10 November 2026

10 نوفمبر 2026

Boursa Kuwait Company
State of Kuwait

السادة شركة بورصة الكويت المحترمين
دولة الكويت

Greetings,

تحية طيبة وبعد،

Subject: Transcript of IFA Hotels & Resorts' Q3-2026 Analysts and Investors Conference

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة ايفا للفنادق والمنتجعات للربع الثالث لعام 2026

With reference to the above subject, this is to advise that IFA Hotels & Resorts' Q3-2026 Analysts and Investors Conference was held on Thursday 5 November 2026, at 1:30 PM via live broadcast.

إشارة الى الموضوع أعلاه، نود إفادتكم بأن مؤتمر المحللين والمستثمرين لشركة ايفا للفنادق والمنتجعات للربع الثالث من عام 2026 قد انعقد يوم الخميس الموافق 5 نوفمبر 2026، في تمام الساعة 1:30 ظهرا عن طريق بث مباشر.

Attached please find the transcripts of the conference in Arabic and English along with the investors' presentation for Q3-2026.

ونرفق لكم محضر المؤتمر باللغتين العربية والانجليزية والعرض التقديمي للمستثمرين عن الربع الثالث لعام 2026.

Best regards

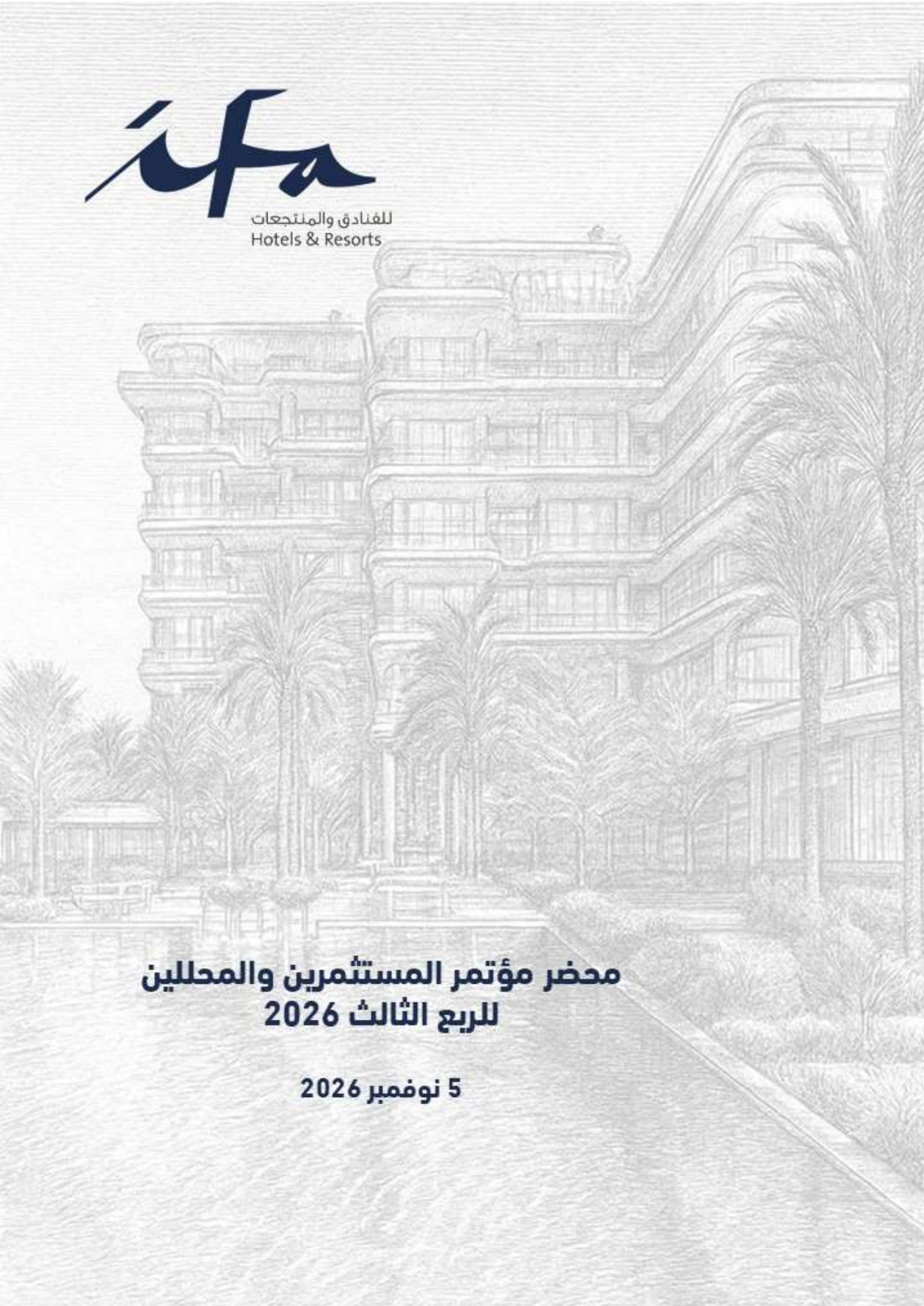
وتفضلوا بقبول وافر التحية،

Khaled Saeed Esbaitah
Chairman

خالد سعيد اسبيته
رئيس مجلس الادارة

Cc: Capital Markets Authority

نسخة لهيئة أسواق المال



للفنادق والمنتجعات
Hotels & Resorts

محضر مؤتمر المستثمرين والمحللين للربع الثالث 2026

5 نوفمبر 2026

المحاور: مساء الخير جميعًا. معكم نورا من شركة EFG Hermes نرحب بكم في مؤتمر نتائج الربع الثالث لعام 2026 لشركة ايفا للفنادق والمنتجعات. شكرًا لكم جميعًا على انضمامكم اليوم. يشارك معنا في اتصال اليوم السيد نعمان محمد نعمان، رئيس الادارة المالية، والسيدة هبة جابر، أمين سر مجلس الإدارة. سأترك الكلمة للسيد نعمان لتقديم العرض، ثم ننتقل بعد ذلك إلى فقرة الأسئلة والأجوبة.

نعمان: شكرًا لكم، ومرحبا بالجميع.

قبل أن نبدأ، أود الإشارة إلى أن هذا العرض يتضمن بيانات وتوقعات مستقبلية تخضع لمخاطر وحالات عدم يقين، وقد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عما ورد فيها. لذا نوصي بالاطلاع على صفحة إخلاء المسؤولية الواردة في العرض التقديمي.

وقبل أن أستعرض معكم الأرقام، اسمحوا لي أن أتناول بإيجاز البيئة الإقليمية.

واصلت الأوضاع الجيوسياسية الإقليمية تأثيرها على الربع الثالث، ولا سيما على قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة. ورغم أننا لمسنا بعض التحسن في النشاط مقارنةً بالربع الثاني، فقد بقيت أوضاع السوق دون مستويات العام السابق، واستمرت في التأثير على إيرادات الضيافة. كما شكّلت البيئة الجيوسياسية وما يرتبط بها من اضطرابات في سلاسل الإمداد ضغطاً على التكاليف التشغيلية وهوامش الربح.

وفي الوقت نفسه، واصل نموذج أعمالنا المتنوع توفير المرونة من خلال أنشطة التطوير العقاري، ورسوم الإدارة المتكررة، وسائر الأعمال المدرّة للدخل.

وقد مكّن هذا النموذج المتوازن المجموعة من الحفاظ على استقرار عملياتها الأوسع، في حين تحمّل قطاع الضيافة العبء الأكبر من الاضطرابات الإقليمية.

وننتقل الآن إلى أدائنا المالي.

خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2026، سجلت المجموعة إيرادات بلغت 15.9 مليون دينار كويتي، بانخفاض نسبته 9% على أساس سنوي. ورغم تراجع الإيرادات، حافظ مجمل الربح على استقراره عند 7.4 مليون دينار كويتي، ما أدى إلى تحسن هامش إجمالي الربح إلى 46.5% مقابل 42% في الفترة المماثلة من العام الماضي.

أما في الربع الثالث تحديداً، فقد سجلت المجموعة إيرادات بلغت 4.7 مليون دينار كويتي إجمالي ربح بلغ 2.2 مليون دينار كويتي، أي بهامش مجمل ربح يقارب 47%.

ويعود الانخفاض السنوي في إيرادات الربع الثالث بصورة رئيسية إلى ثلاثة عوامل.

أولاً، انخفضت إيرادات الضيافة في دولة الإمارات بنحو 24%، نتيجة تأثير الأوضاع الجيوسياسية الإقليمية. غير أن المجموعة لاحظت، مع نهاية الربع الثالث، مؤشرات مشجعة على التحسن في

قطاع الضيافة، مدعومة باستراتيجيات تسويقية مطورة وباقات مبتكرة تستهدف كلاً من نزلاء الإقامة داخل الدولة والزوار الدوليين.

ثانياً، تراجعت إيرادات العمولات من الطي هيلز نظراً لانخفاض عدد الوحدات المتبقية المتاحة للبيع. وفي حين انخفضت إيرادات عمولات المبيعات الإضافية، ما زالت المجموعة تحصل على رسوم إدارة المبيعات وإدارة التطوير ذات الهوامش الأعلى بموجب الاتفاقيات القائمة. وستستمر المجموعة في استيفاء هذه الرسوم الثابتة حتى اكتمال المشروع.

وثالثاً، تراجعت إيرادات مجموعة ستراليف على أساس سنوي، ويعود ذلك أساساً إلى توقيت وطبيعة الإيرادات المسجلة في فترة المقارنة. وسيتم تناول مزيد من التفاصيل حول أداء ستراليف وآفاقها المستقبلية ضمن مستجدات الأعمال.

ورغم هذه الضغوط على أساس سنوي، فقد خُفف انخفاض الإيرادات جزئياً بفضل رسوم الاستشارات من صندوق إيم للضيافة، ورسوم إدارة المبيعات والتطوير ذات الهوامش الأعلى المستمرة، والإيرادات من عقود إدارة المرافق الجديدة. وتوفر المؤشرات المشجعة على التعافي في قطاع الضيافة مع نهاية الربع الثالث، إلى جانب استمرار المساهمة من الرسوم التعاقدية الثابتة، رؤية أوضح للإيرادات خلال الفترات المقبلة.

ونتيجة لذلك، بلغ صافي الربح العائد إلى المساهمين للأشهر التسعة الأولى 2.74 مليون دينار كويتي، بما يعادل ربحية للسهم قدرها 7.53 فلس.

ومن المهم أيضاً الإشارة إلى أن أرقام المقارنة لعام 2025 تضمنت أرباحاً من العمليات المتوقفة عقب التخارج من فيرمونت النخلة.

وننتقل الآن إلى مركزنا المالي.

رغم الظروف الاستثنائية خلال الفترة، واصلت المجموعة تعزيز ميزانيتها العمومية. فقد بلغ إجمالي الأصول 190.7 مليون دينار كويتي، بنمو سنوي نسبته 4%، في حين ارتفعت حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم بنسبة 11.8% لتصل إلى 54.6 مليون دينار كويتي.

وبلغ إجمالي الاقتراضات 12.1 مليون دينار كويتي، وهو مستوى متحفظ، ما يعني نسبة دين إلى الأصول بلغت 6.4%، ونسبة دين إلى حقوق الملكية بلغت 14.8%.

وبوجه عام، تحافظ المجموعة على ميزانية عمومية ذات رافعة مالية متحفظة ومركز مالي قوي، ما يمنحها مرونة مالية كبيرة لاغتنام فرص النمو المستقبلية.

واسمحوا لي الآن أن أستعرض معكم أبرز التطورات في قطاعات أعمالنا.

ونبدأ بمنصة التطوير العقاري.

في دبي، واصل مشروعا أورلا وأورلا إنفينيتي – دورشيستر كوليكشن تقدم أعمال الإنشاء رغم البيئة الصعبة. وبحلول نهاية الربع الثالث، بلغت نسبة إنجاز أعمال الإنشاء في أورلا 76.85%، وفي أورلا إنفينيتي 77.78%. وتعمل المجموعة على تعزيز استراتيجية المبيعات للوحدات المتبقية غير المباعة، بما في ذلك تطوير مستوى الوحدات لتحسين جاذبيتها في السوق وتعظيم إيرادات المبيعات المحتملة.

وفي جنوب أفريقيا، واصل مشروع زيمبالي ليكس تحقيق تقدم قوي، إذ بلغت مبيعات التسويق منذ بداية العام حتى تاريخه نحو 235 مليون راند جنوب أفريقي، شملت مبيعات الأراضي وأفانتي ريزيدنسز وأجنحة إيرني إلس.

وننتقل إلى أصولنا التشغيلية.

ونبدأ بنادي آريا للعطلات، حيث استمر تأثر الأداء بالبيئة الجيوسياسية وانعكاساتها على أسواق السياحة الرئيسية المصدّرة للزوار إلى دبي.

فقد تحسن النشاط مقارنةً بالربع الثاني، لكن المبيعات والحجوزات بقيت دون مستوياتها في العام الماضي. ويظل تركيزنا منصباً على تحسين جودة العملاء المحتملين والتحصيلات والكفاءة التشغيلية.

كما واصلنا خلال الربع الاستثمار في الأنظمة والبرمجيات المدعومة بالذكاء الاصطناعي، ما حقق مكاسب ملموسة في الكفاءة.

ثم نأتي إلى مجموعة ستراي للخدمات، التي حققت إيرادات بلغت 64.3 مليون درهم إماراتي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام، بانخفاض نسبته 4% على أساس سنوي. ويعود ذلك أساساً إلى اضطرابات سلاسل الإمداد الإقليمية التي أثرت على توقيت بعض مشاريع التجهيزات الداخلية، مع انتقال الإيرادات المرتبطة بها إلى الربع الرابع.

ومع ذلك، واصل القطاع الحصول على عقود جديدة لإدارة المرافق خلال الربع، مدعوماً بمجموعة قوية من الفرص المستقبلية التي تدعم النمو.

وأخيراً، تواصل أعمال الإدارة والأعمال القائمة على الرسوم أداء دور متزايد الأهمية في استراتيجية إيفا للفنادق، بما يعزز الدخل المتكرر ويدعم مزيداً من التنويع في الإيرادات.

وخلال الفترة، واصلت المجموعة تحقيق رسوم التطوير وإدارة المبيعات من الطي هيلز ودوموس، ورسوم الاستشارات من صندوق إيم للضيافة، إلى جانب الحصول على عقود جديدة لإدارة المرافق.

وفي إطار قطاع الأعمال القائمة على الرسوم، رحّبت دوموس لإدارة المساكن بأنانتارا ضمن مجتمعها السكني المُدار خلال الربع، في إطار مواصلة بناء منصة إسكان متكاملة في دولة الإمارات.

كما تتوسع دوموس خارج الإمارات من خلال ذا نود في الرياض، بينما توفر يو إتش إم (UHM) وتريلايت (Trilight) فرصاً إضافية لتوسيع قدرات المجموعة في إدارة الضيافة وإدارة الأصول.
وتمكّن هذه الأعمال المجموعة من تحقيق قيمة من خبراتها في التطوير والضيافة، وتوليد دخل متكرر قائم على الرسوم، ودعم النمو بنشر رأس مال محدود نسبياً.

وبهذا نصل إلى ختام مستجدات الأعمال.

وفي الختام، كان الربع الثالث ربعاً صعباً، لا سيما في ضوء تأثير الأوضاع الجيوسياسية على قطاع الضيافة. ومع ذلك، يظل الموقع الاستراتيجي الأساسي للمجموعة قوياً.

فلدينا منصة متنوعة تشمل الأعمال التشغيلية والمشاريع التطويرية الراقية والأنشطة الإدارية والقائمة على الرسوم. وتحافظ المجموعة على مستوى منخفض نسبياً من الرافعة المالية، وتواصل مشاريعنا التطويرية الكبرى تقدمها، ونعمل بثبات على بناء قاعدة أوسع من الدخل المتكرر والقائم على الرسوم.

وخلال ما تبقى من العام، سيظل تركيزنا منصباً على تحسين أداء قطاع الضيافة مع عودة ظروف السوق إلى طبيعتها، والمضي في تنفيذ محفظتنا التطويرية وتحقيق العوائد منها، وتوسيع أعمالنا الإدارية والقائمة على الرسوم، والحفاظ على انضباط الميزانية العمومية.

شكراً لكم.

والآن، يسعدنا استقبال أسئلتكم.

المحاور: شكرًا لك سيد نعمان على العرض التقديمي. إذا كنتم ترغبون في طرح سؤال، يمكنكم كتابته في صندوق المحادثة أو استخدام خاصية رفع اليد.

لا توجد لدينا أسئلة في الوقت الحالي. هل لديكم أي ملاحظات ختامية؟

نعمان: شكرًا. شكرًا للجميع.

للفنادق والمنتجعات
Hotels & Resorts



Analysts & Investors Conference Transcript
Q3-2026

5 November 2026

Moderator: Good afternoon, everyone. This is Shaza from EFG Hermes. Welcome to IFA Hotels & Resorts Q3-2026 Earnings Call. Thank you all for joining us today. For today's call, we have Mr. Numan Mohammad Numan, CFO; and Ms. Heba Jaber, Board Secretary. I will hand it over to Mr. Numan for the presentation, and then we'll move to the Q&A part of the session.

Numan: Thank you and welcome everyone.

Before we begin, I would like to mention that this presentation includes forward-looking statements that are subject to risks and uncertainties. Actual results may differ materially from those stated, and we encourage you to refer to the full disclaimer included in the presentation.

Before I walk you through the numbers, let me briefly touch on the regional environment.

The third quarter continued to be affected by the regional geopolitical situation, particularly across the hospitality sector in the UAE. While we saw some improvement in activity compared with the second quarter, the market conditions remained below prior year's level and continued to affect hospitality revenue. The geopolitical environment and related supply chain disruptions also placed pressure on operating costs and margins.

At the same time, our diversified business model continued to provide resilience through development activities, recurring management fees and other income-generating businesses.

That balanced approach model enabled the Group to maintain stability across its broader operations while hospitality segment absorbed the greatest impact of regional disruption.

Turning now to our financial performance.

For the first nine months of 2026, Group recorded revenue of KD 15.9 million, down 9% year-on-year. Despite the lower revenue, gross profit remained stable at KD 7.4 million, resulting in an improved gross margin of 46.5% compared with 42% in the corresponding period last year.

For Q3 specifically, the Group recorded revenue of KD 4.7 million and gross profit of KD 2.2 million, representing a gross margin of approximately 47%.

The year-on-year decline in Q3 revenue was mainly driven by three factors.

First, UAE hospitality revenue declined by approximately 24%, reflecting the impact of the regional geopolitical situation. However, towards the end of Q3, the Group observed encouraging signs of improvement in the hospitality segment, supported by enhanced marketing strategies and innovative packages targeting both staycation guests and international visitors.

Second, commission revenue from Al Tay Hills declined as fewer units remained available for sale. While incremental sales commission revenue has decreased, the Group continues to earn higher

margin sales management and development management fees under the existing agreements. These fixed fees will continue to be charged until completion of the project.

And third, Strive's revenue declined year-on-year, primarily due to the timing and nature of revenue recognized during the comparative period. Further details on Strive's performance and outlook will be covered in the business updates.

Despite these year-on-year pressures, the revenue decline was partly mitigated by advisory fees from the AIM Hospitality Fund, ongoing higher-margin sales and development management fees, and revenue from new facilities management contracts. Encouraging signs of recovery in the hospitality segment towards the end of Q3, together with the continued contribution from fixed contractual fees, provide greater revenue visibility for the upcoming periods.

As a result, net profit attributable to shareholders for the first nine months was KD 2.74 million, representing earnings per share of 7.53 fils.

It is also important to note that the 2025 comparative included profit from discontinued operations following the divestment of Fairmont The Palm.

Now turning to our financial position.

Despite the exceptional conditions during the period, the Group continued to strengthen the balance sheet. Total assets reached KD 190.7 million, representing year-on-year growth of 4% while shareholders' equity attributable to the shareholders of the parent company grew 11.8% to KD 54.6 million.

Total borrowings stood at a prudent level of KD 12.1 million, resulting in a debt-to-assets ratio of 6.4% and a debt-to-equity ratio of 14.8%.

Overall, the Group maintains a conservatively leveraged balance sheet and strong financial position, providing substantial financial flexibility to pursue future growth opportunities.

Let me now walk you through the key developments across our business segments.

Starting with our development platform.

In Dubai, our projects Orla and Orla Infinity – Dorchester Collection continued to progress in construction despite the challenging environment. By the end of the third quarter, Orla had reached 76.85% construction completion, and Orla Infinity 77.78%. The Group is working to enhance the sales strategy for the remaining unsold units. This includes upgrading the units to improve their market appeal and maximize potential sales revenue.

In South Africa, Zimbali Lakes continued to make solid progress, with year-to-date marketing sales reaching approximately ZAR 235 million, across land sales, Avanti Residences and the Ernie Els Suites.

Moving to our operating assets.

Starting with Aria Vacation Club, performance continued to be affected by the geopolitical environment and its impact on Dubai's key tourism source markets.

Activity improved compared with Q2, but sales and bookings remained below last year. Our focus remains on improving prospect quality, collections and operating efficiency.

We also continued to invest in systems and AI-enabled software during the quarter, which delivered tangible efficiency gains.

Next Strive Services Group generated revenue of AED 64.3 million for the first nine months of the year, representing a 4% year-on-year decline. This was primarily due to regional supply chain disruptions affecting the timing of certain interior fit-out projects, with the related revenue shifting to Q4.

However, the business continued to secure new facilities management contracts during the quarter, supported by a healthy pipeline of opportunities for future growth.

Finally, our management and fee-based businesses continue to play an increasingly important role in IFA Hotels' strategy, strengthening recurring income and supporting greater revenue diversification.

During the period, the Group continued to generate development and sales management fees from Al Tay Hills & Domus, and advisory fees from the AIM Hospitality Fund, while also securing new facilities management contracts.

As part of the Group's fee-based business segment, Domus Managed Housing welcomed Anantara to its managed residential community during the quarter, continuing to build out an integrated housing platform in the UAE.

Domus is also expanding beyond the UAE through The Node in Riyadh, while UHM and Trilight provide additional opportunities to broaden the Group's hospitality management and asset-management capabilities.

These businesses enable the Group to monetize its development and hospitality expertise, generate recurring fee-based income and support growth with relatively limited capital deployment.

With that, this is the end of our business updates.

To conclude, Q3 was a challenging quarter, particularly given the impact of the geopolitical situation on the hospitality sector. However, the underlying strategic positioning of the Group remains strong.

We have a diversified platform across operating businesses, premium developments and management and fee-based activities. The Group maintains relatively low leverage, our major development projects continue to progress, and we are steadily building a broader base of recurring and fee-based income.

For the remainder of the year, our focus will remain on improving hospitality performance as market conditions normalize, progressing and monetizing our development pipeline, expanding our management and fee-based businesses, and maintaining disciplined balance-sheet.

Thank you.

We will now open the floor for your questions.

Moderator: Thank you, Mr. Numan for the presentation. If you would like to ask a question, you can type it in the chat box or use raise hand function. We have no questions at the moment. Do you have any concluding remarks?

Numan: Thanks everybody.