلية مشوّقة. لدينا حاليًّا مشروعين أو ثلاثة قيد المراجعة، ونهدف من زيادة رأس المال التي أعلنًا عنها الى إطلاق مشروع بنهاية هذا العام أو في الربع الأول من 2026.
 - شذى: شكرًّا جزيلًا على هذه الأسئلة.

أوراد: شكرًا لوقتكم اليوم، ونحن نتطلع إلى مشاركة المزيد من التقدم معكم في الفترات المالية المقبلة. **Kuwait Real Estate Company**

21 May 2025

FIRST QUARTER 2025 EARNINGS PRESENTATION •• $\bullet \bullet$ AQARAT عقارات



Forward-Looking Statements Disclaimer

Certain statements in this presentation may constitute forward-looking statements. These statements reflect the Company's 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

AGENDA



01	COMPANY OVERVIEW	0 4	BUSINESS UPDATES
0 2	KEY HIGHLIGHTS	0 5	Q&A
0 3	FINANCIAL PERFORMANCE	06	KEY PROPERTIES

COMPANY OVERVIEW

AQARAT (Kuwait Real Estate Company K.P.S.C), a leading Real Estate development and investment company was established in 1972. It was the first real estate company to be listed on the Kuwait Stock Exchange (Boursa Kuwait) in 1984. The company is classified under the "Premier Market" based on Boursa Kuwait's Market Segmentation.

Proven development track record generating significant value creation over 52+ years in the field of Real Estate investment and development locally and internationally. The company's portfolio today consists of notable projects in the premium residential, integrated staff housing, commercial and hospitality sectors.

As pioneers in developing mixed-use assets, integrated communities and luxurious hospitality assets, AQARAT continues to build on the momentum from previous decades while leaving an enduring legacy of excellence in every project developed.



Key Highlights



REVENUE NET PROFIT TOTAL ASSETS Q12025 KD 9.5M KD 4M KD 479.4M

Al Tay Hills - Sharjah

- Largest Project to date
- Setting a new baseline of profitability for the years to come
- 85% sold, including full sales of Phases 1 and 2

Domus Platform Expansion

- Core to our income growth strategy, and hedges against hospitality sector volatility
- AED 100 mln strategic investment in Domus Fund

Resilient operating performance

- 26% gross profit increase y-o-y, driven by strong performance from Kuwait and UAE assets
- Temporary dip in NP due to timing of project delivery



Financial Highlights

Income Statement Q1 2025 KD Million



Rental Income

Gross Income



EBITDA







Г

AQARAT عقارات

Balance Sheet Q1 2025 KD Million





¹net profit annualized

AQARAT | Q1 2025

Financial Snapshot



	Financial Data	Q1 2025	Q1 2024	% change
	Rental Income	9,490,308	8,231,137	15.3%
	Operating Expenses	-2,771,722	-2,987,049	-7.2%
	Gross Income	6,718,586	5,244,088	28.1%
	Gross Income Margin	70.8%	63.7%	
IS	EBITDA	8,457,668	9,495,327	-10.9%
	Finance Cost	-2,971,428	-3,132,462	-5.1%
	Net Income	4,036,110	5,018,986	-19.6%
	Net Income Margin	42.5%	61%	
	EPS (Fils)	4.12	5.16	-20.2%
	Current Assets	118,433,445	68,540,610	72.8%
	TOTAL ASSETS	479,415,371	416,264,029	15.2%
	Current Liabilities	80,288,953	51,996,806	54.4%
BS	TOTAL LIABILITIES	278,510,058	246,511,793	13%
	TOTAL DEBT	228,996,923	215,700,795	6.2%
	Share Capital	100,420,696	94,736,506	6%
	Total Equity	183,374,455	157,063,874	16.8%



Business Updates



Real Estate Portfolio Kuwait

Solid performance with high occupancy rates across key properties

- Sabhan Labor Housing Project reached 50% completion and remains on track for delivery in the beginning of 2026.
- Launched leasing activity for 41 retail units at the Riggae Commercial Complex, enhancing the utility of our local assets.

Projects under development

Sabhan (BOT)
Sabhan,Ku	wait	a the

- Q1 2026 <u>Completion</u>
 40,000
 sqm
- 16 INTEGRATED RESIDENTIAL COMPLEXES TO ACCOMODATES 3,000 WORKERS
- 2 COMMERCIAL COMPLEXES
- ADMINISTRATIVE AND GOVERNMENT BUILDINGS
 - RECREATIONAL FACILITIES
- 20 YEAR CONTRACT PERIOD

Real Estate Portfolio UAE

Projects under development

- AI Tay Hills Sharjah -UAE
 2028 Completion
 1,100 Villas/Townhouses

 • DESIGN APPROVED & MAJORITY OF PERMITTING OBTAINED
 - LAUNCHED IN JAN 2025
 - LOCATED IN THE EMIRATE OF SHARJAH WITH CLOSE PROXIMITY TO DUBA
 - SPANS AN AREA OF 552,486 SQUARE METERS OF LAND

AlTay Hills: Redefining Sustainable Living in the Emirate of Sharjah

- Unique investment opportunity in the vibrant real estate market, offering a blend of comfort, prime location, and lifestyle amenities that set it apart from other projects
- First and second phase sold out and signed AED 2.1 billion in sales deals during the first week.



Real Estate Portfolio UAE

Projects under development

Domus 5	Q4 2025	552	
Dubai Production City	Completion	Modules	

- PART OF THE 5 BUILDING STAFF HOUSING PROJECT
- 102 UNITS (500 MODULES) PER BUILDING
- LOCATED WITHIN CLOSE PROXIMITY TO SEVERAL OF DUBAI'S
 MAJOR TOURISM HUBS

Strong market in the leasing and hospitality sector

- Domus 1 to 4 fully leased and operational. Domus 5 construction reached 50%.
- Committed AED 100 million as a strategic investor in the newly launched
 Domus Real Estate Fund to capitalize on the strong demand.

Real Estate Portfolio USA

Projects under development

501 First Residences	Q4 2025	476		
Miami	Completion	Units		

- 40-STORY TOWER OFFERING CONDOMINIUM RESIDENCES
- LOCATED IN DOWNTOWN MIAMI

Solid Performance across our investments in the US

 501 Residences in Miami reached 87% completion as of the end of March 2025, with final delivery on track for the end 2025

 The project has seen strong demand, positioning it as a landmark addition to AQARAT's U.S. portfolio عقارات



Aqarat Key Assets Portfolio



KUWAIT

AQARAT's presence locally in real estate evolved with its establishment in 1972 by owning the first luxury seafront residential complex Pearl Al-Marzouq.

AQARAT manages three of the most iconic BOT projects: Souk Al-Kuwait, Souk Al-Kabeer and Souk Al-Safat in Kuwait city. It also owns several other key properties including Arabella, Al-Durrar, Block A, Block 107, Building 84-87 in Al-Riggae, Ibn Khaldoun Complex, Al-Maseel Pearls, Al-Manar Complex, and Pearls Fintas



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







Located adjacent to The Palms and SAS hotels on the Al-Bidaa coast strip, Arabella features over an area of 13,000 square meters with 25 indoor/outdoor units to serve as restaurants, cafes and more. Currently the property includes a prestigious five-star Vignette Collection Hotel with a state-of-the-art gym and beach club offering a sophisticated and upscale environment for members. AQARAT's development team delivered the new project, a 2-star hotel, Riggae Tower hotel, consisting of 90 units targeted for individuals that seek long stays. The project also consists of a commercial area that was recently renovated. Previously it was the Ministry Justice Complex encompassing a total area of 20,000 square meters. The project location provides easy access to Kuwait's main transportation arteries allowing for efficient transport of staff to their respective employment locations.









UAE

Capitalizing on its knowledge and expertise in the market, AQARAT AQARAT continues to expand its footprint in the UAE through high-performing hospitality and staff housing assets. In 2025, the launched a large-scale residential company development on a prime 6 million sq.ft. land parcel in Sharjah, reinforcing its long-term growth strategy in the region.



Al-Tay Hills in Sharjah is AQARAT's most ambitious Domusis a purpose-built staff housing community UAE project, redefining sustainable living. With AED strategically located within 25 minutes of Dubai's 3.5 billion and spanning over six million sq. ft., the key tourism and hospitality zones. Designed to master planned community includes 1,100 villas and serve the accommodation needs of leading hotel townhouses, a 2.5 km green river, parks, trails, and groups and service providers, the project currently retail. Phased handovers begin Q1 2028, blending houses over 7,000 hospitality staff across multiple modern living with Emirati heritage.

employment levels. Domus fosters a connected, community-oriented environment across five residential buildings—four of which are operational, with the fifth scheduled for completion by end-2025.















CONTACT US

Kuwait Real Estate Company K.P.S.C. (AQARAT) Darwazat Abdul Raza`k Street Souk Al Kuwait Building Block B, 8th Floor

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

Investor.relations@aqarat.com.kw

Website: <u>www.aqarat.com.kw</u> Email: <u>info@aqarat.com.kw</u>