

Mabanee Company	شركة المباني
Earnings Call Transcript	محضر مؤتمر المحللين
Full Year 2025	لعام 2025
Thursday, February 5th, 2026	الخميس الموافق 5 فبراير 2026
1:00 P.M. (Kuwait Time)	الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الكويت)

Speakers from Mabanee'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.mabanee.com under the "Investor Relations" section.

Tareq AlAdsani

In terms of current total mall assets under management in Kuwait and Bahrain, we have a gross leasable area of 440,000 square meters, and another 660,258 square meters in gross leasable area of our projects under development, resulting in a total of 1.1 million square meters in terms of mall and commercial space.

In terms of hotel keys, today, between the two hotels that we have in Kuwait and the one hotel we have in Bahrain, the room count is 777 keys. In the pipeline, we have 1,900 keys, therefore a total of 2,700 hotel keys.

Regarding our residential projects, we are still building our portfolio in terms of residential, with currently 393 units and 508 units under development, so a total of over 900 units.

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المبانى:

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 تطلعية تعكس توقعات الشركة وتقديراتها. لا تعد هذه البيانات ضمانات للأداء المستقبلي ولا ينبعي 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.mabanee.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

طارق العدساني

فيما يتعلق بإجمالي أصول المجمعات التجارية التي نديرها حالياً في الكويت والبحرين، حيث تتضمن مساحة إجمالية تأجيرية تبلغ 440,000 متر مربع، بالإضافة إلى 660,258 متر مربع أخرى من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لمشاريعنا قيد التطوير، وذلك ليصل إجمالي المساحات التجارية إلى 1.1 مليون متر مربع.

أما بالنسبة للفنادق المملوكة، فلدينا حالياً فندقان في دولة الكويت وفندق واحد في دولة البحرين، ويبلغ إجمالي عدد الغرف لهذه الفنادق 777 غرفة. أما على مستوى مشاريع قيد الإنشاء والتطوير، حيث تضم عدد 1,900 غرفة، ليصبح مجموع عدد الغرف المتوفرة نحو 2,700 غرفة فندقية.

فيما يخص مشاريعنا السكنية، ما زلنا نعمل على تنمية وتوسيع محفظتنا العقارية السكنية في هذا القطاع، حيث لدينا حالياً عدد 393 وحدة سكنية إلى جانب 508 وحدات أخرى لمشاريع قيد التطوير، ليصبح مجموع عدد الوحدات السكنية أكثر من 900 وحدة.

Office space GLA is currently at 4,315 square meters, with 58,568 square meters under development, a total to 62,883 square meters of total gross leasable area in office space.

A number of milestones were achieved this year including the opening of Phase II of The Avenues - Bahrain. We continued our ESG initiatives which was reflected in both the rating increase in our MSCI and S&P rating index.

Recently, we were also able to upgrade our LEED Silver certificate for The Avenues - Kuwait to Gold certified, furthering cementing our commitment and focus on ESG and sustainability.

OPERATIONAL PROJECTS

The Avenues - Kuwait

In 2025, our occupancy rate in The Avenues - Kuwait was at an average of 98% and has been in this range for the past couple of quarters, with our usual range between 97%-98%.

There is always some turnover but around 1% - 2% and there is always an opportunity to introduce new concepts and new experiences within The Avenues. Footfall has increased compared with the same period last year.

Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

In terms of Hilton Garden Inn, occupancy has been increasing due to more visitors coming to Kuwait because of the government campaign "Visit Kuwait", which helped the hospitality industry in Kuwait.

Occupancy is around 63% and our results are good. The same is for our five-star hotel Waldorf Astoria, where we have also seen an uplift in occupancy and is getting closer to our feasibility study projections.

The three projects; The Avenues – Kuwait, Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria Kuwait all are under

تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمكاتب حالياً 4,315 مترًا مربعًا، مع وجود مساحة إضافية تبلغ 58,568 مترًا مربعًا لمشاريعنا قيد التطوير، ليصل إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع المكاتب إلى 62,883 مترًا مربعًا.

وقد حققنا خلال هذا العام العديد من الإنجازات البارزة، من أبرزها افتتاح المرحلة الثانية من مشروع الأقنيوز - البحرين. كما وصلنا بتنفيذ مبادراتنا بما يتوافق مع مبادئ البيئة والمجتمع والحكومة المؤسسية (ESG)، وهو ما انعكس في تحسين تصنيفنا لدى مؤشرى (MSCI) و(S&P).

ومؤخرًا، تمكننا أيضًا من ترقية شهادة (LEED) الفضية لمشروع الأقنيوز - الكويت لتصبح شهادة (LEED) الذهبية، مما يعزز التزامنا وتركيزنا الدائم على معايير الاستدامة ومبادئ البيئة والمجتمع والحكومة المؤسسية (ESG).

المشاريع التشغيلية

الأقنيوز - الكويت

في عام 2025، بلغ متوسط معدل الإشغال في الأقنيوز - الكويت نحو 98%， واستقر ضمن هذا النطاق خلال الأربع الماضية، حيث يتراوح المعدل الاعتيادي ما بين 97% و98%.

يوجد بعض التغيرات في معدل مستأجري الوحدات، بنسبة بسيطة تتراوح ما بين 1% إلى 2%， مما يتيح لنا فرص مستمرة - لتقديم مفاهيم وتجارب جديدة داخل الأقنيوز. كما شهدنا زيادة في عدد الزوار مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

فيما يخص فندق هيلتون جاردن إن، شهدت معدلات نسبة الإشغال ارتفاعًا ملحوظاً نتيجةً لزيادة عدد الزوار القادمين إلى دولة الكويت بفضل حملة الحكومة عبر تطبيق "Visit Kuwait" والتي ساهمت بشكل إيجابي بدعم قطاع الضيافة في الدولة.

بلغت نسبة معدل الإشغال الحالية حوالي 63%， وهي تعد نتائج إيجابية. كما ينطبق الأمر ذاته على فندق ذو خمس نجوم والدورف أستوريا، حيث شهدنا أيضًا ارتفاعاً في معدل نسبة الإشغال واقترابها من التوقعات الواردة في دراسة الجدوى

تُدار المشاريع الثلاثة القائمة في دولة الكويت، وهي: الأقنيوز، هيلتون جاردن إن، ووالدورف أستوريا فجمعيها تدرج تحت شركة ذات غرض خاص (SPV) تُدعى شركة عقارات الري.

a special purpose vehicle (SPV) called Al Rai Real Estate.

Our SPV in Bahrain, Sorouh Management in which we own 35%, includes The Avenues – Bahrain which is 100% managed by Mabanee and Hilton Garden Inn – Bahrain.

أما عن شركة "صروح للإدارة" ذات الغرض الخاص الكائنة في دولة البحرين، والتي تمتلك فيها شركة المباني حصة تبلغ 35%，، تشمل كلاً من مشروع الأقنيوز - البحرين والذي تتولى شركة المباني إدارته بالكامل بنسبة 100% ويضم أيضاً فندق هيلتون جاردن إن - البحرين.

The Avenues – Bahrain

Increase in footfall with the opening of Phase II where we added exciting new components, and we believe The Avenues is on its way to be the #1 destination in Bahrain.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Connected to The Avenues in Bahrain is Hilton Garden Inn – Bahrain enjoyed a very good occupancy from the start and is currently fluctuates between 66-68%.

الأقنيوز - البحرين

شهد المشروع زيادة في عدد الزوار مع افتتاح المرحلة الثانية التي اضافت عناصر جديدة ومميزة، ونعتقد الأقنيوز في طريقه ليصبح الوجهة السياحية الأولى في دولة البحرين.

هيلتون جاردن إن - البحرين

يرتبط فندق "هيلتون جاردن إن - البحرين" بمشروع الأقنيوز، والذي حقق نسبة إشغال متميزة منذ الافتتاح، حيث يتراوح حالياً معدل الإشغال ما بين 66% و68%.

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

Plage – 13

After winning the bid for the project that was formerly known as Hilton Mangaf (Kuwait Hilton Resort), we were handed over the property for refurbishment in April 2025 from Touristic Enterprises Company (TEC). The property is in 16-month renovation period and will include 330 keys comprised of chalets, villas and studio apartments, and will open by the end of Q3 2026.

المشاريع قيد التنفيذ

13 - بلاج

بعد الفوز بترسية مناقصة مشروع والمعروف سابقاً باسم هيلتون المنقف (منتجع هيلتون الكويت)، استلمنا الأرض لأعمال التجديد في أبريل الماضي 2025 من شركة المشروعات السياحية (TEC). ويتبلغ مدتها فترة 16 شهراً، تتضمن تطوير 330 وحدة سكنية تتبع مابين شاليهات وفلل وشقق استوديو، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع في نهاية الربع الثالث من عام 2026.

Souk Sabah (S3)

سوق صباح (S3)

Currently we are at a progress of 30% where Mabanee owns 100% of the project. The project includes a three-star hotel, Hampton by Hilton with 110 keys and a traditional souk with a GLA of 23,200 sqm. We anticipate completing the project by Q2 2027.

Aventura (J3)

Under a SPV called J3, Mabanee owns 35% and has a management agreement to manage both components of Aventura, Mall and Residences.

The residential component is divided into two milestones, with milestone one complete and handed over representing 70% milestone.

Aventura Mall includes around 108,000 square meters GLA and 370 units. Leasing activities are progressing very well with more than 70% of units secured. We anticipate the mall's completion in Q3 of this year.

Shomoul Holding in which Mabanee owns 73%, owns two projects, The Avenues – Riyadh and Khobar.

The Avenues – Riyadh

The Avenues - Riyadh continues to progress very well with 84% completion. The mall component of the project has a GLA of 360,000 sqm and the project includes five towers. Leasing activities are very strong.

The Avenues – Riyadh (Towers)

The towers include an office tower with a GLA of approximately 41,000 sqm. The second tower is Waldorf Astoria with 389 rooms, comprised of hotel and residences.

The third tower is a residential tower which includes penthouses, duplexes and 1,2, and 3-bedrooms. The fourth tower is Canopy by Hilton and has 468 keys between residences and the hotel as well, and the fifth tower is Conrad by Hilton and includes 412 keys.

بلغت حالياً نسبة إنجاز المشروع نحو 30%， حيث تمتلك شركة المباني حصة 100% من المشروع بالكامل. يتضمن المشروع فندق ذو فئة ثلاثة نجوم "هامبتون باي هيلتون" ويضم عدد 110 غرفة، وسوق تقليدي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 23,200 متر مربع. ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع بحلول الربع الثاني من عام 2027.

أفتنتورا (J3)

تمتلك شركة المباني نسبة 35% من المشروع من خلال شركة ذات غرض خاص (SPV) تسمى J3، كما ترتبط باتفاقية لإدارة وتشغيل مجمع أفتنتورا و الوحدات السكنية أفتنتورا ريزيدنس.

ينقسم القطاع السكني إلى مرحلتين رئيسيتين، وقد اكتملت المرحلة الأولى وتم تسليمها، والتي تمثل نحو 70% من إجمالي الأعمال الإنسانية.

يضم أفتنتورا مول حوالي 108,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير وعدد 370 وحدة للتأجير. كما تشهد عمليات التأجير تقدماً ملحوظاً، حيث تم حجز أكثر من 70% من الوحدات. ومن المتوقع اكتمال مرحلة بناء المجمع التجاري خلال الربع الثالث من هذا العام.

أما شركة شمول القابضة، التي تمتلك فيها شركة المباني حصة تبلغ 73%، تضم هذه الشركة مشروعين هما مشروع الأقنيوز - الرياض ومشروع الأقنيوز - الخبر.

الأقنيوز - الرياض

يواصل مشروع الأقنيوز - الرياض تقدمه بخطى ثابتة، حيث بلغت نسبة الإنجاز 84%. يضم المشروع مجمع تجاري بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 360,000 متر مربع، ويضم المشروع خمسة أبراج. وتشهد عمليات التأجير أداءً قوياً.

الأقنيوز - الرياض (الأبراج)

تضم الأبراج برجاً للمكاتب بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 41,000 متر مربع. والبرج الثاني هو فندق "والدورف أستوريا" الذي يضم عدد 389 غرفة، تتألف من غرف فندقية ووحدات سكنية.

أما البرج الثالث هو برج سكني يضم شقق بنتهاوس وشقق دوبلكس وشقق تتكون من غرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاثة غرف نوم. أما البرج الرابع هو عبارة عن "فندق كانوبي باي هيلتون" ويضم عدد 468 غرفة فندقية موزعة بين الشقق والفنادق. أما البرج الخامس فهو فندق "كونراد باي هيلتون" ويضم عدد 412 غرفة فندقية.

The Avenues – Khobar

The Avenues – Khobar's overall progress is currently at 40%. The development includes offices with a GLA of 16,000 sqm and a hotel component, Canopy by Hilton hotel comprised of 200 keys. We anticipate completing the project in Q1 2028.

Financial Performance Highlights

Abhishek Rastogi:

While the Group delivered a strong increase in net profit, it is important to recognize that a portion of this improvement was supported by non-recurring income. That said, our core focus remains firmly on strengthening operations and delivering sustainable, long-term value through disciplined execution.

For 2025 full year, the Group recorded a net profit of KD 84.56 million, representing a 29.7% year-on-year increase. Although this performance was partly supported by non-operating income, most notably a one-off gain from a land sale, it also reflects our continued emphasis on prudent capital management and effective utilization of our asset base.

On a quarterly basis, the Group generated an operational net profit of KD 17.09 million, compared to KD 16.53 million in the same period last year. This outcome highlights the consistent performance across our key business segments and the strength of the underlying operations.

For the year, EBITDA reached KD 111.45 million, up from KD 97.09 million in 2024. Looking ahead, we are focused on targeted initiatives aimed at reinforcing operational stability and strengthening margin resilience.

Return on equity increased to 12.04%, reflecting a 19.02% year-on-year improvement, supported by

الأقنيوز – الخبر

بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية لمشروع الأقنيوز - الخبر 40% حالياً. يشمل المشروع مكاتب بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 16,000 متر مربع، بالإضافة إلى فندق "كانوي باي هيلتون" والذي يضم عدد 200 غرفة فندقية. ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع بحلول الربع الأول من عام 2028.

الأداء المالي

أبهيشيك راستوجي:

في الوقت الذي حققت فيه المجموعة نمواً ملحوظاً في صافي الربح، من المهم الإشارة إلى أن جزءاً من هذا التحسن يعود إلى إيرادات غير متكررة. ومع ذلك، يظل تركيزنا الأساسي منصباً على تعزيز كفاءة العمليات وتحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل من خلال التنفيذ الدقيق.

خلال عام 2025، سجلت المجموعة صافي ربح قدره 84.56 مليون دينار كويتي، بزيادة سنوية قدرها 29.7%. وعلى الرغم من أن هذا الأداء مدعوماً جزئياً بإيرادات غير تشغيلية، وعلى وجه الخصوص الربح الاستثنائي لمرة واحدة من بيع أرض، إلا أنه يعكس أيضاً تركيزنا المستمر على الإدارة الرشيدة لرأس المال والاستخدام الأمثل المركز على أصولنا.

وعلى أساس ربع سنوي، حققت المجموعة صافي ربح تشغيلي بلغ قدره 17.09 مليون دينار كويتي، مقارنةً بـ 16.53 مليون دينار كويتي خلال الفترة نفسها من العام الماضي. وهذه نتائج هذا الأداء المستقر في نتائج قطاعات أعمالنا الرئيسية وقوة أداء عملياتنا التشغيلية الأساسية.

خلال العام، بلغ إجمالي الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) نحو 111.45 مليون دينار كويتي ، مقارنةً بـ 97.09 مليون دينار كويتي في عام 2024. وبالنظر إلى تطلعاتنا المستقبلية التي من شأنها أن تهدف إلى تعزيز الاستقرار التشغيلي وتحسين هوامش الربح.

both operating and non-operating contributions after dividend distributions. Return on assets improved to 4.78%, reflecting 7.81% year-on-year growth, largely driven by the expansion of assets under development. Our capital allocation strategy continues to prioritize asset enhancement, selective expansion, and sustainable long-term shareholder value.

Revenue for 2025 reached KD 138.69 million, representing a 4.41% increase compared to the prior year. In Q4 2025, revenue amounted to KD 36.29 million, an increase of KD 1.95 million versus the same quarter last year.

The hospitality segment delivered strong growth, while the commercial real estate portfolio remained resilient and performed in line with expectations. Our diversified income base across operating and non-operating streams helped offset higher development-related costs during the year.

Total debt increased by 28%, reflecting our continued investment in developments, particularly in Saudi Arabia. Despite this increase, we remain disciplined in our capital structure and continue to maintain a strong liquidity position to support our expanding project pipeline.

To conclude, while the Group's 2025 performance includes certain exceptional items, the underlying direction and momentum of the business remain solid. We remain committed to operational excellence, strategic growth, and financial discipline, with a clear focus on delivering sustainable value for our shareholders.

ارتفع العائد على حقوق الملكية إلى 12.04%， مسجلاً نمواً سنوياً بنسبة 19.02%， مدعوماً بمساهمات التشغيل وغير التشغيل بعد توزيعات الأرباح. كما تحسن العائد على الأصول ليصل إلى 4.78%， مسجلاً نمواً بنسبة 7.81% على أساس سنوي، مدفوعاً بشكل رئيسي بتوسيع نطاق الأصول قيد التطوير. وتواصل استراتيجيةنا لتحسين رأس المال في التركيز على الأصول، والتوسيع الانتقائي، وتعزيز القيمة المستدامة طويلة الأجل للمساهمين.

وبلغت إيرادات عام 2025 نحو 138.69 مليون دينار كويتي، مسجلاً زيادة بنسبة 4.41% مقارنةً بالعام السابق. في الربع الأخير من عام 2025، بلغت الإيرادات 36.29 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 1.95 مليون دينار كويتي مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي.

حقق قطاع الضيافة نمواً قوياً، بينما حافظت محفظة العقارات التجارية على مرونتها ومتانة الأداء بما يتناسب مع تحقيق نتائج متوقعة مع التوقعات. وقد ساهم تنوع مصادر الدخل بين الأنشطة التشغيلية وغير التشغيلية، في التخفيف من ارتفاع تكاليف مشاريع التطوير خلال العام.

كما ارتفع إجمالي الدين بنسبة 28%， مما يعكس استمرار استثماراتنا في مشاريع الإنشاء والتطوير، لا سيما في المملكة العربية السعودية. وعلى الرغم من هذه الزيادة، فإننا نواصل الالتزام بالانضباط في هيكل رأس المال، مع الحفاظ على مركز سيولة قوي لدعم خطط التوسيع في مشاريعنا المستقبلية.

وفي الختام، على الرغم من أن أداء المجموعة منذ بداية عام 2025 وحتى تاريخه تضمن بعض البنود الاستثنائية، إلا أن توجهاتنا الأساسية وزخم الأداء لا يزالان العوامل القوية. ونحن ملتزمون بالتميز التشغيلي، والنمو الاستراتيجي، والمرونة المالية، مع تركيز واضح بهدف تحقيق قيمة مستدامة لمساهمينا.

Q&A Highlights:

Question: How many units have been released to the market in Aventura Residences? What has been the offtake like and what about the lease rates?

Tareq AlAdsani: The total number of units in Aventura Residences is around 200 units. We believe they are fairly priced, where pricing was based on the feasibility study and market intelligence.

Aventura will provide a very good offering in terms of a mixed-use development with retail and a great place to live in. We have seen very good demand on both components.

Question: The hospitality segment recorded very strong year-on-year improvement in the fourth quarter of 2025. Could you please give us a sense of what was driving this improvement?

Tareq AlAdsani: Hospitality takes a period of time to stabilize so there are a number of factors. Another is Kuwait making visas easier to obtain which increased more visitors. Kuwait government initiative "Visit Kuwait" also had increased activities, forums, and business and leisure travelers for certain events, which all led to the boost in occupancy.

Question: Any slowdown in the retail space in Kuwait especially since the increase in water and electricity fees?

Tareq AlAdsani: Water and electricity higher fees affect both us and our tenants. We see across the region that super regional malls have a level of immunity to the fluctuation of retail pressure.

سؤال: كم عدد الوحدات التي طرحت ضمن مشروع أفنتورا ريزيدنسز؟ وما هو معدل الإقبال عليها وماذا عن أسعار الإيجار؟

طريق العدسي: يبلغ إجمالي عدد الوحدات في مشروع أفنتورا ريزيدنسز حوالي 200 وحدة. ونعتقد أن الأسعار مناسبة حيث استند تحديد الأسعار من دراسة الجدوى ومؤشرات السوق.

يتميز أفنتورا كونه مشروعًا متعدد الاستخدام يضم ليجمع بين قطاعي التجزئة والسكن، بالإضافة إلى كونه مكانًا متميزًا مناسباً للعيش والسكن. وقد شهدنا إقبالاً قوياً على كلا القطاعين السككي والتجاري.

سؤال: سجل قطاع الضيافة تحسناً ملحوظاً على أساس سنوي في الربع الأخير من عام 2025. هل يمكنكم اطلاعنا على أبرز العوامل التي ساهمت في هذا التحسن؟

طريق العدسي: يحتاج قطاع الضيافة عادةً إلى فترة زمنية من الوقت للوصول إلى مرحلة الاستقرار، وهناك عدة عوامل ساهمت في هذا التحسن من بينها تسهيل دولة الكويت الإجراءات في الحصول على التأشيرات مما أدى إلى زيادة عدد الزوار. كما ساهمت مبادرة الحكومة الكويتية عبر تطبيق "Visit Kuwait" في زيادة الأنشطة والمنتديات، إضافة إلى ارتفاع أعداد السياح لأغراض الأعمال والترفيه للمشاركة في فعاليات معينة، مما انعكس بشكل إيجابي إلى ارتفاع معدل نسبة الإشغال.

سؤال: هل شهدت قطاعات التجزئة في الكويت أي تباطؤ، خاصةً مع ارتفاع أسعار المياه والكهرباء؟

طريق العدسي: إن ارتفاع أسعار رسوم المياه والكهرباء يؤثر علينا وعلى المستأجر على حد سواء. ومع ذلك، نلاحظ على مستوى المنطقة أن مراكز التسوق الكبرى (super regional malls) تتمتع بقدر من الصمود والمرونة نسبياً أمام تقلبات الطلب على قطاع التجزئة.

Question: What percentage of Aventura Mall is leased? Are the lease rates in line with The Avenues or not?

Tareq AlAdsani: Leasing rates are different for every district and zone in each mall. It depends on the offering itself and anticipated footfall.

Each mall has its own dynamic and pricing. In terms of percentage, we more than 70% has already been secured and continues to grow.

Question: Part of the finance cost is capitalized under account of under development investment properties. When the projects are completed, will the finance costs be switched or recorded within the income statement, lowering the net income?

Abhishek Rastogi: Yes. All projects under construction, the finance costs for that are recorded as a part of the investment properties. We capitalize it and once the project is complete, it will become as part of the income statement.

Question: Can you share an update on the remaining Capex to be spent on The Avenues - Riyadh, The Avenues - Riyadh Towers and The Avenues Khobar?

Tareq AlAdsani: Capex is halfway in terms of Capex spent. The Avenues - Riyadh will be launched at a different timeline than Khobar, and the Towers. Therefore, the remaining Capex will be spread over the next three to four years, we're halfway, and we're well positioned to cover the remaining from our free cash flow and increase our financing.

سؤال: ما هي نسبة المساحات المؤجرة في أفنتورا مول؟ وهل أسعار الإيجار مماثلة لأسعار الأقنيوز؟

طارق العدساني: تختلف أسعار الإيجار باختلاف المنطقة والقطاع داخل كل مركز تجاري، وذلك تبعاً للعرض المقدم وعدد الزوار المتوقع.

لكل مركز تجاري هيكل التشغيلي واستراتيجية تسويقية خاصة وأما بخصوص نسبة المساحات المؤجرة، فقد تم تأمين أكثر من 70% منها، وما زالت النسبة في ارتفاع مستمر.

سؤال: يتم رسملة جزء من تكلفة التمويل ضمن حساب العقارات الاستثمارية قيد التطوير. عند اكتمال المشاريع، هل سيتم تحويل تكاليف التمويل أو تسجيلها ضمن قائمة الدخل، مما قد يؤدي إلى انخفاض صافي الربح؟

أبهيشيك راستوجي: نعم، بالنسبة لجميع المشاريع قيد الإنشاء، تُسجل تكاليف تمويلها كجزء من العقارات الاستثمارية. تقوم برسملة هذه التكاليف خلال فترة التطوير للمشروع، وبمجرد اكتمال المشروع، ستدرج هذه التكاليف ضمن قائمة الدخل.

سؤال: هل يمكنكم تقديم آخر المستجدات حول النفقات الرأسمالية المتبقية لمشاريع الأقنيوز - الرياض، و أبراج الأقنيوز - - الرياض، والأقنيوز - الخبر؟

طارق العدساني: لقد تم إنفاق نحو نصف إجمالي النفقات الرأسمالية المخصصة لهذه المشاريع حتى الآن. وسيتم إطلاق مشروع الأقنيوز - الرياض وفق جدول زمني مختلف عن كل من مشروع الخبر والأبراج. لذلك، سيتم توزيع النفقات الرأسمالية المتبقية على مدى السنوات الثلاث إلى الأربع القادمة، ونحن حالياً في منتصف الطريق من حيث الإنفاق، ونمتلك وضع مالي جيد يمكننا من تغطية المبلغ المتبقى من خلال التدفقات النقدية الحرة إلى جانب زيادة التمويل - عند الحاجة.

Question: What are the expected margins for The Avenues - Riyadh and The Avenues – Khobar?

Tareq AlAdsani: Economies of scale in such ventures, especially Riyadh, margins will be decent.

We anticipate we will have margins fairly very close to Kuwait, more or less. Khobar may be slightly lower as it's a different city with different spending habits than Riyadh. And it's a smaller mall, so economic scale would be different.

Question: Despite the increase in total debt, there was a significant decline in interest expense. Can you please explain the reason?

Abhishek Rastogi: We need to look at the finance cost along with other income since we had taken a loan and were paying interest. On the other hand, we also had deposit income and as deposit income declines, we inject this money into the project, automatically, the finance cost, it goes into and so we start capitalizing it. Therefore, you can see a decline in finance cost as well as a decline in the deposit income.

Tareq AlAdsani: Also on a Kuwait level, our loan has gone down, which reflects less interest expense. That will change going forward as we inject more into our projects.

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@mabanee.com.

سؤال: ما هي هوامش الربح المتوقعة لمشروع الأفينيوز - الرياض" و "الأفينيوز - الخبر"؟

طارق العدساني: في مثل هذه المشاريع، وخاصة في الرياض، ستكون هوامش الربح جيدة بفضل وفورات الحجم. نتوقع أن تكون هوامش الربح قريبة جداً إلى حد كبير من مستويات هوامش الربح في الكويت، تقريرياً. قد تكون هوامش الربح في الخبر أقل قليلاً نظراً لاختلاف طبيعة المدينة وأنماط الإنفاق فيها عن الرياض. كما أن حجم المشروع أصغر، لذا ستختلف وفورات الحجم الاقتصادية.

سؤال: على الرغم من زيادة إجمالي الدين، كان هناك انخفاض ملحوظ في مصروف الفائدة. هل يمكنكم توضيح السبب؟

أبهيشيك راستوجي: نحتاج إلى النظر إلى تكلفة التمويل إلى جانب الإيرادات الأخرى، حيث أنها حصلنا على قرض وقمنا بدفع فوائد لهذا القرض. في المقابل، كان لدينا أيضاً إيرادات من الودائع، ومع انخفاض إيرادات الودائع تقوم بضم هذه الأموال في المشاريع، وبشكل تلقائي يتم إدخال تكلفة التمويل ضمن المشروع ونبدأ برسملتها. لذلك يمكنكم ملاحظة انخفاض في تكلفة التمويل وكذلك انخفاض في إيرادات الودائع.

طارق العدساني: كذلك على مستوى الكويت، انخفضت قروضنا، مما انعكس على انخفاض مصروف الفائدة. ومن المتوقع أن يتغير ذلك مستقبلاً مع زيادة ضخ الاستثمارات في مشاريعنا.

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