

التاريخ : 21/11/2023

الإشارة : Ref. ش.م/417/2023

Mr. Mohammad Saud Al Osaimi
Chief Executive Officer
Bursa Kuwait Company

السيد / محمد سعود العصيمي المحترم
الرئيس التنفيذي
شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Third Quarter of the year 2023

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين والعرض التقديمي للربع الثالث من العام 2023

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

عملاً بالأحكام الواردة في المادة رقم (7-8) "التزامات الشركة المدرجة" من قواعد بورصة الكويت، وحيث أن شركة المباني مصنفة ضمن مجموعة السوق الأول.

We would like to advise that Analysts/ investors conference for Q3-2023 was held through Live Webcast at 2pm (Kuwait Local time) on Thursday 16/11/2023, kindly note that during the conference there was no disclosure of any material information that is not in the public domain.

يرجى الإحاطة بأن مؤتمر المحللين/ المستثمرين للربع الثالث من العام 2023 قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة الثانية (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الخميس الموافق 2023/11/16 علماً بأنه أثناء المؤتمر لم يتم الإفصاح عن أية معلومات جوهرية غير متاحة للجمهور.

Attached; the transcript of the aforementioned conference and the presentation for Q3-2023.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي للربع الثالث من العام 2023

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

Saud Abdulmohsen Alzabin
Chief Administrative Officer

سعود عبدالمحسن الزين
الرئيس الإداري التنفيذي

- CC . Capital Market Authority

- نسخة للسادة / هيئة أسواق المال

Mabaneer's Earnings Call Transcript
Q3 2023
Thursday, November 16, 2023
2:00 PM Kuwait Time

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
الربع الثالث 2023
الخميس 16 نوفمبر 2023
الساعة الثانية ظهرا بتوقيت الكويت

Speakers from Mabaneer's Executive Management:

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy CEO and Abhishek Rastogi, CFO

Moderator:

Sara Botros, CI Capital Research
Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

Introduction:

Sara Boutros

Hello everyone, this is Sara Boutros from CI Capital Research Team. We are happy to be hosting today Mabaneer's 3Q-2023 results conference call. As usual, we will start off with a presentation by the management team, and then we'll open the floor for questions.

Nora Zehery

Thank you, Sara, and good afternoon everyone, and thank you for joining our call, where we will discuss Mabaneer's 3Q23 results. My name is Nora Zehery, and I am the Acting Investor Relations Manager and I'm joined today with Deputy CEO, Mr. Tareq AlAdsani and Mr. Abhishek Rastogi, our Chief Financial Officer. I would like to remind you that today's discussion will have forward-looking statements based on the company's expectations, predictions, and estimates. They are not a guarantee of our future performance, achievement, 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. I will now hand over the call to our Deputy CEO, Mr. Tareq Aladsani.

Tareq AlAdsani

Hello, everyone. Good afternoon. Thank you for joining today and thank you for the interest in Mabaneer. Another exciting quarter. Highlights of our financial results published a few days ago demonstrate a good increase in revenue and net profit. The main difference of not having the same effect on our bottom line comes mainly from the increase in land rent and the high interest rate environment that we live in. However, we still yielded good results that we are proud of and will continue this strong performance going forward. Some business highlights which happened during this quarter, but also the focus on our strategy of delivering the

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المباني:

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

المحاور:

سارة بطرس، سي أي كابيتال
نورا زهيري، القائم بأعمال مدير علاقات المستثمرين

المقدمة:

سارة بطرس

مرحباً جميعاً، معكم ساره بطرس، من فريق الأبحاث بشركة سي أي كابيتال، يسعدنا أن نستضيف اليوم المؤتمر الهاتفي لنتائج الربع الثالث عن عام 2023 لشركة المباني. كالعادة، سنبدأ بعرض تقديمي يقدمه فريق الإدارة وبعد ذلك سنفتح الباب للأسئلة. سأقوم الآن بتسليم الكلمة إلى نورا زهيري، التي ستقدم الفريق وتبدأ الكلمة.

نورا زهيري

شكراً ساره، ومساء الخير للجميع، والشكر لجميع المشاركين لانضمامكم إلى الاجتماع الهاتفي لمناقشة نتائج شركة المباني للربع الثالث من عام 2023، معكم نورا زهيري - القائم بأعمال مدير علاقات المستثمرين، وينضم إلينا اليوم نائب الرئيس التنفيذي السيد/ طارق العدساني، والسيد/أبهيشيك راستوجي، الرئيس المالي التنفيذي، وكما عهدنا في مؤتمراتنا السابقة، نبدأ حوارنا بعرض بيان إخلاء المسؤولية، والتنويه عن التصريحات في هذا العرض قد تتصف بتطلعاتنا التي تعكس توقعات الشركة وتقديراتها وليست ضماناً لأدائنا أو إنجازاتنا في المستقبل، كما نرغب بالإشارة إلى إمكانية الإطلاع على بيان إخلاء المسؤولية الكامل الموجود في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي.

يرجى العلم بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية التكميلية متوفرة على موقعنا الإلكتروني www.mabaneer.com ضمن قسم علاقات المستثمرين، والآن نتيح الفرصة للسيد / طارق العدساني- نائب الرئيس التنفيذي.

طارق العدساني

شكراً لانضمامكم اليوم ولاهتمامكم بالمباني، ونهاية ربع مالي آخر مشوق، حيث تضمنت أبرز نتائجنا المالية التي نشرت قبل بضعة أيام ارتفاعاً جيداً في الإيرادات وصافي الربح. الفرق الرئيسي لعدم وجود نفس التأثير على صافي أرباحنا يأتي بشكل أساسي من الزيادة في إيجار الأراضي وأسعار الفائدة المرتفعة. ومع ذلك، ما زلنا نحقق نتائج جيدة وأداء قوي، من بعض أبرز الأعمال خلال هذا الربع، وقد تضمنت التركيز على استراتيجيتنا المتمثلة في تقديم المشاريع المتميزة لأنشطتنا. وجاري العمل على دراسة التنوع الاستثماري لفئات أصول جديدة. وقد شهد الأفنيوز الكويت والأفنيوز

regional exciting products in areas that we focus on. And we will also evaluate and increase our exposure to new asset classes. Footfall in Kuwait and Bahrain has been good as we will come to highlight in the coming slides. Projects under development are progressing. One of the things that we would like to highlight as our focus, and part of our strategy is to improve our ESG initiatives and activity, where this has been translated to an upgrade of Mabaneer's MSCI rating from 'CCC' to 'BB'. And that is only a translation of the effort that we are making internally. We will continue to focus on those aspects and hopefully see further improvements going forward.

Mabaneer has also recently obtained LEED certification for Building Operations and Maintenance, for The Avenues Kuwait, which demonstrates our ongoing efforts. We also recently announced the purchase of a vacant land that is approximately 10,000 sqm valued at BHD 6 million and located a few meters away from Phase Two of The Avenues – Bahrain (west expansion). There are a couple of programs that we are studying, and mainly in the arena of either office space, residential or hospitality, still under discussion and study. We will unveil more information when we have a clearer vision. The acquisition was mainly focused to have a natural expansion to our project in Bahrain. Recently as well we received approval from our Board of Directors to increase our stake in Shomoul, which holds all our Saudi operations (Khobar and Riyadh). The increase would be from 60% that we sit on currently, to go towards 80%. It's not a transaction of buy and sell. It is more of a dilution of the current shareholders.

The Avenues – Kuwait

Occupancy slightly went down mainly because of change of tenancy, not something that we are worried about though. As a matter of fact, in the subsequent months we are back at 96%. This will have a minor effect in the short term, but in the medium term it would improve our revenue by re-tenanting this space. Footfall has been improving since COVID, consistently quarter by quarter and increased by 58% in Q3 as compared with Q2 in 2023.

Hilton Garden Inn - Kuwait

Both hospitality outlets that we have performed well. Today, we see an occupancy of 42%, which has grown from last year and we anticipate seeing steady growth going forward.

البحرين اقبالاً جيداً كما هو موضح بالعرض التقديمي، أما المشاريع قيد التطوير فإنها تبرز تقدماً مميزاً . بالإضافة إلى أن أحد أساسيات محاور استراتيجيتنا هو تحسين مبادراتنا وأنشطتنا في المجال البيئي والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، حيث ارتفع تصنيف شركة المباني لدى مؤشر مورجان ستانلي العالمي MSCI إلى "BB" ، وسنواصل التركيز على هذه الجوانب متطلعين لمزيد من التقدم في المستقبل.

كما حصلت شركة المباني مؤخراً على شهادة التصنيف العالمي للمباني الخضراء "LEED" لمجال التشغيل والصيانة في الأفتيوز الكويت، مما يعكس جهودنا المستمرة في هذا المجال. كما أعلننا مؤخراً عن شرائنا لقطعة أرض فضاء تبلغ مساحتها التقريبية 10,000 متر مربع بما يعادل مبلغ وقدره ستة ملايين دينار بحريني تقع على بعد أمتار قليلة من المرحلة الثانية من الأفتيوز – البحرين (التوسعة الغربية). وجاري العمل على دراسة أفضل استغلال استثماري لها، وسنكشف عن المزيد من المعلومات عندما تكون لدينا رؤية أوضح، وهدفنا الأساسي من عملية الشراء هو التوسع الاستثماري لمشروع المرحلة الثانية من الأفتيوز البحرين.

وقد أضاف السيد / طارق العدساني، بموافقة مجلس إدارة شركة المباني لزيادة ملكية الشركة في رأس مال شركة شمول القابضة وشركاتها التابعة المالكة لمشاريعنا في المملكة العربية السعودية من 60% إلى 80% موضعاً بأنها زيادة ملكية في استثمارنا الحالية.

الأفتيوز – الكويت

انخفض معدل الإشغال بشكل طفيف بسبب تغيير عقد الإيجار، وهو أمر لا يثير القلق، وفي واقع الأمر، عدنا في الأشهر الأخيرة إلى نسبة 96%، سيكون لهذا تأثير طفيف على المدى القصير، ولكن على المدى المتوسط من شأنه أن يحسن إيراداتنا من خلال إعادة تأجير هذه المساحة ، وهناك تحسن مستمر في معدل الإقبال منذ الجائحة ربغاً تلو الآخر. وفي الربع الثالث ارتفع عدد الزوار بنسبة 58% عن الربع الثاني للعام الحالي.

هيلتون جاردن إن - الكويت

شهدنا أداء جيد لأنشطتنا في مجال الضيافة (فندق هيلتون جاردن إن) (وفندق والدورف أستوريا) اليوم نرى نسبة إشغال تبلغ 42% وهي ارتفاعاً ملحوظاً مقارنة بالعام الماضي ونتوقع أن نشهد نمواً في المستقبل.

Waldorf Astoria Kuwait

Occupancy has improved from last quarter and last year. Today our occupancy stands at 38%. Again, Waldorf Astoria has a lower number of rooms, but in terms of financials, it is a larger outlet since Hilton Garden Inn is a 4-star, while Waldorf Astoria is a 5-star. The OPEX and the revenue are of a different scale. We continue to anticipate improvement going forward.

Aventura (J3)

Aventura (J3) is a project that we are very excited about. It is a 'PPP' project with 276 residential units and a mall with a GLA of 107,000. In terms of construction the residential part is already taking shape, and percentage of completion sits around 63%. The mall is gaining momentum. Overall construction progress is 22.7% while it stands at 63% for residential buildings and we anticipate completing this project by mid-2026. Leasing demand has been optimistic. We have secured the anchor tenants, including the supermarket and a few other anchors. Overall, we see a good demand.

Souk Sabah (S3)

Souk Sabah sits in the Southern part of Kuwait, in the middle of a new residential area called Sabah Al Ahmad. It's the same type as J3, where it is a 'PPP' project. Currently we are in the final stages of obtaining the permits. We believe this should be obtained within the coming weeks and that construction will start towards the end of this year, or at the latest at the beginning of next year. This is a smaller project as we can see in the numbers and should take us less time to penetrate and complete. We believe there will be good demand from tenants, as the area is gaining so much population, with not many services or offerings in the surrounding vicinity.

The Avenues – Bahrain

Bahrain has seen a steady growth in the past few years since Covid. Footfall is increasing steadily where the third quarter of 2023 witnessed an increase of 52% as compared with the second quarter of 2023. Occupancy is at 98% and we are gaining momentum to be the number one footfall outlet in Bahrain. I believe that would only happen once we complete phase two (west expansion).

فندق والدورف أستوريا

لقد تحسن الإشغال عن الربع الأخير والعام الماضي واليوم تبلغ نسبة الإشغال لدينا 38%. يتضمن فندق والدورف أستوريا على عدد أقل من الغرف، ولكن من الناحية المالية، فهو أكبر نظرًا لأن هيلتون جاردن إن فندق ذو فئة 4 نجوم، أما والدورف أستوريا فندق ذو فئة 5 نجوم. كما النفقات التشغيلية والإيرادات ذات نطاق مختلف ولنا توقع أفضل في المستقبل.

أفتورا (J3)

أفتورا مشروع يضم 276 وحدة سكنية ومركزًا تجاريًا بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 107,000 متر مربع. قد بدأ الجزء السكني أن يظهر بشكل فعال حيث تبلغ نسبة الإنجاز حوالي 63%. أما المركز التجاري فإنه يكتسب زخماً وتبلغ نسبة تقدم البناء 22.7% بينما يصل إلى 63% للمباني السكنية. ونتوقع الانتهاء من هذا المشروع بحلول منتصف عام 2026، مؤشرات الطلب على التأجير مبشرة جداً وقد قمنا بالتواصل مع العديد من المستأجرين والمستثمرين الاستراتيجيين الرئيسيين، وخاصة الأسواق المركزية "سوبر ماركت" ومستأجرين آخرين، وبشكل عام نرى اقبالاً جيداً.

سوق صباح (S3)

يقع سوق صباح في الجزء الجنوبي من الكويت، في وسط منطقة سكنية جديدة تسمى ب مدينة صباح الأحمد. المشروع "شراكة ما بين القطاعين العام والخاص" مثل مشروع أفتورا. حالياً نحن في المراحل النهائية من الحصول على التصاريح خلال الأسابيع المقبلة وأن عمليات البناء سيبدأ قرب نهاية هذا العام، أو على أبعد تقدير في بداية العام المقبل. المشروع أصغر حجماً فلا بد أن يستغرق وقتاً أقل لاستكماله. نحن نعتقد أنه سيكون هناك طلب جيد من المستأجرين، حيث إن المنطقة لديها الكثير من السكان وعدم وجود العديد من الخدمات أو العروض في المنطقة المجاورة.

الأفنيوز – البحرين

شهدت البحرين نمواً منذ جائحة كورونا والإقبال مازال يتزايد. وارتفع عدد الزوار في الربع الثالث بنسبة 52% عن الربع الثاني في 2023. وصلت نسبة الإشغال إلى 98% ونحن نكتسب زخماً لتكون المنفذ الأول في البحرين. أعتقد أن ذلك لن يحدث إلا عندما تكمل المرحلة الثانية (التوسع الغربي).

The Avenues – Bahrain West Expansion

The expansion's construction is taking shape very nicely where the contractor is moving fast. Even though the construction progress sits at 42.4%, we believe this development should be completed by mid-next year. The phase II of Bahrain adds another 42,000sqm of GLA, which will double the current operating GLA.

Hilton Garden Inn - Bahrain

The hotel has seen a great occupancy and a great operation from the start. Occupancy as you can see sits around 65% and has been stabilizing at this level. We are currently working on improving OPEX to increase the bottom line. It has a great location overlooking the Bahrain Bay, opposite to The Four Seasons hotel and attached to The Avenues Bahrain (phase one).

The Avenues – Riyadh

Our currently largest project, where we have progressed in both construction progress and leasing activity. As for the progress of construction, it is around 28% so far. We anticipate completion of the project by Q2 2026; The opening can be in that horizon, maybe few months after that. As for leasing, we have seen good demand. We have progressed very well with the main operators, and we believe we would have a strong occupancy level at the time of opening.

The Avenues – Khobar

As for Khobar, currently the land has been excavated and design completed, and we are awaiting final approval from the municipality. We have signed with the contractor, as we have announced in the previous quarter. The groundbreaking ceremony will happen in mid-December which will be the official kick-start of the construction. The expected competition is by the end of 2026.

Nora Zehery: Thank you Mr. Tareq. We will now move on to our financial performance, which will be given out by our CFO, Mr. Abhishek Rastogi.

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

Despite a challenging year, the Group has delivered strong results building on the momentum of operationally stable

الأفنيوز البحرين – (التوسعة الغربية)

يتشكل بناء التوسعة بشكل جيد للغاية حيث يتحرك المقاول بسرعة. وعلى الرغم من أن نسبة التقدم في البناء تبلغ 42.4%، إلا أننا نعتقد أن هذا التطوير يجب أن يكتمل بحلول منتصف العام المقبل.. ستضيف المرحلة الثانية في البحرين 42 ألف متر مربع إضافية من المساحة القابلة للتأجير، وهو ما سيضاعف المساحة القابلة للتأجير الحالية.

هيلتون جاردن إن - البحرين

شهد الفندق إشغالات رائعة وعملية رائعة منذ البداية. نسبة الإشغال كما ترون تبلغ حوالي 65%. وقد استقرت عند هذا المستوى. نحن نعمل حالياً على تحسين النفقات التشغيلية لزيادة النتيجة النهائية. يتمتع بموقع رائع مطل على خليج البحرين، مقابل فندق الفورسيزونز وملحق في الأفنيوز البحرين (المرحلة الأولى).

الأفنيوز – الرياض

بعد أكبر مشاريعنا الحالية. حققنا تقدماً في كل في أعمال التشييد ونشاط التأجير. وقد بلغت نسبة البناء حوالي 28% حتى الآن. ومتوقع الانتهاء من المشروع بحلول الربع الثاني من عام 2026. أما بالنسبة للتأجير، فقد شهدنا طلباً جيداً. لقد حققنا تقدماً جيداً للغاية مع المشغلين الرئيسيين، ونعتقد أنه سيكون لدينا مستوى إشغال قوي عند الافتتاح.

الأفنيوز – الخبر

أما بالنسبة للخبر، فقد تم الانتهاء من أعمال الحفر، وأعمال التصميم، واعتماد المقاول الرئيسي لأعمال الإنشاء كما تم الإفصاح عنه في الربع السابق. وسيتم تدشين حفل وضع حجر الأساس في منتصف شهر ديسمبر والذي سيكون بمثابة البداية الرسمية للبناء. والمنافسة المتوقعة بنهاية عام 2026.

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

أبهيشيك راستوجي: شكراً نورا. مساء الخير للجميع، ويسعدنا انضمامكم للإجتماع الهاتفي ويسرنا تقديم لمحة شاملة عن إنجازات الشركة ونتائجها.

على الرغم من العام المليء بالتحديات، فقد حققت الشركة نتائج قوية بناءً على الأداء المستقر من الناحية التشغيلية في الأفنيوز الكويت.

performance at The Avenues 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.

During the nine-month period of 2023, profits have increased by 5.22% to reach KD 47.61mn, showcasing a strong performance from our operations combined with a robust cash management mechanism resulting in an upward trend on the EBITDA which saw a rise of 11.15% to KD 68.79mn during the same period last year. This growth temporarily mitigates the impact of the increase in the land lease price of The Avenues, Kuwait.

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

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

Year over year, the overall top-line performance has increased by 11.34% to KD 91.96mn, primarily driven by the operational success at The Avenues Kuwait and achieving a stable market share with strong ADRs in a sector where demand is limited. The operating margins are seeing a downward trend, and we are in a period of realignment to revised margins due to the costs of operations of Waldorf Astoria and the recent price escalation of The Avenues land lease.

The Avenues Kuwait reported resilient results in the current period of nine months compared to the same period last year. The Avenues Kuwait's overall operating margins have reduced due to the increase in the land lease price while this is balanced with the growth in core revenue which reflects on our efforts to have stable occupancy, diversify the tenant mix and boost the associated revenues.

The operating expenses of The Avenues Kuwait have increased by 7.69% during the current period of nine months compared to the same period last year, while maintaining steady operating margins staying in the range of 80% Y-O-Y.

خلال فترة التسعة أشهر من العام الحالي، ارتفعت الأرباح بنسبة 5.22% لتصل إلى 47.61 مليون دينار كويتي، مما يدل على الأداء القوي لعملياتنا إلى جانب آلية قوية لإدارة النقد مما أدى إلى اتجاه تصاعدي في الأرباح قبل الفوائد والضرائب التي شهدت ارتفاعاً بنسبة 11.15% إلى 68.79 مليون دينار كويتي خلال نفس الفترة من العام الماضي، ويخفف من تأثير الزيادة في أسعار إيجار أرض الأفنيوز الكويت.

انخفضت هوامش أرباحنا الصافية خلال التسعة أشهر من العام 2023 مقارنة بنفس الفترة ذاتها من العام الماضي، ويرجع ذلك إلى إضافة أصول جديدة إلى محفظة استثمارتنا، وفندق والدورف أستوريا، حيث نتوقع تحسن في الأداء التشغيلي للفنادق في الفترات المقبلة.

شهد متوسط العائد على حقوق الملكية والأصول للمجموعة انخفاضاً في الأشهر التسعة من عام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وذلك متماثلاً مع تركيز الشركة على الإنفاق المستمر في إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بشكل أكبر من بالأرباح والتعرض للعملاء الأجنبية وما إلى ذلك، وهو ما يتماشى مع توقعاتنا.

وعلى أساس سنوي، ارتفع الأداء الإجمالي بنسبة 11.34% ليصل إلى 91.96 مليون دينار كويتي، وذلك للنجاح التشغيلي في الأفنيوز الكويت وتحقيق حصة سوقية مستقرة مع متوسط مبيعات قوي في قطاع يكون فيه الطلب محدوداً. تشهد هوامش التشغيل انخفاضاً، مما أدى إلى إعادة ترتيبها نتجت من تكاليف عمليات فندق والدورف أستوريا والارتفاع الأخير في أسعار إيجار أرض الأفنيوز.

حقق الأفنيوز الكويت نتائج قوية خلال الفترة الحالية البالغة تسعة أشهر مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. انخفضت الهوامش التشغيلية الإجمالية في الأفنيوز الكويت بسبب الزيادة في أسعار إيجار الأراضي بينما يتوازن ذلك مع النمو في الإيرادات الأساسية مما يعكس جهودنا لتحقيق نسبة إشغال مستقرة وتنوع مزيج المستأجرين وزيادة الإيرادات.

ارتفعت المصاريف التشغيلية في الأفنيوز الكويت بنسبة 7.69% خلال الفترة الحالية البالغة تسعة أشهر مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، مع الحفاظ على هوامش تشغيلية ثابتة في حدود 80% على أساس سنوي.

كما ارتفع الأداء الأعلى لأعمال الضيافة إلى 11.22 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود هذا النمو الملحوظ إلى تحسن متوسط سعر الغرفة وإيرادات الغرفة المتاحة بفضل تحسن أداء فندق والدورف أستوريا، الكويت، مما ساهم في توفير غرف إضافية

وأعمال المأكولات والمشروبات بالإضافة إلى أداء فندق هيلتون جاردن إن الكويت.

The top line performance of the hospitality business surged to KD 11.22mn in comparison to the same period last year. This notable growth is on account of better ADR and RevPAR driven by improved performance of Waldorf Astoria Hotel, Kuwait, contributing to additional room and F&B business on top of Hilton Garden Inn Kuwait's performance.

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

The Group's total borrowing in Kuwait has decreased by 17.18% to KD 286mn compared to our positions at the end of same period last year while the position at the Group level has effectively increased with the additional funds drawn for our Riyadh project.

The interest on loans recorded in the P&L has increased y-o-y due to the escalation in the discount rates and we have ceased capitalizing the borrowing costs for our recently completed project in Kuwait.

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

Nora Zehery: Thank you Mr. Abhishek.

Ladies and gentlemen, we will now move on to the Q&A portion of our call. Kindly, submit your questions, if you have not already.

Thomas Matthew: Can you provide some numbers around how much combined equity funding you will deploy from both your cash flows and cash balances for your Saudi projects now that you have increased your stake in Shomoul to 80%? In addition, what is the revised shareholding of Shomoul and can you provide some guidance on phasing between malls and other components for Riyadh and Khobar.

Tareq AlAdsani: So again, as for CAPEX spending and funding our equity portion in Saudi, today, we hold a cash position of around SAR1bn. Our equity covered so far is 30%,

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

وانخفض إجمالي اقتراض الشركة في الكويت بنسبة 17.18% ليصل إلى 286 مليون دينار كويتي مقارنة في نهاية الفترة نفسها من العام الماضي، بينما ارتفع مع الأموال الإضافية لمشروع الأفنيوز الرياض.

وارتفعت الفائدة على القروض المسجلة في الربح والخسارة على أساس سنوي بسبب تصاعد أسعار الخصم وتوقفنا عن رسمة تكاليف الاقتراض لمشروعنا المكتمل مؤخرًا في الكويت.

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

نورا زهيري: شكرًا السيد أبهيشيك.

سيداتى وساداتى، سننتقل الآن إلى قسم الأسئلة والأجوبة في مكالمتنا. يرجى تقديم أسئلتك، إذا لم تكن قد قمت بذلك بالفعل.

توماس ماثيو: هل ممكن معرفة بعض الأرقام الخاصة بتمويل زيادة نسبتم في شركة شمول إلى 80% سواء كانت من التمويل الخارجي أو أرصده متوفرة لديكم؟ ما هي النسبة في شمول وهل يمكنك تقديم بعض المعلومات حول مراحل المشروع في الرياض والخبر؟

طارق العدساني: لدينا وضع مالي بقيمة مليار ريال سعودي، فيما تعد نسبة مساهمتنا التمويلية في حدود الـ 30% التي تم ضخها بالفعل حتى الان

already injected into the project. The rest has to be deployed over the next 2-3 years. We believe that this can be funded in a comfortable manner from our cash flow, that we continue from our current operating business, and by increasing our financing of the mother company. As for ownership, as we said, we have 80% with two other shareholders. With regards to the phasing of construction, for The Avenues - Riyadh, the mall will be the first component to be completed followed by the towers after a year of the mall completion, whereas The Avenues - Khobar, will be one project altogether.

Basma Al Ghonaim: Can you share more details on the 20% increase in Shomoul Holding? How much was the valuation, and what was the rationale?

Tareq AlAdsani: It's at par, there is no valuation. Again, the equity of this project has not been injected. It is being injected as we progress. Hence there is no buying and selling. It is more of a dilution to the current structure.

Abdelmalik Alrajhi: Is the increase in Mabaneer's ownership in Shomoul linked to any cost overruns that couldn't be met by other investors. Is the estimated project cost still intact, and what drove the decision?

Tareq AlAdsani: There is nothing related to that. It's a change of appetite. It's a result of negotiation between the shareholders in the past period

Nicholas Robinson: Regarding The Avenues – Riyadh, the timeline has been pushed a couple of times. Have there been any complications?

Tareq AlAdsani: There is no complication, these are usual delays which include the construction environment in KSA, improvements that we made to the design, as well as a few requests by major tenants.

Basma Al Ghonaim: Can you give indication on lease rates for The Avenues - Riyadh?

Tareq AlAdsani: It's too early to judge. There's good discussion. We haven't locked in prices yet, but the indication by third party studies, and our feedback from our leasing

والباقي يترتب على 2-3 سنوات القادمة. نعتقد أنه يمكن تمويل ذلك بطريقة مريحة من تدفقاتنا النقدية من أعمالنا التشغيلية الحالية، ومن خلال زيادة تمويلنا للشركة الأم. أما بالنسبة للملكية، فكما وضعنا لدينا 80% والمتبقي مع مساهمين آخرين. أما للسؤال الثالث، للرياض المركز التجاري سيكون أول مكون يتم استكماله، ومن المتوقع إنشاء الأبراج عاماً بعد ذلك. أما مشروع الخبر فجميع العناصر متوقع استكمالها في مرحلة واحدة.

بسمة الغنيم: هل ممكن معرفة المزيد من التفاصيل حول الزيادة في شركة شمول بنسبة 20%؟

طارق العدساني: لا تعد بمثابة تقييم، بل هي ناتجة عن تحويل مساهمتنا النقدية إلى حصص في رأس مال شركة شمول القابضة.

عبد الملك الراجحي: هل زيادة ملكية المباني في شمول يقابلها تجاوزات في التكاليف لا يستطيع مستثمرون آخرون تحملها؟ هل لا تزال التكلفة المقدرة للمشروع كما هي، وما الذي دفع إلى اتخاذ القرار؟

طارق العدساني: لا يوجد شيء يتعلق بذلك. إنه ناتج عن مناقشات ومفاوضات ما بين الشركاء في الفترة الماضية.

نيكولاس روبنسون: قد تم تأجيل الجدول الزمني عدة مرات للأقيوز الرياض، هل كانت هناك أي مضاعفات؟

طارق العدساني: لا يوجد تعقيد مباشر لكن المشروع واجهته بعض الصعوبات ناتجة عن قرارات لبعض الجهات الحكومية في المملكة، بالإضافة إلى تعديل أعمال التصميم الناتجة عن طلب المستثمرين الاستراتيجيين لمواقعهم.

بسمة الغنيم: هل يمكنك إعطاء إشارة إلى أسعار الإيجار في الأقيوز الرياض؟

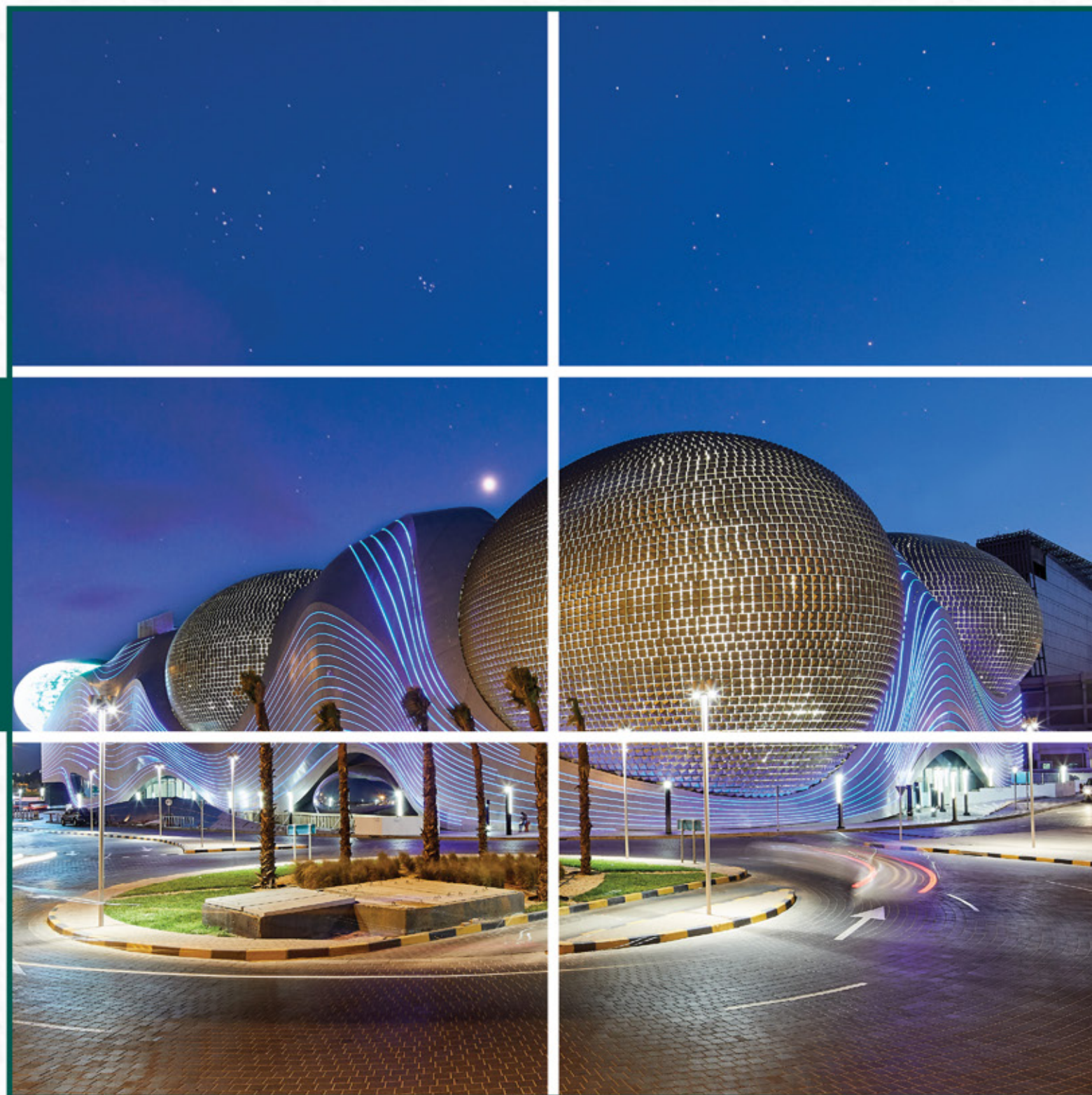
team and our market intelligence in Saudi, we will be able to achieve our assumptions in the studies.

Nora Zehery: All right. So that concludes our Q&A section for the call. We would like to thank you all for today. And please, if you should have any further question do not hesitate to contact us via phone or email us at investorsrelations@mabaneer.com. Thank you very much.

طارق العدساني: انه سابق الأوان حالياً. لم نتم بتثبيت الأسعار بعد، ولكن يتم دراسة الموضوع بالأخذ بعين الاعتبار العديد من الدراسات ومعلومات عن السوق المحلي.

نورا زهيري: حسناً. لدينا بعض الأسئلة المتكررة المتبقية. يتضمن ذلك قسم الأسئلة والأجوبة الخاص بالمكالمة. نود أن نشكركم جميعاً لهذا اليوم. ومن فضلك، إذا كان لديك أي سؤال آخر، فلا تتردد في الاتصال بنا عبر الهاتف أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان التالي: Investorsrelations@mabaneer.com. شكراً جزيلاً.

Q3 - 2023
Results Presentation
Period Ended 30 September 2023



DISCLAIMER/DISCLOSURE/FORWARD LOOKING STATEMENTS


The information set out in this presentation and provided in the discussion subsequent thereto does not constitute an offer, an agreement, or a solicitation of an offer to buy or sell securities. It is solely for use at an investor presentation and is provided as information only. This presentation has been prepared by, and is the sole responsibility of, **Mabane Co.**

The information herein may be amended and supplemented and may not as such be relied upon for the purpose of entering into any transaction. This presentation may not be reproduced, distributed or transmitted without the Company's prior written consent. All projections, valuations and statistical analyses are provided to assist the recipient in the evaluation of the matters described herein. They may be based on subjective assessments and assumptions and may use one among alternative methodologies that produce different results and therefore should not be relied upon as an accurate prediction of future performance.

Mabane Co. is under no obligation to update the information contained herein. No person shall have any right of action against the Company or any other person in relation to the accuracy or completeness of the information contained in this presentation. No person is authorized to give any information or to make any representation not contained in and not consistent with this presentation, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorized by or on behalf of the company. Certain statements in this presentation may constitute forward-looking statements.

These statements reflect the Company's expectations and are subject to risks and uncertainties that may cause actual results to differ materially and may adversely affect the outcome and financial effects of the plans described herein. You are cautioned not to rely on such forward-looking statements. The company does not assume any obligation to update its view of such risks and uncertainties or to publicly announce the result of any revisions to the forward-looking statements made herein.

CONTENT

4		PERFORMANCE HIGHLIGHTS
5		KUWAIT <ul style="list-style-type: none">• THE AVENUES• HILTON GARDEN INN• WALDORF ASTORIA• SABAH AL AHMAD (S3)• AVENTURA - (J3)
11		BAHRAIN <ul style="list-style-type: none">• THE AVENUES• HILTON GARDEN INN• WEST EXPANSION
15		KSA <ul style="list-style-type: none">• THE AVENUES - RIYADH• THE AVENUES - KHOBAR
19		FINANCIAL PERFORMANCE

PERFORMANCE HIGHLIGHTS Q3 - 2023

Strong Group
performance

KD 91.96 Mn.
+11.34%

• Revenue

KD 68.79 Mn.
+11.15%

• EBITDA

KD 47.61 Mn.
+5.22%

• Net Profit

Business
Highlights

- Continued commitment to corporate strategy execution.
- Improved footfall in Kuwait and Bahrain.
- Continued progress in projects under development.
- Increase in Mabanee's MSCI ESG rating to 'BB'.
- Award of LEED for Building Operations & Maintenance by U.S. Green Building Council.
- Recently signed a deal valued at BHD 6.1m for a 9,550 square meter plot for the purpose of investment and development.
- Mabanee's Board of Directors recently consented to the increase of Mabanee's stake in Shomoul from 60% to 80%.

KUWAIT



THE AVENUES - KUWAIT

the place to be

الأفينوز
THE AVENUES
KUWAIT الكويت



- Occupancy rate at the end of September was 94.6%. There is room for improvement and the team is making efforts on the same.
- Footfall rates in Q3 2023 increased by 7.7%, as compared with Q2 2023, as well as an increase of 4.9% as compared with the same period last year in 2022.
- Surrounding road network project is in progress.

BUILT-UP AREA		
1,300,000 SQM		
PARKING CAPACITY	NUMBER OF STORES	ANCHORS
13,000	1,100+	14
CINEMAS	DISTRICTS	
28	12	
360,000 GLA SQM		

HILTON GARDEN INN - KUWAIT



35,000

BUILT-UP AREA

sqm

385

NO. KEY

OPERATOR

HILTON GROUP

- Hotel's RevPAR (KD) recorded at a stable 32.3, while the hotel's occupancy rate increased to 42%.
- Hotel performance's main driver in Q3 was from corporate and group business, in addition to transient business, mainly local leisure.

WALDORF ASTORIA - KUWAIT



- Connected to The Avenues via the Prestige district, Waldorf Astoria is a five-star hotel with 200 keys with a number of high-end services and amenities.
- The hotel's occupancy stood at 38% as of YTD September.
- The hotel's RevPAR as at end of Q3 was (KD) 57.1.

47,800	BUILT-UP AREA
200	NO. KEY
HILTON GROUP	OPERATOR

AVENTURA (J3) - KUWAIT



- Aventura is a Public-Private Partnership (PPP) project which includes 'Aventura Residences', consisting of 276 apartments and townhouses, and 'Aventura Mall', a retail component with a GLA of 107,994m².
- Overall construction progress is 22.7%, while it stands at 63% for the residential buildings, and 19.4% for the mall.
- Currently evaluating LEED certification options for the mall by the consultant.
- Expected completion of the residences is Q2 2025, and Q2 2026 for the mall.

MABANEE'S OWNERSHIP		PROJECT TYPE	
35%		PPP project	
MALL BUA	MALL GLA	NUMBER OF UNITS	
295,000 sqm	108,200 sqm	445	
RESIDENTIAL BUA	RESIDENTIAL GLA	UNITS	
65,510 sqm	50,000 sqm	276	
MANAGEMENT	MALL COMPLETION	RESIDENCES COMPLETION	
MABANEE	Q2 2026	Q2 2025	

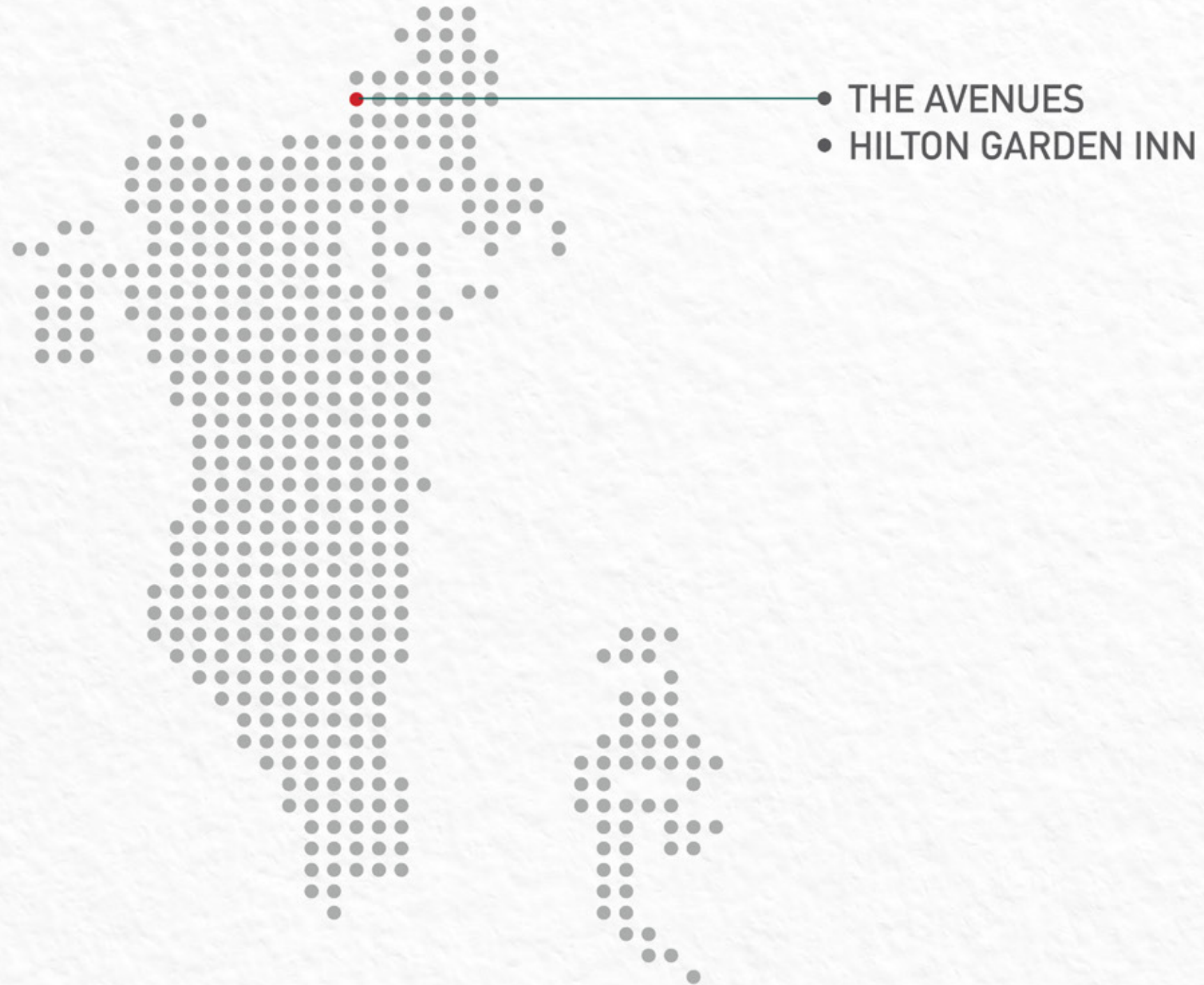
SABAH AL AHMAD (S3) - KUWAIT



- 'PPP' project where Mabanee was selected as the 'preferred investor.'
- The development includes a mall component featuring a traditional Souk with modern elements, and a hotel, Hampton Inn.
- Currently in process of obtaining the building permit.
- Expected project commencement is Q4 2023.

85,000 <small>BUA</small>		sqm
110 <small>HOTEL</small>	32,451 <small>SOUK PLOT AREA</small>	sqm
<small>ROOMS</small>	HILTON GROUP <small>HOTEL OPERATOR</small>	PPP <small>PROJECT TYPE</small>
23,200 <small>GLA</small>		sqm

BAHRAIN



THE AVENUES - BAHRAIN

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

BAHRAIN البحرين



- Increase in footfall to 4.4m in Q3 2023 as compared with 2.9m in Q2 2023.
- Strong occupancy rate of 98%.

BUILT-UP AREA		
136,000 sqm		
PARKING CAPACITY	NUMBER OF UNITS	
1,420	120	
CINEMAS	DISTRICTS	MANAGEMENT
10	3	100%
GLA		MABANEE'S OWNERSHIP
42,000 sqm		35%

THE AVENUES - BAHRAIN WEST EXPANSION

the place to be

الأفينوز
THE AVENUES
BAHRAIN البحرين



- 42.4% of construction completed progress.
- The west expansion of The Avenues - Bahrain will add an additional GLA of 42,000 sqm, totalling 84,000 sqm of total GLA of The Avenues - Bahrain.
- Expected completion to be Q3 2024.

115,870 <small>sqm</small>	BUILT-UP AREA	Mabaneer's ownership	35%
248	RETAIL UNITS	MANAGEMENT	MABANEE BAHRAIN
42,000 <small>GLA sqm</small>		EXPECTED COMPLETION	Q3 2024

HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Connected to The Avenues - Bahrain, Hilton Garden Inn recorded a 65% occupancy rate, with most stays from Group business and leisure guest stays.
- RevPAR stood at (BHD) 46.4.
- Achieved a Satisfaction & Loyalty Tracking (SALT) rate of 76,9 for September 2023.

23,500	BUILT-UP AREA
sqm	
192	NO. KEY
HILTON GROUP	OPERATOR



THE AVENUES - RIYADH

the place to be

الأفينوز
THE AVENUES
الرياض RIYADH



- Main contractor proceeding with design and construction at the site.
- MEP works for basement parking in progress.
- Overall project progress at 27.76%.
- Continued strong leasing demand for retail component.

MABANEE'S OWNERSHIP	80%	LAND	387,700	sqm
BUA	1,800,000	MANAGEMENT	SHOMOUL HOLDING	sqm
MALL GLA	370,000	EXPECTED COMPLETION	Q2 2026	sqm

THE AVENUES - KHOBAR

the place to be

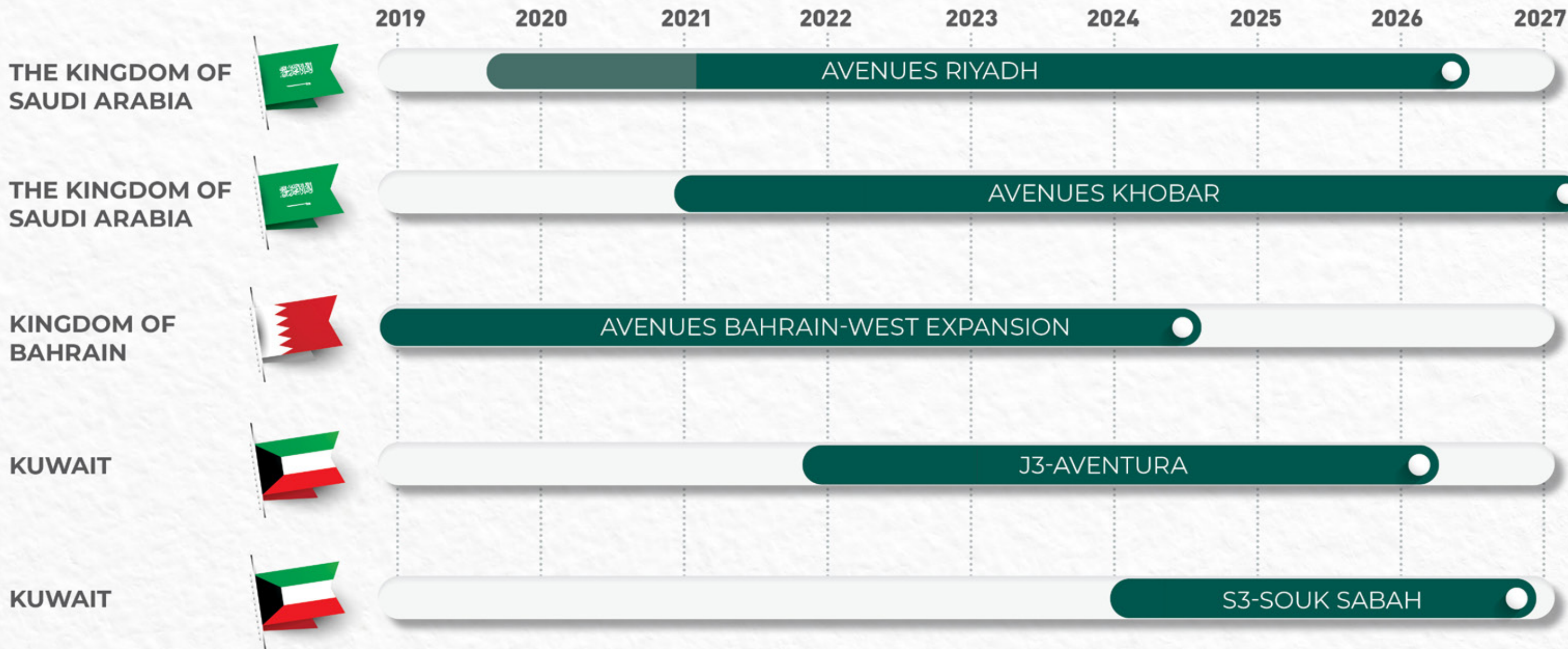
الأفينوز
THE AVENUES
الخبر KHOBAR



- Site has been handed over, and site offices mobilization is in progress.
- Final approvals from the Eastern Region Municipality.
- Phase 1 construction contract awarded to Al Kifah Contracting Company and Al Ahmadiyah Contracting Company.

MABANEE'S OWNERSHIP	80%	PLOT AREA	197,600
BUILT-UP AREA		MANAGEMENT	SHOMOUL HOLDING
696,000 sqm			
HOTEL COMPLETION	Q2 2027	MALL COMPLETION	Q4 2026

THE ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



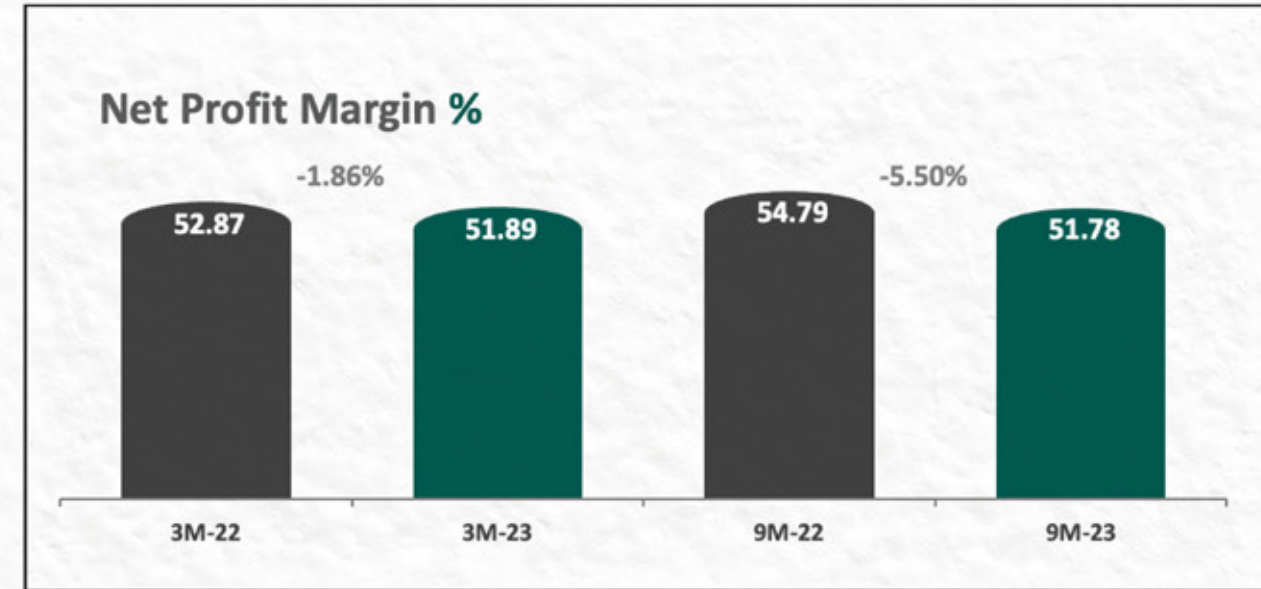
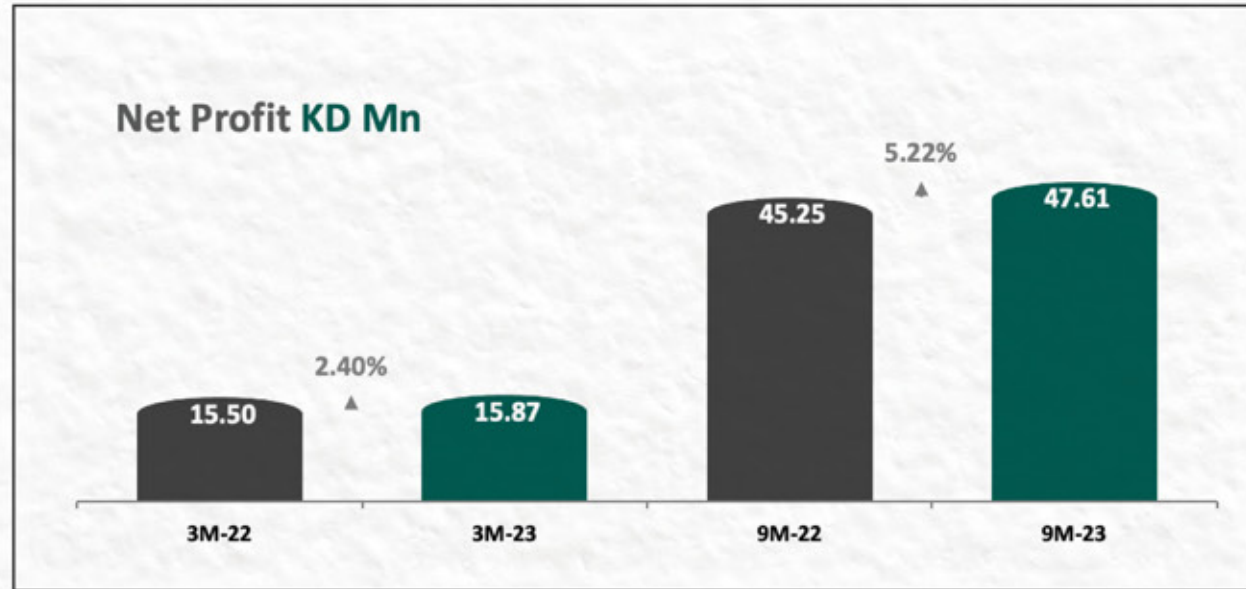
* Projects' timings could change from the provided estimation.

Financial Highlights Performance

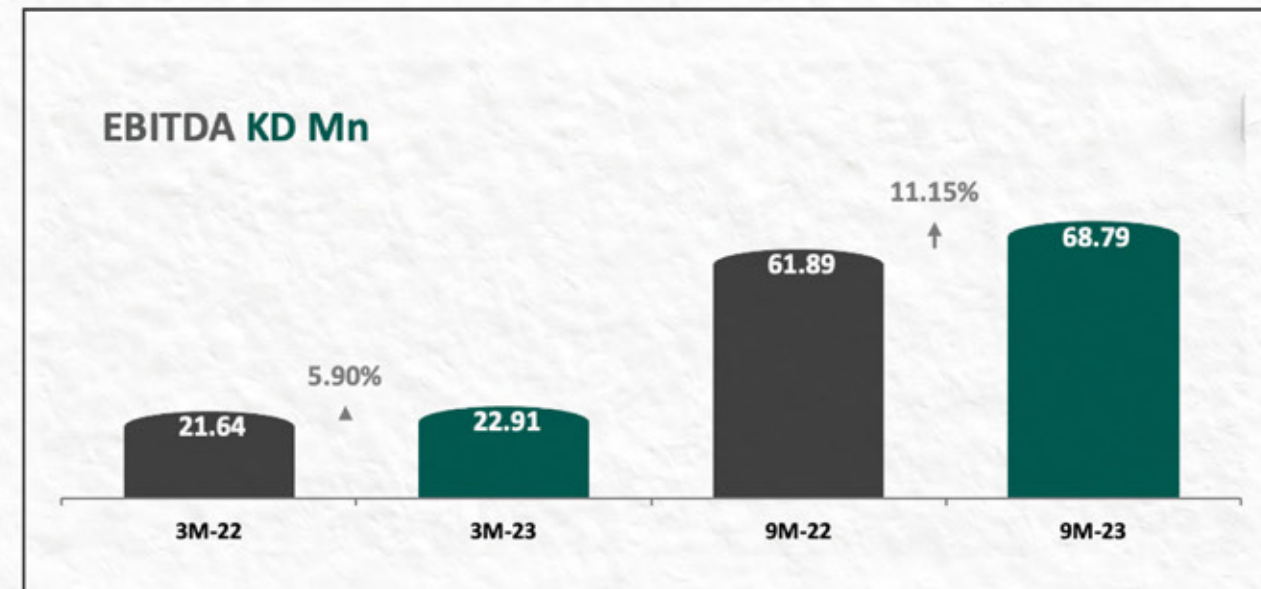
Q3 - 2023
30 September 2023



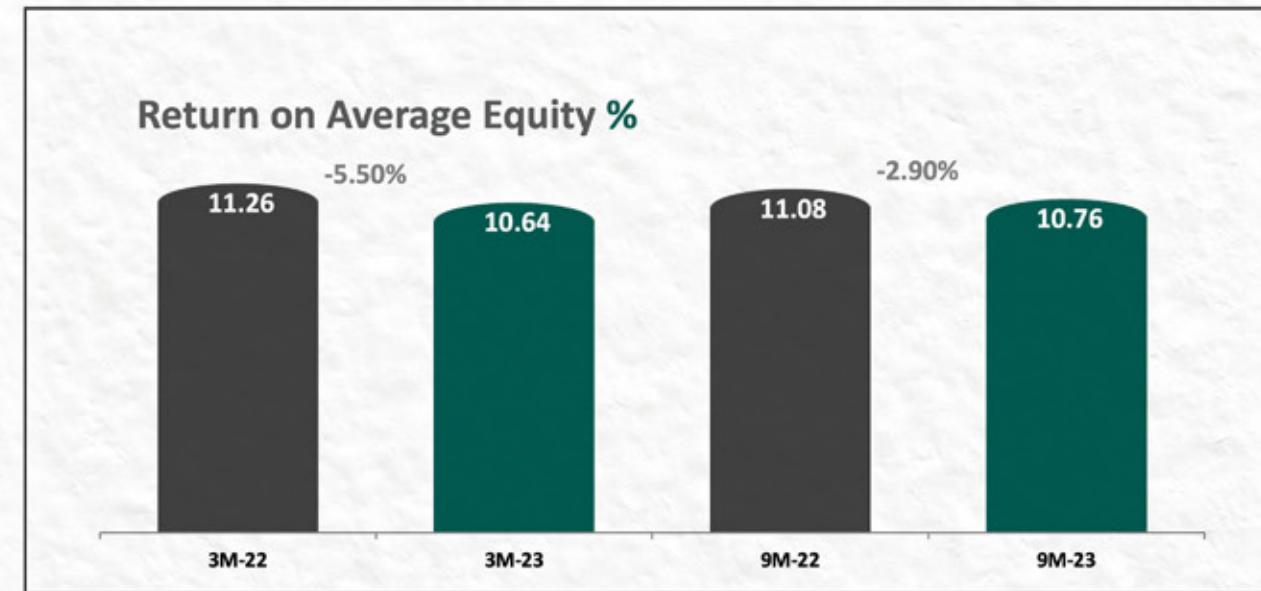
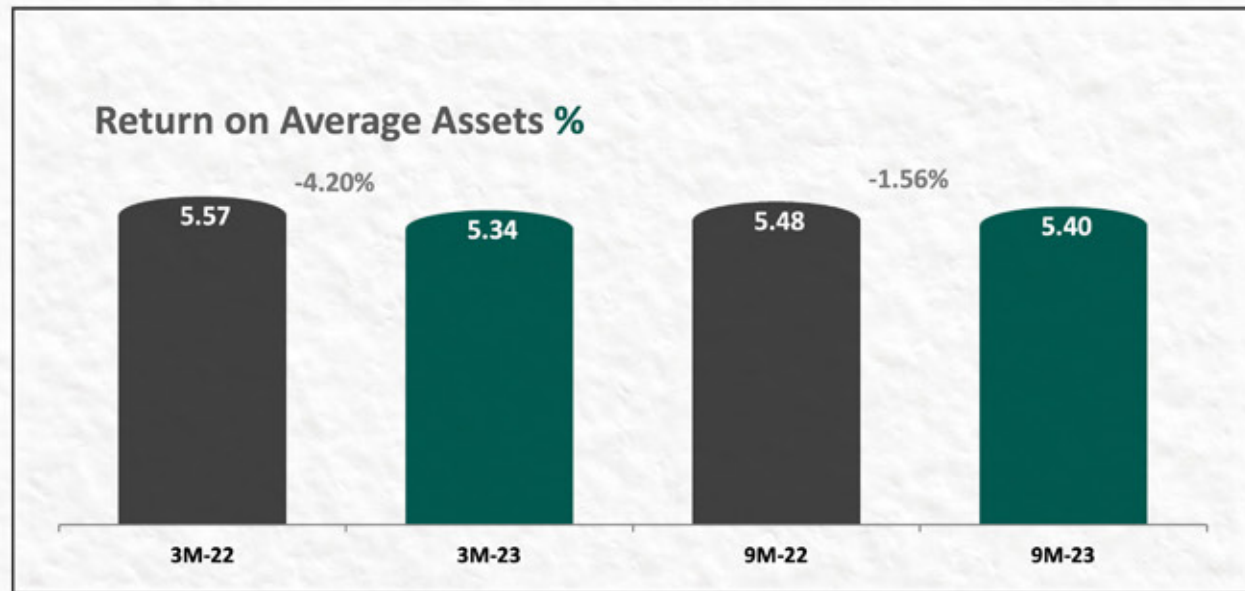
Profitability Indicators



Operationally stable performance at The Avenues Kuwait where there is a work in progress on the right tenant mix, contract uplifts, etc., partly supporting our bottom-line growth. A robust cash management mechanism resulted in an upward trend on the EBITDA which temporarily offsets the impact of the increase in the land lease price of The Avenues, Kuwait.

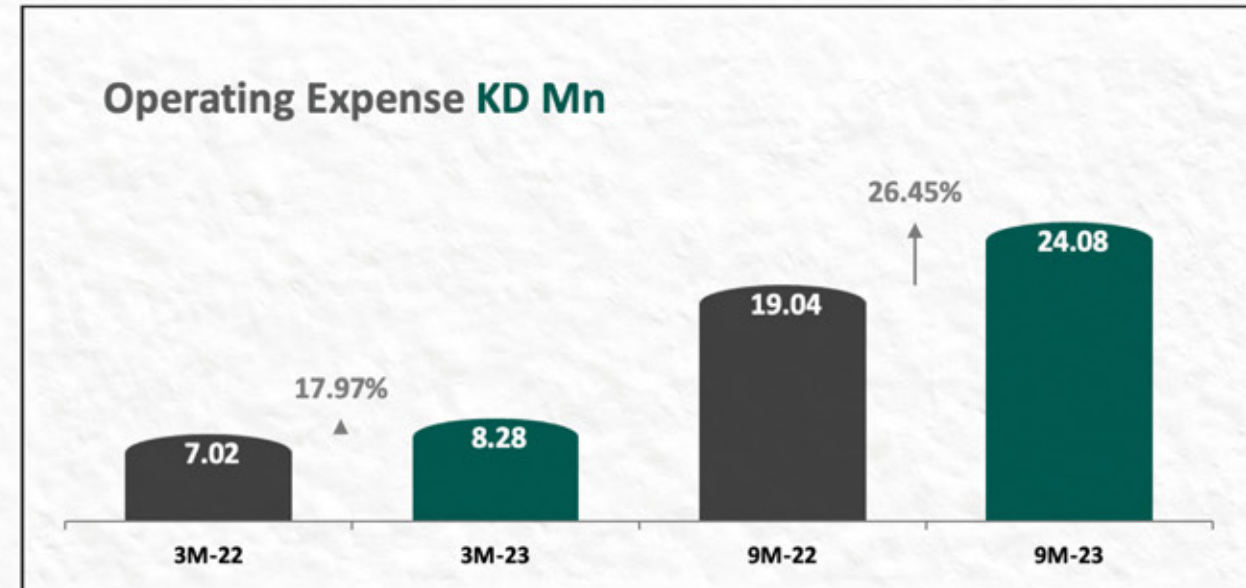
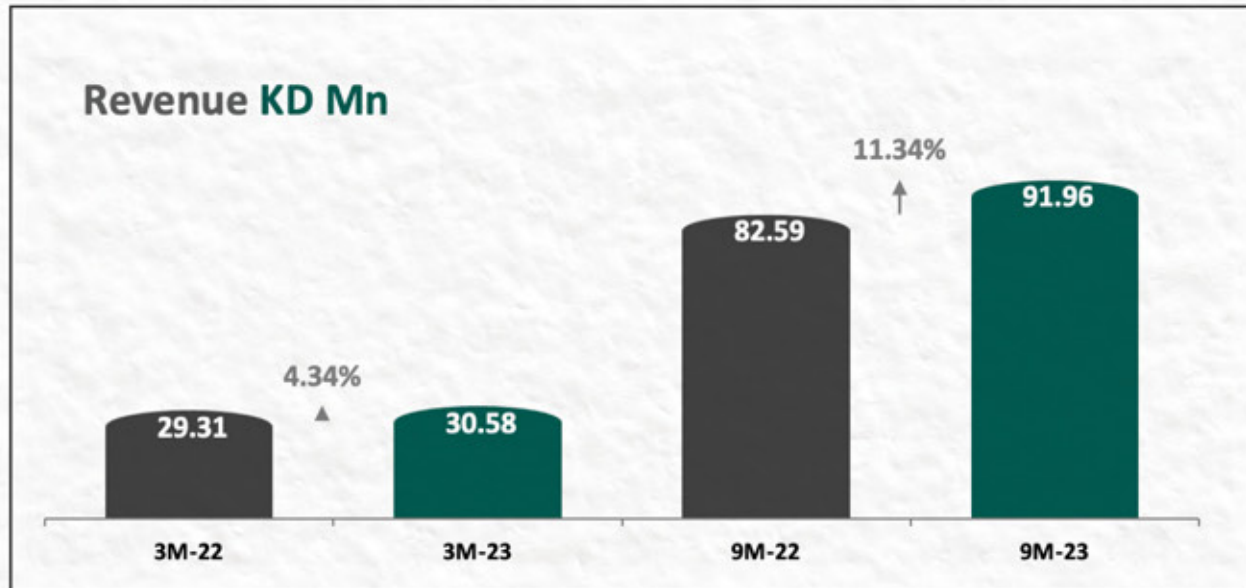


Profitability Indicators (Continued)

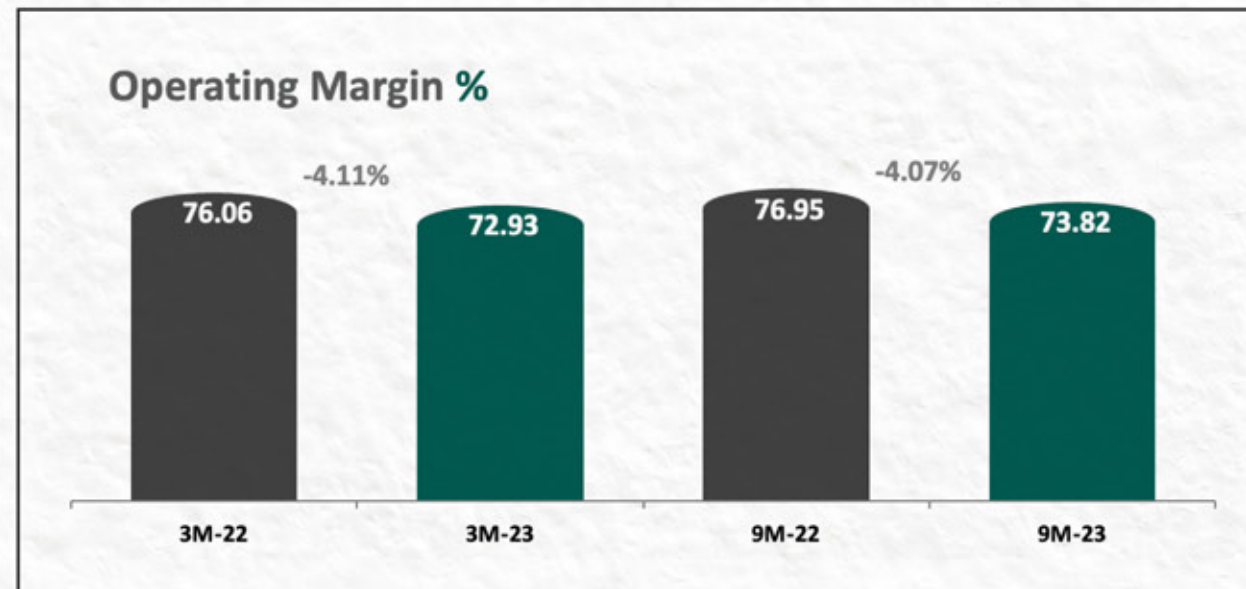


The returns are in line with the growing asset and equity base.

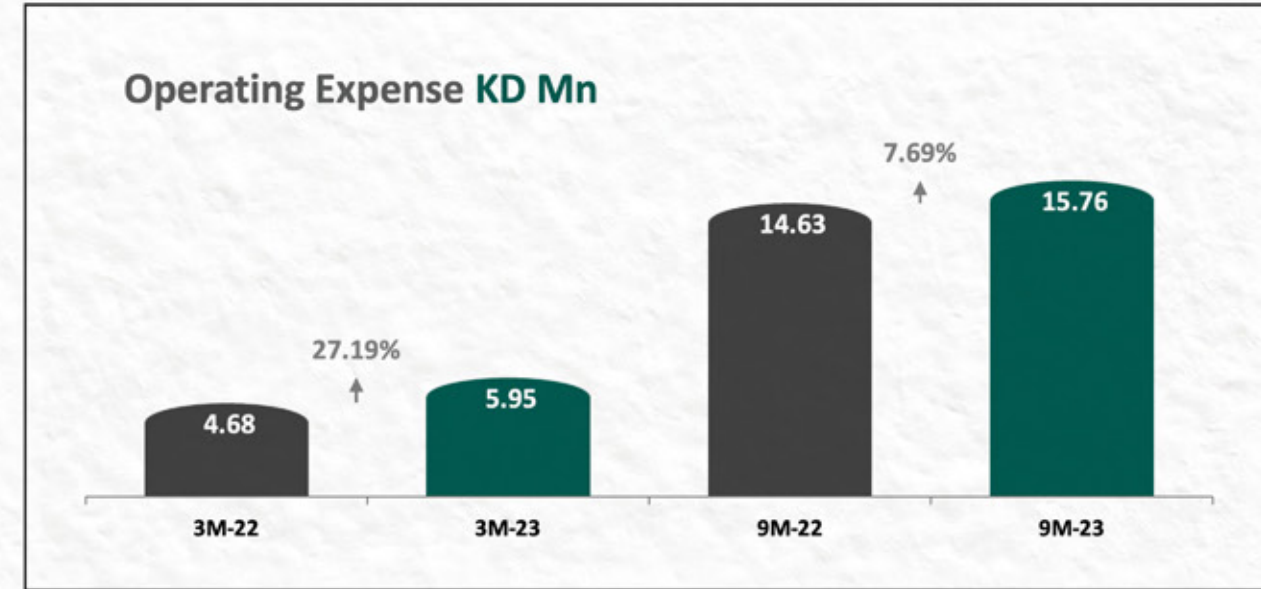
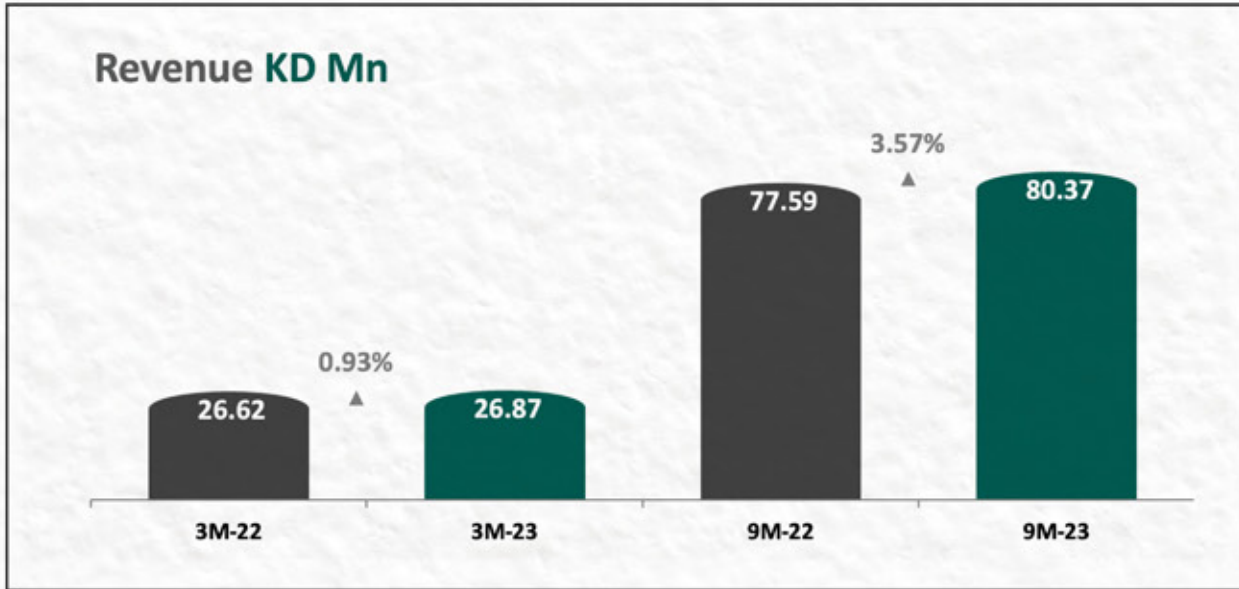
Performance Ratios - The Group



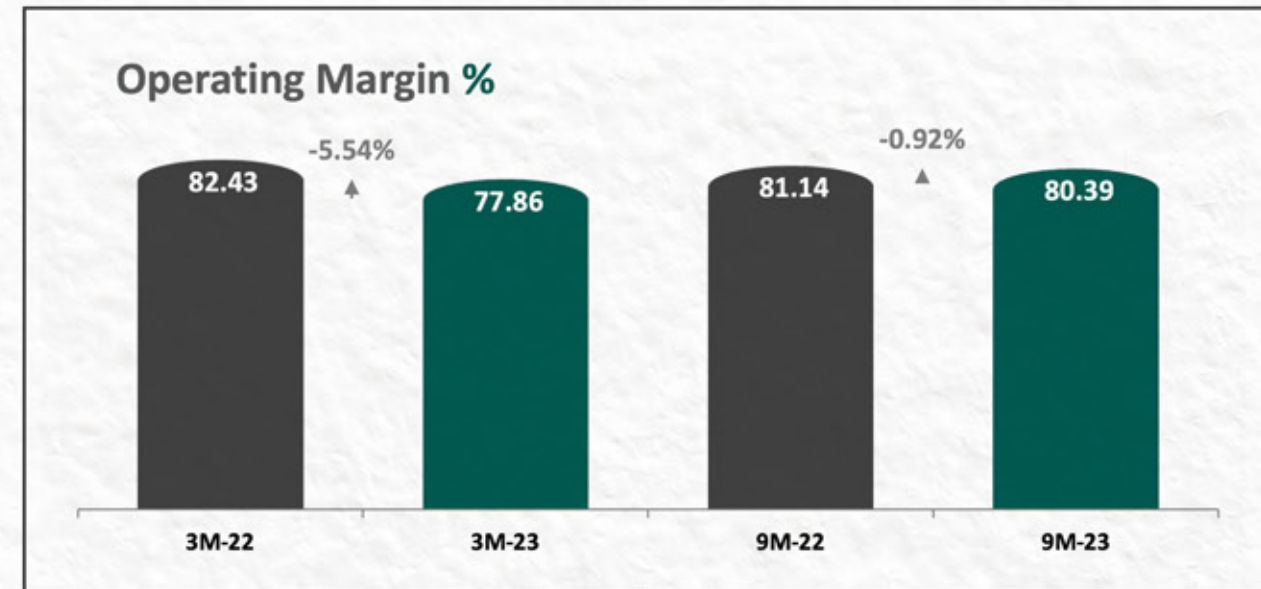
Revenues have risen from The Avenues Kuwait along with Waldorf Astoria's performance. The expenses have significantly risen due to the increase in the land lease price of The Avenues Kuwait along with additional operating costs of the new hotel. The impact on margins is visible and we expect the hotels to pick up performance in the coming periods.



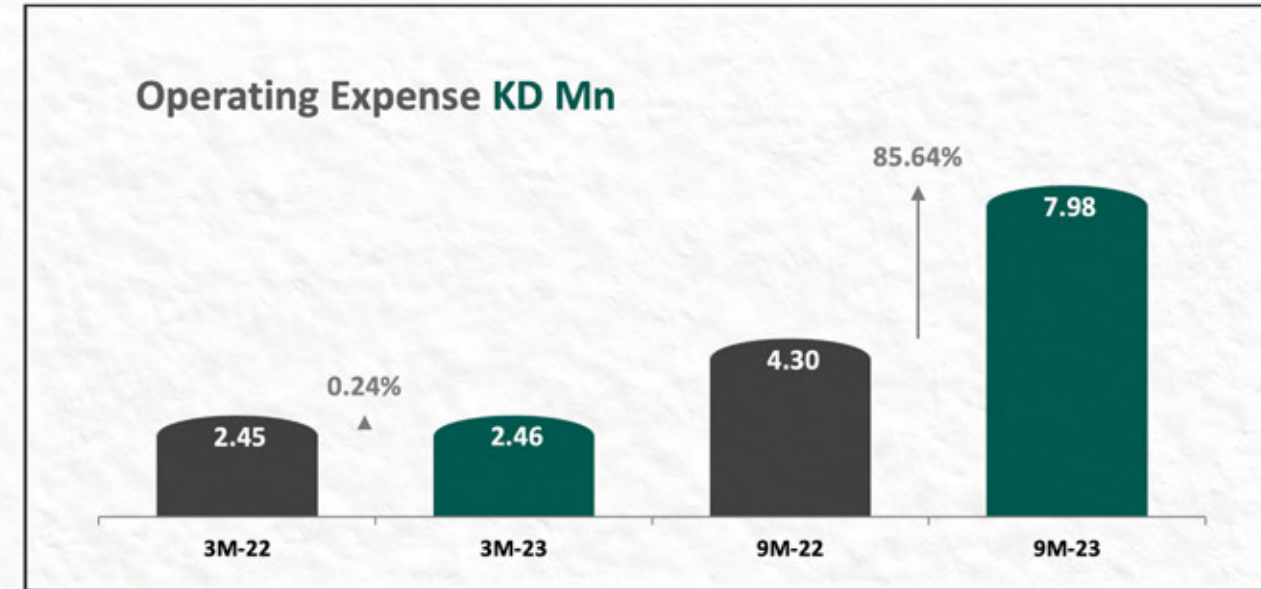
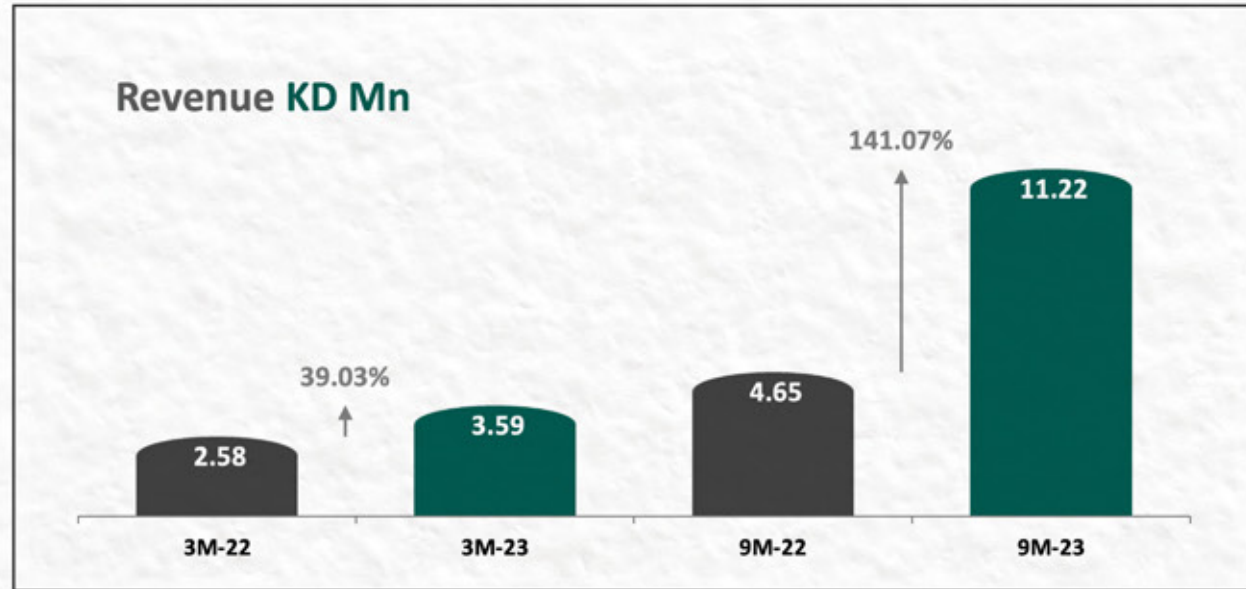
Performance Ratios - The Avenues



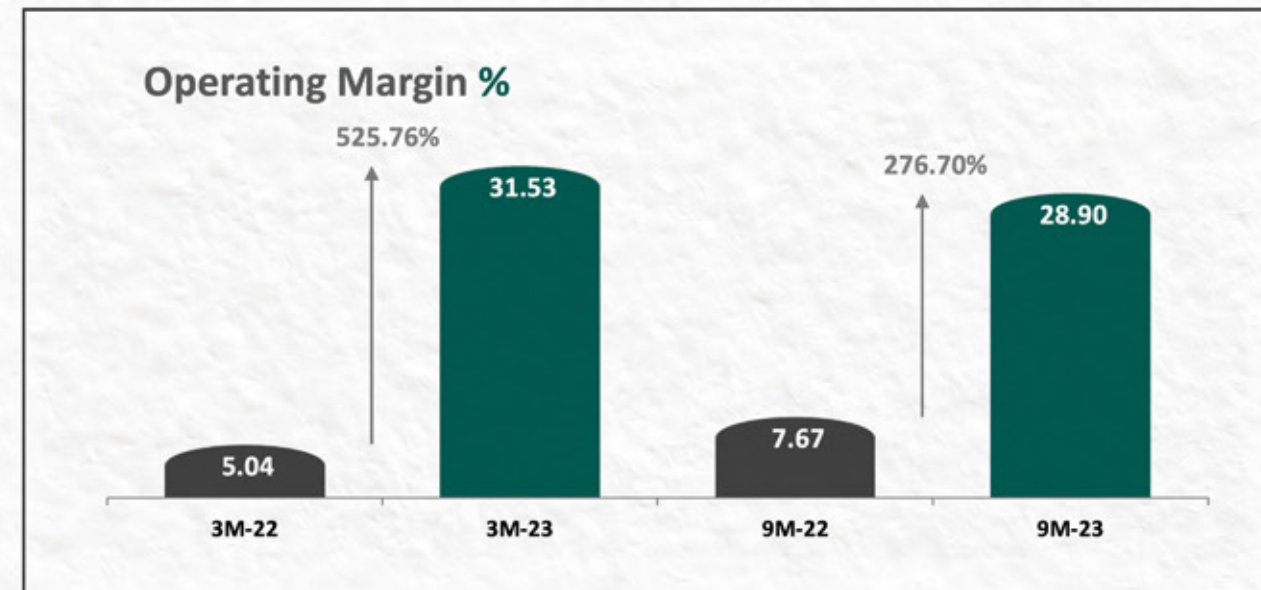
Margins have decreased in line with the additional costs of The Avenues Kuwait's land lease payment but these have been partially offset with the increased top-line performance.



Performance Ratios - Hospitality



Higher revenue is mainly on account of better Occupancy, RevPAR and ADR driven by the opening of Waldorf Astoria Kuwait in Aug-22.



Appendix



Consolidated Statement of Income

KD'000	Q3-23 3M	Q3-22 3M	YoY %	Q3-23 9M	Q3-22 9M	YoY %
Investment properties revenue	26,996	26,732	0.99	80,744	77,939	3.60
Revenue from hospitality	3,587	2,580	39.03	11,217	4,653	141.07
Total Operating Revenue	30,583	29,312	4.34	91,961	82,592	11.34
Investment properties expenses	(5,823)	(4,568)	(27.47)	(16,102)	(14,744)	(9.21)
Depreciation on investment properties	(2,818)	(2,834)	0.56	(8,487)	(8,767)	3.19
Hospitality operation's expenses	(2,456)	(2,450)	(0.24)	(7,975)	(4,296)	(85.64)
Depreciation of hotel properties	(1,075)	(660)	(62.88)	(3,217)	(1,430)	(124.97)
Total Operating Expenses	(12,172)	(10,512)	(15.79)	(35,781)	(29,237)	(22.38)
Gross Profit	18,411	18,800	(2.07)	56,180	53,355	5.29
Net investment gain	(1)	(7)	(100.00)	48	(9)	(733.33)
General and administrative expenses	(1,635)	(1,766)	7.42	(4,558)	(4,334)	(5.17)
Finance Costs	(2,463)	(1,917)	(28.48)	(7,348)	(4,637)	(58.46)
Other Income	2,120	1,002	111.58	4,981	2,157	130.92
Share of results from associates	123	112	9.82	433	522	(17.05)
Profit before deductions	16,555	16,224	2.04	49,736	47,054	5.70
Contribution to KFAS	(166)	(147)	(12.93)	(500)	(424)	(17.92)
Contribution to NLST	(425)	(410)	(3.66)	(1,270)	(1,194)	(6.37)
Contribution to Zakat	(170)	(164)	(3.66)	(508)	(478)	(6.28)
Profit for the year	15,794	15,503	1.88	47,458	44,958	5.56
Non-controlling interest	(75)	6	1350.00	(155)	(293)	47.10
Profit attributable to shareholders	15,869	15,497	2.40	47,613	45,251	5.22
Funds from operations (FFO)	18,206	18,611	(2.18)	55,978	54,581	2.56
Basic EPS (KD Fils)	12.06	11.77	2.46	36.18	34.38	5.24


Consolidated Statement of Financial Position


ASSETS (KD'000)	Q3-23	Q3-22	YoY %	EQUITY AND LIABILITIES (KD'000)	Q3-23	Q3-22	YoY %
Non-current assets				Equity			
Property and equipment	146,808	149,644	(1.90)	Total shareholder's equity	607,745	562,382	8.07
Investment properties	860,346	741,109	16.09	Non-controlling interest	80,262	79,722	0.68
Investments in associates	48,289	43,342	11.41	Total equity	688,007	642,104	7.15
Advance payments and prepayments	57,779	39,890	44.85	Non-current liabilities			
Right of use asset	21,683	20,885	3.82	Finance from banks	393,322	341,103	15.31
Investment securities	1,925	1,949	(1.23)	Other non-current liabilities	51,000	48,312	5.56
Total non-current assets	1,136,830	996,819	14.05	Total non-current liabilities	444,322	389,415	14.10
Current assets				Current liabilities			
Receivable from associates	356	205	73.66	Finance from banks	37,289	48,356	(22.89)
Accounts receivable and prepayments	12,798	13,686	(6.49)	Other current liabilities	54,688	41,415	32.05
Cash and cash equivalents	74,322	110,580	(32.79)	Total current liabilities	91,977	89,771	2.46
Total current assets	87,476	124,471	(29.72)	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1,224,306	1,121,290	9.19
TOTAL ASSETS	1,224,306	1,121,290	9.19				

Q&As

Thank You


MABANEE COMPANY K.P.S.C


 P.O. Box 5132 Safat I 13052 Kuwait

 +965 222 444 29

 investorsrelations@mabanee.com

 www.mabanee.com

 Mabanee Company

 @mabaneeco

 TradingView

MABANEE

 REUTERS

MABK.KW

 yahoo!
finance

MABANEE.KW

 Bloomberg

MABANEE KK