

التاريخ : Date 2024/12/15

الإشارة : Ref. ش.م/62/2024

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

السيد / محمد سعود العيصبي المحترم
الرئيس التنفيذي
شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q4-2023

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين والعرض التقديري للربع الرابع للعام 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 بالاحكام الواردة في المادة رقم (7-8) "التزامات الشركة المدرجة" من قواعد بورصة الكويت، وحيث أن شركة المبانى مصنفة ضمن مجموعة السوق الأول.

We would like to advise that Analysts/Investors conference for the Q4-2023, was held through Live Webcast at 01 pm (Kuwait Local time) on Monday 12/2/2024, 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 الرابع من العام 2023، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة الواحدة (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الاثنين الموافق 2024/2/12، 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 the presentation for the Q4-2023.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديسي للربع الرابع للعام 2023.

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

Waleed Khaled Alsharian
Chief Executive Officer

.....

وليد خالد الشريان
الرئيس التنفيذي



-CC, Capital Market Authority

نسخة للسادة/ هيئة أسواق المال

Mabaneer
Earnings Call Transcript
Q4 2023
Monday, February 12, 2024
1:00 p.m. Kuwait Time

شركة المبانى
محضر مؤتمر المحللين
الربع الرابع 2023
الإثنين الموافق 12 فبراير 2024
الساعة الواحدة ظهراً بتوقيت الكويت

Speakers from Mabaneer's Executive Management:

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy CEO and Abhishek Rastogi, CFO

Moderator:

Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

Introduction:**Nora Zehery**

Hello everyone, thank you for joining our call, where we will discuss Mabaneer's fourth quarter and financial year 2023 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, achievements, or results. I would also like to refer you to our full disclaimer on page two of this presentation.

Please note that the accompanying presentation, as well as supplemental financial information will be available on our website at www.mabaneer.com under the 'Investor Relations' section. I will now handover the call to our Deputy CEO, Mr. Tareq AlAdsani.

Tareq AlAdsani

Good afternoon and thank you all for joining today and we appreciate your interest in Mabaneer. Another exciting year for us in which we have achieved growth in our top and our bottom line, as will be outlined in the presentation. Mabaneer continues to focus on its commitment and strategy set by the Board. In 2023, we witnessed progress in our operational assets as well as those projects under construction.

We would like to shed light on our (ESG) initiatives. During the past two years we have seen great progress which was evident in an increase in our (ESG) evaluation by external evaluators and third party. We will continue to focus on our (ESG) commitment.

The Avenues - Kuwait

The Avenues Kuwait is still our main contributor to our operational income. Footfall in Kuwait increased and our

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة الماباني:

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

المحاور:

نورا زهيري، مدير علاقات المستثمرين بالتكليف

المقدمة:**نورا زهيري**

مرحباً جميعاً، وشكراً لانضمامكم إلى الاجتماع الهاتفي لمناقشة نتائج شركة الماباني للربع الرابع والنتائج السنوية لعام 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، سنبدأ بعرض بيان إخلاء المسؤولية والتذكير بأن نقاشنا اليوم سيحتوي على بيانات تطلعية تعكس توقعات الشركة وتقديراتها وأنها ليست ضماناً لأدائنا أو إنجازاتنا في المستقبل. كما نود بالإشارة إلى إمكانية الإطلاع على نص إخلاء المسؤولية الكامل المدون في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي.

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

طارق العدساني

شكراً لكم جميعاً، نحن سعداء لانضمامكم لنا ولاهتمامكم بالماباني، ونهاية عاماً آخر مزدهراً بالتطور، حيث حققنا خلاله نمواً قوياً كما سيتم توضيحه في العرض التقديمي. تواصل شركة الماباني التركيز على التزامها واستراتيجيتها التي تم وضعها من قبل مجلس إدارة الشركة. خلال عام 2023 أحرزنا تقدماً مميّزاً في أصولنا التشغيلية وكذلك المشاريع قيد الإنشاء.

نود أن نسلط الضوء على مبادراتنا في المجال البيئي والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة. لقد شهدنا خلال العامين الماضيين تقدماً كبيراً تجلي في زيادة تقييمنا للمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) من قبل مقيمين خارجيين وأطراف ثالثة. وأتينا سنواً مستقبلياً في التركيز على هذه الجوانب مع التزامنا في المجال البيئي ومسؤوليتنا الاجتماعية والحوكمة (ESG).

الأفنيوز - الكويت

لا يزال الأفنيوز (الكويت) هو المساهم الرئيسي في دخلنا التشغيلي حيث ارتفع عدد الزوار في الأفنيوز عن العام الماضي وبلغت نسبة الإشغال

occupancy as at of end of 2023 was at 96.3%, which is very positive considering that there was no new addition to the project in the past two or three years. We will continue to enhance it in the brick-and-mortar sense, in several areas, and in terms of optimizing revenue and cost.

Hilton Garden Inn - Kuwait

Moving on to the hotels adjacent to The Avenues. Hilton Garden Inn's occupancy keeps improving, reaching 43%. We will continue to further increase its level of occupancy and (ADR).

Waldorf Astoria

As for Waldorf Astoria, the five-star hotel completed its first financial year last August, reaching an occupancy of 39%. We keep gaining market share and retaining new customers. Recently, we have been honored with the prestigious Forbes Travel Guide Five-Star award for the hotel. Additionally, the Waldorf Astoria Spa has received Five-Star Rating, elevating our status to join the elite ranks of the world's top-rated spas.

Receiving this double Five-Star recognition from Forbes Travel Guide is a testament to the unparalleled luxury and exceptional service offered by Waldorf Astoria Kuwait. The Hotel proudly stands as the first and only double Five-Star hotel in Kuwait to achieve this distinction in its first year of operations.

Aventura (J3)

Currently under construction, the project has a mall and a residential component. The overall project progress is 31% and we anticipate to finish the project mid-2026. As shown in the accompanying real images the residential component's progress is substantial. However, the construction of the mall will take us until mid-2026. We own 35% of that venture, costing around KWD180 million.

Souk Sabah (S3)

Next is Souk Sabah, which is located in the southern side of Kuwait in a new city called Sabah Al Ahmed. It's a smaller offering, however, we own 100%. Currently, we have completed all set milestones with the owner, which is the Public Authority of Housing, and we're awaiting final approvals from the municipality. The contractor is on board, and we have already mobilized the site. We believe we can begin construction in the coming month or so, where the project will conclude late 2025/early 2026.

لدينا حتى نهاية عام 2023 نسبة 96.3%، وهو أمر إيجابي للغاية بالنظر إلى عدم وجود إضافة جديدة للمشروع في فترة العامين أو الثلاثة أعوام الماضية. وسنستمر في تعزيزها على المستوى الفعلي، في العديد من المجالات، ومن حيث تحسين وزيادة الإيرادات والتكلفة.

هيلتون جاردن إن - الكويت

ننتقل الآن إلى الفنادق المجاورة للأفينوز، تستمر معدلات الإشغال في (فندق هيلتون جاردن إن) بالتحسن والارتفاع الملحوظ مقارنة بالعام الماضي حيث وصلت النسبة لغاية 43%. متطلعين لمزيد من التقدم في زيادة مستوى الإشغال وال (ADR) في المستقبل.

فندق والدورف أستوريا

وبالنظر إلى (فندق والدورف أستوريا)، فقد أنهى الفندق ذو الفئة (5 نجوم) عامه المالي الأول في أغسطس الماضي، مع معدل إشغال بنسبة 39% وسنواصل في الحصول على حصة في السوق والاحتفاظ بعملاء جدد. حيث أحرز الفندق مؤخرًا على تصنيف الخمس نجوم من دليل فوربس للسفر للفندق، ومرة أخرى لمنتجع الفندق الصحي مما ارتقى بالفندق للمشاركة والانضمام في المنتجعات الصحية الأعلى تقييمًا في العالم.

كما يعتبر هذا تصنيفاً للفخامة والخدمة الاستثنائية التي يقدمها الفندق، وأنه الفندق الوحيد ذو فئة (5 نجوم) في الكويت الذي يحقق هذا الإنجاز المتميز من عامه الأول في التشغيل.

أفتورا (J3)

المشروع قيد الإنشاء حاليًا، تمتلك الشركة نسبة 35% من إجمالي هذا المشروع بتكلفة تبلغ حوالي 180 مليون دينار كويتي. ويضم مركزًا تجاريًا ووحدة سكنية حيث بلغت نسبة التقدم الإجمالي للمشروع 31% مع توقعاتنا الانتهاء من إنجاز هذا المشروع بحلول منتصف عام 2026. وكما هو موضح في الصور الحقيقية المصاحبة، فإن مؤشرات التقدم الذي أحرزه مشروع الوحدة السكنية كبير وفعال. ومع ذلك، فإن بناء المركز التجاري سوف يستغرق منا حتى منتصف عام 2026.

سوق صباح (S3)

يقع سوق صباح في الجانب الجنوبي من الكويت، في وسط منطقة سكنية جديدة تسمى صباح الأحمد، حيث تمتلك الشركة المشروع بنسبة 100%. لقد انتهينا حاليًا من جميع المراحل المحددة مع المالك (الهيئة العامة للإسكان)، ونحن في انتظار الموافقات النهائية من البلدية للبدء في العمل على المشروع. حيث تم الاتفاق مع المقاول الخاص بالمشروع والتجهيز للموقع. ومن المتوقع البدء في أعمال الإنشاء في بداية الشهر المقبل، وأن يتم الانتهاء من إنجاز هذا المشروع في أواخر عام 2025 أو بداية عام 2026.

The Avenues - Bahrain

In Bahrain, The Avenues - Bahrain phase one has recovered very nicely after the pandemic. Today we are at an occupancy level of 98% with an increase in footfall to 5.7 million. We believe the footfall will increase dramatically with the opening of Phase 2 (West Expansion), as it offers new components, additional parking and other facilities. Phase 2 is taking shape nicely. We anticipate finishing by the end of this year in Q4. Leasing of the second phase reached 50%.

Hilton Garden Inn - Bahrain

Attached to The Avenues - Bahrain, Hilton Garden Inn Bahrain has done amazingly well despite opening during the last months of the pandemic. Today, we enjoy an occupancy of 66%. It has great demand and enjoys a beautiful location overlooking Bahrain Bay.

The Avenues – Riyadh

In the Kingdom of Saudi Arabia, The Avenues – Riyadh’s construction progress is at 35%, as shown in the accompanying presentation pictures. We anticipate completing the project by mid-2026.

The Avenues – Khobar

We have signed with a contractor on board and held the groundbreaking ceremony in December 2023. The early works commenced during 2024 and by the next quarter we will begin reporting the progress on site. The financing has been secured with a syndicate of five lenders for an amount of SAR 4.35 billion.

Nora Zehery: Thank you, Mr. Tareq. We will now move on to our financial performance highlights given by 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 performance at The Avenues Kuwait where there are ongoing efforts to fine-tune the right GLA mix, contract price uplifts, increased WAULT etc., partly supporting our top-line growth, complemented by increased hospitality

الأفنيوز – البحرين

شهدت البحرين نمواً فعالاً منذ جائحة كورونا حيث وصلنا اليوم إلى مستوى إشغال قدره 98% مع زيادة في عدد الزوار إلى 5.7 مليون. ونعتقد أن الإقبال سيزداد بشكل كبير مع افتتاح المرحلة الثانية (التوسعة الغربية)، مع وجود خدمات جديدة ومواقف إضافية للسيارات وغيرها من المرافق المتنوعة. يتشكل بناء المرحلة الثانية (التوسعة الغربية) بشكل جيد للغاية حيث سيكون الانتهاء من هذا التطوير بحلول الربع الرابع من نهاية هذا العام. وقد وصلت نسبة الإقبال على التأجير للمرحلة الثانية (التوسعة الغربية) إلى 50%.

هيلتون جاردن إن – البحرين

إلحاقاً بفندق الأفنيوز - البحرين، حقق (فندق هيلتون جاردن إن) البحرين إشغالاً متميزاً وأداءً فعالاً بشكل مدهل على الرغم من افتتاحه خلال الأشهر الأخيرة من جائحة كورونا. نسبة الإشغال حالياً كما ترون تبلغ حوالي 66% وعليها إقبال متزايد وطلب كبير حيث يتمتع الفندق بموقع رائع مطل على خليج البحرين

الأفنيوز – الرياض

وصلت نسبة التقدم في إنجاز وبناء مشروع الأفنيوز – الرياض في المملكة العربية السعودية إلى 35% كما هو موضح في صور العرض المرفقة. ومن المتوقع الانتهاء من أعمال المشروع بحلول منتصف عام 2026.

الأفنيوز – الخبر

أما بالنسبة للخبر، فقد تم الاتفاق مع المقاول الرئيسي لأعمال الإنشاء، وأقيم حفل تدشين حجر الأساس في ديسمبر الماضي. وقد تم البدء في أعمال البناء وبحلول الربع القادم سنقوم بتزويدكم بالتقدم المحرز للبناء. وقد تم تأمين التمويل مع خمس بنوك بمبلغ 4.35 مليار ريال سعودي.

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، وشكراً لكم جميعاً على كونكم جزءاً من هذا المؤتمر الهاتفي. ويسعدني أن أقدم لمحة شاملة عن إنجازات الشركة ونتائجها.

على الرغم من العام الماليء بالتحديات، فقد حققت الشركة نتائج قوية بناءً على الأداء المستقر من الناحية التشغيلية في الأفنيوز الكويت. حيث يتوافر الأداء القوي والجهود المستمرة لتحديد (GLA) من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، وارتفاع أسعار العقود، وزيادة إجمالي مبيعات العقارات، وما إلى ذلك، مما يدعم جزئياً أفضل أهدافنا. هذا النمو يشمل

revenue from rooms and F&B majorly aided from Waldorf Astoria Hotel.

During 2023, profits have increased by 6.4% to reach KD 64.9 million, 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 14.22% to KD 96.56 million during the same period last year. This growth temporarily mitigates the impact of the increase in the land lease compensation of The Avenues, Kuwait.

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

The group's average return on equity and assets has seen a downward trend in 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 forex, 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 14.23% to KD 129.33 million, primarily driven by the operational success at The Avenues Kuwait and achieving a stable market share with strong ADRs in the hospitality sector in Kuwait where demand is limited. The operating margins are seeing a downward trend as 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 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 with an increased WAULT.

زيادة إيرادات الضيافة من الغرف والأطعمة والمشروبات مدعومة بشكل رئيسي من (فندق والدورف أستوريا).

خلال عام 2023، ارتفعت الأرباح بنسبة 6.4% لتصل إلى 64.9 مليون دينار كويتي، مما يدل على الأداء القوي لعمليات التشغيل المتزايدة إلى جانب وجود آلية قوية لإدارة النقد مما أدى إلى اتجاه تصاعدي في الدخل قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك والتي شهدت ارتفاعاً بنسبة 14.22% إلى 96.56 مليون دينار كويتي خلال عام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويخفف هذا النمو بشكل مؤقت من تأثير الزيادة في أسعار إيجار أرض الأفنيوز الكويت.

انخفضت هوامش أرباحنا الصافية خلال عام 2023 مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي، ويرجع ذلك جزئياً إلى إضافة أصول جديدة في محفظة استثمارياتنا، مع وجود زيادة أخرى في نفقات التشغيل في فندق والدورف أستوريا، حيث نتوقع أن تتحسن الفنادق في أدائها التشغيلي في الفترات المقبلة.

شهد متوسط العائد على حقوق الملكية والأصول للمجموعة انخفاضاً في العام 2023 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وذلك متماسياً مع تركيز الشركة على الإنفاق المستمر في إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بشكل أكبر بالأرباح داخل الأعمال والتعرض للعملة الأجنبية وما إلى ذلك، وهو ما يتماشى مع توقعاتنا خلال الفترة التي تكون فيها الأصول الجديدة قيد مرحلة التطوير.

وعلى أساس سنوي، ارتفع الأداء الإجمالي بنسبة 14.23% ليصل إلى 129.33 مليون دينار كويتي، مدعوماً في المقام الأول بالنجاح التشغيلي في الأفنيوز الكويت وتحقيق حصة سوقية مستقرة مع متوسط مبيعات قوي في قطاع الضيافة في الكويت حيث يكون الطلب محدوداً. تشهد هوامش التشغيل انخفاضاً، مما أدى إلى إعادة ترتيبها نتجت من تكاليف عمليات فندق والدورف أستوريا واد الارتفاع الأخير في أسعار إيجار أرض الأفنيوز.

حقق الأفنيوز الكويت نتائج قوية خلال الفترة الحالية 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 المرتبطة بزيادة إجمالي (WAULT).

ارتفعت المصاريف التشغيلية في الأفنيوز الكويت بنسبة 15.09% خلال الفترة الحالية مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي مع الحفاظ على هوامش تشغيلية ثابتة في حدود 80% على أساس سنوي.

The operating expenses of The Avenues Kuwait have increased by 15.09% during the current period compared to the same period last year while maintaining steady operating margins staying in the range of 80% year on year.

The top-line performance of the hospitality business surged by over 100% to KD 15.13 million in comparison to the same period last year. This notable growth is on account of full year operations of Waldorf Astoria Hotel Kuwait, in addition to better ADR and RevPAR driven by the improved performance at the operations, contributing to additional room and F&B business.

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

The Group's total borrowing has increased by 40% to KD 545 million compared to our positions at the end of the same period last year where we are sourcing debt to partly fund the growth of our project under development.

The interest on loans recorded in the P&L has increased year on year due to the escalation in the discount rates and we have ceased capitalizing the borrowing costs for our recently completed project in Kuwait during the second half of 2022.

Regarding 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'll move on to our Q&A portion of the call. Kindly submit your questions if you haven't already.

Question: Can you please discuss the impact of J3 and S3 projects on Mabaneer's current net profits? Will both the projects be accounted for as associates? What is Mabaneer's capital contribution to these two projects?

Abhishek Rastogi: J3 is an associate in our books and with the project being under construction, there is no major

كما ارتفع الأداء الإجمالي لأعمال الضيافة بنسبة تزيد عن 100% ليصل إلى 15.13 مليون دينار كويتي مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود هذا النمو الملحوظ إلى تحسن في العمليات التشغيلية لفندق والدورف أستوريا، الكويت، على مدار العام بالإضافة إلى تحسن معدل سعر الغرفة اليومي وإيرادات الغرفة المتاحة، مما ساهم في توفير الغرف الإضافية وأعمال المأكولات والمشروبات.

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

ارتفع إجمالي اقتراض الشركة بنسبة 40% ليصل إلى 545 مليون دينار كويتي مقارنة في نهاية الفترة نفسها من العام الماضي، حيث نقوم بتمويل مشاريع الشركة قيد التطوير.

وارتفعت الفائدة على القروض المسجلة في الربح والخسارة على أساس سنوي بسبب تصاعد أسعار الخصم وتوقفنا عن رسملة تكاليف الاقتراض لمشروعنا المكتمل مؤخرًا في الكويت خلال النصف الثاني من عام 2022.

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

نورا هيري: شكرًا السيد أبهيشيك. سيداتي وسادتي. سننتقل الآن إلى قسم الأسئلة والأجوبة في مكالمتنا. يرجى تقديم أسئلتك إذا لم تكن قد قمت بذلك بالفعل.

سؤال: هل يمكنك من فضلك مناقشة تأثير مشروع J3 و S3 على صافي أرباح شركة المباني الحالية؟ هل سيتم اعتبار كلا المشروعين كشركاء؟ ما هي المساهمة الرأسمالية للمباني في هذين المشروعين؟

أبهيشيك راستوجي: J3 هو مشروع شركة زميلة ومازال المشروع قيد الإنشاء، لذلك لا يوجد تأثير كبير على صافي أرباح الشركة حالياً، وكما ذكرنا مسبقاً تبلغ القيمة الإجمالية للمشروع 180 مليون دينار كويتي. وفيما يتعلق بمشروع S3، فهو مملوكاً للشركة بنسبة 100% حيث تبلغ القيمة التقريبية للمشروع حوالي 25 أو 26 مليون دينار كويتي.

impact to the profitability. The total project value is KD 180 million, our ownerships stake in this project is 35%.

Moving on to S3, this project is 100% owned by Mabaneer and the approximate value is KD 25-26 million.

Question: Can you also comment on the interest rate sensitivity on Mabaneer's current debt? What could be the potential impact on finance expenses to every 25bps cut in interest rates in Kuwait?

Abhishek Rastogi: All our loans are floating rate loans. Projects related to debt interest are capitalized during the construction phase, while those related to operations and financing our equity contributions which are sourced on a company level are reflected in the group's income statement. Meanwhile, we continue to keep a close eye on the discount rate going forward.

Question: What is the capex for Bahrain Phase 2. Will the share of profit be in the same line as Phase 1?

Tareq AlAdsani: Capex is around BHD 77 million. We believe it will double the capacity from a revenue perspective. However, from cost, we will benefit from economies of scale.

Question: What is the occupancy target rate for the hotels? And can we expect more projects in the upcoming years?

Tareq AlAdsani: For the hotels we would ultimately want to be between 55-65%. The revenue is driven by two components, the ADR and occupancy so we can make up for some of lower occupancy by having a higher ADR, especially in the luxury component, which is Waldorf Astoria. But in general, we want to be between 55-65% of occupancy.

Question: Can you explain the reason for the notable increase in lease income in 4Q23, which is around 20% higher than the previous three quarters?

Abhishek Rastogi: In order to answer this, the operations team are continuously working towards obtaining the right blend of tenants, occupancy, stabilization, contract uplifts, area upgradation, etc. On an ongoing basis, the team also

سؤال: هل يمكنك أيضًا التعليق على حساسية أسعار الفائدة على التزامات شركة المباني الحالية؟ ما هو التأثير المحتمل على نفقات التمويل لكل تخفيض بمقدار 25 نقطة من أساس أسعار الفائدة في الكويت؟

أبهيشيك راستوجي: جميع قروض الشركة بسعر فائدة متغير، وقد تم رسملة الفوائد المترتبة على هذه القروض والمتعلقة بالمشاريع قيد الإنشاء، بينما تنعكس هذه الفوائد في مساهمتنا في حقوق الملكية التي يتم الحصول عليها ضمن قائمة دخل الشركة. وفي الوقت نفسه نواصل مراقبة معدل خصم الفائدة عن كثب في المستقبل.

سؤال: ما هي النفقات الرأسمالية للمرحلة الثانية في البحرين. هل ستكون حصة الربح في نفس خط المرحلة الأولى؟

طارق العدساني: تبلغ النفقات الرأسمالية حوالي 77 مليون دينار بحريني، ونعتقد أنها ستضاعف القدرة من منظور الإيرادات. ومن حيث التكلفة، فستكون فائدتنا من الحجم الاقتصادي.

سؤال: ما هو معدل الإشغال المستهدف للفنادق؟ وهل يمكننا أن نتوقع المزيد من المشاريع في السنوات القادمة؟

طارق العدساني: بالنسبة للفنادق، نريد في النهاية أن تكون نسبة العوائد بين 55-65%. تعتمد الإيرادات على عنصرين، وهما متوسط السعر اليومي ومعدل الإشغال، لذا يمكننا تعويض بعض معدلات الإشغال المنخفضة من خلال الحصول على معدل سعر أعلى، خاصة في الفندق الفاخر (والدورف أستوريا). لكن بشكل عام، نريد أن تكون نسبة الإشغال أن تتراوح بين 55-65%.

سؤال: هل يمكنك توضيح سبب الزيادة الملحوظة في دخل الإيجار في الربع الرابع من عام 2023، والذي يزيد بحوالي 20% عن الأرباح الثلاثة السابقة؟

أبهيشيك راستوجي: للإجابة على هذا السؤال، يعمل فريق العمليات بشكل مستمر من أجل الحصول على المزيج المناسب من المستأجرين، والإشغال، والاستقرار، وزيادة العقود، وتشغيل المنطقة، وما إلى ذلك. وبشكل مستمر، يعمل الفريق أيضًا على توقيع صفقات جديدة لفترات طويلة، واعتبارًا من ديسمبر، يتراوح حجم (WAULT) من عام إلى 19 عامًا ما يقارب من 10% من عقود الإيجار، بالإضافة إلى وجود (WAULT) لأكثر من 7 أعوام.

والآن تتعلق الزيادة الكبيرة بتوقيت هذه التعديلات، مما أدى إلى ارتفاع الإيرادات الإجمالية، وسنواصل العمل في هذا الاتجاه في المستقبل القريب.

works towards signing new deals with long tenures, and as of December, the WAULT size ranges from one to 19 years with close to 10% leases, having a WAULT of more than 7 years. The significant increase pertains to the timing of these amendments, which has resulted in an upside in top-line revenues, and we will continue to work in this direction in the near future.

Question: Can we have an update on the potential monetization of any of Mabaneer's assets?

Tareq AlAdsani: Every asset has a life cycle and so far there are couple of discussions and possibilities. But we don't have any direction yet on this one.

Question: We have a question about the total capex for the ongoing consolidated projects (excluding associates). How much has it been so far, and what is the capex guidance for the next 2 to 3 years specific to each project?

Tareq AlAdsani: Capex is specific to each project. Some happen on the Kuwait level, some on the Bahrain level, and some occur on the Saudi level. Again, it varies depending on our ownership in those projects and the level of debt. The projects which account for majority of our capex are in Saudi Arabia – two projects are under construction with a cumulative value of SAR 24 billion with an equity of SAR 10 billion.

Question: We have a question about the increase in land lease payments at The Avenues - Kuwait. It has risen by how much and how often is it reviewed? And is it based on changes in land value?

Tareq AlAdsani: We have an increase of KD 2.7 million and this is something which the government decides from time to time to account for inflation and change in market conditions.

Nora Zehery: This concludes the Q&A portion and our call. We would like to thank you for attending. Should you have any further questions. Please do not hesitate to contact us via phone or email us at: investorsrelations@mabaneer.com Thank you all very much for attending the call.

سؤال: هل يمكننا الحصول على تحديث حول إمكانية تسهيل أي من أصول شركة المباني؟

طارق العديسي: كل أصل لديه دورة حياة، وحتى الآن هناك بعض المناقشات والاحتمالات. لكن ليس لدينا أي اتجاه حتى الآن بشأن هذا الأمر.

سؤال: لدينا سؤال حول إجمالي النفقات الرأسمالية للمشاريع الموحدة الجارية (باستثناء الشركات الزميلة). كم كان المبلغ حتى الآن، وما هي توجيهات النفقات الرأسمالية للسنتين أو الثلاث سنوات القادمة الخاصة بكل مشروع؟

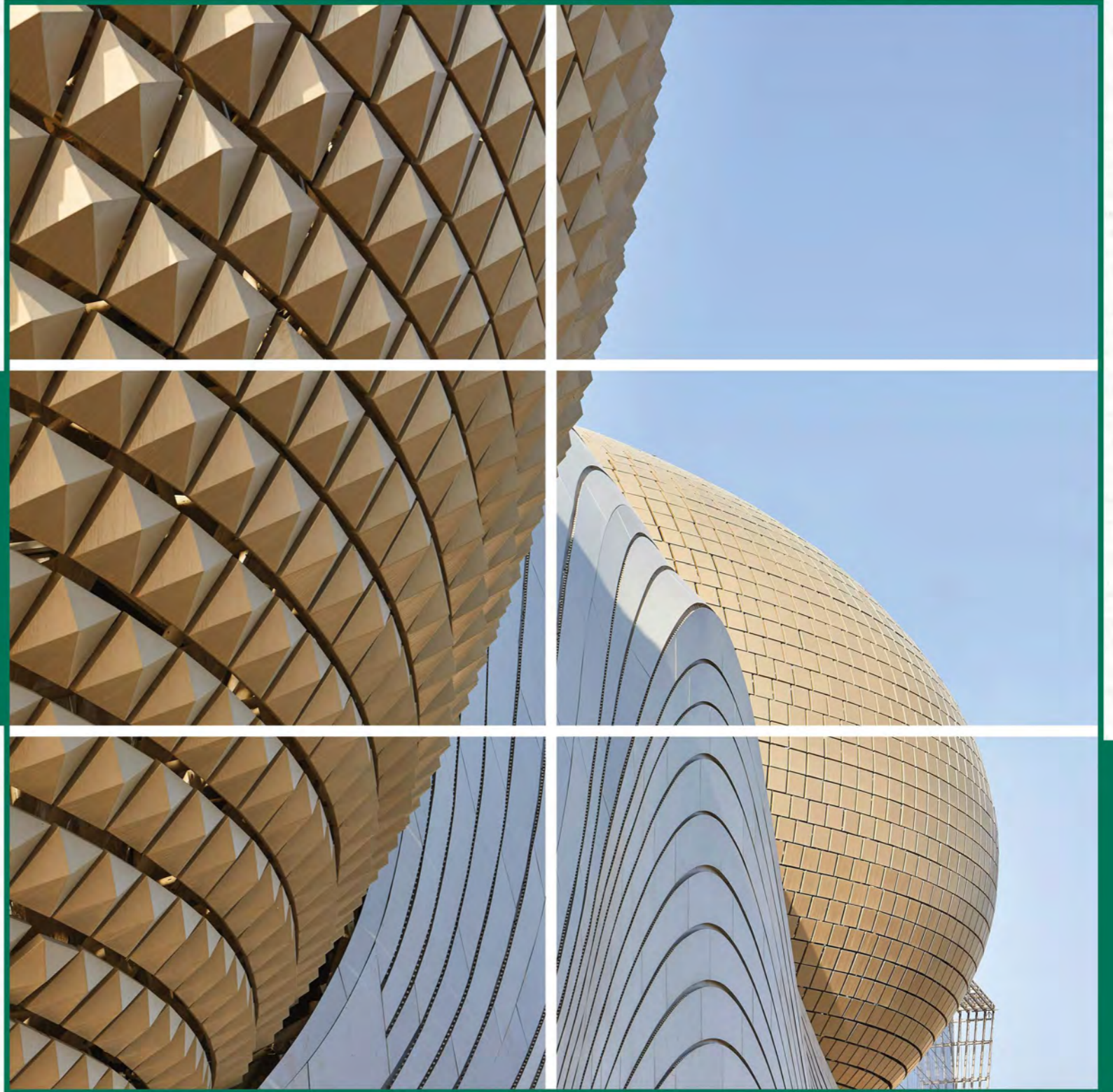
طارق العديسي: النفقات الرأسمالية محددة ومخصصة لكل مشروع، ولا يمكن فصلها. بعضها يحدث على مستوى الكويت، وبعضها الآخر على مستوى البحرين، والمملكة العربية السعودية. ومرة أخرى، يختلف الأمر حسب ملكيتنا في تلك المشاريع ومستوى الدين، حيث بلغت المشاريع قيد الإنشاء والتي تمثل غالبية نفقاتنا الرأسمالية بقيمة إجمالية قدرها 24 مليار ريال سعودي وحقوق ملكية 10 مليار ريال سعودي.

سؤال: لدينا سؤال حول الزيادة في دفعات إيجار الأراضي في الأفنيوز - الكويت. لقد ارتفع كم وكم مرة يتم مراجعته؟ وهل يعتمد على التغيرات في قيمة الأرض؟

طارق العديسي: لدينا زيادة قدرها 2.7 مليون دينار كويتي وهذا أمر تقرره الحكومة من وقت لآخر لمراعاة التضخم وتغير ظروف السوق.

نورا زهيري: يتضمن ذلك فقرة الأسئلة الخاص بالمكالمة. نود أن نشكركم جميعاً وان كان لديكم أي سؤال آخر، يمكنكم الاتصال بنا عبر الهاتف أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان التالي: Investorsrelations@mabaneer.com. شكراً جزيلاً.

Q4 - 2023
Results Presentation
Year Ended 31 December 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 Q4 - 2023

Strong Group
performance

KD 129.33 Mn.
+14.23%

• Revenue

KD 96.56 Mn.
+14.22%

• EBITDA

KD 64.99 Mn.
+6.40%

• Net Profit

Business
Highlights

- Continued commitment to corporate strategy.
- Improved footfall and occupancy in Kuwait and Bahrain.
- Significant construction progress in projects under development.
- Continued focus on our ESG journey, with a number of initiatives on different areas of social, governance and environment.

KUWAIT



THE AVENUES - KUWAIT

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

KUWAIT الكويت



- Highest footfall reached 36.7 million in 2023, as opposed to 34.9 million in 2022.
- Occupancy reached 96.3% in 2023.

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



- RevPAR reached KD 32.69 in 2023.
- Occupancy increased to 42.8% in 2023.

35,000	BUILT-UP AREA
385	NO. KEY
HILTON GROUP	OPERATOR

WALDORF ASTORIA - KUWAIT



- Increase in occupancy in 2023 to 39%.
- Recently awarded the Forbes Travel Guide Five-Star award for the hotel, as well as the Waldorf Astoria's Spa receiving a Five-Star Rating, making the hotel the first and only double Five-Star hotel in Kuwait to receive this distinction in its first year of operations.

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

AVENTURA (J3) - KUWAIT



- Progress on both components of the project.
- Residential comprised of villas and apartments.

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



- Project type is PPP, where Mabanee owns 100%.
- Works to start once permits are issued.
- Comprised of a traditional Souk and three star hotel, Hampton by Hilton.

85,000 <small>BUA</small>	
sqm	
110 <small>HOTEL</small>	32,451 <small>SOUK PLOT AREA</small>
ROOMS	sqm
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

الأفنيوز

THE AVENUES

البحرين BAHRAIN



- Enjoyed an increase in footfall to 5.7 million visitors.
- Occupancy levels reached 98% in 2023.
- Expansion to be unveiled later during this year.

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	35%	
sqm		

THE AVENUES - BAHRAIN WEST EXPANSION

the place to be

الأفينوز
THE AVENUES
البحرين BAHRAIN



- 60.5% construction progress for west expansion.
- West expansion leasing operations at 50% leased, ahead of opening this year.
- Expected completion and launch in Q4 2024.

115,870 sqm	BUILT-UP AREA	Mabaneer's ownership	35%
248	RETAIL UNITS	MANAGEMENT	MABANEE BAHRAIN
42,000 GLA sqm		EXPECTED COMPLETION	Q4 2024

HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Occupancy rate of the hotel recorded at 66%.

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



THE AVENUES - RIYADH

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

الرياض RIYADH



- Current progress of construction is at 35%.
- Project going according to plan and set milestones.

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

THE AVENUES - KHOBAR

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

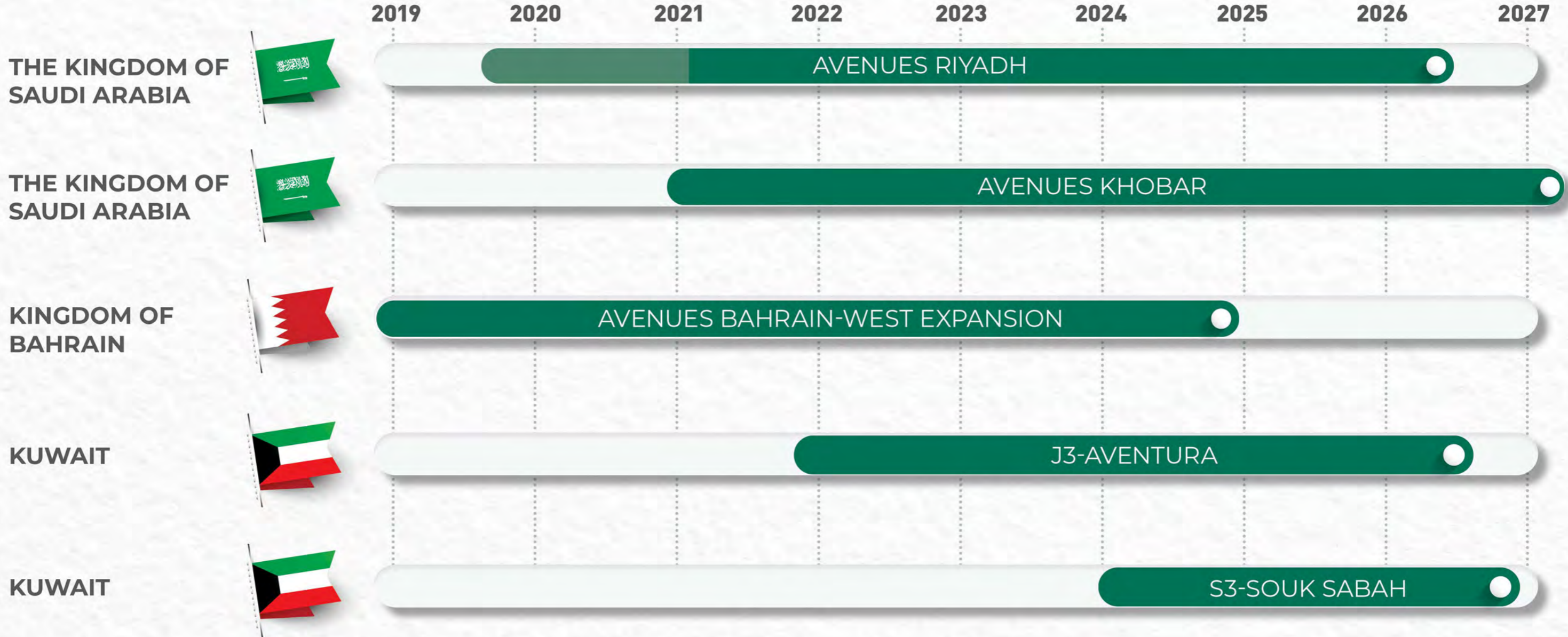
الخبر KHOBAR



- Groundbreaking ceremony took place in December 2023.
- Completed a financing agreement of SAR 4.35 Billion by a consortium of banks, for the first phase of the project.

MABANEE'S OWNERSHIP	80%	PLOT AREA	197,600
BUILT-UP AREA	696,000	MANAGEMENT	SHOMOUL HOLDING
GLA	175,000	MALL COMPLETION	Q1 2027
	sqm		
			sqm

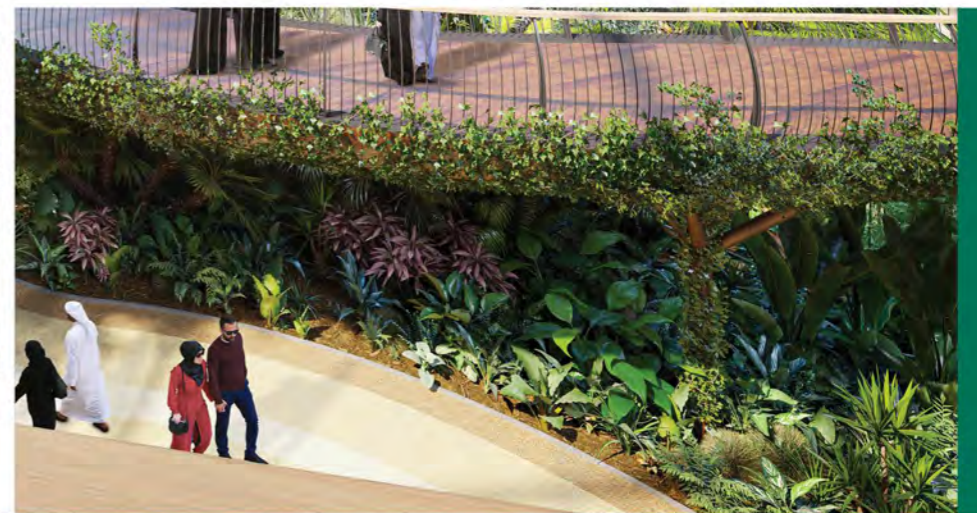
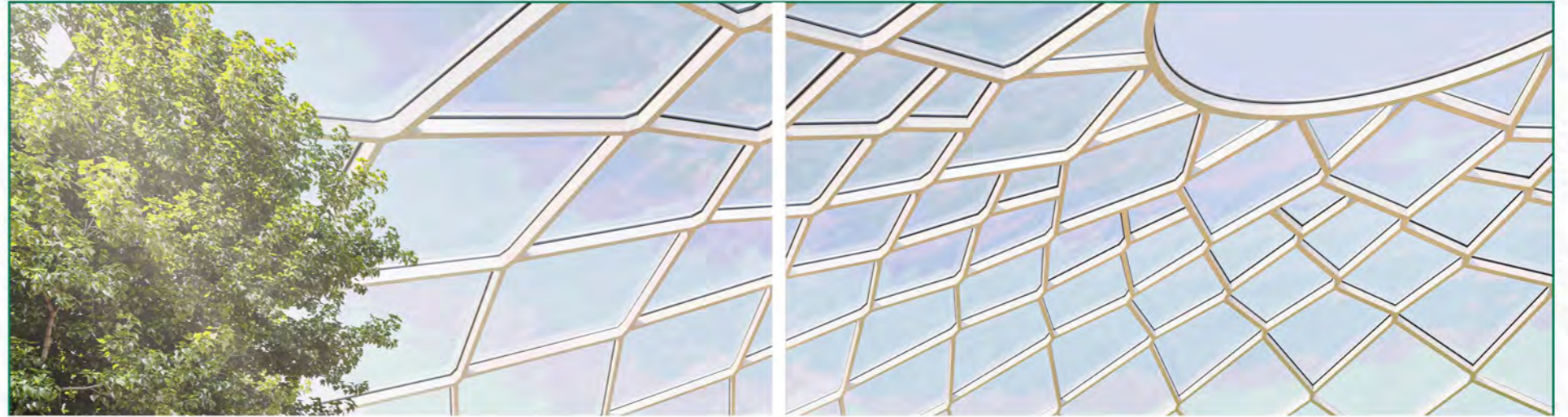
THE ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



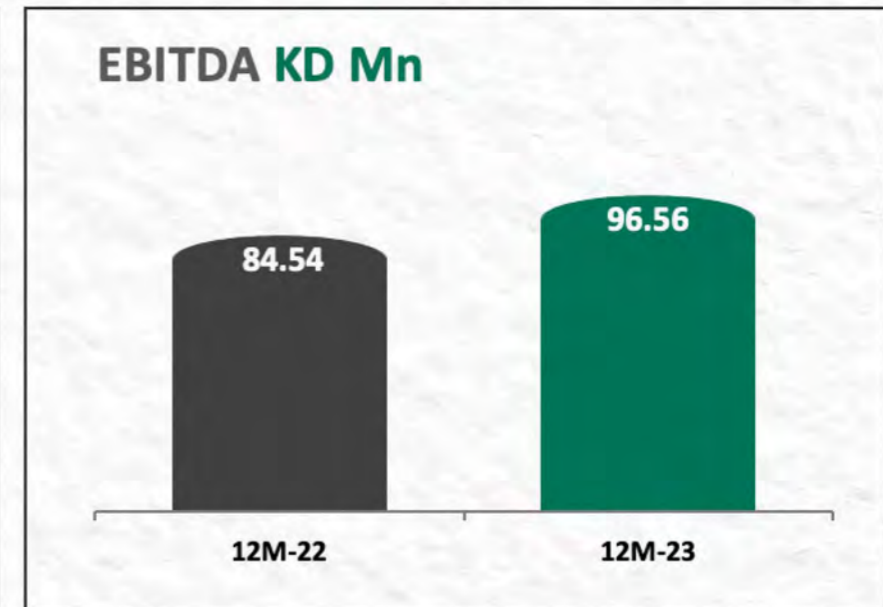
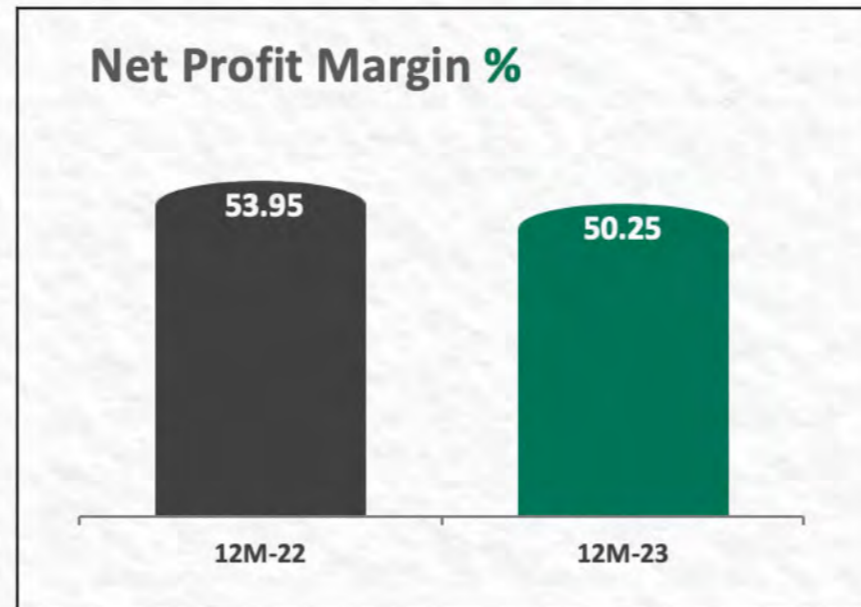
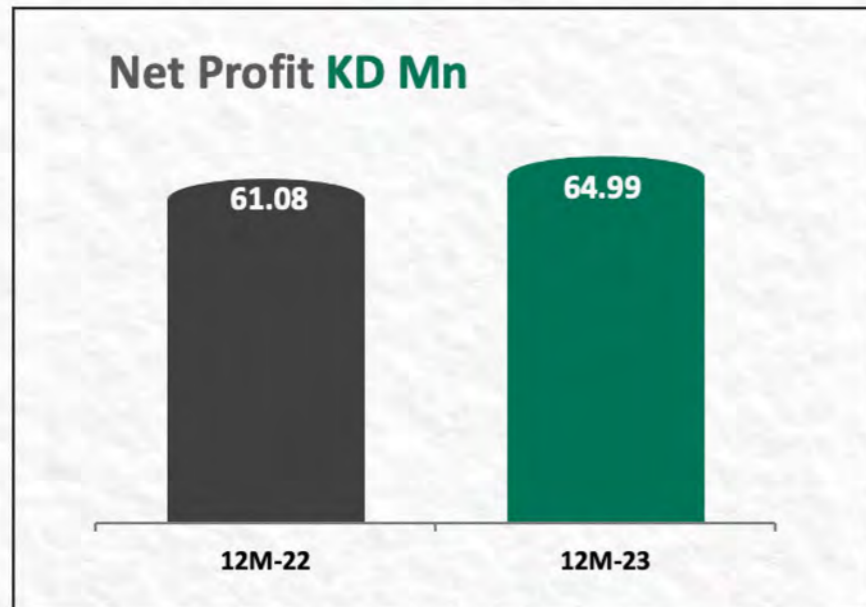
* Projects' timings could change from the provided estimation.

Financial Performance Highlights

Q4 - 2023

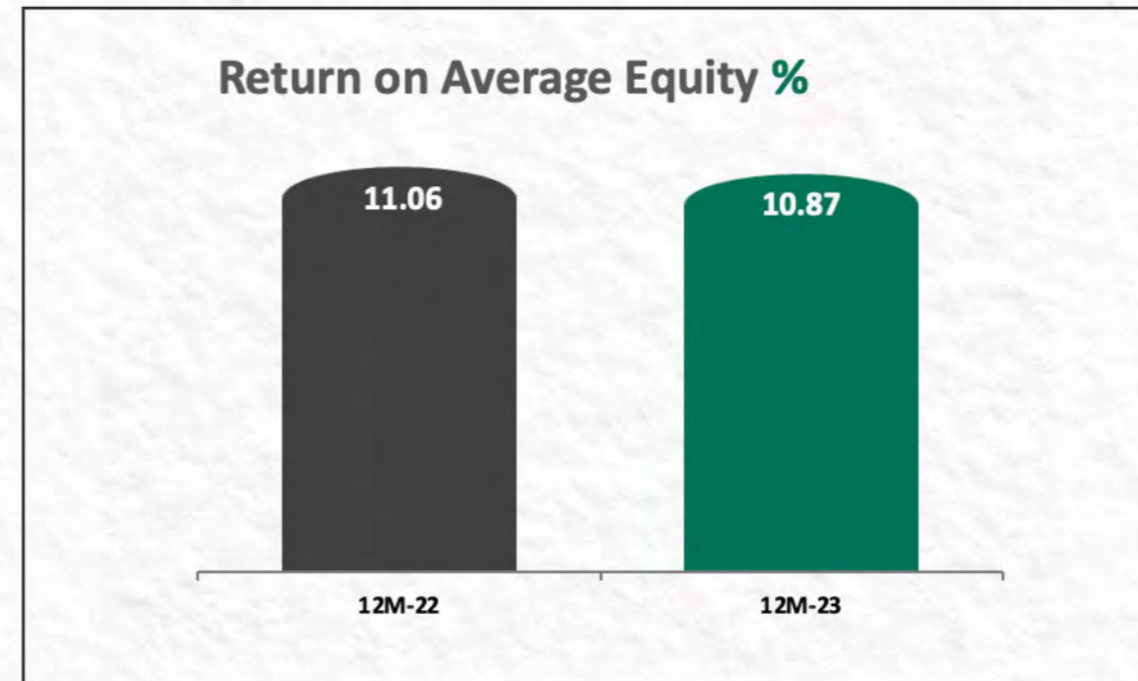
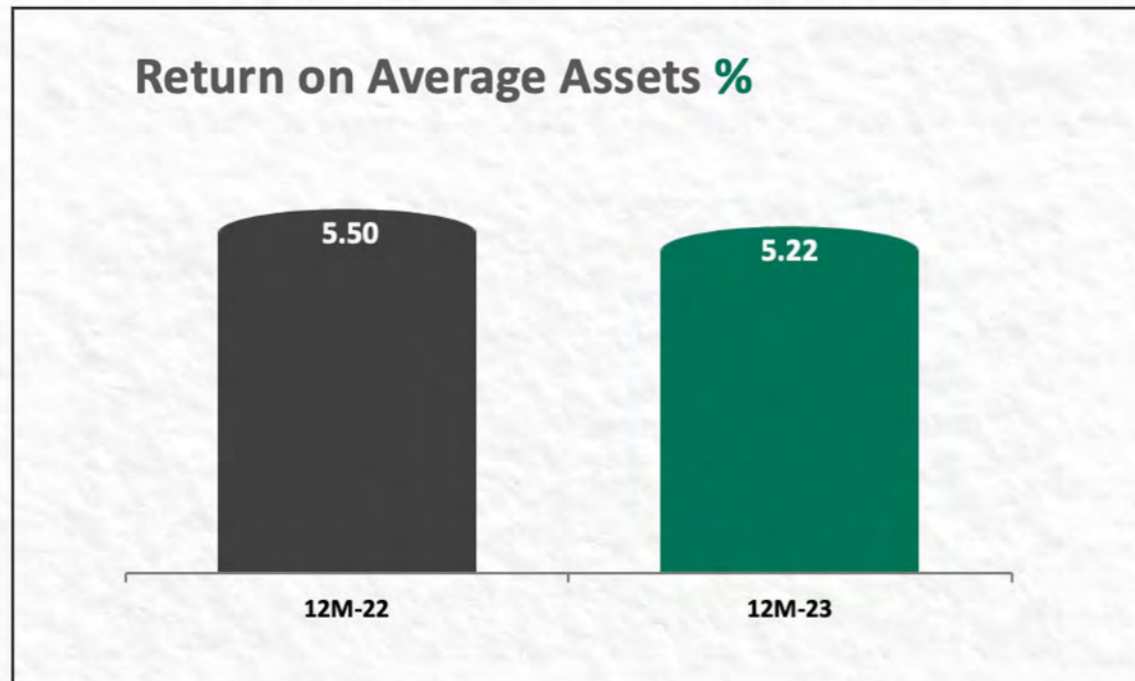


Profitability Indicators



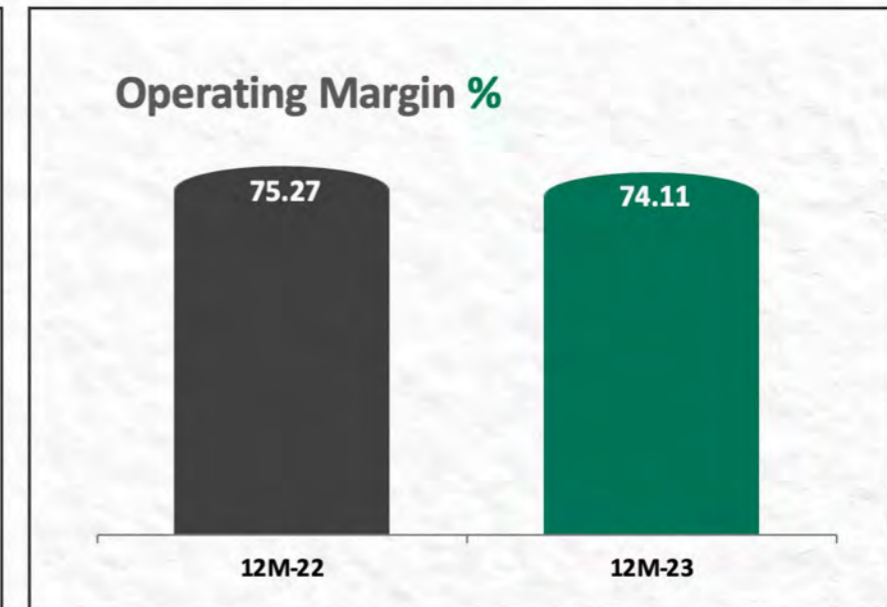
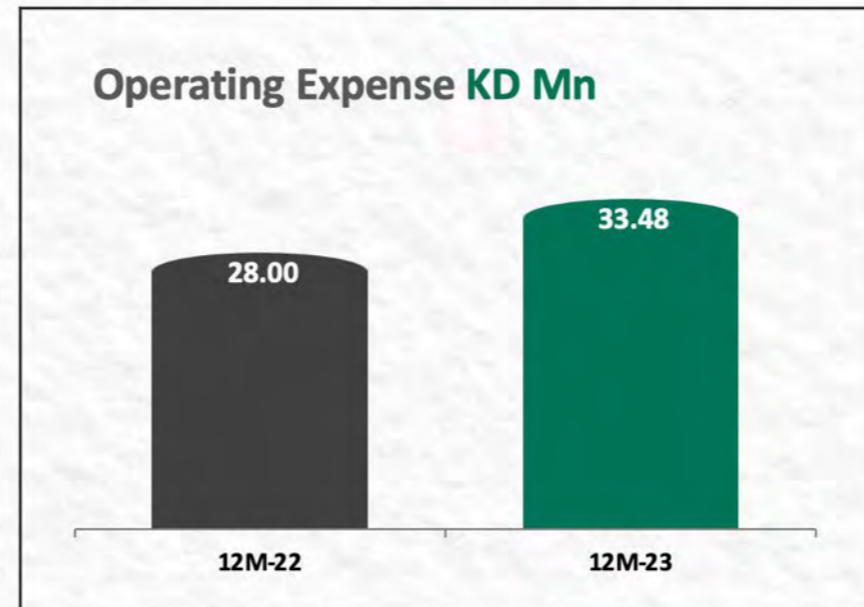
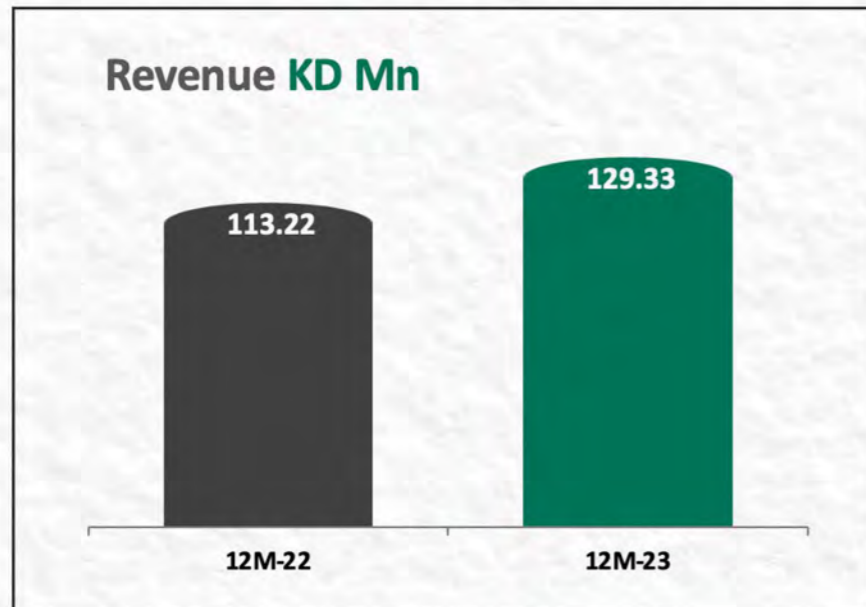
Operationally stable performance at The Avenues Kuwait where there is a work in progress on the right tenant mix, contract uplifts, increased WAULT, etc., which supports our bottom-line growth. A robust cash management mechanism resulted in an upward trend on our EBITDA which temporarily offsets the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

Profitability Indicators (Continued)



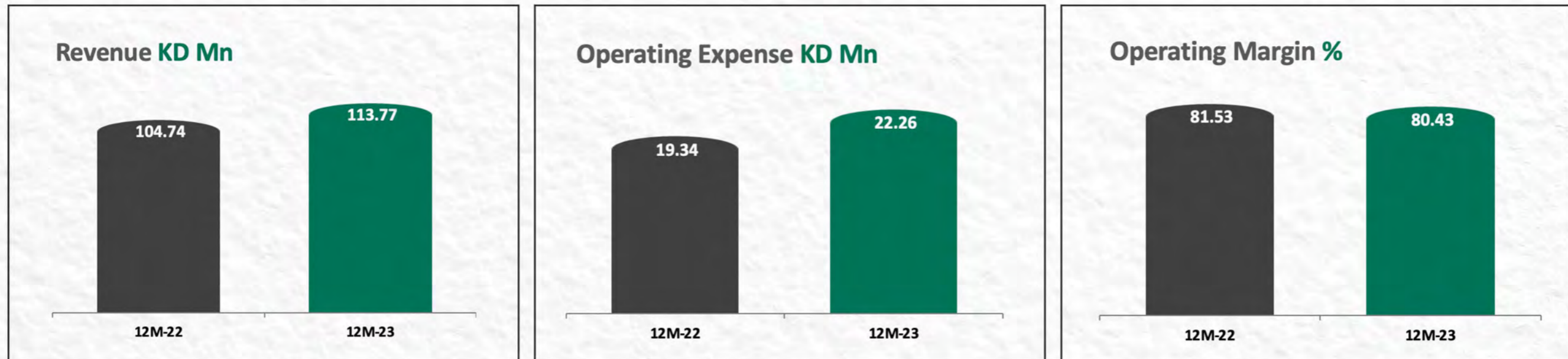
The returns are in line with the growing asset and equity base.

Performance Ratios - The Group



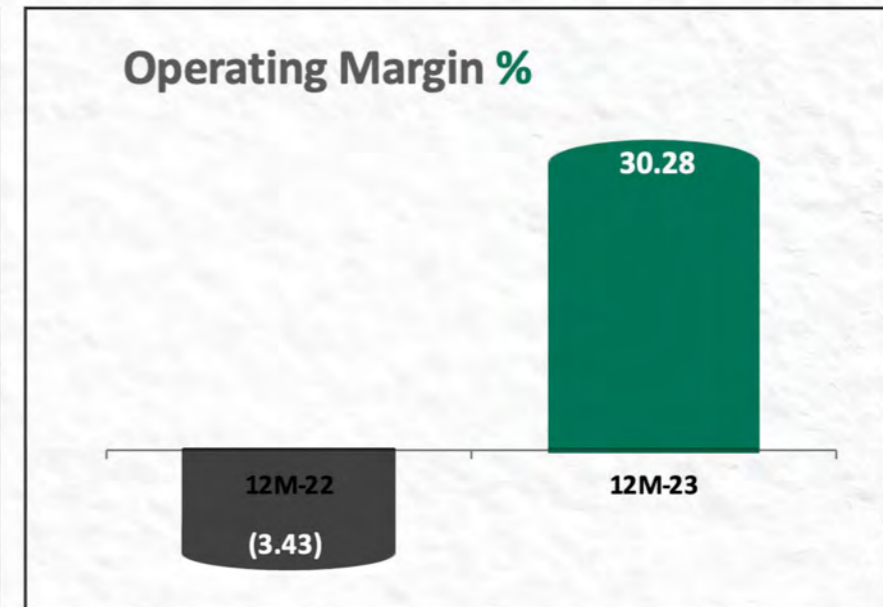
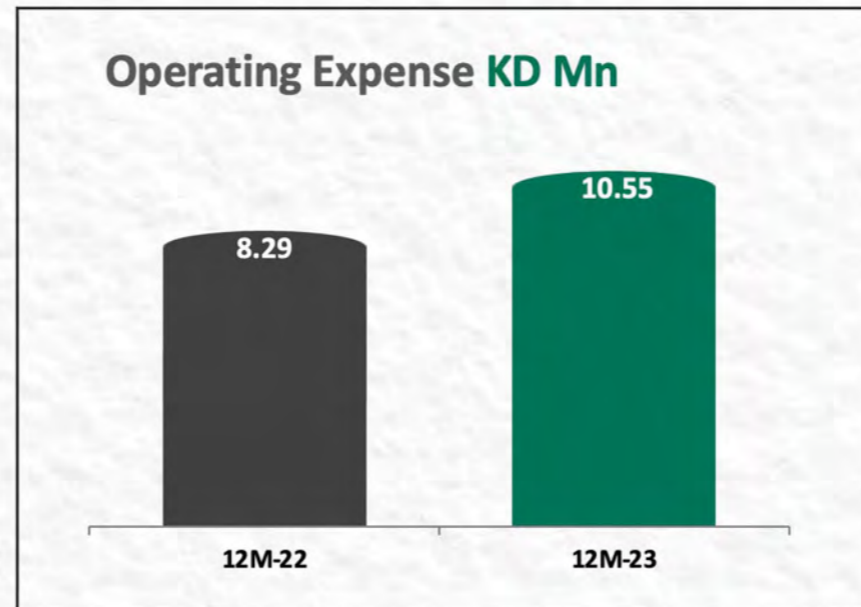
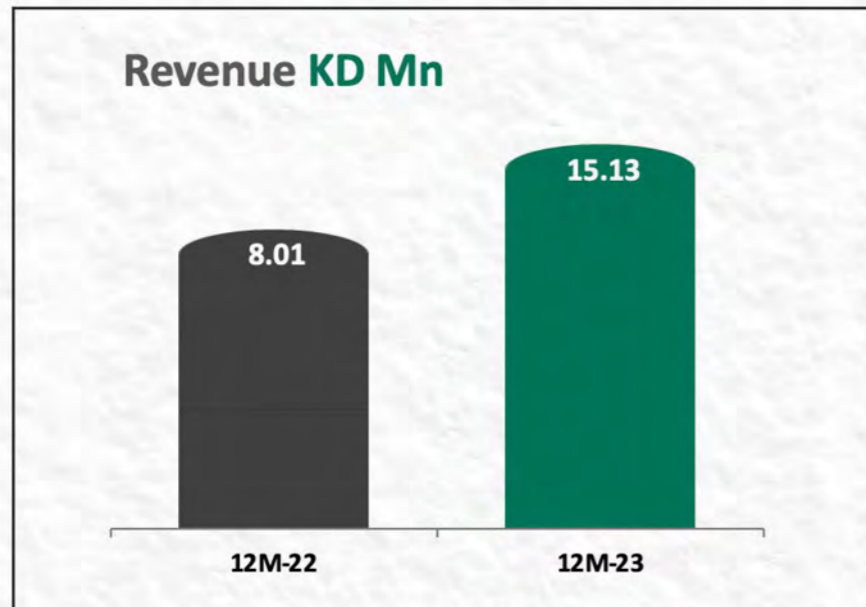
Revenues have risen from The Avenues Kuwait along with Waldorf Astoria's performance. The expenses have significantly risen due to the increase in the land lease price of The Avenues Kuwait along with additional operating costs of the new hotel. The impact on margins is visible and we expect the hotels 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	2023	2022	YoY %
Investment properties revenue	114,199	105,212	8.54
Revenue from hospitality	15,133	8,010	88.93
Total Operating Revenue	129,332	113,222	14.23
Investment properties expenses	(22,932)	(19,714)	(16.32)
Depreciation on investment properties	(11,338)	(11,602)	2.28
Hospitality operation's expenses	(10,550)	(8,285)	(27.34)
Depreciation of hotel properties	(5,295)	(2,488)	(112.82)
Total Operating Expenses	(50,115)	(42,089)	(19.07)
Gross Profit	79,217	71,133	11.36
General and administrative expenses	(5,385)	(5,017)	(7.34)
Finance Costs	(12,003)	(6,712)	(78.83)
Other Income	6,591	4,247	55.19
Share of results from associates	237	674	(64.84)
Profit before deductions	68,657	64,325	6.73
Contribution to KFAS	(685)	(577)	(18.72)
Contribution to NLST	(1,735)	(1,633)	(6.25)
Contribution to Zakat	(692)	(653)	(5.97)
Director's Fees	(730)	(590)	(23.73)
Profit for the year	64,815	60,872	6.48
Non-controlling interest	(176)	(208)	15.38
Profit attributable to shareholders	64,991	61,080	6.40
Funds from operations (FFO)	78,462	73,494	6.76
Basic EPS (KD Fils)	49.38	46.41	6.40

Consolidated Statement of Financial Position


ASSETS (KD'000)	2023	2022	YoY %	EQUITY AND LIABILITIES (KD'000)	2023	2022	YoY %
Non-current assets				Equity			
Property and equipment	145,143	150,342	(3.46)	Total shareholder's equity	620,150	575,201	7.81
Investment properties	895,775	763,344	17.35	Non-controlling interest	80,699	78,629	2.63
Investments in associates	53,257	43,301	22.99	Total equity	700,849	653,830	7.19
Advance payments and prepayments	53,705	45,098	19.09	Non-current liabilities			
Right of use asset	19,563	19,552	0.06	Finance from banks	507,864	351,827	44.35
Investment securities	1,910	1,921	(0.57)	Other non-current liabilities	50,813	50,789	0.05
Total non-current assets	1,169,353	1,023,558	14.24	Total non-current liabilities	558,677	402,616	38.76
Current assets				Current liabilities			
Receivable from associates	1,074	208	416.35	Finance from banks	37,289	37,209	0.21
Accounts receivable and prepayments	23,755	11,264	110.89	Other current liabilities	58,202	41,093	41.63
Cash and cash equivalents	160,837	99,720	61.29	Total current liabilities	95,491	78,303	21.95
Total current assets	185,666	111,192	66.98	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1,355,018	1,134,749	19.41
TOTAL ASSETS	1,355,019	1,134,750	19.41				


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

 Mabanee Company

 @mabaneeco

 TradingView

MABANEE

 REUTERS

MABK.KW

 yahoo!
finance

MABANEE.KW

 Bloomberg

MABANEE KK