

Mabaneer Company
Earnings Call Transcript
H1 2025
Monday, August 4th, 2025
2:00 P.M. (Kuwait Time)

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
النصف الأول 2025
الاثنين الموافق 4 أغسطس 2025
الساعة الثانية ظهراً (بتوقيت الكويت)

Speakers from Mabane's Executive Management:

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy Chief Executive Officer

Abhishek Rastogi, Chief Financial Officer

Moderator:

Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

Introduction:

Nora Zehery

The following presentation will have forward-looking statements based on the company's expectations, predictions, and estimates. They are not a guarantee of our future performance, achievements, 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 at www.mabane.com under the "Investor Relations" section.

Tareq AlAdsani

Another exciting and positive quarter and we look forward to sustaining this performance throughout the year. A few highlights from this quarter include the publishing of our 2024 Sustainability Report. In addition to the information and achievements on the ESG front, we also upgraded our approach to reporting, where this version is not only newer and fresher as well as information that is presented in a different way visually than previous reports.

Another highlight is our entertainment JV that we touched upon in the previous call, where we will begin to see activity with the launch of the new malls with a focus on entertainment.

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة الماباني:

السيد/ طارق عبد الوهاب العدساني - نائب الرئيس التنفيذي

السيد/ أبهيشيك راستوجي - الرئيس المالي التنفيذي

المحاور:

نورا زهيري، مدير علاقات المستثمرين بالتكليف

المقدمة:

نورا زهيري

تحتوي بعض المعلومات الواردة في العرض التقديمي على بيانات تطلعيه تعكس توقعات الشركة وتقديراتها. لا تعد هذه البيانات ضمانات للأداء المستقبلي ولا ينبغي المبالغة في الاعتماد عليها، كما نود الإشارة إلى إمكانية الاطلاع على نص إخلاء المسؤولية الكامل المدون في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي.

يرجى العلم بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية متوفرة على موقعنا الإلكتروني www.mabane.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

طارق العدساني

نحن سعداء بتحقيق ربع إيجابي جديد، ونتطلع إلى مواصلة هذا الأداء خلال العام. من أبرز إنجازاتنا لهذا الربع إصدار تقرير الاستدامة لعام 2024 حيث قمنا بتحديث منهجية إعداد التقرير ليعكس أسلوبًا مختلفًا وأكثر تطورًا مقارنة بالتقارير السابقة بالإضافة إلى المعلومات والإنجازات على جميع الأصعدة البيئية والاجتماعية والحوكمة.

كما أحرزنا تقدماً في مشروعنا المشترك (JV) في قطاع الترفيه، والذي أعلننا عنه خلال المؤتمر السابق، ومن المتوقع بدء الأنشطة الفعلية بالتزامن مع افتتاح المراكز التجارية الجديدة والتي تتضمن جزء كبير للترفيه.

The Avenues - Kuwait

Our occupancy rate in The Avenues - Kuwait is 98% and has been in this range for the past couple of quarters. We anticipate holding that high occupancy throughout the year.

One of the highlights mentioned in previous presentations is an extension of the Prestige district, where construction has been completed and new tenants will be joining this area soon.

Footfall has been excellent, and this uplift is due to several factors. The upgrade in the surrounding road network, in addition to continuous improvements that we have implemented to ease the flow of parking, making it more convenient for our visitors in peak times.

Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

The two hotels attached to The Avenues in Kuwait are Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria. Both hotels witnessed a good first half in terms of occupancy and ADRs. However, we've seen a minor slowdown as it has been a slower summer this year. We believe in September and going forward operations should become better.

Occupancy of Hilton Garden Inn stood at 59% and 50% in Waldorf Astoria for Q2 2025.

Aventura (J3)

The residential component is split into two phases where one will be completed in the coming month, and the other will be completed by year-end or early next year. Hence, the progress is at 75.5%, however the first component will begin operation soon.

Aventura Mall is at 78% completion with the mall due to be open in Q2 of 2026.

الأفنيوز - الكويت

بلغت نسبة الإشغال في الأفنيوز – الكويت 98٪، وقد بلغت ما يقارب هذه النسبة خلال الأرباع الماضية، ونتوقع الحفاظ على هذه المستوى العالي من الإشغال طوال العام.

ومن أبرز النقاط التي تم الإشارة إليها في العروض السابقة هي توسيع منطقة برستيج، وقد اكتملت الأعمال الإنشائية وبدأنا بالتأجير، ومن المتوقع افتتاح محلات جديدة في هذه المنطقة قريباً.

شهدنا أيضًا ارتفاعًا في عدد الزوار ويُعزى ذلك إلى عدة عوامل منها تطوير شبكة الطرق المحيطة والتحسينات التي أجريناها لتسهيل حركة الدخول والخروج في مواقف السيارات ومناطق أخرى، مما عزز تجربة الزوار في أوقات الذروة مثل عطلة نهاية الأسبوع وأسهم في زيادة الإقبال.

فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

يرتبط كل من فندق "هيلتون جاردن إن" وفندق "والدورف أستوريا" مباشرة بمجمع الأفنيوز في الكويت. حقق الفندقان أداءً جيدًا في النصف الأول من العام حيث كانت نسب الإشغال ومتوسط سعر الغرفة عند مستويات مستقرة، ومع ذلك لاحظنا تباطؤًا طفيفًا في الأشهر التالية، وعلى الرغم من أن هذا التباطؤ لم يكن ملحوظًا ولكن وتيرة النشاط هذا الصيف أبطأ من المعتاد، ونتوقع تحسن الأداء التشغيلي مع بداية شهر سبتمبر وما بعده.

بلغت نسبة الإشغال خلال الربع الثاني من 2025 نحو 59% لفندق هيلتون جاردن إن ونحو 50% لفندق والدورف أستوريا.

أفنتورا (J3)

يتكون الجزء السكني من المشروع من مرحلتين، حيث من المقرر الانتهاء من المرحلة الأولى خلال الشهر المقبل، في حين يُتوقع استكمال المرحلة الثانية بحلول نهاية العام أو مطلع العام المقبل. وبناءً عليه، بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية 75.5٪، ومن المتوقع تشغيل الجزء الأول قريباً.

أما بالنسبة أفنتورا مول فالعمل فيه يسير حسب الخطة، فقد وصلت نسبة الإنجاز فيه نحو 78٪، ومن المقرر الانتهاء من المشروع من الربع الثاني من 2026.

Souk Sabah (S3)

Construction is progressing well where currently we are at a progress of 17%, where Mabane owns 100% of the project.

The project includes a traditional souk covering a plot area of 32,451, three-star hotel with 110 keys to be operated by Hilton, most likely by a brand of Hampton Inn. The project's expected completion is in Q3 2027.

Plage – 13 (formerly Hilton Mangaf)

We received the land in April 2025, where there is a 16-month grace period for renovation, and 17 years for the investment period.

Currently we are moving with an upgrade and a major renovation. The units will include chalets, villas and studio apartments, with several units with a garden or situated on the waterfront.

With the renovation currently underway, the development spans across a land area of 240,000 square meters and on a waterfront of 1.3km.

The Avenues – Bahrain

The Avenues – Bahrain is currently at a GLA of 84,000, where phase two doubled the size of the project and added new and exciting components including a supermarket, ice rink, F&B, and leisure components. Additionally, we added an underground parking to provide enhanced experience for our visitors.

Since the opening in May, we have seen footfall double and are excited about how much market share we have been gaining with this opening.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Connected to The Avenues in Bahrain is Hilton Garden Inn - Bahrain. With 192 rooms, it is a great component overlooking Bahrain Bay, opposite to Four Season's on one side and attached to The Avenues from the south side. Occupancy has been strong since day one and today the rate is around 65%. The hotel has developed its own clients that come in during weekdays and weekends.

سوق صباح (S3)

يتقدم المشروع حالياً بشكل جيد، حيث بلغت نسبة الإنجاز فيه 17%، وتمتلك شركة المباني 100% من المشروع.

يتضمن المشروع سوقاً تقليدياً على مساحة أرض تبلغ نحو 32,451 متر مربع، وفندق من فئة ثلاث نجوم يضم 110 غرفة ستديره مجموعة هيلتون بعلامة هامبتون إن. ومن المتوقع استكمال المشروع في الربع الثالث من عام 2027.

بلاج – 13 (فندق ومنتجع هيلتون المنقف سابقاً)

لقد استلمنا الأرض في أبريل 2025، حيث تشمل فترة السماح 16 شهراً لأعمال التجديد تليها فترة استثمارية تمتد لسبعة عشر عام.

لقد أحرزنا تقدماً في أعمال التطوير والتجديد، وستشمل الوحدات شاليهات وفلاً وشقق استوديو، مع وجود العديد من الوحدات تتضمن حديقة أو مظلة على الواجهة البحرية.

نعمل حالياً على أعمال التجديد حيث يمتد المشروع على مساحة أرض تبلغ 240,000 متر مربع، وعلى واجهة بحرية بطول 1.3 كيلومتر.

الأفنيوز – البحرين

حالياً تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في الأفنيوز - البحرين 84,000 متر مربع، وقد ضاعفت المرحلة الثانية حجم المشروع وأضافت إليه مكونات جديدة ومميزة، بما في ذلك سوبر ماركت وحلبة للتزلج على الجليد، ومطاعم ومقاهي ومرافق ترفيهية. كما أضفنا مواقف سيارات سفلي لتوفير تجربة أفضل للزوار.

منذ افتتاحه في مايو من هذا العام، شهدنا ضعف عدد الزوار، ونحن متحمسون للغاية لحصتنا السوقية التي اكتسبناها مع هذا الافتتاح.

هيلتون جاردن إن – البحرين

يتصل فندق هيلتون جاردن إن - البحرين بمجمع الأفنيوز في البحرين ويضم 192 غرفة، ويُعد وجهة رائعة تُطل على خليج البحرين مقابل فندق فور سيزونز من جهة ويتصل بالأفنيوز من جهة الجنوب. وقد حافظ الفندق على نسبة إشغال عالية منذ افتتاحه، حيث تبلغ نسبة الإشغال اليوم حوالي 65%. وقد اكتسب الفندق قاعدةً من العملاء الذين يأتون إليه خلال أيام الأسبوع وعطلات نهاية الأسبوع.

The Avenues – Riyadh

The Avenues- Riyadh has a built-up area of 1.8 million sqm and will include 1,700 stores. The land area is 390,000 sqm.

We anticipate completing the project in Q3 2026. Today, we stand at 76% completion and moving according to plan. Leasing activities are very strong as there is high demand for the project. We are focusing on the major anchor tenants where a few agreements have already been finalized.

The Avenues – Riyadh (Towers)

We recently announced the signing with two contractors for The Avenues – Riyadh's towers, where they have moved and mobilized onsite.

The towers include one office tower, Waldorf Astoria, a residential tower, Canopy by Hilton, and Conrad by Hilton. The office tower has a GLA of around 41,000. Waldorf Astoria has 389 rooms between residences and a hotel in addition to penthouses and duplexes.

Canopy by Hilton has 468 keys between residences and the hotel as well, and Conrad by Hilton includes 412 keys. We believe the towers will be completed about a year or so after the mall, in Q1 2028.

The Avenues – Khobar

The Avenues – Khobar's built-up area is at 696,000 sqm and will include approximately 700 stores, 6,400 parking spots, a plot area of around 200,000 sqm.

Currently construction progress is at 25% and moving according to schedule. We anticipate completing the project by Q3 2027.

ESG Highlights

In terms of governance, we're continuously updating our policies and ensuring they follow international standards. We continue to work on our environmental, social and governance initiatives and implement best practices.

الأفنيوز – الرياض

تبلغ المساحة المبنية لمشروع الأفنيوز-الرياض 1.8 مليون متر مربع، وسيضم 1700 متجر. كما تبلغ مساحة الأرض 390,000 متر مربع.

نتوقع استكمال المشروع في الربع الثالث من 2026. وقد بلغت نسبة الإنجاز 76% حتى الآن ونسير وفقًا للخططنا. يشهد المشروع إقبالًا كبيرًا على التأجير نظرًا للطلب الكبير عليه. ونركز حاليًا على المستأجرين الرئيسيين، وقد تم بالفعل إتمام عدد من الاتفاقيات في هذا الإطار.

الأفنيوز – الرياض (الأبراج)

أعلننا مؤخرًا عن توقيع عقد مع مقاولين اثنين لأبراج الأفنيوز - الرياض، حيث بدأت أعمال الإنشاء.

تشمل الأبراج برج مكاتب، وبرج لفندق والدورف أستوريا، وبرجًا سكنيًا، وفندق كانوبي باي هيلتون، وفندق كونراد باي هيلتون. تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في برج المكاتب حوالي 41,000 وحدة ويضم والدورف أستوريا 389 غرفة موزعة ما بين شقق سكنية وفندق، بالإضافة إلى شقق بنتهاوس وشقق دوبلكس.

يضم فندق كانوبي 468 غرفة موزعة ما بين شقق سكنية وفندق، بينما يضم فندق كونراد 412 غرفة. ستكتمل الأبراج بعد حوالي عام من افتتاح الأفنيوز (المول) في الربع الأول من عام 2028.

الأفنيوز – الخبر

تبلغ المساحة المبنية لمشروع الأفنيوز - الخبر 696,000 متر مربع، ويتضمن المشروع نحو 700 متجر، و6,400 موقف سيارات، ومساحة أرض تبلغ حوالي 200,000 متر مربع.

بلغت نسبة الانجاز في أعمال البناء حاليًا 25%، ويسير العمل وفقًا للجدول الزمني. ونتوقع اكتمال المشروع بحلول الربع الثالث من عام 2027.

الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة

فيما يتعلق بالحوكمة، نعمل باستمرار على تحديث سياساتنا وضمان توافقها مع المعايير العالمية. ونواصل العمل على مبادراتنا البيئية والاجتماعية والحوكمة، وتطبيق أفضل الممارسات.

We continue to aim for LEED certification in all our projects and engage with international sustainability rating agencies as well as continue to improve our practices and operations.

Regarding sustainability certifications, we have several silver and gold certifications in both Kuwait and Saudi Arabia, in addition to other accreditation certificates we have achieved. Sustainability rating agencies have also rated our performance and we will continue to work to improve our rating in these areas in the coming periods.

Financial Performance Highlights

Abhishek Rastogi: While the Group reported a notable increase in net profit, it's important to recognize that this was supported in part by non-recurring income. That said, our focus remains firmly on driving consistent operational performance and creating long-term value through disciplined execution.

In H1 2025, the Group reported a net profit of KD 50.3 million, representing a 54% increase compared to the same period last year. While this growth was partially supported by non-operating income, including a one-off gain from a land sale, it also reflects the Group's ongoing efforts to manage capital efficiently and optimize its asset base.

From an operational perspective, Q2 2025 net profit reached KD 16.88 million, higher than the KD 16.4 million recorded in Q2 2024. This result was driven by steady execution across our core business lines and prudent financial management.

Our EBITDA for H1 2025 was KD 64.82 million, compared to KD 49.33 million in H1 2024. The year-on-year surge is mainly attributed to the one-off events recognized in the income statement. We are taking targeted steps to strengthen operational

ونستمر بالسعي للحصول على شهادة LEED في جميع مشاريعنا، ونعمل بشكل مستمر مع وكالات التصنيف العالمية المتخصصة في الاستدامة. كما نواصل تحسين ممارساتنا وعملياتنا التشغيلية لضمان التميز والاستدامة على المدى الطويل.

وفيما يخص شهادات الاستدامة ولدينا عدد من الشهادات الفضية والذهبية في كل من الكويت والمملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى شهادات اعتماد أخرى تم تحقيقها، كما قامت وكالات تقييم الاستدامة بتصنيف أدائنا كما هو موضح، وسنواصل العمل على تحسين تصنيفنا في هذه المجالات خلال الفترات القادمة.

الأداء المالي

أبهيشيك راستوجي: على الرغم من تسجيل المجموعة لارتفاع ملحوظ في صافي الأرباح، من المهم الإشارة إلى أن هذا الأداء مدعوم جزئياً بدخل غير متكرر. ومع ذلك، تظل أولويتنا الاستراتيجية متمثلة في تعزيز الأداء التشغيلي المستدام وتحقيق قيمة طويلة الأجل من خلال تنفيذ منضبط وفعال لاستراتيجياتنا.

أعلنت المجموعة في النصف الأول من عام 2025 عن ارتفاع صافي الربح إلى 50.3 مليون دينار كويتي بزيادة قدرها 54% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، ويمكن سبب هذا النمو جزئياً في الدخل غير التشغيلي بما في ذلك ربح استثنائي ناتج عن بيع أرض، كما يعكس هذا النمو جهود المجموعة المتواصلة في سبيل إدارة رأس المال بكفاءة وتحسين قاعدة الأصول.

ومن المنظور التشغيلي، بلغ صافي الربح 16.88 دينار كويتي في الربع الثاني من عام 2025، مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي والتي وصل خلالها إلى 16.4 مليون دينار كويتي. وتعزى هذه النتيجة إلى التنفيذ المستمر عبر خطوط أعمالنا الأساسية، إلى جانب الإدارة المالية الحذرة.

وفي النصف الأول من هذا العام، بلغ هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك 64.82 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي والتي وصل خلالها إلى 49.33 مليون دينار كويتي. ويعزى هذا النمو الملحوظ بشكل رئيسي إلى بنود غير متكررة تم إدراجها في قائمة الدخل، كما أننا نتخذ خطوات مدروسة لتعزيز الثبات التشغيلي ومرونة هامش الربح في المستقبل.

consistency and enhance margin resilience going forward.

The return on equity has improved year-on-year, supported by operating and non-operating contributions after the dividend payout and delivering a consolidated increase by 43% to 14.81%. On the other hand, our return on assets has risen by 34.65% to 6.06% year-on-year mainly due to the sharp increase in the assets under development. Our capital allocation strategy remains centered on asset enhancement, selective expansion, and long-term shareholder returns.

The Group's revenue reached KD 68.47 million for the first half of the year, representing a 3.59% increase year-on-year whereas our Q2 revenue totaled KD 34.36 million, up KD 1.4 million from the same period last year.

The hospitality segment performed well, while our commercial real estate revenue remained stable, in line with expectations.

The overall income mix, comprising both operating and non-operating components, helped absorb elevated development-related expenses.

Total debt increased by 9.96% from the last financial close and by 19.39% year-on-year, consistent with the Group's ongoing investment activities, particularly in large-scale developments focused in Saudi Arabia. Despite this rise, we maintain a conservative capital structure and strong liquidity buffers to support our project pipeline.

In summary, while the first half of the year included some exceptional elements, our underlying direction remains unchanged. We are focused on execution, selective growth, and financial resilience — all aimed at driving sustained value creation for our shareholders.

أظهر العائد على حقوق الملكية تحسناً سنوياً بفضل المساهمات التشغيلية وغير التشغيلية وذلك عقب توزيع الأرباح ليسجل ارتفاعاً بنسبة 43% ليصل إلى 14.81%. من ناحية أخرى، ارتفع عائد الأصول بنسبة 34.65% ليصل إلى 6.06% على أساس سنوي و يُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى الزيادة الكبيرة في الأصول قيد التطوير. وستظل استراتيجية تخصيص رأس المال التي نتبعها مرتكزة على تعزيز الأصول، والتوسع الانتقائي، وتحقيق عوائد مستدامة طويلة المدى للمساهمين.

بلغت إيرادات المجموعة 68.47 مليون دينار كويتي في النصف الأول من هذا العام ما يمثل نمواً بنسبة 3.59% على أساس سنوي، بينما بلغ إجمالي إيرادات الربع الثاني 34.36 مليون بزيادة قدرها 1.4 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

حقق قطاع الضيافة أداء جيداً في حين ظل أداء أصولنا العقارية التجارية مستقرًا ومتماشياً مع توقعاتنا.

ساعد مزيج الدخل الإجمالي الذي يشمل الجزء التشغيلي وغير التشغيلي على استيعاب المصاريف المرتفعة المتعلقة بالتطوير

ارتفع إجمالي الدين بنسبة تصل إلى 9.96% مقارنة بالإقفال المالي السابق وبنسبة 19.39% سنوياً، تماشياً مع أنشطة المجموعة الاستثمارية المتواصلة لا سيما في المشاريع التطويرية الكبرى التي تركز على المملكة العربية السعودية. رغم هذا الارتفاع، نحافظ على هيكل رأسمالي متحفظ واحتياطات سيولة قوية لدعم المشروعات التي لاتزال قيد التنفيذ.

وتلخيصاً لما سبق، على الرغم من أن النصف الأول من هذا العام شهد عناصر استثنائية، إلا أن التوجه الأساسي للمجموعة لم يتغير. ونواصل التركيز على تنفيذ المشاريع بكفاءة، والنمو الانتقائي، والمرونة المالية وذلك بهدف تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين.

Q&A Highlights:

أبرز الأسئلة والأجوبة:

Question: Why did investment property expenses grow 15% year on year?

Abhishek Rastogi: Expenses this year were higher primarily due to prudent one-off provisions, as taken as part of our conservative financial approach to ensure long-term stability. However, if you remove these provisions, it is pretty much in line with what we spent last year.

Question: How is Mabaneer's 73% ownership in Shomoul calculated as it was previously a stake of 80%?

Tareq AlAdsani: Mabaneer's previous equity position was ahead of its contributions at 80%. The recent agreement between the shareholders revised the equity position of Mabaneer to 73%, which did not trigger a buy and sell event, but rather a result of proportional equity contributions.

Question: Is there currently any intention or plan for Mabaneer to become a fully Shariah-compliant company in the near future?

Tareq AlAdsani: There is no specific direction on becoming fully Shariah-compliant. We are a company whose finances are with several banks, and most financing is based on "Murabaha" contracts, however there is no specific direction to mandate this.

Question: Given that Hilton in Mangaf Kuwait is a BOT project and has been recognized on the right of used assets, when will Mabaneer be liable to make the lease payments associated?

Tareq AlAdsani: The first payment will begin after the 16-month grace period. The 16 months started in April of this year, so in 16 months from that date, the payments will begin.

سؤال: لماذا ارتفعت مصروفات العقارات الاستثمارية بنسبة 15% سنوياً؟

أبهيشيك راستوجي: كانت المصروفات خلال هذا الربع أعلى بشكل أساسي بسبب تسجيل مخصصات احترازية لمرة واحدة، والتي نعتبرها جزءاً من نهجنا المالي المتحفظ لضمان تحقيق الاستقرار على المدى الطويل ولكن في حال إستبعاد هذه المخصصات فإن المصروفات تكون متماشية تقريباً مع ما تم إنفاقه في العام الماضي.

سؤال: كيف يتم احتساب حصة شركة مباني البالغة 73% في شركة شمول القابضة في حين أنه كان لها حصة سابقاً بنسبة 80%؟

طارق العدساني: لقد كان مركز شركة المباني السابق من حقوق الملكية أعلى من مساهماتها بنسبة 80%. ومؤخراً، تم الاتفاق بين المساهمين على 73% من حقوق ملكية شركة المباني. كان نتيجةً لمساهمات نسبية في حقوق الملكية وليست عملية بيع وشراء.

سؤال: هل يوجد أي خطة حالية من شركة مباني لتصبح شركة تمتثل للشريعة الإسلامية في المستقبل القريب؟

طارق العدساني: لا يوجد توجه فيما يتعلق بهذا الموضوع حالياً. الشركة تتعامل مع عدة بنوك مختلفة، وأن معظم التمويلات هي تمويلات بعقود مرابحة. ولكن حتى الآن لا يوجد توجه محدد.

سؤال: نظراً أن فندق هيلتون المنقف يعد مشروع BOT وله أساس حق ملكية الأصول المستخدمة، فمتى ستكون شركة المباني ملزمة بسداد أقساط الإيجار؟

طارق العدساني: سيتم سداد الدفعة الأولى بعد انقضاء فترة السماح وهي مدة 16 شهر. قد بدأت الفترة في أبريل من هذا العام وبالتالي فإن دفعات الإيجار ستبدأ بعد مرور 16 شهراً من ذلك التاريخ.

Question: We've seen a lot of progress in Kuwait on the developer law and expecting awards on three residential cities. How is Mabaneer positioned there?

Tareq AlAdsani: We have strong interest and are ready to participate in any RFP that we see fit once we have evaluated and assessed whether it fits our strategic direction or not.

Question: What occupancy rate do you expect to launch The Avenues - Riyadh at?

Tareq AlAdsani: We are witnessing a strong demand and we anticipate achieving our set targets in the ramp up period, then comes the stabilization yield in the first, second and third year of operations. We will start at a good level that we are comfortable with and increase from there.

Nora Zehery: This concludes the Q&A portion and our call. We would like to thank you for attending. Should you have any further questions. Please do not hesitate to contact us via phone or email us at: investorsrelations@mabaneer.com.

سؤال: شهدنا تقدماً ملحوظاً في الكويت بشأن قانون المطور العقاري، ونتوقع منح عقود لثلاث مدن سكنية. ما هو وضع شركة مبانى هناك؟

طارق العدساني: نحن مهتمون بشكل كبير بهذا الشأن وعلى أتم الاستعداد، وننتظر كراسة الشروط، وعند صدورهما سنقيم مدى توافقها مع توجهنا الاستراتيجي.

سؤال: ما هو معدل الإشغال الذي تتوقعونه عند افتتاح مشروع الأفنيوز - الرياض؟

طارق العدساني: نظراً لوجود طلب قوي مسبق على المشروع، نتوقع تحقيق الأهداف المستهدفة خلال فترة التشغيل الابتدائية، يلي ذلك الوصول إلى العائد التشغيلي المستقر خلال السنوات الأولى والثانية والثالثة من التشغيل. سنبدأ بنسبة إشغال جيدة نرى أنها مريحة بالنسبة لنا، ومن ثم سنسعى لزيادتها تدريجياً.

نورا زهيري: وبهذا نختم فقرة الأسئلة الخاصة بالمكالمة. نود أن نشكركم جميعاً وإن كان لديكم أية أسئلة أخرى ، يمكنكم الاتصال بنا عبر الهاتف أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان التالي: Investorsrelations@mabaneer.com.

H1 - 2025

Results Presentation

Period Ended June 30, 2025



DISCLAIMER

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

4		PERFORMANCE HIGHLIGHTS
5		KUWAIT • THE AVENUES • HILTON GARDEN INN • WALDORF ASTORIA • SABAH AL AHMAD (S3) • AVENTURA - (J3) • BLAJ-13
11		BAHRAIN • THE AVENUES - BAHRAIN • HILTON GARDEN INN
14		KSA • THE AVENUES - RIYADH • THE 5 TOWERS • THE AVENUES - KHOBAR
18		ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)
19		ESG HIGHLIGHTS H1 2025
21		FINANCIAL PERFORMANCE

PERFORMANCE HIGHLIGHTS H1 - 2025

Strong Group performance

KD 68.47mn
3.59%

• Revenue

KD 64.82mn
31.42%

• Adj. EBITDA

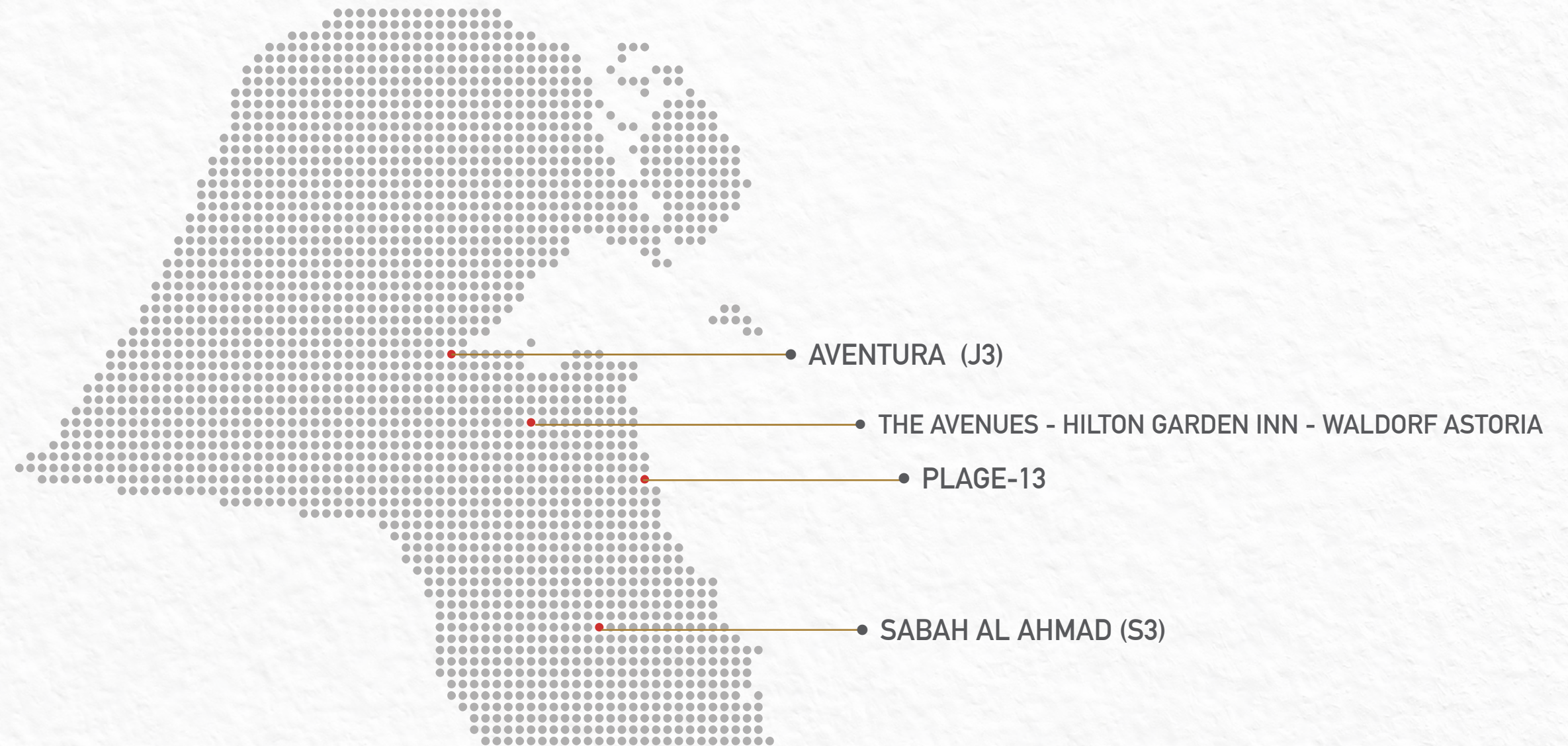
KD 50.30mn
54.01%

• Net Profit

Business Highlights

- Mabanee is pleased to announce the release of its 2024 Sustainability Report, reaffirming the company's ongoing commitment to responsible growth and sustainable development.
- Mabanee board has approved establish New entertainment JV where Mabanee owns 80% will offer exciting, international concepts in Kuwait and the Kingdom of Saudi Arabia.

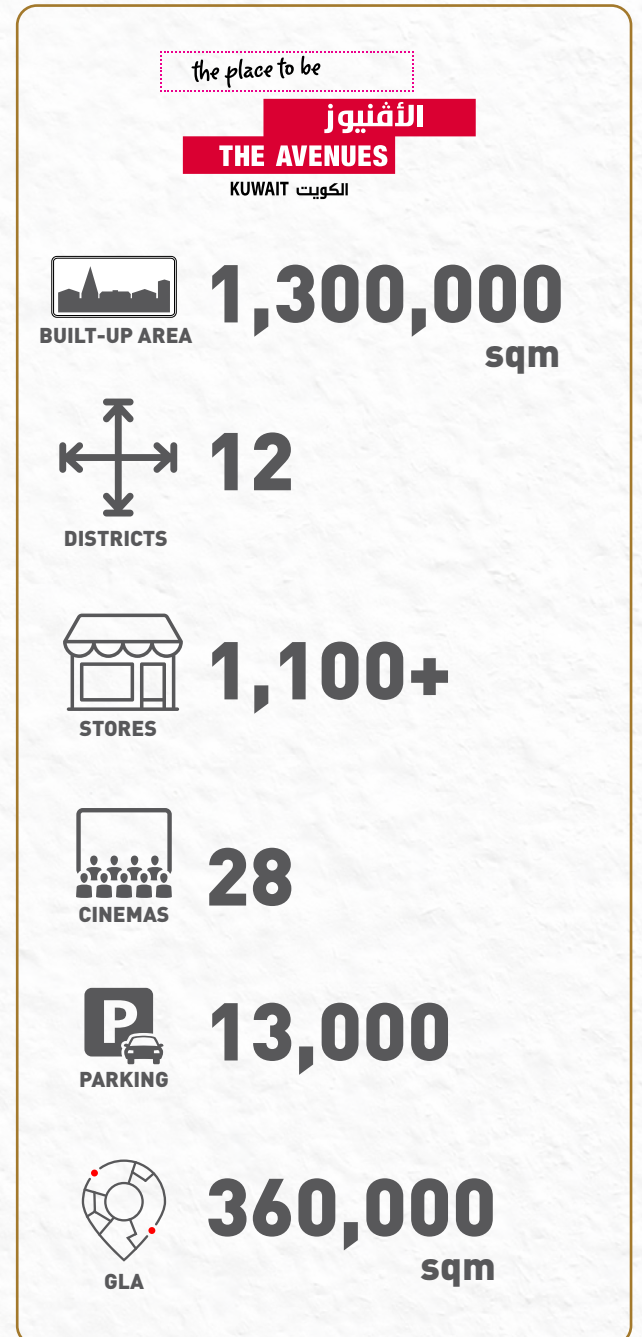
KUWAIT



THE AVENUES - KUWAIT



- Excellent occupancy rate of 98% as of Q2 2025.
- The Avenues continues to be Kuwait's leading destination for retail, tourism, and entertainment, reinforcing its position as a world-class hub for shopping and leisure.
- Due to high demand of luxury brands, the 'Prestige' district has been expanded to accommodate additional high-end retailers, with several openings scheduled for this year.

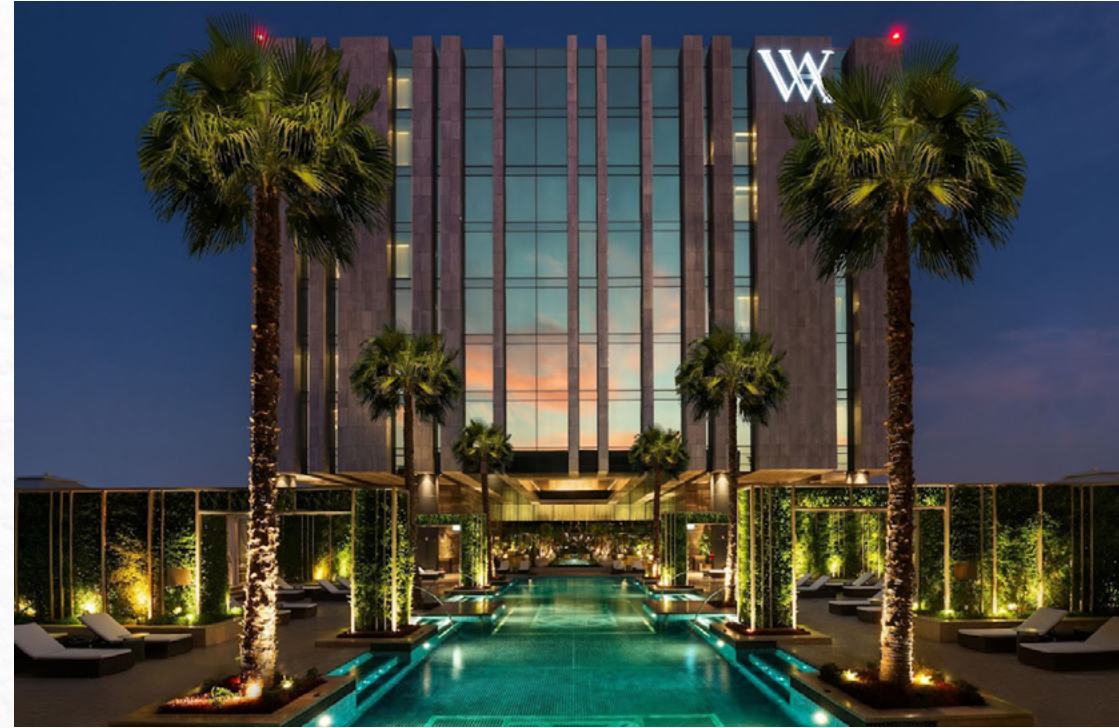


HILTON GARDEN INN



- Main occupancy driver for the Hilton Garden Inn continues to be through corporate business and trainings.
- Occupancy rate of 59% during Q2 2025.

WALDORF ASTORIA



- The Waldorf Astoria Hotel experienced an occupancy of 50% during Q2 2025.
- Waldorf Astoria's ballroom continues to experience high demand for weddings and corporate events.

Hilton
Garden Inn™
The Avenues Kuwait هيلتون جاردن إن الأفينوز الكويت

 **35,000**
BUILT-UP AREA sqm

 **385**
NO. KEY

 **Hilton Group**
OPERATOR

W
WALDORF ASTORIA®
KUWAIT
والدورف أستوريا الكويت

 **47,800**
BUILT-UP AREA sqm

 **200**
NO. KEY

 **Hilton Group**
OPERATOR

AVENTURA (J3) - KUWAIT



- The residential component, 'Aventura Residences' is at current progress of 75.5%.
- The mall component, 'Aventura Mall' is at 78% construction completion.
- Aventura Mall is experiencing strong pre-leasing activities and has secured more than 65% from its total GLA.
- Marketing activities have commenced for the project and mainly residential component, Aventura Mall.

أفنتورا
AVENTURA

MABANEE'S
MANAGEMENT
100%

MABANEE'S
OWNERSHIP
35%

PROJECT TYPE
PPP project

MALL
BUA 295,000
sqm
GLA 108,200
sqm

NUMBER OF UNITS
445

Q2
MALL
COMPLETION
Q2 - 2026

RESIDENTIAL
BUA 65,510
sqm
GLA 50,000
sqm

NUMBER OF UNITS
276

Q3
RESIDENTIAL
COMPLETION
Q3 - 2025

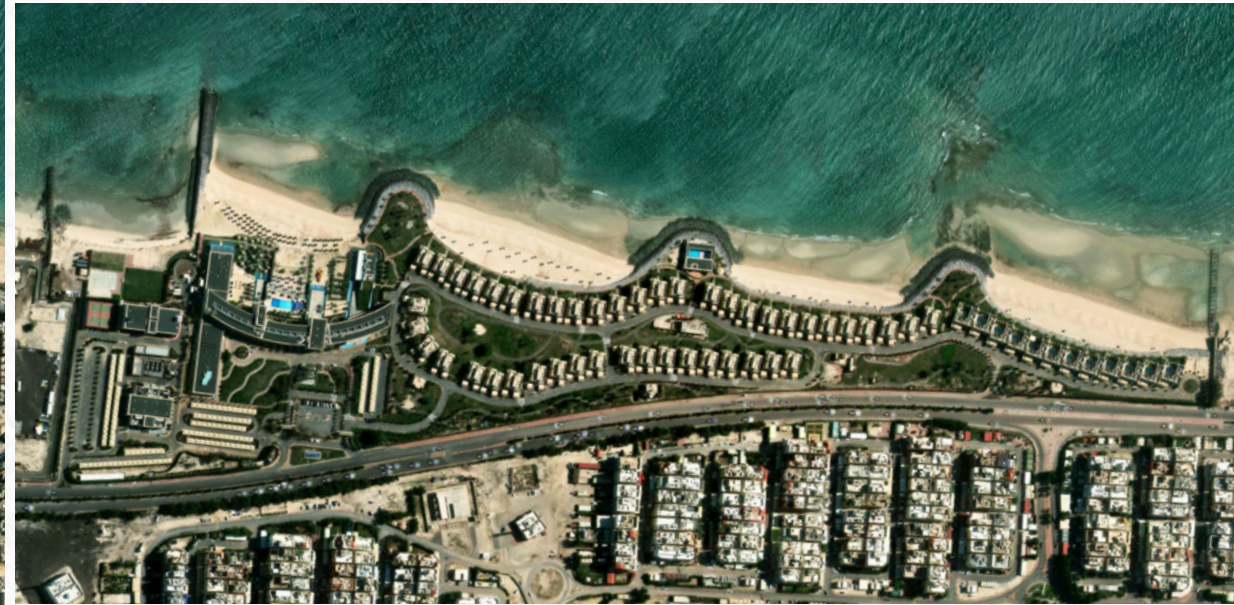
SABAH AL AHMAD (S3) - KUWAIT



- Located in Sabah Al-Ahmad City, the project includes a traditional souk and three-star hotel, Hampton Inn by Hilton.
- Site excavation works completed, construction progress of 17% in Q2 2025.
- Souk Sabah in Kuwait is currently in the process of its LEED submission, targeting Gold pre-certification.

	
 MABANE'S MANAGEMENT	100%
 MABANE'S OWNERSHIP	100%
 PROJECT TYPE	PPP project
 SOUK PLOT AREA	32,451 sqm
 HOTEL ROOMS	110 BUA 66,053
 HOTEL OPERATOR	HILTON WORLDWIDE ^{sqm}
 GLA	23,200 sqm
 EXPECTED COMPLETION	Q3 - 2027

PLAGE-13



- The project is under a 16-month renovation period and a total of 17-year investment period contract with TEC.
- The project will span 1.3 km along the seaside coastline.
- The project will offer around 330 keys comprised of chalets, villas, and studio apartments.
- The project will boast world-class dining, a luxury spa, state-of-the-art fitness center, as well as indoor & outdoor pools.
- Renovation works began April 2025.

PLAGE-13



MABANEE'S
MANAGEMENT

100%



LAND AREA (m2)

242,436
sqm



BUA (m2)

70,925
sqm



HOTEL
OPERATOR

HILTON WORLDWIDE



HOTEL ROOMS

330

*subject to change post renovation



RENOVATION
PERIOD

16

months period

BAHRAIN



- THE AVENUES - BAHRAIN
- HILTON GARDEN INN - BAHRAIN

THE AVENUES - BAHRAIN



- Continues to be a popular destination for visitors and locals alike.
- Footfall supported by opening of Phase II which enhanced visitor's overall shopping and leisure experience in Bahrain.
- Extension includes an ice-skating rink, Lulu Hypermarket and additional retail and F&B units.
- Experienced very strong footfall in Q2 2025 since opening.

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

البحرين BAHRAIN



35%



MABANEE
BAHRAIN



251,870
sqm



368



10



1,420+



84,000
sqm

HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Hotel is performing at an average occupancy rate of 65% for Q2 2025.
- Continues to be a popular choice for business travelers and visitors alike, with higher demand in the summer for GCC visitors and local 'staycations'.
- Completed new enhancements to the Hilton Garden Inn internal and external areas.

 **Hilton**
Garden Inn™



MABANEE'S
OWNERSHIP

35%



BUILT-UP AREA

23,500
sqm



NO. KEY

192



OPERATOR

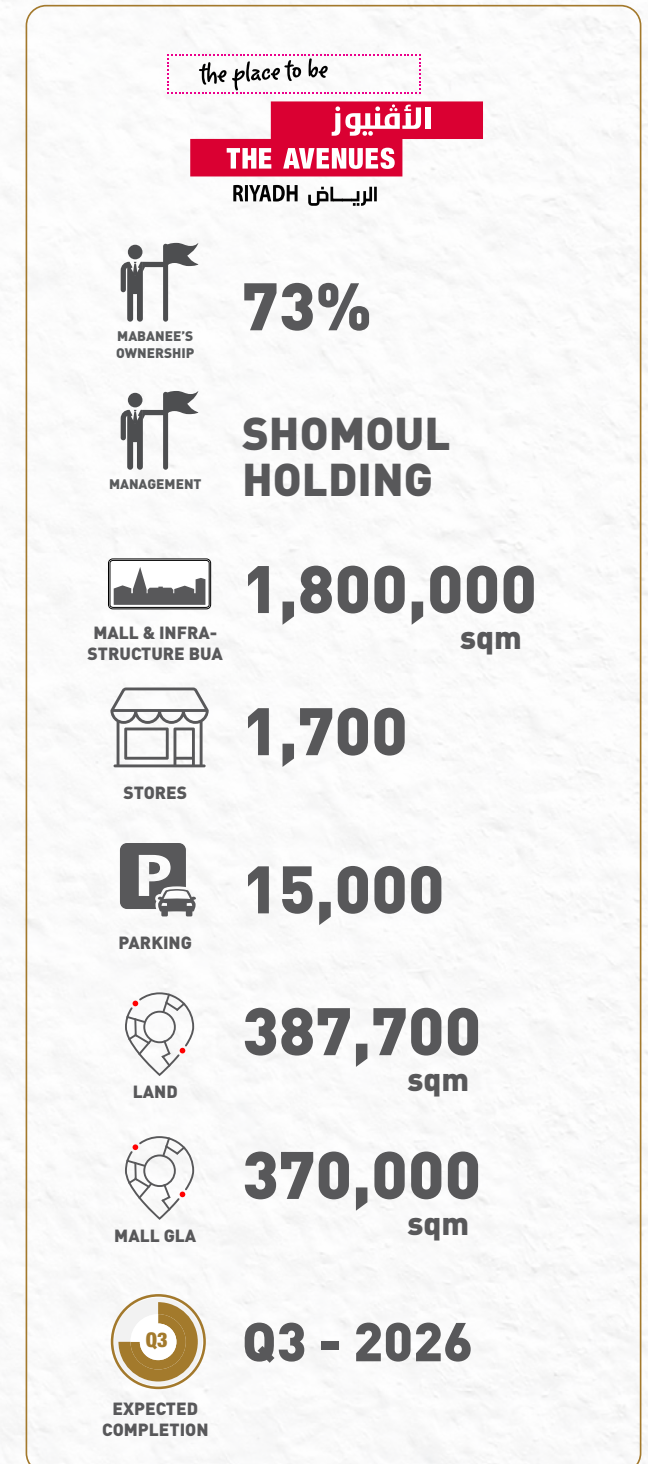
HILTON GROUP



THE AVENUES - RIYADH



- Construction progressing very well, currently at 76% completion.
- The Avenues - Riyadh continues to progress in marketing and leasing activities, in line with the targets set for operations.



THE 5 TOWERS



- The Avenues - Riyadh will comprise of 5 towers reaching up to 36-storeys. The towers include hospitality, residential and commercial functions.
- Mobilization works for the towers is in progress.



- Office Tower



41,133
sqm

- Waldorf Astoria



389

- Residences



232

- Canopy



468

- Conrad



412



Q1 2028

EXPECTED
COMPLETION

THE AVENUES - KHOBAR



- Overall progress for the mall and mixed-use tower has reached 25%, according to schedule.
- The mixed-use tower includes offices with a GLA of around 16,000 sqm and a Canopy by Hilton Hotel with 200 keys.

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

الخبر KHOBAR



MABANEE'S
OWNERSHIP

73%



MANAGEMENT

SHOMOUL
HOLDING



BUILT-UP AREA

696,000
sqm



STORES

700



PARKING

6,400



PLOT AREA

197,600
sqm



GLA

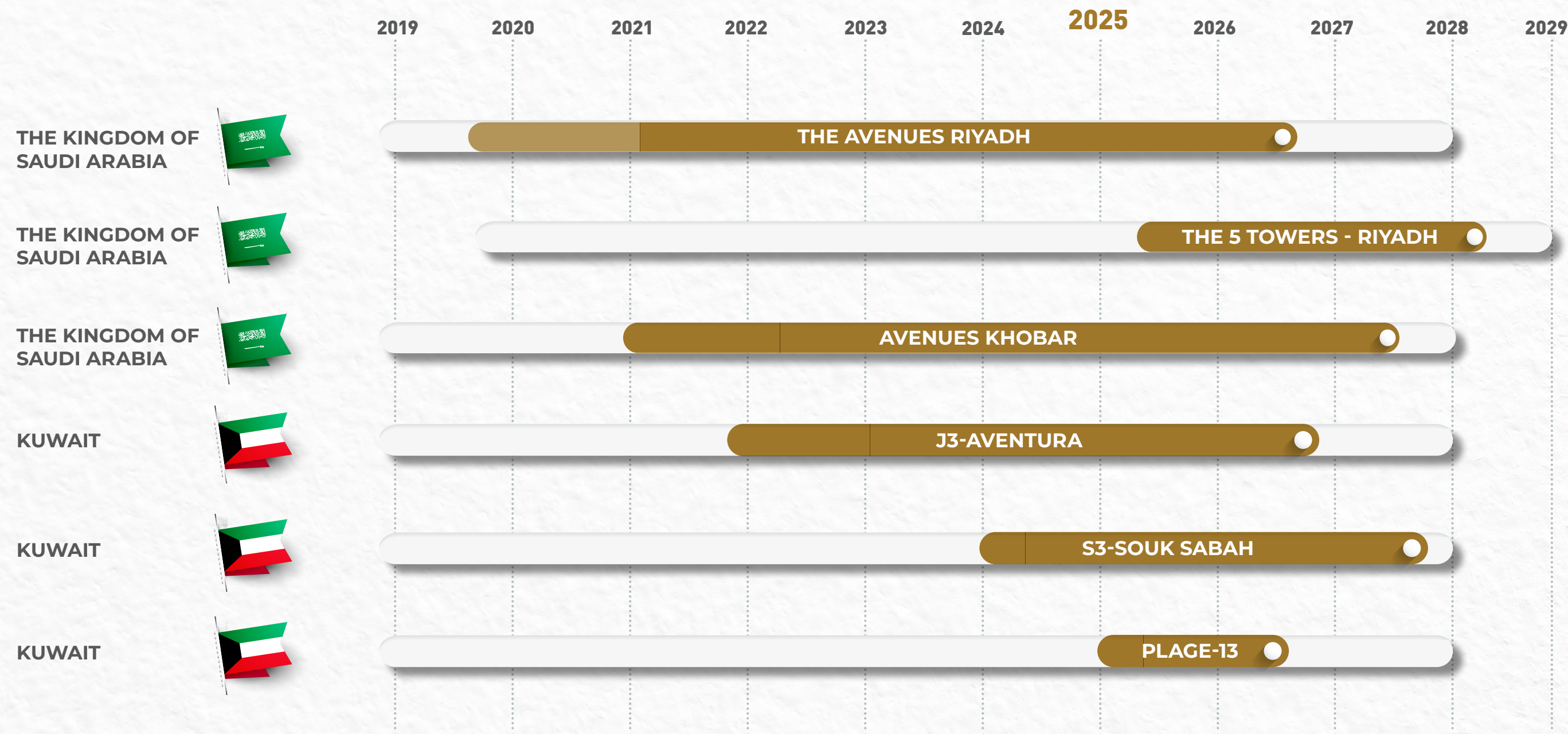
175,000
sqm



EXPECTED
COMPLETION

Q2-Q3 - 2027

ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



* Projects' timings could change from the provided estimation.

ESG Highlights H1 2025

E

Significant progress in waste recycling, energy efficiency, & sustainable design demonstrates strong commitment to reducing environmental impact and enhancing operational sustainability.

S

The company demonstrates a strong commitment to workforce diversity and human capital development, ensuring an inclusive, well-trained workforce with low turnover.

G

Strong governance practices and strategic sustainability projects underscore our commitment to ESG integration and long-term value creation.

• Environmental Initiatives

- Achieved an **8% reduction** in landlord energy consumption vs. Q2 2024, supporting the Ministry of Electricity & Water & Renewable Energy Tarsheed program.
- **Live monitoring systems** in place for energy, water, and carbon emissions to track real-time sustainability performance.
- **565 tons of waste recycled** in Q2 2025 at The Avenues (YTD: **1,204 tons**), including cardboard, plastic, wood, oil, and glass – advancing our circular economy goals.
- **95% of mall lighting** upgraded to LED with motion-sensor systems installed in prayer rooms and service corridors.
- **Revolving doors** installed at key entrances to reduce HVAC energy loss and enhance operational efficiency.
- Tenants now receive **personalized carbon footprint insights** on their utility bills to raise sustainability awareness.
- **Clear targets established** across energy, water, and waste to guide ongoing environmental progress.

• Social Responsibility

- Workforce of **332 employees from 27 nationalities**, reinforcing diversity and inclusion.
- **Female representation reached 19.3%**, with targeted initiatives for equity in leadership.
- **1,997 training** hours delivered in Q2 2025 (YTD: **2,332 hours**) to support employee development.
- Maintained a low **employee turnover rate of 1.8%**, indicating high engagement and retention.
- **KWD 194,450** invested in CSR programs in Q2 (YTD: **KWD 376,168**), supporting health, education, and community well-being.



ESG Highlights H1 2025

• Governance

- **29%** of the Board comprises independent demonstrating a strong commitment to sound governance practices. **Women represent 14%** of our Board, - with one female member currently serving.
- **Whistleblowing Policy** ensures a confidential, protected process for reporting misconduct and unethical behavior.
- **Human Rights Policy** in full alignment with the **(UDHR, UN Global1948)** and other key frameworks.

Certification and Sustainability Standards

The Avenues – Khobar & Aventura Mall received the **LEED Gold** pre-certification from the **US Green Building Council (USGBC)**.

The Avenues – Kuwait **LEED O+M Silver** Certified and aiming for Gold level upon renewal.

Souk Sabah of Kuwait is currently in the process of its **LEED submission phase**.

The Avenues – Kuwait received the **Diamond Accreditation** and the highest rating for meeting the standards of the health Promoting Mall initiative.

The Avenues – Kuwait was awarded **3 Excellence Medals** in the areas of Waste Managements, Safety and Emergency Procedures, and community Services.

ESG Ratings Snapshot



20.2



57/100



B



30/100

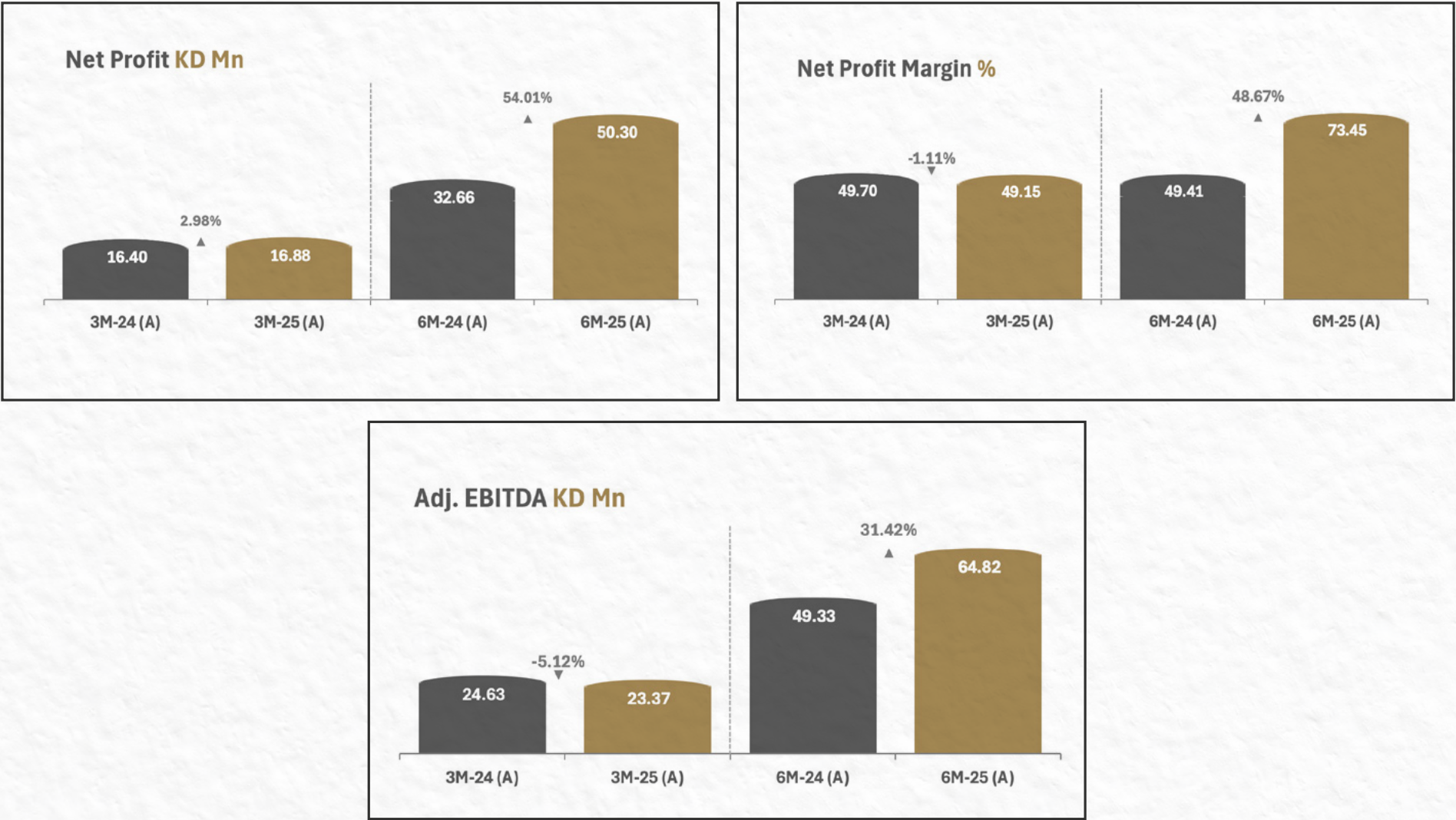


Financial Performance Highlights

H1 - 2025



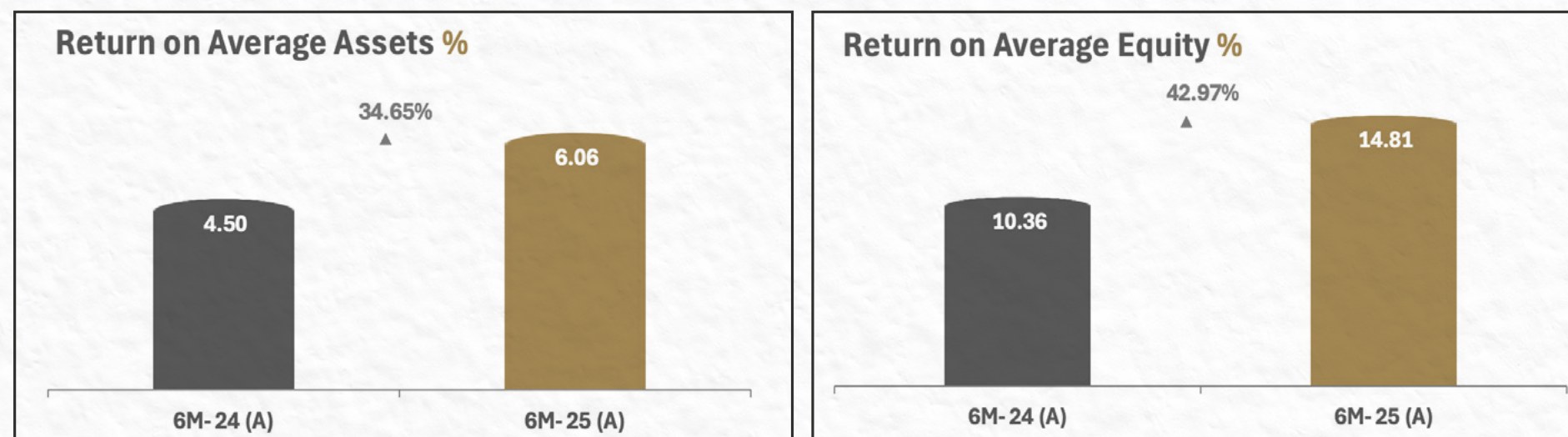
Profitability Indicators



The Group's net profit for H1 2025 has surpassed that of H1 2024, driven by consistent operational performance and effective cash flow management. Both operating and non-operating income contributed to this growth, which has sufficiently offset the increase in operating costs associated with assets under development, as outlined in the financial statements. Additionally, the profit for the first half of 2025 is significantly higher than the same period in 2024, primarily due to the gain recognized in Q1 from the sale of a freehold land interest in Kuwait.

A robust cash management mechanism resulted in an upward trend in our EBITDA which temporarily offsets the impact of costs mentioned in our financial statements.

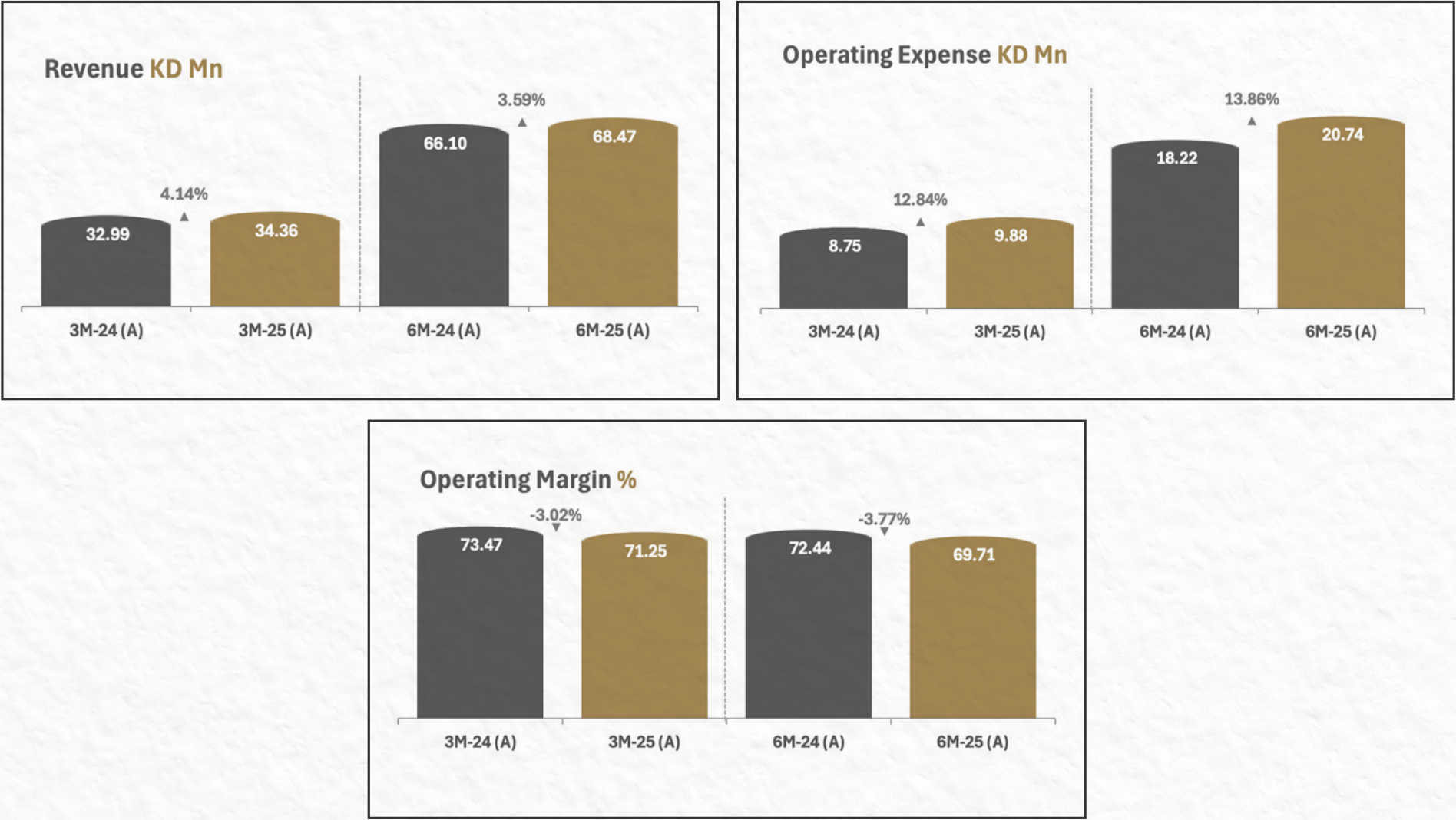
Profitability Indicators (Continued)



The Group's asset base and equity base increased in H1-25 compared to H1-24. The equity base has seen increase primarily due to the one-off event from the sale of land which increased the net equity.

The asset base has grown significantly y-o-y with the spending on asset creation and the net returns on these average asset base is growing due to one-off events.

Performance Ratios - The Group



The Group has witnessed an increase in the topline by KD 1.3mn showing signs of strong operational performance from hospitality and stable performance from commercial property.

Operating profit margins have remained stable despite a year-over-year increase in certain costs.

Appendix



Consolidated Statement of Income

Description KD'000	3 Months QTD			6 Months YTD		
	2025 Actuals	2024 Actuals	YoY%	2025 Actuals	2024 Actuals	YoY%
Investment properties revenue	29,209	28,680	1.8	58,145	57,611	0.9
Revenue from hospitality	5,148	4,312	19.4	10,329	8,487	21.7
Total Operating Revenue	34,356	32,992	4.1	68,474	66,098	3.6
Investment properties expenses	(6,557)	(5,668)	15.7	(14,106)	(12,269)	15.0
Depreciation on investment properties	(2,840)	(2,834)	0.2	(5,680)	(5,669)	0.2
Hospitality operation's expenses	(3,319)	(3,084)	7.6	(6,637)	(5,948)	11.6
Depreciation of hotel properties	(1,027)	(1,092)	(6.0)	(2,049)	(2,169)	(5.5)
Total Operating Expenses	(13,743)	(12,679)	8.4	(28,472)	(26,054)	9.3
Gross Profit	20,613	20,313	1.5	40,002	40,044	(0.1)
Gain from disposal of asset held for sale				21,555	-	0.0
General and administrative expenses	(1,967)	(1,684)	16.8	(7,201)	(3,648)	97.4
Finance Costs	(1,913)	(3,618)	(47.1)	(4,567)	(7,330)	(37.7)
Other Income	620	1,948	(68.2)	2,257	4,802	(53.0)
Share of results from associates	239	130	83.4	481	291	65.1
Profit before deductions	17,592	17,089	2.9	52,527	34,159	53.8
Contribution to Taxes	(810)	(774)	4.8	(2,481)	(1,609)	54.2
Profit for the year	16,781	16,315	2.9	50,046	32,550	53.8
Non-controlling interest	(103)	(80)	28.8	(249)	(107)	132.3
Profit attributable to shareholders	16,885	16,396	3.0	50,295	32,657	54.0
Basic EPS (KD Fils)	11.42	11.09	3.0	34.01	22.09	54.0

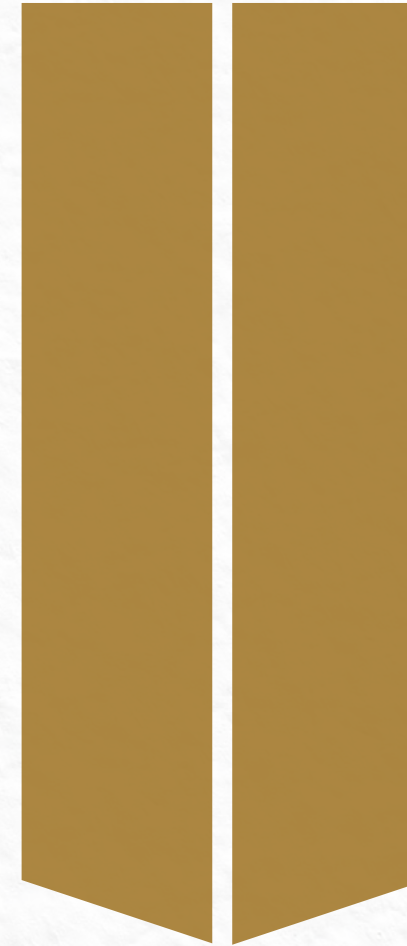
Consolidated Statement of Financial Position

Assets KD'000	H1 2025	H1 2024	YoY%
Non-current assets			
Property and equipment	139,218	143,163	(2.8)
Investment properties	1,262,703	990,524	27.5
Investments in associates	60,647	54,221	11.9
Right of use asset	69,454	15,302	15.3
Advance payments and prepayments	64,404	55,857	353.9
Investment securities	1,896	1,852	2.3
Total non-current assets	1,598,322	1,260,920	26.8
Current assets			
Asset held for sale	-	6,445	(100.0)
Receivable from associates	434	376	15.5
Accounts receivable and prepayments	51,872	28,313	83.2
Cash and cash equivalents	109,767	162,058	(32.3)
Total current assets	162,073	197,191	(17.8)
TOTAL ASSETS	1,760,395	1,458,111	20.7

Equity and Liabilities KD'000	H1 2025	H1 2024	YoY%
Equity			
Total shareholder's equity	700,427	634,080	10.5
Non-controlling interest	97,990	82,414	18.9
Total equity	798,418	716,494	11.4
Non-current liabilities			
Finance from banks	554,264	538,128	3.0
Other non-current liabilities	139,126	52,100	167.0
Total non-current liabilities	693,389	590,228	17.5
Current liabilities			
Finance from banks	201,135	94,586	112.6
Other current liabilities	67,454	56,803	18.7
Total current liabilities	268,588	151,389	77.4
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1,760,395	1,458,111	20.7

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