

التاريخ : Date 2025/5/19  
الإشارة : Ref. ش.م/122/2025

Bursa Kuwait Company

شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q1-2025

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين والعرض التقديري للربع الأول للعام 2025

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

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

We would like to advise that Analysts/Investors conference for the Q1-2025, was held through Live Webcast at 3:00 p.m. (Kuwait Local time) on Wednesday 14/05/2025, 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 الأول من العام 2025، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 3:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 2025/05/14، 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 Q1-2025.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديري للربع الأول للعام 2025.

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

**Mabaneer Company**  
**Earnings Call Transcript**  
**Quarter 1, 2025**  
**Wednesday, May 14, 2025**  
**3:00 P.M. (Kuwait Time)**

**شركة المباني**  
**محضر مؤتمر المحللين**  
**الربع الأول 2025**  
**الأربعاء الموافق 14 مايو 2025**  
**الساعة الثالثة 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**

Another exciting and positive quarter including selling our Salmiya land that was held for sale as well as the soft opening of The Avenues - Bahrain phase two, which we will detail further in this presentation.

We continue focusing on our ESG efforts and initiatives where we have added section in the accompanying presentation on our latest efforts. Mabaneer continues to focus on its operational assets and to deliver projects in the pipeline in addition to continuing to diversify our business into new segments of real estate and new geographies.

Recently the company announced the Board approving the establishment of a JV focusing on entertainment, where we intend to own 80%. The JV will bring exciting and new international concepts to support our malls in Kuwait and Saudi Arabia.

### **المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المباني:**

السيد/ طارق عبد الوهاب العدساني - نائب الرئيس التنفيذي  
السيد/ أبيشيك 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 إيجابية مزدهرة خلال الربع الأول من العام الحالي مليء بالعديد من التطورات البارزة، منها اتفاقية بيع أرض السالمية المحتفظ فيها لغرض البيع إلى جانب الافتتاح الأولي للمرحلة الثانية من مشروع الأفنيوز - البحرين، الذي سنتناوله بمزيد من التفاصيل لاحقًا في هذا العرض التقديمي.

نستكمل جهودنا في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وقد قمنا بإدراج عدد من المبادرات التي نفذناها سابقًا من ضمن العرض. كما تواصل شركة مباني تركيزها على أصولها التشغيلية، والعمل على تنفيذ المشاريع التي تم الإعلان عنها مسبقًا، مع التوسع في مشاريع مستقبلية جديدة فضلاً عن تنوع أنشطتها عبر دخول قطاعات عقارية وأسواق جغرافية جديدة.

كما أعلننا مؤخرًا عن موافقة مجلس الإدارة على تأسيس مشروع مشترك (JV) في قطاع الترفيه وتنوي الشركة امتلاك 80٪ من هذا المشروع الذي سيقدم مفهومًا ترفيهيًا عالميًا يدعم مراكزنا التجارية في الكويت والسعودية.

### The Avenues - Kuwait

The Avenues - Kuwait remains our main pillar asset, where today we are at 98% occupancy, which is translating in our figures for the quarter. The recently completed road network, as well as several enhancements that we have done, have all contributed to an increase of footfall. We are always looking for areas of development to facilitate movements within The Avenues, where more improvements are to come in the future.

### Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

The two hotels attached to The Avenues in Kuwait are Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria. The occupancy of Hilton Garden Inn is around 59% whereas for Waldorf Astoria approximately 50%. The cash flow for both hotels is positive. However, in terms of P&L, it is around the break-even point.

### Aventura (J3)

Recently we achieved the first milestone set by the Public Authority of Housing Welfare (PAHW) for the residential component of Aventura, Aventura Residences which is completing 70% of the residential component.

Aventura Mall is at around 66% of completion and is as per schedule to be completed by mid-next year. Leasing activities have been moving very well, where today we are around 63% of the GLA secured, and there is great demand where we believe the mall will start at a relatively high occupancy from day one.

### Souk Sabah (S3)

Mobilization has been completed for Souq Sabah (S3), that is located on the southwest of Kuwait in an area called Sabah Al Ahmad.

The company took over the site about six months ago and today we have completed excavation and foundation works and are at 11% of completion. We believe this project will be completed in 2027.

### الأفنيوز- الكويت

لا يزال "الأفنيوز- الكويت" هو المساهم الأساسي في دخلنا التشغيلي حيث وصل معدل الإشغال حالياً إلى نسبة بلغت 98%، مما ينعكس إيجابياً وبشكل ملحوظ على نتائجنا المالية

وقد ساهمت التحسينات المرتبطة بأعمال شبكة الطرق إلى ارتفاعاً في عدد الزوار، ومازلنا نسعى لتحسين وتعزيز جوانب معينة لتسهيل حركة التنقل داخل الأفنيوز، حيث من المقرر القيام بالمزيد من التعديلات في المستقبل.

### فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

الفنادق المتصلة بالأفنيوز هما "هيلتون جاردن إن" و "والدورف أستوريا". بلغ معدل الإشغال في فندق هيلتون جاردن إن حوالي 59%، بينما يصل إلى نحو 50% في فندق والدورف أستوريا، ، ومع ذلك، يعد معدل إشغال الفنادق قريب من نقطة التعادل من ناحية الأرباح والخسائر

### أفنتورا (J3)

أنهينا مؤخراً أول مرحلة حددتها المؤسسة العامة للرعاية السكنية التي تتمثل في استكمال 70% من الوحدات السكنية من "أفنتورا ريزيدنسز". أما بالنسبة للمركز التجاري "أفنتورا مول"، فقد وصلنا إلى نسبة إنجاز بلغت 66%، ونعتقد أنه سيتم الانتهاء منه بحلول منتصف العام المقبل.

وتشهد عمليات التأجير ازدهاراً ملحوظاً، إذ تم الانتهاء من حوالي 63% من إجمالي المساحة القابلة للتأجير، ويزداد الطلب يوماً بعد يوم، لذا نرى احتمالية افتتاح المركز التجاري بمعدل إشغال مرتفع نسبياً منذ اليوم الأول.

### سوق صباح (S3)

تم الانتهاء من تجهيز مشروع سوق صباح (S3) الكائن في مدينة صباح الأحمد – الكويت.

استلمنا الموقع منذ حوالي ستة أشهر وانتهينا بالفعل من أعمال الحفر والأساس، ووصلنا إلى نسبة إنجاز تقارب 11%، ونتوقع استكمال هذا المشروع بحلول عام 2027.

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

Plage-13, formerly known as Hilton Mangaf resort, is a development that has been in Kuwait for the past 25 years on a BOT system.

The site was handed over to the company in mid-April. There are 16 months for the renovation period, and 17 years of investment. We have already set our plans and designs for refurbishment which will include around 330 keys comprising chalets, villas and studio apartments.

### **The Avenues – Bahrain**

The Avenues – Bahrain's enjoyed a high level of occupancy from day one. Today we are at 96% of occupancy.

Since the soft opening of phase two, footfall has doubled. Phase two of the project includes the addition of 248 units, where we opened with more than 50 and continue to have a large number of stores opening every week.

The new phase includes several new concepts that complement phase one such as the ice-skating rink, a 'Lulu' hypermarket already operational and a number of new F&B and units. We also added basement parking, which phase one did not have.

### **Hilton Garden Inn – Bahrain**

Connected to The Avenues in Bahrain is Hilton Garden Inn Bahrain. Today we have seen competition from the opening of several hotels around Bahrain Bay and therefore a decrease in occupancy. However, we believe, this will return back to normal levels that we have seen in earlier quarters.

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

يعد منتجع "بلاج-13" والمعروف باسم فندق ومنتجع "هيلتون المنقف" سابقاً، مشروعاً قائماً في دولة الكويت منذ 25 عاماً تحت نظام الـBOT.

لقد وضعنا خططنا الشاملة لتطوير وتحديث مشروع بلاج-13 (هيلتون المنقف سابقاً)، حيث سيتم تنفيذ أعمال التطوير على مدى 16 شهراً، تليها 17 عاماً من الاستثمار. وقد انتهينا من إعداد جميع التصاميم والخطط التفصيلية للتجديدات التي تتضمن 330 وحدة سكنية متنوعة من الشاليهات والفلل والشقق (ستديو).

### **الأفنيوز – البحرين**

المرحلة الأولى من المشروع في البحرين معدلات إشغال مرتفعة منذ اليوم الأول، حيث وصل معدل الإشغال الحالي إلى 96٪.

منذ الافتتاح التجريبي للمرحلة الثانية من المشروع تضاعفت أعداد الزوار، وبلغت نسبة التأجير في هذه المرحلة أكثر من 50 متجر، ذلك بالإضافة إلى افتتاح ما بين 25 إلى 30 محلاً تجارياً أسبوعياً.

تتضمن هذه المرحلة مفاهيم جديدة تستكمل المرحلة الأولى، مثل صالة التزلج، وهايبر ماركت تديره علامة "لولو"، إلى جانب مجموعة من المطاعم والمتاجر الجديدة التي تضيف بعداً متكاملًا للتجربة. كما أضفنا مواقف سيارات في الطابق السفلي، وهي ميزة لم تكن متوفرة في المرحلة الأولى.

### **هيلتون جاردن إن – البحرين**

فندق "هيلتون جاردن إن – البحرين" المتصل بشكل مباشر بأفنيوز- البحرين ولاحظنا في الفترة الأخيرة بعض المنافسة مع افتتاح عدة فنادق جديدة في منطقة خليج البحرين، مما أدى إلى انخفاض طفيف في معدلات الإشغال. ومع ذلك نثق بأن الأمور ستعود إلى مستوياتها المعتادة كما كانت في الفترات السابقة.

### The Avenues – Riyadh

The Avenues- Riyadh is progressing significantly and is currently at around 70% of completion. Pre-leasing activities are taking place with major tenants where we anticipate opening with a very good number of leases and opened stores.

### The Avenues – Riyadh (Towers)

We recently announced the signing with two contractors for The Avenues – Riyadh's towers. The towers are moving quickly and will be visibly taking shape in the next few weeks.

The towers include one office tower, Waldorf Astoria, a residential tower, Canopy by Hilton, and Conrad by Hilton. Agreements with the hotel operator have been signed, and we have seen good demand for both the office and residential towers.

### The Avenues – Khobar

The Avenues - Khobar began construction last year, where today we are at 18% of completion. This project's detailed design was completed before the start of the construction, which allows it to move at a faster pace. The development additionally includes 16,000 square meters of office space and a 200 key hotel, Canopy by Hilton.

### ESG Highlights

One of the main highlights that we focus on a continuous basis is our ESG efforts and initiatives. Regarding environmental initiatives and recycling we achieved more than 600 tons of recycling. We also made several initiatives on energy-saving through shifting to LED lighting. We also implemented a program across the company and The Avenues under the name "Tarsheed", where we further saved energy from different initiatives like using revolving doors, etc.

From the social perspective, we are boosting our gender diversity and are focusing on our human

### الأفنيوز – الرياض

تسير أعمال مشروع "الأفنيوز- الرياض" بشكل سريع حيث بلغت نسبة الإنجاز ما يقارب 70%. أما فيما يخص التأجير المسبق، فقد بدأ الفريق العمل مع المجموعات الكبرى والمستأجرين الرئيسيين، ونتوقع أن يتم الإفتتاح بنسبة تأجير وتشغيل جيدة جداً.

### الأفنيوز – الرياض (الأبراج)

أعلننا عن توقيع عقود مع مقاولين لبناء الأبراج لمشروع "الأفنيوز – الرياض". وقد بدأت الأبراج تظهر على أرض الواقع ويحرز المشروع تقدماً ملحوظاً بشكل واضح خلال الأسابيع القليلة المقبلة.

تشمل الأبراج برج مكاتب، وفندق والدورف أستوريا، وبرج سكني، وفندق كانوبي من هيلتون، وفندق كونراد من هيلتون. وقد تم توقيع الاتفاقيات مع مشغلي الفنادق ونحن متفائلون بشأن برج المكاتب نظراً للطلب المتزايد عليه، وكذلك الحال بالنسبة للبرج السكني.

### الأفنيوز – الخبر

بدأت أعمال البناء لمشروع "الأفنيوز- الخبر" في العام الماضي، واليوم وصلنا إلى نسبة تبلغ 18% من مرحلة الإنجاز،

اتخذ هذا المشروع مساراً مختلفاً حيث تم الإنتهاء من التصميم التفصيلي للمشروع قبل بدء أعمال الإنشاء مما أتاح له التقدم بوتيرة أسرع.

ويتضمن 16,000 متر مربع من المساحات المكتبية و200 غرفة لفندق تحت علامة كانوبي باي هيلتون.

### الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة

من أبرز النقاط التي نركز عليها بشكل مستمر هي جهودنا في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وقد ركزنا بشكل كبير على المبادرات البيئية وإعادة التدوير، إذ نجحنا في إعادة تدوير أكثر من 600 طن من النفايات، كما قمنا بعدة مبادرات لتوفير الطاقة، من أبرزها التحول إلى الإضاءة LED، كما نفذنا برنامجاً على مستوى الشركة والأفنيوز يُسمى بـ "ترشيد"، إذ توفر الطاقة من خلال مبادرات مختلفة مثل الأبواب الدوارة وغيرها.

ومن الجانب الاجتماعي نسعى في تعزيز توظيف التنوع بين الجنسين، والتدريب، ونهتم كثيراً برضا الموظفين. ونواصل التركيز على مسؤوليتنا الاجتماعية تجاه المجتمع إذ نظمنا العديد من الفعاليات وقدمنا العديد

capital and training as well as employee satisfaction. We continue to focus on corporate social responsibility where we have implemented numerous initiatives and activities that translate to an amount of approximately KD 180,000.

From a governance perspective, we recently elected a new board for three years as well as having a female board member join, Dr. Rana AlFares, which adds great value to Mabaneer through her extensive experience.

### Financial Performance Highlights

**Abhishek Rastogi:** The Group's net profit surged to KD 33.41 million, marking a remarkable 105.45% increase compared to the same period last year. This significant jump is largely attributed to the gain from the sale of a freehold land in Kuwait. However, our adjusted EBITDA stood at KD 21.64 million compared to the previous year, which was at KD 23.74 million, primarily due to increased one off expense charged to P&L.

The Group's return on equity has improved, supported by the land sale and a reduction in the equity base following the dividend payout to shareholders. Similarly, returns on assets experienced a one-off boost, as returns outpaced the growth in our asset base. This is aligned with the Group's emphasis on continuous spending on asset creation, expansion, and retention of profits after shareholder's dividend distributions, etc.

We had a strong start to the year, with Group revenue reaching KD 34.12 million, reflecting a 3.05% year-on-year increase. This growth was primarily driven by a robust performance from our hospitality segment, while our commercial real estate asset remained fairly stable.

While operating and non-operating income contributed to the overall increase, this growth is adequately covering the upside in the operating cost from the assets under development.

من المبادرات في هذا الجانب وبلغت قيمتها ما يقارب 180,000 دينار كويتي. ومن منظور الحوكمة، انْتُخِبَ مجلس إدارة جديد لمدة ثلاث سنوات، كما انضمت الى مجلس إدارة الدكتورة رنا الفارس والتي ستضيف قيمة كبيرة لشركة المباني من خلال خبرتها.

### الأداء المالي

**أبيشيك راستوجي:** يسعدني أن أقدم نظرة شاملة على أداء المجموعة، إذ ارتفع صافي أرباح المجموعة إلى 33.4 مليون دينار كويتي، مسجلاً زيادة ملحوظة بنسبة 105% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، ويُعزى هذا الارتفاع الكبير بشكل رئيسي إلى الربح الناتج عن بيع أرض مملوكة للشركة في الكويت. ومع ذلك، بلغ إجمالي الأرباح المعدلة قبل احتساب هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإهلاك الدين 21.6 مليون دينار كويتي، مقارنة بـ 23.7 مليون دينار كويتي في العام السابق، وذلك بسبب ارتفاع المصاريف الاستثنائية التي تم تحميلها على قائمة الأرباح والخسائر.

وتحسن العائد على حقوق الملكية للمجموعة، بدعم من بيع الأرض وتقليص قاعدة حقوق الملكية عقب توزيع الأرباح على المساهمين، وبالمثل، شهد العائد على الأصول دفعة استثنائية إذ تجاوزت العوائد نمو قاعدة الأصول لدينا، ويتماشى هذا مع تركيز المجموعة على الإنفاق المستمر لتكوين الأصول، والتوسع، واحتجاز الأرباح بعد توزيعات المساهمين، وغير ذلك.

بلغت إيرادات المجموعة 34 مليون دينار كويتي مما يعكس زيادة بنسبة 3% على أساس سنوي. وقد تحقق هذا النمو بشكل أساسي من خلال الأداء القوي لقطاع الضيافة لدينا، في حين حافظت أصولنا العقارية التجارية على استقرار نسبي، وعلى الرغم من أن الدخل التشغيلي وغير التشغيلي ساهم في هذا الارتفاع، إلا أن هذا النمو يُعطي بشكل كافٍ الزيادة في التكاليف التشغيلية الناجمة عن الأصول قيد التطوير، وبينما زادت الإيرادات بمقدار مليون دينار كويتي، تراجعت الهوامش قليلاً بسبب ارتفاع التكاليف، ونحن نعمل بنشاط على تحسين هيكل التكاليف للحفاظ على هامش صحي في المستقبل.

While our top-line performance increased by KD 1 million, the margins have slightly declined due to rising costs. We are actively working on optimizing our cost structure to maintain healthy margins moving forward.

As of Q1 2025, our total debt has increased by 17.92% compared to the same period last year. This increase is aligned with our strategic investments in large-scale developments across the region, particularly in Saudi Arabia and Kuwait.

Despite this rise, we continue to maintain a disciplined approach to leverage, ensuring that our debt servicing capacity remains strong and our liquidity position is healthy.

Q1 2025 has set a strong foundation for the year ahead as we remain focused on executing our upcoming strategic projects, enhancing operational efficiency, and delivering sustainable returns to our shareholders.

#### Q&A Highlights:

**Question: Why did SG&A increase year-on-year even after ECL provisions?**

**Abhishek Rastogi:** Expenses this quarter were higher primarily due to prudent one-off provisions, as taken as part of our conservative financial approach to ensure long-term stability.

**Question: Follow-up on the previous question regarding the SG&A, what is the effect after backing out the provisions?**

**Abhishek Rastogi:** If you remove the provisions, we are pretty much in line with what we had spent last year. There's not much of an increase.

وبحلول الربع الأول، ارتفع إجمالي الدين بنسبة 17.9٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، ويتماشى هذا الارتفاع مع استثماراتنا الاستراتيجية ومشاريعنا الكبرى في المنطقة، لا سيما في المملكة العربية السعودية والكويت، ورغم هذا الارتفاع، فإننا نواصل الحفاظ على نهج منضبط في الاقتراض، بما يضمن قوة قدرتنا على خدمة الدين، ومركزًا ماليًا سليمًا من حيث السيولة، وقد شكّل الربع الأول من عام 2025 أساسًا قويًا لبقية العام، ونحن مستمرون في التركيز على تنفيذ مشاريعنا القادمة، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، وتقديم عوائد مستدامة لمساهميننا.

#### أبرز الأسئلة والأجوبة

**سؤال :** لماذا ارتفعت المصاريف الإجمالية والإدارية بشكل ملحوظ مقارنةً بالعام الماضي حتى بعد استبعاد المخصصات للخسائر المتوقعة؟

**أبيشيك راستوجي:** كانت المصاريف للربع الحالي أعلى وذلك أولاً بسبب المخصصات الاحترازية لمرة واحدة التي تم اتخاذها كجزء من نهجنا المالي المحافظ لضمان الاستقرار على المدى الطويل.

**سؤال:** سؤال تكميلي بخصوص ما هي المصاريف العمومية والإدارية بعد استبعاد المخصصات التي نُشير إليها؟

**أبيشيك راستوجي:** إذا استبعدتم المخصصات فإن المصاريف متماشية إلى حد كبير مع ما أنفقناه العام الماضي، ولا يوجد زيادة كبيرة تُذكر.

**How much capex spending is needed over the next few years and how it will be funded?**

**Tareq AlAdsani:** Capex is funded through financing and free cash flow that Mabaneer generates from operating assets. Recently, we sold a plot in Salmiya, which contributed to our cash flow position into our projects. The capex that we are spending throughout the years is distributed across a long period of time from the land that was bought in 2014. We continue to inject into projects as needed. Therefore, the balance of capex and cash flow management is well within the limits that we anticipate.

**Abhishek Rastogi:** The total capex for Saudi is about 24 billion Saudi Riyals, of which approximately 9 billion has already been spent. This is the debt and equity, where the balance needs to be spent over the period of the next two to three years. The next significant project under construction, Aventura, has a total capex requirement of 190 million, of which approximately 95 million has been spent. The balance of 95 million needs to be spent in the next one year or so.

**Question: Can you shed more light on the details of the recently sold Salmiya land?**

**Tareq AlAdsani:** The Salmiya land is located opposite to American University of Kuwait, overlooking the Gulf Road. It's a great location, however, was not part of our expansion strategy. We have other areas to focus on, and hence the sale.

**Question: How do you see your finance charges trending over the coming quarters?**

**Tareq AlAdsani:** The finance charges during construction on many of our projects are being capitalized. When those projects head into operation, they will move from capitalization to P&L. Therefore, the finance cost will increase each time we finish a component.

**سؤال: ما هو حجم الإنفاق الرأسمالي المطلوب خلال السنوات القادمة وكيف سيتم تمويله؟**

**طارق العدساني:** يُمول الإنفاق الرأسمالي من خلال التمويل والتدفقات النقدية للشركة من الأصول التشغيلية، وقد قمنا مؤخرًا ببيع قطعة أرض تقع في منطقة السالمية، مما عزز موقفنا النقدي لدعم مشاريعنا. الإنفاق الرأسمالي الذي نقوم به على مدار السنوات يمتد على فترة طويلة إذ تم شراء الأرض في عام 2014 ومازلنا نستثمر في هذه المشاريع حسب الحاجة، ولذلك فإن توازن التدفقات النقدية والإنفاق الرأسمالي هو ضمن الحدود التي نتوقعها.

**أبيشيك راستوجي:** بلغ إجمالي الإنفاق الرأسمالي في المملكة العربية السعودية حوالي 24 مليار ريال سعودي، تم انفاق ما يقارب 9 مليارات منها الى الآن، وقد تم تمويل ذلك من خلال مزيج من الدين وحقوق الملكية، وأما المتبقي سيتم إنفاقه على مدى العامين إلى الثلاثة أعوام القادمة. مشروع أفينيتورا مشروع قيد الإنشاء، ، ويتطلب إنفاقاً رأسمالياً إجمالياً قدره 190 مليون دولار مما أنفق منها حوالي 95 مليون دولار. أما المبلغ المتبقي، وهو 95 مليون دولار، يتم إنفاقه خلال العام المقبل.

**سؤال: فيما يتعلق بأرض السالمية في الكويت، لماذا تم بيعها وهل من الممكن تزويدنا بالمزيد من التفاصيل؟**

**طارق العدساني:** تقع أرض السالمية مقابل الجامعة الأمريكية في الكويت وتطل على شارع الخليج، وهي موقع ممتاز لكنها لم تكن جزءاً من استراتيجيتنا التوسعية، ولدينا مناطق أخرى نركز عليها ولهذا السبب قمنا ببيعها.

**سؤال: كيف ترون اتجاه تكاليف التمويل خلال الأرباع القادمة؟**

**طارق العدساني:** تتم رسملة تكاليف التمويل خلال فترات الإنشاء في العديد من مشاريعنا، وعندما تدخل تلك المشاريع حيز التشغيل، تنتقل التكاليف من الرسملة إلى قائمة الأرباح والخسائر، ولذا فإن تكاليف التمويل سترتفع في كل مرة ننتهي فيها من أحد المراحل.

ستدخل البحرين في هذه المرحلة، ولكن البحرين ليست مدرجة ضمن قوائمنا الموحدة، ولذلك لن تظهر. أما بالنسبة للشركات الموحدة معنا فإن تكاليف التمويل ستكون ظاهرة بوضوح في القوائم المالية.

Our Bahrain is not consolidated, so it will not show up. However, in regards to companies which are consolidated with us, the finance charges will be very visible.

**Question: Is the company looking to enter the residential real estate market in Kuwait?**

**Tareq AlAdsani:** The residential in Kuwait in the past has been not something attainable by listed companies, as the laws did not permit companies to do so. However, as the new law has been passed for new cities, we are interested in being an active participant in those bids. This is not only in Kuwait, but we additionally plan to focus on the Saudi residential market as well. It is a matter of the right opportunity at the right time.

**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](mailto:investorsrelations@mabaneer.com).

**سؤال: هل تعتزم الشركة دخول قطاع العقارات السكنية في الكويت؟**

**طارق العدساني:** لطالما كان الاستثمار في القطاع السكني في الكويت غير متاح أمام الشركات المُدرجة في السابق، نظرًا لأن القوانين لم تكن تسمح بذلك. إلا أنه، ومع صدور القانون الجديد المتعلق بالمدن الإسكانية، فإننا مهتمون بالمشاركة الفاعلة.

ولا يقتصر اهتمامنا على الكويت فحسب، بل نخطط أيضًا للتركيز على السوق السكني في المملكة العربية السعودية حين تتوفر الفرصة المناسبة في الوقت المناسب.

**نورا زهيري:** وبهذا نختم فقرة الأسئلة الخاصة بالمكالمة. نود أن نشكركم جميعًا وان كان لديكم أية أسئلة أخرى ، يمكنكم الاتصال بنا عبر الهاتف أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان التالي: [Investorsrelations@mabaneer.com](mailto:Investorsrelations@mabaneer.com).

**Q1 - 2025**  
**Results Presentation**  
Period Ended March 31, 2025



# 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, **Mabaneer 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.

**Mabaneer 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</li></ul>
12		<b>BAHRAIN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• THE AVENUES - BAHRAIN</li><li>• HILTON GARDEN INN</li></ul>
16		<b>KSA</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• THE AVENUES - RIYADH</li><li>• THE 5 TOWERS</li><li>• THE AVENUES - KHOBAR</li></ul>
20		<b>ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)</b>
21		<b>ESG HIGHLIGHTS Q1 2025</b>
22		<b>FINANCIAL PERFORMANCE</b>

# PERFORMANCE HIGHLIGHTS Q1 - 2025

## Strong Group performance

**KD 34.12mn**  
**3.05%**

• Revenue

**KD 21.64mn**  
**-8.83%**

• Adj. EBITDA

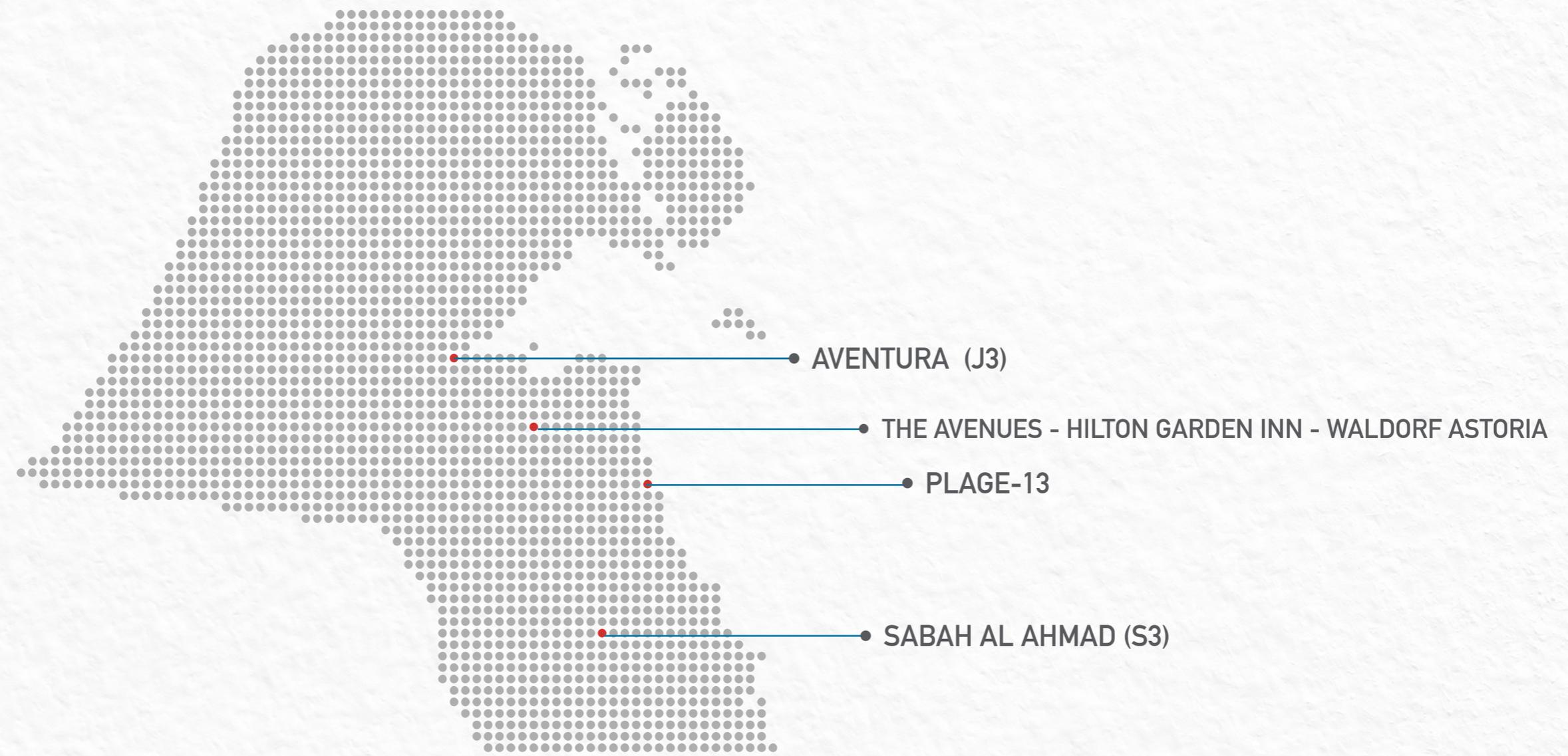
**KD 33.41mn**  
**105.45%**

• Net Profit

## Business Highlights

- Salmiya plots sold for KD 28 million with a profit of approximately KD 21 million.
- The opening of phase two of The Avenues - Bahrain.
- Mabaneer continues its ESG journey, further supporting environmental initiatives and sustainable practices.
- Mabaneer continues to protect its core operational assets, ensure delivery of its pipeline projects, and is simultaneously pursuing new opportunities that support in delivering its corporate strategy.

# KUWAIT



# ENTERTAINMENT JOINT VENTURE

- Board of Directors approved establishing a joint venture company focusing on the entertainment sector where Mabanee will own 80%.
- Entertainment JV will offer exciting, international concepts in Kuwait and the Kingdom of Saudi Arabia.
- The JV signifies a further step in diversifying the company's activities, while supporting its retail developments in the region with an entertainment component.

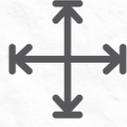
# THE AVENUES - KUWAIT



- Excellent occupancy rate of 98% in Q1 2025.
- Increase in footfall as The Avenues continues to be the leading retail and entertainment destination in Kuwait.
- Mabanee continues to efficiently maintain The Avenues' quality and actively pursues enhancement opportunities for the mall.

the place to be  
**الأفنيوز**  
**THE AVENUES**  
 KUWAIT الكويت

 **BUILT-UP AREA** **1,300,000** sqm

 **DISTRICTS** **12**

 **STORES** **1,100+**

 **CINEMAS** **28**

 **PARKING** **13,000**

 **GLA** **360,000** sqm

# HILTON GARDEN INN



- 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.
- Good occupancy rate of 58.8% during Q1 2025.

# WALDORF ASTORIA



- The Waldorf Astoria Hotel experienced good occupancy of 49.9% during Q1 2025.
- Hotel enjoyed good demand during Ramadan for its outdoor area dining.
- Waldorf Astoria's ballroom continues to experience good demand for weddings and corporate events.

 **Hilton  
Garden Inn™**  
The Avenues Kuwait هيلتون جاردن إن الأفينوز الكويت

 **35,000**  
BUILT-UP AREA sqm

 **385**  
NO. KEY

 **Hilton Group**  
OPERATOR



**WALDORF ASTORIA®**  
KUWAIT  
والدورف أستوريا الكويت

 **47,800**  
BUILT-UP AREA sqm

 **200**  
NO. KEY

 **Hilton Group**  
OPERATOR

# AVENTURA (J3) - KUWAIT



- The residential component, 'Aventura Residences' is at current progress of 74.9% as per the first milestone set by PAHW.
- The mall component, 'Aventura Mall' is at 66.5% construction completion.
- The Aventura Mall is experiencing strong pre-leasing activities and has secured more than 63% from its total GLA.



 **100%**  
MABANEES  
MANAGEMENT

 **35%**  
MABANEES  
OWNERSHIP

 **PPP project**  
PROJECT TYPE

 **BUA 295,000**  
sqm  
**GLA 108,200**  
sqm  
MALL

**NUMBER OF UNITS**  
**445**

 **Q2 - 2026**  
MALL  
COMPLETION

 **BUA 65,510**  
sqm  
**GLA 50,000**  
sqm  
RESIDENTIAL

**NUMBER OF UNITS**  
**276**

 **Q2 - 2025**  
RESIDENTIAL  
COMPLETION

# SABAH AL AHMAD (S3) - KUWAIT



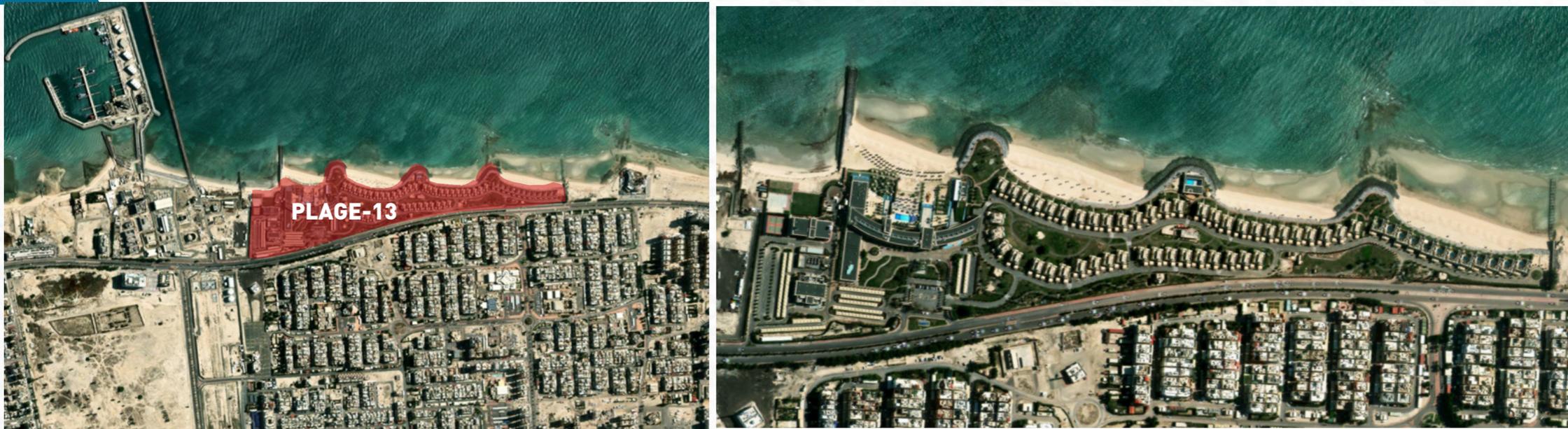
- Located in Sabah Al-Ahmad City, the project includes a traditional souk and three-star hotel, Hampton Inn by Hilton.
- Site excavation works completed, construction progress of 11% in Q1 2025.



سوق صباح  
SOUK SABAH

 MABANEE'S MANAGEMENT	<b>100%</b>
 MABANEE'S OWNERSHIP	<b>100%</b>
 PROJECT TYPE	PPP project
 SOUK PLOT AREA	<b>32,451</b> sqm
 HOTEL ROOMS	<b>110</b> BUA <b>66,053</b> sqm
 HOTEL OPERATOR	HILTON WORLDWIDE
 GLA	<b>23,200</b> sqm

# PLAGE-13 (Hilton Kuwait Resort)



- The project is under a 16-month renovation period and a total of 17-year investment period contract with TEC.
- Received official handover from TEC in April 2025.
- The project will span 1.3 km along the seaside coastline.
- The project will offer around 330 modern guest rooms, including chalets, villas, and studio apartments.
- The project will boast world-class dining, a luxury spa, state-of-the-art fitness center, as well as indoor & outdoor pools.

## PLAGE-13



MABANEE'S  
MANAGEMENT

100%



LAND AREA (m<sup>2</sup>)

242,436  
sqm



BUA (m<sup>2</sup>)

70,925  
sqm



HOTEL  
OPERATOR

HILTON WORLDWIDE



HOTEL ROOMS

330  
\*subject to change post renovation



RENOVATION  
PERIOD

16  
months period

# BAHRAIN



- THE AVENUES - BAHRAIN
- HILTON GARDEN INN - BAHRAIN

# THE AVENUES - BAHRAIN



- Occupancy rate of 96% in the first quarter of 2025.
- Continues to be a popular destination for visitors and locals alike.
- Footfall continues to be strong, supported by the opening of phase two.

the place to be

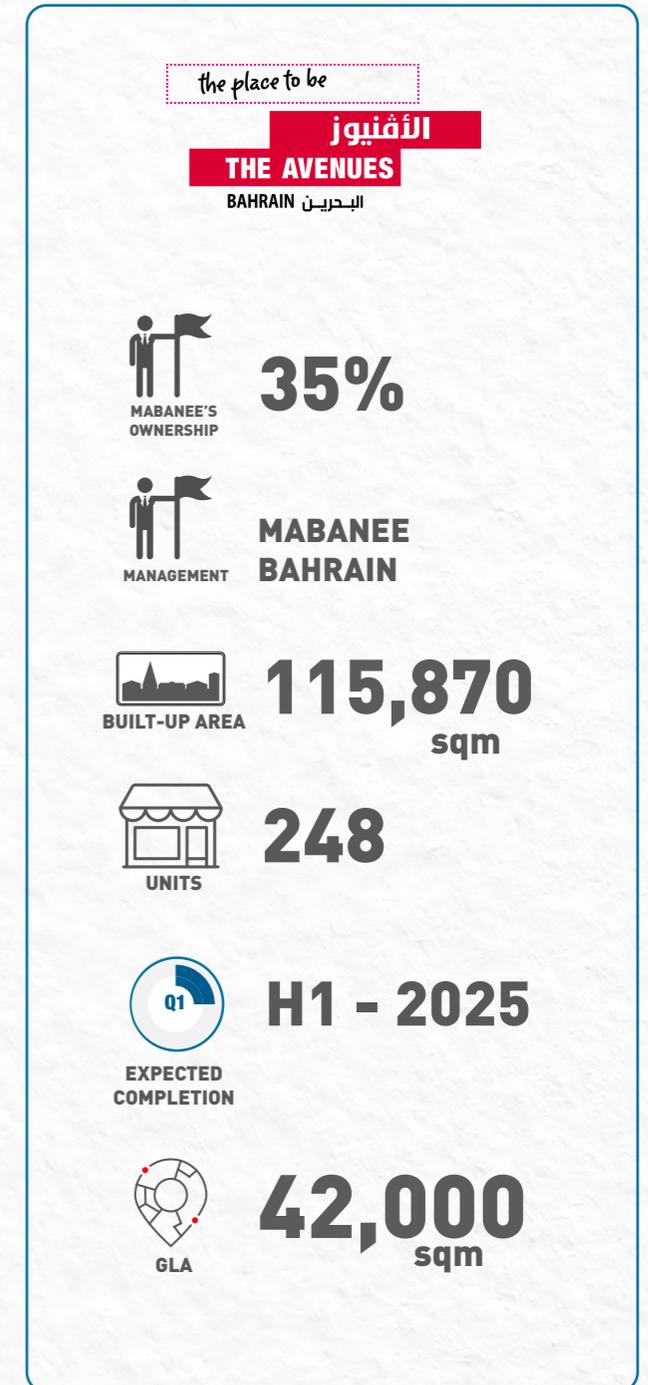
**الأفينوز**  
**THE AVENUES**  
BAHRAIN البحرين

 MABANEE'S OWNERSHIP	<b>35%</b>
 MANAGEMENT	<b>MABANEE BAHRAIN</b>
 BUILT-UP AREA	<b>136,000 sqm</b>
 DISTRICTS	<b>3+</b>
 UNITS	<b>120</b>
 CINEMAS	<b>10</b>
 PARKING	<b>1,420</b>
 GLA	<b>42,000 sqm</b>

# THE AVENUES - BAHRAIN II



- Soft opening was concluded for Phase II in Q1 2025, with occupancy rate of 54% already leased.
- Extension includes an ice-skating rink, Lulu 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.
- Phase II continues to experience strong leasing demand.



# HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Hotel is performing at an occupancy rate of 60.2%.
- Continues to be a popular choice for business travelers and visitors alike.
- Completed new enhancements to the Hilton Garden Inn internal and external areas.

 **Hilton**  
Garden Inn™



MABANEE'S  
OWNERSHIP

**35%**



BUILT-UP AREA

**23,500**  
sqm



NO. KEY

**192**

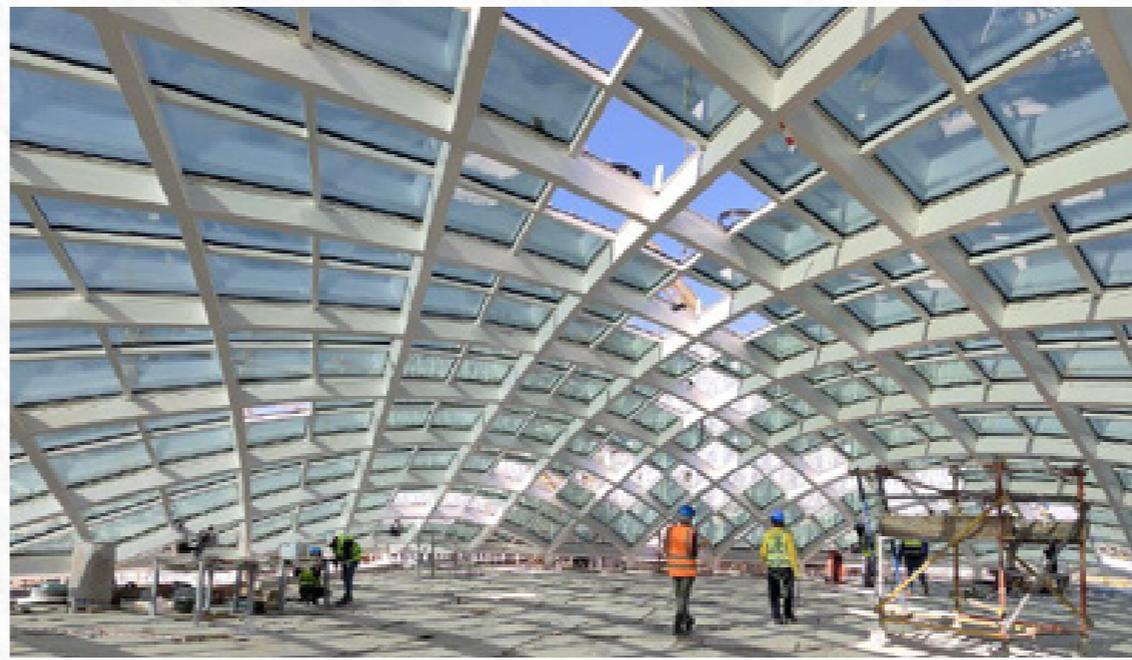


OPERATOR

**HILTON GROUP**



# THE AVENUES - RIYADH



- Construction is progressing according to schedule for the mall component, scheduled for completion by the end of 2026.
- Overall progress is at 69.5% for the mall component as of 31 March.
- The Avenues - Riyadh continues to progress in pre-leasing activities in line with the targets set for operations.

*the place to be*

**الأفنيوز**  
**THE AVENUES**  
الرياض RIYADH

 **73%**  
MABANEE'S OWNERSHIP

 **SHOMOUL HOLDING**  
MANAGEMENT

 **1,800,000** sqm  
MALL & INFRA-STRUCTURE BUA

 **1,700**  
STORES

 **15,000**  
PARKING

 **387,700** sqm  
LAND

 **370,000** sqm  
MALL GLA

 **Q3 - 2026**  
EXPECTED COMPLETION

# THE 5 TOWERS



- The Avenues - Riyadh will comprise of 5 towers reaching up to 36-storeys. The towers include hospitality, residential and commercial functions.
- Shomoul awarded two contractors for the Towers component, to be completed from 24 -33 months from commencement date.

- Office Tower



**41,133**  
sqm

- Waldorf Astoria



**389**

Units/ Keys

- Residences



**232**

Units/ Keys

- Canopy



**468**

Units/ Keys

- Conrad



**412**

Units/ Keys



**Q1 2028**

EXPECTED  
COMPLETION

# THE AVENUES - KHOBAR



- Overall progress for the mall and mixed-use tower has reached 17.92%, according to schedule.
- The mixed-use tower includes offices with a GLA of around 16,000 sqm and a Canopy by Hilton Hotel with 200 keys.
- External road work progress is at 15.33%.

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

الخبر KHOBAR



MABANEE'S OWNERSHIP

73%



MANAGEMENT

SHOMOUL HOLDING



BUILT-UP AREA

696,000 sqm



STORES

700



PARKING

6,400



PLOT AREA

197,600 sqm



GLA

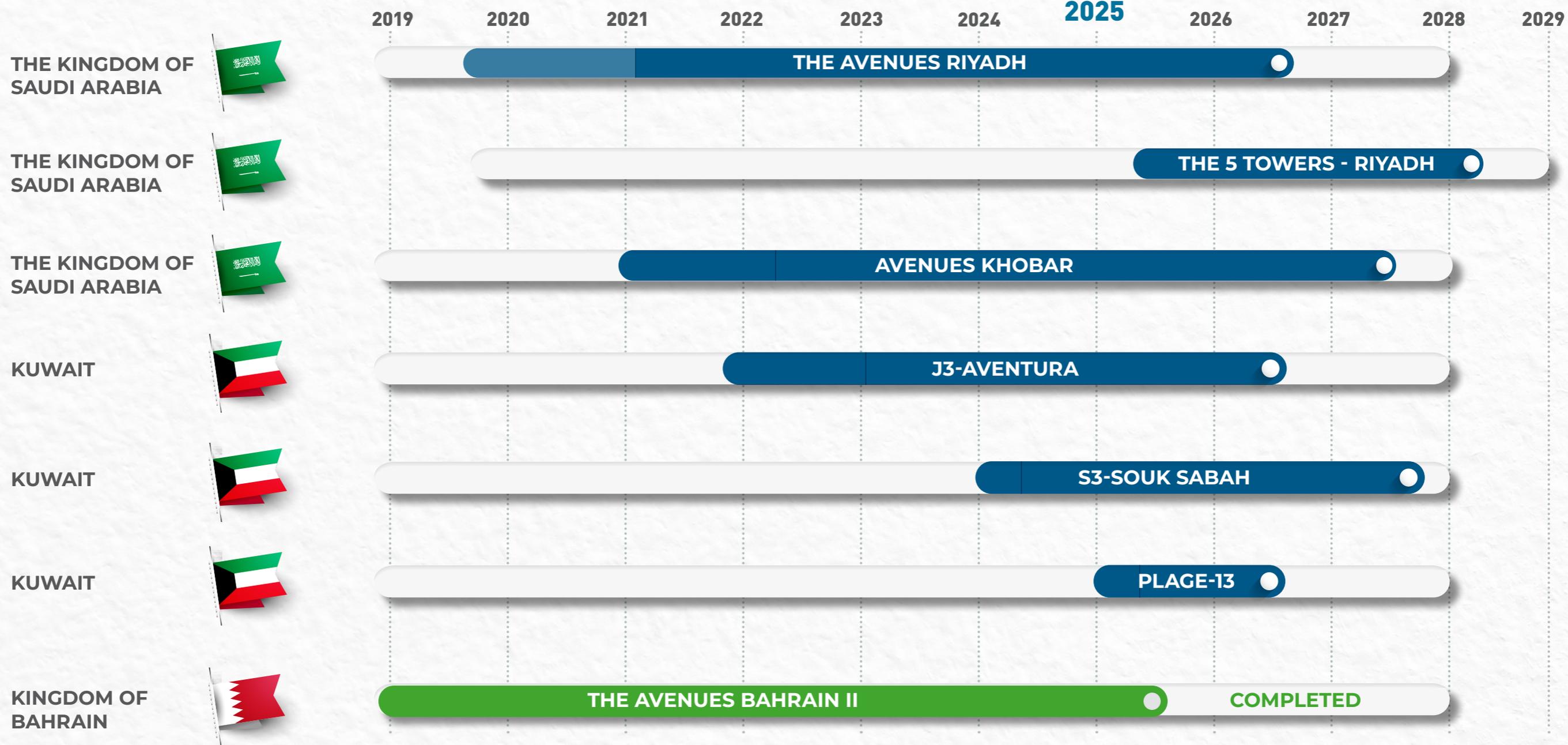
175,000 sqm



EXPECTED COMPLETION

Q2-Q3 - 2027

# ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



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

# ESG Highlights Q1 2025

**E** Significant progress in waste recycling, energy efficiency, and sustainable design demonstrates strong commitment to reducing environmental impact and enhancing operational sustainability.

**S** The company demonstrates a strong commitment to workforce diversity and human capital development, ensuring an inclusive, well-trained workforce with low turnover.

**G** Strong governance practices and strategic sustainability projects underscore our commitment to ESG integration and long-term value creation.

## • Key Environmental Initiatives

Total recycled waste for the Q1 2025 is 656 tons

95% of mall lighting converted to energy-efficient LED bulbs

Implementation of the “Tarsheed” energy-saving program in parking areas

Installation of revolving doors at main entrances to minimize energy loss

## • Social Responsibility

Female employees make up 23% of the workforce

335 training hours delivered in Q1 2025

Employee turnover rate maintained at a low 0.6%

The Group contributed approximately KWD 181,718 towards Corporate Social Responsibility (CSR) initiatives in Q1 2025

## • Governance

General Assembly elected new Board of Directors for a 3-year term

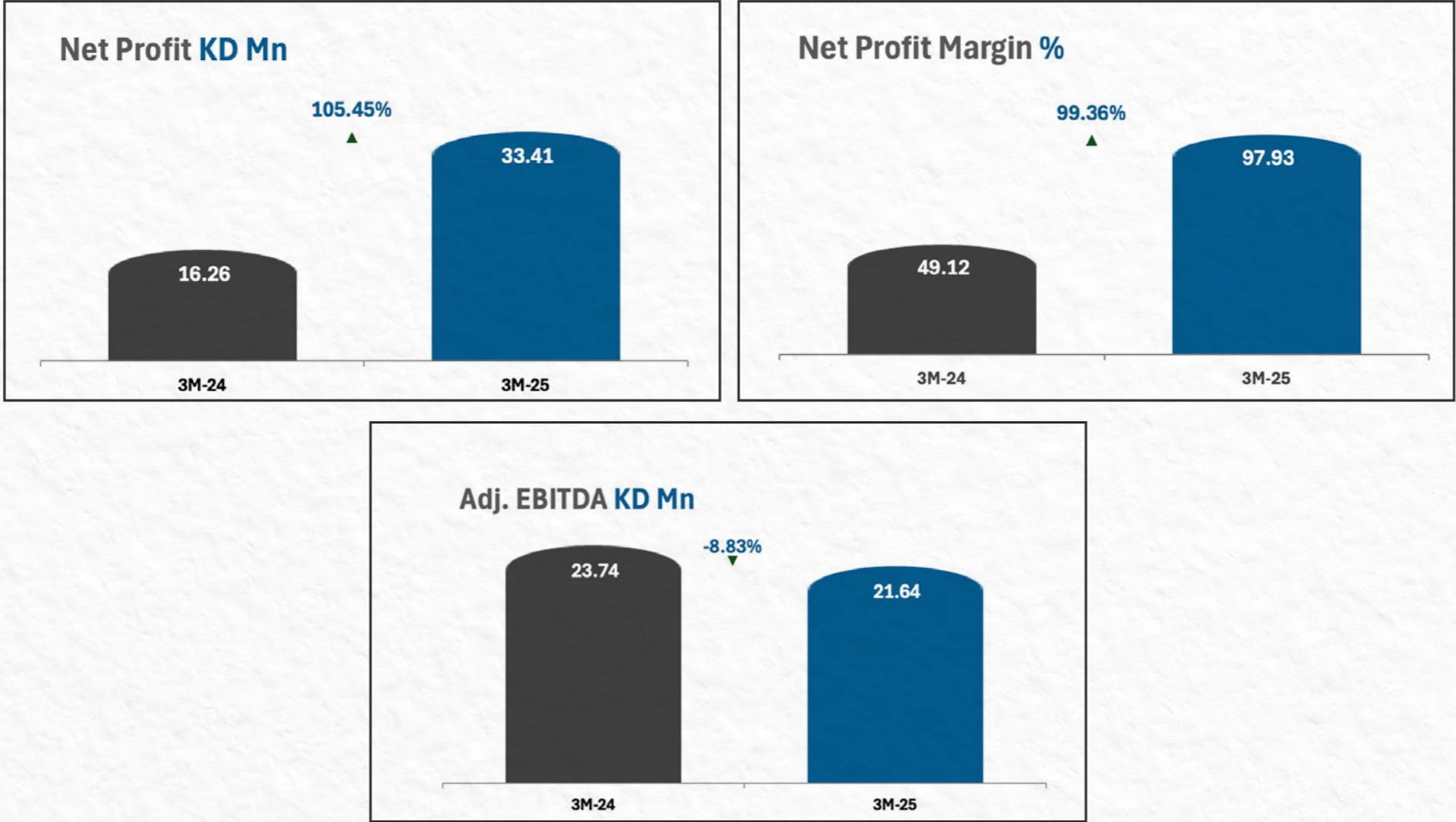
Inclusion of 2 independent members, including Mabanee’s first female board member



# Financial Performance Highlights

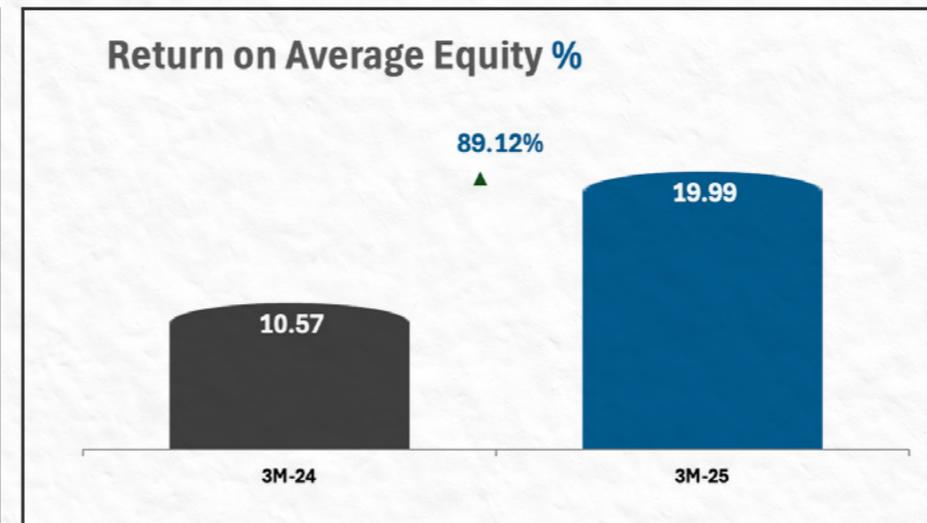
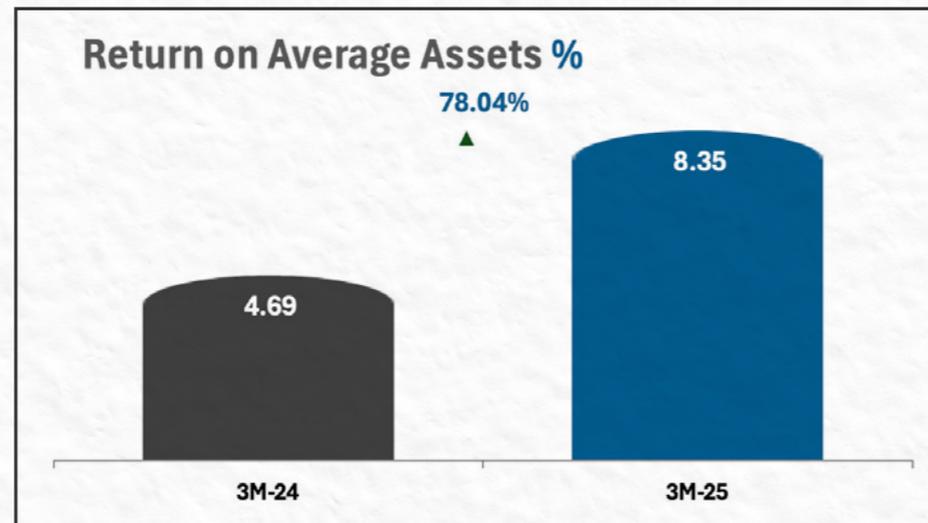
Q1 - 2025

# Profitability Indicators



The Group's net profit for the 3 months of 2025 has soared in comparison to 2024 due to the gain recognized from the sale of a freehold interest in a land in Kuwait.

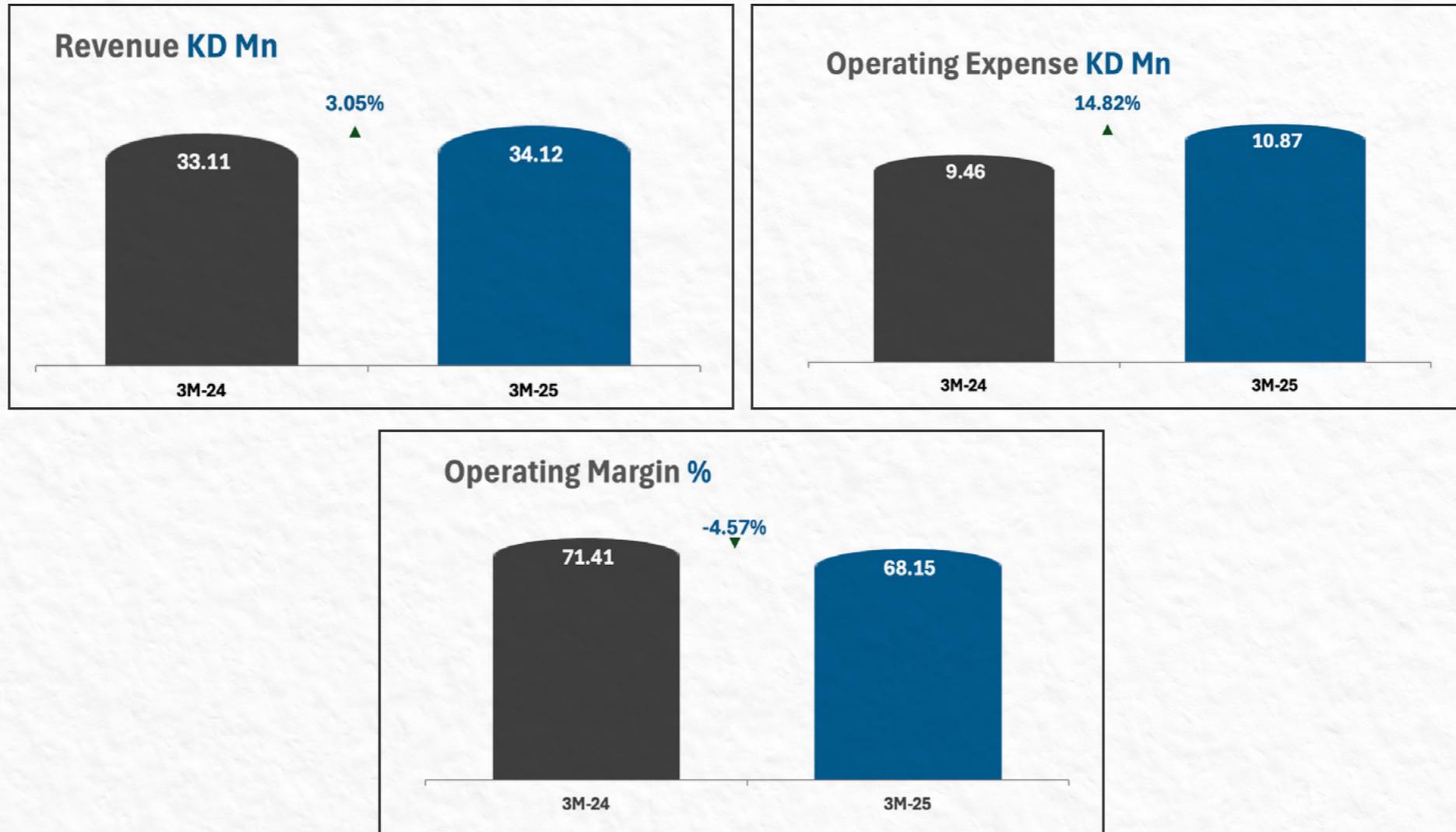
# Profitability Indicators (Continued)



The returns on equity have seen an increase in Q1-25 primarily due to the gain recognized from the sale of a freehold interest in a land in Kuwait after the reduction in the equity base to pay the 14 fils dividend to the shareholders of the Group.

Furthermore, the returns on assets, has witnessed a one-off growth due to the growth in the returns higher than the growth of the asset base for the periods.

# Performance Ratios - The Group



The Group's increase in the topline performance by KD 1 mn is primarily driven by strong operational performance from hospitality segment y-o-y, while commercial real estate property was stable.

The margins have declined due to increase in expenses.

# Appendix



# Consolidated Statement of Income

KD'000	Q1-25 Actual 3M	Q1-24 Actual 3M	YoY %
Revenue from investment properties	28,937	28,931	0.02
Revenue from hospitality	5,181	4,176	24.07
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>34,118</b>	<b>33,107</b>	<b>3.05</b>
Investment properties expenses	(7,549)	(6,601)	(14.36)
Depreciation on investment properties	(2,840)	(2,835)	(0.18)
Hospitality operation's expenses	(3,318)	(2,863)	(15.89)
Depreciation of hotel properties	(1,023)	(1,076)	4.93
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>(14,730)</b>	<b>(13,375)</b>	<b>(10.13)</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>19,388</b>	<b>19,732</b>	<b>(1.74)</b>
Gain from disposal of asset held for sale	21,555	-	(100.00)
General and administrative expenses	(5,234)	(1,964)	(166.50)
Finance Costs	(2,654)	(3,712)	28.50
Other Income	1,637	2,854	(42.64)
Share of results from associates	242	161	50.31
<b>Profit before deductions</b>	<b>34,934</b>	<b>17,071</b>	<b>104.64</b>
Contribution to KFAS	(350)	(172)	(103.49)
Contribution to NLST	(943)	(474)	(98.95)
Contribution to Zakat	(377)	(190)	(98.42)
<b>Profit for the year</b>	<b>33,264</b>	<b>16,235</b>	<b>104.89</b>
Non-controlling interest	(146)	(27)	(440.74)
<b>Profit attributable to shareholders</b>	<b>33,410</b>	<b>16,262</b>	<b>105.45</b>
<b>Basic EPS (KD Fils)</b>	<b>22.59</b>	<b>11.00</b>	<b>105.36</b>

# Consolidated Statement of Financial Position

ASSETS (KD'000)	Q1 2025	Q1 2024	YoY %	EQUITY AND LIABILITIES (KD'000)	Q1 2025	Q1 2024	YoY %
<b>Non-current assets</b>				<b>Equity</b>			
Property and equipment	140,407	144,337	(2.72)	Total shareholder's equity	686,268	617,532	11.13
Investment properties	1,184,971	936,637	26.51	Non-controlling interest	93,779	81,843	14.58
Investments in associates	58,301	53,466	9.04	<b>Total equity</b>	<b>780,047</b>	<b>699,375</b>	<b>11.53</b>
Advance payments and prepayments	61,526	53,251	15.54	<b>Non-current liabilities</b>			
Right of use asset	21,549	17,442	23.55	Finance from banks	601,176	522,687	15.02
Investment securities	1,896	1,910	(0.73)	Other non-current liabilities	82,458	56,129	46.91
<b>Total non-current assets</b>	<b>1,468,650</b>	<b>1,207,043</b>	<b>21.67</b>	<b>Total non-current liabilities</b>	<b>683,634</b>	<b>578,816</b>	<b>18.11</b>
<b>Current assets</b>				<b>Current liabilities</b>			
Asset held for sale	-	6,445	(100.00)	Finance from banks	116,419	85,847	35.61
Receivables from Associates	285	315	(9.52)	Other current liabilities	82,196	71,253	15.36
Accounts receivable and prepayments	39,515	24,851	59.01	<b>Total current liabilities</b>	<b>198,616</b>	<b>157,100</b>	<b>26.43</b>
Cash and cash equivalents	153,846	196,636	(21.76)	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>1,662,296</b>	<b>1,435,290</b>	<b>15.82</b>
<b>Total current assets</b>	<b>193,646</b>	<b>228,247</b>	<b>(15.16)</b>				
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>1,662,296</b>	<b>1,435,290</b>	<b>15.82</b>				



# Q&As

# Thank You



## MABANEE COMPANY K.P.S.C

 P.O. Box 5132 Safat | 13052 Kuwait

 +965 222 444 29

 investorsrelations@mabanee.com

 [www.mabanee.com](http://www.mabanee.com)

 Mabanee Company

 @mabaneeco

 TradingView

MABANEE

 REUTERS

MABK.KW

 yahoo!  
finance

MABANEE.KW

 Bloomberg

MABANEE KK