

Mabaneer
Earnings Call Transcript
Q2 2024
Thursday, August 15, 2024
2:00PM (Kuwait Time)

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
الربع الثاني 2024
الخميس الموافق 15 أغسطس 2024
الساعة الثانية ظهراً (بتوقيت الكويت)

Speakers from Mabaneer's Executive Management:

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy Chief Executive Officer
Abhishek Rastogi, Chief Financial Officer

Moderator:

Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المباني:

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

المحاور:

نورا زهيري، مدير علاقات المستثمرين بالتكليف

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.mabaneer.com under the 'Investor Relations' section.

Tareq AlAdsani

The second quarter of 2024 marked achieving notable growth and a new addition to our project portfolio.

We recently announced winning the operation and management contract of Plage-13, formerly known as Hilton Mangaf Resort, with the Touristic Enterprises Company (TEC).

Another highlight this quarter is obtaining a new LEED certification from the US Green Building Council (USGBC), as part of our ongoing ESG efforts and commitment to sustainability. The company obtained LEED precertification in the Gold category, Core & Shell for the Aventura (J3) project.

المقدمة:

نورا زهيري

تحتوي بعض المعلومات الواردة في العرض التقديمي على معلومات 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.mabaneer.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

طارق العدساني

شهدنا في الربع الثاني من عام 2024 نمواً ملحوظاً وإضافة جديدة إلى محفظة مشاريعنا.

كما أعلننا مؤخراً عن فوزنا بعقد تشغيل وإدارة مشروع Plage-13، المعروف سابقاً باسم منتجع هيلتون المنقف، وذلك مع شركة المشروعات السياحية.

ومن أبرز إنجازات هذا الربع كان الحصول على شهادة LEED جديدة من المجلس الأمريكي للأبنية الخضراء (USGBC)، كجزء من جهودنا المستمرة في مجال الـ ESG والذي يتمحور حول التزامنا بأعلى المعايير البيئية والمجتمعية والحوكمة والاستدامة، حيث حصلت الشركة على شهادة LEED الأولية من الفئة الذهبية لمشروع أفنتورا.

The Avenues - Kuwait

The Avenues in Kuwait remains the core asset contributing to most of our revenue. Occupancy has been at a stable level of 96.7% where we anticipate an increase in occupancy further upon the completion of the Prestige district's extension.

Footfall increased this quarter in comparison to the same period last year.

Additionally, The Avenues achieved the highest certification by the Ministry of Health – Healthy Cities office and was awarded part of the “Health Promoting Mall” initiative, which further contributes to our ESG and sustainability journey.

Hilton Garden Inn – Kuwait

Hilton Garden Inn, the four-star hotel connected to The Avenues through The Forum district is at an occupancy rate of 46%. However, we anticipate an increase that is continuing year on year.

Waldorf Astoria

Waldorf Astoria, our five-star hotel connected to The Avenues, is a larger hospitality project with a bigger ballroom and specialty restaurants. The occupancy in 2024 stands at 44%.

Aventura (J3)

The mall component of the project is at 49% completion. The residential component is moving faster and is at 65% completion. Pre-leasing activities are already underway and progressing very well for the mall component, as well as the establishment of social media platforms and marketing activities. We anticipate this project to begin at a very good level of occupancy.

الأفنيوز - الكويت

يظل الأفنيوز – الكويت من الأصول الأساسية التي تساهم في معظم إيراداتنا وقد حققنا معدل إشغال ثابت بنسبة 96.7% حيث من المتوقع زيادة النسبة بعد الانتهاء من توسعة منطقة برستيج.

كما ارتفع معدل الإقبال في هذا الربع بالمقارنة في الفترة ذاتها من العام الماضي.

بالإضافة إلى ذلك، حصل الأفنيوز على أعلى شهادة من وزارة الصحة - مكتب المدن الصحية - ضمن مبادرة "المول المعزز للصحة"، مما يساهم بشكل كبير في رحلتنا نحو الاستدامة والبيئة والمسؤولية الاجتماعية.

هيلتون جاردن إن - الكويت

يعد فندق هيلتون جاردن فندق ذو فئة أربع نجوم ويحظى بموقع ممتاز متصل بالأفنيوز عبر منطقة الفوروم. وقد بلغ معدل الإشغال لهذا الربع نسبة 46%، ونتوقع زيادة مستمرة.

فندق والدورف أستوريا

والدورف أستوريا فندق من فئة الخمس نجوم متصل مباشرة بالأفنيوز من خلال منطقة برستيج ويضم قاعات للمناسبات وسلسلة من المطاعم المتخصصة. بلغ معدل نسبة الإشغال في عام 2024 44%.

أفتورا (J3)

بلغت نسبة الإنجاز للعنصر التجاري للمشروع نسبة 49%. أما عن العنصر السكني والذي يسير بشكل أسرع بلغت نسبة الإنجاز فيه ما يقارب الـ 65%. وقد بدأت أنشطة التأجير للمركز التجاري والتي تحرز تقدماً جيداً للغاية، فضلاً عن بدء أعمال وأنشطة التسويق وإنشاء منصات التواصل الاجتماعي للمشروع. ونتوقع أن يبدأ هذا المشروع بمستوى إشغال جيد للغاية.

Souk Sabah (S3)

Souk Sabah covers a gross leasable area of 23,200 square meters and is located in Sabah Al-Ahmad city in southern Kuwait.

The project's building permit has been obtained, and construction is scheduled to begin before the year ends. Souk Sabah has a three-star hotel component, Hampton Inn by Hilton which will include 110 keys. We believe the surrounding area has so much business that caters to this component.

Plage – 13 (formerly Hilton Mangaf)

Plage – 13, formerly known as Hilton Mangaf enjoys an excellent location and is one of the rare resorts that has a seafront in Kuwait. The project's plot size is 242,000 square meters and includes 350 keys which may change slightly after we conduct a study of the design.

The construction and refurbishment period is 16 months, and the investment period is 17 years as a BOT project.

The Avenues – Bahrain

The Avenues – Bahrain's occupancy is at a good level with a slight decrease in footfall which comes from the recent opening of new malls in Bahrain. However, we believe we will recover the footfall and gain more market share with the opening of phase 2.

The Avenues – Bahrain enjoys a unique location on Bahrain Bay, one of Bahrain's landmarks in the heart of Manama. The completion of the new extension of Phase 2 will take place at the end of the year. The current construction rate of completion is 86%.

Leasing activities are moving according to plan where phase two will add exciting new components and further the overall experience.

Hilton Garden Inn - Bahrain

Connected to The Avenues - Bahrain, Hilton Garden Inn enjoys a good occupancy rate of 63%. It is a great asset overlooking the Bahrain Bay and is a popular choice for business travelers and visitors alike.

سوق صباح (S3)

يتضمن مشروع سوق صباح مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 23,200 متر مربع ويقع في مدينة صباح الأحمد في جنوب الكويت.

وقد تم الحصول على رخصة البناء ومن المقرر أن تبدأ أعمال البناء قبل نهاية العام. يتضمن سوق صباح على فندق من فئة ثلاثة نجوم - هامبتون إن - من سلسلة هيلتون والذي سيضم 110 غرفة. وسيلبي هذا العنصر من المشروع احتياجات المناطق المجاورة به.

بلاج – 13 (فندق ومنتجع هيلتون المنقف سابقاً)

يتميز مشروع بلاج – 13 (المعروف سابقاً باسم هيلتون المنقف) بموقع ممتاز، ويعتبر من المنتجعات المميزة التي لها إطلالة بحرية في الكويت. تبلغ مساحة أرض المشروع 242.000 متر مربع، كما يتضمن 350 غرفة، وقد تتغير هذه الأرقام قليلاً بعد إجراء دراسة التصميم يعد مشروع بلاج – 13 أحد مشاريع نظام ال BOT، حيث سيم تشغيل واستغلال المشروع لمدة 17 عاماً، وسيكون هناك فترة تجهيز ستمتد لمدة 16 شهر.

الأفنيوز – البحرين

يعد معدل الإشغال في الأفنيوز – البحرين جيد المستوى مع انخفاض طفيف في عدد الزوار والذي يأتي نتيجة افتتاح عدة مجمعات جديدة في مملكة البحرين. ومع ذلك، نعتقد أننا سنستعيد عدد الزوار ونحظى بحصة سوقية أكبر مع افتتاح المرحلة الثانية.

يتمتع الأفنيوز – البحرين بموقع فريد من نوعه على خليج البحرين، أحد معالم البحرين في قلب المنامة. سيتم الانتهاء من التوسعة الجديدة للمرحلة الثانية في نهاية هذا العام، حيث بلغت نسبة إنجاز البناء الحالي 86%.

كما نواصل أنشطة التأجير وفقاً لخططنا، حيث ستضيف المرحلة الثانية من المشروع مكونات جديدة ستعزز تجربة التسوق.

هيلتون جاردن إن – البحرين

يتمتع فندق هيلتون جاردن إن المتصل بالأفنيوز – البحرين بمعدل إشغال جيد يبلغ 63%. ويعد من الأصول الرائعة المطللة على خليج البحرين ويعتبر الخيار الأمثل للكثير من للمسافرين من رجال الأعمال والزوار على حد سواء.

The Avenues – Riyadh

Our masterpiece and landmark, The Avenues – Riyadh is our largest project, where construction progress has reached 44%.

Due to the anticipated footfall and size of the project, a traffic consultant has been appointed as well as liaising with the authorities in Riyadh for the best traffic plan moving ahead.

Leasing activities are moving very well as there is strong demand for the mall component, despite the opening of the project taking place in two years' time. Major tenants have been secured.

The project includes towers which comprise Waldorf Astoria hotel, Canopy by Hilton and Conrad by Hilton, an office tower and a residential tower. The management agreements for all hotels have been signed, continuing our partnership with the Hilton group.

The Avenues – Khobar

As for Khobar, excavation has been completed and is ready for construction which has begun and is at 4% progress.

Financial Performance Highlights

Abhishek Rastogi: The Group has delivered stable results building on the momentum of stable operations at The Avenues in Kuwait where there are ongoing efforts to fine-tune the right GLA mix, contract price uplifts, etc., partly supporting our top-line growth, complemented by increased hospitality revenue from rooms and F&B majorly aided from WAH.

The Group's net profit for the QTD and YTD of 2024 increased by 3.23% and 2.87% to KD 16.40mn and KD 32.66mn respectively in comparison to the same period last year. This upside is primarily on account of stable performance of The Avenues Kuwait combined with a robust cash management mechanism resulting in an upward trend on the EBITDA which has increased by 2.54% and 5.08% to KD 26.21mn and KD 52.46mn for respectively QTD and YTD. This growth temporarily mitigates the impact of the increase in the land lease compensation of The Avenues Kuwait along with the increased impact of finance cost charged to the P&L and other costs.

الأفنيوز – الرياض

يعد الأفنيوز – الرياض أكبر وأضخم مشاريعنا الحالية. وقد وصلت نسبة البناء للمشروع إلى 44%.

ونظرًا للإقبال المتوقع وحجم المشروع، فقد تم تعيين مستشار مروري بالإضافة إلى التنسيق مع السلطات في الرياض لوضع أفضل خطة مرورية للطرق والمداخل والمخارج للمضي قدمًا. بها

كما تسير أنشطة التأجير بشكل جيد للغاية حيث يوجد طلب عالي على الوحدات التجارية في المركز التجاري، على الرغم من أن افتتاح المشروع سيكون بعد سنتين. كما أنه قد تم تأمين المستأجرين الرئيسيين.

يتضمن المشروع أبراجًا تضم فندق والدورف وكنوبي هيلتون وكونراد هيلتون وبرجًا للمكاتب وبرجًا سكنيًا. وقد تم توقيع اتفاقيات إدارة جميع الفنادق مع مجموعة هيلتون.

الأفنيوز – الخبر

أما في الخبر فقد تم الانتهاء من أعمال الحفر وهي جاهزة للبناء الذي بدأ بنسبة تقدم بلغت 4%.

الأداء المالي

أبهيشيك راستوجي: حققت الشركة وشركاتها التابعة نتائج مستقرة على الصعيد التشغيلي في الأفنيوز – الكويت، حيث تستمر الجهود لضبط مزيج التأجير واختيار كل مستأجر بعناية، ليلائم مجموعة البيع وتحسين أداء الموقع، مع تحديد أسعار العقود وزيادة مدة العقود وزيادة الإيرادات من قطاع الضيافة، وغيرها من العوامل التي تدعم النمو الشامل

خلال الربع الثاني من عام 2024، ارتفع صافي الربح للمجموعة للربع حتى الآن والعام حتى الآن بنسبة 3.23% و 2.87% إلى 16.40 مليون دينار كويتي و 32.66 مليون دينار كويتي على التوالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. ويعود هذا الارتفاع أولاً إلى الأداء المستقر للأفنيوز في الكويت إلى جانب وجود آلية قوية لإدارة النقد مما أدى إلى اتجاه تصاعدي في هامش الدخل قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والتي شهدت ارتفاعاً بنسبة 2.54% و 5.08% إلى 26.21 مليون دينار كويتي و 52.46 مليون دينار كويتي على التوالي للربع حتى الآن والعام حتى الآن. ويخفف هذا النمو مؤقتاً من تأثير الزيادة في تعويضات إيجار أرض الأفنيوز، إلى جانب التأثير المتزايد بتكلفة التمويل المحملة على الربح والخسارة.

Our net profit margins have decreased during Q2-24 compared to the same period last year, as our operational costs have risen by more than the growth yielded by the top line.

The group's average return on equity and assets has seen a downward trend in 2024 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, 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 7.24% and 6.87% to KD 32.99mn and KD 66.10mn respectively for QTD and YTD. These performance improvements are on account of operational stability, growth at The Avenues Kuwait and achieving a stable market share with strong ADRs and occupancy levels in the hospitality sector in Kuwait where demand is limited. However, the operating margins are seeing a downward trend as we are in a period of realignment due to the recent price escalation of The Avenues land lease and the increase in operational costs.

The Group's total borrowing has increased by 15.42% to KD 633mn compared to our debt position at the end of fiscal year 2023 where we are sourcing debt to fund the growth of our project under development and year on year these debt positions have risen by 52% from KD 417mn as at end of Q2-23.

As mentioned by Mr. Tareq about 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.

Lastly, I would like to express my gratitude to all of you for your time.

Q&A Highlights:

Question: Can you provide an expectation on lease rates in Riyadh and current pre-lease rates?

Tareq Aladsani: While we are currently in the pre-leasing activities phase which is progressing well with major

وقد انخفضت هوامش صافي الربح خلال الربع الثاني من عام 2024 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، حيث ارتفعت التكاليف التشغيلية بأكثر من النمو الناتج عن الإيرادات.

كما شهد متوسط العائد للمجموعة على حقوق الملكية والأصول انخفاض في عام 2024 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. ويتمشى هذا مع تركيز المجموعة على الإنفاق المستمر على إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بأرباح أعلى داخل الأعمال، وما إلى ذلك، والذي يتمشى مع توقعاتنا خلال فترة حيث تكون الأصول الجديدة في مرحلة التطوير.

أما على أساس سنوي، فقد ارتفع الأداء الإجمالي للإيرادات بنسبة 7.24% و6.87% إلى 32.99 مليون دينار كويتي و 66.10 مليون دينار كويتي على التوالي للربع حتى الآن والعام حتى الآن. ويأتي هذا التحسن في الأداء إلى الاستقرار التشغيلي والنمو في الأفيوز - الكويت وتحقيق حصة سوقية مستقرة مع متوسطات إيجار يومية قوية ومستويات إشغال في قطاع الضيافة في الكويت حيث الطلب محدود. ومع ذلك، تشهد هوامش التشغيل انخفاضا حيث إننا في فترة إعادة تنظيم بسبب ارتفاع أسعار إيجار أرض الأفيوز مؤخرًا وزيادة التكاليف التشغيلية.

ارتفع إجمالي اقتراض المجموعة بنسبة 15.42% إلى 633 مليون دينار كويتي مقارنة بمركز ديوننا في نهاية السنة المالية 2023 حيث نحصل على الديون لتمويل نمو مشروعنا قيد التطوير وعلى أساس سنوي ارتفعت مراكز الديون هذه بنسبة 52% من 417 مليون دينار كويتي بنهاية الربع الثاني من عام 2023.

وكما ذكر السيد طارق حول مشروعنا الرائد في المملكة العربية السعودية، فإن المجموعة تعزم مواصلة الاستثمار في التوسع وتطوير الأصول مع الحفاظ على نظرة متفائلة بشأن نتائجنا المالية للفترة القادمة.

أخيرًا، أود أن أعرب عن امتناني لكم جميعًا على وقتكم.

أبرز الأسئلة والأجوبة

سؤال: هل يمكنك تقديم توقعات بشأن أسعار الإيجار في الرياض وأسعار ما قبل الإيجار الحالية؟

طارق العدساني: حاليا، نحن في مرحلة أنشطة ما قبل التأجير والتي تتقدم بشكل جيد مع العلامات التجارية الكبرى والمستأجرين

brands and anchor tenants, it is an early stage to give an indication of how we will realize the rates. We predict it to be in line with the local market, keeping in mind the brand we will offer.

Question: What is the additional cost on the traffic and road accessibility mentioned for The Avenues - Riyadh?

Tareq AlAdsani: There is no additional cost. The cost has been studied and was part of the project from the start of the feasibility study. From our experience with different projects, we believe road accessibility is a key factor of the project's success, which we have focused on in our models for both Riyadh and Khobar.

Question: Where do you expect peak borrowings or leverage ratios to reach?

Tareq AlAdsani: At this stage, it's too early to specify an exact figure for peak borrowings or leverage ratios. However, we do have a defined threshold target that we're committed to staying within. As the project progresses, we'll be able to provide more detailed insights and updates on this aspect of our financial strategy.

Question: Can you provide more details on cost, improvement and margin expansion? What was the main driver?

Tareq AlAdsani: The Avenues -Kuwait, has a potential for improvement, especially as footfall and demand can fluctuate across different areas. These variations naturally impact revenue and, consequently, margins. On the cost front, we are continually enhancing our efficiency, particularly in power and water consumption, which helps manage operational expenses. However, with new projects on the horizon, we will incur pre-operating expenses before the operational phase. These costs put temporary pressure on our margins, but we anticipate this will stabilize once the projects are completed and stabilized.

الرئيسيين، وهي مرحلة مبكرة لإعطاء إشارة حول كيفية تحقيق الأسعار. ونتوقع أن يتماشى مع السوق المحلية مع الأخذ في الاعتبار العلامة التجارية التي سنقدمها.

سؤال: ما هي التكلفة الإضافية على أعمال المرور والطرق المذكورة في الأفنيوز - الرياض؟

طارق العدساني: إنها ليست تكلفة إضافية، بل تكلفة تمت دراستها وكانت جزءًا من المشروع من البداية منذ وقت دراسة الجدوى. ومن خلال خبرتنا في مشاريعنا المختلفة، نعتقد أن تسهيل وتنظيم عملية الطرق والمرور لها عامل نجاح مهم للغاية، وهذا ما ركزنا عليه في المضي قدمًا في نموذجنا في كل من الرياض والخبر.

سؤال: إلى أين تتوقع أن تصل ذروة الاقتراض المالي؟

طارق العدساني: في هذه المرحلة، من السابق لأوانه تحديد رقم دقيق لذروة الاقتراض أو نسب الرفع المالي. ومع ذلك، لدينا هدف أساسي محدد ونحن ملتزمون بالبقاء ضمنه. ومع تقدم المشروع، سنكون قادرين على تقديم رؤى وتحديثات أكثر تفصيلاً حول هذا الجانب من استراتيجيتنا المالية.

سؤال: هل يمكنك تقديم المزيد من التفاصيل حول التكلفة والتحسين وتوسيع الهامش؟ ما هو المحرك الرئيسي؟

طارق العدساني: يتمتع الأفنيوز - الكويت بإمكانية التحسين والتطوير الدائم، خاصة وأن عدد الزوار والطلب يمكن أن يتغير على حسب المناطق. وتؤثر هذه الاختلافات بشكل طبيعي على الإيرادات، وبالتالي على الهوامش. وعلى صعيد التكلفة، نعمل باستمرار على تعزيز كفاءتنا، لا سيما في استهلاك الطاقة والمياه، مما يساعد على إدارة النفقات التشغيلية. ومع ذلك، مع وجود مشاريع جديدة، سنتحمل نفقات ما قبل التشغيل قبل مرحلة التشغيل. تضع هذه التكاليف ضغوطًا مؤقتة على هوامش أرباحنا، لكننا نتوقع أن يستقر هذا بمجرد اكتمال المشاريع واستقرارها.

Question: How much is the total capex for Riyadh and Khobar, and how much is expected to be spent going forward?

Tareq AlAdsani: The total capex for our projects in Riyadh and Khobar is approximately SAR 24-25 billion. This figure encompasses all the various components of the developments, including towers, hotels, and other key infrastructure. As we move forward, this comprehensive capex estimate will guide our spending across these projects.

Question: Can you provide details about the Hilton management contract?

Tareq AlAdsani: The Hilton management agreement is in its preliminary stages of development. Our approach is to ensure consistency with our current active portfolio.

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.

Thank you all very much for attending the call.

سؤال: ما هو إجمالي النفقات الرأسمالية للرياض والخبر، وما هو المبلغ المتوقع إنفاقه في المستقبل؟

طارق العدساني: يبلغ إجمالي النفقات الرأسمالية لمشاريعنا في الرياض والخبر حوالي 24-25 مليار ريال سعودي. ويشمل هذا الرقم جميع العناصر المختلفة للمشاريع، بما في ذلك الأبراج والفنادق والبنية التحتية الرئيسية الأخرى. وبينما نمضي قدماً، فإن تقدير النفقات الرأسمالية الشامل هذا سيوجه إنفاقنا عبر هذه المشاريع.

سؤال: هل يمكنك تقديم تفاصيل حول عقد إدارة هيلتون؟

طارق العدساني: إن اتفاقية إدارة هيلتون في مراحلها الأولية من التطوير ونحن نلتزم بنهجنا المتبع لضمان تطابق مستوى المعايير مع محافظتنا النشطة الحالية.

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.

شكراً جزيلاً.