

Date: 07/02/2023
Ref: M.C/E.M/23/2023

التاريخ: 2023/02/07
الإشارة: ش.م.أ.ع/2023/23

To: Boursa Kuwait
Mr. Mohammad Saud Al Osaimi
CEO - Boursa Kuwait

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،
السيد/ محمد سعود العصيمي المحترم،،
الرئيس التنفيذي - بورصة الكويت

**Subject: Minutes of Analyst/Investor Conference
of Mabaneer's Company (K.P.S.C) for Q4/2022**

**الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين
لشركة المبانى (ش.م.ك.ع) للربع الرابع للعام 2022**

With reference to the aforementioned subject, and requirements stipulated in article no. (7-8) "listed company obligations" of Boursa Kuwait rule book, attached the minutes of the analysts/investors conference for Q4 of the period ended on 31/12/2022, kindly note that during the conference there was no disclosure of any material information. This is for your information and notice.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بالأحكام الواردة في المادة رقم (7-8) "إلتزامات الشركة المدرجة" من قواعد البورصة، نرفق لكم محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين عن الربع الرابع عن الفترة المنتهية في 31/12/2022، علماً بأنه أثناء المؤتمر لم يتم الإفصاح عن أية معلومات جوهرية. هذا للعلم والإحاطة،،

Best Regards,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،



وليد خالد الشريان
الرئيس التنفيذي

Waleed Khaled Al Sharian
Chief Executive Officer

Mabaneer
Earnings Call transcript
Q4&FY-2022
Thursday, February 2nd 2023
2:00 p.m. Kuwait Time

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
الربع الرابع والعام 2022
الخميس الموافق 2 فبراير 2023
الساعة الثانية ظهرا بتوقيت الكويت

Speakers from Mabane's Executive

Management:

Mr. Tareq Al-Adsani, Deputy Chief Executive Officer
Mr. Salman Asadulla, Assistant Manager, Group
Financial Control

Moderator:

Ms. Marlene Milad
CI Capital
&
Ms. Reem Al-Hajri
Investor Relations Manager, Mabane

Introduction

Ms. Marlene Milad- CI Capital

Hello everyone and thank you for dialing in. This is Marlene Milad from CI Capital Research team. We're happy to be hosting today Mabane's 4Q22 results conference call. From management we have with us Mr. Tareq AlAdsani, Deputy CEO, Mr. Salman Asadulla, Assistant Manager – Group Financial Control and Ms. Reem AlHajri, Investor Relations Manager.

Ms. Reem Al Hajri-Investor Relations

Thank you, Marlene. Good evening, everyone. And thank you for joining our call where we will discuss Mabane 4Q&FY-22 results and answer your questions. I would like to remind you that today's discussion will contain 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.

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المبانى:

السيد طارق العدساني- نائب الرئيس التنفيذي
السيد سلمان أسد الله – مساعد مدير، المراقبة المالية للمجموعة

المحاور:

السيدة مارلين ميلاد
سي أي كابيتال
و
السيدة ريم الهاجري
مدير علاقات المستثمرين، مبانى

المقدمة:

السيدة مارلين ميلاد- سي أي كابيتال

مرحبًا بالجميع وشكرًا على الاتصال. هذه مارلين ميلاد من فريق البحوث في سي أي كابيتال . يسعدنا أن نستضيف اليوم المؤتمر الهاتفي لنتائج الربع الرابع من Q22 لشركة المبانى. من الإدارة لدينا السيد طارق العدساني ، نائب الرئيس التنفيذي ، والسيد سلمان أسد الله ، مساعد المدير - الرقابة المالية للمجموعة والسيدة ريم الهاجري ، مديرة علاقات المستثمرين.

السيدة ريم الهاجري – علاقات المستثمرين

شكرا لك مارلين. مساء الخير جميعا. وشكرا لانضمامكم لمكالمتنا حيث سنناقش نتائج شركة المبانى للربع الرابع والنتائج السنوية لعام 2022 والإجابة على أسئلتكم في نهاية المكالمة. أود أن أذكركم بأن نقاشنا اليوم سيحتوي على بيانات مستقبلية بناءً على توقعات الشركة وتوقعاتها وتقديراتها. أي أنها، ليست ضمانًا لأدائها أو إنجازاتها أو نتائجنا في المستقبل. وعليه، أود الإشارة إلى نص إخلاء المسؤولية الكامل في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي .

Please note that the accompanying presentation as well as supplemental financial information will be available on our website www.mabaneer.com under the Investor Relations section. With that, I would like to hand the call over to Mr. Tareq Al Adsani.

Mr. Tareq Al-Adsani

Thank you everyone for joining us this evening hope you are all doing well and staying safe. Earlier, Mabaneer reported its full year results, including fourth quarter earnings where for the full year, we reported earnings of KD 113 Mn. growing at 12.6% and a net profit for the year of KD 61.08 Mn. growing at 10.24% from 2021.

Now, on to our projects.

The Avenues-Kuwait

The Avenues continues to be investors primary choice for their outlets, with the strong demand for space by renowned retail brands local and international both existing and new ones continued during the period. Despite the decrease in occupancy rate this quarter which stands at 96.3% as of the end of 2022 compared to previous quarter, nevertheless, it's up 1.3% from last year's level. Leasing activity continues to be robust, and we remain encouraged by the strength of our leasing pipelines.

Zoning correction activities and optimizing tenant mix across all phases continues as our leasing team continue executing the leasing strategy to ensure optimal asset management & quality.

The Mall's traffic levels continue to evolve positively with an increase of almost 20% from 2021 level rebounded back to almost 2019 footfall levels. We expect a better traffic flow to the mall end of the

يرجى العلم، بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية ستجدونها على موقع الشركة www.mabaneer.com في قسم علاقات المستثمرين. والآن أود أن أنقل الكلمة للسيد طارق العدساني

السيد/ طارق العدساني

شكراً لكم جميعاً على انضمامكم إلينا هذا المساء ، وآمل أن تكونوا جميعاً بصحة جيدة وأن تظلوا بأمان. في وقت سابق ، أعلنت شركة المباني عن نتائجها للعام بأكمله ، بما في ذلك نتائج الربع الرابع. وقد حققت الشركة إيرادات خلال عام 2022 بلغت 113 مليون دينار لقد كويتي أي بارتفاع بلغت نسبته 12.6٪ كما حققت صافي ربح للسنة بلغ قدره 61.08 مليون دينار كويتي بنسبة 10.24٪ من عام 2021.

الآن، ننتقل للحديث عن أعمال ومشاريع الشركة بالتفصيل

الأفنيوز- الكويت

يستمر الأفنيوز في كونه الخيار الأول لمستثمري منافذ البيع بالكويت ، و استمرار الطلب على المساحات من قبل العلامات التجارية الشهيرة المحلية والدولية على حد سواء. فعلى الرغم من الانخفاض في معدل الإشغال هذا الربع والذي بلغ 96.3٪ بنهاية عام 2022 مقارنة بالربع السابق ، إلا أنه ارتفع بمقدار 1.3٪ عن مستوى العام الماضي. تستمر أنشطة التأجير بشكل جيد ، مدفوعة بالطلب الجيد على المساحات التأجيرية.

كما تستمر أنشطة تصحيح تقسيم المناطق وتحسين مزيج المستأجرين في جميع المراحل حيث يواصل فريق التأجير لدينا تنفيذ استراتيجية التأجير لضمان إدارة الأصول والجودة المثلى. تستمر مستويات حركة المرور في المركز التجاري في التطور بشكل إيجابي مع زيادة بنسبة 20٪ تقريباً من مستوى 2021 ، لتقترب من مستويات إقبال 2019. نتوقع تدفقاً أفضل لحركة المرور إلى

year as the roads network project, which is currently surrounding the mall, approaches its final stages of completion. The project is included in the plan of the Public Authority for Roads and Transportation (PART) in developing the road network and infrastructure system in various areas of Kuwait.

Hilton Garden Inn-Kuwait

Hilton Garden Inn Kuwait connected directly to the Avenues-Kuwait through the Forum district, featuring 385 guestrooms including family rooms and suites.

During Q4, demand remained strong as business transient and group demand improved significantly and leisure demand remained robust. Data shows a clear strength of the hotel in attracting leisure business, higher occupancy, and ADR during weekend days vs Kuwait Upscale Market.

occupancy rate at 42.6% during the fourth quarter of 2022 and 40.1% FY-2022

Waldorf Astoria-Kuwait

Mabaneer's latest addition to its expanding hospitality portfolio in Kuwait and the region. With expanding the luxury hotel offerings in Kuwait, Waldorf Astoria is an upscale five-star hotel, connected to The Avenues-Kuwait's Prestige district comprising 200 rooms, which was well received by both visitors and guests upon its opening in August 2022.

The official opening took place on December 2022 and ended the year with an occupancy rate of 20.6%.

The culinary offerings that the hotel has, made it one of the city's main attractions as it boasts the

المركز التجاري نهاية العام حيث يقترب مشروع شبكة الطرق ، الذي يحيط بالمول حاليًا ، من المراحل النهائية. يأتي المشروع ضمن خطة الهيئة العامة للطرق والمواصلات في الكويت في تطوير شبكة الطرق ونظام البنية التحتية في مناطق مختلفة من الكويت.

هيلتون جاردن إن – الكويت

يتصل فندق هيلتون جاردن إن الكويت مباشرةً بأفينيوز الكويت عبر منطقة فوروم ، ويضم 385 غرفة ضيوف بما في ذلك غرف وأجنحة عائلية.

واصل تحسن الطلب مع تحسن أنشطة الرحلات العابرة، العطلات و الأنشطة الجماعية بشكل ملحوظ. تُظهر البيانات قوة الفندق الواضحة في جذب أعمال العطلات، وتحقيق معدلات إشغال جيدة خلال أيام عطلة نهاية الأسبوع في مقابل السوق المحلي.

هذا وقد بلغ معدل إشغال الفندق 42.6٪ للربع الرابع من عام 2022 بينما حقق 40.1٪ لعام 2022

والدورف أستوريا- الكويت

أحدث إضافة لمحفظة الضيافة المتنامية لشركة المباني في الكويت والمنطقة وإضافة لسوق الفنادق الفاخرة في الكويت ، والدورف أستوريا هو فندق راقٍ من فئة الخمس نجوم ، متصل بأفينيوز الكويت من خلال حي بريستيج في الكويت ويضم 200 غرفة. وقد لاقى الفندق استحسان الزوار والضيوف على حد سواء عند افتتاحه الغير رسمي في أغسطس 2022.

تم الافتتاح الرسمي في ديسمبر 2022، مغلقا العام بمعدل إشغال بلغ 20.6٪.

من جهة أخرى فإن قطاع المطاعم لدى الفندق جعلته أحد مناطق الجذب الرئيسية في الكويت حيث يضم مطعم "ROKA"

award-winning Japanese restaurant “ROKA”, with its exceptional cuisine and interior

Aventura, Jaber Al Ahmad – Kuwait

A PPP project with the Public Authority for Housing Welfare where Mabane is the Lead Developer of a consortium that includes National Industries Group and Privatization Holding Company.

The city is well connected through the existing road network, situated just 25 minutes from the airport and 15 minutes from Kuwait City. The J3 Project, “Aventura”, is comprised of a mall (approximately 107,000 GLA), 21 Residential Towers, 72 Townhouses and a Recreational Park. The construction onsite is undergoing for the mall and (21) Residential Towers, achieving an overall construction progress of 10.1%.

One mock-up apartment has been completed and furnished for review by the relevant stakeholders and used as a benchmark for future apartments. The (72). Environmental Monitoring works during Construction are ongoing as per the project’s approved Environmental and Social Impact Assessment Report, to ensure that proper Environmental Procedures are implemented. Strong leasing demand continues as our leasing & design teams work closely to accommodate for demand.

The expected time for completion for the whole project is Q2 2025.

Sabah Al Ahmad (S3) Kuwait

Another PPP project for Sabah Al-Ahmad city investment opportunity, S3. Located at the south of Kuwait in the Sabah Al Ahmad City, Mabane will be

أحد أشهر المطاعم المعروفة بمطبخه الاستثنائي وتصميمه الداخلي.

أفنتورا، جابر الأحمد – الكويت

أحد مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص مدينة جابر الأحمد مع الهيئة العامة للرعاية السكنية، حيث تقود شركة المباني تحالف لتطوير المشروع إلى جانب كل من مجموعة الصناعات المتحدة و شركة التخصيص القابضة

ترتبط المدينة بشكل جيد من خلال شبكة الطرق الحالية ، وتقع على بعد 25 دقيقة فقط من المطار و 15 دقيقة من مدينة الكويت. يتكون مشروع J3 "أفينتورا" من مركز تجاري بمساحة تأجيرية تقدر بحوالي 107,000 متر مربع و 21 برج سكني و 72 تاون هاوس وحديقة ترفيهية. تجري حالياً أعمال البناء في الموقع لكل من المركز التجاري و الأبراج السكنية ، وبنسبة أنجاز تبلغ 10.1%.

تم الانتهاء من شقة نموذجية لأحد الأبراج السكنية وتأثيراتها للمراجعة من قبل أصحاب المصلحة المعنيين واستخدامها كمعيار للشقق المستقبلية. تجري أعمال المراقبة البيئية أثناء البناء وذلك وفقاً لتقرير تقييم الأثر البيئي والاجتماعي المعتمد للمشروع ، لضمان تنفيذ الإجراءات البيئية المناسبة. من جانب آخر، يستمر الطلب القوي على التأجير حيث تعمل فرق التأجير والتصميم لدينا عن كثب لاستيعاب تلك الطلبات.

من المتوقع انجاز المشروع بشكل عام خلال الربع الثاني من عام 2025

مدينة صباح الأحمد (S3)-الكويت

وهو مشروع آخر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص، و ذلك لفرصة استثمار مدينة صباح الأحمد أو مايعرف بقطاع S3،

developing a commercial mixed-use project comprising of a retail center and 3-star hotel. A traditional Souk concept that spreads over 32,451 sqm and a hotel over 1,500 sqm. The souk component boasts a GLA of 23,200 sqm comprised of retail offerings such as a community cinema, supermarket, Family entertainment, Drive through dining and an authentic Souk experience. The hotel will include 110 rooms.

Mabane's proposal has been officially awarded the project in October, confirming its status as a Successful Investor.

Moving on to our projects in Bahrain,

The Avenues Bahrain

With Occupancy at 95.5% as at the end of 2022 remains unchanged from previous quarter however up by 2% from 2021. Accompanied by an increase in footfall traffic by approximately 34% compared to the 2021 after a couple of years of disruption in the retail business due to the pandemic, it evolved positively during the year.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Hilton Garden Inn Bahrain enjoys direct access to The Avenues-Bahrain. The hotel consists of 192 (standard rooms and family suits).

The hotel had an outstanding quarter, with improved occupancies that reached 100% over several days on the back of a series of events held nationally in the kingdom which saw a substantial influx of GCC visitors attending concerts planned by the Ministry of Tourism. The hotel enjoyed a good turnout on which boosted the fourth quarter's

حيث يقع المشروع في جنوب الكويت . ستقوم شركة المباني بتطوير مشروع تجاري متعدد الاستخدامات يتألف من مركز تجاري وفندق 3 نجوم سيمتد على مساحة 32,451 مترًا مربعًا. سيضم المركز التجاري مساحة تأجيرية تبلغ 23,200 متر مربع تتألف من محلات البيع بالتجزئة، قاعات السينما ، السوبر ماركت ومراكز الترفيه العائلية والمطاعم كل ذلك من خلال تجربة السوق الأصيلة وسيحتوي الفندق على عدد 110 غرفة.

تم رسميًا منح عرض المباني للمشروع في أكتوبر من العام الماضي تأكيدًا لكون الشركة المستثمر الناجح للمشروع.

نتنقل الآن للحديث عن مشاريع الشركة في ممكلة البحرين

الأفنيوز - البحرين

مع نسبة الإشغال التي بلغت 95.5٪ في نهاية عام 2022 ، والتي بقيت دون تغيير عن الربع السابق إلا أنها ارتفعت بنسبة 2٪ عن عام 2021. مصحوبة بزيادة في حركة الإقبال على الأفنيوز بحوالي 34٪ مقارنة بعام 2021 فبعد عامين من الاضطراب في تجارة التجزئة بسبب الجائحة ، فقد تطور بشكل إيجابي خلال العام.

هيلتون جاردن إن - البحرين

يتمتع فندق هيلتون جاردن إن البحرين بإمكانية الوصول المباشر إلى الأفنيوز - البحرين. يتكون الفندق من 192 (غرفة عادية وأجنحة عائلية).

شهد الفندق أداءًا مميّزًا خلال الربع الرابع، مع معدلات إشغال محسّنة وصلت إلى 100٪ على مدى عدة أيام على خلفية سلسلة من الفعاليات التي أقيمت على الصعيد الوطني في المملكة والتي شهدت تدفقًا كبيرًا لزوار دول مجلس التعاون الخليجي الذين حضروا الفعاليات الترفيهية التي أقامتها هيئة السياحة البحرينية. وحقق الفندق إقبالًا جيدًا مما عزز أداء الربع الرابع

performance where occupancies rate reached 69% while it achieved an occupancy rate of 64% for FY-2022.

The Avenues Bahrain - West Expansion

Avenues Bahrain currently ranks amongst the top malls in Bahrain with regards to footfall per sqm of GLA. In addition, the west expansion, extends across 125,000 sqm of BUA and will result in increase of GLA to approx. 80,000 sqm of GLA where the leasing mix is primarily focused on retail the remaining divided between F&B and FEC.

The development at the West Expansion is currently in full swing, with the enabling services (reclamation, piling and re-routing of storm water services) completed during October 2022. Expected project completion is Q2-2024.

The Avenues – Riyadh

The Avenues – Riyadh's project is situated in a prime location in the city overlooking the intersection of the King Salman Road and the King Fahad Causeway and extends across 390,000 sqm with a leasable area of 400,000 sqm.

On-site construction, district cooling plant and external road improvement works continue, while the design team proceeds to work on modifications on the design & construction stages to accommodate for tenants' requirements. Main contract progress as at end of 2022 is 9.4%.

In the meantime, our leasing team is active with their leasing activities, to cater for the growing international retailers' demand for space at what will be one of the most prominent tourism and entertainment destination in the region, building on

حيث بلغ معدل الإشغال 69% بينما حقق معدل إشغال بنسبة 64% للسنة المالية 2022.

الأفنيوز - البحرين - التوسعة الغربية

صنف الأفنيوز -البحرين حاليًا من بين أفضل مراكز التسوق في البحرين فيما يتعلق بمعدل الإقبال لكل متر مربع من المساحة التأجيرية. بالإضافة إلى ذلك ، يشمل الامتداد الغربي من مجمع الأفنيوز الحالي على مساحة بناء 125,000 متر مربع مما سيؤدي إلى زيادة المساحة التأجيرية إلى حوالي 80,000 متر مربع من المساحة التأجيرية. يركز مزيج التأجير بشكل أساسي على قطاع البيع بالتجزئة والباقي مقسم بين أنشطة المطاعم والترفيه. يجري حاليًا تطوير التوسعة الغربية على قدم وساق ، حيث تم الانتهاء من عمليات الحفر ووضع الأساسات الأولية خلال أكتوبر 2022. ومن المتوقع إنجاز المشروع خلال الربع الثاني من عام 2024.

الأفنيوز - الرياض

يقع مشروع الأفنيوز - الرياض في موقع متميز في المدينة ، إذ يطل على تقاطع طريق الملك سلمان وجسر الملك فهد ويمتد على مساحة 390 ألف متر مربع بمساحة تأجيرية تبلغ 400 ألف متر مربع.

يستمر البناء في الموقع وأعمال تحسين الطرق الخارجية ، بينما يواصل فريق التصميم العمل على التعديلات على مراحل التصميم والبناء لاستيعاب متطلبات المستأجرين. تقدم العقد الرئيسي في نهاية عام 2022 بنسبة 9.4%.

في غضون ذلك ، ينشط فريق التأجير لدينا في أنشطة التأجير ، لتلبية الطلب المتزايد لتجار التجزئة الدوليين على المساحات في ما سيكون أحد أبرز الوجهات السياحية والترفيهية في المنطقة ،

the extended relationship with prominent retailers from Avenues Kuwait.

The Avenues – Khobar

The Avenues-Khobar is another exciting development by Mabaneer, stretches over 197,600 sqm with a GLA of 175,000 sqm. A prominent addition to the eastern province of KSA's retail & entertainment footprint.

The project includes commercial and entertainment areas under the brand name of "The Avenues" of course, as well as two towers that will house offices, clinics, and a Four Seasons hotel. The design of the project allows for the development of two further towers in a later stage.

The detailed design stage is completed for all project components which includes the mall, the mixed used tower, and the Four seasons Hotel. The main contract is expected to be awarded by the first half of 2023. Ongoing enabling and bulk excavation works with 88% progress until the end of 2022. And the expected time for completion of the project in Q3-2026.

As we look to 2023, we see continued progress executing on our strategy and return to sustained growth over time. We will continue to focus on our niche market expanding the Avenues brand and targeting other asset classes in the region while staying committed to both our stakeholders and shareholders.

بناءً على العلاقة الممتدة مع تجار التجزئة البارزين من الأفنيوز الكويت.

الأفنيوز - الخبر

مشروع تطوير مثير آخر من قبل شركة الماباني وهو الأفنيوز - الخبر ، والذي يمتد على مساحة 197,600 متر مربع، بمساحة تأجيرية تبلغ 175,000 متر مربع. إضافة بارزة إلى بصمة تجارة التجزئة والترفيه في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.

يتضمن المشروع مناطق تجارية وترفيهية تحت الاسم التجاري "الأفنيوز" بالطبع ، بالإضافة إلى برجين سيضمون مكاتب وعيادات وفندق فور سيزونز. كما يسمح تصميم المشروع بتطوير برجين آخرين في مرحلة لاحقة.

تم الانتهاء من مرحلة التصميم التفصيلي لجميع مكونات المشروع والتي تشمل المركز التجاري والبرج متعدد الاستخدامات وفندق فورسيزن. من المتوقع أن يتم ترسية العقد الرئيسي بحلول النصف الأول من عام 2023. جاري التمكين وأعمال الحفر السائبة مع تقدم بنسبة 88 ٪ حتى نهاية عام 2022. والوقت المتوقع لإنجاز المشروع في الربع الثالث من عام 2026.

ونحن نتطلع لعام 2023 ، نرى تقدماً مستمراً في تنفيذ استراتيجيتنا والعودة إلى النمو المستدام مع مرور الوقت. سنواصل التركيز على سوقنا المتخصصة لتوسيع علامة الأفنيوز التجارية بينما نستهدف فئات أصول أخرى في المنطقة مع الحفاظ على التزامنا تجاه أصحاب المصالح والمساهمين.

Ms. Reem Al-Hajri

Thank you, Mr. Tareq, and now to discuss the financial performance I would like to hand the call over to Mr. Salman Asadulla.

Mr. Salman Asadulla

Thank you, Reem. Good afternoon, everyone and thank you for joining us. I am very pleased to start with an overview of the group performance and results.

The Group's profits grew by 10.24%, a strong performance building on the momentum of increased occupancy at The Avenues and increased RevPAR for the hotels in Kuwait has resulted in the top line growth.

The profitability rose to KD 61.08mn and the EBITDA increased by 11.40% to KD 84.54mn which shows the impact of top line growth of the performance. The net profit margins have remained flat just above 50% compared to the same period last year.

Although not shown here, the Group's margins have been pulled back due to preoperational expenses being funded in the new hotel which has witnessed a drop in margins from 56.30% for the 12 months. The returns on average assets and equity have increased by 1.81% and 0.83% respectively for the 12 months of 2022 keeping in mind our growing asset and equity base where the Group focuses on continuous spending on asset creation, expansion, and higher retention of profits in the business.

The consolidated top line performance has risen year on year by 14.45% and 12.64% for the 3 months and 12 months respectively to KD 30.63mn and KD 113.22mn showing improved performance

السيدة ريم الهاجري

شكرا لك سيد طارق والآن لمناقشة الاداء المالي أود أن أنقل المكالمة للسيد سلمان أسد الله.

السيد سلمان أسد الله

شكرا ريم، مساء الخير جميعا و أشكركم لانضمامكم لنا اليوم. يسعدني أن أبدأ بملخص عن أداء و نتائج المجموعة

لقد نمت أرباح المجموعة بنسبة 10.24% ، وقد أدى بناء الأداء القوي على زخم زيادة الإشغال في الأفنيوز وزيادة إيرادات الغرفة المتوافرة للفنادق في الكويت، إلى تحقيق النمو الأعلى.

كما ارتفعت الربحية إلى 61.08 مليون دينار كويتي بالإضافة لارتفاع الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك بنسبة 11.40 % لتصل إلى 84.54 مليون دينار كويتي وهذا يدل على تأثير نمو الأرباح. لقد استمرت هوامش صافي الربح ثابتة فوق 50% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

تراجعت هوامش ربح المجموعة بسبب مصاريف ما قبل التشغيل التي تم تمويلها في الفندق الجديد والذي شهد انخفاضاً في الهوامش من 56.30% لمدة 12 شهراً. ارتفع العائد على متوسط الأصول وحقوق الملكية بنسبة 1.81% و 0.83% على التوالي لمدة 12 شهراً من عام 2022 مع الأخذ في الاعتبار قاعدة الأصول والأسهم المتزايدة لدينا حيث تركز المجموعة على الإنفاق المستمر على إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بأرباح أعلى في الأعمال.

ارتفعت إيرادات المجموعة على أساس سنوي بنسبة 14.45% و 12.64% لمدة 3 أشهر و 12 شهراً على التوالي ليصل إلى 30.63 مليون دينار كويتي و 113.22 مليون دينار كويتي ، مما يظهر

from our operational asset base while maintaining a steady operating margin in comparison to the same period last year.

As compared to 2021, The Avenues Kuwait's overall operating income has increased by 8.15% and 8.97% to KD 27.27mn and KD 105.21mn respectively for the 3 months and 12 months of 2022 in comparison to the same period last year. The increase in the core revenue reflects on our efforts to have increased occupancy and related revenues.

The operating expenses of The Avenues Kuwait have improved with the tightening of costs spending which has resulted in savings of 9.16% and 3.22% for the 3 months and 12 months respectively compared to the same period last year. This has resulted in healthy operating margins above 81% for the 3 months and 12 months respectively in 2022.

The hospitality operations were better than our expectations in comparison to 2021. It is worth noting that our bottom line was impacted due to the pre-operational expenses which has pulled back our margins to low levels.

The Group's total borrowing in Kuwait has dropped by 18.31% to KD 315mn. The borrowings at the Group level have remained in line with Q4 2021 as we have obtained additional debt to fund our Riyadh project.

In addition, the EBITDA coverage on gross loan interest is at 7x in the 12 months of Q4 2022, which has dropped by 16.7% in comparison to the same period last year noting increase in discount rates and new loan portfolio in KSA.

تحسناً في الأداء من قاعدة الأصول التشغيلية لدينا مع الحفاظ على هامش تشغيلي ثابت مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

بالمقارنة مع عام 2021 ، ارتفع إجمالي الدخل التشغيلي لأفنيوز الكويت بنسبة 8.15% و 8.97% إلى 27.27 مليون دينار كويتي و 105.21 مليون دينار كويتي على التوالي لثلاثة أشهر و 12 شهراً من عام 2022 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. وتعكس الزيادة في الإيرادات بشكل أساسي جهودنا لزيادة الإشغال والإيرادات ذات الصلة.

شهدت المصاريف التشغيلية للأفنيوز الكويت تحسناً مع تقليص نفقات التكاليف، مما أدى إلى تحقيق وفورات بنسبة 9.16% و 3.22% لمدة 3 أشهر و 12 شهراً على التوالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وقد نتج عن ذلك هامش تشغيلي أعلى من 81% لفترة ال 3 أشهر و 12 شهراً على التوالي في عام 2022.

كانت عمليات قطاع الضيافة أفضل من توقعاتنا مقارنة بعام 2021. وتجدر الإشارة إلى أن صافي أرباحنا قد تأثر بسبب مصاريف ما قبل التشغيل التي قلصت من هوامشنا إلى مستويات منخفضة.

انخفض إجمالي قروض المجموعة بنسبة 18.31% إلى 315 مليون دينار كويتي. في حين بقيت القروض على مستوى المجموعة متمشية مع الربع الرابع من عام 2021 حيث حصلنا على ديون إضافية لتمويل مشروع الرياض.

بالإضافة إلى ذلك ، بلغت تغطية الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك، على إجمالي فوائد القروض 7 أضعاف في 12 شهراً من الربع الرابع من عام 2022 ، حيث انخفضت بنسبة 16.7% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي ، مع ملاحظة زيادة معدلات الخصم ومحفظة القروض الجديدة في المملكة العربية السعودية.

Finally, I would like to take this opportunity to thank you all for your time.

Ms. Reem Al-Hajri

Thank you, Salman. Ladies and gentlemen, we will start, taking your questions now.

Mr. Nayef Al Osaimi: Could you please address land issues in Kuwait, will contract be revised by PAI? Any risks that might arise?

Mr. Tareq Al Adsani: We expect an increase, as it's announced in the media, however, neither the amount nor the percentage of the increase can be determined as we speak.

Mr. Abdul Malik Al Rajhi: Can you please give us guidance on the two hotels' revenue and margins upon maturity?

Mr. Tareq Al Adsani: Based on our feasibility studies, internally and with operators, we aim at 60% in occupancy with a respective ADR to the hotel's type where they range between KWD 60-70 for a 4-stars hotel and KWD140-160 for a 5-stars hotel. Waldorf Astoria was recently inaugurated, which means it might take a year or more to stabilize, not to mention that this is all subject to market conditions

Mr. Mohammad Haidar: How much capex will be spent in KSA in 2023?

Mr. Tareq Al Adsani: It's a moving target depending on the progress of the contractor, but it'll range between SAR1-2bn.

أخيرًا ، أود أن أغتنم هذه الفرصة لأشكركم جميعًا على وقتكم .

السيدة ريم الهاجري

شكرا سلمان، السيدات والسادة يسرنا استقبال أسألتكم الآن

السيد نايف العصيمي: هل يمكنك الحديث عن الأراضي في الكويت ، وهل ستتم مراجعة عقد الإيجار من قبل هيئة العامة للصناعة في الكويت وماهي المخاطر الناجمة عن ذلك؟

السيد طارق العدساني : نتوقع الزيادة ، كما تم الإعلان عنها في وسائل الإعلام ، ومع ذلك ، لا يمكن تحديد المبلغ ولا النسبة المئوية للزيادة حتى الآن.

السيد عبد الملك الراجحي: هل يمكنك أن تعطينا تصورا بشأن عائدات الفندقين وهوامش الربح عند مرحلة النضج ؟

السيد طارق العدساني : استنادًا إلى دراسات الجدوى لدينا ، داخليًا ومع المشغلين ، نهدف إلى تحقيق معدل إشغال 60٪ ، مع معدل سعر الغرفة اليومي حسب نوع الفندق حيث تتراوح بين 60-70 دينارًا كويتي لفندق من فئة 4 نجوم و140-160 دينارًا كويتي لفندق من 5 نجوم . الجدير بالذكر فئة تم افتتاح فندق والدورف أستوريا مؤخرًا ، مما يعني أن الأمر قد يستغرق عامًا أو أكثر للاستقرار ، ناهيك عن أن هذا كله يخضع لظروف السوق.

السيد محمد حيدر: ماهي قيمة النفقات الرأسمالية التي سيتم إنفاقها على مشاريع المملكة العربية السعودية خلال عام 2023؟

السيد طارق العدساني : إنه هدف متحرك اعتمادًا على مدى تقدم المقاول في المشروع ، لكنه سيتراوح بين 1 و 2 مليار ريال سعودي.

Mr. Abdulaziz: What's the expected average loan cost in 2023?

Mr. Tareq Al Adsani: The loan cost is based on the discount rate plus margin, and I believe that due to our good relations with our financiers, we tend to enjoy competitive margins compared to the market's.

Mr. Andrea Nannini: Can you elaborate on your debt profile and impact higher rates going forward, especially given the strong construction pipelines ahead?

Mr. Tareq Al Adsani: Projects' related 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 P&L. As my colleague Salman demonstrated earlier, there's no significant change in our cost of finance where at Kuwait level, debt has gone down and will continue to be in that level, if not lower for a couple of quarters just to mitigate the increase in interest rate.

Mr. Abdulaziz: What is the expected increase in Avenues mall rent regarding the new rent pricing?

Mr. Tareq Al Adsani: As I answered earlier, it's still premature to disclose this as it depends on the actual implementations of the new leasing rates schemes.

Mr. Mohamad Haidar: Will the new debt be on floating rates?

Mr. Tareq Al Adsani: All our loans are floating-rate loans.

السيد عبدالعزيز: ماهو متوسط تكلفة القروض المتوقعة لعام 2023؟

السيد طارق العدساني : يتم احتساب تكلفة القرض على معدل الخصم بالإضافة إلى الهامش ، وأعتقد أنه نظرًا لعلاقتنا الجيدة مع ممولينا ، فإنه يمكننا القول أننا نتمتع بهوامش تنافسية مقارنة بالسوق.

السيد أندريا نانيني: هل يمكنك الحديث عن الديون وتأثير إرتفاع معدلات الفائدة في المستقبل ، لا سيما بالنظر إلى مشاريع البناء القوية التي تقومون بها؟

السيد طارق العدساني : تتم رسملة فوائد الديون المتعلقة بالمشاريع خلال مرحلة البناء، في حين أن تلك المتعلقة بالعمليات وتمويل مساهماتنا في حقوق الملكية والتي يتم الحصول عليها على مستوى الشركة، تنعكس في قائمة الأرباح والخسائر للمجموعة. كما أوضح زميلي سلمان سابقاً ، لا يوجد تغيير كبير في تكلفة التمويل حيث انخفض الدين على مستوى الكويت وسيظل عند هذا المستوى ، إن لم يكن أقل لبضعة أرباع فقط للتخفيف من الزيادة في سعر الفائدة .

السيد عبدالعزيز: ما هي الزيادة المتوقعة للإيجارات في أفنيوز الكويت بعد تطبيق الزيادة على رسوم إيجار الأراضي ؟

السيد طارق العدساني : كما أجبت سابقاً ، لا يزال من السابق لأوانه الإفصاح عن ذلك لأنه يعتمد على التنفيذ الفعلي لخطط أسعار التأجير الجديدة.

السيد محمد حيدر: هل ستكون القروض الجديدة بفوائد متغيرة؟

السيد طارق العدساني : جميع قروضنا هي قروض بسعر فائدة متغير.

Mr. Abdulaziz: What's the total cost for J3?

Mr. Tareq Al Adsani: J3 is KWD150mn. Cost, including hard and soft cost along with financing during construction, where our contribution to the capital is 35%.

Ms. Ambereen Jiwani: How is tenant health in general and which segments are doing well?

Mr. Tareq Al Adsani: Some tenants are still recovering from some of the pandemic's effects it had on their businesses which had affected them up until first quarter 2022 and the remaining of the year was very positive.

Mr. Abdulaziz: What is the expected return on Avenues Riyadh?

Mr. Tareq Al Adsani: Riyadh is a lucrative project, and we expect a good IRR, as demonstrated in our feasibility studies. As things started to shape up on the ground, with the construction on site and the resumption of leasing activities, we can say that our estimates are achievable. Riyadh is very promising as we all witness it's the transition to be one of the most prominent tourism and entertainment destinations in the region and the world.

Mr. Mohamed Haider: Is Q4 a seasonally strong quarter for hospitality assets in Kuwait? Do you think Q4-2022 hospitality revenues are a good benchmark for 2023?

Mr. Tareq Al Adsani: I can't say Q4 is the strongest in terms of seasonality, performance keeps shifting due to different dynamics in this industry. I would say the summer months' performance is better,

السيد عبدالعزيز: ماهي التكلفة الإجمالية لمشروع J3؟

السيد طارق العدساني: تبلغ تكلفة المشروع 150 مليون دينار كويتي ، بما في ذلك تكاليف الاستشارات والتمويل. وتبلغ مساهمتنا في رأس المال نسبة 35%.

السيدة: أمبرين جيواني: ما مدى تعافي أنشطة المستأجرين بشكل عام؟ و ماهي أفضل القطاعات أداءاً؟

السيد طارق العدساني: لا يزال بعض المستأجرين يتعافون من بعض آثار الجائحة على أنشطتهم التجارية و التي أثرت عليهم حتى الربع الأول من العام 2022 في حين كان أدائهم جيداً باقي السنة.

السيد عبدالعزيز: ماهو العائد المتوقع من مشروع أفنيوز الرياض؟

السيد طارق العدساني: يعد مشروع أفنيوز الرياض مشروع مجدي، حيث نتوقع تحقيق معدل عائد داخلي جيد كما هو موضح في دراسات الجدوى لدينا. عندما بدأت الأمور تتشكل على الأرض ، مع استئناف عمليات البناء في الموقع واستئناف أنشطة التأجير ، يمكننا أن نقول أن تقديراتنا قابلة للتحقيق. مدينة الرياض مدينة واعدة للغاية حيث نشهد جميعاً التحول الإيجابي لتصبح واحدة من أبرز الوجهات السياحية والترفيهية في المنطقة والعالم.

السيد محمد حيدر: هل يعتبر موسم الربع الرابع من السنة قوي بالنسبة لأصول قطاع الضيافة في الكويت؟ هل تعتقد أن عائدات قطاع الضيافة في الربع الرابع من عام 2022 تمثل معياراً جيداً لعام 2023؟

السيد طارق العدساني: لا أستطيع القول أن أداء الربع الرابع هو الأقوى من حيث الموسمية ، إذ يستمر الأداء في التغير بسبب الديناميكيات المختلفة في هذا القطاع. أود أن أقول إن أداء أشهر

especially in the past few quarters with the increased demand for staycations. Our revenues from the hospitality segment are not stabilized yet, as you are all aware, with the recent opening of Waldorf Astoria.

Mr. Abdulaziz Alsughiyr: Could you shed light on the current WAULT. What's the percentage of contracts up for renewal in 2023?

Mr. Tareq Al Adsani: Our average is usually between three to five.

Ms. Reem Al-Hajri

That concludes our remarks for the call. We'd like to thank everyone for participating in the call today and should you have more questions please don't hesitate to contact us via phone or e-mail, our contact information is available on the Investor Relations page of the website

الصيف كانت أفضل ، خاصة في الأرباع القليلة الماضية مع زيادة الطلب على العطلات المحلية. لم تستقر عائداتنا من قطاع الضيافة بعد ، كما تعلمون جميعًا ، مع افتتاح والدورف أستوريا مؤخرًا.

السيد عبدالعزيز الصغير: هل يمكنك إلقاء الضوء على المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي. ما هي نسبة العقود المطروحة للتجديد في عام 2023؟

السيد طارق العدساني: غالبًا ما يتراوح المعدل بين ثلاثة إلى خمسة.

السيدة ريم الهاجري

ختامًا. نود أن نشكر الجميع على مشاركتهم في المكالمات اليوم ، وإذا كان لديكم المزيد من الأسئلة ، فلا تترددوا في التواصل معنا عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني ، معلومات الاتصال الخاصة بنا متاحة على صفحة علاقات المستثمرين بالموقع الإلكتروني.