

Date التاريخ : 2026/5/11

Ref: الإشارة : ش.م/12.4/2026

Bursa Kuwait Company

شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q1-2026

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين والعرض التقديمي للربع الأول للعام 2026

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

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

We would like to advise that Analysts/Investors conference for the Q1-2026, was held through Live Webcast at 1:00 p.m. (Kuwait Local time) on Wednesday 06/05/2026, 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 2026، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 1:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 06/05/2026، 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 Q1-2026.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي للربع الأول للعام 2026.

Sincerely yours,

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

Waleed Khaled Alsharian  
Chief Executive Officer

  
.....

وليد خالد الشريان  
الرئيس التنفيذي

-CC, Capital Market Authority

-نسخة للسادة/هيئة أسواق المال

**Mabaneer Company**  
**Earnings Call Transcript**  
**Q1 2026**  
**Wednesday, May 6<sup>th</sup>, 2026**  
**1:00 P.M. (Kuwait Time)**

**شركة المباني**  
**محضر مؤتمر المحللين**  
**الربع الأول 2026**  
**الأربعاء الموافق 6 مايو 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](http://www.mabaneer.com) under the "Investor Relations" section.

#### Tareq AlAdsani

Recent turbulent political situation and attacks on our beloved Kuwait and beloved neighboring GCC countries clearly had an effect on our businesses and operations. However, the most significant effect was on our hospitality sector. Malls have been performing relatively well, and our results are in line with our operational performance.

Currently, we have a Mall GLA of 444,000 square meters, with a total GLA of 1,104,258 square meters once all projects under development are completed.

Current hotel keys are 777, with a total of 2,686 once projects are completed. Regarding residential units we currently have 597 units, which will increase to 901 units by the time all projects are concluded to a total of 901 units. Lastly, office space is currently at 4,315 square meters of GLA and will become a total of 62,883 square meters in gross leasable area.

### 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](http://www.mabaneer.com) ضمن قسم علاقات المستثمرين.

#### طارق العدساني

قد كان للوضع السياسي والهجمات التي تعرضت لها دولتنا الحبيبة الكويت والدول الشقيقة المجاورة في مجلس التعاون الخليجي تأثيراً واضحاً على أعمالنا، إلا أن التأثير الأكبر كان على قطاع الضيافة. وفي المقابل، حققت المجمعات التجارية أداءً جيداً نسبياً، وجاءت نتائجنا متوافقة مع أدائنا التشغيلي.

تبلغ حالياً المساحة التأجيرية الإجمالية للمجمعات التجارية (GLA) لدى الشركة 444,000 متر مربع، فيما ستصل المساحة الإجمالية التأجيرية إلى 1,104,258 متر مربع عند اكتمال جميع المشاريع قيد التطوير.

أما عن عدد غرف الفنادق تبلغ حالياً 777 غرفة، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد الغرف إلى 2,686 غرفة عند اكتمال جميع المشاريع قيد التنفيذ. أما بالنسبة للوحدات السكنية، فلدينا حالياً 597 وحدة، ومن المتوقع أن يتضاعف هذا العدد عند اكتمال جميع المشاريع ليزداد إلى 901 وحدة سكنية. وأخيراً، تبلغ المساحة التأجيرية الإجمالية للمكاتب حالياً 4,315 متراً مربعاً، ومن المتوقع أن تصل إلى 62,883 متراً مربعاً من إجمالي المساحة التأجيرية بعد استكمال المشاريع القائمة.

## OPERATIONAL PROJECTS

## المشاريع التشغيلية

### The Avenues – Kuwait

The Avenues – Kuwait took a marginal dip in footfall in the early days of the crisis, however, has since recovered. Today, we are in line with our footfall at the same time last year, and are at a good level of occupancy of 97%.

### Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

Adjacent to The Avenues – Kuwait, the two hotels have been affected as airports and airspace was closed for a period of time. Since then, there has been recovery in the past few weeks, and we anticipate further gradual increase.

The three projects; The Avenues – Kuwait, Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria Kuwait all are under a special purpose vehicle (SPV) called "Al-Rai Real Estate Company".

### The Avenues – Bahrain

As for Bahrain, the mall has been affected more in terms of footfall compared to Kuwait, especially with the King Fahad Causeway that links Saudi Arabia and Bahrain was closed during the war. However, we are now seeing recovery.

The Phase 2 expansion is still boosting our footfall with more shops, restaurants and exciting experiences opening every day.

### Hilton Garden Inn – Bahrain

Hotel occupancy is similar to Kuwait with a drop due to current circumstances. Current occupancy is 48%, compared with our average of 60%.

Our SPV in Bahrain, Sorouh Management in which we own 35%, includes The Avenues – Bahrain which is 100% managed by Mabaneer and Hilton Garden Inn – Bahrain.

### الأفنيوز- الكويت

شهد الأفنيوز – الكويت تراجعاً طفيفاً في عدد الزوار خلال الأيام الأولى منذ بداية الأزمة، إلا أنه سرعان ما استعاد وتيرة الأداء. واليوم يتوافق عدد الزوار مع نفس المستوى من العام الماضي، مع نسبة إشغال جيدة تصل إلى 97%.

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

تأثر الفندقان المتصلان بالأفنيوز - الكويت نتيجة إغلاق المطارات والمجال الجوي لفترة من الوقت. إلا أننا شهدنا تحسناً خلال الأسابيع الماضية، ونتوقع المزيد من استمرار الارتفاع التدريجي في الفترة المقبلة.

كما أن المشاريع الثلاثة القائمة في دولة الكويت، وهي: الأفنيوز، هيلتون جاردن إن، ووالدورف أستوريا جميعها تندرج تحت شركة ذات غرض خاص (SPV) تُدعى "شركة عقارات الري".

### الأفنيوز - البحرين

أما بالنسبة لأفنيوز\_البحرين، فقد تأثر المجمع التجاري بشكل أكبر من حيث عدد الزوار مقارنةً بالكويت، لا سيما مع إغلاق جسر الملك فهد الذي يربط بين المملكة العربية السعودية ومملكة البحرين خلال فترة الحرب. ومع ذلك، نشهد في الفترة الحالية تحسناً تدريجياً في الحركة.

وفي الوقت ذاته، لا تزال المرحلة الثانية من التوسعة تُعزز من دعم عدد الزوار مع افتتاح المزيد من المتاجر والعلامات التجارية والمطاعم وإضافة الكثير من التجارب الترفيهية الجديدة بشكل مستمر.

### هيلتون جاردن إن - البحرين

تشهد نسبة إشغال الفندق وضعباً مماثلاً لنسبة الإشغال في الكويت، مع انخفاض طفيف نتيجة للظروف الراهنة. ويبلغ معدل الإشغال الحالي 48%، مقارنةً بمعدل المتوسط الاعتيادي البالغ 60%.

كما تضم شركة "صروح للإدارة" ذات الغرض الخاص (SPV) الكائنة في مملكة البحرين، والتي تمتلك فيها شركة المباني حصة تبلغ 35%، كلاً من الأفنيوز - البحرين والذي تتولى شركة المباني إدارته بالكامل بنسبة 100% وفندق هيلتون جاردن إن - البحرين.

## PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

## المشاريع قيد التنفيذ

### Plage – 13

Plage-13, formerly known as Hilton Kuwait Resort, is under refurbishment and renovation. The resort is progressing according to targets and is set to open in H2 2026. However, the evolving regional environment influenced supply chains which in turn might affect the opening date which we are still assessing.

### Souk Sabah (S3)

Souk Sabah includes a traditional Souk and a 110 keys Hampton by Hilton. Currently at 37% construction completion, the project is moving according to set milestones.

### Aventura Residences & Aventura Mall

Located in Jaber Al-Ahmad city in Kuwait, Aventura Mall is almost complete with leasing activities well underway and at more than 70%. Tenants are now in the fit-out stage, where the mall's scheduled opening in H2 2026, according to targets.

Aventura Residences is partially completed with several apartment buildings in operation and lease contracts and construction is 82%.

As for the townhouses, they are in the final stage of obtaining the necessary permits.

### KSA Projects

Shomoul Holding is one of our largest expansion plan ventures, in which Mabaneer owns 73%, owns two projects, The Avenues – Riyadh and Khobar.

### The Avenues – Riyadh

The Avenues – Riyadh is set to become one of the largest shopping, retail and leisure destinations in the Kingdom and region. Currently the development is in its final stages of construction at 89%. Leasing activities have been strong with a number of tenants ready for fit-outs and moving in. We are planning to open in H1 2027.

### مشروع بلاج - 13

يخضع منتجع بلاج-13، (المعروف سابقاً باسم منتجع هيلتون الكويت) لأعمال التجديد والتطوير وتسير أعمال المنتجع وفقاً للخطة الموضوعية، ومن المقرر افتتاحه في النصف الثاني من العام الحالي. إلا أن تطورات الظروف الإقليمية المتغيرة أثرت على عمليات التوريد، مما قد يؤثر بدوره على موعد الافتتاح، ولا يزال هذا الأثر قيد التقييم حالياً.

### مشروع سوق صباح (S3)

يتضمن المشروع سوق تراثي تقليدي وفندق "هامبتون باي هيلتون" الذي يضم عدد 110 غرفة. وقد بلغت نسبة إنجاز أعمال البناء فيه حالياً 37%، فيما تسير أعمال المشروع وفقاً للجداول الزمنية والمراحل المحددة.

### مشروع أفنتورا (J3)

يقع أفنتورا مول في مدينة جابر الأحمد بدولة الكويت، وقد شارفت أعمال البناء على الانتهاء، فيما تشهد عمليات التأجير تقدماً ملحوظاً بنسبة تجاوزت 70%. ويجري حالياً تجهيز المحلات من قبل المستأجرين، ومن المقرر افتتاح المجمع في النصف الثاني من العام الحالي وفقاً للخطة الموضوعية.

أما فيما يخص مشروع "أفنتورا ريزيدنسز"، فقد تم إنجاز جزء منه بالفعل، حيث شهدت عدة مباني سكنية حيز التشغيل وتم توقيع عقود التأجير الخاصة بها، وبلغت نسبة الإنشاء 82%.

أما بالنسبة لمشاريع "التاون هاوس" فهي في المراحل النهائية حالياً للحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة.

### مشاريع المملكة العربية السعودية

تعد شركة شمول القابضة، التي تمتلك فيها شركة المباني حصة تبلغ 73% إحدى أكبر مشاريع التوسع والتطوير لدينا، حيث تضم مشروعين هما مشروع الأفنيوز - الرياض ومشروع الأفنيوز - الخبر.

### مشروع الأفنيوز – الرياض

من المقرر أن يصبح مشروع الأفنيوز – الرياض أحد أكبر وجهات التسوق والترفيه في المملكة وكذلك المنطقة. و يصل المشروع حالياً إلى مراحل النهائية من الإنشاء بنسبة 89%. كما تشهد عمليات التأجير إقبالاً قوياً، مع جاهزية عدد من المستأجرين لبدء أعمال تجهيز محلاتهم والانتقال. كما أنه من المخطط افتتاح المشروع في النصف الأول من عام 2027.

### مشروع الأفنيوز - الرياض (الأبراج)

من المقرر افتتاح الأبراج بعد عام من افتتاح مشروع الأفنيوز - الرياض، حيث يجري العمل حاليًا على 5 أبراج وتسير أعمال البناء فيها بوتيرة ممتازة وتقدم ملحوظ وفقًا للمراحل الزمنية المحددة للمشروع.

### The Avenues – Riyadh (Towers)

The towers will open a year after The Avenues – Riyadh, with 5 towers already under way and progressing very well according to project milestones.

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.

وتشمل الأبراج برجًا إداريًا مخصص للمكاتب بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ حوالي 41,000 متر مربع، أما البرج الثاني فهو فندق والدورف أستوريا الرياض والذي سيضم عدد 389 غرفة، تتنوع بين وحدات فندقية وشقق سكنية.

The third tower is a residential tower comprised of different units, while the fourth tower is Canopy by Hilton and has 468 keys between residences and the hotel, and the fifth tower is Conrad by Hilton and includes 411 keys.

فيما يمثل البرج الثالث في برج سكني يضم وحدات متنوعة، بينما يضم البرج الرابع فندق "كانوبي باي هيلتون" ويشمل عدد 468 وحدة موزعة بين فندقية وسكنية، أما البرج الخامس فهو فندق "كونراد باي هيلتون" ويضم عدد 411 غرفة.

### The Avenues – Khobar

Currently at 48% construction completion. The development includes an office tower component and the mall, targeted to be completed by H2 2027

### مشروع الأفنيوز – الخبر

بلغت نسبة إنجاز أعمال البناء حاليًا 48% ويتضمن المشروع برجًا إداريًا للمكاتب ومجمعًا تجاريًا ومن المقرر الانتهاء من أعماله بحلول النصف الثاني من عام 2027.

## الأداء المالي

### Financial Performance Highlights

#### Abhishek Rastogi:

The Group reported a net profit of KD 16.8 million, compared to KD 33.4 million in Q1 2025. It is important to emphasize that the prior year included a one-time gain from the sale of land in Kuwait, which significantly elevated the base. Excluding this non-recurring item, our underlying net profit in Q1 2026 remained stable and broadly in line with our expected range from our operating segment.

On the top line, revenue remained flat at KD 33.2 million, primarily driven by softer performance in the hospitality segment. This was largely linked to temporary regional geopolitical developments, which affected travel activity and demand during the period. However, our commercial portfolio remained stable, continuing to provide stable income.

Importantly, operating performance remained resilient, with EBITDA increasing slightly versus last year, supported by disciplined operational efficiencies across the Group.

Moving to returns over key balance sheet metric, our return on assets is in line with our expectation, keeping in mind our investment to the properties in development. Furthermore, our return on equity is below year-on-year on account of one-off gain reported in the previous period along with the reduction in the equity base due to shareholder dividends.

Overall, the Group continues to maintain a healthy balance sheet position, supporting ongoing operations and future growth initiatives.

Looking more closely at our financial position, total assets increased to approximately KD 2.1 billion, reflecting an increase of around 8%.

This growth was primarily driven by continued investment in our development pipeline, particularly within investment properties, which remain a key component of our long-term strategy.

#### أبهيشيك راستوجي:

حققت المجموعة صافي ربح قدره 16.8 مليون دينار كويتي، مقارنةً بـ 33.4 مليون دينار كويتي في الربع الأول من عام 2025. ومن المهم الإشارة إلى أن نتائج الفترة المقارنة قد تضمنت مكسباً استثنائياً لمرة واحدة ناتجاً عن بيع أرض في دولة الكويت، مما أدى إلى رفع أساس المقارنة بشكل ملحوظ. وباستثناء هذا البند غير المتكرر، ظل صافي الربح الأساسي للمجموعة خلال الربع الأول من عام 2026 مستقرًا ومتوافقًا إلى حد كبير مع النطاق المتوقع من قطاعنا التشغيلي.

أما بالنسبة للإيرادات، فقد استقرت عند 33.2 مليون دينار كويتي، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض طفيف في أداء قطاع الضيافة. ويرتبط هذا التراجع إلى حد كبير بالتطورات الجيوسياسية الإقليمية المؤقتة، التي أثرت على حركة السفر ومستويات الطلب خلال الفترة. ومع ذلك، حافظت محفظتنا التجارية على استقرارها، واستمرت في توفير تدفقات دخل ثابتة.

وقد ظل الأداء التشغيلي قويًا، حيث ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) بشكل طفيف مقارنة بالعام الماضي، مدعومًا بالكفاءة التشغيلية المنضبطة على مستوى المجموعة.

وبالانتقال إلى العوائد على مؤشر الميزانية العمومية الرئيسي، فإن العائد على الأصول يتماشى مع توقعاتنا، مع الأخذ بالاعتبار الاستثمارات القائمة في العقارات قيد التطوير. كما انخفض عائد حقوق الملكية لدينا مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي نتيجة لمكاسب استثنائية لمرة واحدة، بالإضافة إلى انخفاض أساس حقوق الملكية بسبب توزيعات الأرباح على المساهمين.

وبشكل عام، تواصلت المجموعة الحفاظ على مركز مالي قوي، يدعم العمليات التشغيلية الحالية ومبادرات وخطط النمو المستقبلية.

وبالتدقيق في وضعنا المالي، ارتفع إجمالي الأصول إلى حوالي 2.1 مليار دينار كويتي، محققاً نمواً بنسبة 8% تقريباً.

ويُعزى هذا النمو بشكل أساسي إلى استمرار الاستثمار في المشاريع التطويرية، لا سيما في مجال العقارات الاستثمارية، الذي لا تزال تُشكّل عنصرًا أساسيًا في استراتيجيتنا طويلة الأجل.

Liquidity remains strong, with cash and cash equivalents increasing by approximately 23% compared to last year, providing adequate headroom to support execution and refinancing activities.

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.

Turning to the income statement, investment property revenue remained stable at approximately KD 28.9 million, underscoring the resilience of our core real estate portfolio.

Hospitality revenue declined to KD 4.3 million, reflecting a temporary dip in demand during the quarter, primarily driven by the regional geopolitical developments affecting travel activity and demand.

On the operating cost side, we have seen a sharp decline in the hospitality segment's costs, highlighting our cost control discipline on the variable costs when demand of the segment is affected. Furthermore, the commercial property related expenses have normalized compared to the same period last year that compliments to the improved margins of the Group.

In summary, Q1 2026 reflects the resilience of Mabaneer's core operations. While external factors temporarily impacted hospitality performance, our diversified portfolio, disciplined cost management, and strong financial position continue to support stable underlying earnings and long-term growth.

We remain focused on executing our development pipeline, maintaining financial discipline, and delivering sustainable value to our shareholders.

كما حافظت السيولة على قوتها، حيث ارتفع النقد وما في حكمه بنحو 23% تقريبًا مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، مما يوفر هامشًا كافيًا لدعم عمليات التنفيذ التشغيلي وإعادة التمويل.

وفي الوقت نفسه، ورغم زيادة التمويل لدعم تطوير المشاريع، إلا أن هيكل رأس المال لا يزال مُدارًا بكفاءة ومتزامنًا مع استراتيجية النمو، بما يضمن استمرار المرونة المالية.

وبالنظر إلى قائمة الدخل، حافظت إيرادات العقارات الاستثمارية على استقرارها بحوالي 28.9 مليون دينار كويتي، مما يعكس متانة محفظة العقارات الأساسية للمجموعة في المقابل.

انخفضت إيرادات قطاع الضيافة إلى 4.3 مليون دينار كويتي، نتيجة تراجع مؤقت في الطلب خلال الربع، مدفوع بشكل أساسي بالتطورات الجيوسياسية الإقليمية التي أثرت على حركة السفر ومستويات الإشغال.

أما على صعيد تكاليف التشغيل، فقد شهد قطاع الضيافة انخفاضًا ملحوظًا في التكاليف، مما يبرز انضباط والتزام المجموعة في ضبط التكاليف المتغيرة عند تأثر الطلب في هذا القطاع. علاوة على ذلك، عادت المصاريف المتعلقة بالعقارات التجارية إلى مستوياتها الطبيعية مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، وهو ما يُعزز إيجابياً هوامش الربح للمجموعة.

وخلاصة القول، تعكس نتائج الربع الأول من عام 2026 مرونة وقوة العمليات الأساسية لشركة المباني. ورغم التأثير المؤقت للعوامل الخارجية على أداء قطاع الضيافة، فإن تنوع محفظة الأعمال، إلى جانب الانضباط في إدارة التكاليف، وقوة المركز المالي، تُواصل دعم استقرار الأرباح الأساسية وتحقيق نمو مستدام على المدى الطويل.

ولاتزال المجموعة تواصل التركيز على تنفيذ مشاريع وخطط التطوير، والحفاظ على الانضباط المالي، وتحقيق قيمة مستدامة لمساهمي الشركة.

## Q&A Highlights:

## أبرز الأسئلة والأجوبة

**Question: Can you elaborate on the remaining Capex for all the projects under construction, and which year will be the heaviest starting from 2026 to 2028?**

**سؤال:** فيما يتعلق بالنفقات الرأسمالية المتبقية لجميع المشاريع قيد الإنشاء، يرجى توضيح حجم النفقات وفي أي عام يعد الذروة لهذه النفقات خلال الفترة من 2026 إلى 2028؟

**Tareq AlAdsani:** We are a growing real estate development company with several projects both in the pipeline and operational, we anticipate our peak would be 2027.

**طارق العدساني:** بصفتنا شركة تطوير عقاري تشهد نمواً مستمراً، ولدينا عدد من المشاريع سواء قيد التطوير أو التشغيل، فإننا نتوقع أن تكون ذروة الإنفاق الرأسمالي خلال عام 2027

However, in our experience these may shift as we progress due to many external factors, and we always adjust accordingly if needed.

ومع ذلك، وبناءً على خبرتنا قد تتغير هذه التوقعات مع تقدم إنجاز الأعمال نتيجة لعدد من العوامل الخارجية. وعليه فإننا نحرص دائماً على مراجعة خططنا وإجراء التعديلات اللازمة عند الحاجة، بما يضمن المرونة واستدامة النمو.

**Question: Could you please share tenant sales trends at The Avenues in Kuwait from the period of March to April, as there period as there has been a notable increase in receivables during the first quarter.**

**سؤال:** هل يمكنكم إطلاعنا على مستجدات واتجاهات مبيعات المستأجرين في الأفينوز - الكويت خلال الفترة من مارس إلى أبريل؟ خاصة أن لاحظنا زيادة ملموسة في المستحقات خلال الربع الأول؟

**Can you also elaborate on your outlook for hotels for the rest of the year with the airport re-opening?**

**كما نود معرفة توقعاتكم لأداء قطاع الفنادق خلال الفترة المتبقية من العام في ضوء إعادة افتتاح المطار؟**

**Tareq AlAdsani:** As for receivables, they are not all related to the mall's operation. Some are related to VAT receivables and the way it is recovered, mainly in Saudi Arabia, therefore the jump is not related to malls operations.

**طارق العدساني:** بالنسبة للمستحقات، فهي لا تتعلق بالكامل بعمليات المبيعات والتشغيل في المجمع، فأغلبها مرتبطة بدمم ضريبة القيمة المضافة تحديداً في المملكة العربية السعودية وآلية استردادها؛ وبالتالي فإن الزيادة المسجلة لا تتعلق بعمليات المبيعات والتشغيل في المجمع.

As for the recovery of hotel operations, it is difficult to project right now. We have seen some recovery, however, the speed of the recovery is difficult to anticipate.

أما فيما يخص بتحسين أداء عمليات الفنادق، إنه لمن الصعب حالياً تقديم توقعات دقيقة بهذا الشأن، فلقد بدأنا بلمس بعض التحسن، لكن سرعة هذا التغيير الإيجابي لا يمكن تحديده في الوقت الراهن.

**Question: What caused the decline in selling, general, and administrative expenses (SG&A)?**

**What was the expected credit loss (ECL) for the first quarter of 2025, in addition to the decline in investment property expenses and maintenance expenses that declined in the same quarter?**

**Abhishek Rastogi:** In the first quarter of 2025, we recorded a gain due the sale of land, and we had mentioned that we had been financially prudent and provided for certain provisions.

**Question: Could there be a delay in Hilton Mangaf-Plage 13? How are your rentals with TEC structured and is there room for relief on the rentals for the delay?**

**Tareq AlAdsani:** We are focusing to meet our set deadlines, and we have a great relationship and cooperation with TEC. If there are any delays, we will swiftly act accordingly.

**Question: How much Capex remains for the existing projects?**

**Tareq AlAdsani:** In terms of Capex, we have multiple projects that we are developing at different stages in Kuwait and Saudi Arabia.

In terms of the projects under development, I believe we are past the halfway point.

**Question: Upon completion of all projects under development, what is a sustainable top line, assuming a mature stage?**

**Tareq AlAdsani:** The forward-looking topline are premature to quantify given the moving parts of our projects. We conduct a proper thorough feasibility study to ensure proper financial planning and discipline across the board.

**سؤال:** ما هي الأسباب وراء انخفاض مصروفات المبيعات والمصاريف الإدارية والعمومية (SG&A)؟ وما هي قيمة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (ECL) التي تم قيدها في الربع الأول من عام 2025؟ وما هي أسباب انخفاض مصاريف العقارات الاستثمارية ومصاريف الصيانة في الربع ذاته؟

**أبهيشيك راستوجي:** خلال الربع الأول من عام 2025، حققنا مكسباً استثنائياً ناتج عن بيع أرض، وكنا قد ذكرنا حينها أن المجموعة اتبعت نهجاً مالياً متحفظاً عبر تسجيل بعض المخصصات.

**سؤال:** هل من المحتمل أن يكون هناك تأخير في إنجاز مشروع فندق هيلتون المنقف-بلاج 13؟ وكيف تمت صياغة عقود الإيجار مع شركة المشروعات السياحية (TEC)، وهل هناك مجال للحصول على إعفاءات أو تسهيلات في الإيجارات تعويضاً عن فترة التأخير؟

**طارق العدساني:** نحن نعمل على الالتزام بالجدول الزمني المحددة، كما أن هناك تعاون متميز بيننا وبين شركة المشروعات السياحية (TEC)، وفي حال حدوث أي تأخير، سنتعامل معه بشكل سريع ووفق ما تقتضيه الظروف ومصصلحة العمل.

**سؤال:** ما هو حجم النفقات الرأسمالية المتبقية للمشروعات الحالية؟

**طارق العدساني:** فيما يتعلق بالنفقات الرأسمالية، فنحن نعمل على مشروعات متعددة بمراحل مختلفة في كل من الكويت والمملكة العربية السعودية.

بالنسبة للمشاريع قيد التطوير، أعتقد أننا تجاوزنا بالفعل مرحلة منتصف التنفيذ والإنشاء.

**سؤال:** ما هو المستوى المتوقع لإجمالي الإيرادات المستقبلية عند اكتمال كافة المشاريع قيد التطوير وصولاً إلى مرحلة الأداء والتشغيل؟

**طارق العدساني:** من المبكر حالياً تحديد مستويات الإيرادات المستقبلية بشكل دقيق، نظراً لتعدد المتغيرات المرتبطة بمشاريعنا. ونحن نقوم بإعداد دراسات جدوى متكاملة شاملة ودقيقة لضمان التخطيط السليم والانضباط المالي على مستوى جميع المشاريع.

**Question: Pre-leasing activities for The Avenues - Riyadh currently stand at 80%. Is it possible to share some color on the activities and rates as well?**

**Tareq AlAdsani:** We're less than 12 months of opening and are at the leasing stage and finalizing tenants. The leases are in advanced stages.

In terms of lease rates, we will achieve rates that we have identified in our feasibility study, which we are satisfied.

**Question: How will your debt mix change in the coming years? Will you raise more debt from Kuwait at the holding level?**

**Tareq AlAdsani:** We are carefully addressing the appropriate capital structure at Kuwait level that meets our stakeholder needs for the short-term and long-term horizon keeping in consideration our capital commitments.

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

**سؤال:** فيما يتعلق بنسبة التأجير المسبق في الأفنيوز - الرياض والتي تبلغ حاليًا 80%، هل من الممكن إعطاؤنا صورة أوضح حول معدلات التأجير ومستويات الأسعار أيضًا؟

**طارق العدساني:** نحن على بُعد أقل من 12 شهرًا من الافتتاح، ونعمل حاليًا على استكمال مرحلة التأجير واعتماد المستأجرين النهائيين، حيث وصلت عقود الإيجار إلى مراحل متقدمة. أما فيما يتعلق بأسعار الإيجارات، فمن المتوقع تحقيق المستويات التي تم تحديدها ضمن دراسة الجدوى، وهي مستويات نعتبرها مرضية بالنسبة لنا.

**سؤال:** كيف سيتغير هيكل المديونية لديكم في السنوات القادمة؟ وهل تعزمون زيادة حجم الاقتراض من الكويت على مستوى الشركة الأم؟

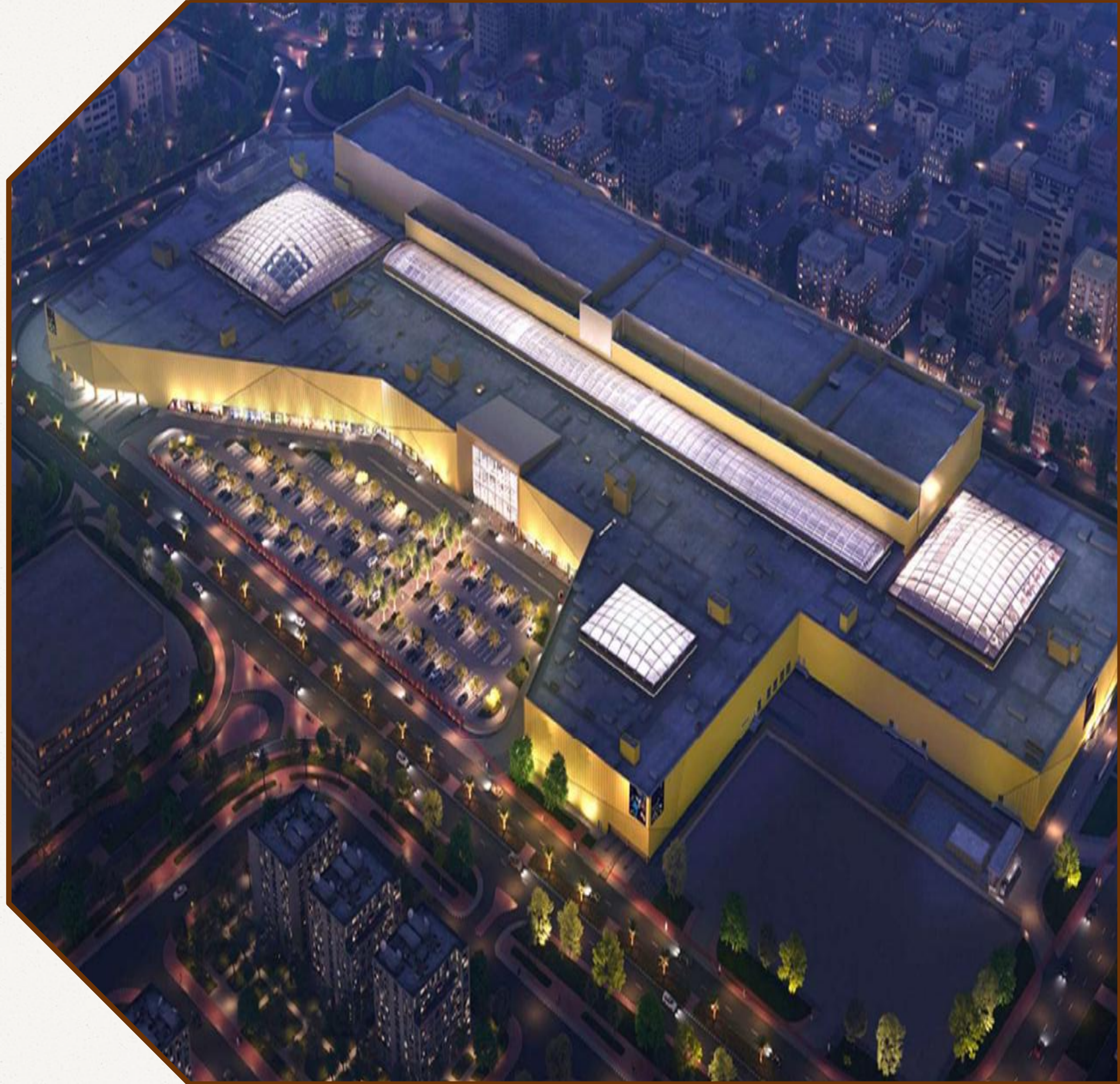
**طارق العدساني:** نعمل بعناية على تقييم وتحديد هيكل رأس المال الأنسب على مستوى دولة الكويت، بما يلي احتياجات أصحاب المصلحة على المدى القصير وكذلك المدى الطويل، مع الأخذ في الاعتبار التزاماتنا الرأسمالية.

**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).

# Mabaneer

## Investor Presentation

For Q1 2026



# 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**.

The information herein may be amended and supplemented and may not as such be relied upon for the purpose of entering 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** 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.

# INDEX

- 4** COMPANY PROFILE AND ASSETS UNDER MANAGEMENT
- 5** PERFORMANCE HIGHLIGHTS
- 6** OPERATIONAL PROJECTS
- 10** PROJECTS UNDER DEVELOPMENT
- 15** PROJECT TIMELINES
- 17** ESG HIGHLIGHTS
- 20** FINANCIAL HIGHLIGHTS

# COMPANY PROFILE & ASSETS UNDER MANAGEMENT

<b>Company Name</b>	Mabanee Company K.P.S.C.
<b>Established</b>	1964
<b>Headquarters</b>	Kuwait
<b>Stock Exchange Listing</b>	Boursa Kuwait
<b>Listing Date</b>	1999
<b>Shareholder's Equity</b>	KWD 724 million (\$ 2.36 billion)
<b>Market Capitalization</b>	KWD 1.423 billion (\$4.64 billion)
<b>Sector</b>	Real Estate & Development
<b>Core Business Areas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Real Estate Development</li> <li>• Property Management</li> <li>• Hospitality</li> <li>• Entertainment</li> </ul>

	Mall GLA SQM	Hotel Keys	Residential Unit	Office Space GLA SQM
<b>Current</b>	444,000	777	597	4,315
<b>Under Development Within 1 Year</b>	469,599	331	72	-
<b>Under Development &gt; 1 Year</b>	190,659	1,578	232	58,568
<b>Total</b>	1,104,258	2,686	901	62,883

# PERFORMANCE HIGHLIGHTS

Strong Group performance

**KD 33.19mn**

2025 - KD 34.12mn  
-2.7% ▼

• Revenue

**KD 22.66mn**

2025 - KD 22.04mn  
+2.8% ▲

• Adj. EBITDA

**KD 16.81mn**

2025 - KD 33.41mn  
-49.7% ▼

• Net Profit

Business Highlights

- Geopolitical volatility absorbed with limited impact on core retail – Regional developments led to a temporary, modest softening in footfall, primarily affecting hospitality, while core retail performance remained resilient and stable.
- Construction across key projects (KSA, Aventura and Hilton Mangaf) continues to move forward. While overall progress remains broadly on track, the evolving regional environment may introduce selective timing impacts, which are being closely monitored.
- Strong liquidity and financial flexibility – Secured financing and undrawn facilities provide ample execution headroom, supporting ongoing and upcoming refinancing initiatives.

# OPERATIONAL PROJECTS

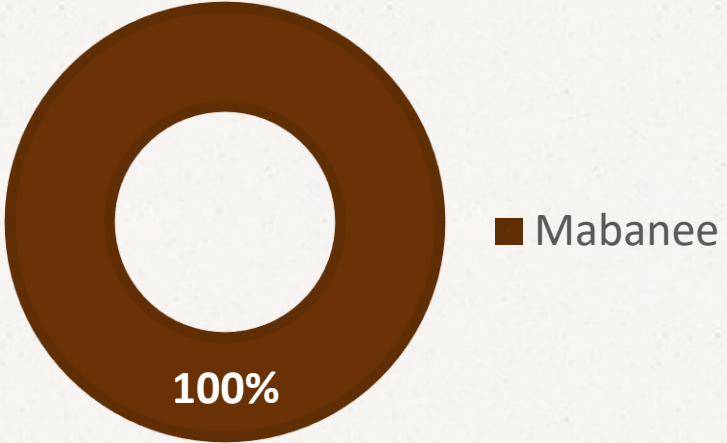
# ALRAI REAL ESTATE'S OPERATIONAL PROJECTS – KUWAIT

## The Avenues



<b>Asset Class</b>	Super Regional Mall
<b>Development Status</b>	Operational
<b>Opening Date</b>	2007- 2018
<b>Land Size</b>	394k sqm
<b>Built-up Area</b>	1,278k sqm
<b>GLA</b>	360k sqm
<b>No. of Units</b>	1,100+
<b>Operator</b>	Mabaneer 100%
<b>Occupancy</b>	97%
<b>Footfall</b>	Increased Year on Year

### ALRAI OWNERSHIP



- Operating performance at The Avenues remained resilient during the period, with occupancy sustained at 97% and core retail activity demonstrating stability despite short-term macroeconomic and geopolitical pressures.
- Active asset management and ongoing tenant optimization continued to support footfall, enhance tenant quality and strengthen long-term earnings visibility, reinforcing The Avenues position as Kuwait’s leading retail destination.

# ALRAI REAL ESTATE'S OPERATIONAL PROJECTS – KUWAIT

## Hilton Garden Inn



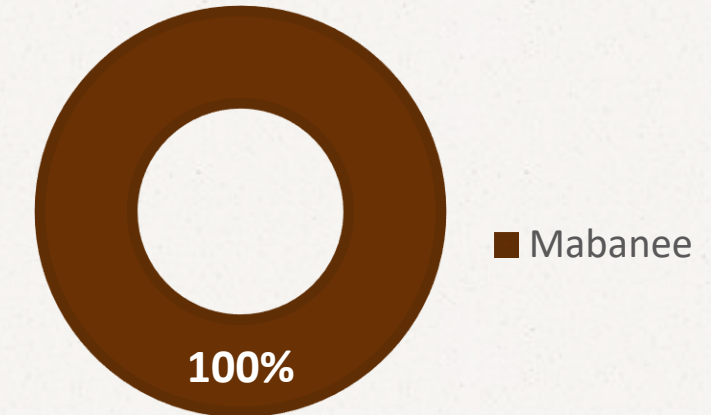
<b>Asset Class</b>	4 Star Hotel
<b>Development Status</b>	Operational
<b>Opening Date</b>	2019
<b>Land Size</b>	17k sqm
<b>Built-up Area</b>	35k sqm
<b>GLA</b>	-
<b>No. of Keys</b>	385
<b>Operator</b>	Hilton Group
<b>Occupancy</b>	50%

## Waldorf Astoria



<b>Asset Class</b>	5 Star Hotel
<b>Development Status</b>	Operational
<b>Opening Date</b>	2022
<b>Land Size</b>	14k sqm
<b>Built-up Area</b>	48k sqm
<b>GLA</b>	-
<b>No. of Keys</b>	200
<b>Operator</b>	Hilton Group
<b>Occupancy</b>	40%

## HILTON GARDEN INN AND WALDORF ASTORIA OWNERSHIP



- Hospitality performance was impacted during the period, with March experiencing softer demand following airport closures and the cancellation of large-scale events amid regional geopolitical developments.
- The impact is expected to be short term, as hotel assets remain operationally sound and well positioned to benefit from the normalization of airport operations and event activity.

# SOROUH'S OPERATIONAL PROJECTS – BAHRAIN

## The Avenues



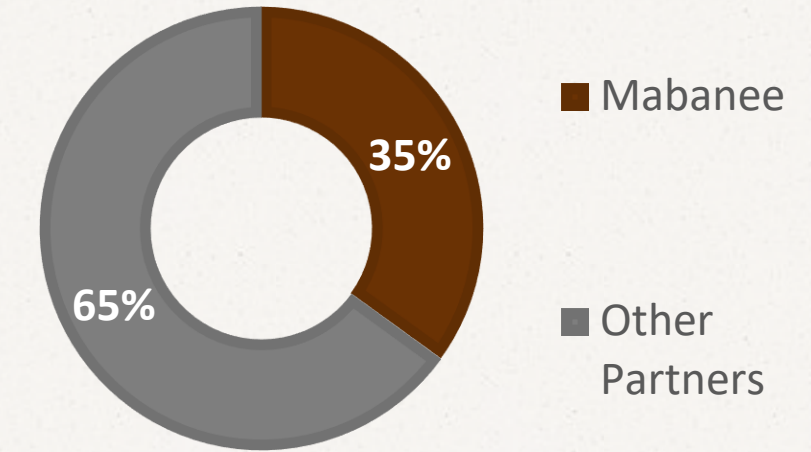
<b>Asset Class</b>	Regional Mall
<b>Development Status</b>	Operational
<b>Opening Date</b>	2017-2025
<b>Land Size</b>	375k sqm
<b>Built-up Area</b>	214k sqm
<b>GLA</b>	84k sqm
<b>No. of Units</b>	312
<b>Operator</b>	Mabaneer 100%
<b>Occupancy</b>	96% (Phase I) 77% (Phase II)
<b>Footfall</b>	Increased Year on Year

## Hilton Garden Inn



<b>Asset Class</b>	Hotel
<b>Development Status</b>	Operational
<b>Opening Date</b>	2021
<b>Land Size</b>	2.4k sqm
<b>Built-up Area</b>	24k sqm
<b>GLA</b>	-
<b>No. of Keys</b>	192
<b>Operator</b>	Hilton Group
<b>Occupancy</b>	48%

## SOROUH OWNERSHIP



- At The Avenues Bahrain, the mall experienced a decline in footfall during March, reflecting heightened regional disruption and the temporary impact of travel and mobility restrictions, with activity levels beginning to recover gradually.
- Hospitality performance was affected during the month of March, with occupancy declining to single-digit levels; management actions focused on stringent cost controls, operational optimization and cash preservation to mitigate the earnings impact.

# PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

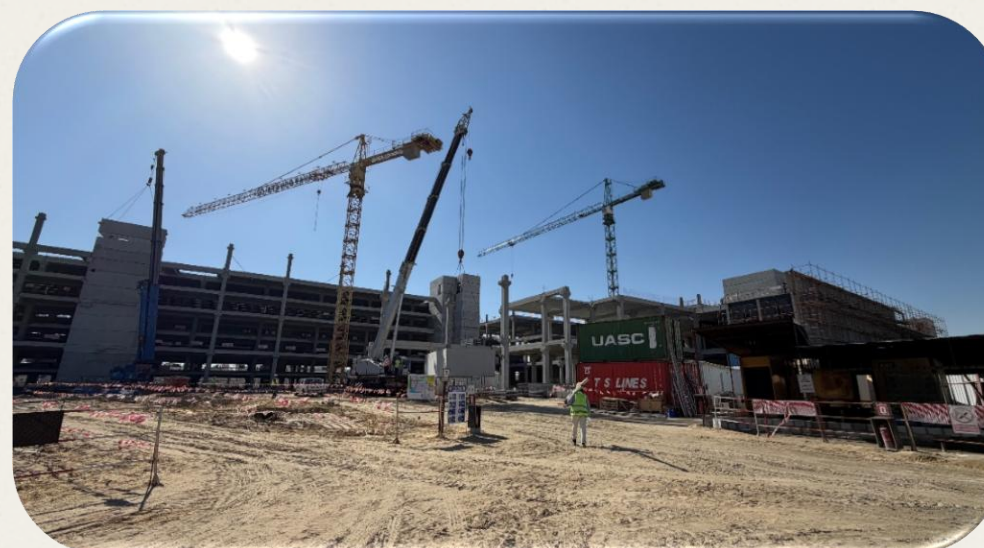
# MABANEE'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT – KUWAIT

## Hilton Kuwait Resort



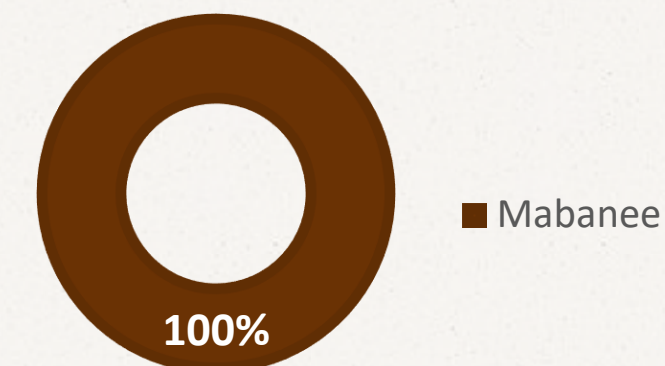
<b>Asset Class</b>	Luxury Resort
<b>Development Status</b>	Project handover 15-Apr-2025, Renovation in progress (39%)
<b>Opening Date</b>	H2 2026 (Anticipated)
<b>Land Size</b>	242k sqm
<b>Built-up Area</b>	69k sqm
<b>GLA</b>	-
<b>No. of Keys</b>	331
<b>Operator</b>	Hilton Group

## Souq Sabah & Hampton Hotel



<b>Asset Class</b>	Regional Mall + Hotel
<b>Development Status</b>	Under Construction (37%)
<b>Opening Date</b>	H2 2027 (Anticipated)
<b>Land Size</b>	40k sqm
<b>Built-up Area</b>	78k sqm
<b>GLA</b>	23k sqm
<b>No. of Units/Keys</b>	Mall: 95, Hotel :110
<b>Operator</b>	Mall: Mabanee 100%, Hotel: Hilton Group

## HILTON KUWAIT RESORT AND SOUQ SABAH & HAMPTON HOTEL OWNERSHIP



- **Hilton Kuwait Resort** refurbishment Project, developed in collaboration with the Touristic Enterprise Company, aims to upgrade and reposition a prime coastal destination in Kuwait. The resort spans 1.3 km of beachfront and comprises two key components: a hotel and chalet villas.
- PAHW signed a PPP agreement for the development of the **S3** Investment Opportunity in Sabah Al-Ahmad City, comprising a Traditional Souk and a 110-key Hilton Hampton by Hilton. The project is envisioned as a culturally inspired mixed-use destination, integrating heritage-driven retail.
- The projects are progressing in line with the planned schedule. However, the evolving regional environment may introduce selective timing impacts, which continue to be closely monitored.

# J3'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT - KUWAIT

## Aventura Mall



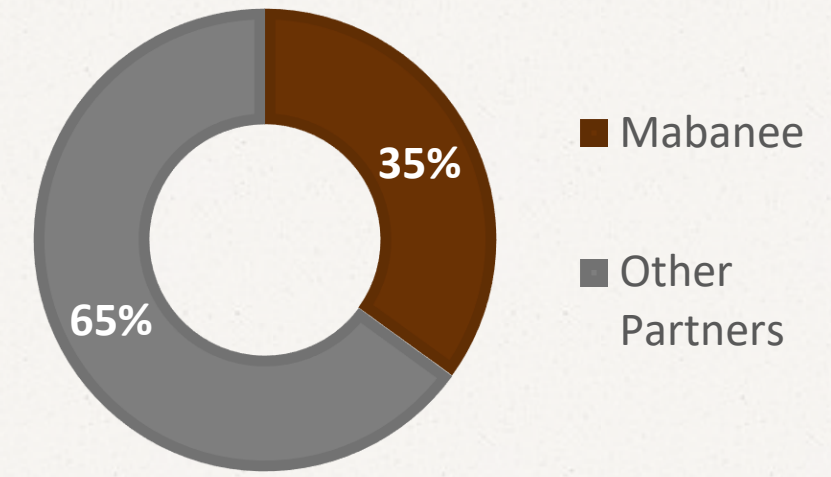
<b>Asset Class</b>	Regional Mall
<b>Development Status</b>	Under Construction (96%)
<b>Opening Date</b>	H2 2026 (Anticipated)
<b>Land Size</b>	104k sqm
<b>Built-up Area</b>	299k sqm
<b>GLA</b>	108k sqm
<b>No. of Units</b>	377
<b>Operator</b>	Mabaneer

## Aventura Residences



<b>Asset Class</b>	Residential
<b>Development Status</b>	Under Construction (82%)
<b>Opening Date</b>	Partially Opened
<b>Land Size</b>	113k sqm
<b>Built-up Area</b>	63k sqm
<b>GLA</b>	50k sqm
<b>No. of Keys</b>	276
<b>Operator</b>	Mabaneer

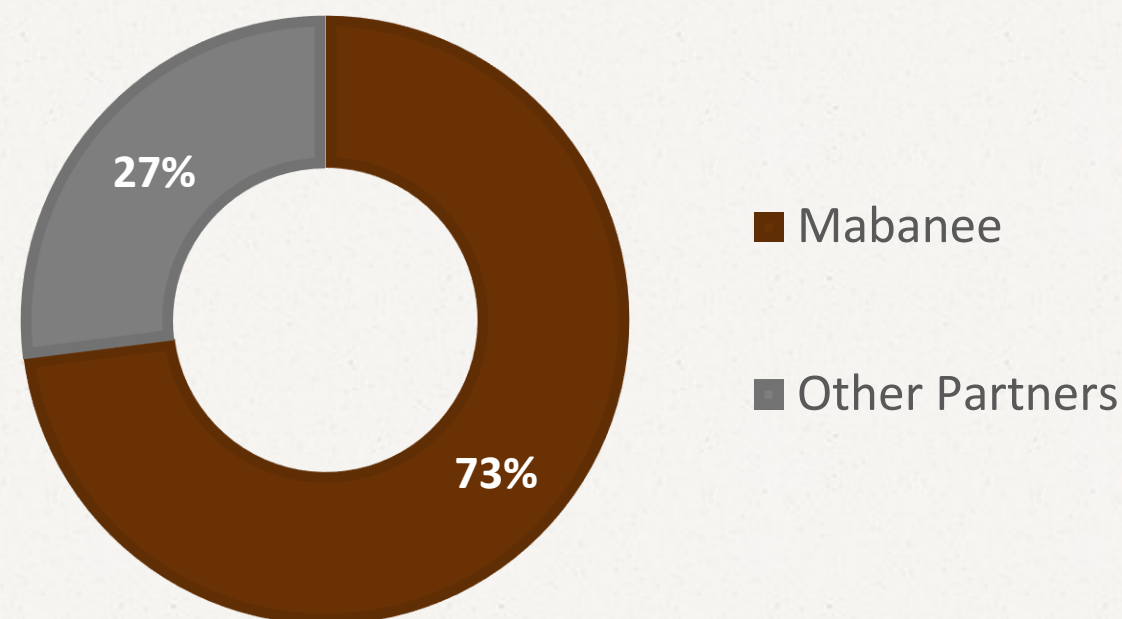
## J3 OWNERSHIP



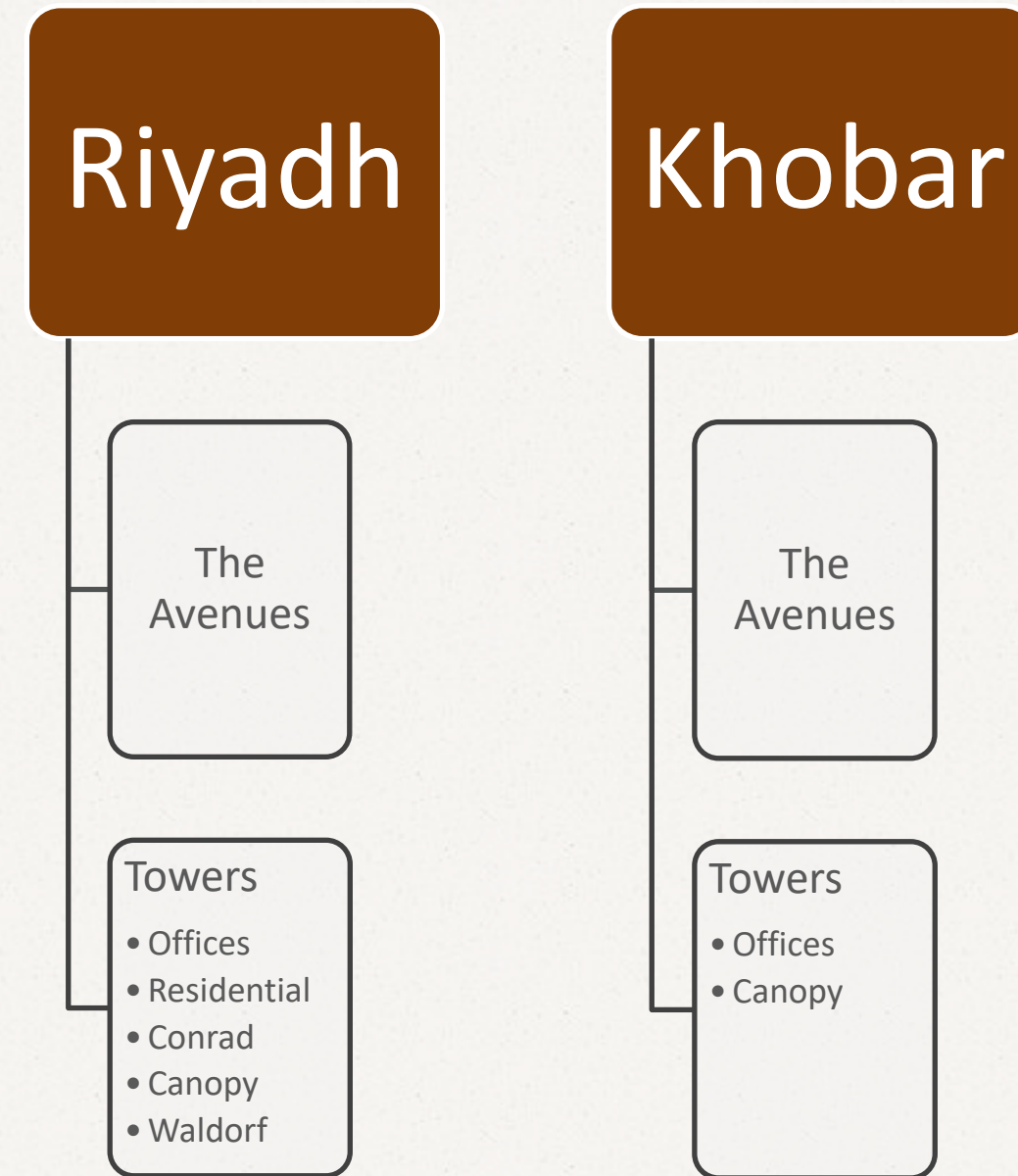
- The Public Authority for Housing Welfare (PAHW), in partnership with **J3 Management & Development**, is developing a mixed-use project in Jaber Al-Ahmad City comprising both residential and commercial components.
- The mall will feature a diverse mix of retail, dining, and entertainment offerings, including an ice-skating rink and cinema, positioning it as a key destination within the city.
- Leasing applications for Aventura Residences are now open, attracting positive market response, alongside good progress in leasing activity at Aventura Mall.
- The development emphasizes connectivity, green spaces, and pedestrian-friendly design to enhance overall quality of life.

# SHOMOUL'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT – SAUDI ARABIA

## SHOMOUL OWNERSHIP



- Shomoul projects are progressing in line with the planned schedule. However, the evolving regional environment may introduce selective timing impacts, which continue to be closely monitored.
- The Avenues – Riyadh is approximately 89% complete, with leasing well ahead of plan. Key anchor tenants have taken over units and will begin fit-out shortly. Testing and commissioning are progressing smoothly.
- The Riyadh Towers are in the early stages of development, with civil works at ~60% and overall progress at ~12%.
- The Avenues – Khobar is advancing steadily, with the mixed-use tower having reached its maximum height. Pre-leasing is expected to commence shortly.
- All Shomoul developments are being delivered in line with ESG standards, targeting LEED Gold certification across malls and towers.



# SHOMOUL'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT – SAUDI ARABIA

## The Avenues - Riyadh

the place to be  
 الأبنية  
**THE AVENUES**  
 الرياض RYADH



<b>Asset Class</b>	Super Regional Mall
<b>Development Status</b>	Under Construction (89%)
<b>Opening Date</b>	H1 2027 (Anticipated)
<b>Land Size</b>	390k sqm
<b>Built-up Area</b>	1,499k sqm
<b>GLA</b>	361k sqm
<b>No. of Units</b>	1,500+
<b>Operator</b>	Mabaneer

## The Avenues – Khobar & Tower

the place to be  
 الأبنية  
**THE AVENUES**  
 الخبر KHOBAR



<b>Asset Class</b>	Regional Mall + Hotel + Office space
<b>Development Status</b>	Under Construction (48%)
<b>Opening Date</b>	H2 2027 (Anticipated)
<b>Land Size</b>	198k sqm
<b>Built-up Area</b>	760k sqm
<b>GLA</b>	Mall: 168k sqm Office Space: 17k sqm
<b>No. of Units/Keys</b>	Mall: 700, Hotel: 200
<b>Operator</b>	Mall: Mabaneer, Hotel: Hilton Group

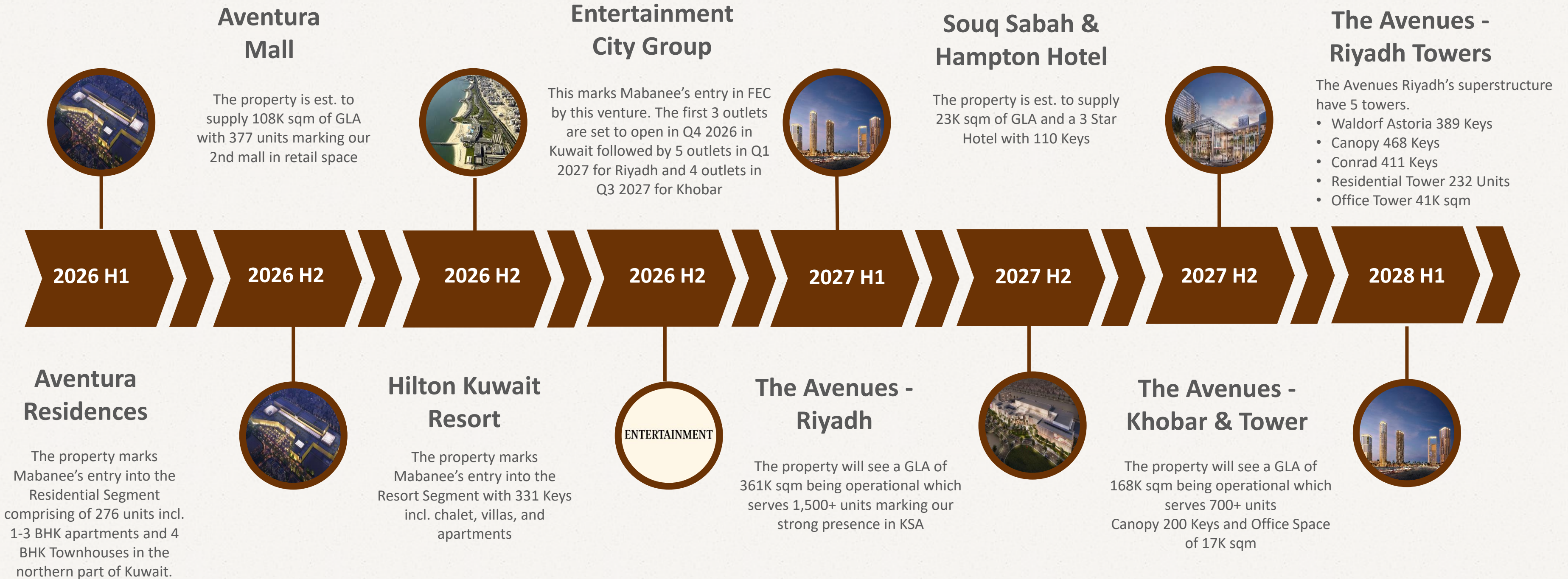
## The Avenues - Riyadh Towers



<b>Asset Class</b>	Hotels + Service Apartments (RA)+Office Space
<b>Development Status</b>	Under Construction (12%)
<b>Opening Date</b>	H1 2028 (Anticipated)
<b>Land Size</b>	390k sqm
<b>Built-up Area</b>	390k sqm
<b>GLA</b>	Office Space: 41k sqm
<b>No. of Keys</b>	Hotels: 1,268, RA: 232
<b>Operator</b>	Offices & SA: Mabaneer, Hotel: Hilton Group

# PROJECT TIMELINES

# TIMELINE OF PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



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

# ESG HIGHLIGHTS

## Environmental Initiatives

- FY2025 established as the new baseline for energy, water, and waste metrics, supporting consistent environmental performance tracking going forward.
- The Avenues - Kuwait recorded an 11.5% reduction in total electricity consumption in Q1 2026 compared with Q4 2025.
- Live monitoring systems in place for energy, water, and carbon emissions to track real-time sustainability performance.
- 591.1 tons of waste segregated for recycling at The Avenues - Kuwait in Q1 2026, including concrete, steel, wood, cardboard, plastic, oil, and glass – advancing our circular economy goals and supporting LEED certification objectives and Mabanee’s 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 366 employees from 27 nationalities.
- Diversity:
  - 19.8% Female workforce
  - 19.2% women in leadership.
- Employee Development: 285.5 training hours (Q1 2026)
- Maintained a low employee turnover rate of 0.5% in Q1 2026, indicating high engagement and retention.
- A total of KWD 323,000 was contributed towards Corporate Social Responsibility (CSR) initiatives in Q1 2026 (Q1 2025: KWD 181,718), supporting environment, culture, community, and health-related causes hosted at The Avenues – Kuwait.
- Community engagement: Large-scale campaign during Kuwait’s National & Liberation Days (Feb 2026)
- Safety: Zero incidents (ISO 45001 aligned)

# ESG HIGHLIGHTS

## Governance

- Enhancing the integration of sustainability governance and the quality of ESG disclosures.
- Completion of the Board’s composition to ensure continuity of governance and strengthen oversight effectiveness.
- Enhanced information Security governance and cyber risk oversight.
- Active whistleblowing & ethics framework
- Procurement policies support 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 was officially upgraded from LEED Silver to LEED Gold under the Operations & Maintenance from the US Green Building Council (USGBC).
- The Avenues – Kuwait obtained the Diamond Classification, the highest rating under the Health Promoting Mall initiative in Kuwait, under the Healthy Cities Office – Ministry of Health, and across the GCC under the General Secretariat of the Gulf Cooperation Council.
- The Avenues – Kuwait was awarded 3 Excellence Medals in the areas of Waste Managements, Safety and Emergency Procedures, and community Services.
- Aventura mall has achieved LEED Gold Pre-certification under BD+C Core & Shell.
- S3 Souk Sabah & Hotel is targeting LEED Gold certification and has already achieved LEED Gold Pre Certification.
- The Avenues – Khobar received the LEED Gold pre-certification from the US Green Building Council (USGBC).
- 37.74% of Mabanee’s portfolio by built-up area is LEED-certified or pre-certified.

## MSCI Rating Upgrade

- Mabanee maintained a BBB rating in the MSCI ESG Ratings assessment (2026) compared with last Investor call, reflecting continued progress in ESG management and disclosure.

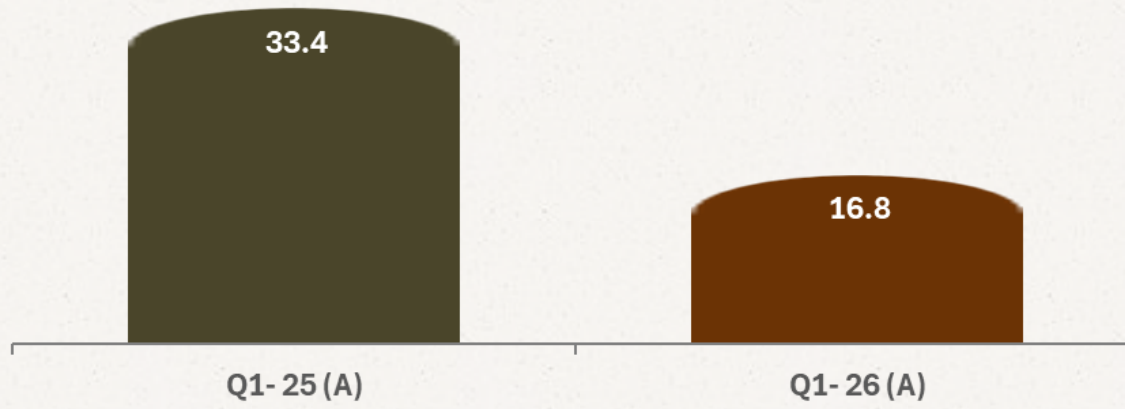
## ESG Ratings Snapshot



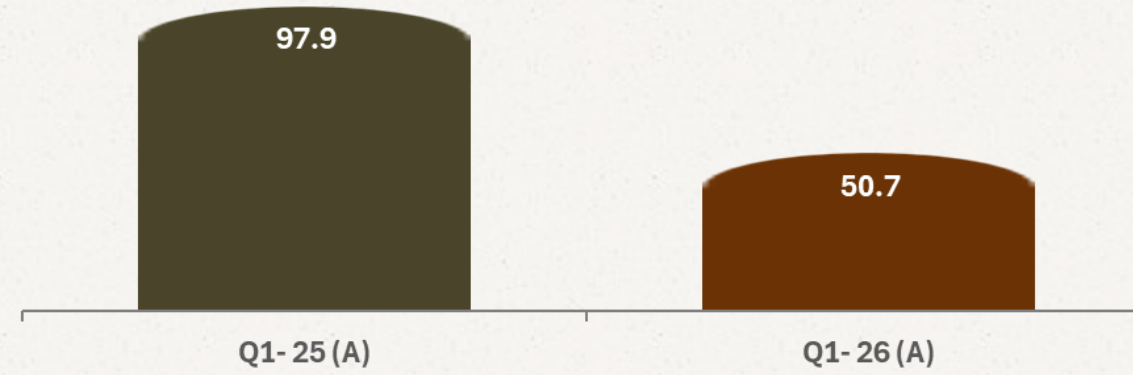
# FINANCIAL HIGHLIGHTS

# FINANCIAL SNAPSHOT

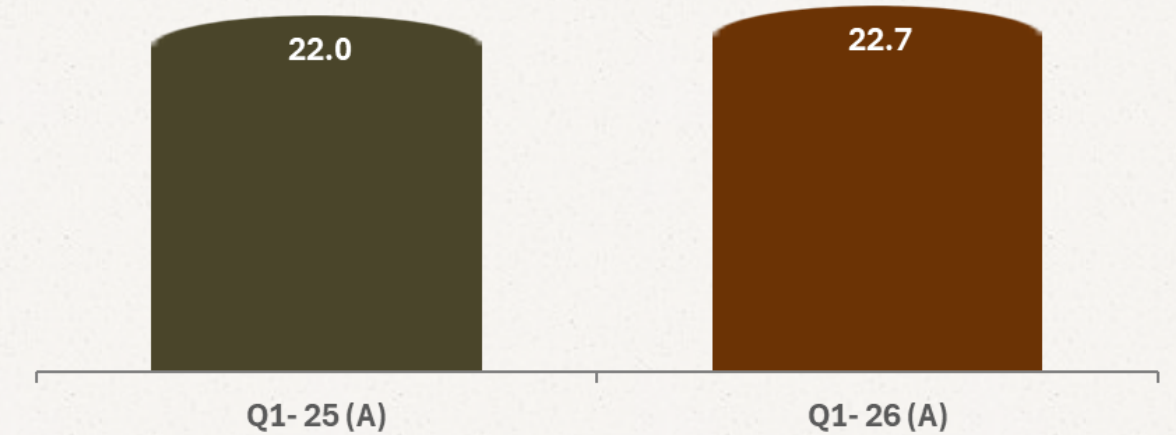
Net Profit KD Mn



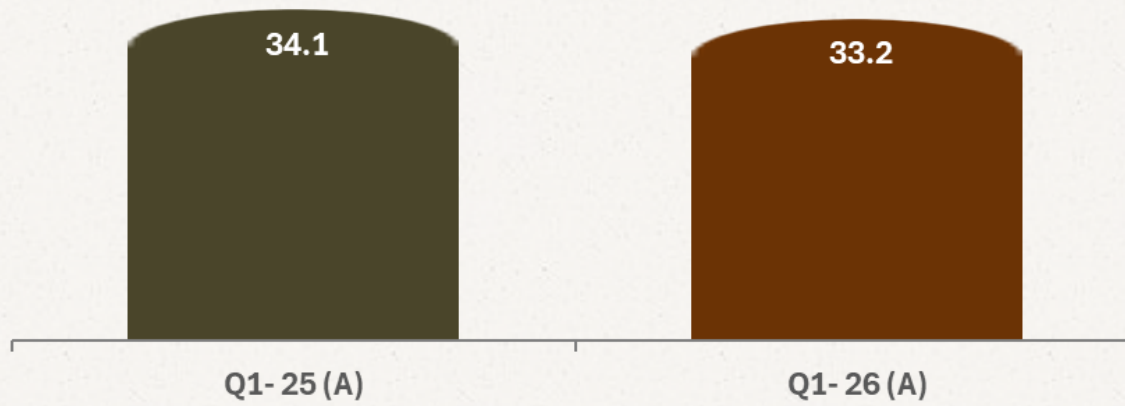
Net Profit Margin %



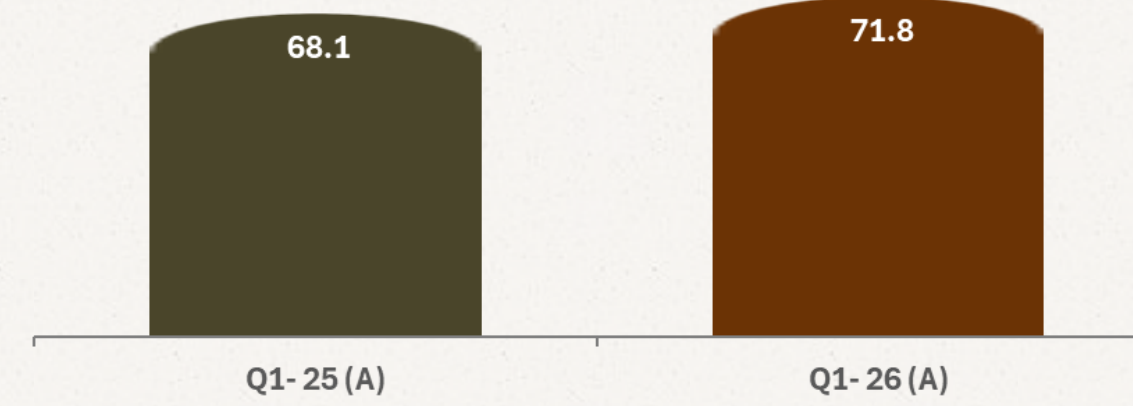
Adj. EBITDA KD Mn



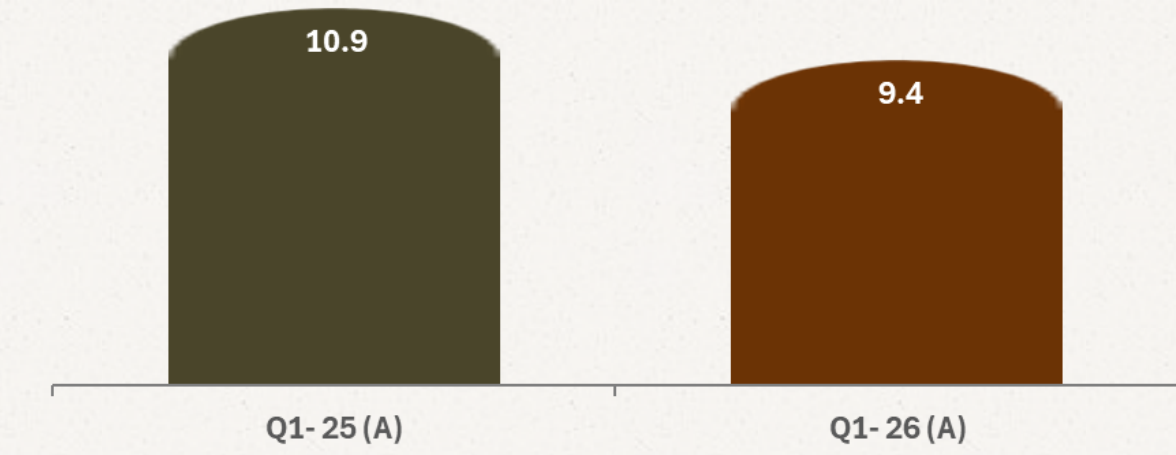
Revenue KD Mn



Operating Margin %



Operating Expense KD Mn



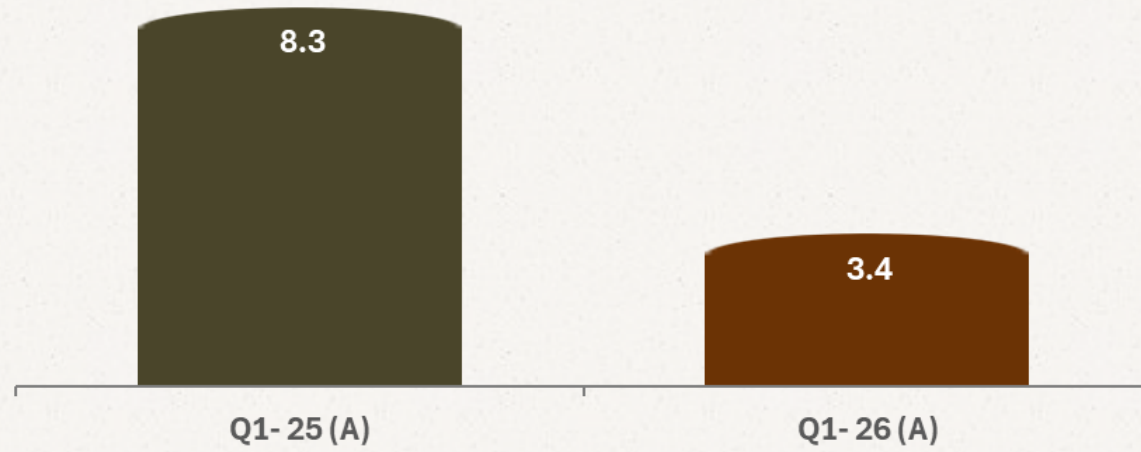
Excluding the impact of the one-time gain from the sale of freehold interest in a land in Kuwait recognized in the previous year, the Group's net profit in Q1 2026 remained stable and broadly in line with the targeted range.

Additionally, EBITDA was marginally above Q1 2025 reflecting resilient operating performance.

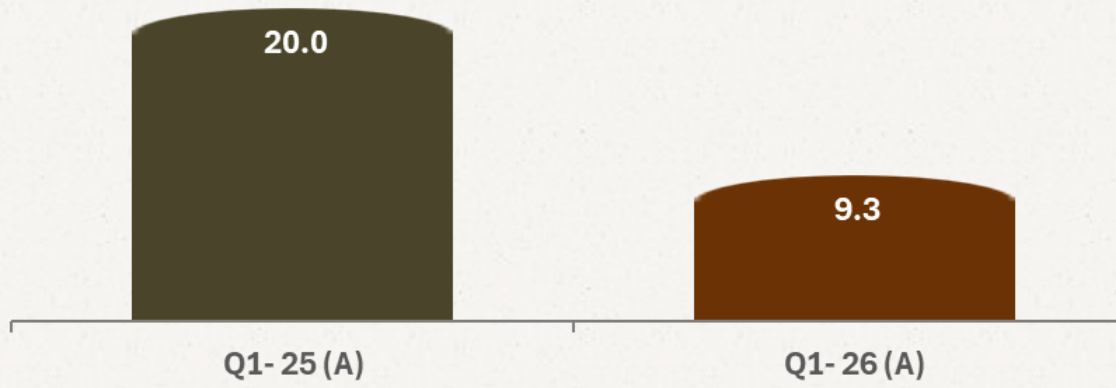
The Group recorded a temporary topline decrease from the hospitality segment due to the regional geopolitical conflict and a stable contribution from commercial properties.

# FINANCIAL SNAPSHOT

Return on Average Assets %



Return on Average Equity %



The Group's asset base and equity base both increased in 2026 compared to 2025.

Returns on average equity and assets were consistent with previously reported quarters, but lower than Q1 2025, reflecting the one-time gain from the sale of freehold interest in a land in Kuwait recognized in the previous year.

# CONSOLIDATED STATEMENT OF BALANCE SHEET

Assets KD'000	Q1 2026	Q1 2025	YoY%	Equity and Liabilities KD'000	Q1 2026	Q1 2025	YoY%
<b>Non-current assets</b>				<b>Equity</b>			
Property and equipment	138,053	139,174	(0.8)	Total shareholder's equity	724,213	735,526	(1.5)
Investment properties	1,607,757	1,487,108	8.1	Non-controlling interest	117,245	106,433	10.2
Investments in associates	63,920	63,432	0.8	<b>Total equity</b>	<b>841,458</b>	<b>841,959</b>	<b>(0.1)</b>
Right of use asset	60,780	63,616	1.0	<b>Non-current liabilities</b>			
Advance payments and prepayments	64,729	64,099	(4.5)	Finance from banks	910,119	835,494	8.9
Investment securities	1,873	1,873	-	Other non-current liabilities	169,493	158,979	6.6
<b>Total non-current assets</b>	<b>1,937,112</b>	<b>1,819,302</b>	<b>6.5</b>	<b>Total non-current liabilities</b>	<b>1,079,612</b>	<b>994,473</b>	<b>8.6</b>
<b>Current assets</b>				<b>Current liabilities</b>			
Receivable from associates	461	318	45.0	Finance from banks	87,407	43,853	99.3
Accounts receivable and prepayments	78,886	56,063	40.7	Other current liabilities	100,937	70,943	42.3
Cash and cash equivalents	92,955	75,545	23.0	<b>Total current liabilities</b>	<b>188,344</b>	<b>114,796</b>	<b>64.1</b>
<b>Total current assets</b>	<b>172,302</b>	<b>131,926</b>	<b>30.6</b>	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>2,109,414</b>	<b>1,951,228</b>	<b>8.1</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>2,109,414</b>	<b>1,951,228</b>	<b>8.1</b>				


# CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME


Description KD'000	Q1 2026 Actuals	Q1 2025 Actuals	YoY%
Investment properties revenue	28,935	28,937	(0.0)
Revenue from hospitality	4,251	5,181	(18.0)
<b>Total Operating Revenue</b>	<b>33,186</b>	<b>34,118</b>	<b>(2.7)</b>
Investment properties expenses	(6,300)	(7,259)	(13.2)
Depreciation on investment properties	(2,843)	(2,840)	0.1
Entertainment Expenses	-	-	0.0
Hospitality operation's expenses	(3,067)	(3,608)	(15.0)
Depreciation of hotel properties	(1,053)	(1,023)	2.9
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>(13,263)</b>	<b>(14,730)</b>	<b>(10.0)</b>
<b>Gross Profit</b>	<b>19,923</b>	<b>19,388</b>	<b>2.8</b>
Gain from disposal of asset held for sale	0	21,555	(100.0)
General and administrative expenses	(2,713)	(5,233)	(48.2)
Finance Costs	(1,539)	(2,654)	(42.0)
Other Income	1,210	1,637	(26.1)
Share of results from associates	344	242	42.1
<b>Profit before deductions</b>	<b>17,225</b>	<b>34,935</b>	<b>(50.7)</b>
Contribution to Taxes	(771)	(1,670)	(53.8)
Director's Fees	0	0	0.0
<b>Profit for the year</b>	<b>16,454</b>	<b>33,265</b>	<b>(50.5)</b>
Non-controlling interest	(356)	(146)	143.8
<b>Profit attributable to shareholders</b>	<b>16,810</b>	<b>33,411</b>	<b>(49.7)</b>
<b>Basic EPS (KD Fils)</b>	<b>10.72</b>	<b>21.31</b>	<b>(49.7)</b>

# Thank You

## MABANEE COMPANY K.P.S.C

 P.O. Box 5132 Safat I 13052 Kuwait

 +965 222 444 29

 [investorsrelations@mabanee.com](mailto:investorsrelations@mabanee.com)

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