

2026/08/03 : Date التاريخ

2026/184/ش.م : Ref. الإشارة

Boursa Kuwait Company

شركة بورصة الكويت المحترمين

Subject: Analyst Conference transcript and presentation for the Q2-2026

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

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

We would like to advise that Analysts/Investors conference for the Q2-2026, was held through Live Webcast at 1:00 p.m. (Kuwait Local time) on Wednesday 29/07/2026, 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 الثاني من العام 2026، قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 1:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 29/07/2026، 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 Q2-2026.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي للربع الثاني 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
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.

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.

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.

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. وبأني 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@mabanee.com.

نورا زهيري: وبهذا نختم 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@mabanee.com.



INVESTOR PRESENTATION

H1 2026

Results

Mabaneer Company K.P.S.C. · Boursa Kuwait · Established 1964

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**.

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.

Mabane 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.

Company Profile & Portfolio

AT A GLANCE

LEGAL NAME **Mabane Company K.P.S.C.**

ESTABLISHED **1964**

HEADQUARTERS **Kuwait**

LISTING **Boursa Kuwait (since 1999)**

SECTOR **Real Estate**

SHAREHOLDERS' EQUITY **KWD 741M · \$2.40B**

MARKET CAPITALISATION **KWD 1.447B · \$4.69B**

CORE BUSINESS

Real Estate Owner and Developer

Property Management

Hospitality

Entertainment

ASSETS UNDER MANAGEMENT

Income-generating portfolio and development pipeline, by asset class and stage.

STAGE	Mall GLA sqm	Hotel Keys	Residential Units	Office GLA sqm
Current	444,000	777	669	4,513
Under Development (<1 Yr)	464,000	319	—	—
Under Development (>1 Yr)	190,659	1,578	232	58,568
Total Portfolio	1,098,659	2,674	901	63,081
Total No. of projects	6	9*	4	3

**Two additional hotel assets (Khobar and Bahrain) are currently under study and are excluded from the table above.*

Performance Highlights

H1 2026 Group Performance

REVENUE

KD 65.4M

↓ -4.5%

vs. KD 68.5M

ADJ. EBITDA

KD 44.6M

↓ -1.8%

vs. KD 45.4M

NET PROFIT

KD 32.4M

↓ -35.6%

vs. KD 50.3M

■ BUSINESS HIGHLIGHTS

Resilient core retail

- Regional volatility was absorbed with limited impact on core retail
- A temporary, modest softening in footfall mainly affected hospitality, while core retail performance remained stable

Construction on track

- Work across key projects (KSA, Aventura, Hilton Kuwait Mangaf Resort and S3) continues to progress
- Overall delivery remains broadly on schedule, with selective timing impacts closely monitored

Strong liquidity

- Secured financing and undrawn facilities provide ample execution headroom

03

SECTION THREE

Operational Projects

Income-generating assets across Kuwait and Bahrain — anchored by The Avenues, the region's leading retail destination.



Al Rai Real Estate — Kuwait

Al Rai ownership

Mabaneer 100%



The Avenues — Kuwait

■ COMMENTARY

- Operating performance remained resilient, with occupancy sustained at 98% and core retail demonstrating stability despite short-term macroeconomic and geopolitical pressures
- Active asset management and tenant optimization continue to strengthen long-term earnings visibility

ASSET DETAIL

ASSET CLASS	Super Regional Mall
DEVELOPMENT STATUS	Operational
OPENING PERIOD	2007 – 2018 over 4 phases
LAND SIZE	394k sqm
BUILT-UP AREA	1,278k sqm
GROSS LEASABLE AREA	360k sqm
NO. OF UNITS	1,100+
OPERATOR	Mabaneer (100%)

98% OCCUPANCY

↑ YoY FOOTFALL

Al Rai Real Estate — Kuwait



Hilton Garden Inn

■ 4-STAR HOTEL

STATUS	Operational
OPENING	2019
LAND SIZE	17k sqm
BUILT-UP AREA	35k sqm
NO. OF KEYS	385
OPERATOR	Hilton Group
OCCUPANCY	42%



Waldorf Astoria

■ 5-STAR HOTEL

STATUS	Operational
OPENING	2022
LAND SIZE	14k sqm
BUILT-UP AREA	48k sqm
NO. OF KEYS	200
OPERATOR	Hilton Group
OCCUPANCY	39%

■ COMMENTARY

Hospitality performance was impacted during the period.

- April saw the sharpest demand softening, driven by airport closures and event cancellations amid regional geopolitical developments.
- Monthly occupancy varied through the period, with June the highest, while room rates remained broadly unchanged.

Sorouh – Bahrain

Sorouh ownership

Mabanee 35%

Others 65%



The Avenues - Bahrain

■ REGIONAL MALL

STATUS	Operational
OPENING	2017 – 2025
LAND SIZE	375k sqm
BUILT-UP AREA	214k sqm
GLA	84k sqm
NO. OF UNITS	312
OPERATOR	Mabanee (100%)
OCCUPANCY	83% (Phase I 94%, Phase II 77%)



Hilton Garden Inn

■ HOTEL

STATUS	Operational
OPENING	2021
LAND SIZE	2.4k sqm
BUILT-UP AREA	24k sqm
NO. OF KEYS	192
OPERATOR	Hilton Group
OCCUPANCY	41%

■ COMMENTARY

- Mall operations normalized through Q2, with footfall expected to climb after the summer and school-holiday period.

04

■ SECTION FOUR

Projects Under Development

A KWD 2.4 billion pipeline across Kuwait and Saudi Arabia — expanding Mabaneer's retail, hospitality, residential and entertainment footprint.



Hilton Kuwait Mangaf Resort & Souq Sabah

Hilton Kuwait Mangaf Resort & Souq Sabah ownership

Mabaneer 100%



Hilton Kuwait Mangaf Resort

■ LUXURY RESORT

STATUS	Renovation (57%)
HANDOVER	15 Apr 2025
OPENING	H2 2026
LAND SIZE	242k sqm
BUILT-UP AREA	69k sqm
NO. OF KEYS*	319
OPERATOR	Hilton Group

**Subject to Change*



Souq Sabah & Hampton

■ REGIONAL MALL + 3 Star HOTEL

STATUS	Construction (43%)
OPENING	H2 2027
LAND SIZE	40k sqm
BUILT-UP AREA	78k sqm
GLA	23k sqm
UNITS / KEYS	Mall 95 / Hotel 110
OPERATOR	Mabaneer • Hilton

PROJECT NOTES

Hilton Kuwait Mangaf Resort

- Developed with the Touristic Enterprise Company to upgrade and reposition a prime coastal destination spanning 1.3 km of beachfront
- Comprising a hotel and chalet villas

Souq Sabah & Hampton

- A PPP with PAHW for the S3 opportunity in Sabah Al-Ahmad City
- A culturally inspired, mixed-use destination integrating heritage-driven retail with a 110-key Hampton by Hilton
- Both projects progress in line with schedule; selective timing impacts from the regional environment are closely monitored

Aventura — Jaber Al-Ahmad

J3 ownership

Mabaneer 35%

Others 65%



Aventura Mall

■ REGIONAL MALL

STATUS	Construction (100%)
OPENING	H2 2026
LAND SIZE	104k sqm
BUILT-UP AREA	299k sqm
GLA	103k sqm
NO. OF UNITS	343
OPERATOR	Mabaneer



Aventura Residences

■ RESIDENTIAL

STATUS	Construction (100%)
OPENING	Partially opened
LAND SIZE	113k sqm
BUILT-UP AREA	63k sqm
GLA	50k sqm
NO. OF UNITS	276
OPERATOR	Mabaneer

PROJECT NOTES

- A PAHW partnership with J3 Management & Development, delivering a mixed-use residential and commercial destination in Jaber Al-Ahmad City
- The mall features a diverse mix of retail, dining and entertainment including an ice-skating rink and cinema positioning it as a key city destination
- Residential partially operational, with the mall scheduled to open by end of October
- Leasing applications for Aventura Residences are now open with positive market response, alongside good progress on Aventura Mall leasing
- The design emphasizes connectivity, green spaces and pedestrian-friendly living

Shomoul — Asset Detail

Shomoul ownership

Mabaneer 73%

Partners 27%



The Avenues – Riyadh

■ SUPER REGIONAL MALL

STATUS	Construction (95%)
OPENING	H1 2027
LAND	390k sqm
GLA	361k sqm
UNITS	1,250
OPERATOR	Mabaneer



Riyadh Towers

■ HOTELS + SERV. APTS + OFFICE

STATUS	Construction (16%)
OPENING	H1 2028
LAND	390k sqm
GLA	Office 41k sqm
KEYS	Apartments 232
KEYS	Hotels 1,268
HOTEL OPERATOR	Hilton



The Avenues – Khobar & Tower

■ MALL + 5 Star HOTEL + OFFICE

STATUS	Construction (53%)
OPENING	H1 2028
LAND	198k sqm
GLA	Mall 168k · Office 17k
UNITS	Mall 700
KEYS	Hotel 200
OPERATOR	Mabaneer · Hilton

05

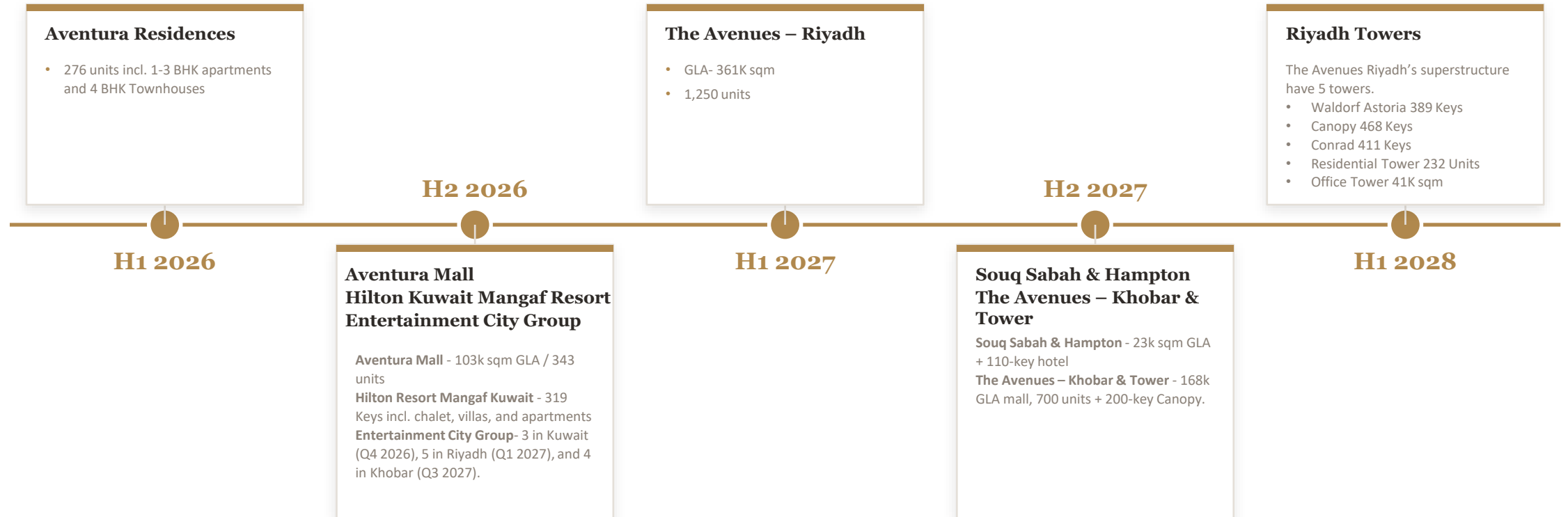
■ SECTION FIVE

Project Timelines

A staged delivery schedule from H1 2026 through H1 2028 across Kuwait and Saudi Arabia.

Delivery Timeline

Projects under development — anticipated handover by period



* Project timings are estimates and could change from those provided.

06

■ SECTION SIX

ESG Highlights

Embedding sustainability across environment, people and governance — with LEED Gold and an MSCI BBB rating.

Environmental & Social

Environmental Initiatives

- FY2025 set as the new baseline for energy, water and waste — with clear targets established to guide ongoing progress.
- Electricity consumption at The Avenues – Kuwait remained flat YoY (Jan–Jun 2026 vs. Jan–Jun 2025).
- 700 tons of waste segregated for recycling in Q2 2026, advancing circular-economy goals and supporting LEED objectives.
- 95% of mall lighting upgraded to LED, with motion sensors in prayer rooms and service corridors.
- Live monitoring of energy, water and carbon; revolving doors cut HVAC loss; tenants receive carbon-footprint insights.

Social Responsibility

387

employees · 28 nationalities

20.1%

female workforce

18.6%

women in leadership

1,652

training hours (H1 2026)

1.06%

employee turnover

KWD 452,750 contributed to CSR initiatives in H1 2026, supporting environment, culture, community and health.

Governance & Certifications

Governance

- Established a Board Governance & Sustainability Committee to enhance ESG oversight and long-term value creation.
- Strengthened integration of sustainability governance and quality of ESG disclosures.
- Board composition completed to ensure continuity and strengthen oversight effectiveness.
- Enhanced information-security governance and cyber-risk oversight.
- Active whistleblowing & ethics framework; procurement supports local, sustainable sourcing.

Certification & Standards

- The Avenues – Kuwait upgraded from LEED Silver to LEED Gold (O&M) by the USGBC.
- The Avenues – Kuwait obtained the Diamond Classification — the highest Health-Promoting Mall rating in Kuwait and across the GCC — plus 3 Excellence Medals in Waste Management, Safety & Emergency Procedures, and Community Services.
- Aventura, S3 Souk Sabah & Hotel and The Avenues – Khobar hold LEED Gold pre-certification; Kuwait's first green loan signed for the S3 project (Nov 2025).
- 40.55% of the portfolio (by built-up area) is LEED-certified or pre-certified.

20.2  SUSTAINALYTICS

2.2  LSEG DATA & ANALYTICS

BBB MSCI
ESG RATINGS

40  S&P Global

07

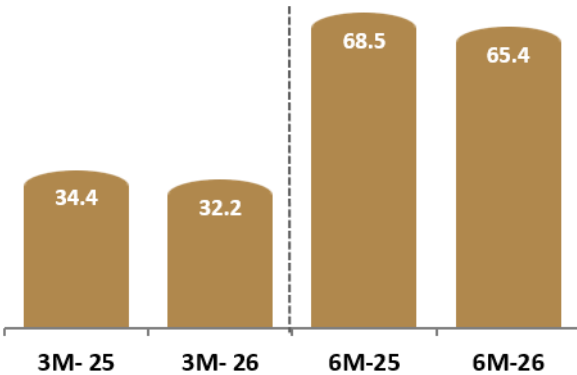
■ SECTION SEVEN

Financial Highlights

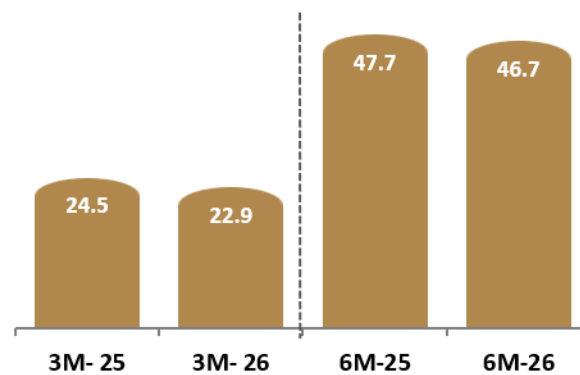
Financial position and the consolidated statements for H1 2026.

Financial Snapshot — Performance

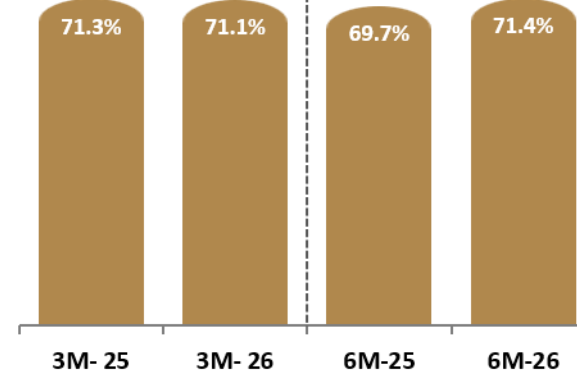
Revenue KD Mn



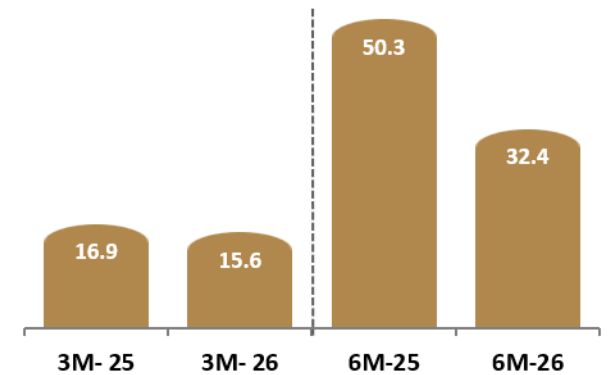
Gross Profit KD Mn



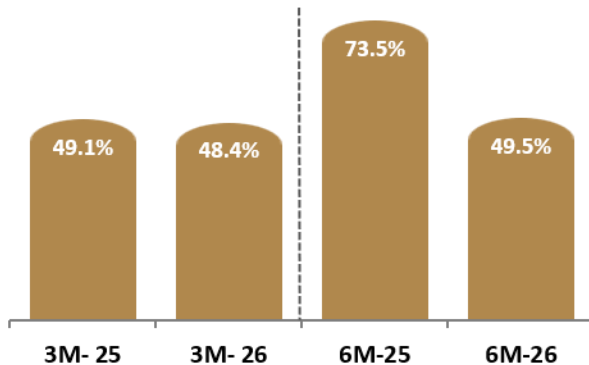
Gross Profit Margin %



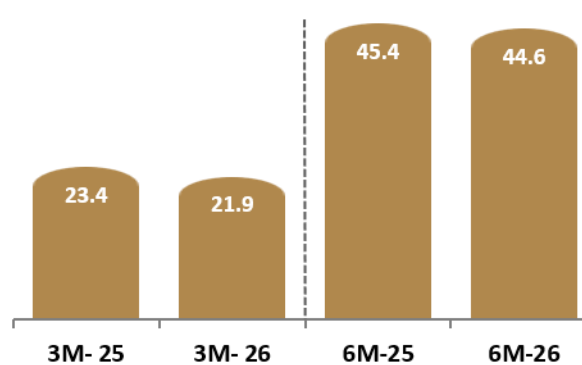
Net Profit KD Mn



Net Profit Margin %



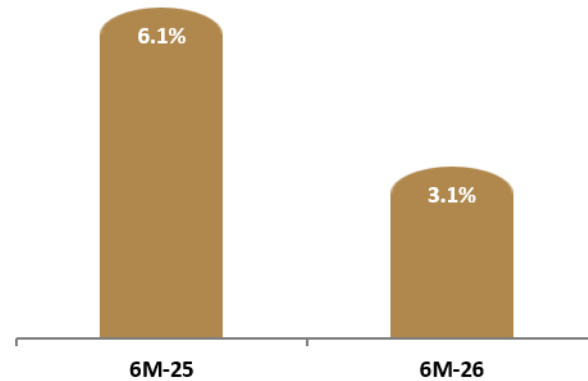
EBITDA KD Mn



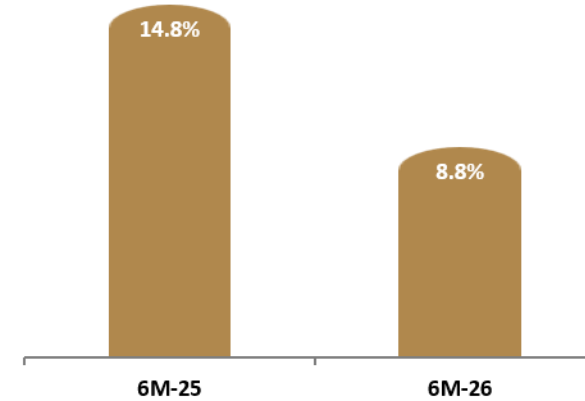
- Excluding the impact of the one-time gain from the sale of freehold interest in a land in Kuwait recognized in the previous year, the Group's net profit for H1 2026 remained stable and broadly in line with the targeted range.
- EBITDA was marginally below H1 2025, reflecting resilient operating performance, with gross profit margin maintained at 71%.
- The Group recorded a topline decrease from the hospitality segment amid the regional geopolitical developments, and a stable contribution from commercial properties.

Financial Snapshot — Position

Return on Average Assets



Return on Average Equity



- The Group's asset base and equity base both increased compared to year-end 2025.
- Returns on average equity and assets were consistent with previously reported quarters, but lower than H1 2025, reflecting the one-time gain from the sale of freehold interest in a land in Kuwait recognized in the previous year.

Consolidated Balance Sheet

KD '000

Assets	H1 2026	H1 2025	YoY %	Equity & Liabilities	H1 2026	H1 2025	YoY %
Non-current assets				Equity			
Property and equipment	137,150	139,218	-1.5%	Total shareholders' equity	740,867	700,426	5.8%
Investment properties	1,706,117	1,262,703	35.1%	Non-controlling interest	121,537	97,990	24.0%
Investments in associates	64,454	60,647	6.3%	Total equity	862,404	798,416	8.0%
Right of use asset	62,266	69,454	-10.3%				
Advance payments & prepayments	61,304	64,404	-4.8%	Non-current liabilities			
Investment securities	1,891	1,896	-0.3%	Finance from banks	981,270	554,264	77.0%
Total non-current assets	2,033,182	1,598,322	27.2%	Other non-current liabilities	180,337	139,126	29.6%
Current assets				Total non-current liabilities	1,161,607	693,390	67.5%
Receivable from associates	1,148	434	164.5%	Current liabilities			
Accounts receivable & prepayments	86,658	51,872	67.1%	Finance from banks	113,618	201,135	-43.5%
Cash and cash equivalents	80,592	109,767	-26.6%	Other current liabilities	63,951	67,454	-5.2%
Total current assets	168,398	162,073	3.9%	Total current liabilities	177,569	268,589	-33.9%
TOTAL ASSETS	2,201,580	1,760,395	25.1%	TOTAL EQUITY & LIABILITIES	2,201,580	1,760,395	25.1%

Consolidated Income Statement

KD '000

Description	3 Months QTD			6 Months YTD		
	Q2 2026	Q2 2025	YoY %	Q2 2026	Q2 2025	YoY %
Investment properties revenue	29,212	29,208	0.0%	58,147	58,145	0.0%
Revenue from hospitality	2,992	5,148	-41.9%	7,243	10,329	-29.9%
Total Operating Revenue	32,204	34,356	-6.3%	65,390	68,474	-4.5%
Investment properties expenses	(6,654)	(6,267)	6.2%	(12,954)	(13,526)	-4.2%
Depreciation on investment properties	(2,837)	(2,840)	-0.1%	(5,680)	(5,680)	0.0%
Hospitality operation's expenses	(2,650)	(3,609)	-26.6%	(5,717)	(7,217)	-20.8%
Depreciation of hotel properties	(1,023)	(1,026)	-0.3%	(2,076)	(2,049)	1.3%
Total Operating Expenses	(13,164)	(13,742)	-4.2%	(26,427)	(28,472)	-7.2%
Gross Profit	19,040	20,614	-7.6%	38,963	40,002	-2.6%
Gain from disposal of asset held for sale	-	-	0.0%	-	21,555	-100.0%
General and administrative expenses	(2,493)	(1,968)	26.7%	(5,206)	(7,201)	-27.7%
Finance costs	(1,868)	(1,913)	-2.4%	(3,407)	(4,567)	-25.4%
Other income	1,380	620	122.6%	2,590	2,257	14.8%
Share of results from associates	153	239	-36.0%	497	481	3.3%
Profit before deductions	16,212	17,592	-7.8%	33,437	52,527	-36.3%
Contribution to taxes	(701)	(811)	-13.6%	(1,472)	(2,481)	-40.7%
Profit for the period	15,511	16,781	-7.6%	31,965	50,046	-36.1%
Non-controlling interest	(61)	(103)	-40.8%	(417)	(249)	67.5%
Profit attributable to shareholders	15,572	16,884	-7.8%	32,382	50,295	-35.6%

BASIC EPS (KD Fils)

20.7

H1 2025: 32.1 (-35.6%)

Net profit attributable to shareholders declined 35.6% VS. 6M 2025 to KD 32.4M

Net profit for the period ended 30 June 2026 decreased compared with the corresponding period in 2025. This was primarily attributable to the one-time gain recognized on the sale of freehold land in Kuwait during the prior year, as well as weaker performance in the hospitality segment due to geopolitical developments.

Thank You

We welcome your questions and look forward to continued dialogue.

Mabaneer Company K.P.S.C.

P.O. Box 5132, Safat 13052, Kuwait

+965 222 444 29

investorsrelations@mabaneer.com

www.mabaneer.com