

Date التاريخ : 2024/11/14  
Ref. الإشارة : 2024/382 ش.م

To: Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q3- 2024

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين والعرض التقديمي للربع الثالث للعام 2024

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.

عملاً بالاحكام 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 the Q3-2024, was held through Live Webcast at 1:00 p.m. (Kuwait Local time) on Monday 11/11/2024, and as we mentioned before there was no material information disclosed that is not in the public domain.

يرجى الإحاطة بأن مؤتمر المحللين / المستثمرين للربع الثالث من العام 2024، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 1:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الاثنين الموافق 2024/11/11، 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 Q3-2024.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي للربع الثالث للعام 2024.

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

Waleed Khaled Alsharian  
Chief Executive Officer

.....

وليد خالد الشريان  
الرئيس التنفيذي

-CC, Capital Market Authority

-نسخة للسادة / هيئة أسواق المال

Fadwa Nowrah

**Mabane**  
**Earnings Call Transcript**  
**Q3 2024**  
**Monday, November 11, 2024**  
**1:00PM (Kuwait Time)**

**شركة المباني**  
**محضر مؤتمر المحللين**  
**الربع الثالث 2024**  
**الاثنين الموافق 11 نوفمبر 2024**  
**الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الكويت)**

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

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy Chief Executive Officer

Abhishek Rastogi, Chief Financial Officer

### **Moderator:**

Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

### **Introduction:**

#### **Nora Zehery**

The following presentation will have forward-looking statements based on the company's expectations, predictions, and estimates. They are not a guarantee of our future performance, achievements, or results. I would also like to refer you to our full disclaimer on page two of this presentation.

Please note that the accompanying presentation, as well as supplemental financial information will be available on our website at [www.mabaneer.com](http://www.mabaneer.com) under the "Investor Relations" section.

#### **Tareq AlAdsani**

The third quarter of 2024 marked an exciting quarter and improvements on all levels, beginning with the company's net profit reaching KD 49.23 million. We continue to focus on our strategy and are working with an advisor to further enhance our corporate strategy going forward which includes expansion into other segments of real estate activities and other geographic locations, all while continuing the focus on our core business.

Mabaneer recently celebrated its 60<sup>th</sup> year anniversary where in its first phase was a precast manufacturing facility for building material, and since the early 2000s shifted its business to what it is doing today.

Additionally, on the company front this quarter a new Chief Investment Officer, Mr. Sulaiman Mohammed AlRubaie, bringing with him vast experience in investment banking and extensive, relevant experience that will further enhance and support implementing the company's strategy going forward.

### **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.mabaneer.com](http://www.mabaneer.com) ضمن قسم علاقات المستثمرين.

#### **طارق العدساني**

يسعدنا أن نعلن عن نتائج ربع إيجابي آخر، حيث شهد الربع الثالث من عام 2024 تحسناً ملحوظاً على جميع المستويات مع وصول صافي الربح إلى 49.23 مليون دينار كويتي. كما نواصل استراتيجيتنا الناجحة في العمل للمضي قدماً والتعاون مع أحد مستشارينا لتعزيز وتطوير خطط الشركة في المستقبل لتشمل التوسع في قطاعات أخرى من الأنشطة العقارية ممتدة لمواقع جغرافية مختلفة، إلى جانب الاستمرارية في التركيز على الأعمال الأساسية لشركة المباني.

احتفلت شركة المباني مؤخراً بمرور 60 عاماً على تأسيسها، حيث كانت الشركة في بدايتها تحمل اسم "شركة المباني الجاهزة" المتخصصة في الإنشاءات وتصنيع مواد البناء، ومنذ بدء العمل في مشروع الأقيانوس في أوائل عام 2000، تحولت أعمال الشركة إلى ما نقوم به اليوم.

وعلى صعيد آخر خلال هذا الربع، انضم إلى فريق شركتنا السيد/ سليمان محمد الربيع - رئيس الاستثمار التنفيذي، حيث يتمتع بخبرة واسعة في مجال الخدمات المصرفية الاستثمارية مما يتيح لجلب خبرات متعددة ذات صلة بشكل كبير في تعزيز وتنفيذ استراتيجية العمل لدى شركة المباني في المستقبل.

### **The Avenues - Kuwait**

The Avenues- Kuwait remains the company's main flagship project. Occupancy levels have been stable for the past two quarters at 97%. Additionally, the completion of adjacent road networks will have a positive impact on The Avenues.

### **Hilton Garden Inn – Kuwait**

Hilton Garden Inn's occupancy has been growing at a gradual pace, experiencing business from trainings, social events and corporate business.

Taking into consideration the level of occupancy and ADR achieved, we are approaching the breakeven point, considering depreciation and finance cost.

### **Waldorf Astoria**

The occupancy in Waldorf Astoria has remained flat compared to the previous quarter of 2024, and approaching the breakeven point as well, considering the cost of finance and depreciation.

Both hotels are performing well, and the company is concentrating on optimizing operations in terms of cost with the level of each respective hotel's occupancy.

### **Aventura (J3)**

The residential component of Aventura is progressing very well, where its construction completion is at 66%, while the mall component is at 51%. The project will cater to a gap in the North of Kuwait, Jaber AlAhmad, where there are currently limited options of retail and residential offerings. Project is experiencing very high demand for both components.

### **الأفنيوز- الكويت**

لا يزال مشروعنا الرائد "الأفنيوز- الكويت" أحد ركائزنا الأساسية والرئيسية في العمل، حيث بلغ استقرار معدل إشغال الأفنيوز إلى 97% خلال الربعين الماضيين من السنة الحالية. بالإضافة إلى أن استكمال شبكة الطرق المجاورة للمجمع سيكون له تأثير إيجابي على إشغال الأفنيوز.

### **هيلتون جاردن إن- الكويت**

ينمو معدل الإشغال في فندق هيلتون جاردن إن – الكويت بوتيرة تدريجية نسبياً، كما يحظى الفندق بالعديد من الحجوزات مثل الدورات التدريبية والمؤتمرات الخاصة ببعض الشركات وغيرها من المناسبات الاجتماعية.

مع الأخذ في الاعتبار حول مستوى الإشغال للفندق ومتوسط السعر اليومي المحقق، فإننا نقرب جداً من نقطة التعادل إلى جانب مصاريف الاستهلاك وتكلفة التمويلات البنكية.

### **فندق والدورف أستوريا**

استقرار نسبة معدل الإشغال في فندق والدورف أستوريا في الربع الحالي مقارنة بالربع الماضي من عام 2024. ومع ذلك، فإننا نقرب من نقطة التعادل على الرغم من وجود تكاليف التمويلات الممنوحة إلى جانب مصاريف الاستهلاك.

يحقق كلا الفندقين أداءً جيداً، وتركز الشركة على تحسين وتعزيز أداء العمليات التشغيلية من حيث التكلفة بما يتناسب مع مستوى الإشغال لكل فندق على حدا.

### **أفنتورا (J3)**

يسير العمل حول مشروع أفنتورا (J3) الكائن في منطقة جابر الأحمد بشكل جيد للغاية، يبرز بناء المجمع السكني تقدماً ملحوظاً حيث بلغت نسبة إنجازه 66%، بينما وصلت نسبة إنجاز المركز التجاري للمشروع 51%. سيخدم هذا المشروع منطقة واسعة في شمال دولة الكويت، حيث توجد حالياً خيارات محدودة من مراكز التجزئة والمجمعات السكنية. يشهد المشروع بالكامل طلباً عالياً جداً على كلا من المجمع السكني والمركز التجاري.



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

The project has experienced a slight delay in permitting and other logistical and regulatory issues. However, municipality approval has been obtained.

One of the milestones that defines the timeline of this project, that the company has signed with PAHW, is the closing certificate of the tender, that occurred on the 19<sup>th</sup> of September, signifying the official start date of construction, which will take approximately three years.

### **Plage – 13 (formerly Hilton Mangaf)**

BLAJ 13 (formerly known as Hilton Mangaf) is an existing project in Kuwait for the past 25 years, overlooking a great location on the Gulf Sea in Al Mangaf area.

The owner has a period of 6 months to hand over the site, however we anticipate receiving it soon. Additionally, the company is working very closely with Hilton Group for the refurbishing and uplifting plans and designs that will add value to the new offering.

### **The Avenues – Bahrain**

The Avenues – Bahrain marked a stable occupancy rate of 97%. Footfall has declined slightly over the past two quarters with the opening of another main retail offering in Bahrain. However, today we are back on track and footfall is picking up again gradually.

Phase two will add a great value to the offering in Bahrain, uplifting the tenant mix and introducing new components within the mall, such as the ice ring, a hyper market, other entertainment components, as well as retail and F&B.

Currently at 95% completion, Phase 2 will double the size of The Avenues – Bahrain, with a total GLA that will be approximately 80,000 sqm.

### **Hilton Garden Inn – Bahrain**

Hilton Garden Inn - Bahrain has seen exciting activity from day one and continues to witness a positive level of occupancy around 60%. In an excellent location overlooking Bahrain Bay, The Avenues – Bahrain also benefits from all main events in the Kingdom such as Formula 1 and other major events.

Currently, we are upgrading our parking and access to and from, as well as adding other features to enhance the visitor experience.

### **سوق صباح (S3)**

وحول مشروع سوق صباح (S3) الكائن في مدينة صباح الأحمد، كان هناك تأخير طفيف في استخراج أذونات العمل والتصاريح واستكمال الأغراض اللوجستية، ومع ذلك تم الحصول على موافقة البلدية للمشروع.

ومن المعالم البارزة التي تحدد الجدول الزمني لهذا المشروع الذي وقعت به الشركة مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، هو شهادة الإغلاق للمناقصة التي تمت في يوم 19 سبتمبر الماضي. مما يشير إلى التاريخ الرسمي للبدء في بناء المشروع، الذي سيستغرق ثلاث سنوات من العمل.

### **بلاج – 13 (فندق ومنتجع هيلتون المنقف سابقاً)**

بلاج- 13 والمعروف باسم فندق ومنتجع هيلتون المنقف سابقاً، هو مشروع قائم في دولة الكويت منذ 25 عاماً، ويتميز بموقع وإطلالة بحرية رائعة على بحر الخليج في منطقة المنقف.

سوف يتم استلام الموقع من المالك خلال فترة 6 أشهر القادمة، ولكن من المتوقع البدء في العمل بهذا المشروع قريباً. ومن ناحية أخرى، تعمل شركة المباني بشكل وثيق للغاية مع مجموعة الهيلتون لإعداد خطط وتصاميم التجديد للارتقاء بالمشروع التي من شأنها إضافة قيمة إلى العرض الجديد.

### **الأفنيوز – البحرين**

شهد الأفنيوز- البحرين معدل إشغال مستقر بنسبة تصل إلى 97٪ مع انخفاض إقبال الزوار على المجمع بشكل طفيف خلال فترة الربيعين الماضيين من هذا العام، بالإضافة إلى افتتاح مجمع تجاري آخر في المملكة. ومع ذلك، فقد عدنا اليوم إلى المسار الصحيح مع تزايد إقبال عدد الزوار على المجمع بمعدل ارتفاع تدريجي.

ستضيف بناء المرحلة الثانية من المجمع قيمة مميزة لأفنيوز- البحرين، حيث سيرتفع عدد المستأجرين من مختلف المناطق، كما ستضم هذه المرحلة أماكن جديدة مثل حلقة التزلج، وسوق هايبر ماركت، ومكونات ترفيهية أخرى، والتي من شأنها تعزيز تجربة التسوق في البحرين، بالإضافة إلى افتتاح مزيد من متاجر التجزئة والمطاعم والمقاهي.

بلغت نسبة الإنجاز في المرحلة الثانية 95٪، وبالتالي ستضاعف هذه المرحلة مساحة الأفنيوز- البحرين لتبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير حوالي 80 ألف متر مربع.

### **هيلتون جاردن إن – البحرين**

شهد فندق هيلتون جاردن إن -البحرين نشاطاً تشغيلياً متميزاً منذ اليوم الأول، ولا يزال معدل التشغيل إيجابياً للفندق ليليل ما يقارب ال 60٪. يتمتع الفندق بموقع رائع متصل بالأفنيوز- البحرين ومطل على خليج البحرين، كما يستفيد الفندق من جميع الفعاليات الأساسية والأنشطة التي تحدث في المملكة، مثل الفورمولا 1 وغيرها من الأحداث الكبرى.

نقوم حالياً بتحديث مواقف السيارات مع توفير الخدمات الخاصة بها، وبالإضافة إلى بعض التغيرات الأخرى والتي من شأنها تعزيز وتحسين تجربة الزوار.

### The Avenues – Riyadh

The Avenues- Riyadh is progressing very well, marking a current construction completion rate of 51%.

Recently we have signed with DreamWorks, which is part of Universal Studios, for a main entertainment component, and will continue adding key attractions that will add value to the mall component. The tower component is currently in the tendering phase.

### The Avenues – Khobar

The contractor has mobilized very well on site of The Avenues- Khobar, and in record time where it has already started to progress, and completion today sits at 9%. We expect to complete The Avenues - Khobar, in about 6 months to a year after The Avenues - Riyadh, in Q2 to Q3 of 2027.

### Financial Performance Highlights

**Abhishek Rastogi:** The Group has delivered stable results building on the momentum of stable operations 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 majorly aided from Waldorf Astoria hotel.

The Group's net profit for the QTD and YTD Sep-24 increased by 4.44% and 3.40% to KD 16.57mn and 49.23mn respectively in comparison to the same period last year. This upside is primarily on account of stable performance of The Avenues Kuwait combined with a robust cash management mechanism resulting in an upward trend on the Adj. EBITDA which has increased by 2.28% and 4.14% to KD 25.82mn and KD 78.28mn respectively QTD and YTD Sep-24. This growth temporarily mitigates the impact of the increase in the land lease compensation of The Avenues Kuwait along with the increased impact of finance cost charged to the P&L and other costs.

### الأفنيوز – الرياض

يسير مشروع الأفنيوز- الرياض بشكل فعال، فقد وصل معدل البناء إلى حوالي 51٪ من نسبة الإنجاز الكامل للمشروع.

ولقد تم إنهاء التفاوض والتوقيع مؤخراً مع دريم ووركس التي تعد جزءاً من شركة يونيفرسال ستوديوز لغرض إنشاء مكون ترفيهي رائد للمشروع، وسنستمر في إثراء المشروع بعناصر جذب رئيسية من شأنها أن تضيف قيمة إلى المركز التجاري. أما عن مشروع البرج في الأفنيوز- الرياض، فإنه مازال في مرحلة المناقصة.

### الأفنيوز – الخبر

بدأت أعمال البناء لمشروع الأفنيوز- الخبر مؤخراً، وقد تقدم المقاول بشكل جيد للغاية في الموقع وفي وقت قياسي بلغت نسبة الإنجاز اليوم 9٪. ومن المتوقع اكتمال العمل في مشروع الأفنيوز- الخبر بشكل عام في غضون 6 أشهر إلى عام بعد اكتمال مشروع الأفنيوز- الرياض، أي بما يقارب في الربع الثاني أو الربع الثالث من عام 2027.

### الأداء المالي

**أبهيشيك راستوجي:** حققت الشركة "الأم" وشركاتها التابعة نتائج مستقرة على الصعيد التشغيلي في الأفنيوز- الكويت، حيث تستمر الجهود المتواصلة من قبل المجموعة لضبط مزيج التأجير واختيار كل مستأجر بعناية، ورفع أسعار العقود وما إلى ذلك، مما يساهم جزئياً نمو صافي أرباحنا من حيث الإيرادات التشغيلية مدعوماً بزيادة إيرادات خدمات الضيافة من الغرف والمطاعم والمقاهي بشكل رئيسي من فندق والدورف أستوريا.

ارتفعت قيمة صافي أرباح المجموعة للربع الحالي وأيضاً خلال فترة التسعة أشهر الأخيرة من عام 2024 بنسبة 4.44٪ و 3.40٪ أي ما يعادل 16.57 مليون دينار كويتي و 49.23 مليون دينار كويتي على التوالي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود العامل الأساسي لتكوين هذا الارتفاع إلى الأداء التشغيلي المستقر لأفنيوز- الكويت إلى جانب وجود آلية قوية لإدارة النقد في المجموعة، مما أدى إلى اتجاه تصاعدي في هامش الدخل قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك، والتي شهدت ارتفاعاً بنسبة 2.28٪ و 4.14٪ لتصل إلى 25.82 مليون دينار كويتي و 78.28 مليون دينار كويتي على التوالي لفترة الربع الأخير والفترة التسعة أشهر الحالية من عام 2024. ويخفف هذا النمو مؤقتاً من تأثير الزيادة في تعويضات إيجار أرض الأفنيوز- الكويت إلى جانب التأثير المتزايد لتكاليف التمويل المحملة على حساب الأرباح والخسائر والمصاريف الأخرى.

Our net profit margins have decreased during Q3-24 compared to the same period last year, as our operational costs have risen by more than the growth yielded by the top line.

The group's average return on equity and assets has seen a downward trend in 2024 in comparison to the same period last year. This is in line with the Group's emphasis on continuous spending on asset creation, expansion, and retention of profits after shareholder's dividend distributions, etc., which is in line with our expectations during a period where new assets are under the development phase.

Year over year, the overall top-line performance has increased by 5.05% and 6.26% to KD 32.39mn and 98.49mn respectively for QTD and YTD Sep-24. These performance improvements are on account of operational stability, growth at The Avenues Kuwait and achieving a stable market share with strong ADRs and occupancy levels in the hospitality sector in Kuwait, where demand is limited. However, the operating margins are seeing a downward trend as we are in a period of realignment due to the recent price escalation of The Avenues land lease and the increase in operational costs.

The Group's total borrowing has increased by 18.26% to KD 648mn compared to our debt position at the end of fiscal year 2023 where we are sourcing debt to fund the growth of our project under development and year on year these debt positions have risen by 50.55% from KD 431mn as at the end of Q3-23.

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

#### **Q&A Highlights:**

**Question: Are the residential units in J3 Aventura for lease? And can they be sold anytime in the future?**

**Tareq AlAdsani:** The Aventura Residence is built on an agreement with PAHW and has a built to lease model.

وقد انخفضت هوامش صافي الربح خلال الربع الثالث من عام 2024 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي، ويعود ذلك إلى ارتفاع التكاليف التشغيلية بنسبة تفوق معدل النمو الناتج عن الإيرادات.

كما شهد متوسط العائد للمجموعة على حقوق الملكية والأصول انخفاضاً في عام 2024 مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. وذلك متماسكاً مع تركيز المجموعة على الإنفاق المستمر على إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بشكل أكبر من الأرباح بعد توزيعات أرباح المساهمين، وما إلى ذلك، وهو ما يتماشى مع توقعاتنا خلال فترة حيث تكون الأصول الجديدة في مرحلة التطوير.

وعلى أساس سنوي، فقد ارتفع الأداء الإجمالي للإيرادات بنسبة 5.05٪ و6.26٪ ليصل إلى 32.39 مليون دينار كويتي و98.49 مليون دينار كويتي على التوالي للربع الأخير الحالي وفترة التسعة أشهر المنتهية في سبتمبر 2024. ويرجع هذا التحسن في الأداء إلى الاستقرار التشغيلي والنمو في الأفنيوز - الكويت وتحقيق حصة سوقية مستقرة مع ارتفاع معدلات الإشغال والإيرادات في قطاع الضيافة في الكويت، حيث الطلب محدود. ومع ذلك، تشهد هوامش التشغيل انخفاضاً حيث أننا في فترة إعادة التنظيم بسبب ارتفاع أسعار إيجار أرض الأفنيوز والزيادة في التكاليف التشغيلية.

كما ارتفع إجمالي اقتراض المجموعة بنسبة 18.26٪ ليصل إلى 648 مليون دينار كويتي، مقارنة بنهاية السنة المالية السابقة 2023 حيث نقوم بتوريد الديون لتمويل نمو مشاريعنا قيد التطوير، والتي على أساس سنوي ارتفعت مراكز الديون هذه بنسبة 50.55٪ من 431 مليون دينار كويتي في نهاية الربع الثالث من عام 2023.

إن المجموعة تعتزم مواصلة الاستثمار في التوسع وتطوير الأصول، مع الحفاظ على نظرة مستقبلية متفائلة بشأن نتائجنا المالية في الفترات القادمة.

#### **أبرز الأسئلة والأجوبة**

**سؤال: هل الغرض من الوحدات السكنية في أفنتورا (J3) الإيجار؟ وهل يمكن عرضها للبيع مستقبلاً؟**

**طارق العدساني:** يتم إنشاء مشروع أفنتورا باتفاقية مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، ويوجد نموذج معد بغرض التأجير.

**Question: What is the pre-lease percentage for Riyadh and any further comments on average rentals there?**

**Tareq AlAdsani:** Average rental is still in a theoretical state as we are close to signing leases. I believe we have approximately 50 preleasing agreements for the mall, however we have two years to the operational period.

**Question: Regarding the Avenues Riyadh as well, is there a separate expected date for the completion of the mall and the towers?**

**Tareq AlAdsani:** The towers should be completed by the end of 2027 or by early 2028. We're trying to minimize that time as many exciting events are anticipated to happen in the Kingdom such as the Asian Cup and the World Cup, and we would like to complete the project as soon as we can to ensure the hospitality segment is live to cater to the demand from these events.

**Question: What could be the steady state net profit for Aventura starting 2027? And how has the response to the project been in terms of rentals?**

**Tareq AlAdsani:** We are in the early stage and we have witnessed great response during the preleasing phase from major groups and retailers who realize the value and the shortage of supply of great offerings. As we are still progressing towards the construction, it is early to anticipate a stable return from this project.

**Question: How much are you planning to spend in Hilton Mangaf for the facelift? And what is the net profit generation from this property or increase in BOT fees?**

**سؤال: ما هي نسبة التأجير المسبقة لدى مشروع الأفنيوز- الرياض، وهل يتوفر لديكم معلومات إضافية حول متوسط الإيجارات؟**

**طارق العدساني:** على الرغم من أننا على وشك توقيع عقود إيجار متعددة و توفر عدد من الاتفاقيات الجيدة لهذا المشروع ، إلا أن متوسط الإيجارات لا يزال محل الدراسة.. كما تسير أعمال التأجير بشكل جيد، حيث أنه لدينا ما يقارب 50 اتفاقية تأجير مبدئي للمركز التجاري على الرغم من أن فترة التشغيل ستبدأ خلال عامين.

**سؤال: فيما يتعلق بمشروع الأفنيوز الرياض، هل هناك تاريخ متوقع للانتهاء من إنشاء المجمع التجاري والأبراج ؟**

**طارق العدساني:** من المفترض أن يكتمل بناء الأبراج بنهاية حلول عام 2027 أو في مطلع عام 2028 مع الجهود المبذولة لتقليل فترة البناء إلى أقل حد ممكن. لأنه من المتوقع أن تقام العديد من الفعاليات المتميزة في المملكة العربية السعودية مثل كأس آسيا، وكأس العالم. حيث يمكننا ضمان تلبية الخدمات الفندقية الخاصة بالمشروع خلال تلك الأحداث.

**سؤال: كم من المتوقع أن يبلغ صافي الربح لمشروع الأفتورا ابتداءً من عام 2027؟ وكيف كانت الاستجابة للمشروع من حيث الإيجارات؟**

**طارق العدساني:** على الرغم من أننا مازلنا في مرحلة الانتهاء من المشروع إلا أننا شهدنا إقبالاً في طلبات التأجير المبدئية من مجموعات كبرى خلال هذه الفترة وخصوصاً من تجار التجزئة الذين يدركون قيمة العروض الحالية. الم والمشروع مازال في قيد الإنشاء فمن المبكر احتساب العائد المتوقع.

**سؤال: ما المبلغ المتوقع إنفاقه لإنفاقه في مشروع فندق هيلتون المنقف من أجل إعادة التصميم ؟ وما هو صافي الربح الناتج من هذا العقار أو الزيادة في رسوم BOT ؟**

**طارق العدساني:** نجري الآن بعض الدراسات مع شركة الهيلتون للحصول على المزيد من الإيضاحات بشأن تحديد تكلفة المشروع والنفقات الرأسمالية. وبخصوص تكلفة ال BOT، فلقد قمنا بالإفصاح عن القيمة السنوية للإيجار.

**Tareq AlAdsani:** We are in the study phase with Hilton and post this we will have more visibility on the full capex spending needs.

With regards to the BOT fee, we have already disclosed the annual compensation for this lease.

**Question: What the reason for the decline in finance costs in Q3 compared to Q1 and Q2?**

**Tareq AlAdsani:** This is due to lowered debt in Kuwait on existing bank facilities, relying on short term financing and capitalization benefits

**Nora Zehery:** This concludes the Q&A portion and our call. We would like to thank you for attending. Should you have any further questions. Please do not hesitate to contact us via phone or email us at: [investorsrelations@mabane.com](mailto:investorsrelations@mabane.com).

سؤال: ماسبب انخفاض التكاليف التمويلية في الربع الحالي مقارنة بالفترات السابقة من هذا العام؟

طارق العدساني: يعود ذلك إلى انخفاض الدين القائم على التسهيلات الممنوحة من المؤسسات المالية المحلية، والاعتماد على التمويلات قصيرة الأجل والفوائد الرأسمالية.

نورا زهيري: وبهذا نختم 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@mabane.com](mailto:Investorsrelations@mabane.com)



# **Q3 - 2024**

## **Results Presentation**

Period Ended September 30, 2024





# 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, **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		<b>PERFORMANCE HIGHLIGHTS</b>
5		<b>KUWAIT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• THE AVENUES</li><li>• HILTON GARDEN INN</li><li>• WALDORF ASTORIA</li><li>• SABAH AL AHMAD (S3)</li><li>• AVENTURA - (J3)</li><li>• BLAJ-13 (Hilton Kuwait Resort)</li></ul>
12		<b>BAHRAIN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• THE AVENUES - BAHRAIN</li><li>• HILTON GARDEN INN</li><li>• THE AVENUES - BAHRAIN II</li></ul>
16		<b>KSA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• THE AVENUES - RIYADH</li><li>• THE AVENUES - KHOBAR</li></ul>
20		<b>FINANCIAL PERFORMANCE</b>



# PERFORMANCE HIGHLIGHTS Q3 - 2024

## Strong Group performance

**KD 98.49mn**  
**+6.26%**

• Revenue

**KD 78.28mn**  
**+4.14%**

• Adj. EBITDA

**KD 49.23mn**  
**+3.40%**

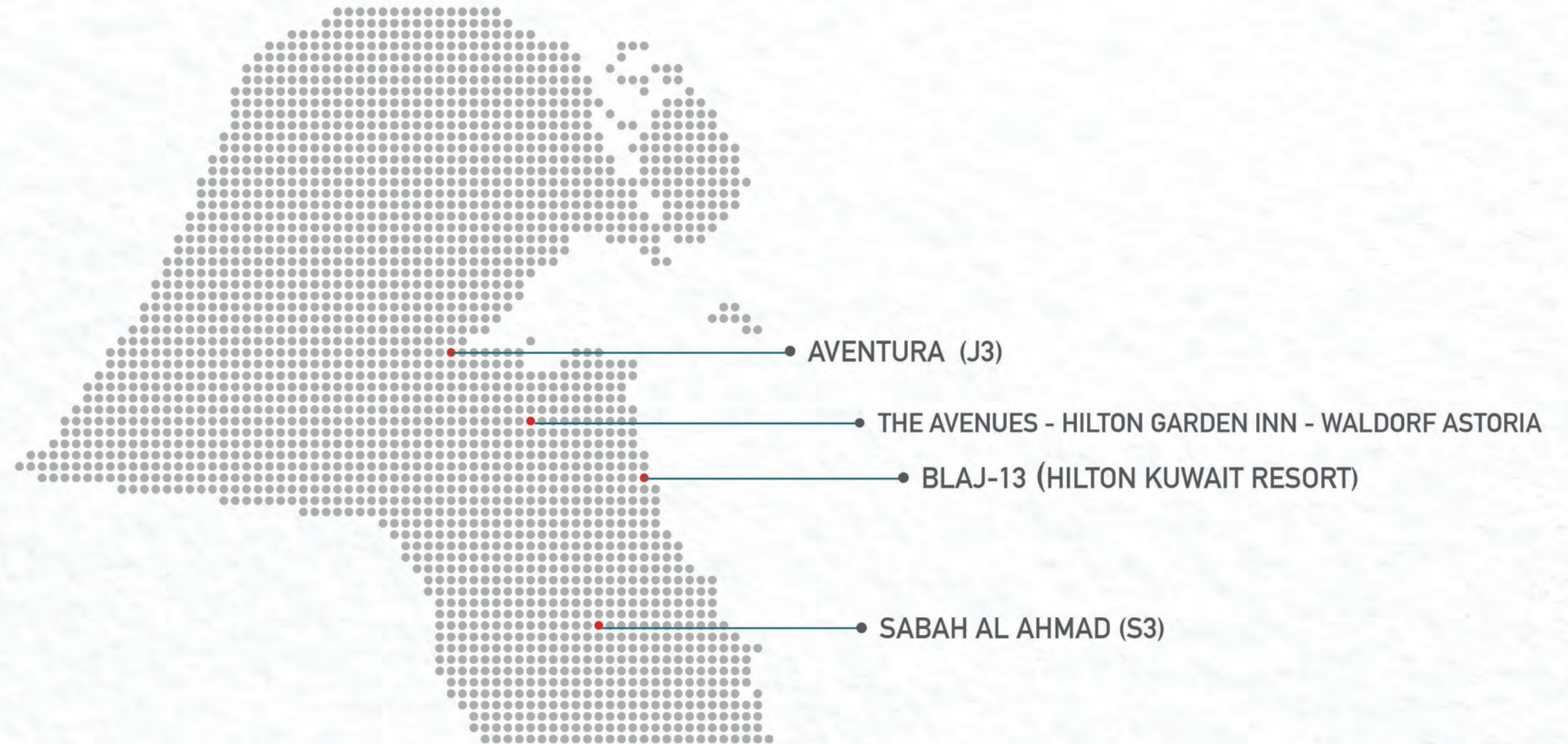
• Net Profit

## Business Highlights

- Mabanee continues to follow its corporate strategy and ensuring continued strong growth.
- Mabanee recently celebrated its 60th year anniversary since establishment in 1964.
- New Chief Investment Officer joined the team as of November 1st to further support Mabanee's growth and investment strategy.
- An increase in finance costs and operational expenses is anticipated as we progress in the construction of our projects under development.



# KUWAIT





# THE AVENUES - KUWAIT



- Stable occupancy levels with a secured occupancy of 97% as of Q3 2024.
- Ease of access with opening of new 5th ring road bridge, facilitating better entry and exit to and from The Avenues.

the place to be

الأفنيوز

THE AVENUES

الكويت KUWAIT



BUILT-UP AREA

**1,300,000**  
sqm



DISTRICTS

**12**



STORES

**1,100+**



CINEMAS

**28**



PARKING

**13,000**




GLA

**360,000**  
sqm




# HILTON GARDEN INN - KUWAIT






**Hilton  
Garden Inn**  
The Avenues Kuwait هيلتون جاردن إن الأvenues الكويت




**BUILT-UP AREA**

**35,000**  
sqm



**NO. KEY**

**385**



**OPERATOR**

**Hilton Group**


- Main occupancy driver for the Hilton Garden Inn continues to be through corporate business and trainings, with a new segment of social events, including weddings.
- Hotel is performing at an average occupancy of 46%.
- The RevPar for 2024 is at KD 34.
- Hilton Garden Inn hotel is nearing its breakeven point.




# WALDORF ASTORIA - KUWAIT



- The 5-star hotel is performing at an average occupancy level of 43% during Q3 2024.
- Waldorf Astoria's ballroom continues to experience good demand for weddings and corporate events.
- RevPar for Q3 2024 is at KD 65.
- Waldorf Astoria hotel is nearing its breakeven point.




WALDORF ASTORIA®  
KUWAIT  
والدورف أستوريا الكويت




BUILT-UP AREA

**47,800**  
sqm



NO. KEY

**200**



OPERATOR

**Hilton Group**



# AVENTURA (J3) - KUWAIT



- The residential component, 'Aventura Residences' is at current progress of 66%, and is expected to be completed in Q2 2025.
- The mall component, 'Aventura Mall' expected to open Q2 2026 and is at 51% construction completion.
- Strong leasing demand for tenant units at Aventura Mall.

أفنتورا  
AVENTURA

MABANEE'S  
MANAGEMENT  
100%

MABANEE'S  
OWNERSHIP  
35%

PROJECT TYPE  
PPP project

MALL  
BUA 295,000  
sqm  
GLA 108,200  
sqm

NUMBER OF UNITS  
445

Q2  
MALL  
COMPLETION  
Q2 - 2026

RESIDENTIAL  
BUA 65,510  
sqm  
GLA 50,000  
sqm

NUMBER OF UNITS  
276

Q2  
RESIDENTIAL  
COMPLETION  
Q2 - 2025



# SABAH AL AHMAD (S3) - KUWAIT



- Located in Sabah Al-Ahmad City, the project includes a traditional souk and three-star hotel component.
- Permits have been obtained by Kuwait Municipality, and both mobilization and enabling works have started on site.
- The closing certificate with PAHW, which is one of the main milestones to initiate the investment period, was executed on 19 September 2024.



**100%**



**100%**



**PPP project**



**32,451**  
sqm



**110**  
**BUA 66,053**  
sqm



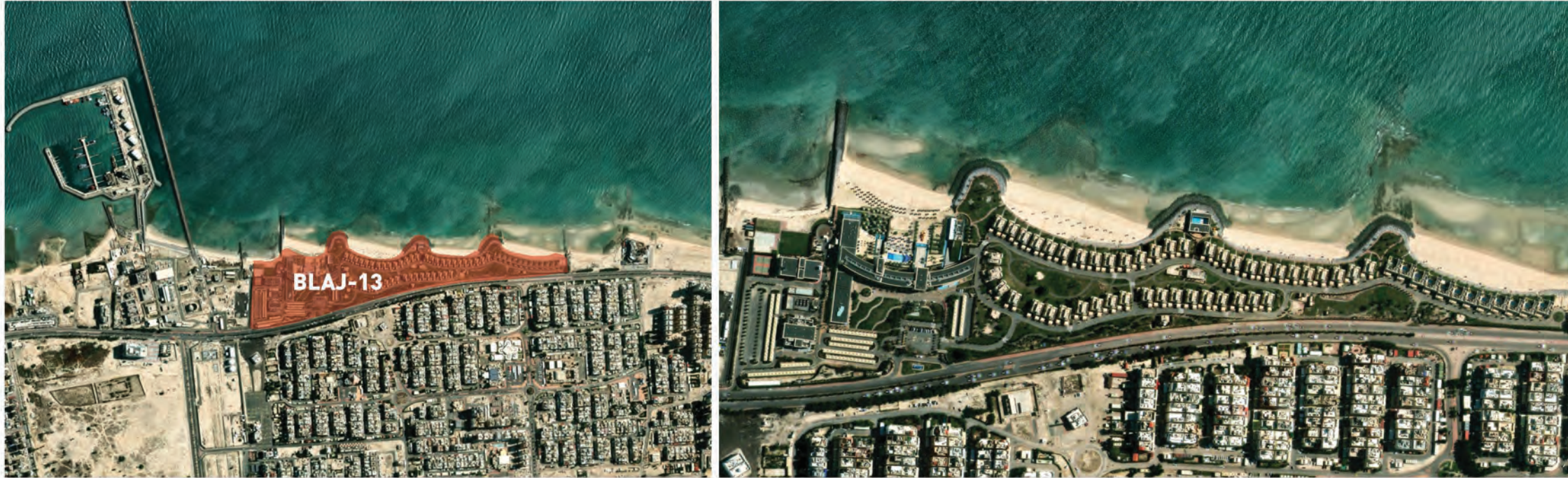
**HILTON WORLDWIDE**



**23,200**  
sqm



# BLAJ-13 (Hilton Kuwait Resort)



- Investment period is 17 years after the renovation period.
- Site handover from Tourism Enterprises Company is expected within Q4 2024, which will initiate the 16-month renovation period.
- Mabanee and Hilton Group are currently working closely during design development to set the direction for renovations and uplifting of the resort.

## BLAJ-13



MABANEE'S  
MANAGEMENT

100%



LAND AREA (m2)

242,436  
sqm



BUA (m2)

70,925  
sqm



HOTEL  
OPERATOR

HILTON WORLDWIDE



HOTEL ROOMS

~350

\*subject to change post renovation



RENOVATION  
PERIOD

16

months period



EXPECTED  
COMPLETION

Q2 - 2026



# BAHRAIN





# THE AVENUES - BAHRAIN



- Occupancy rate of 97% for the third quarter of 2024.
- Increase in footfall in Q3 2024.
- Continues to be a popular destination for visitors and locals alike.

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

البحرين



35%



MABANEE  
BAHRAIN



136,000  
sqm



3+



120



10



1,420



42,000  
sqm



# THE AVENUES - BAHRAIN II



- Construction has reached 95% completion, with the official opening set for Q1 2025.
- Currently undergoing tenant fit outs as well as marketing plans for the official launch in Q1 2025.
- Extension will provide new entertainment components including an ice-skating rink, along with a hypermarket and additional retail and F&B units.
- Phase II is expected to uplift visitor's experience, as well as complement the currently operational Phase I of The Avenues Bahrain.

the place to be

الأشياء

THE AVENUES

البحرين BAHRAIN



35%



MABANEE  
BAHRAIN



115,870  
sqm



248



EXPECTED  
COMPLETION

Q4 - 2024



GLA

42,000  
sqm



# HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Hotel is performing at an average occupancy of 64%.
- RevPar for Q3 2024 is BHD 49.
- Continues to be a popular choice for business travelers and visitors alike.
- Enhancements to the Hilton Garden Inn internal and external areas are ongoing, including recently opening new parking spaces allocated to the hotel.

 **Hilton**  
Garden Inn™



MABANEE'S  
OWNERSHIP

**35%**



BUILT-UP AREA

**23,500**  
sqm



NO. KEY

**192**



OPERATOR

**HILTON GROUP**







# THE AVENUES - RIYADH



- Expected completion of the mall is Q3 2026, construction is progressing according to schedule.
- Overall progress is at 51% for the mall component.
- Signed with DreamWorks for the regions first DreamPlay family entertainment center.
- Currently in the tendering process for the tower's main contractor, which is expected to be awarded soon.

the place to be

الأفنيوز

THE AVENUES

الرياض RYADH



80%



SHOMOUL  
HOLDING



MALL & INFRA-  
STRUCTURE BUA

1,800,000  
sqm



STORES

1,700



PARKING

15,000



LAND

387,700  
sqm



MALL GLA

370,000  
sqm



EXPECTED  
COMPLETION

Q3 - 2026



# THE AVENUES - KHOBAR



- Expected completion of the project is Q2-Q3 2027.
- Construction progress is according to plan, currently at 9% for the mall and mixed-use tower.

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

الخبر KHOBAR



MABANEER'S  
OWNERSHIP

80%



MANAGEMENT

SHOMOUL  
HOLDING



BUILT-UP AREA

696,000  
sqm



STORES

700



PARKING

6,400



PLOT AREA

197,600  
sqm



GLA

175,000  
sqm

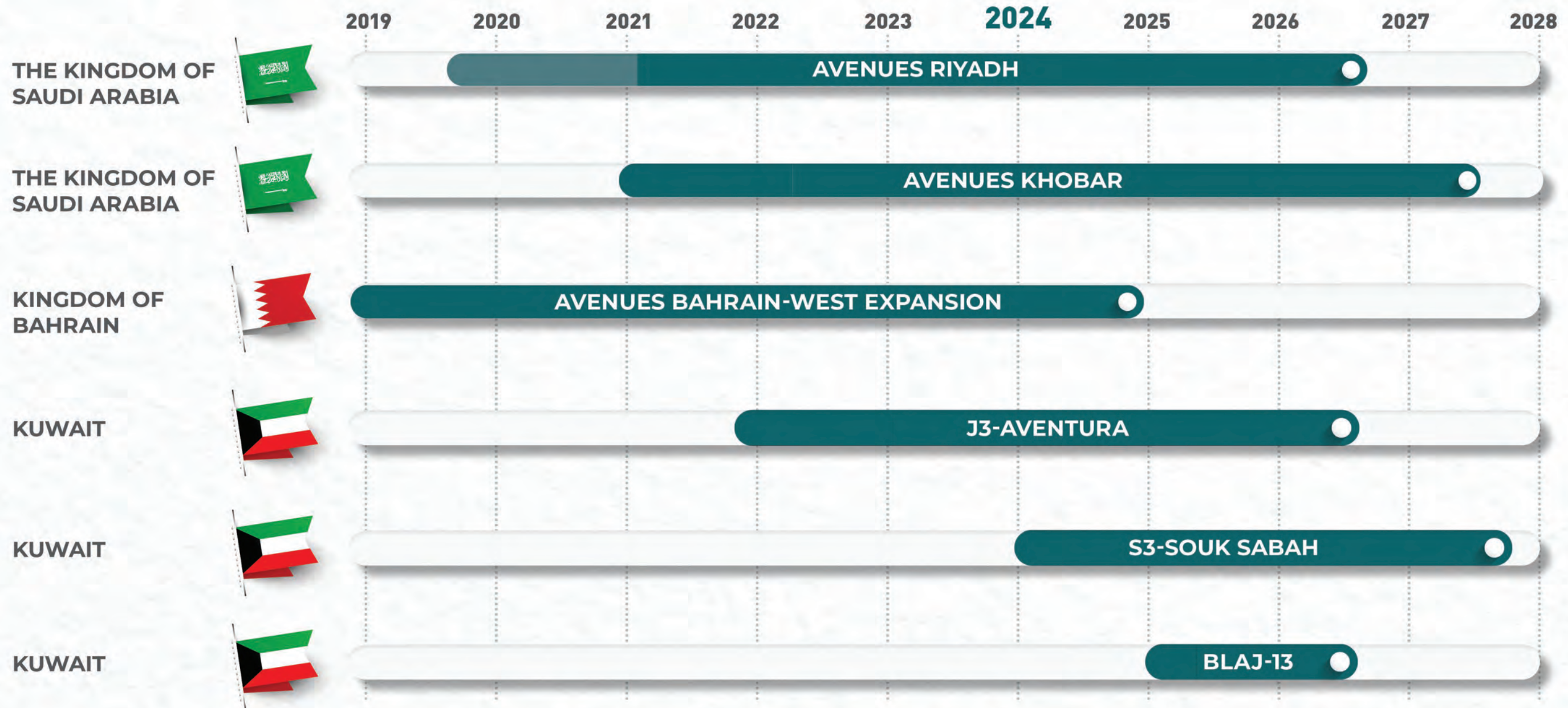


EXPECTED  
COMPLETION

Q2-Q3 - 2027



# ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



\* Projects' timings could change from the provided estimation.



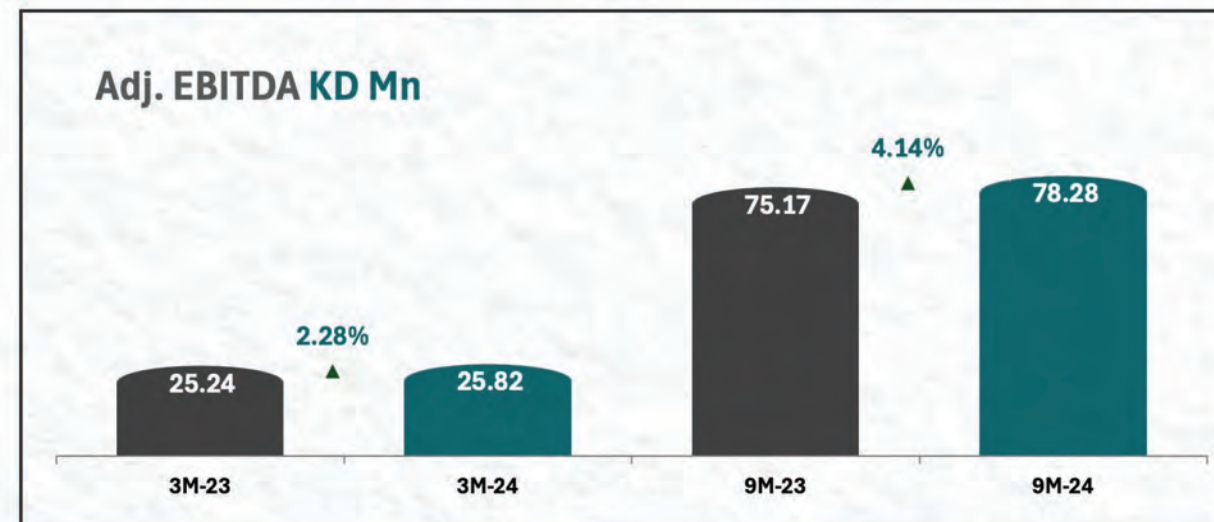
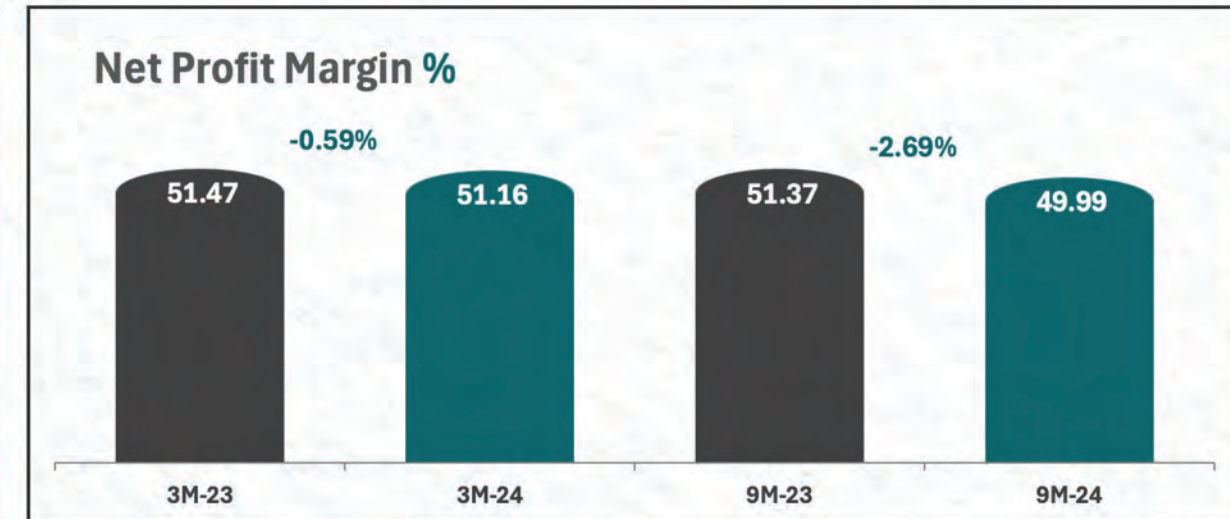
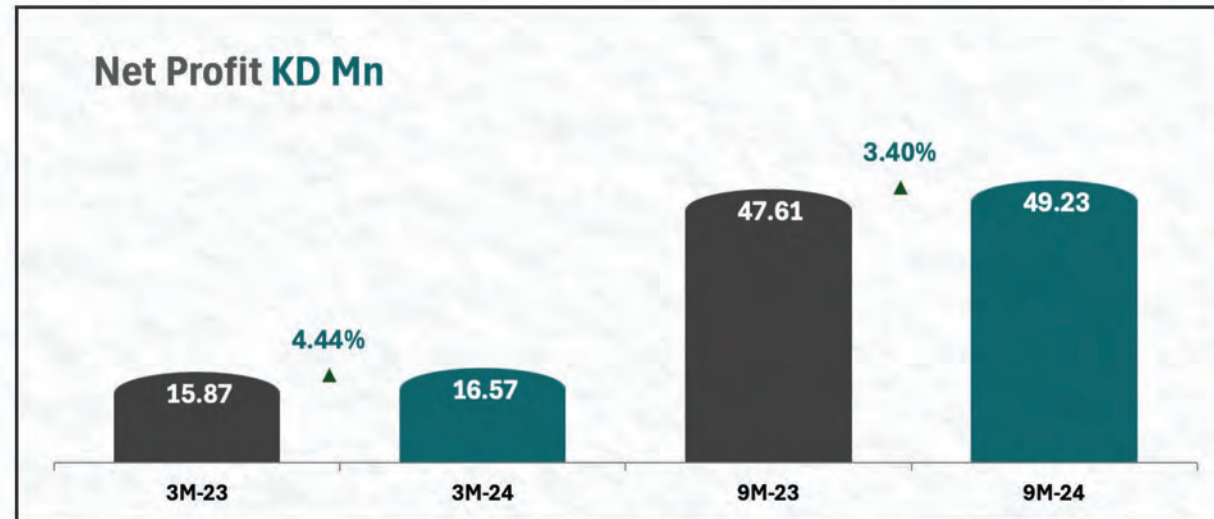
# Financial Performance Highlights

Q3 - 2024





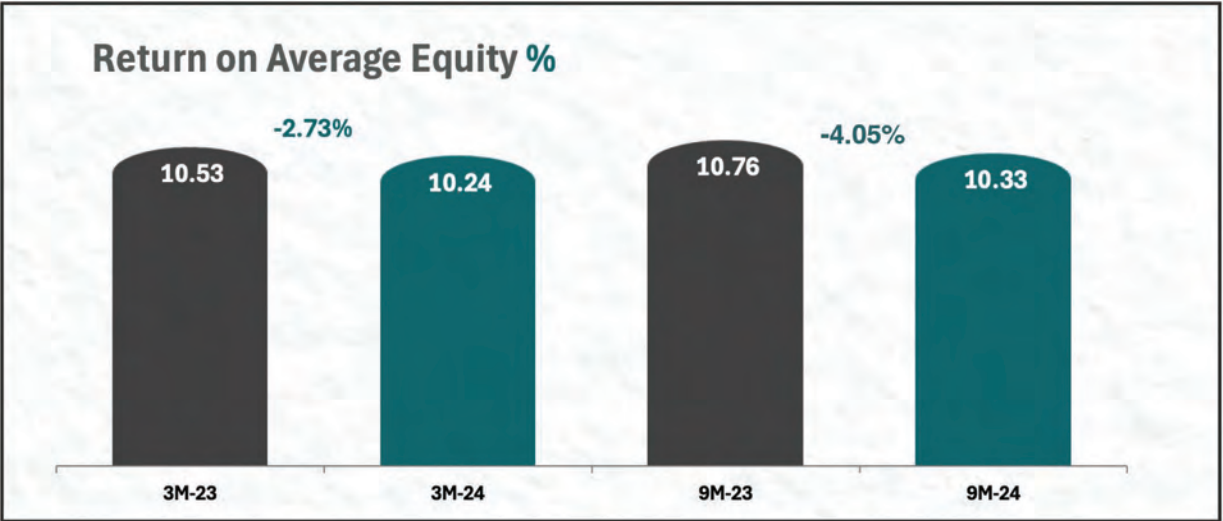
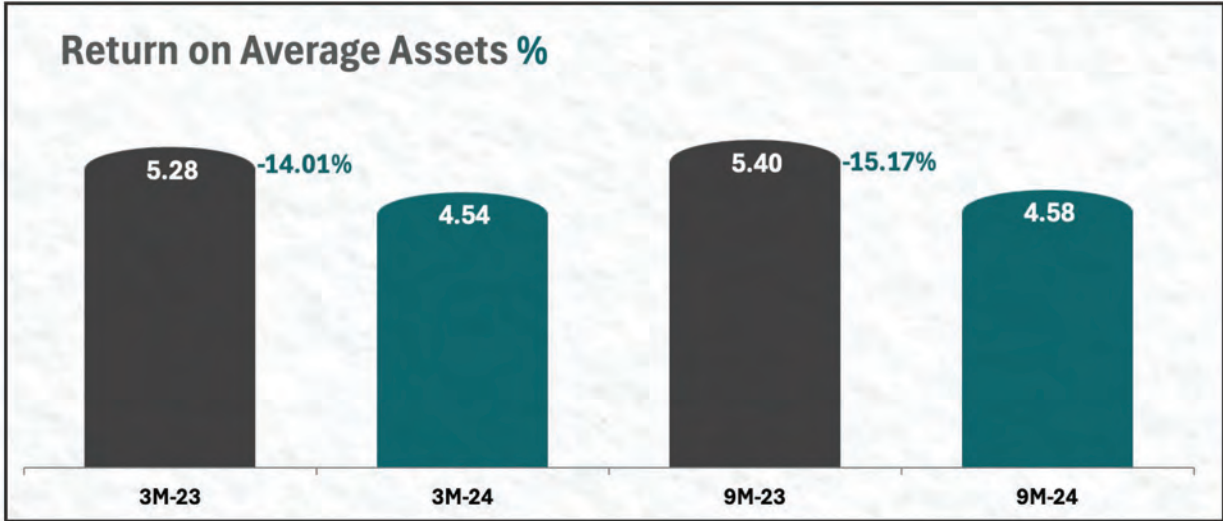
# Profitability Indicators



The net profit for the nine months ending September 2024 has increased compared to the same period last year on account of stable operational performance and effective cash management. A robust cash management mechanism resulted in an upward trend in our EBITDA which temporarily offsets the impact of costs mentioned in our quarterly financials.



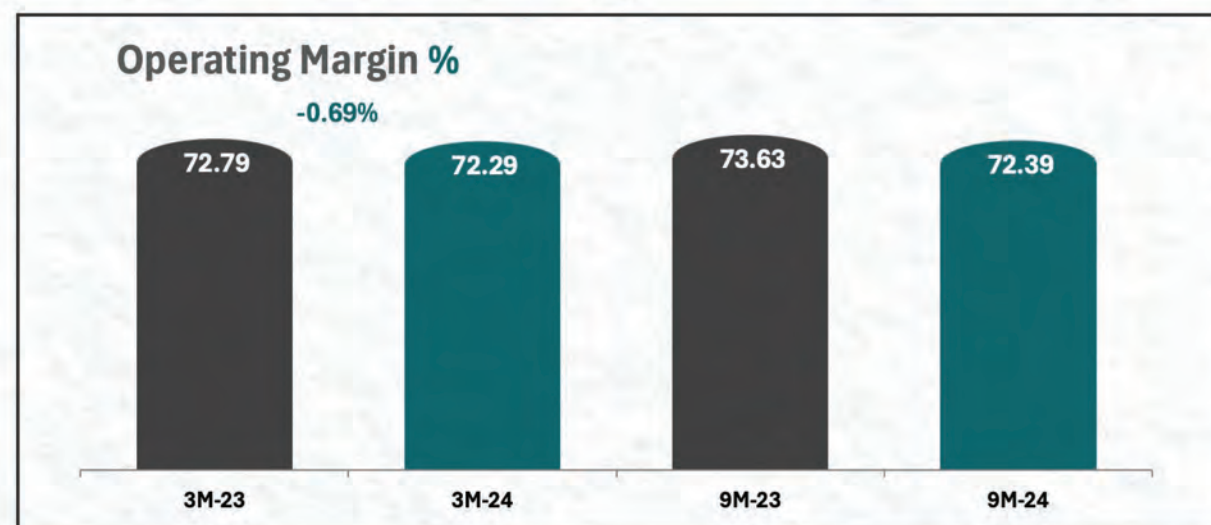
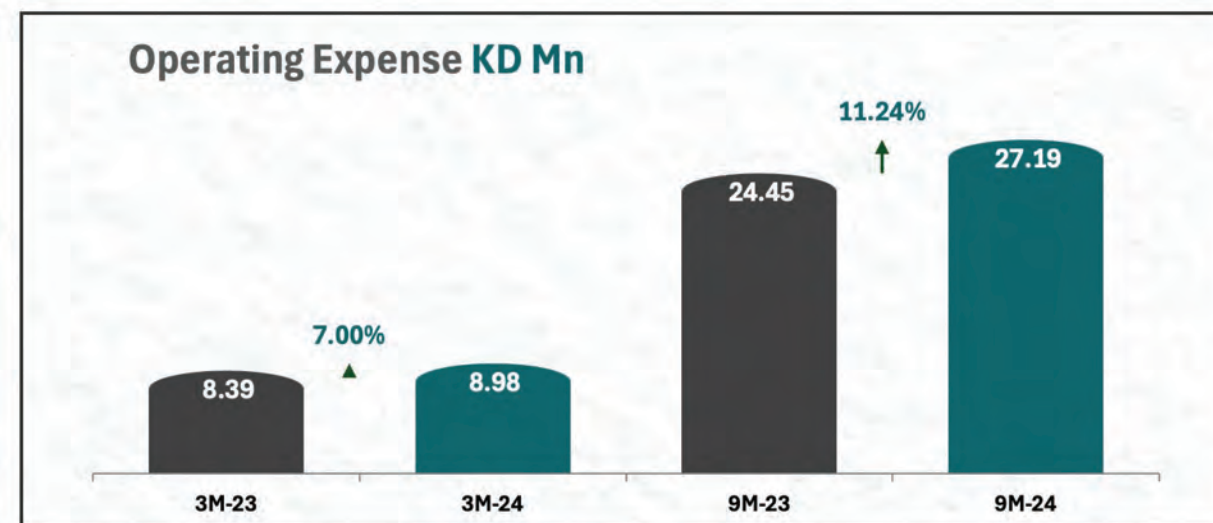
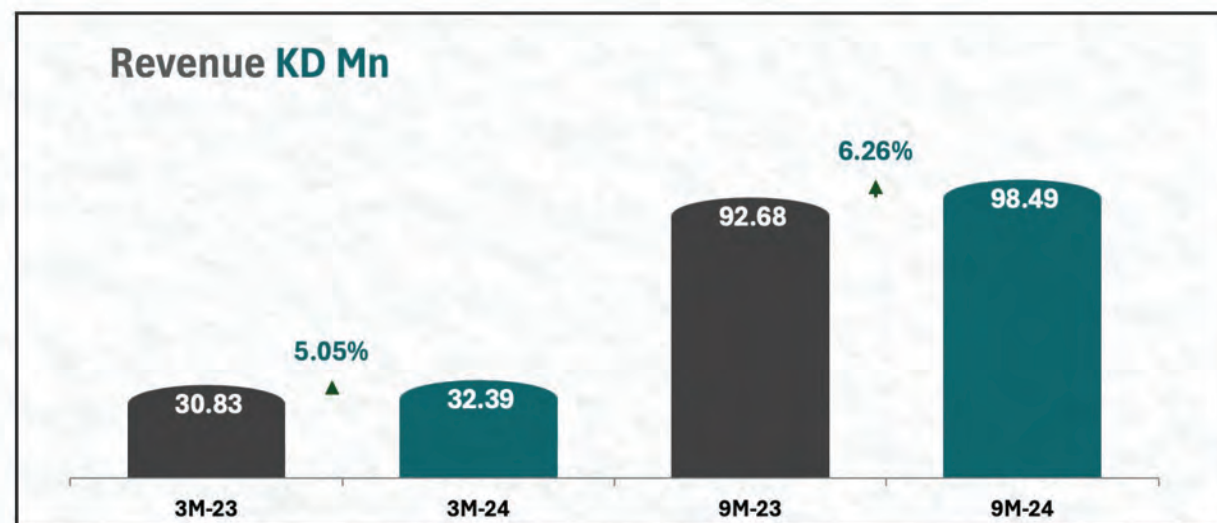
# Profitability Indicators (Continued)



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



# Performance Ratios - The Group



The Group has added KD 5.8mn and KD 1.6mn for the nine and three months respectively to the top line which is on account of revenue enhancement initiatives by the Operation's team. In addition, the Hotels have delivered better results in comparison to the same period of last year with a strong Q2-24 mainly driven by post Ramadan traction.

The GOP margins have remained flat in comparison to the same period last year as there are certain cost impacts presented in our interim financial statements.



# Appendix





# Consolidated Statement of Income

KD'000	Q3-24 3M	Q3-23 3M	YoY %	Q3-24 9M	Q3-23 9M	YoY %
Investment properties revenue	28,648	27,247	5.14	86,258	81,467	5.88
Revenue from hospitality	3,745	3,587	4.40	12,233	11,217	9.06
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>32,393</b>	<b>30,834</b>	<b>5.06</b>	<b>98,491</b>	<b>92,684</b>	<b>6.27</b>
Investment properties expenses	(6,125)	(5,934)	(3.22)	(18,394)	(16,470)	(11.68)
Depreciation on investment properties	(2,834)	(2,818)	(0.57)	(8,503)	(8,487)	(0.19)
Hospitality operation's expenses	(2,852)	(2,456)	(16.12)	(8,799)	(7,975)	(10.33)
Depreciation of hotel properties	(1,088)	(1,075)	(1.21)	(3,256)	(3,217)	(1.21)
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>(12,899)</b>	<b>(12,283)</b>	<b>(5.02)</b>	<b>(38,952)</b>	<b>(36,149)</b>	<b>(7.75)</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>19,494</b>	<b>18,551</b>	<b>5.08</b>	<b>59,539</b>	<b>56,535</b>	<b>5.31</b>
General and administrative expenses	(1,650)	(1,617)	(2.04)	(5,298)	(4,558)	(16.24)
Finance Costs	(3,059)	(2,463)	(24.20)	(10,389)	(7,348)	(41.39)
Other Income	2,162	1,960	10.31	6,964	4,673	49.03
Share of results from associates	345	123	180.49	636	433	46.88
<b>Profit before deductions</b>	<b>17,292</b>	<b>16,554</b>	<b>4.46</b>	<b>51,452</b>	<b>49,735</b>	<b>3.45</b>
Contribution to KFAS	(177)	(166)	(6.63)	(518)	(500)	(3.60)
Contribution to NLST	(450)	(425)	(5.88)	(1,355)	(1,270)	(6.69)
Contribution to Zakat	(180)	(170)	(5.88)	(542)	(508)	(6.69)
<b>Profit for the year</b>	<b>16,485</b>	<b>15,793</b>	<b>4.38</b>	<b>49,037</b>	<b>47,457</b>	<b>3.33</b>
Non-controlling interest	(88)	(76)	(15.79)	(195)	(155)	(25.81)
<b>Profit attributable to shareholders</b>	<b>16,573</b>	<b>15,869</b>	<b>4.44</b>	<b>49,232</b>	<b>47,612</b>	<b>3.40</b>
<b>Basic EPS (KD Fils)</b>	<b>11.88</b>	<b>11.38</b>	<b>4.39</b>	<b>35.29</b>	<b>34.13</b>	<b>3.40</b>



# Consolidated Statement of Financial Position

ASSETS (KD'000)	Q3-24	Q3-23	YoY %	EQUITY AND LIABILITIES (KD'000)	Q3-24	Q3-23	YoY %
<b>Non-current assets</b>				<b>Equity</b>			
Property and equipment	141,875	146,808	(3.36)	Total shareholder's equity	649,978	607,745	6.95
Investment properties	1,043,935	860,346	21.34	Non-controlling interest	83,263	80,262	3.74
Investments in associates	54,431	48,289	12.72	<b>Total equity</b>	<b>733,241</b>	<b>688,007</b>	<b>6.57</b>
Advance payments and prepayments	64,074	57,779	10.89	<b>Non-current liabilities</b>			
Right of use asset	25,473	21,684	17.47	Finance from banks	566,470	393,322	44.02
Investment securities	1,852	1,925	(3.79)	Other non-current liabilities	68,229	51,000	33.78
<b>Total non-current assets</b>	<b>1,331,640</b>	<b>1,136,831</b>	<b>17.14</b>	<b>Total non-current liabilities</b>	<b>634,699</b>	<b>444,322</b>	<b>42.85</b>
<b>Current assets</b>				<b>Current liabilities</b>			
Receivable from associates	441	356	23.88	Finance from banks	81,802	37,289	119.37
Accounts receivable and prepayments	28,077	12,797	119.40	Other current liabilities	57,262	54,688	4.71
Cash and cash equivalents	146,845	74,322	97.58	<b>Total current liabilities</b>	<b>139,064</b>	<b>91,977</b>	<b>51.19</b>
<b>Total current assets</b>	<b>175,363</b>	<b>87,475</b>	<b>100.47</b>	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>1,507,004</b>	<b>1,224,306</b>	<b>23.09</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>1,507,003</b>	<b>1,224,306</b>	<b>23.09</b>				



# Q&As



# Thank You

## MABANEE COMPANY K.P.S.C



P.O. Box 5132 Safat | 13052 Kuwait



+965 222 444 29



investorsrelations@mabaneec.com



www.mabaneec.com



Mabaneec Company



@mabaneeco

 TradingView

MABANEE



REUTERS

MABK.KW

 yahoo!  
finance

MABANEE.KW

 Bloomberg

MABANEE KK