

التاريخ : 18/11/2025

الإشارة : Ref. ش.م/232/2025

To: Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت المحترمين

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q3-2025

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين / المستثمرين والعرض التقديمي للربع الثالث للعام 2025

As per the requirements stipulated in the article No. (7-8) "listed company obligations" of the Boursa 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 المباني مصنفة ضمن مجموعة السوق الأول.

We would like to advise that the Analysts/Investors conference for Q3-2025 was held via a Live Webcast at 2:00 p.m. (Kuwait Local time) on Thursday, 13/11/2025. As mentioned before, no material information was disclosed that is not in the public domain.

يرجى الإحاطة بأن مؤتمر المحللين / المستثمرين للربع الثالث من العام 2025، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 2:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الخميس الموافق 2025/11/13، وكما تم التنويه مسبقاً أنه أثناء المؤتمر لم يتم الإفصاح عن أية معلومات جوهرية غير متاحة للجمهور.

Attached are the transcript and presentation for the Q3-2025 conference.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي للربع الثالث للعام 2025.

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

Tareq Abdulwahab Aladsani
Deputy Chief Executive Officer



طارق عبد الوهاب العدساني
نائب الرئيس التنفيذي

-CC, Capital Market Authority

-نسخة للسادة/ هيئة أسواق المال

Mabaneer Company
Earnings Call Transcript
Q3 2025
Thursday, August 13th, 2025
2:00 P.M. (Kuwait Time)

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
الربع الثالث 2025
الخميس الموافق 13 أغسطس 2025
الساعة الثانية 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 under the "Investor Relations" section.

Tareq AlAdsani

A few highlights from another exciting and positive quarter including a 4% growth in revenue, 20% growth in EBITDA and 37% increase in net profit, resulting mainly from a land sale in Kuwait in the beginning of the year as well as good operational performance on all levels.

Another highlight was the signing of Kuwait's first green loan agreement for our Sabah AlAhmad (S3) project, and hopefully the first of many. We continue to focus on our ESG strategy and initiatives, evident by the increase in both our MSCI rating from "B" to "BBB", and an increase in our S&P Global from 30 to 40.

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المباني:

السيد/ طارق عبد الوهاب العدساني - نائب الرئيس التنفيذي

السيد/ أبهيشيك راستوجي - الرئيس المالي التنفيذي

المحاور:

نورا زهيري، مدير علاقات المستثمرين بالتكليف

المقدمة:**نورا زهيري**

تحتوي بعض المعلومات الواردة في العرض التقديمي على بيانات تطلعيه تعكس توقعات الشركة وتقديراتها. لا تعد هذه البيانات ضمانات للأداء المستقبلي ولا ينبغي المبالغة في الاعتماد عليها، كما نود الإشارة إلى إمكانية الاطلاع على نص إخلاء المسؤولية الكامل المدون في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي.

يرجى العلم بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية متوفرة على موقعنا الإلكتروني www.mabaneer.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

طارق العدساني

من أبرز الانجازات خلال الربع الحالي الإيجابي والمثمر، نمو الإيرادات بنسبة 4%، وزيادة في الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) بنسبة 20%، وارتفاع صافي الربح بنسبة 37%، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى بيع أرض في الكويت مطلع العام بالإضافة إلى الأداء التشغيلي الجيد على جميع المستويات.

كما أحرزنا انجازاً ملحوظاً يتمثل في توقيع أول اتفاقية قرض أخضر في الكويت لمشروعنا الكائن في مدينة صباح الأحمد (S3)، ونأمل أن يكون الأول من بين العديد من الاتفاقيات اللاحقة. ونواصل تركيزنا على استراتيجيتنا ومبادراتنا المتعلقة في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، وهو ما انعكس في تحسين تصنيفنا في مؤشر MSCI من "B" إلى "BBB"، وارتفاع تصنيف Global S&P من 30 إلى 40.

The Avenues - Kuwait

Our occupancy rate in The Avenues - Kuwait is 98% and has been in this range for the past couple of quarters, with our usual range between 97%-98%.

There is always some turnover but around 1% - 2% and there is always an opportunity to introduce new concepts and new experiences within The Avenues. Footfall has increased as compared with the same period last year, so overall great performance for The Avenues in Kuwait.

Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

The two hotels attached to The Avenues in Kuwait are Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria. Both hotels are at a good level but not up to par as our initial plan. That said, occupancy is good, and our hotels are also part of Kuwait's government campaign "Visit Kuwait", which we want to support in any way we can and contribute to tourism in Kuwait.

Aventura (J3)

The residential component is divided into two phases, with the first phase complete and ready to operate, and the second in the final stages, where the overall progress of both is at 79%.

Aventura Mall is at 88% construction completion. Leasing activities are progressing very well with approximately 65% of units secured.

The residential GLA is 50,000 sqm and 276 units, while the mall GLA is 108,200 sqm and includes 445 units.

الأفنيوز - الكويت

تبلغ نسبة الإشغال في الأفنيوز - الكويت 98% وقد استقرت عند هذا المعدل خلال الأرباع الماضية حيث تتراوح عادةً ما بين 97% - 98%.

وبطبيعة الحال، هناك دائماً معدل تغيير بسيط يتراوح ما بين 1% - 2%، فإن ذلك يتيح دائماً فرصة لتقديم مفاهيم جديدة وتجارب مبتكرة في الأفنيوز. وقد ارتفع عدد الزوار والإقبال مقارنةً بالفترة ذاتها من العام الماضي مما يعكس بشكل عام أداءً قوياً ومتميزاً للأفنيوز في الكويت.

فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

يرتبط كل من فندق "هيلتون جاردن إن" وفندق "والدورف أستوريا" مباشرةً بمجمع الأفنيوز في الكويت. حقق الفندقان أداءً جيداً لكن ليس للمستوى المستهدف في خططنا الأولية. مع ذلك، فإن نسبة الإشغال جيدة، والجدير بالذكر أن فنادقنا جزء من حملة "Visit Kuwait" ونسعى لدعمها بكل السبل الممكنة والمساهمة في تعزيز السياحة في الكويت.

أفنتورا (J3)

يتكون الجزء السكني من المشروع من مرحلتين، المرحلة الأولى مكتملة وجاهزة للتشغيل، بينما وصلت المرحلة الثانية إلى مراحلها النهائية من التطوير والبناء، ليبلغ إجمالي نسبة الإنجاز في المرحلتين معاً 79%.

وبلغت نسبة أعمال البناء في أفنتورا مول 88%، مع بدء بعض المستأجرين في استلام والانتقال إلى وحداتهم المؤجرة. وتشهد أنشطة التأجير تقدماً ملحوظاً، حيث تم تأمين تأجير حوالي 65% من المحلات.

تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للوحدات السكنية 50,000 متر مربع وتضم 276 وحدة، بينما تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للوحدات التجارية 108,200 متر مربع، وتضم 445 وحدة.

Souk Sabah (S3)

Another project of ours with The Public Authority of Housing Welfare, Souk Sabah (S3) is progressing well where currently we are at a progress of 23%. Mabane owns 100% of the project.

The project includes a three-star hotel, Hampton Inn by Hilton with 110 keys and a traditional souk with a GLA of 23,200 sqm. We believe this project can move fast since it follows a pre-cast approach in terms of construction and is already progressing very well.

Plage – 13 (formerly Hilton Mangaf)

After winning the bid for the project, we took over the land in April 2025 from Touristic Enterprises Company (TEC). There is a 16-month renovation period which will include 330 keys comprised of chalets, villas and studio apartments.

With the renovation currently underway, we are targeting to begin operations in Q3 2026.

The Avenues – Bahrain

The Avenues – Bahrain in which we own 35%, is currently at a GLA of 84,000. This includes the new addition of Phase II where we added exciting new components including a supermarket, ice rink, F&B, and entertainment components.

Footfall has dramatically increased with the opening of Phase II as well as with the addition of a new underground car park, which we did not have in Phase I, further improving visitor experience.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Connected to The Avenues in Bahrain is Hilton Garden Inn – Bahrain, which has been having a steady performance since its opening. Occupancy has been strong since day one, however a slight drop this year due to several hotels on Bahrain Bay opening. Nevertheless, we believe the hotel will regain its usual occupancy rate again in a few months.

سوق صباح (S3)

مشروعنا الآخر سوق صباح (S3) بالتعاون مع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، يحرز تقدماً جيداً حيث بلغت نسبة الإنجاز فيه 23%. وتمتلك شركة المباني نسبة 100% من هذا المشروع.

يضم المشروع فندق "هامبتون إن" من مجموعة هيلتون فئة الثلاث نجوم ويحتوي على عدد 110 غرف، بالإضافة إلى سوق تقليدي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 23,200 متر مربع. كما نعتقد أن هذا المشروع سيتقدم بوتيرة سريعة نظراً لاعتماده على تقنية البناء المسبق (Pre-Cast)، إلى جانب سير العمل فيه وفقاً لخطة المشروع والإطار الزمني المحدد.

بلاج – 13 (فندق ومنتجع هيلتون المنقف سابقاً)

بعد فوزنا بالمنافسة الخاصة بالمشروع، واستلامنا الأرض من شركة المشروعات السياحية (TEC) في أبريل 2025، حيث تشمل فترة السماح 16 شهراً لأعمال التجديد وتأهيل المشروع ليضم 330 وحده تتنوع بين شاليهات وفلل وشقق استوديو.

نعمل حالياً على أعمال التجديد حيث نستهدف بدء التشغيل في الربع الثالث من عام 2026.

الأفنيوز – البحرين

الأفنيوز – البحرين، والتي تعادل حصتنا فيه 35%، تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) 84,000 متر مربع. وقد ضاعفت المرحلة الثانية حجم المشروع وأضافت إليه مكونات جديدة ومميزة، بما في ذلك سوبر ماركت وحلبة للتزلج على الجليد، ومجموعة واسعة من المطاعم والمقاهي، بالإضافة إلى مرافق ترفيهية متنوعة.

وقد ارتفع معدل الإقبال بشكل كبير مع افتتاح المرحلة الثانية بالإضافة إلى زيادة مواقف سيارات جديدة سفلية، والذي لم يكن من ضمن المرحلة الأولى، مما أدى إلى توفير تجربة أفضل للزوار.

هيلتون جاردن إن – البحرين

يتصل بالأفنيوز فندق هيلتون جاردن إن - البحرين، حيث حافظ على أداء تشغيلي مستمر منذ اليوم الأول من افتتاحه، إلا أننا قد شهدنا انخفاضاً طفيفاً خلال هذا العام نتيجة لافتتاح عدة فنادق جديدة أخرى في خليج البحرين. ومع ذلك، نحن على ثقة بأن الفندق سيعيد معدل الإشغال المعتاد خلال الأشهر المقبلة.

The Avenues – Riyadh

The Avenues - Riyadh in which we own 73% as Shomoul Holding, our SPV that holds all our KSA projects, continues to progress very well.

The mall component of the project has a GLA of 370,000 sqm, with strong pre-leasing activities and a high demand for units.

The Avenues – Riyadh (Towers)

Mobilization is complete and good progress on site for the towers component of The Avenues – Riyadh.

The towers include an office tower with a GLA of approximately 41,000 sqm. The second tower is Waldorf Astoria with 389 rooms, comprised of hotel and residences.

The third tower is a residential tower which includes penthouses, duplexes and 1,2, and 3-bedrooms. The fourth tower is Canopy by Hilton and has 468 keys between residences and the hotel as well, and the fifth tower is Conrad by Hilton and includes 412 keys.

The Avenues – Khobar

The Avenues – Khobar's overall progress for the mall and mixed-use tower is currently at 31%. The development includes offices with a GLA of 16,000 sqm and a hotel component, Canopy by Hilton hotel comprised of 200 keys. We anticipate completing the project by Q3 2027.

ESG Highlights

In terms of ESG and our sustainability journey, we continue to work on our environmental, social and governance initiatives and implement best policies and practices.

We continue to aim for LEED certification in all our projects and are targeting LEED Gold for our operational and new developments.

الأفنيوز – الرياض

يواصل مشروع الأفنيوز – الرياض تقدم كبير وملحوظ حيث نمتلك 73% من النسبة الإجمالية للمشروع عبر شركة شمول القابضة (الكيان الخاص لإدارة جميع مشاريعنا في المملكة العربية السعودية).

تبلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA) في المجمع التجاري 370,000 متر مربع، مع تسجيل نشاط قوي في مرحلة ما قبل التأجير كما يشهد المشروع إقبالاً كبيراً على التأجير.

الأفنيوز – الرياض (الأبراج)

اكتملت مرحلة بدء الأعمال في أبراج الأفنيوز - الرياض، وتسير وفقاً للجدول الزمني المحدد.

يتضمن المشروع خمسة أبراج أساسية، تتمثل في برج مكاتب بمساحة تأجيرية (GLA) تبلغ نحو 41,000 متر مربع، البرج الثاني فهو فندق "والدورف أستوريا"، الذي يضم عدد 389 غرفة فندقية و سكنية.

البرج الثالث فهو برج سكني يضم شقق بنتهاوس، ودوبلكس، بالإضافة إلى وحدات سكنية مكونة من غرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاث غرف. أما البرج الرابع فهو فندق "كانوبي" من مجموعة هيلتون حيث يضم 468 وحدة موزعة بين السكني والفندقي، بينما يضم البرج الخامس فندق "كونراد" من مجموعة هيلتون، ويحتوي على 412 وحدة.

الأفنيوز – الخبر

بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية لمشروع الأفنيوز - الخبر للمجمع والبرج المتعدد الاستخدام 31% حتى تاريخه، ويضم المشروع مكاتب بمساحة إجمالية قابلة للتأجير (GLA) تبلغ 16,000 متر مربع، بالإضافة إلى فندق "كانوبي" من مجموعة هيلتون الذي يضم عدد 200 غرفة. ونتوقع استكمال الانتهاء من المشروع بحلول الربع الثالث من عام 2027.

الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة

فيما يتعلق بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)، نعمل باستمرار على مبادراتنا البيئية والاجتماعية والحوكمة، مع تطبيق أفضل السياسات والممارسات بهذا الشأن.

كما نواصل سعينا للحصول على شهادة LEED في جميع مشاريعنا، ونسعى للحصول على شهادة LEED في جميع مشاريعنا ونستهدف تحقيق مستوى LEED Gold لكل من مشاريعنا التشغيلية والجديدة.

Financial Performance Highlights

الأداء المالي

Abhishek Rastogi: Although the Group achieved a strong rise in net profit, it's important to note that part of this uplift was supported by non-recurring income. Nevertheless, our primary focus remains on sustaining operational strength and delivering long-term value through disciplined execution.

For the nine-month period ended Q3 2025, the Group reported a net profit of KD 67.47 million, marking a 37% increase from the prior year. While this growth was partly influenced by non-operating income, notably a one-off gain from a land sale, it also reflects the Group's continued emphasis on prudent capital management and effective asset utilization.

From an operational standpoint, the Group generated a net profit of KD 17.18 million in Q3 2025, compared to KD 16.57 million in the corresponding period last year. This outcome demonstrates consistent delivery across key business segments and sound financial management.

For the year-to-date period, our EBITDA reached KD 88.24 million, up from KD 73.60 million in Q3 2024. This year-on-year increase was primarily driven by one-off items recognized in the income statement. Looking ahead, we are implementing targeted initiatives to reinforce operational stability and strengthen margin resilience.

The return on equity (ROE) improved to 19.62%, representing a 29% increase year-on-year, supported by both operating and non-operating contributions after the dividend payout. Likewise, the return on assets (ROA) advanced to 8%, a 20% improvement, mainly due to the significant rise in assets under development. Our capital allocation approach continues to emphasize asset enhancement, selective expansion, and sustainable long-term shareholder value.

For the nine months ended Q3 2025, the Group's revenue reached KD 102.39 million, reflecting a 3.96% growth over the same period last year. During Q3 2025, revenue totaled KD 33.92 million, an

أبهيشيك راستوجي: على الرغم من أن المجموعة حققت ارتفاعاً ملحوظاً في صافي الربح، من المهم الإشارة إلى أن جزءاً من هذا النمو مدعوماً بدخل غير متكرر، ومع ذلك، يظل تركيزنا الأساسي منصباً على الحفاظ على قوة الأداء التشغيلي وتقديم قيمة طويلة الأمد من خلال تنفيذ منضبط واستراتيجية واضحة.

خلال فترة الأشهر التسعة الأولى المنتهية في الربع الثالث من عام 2025، سجلت المجموعة صافي ربح بلغ 67.47 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 37% مقارنة بالعام الماضي، ورغم أن هذه الزيادة تأثرت جزئياً بالدخل غير التشغيلي، لاسيما مكسب غير متكرر نتج عن بيع الأرض، فهذه الزيادة تعكس أيضاً استمرار تركيز المجموعة على الإدارة الرأسمالية الحذرة والاستخدام الفعال للأصول.

من الناحية التشغيلية، حققت المجموعة صافي ربح قدره 17.18 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2025 بالمقارنة مع 16.57 مليون دينار كويتي في الفترة نفسها من العام الماضي. وتعكس هذه النتيجة استمرارية الأداء الفعال عبر قطاعات الأعمال الرئيسية للشركة إلى جانب الإدارة المالية السليمة.

أما بالنسبة للفترة الحالية منذ بداية العام وحتى تاريخه، بلغ إجمالي الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك (EBITDA) نحو 88.24 مليون دينار كويتي، وذلك بالمقارنة مع 73.60 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2024. ويعود هذا الارتفاع السنوي بشكل رئيسي إلى بنود استثنائية تم تسجيلها ضمن قائمة الدخل. ومع تطلّعنا إلى المستقبل، نعمل على تنفيذ مبادرات مستهدفة لتعزيز استقرار الأداء التشغيلي ودعم مرونة الهوامش الربحية.

ارتفع العائد على حقوق ا (ROE) ليصل إلى 19.62%، مسجلاً زيادة بنسبة 29% على أساس سنوي ومدعوماً بالمساهمات التشغيلية وغير التشغيلية بعد توزيع الأرباح، كما ارتفع العائد على الأصول (ROA) ليصل إلى 8%، أي بنمو نسبته 20%، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الزيادة الكبيرة في الأصول قيد التطوير. وتواصل المجموعة اتباع نظام مدروس يتمثل في تخصيص رأس المال للتركيز على تعزيز الأصول ودعم التوسع الانتقائي وتحقيق قيمة مستدامة للمساهمين على المدى الطويل.

بلغت إيرادات المجموعة خلال فترة الأشهر التسعة الأولى المنتهية في الربع الثالث من عام 2025 نحو 102.39 مليون دينار كويتي مسجلة زيادة بنسبة 3.96% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، و خلال الفترة المالية للربع الثالث من عام 2025 بلغت الإيرادات 33.9 مليون دينار

increase of KD 1.5 million compared to the corresponding quarter of the previous year.

The hospitality division delivered notable growth, while the commercial real estate portfolio maintained a steady performance in line with expectations.

A well-diversified income mix, comprising both operating and non-operating streams, helped absorb elevated development-related costs.

Total debt increased by 20% since the last financial close and by 27% year-on-year, consistent with the Group's ongoing investments in large-scale developments, particularly in Saudi Arabia. Despite this increase, we continue to maintain a disciplined capital structure and robust liquidity position to support our growing project pipeline.

In conclusion, while the year-to-date performance through Q3 2025 included certain exceptional factors, our overall direction and momentum remain strong. We remain committed to operational excellence, strategic expansion, and financial resilience — all aimed at delivering enduring value for our shareholders.

كويتي مسجلة بزيادة قدرها 1.5 مليون دينار كويتي مقارنة بالربع المماثل من العام الماضي.

حقّق قطاع الضيافة نموًا ملحوظًا، فيما حافظت محفظة العقارات التجارية على أداء ثابت بما يتماشى مع التوقعات.

ساهمت تنوع مصادر الدخل، سواء التشغيلية والغير تشغيلية في استيعاب التكاليف المرتفعة والمرتبطة بأعمال التطوير.

ارتفع إجمالي الدين بنسبة 20% منذ الإقفال المالي الأخير، وبنسبة 27% على أساس سنوي، وذلك بما يتوافق مع استثمارات المجموعة المستمرة في مشروعات التطوير واسعة النطاق لا سيما في المملكة العربية السعودية. وعلى الرغم من هذا الارتفاع، نواصل الحفاظ على هيكل رأسمالي منضبط ومستوى سيولة قوي بهدف دعم خططنا التنموية ومشاريعنا الحالية والمستقبلية.

في الختام، على الرغم من أن الأداء منذ بداية العام وحتى تاريخه خلال عام 2025 تضمن بعض العوامل الاستثنائية، إلا أن توجهاتنا وركيزتنا العامة وزخم أدائنا لا يزالان عوامل قوية. ونؤكد التزامنا بالتميز التشغيلي، والتوسع الاستراتيجي، والمرونة المالية بهدف تحقيق قيمة مستدامة لمساهميننا على المدى الطويل.

Q&A Highlights:

Question: Is the KD 25 million loan for the Sabah AlAhmad (S3) project enough to cover the remaining cost of the project?

Tareq AlAdsani: The KD 25 million was originally a loan we signed a few years ago. So, the KD 25 million was an existing loan which we closed and resigned again as a green loan and enough to finance the project.

Question: What is the projected payment of the loans and any short-term repayment?

Tareq AlAdsani: Subsequent to our reporting period, our loan portfolio was amended with an extended tenor with sculpted repayments in the short-term that aligns with our strategy.

Question: For the hotels in Kuwait, what is the percentage of revenue coming from F&B versus the percentage coming from rooms?

Tareq AlAdsani: It varies from the luxury hotel to the four-star hotel, as for example the four-star hotel, Hilton Garden Inn, does not include many F&B outlets or a ballroom, so the percentage is minimal. For Waldorf Astoria, the five-star hotel has ballrooms as well as F&B outlets so the F&B proportion to the total revenue ranges from 35%-40%

Question: What is the expected revenue from The Avenues – Riyadh project, including the towers?

Tareq AlAdsani: We believe we will achieve a positive return from those components. For example, office space was not considered lucrative a few years ago in the Saudi market but have now increased in terms of offering. We will shed more light as we continue to get closer.

Question: What is the expected revenue from the Hilton Al Mangaf hotel after renovation is completed?

سؤال: هل القرض البالغ قدره 25 مليون دينار كويتي الخاص بمشروع سوق صباح (S3) يُعد كافياً لتغطية التكلفة المتبقية للمشروع؟

طارق العدساني: تم التوقيع على القرض البالغ قدره 25 مليون دينار كويتي قبل بضعة أعوام، وهو قرض قائم، تم إغلاقه وإعادة توقيعه مرة أخرى كقرض "أخضر"، ويعتبر هذا القرض مخصصاً لتمويل وتغطية تكلفة المشروع.

سؤال: ما هي المدفوعات المتوقعة لسداد القروض وهل هناك أي سداد قصير الأجل؟

طارق العدساني: بعد فترة اصدار التقارير المالية، تم تعديل محفظة القروض الخاصة بنا بحيث تم تمديد آجال الاستحقاق، مع هيكلة سداد (Sculpted Repayments) على المدى القصير، وبما يتماشى مع استراتيجيتنا. أعتقد ان جميع القروض في المنطقة ليست قروضاً طويلة الأجل، حيث أن هذا هو المعتاد في الشرق الأوسط. لذلك لا يمكنني إعطاء رقم محدد، لكننا سنسدد هذه القروض إما خلال خمسة إلى سبعة أعوام أو وفقاً للدفعات الخاصة بها.

سؤال: بالنسبة إلى الفنادق في الكويت، ما هي نسبة الإيرادات القادمة من المطاعم والمتاجر مقابل نسبة الإيرادات القادمة من الغرف؟

طارق العدساني: تختلف النسبة باختلاف الفئة الخاصة بالفندق.. مثل فندق "هيلتون جاردن ان" ذو الاربعة نجوم لا يضم قاعة اجتماعات ولا يحتوي على العديد من المطاعم مما يجعل نسبة إيرادات ال F&B ضئيلة، أما عن الفنادق ذو الخمسة نجوم "والدورف أستوريا" حيث تتوفر مطاعم متعددة وقاعات للاحتفالات، فإن نسبة إيرادات ال F&B تشكل ما بين 35% إلى 40% من إجمالي الإيرادات .

سؤال: ما هو العائد المتوقع من مشروع الأفنيوز -الرياض بما في ذلك الأبراج؟

طارق العدساني: نعتقد أننا سنحقق عائداً إيجابياً من تلك العناصر. فعلى سبيل المثال، لم تكن المساحات المكتبية مربحة كما هي الآن قبل بضع سنوات في السوق السعودي، أما اليوم فقد ارتفعت المعدلات وأصبحت مطلوبة بشكل كبير فيما وسنشارك المزيد من التفاصيل والإيضاحات كلما اقتربنا من مراحل التشغيل الفعلية.

Tareq AlAdsani: We anticipate good revenue from the hotel, despite hotel performances in Kuwait in general being a little challenging.

Question: Are you planning to enter the residential market in Kuwait?

Tareq AlAdsani: We have seen new laws passed recently and new RFPs that we are an active participant in three of them, so yes if the opportunity fits within our strategy, we will participate in the residential market.

Question: What will the GLA be in Avenues Khobar for Prestige after the expansion?

Tareq AlAdsani: We anticipate an increase of around 5%, possibly up to 10%, though I can't confirm exact figures yet. As the project is still in the design phase, it's difficult to predict the final outcome, particularly the total leasable area. We expect better clarity in the near future.

Question: Does this five-year rent lease policy in Riyadh impact your rental protections for Avenues Riyadh?

Tareq AlAdsani: It will have minimal impact. Regulations that bring structure are positive for both tenants and landlords, as they help organize relationships more effectively. However, we don't increase rates annually; our typical adjustment horizon is three to five years. So, while there may be some effect, it will be very limited.

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.

سؤال: ما هي قيمة الإيرادات المتوقعة والتي يمكن تحقيقها بعد انتهاء أعمال التجديد من مشروع هيلتون المنقف؟

طارق العدساني: من المتوقع تحقيق إيرادات جيدة من الفندق بعد اكتمال التجديد، رغم أن أداء الفنادق في الكويت بشكل عام يواجه بعض التحديات.

سؤال: هل تتوفر لديكم للدخول في السوق السكنية في الكويت ؟

طارق العدساني: شهدنا قوانين جديدة تم إقرارها مؤخراً، وقد تم طرح طلبات تقديم عروض لثلاث مبادرات (RFPs)، وبالتأكيد، نحن مشاركون في هذه المبادرات. لذلك، نعم—إذا كانت الفرصة مناسبة وتتماشى مع استراتيجيتنا، فسوف نشارك في السوق السكني.

سؤال: ما هي المساحة التأجيرية المتوقعة (GLA) في ردهة بريستيج في الأفنيوز – الخبر بعد التوسعة؟

طارق العدساني: نتوقع زيادة في المساحة تتراوح تقريباً بين 5% وقد تصل إلى 10%، ولكن لا يمكنني تأكيد الأرقام بشكل نهائي حتى الآن. المشروع لا يزال في مرحلة التصميم، مما يجعل من الصعب تحديد المساحة التأجيرية الإجمالية بدقة. ومن المتوقع وضوحاً أكبر خلال الفترة المقبلة.

سؤال: هل تؤثر سياسة عقود الإيجار لمدة خمس سنوات في الرياض على حماية الإيجارات لديكم في مشروع الأفنيوز – الرياض؟

طارق العدساني: سيكون التأثير محدوداً جداً. فالوائح التنظيمية التي تضيف هيكلية واضحة تعدّ إيجابية لكل من المستأجرين والملاك، لأنها تنظم العلاقة بشكل أفضل. ومع ذلك، نحن لا نقوم برفع الأسعار على أساس سنوي، فعادة ما تتم تعديلات الإيجار لدينا من ثلاث إلى خمس سنوات. لذلك، قد يكون هناك تأثير بسيط، لكنه سيكون محدوداً للغاية.

نورا زهيري: وبهذا نختم فقرة الأسئلة الخاصة بالمكالمة. نود أن نشكركم جميعاً وأن كان لديكم أية أسئلة أخرى، يمكنكم الاتصال بنا عبر الهاتف أو مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان التالي: Investorsrelations@mabaneer.com.

YTD Q3 - 2025
Results Presentation
9 Months Period Ended September 30, 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, **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 • THE AVENUES • HILTON GARDEN INN • WALDORF ASTORIA • SABAH AL AHMAD (S3) • AVENTURA - (J3) • PLAGÉ-13
11		BAHRAIN • THE AVENUES - BAHRAIN • HILTON GARDEN INN
14		KSA • THE AVENUES - RIYADH • THE 5 TOWERS • THE AVENUES - KHOBAR
18		ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)
19		ESG HIGHLIGHTS YTD Q3 -2025
21		FINANCIAL PERFORMANCE

PERFORMANCE HIGHLIGHTS YTD Q3 - 2025

Strong Group performance

KD 102.39mn
3.96%

• Revenue

KD 88.24mn
19.89%

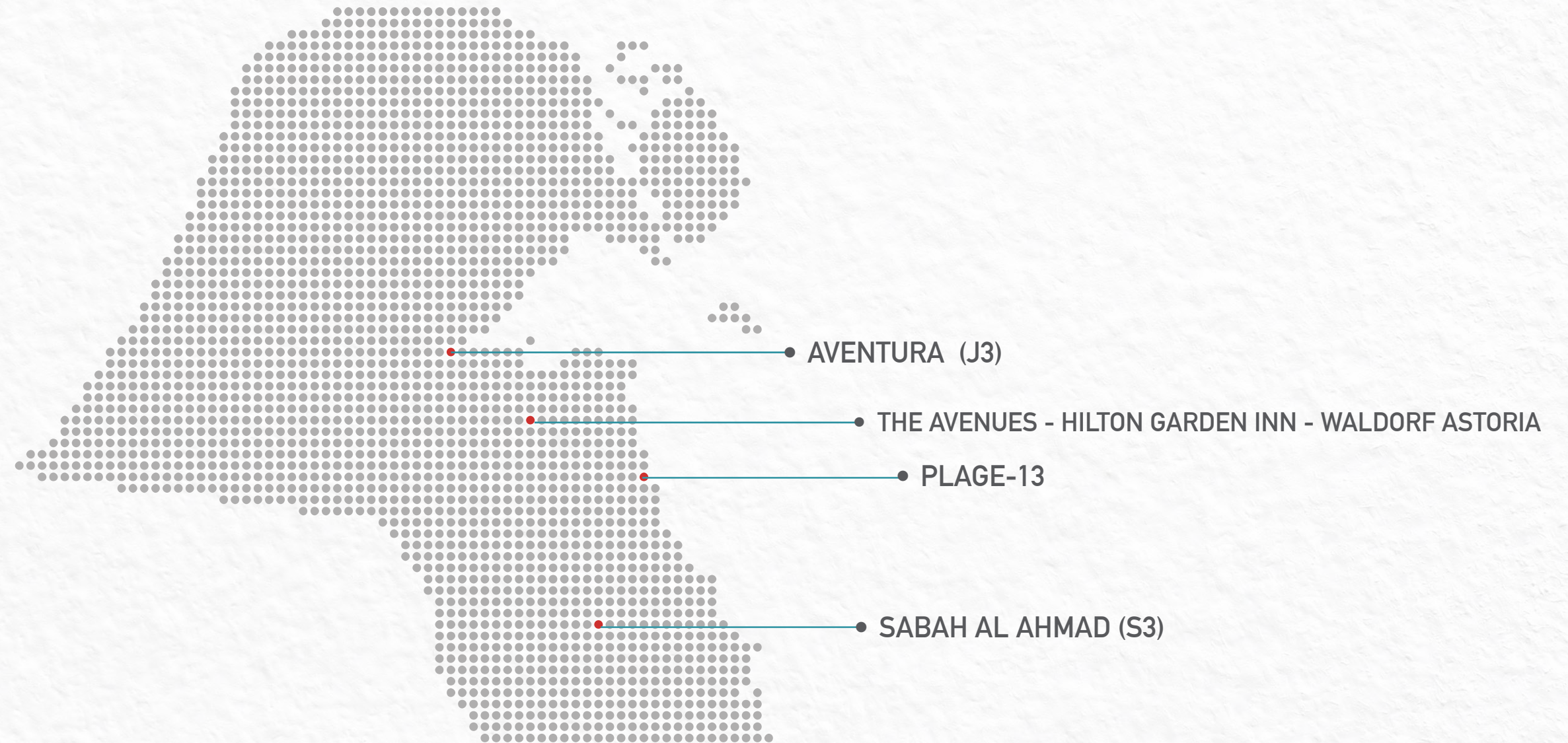
• Adj. EBITDA

KD 67.47mn
37.06%

• Net Profit

Business Highlights

- Mabanee signed the first green loan agreement in Kuwait.
- Mabanee's S&P Global ESG score increased from of 30 to 40.
- All construction projects are advancing well, with notable progress achieved across key milestones.
- Operational projects continue to deliver robust results, with focused efforts on identifying and capturing opportunities to improve margins further.
- Official opening of The Avenues - Bahrain's Phase II in November 2025.
- KSA Portfolio - Mabanee upsized mall financing and secured new funding for the towers at The Avenues Riyadh.
- Kuwait Portfolio - With debt levels declining steadily over the past year, Mabanee amended key financing agreements to extend tenors.



THE AVENUES - KUWAIT



- Excellent occupancy rate of 98% as of Q3 2025.
- The Avenues continues to be Kuwait's leading destination for retail, tourism, and entertainment, and a world-class hub for shopping and leisure.
- In efforts to consistently enhance visitor experience The Avenues continues to add new exciting tenants, and prominent brands.
- Increase in footfall as compared to same period last year.

the place to be

الأفينوز

THE AVENUES

الكويت KUWAIT



MABANEER'S
OWNERSHIP

100%



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 corporate business and trainings.
- Occupancy rate for year to date Q3 2025 is 57%.

WALDORF ASTORIA



- The Waldorf Astoria Hotel experienced an occupancy rate for year to date Q3 2025 of 48%.
- Waldorf Astoria's ballroom continues to experience high 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

W
WALDORF ASTORIA®
KUWAIT
والدورف أستوريا الكويت

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

 **200**
NO. KEY

 **Hilton Group**
OPERATOR

AVENTURA (J3) - KUWAIT



- Milestone 1 achieved for 'Aventura Residences', where currently the residential component is 78.6% completion.
- The mall component, 'Aventura Mall' is at 88% construction completion.
- Leasing demand continues to be strong for Aventura Mall, with more than 69% secured.
- Marketing activities have commenced for the development, highlighting both the newly secured tenants for Aventura Mall, as well as the different types of residential units in Aventura Residences.

أفنتورا
AVENTURA

 **35%**
MABANEES
OWNERSHIP

 **100%**
MABANEES
MANAGEMENT

 **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 - 2026**
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.
- Construction progress of 23% in Q3 2025.
- Souk Sabah is currently in the process of its LEED submission, targeting Gold pre-certification.

	
 MABANE'S OWNERSHIP	100%
 MABANE'S MANAGEMENT	100%
 PROJECT TYPE	PPP project
 SOUK PLOT AREA	32,451 sqm
 HOTEL ROOMS	110 BUA 66,053
 HOTEL OPERATOR	HILTON WORLDWIDE ^{sqm}
 GLA	23,200 sqm
 EXPECTED COMPLETION	Q3 - 2027

PLAGE-13



- The project is under a 16-month renovation period and a total of 17-year investment period contract with TEC.
- The project will span 1.3 km along the seaside coastline and includes 330 keys comprised of chalets, villas, and studio apartments, world-class dining, a luxury spa, state-of-the-art fitness center, as well as indoor & outdoor pools.
- The project's design progress is at 98%.
- The project's construction is progressing well and according to set schedule.

PLAGE-13



MABANEE'S
MANAGEMENT

100%



LAND AREA (m2)

242,436
sqm



BUA (m2)

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 Phase I at 98% while Phase II is at 71%.
- Extension includes an ice-skating rink, Lulu Hypermarket and additional retail, entertainment and F&B units.
- New stores and restaurants continue to open in Phase II, further enhancing footfall and visitor shopping, and leisure experience.
- Official opening of Phase II was inaugurated by HRH Prince Salman bin Hamad Al Khalifa in November 2025.
- Increase in footfall as compared to same period last year.

the place to be

الأفنيوز

THE AVENUES

البحرين BAHRAIN



35%



MABANEE
BAHRAIN



251,870
sqm



368



10



1,420+



84,000
sqm

HILTON GARDEN INN - BAHRAIN



- Hotel is performing at an average occupancy rate of 65% year to date Q3 2025.
- Continues to be a popular choice for business travelers and visitors alike, with higher demand in the summer for GCC visitors and local 'staycations'.

 **Hilton**
Garden Inn™



35%



23,500
sqm



192

NO. KEY



HILTON GROUP

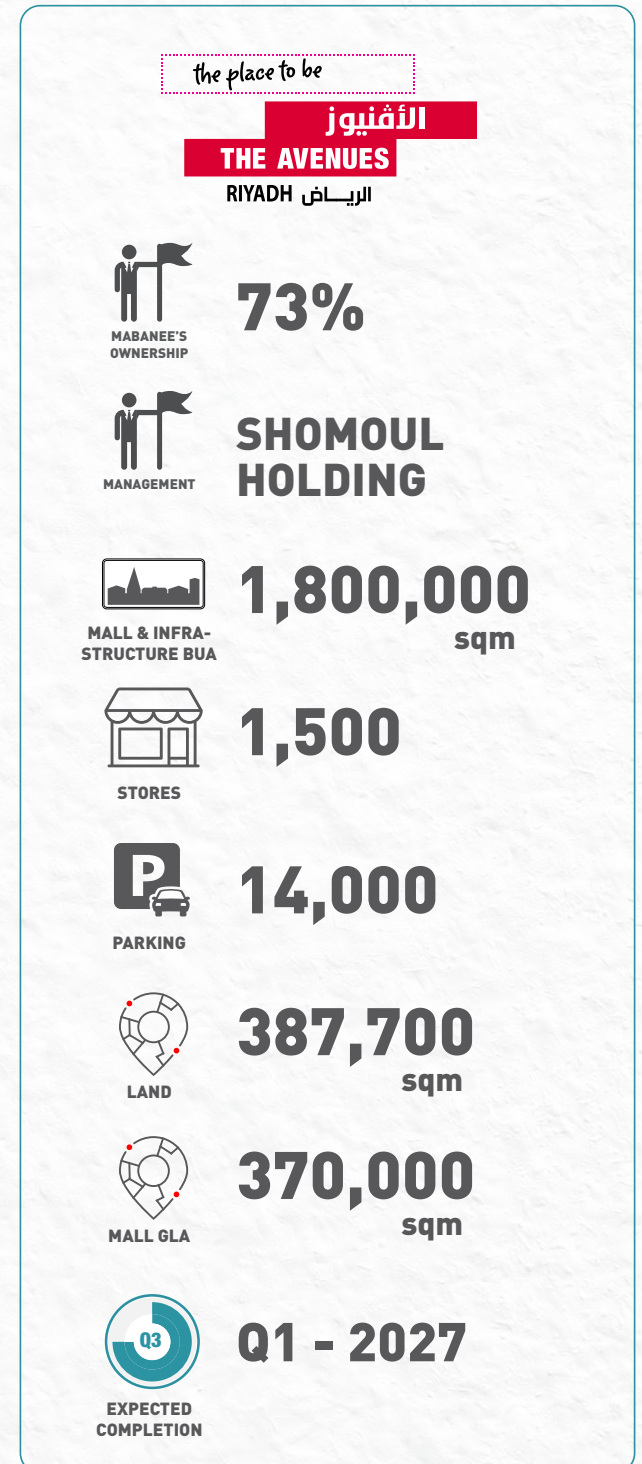
OPERATOR



THE AVENUES - RIYADH



- Construction progressing very well, currently at 83% completion.
- Strong pre-leasing activities and high demand for units.
- The Avenues - Riyadh continues to progress in marketing activities, in line with the targets set for operations.
- The Avenues Riyadh was showcased at the MAPIC event in Cannes in November, reinforcing its strategic positioning and enabling key investor engagement ahead of its launch.



THE 5 TOWERS



- The Avenues - Riyadh will comprise of 5 towers reaching up to 36-storeys. The towers include hospitality, residential and commercial functions.
- Mobilization is complete and good progress on site.

- 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 31% as of Q3 2025.
- The mixed-use tower includes offices with a GLA of around 16,000 sqm and a hotel component, Canopy by Hilton Hotel comprised of 200 keys.

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

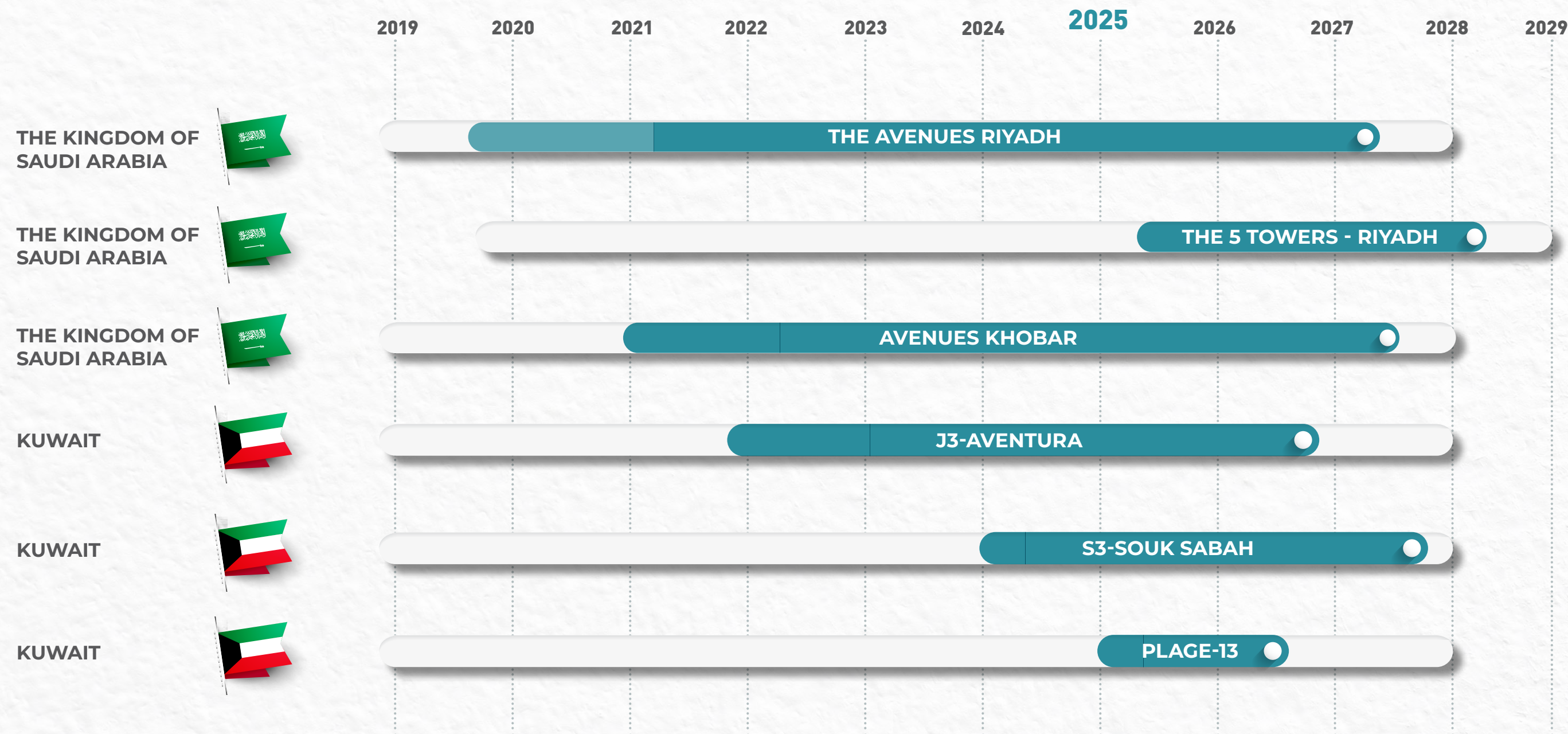
175,000
sqm



EXPECTED
COMPLETION

Q2-Q3 - 2027

ESTIMATED PROJECTS TIMELINE (UNDER DEVELOPMENT)



* Projects' timings could change from the provided estimation.

ESG Highlights YTD Q3 - 2025

• Environmental Initiatives

- Mabanee continues to monitor and enhance electricity consumption performance while supporting the ministry of electricity & Renewable energy Tarsheed program.
- **Live monitoring systems** in place for energy, water, and carbon emissions to track real-time sustainability performance.
- 608 tons of waste recycled in Q3 2025 at The Avenues (YTD: **1,813 tons**), including cardboard, plastic, wood, oil, and glass – advancing our circular economy goals.
- A strong progress in diverting metallic waste from both recycling facilities and landfill disposal within the J3 Project. As per the most recent metallic waste manifest, the waste diversion rate has increased from 31% to 61%, reinforcing the project's LEED certification goals and Mabanee's broader sustainability commitment.
- **95% of mall lighting** upgraded to LED with motion-sensor systems installed in prayer rooms and service corridors.
- **Revolving doors** installed at key entrances to reduce HVAC energy loss and enhance operational efficiency.
- Tenants now receive **personalized carbon footprint insights** on their utility bills to raise sustainability awareness.
- **Clear targets established** across energy, water, and waste to guide ongoing environmental progress.

• Social Responsibility

- Workforce of **353 employees from 27 nationalities**, reinforcing diversity and inclusion.
- **Female representation reached 20.3%**, with targeted initiatives for equity in leadership.
- **811 training hours** delivered in Q3 2025 (YTD: **3,464 hours**) to support employee development.
- Maintained a low **employee turnover rate of 1.47%** in Q3 2025, indicating high engagement and retention.
- **KWD 135,500** invested in CSR programs in Q3 (YTD: **KWD 511,668**), supporting health, education, and community well-being.
- **Zero staff incidents** were recorded in Q3, demonstrating our strong safety culture and adherence to ISO 45001 and Kuwait's health and safety standards.



ESG Highlights YTD Q3 - 2025

• Governance

- **29%** of the Board comprises **independent** and **100% nonexecutive** members, demonstrating a strong commitment to sound governance practices. **Women represent 14%** of our Board, with one female member currently serving.
- Robust whistleblowing mechanisms ensure employee safety and trust.
- Procurement policies promote local sourcing and sustainable practices.
- **Human Rights Policy** in full alignment with the (UDHR, UN Global1948) and other key frameworks.

Certification and Sustainability Standards

- The Avenues – Kuwait **LEED O+M Silver** Certified and aiming for Gold level upon renewal.
- The Avenues – Kuwait received the **Diamond Accreditation** and the highest rating for meeting the standards of the health Promoting Mall initiative.
- The Avenues – Kuwait was awarded **3 Excellence Medals** in the areas of Waste Managements, Safety and Emergency Procedures, and community Services.
- Aventura and Souk Sabah having obtained **LEED BD+C GOLD Pre-certifications**.
- The Avenues – Khobar & Aventura Mall received the **LEED Gold** pre-certification from the **US Green Building Council (USGBC)**.

MSCI Rating Upgrade

- During the recent assessment, Mabanee's MSCI ESG rating improved from B to BBB, indicating notable progress in environmental management, social responsibility, and governance standards.

ESG Ratings Snapshot



20.2



56



BBB



40

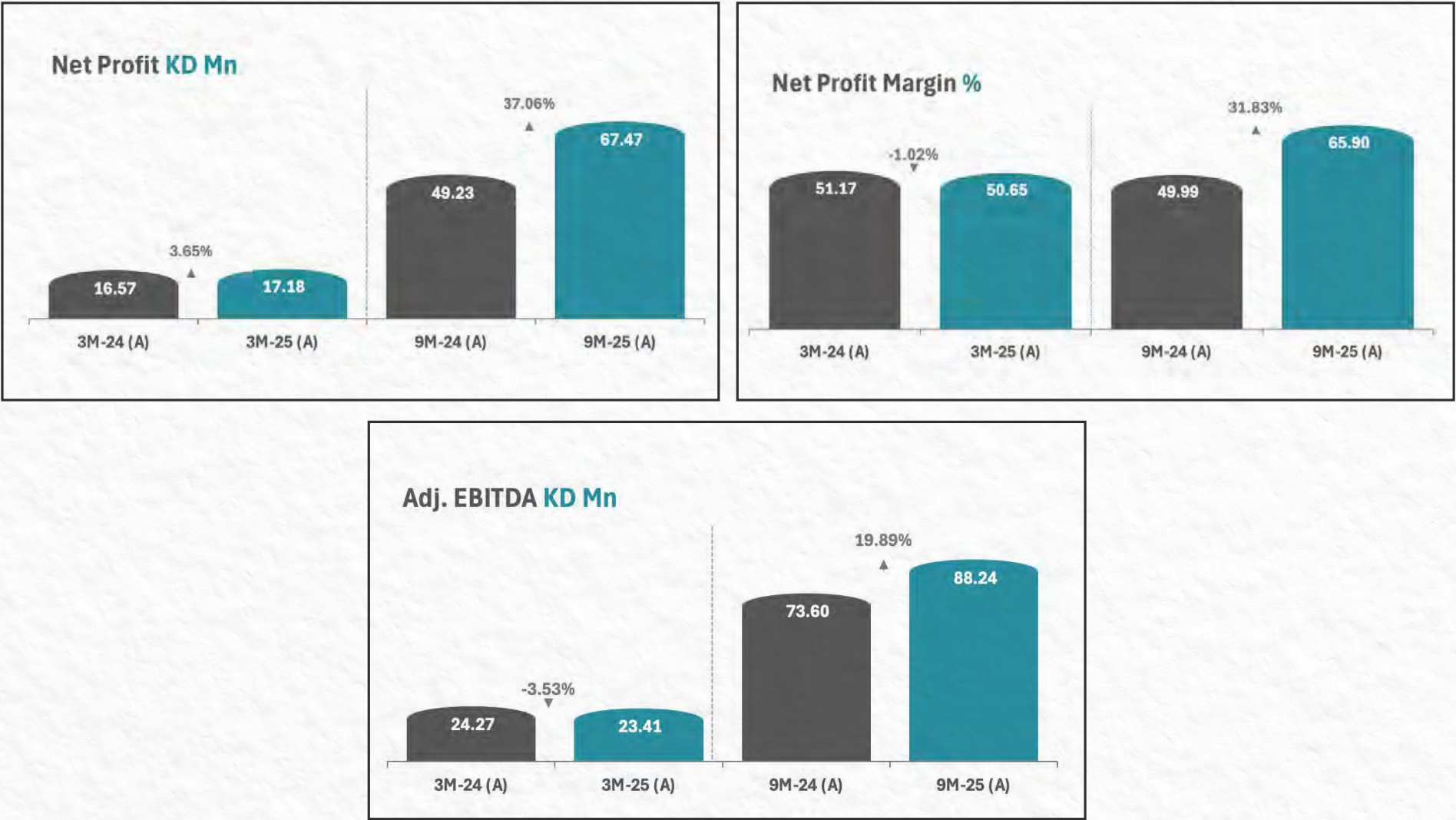


Financial Performance Highlights

YTD Q3 - 2025



Profitability Indicators

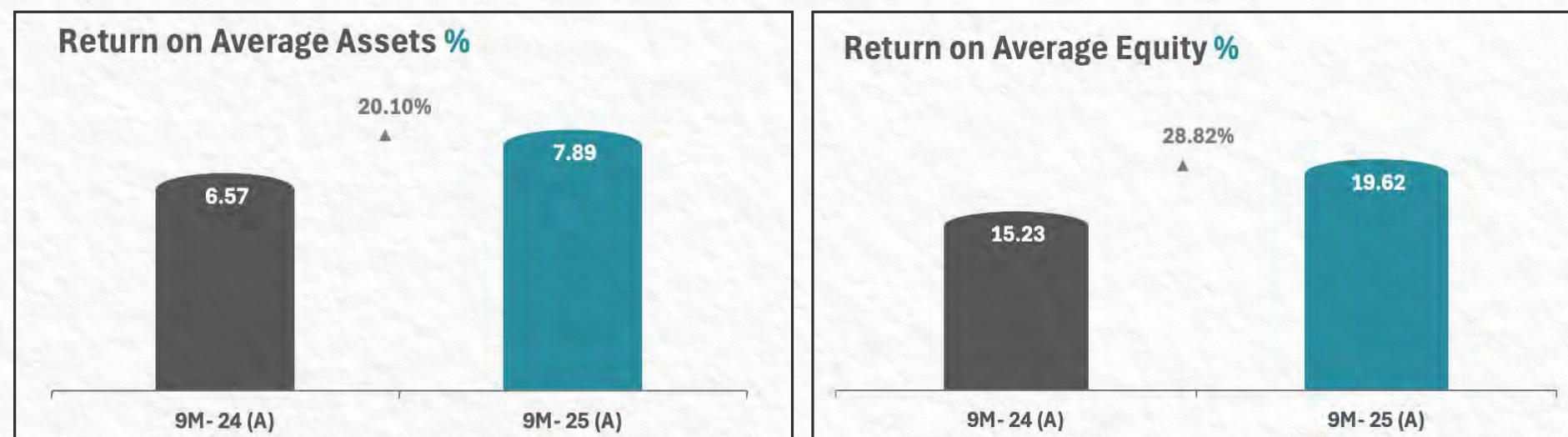


The Group’s net profit for the 9 months ended September 2025 exhibited an inconsistent trend compared to 2024. However, when excluding the impact of one-off events, the Group’s underlying profitability would have been broadly in line with the 2024 performance, indicating stability in the core operations.

Additionally, YTD profit is significantly higher than the same period in 2024, primarily due to the gain recognized in Q1 from the sale of a freehold land interest in Kuwait.

A robust cash management mechanism resulted in an upward trend in our EBITDA which temporarily offsets the impact of costs mentioned in our financial statements.

Profitability Indicators (Continued)



The Group's asset base and equity base increased in Q3-25 compared to Q3-24. The equity base has seen increase primarily due to the one-off event from the sale of land which increased the net equity.

The asset base has also expanded significantly year-on-year, driven by continued capital spending on asset creation. The returns on the average asset base have grown accordingly, supported by the same one-off events.

Performance Ratios - The Group



The Group recorded a topline increase of KD 1.5mn in Q3-25 compared to the same quarter last year, reflecting strong operational performance from the hospitality segment and a stable contribution from commercial properties.

Appendix

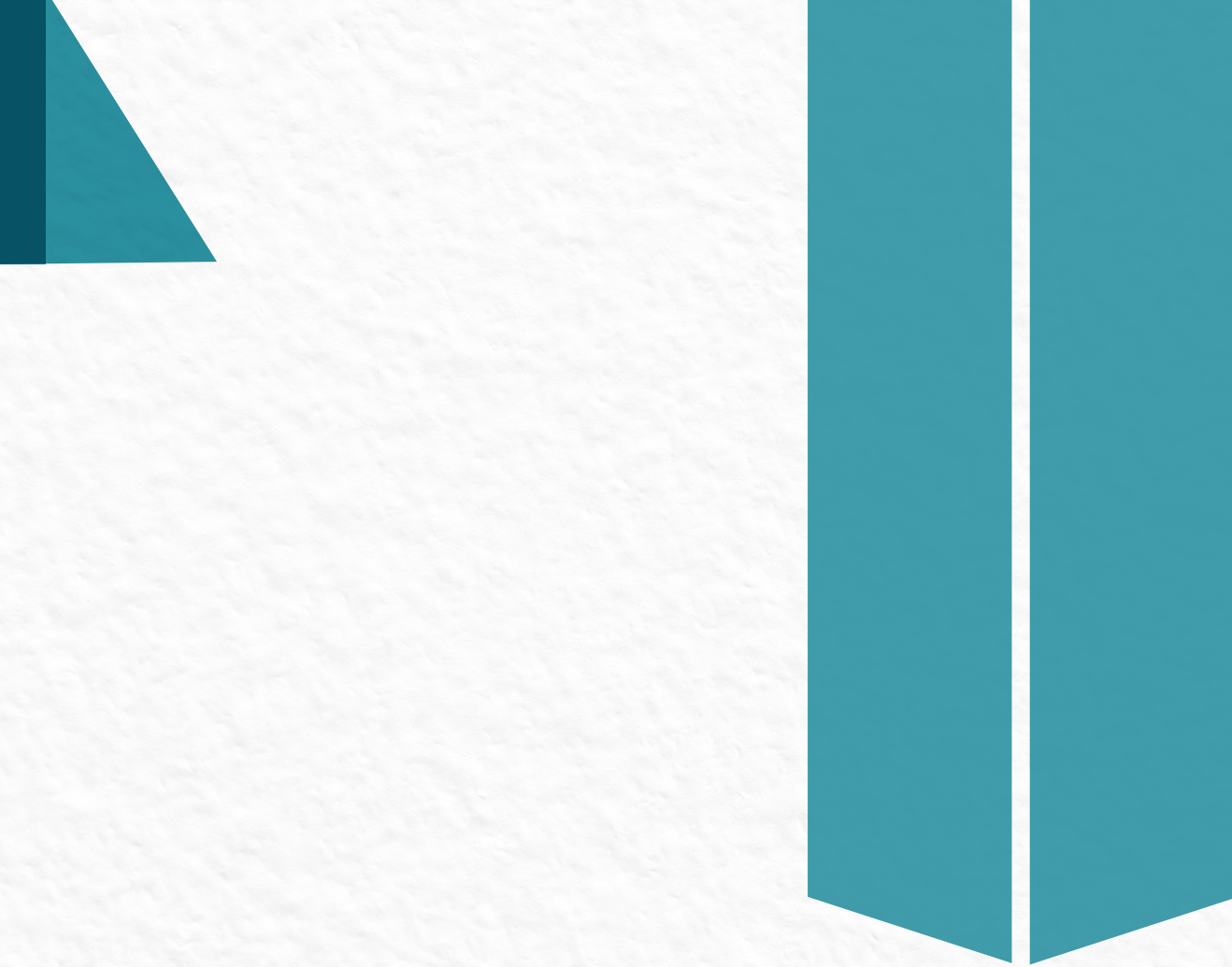
Consolidated Statement of Income

Description KD'000	3 Months QTD			9 Months YTD		
	2025 Actuals	2024 Actuals	YoY%	2025 Actuals	2024 Actuals	YoY%
Investment properties revenue	29,691	28,648	3.6	87,837	86,258	1.8
Revenue from hospitality	4,227	3,745	12.9	14,556	12,233	19.0
Total Operating Revenue	33,919	32,393	4.7	102,393	98,491	4.0
Investment properties expenses	(6,376)	(6,125)	4.1	(20,481)	(18,394)	11.3
Depreciation on investment properties	(2,840)	(2,834)	0.2	(8,521)	(8,503)	0.2
Hospitality operation's expenses	(3,116)	(2,852)	9.3	(9,753)	(8,799)	10.8
Depreciation of hotel properties	(1,027)	(1,088)	(5.6)	(3,076)	(3,256)	(5.5)
Total Operating Expenses	(13,358)	(12,899)	3.6	(41,831)	(38,953)	7.4
Gross Profit	20,560	19,494	5.5	60,562	59,538	1.7
Gain from disposal of asset held for sale	0	-		21,555	-	0.0
General and administrative expenses	(2,295)	(1,650)	39.1	(9,496)	(5,298)	79.2
Finance Costs	(1,712)	(3,059)	(44.0)	(6,279)	(10,389)	(39.6)
Other Income	1,246	2,162	(42.4)	3,502	6,964	(49.7)
Share of results from associates	37	345	(89.3)	518	636	(18.6)
Profit before deductions	17,836	17,292	3.1	70,363	51,451	36.8
Contribution to Taxes	(823)	(806)	2.1	(3,304)	(2,416)	36.8
Profit for the year	17,012	16,485	3.2	67,059	49,035	36.8
Non-controlling interest	(166)	(89)	87.3	(415)	(196)	112.0
Profit attributable to shareholders	17,178	16,574	3.6	67,473	49,231	37.1
Basic EPS (KD Fils)	11.61	11.21	3.6	45.62	33.29	37.0

Consolidated Statement of Financial Position

Assets KD'000	Q3 2025	Q3 2024	YoY%
Non-current assets			
Property and equipment	138,029	141,875	(2.7)
Investment properties	1,375,111	1,037,491	32.5
Investments in associates	63,114	54,431	16.0
Right of use asset	66,573	25,473	(6.1)
Advance payments and prepayments	60,173	64,074	161.3
Investment securities	1,875	1,852	1.2
Total non-current assets	1,704,874	1,325,195	28.7
Current assets			
Asset held for sale	-	6,445	(100.0)
Receivable from associates	564	441	28.1
Accounts receivable and prepayments	65,496	28,077	133.3
Cash and cash equivalents	93,646	146,845	(36.2)
Total current assets	159,707	181,808	(12.2)
TOTAL ASSETS	1,864,581	1,507,003	23.7

Equity and Liabilities KD'000	Q3 2025	Q3 2024	YoY%
Equity			
Total shareholder's equity	717,367	649,978	10.4
Non-controlling interest	98,762	83,263	18.6
Total equity	816,129	733,241	11.3
Non-current liabilities			
Finance from banks	625,147	566,470	10.4
Other non-current liabilities	149,334	68,229	118.9
Total non-current liabilities	774,481	634,699	22.0
Current liabilities			
Finance from banks	198,785	81,802	143.0
Other current liabilities	75,186	57,262	31.3
Total current liabilities	273,971	139,064	97.0
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1,864,581	1,507,003	23.7



Q&As

Thank You



MABANEE COMPANY K.P.S.C



P.O. Box 5132 Safat I 13052 Kuwait



+965 222 444 29



investorsrelations@mabanee.com



www.mabanee.com



Mabanee Company



@mabaneeco

 TradingView

MABANEE



REUTERS

MABK.KW

 yahoo!
finance

MABANEE.KW

 Bloomberg

MABANEE KK