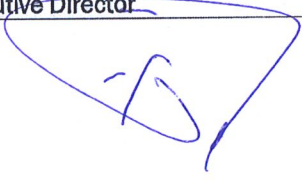


EMAAR

Credit Rating Disclosure Form		نموذج الإفصاح عن تصنيف ائتماني	
Date	13 October 2026	13 أكتوبر 2026	التاريخ
Name of the Listed Company	Emaar Properties PJSC	إعمار العقارية ش.م.ع.	اسم الشركة المدرجة
Name of the Credit Rating Agency	S&P Global Ratings	وكالة إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية	اسم جهة التصنيف / وكالة التصنيف الائتماني
Credit Rating Classification Categories	Rating action: None. The S&P Global Ratings publications on Emaar Properties PJSC are periodic reviews, and they do not constitute a rating action. Current credit rating: - Emaar Properties PJSC, long-term issuer rating: BBB+ / Stable - Date of last rating action: 17 March 2025 (BBB+ / Stable)	الإجراء التصنيفي: لا يوجد. تُعدّ منشورات وكالة إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية بشأن شركة إعمار العقارية ش.م.ع. بمثابة مراجعات دورية، ولا تُشكّل إجراء تصنيفياً. التصنيف الائتماني الحالي: - شركة إعمار العقارية (ش.م.ع.)، التصنيف الائتماني طويل الأجل لجهة الإصدار: BBB+ / مستقر - تاريخ آخر إجراء تصنيفي: 17 مارس 2025 (BBB+ / مستقر)	فئات التصنيف
Simple explanation of the issued Credit Rating and its implications	BBB+ is an investment-grade rating on S&P Global Ratings' long-term rating scale. S&P assesses Emaar's business risk profile as satisfactory and its financial risk profile as modest, producing an anchor and stand-alone credit profile of BBB+. Liquidity is assessed as exceptional, and all rating modifiers are neutral with no impact on the rating. The agency cites Emaar's position as the largest premium property developer in the UAE, generating AED 24.4 billion of S&P Global Ratings-adjusted EBITDA in 2025, with a brand reputation built on high-quality residential	يُعدّ التصنيف BBB+ تصنيفاً ضمن فئة الدرجة الاستثمارية على مقياس التصنيف الائتماني طويل الأجل من وكالة إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية. قُيِّمت وكالة إس أند بي ملف المخاطر التجارية لشركة إعمار بأنه مُرضٍ، وملف المخاطر المالية بأنه معتدل، ما يثمر عن تصنيف أساسي وملف ائتماني مستقل عند مستوى BBB+. كما تم تقييم السيولة بأنها استثنائية، وتُعتبر جميع العوامل المعدلة للتصنيف محايدة دون أن يكون لها أي تأثير على التصنيف الائتماني. وأشارت الوكالة إلى مكانة إعمار كأكبر مطوّر عقاري للمشاريع الفاخرة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث حققت أرباحاً قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المعدلة من قبل وكالة إس أند بي جلوبال بقيمة 24.4 مليار درهم إماراتي في عام 2025، مدعومةً بسمعة علامتها التجارية القائمة على الأصول السكنية عالية الجودة ومراكز التسوق	شرح مبسط للتصنيف الصادر ودلالاته

	assets and high-end malls and hotels; a total revenue backlog of ~AED 165 billion as at 30 June 2026, providing revenue visibility; over 22% of reported EBITDA in the first half of 2026 derived from mall leasing by Emaar Malls, which S&P describes as generally stable and highly profitable and supported by occupancy of approximately 98%; a healthy balance sheet following deleveraging achieved over recent years, together with a net cash position as at 30 June 2026 and an exceptional liquidity profile; and a conservative development strategy with a very low level of customer defaults. S&P also takes into account exposure to the cyclical and capital-intensive property development industry, which it notes is mitigated by Emaar's presale strategy and favourable cash collection terms; revenue and asset concentration in Dubai, where demand is volatile and sentiment-driven, mitigated by a largely fixed rent contract structure with approximately 95% of rent revenue fixed; volatile cash flow generation, subject to construction and cash collection cycles that produce annual swings in working capital requirements; and higher capital expenditure and dividends reducing discretionary cash flow generation potential in 2026-2027.	والفنادق الراقية؛ وامتلاكها لإجمالي إيرادات متراكمة من المشاريع قيد الإنجاز تقارب 165 مليار درهم إماراتي كما في 30 يونيو 2026، ما يوفر رؤية واضحة فيما يتعلق بالإيرادات المستقبلية؛ وتحقيق أكثر من 22% من الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المعلنة في النصف الأول من عام 2026 من عمليات التأجير في مراكز التسوق من قبل شركة إعمار مولز والتي تصفها وكالة إس أند بي بأنها مستقرة بشكل عام ومربحة للغاية ومدعومة بنسبة إشغال تقارب 98%؛ بالإضافة إلى ميزانية عمومية قوية بعد خفض مستويات المديونية الذي تم تحقيقه على مدى السنوات الأخيرة، تزامناً مع صافي مركز نقدي كما في 30 يونيو 2026 ومستويات سيولة استثنائية؛ إلى جانب استراتيجية تطوير متحفظة مع مستوى منخفض جداً من حالات تخلف العملاء عن السداد. كما أخذت وكالة إس أند بي في الاعتبار مدى انكشاف الشركة على قطاع التطوير العقاري الذي يتميز بتقلباته الدورية وكثافة رأس المال، وأشارت الوكالة إلى أنه يتم التخفيف من وطأة هذا الانكشاف بفضل استراتيجية البيع المسبق التي تنتهجها إعمار وشروط تحصيل النقد المواتية؛ بالإضافة إلى تركيز الإيرادات والأصول في دبي، حيث يتسم الطلب بالتقلب والتأثر بالمشاعر السائدة، ويتم التخفيف من وطأة ذلك بفضل هيكل عقود الإيجار الثابتة إلى حد كبير حيث تشكل إيرادات الإيجار الثابتة نحو 95%؛ إلى جانب تقلب التدفقات النقدية الخاضعة لدورات البناء وتحصيل النقد، والتي تتسبب في تقلبات سنوية في متطلبات رأس المال العامل؛ فضلاً عن ارتفاع النفقات الرأسمالية وتوزيعات الأرباح، ما يقلل من إمكانية توليد تدفقات نقدية اختيارية خلال العامين 2026-2027.	
Summary of the official statement regarding the Credit Rating Classification	Company comment: Emaar Properties PJSC notes that S&P Global Ratings has confirmed the Company's long-term issuer credit rating at BBB+ with a stable	تعقيب الشركة: أشارت شركة إعمار العقارية ش.م.ع إلى أن وكالة إس أند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية قد أكدت التصنيف الائتماني طويل الأجل للشركة كجهة إصدار عند	ملخص التصريح الرسمي الصادر عن الشركة بشأن التصنيف

	outlook in its Annual Review dated 24 June 2026 and, in its report, dated 25 September 2026. Both publications state that they do not constitute a rating action. The Company's rating and outlook are unchanged from S&P Global Ratings' last rating action, dated 17 March 2025. 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. These publications do not change any financial information previously disclosed by the Company, and the Company has not issued any new financial guidance in connection with them. Any forecasts or projections contained in S&P Global Ratings' publications are the opinion of S&P Global Ratings and do not represent the views of the Company.	مستوى BBB+ مع نظرة مستقبلية مستقرة، وذلك في مراجعتها السنوية الصادرة بتاريخ 24 يونيو 2026 وفي تقريرها الصادر بتاريخ 25 سبتمبر 2026. ويشير كلا المنشورين إلى أنهما لا يشكلان إجراء تصنيفاً. وبناءً عليه، يظل التصنيف الائتماني والنظرة المستقبلية للشركة دون تغيير مقارنة بآخر إجراء تصنيفي لوكالة إس آند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية بتاريخ 17 مارس 2025. 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 هذين المنشورين أي تغيير في المعلومات المالية التي أفصحت عنها الشركة سابقاً، كما أنّ الشركة لم تُصدر أي توجيهات مالية جديدة بهذا الشأن، وتعد أي توقعات أو تقديرات واردة في منشورات وكالة إس آند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية بمثابة رأيها الخاص ولا تمثل وجهة نظر الشركة.	
Future outlook (as per the Credit Rating Agency) about the company	Outlook: Stable – unchanged. S&P Global Ratings states that the stable outlook reflects its expectation that the Company will sustain strong credit metrics in 2026-2027, despite elevated capital expenditure and dividends under its base case, and that minimal leverage and solid liquidity buffers will help the Company navigate the impact of the Middle East conflict and any potential cyclical slowdown characterised by lower property sales. For the rating, S&P expects S&P Global Ratings-adjusted funds from operations to	النظرة المستقبلية: مستقرة – دون تغيير. أشارت وكالة إس آند بي جلوبال للتصنيفات الائتمانية إلى أنّ النظرة المستقبلية المستقرة تعكس توقعاتها بأن تحافظ الشركة على مؤشرات ائتمانية قوية خلال العامين 2026-2027، على الرغم من ارتفاع النفقات الرأسمالية وتوزيعات الأرباح في ظل السيناريو الأساسي، كما تتوقع أن يساهم انخفاض الرافعة المالية إلى حدها الأدنى ومصدات السيولة القوية في مساعدة الشركة على تجاوز تداعيات الصراع في الشرق الأوسط وأي تباطؤ دوري محتمل يتسم بانخفاض المبيعات العقارية، أما فيما يتعلق بالتصنيف الائتماني، فتتوقع وكالة إس آند بي أن تظل نسبة التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية المعدلة من قبلها إلى الديون عند	النظرة المستقبلية للشركة حسب رأي جهة التصنيف الائتماني

	debt to remain at about 60% or above, and S&P Global Ratings-adjusted debt to EBITDA to stay below 0.5x on a sustained basis. Company comment: The outlook is the rating agency's own opinion and does not constitute guidance issued by the Company.	حوالي 60% أو أكثر، وأن تظل نسبة الدين المعتمد من قبلها إلى الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك دون مستوى 0.5 ضعف على أساس مستمر. تعقيب الشركة: تمثل النظرة المستقبلية رأياً خاصاً بوكالة التصنيف الائتماني، ولا تشكل توجيهات صادرة عن الشركة.	
Sincerely,	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،		
أحمد ثاني راشد المطروشي Ahmad Thani Rashed Almatrooshi المدير التنفيذي Executive Director			
Signature and Date	 13 October 2026	التوقيع والتاريخ	
Company's Seal		ختم الشركة	