

**Mabaneer**  
**Earnings Call Transcript**  
**Q4 2023**  
**Monday, February 12, 2024**  
**1:00 p.m. Kuwait Time**

**شركة المبانى**  
**محضر مؤتمر المحللين**  
**الربع الرابع 2023**  
**الإثنين الموافق 12 فبراير 2024**  
**الساعة الواحدة ظهراً بتوقيت الكويت**

**Speakers from Mabaneer's Executive Management:**

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy CEO and Abhishek Rastogi, CFO

**Moderator:**

Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

**Introduction:****Nora Zehery**

Hello everyone, thank you for joining our call, where we will discuss Mabaneer's fourth quarter and financial year 2023 results. My name is Nora Zehery, and I am the Acting Investor Relations Manager and I'm joined today with Deputy CEO, Mr. Tareq AlAdsani and Mr. Abhishek Rastogi, our Chief Financial Officer. I would like to remind you that today's discussion 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.mabaneer.com](http://www.mabaneer.com) under the 'Investor Relations' section. I will now handover the call to our Deputy CEO, Mr. Tareq AlAdsani.

**Tareq AlAdsani**

Good afternoon and thank you all for joining today and we appreciate your interest in Mabaneer. Another exciting year for us in which we have achieved growth in our top and our bottom line, as will be outlined in the presentation. Mabaneer continues to focus on its commitment and strategy set by the Board. In 2023, we witnessed progress in our operational assets as well as those projects under construction.

We would like to shed light on our (ESG) initiatives. During the past two years we have seen great progress which was evident in an increase in our (ESG) evaluation by external evaluators and third party. We will continue to focus on our (ESG) commitment.

**The Avenues - Kuwait**

The Avenues Kuwait is still our main contributor to our operational income. Footfall in Kuwait increased and our

**المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة الماباني:**

السيد/ طارق عبد الوهاب العدساني - نائب الرئيس التنفيذي، والسيد/ أبهيشيك راستوجي - الرئيس المالي التنفيذي

**المحاور:**

نورا زهيري، مدير علاقات المستثمرين بالتكليف

**المقدمة:****نورا زهيري**

مرحباً جميعاً، وشكراً لانضمامكم إلى الاجتماع الهاتفي لمناقشة نتائج شركة الماباني للربع الرابع والنتائج السنوية لعام 2023. معكم نورا زهيري - القائم بأعمال مدير علاقات المستثمرين، وينضم إلينا اليوم نائب الرئيس التنفيذي السيد/ طارق العدساني، والسيد/ أبهيشيك راستوجي، الرئيس المالي التنفيذي. وكما عهدنا في مؤتمراتنا السابقة، سنبدأ بعرض بيان إخلاء المسؤولية والتذكير بأن نقاشنا اليوم سيحتوي على بيانات تطلعية تعكس توقعات الشركة وتقديراتها وأنها ليست ضماناً لأدائنا أو إنجازاتنا في المستقبل. كما نود بالإشارة إلى إمكانية الإطلاع على نص إخلاء المسؤولية الكامل المدون في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي.

يرجى العلم بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية التكميلية متوفر على موقعنا الإلكتروني [www.mabaneer.com](http://www.mabaneer.com) ضمن قسم علاقات المستثمرين. والآن نتيح الفرصة للسيد/ طارق العدساني - نائب الرئيس التنفيذي.

**طارق العدساني**

شكراً لكم جميعاً، نحن سعداء لانضمامكم لنا ولاهتمامكم بالماباني، ونهاية عاماً آخر مزدهراً بالتطور، حيث حققنا خلاله نمواً قوياً كما سيتم توضيحه في العرض التقديمي. تواصل شركة الماباني التركيز على التزامها واستراتيجيتها التي تم وضعها من قبل مجلس إدارة الشركة. خلال عام 2023 أحرزنا تقدماً مميّزاً في أصولنا التشغيلية وكذلك المشاريع قيد الإنشاء.

نود أن نسلط الضوء على مبادراتنا في المجال البيئي والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة. لقد شهدنا خلال العام الماضيين تقدماً كبيراً تجلّى في زيادة تقييمنا للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) من قبل مقيمين خارجيين وأطراف ثالثة. وأتينا سنواً مستقبلياً في التركيز على هذه الجوانب مع التزامنا في المجال البيئي ومسؤوليتنا الاجتماعية والحوكمة (ESG).

**الأفنيوز - الكويت**

لا يزال الأفنيوز (الكويت) هو المساهم الرئيسي في دخلنا التشغيلي حيث ارتفع عدد الزوار في الأفنيوز عن العام الماضي وبلغت نسبة الإشغال

occupancy as at of end of 2023 was at 96.3%, which is very positive considering that there was no new addition to the project in the past two or three years. We will continue to enhance it in the brick-and-mortar sense, in several areas, and in terms of optimizing revenue and cost.

#### **Hilton Garden Inn - Kuwait**

Moving on to the hotels adjacent to The Avenues. Hilton Garden Inn's occupancy keeps improving, reaching 43%. We will continue to further increase its level of occupancy and (ADR).

#### **Waldorf Astoria**

As for Waldorf Astoria, the five-star hotel completed its first financial year last August, reaching an occupancy of 39%. We keep gaining market share and retaining new customers. Recently, we have been honored with the prestigious Forbes Travel Guide Five-Star award for the hotel. Additionally, the Waldorf Astoria Spa has received Five-Star Rating, elevating our status to join the elite ranks of the world's top-rated spas.

Receiving this double Five-Star recognition from Forbes Travel Guide is a testament to the unparalleled luxury and exceptional service offered by Waldorf Astoria Kuwait. The Hotel proudly stands as the first and only double Five-Star hotel in Kuwait to achieve this distinction in its first year of operations.

#### **Aventura (J3)**

Currently under construction, the project has a mall and a residential component. The overall project progress is 31% and we anticipate to finish the project mid-2026. As shown in the accompanying real images the residential component's progress is substantial. However, the construction of the mall will take us until mid-2026. We own 35% of that venture, costing around KWD180 million.

#### **Souk Sabah (S3)**

Next is Souk Sabah, which is located in the southern side of Kuwait in a new city called Sabah Al Ahmed. It's a smaller offering, however, we own 100%. Currently, we have completed all set milestones with the owner, which is the Public Authority of Housing, and we're awaiting final approvals from the municipality. The contractor is on board, and we have already mobilized the site. We believe we can begin construction in the coming month or so, where the project will conclude late 2025/early 2026.

لدينا حتى نهاية عام 2023 نسبة 96.3%، وهو أمر إيجابي للغاية بالنظر إلى عدم وجود إضافة جديدة للمشروع في فترة العامين أو الثلاثة أعوام الماضية. وسنستمر في تعزيزها على المستوى الفعلي، في العديد من المجالات، ومن حيث تحسين وزيادة الإيرادات والتكلفة.

#### **هيلتون جاردن إن - الكويت**

ننتقل الآن إلى الفنادق المجاورة للأفينوز، تستمر معدلات الإشغال في (فندق هيلتون جاردن إن) بالتحسن والارتفاع الملحوظ مقارنة بالعام الماضي حيث وصلت النسبة لغاية 43%. متطلعين لمزيد من التقدم في زيادة مستوى الإشغال وال (ADR) في المستقبل.

#### **فندق والدورف أستوريا**

وبالنظر إلى (فندق والدورف أستوريا)، فقد أنهى الفندق ذو الفئة (5 نجوم) عامه المالي الأول في أغسطس الماضي، مع معدل إشغال بنسبة 39% وسنواصل في الحصول على حصة في السوق والاحتفاظ بعملاء جدد. حيث أحرز الفندق مؤخرًا على تصنيف الخمس نجوم من دليل فوربس للسفر للفندق، ومرة أخرى لمنتجع الفندق الصحي مما ارتقى بالفندق للمشاركة والانضمام في المنتجعات الصحية الأعلى تقييمًا في العالم.

كما يعتبر هذا تصنيفاً للفخامة والخدمة الاستثنائية التي يقدمها الفندق، وأنه الفندق الوحيد ذو فئة (5 نجوم) في الكويت الذي يحقق هذا الإنجاز المتميز من عامه الأول في التشغيل.

#### **أفتورا (J3)**

المشروع قيد الإنشاء حاليًا، تمتلك الشركة نسبة 35% من إجمالي هذا المشروع بتكلفة تبلغ حوالي 180 مليون دينار كويتي. ويضم مركزًا تجاريًا ووحدة سكنية حيث بلغت نسبة التقدم الإجمالي للمشروع 31% مع توقعاتنا الانتهاء من إنجاز هذا المشروع بحلول منتصف عام 2026. وكما هو موضح في الصور الحقيقية المصاحبة، فإن مؤشرات التقدم الذي أحرزه مشروع الوحدة السكنية كبير وفعال. ومع ذلك، فإن بناء المركز التجاري سوف يستغرق منا حتى منتصف عام 2026.

#### **سوق صباح (S3)**

يقع سوق صباح في الجانب الجنوبي من الكويت، في وسط منطقة سكنية جديدة تسمى صباح الأحمد، حيث تمتلك الشركة المشروع بنسبة 100%. لقد انتهينا حاليًا من جميع المراحل المحددة مع المالك (الهيئة العامة للإسكان)، ونحن في انتظار الموافقات النهائية من البلدية للبدء في العمل على المشروع. حيث تم الاتفاق مع المقاول الخاص بالمشروع والتجهيز للموقع. ومن المتوقع البدء في أعمال الإنشاء في بداية الشهر المقبل، وأن يتم الانتهاء من إنجاز هذا المشروع في أواخر عام 2025 أو بداية عام 2026.

### The Avenues - Bahrain

In Bahrain, The Avenues - Bahrain phase one has recovered very nicely after the pandemic. Today we are at an occupancy level of 98% with an increase in footfall to 5.7 million. We believe the footfall will increase dramatically with the opening of Phase 2 (West Expansion), as it offers new components, additional parking and other facilities. Phase 2 is taking shape nicely. We anticipate finishing by the end of this year in Q4. Leasing of the second phase reached 50%.

### Hilton Garden Inn - Bahrain

Attached to The Avenues - Bahrain, Hilton Garden Inn Bahrain has done amazingly well despite opening during the last months of the pandemic. Today, we enjoy an occupancy of 66%. It has great demand and enjoys a beautiful location overlooking Bahrain Bay.

### The Avenues – Riyadh

In the Kingdom of Saudi Arabia, The Avenues – Riyadh’s construction progress is at 35%, as shown in the accompanying presentation pictures. We anticipate completing the project by mid-2026.

### The Avenues – Khobar

We have signed with a contractor on board and held the groundbreaking ceremony in December 2023. The early works commenced during 2024 and by the next quarter we will begin reporting the progress on site. The financing has been secured with a syndicate of five lenders for an amount of SAR 4.35 billion.

**Nora Zehery:** Thank you, Mr. Tareq. We will now move on to our financial performance highlights given by Mr. Abhishek Rastogi.

**Abhishek Rastogi:** Thank you, Nora. Good afternoon, everyone and thank you all for being part of this call. I am delighted to present a comprehensive overview of the group’s accomplishments and results.

Despite a challenging year, the Group has delivered strong results building on the momentum of operationally stable performance at The Avenues Kuwait where there are ongoing efforts to fine-tune the right GLA mix, contract price uplifts, increased WAULT etc., partly supporting our top-line growth, complemented by increased hospitality

### الأفنيوز – البحرين

شهدت البحرين نمواً فعالاً منذ جائحة كورونا حيث وصلنا اليوم إلى مستوى إشغال قدره 98% مع زيادة في عدد الزوار إلى 5.7 مليون. ونعتقد أن الإقبال سيزداد بشكل كبير مع افتتاح المرحلة الثانية (التوسعة الغربية)، مع وجود خدمات جديدة ومواقف إضافية للسيارات وغيرها من المرافق المتنوعة. يتشكل بناء المرحلة الثانية (التوسعة الغربية) بشكل جيد للغاية حيث سيكون الانتهاء من هذا التطوير بحلول الربع الرابع من نهاية هذا العام. وقد وصلت نسبة الإقبال على التأجير للمرحلة الثانية (التوسعة الغربية) إلى 50%.

### هيلتون جاردن إن – البحرين

إلحاقاً بفندق الأفنيوز - البحرين، حقق (فندق هيلتون جاردن إن) البحرين إشغالاً متميزاً وأداءً فعالاً بشكل مذهل على الرغم من افتتاحه خلال الأشهر الأخيرة من جائحة كورونا. نسبة الإشغال حالياً كما ترون تبلغ حوالي 66% وعليها إقبال متزايد وطلب كبير حيث يتمتع الفندق بموقع رائع المطل على خليج البحرين

### الأفنيوز – الرياض

وصلت نسبة التقدم في إنجاز وبناء مشروع الأفنيوز – الرياض في المملكة العربية السعودية إلى 35% كما هو موضح في صور العرض المرفقة. ومن المتوقع الانتهاء من أعمال المشروع بحلول منتصف عام 2026.

### الأفنيوز – الخبر

أما بالنسبة للخبر، فقد تم الاتفاق مع المقاول الرئيسي لأعمال الإنشاء، وأقيم حفل تدشين حجر الأساس في ديسمبر الماضي. وقد تم البدء في أعمال البناء وبحلول الربع القادم سنقوم بتزويدكم بالتقدم المحرز للبناء. وقد تم تأمين التمويل مع خمس بنوك بمبلغ 4.35 مليار ريال سعودي.

**نورا زهيري:** شكراً أستاذ طارق. سننتقل الآن إلى أدائنا المالي، والذي سيقدمه لنا الرئيس المالي التنفيذي، السيد أبهيشيك راستوجي.

**أبهيشيك راستوجي:** شكراً نورا. مساء الخير للجميع، وشكراً لكم جميعاً على كونكم جزءاً من هذا المؤتمر الهاتفي. ويسعدني أن أقدم لمحة شاملة عن إنجازات الشركة ونتائجها.

على الرغم من العام الماليء بالتحديات، فقد حققت الشركة نتائج قوية بناءً على الأداء المستقر من الناحية التشغيلية في الأفنيوز الكويت. حيث يتوافر الأداء القوي والجهود المستمرة لتحديد (GLA) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، وارتفاع أسعار العقود، وزيادة إجمالي مبيعات العقارات، وما إلى ذلك، مما يدعم جزئياً أفضل أهدافنا. هذا النمو يشمل

revenue from rooms and F&B majorly aided from Waldorf Astoria Hotel.

During 2023, profits have increased by 6.4% to reach KD 64.9 million, showcasing a strong performance from our operations combined with a robust cash management mechanism resulting in an upward trend on the EBITDA which saw a rise of 14.22% to KD 96.56 million during the same period last year. This growth temporarily mitigates the impact of the increase in the land lease compensation of The Avenues, Kuwait.

Our net profit margins have decreased during 2023 compared to the same period last year, which is partly due to a new asset addition in our portfolio of investments, Waldorf Astoria Hotel, where we expect the hotels to pick up performance in the coming periods along with other increased operating expenses.

The group's average return on equity and assets has seen a downward trend in 2023 in comparison to the same period last year. This is in line with the Group's emphasis on continuous spending on asset creation, expansion, and higher retention of profits within the business, exposure to forex, etc., which is in line with our expectations during a period where new assets are under the development phase.

Year over year, the overall top-line performance has increased by 14.23% to KD 129.33 million, primarily driven by the operational success at The Avenues Kuwait and achieving a stable market share with strong ADRs in the hospitality sector in Kuwait where demand is limited. The operating margins are seeing a downward trend as we are in a period of realignment to revised margins due to the costs of operations of Waldorf Astoria and the recent price escalation of The Avenues land lease.

The Avenues Kuwait reported resilient results in the current period compared to the same period last year.

The Avenues Kuwait's overall operating margins have reduced due to the increase in the land lease price while this is balanced with the growth in core revenue which reflects on our efforts to have stable occupancy, diversify the tenant mix and boost the associated revenues with an increased WAULT.

زيادة إيرادات الضيافة من الغرف والأطعمة والمشروبات مدعومة بشكل رئيسي من (فندق والدورف أستوريا).

خلال عام 2023، ارتفعت الأرباح بنسبة 6.4% لتصل إلى 64.9 مليون دينار كويتي، مما يدل على الأداء القوي لعمليات التشغيل المتزايدة إلى جانب وجود آلية قوية لإدارة النقد مما أدى إلى اتجاه تصاعدي في الدخل قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والتي شهدت ارتفاعاً بنسبة 14.22% إلى 96.56 مليون دينار كويتي خلال عام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويخفف هذا النمو بشكل مؤقت من تأثير الزيادة في أسعار إيجار أرض الأفنيوز الكويت.

انخفضت هوامش أرباحنا الصافية خلال عام 2023 مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، ويرجع ذلك جزئياً إلى إضافة أصول جديدة في محفظة استثمارياتنا، مع وجود زيادة أخرى في نفقات التشغيل في فندق والدورف أستوريا، حيث نتوقع أن تتحسن الفنادق في أدائها التشغيلي في الفترات المقبلة.

شهد متوسط العائد على حقوق الملكية والأصول للمجموعة انخفاضاً في العام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وذلك متماسياً مع تركيز الشركة على الإنفاق المستمر في إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بشكل أكبر بالأرباح داخل الأعمال والتعرض للعمليات الأجنبية وما إلى ذلك، وهو ما يتماشى مع توقعاتنا خلال الفترة التي تكون فيها الأصول الجديدة قيد مرحلة التطوير.

وعلى أساس سنوي، ارتفع الأداء الإجمالي بنسبة 14.23% ليصل إلى 129.33 مليون دينار كويتي، مدعوماً في المقام الأول بالنجاح التشغيلي في الأفنيوز الكويت وتحقيق حصة سوقية مستقرة مع متوسط مبيعات قوي في قطاع الضيافة في الكويت حيث يكون الطلب محدوداً. تشهد هوامش التشغيل انخفاضاً، مما أدى إلى إعادة ترتيبها نتجت من تكاليف عمليات فندق والدورف أستوريا واد الارتفاع الأخير في أسعار إيجار أرض الأفنيوز.

حقق الأفنيوز الكويت نتائج قوية خلال الفترة الحالية مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

انخفضت الهوامش التشغيلية الإجمالية في الأفنيوز الكويت بسبب الزيادة في أسعار إيجار الأراضي بينما يتوازن ذلك مع النمو في الإيرادات الأساسية مما يعكس جهودنا لتحقيق نسبة إشغال مستقرة وتنوع مزيج المستأجرين وزيادة الإيرادات المرتبطة بزيادة إجمالي (WAULT).

ارتفعت المصاريف التشغيلية في الأفنيوز الكويت بنسبة 15.09% خلال الفترة الحالية مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي مع الحفاظ على هوامش تشغيلية ثابتة في حدود 80% على أساس سنوي.



The operating expenses of The Avenues Kuwait have increased by 15.09% during the current period compared to the same period last year while maintaining steady operating margins staying in the range of 80% year on year.

The top-line performance of the hospitality business surged by over 100% to KD 15.13 million in comparison to the same period last year. This notable growth is on account of full year operations of Waldorf Astoria Hotel Kuwait, in addition to better ADR and RevPAR driven by the improved performance at the operations, contributing to additional room and F&B business.

We hold a positive outlook for the upcoming performance of the hotels, where we expect an increase in momentum as we gain more traction through higher demands and customer confidence.

The Group's total borrowing has increased by 40% to KD 545 million compared to our positions at the end of the same period last year where we are sourcing debt to partly fund the growth of our project under development.

The interest on loans recorded in the P&L has increased year on year due to the escalation in the discount rates and we have ceased capitalizing the borrowing costs for our recently completed project in Kuwait during the second half of 2022.

Regarding our landmark project in KSA, the Group intends to continue investing in expansion and asset development, while maintaining an optimistic outlook on our financial outcomes for the upcoming periods.

**Nora Zehery:** Thank you, Mr. Abhishek. Ladies and gentlemen. We'll move on to our Q&A portion of the call. Kindly submit your questions if you haven't already.

**Question:** Can you please discuss the impact of J3 and S3 projects on Mabaneer's current net profits? Will both the projects be accounted for as associates? What is Mabaneer's capital contribution to these two projects?

**Abhishek Rastogi:** J3 is an associate in our books and with the project being under construction, there is no major

كما ارتفع الأداء الإجمالي لأعمال الضيافة بنسبة تزيد عن 100% ليصل إلى 15.13 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود هذا النمو الملحوظ إلى تحسن في العمليات التشغيلية لفندق والدورف أستوريا، الكويت، على مدار العام بالإضافة إلى تحسن معدل سعر الغرفة اليومي وإيرادات الغرفة المتاحة، مما ساهم في توفير الغرف الإضافية وأعمال المأكولات والمشروبات.

لدينا نظرة إيجابية للأداء القادم للفنادق، حيث نتوقع زيادة في الزخم مع اكتسابنا المزيد من الجذب والقوة من خلال زيادة الطلب وثقة العملاء.

ارتفع إجمالي اقتراض الشركة بنسبة 40% ليصل إلى 545 مليون دينار كويتي مقارنة في نهاية الفترة نفسها من العام الماضي، حيث نقوم بتمويل مشاريع الشركة قيد التطوير.

وارتفعت الفائدة على القروض المسجلة في الربح والخسارة على أساس سنوي بسبب تصاعد أسعار الخصم وتوقفنا عن رسملة تكاليف الاقتراض لمشروعنا المكتمل مؤخرًا في الكويت خلال النصف الثاني من عام 2022.

وكما ذكرنا حول مشروعنا التاريخي في المملكة العربية السعودية، تعتمد الشركة على مواصلة الاستثمار في التوسع وتطوير الأصول، مع الحفاظ على نظرة متفائلة بشأن نتائجنا المالية للفترات القادمة.

**نورا هيري:** شكرًا السيد أبهيشيك. سيداتي وسادتي. سننتقل الآن إلى قسم الأسئلة والأجوبة في مكالمتنا. يرجى تقديم أسئلتك إذا لم تكن قد قمت بذلك بالفعل.

**سؤال:** هل يمكنك من فضلك مناقشة تأثير مشروع J3 و S3 على صافي أرباح شركة المباني الحالية؟ هل سيتم اعتبار كلا المشروعين كشركاء؟ ما هي المساهمة الرأسمالية للمباني في هذين المشروعين؟

**أبهيشيك راستوجي:** J3 هو مشروع شركة زميلة ومازال المشروع قيد الإنشاء، لذلك لا يوجد تأثير كبير على صافي أرباح الشركة حالياً، وكما ذكرنا مسبقاً تبلغ القيمة الإجمالية للمشروع 180 مليون دينار كويتي. وفيما يتعلق بمشروع S3، فهو مملوكاً للشركة بنسبة 100% حيث تبلغ القيمة التقريبية للمشروع حوالي 25 أو 26 مليون دينار كويتي.

impact to the profitability. The total project value is KD 180 million, our ownerships stake in this project is 35%.

Moving on to S3, this project is 100% owned by Mabaneer and the approximate value is KD 25-26 million.

**Question: Can you also comment on the interest rate sensitivity on Mabaneer's current debt? What could be the potential impact on finance expenses to every 25bps cut in interest rates in Kuwait?**

**Abhishek Rastogi:** All our loans are floating rate loans. Projects related to debt interest are capitalized during the construction phase, while those related to operations and financing our equity contributions which are sourced on a company level are reflected in the group's income statement. Meanwhile, we continue to keep a close eye on the discount rate going forward.

**Question: What is the capex for Bahrain Phase 2. Will the share of profit be in the same line as Phase 1?**

**Tareq AlAdsani:** Capex is around BHD 77 million. We believe it will double the capacity from a revenue perspective. However, from cost, we will benefit from economies of scale.

**Question: What is the occupancy target rate for the hotels? And can we expect more projects in the upcoming years?**

**Tareq AlAdsani:** For the hotels we would ultimately want to be between 55-65%. The revenue is driven by two components, the ADR and occupancy so we can make up for some of lower occupancy by having a higher ADR, especially in the luxury component, which is Waldorf Astoria. But in general, we want to be between 55-65% of occupancy.

**Question: Can you explain the reason for the notable increase in lease income in 4Q23, which is around 20% higher than the previous three quarters?**

**Abhishek Rastogi:** In order to answer this, the operations team are continuously working towards obtaining the right blend of tenants, occupancy, stabilization, contract uplifts, area upgradation, etc. On an ongoing basis, the team also

**سؤال: هل يمكنك أيضًا التعليق على حساسية أسعار الفائدة على التزامات شركة المباني الحالية؟ ما هو التأثير المحتمل على نفقات التمويل لكل تخفيض بمقدار 25 نقطة من أساس أسعار الفائدة في الكويت؟**

**أبهيشيك راستوجي:** جميع قروض الشركة بسعر فائدة متغير، وقد تم رسملة الفوائد المترتبة على هذه القروض والمتعلقة بالمشاريع قيد الإنشاء، بينما تنعكس هذه الفوائد في مساهمتنا في حقوق الملكية التي يتم الحصول عليها ضمن قائمة دخل الشركة. وفي الوقت نفسه نواصل مراقبة معدل خصم الفائدة عن كثب في المستقبل.

**سؤال: ما هي النفقات الرأسمالية للمرحلة الثانية في البحرين. هل ستكون حصة الربح في نفس خط المرحلة الأولى؟**

**طارق العدساني:** تبلغ النفقات الرأسمالية حوالي 77 مليون دينار بحريني، ونعتقد أنها ستضاعف القدرة من منظور الإيرادات. ومن حيث التكلفة، فستكون فائدتنا من الحجم الاقتصادي.

**سؤال: ما هو معدل الإشغال المستهدف للفنادق؟ وهل يمكننا أن نتوقع المزيد من المشاريع في السنوات القادمة؟**

**طارق العدساني:** بالنسبة للفنادق، نريد في النهاية أن تكون نسبة العوائد بين 55-65%. تعتمد الإيرادات على عنصرين، وهما متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال، لذا يمكننا تعويض بعض معدلات الإشغال المنخفضة من خلال الحصول على معدل سعر أعلى، خاصة في الفندق الفاخر (والدورف أستوريا). لكن بشكل عام، نريد أن تكون نسبة الإشغال أن تتراوح بين 55-65%.

**سؤال: هل يمكنك توضيح سبب الزيادة الملحوظة في دخل الإيجار في الربع الرابع من عام 2023، والذي يزيد بحوالي 20% عن الأرباح الثلاثة السابقة؟**

**أبهيشيك راستوجي:** للإجابة على هذا السؤال، يعمل فريق العمليات بشكل مستمر من أجل الحصول على المزيج المناسب من المستأجرين، والإشغال، والاستقرار، وزيادة العقود، وتشغيل المنطقة، وما إلى ذلك. وبشكل مستمر، يعمل الفريق أيضًا على توقيع صفقات جديدة لفترات طويلة، واعتبارًا من ديسمبر، يتراوح حجم (WAULT) من عام إلى 19 عامًا ما يقارب من 10% من عقود الإيجار، بالإضافة إلى وجود (WAULT) لأكثر من 7 أعوام.

والآن تتعلق الزيادة الكبيرة بتوقيت هذه التعديلات، مما أدى إلى ارتفاع الإيرادات الإجمالية، وسنواصل العمل في هذا الاتجاه في المستقبل القريب.

works towards signing new deals with long tenures, and as of December, the WAULT size ranges from one to 19 years with close to 10% leases, having a WAULT of more than 7 years. The significant increase pertains to the timing of these amendments, which has resulted in an upside in top-line revenues, and we will continue to work in this direction in the near future.

**Question: Can we have an update on the potential monetization of any of Mabaneer's assets?**

**Tareq AlAdsani:** Every asset has a life cycle and so far there are couple of discussions and possibilities. But we don't have any direction yet on this one.

**Question: We have a question about the total capex for the ongoing consolidated projects (excluding associates). How much has it been so far, and what is the capex guidance for the next 2 to 3 years specific to each project?**

**Tareq AlAdsani:** Capex is specific to each project. Some happen on the Kuwait level, some on the Bahrain level, and some occur on the Saudi level. Again, it varies depending on our ownership in those projects and the level of debt. The projects which account for majority of our capex are in Saudi Arabia – two projects are under construction with a cumulative value of SAR 24 billion with an equity of SAR 10 billion.

**Question: We have a question about the increase in land lease payments at The Avenues - Kuwait. It has risen by how much and how often is it reviewed? And is it based on changes in land value?**

**Tareq AlAdsani:** We have an increase of KD 2.7 million and this is something which the government decides from time to time to account for inflation and change in market conditions.

**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](mailto:investorsrelations@mabaneer.com) Thank you all very much for attending the call.

**سؤال: هل يمكننا الحصول على تحديث حول إمكانية تسهيل أي من أصول شركة المباني؟**

**طارق العديسي:** كل أصل لديه دورة حياة، وحتى الآن هناك بعض المناقشات والاحتمالات. لكن ليس لدينا أي اتجاه حتى الآن بشأن هذا الأمر.

**سؤال: لدينا سؤال حول إجمالي النفقات الرأسمالية للمشاريع الموحدة الجارية (باستثناء الشركات الزميلة). كم كان المبلغ حتى الآن، وما هي توجيهات النفقات الرأسمالية للسنتين أو الثلاث سنوات القادمة الخاصة بكل مشروع؟**

**طارق العديسي:** النفقات الرأسمالية محددة ومخصصة لكل مشروع، ولا يمكن فصلها. بعضها يحدث على مستوى الكويت، وبعضها الآخر على مستوى البحرين، والمملكة العربية السعودية. ومرة أخرى، يختلف الأمر حسب ملكيتنا في تلك المشاريع ومستوى الدين، حيث بلغت المشاريع قيد الإنشاء والتي تمثل غالبية نفقاتنا الرأسمالية بقيمة إجمالية قدرها 24 مليار ريال سعودي وحقوق ملكية 10 مليار ريال سعودي.

**سؤال: لدينا سؤال حول الزيادة في دفعات إيجار الأراضي في الأفنيوز - الكويت. لقد ارتفع كم وكم مرة يتم مراجعته؟ وهل يعتمد على التغيرات في قيمة الأرض؟**

**طارق العديسي:** لدينا زيادة قدرها 2.7 مليون دينار كويتي وهذا أمر تقرره الحكومة من وقت لآخر لمراعاة التضخم وتغير ظروف السوق.

**نورا زهيري:** يتضمن ذلك فقرة الأسئلة الخاص بالمكالمة. نود أن نشكركم جميعاً وان كان لديكم أي سؤال آخر، يمكنكم الاتصال بنا عبر الهاتف أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان التالي: [Investorsrelations@mabaneer.com](mailto:Investorsrelations@mabaneer.com). شكراً جزيلاً.



