

Mabaneer Company
Earnings Call Transcript
H1 2026
Wednesday, July 29th 2026
1:00 P.M. (Kuwait Time)

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
النصف الأول 2026
الأربعاء الموافق 29 يوليو 2026
الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الكويت)

Speakers from Mabaneer's Executive Management:

Tareq Abdulwahab AlAdsani, Deputy Chief Executive Officer
Abhishek Rastogi, Chief Financial Officer

Moderator:

Nora Zehery, Acting Investor Relations Manager

Introduction:

Nora Zehery

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

Today, Mabaneer's assets under management are comprised of two operational malls with a total GLA of 444,000 square meters, three hotels with 777 keys, 669 residential units and 4,513 square meters of office spaces. In one year's time, we will add an additional 464,000 square meters of GLA in mall assets, and another 319 keys in our hospitality component.

Within a longer horizon of 3-4 years, the Group will continue to execute its expansion strategy by adding an additional mall GLA of 190,000 square meters, 1,578 hotel keys, 232 residential units, and an office space of around 58,568 square meters in GLA will be added.

In regards to the financial results for the last quarter and first half of 2026, revenue and net profit declined mainly due to the ongoing geo-political situation.

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

تتألف أصول شركة المباني المُدارة حاليًا من مجمعين تجاريين بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 444,000 متر مربع، وثلاثة فنادق تضم عدد 777 غرفة فندقية، وعدد 669 وحدة سكنية، بالإضافة إلى 4,513 مترًا مربعًا من المساحة الإجمالية التأجيرية للمكاتب. وخلال العام المقبل، ستشهد المجموعة إضافة 464,000 متر مربع مساحة أخرى من إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمجمعات التجارية، إلى جانب 319 غرفة فندقية إضافية ضمن قطاع الضيافة.

وخلال فترة زمنية تتراوح ما بين ثلاث إلى أربع سنوات، ستواصل المجموعة خططها التوسعية من خلال إضافة 190,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في المجمعات التجارية لدينا، وعدد 1,578 غرفة فندقية، و232 وحدة سكنية، بالإضافة إلى نحو 58,568 مترًا مربعًا من المساحة الإجمالية التأجيرية للمكاتب.

أما بالنسبة للنتائج المالية للربع الأخير والنصف الأول من عام 2026، فقد انخفضت الإيرادات وصافي الربح بشكل رئيسي نتيجة لاستمرار الأوضاع الجيوسياسية الراهنه.

Another key contributor was pre-operating expenses for projects scheduled to open within less than a year, which have begun to show in our financials, and will continue until the opening of those projects.

We very excited about our three upcoming projects, Aventura Mall in Kuwait in late October and Hilton Kuwait Mangaf Resort to open by December of this year, as well as The Avenues - Riyadh to open early next year in March of 2027.

وقد ساهم في ذلك التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد الإنشاء والمقرر افتتاحها خلال أقل من عام والتي بدأت تنعكس على نتائجنا المالية، ومن المتوقع أن تستمر حتى بدء التشغيل الفعلي لتلك المشاريع.

ويسعدنا الإعلان عن مشاريعنا الثلاثة القادمة، حيث تتضمن أفنتورا مول في دولة الكويت والمقرر افتتاحه في أواخر شهر أكتوبر، ومنتجع هيلتون الكويت - المنقف المتوقع افتتاحه بحلول شهر ديسمبر من العام الحالي، بالإضافة إلى مشروع الأفنيوز - الرياض والمقرر افتتاحه في شهر مارس من مطلع العام المقبل 2027.

OPERATIONAL PROJECTS

The Avenues – Kuwait

The Avenues - Kuwait's operations and footfall remained steady as compared with last year, with a solid occupancy rate of 98% where occupancy continues to be in our sweet spot.

Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

Located adjacent to The Avenues – Kuwait, the two hotels' occupancy declined due to the current situation. We anticipate this to recover as the geo-political situation hopefully eases.

Hilton Garden Inn, recorded an occupancy of 42% while an occupancy rate of 39% for Waldorf Astoria during the first half, where the hotels contributed the most to our results this quarter.

The Avenues – Bahrain

Comprised of two phases, The Avenues – Bahrain recorded a flat occupancy rate during the first half of this year mainly due to the current situation, with the first phase of the project at 83% occupancy and the newly added phase two at 77%.

Hilton Garden Inn – Bahrain

The hotel experienced an occupancy rate below 50% for the first time since its operation where it is currently at 41%. We anticipate recovery after the situation eases and travel and security restrictions ease as well.

المشاريع التشغيلية

الأفنيوز - الكويت

واصل الأفنيوز - الكويت تحقيق أداء مستقر ومعدل تشغيلي ثابت من حيث عدد الزوار مقارنة بالعام الماضي، فيما بلغ معدل الإشغال نسبة 98%، وهو مستوى يعكس استمرار الأداء التشغيلي القوي للمشروع.

فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

تأثر الأداء التشغيلي لكل من الفندقين المتصلين بأفنيوز - الكويت بالأوضاع الجيوسياسية الراهنة، ومن المتوقع أن تتحسن نسبة الأداء التشغيلي تدريجياً مع استقرار الأوضاع في المنطقة.

وخلال النصف الأول من العام الحالي، حقق فندق هيلتون جاردن إن نسبة إشغال بلغت 42%، بينما بلغت نسبة إشغال فندق والدورف أستوريا 39%. وقد ساهمت الفنادق بشكل كبير في نتائجنا لهذا الربع.

الأفنيوز - البحرين

يتكون مشروع أفنيوز - البحرين من مرحلتين، وقد حافظ على مستويات إشغال مستقرة خلال النصف الأول من هذا العام بالرغم من التحديات التي فرضتها الأوضاع الجيوسياسية الراهنة، حيث بلغت نسبة الإشغال في المرحلة الأولى من المشروع 83% ونسبة الإشغال في المرحلة الثانية الجديدة 77%.

هيلتون جاردن إن - البحرين

شهد الفندق لأول مرة منذ افتتاحه معدل إشغال أقل من 50% ليصبح معدل أداء تشغيله الحالي نسبة 41%. ونحن نتوقع تحسن الأداء تدريجياً مع استقرار الأوضاع الجيوسياسية واستعادة حركة السفر إلى مستوياتها الطبيعية.

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

Hilton Kuwait Mangaf Resort

The project is currently under renovation at 57% completion. The current situation affected supply chain factors, which pushed the resort's opening to December of this year.

Souk Sabah

The traditional mall and hotel component continue to progress despite current factors that affected the construction process and material sourcing. Nevertheless, there will be a few months' delay but today we are at 43% completion.

Aventura Residences & Aventura Mall

Located in Jaber Al-Ahmad city in Kuwait, Aventura Mall which was to open in August now is postponed to the end of October. It is an exciting project with leasing activities going very well, where we are over 70% in terms of leasing.

The residential component is comprised of two phases, where the first phase of apartments began in the beginning of the year and has leased over 50%. Phase 2 includes mainly townhouses and a few residential apartment buildings.

المشاريع قيد التنفيذ

منتجع هيلتون الكويت – المنقف

يخضع المشروع حالياً لأعمال التجديد، حيث بلغت نسبة إنجاز المشروع 57%. وقد أثرت الأوضاع الجيوسياسية الراهنة على عوامل سلسلة التوريد الخاصة بالمواد اللازمة للمشروع، مما أدى إلى إعادة جدولة افتتاح المنتجع ليكون في شهر ديسمبر من هذا العام.

مشروع سوق صباح

يستمر العمل في مشروع سوق صباح والذي يضم مركز تجاري وفندق بالتقدم على الرغم من التحديات الحالية التي فرضتها الأوضاع الراهنة على أعمال الإنشاء وتوريد المواد. وعلى الرغم من تأثر الجدول الزمني للمشروع بتأخير محدود، فقد بلغت نسبة الإنجاز حتى تاريخه 43%.

مشروع أفنتورا

يقع مشروع أفنتورا مول في مدينة جابر الأحمد بدولة الكويت، وقد تم إعادة جدولة افتتاح المشروع من شهر أغسطس ليصبح في نهاية شهر أكتوبر من العام الحالي. ويعد هذا المشروع من أبرز مشاريعنا المرتقبة، حيث شهدت عمليات التأجير إقبالاً كبيراً مع تجاوز نسبة المساحات المؤجرة 70% حالياً.

يتكون القطاع السكني للمشروع من مرحلتين، تضم المرحلة الأولى وحدات سكنية تم تأجير أكثر من 50% منها في مطلع العام الحالي. فيما تتضمن المرحلة الثانية وحدات السكنية "التاون هاوس" إلى جانب عدد من مباني الشقق السكنية.

مشاريع المملكة العربية السعودية

مشروع الأفيوز - الرياض

يقترّب مشروع الأفيوز - الرياض من اكتمال أعمال الإنشاء، حيث بلغت نسبة إنجاز بناء المشروع 95% ومن المقرر افتتاحه في شهر مارس من العام المقبل.

كما تشهد عمليات التأجير تقدماً ملحوظاً، إذ بلغت نسبة المساحات المؤجرة حتى تاريخه نحو 80%. ويضم المشروع كذلك خمسة أبراج، من المقرر افتتاحها بعد نحو عام من افتتاح المجمع التجاري.

مشروع الأفيوز - الرياض (الأبراج)

يشهد مشروع أبراج الأفيوز - الرياض تقدماً جيداً وفقاً للجدول الزمني المعتمد، حيث تم إنشاء عدد 2 برج من الأبراج الخمسة إلى الطابق 35 من البناء. ومن المقرر استكمال المشروع وافتتاح الأبراج خلال عام 2028، أي بعد نحو عام من افتتاح مشروع الأفيوز - الرياض.

الأفيوز - الخبر

بدأت أعمال التأجير في المشروع، بالتزامن مع استمرار تقدم أعمال البناء التي بلغت نسبة إنجاز 53% ويضم المشروع مركزاً تجارياً وفندقاً وبرجاً مخصصاً للمكاتب.

KSA Projects

The Avenues – Riyadh

The Avenues – Riyadh is close to construction completion at 95%, with the opening scheduled for March of next year.

Leasing activities are progressing very well where we now stand at approximately 80%. The development additionally includes 5 towers which open a year after the mall component.

The Avenues – Riyadh (Towers)

The towers component is progressing very well according to project milestones, where two of the five towers have already reached the 35th floor of construction. The towers will be completed in 2028, a year after the mall component's opening.

The Avenues – Khobar

Leasing activities have just begun while the project's construction continues to progress at 53% completion. The project includes the mall component, a hotel and office tower.

Financial Performance Highlights

الأداء المالي

Abhishek Rastogi:

أبهيشيك راستوجي:

The group reported a net profit of KD 32.4 million for the first six months, compared to KD 50.3 million last year. It is important to emphasize that the Q1 2025 included a one-time gain from the sale of land in Kuwait, which significantly elevated the base. If we exclude that, our net profit remained stable and broadly in line with the range we had targeted.

Revenue for the half year was KD 65.4 million, around 4.5% lower than last year. The shortfall was mainly due to the hospitality segment, which was affected by the regional geopolitical developments and their impact on travel during the period.

On the operating side, the performance held up well. Our recurring EBITDA was KD 44.6 million, and our gross profit margin was maintained at 71.4%, which further emphasizes that our costs were well controlled.

Moving forward, both our assets and equity grew compared to year-end 2025. Our return on average assets and return on average equity were in line with what we have reported in recent quarters. Return on average assets was 3.1% compared to 6.1% while return on average equity was 8.8% compared to 14.8% in the first half of last year. The difference versus last year comes from one-time gain on sale of land mentioned earlier.

Total assets have now crossed KD 2.2 billion, an increase of around 25% compared to the same period last year. The main driver is investment properties, which grew by around 35% as construction progressed across our projects in Saudi Arabia and Kuwait. These projects are central to our future earnings, and you can now clearly see that investment is building up on the balance sheet.

حققت المجموعة صافي ربح بلغ 32.4 مليون دينار كويتي خلال النصف الأول من عام 2026، مقارنة بـ 50.3 مليون دينار كويتي خلال الفترة نفسها من العام الماضي. وتجدر الإشارة إلى أن نتائج الربع الأول من عام 2025 تضمنت مكسباً استثنائياً لمرة واحدة ناتجاً عن بيع أرض في دولة الكويت، مما أدى إلى ارتفاع قاعدة المقارنة بشكل ملحوظ. وباستبعاد هذا المكسب الغير متكرر، ظل صافي الربح مستقرًا ومتوافقاً إلى حد كبير مع المستويات المستهدفة.

وقد بلغت إيرادات المجموعة خلال النصف الأول من العام 65.4 مليون دينار كويتي، بانخفاض نسبي يقارب 4.5% مقارنة بالفترة ذاتها من العام الماضي. ويعود هذا الإنخفاض بشكل رئيسي إلى الأداء التشغيلي لقطاع الضيافة، الذي تأثر بالتطورات الجيوسياسية في المنطقة وانعكاسها على حركة السفر خلال تلك الفترة.

أما على الصعيد التشغيلي، فقد واصلت المجموعة تحقيق أداء قوي، حيث بلغت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المتكرر 44.6 مليون دينار كويتي، مع المحافظة على هامش ربح إجمالي قدره 71.4%، وهو ما يعكس كفاءة إدارة التكاليف واستمرار متانة الأداء التشغيلي.

كما شهدت أصول المجموعة وحقوق الملكية نمواً ملحوظاً مقارنة بنهاية عام 2025. فيما جاءت مؤشرات العائد على متوسط الأصول والعائد على متوسط حقوق الملكية متوافقة مع الأداء التشغيلي للمجموعة، مع تأثرها بارتفاع قاعدة المقارنة الناتجة عن المكسب الاستثنائي المسجل في العام الماضي. فقد بلغ العائد على متوسط الأصول 3.1% مقارنة بـ 6.1%، بينما بلغ العائد على متوسط حقوق الملكية 8.8% مقارنة بـ 14.8% خلال النصف الأول من العام الماضي.

كما تجاوز إجمالي أصول المجموعة 2.2 مليار دينار كويتي، مسجلاً نمواً يقارب 25% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود هذا النمو بصورة رئيسية إلى ارتفاع قيمة العقارات الاستثمارية بنسبة تقارب 35% مع التقدم المستمر لأعمال الإنشاء وتنفيذ مشاريع المجموعة في كلاً من المملكة العربية السعودية ودولة الكويت. وتمثل هذه المشاريع ركيزة أساسية للنمو والازدهار بالمستقبل، وهو ما ينعكس بوضوح في حجم الاستثمارات ضمن الميزانية العمومية.

On liquidity, we ended the period with KD 80.6 million in cash. Together with the financing we have already secured and have available undrawn facilities that gives us comfortable room to fund the projects and manage our upcoming commitments.

At the same time, while we have seen an increase in financing to support project development, our capital structure remains well-managed and aligned with our growth strategy, ensuring continued financial flexibility.

To summarize this half, the underlying business remained stable and in line with our targets. Our priorities remain the same, delivering the projects under construction, maintaining financial discipline, and continuing to create long-term value for our shareholders.

وفيما يتعلق بالسيولة، فقد سجلت المجموعة رصيد نقدي قدره 80.6 مليون دينار كويتي. وإلى جانب التمويلات التي تم الحصول عليها مسبقاً والتسهيلات الائتمانية المتاحة، تتمتع المجموعة بمرونة مالية كافية لتمويل مشاريعها وإدارة التزاماتها المستقبلية.

وفي الوقت ذاته وعلى الرغم من زيادة التمويل المخصص لدعم المشاريع قيد التطوير، لا يزال هيكل رأس المال يدار بكفاءة، وبما يتماشى مع استراتيجية النمو، مع الحفاظ على مركز مالي قوي.

وفي الختام، حافظت أعمال المجموعة على تحقيق أداء مستقر ومتوافق مع أهدافها خلال النصف الأول من العام، وتبقى أولوياتنا متمثلة في إنجاز المشاريع قيد الإنشاء، والمحافظة على الانضباط المالي، ومواصلة تحقيق قيمة مستدامة لمساهميننا.

Q&A Highlights:

Question: How do you view the second half of 2026's performance, given the current conflict?

Tareq AlAdsani: This all depends on external factors and how the geo-political tensions continue, as well as travel and security measures. Therefore, we cannot shed much light, however the mall operations have been resilient. The hospitality industry is difficult to predict in this situation.

Question: Regarding your May asset acquisition, could please share when you expect to close the acquisition? What kind of EBITDA uplift would you expect?

Tareq AlAdsani: The acquisition is ongoing and we are in the final stages. A few technicalities due to permits and we will shed more light as we progress on that transaction in the next quarter.

Question: Footfall stayed flat with a high occupancy level of 98% at The Avenues in Kuwait, however revenues remained flat. Is this due to a decline in sales or discounts given to tenants?

Tareq AlAdsani: We didn't provide any discounts nor changes to leases. Revenue is flat in line with the current situation.

Question: Is there any expectation that the current geopolitical situation will impact the remaining Capex and cost of projects given the inflation in building materials, etc.?

Tareq AlAdsani: It's an ongoing concern. Supply chains have been affected as well as shipping and this has been a challenge. The effect will depend on how things escalate or de-escalate in the coming months.

سؤال: كيف تنظرون إلى أداء النصف الثاني من عام 2026 في ظل الأوضاع الجيوسياسية الراهنة؟

طارق العدساني: يرتبط أداء النصف الثاني إلى حد كبير بالعوامل الخارجية، وفي مقدمتها تطورات الأوضاع الجيوسياسية، وانعكاساتها على حركة السفر والإجراءات الأمنية، الأمر الذي يجعل من الصعب تقديم توقعات دقيقة أو أي معلومات إضافية في الوقت الحالي. ومع ذلك، فقد أثبت الأداء التشغيلي للمجمع التجاري مرونته واستمراره في تحقيق معدل مستقر، في حين يبقى أداء قطاع الضيافة أكثر ارتباطاً بتطورات الأوضاع الإقليمية ومدى تحسن حركة السفر خلال الفترة المقبلة.

سؤال: فيما يتعلق بصفقة الاستحواذ على الأصول التي أعلن عنها في شهر مايو، هل يمكنكم إطلاعنا على الموعد المتوقع لإتمام الصفقة؟ وما الأثر المتوقع لها على الأرباح ما قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإهلاك؟

طارق العدساني: تمضي إجراءات الاستحواذ وفق الخطة الموضوعة، وقد وصلنا إلى المراحل النهائية من استكمالها. ولاتزال هناك بعض الإجراءات الفنية والتنظيمية المتعلقة بالتراخيص، وسنوافيكم بالمزيد من التفاصيل خلال الربع القادم.

سؤال: على الرغم من ثبات حركة الزوار وارتفاع معدل نسبة الإشغال في الأفنيوز - الكويت حيث بلغت 98%، إلا أن الإيرادات بقيت مستقرة. فهل يعود ذلك إلى انخفاض المبيعات أم إلى الخصومات المقدمة للمستأجرين؟

طارق العدساني: لم تقدم المجموعة أي خصومات أو تجري أي تعديلات على عقود الإيجار. وبإني استقرار الإيرادات متوافقاً مع الظروف التشغيلية والأوضاع الراهنة.

سؤال: هل من المتوقع أن تؤثر الأوضاع الجيوسياسية الراهنة على النفقات الرأسمالية المتبقية وتكاليف تنفيذ المشاريع، في ظل التضخم في أسعار مواد البناء، وما إلى ذلك؟

طارق العدساني: لا شك أن هذا الأمر يمثل أحد التحديات التي نتابعها بشكل مستمر. لقد تأثرت سلاسل التوريد وكذلك عمليات الشحن نتيجة للأوضاع الراهنة، وهو ما فرض بعض التحديات على تنفيذ المشاريع. وسيتوقف حجم التأثير على تطورات الأوضاع الجيوسياسية ومدى تحسنها خلال الأشهر القادمة.

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

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