التاريـــخ Date : 2026/11/..٩

الإشـــارة Ref. : ش.م/265/2026

Boursa Kuwait Company **شركة بورصة الكويت المحترمين**

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q3-2026

الموضـوع: محضـر مؤتمر المحللين/ المسـتثمرين والعرض التقديمي للربع الثالث للعام 2026

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

عـملاً بالاحـكام الـواردة في المادة رقم (7-8)"التـزامات الشـركة المـدرجة" من قـواعد بـورصة الكـويت، وحـيث أن شـركة المـباني مـصنفة ضـمن مـجموعة السـوق الأول.

We would like to advise that Analysts/Investors conference for the Q3-2026, was held through Live Webcast at 1:00 p.m. (Kuwait Local time) on Wednesday 04/11/2026, and as we mentioned before there was no material information disclosed that is not in the public domain.

يـرجى الإحاطة بأن مؤتمر المحللين/ المستثمرين للربع الثالث من العام 2026، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 1:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 2026/11/04، وكما تم التنويه مسبقاً أنه أثناء المؤتمر لم يتم الإفصاح عن أية معلومات جوهرية غير متاحة للجمهور.

Attached; the transcript of the aforementioned conference and presentation for the Q3-2026.

مـرفق لـكـم طـيه محـضر المـؤتمر والعـرض التـقديـمي للـربع الثالث للـعـام 2026.

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

Tareq Abdulwahab Aladsani
Deputy Chief Executive Officer .....

طارق عبدالوهاب العدساني
نائـب الرئيـس التـنفيـذي

Mabanee Company (K.P.S.C)
Paid Up Capital K.D 156,759,690.200
Commercial Register 4421
P.O.Box: 5132 Safat 13052 Kuwait
Tel: +965 2224 4444 Fax: +965 2224 4440

شركة المباني (ش.م.ك.ع)
رأس المال المدفوع ١٥٦,٧٥٩,٦٩٠.٢٠٠ د.ك
السجل التجاري ٤٤٢١
ص.ب ٥١٣٢ الصفاة ١٣٠٥٢ الكويت
تلفون: ٢٢٢٤ ٤٤٤٤ ٩٦٥+ فاكس: ٢٢٢٤ ٤٤٤٠ ٩٦٥+

www.mabanee.com

Mabanee Company

Earnings Call Transcript

Q3 2026

Wednesday November 4th, 2026

1:00 P.M (Kuwait Time)

شركة المباني

محضر مؤتمر المحللين

الربع الثالث 2026

الأربعاء الموافق 4 نوفمبر 2026

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 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

As we have highlighted in previous investor calls, Mabanee continues to expand its diverse portfolio while developing its project currently under construction in the retail, residential, office and hospitality sectors.

Regarding a decline in our results this quarter, three main contributors, first is the current geo-political situation this year, which we continue to see effects from. Second is our pre-operating expenses for projects scheduled to open within less than a year, which have begun to show in our financials.

Our malls have been performing more or less stable, however the effect is mostly in the hospitality component of our operations.

Finally, as part of our commitment to our beloved country and our society, the Group supported Kuwait Emergency Response Fund with a contribution of KD 2.5 million during the current quarter to support for rebuilding the damages that occurred from attacks on Kuwait.

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

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.mabanee.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

طارق العدساني

كما أشرنا خلال مؤتمراتنا السابقة مع المستثمرين ، تواصل شركة المباني تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى توسيع محفظة أصولها العقارية ومشاريعها المتنوعة، والمضي قدماً في مواصلة أعمال تطوير مشاريعها قيد الإنشاء، والتي تمتد لتشمل قطاعات التجزئة والسكن والمكاتب والضيافة.

وفيما يتعلق بتراجع نتائجنا المالية خلال الربع الحالي، فإن ذلك يعود بشكل رئيسي إلى ثلاثة عوامل أساسية ؛ يتمثل أولها في استمرار التطورات الجيوسياسية التي شهدتها المنطقة خلال العام الجاري، والتي لا تزال آثارها تنعكس على أدائنا وأنشطتنا التشغيلية .أما العامل الثاني، فيتمثل في مصاريف ما قبل التشغيل المرتبطة بمشاريعنا المرتقب افتتاحها خلال أقل من عام، والتي بدأ أثرها بالظهور في نتائجنا المالية.

وعلى الرغم من هذه التحديات، فقد حافظت مراكزنا التجارية على مستويات أداء مستقرة نسبياً، في حين تركزت آثارها بصورة أساسية على قطاع الضيافة ضمن أنشطة المجموعة. وأخيراً، وفي إطار دعم المبادرة الوطنية الاستراتيجية ومسؤوليتنا تجاه وطننا الغالي الكويت،

قدمت المجموعة مساهمة مالية بقيمة 2.5 مليون دينار كويتي لصالح صندوق الكويت للاستجابة الطارئة، دعماً لجهود إعادة الإعمار وإصلاح الأضرار الناجمة عن الاعتداءات التي تعرضت لها دولة الكويت.

نترقب بحماس كبير واهتمام افتتاح ثلاثة من مشاريعنا الرئيسية، حيث من المقرر افتتاح "أڤنتورا مول" في الكويت خلال شهر نوفمبر 2026، يليه "منتجع هيلتون الكويت – المنقف" مع بداية العام المقبل، وصولاً إلى افتتاح مشروع "الأفنيوز – الرياض" في شهر مارس 2027.

We are very excited about our three upcoming projects with Aventura Mall in Kuwait opening during November 2026, followed by Hilton Kuwait Mangaf Resort to open by the beginning of next year, and The Avenues - Riyadh set to open in March of 2027.

المشاريع التشغيلية

الأڤنيوز- الكويت

تواصل نسبة الإشغال في الأڤنيوز – الكويت استقرارها عند مستويات تتراوح ما بين 97% -98%، وهي ضمن المستويات الستهدفة للمجموعة. كما تشهد المراكز التجارية ارتفاعاً تدريجياً في عدد الزوار. ومن المتوقع أن يشهد العام المقبل المزيد من الزخم والنمو..

فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

سجل كل من فندقي هيلتون جاردن إن ووالدورف أستوريا، المتصلين ب بأڤنيوز – الكويت، تراجعاً في معدلات الإشغال نتيجةً للظروف الراهنة. والتطورات الإقليمية.

وقد تأثر قطاع الضيافة بشكل ملحوظ في دولة الكويت والمنطقة بشكل عام، مما أدى إلى بعض التقلبات في مستويات أدائه. ومع ذلك، نتوقع تحسناً في معدلات الإشغال وأداء القطاع خلال المرحلة المقبلة، لا سيما مع عودة مطار الكويت الدولي إلى مستويات التشغيل الاعتيادية بصورة كاملة.

الأڤنيوز – البحرين

حافظ مجمع الأڤنيوز- البحرين الذي يتألف من مرحلتين، على مستويات إشغال مستقرة خلال النصف الأول من هذا العام بالرغم من التحديات التي فرضتها الأوضاع الجيوسياسية الراهنة، حيث بلغت نسبة الإشغال في المرحلة الأولى من المشروع 94%، فيما سجلت المرحلة الثانية التي افتتحت مؤخراً نسبة إشغال 77%. ونتوقع أن تحقق المرحلة الثانية مزيداً من التقدم والنمو في معدلات الأداء التشغيلي، بالتزامن مع استقرار الأوضاع الراهنة وتراجع تأثيراتها.

OPERATIONAL PROJECTS

The Avenues – Kuwait

Occupancy rate of The Avenues – Kuwait continues to be stable, and at our sweet spot of 97%-98%. There is a gradual increase in the footfall, and we anticipate better momentum next year.

Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

Located adjacent to The Avenues – Kuwait, both Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria's recorded a decline in occupancy due to the current situation.

The hospitality industry has been greatly affected in Kuwait and the region, and it has resulted in some volatility to performance. However, when the airport is fully functional, we anticipate an increase in occupancy and momentum for the hospitality sector.

The Avenues – Bahrain

Comprised of two phases, The Avenues – Bahrain recorded a flat occupancy rate during the first half of this year mainly due to the current situation, with the first phase of the project at an occupancy rate of 94% and the recently added phase two at 77%. We anticipate further success and momentum of the second phase once the current situation subsides.

هيلتون جاردن إن – البحرين

نتوقع تحسناً تدريجياً في معدلات الإشغال الفندقي مع استقرار الأوضاع الإقليمية الراهنة وتخفيف القيود المفروضة على السفر والتنقل والإجراءات الأمنية. كما أسهم تراجع حركة المسافرين من المملكة العربية السعودية إلى مملكة البحرين في التأثير على معدلات الإشغال الفندقي، وهو ما انعكس على قطاع الضيافة بشكل عام.

Hilton Garden Inn – Bahrain

We anticipate recovery in the hotel's occupancy rate after the situation eases and travel and security restrictions ease as well. Less movement from Saudi Arabia to Bahrain has affected the hotel occupancy rates, however this is across the board in the hospitality sector.

المشاريع قيد التنفيذ

منتجع هيلتون الكويت – المنقف

شهد المشروع بعض التأخيرات نتيجة التحديات اللوجستية الراهنة، لا سيما فيما يتعلق بسلاسل التوريد ووصول مواد البناء والمستلزمات بما في ذلك البضائع والأثاث المستورد. ومع ذلك، نواصل إحراز تقدم على صعيد الاستعدادات التشغيلية وفقاً للخطط الموضوعة، حيث نمضي قدماً في استكمال إجراءات التوظيف، وقد باشر بالفعل كل من المدير العام والفريق الإداري للمنتجع مهام عملهم.

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

Hilton Kuwait Mangaf Resort

Some delays to the project such as logistics and material delivery has currently been very difficult, as well as imported goods and furniture. Operationally, however, we are progressing with recruitment, with a general manager and management team for the resort already on board.

مشروع سوق صباح

أثرت الصعوبات المرتبطة بتوريد بعض المواد الأساسية للبناء بما في ذلك الحديد، إلى جانب التأخيرات في عمليات الشحن وسلاسل الإمداد على الجدول الزمني للمشروع. ومع ذلك، نتطلع إلى تحسن وتيرة تنفيذ الأعمال خلال المرحلة المقبلة مع توقع انحسار التأخيرات والحد من تأثيرها على سير المشروع.

Souk Sabah

Delays in materials such as steel as well as shipping and supply chain delays have affected the timeline, however we hope to experience better momentum in the future and anticipate less delays.

مشروع أفنتورا

يقع مشروع أفنتورا مول في مدينة جابر الأحمد بدولة الكويت، والذي سيتم افتتاحه في هذا الشهر الحالي في خطوة مهمة نتطلع إليها ضمن خطط المجموعة التوسعية.. أما فيما يتعلق بالقطاع السكني للمشروع "أفنتورا رزيدنسيز"، والذي يتكون من مرحلتين، حيث بلغت نسبة الإشغال في المرحلة الأولى 96%، مما يعكس اقتراب تأجير جميع الوحدات السكنية بالكامل.

Aventura Residences & Aventura Mall

Located in Jaber Al-Ahmad city in Kuwait, Aventura Mall is opening this month which we are very excited about.

The residential component, Aventura Residences, is comprised of two phases, where milestone one is at 96% occupancy and almost completely leased.

تضم المرحلة الثانية مجموعة من منازل التاون هاوس، وعدد من المباني السكنية ، ومن المقرر البدء بطرح وحداتها للتأجير خلال الفترة المقبلة.

Milestone two includes townhouses and a few residential apartment buildings which we will begin leasing soon.

KSA Projects

The Avenues – Riyadh

Construction is almost complete of The Avenues – Riyadh and is set to open March 27th, 2027. Leasing activities of the mega project are progressing as planned, where we have secured occupancy of 70%.

The Avenues – Riyadh (Towers)

We are currently assessing how delays may affect our timelines for the towers as the current situation has affected supply chain and logistics of materials.

However, the towers continue to progress fast where we are almost at the last top floors and the facades are currently being installed.

The Avenues – Khobar

The Avenues – Khobar is progressing according to plans and hopefully, we will not see much effect to the timeline. Today, we're at 60% of project completion.

ESG Highlights

Our commitment to ESG and sustainability continues to be at the forefront of our business and projects. We continue to enhance our operations and strive to achieve the best in environment, governance and social pillars, as well as continuing to set the standard in achieving LEED certifications for all our projects.

Compared to our baseline in 2025, we continue to reduce our energy and waste consumption, continue to update our policies and Board structure and committees in terms of better governance and continue to enhance and expand our social initiatives and community contributions.

مشاريـع المملكة العربية السعودية

مشروع الأڤنيوز – الرياض

تقترب أعمال الإنشاء في مشروع الأڤنيوز – الرياض على الانتهاء، والذي من المقرر افتتاحه في 27 مارس 2027. كما تسير عمليات التأجير في هذا المشروع الضخم وفقاً للخطط الموضوعة، حيث بلغت نسبة المساحات المؤجرة والمتعاقد عليها نحو 70%.

مشروع الأڤنيوز - الرياض (الأبراج)

نعمل حالياً على تقييم مدى تأثير التأخيرات الناجمة عن الظروف الراهنة على الجداول الزمنية لتنفيذ الأبراج، لا سيما في ظل التحديات التي تواجه سلاسل الإمداد والخدمات اللوجستية المتعلقة بتوريد مواد البناء.
ومع ذلك، تواصل الأعمال الإنشائية في الأبراج تقدمها بوتيرة متسارعة والوصول إلى الطوابق العلوية الأخيرة، بالتزامن مع استمرار أعمال تركيب الواجهات الخارجية للأبراج.

الأڤنيوز – الخبر

تتواصل الأعمال الإنشائية في مشروع الأڤنيوز – الخبر وفقاً للخطط الموضوعة، مع توقعات بأن يكون تأثير الظروف الراهنة على الجدول الزمني للمشروع محدوداً والتي بلغت نسبة إنجازه 60% حتى تاريخه.

أبرز مستجدات الاستدامة والحوكمة والمسؤولية الاجتماعية (ESG)

تواصل المجموعة ترسيخ التزامها بمبادئ الاستدامة والممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) باعتبارها من الركائز الأساسية لاستراتيجيتها وأنشطتها التشغيلية ومشاريعها. كما نواصل تطوير عملياتنا والارتقاء بأدائنا في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة، سعياً إلى ترسيخ معايير رائدة في الاستدامة، والحصول على شهادات الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة(LEED) لجميع المشاريع.

بالمقارنة مع عام 2025، نواصل جهودنا لتحقيق تقدم في خفض مستويات استهلاك الطاقة وتقليل النفايات إلى جانب، تحديث سياسات المجموعة وتعزيز هيكل مجلس الإدارة ولجانه، بما يتماشى مع أفضل ممارسات الحوكمة والشفافية. كما نواصل توسيع نطاق مبادراتنا الاجتماعية وتعزيز مساهماتنا في دعم المجتمع، بما يعكس لتزام المجموعة بتحقيق أثر إيجابي ومستدام في المجتمع.

Financial Performance Highlights

Abhishek Rastogi:

The group recorded a net profit of KD 46.4 million for the period, compared with KD 67.5 million for the same period last year, with earnings per share of 29.6 fils. Last year's result included a one-time gain of KD 21.6 million from the sale of a freehold interest in a land in Kuwait. On a like-for-like basis, excluding that gain, net profit was broadly unchanged year on year.

Revenue amounted to KD 99.6 million, 2.7% below the prior year. The decline was confined to the hospitality segment, where the persistent regional developments since March affected travel and hotel occupancy. Income from our commercial properties, which represents most of the group revenue, was marginally higher than last year.

The third quarter itself reflected an improving trend. Revenue for the quarter was KD 34.2 million, slightly above the corresponding quarter of 2025, supported by a 2.3% increase in investment property income, while hotel occupancy at both Kuwait properties returned to prior-year levels during July and August.

Net profit for the quarter was KD 14.0 million. This is after the KD 2.5 million contribution the group made to the Kuwait Emergency Response Fund, which was recognized in full within the quarter.

EBITDA for the nine months was KD 64.6 million, approximately 6% lower than last year, with the variance attributable to the hospitality segment and the contribution made to the Kuwait Emergency Response Fund. The gross profit margin was sustained at 71%, marginally ahead of the prior year, which reflects continued discipline over our operating costs.

الأداء المالي

أبهيشيك راستوجي:

سجلت المجموعة صافي ربح بلغ 46.4 مليون دينار كويتي خلال الفترة، مقارنةً بنحو 67.5 مليون دينار كويتي خلال الفترة المماثلة من العام الماضي، فيما بلغت ربحية السهم 29.6 فلساً.وتجدر الإشارة إلى أن نتائج العام الماضي تضمنت ربحاً استثنائياً غير متكرربلغت قيمته 21.6 مليون دينار كويتي، نتج عن بيع حق ملكية حرة لأرض في الكويت. وعند استبعاد هذه الأرباح الاستثنائية يتضح أن صافي أرباح المجموعة حافظ على مستويات مستقرة نسبياً مقارنةً بالفترة المماثلة من العام السابق.

بلغت إيرادات المجموعة 99.6 مليون دينار كويتي، بانخفاض تصل نسبته إلى 2.7% مقارنةً بالفترة المماثلة من العام الماضي. وقد تركز هذا التراجع في قطاع الضيافة، الذي تأثر بالتطورات الإقليمية المستمرة منذ شهر مارس، وما ترتب عليها من انعكاسات على حركة السفر ومعدلات الإشغال الفندقي. وفي المقابل، سجلت إيرادات العقارات التجارية، التي تشكل الحصة الأكبر من إجمالي إيرادات المجموعة، ارتفاعاً طفيفاً مقارنةً بالفترة المماثلة من العام الماضي.

أما على مستوى الربع الثالث، فقد أظهرت النتائج مؤشرات إيجابية وتحسن في الأداء، حيث بلغت إيرادات المجموعة خلال الربع 34.2 مليون دينار كويتي، متجاوزةً بشكل طفيف مستويات الربع المماثل من عام 2025، مدعومةً بارتفاع إيرادات العقارات الاستثمارية بنسبة 2.3%. كما عادت معدلات الإشغال في قطاع الضيافة لكلا الفندقين التابعين للمجموعة في الكويت خلال شهري يوليو وأغسطس إلى مستوياتها المسجلة مسبقاً..

بلغ صافي ربح المجموعة خلال الربع الثالث 14.0 مليون دينار كويتي، وذلك بعد احتساب مساهمة المجموعة بمبلغ 2.5 مليون دينار كويتي في صندوق الكويت للاستجابة الطارئة، والتي تم تسجيلها بالكامل ضمن النتائج المالية للربع الثالث.

وعلى صعيد الأرباح قبلالفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المتكرر (EBITDA)، فقد بلغت 64.6 مليون دينار كويتي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام، بانخفاض يقارب 6% مقارنةً بالفترة المماثلة من العام الماضي. ويُعزى هذا التراجع إلى أداء قطاع الضيافة، بالإضافة إلى مساهمة المجموعة في صندوق الكويت للاستجابة الطارئة.

Return on average assets was 2.9% and return on average equity was 8.3%, compared with 5.2% and 13.0% respectively for the nine months of last year. The reduction is entirely attributable to the one-time gain in the prior year, and both ratios are consistent with the levels reported in the prior quarters of 2026.

Looking at the balance sheet in more detail, total assets stood at KD 2.3 billion at the end of September, an increase of 25% over the same period last year as we continue to advance asset creation in Saudi Arabia and Kuwait.

The group's liquidity at the period end was KD 81.6 million. Together with the financing already in place and our undrawn facilities, the Group has sufficient capacity to fund the development in pipeline and meet our commitments as they fall due.

At the same time, while we have seen an increase in financing to support project development, our capital structure remains well-managed and aligned with our growth strategy, ensuring continued financial flexibility.

In summary, the core business has performed in line with expectations, the hospitality segment is recovering, and the group continues to operate from a position of financial strength despite the regional environment.

Our priorities remain the same, delivering the projects under construction, maintaining financial discipline, and continuing to create long-term value for our shareholders.

وفي الوقت ذاته، حافظت المجموعة على هامش مجمل ربح بلغ 71%، مسجلةً تحسناً طفيفاً مقارنةً بالعام الماضي، وهو ما يعكس استمرار كفاءة إدارة التكاليف التشغيلية والانضباط في المصروفات.

بلغ العائد على متوسط الأصول 2.9%، فيما بلغ العائد على متوسط حقوق الملكية 8.3%، مقارنةً بنسبتي 5.2% و13.0% على التوالي خلال الأشهر التسعة الأولى من العام الماضي. ويُعزى هذا الانخفاض بالكامل إلى الأرباح الاستثنائية الغير متكررة والمسجلة ضمن العام السابق، في حين تتماشى النسب الحالية مع المستويات المسجلة خلال الأرباع السابقة من عام 2026.

وبالنظر إلى بيان قائمة المركز المالي للمجموعة، يتبين أنه قد بلغ إجمالي أصول المجموعة 2.3 مليار دينار كويتي كما في نهاية شهر سبتمبر، مسجلاً نمواً بنسبة 25% مقارنةً بالفترة ذاتها من العام الماضي، وذلك في ظل استمرار المجموعة في تطوير المشاريع وتنمية أصولها العقارية في كل من المملكة العربية السعودية ودولة الكويت.

وبلغت السيولة المتاحة لدى المجموعة في نهاية الفترة 81.6 مليون دينار كويتي. وبالإضافة إلى التسهيلات التمويلية القائمة والتسهيلات الائتمانية غير المسحوبة، فإن المجموعة تتمتع بقدرة تمويلية كافية للمضي قدماً في تنفيذ مشاريعها التطويرية المخطط لها، والوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

وفي الوقت ذاته، وعلى الرغم من ارتفاع حجم التمويل لدعم أعمال تطوير المشاريع، فإن المجموعة تواصل إدارة هيكلها الرأسمالي بكفاءة، وبما يتماشى مع استراتيجيتها للنمو والتوسع، مع الحفاظ على المرونة المالية اللازمة لدعم خططها المستقبلية.

وفي الختام، نؤكد أن الأنشطة الأساسية للمجموعة مستمرة في المحافظة على أدائها بما يتماشى مع التوقعات المدروسة، بالتزامن مع التعافي التدريجي في أداء قطاع الضيافة للفنادق. كما تواصل المجموعة أعمالها انطلاقاً من مركز مالي قوي، على الرغم من التحديات التي تشهدها المنطقة.

وتبقى أولوياتنا الاستراتيجية ثابتة، وتتمثل في استكمال تنفيذ المشاريع قيد الإنشاء وفقاً للخطط الزمنية، والمحافظة على الانضباط المالي، وكفاءة إدارة الموارد، ومواصلة تعزيز القيمة المستدامة لمساهمينا على المدى الطويل..

Q&A Highlights:

Question: How much of the KWD 2.4 billion project pipeline has been spent? How much does Mabanee still need to spend in Capex in relation to its current pipeline?

Tareq AlAdsani: We are well-structured to cover our projects in the pipeline. Spending comes from two sources: one, financing; two, would be our free cash flow that is being generated by the operating assets.

With regards to KSA project, which is around SAR 27 billion, where we have already spent approximately SAR 16 billion. The balance will be injected over a period of 2.5 to 3 years.

Question: What percentage of the group debt is obtained at floating rates? Is there hedging against rising rates?

Tareq AlAdsani: Currently, we are all at floating. All our debt floats with interest fluctuation, and we do not hedge our interest rates.

We believe the debt cost that we have is not very high, therefore it won't affect the feasibility of our project, whether operating or under development.

Question: Hotels in Kuwait in general have a 45% to 55% occupancy rate. How is the company still profitable with this level of occupancy? What is a typical profit margin at the same percentage?

Tareq AlAdsani: It varies on the level of the hotel, where the breakeven point of luxury hotels would be higher, especially if we add depreciation and cost of finance. Currently, after adding those components, we are in the negative on both hotels. Regarding the

أبرز الأسئلة والأجوبة

سؤال: ما حجم الإنفاق الفعلي من إجمالي محفظة المشاريع قيد التطوير البالغة 2.4 مليار دينار كويتي؟ وما حجم النفقات الرأسمالية المتبقية التي يتعين على شركة المباني إنفاقها لاستكمال مشاريعها الحالية؟

طارق العدساني: تتمتع المجموعة بهيكل تمويلي متوازن وقدرة مالية تمكّنها من تغطية الالتزامات المالية المتعلقة بمشاريعها قيد التطوير، حيث تعتمد على مصدرين رئيسيين لتمويل هذه المشاريع، يتمثل الأول في التسهيلات التمويلية، بينما الثاني من خلال التدفقات النقدية المتاحة الناتجة عن الأصول التشغيلية للمجموعة.
وفيما يتعلق بمشاريع المجموعة في المملكة العربية السعودية، والتي تبلغ تكلفتها الإجمالية نحو 27 مليار ريال سعودي، فقد تم إنفاق ما يقارب 16 مليار ريال سعودي حتى تاريخه، على أن يتم إنفاق المبالغ المتبقية تدريجياً على مدى يتراوح بين عامين ونصف وثلاثة أعوام.

السؤال: ما نسبة مديونية المجموعة الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة؟ وهل تتبع المجموعة أي سياسات للتحوط من مخاطر ارتفاع أسعار الفائدة؟

طارق العدساني: تخضع جميع التزامات التمويل لدى المجموعة حالياً لأسعار فائدة متغيرة، تتأثر بالتغيرات في أسعار الفائدة، ولا تتبع المجموعة في الوقت الراهن سياسات للتحوط من مخاطر تقلبات أسعار الفائدة.

ونرى أن تكلفة التمويل الحالية للمجموعة لا تزال ضمن مستويات مناسبة، وبالتالي لا نتوقع أن يكون لتقلبات أسعار الفائدة تأثير جوهري على الجدوى الاقتصادية لمشاريعنا، سواء التشغيلية منها أو التي لا تزال قيد التطوير والإنشاء.

السؤال: تتراوح معدلات الإشغال في فندقي الكويت عموماً بين 45% و55%. فكيف تتمكن الشركة من تحقيق الربحية في ظل هذه المعدلات من الإشغال؟ وما هو هامش الربح المتوقع عند هذه المستويات ؟

طارق العدساني: تختلف مستويات الربحية بحسب فئة الفندق ومستوى الخدمات التي يقدمها، حيث تتطلب الفنادق الفاخرة معدلات إشغال أعلى لتغطية تكاليفها، لا سيما عند احتساب مصروفات الاستهلاك وتكاليف التمويل. وفي الوقت الحالي، يسجل كلا الفندقين التابعين للمجموعة صافي خسائر بعد احتساب هذه المصروفات. وتتميز الفنادق

luxury hotels, opex is higher and margins are a bit thinner in occupancy, lower than 50%.

On a GOP level, they are cash flow positive. When we add the depreciation and cost of finance, we are in the negative. Regarding the occupancy in Kuwait, I believe we are enjoying a bit of a higher occupancy than other hotels.

الفاخرة بارتفاع تكاليفها التشغيلية، مما يؤدي إلى انخفاض هوامش الربحية، خاصةً عندما تتراجع معدلات الإشغال إلى أقل من 50%. .

على مستوى مجمل الأرباح التشغيلية (GOP) وتحقيق تدفقات نقدية إيجابية لكلا الفندقين، إلا أن النتائج تظهر بالنتيجة العكسية بعد احتساب مصاريف الاستهلاك وتكاليف التمويل. أما فيما يتعلق بمعدلات الإشغال لقطاع الضيافة في الكويت، فنرى أن فنادق المجموعة حققت معدلات إشغال أعلى نسبياً مقارنةً ببعض الفنادق الأخرى في السوق المحلي.

Question: The receivables have increased this quarter, is this related to VAT receivables?

Abhishek Rastogi: Yes, the input VAT of 15% on construction has seen an increase, while the refunds from ZATCA were slower than the VAT being incurred. Hence, yes, the VAT receivables are higher.

السؤال: شهدت أرصدة الذمم المدينة ارتفاعاً خلال الربع الحالي. هل يرتبط ذلك بمستحقات ضريبة القيمة المضافة؟

أبهيشيك راستوجي:

نعم، شهدت أرصدة ضريبة القيمة المضافة على أعمال الإنشاءات، والبالغة نسبتها 15%، ارتفاعاً خلال الفترة، في حين لم تتناسب المبالغ المستردة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية (ZATCA)مع حجم الزيادة في مبالغ ضريبة القيمة المضافة المستحقة على أعمال الإنشاءات .وعليه، فقد ارتفعت أرصدة ضريبة القيمة المضافة المستحقة الاسترداد.

Question: In view of rising rates, what is your plan for financing considering a high capex cycle? In addition, with high material costs, how will this impact cash flow and would you consider increasing leverage?

Abhishek Rastogi: Most of our procurement has already occurred and is in transit, therefore the shift in cost is marginal. In terms of financing, we have good margins on the projects that are under development, where the region enjoys a relatively low financing rate as most of our currencies are related to the dollar or close to the dollar.

السؤال: في ظل ارتفاع أسعار الفائدة ودخول المجموعة في مرحلة تتطلب نفقات رأسمالية مرتفعة، ما خططكم لتمويل هذه النفقات؟ وكيف سينعكس ارتفاع تكاليف مواد البناء على التدفقات النقدية؟ وهل تدرسون زيادة مستويات الاقتراض ؟

أبهيشيك راستوجي : تم استكمال الجزء الأكبر من عمليات شراء وتوريد المواد اللازمة لمشاريعنا، حيث إن العديد من هذه المواد حالياً في مراحل الشحن والنقل للمواقع، وبالتالي فإن تأثير التغيرات في أسعار المواد على إجمالي تكاليف المشاريع يُعد محدوداً.

أما فيما يتعلق بالتمويل، فإن المشاريع قيد التطوير تتمتع بمستويات ربحية جيدة، إلى جانب استفادتنا من مستويات تكلفة التمويل المنخفضة نسبياً في المنطقة، لا سيما أن معظم العملات الخليجية مرتبطة بالدولار الأمريكي أو مايقاربها.

Question: Can you provide elaboration on the spike in G&A costs for the third quarter? What should we expect looking forward going forward?

Abhishek Rastogi: The G&A costs during this quarter include the KD 2.5 million contribution that is a one-

السؤال: هل يمكنكم توضيح أسباب الارتفاع الملحوظ في المصاريف العمومية والإدارية خلال الربع الثالث؟ وما توقعاتكم لمستويات هذه المصاريف خلال الفترات المقبلة؟

off to the Kuwait Emergency Response Fund. Hence, a spike is evident, however it will be a one-off.

أبهيشيك راستوجي:
تضمنت المصاريف العمومية والإدارية خلال الربع الثالث مساهمة المجموعة بمبلغ 2.5 مليون دينار كويتي لصالح صندوق الكويت للاستجابة الطارئة، وهي تعد مساهمة استثنائية غير متكررة. وعليه، فإن الارتفاع الملحوظ في المصاريف خلال هذا الربع يعكس جزئياً هذه المساهمة الاستثنائية، ومن غير المتوقع أن تتكرر تأثيرها على المصاريف خلال الفترات المقبلة.

Nora Zehery: This concludes with 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.

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



مباني
mabanee

INVESTOR PRESENTATION

Q3 2026

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, **Mabanee**.

The information herein may be amended and supplemented and may not as such be relied upon for the purpose of entering 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.

Mabanee 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.

SECTION 01

Company Profile & Portfolio

AT A GLANCE

LEGAL NAME	**Mabanee Company K.P.S.C.**
ESTABLISHED	**1964**
HEADQUARTERS	**Kuwait**
PRIMARLY LISTING	**Boursa Kuwait (since 1999)**
SECTOR	**Real Estate**
SHAREHOLDERS' EQUITY	**KWD 753M · $2.44B**
MARKET CAPITALISATION	**KWD 1.442B · $4.68B**

CORE BUSINESS

- **Real Estate Owner and Developer**
- **Property Management**
- **Hospitality**
- **Entertainment**

PORTFOLIO REVIEW

Income-generating portfolio and development pipeline, by asset class and stage.

STAGE	Mall GLA sqm	Hotel Keys	Residential Units	Office GLA sqm
Operating	444,000	777	665	4,513
Under Development (<1 Yr)	464,000	319	—	—
Under Development (>1 Yr)	190,659	1,578	232	58,568
Total Portfolio	**1,098,659**	**2,674**	**897**	**63,081**
Total No. of projects	**6**	**9***	**4**	**3**

**Two additional hotel assets (Khobar and Bahrain) are currently under study and are excluded from the table above.*

SECTION 02

Performance Highlights

9M 2026 Group Performance

REVENUE

KD 99.6M

↓ -2.7% vs. KD 102.4M

EBITDA

KD 64.6M

↓ -6.2% vs. KD 68.8M

NET PROFIT

KD 46.4M

↓ -31.2% vs. KD 67.5M

BUSINESS HIGHLIGHTS

Resilient core retail

- Regional volatility was absorbed with limited impact on core retail
- A temporary, modest softening in footfall mainly affected hospitality, while core retail performance remained stable

Construction on track

- Work across key projects (KSA, Aventura, Hilton Kuwait Mangaf Resort and S3) continues to progress
- Overall delivery remains broadly on schedule, with selective timing impacts closely monitored

Strategic momentum

- Mabanee-led bidding groups pre-qualified for all three PAHW residential opportunities (ESA-1, M-3 and WSA-1 + J-1) along with Al Mulla, Alshaya and Al Durra
- 17,477 sqm Riyadh plot acquired for SAR 113M (KD 9.3M) through the 73%-owned Saudi subsidiary
- US$ 8M contributed to the Kuwait Emergency Response Fund, reflecting Mabanee's national role

mabanee مباني

03

SECTION THREE

Operational Projects

Income-generating assets across Kuwait and Bahrain — anchored by The Avenues, the region's leading retail destination.



Al Rai Real Estate — Kuwait

Al Rai ownership

Mabanee 100%



The Avenues – Kuwait

COMMENTARY

- Occupancy sustained at 98%; core retail stable despite macro and geopolitical pressures
- Operating performance resilient through the quarter
- Active asset management and tenant optimization supporting long-term earnings visibility

ASSET DETAIL

ASSET CLASS	**Super Regional Mall**
DEVELOPMENT STATUS	**Operational**
OPENING PERIOD	**2007 – 2018 over 4 phases**
LAND SIZE	**394k sqm**
BUILT-UP AREA	**1,278k sqm**
GROSS LEASABLE AREA	**360k sqm**
NO. OF UNITS	**1,100+**
OPERATOR	**Mabanee (100%)**

98% OCCUPANCY

↑ YoY FOOTFALL

Al Rai Real Estate — Kuwait



Hilton Garden Inn

4-STAR HOTEL

STATUS	**Operational**
OPENING	**2019**
LAND SIZE	**17k sqm**
BUILT-UP AREA	**35k sqm**
NO. OF KEYS	**385**
OPERATOR	**Hilton Group**
OCCUPANCY	**45%**



Waldorf Astoria

5-STAR HOTEL

STATUS	**Operational**
OPENING	**2022**
LAND SIZE	**14k sqm**
BUILT-UP AREA	**48k sqm**
NO. OF KEYS	**200**
OPERATOR	**Hilton Group**
OCCUPANCY	**40%**

COMMENTARY

- Hospitality demand recovered through Q3 after disruption earlier in the year
- March–April: sharp softening on airport closures and event cancellations amid regional developments
- July–August occupancy back to prior-year levels with August being the strongest month of the quarter
- Occupancy eased in September

Sorouh – Bahrain

Sorouh ownership

Mabanee 35%	Others 65%



The Avenues - Bahrain

REGIONAL MALL

STATUS	**Operational**
OPENING	**2017 – 2025**
LAND SIZE	**272k sqm**
BUILT-UP AREA	**214k sqm**
GLA	**84k sqm**
NO. OF UNITS	**312**
OPERATOR	**Mabanee (100%)**
OCCUPANCY	**86% (Phase I 94%, Phase II 77%)**



Hilton Garden Inn

HOTEL

STATUS	**Operational**
OPENING	**2021**
LAND SIZE	**2.4k sqm**
BUILT-UP AREA	**24k sqm**
NO. OF KEYS	**192**
OPERATOR	**Hilton Group**
OCCUPANCY	**44%**

COMMENTARY

- Mall traded normally through Q3 and the summer / school holiday period
- Hotel occupancy recovering in Q3, peaking in August, but still below prior year

mabanee مباني

04

SECTION FOUR

Projects Under Development

A KWD 2.4 billion pipeline across Kuwait and Saudi Arabia — expanding Mabanee's retail, hospitality, residential and entertainment footprint.



UNDER DEVELOPMENT · KUWAIT

Hilton Kuwait Mangaf Resort & Souq Sabah

Hilton Kuwait Mangaf Resort & Souq Sabah ownership

Mabanee 100%



Hilton Kuwait Mangaf Resort

LUXURY RESORT

STATUS	**Renovation (67%)**
HANDOVER	**15 Apr 2025**
OPENING	**H2 2026**
LAND SIZE	**242k sqm**
BUILT-UP AREA	**69k sqm**
NO. OF KEYS*	**319**
OPERATOR	**Hilton Group**

**Subject to Change*



Souq Sabah & Hampton

REGIONAL MALL + 3 Star HOTEL

STATUS	**Construction (49%)**
OPENING	**H2 2027**
LAND SIZE	**40k sqm**
BUILT-UP AREA	**78k sqm**
GLA	**23k sqm**
UNITS / KEYS	**Mall 95 / Hotel 110**
OPERATOR	**Mabanee · Hilton**

PROJECT NOTES

Hilton Kuwait Mangaf Resort

- Developed with the Touristic Enterprise Company
- Repositioning a prime 1.3 km beachfront destination
- Comprising a hotel and chalet villas

Souq Sabah & Hampton

- PPP with PAHW for the S3 opportunity in Sabah Al-Ahmad City
- Heritage-driven retail with a 110-key Hampton by Hilton
- Both projects on schedule; timing impacts from the regional environment closely monitored

Aventura — Jaber Al-Ahmad

J3 ownership

Mabanee 35%	Others 65%



Aventura Mall

REGIONAL MALL

STATUS	**Construction (100%)**
OPENING	**H2 2026**
LAND SIZE	**104k sqm**
BUILT-UP AREA	**299k sqm**
GLA	**103k sqm**
NO. OF UNITS	**343**
OPERATOR	**Mabanee**



Aventura Residences

RESIDENTIAL

STATUS	**Construction (100%)**
OPENING	**Partially opened**
LAND SIZE	**113k sqm**
BUILT-UP AREA	**63k sqm**
GLA	**50k sqm**
NO. OF UNITS	**276**
OPERATOR	**Mabanee**

PROJECT NOTES

- PAHW partnership with J3 Management & Development
- Mixed-use residential and commercial destination in Jaber Al-Ahmad City
- Mall: retail, dining and entertainment incl. ice-skating rink and cinema
- Residences partially operational; mall opening by mid-November
- Residences leasing open with positive response; mall leasing progressing well
- Design focused on connectivity, green spaces and pedestrian-friendly living

Shomoul — Asset Detail

Shomoul ownership

Mabanee 73%	Others 27%



The Avenues – Riyadh

SUPER REGIONAL MALL

STATUS	Construction (96%)
OPENING	H1 2027
LAND	390k sqm
GLA	361k sqm
UNITS	1,250
OPERATOR	Shomoul



Riyadh Towers

HOTELS + SERV. APTS + OFFICE

STATUS	Construction (23%)
OPENING	H1 2028
LAND	390k sqm
GLA	Office 41k sqm
KEYS	Apartments 232
KEYS	Hotels 1,268
HOTEL OPERATOR	Hilton



The Avenues – Khobar & Tower

MALL + 5 Star HOTEL + OFFICE

STATUS	Construction (58%)
OPENING	H1 2028
LAND	198k sqm
GLA	Mall 168k · Office 17k
UNITS	Mall 700
KEYS	Hotel 200
OPERATOR	Shomoul · Hilton

05

SECTION FIVE

Project Timelines

A staged delivery schedule from H2 2026 through H1 2028 across Kuwait and Saudi Arabia.

Delivery Timeline

Projects under development — anticipated handover by period

Aventura Residences

- 276 units incl. 1-3 BHK apartments and 4 BHK Townhouses

H2 2026

Aventura Mall
Hilton Kuwait Mangaf Resort
Entertainment City Group

Aventura Mall - 103k sqm GLA / 343 units
Hilton Resort Mangaf Kuwait - 319 Keys incl. chalet, villas, and apartments
Entertainment City Group- 3 in Kuwait (Q4 2026), 5 in Riyadh (Q1 2027), and 3 in Khobar (Q3 2027).

H2 2026

The Avenues – Riyadh

- GLA 361K sqm
- 1,250 units

H1 2027

Souq Sabah & Hampton
The Avenues – Khobar & Tower

Souq Sabah & Hampton - 23k sqm GLA + 110-key hotel
The Avenues – Khobar & Tower - 168k GLA mall, 700 units + 200-key Canopy.

H2 2027

Riyadh Towers

The Avenues Riyadh's superstructure have 5 towers.

- Waldorf Astoria 389 Keys
- Canopy 468 Keys
- Conrad 411 Keys
- Residential Tower 232 Units
- Office Tower 41K sqm

H1 2028

** Project timings are estimates and could change from those provided.*

06

SECTION SIX

ESG Highlights

Embedding sustainability across environment, people and governance — with LEED Gold and an MSCI BBB rating.



Environmental & Social

Environmental Initiatives

- FY2025 set as the new baseline for energy, water and waste — with clear targets established to guide ongoing progress.
- Landlord electricity consumption at The Avenues – Kuwait reduced by 19% in Q3 2026 vs. Q3 2025.
- First solar PV system installed at Mabanee's headquarters at The Avenues – Kuwait: 104 panels (65 kWp), expected to generate ~102,650 kWh of clean electricity and avoid 67 tCO_2 annually.
- 2041 tons of waste segregated for recycling at The Avenues – Kuwait from Q1-Q3 2026, including concrete, steel, wood, cardboard, plastic, oil, and glass – advancing our circular economy goals and supporting LEED certification objectives and Mabanee's sustainability commitment.
- Live monitoring of energy, water and carbon; revolving doors cut HVAC loss; tenants receive carbon-footprint insights.

Social Responsibility

410
employees · 28 nationalities

19.3%
female workforce

22.6%
women in leadership

4,211
training hours (H2 2026)

1.25%
employee turnover

US$8m
Kuwait Emergency Response Fund

KWD 611,034 contributed to CSR initiatives in 9M 2026 (KWD 158,284 in Q3 2026), supporting environment, culture, community and health.

US$8 million contribution to the Kuwait Emergency Response Fund Initiative, reinforcing the Group's commitment to humanitarian and relief efforts.

Governance & Certifications

Governance

- Established a Board Governance & Sustainability Committee to enhance ESG oversight and long-term value creation.
- Strengthened integration of sustainability governance and quality of ESG disclosures.
- Board composition completed to ensure continuity and strengthen oversight effectiveness.
- Enhanced information-security governance and cyber-risk oversight.
- Active whistleblowing & ethics framework; procurement supports local, sustainable sourcing.
- Human Rights Policy fully aligned with the UDHR (1948) and the UN Global Compact.

Certification & Standards

- The Avenues – Kuwait upgraded from LEED Silver to LEED Gold (O&M) by the USGBC.
- The Avenues – Kuwait obtained the Diamond Classification — the highest Health-Promoting Mall rating in Kuwait and across the GCC — plus 3 Excellence Medals in Waste Management, Safety & Emergency Procedures, and Community Services.
- Aventura, S3 Souk Sabah & Hotel and The Avenues – Khobar hold LEED Gold pre-certification; Kuwait's first green loan signed for the S3 project (Nov 2025).
- 40.55% of the portfolio (by built-up area) is LEED-certified or pre-certified.

20.2 SUSTAINALYTICS

2.2 LSEG DATA & ANALYTICS

BBB MSCI ESG RATINGS

40 S&P Global

07

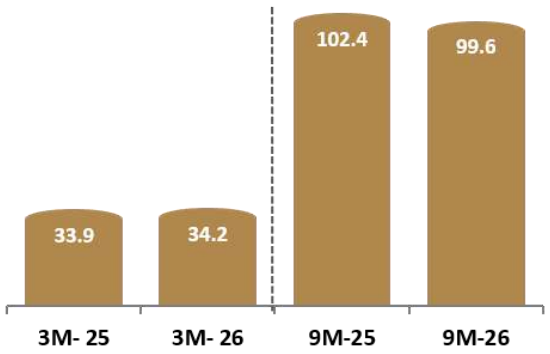
SECTION SEVEN

Financial Highlights

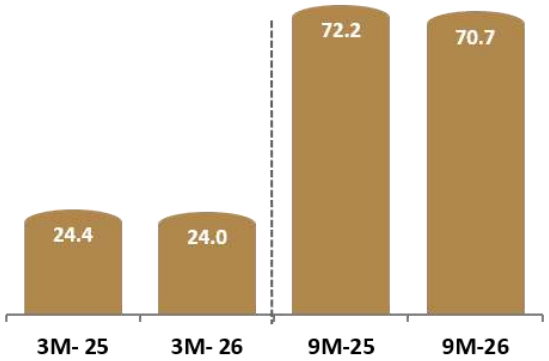
Financial position and the consolidated statements for 9M 2026.

Financial Snapshot — Performance

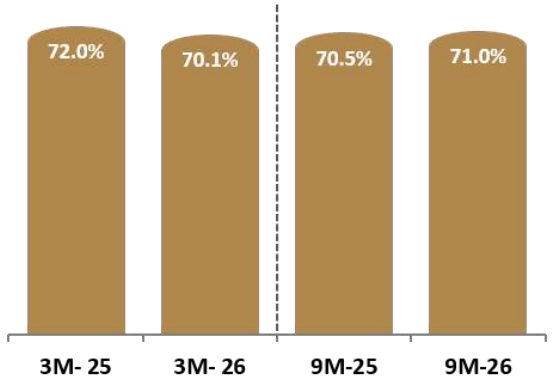
Revenue KD Mn



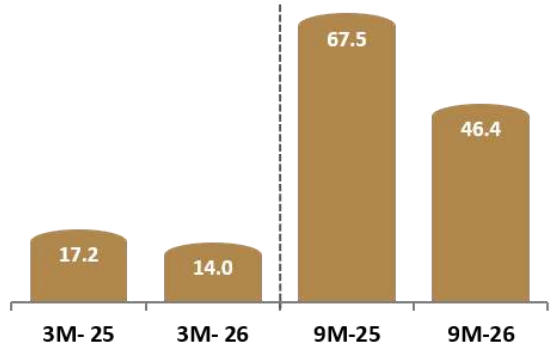
Gross Profit KD Mn



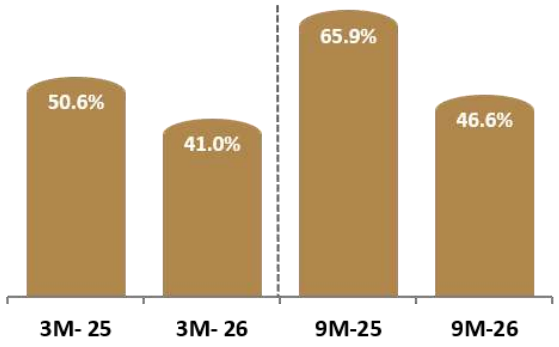
Gross Profit Margin %



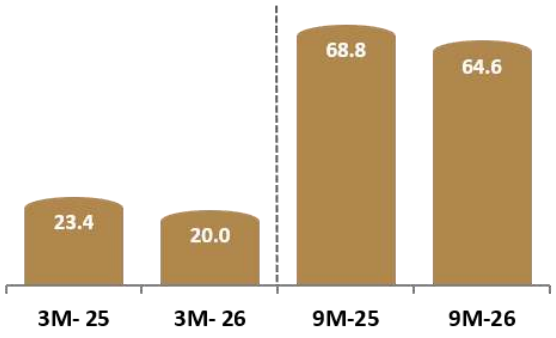
Net Profit KD Mn



Net Profit Margin %

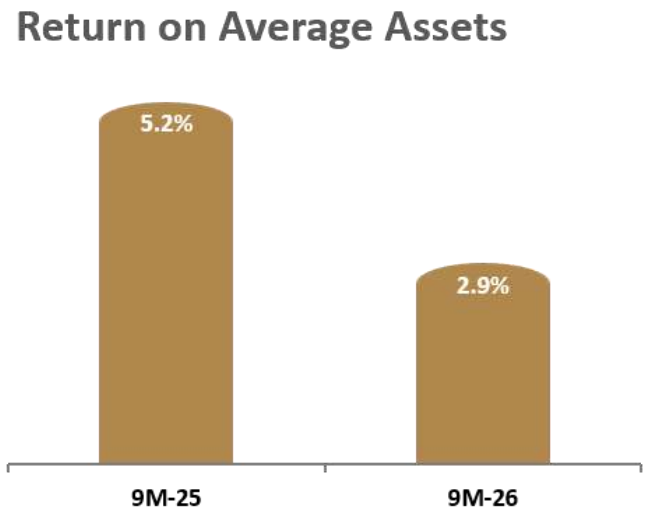


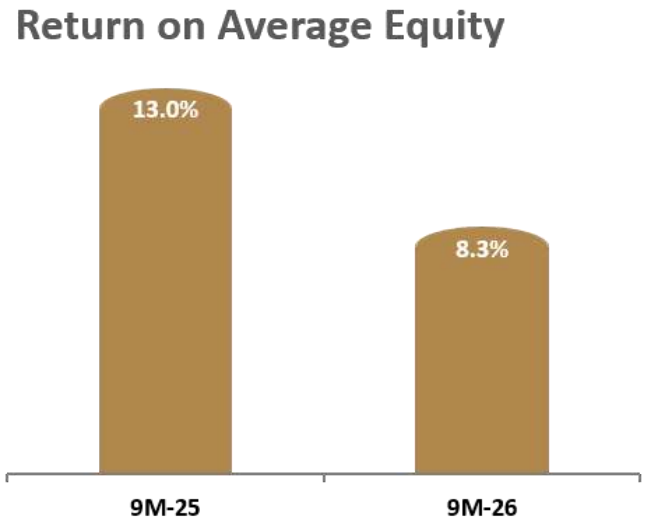
EBITDA KD Mn



- Excluding the impact of the one-time gain from the sale of freehold interest in a land in Kuwait recognized in the previous year, the Group's net profit for 9M 2026 remained stable and broadly in line with the targeted range.
- EBITDA was marginally below 9M 2025, reflecting resilient operating performance, with gross profit margin maintained at 71%.
- The Group recorded a topline decrease from the hospitality segment amid the regional geopolitical developments, and a stable contribution from commercial properties.

Financial Snapshot — Position





- The Group's asset base and equity base both increased compared to year-end 2025.
- Returns on average equity and assets were consistent with previously reported quarters, but lower than 9M 2025, reflecting the one-time gain from the sale of freehold interest in a land in Kuwait recognized in the previous year.

Consolidated Balance Sheet

KD '000

Assets	Sep-26	Sep-25	YoY %
Non-current assets			
Property and equipment	136,169	138,029	-1.3%
Investment properties	1,801,081	1,375,111	31.0%
Investments in associates	64,118	63,114	1.6%
Right of use asset	82,112	66,573	23.3%
Advance payments & prepayments	73,489	60,173	22.1%
Investment securities	1,886	1,875	0.6%
Total non-current assets	**2,158,855**	**1,704,875**	**26.6%**
Current assets			
Receivable from associates	1,169	564	107.3%
Accounts receivable & prepayments	90,529	65,496	38.2%
Cash and cash equivalents	81,632	93,646	-12.8%
Total current assets	**173,330**	**159,706**	**8.5%**
TOTAL ASSETS	**2,332,185**	**1,864,581**	**25.1%**

Equity & Liabilities	Sep-26	Sep-25	YoY %
Equity			
Total shareholders' equity	752,713	717,367	4.9%
Non-controlling interest	134,781	98,762	36.5%
Total equity	**887,494**	**816,129**	**8.7%**
Non-current liabilities			
Finance from banks	1,072,392	625,147	71.5%
Other non-current liabilities	192,263	149,334	28.7%
Total non-current liabilities	**1,264,655**	**774,481**	**63.3%**
Current liabilities			
Finance from banks	105,379	198,785	-47.0%
Other current liabilities	74,657	75,186	-0.7%
Total current liabilities	**180,036**	**273,971**	**-34.3%**
TOTAL EQUITY & LIABILITIES	**2,332,185**	**1,864,581**	**25.1%**

Consolidated Income Statement

KD '000

Description	3 Months QTD			9 Months YTD		
	Q3 2026	Q3 2025	YoY %	Q3 2026	Q3 2025	YoY %
Investment properties revenue	30,366	29,692	2.3%	88,513	87,837	0.8%
Revenue from hospitality	3,845	4,227	-9.0%	11,088	14,556	-23.8%
Total Operating Revenue	**34,211**	**33,919**	**0.9%**	**99,601**	**102,393**	**-2.7%**
Investment properties expenses	(7,117)	(6,085)	17.0%	(20,071)	(19,611)	2.3%
Depreciation on investment properties	(2,841)	(2,841)	0.0%	(8,521)	(8,521)	0.0%
Hospitality operation's expenses	(3,127)	(3,406)	-8.2%	(8,844)	(10,623)	-16.7%
Depreciation of hotel properties	(1,038)	(1,027)	1.1%	(3,114)	(3,076)	1.2%
Total Operating Expenses	**(14,123)**	**(13,359)**	**5.7%**	**(40,550)**	**(41,831)**	**-3.1%**
Gross Profit	**20,088**	**20,560**	**-2.3%**	**59,051**	**60,562**	**-2.5%**
Gain from disposal of asset held for sale	-	-	0.0%	-	21,555	-100.0%
General and administrative expenses	(4,943)	(2,295)	115.4%	(10,149)	(7,352)	38.0%
Finance costs	(2,144)	(1,712)	25.2%	(5,551)	(6,279)	-11.6%
Other income	1,516	1,245	21.8%	4,106	1,358	202.4%
Share of results from associates	67	37	81.1%	564	518	8.9%
Profit before deductions	**14,584**	**17,835**	**-18.2%**	**48,021**	**70,362**	**-31.8%**
Contribution to taxes	(725)	(823)	-11.9%	(2,197)	(3,304)	-33.5%
Profit for the period	**13,859**	**17,012**	**-18.5%**	**45,824**	**67,058**	**-31.7%**
Non-controlling interest	(154)	(166)	-7.2%	(571)	(415)	37.6%
Profit attributable to shareholders	**14,013**	**17,178**	**-18.4%**	**46,395**	**67,473**	**-31.2%**

BASIC EPS (KD Fils)

29.6

9M 2025: 43.0 **(-31.2%)**

Net profit attributable to shareholders declined 31.2% vs. 9M 2025 to KD 46.4M

Net profit for the nine months ended 30 September 2026 was lower than in the corresponding period of 2025, primarily due to the one-off gain on the sale of freehold land in Kuwait recognized in the prior year.

During the quarter, as part of its corporate social responsibility commitment, the Group contributed KD 2.5 million to the Kuwait Emergency Fund. This contribution is reflected in the quarter-to-date results.

Despite the prevailing regional geopolitical environment and its effect on year-to-date performance, the Group continues to operate normally and remains in a strong financial position.

Thank You

We welcome your questions and look forward to continued dialogue.

Mabanee Company K.P.S.C.

P.O. Box 5132, Safat 13052, Kuwait

+965 222 444 29

investorsrelations@mabanee.com

www.mabanee.com