

التاريخ : 2023/5/15

الإشارة : Ref. ش.م/163/2023

Mr. Mohammad Saud Al Osaimi
Chief Executive Officer
Boursa Kuwait Company

السيد / محمد سعود العصيمي
الرئيس التنفيذي
شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the first Quarter of the year 2023

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين والعرض التقديمي للربع الأول من العام 2023

As per requirements stipulated in article No.(7-8) "listed company obligations" of Boursa Kuwait rule book and since Mabaneer has been classified under the Premier Market category.

عملاً بالاحكام الواردة في المادة رقم (7-8) "التزامات الشركة المدرجة" من قواعد بورصة الكويت، وحيث أن شركة المباني مصنفة ضمن مجموعة السوق الأول.

We would like to advise that Analysts/ investors conference for Q1-2023 was held through Live Webcast at 2pm (Kuwait Local time) on Thursday 11/5/2023, kindly note that during the conference there was no disclosure of any material information that is not in the public domain.

يرجى الإحاطة بأن مؤتمر المحللين/ المستثمرين للربع الأول من العام 2023 قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة الثانية (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الخميس الموافق 2023/5/11 علماً بأنه أثناء المؤتمر لم يتم الإفصاح عن أية معلومات جوهرية غير متاحة للجمهور.

Attached; the transcript of the aforementioned conference and the presentation for Q1-2023.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي للربع الأول من العام 2023

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

Waleed Khaled Alsharian
Chief Executive Officer



وليد خالد الشريان
الرئيس التنفيذي

- CC . Capital Market Authority

Mabaneer
Earnings Call transcript
Q1-2023
Thursday, May 11, 2023
2:00 p.m. Kuwait Time

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
الربع الأول 2023
الخميس الموافق 11 مايو 2023
الساعة الثانية ظهرا بتوقيت الكويت

Speakers from Mabaneer's Executive

Management:

Mr. Tareq Al-Adsani, Deputy Chief Executive Officer

Mr. Abhishek Rastogi, Director of Finance

Moderator:

Ms. Marlene Milad

CI Capital

&

Ms. Reem Al-Hajri

Investor Relations Manager, Mabaneer

Introduction

Ms. Marlene Milad- CI Capital

Hello everyone and thank you for dialing in. This is Marlene Milad from CI Capital Research team. We're happy to be hosting today Mabaneer's Q1-23 results conference call. From management we have with us Mr. Tareq AlAdsani, Deputy CEO, Abhishek Rastogi, Director of Finance and Ms. Reem AlHajri, Investor Relations Manager.

Ms. Reem Al Hajri-Investor Relations

Thank you, Marlene. Good evening, everyone. And thank you for joining our call where we will discuss Mabaneer's first quarter 2023 results and answer your questions. I would like to remind you that today's discussion will contain forward-looking statements based on the Company's expectations, predictions, and estimates. They are not a guarantee of our future performance, achievement, or results. I would also like to refer you to our full disclaimer on page two of this presentation.

Please note that the accompanying presentation as well as supplemental financial information will be available on our website www.mabaneer.com under the Investor Relations section. With that, I would like to hand the call over to Mr. Tareq Al Adsani.

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المبانى:

السيد طارق العدساني- نائب الرئيس التنفيذي

السيد ابهيشيك راستوقي، المدير المالي التنفيذي

المحاور:

السيدة مارلين ميلاد

سي آي كابيتال

و

السيدة ريم الهاجري

مديرة علاقات المستثمرين، مبانى

المقدمة:

السيدة مارلين ميلاد- سي آي كابيتال

مرحبًا بالجميع وشكرًا على الاتصال. أنا مارلين ميلاد من فريق البحوث في سي آي كابيتال. يسعدنا أن نستضيف اليوم المؤتمر الهاتفي لنتائج الربع الأول لعام 2023 لشركة المبانى. من الإدارة لدينا السيد طارق العدساني ، نائب الرئيس التنفيذي ، والسيد أبيشاك راستوقي ، المدير المالي التنفيذي والسيدة ريم الهاجري ، مديرة علاقات المستثمرين.

السيدة ريم الهاجري – علاقات المستثمرين

شكرا لك مارلين. مساء الخير جميعا. وشكرا لانضمامكم لمكالمتنا حيث سنناقش نتائج شركة المبانى للربع الأول لعام 2023 والإجابة على أسئلتكم في نهاية المكالمة. أود أن أذكركم بأن نقاشنا اليوم سيحتوي على بيانات مستقبلية بناءً على توقعات الشركة وتقديراتها. أي أنها، ليست ضمانًا لأدائنا أو إنجازاتنا أو نتائجنا في المستقبل. وعليه، أود الإشارة إلى نص إخلاء المسؤولية الكامل في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي .

يرجى العلم، بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية ستجدونها على موقع الشركة www.mabaneer.com في قسم علاقات المستثمرين. والآن أود أن أنقل الكلمة للسيد طارق العدساني

Mr. Tareq Al-Adsani

Thank you everyone for joining us this evening hope you are all doing well. Another healthy result reflects our efforts in the consistent delivery of positive outcomes that serve as a primary catalyst for our ongoing strategies and enhanced efficiency. In spite of the unfortunate impact of the pandemic, it provided us with a unique opportunity to thoroughly evaluate our tenant mix and rental rates, benefiting our current performance.

Earlier, Mabane reported its first quarter of the year's results, with earnings of KD 15.86Mn. up 9.26% year over year, delivering another positive quarter.

Now, on to our projects.

The Avenues-Kuwait

Despite experiencing a slight decline in occupancy rate this quarter, which currently stands at 96% compared to 96.3% in Q4-23, it is important to note that our current occupancy rate is still 0.4% higher than the same period last year. Our historical occupancy rate has consistently thrived within the optimal range of 95% to 97%, and we remain committed to maintaining this level of occupancy moving forward.

The Mall's footfall traffic continues to evolve positively and almost reaching the pre-pandemic levels.

We still expect a better traffic flow to the mall as the road network project surrounding the mall is still underway.

السيد/ طارق العدساني

شكراً للجميع على الانضمام إلينا هذا المساء، آمل أن تكونوا جميعاً بخير. تعكس نتائجنا للربع الأول جهودنا الحثيثة في تحقيق نتائج إيجابية لتعمل كمحفز أساسي لاستمرار استراتيجية الشركة و تعزيز كفاءتنا التشغيلية. على الرغم من التأثير السلبي للجائحة ، إلا أنها أتاحت لنا فرصة قيمة لتقييم مزيج المستأجرين ومعدلات الإيجار بشكل أفضل ، مما يدعم أدائنا الحالي.

في وقت سابق ، أعلنت شركة المباني عن نتائج الربع الأول من العام ، بأرباح بلغت 15.86 مليون دينار كويتي. أي بنسبة ارتفاع بلغت 9.26٪ على أساس سنوي، مضيفين بذلك ربعاً إيجابياً آخر.

الآن، ننتقل للحديث عن أعمال ومشاريع الشركة بالتفصيل

الأفنيوز – الكويت

على الرغم من الانخفاض في معدل الإشغال هذا الربع والذي بلغ 96% مقارنة بنسبة 96.3% في الربع الرابع من عام 2023 ، إلا أنه ارتفع بمقدار 0.4% عن مستوى العام الماضي. عادة ما تكون معدلات الإشغال التاريخية لدينا ضمن نطاق تعتبر الأمثل وتتراوح بين 95٪ إلى 97٪ ، وسنبقى ملتزمين بالحفاظ على هذا المستوى من الإشغال و نحن نمضي قدماً.

تستمر حركة الإقبال في المركز التجاري بالتطور بشكل إيجابي إذ تصل تقريباً إلى مستويات ما قبل الجائحة.

من جهة أخرى، لا نزال نتوقع حركة إقبال أفضل بعد انتهاء أعمال تطوير شبكة الطرق المحيطة بالأفنيوز.

Hilton Garden Inn-Kuwait

Hilton Garden Inn Kuwait connected directly to the Avenues-Kuwait through the Forum district, featuring 385 guestrooms including family rooms and suites.

The hotel is currently in its third year of operations and demonstrating a stabilization trend. Business recovery continues as both ADR and occupancy gains drive year-on-year RevPAR improvement. RevPAR in Q1-23 increased by 29.57% over the same period in 2022 while the occupancy rate at 46.45% during the first quarter of 2023 the highest occupancy level since the opening of the hotel in 2020 and compared to 42.6% recorded last quarter and vs. 34% in Q1-2022.

Transient business with corporate and group business trends remains strong throughout the quarter, mainly related to small exhibitions and corporate meetings.

Waldorf Astoria-Kuwait

Mabane's latest addition to its expanding hospitality portfolio in Kuwait and the region. With expanding the luxury hotel offerings in Kuwait, Waldorf Astoria is an upscale five-star hotel, connected to The Avenues-Kuwait's Prestige district comprising 200 rooms, which was well received by both visitors and guests upon its opening in August 2022.

The hotel managed to perform positively during the period in question. Its average quarterly occupancy rate increased to 42.8%, compared to 20.1% recorded in the previous quarter while RevPAR increased by 69.2%. Again, we still believe that the completion of the surrounding road network will

هيلتون جاردن إن - الكويت

يتصل فندق هيلتون جاردن إن الكويت مباشرةً بأفينيوز الكويت عبر منطقة فوروم ، ويضم 385 غرفة ضيوف بما في ذلك غرف وأجنحة عائلية.

الفندق حاليًا بعامه الثالث حيث يظهر المزيد من الاستقرار في تحقيق أعماله. يستمر تعافي الأعمال حيث أدى كل من متوسط السعر اليومي ومكاسب الإشغال إلى تحسن إيرادات الغرفة المتوافرة على أساس سنوي. ارتفعت إيرادات الغرفة المتوافرة في الربع الأول من عام 2023 بنسبة 29.57٪ مقارنة بالفترة نفسها من عام 2022 ، بينما بلغ معدل الإشغال 46.45٪ خلال الربع الأول من عام 2023 وهو أعلى مستوى إشغال منذ افتتاح الفندق في عام 2020 وبالمقارنة بنسبة 42.6٪ المسجلة في الربع الأخير ومقابل 34٪ في الربع الأول من عام 2022.

لا تزال أعمال الرحلات العابرة و أعمال الشركات والمجموعات قوية طوال الربع ، وتتمثل بشكل أساسي بالمعارض الصغيرة واجتماعات الشركات.

والدورف أستوريا- الكويت

أحدث إضافة لمحفظه الضيافة المتنامية لشركة المباني في الكويت والمنطقة و إضافة لسوق الفنادق الفاخرة في الكويت ، والدورف أستوريا هو فندق راقٍ من فئة الخمس نجوم ، متصل بأفينيوز الكويت عبر حي بريستيج في الكويت ويضم 200 غرفة. وقد لاقى الفندق استحسان الزوار والضيوف على حد سواء عند افتتاحه الغير رسمي في أغسطس 2022.

تمكن الفندق من الأداء بشكل إيجابي خلال الفترة المعنية، إذ ارتفع متوسط معدل الإشغال الربع السنوي إلى 42.8٪ ، مقارنة بـ 20.1٪ المسجلة في الربع السابق ، في حين زادت إيرادات الغرفة المتوافرة بنسبة 69.2٪. مرة أخرى ، ما زلنا نعتقد أن

affect Avenues' hotels' performances positively going forward.

Aventura, Jaber Al Ahmad – Kuwait

A PPP project with the Public Authority for Housing Welfare where Mabane is the Lead Developer of a consortium that includes National Industries Group and Privatization Holding Company.

The city is well connected through the existing road network, situated just 25 minutes from the airport and 15 minutes from Kuwait City. The J3 Project, "Aventura", is comprised of a mall (approximately 107,000 GLA), 21 Residential Towers, 72 Townhouses and a Recreational Park.

The construction onsite is undergoing for the mall and (21) Residential Buildings, achieving an overall construction progress of 16.2%. The mall's leasing reservations have experienced a surge, this is a testament to the persistent strength in leasing demand within the area.

The expected time for completion for the whole project is Q3 2025.

Sabah Al Ahmad (S3) Kuwait

Another PPP project for Sabah Al-Ahmad city investment opportunity, S3. Mabane will be developing a commercial mixed-use project comprising of a retail center and 3-star hotel. A traditional Souk concept that spreads over 32,451 sqm and a hotel over 1,500 sqm. The souk component boasts a GLA of 23,200 sqm comprised of retail offerings such as a community cinema, supermarket, Family entertainment, Drive through dining and an authentic Souk experience. The hotel will include 110 rooms.

استكمال شبكة الطرق المحيطة سيؤثر بشكل إيجابي على أداء فنادق الأفنيوز في المستقبل

أفنتورا، جابر الأحمد – الكويت

أحد مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص مدينة جابر الأحمد مع الهيئة العامة للرعاية السكنية، حيث تقود شركة المباني تحالف لتطوير المشروع إلى جانب كل من مجموعة الصناعات المتحدة و شركة التخصيص القابضة ترتبط المدينة بشكل جيد من خلال شبكة الطرق الحالية ، وتقع على بعد 25 دقيقة فقط من المطار و 15 دقيقة من مدينة الكويت. يتكون مشروع J3 "أفينتورا" من مركز تجاري بمساحة تأجيرية تقدر بحوالي 107,000 متر مربع و 21 برج سكني و 72 تاون هاوس وحديقة ترفيهية.

تجري أعمال البناء في الموقع للمركز التجاري و (21) مبنى سكني ، محققين تقدماً عاماً في البناء بنسبة 16.2٪. في الوقت ذاته ، زادت حجوزات التأجير في المركز التجاري ، وهذا دليل على القوة المستمرة في طلب التأجير داخل المنطقة.

من المتوقع انجاز المشروع بشكل عام خلال الربع الثالث من عام 2025

مدينة صباح الأحمد (S3)-الكويت

وهو مشروع آخر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص، و ذلك لفرصة استثمار مدينة صباح الأحمد أو ما يعرف بقطاع S3، حيث يقع المشروع في جنوب الكويت . ستقوم شركة المباني بتطوير مشروع تجاري متعدد الاستخدامات يتألف من مركز تجاري وفندق 3 نجوم سيمتد على مساحة 32,451 مترًا مربعًا. سيضم المركز التجاري مساحة تأجيرية تبلغ 23,200 متر مربع تتألف من محلات البيع بالتجزئة، قاعات السينما ، السوبر ماركت ومراكز الترفيه العائلية والمطاعم كل ذلك من خلال تجربة السوق الأصيلة وسيحتوي الفندق على عدد 110 غرفة.

Located at the south of Kuwait in the Sabah Al Ahmad City, the mall will be strategically situated in the southern region of Kuwait, within a city experiencing a steady rise in population and a growing demand for retail offerings.

In February, the company signed a Public-Private Partnership (PPP) agreement with PAHW to enter a partnership with the project company. The purpose of this partnership is to manage and develop lands and real estate, with the intention to finance, develop, operate, maintain, and transfer the investment opportunity.

Subsequently, construction on the site is anticipated to commence in the fourth quarter of this year. Once confirmed, the project's completion date is expected to be relatively short, considering its compact size.

Moving on to our projects in Bahrain,

The Avenues Bahrain

The year started with a surge in leasing pipelines, as tenant demand remained strong. This positive leasing activity resulted in gains in occupancy, with the AVB occupancy rate rising by 1.5%. Reaching a 97%, the occupancy rate surpassed the previous quarter's figure of 95.5%. This increase has contributed to the increase in revenue generated by the mall.

The mall is gaining attraction as it's ranked second in terms of footfall in the kingdom with the aim of being first as the west expansion gets completed.

It is worth highlighting that our stake in this venture is set at 35%. Nevertheless, under the existing management agreement, Mabane holds complete

يقع المركز التجاري في جنوب الكويت في مدينة صباح الأحمد ، وسيحتل موقعاً استراتيجياً في المنطقة الجنوبية من الكويت ، داخل مدينة تشهد زيادة مطردة في عدد السكان وتزايد الطلب على قطاع البيع بالتجزئة.

في فبراير ، وقعت الشركة اتفاقية شراكة بين القطاعين العام والخاص مع الهيئة العامة للرعاية السكنية للدخول في شراكة مع شركة المشروع. الغرض من هذه الشراكة هو إدارة وتطوير الأراضي والعقارات بقصد تمويل وتطوير وتشغيل وصيانة ونقل فرصة الاستثمار.

من المتوقع أن تبدأ أعمال البناء في الموقع خلال الربع الرابع من هذا العام. بمجرد تأكيد ذلك ، من المتوقع أن يكون تاريخ الانتهاء من المشروع قصيراً نسبياً ، وذلك بالنظر لحجم المشروع.

ننتقل الآن للحديث عن مشاريع الشركة في ممكلة البحرين

الأفنيوز - البحرين

بدأ أداء العام بارتفاع في أنشطة التأجير. وقد نتج عن ذلك مكاسب في الإشغال ، حيث ارتفع معدل إشغال أفنيوز-البحرين بمقدار 1.5%. حيث سجل معدل الإشغال 97% ، متجاوزاً معدل الربع السابق البالغ 95.5%. وقد ساهمت هذه الزيادة في زيادة الإيرادات الناتجة عن المول.

يحظى أفنيوز البحرين بالمزيد من الإقبال من قبل الزوار إذ يحتل المرتبة الثانية من حيث الإقبال في المملكة ونهدف بأن يكون الأول عند اكتمال مشروع التوسعة الغربية.

تجدر الإشارة إلى أن حصتنا في هذا المشروع تبلغ 35%. ومع ذلك ، بموجب اتفاقية الإدارة الحالية ، تمتلك المباني سيطرة كاملة

control over the facility's operations, with a comprehensive 100% management agreement in place.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Hilton Garden Inn Bahrain enjoys direct access to The Avenues-Bahrain. The hotel consists of 192 (standard rooms and family suites).

Q1-23 occupancy of 68% approximately 1% shy of Q4-22 levels, yet up year-over-year where occupancy was 61% in Q1-22.

The hotel has experienced exceptional performance ever since its opening, consistently achieving great occupancy levels. As part of ongoing improvements, the hotel is currently undergoing enhancements specifically focused on optimizing the car park facilities, this should further enhance the hotel's revenues.

The Avenues Bahrain - West Expansion

Extends across 125,000 sqm of BUA and will result in increase of GLA to approx. 84,000 sqm of GLA where the leasing mix is primarily focused on retail the remaining divided between F&B and FEC.

The main contractor is in the advance stage of the basement and completed the basement connection for the 2 phases. The project's progress stands at 20%. The aim is to complete the mall and be ready for opening during Q2-Q3 2024.

على عمليات تشغيل المركز التجاري ، مع اتفاقية إدارة شاملة بنسبة 100%.

هيلتون جاردن إن – البحرين

يتمتع فندق هيلتون جاردن إن البحرين بإمكانية الوصول المباشر إلى الأفنيوز - البحرين. يتكون الفندق من 192 (غرفة عادية وأجنحة عائلية).

بلغت نسبة الإشغال في الربع الأول من العام 68% تقريبًا بنسبة 1% أقل من مستويات الربع الرابع من عام 2022 ، ومع ذلك ارتفعت على أساس سنوي حيث كانت نسبة الإشغال 61% في نفس الفترة من العام الماضي.

شهد الفندق أداءً استثنائيًا منذ افتتاحه ، وحقق مستويات إشغال ممتازة. يخضع الفندق حاليًا لبعض التحسينات، تركز بشكل خاص على تحسين مرافق مواقف السيارات ، وهذا من شأنه أن يعزز عائدات الفندق.

الأفنيوز - البحرين – التوسعة الغربية

تشمل التوسعة الغربية من مجمع الأفنيوز الحالي على مساحة بناء 125,000 متر مربع مما سيؤدي إلى زيادة المساحة التأجيرية إلى حوالي 84,000 متر مربع من المساحة التأجيرية. يركز مزيج التأجير بشكل أساسي على قطاع البيع بالتجزئة والباقي مقسم بين أنشطة المطاعم و الترفيه.

المقاول الرئيسي في المرحلة المتقدمة من الطابق السفلي وأكمل توصيل الطابق السفلي للمرحلتين. تبلغ نسبة تقدم المشروع 20%. من المتوقع استكمال المركز التجاري والاستعداد للافتتاح

خلال الربع الثاني أو الثالث من عام 2024

The Avenues – Riyadh

The Avenues – Riyadh's project is situated in a prime location in the city overlooking the intersection of the King Salman Road and the King Fahad Causeway and extends across 390,000 sqm with a leasable area of 400,000 sqm.

On-site construction, district cooling plant and external road improvement works continue, while the design team proceeds to work on modifications on the design & construction stages to accommodate for tenants' requirements. Main contract progress as at end of Q1-23 is 14.52%.

In the meantime, our leasing team is active with their leasing activities, to cater for the growing international retailers' demand for space at what will be one of the most prominent tourism and entertainment destination in the region, building on the extended relationship with prominent retailers from Avenues Kuwait and Bahrain.

The Avenues – Khobar

The Avenues-Khobar is another exciting development by Mabane, stretches over 197,600 sqm with a GLA of 175,000 sqm. A prominent addition to the eastern province of KSA's retail & entertainment footprint.

The project includes commercial and entertainment areas under the brand name of "The Avenues" of course, as well as two towers that will house offices, clinics, and a Four Seasons hotel. The design of the project allows for the development of two further towers in a later stage.

At the present time, the enabling works on the construction site have been completed. The detailed design stage for all project components has

الأفنيوز - الرياض

يقع مشروع الأفنيوز - الرياض في موقع متميز في المدينة ، إذ يطل على تقاطع طريق الملك سلمان وجسر الملك فهد ويمتد على مساحة 390 ألف متر مربع بمساحة تأجيرية تبلغ 400 ألف متر مربع.

يستمر البناء في الموقع وأعمال تحسين الطرق الخارجية ، بينما يواصل فريق التصميم العمل على التعديلات على مراحل التصميم والبناء لاستيعاب متطلبات المستأجرين. تقدم العقد الرئيسي في نهاية الربع الأول من العام بنسبة 14.52%.

في غضون ذلك ، ينشط فريق التأجير لدينا في أنشطة التأجير ، لتلبية الطلب المتزايد لتجار التجزئة الدوليين على المساحات في ما سيكون أحد أبرز الوجهات السياحية والترفيهية في المنطقة ، بناءً على العلاقة الممتدة مع تجار التجزئة البارزين من الأفنيوز الكويت والبحرين.

الأفنيوز - الخبر

مشروع تطوير مثير آخر من قبل شركة الماباني وهو الأفنيوز - الخبر ، والذي يمتد على مساحة 197,600 متر مربع، بمساحة تأجيرية تبلغ 175,000 متر مربع. إضافة بارزة إلى بصمة تجارة التجزئة والترفيه في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.

يتضمن المشروع مناطق تجارية وترفيهية تحت الاسم التجاري " الأفنيوز " بالطبع ، بالإضافة إلى برجين سيضمنا مكاتب وعيادات وفندق فور سيزونز. كما يسمح تصميم المشروع بتطوير برجين آخرين في مرحلة لاحقة.

تم الانتهاء من أعمال التمكين في موقع البناء. في حين تم الانتهاء من مرحلة التصميم التفصيلي لجميع مكونات المشروع ، و

also been finalized, and the related tender stage has been completed as well. It is expected that the main contract for the construction will be awarded by the first half of 2023. The projected completion date for the entire project is in the second quarter of 2027.

Ms. Reem Al-Hajri

Thank you, Mr. Tareq, and now to discuss the financial performance I would like to hand the call over to Mr. Abhishek Rastogi.

Financial Performance

Mr. Abhishek Rastogi

Thank you, Reem. Good afternoon, everyone and thank you for joining us. I am very pleased to start with an overview of the group performance and results.

The Group's profit grew by 9.26% in Q1-23, a strong performance, building on the momentum of high occupancy at The Avenues with new tenant blend and contract uplifts, increased Hotel RevPAR and Hotel F&B in Kuwait that has resulted in the top line growth.

The profitability rose to KD 15.86mn and the EBITDA increased by 15.12% to KD 22.76mn for Q1-23, which shows the impact of top line growth. The net profit margins have seen a downward trend in comparison to the same period last year which is mainly due to our newly added asset to our portfolio of investments, Waldorf Astoria Hotel – Kuwait that opened in August 2022.

الانتهاء من مرحلة المناقصة ذات الصلة. من المتوقع أن يتم ترسية العقد الرئيسي للبناء بحلول النصف الأول من عام 2023. والوقت المتوقع لإنجاز المشروع في الربع الثاني من عام 2027.

السيدة ريم الهاجري

شكراً لك سيد طارق والآن لمناقشة الاداء المالي أود أن أنقل المكالمة للسيد ابهيشيك رستوقي.

الأداء المالي

السيد ابهيشيك رستوقي

شكراً ريم، مساء الخير جميعاً و أشكركم لانضمامكم لنا اليوم. يسعدني أن أبدأ بملخص عن أداء و نتائج المجموعة

لقد نمت أرباح المجموعة للربع الأول-23 بنسبة 9.26٪ ، وقد أدى بناء الأداء القوي إلى زخم زيادة الإشغال في الأفنيوز وزيادة إيرادات الغرفة المتوافرة و قطاع الأغذية للفنادق في الكويت، إلى تحقيق النمو الأعلى.

خلال الربع الأول من العام ، ارتفعت الربحية إلى 15.86 مليون دينار كويتي بالإضافة لارتفاع الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك بنسبة 15.12 % لتصل إلى 22.76 مليون دينار كويتي وهذا يدل على تأثير نمو الأرباح. شهدت هوامش الربح الصافية اتجاهاً هبوطياً مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي ، ويرجع ذلك إلى الأصول المضافة حديثاً إلى محفظتنا الاستثمارية ، فندق والدورف أستوريا - الكويت الذي افتتح في أغسطس 2022.

The returns on average assets and equity have increased by 3.54% and 0.55% respectively to 5.58% and 11.20% for Q1 2023 in comparison to the same period last year. As the Group focuses on continuous spending on asset creation, expansion, and higher retention of profits in the business, the returns are in line with our expectation.

The consolidated top line performance has risen year on year by 15.59% showing an improved performance from our operational asset base while maintaining a steady and flat operating margin in the range of 75%.

The Avenues Kuwait overall operating income increased by 5.3% for Q1-23. The increase in the core revenue reflects on our efforts to have increased occupancy, tenant mix and related revenues.

The operating expenses of The Avenues Kuwait have declined by 5.6% for Q1 2023 compared to the same period last year as we continue to be vigilant on costs and look at ways to increase efficiency. This has resulted in healthy operating margins above 80% for Q1 2023.

The operational performance from our hospitality business have increased by more than 100% to KD 4.03mn in comparison to the same period last year. This is on account of better ADR and RevPAR driven by opening of Waldorf Astoria Hotel, Kuwait in August 2022.

The hospitality operations were better than our expectations in comparison to 2022.

The Group's total borrowing in Kuwait has dropped by 23.55% and by 5.97% to KD 296mn compared to our positions at Q1-22 and Q4-22 respectively. The borrowings at the Group level have increased from

ارتفع العائد على متوسط الأصول وحقوق الملكية بنسبة 3.54٪ و 0.55٪ على التوالي إلى 5.58٪ و 11.20٪ للربع الأول من عام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. في حين نركز على الإنفاق المستمر على خلق الأصول والتوسع والاحتفاظ بأرباح أكبر من الأعمال التجارية، لا تزال العوائد تتماشى مع توقعاتنا.

ارتفعت إيرادات المجموعة على أساس سنوي بنسبة 15.59٪، مما يظهر تحسناً في أداء قاعدة الأصول التشغيلية لدينا مع الحفاظ على هامش تشغيلي ثابت مقارنة بنفس الفترة من لعام الماضي يتراوح بمقدار 75٪.

ارتفع إجمالي الدخل التشغيلي لأفنيوز الكويت بنسبة 5.3٪ خلال الربع الأول. وتعكس الزيادة في الإيرادات بشكل أساسي جهودنا لزيادة الإشغال و مزيج أنشطة التأجير ذو الصلة.

شهدت المصاريف التشغيلية للأفنيوز الكويت بنسبة 5.6٪ خلال الربع الأول-23 بالمقارنة بالفترة ذاتها من العام السابق. حيث نواصل توخي الحذر بشأن التكاليف والبحث عن طرق لزيادة الكفاءة. وقد نتج عن ذلك هوامش تشغيلية صحية أعلى من 80٪ للربع الأول من عام 2023.

ارتفع أداء عمليات قطاع الضيافة بنسبة 100٪ لتبلغ 4.03 مليون دينار كويتي وذلك بالمقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. ويرجع ذلك إلى تحسن متوسط سعر الغرفة وإيرادات الغرفة المتاحة مدفوعة بافتتاح فندق والدورف أستوريا بالكويت في أغسطس 2022.

كانت عمليات الضيافة أفضل من توقعاتنا مقارنة بعام 2022.

انخفض إجمالي قروض المجموعة بالكويت بنسبة 23.55٪ و بنسبة 5.97٪ لتبلغ 296 مليون دينار كويتي بالمقارنة بالفترتين الربع الأول والرابع من العام الماضي. في حين ارتفعت قروض

Q4-22 as we have obtained additional debt to fund our Riyadh project.

The loan interest charged to the P&L have increased year on year since the discount rates have increased, and we have ceased capitalizing the borrowing costs for our newly completed project in Kuwait.

As Mr. Tareq stated about our landmark project in KSA, we see that the Group will continue spending on the expansion and asset creation while we remain optimistic about our financial results for the year.

Finally, I would like to take this opportunity to thank you all for your time.

Ms. Reem Al-Hajri

Thank you, Mr. Abhishek. Ladies and gentlemen, we will start, taking your questions now.

Mr. Mohammad Haidar: It is mentioned in the financial statements in note 5 under Investment Properties that the land lease contract for Avenues Kuwait is renewed for 5 years with a major change in the terms and conditions. Does that mean the rental payment on land will not be changed?

Mr. Tareq Al Adsani: The mall is situated on government-owned land, just like the entire Al Rai area. While we do not foresee any modifications to the contract terms or durations, it is important to note that the specific calculations for the rent escalations have not been communicated yet. Once that's done, the financial effect will be disclosed accordingly.

المجموعة عن مستوى الربع الرابع من عام 2022 حيث حصلنا على ديون إضافية لتمويل مشروع الرياض.

زادت فائدة القرض والمحملة على الأرباح والخسائر على أساس سنوي منذ زيادة معدلات الخصم ، وتوقفنا عن رسملة تكاليف الاقتراض لمشروعنا المكتمل حديثاً في الكويت.

كما صرح السيد طارق عن مشروعنا المميز في المملكة العربية السعودية ، فإننا نرى أن المجموعة ستواصل الإنفاق على التوسع و خلق الأصول بينما نظل متفائلين بشأن نتائجنا المالية لهذا العام.

أخيرًا ، أود أن أعتنم هذه الفرصة لأشكركم جميعًا على وقتكم .

السيدة ريم الهاجري

شكرا سيد ابهيشيك ، السيدات والسادة يسرنا استقبال أسألتكم الآن

السيد محمد حيدر: يذكر في البيانات المالية في إيضاح 5 تحت عنوان الاستثمار العقاري أنه تم تجديد عقد إيجار أرض الأفنيوز الكويت لمدة 5 سنوات مع تغيير كبير في الشروط والأحكام. هل هذا يعني أن دفع الإيجار على الأرض لن يتغير؟

السيد طارق العدساني : يقع المول على أرض مملوكة للحكومة ، تمامًا مثل باقي المنشآت في منطقة الري. على الرغم من أننا لا نتوقع أي تعديلات على شروط العقد أو مدده ، فمن المهم ملاحظة أنه لم نحصل على الأرقام التفصيلية ذات الصلة للإيجارات الجديدة والتي أعلنت عنها الحكومة سابقا. بمجرد اتضاح ذلك سيتم الإفصاح عن الأثر المالي .

Mr. Mohammad Haidar: In the cash flow statement, why did the interest cost paid more than double in Q1 2023 compared to Q1 2022?

Mr. Tareq Al Adsani: As my colleague Abhishek stated, this is mainly due to the overall increase in the interest rates along with the additional drawdowns taken for Riyadh project which is impacting our cash flows

Mr. Mohammad Haidar: At what rates were the new debt in KSA raised?

Mr. Tareq Al Adsani: As mentioned earlier, our competitive rates are a result of our good track record with Saudi banks. It is worth noting that our rates are aligned with the current market standards, which are determined by the SAIBOR, supplemented with an additional margin. We strive to maintain a fair and advantageous pricing structure while staying in sync with prevailing market trends.

Mr. Waruna Kumarage: What is the update on the land lease rate revision? Will Mabane be able to pass it on to clients if an increase happens?

Mr. Tareq Al Adsani: In terms of the impact of the government's land lease increases and the effect that may have on our leasing activities, we are currently in the process of reviewing this matter. As mentioned previously, we do not have precise details on the specific rates related to the Avenues, which makes it challenging to assess the exact effects.

Mr. Waruna Kumarage: Do you think RevPAR can increase further as occupancy levels go up in the next 1-2 years?

السيد محمد حيدر: في بيان التدفق النقدي ، لماذا دفعت تكلفة الفائدة أكثر من الضعف في الربع الأول من عام 2023 مقارنة بالربع الأول من عام 2022؟

السيد طارق العدساني: كما أشار زميلي ابهيشيك ، فإن هذا يرجع أساسًا إلى الزيادة الإجمالية في أسعار الفائدة جنبًا إلى جنب مع عمليات السحب الإضافية التي تم اتخاذها لمشروع الرياض والتي تؤثر على تدفقاتنا النقدية.

السيد محمد حيدر: بأي معدلات تم من خلال الحصول على الدين الجديد في المملكة العربية السعودية؟

السيد طارق العدساني: كما ذكرنا سابقًا ، فإن أسعارنا التنافسية هي نتيجة لسجلنا الجيد مع البنوك السعودية. تجدر الإشارة إلى أن أسعارنا تتماشى مع معايير السوق الحالية ، والتي يحددها SIBOR ، مدعومة بهامش إضافي. نحن نسعى جاهدين للحفاظ على هيكل تسعير عادل ومفيد بالتزامن مع اتجاهات السوق السائدة.

السيد وارونا كوماراج: ما هي آخر التطورات المتعلقة بمراجعة معدل إيجار الأرض؟ هل ستمكن المباني من نقله إلى العملاء في حالة حدوث زيادة؟

السيد طارق العدساني: فيما يتعلق بتأثير زيادة الدولة لإيجار الأراضي ومدى تأثير ذلك على عمليات التأجير لدينا ، فإننا حاليًا في طور مراجعة هذا الأمر. كما ذكرنا سابقًا ، ليس لدينا تفاصيل دقيقة عن الأسعار المحددة ذات الصلة بأفنيوز الكويت، مما يجعل من الصعب تقييم آثار ذلك حاليًا.

السيد وارونا كوماراج: هل تعتقد أن إيرادات الغرفة المتوافرة يمكن أن تزداد أكثر مع ارتفاع مستويات الإشغال في العامين القادمين؟

Mr. Tareq Al Adsani: Yes, we believe that our momentum is building during this critical ramp-up phase, particularly in relation to the three hotels we have developed in Kuwait and Bahrain. It is important to acknowledge that Revenue Per Available Room (RevPAR) is influenced by both occupancy rate and pricing. In this regard, we are positioned to optimize both factors, thereby bolstering our performance in the coming two years.

Mr. Waruna Kumara: Can you give the outstanding capex for all your projects and how much of this is equity financed?

Mr. Tareq Al Adsani: Let me begin with our projects under construction in Kuwait. Firstly, we have the J3 project, which has a total value of KD 154 million. KD 54 million as equity, our ownership stake in this project is 35%, equivalent to KD 19 million in equity exposure. Moving on to the S3 project, it carries a value of KD 25 million and is being fully financed by Mabaneer through a corporate loan. In Saudi Arabia, we have two projects under construction, with a cumulative value of approximately SAR 24 billion with an equity of SAR 10 billion.

Ms. Sara Boutros: Could you give us some insight into the health of the retail environment in Kuwait over the past few months. Has the rise in inflation had any impact so far? Which segments are outperforming, and which ones are underperforming, please?

Mr. Tareq Al Adsani: In general, it is worth noting that many services in GCC countries, including Kuwait, are subsidized. As a result, the impact of inflation is relatively muted compared to other regions across the globe. Specifically focusing on the retail industry, we observe a positive

السيد طارق العدساني : نعم ، نعتقد أن الزخم يتزايد خلال هذه المرحلة الحاسمة من التشغيل ، لا سيما فيما يتعلق بالفنادق الثلاثة التي طورناها في الكويت والبحرين. الجدير بالذكر، فإن الإيرادات لكل غرفة متاحة تتأثر بكل من معدل الإشغال والتسعير. لذا ، نحن في وضع يمكننا من تحسين كلا العاملين ، وبالتالي تعزيز أدائنا التشغيلي في العامين المقبلين.

السيد وارونا كوماراج: ماهي قيمة النفقات الرأسمالية القائمة لجميع مشاريعكم وكم من ذلك يتم تمويله من خلال رأس المال؟

السيد طارق العدساني : أبدأ بمشاريعنا قيد الإنشاء في الكويت. أولاً ، لدينا مشروع J3 ، الذي تبلغ قيمته الإجمالية 154 مليون دينار كويتي. تبلغ حقوق الملكية 54 مليون دينار كويتي تبلغ حصتنا في هذا المشروع 35٪ ، أي ما يعادل 19 مليون دينار كويتي من حقوق الملكية. بالانتقال إلى مشروع S3 ، تبلغ قيمته 25 مليون دينار كويتي ويتم تمويله بالكامل من قبل المباني من خلال قرض الشركات. في المملكة العربية السعودية ، لدينا مشروعان قيد الإنشاء ، تبلغ قيمتهما حوالي 24 مليار ريال سعودي مع حقوق ملكية تبلغ 10 مليار ريال سعودي.

السيدة سارة بطرس: هل يمكنك التعقيب على صحة بيئة قطاع البيع بالتجزئة في الكويت خلال الأشهر القليلة الماضية. هل كان لارتفاع التضخم أي تأثير حتى الآن؟ ما هي الشرائح الأفضل أداءً ، وأيهما كان أداءها ضعيفاً ؟

السيد طارق العدساني : بشكل عام ، العديد من الخدمات في دول مجلس التعاون الخليجي ، بما في ذلك الكويت ، مدعومة من قبل الحكومة. نتيجة لذلك ، يكون تأثير التضخم أقل نسبياً مقارنة بأنحاء أخرى من العالم. بالتركيز بشكل خاص على قطاع

performance that serves as a testament to its robustness, particularly in light of the resilience demonstrated by oil prices.

Ms. Sara Boutros: Are there any prelease figures that you can share for Avenues Riyadh?

Mr. Tareq Al Adsani: Currently, we are experiencing robust leasing activities; although precise figures cannot be provided at this moment, they align closely with the findings of our comprehensive market research and feasibility studies.

Ms. Sara Boutros: How much is the total capex for Al Khobar. How much is the equity portion and Mabaneer's share within that. Are we seeing delay at Al Khobar?

Mr. Tareq Al Adsani: Initially, there were unavoidable delays directly linked to the pandemic. However, it is important to note that apart from these circumstances, there exists a one-year completion gap between both projects. It is worth mentioning that Al Khobar project boasts a capex of approximately SAR 7-8 billion.

Ms. Sara Boutros: Do you see any risk on the dividends in light of the heavy pipeline of projects?

Mr. Tareq Al Adsani: Our primary objective is to uphold the consistency of dividend distributions at the current level. Nevertheless, it is important to acknowledge that the final decision regarding dividends will be contingent upon the considerations of the board and management, subject to AGM's approvals after a careful evaluation of the projected market conditions in the foreseeable future.

التجزئة ، نلاحظ الأداء الإيجابي الذي يعد بمثابة شهادة على متانتها ، لا سيما في ضوء المرونة التي أظهرتها أسعار النفط.

السيدة سارة بطرس: هل هناك أي أرقام أولية يمكنك مشاركتها في الأفنيوز الرياض؟

السيد طارق العدساني : في الوقت الحالي ، نشهد أنشطة تأجير قوية ؛ على الرغم من أنه لا يمكن تقديم أرقام دقيقة في الوقت الحالي ، إلا أنها تتوافق بشكل وثيق مع نتائج أبحاث السوق الشاملة ودراسات الجدوى لدينا.

السيدة سارة بطرس: ما هو إجمالي النفقات الرأسمالية للخبر. كم هو جزء من حقوق الملكية وحصة المباني في ذلك. هل نشهد تأخير في الخبر؟

السيد طارق العدساني : في البداية ، كانت هناك تأخيرات لا يمكن تجنبها مرتبطة بالجائحة. ومع ذلك ، ولكن و بصرف النظر عن هذه الظروف ، هناك فجوة في الإنجاز لمدة عام واحد بين كلا المشروعين. الجدير بالذكر أن مشروع الخبر بتكلفة حوالي 7-8 مليار ريال سعودي.

السيدة سارة بطرس: هل ترى أي مخاطر على توزيعات الأرباح في ضوء ضخامة المشاريع القادمة للشركة؟

السيد طارق العدساني : هدفنا الأساسي هو الحفاظ على اتساق توزيعات الأرباح على المستوى الحالي. ومع ذلك ، فإن القرار النهائي بشأن توزيعات الأرباح سيتوقف على اعتبارات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ، خاضعة لموافقة الجمعية العمومية ، وذلك بعد التقييم الدقيق لظروف السوق المتوقعة في المستقبل المنظور.

Mr. Mohammad Haidar: Does the SAR 24bn capex on KSA include phase 2 of Avenues Riyadh?

Mr. Tareq Al Adsani: Both of the projects in the KSA will be undertaken in one go, without any phased approach for their respective components, namely the mall, and towers.

Ms. Reem Al-Hajri

That concludes our remarks for the call. We'd like to thank everyone for participating in the call today and should you have more questions please don't hesitate to contact us via phone or e-mail, our contact information is available on the Investor Relations page of the website

السيد محمد حيدر: هل النفقات الرأسمالية البالغة 24 مليار ريال سعودي تشمل المرحلة الثانية من الأفنيوز الرياض؟
السيد طارق العدساني : سيتم تنفيذ كلا المشروعين في المملكة العربية السعودية دفعة واحدة ، دون أي نهج مرحلي لمكونات كل منهما ، أي المركز التجاري والأبراج.

السيدة ريم الهاجري

ختاماً. نود أن نشكر الجميع على مشاركتهم في المكالمة اليوم ، وإذا كان لديكم المزيد من الأسئلة ، فلا تترددوا في التواصل معنا عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني ، معلومات الاتصال الخاصة بنا متاحة على صفحة علاقات المستثمرين بالموقع الإلكتروني.

Q1 - 2023 Results Presentation

Period Ended 31 March 2023

May 2023





Tareq Al-Adsani
Deputy Chief Executive Officer



Abhishek Rastogi
Director of Finance



Reem Al-Hajri
Investor Relations, Manager

DISCLAIMER/DISCLOSURE/FORWARD LOOKING STATEMENTS



The information set out in this presentation and provided in the discussion subsequent thereto does not constitute an offer, an agreement, or a solicitation of an offer to buy or sell securities. It is solely for use at an investor presentation and is provided as information only. This presentation has been prepared by, and is the sole responsibility of, **Mabane Co.**

The information herein may be amended and supplemented and may not as such be relied upon for the purpose of entering into any transaction. This presentation may not be reproduced, distributed or transmitted without the Company's prior written consent. All projections, valuations and statistical analyses are provided to assist the recipient in the evaluation of the matters described herein. They may be based on subjective assessments and assumptions and may use one among alternative methodologies that produce different results and therefore should not be relied upon as an accurate prediction of future performance.

Mabane Co. is under no obligation to update the information contained herein. No person shall have any right of action against the Company or any other person in relation to the accuracy or completeness of the information contained in this presentation. No person is authorized to give any information or to make any representation not contained in and not consistent with this presentation, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorized by or on behalf of the company. 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.

CONTENT

5		PERFORMANCE HIGHLIGHTS
6		KUWAIT <ul style="list-style-type: none">• THE AVENUES• HILTON GARDEN INN• WALDORF ASTORIA• SABAH AL AHMAD (S3)• AVENTURA - (J3)
12		BAHRAIN <ul style="list-style-type: none">• THE AVENUES• HILTON GARDEN INN• West Expansion
16		KSA <ul style="list-style-type: none">• THE AVENUES - RIYADH• THE AVENUES - KHOBAR
20		FINANCIAL PERFORMANCE

PERFORMANCE HIGHLIGHTS Q1 - 2023

Strong Group performance

KD 30.85 Mn.
+15.59%

• Revenue

KD 22.76 Mn.
+15.12%

• EBITDA

KD 15.86 Mn.
+9.26%

• Net Profit

Business Highlights

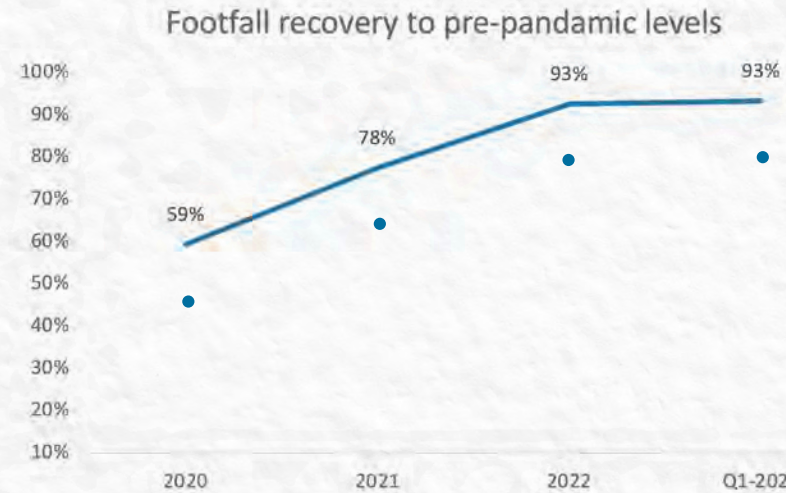
- Continued commitment to strategy execution.
- Improved footfall and occupancy rates.
- Efficiency in under-development project execution.
- Commitment towards Mabanee's ESG maturity.

KUWAIT

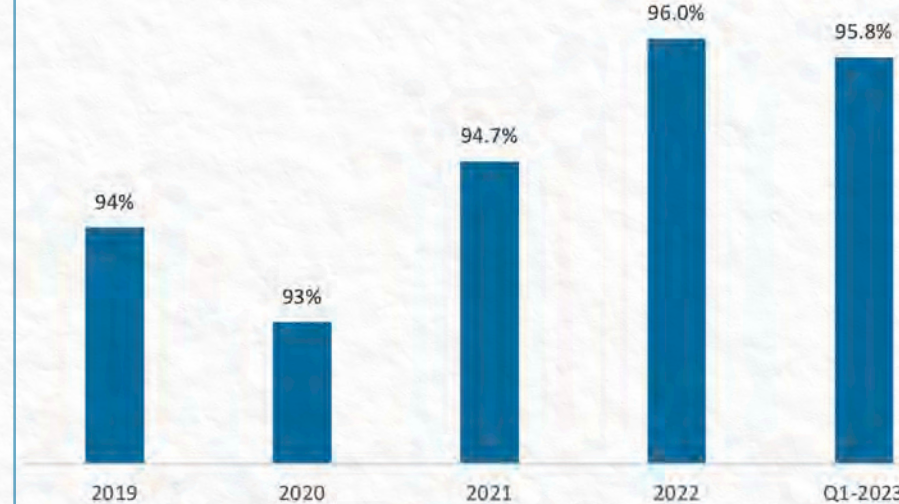


THE AVENUES - KUWAIT

FOOTFALL RECOVERY TO PRE-PANDAMIC LEVELS



THE AVENUES-KUWAIT OCCUPANCY RATES

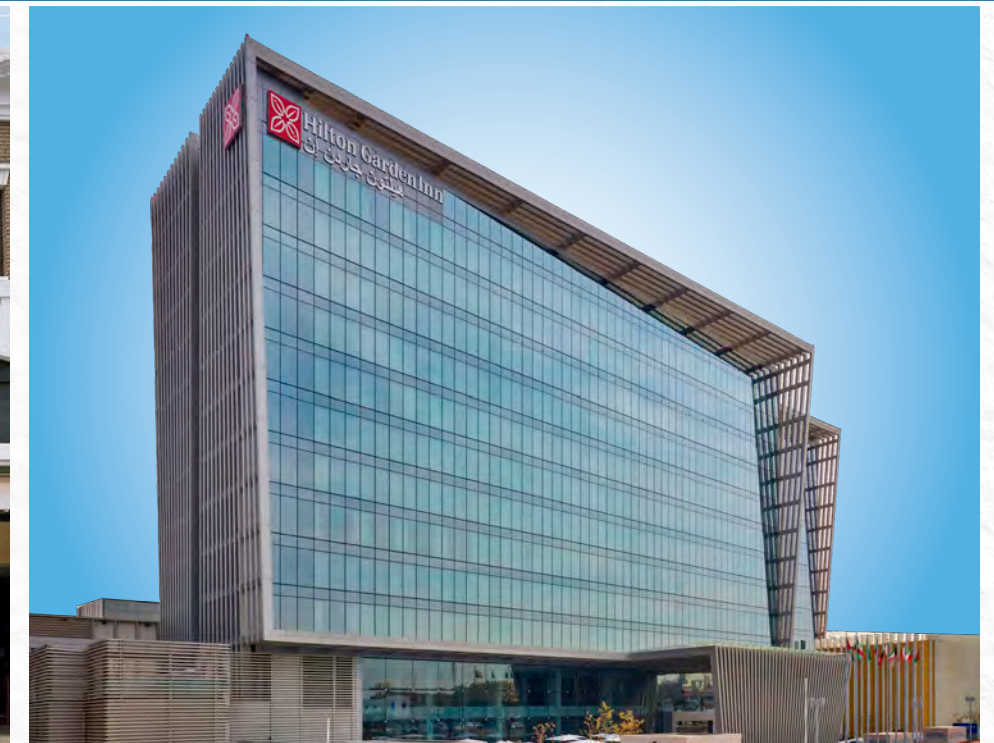
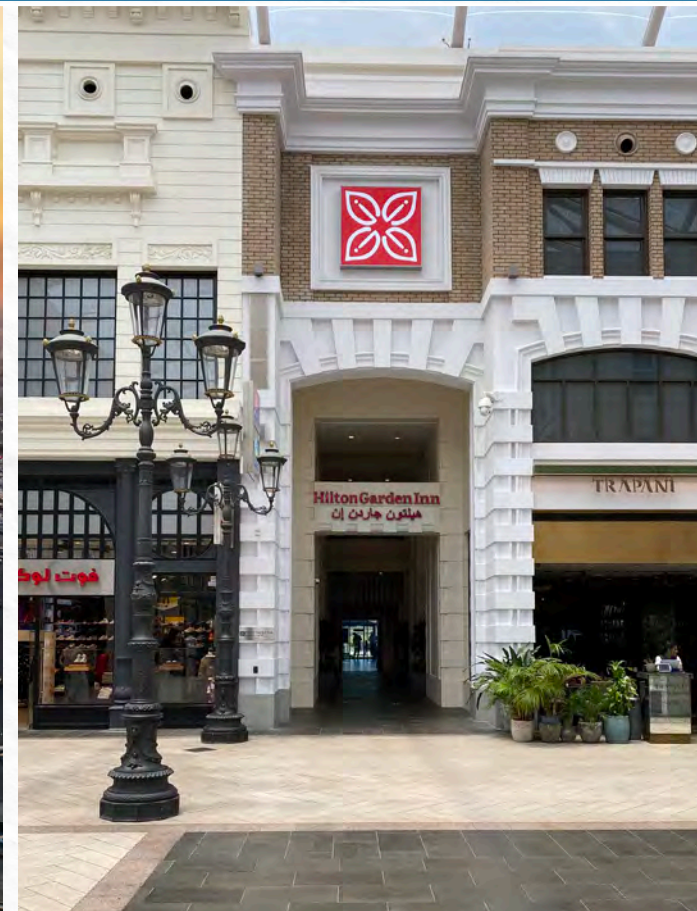


- The Avenues remains the top choice for investors' outlets and visitors.
- Strong demand for space from renowned retail brands.
- Occupancy rate decreased slightly to 95.8% compared to Q4-22, yet up by 0.4% vs. Q1-22.
- Leasing activity remains robust with a strong leasing pipeline.
- Anticipate improved traffic flow as surrounding road network project nears completion.



<div>PLOT AREA</div> <div>393,800</div> <div>SQM</div>	<div>BUILT-UP AREA</div> <div>1,278,300</div> <div>SQM</div>	
<div>PARKING CAPACITY</div> <div>12,500</div>	<div>NUMBER OF STORES</div> <div>1,094</div>	<div>ANCHORS</div> <div>14</div>
<div>CINEMAS</div> <div>28</div>	<div>DISTRICTS</div> <div>12</div>	
<div>360,000</div> <div>GLA</div> <div>SQM</div>		

HILTON GARDEN INN - KUWAIT



35,000 BUILT-UP AREA
sqm

NO. KEY
385

OPERATOR
HILTON WORLDWIDE

- A 4-stars hotel connected to the north side of The Avenues.
- Strong transient business, corporate and group business trends.
- RevPAR improvement with year-on-year increase by 29.57% vs.Q1- 2022.
- Highest Occ. rate since opening at 46.45% during the quarter.

WALDORF ASTORIA - KUWAIT



- A five-star luxury business and leisure hotel connected to the south side of The Avenues through the Prestige District.
- Latest addition to the Group's expanding hospitality portfolio.
- Gaining traction since its soft opening in August, the official opening in December 2022 achieved an occupancy rate of 20.6%, which further escalated to an 42.8% during Q1-23.

47,800 BUILT-UP AREA
sqm

NO. KEY
200

OPERATOR

Waldorf Astoria

AVENTURA (J3) - KUWAIT



- Mabaneer, the Lead Developer of a Consortium of Companies selected as the “preferred investor” for the J3 Jaber Al Ahmad Investment Opportunity from The Public Authority for Housing Welfare (PAHW).
- Modern architectural design in a community feel, with several facilities and services including parks, schools, and a retail component consisting of international retail and F&B brands.
- The construction on site is undergoing for the mall and the Residential Towers, achieving an overall construction progress of 16.2%.
- Strong leasing demand for the mall.

MABANEE'S OWNERSHIP		PROJECT TYPE	
35%		PPP project*	
MALL BUA	MALL GLA	NUMBER OF UNITS	
295,000	108,200	445	
sqm	sqm		
RESIDENTIAL BUA	RESIDENTIAL GLA	UNITS	
65,510	50,000	276	
sqm	sqm		
MANAGEMENT		EXPECTED COMPLETION	
100%		Q3 2025	

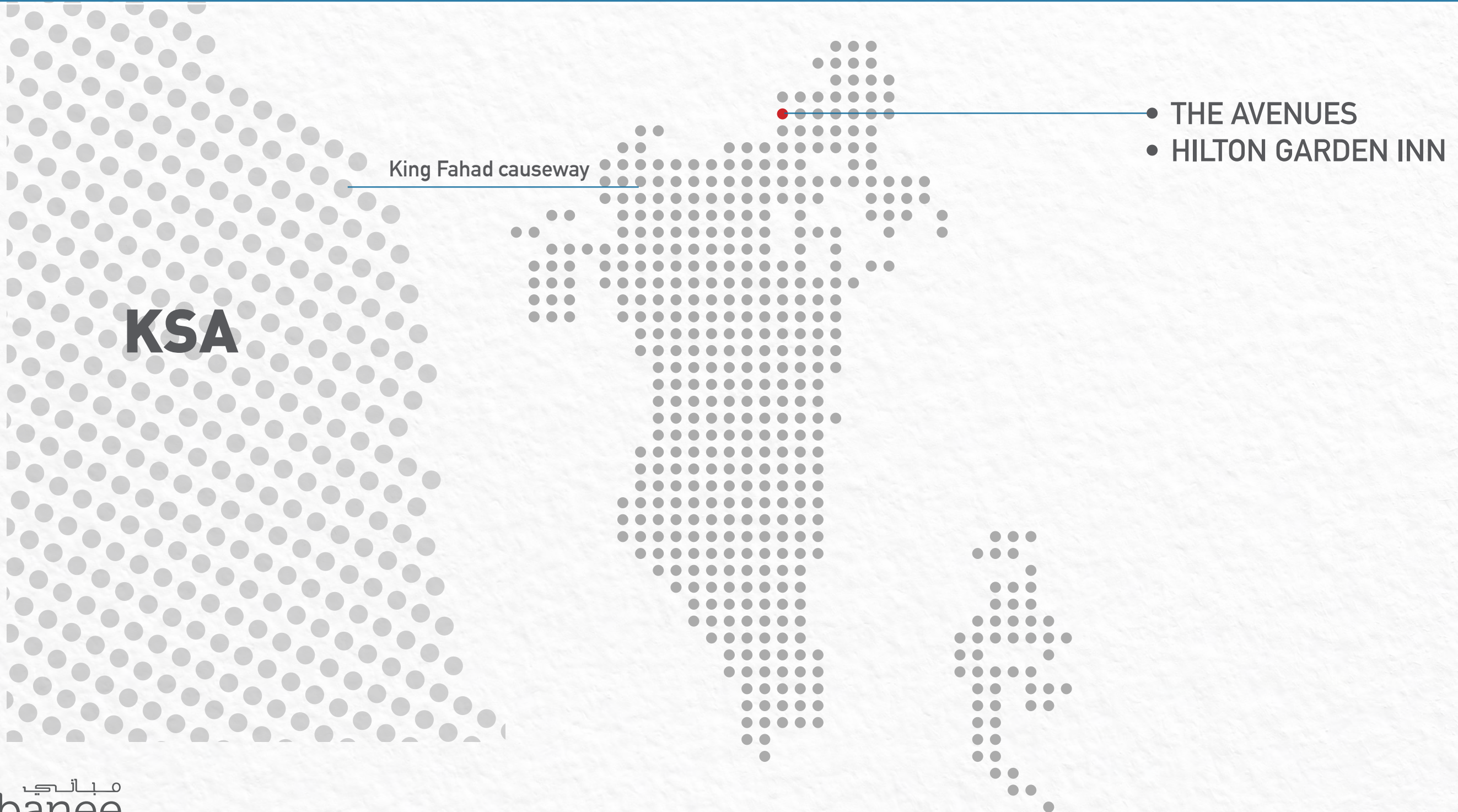
SABAH AL AHMAD (S3) - KUWAIT



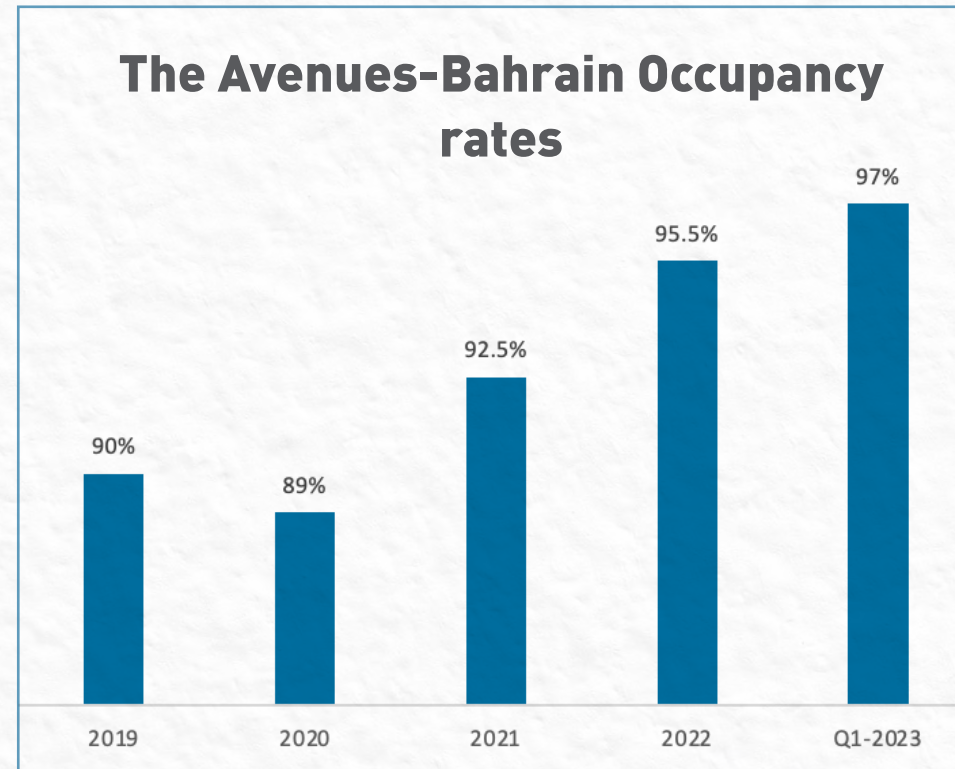
- Selected as the “preferred investor” for the S3 Sabah Al Ahmad Investment Opportunity from The Public Authority for Housing Welfare (PAHW).
- Commercial mixed-use project comprising of a retail center and 3-star hotel.
- Comprised of retail offerings such as a community cinema, supermarket, family entertainment, and an authentic Souk experience.
- The official partnership declaration with PAHW took place in February as the PPP agreement signed.
- Expected commencement of construction work on site during Q4-2023.

PLOT AREA		SOUK PLOT AREA	
40,121 sqm		32,451 sqm	
HOTEL		BUA	
110 ROOMS		66,053	
HOTEL OPERATOR			PROJECT TYPE
HILTON WORLDWIDE			PPP
23,200 GLA sqm			

BAHRAIN



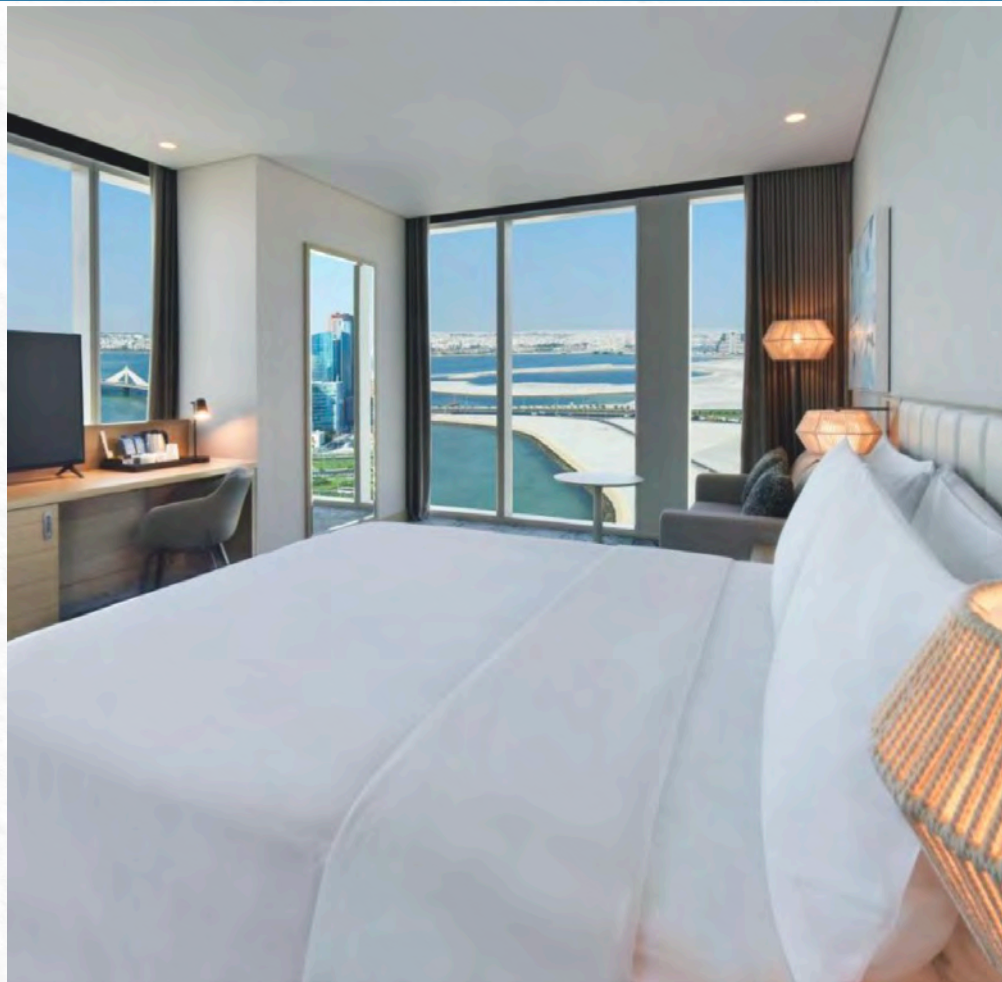
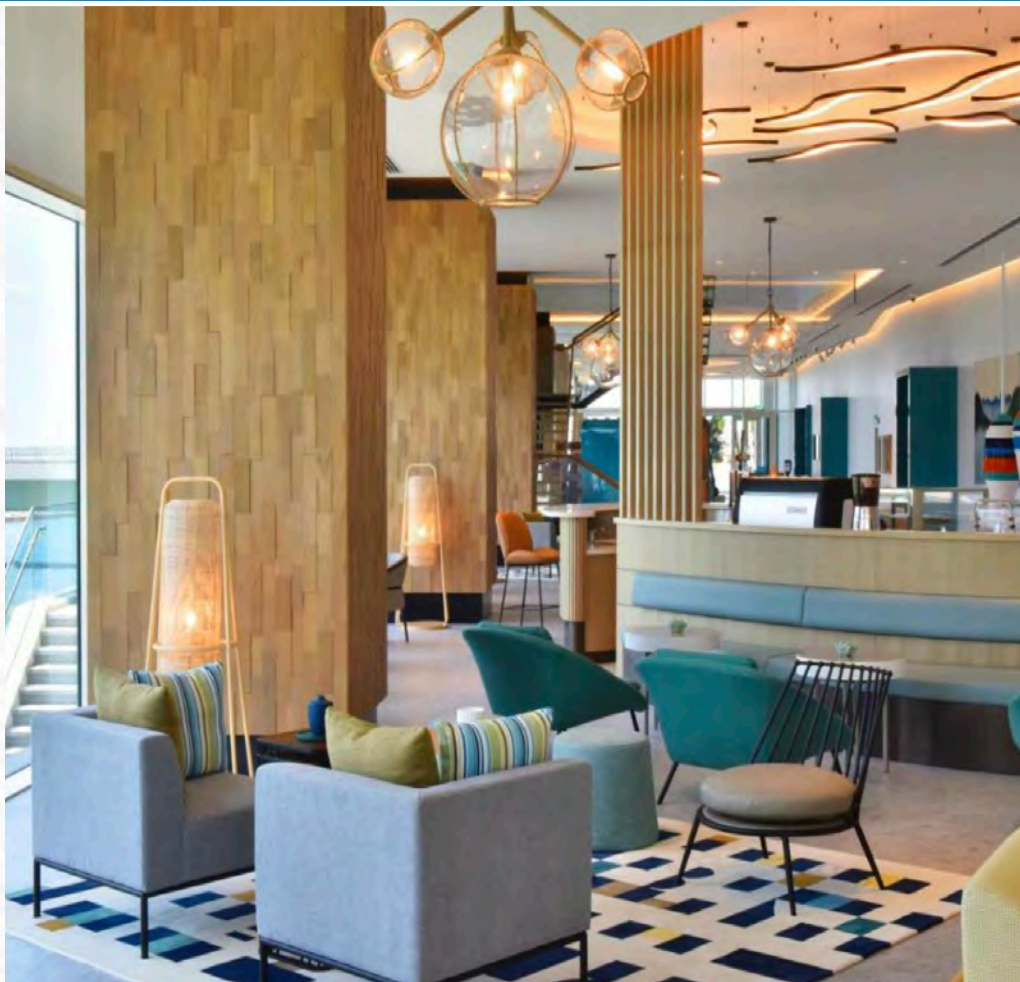
THE AVENUES – BAHRAIN



<div>PLOT AREA</div> <div>86,575</div> <div>sqm</div>	<div>BUILT-UP AREA</div> <div>136,000</div> <div>sqm</div>	
<div>PARKING CAPACITY</div> <div>1,600</div>	<div>NUMBER OF UNITS</div> <div>120</div>	
<div>CINEMAS</div> <div>10</div>	<div>DISTRICTS</div> <div>3</div>	<div>MANAGEMENT</div> <div>100%</div>
<div>GLA</div> <div>42,000</div> <div>sqm</div>	<div>MABANEE'S OWNERSHIP</div> <div>35%</div>	

- Located at the heart of Manama, was inaugurated in 2017. The design is inspired by The Avenues – Kuwait.
- Improved occupancy rate at 97%, +3.5% from Q1-22.
- Positive momentum in leasing pipelines fueled by a good tenant demand.
- Footfall numbers have witnessed a 20% increase compared to the previous year.
- Continuous improvement in tourism and the retail landscape contributed to the increase in footfall.

HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Located in the heart of Bahrain Bay and directly connected to The Avenues - Bahrain.
- Occupancy rate for Q1-23 at 68% vs. Q1-22 of 61%.

PLOT AREA
2,400
sqm

BUILT-UP AREA
500
sqm

NO. KEY
192

OPERATOR
HILTON WORLDWIDE

WEST EXPANSION THE AVENUES - BAHRAIN

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

البحرين



- An extension of the west part of The Avenues - Bahrain.
- West Expansion will result in an increase to the total project's GLA to reach approx. 84,000 sqm.
- Main contractor on ground with a progress stands at 20%.

BUILT UP AREA		Mabane's onwership
115,870 sqm		35%
RETAIL UNITS		MANAGEMENT
248		100%
GLA		EXPECTED COMPLETION
42,000 sqm		Q2 - Q3 2024



THE AVENUES - RIYADH

the place to be

الأشقيوز

THE AVENUES

الرياض RIYADH



- Highly desirable location at the intersection of King Salman Road and King Fahad Causeway.
- On-site construction, district cooling plant and external roads improvement works continues.
- Overall project progress stands at 14.52%.
- Active Leasing activities to accommodate the growing demand for space.
- Strong demand for retail space to become a prominent tourism and entertainment destination.
- Strong relationship with prominent retailers from Avenues Kuwait, enhancing appeal.

MABANEE'S OWNERSHIP	LAND
60%	387,700 sqm
MALL & INFRASTRUCTURE BUA	MANAGEMENT
1,505,000 sqm	100%
GLA	EXPECTED COMPLETION
389,000 sqm	Q4 2025

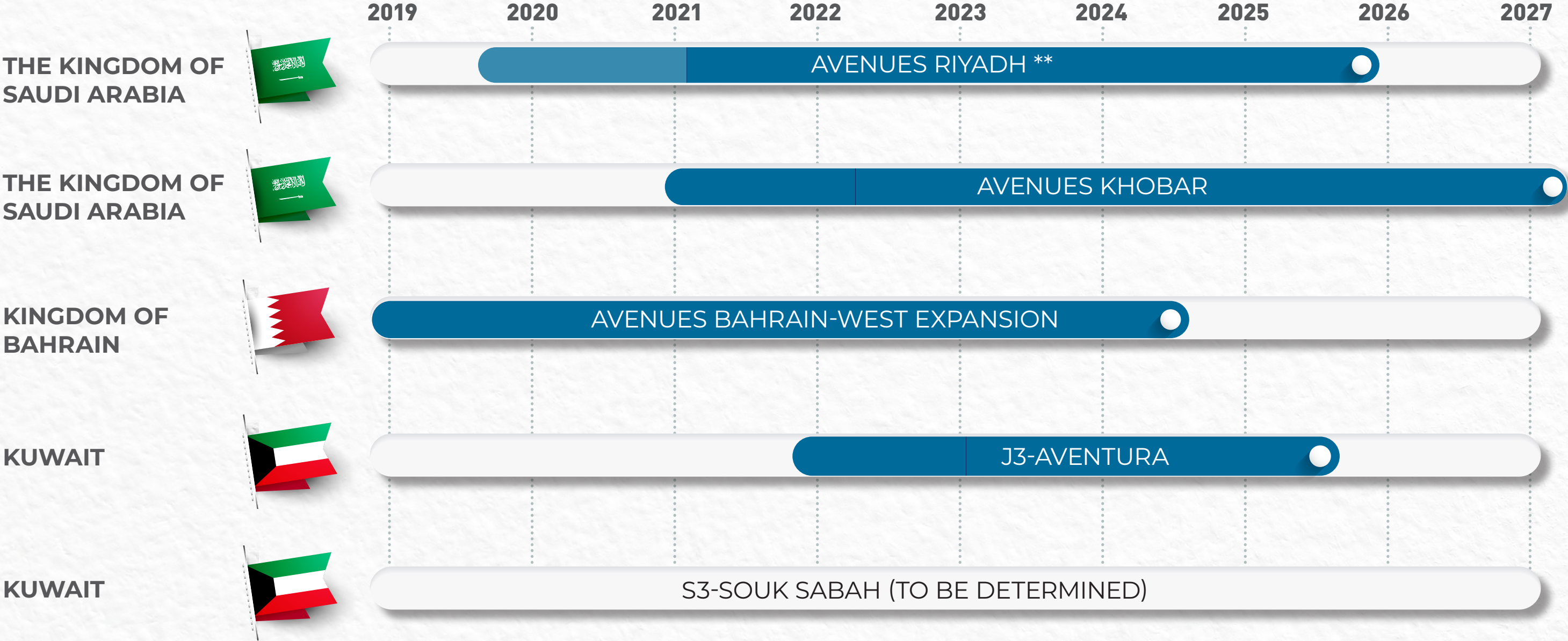
THE AVENUES - KHOBAR



- New development project by Mabanee in Khobar, Eastern Province of Saudi Arabia.
- Enabling and bulk excavation works is completed.
- Detailed Design stage for all project’s components are completed.
- Main construction contract expected to be awarded by year end.

MABANEE’S OWNERSHIP	PLOT AREA	
60%	197,600	
BUILT-UP AREA		MANAGEMENT
696,000 sqm		100%
EXPECTED COMPLETION		
Q2 2027		

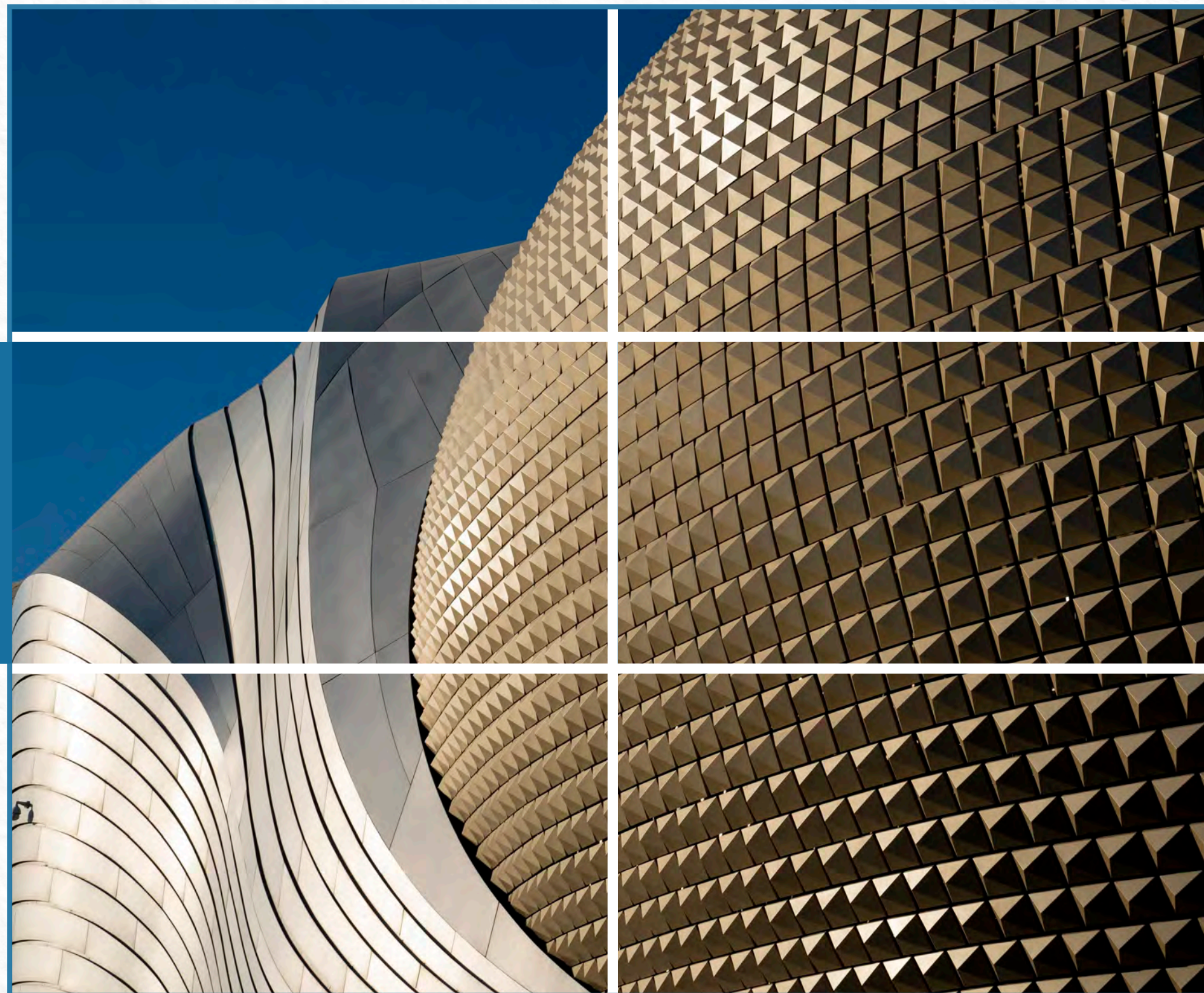
THE ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



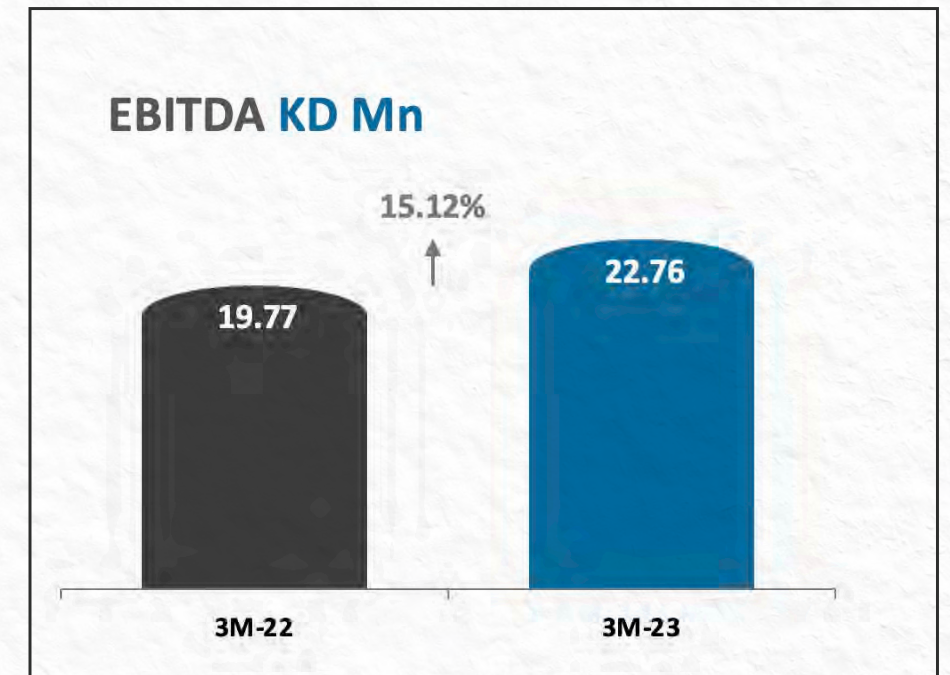
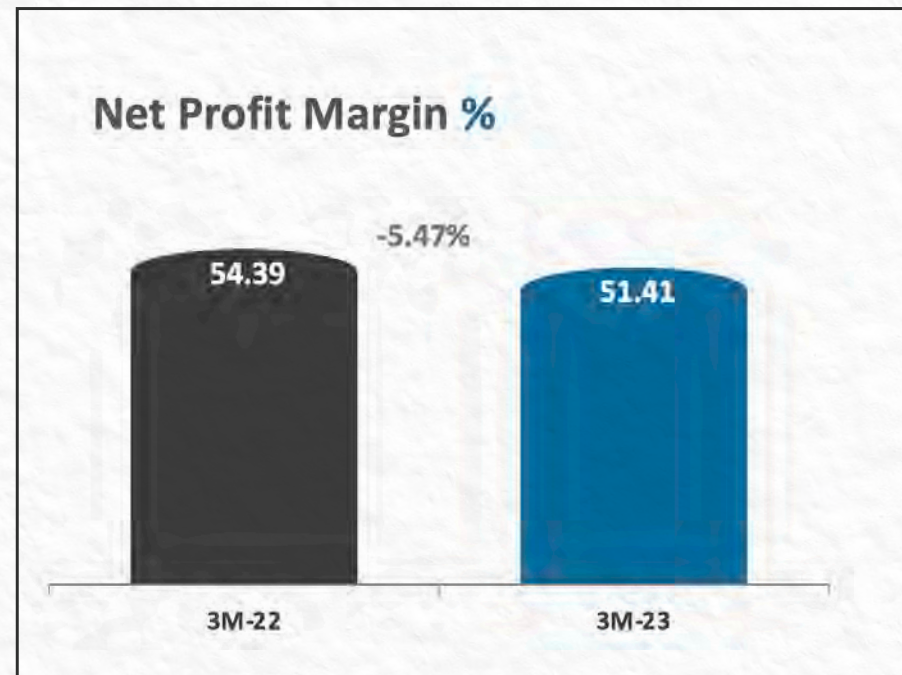
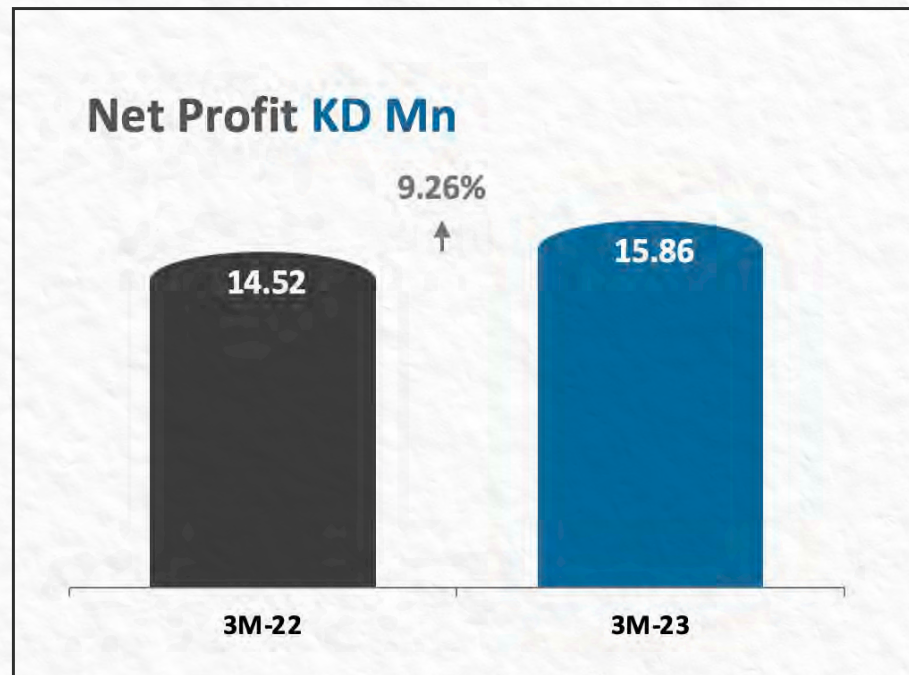
* Projects' timings could change from the provided estimation.
** After excavation, the delayed constructions activities was due to COVID-19 .

Financial Highlights Performance

Q1- 2023
March 31-2023

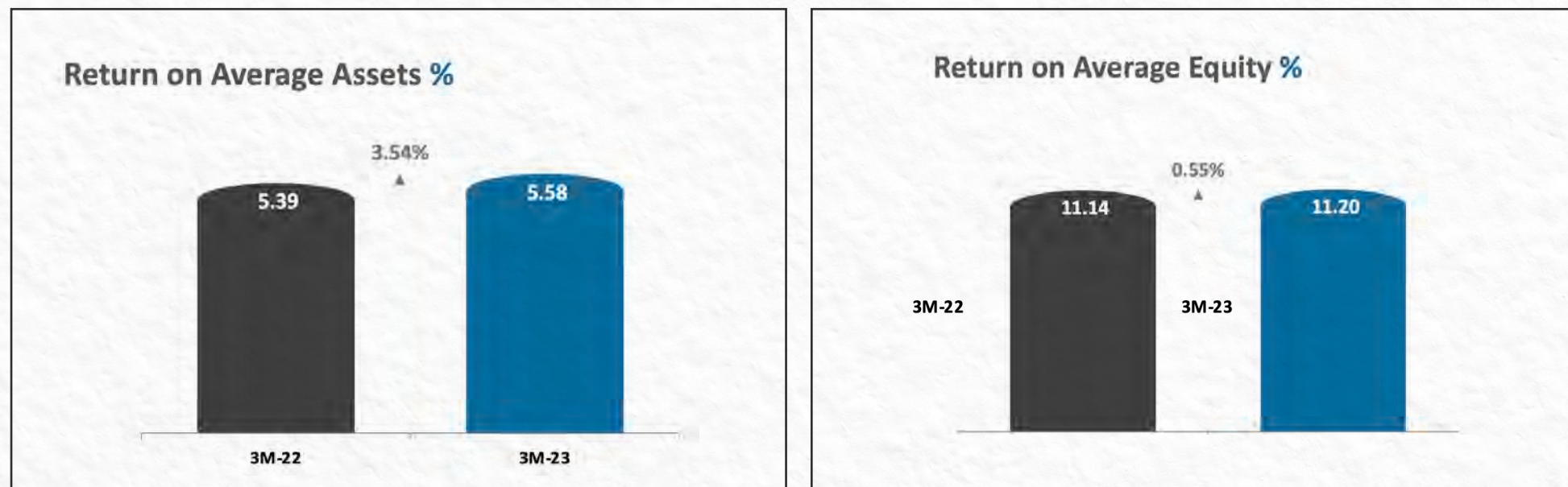


Profitability Indicators



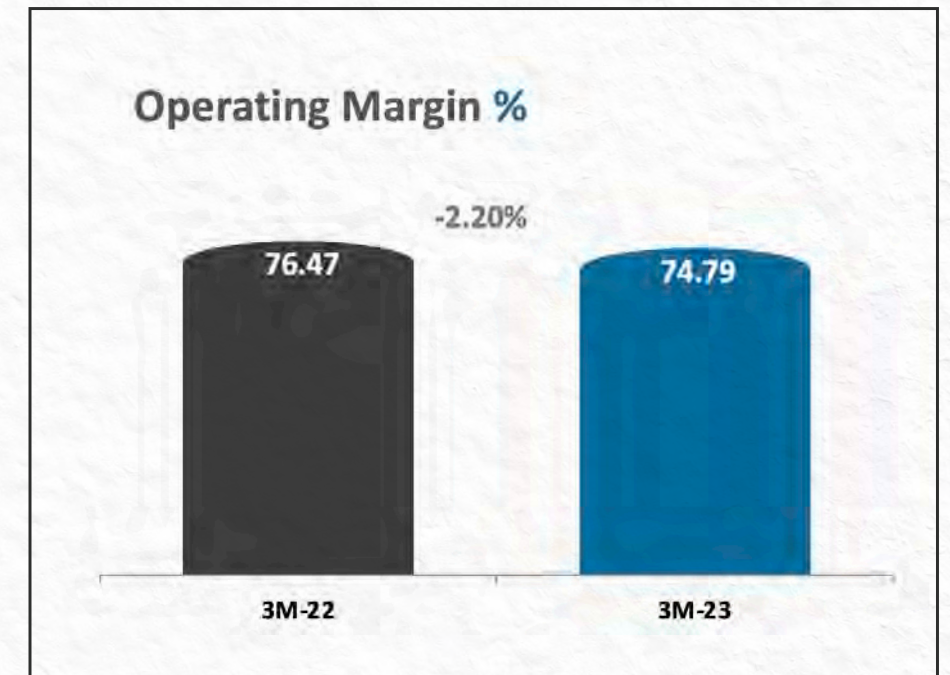
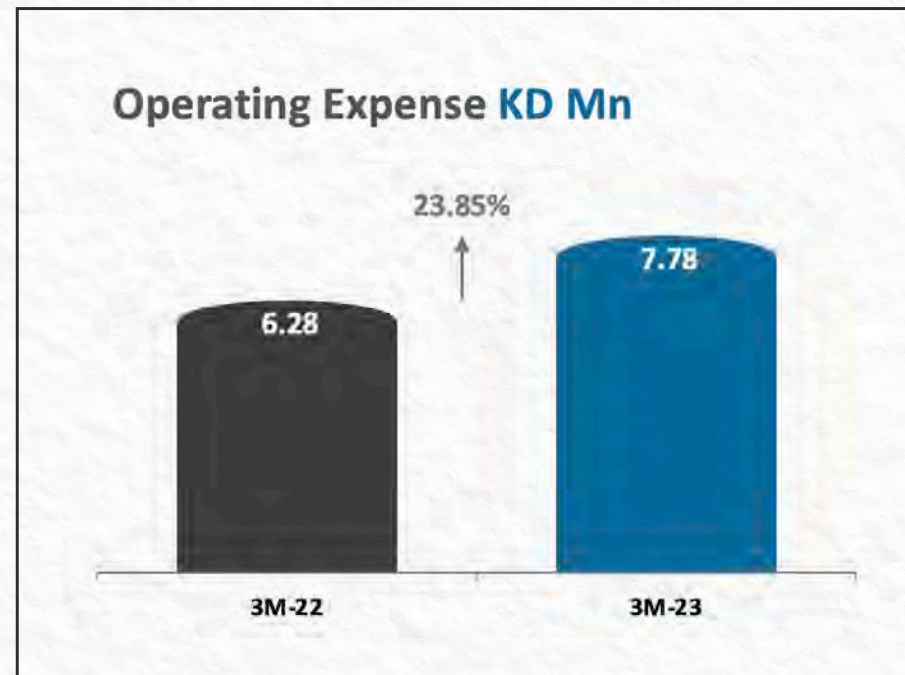
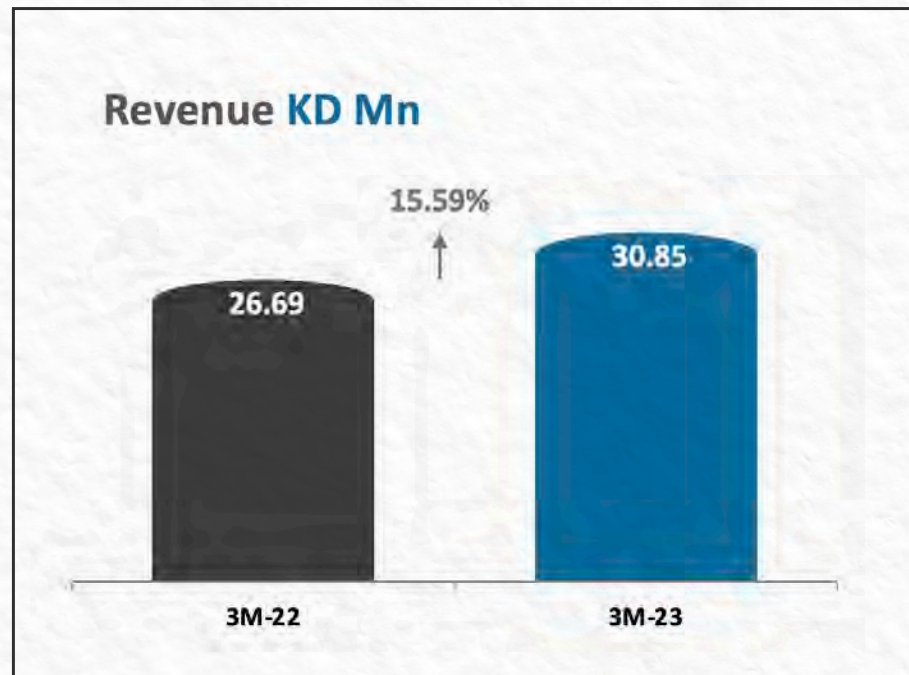
High occupancy in Avenues Kuwait in line with the previous year coupled with new tenant blend and contract uplifts has resulted in year on year growth.

Profitability Indicators (Continued)



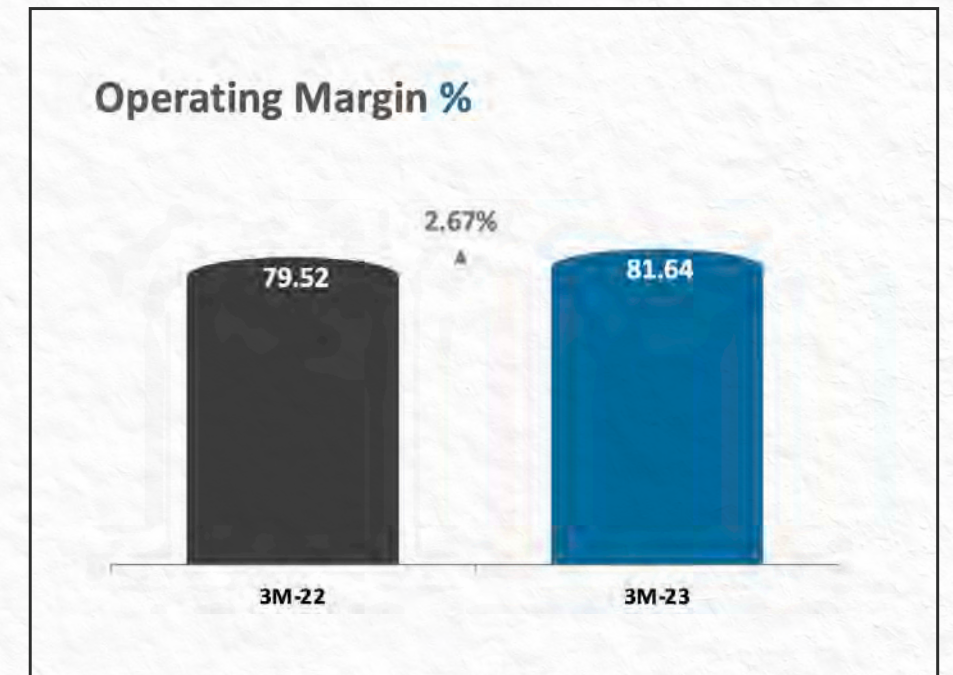
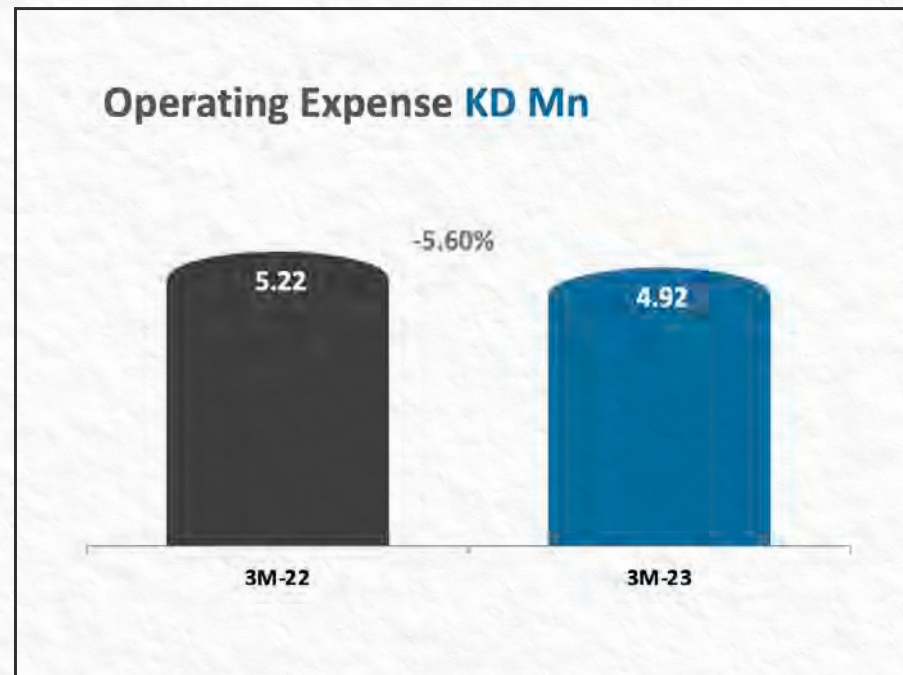
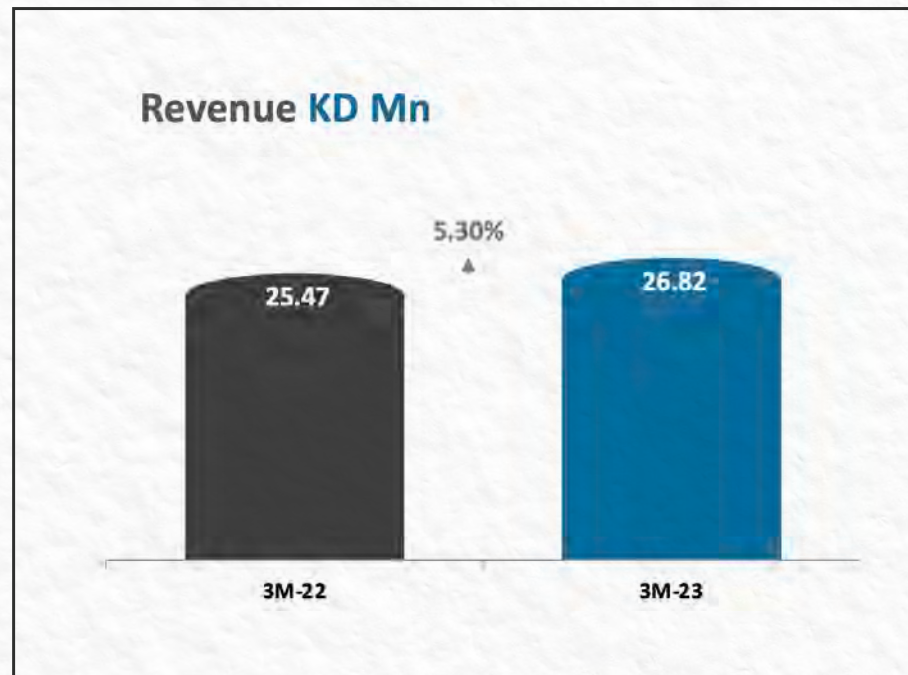
The returns are in line with the growing asset and equity base.

Performance Ratios - The Group



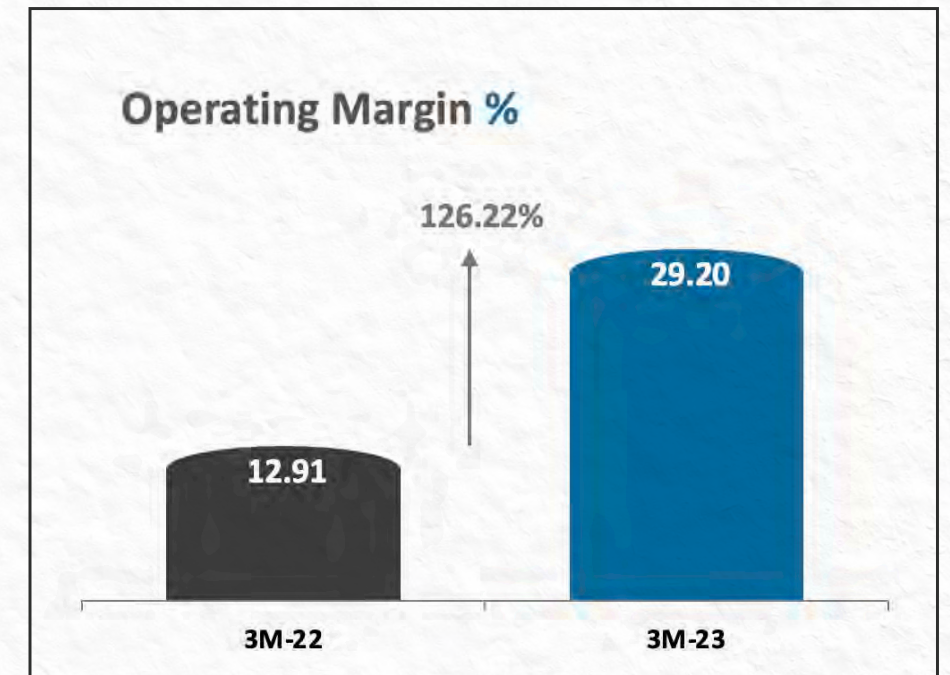
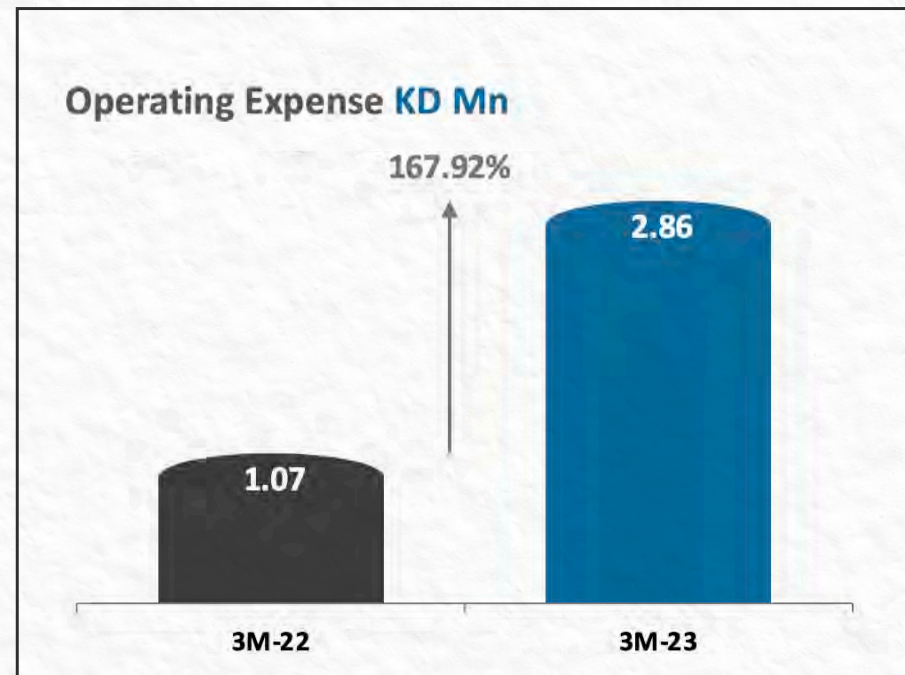
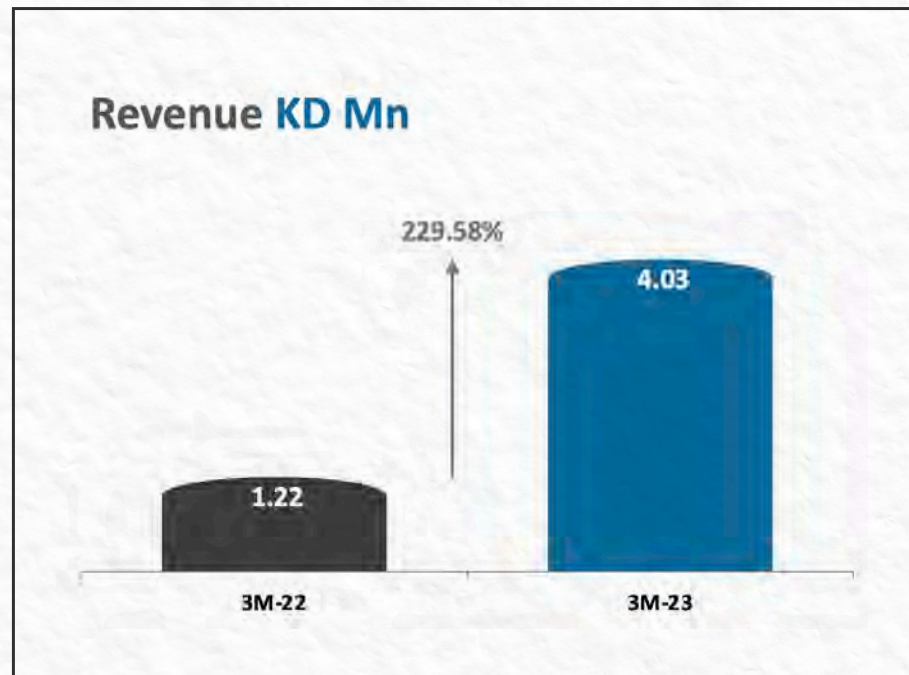
Higher topline is driven by the addition of Waldorf Astoria Hotel - Kuwait to our portfolio of investments.

Performance Ratios - The Avenues



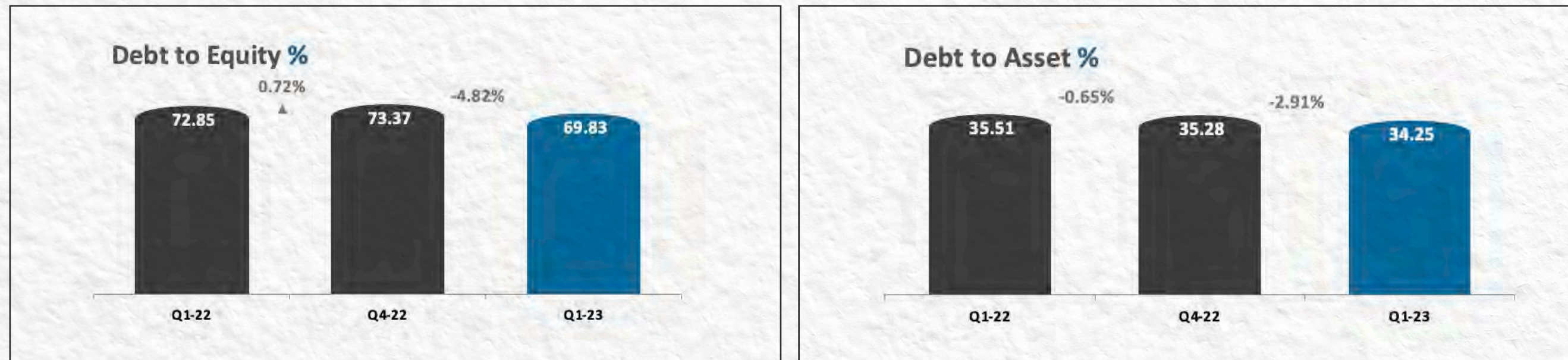
Higher revenue combined with being vigilant on costs have resulted in better operating margins.

Performance Ratios - Hospitality



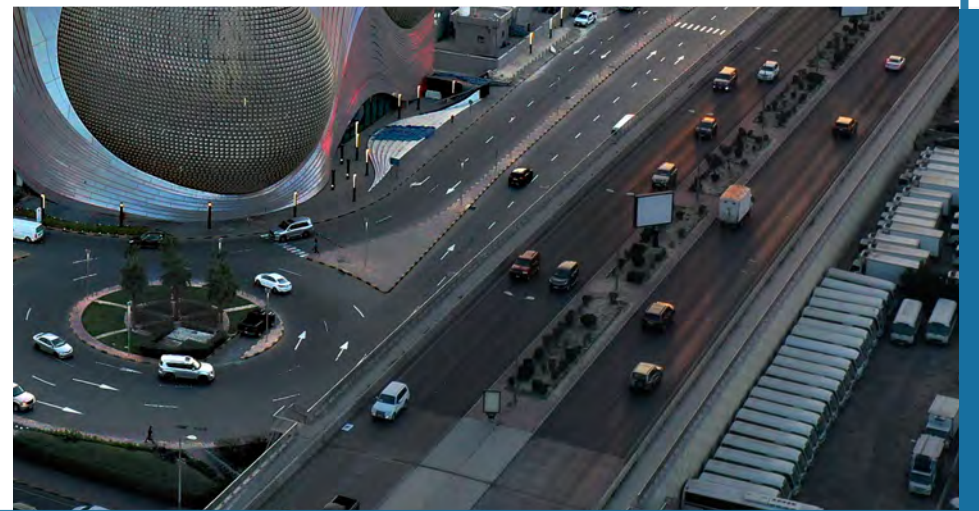
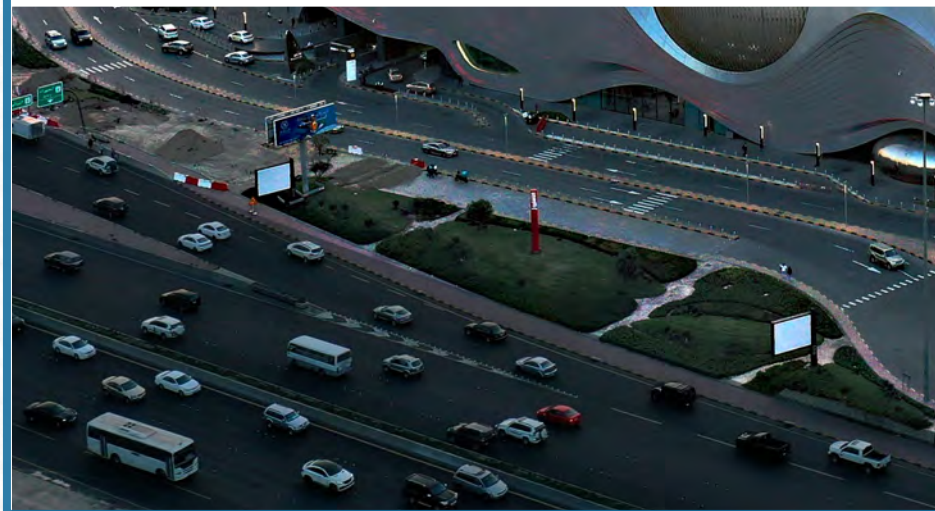
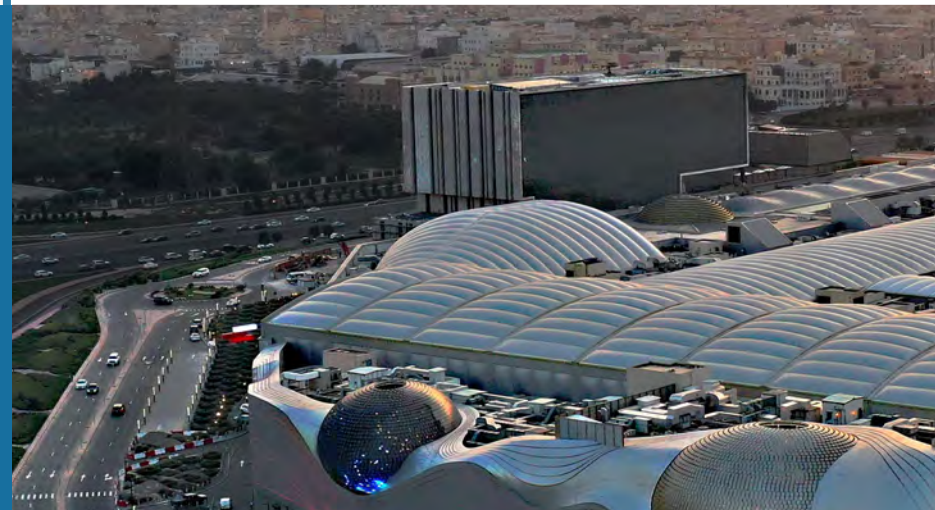
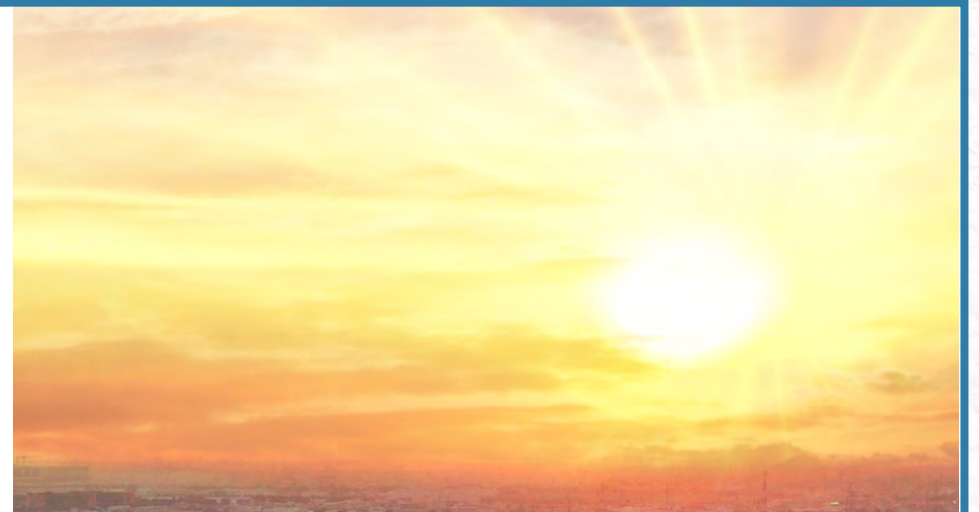
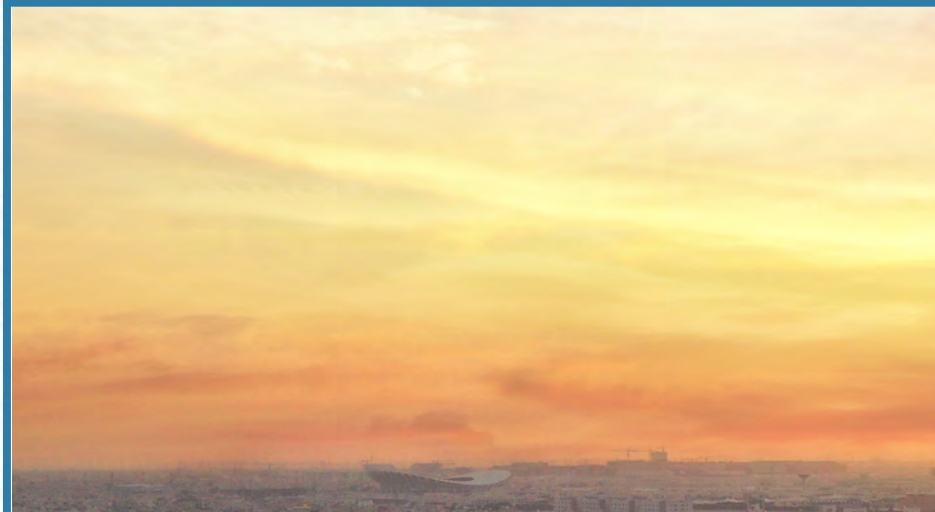
Higher revenue is mainly on account of better RevPAR and ADR driven by the opening of Waldorf Astoria Kuwait in August 2022.

Debt Structure



Borrowings have increased in line with our expansion plans in KSA.

Appendix



Consolidated Statement of Income

KD'000	Q1-23 3M	Q1-22 3M	YoY %
Investment properties revenue	26,818	25,468	5.30
Revenue from hospitality	4,034	1,224	229.58
Total Operating Revenue	30,852	26,692	15.59
Investment properties expenses	(4,923)	(5,215)	5.60
Depreciation on investment properties	(2,834)	(3,099)	8.55
Hospitality operation's expenses	(2,856)	(1,066)	(167.92)
Depreciation of hotel properties	(1,067)	(401)	(166.08)
Total Operating Expenses	(11,680)	(9,781)	(19.42)
Gross Profit	19,172	16,911	13.37
Net investment loss	(11)	-	(100.00)
General and administrative expenses	(1,249)	(1,334)	6.37
Finance Costs	(2,286)	(1,333)	(71.49)
Other Income	870	490	77.55
Share of results from associates	80	207	(61.35)
Profit for the period before deductions	16,576	14,941	10.94
Contribution to KFAS	(167)	(133)	(25.56)
Contribution to NLST	(425)	(375)	(13.33)
Contribution to Zakat	(170)	(150)	(13.33)
Profit for the period	15,814	14,283	10.72
Non-controlling interest	(48)	(234)	79.49
Profit attributable to shareholders	15,862	14,517	9.26
Funds from operations (FFO)	19,538	17,744	10.11
Basic EPS (KD Fils)	12.05	11.03	9.25

Consolidated Statement of Financial Position

ASSETS (KD'000)	Q1-23	Q1-22	YoY %	EQUITY AND LIABILITIES (KD'000)	Q1-23	Q1-22	YoY %
Non-current assets				Equity			
Property and equipment	149,270	145,461	2.62	Total shareholder's equity	573,790	528,018	8.67
Investment properties	788,966	733,727	7.53	Non-controlling interest	79,429	75,293	5.49
Investments in associates	44,387	39,456	12.50	Total equity	653,219	603,311	8.27
Advance payments and prepayments	62,022	8,525	627.53	Non-current liabilities			
Right of use asset	18,159	23,788	(23.66)	Finance from banks	363,500	337,517	7.70
Investment securities	1,912	1,898	0.74	Other non-current liabilities	52,762	43,160	22.25
Total non-current assets	1,064,716	952,855	11.74	Total non-current liabilities	416,262	380,677	9.35
Current assets				Current liabilities			
Receivable from associates	376	504	(25.40)	Finance from banks	37,197	49,905	(25.46)
Accounts receivable and prepayments	14,631	14,005	4.47	Other current liabilities	63,094	64,195	(1.71)
Cash and cash equivalents	90,049	130,723	(31.11)	Total current liabilities	100,291	114,099	(12.10)
Total current assets	105,056	145,232	(27.66)	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1,169,772	1,098,087	6.53
TOTAL ASSETS	1,169,772	1,098,087	6.53				

Q&As

Thank You



MABANEE COMPANY K.P.S.C



P.O. Box 5132 Safat I 13052 Kuwait



+965 222 444 29



investorsrelations@mabanee.com



www.mabanee.com



Mabanee Company



@mabaneeco

 TradingView

MABANEE



REUTERS

MABK.KW

 yahoo!
finance

MABANEE.KW

 Bloomberg

MABANEE KK