

Mabaneer
Earnings call transcript
Q3-2022
Wednesday, October 26 2022
2:00 p.m. Kuwait Time

شركة المباني
محضر مؤتمر المحللين
الربع الثالث للعام 2022
الأربعاء الموافق 26 أكتوبر 2022
الساعة الثانية مساءً بتوقيت الكويت

Speakers from Mabane's Executive

Management:

Mr. Tareq Al-Adsani, Deputy Chief Executive Officer

Mr. Salman Asadulla, Corporate Finance Unit Head

Moderator:

Mr. Amr Amin

CI Capital

&

Ms. Reem Al-Hajri

Investor Relations Manager, Mabane

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المباني:

السيد طارق العدساني- نائب الرئيس التنفيذي

السيد سلمان أسد الله - رئيس وحدة التمويل المؤسسي

المحاور:

السيد عمرو أمين

سي آي كابيتال

و

السيدة ريم الهاجري

مدير علاقات المستثمرين، مباني

Introduction

المقدمة:

Mr. Amr Amin -CI Capital

السيد عمرو أمين-سي آي كابيتال

Hello and welcome everyone to the Mabane Q3-22 results conference call hosted by CI Capital. My name is Amr Amin, Head of Corporate Access at CI Capital, and today I have the distinct pleasure of introducing Mabane Deputy CEO Mr. Tareq AlAdsani, Corporate Finance Unit Head Mr. Salman Asadulla, and Investor Relations Manager Ms. Reem AlHajri. Following a presentation of Mabane's quarterly performance, the floor will then be open to a QA session.

أهلاً ومرحباً بالجميع في المؤتمر الهاتفي لنتائج شركة المباني للربع الثالث لعام 2022 والتي تستضيفه سي آي كابيتال. إسمي عمرو أمين ويسعدني اليوم أن أقدم نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني السيد طارق العدساني ، ورئيس وحدة تمويل الشركات السيد سلمان أسد الله ، ومديرة علاقات المستثمرين السيدة ريم الهاجري. بعد عرض تقديمي للأداء الفصلي لشركة المباني ، سيتم استقبال أسألتكم لإجابة عليها.

Ms. Reem Al Hajri-Investor Relations

السيدة ريم الهاجري – علاقات المستثمرين لشركة المباني

A warm welcome to everyone, and on behalf of the Mabane management team, I hope that you and your families are staying safe. I would like to remind you that today's discussion will contain forward-looking statements based on the Company's expectations, predictions, and estimates. They are not a guarantee of our future performance, achievement, or results. I would also like to refer you to our full disclaimer on page three of this presentation.

مرحباً بالجميع، بالنيابة عن فريق إدارة المباني، أتمنى أن تكونوا أنتم وعائلاتكم بخير وأمان . أود أن أذكركم بأن نقاشنا اليوم سيحتوي على بيانات مستقبلية بناءً على توقعات الشركة وتوقعاتها وتقديراتها. أي أنها، ليست ضماناً لأدائنا أو إنجازاتنا أو نتائجنا في المستقبل. وعليه، أود الإشارة إلى نص إخلاء المسؤولية الكامل في الصفحة الثالثة من هذا العرض التقديمي .

Our format for today's call will include a 10 to 15 minutes discussion, where speakers will share with you their respective statements on the company's performance, followed by, a Q&A session. Please note that the accompanying presentation as well as supplemental financial information will be available on our website www.mabane.com under the Investor Relations section.

With that, I would like to hand the call over to Mr. Tareq Al Adsani.

Mr. Tareq Al-Adsani

Thank you everyone for joining us this evening hope you are all doing well and staying safe. Despite the ongoing challenging global environment, Mabane continued to perform very well with record quarter and 9-months period, with revenue growing at 16.2% & 12% respectively, recording a net profit of KD 15.5 million, an increase of 9.2% year over year for the quarter and KD 45.25 million for the 9-months period up by 11.30% from last year. Our underlying third quarter growth reflects our vision and determination to enhance it even further going forward.

Now, on to our projects.

The Avenues-Kuwait

The Avenues continues to be investors primary choice for their outlets, with the strong demand for space by renowned retail brands local and international both existing and new ones continued during the period, this was reflected on the number of leasing deals, and occupancy gains which reached 96% as at the end of Q3-22, representing an increase of 40 bp compared to previous quarter. Zoning correction activities and optimizing tenant mix across all phases continues as our leasing team

سنقدم اليوم في المؤتمر عرض تقديمي مدته 10 إلى 15 دقيقة، حيث سيشارك المتحدثون معكم ببيانهم الخاص حول أرباح الشركة، بعد ذلك، ستعقد جلسة أسئلة وأجوبة. يرجى العلم، بأن العرض التقديمي المرفق بالإضافة إلى البيانات المالية ستجدونها على موقع الشركة www.mabane.com في قسم علاقات المستثمرين.

والآن أود أن أنقل الكلمة للسيد طارق العدساني

السيد/ طارق العدساني

شكراً لكم جميعاً على انضمامكم إلينا هذا المساء ، وآمل أن تكونوا جميعاً بصحة جيدة وأن تظلوا بأمان. على الرغم من التحديات التي تشهدها بيئة الأعمال العالمية و المستمرة ، إلا أن شركة المباني واصلت أداءها الجيد مع تحقيق نتائج إيجابية خلال الربع الثالث من العام و فترة التسعة أشهر ، حيث نمت الإيرادات بنسبة 16.2% و 12% على التوالي ، مسجلة بذلك صافي ربح بلغ قدره 15.5 مليون دينار كويتي ، بزيادة قدرها 9.2% على أساس سنوي عن الربع الثالث من العام الماضي، و 45.25 مليون دينار لفترة التسعة أشهر بارتفاع نسبته 11.30% عن العام الماضي.

الآن، ننتقل للحديث عن أعمال ومشاريع الشركة بالتفصيل

الأفنيوز – الكويت

لا يزال الأفنيوز هو الخيار الأول للمستثمرين لمنافذ البيع الخاصة بهم ، حيث يستمر الطلب على المساحات من قبل العلامات التجارية الشهيرة المحلية والدولية القائمة والجديدة على حد سواء خلال الفترة ، وقد انعكس ذلك على عدد صفقات التأجير ، ومكاسب الإشغال التي وصلت إلى 96% كما في نهاية الربع الثالث من العام الجاري ، وهو ما يمثل زيادة قدرها 40 نقطة أساس مقارنة بالربع السابق. تستمر أنشطة تصحيح تقسيم

continue executing the leasing strategy to ensure optimal asset management & quality.

The Mall's traffic levels continue to evolve positively driven by both the remaining summer holiday and back-to-school seasons, with an increase of almost 10% from the previous quarter's level and a YTD performance approaching pre-pandemic levels. We expect a better traffic flow to the mall end of the year as the roads network project, which is currently surrounding the mall, approaches its final stages of completion. The project is included in the plan of the Public Authority for Roads and Transportation (PART) in developing the road network and infrastructure system in various areas of Kuwait.

Hilton Garden Inn-Kuwait

Hilton Garden Inn Kuwait connected directly to the Avenues-Kuwait through the Forum district, featuring 385 guestrooms including family rooms and suites.

Performance, which was driven by predominantly leisure segment use, pushed occupancy rates higher during the quarter especially during the month of July, over the strong demand in Eid al Adha and the Avenues Carnival event at the mall. With occupancy rate at 45.9% during the third quarter (9-months 39% vs. 28% in 2021), leisure transient trends from both local and GCC visitors continued to boost weekend performance.

المناطق وتحسين مزيج المستأجرين في جميع مراحل المجمع حيث يواصل فريق التأجير لدينا تنفيذ استراتيجية التأجير لضمان إدارة الأصول والجودة المثلى.

تستمر مستويات حركة المرور في المول في التطور بشكل إيجابي مدفوعة بما تبقى من العطلة الصيفية ومواسم العودة إلى المدرسة ، مع زيادة بنسبة 10٪ تقريبًا عن مستوى الربع السابق وأداء يقترب من مستويات ما قبل الوباء. نتوقع تدفقًا أفضل لحركة المرور إلى المركز التجاري نهاية العام حيث يقترب مشروع شبكة الطرق ، الذي يحيط بالمول حاليًا ، من المراحل النهائية من الاكتمال. تم تضمين المشروع في خطة الهيئة العامة للطرق والمواصلات (PART) في دولة الكويت، والمعنية في تطوير شبكة الطرق ونظام البنية التحتية في مناطق مختلفة من الكويت .

هيلتون جاردن إن – الكويت

يتصل فندق هيلتون جاردن إن الكويت مباشرةً بأفينيوز الكويت عبر منطقة فوروم ، ويضم 385 غرفة ضيوف بما في ذلك غرف وأجنحة عائلية.

أدى الأداء ، الذي كان مدفوعًا بشكل أساسي من قطاع الترفيه ، إلى ارتفاع معدلات الإشغال خلال الربع لا سيما خلال شهر يوليو ، بسبب الطلب القوي في عيد الأضحى وفعاليات كرنفال الأفنيوز في المول. مع معدل إشغال بلغ 45.9٪ خلال الربع الثالث (9 أشهر 39٪ مقابل 28٪ في عام 2021) ، في حين واصلت أنشطة الرحلات لقطاع العطلات من الزائرين المحليين ودول مجلس التعاون الخليجي تعزيز أداء عطلة نهاية الأسبوع.

Waldorf Astoria-Kuwait

During the third quarter, we celebrated the soft opening of the highly anticipated Waldorf Astoria hotel, which is the latest addition to our expanding hospitality portfolio in Kuwait and the region. With expanding the luxury hotel offerings in Kuwait, Waldorf Astoria is an upscale five-star hotel, connected to The Avenues-Kuwait's Prestige district comprising 200 rooms, which was well received by both visitors and guests upon its opening in August 2022. The culinary offerings that the hotel has, made it one of the city's main attractions as it boasts the award-winning Japanese restaurant "ROKA", with its exceptional cuisine and interior.

Aventura, Jaber Al Ahmad – Kuwait

A PPP project with the Public Authority for Housing Welfare where Mabane is the Lead Developer of a consortium that includes National Industries Group and Privatization Holding Company.

The city is well connected through the existing road network, situated just 25 minutes from the airport and 15 minutes from Kuwait City. We have started construction onsite for the mall and (21) Residential Towers, achieving an overall construction progress of 6.4%. The design of all residential facilities has been finalized, and the Aventura Mall has undergone design enhancements to achieve the optimum tenant and customer experience. Strong leasing demand continues as our leasing & design teams work closely to accommodate for demand. The expected time for completion for the whole project is Q2 2025.

والدورف أستوريا- الكويت

خلال الربع الثالث ، احتفلنا بالافتتاح التجريبي لفندق والدورف أستوريا ، والذي يعد أحدث إضافة لمحفظة الضيافة المتزايدة لدينا في الكويت والمنطقة. والتي ساهمت في توسيع نطاق عروض الفنادق الفاخرة في الكويت . يعد فندق والدورف أستوريا فندقاً راقياً من فئة الخمس نجوم ، متصل بأفنيوز عبر حي بريستيج في الكويت ويضم 200 غرفة . لاقى الفندق استحساناً من قبل الزوار والضيوف على حد سواء عند افتتاحه في أغسطس 2022. من جهة أخرى، فإن قطاع المطاعم والمشروبات في الفندق جعله أحد مناطق الجذب الرئيسية في المدينة حيث يضم مطعم "ROKA" أحد أشهر المطاعم اليابانية المعروفة بمأكولاته وتصميماته الداخلية الاستثنائية.

أفنتورا، جابر الأحمد – الكويت

مشروع شراكة بين القطاعين العام والخاص مع الهيئة العامة للرعاية السكنية حيث تعتبر شركة المباني المطور الرئيسي لتحالف يضم مجموعة الصناعات الوطنية وشركة التخصيص القابضة.

ترتبط المدينة بشكل جيد من خلال شبكة الطرق الحالية ، وتقع على بعد 25 دقيقة فقط من المطار و 15 دقيقة من مدينة الكويت. لقد بدأنا في إنشاء المركز التجاري و (21) برجاً سكنياً في الموقع ، وحققنا تقدماً إجمالياً في أعمال البناء بنسبة 6.4٪. تم الانتهاء من تصميم جميع المرافق السكنية ، وخضع Aventura Mall لتحسينات التصميم لتحقيق أفضل تجربة للمستأجر والعلاء. يستمر طلب التأجير القوي حيث تعمل فرق التأجير والتصميم لدينا عن كثب لاستيعاب الطلب. الوقت المتوقع لإنجاز المشروع بأكمله هو Q2 2025.

Sabah Al Ahmad (S3) Kuwait

Another PPP project for Sabah Al-Ahmad city investment opportunity, S3. Located at the south of Kuwait in the Sabah Al Ahmad City, Mabane will be developing a commercial mixed-use project comprising of a retail center and 3-star hotel. A traditional Souk concept that spreads over 32,451 sqm and a hotel over 1,500 sqm. The souk component boasts a GLA of 23,200 sqm comprised of retail offerings such as a community cinema, supermarket, Family entertainment, Drive through dining and an authentic Souk experience. The hotel will include 110 rooms.

Mabane's proposal has been officially awarded the project in October, confirming its status as a Successful Investor this will be followed by signing the letter of agreement and consequently signing the PPP agreement and commencing the project

Moving on to our projects in Bahrain,

The Avenues-Bahrain

Positive leasing activity which signals retail recovery, increased the mall's occupancy rate by 2% from the previous quarter to reach 95.5%. Accompanied by an increase in footfall traffic by approximately 10% compared to the previous quarter.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Hilton Garden Inn Bahrain enjoys direct access to The Avenues-Bahrain. The hotel consists of 192 standard rooms and family suits.

مدينة صباح الأحمد (S3)-الكويت

وهو مشروع آخر بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وذلك لفرصة الاستثمار في مدينة صباح الأحمد أو ما يعرف بقطاع S3، حيث يقع المشروع في جنوب الكويت . ستقوم شركة المباني بتطوير مشروع تجاري متعدد الاستخدامات يتألف من مركز تجاري وفندق 3 نجوم سيمتد على مساحة 32,451 مترًا مربعًا. سيضم المركز التجاري مساحة تأجيرية تبلغ 23,200 متر مربع تتألف من محلات البيع بالتجزئة، قاعات السينما ، السوبر ماركت ومراكز الترفيه العائلية والمطاعم كل ذلك من خلال تجربة السوق الأصيلة وسيحتوي الفندق على عدد 110 غرفة.

تم منح العطاء رسميًا لعرض المباني للمشروع في أكتوبر، مما يؤكد اختيارها كـ "المستثمر الناجح" ، وسيتبع ذلك توقيع خطاب الاتفاق وبالتالي توقيع اتفاقية الشراكة بين القطاعين العام والخاص والبدء في المشروع

ننتقل الآن للحديث عن مشاريع الشركة في ممكلة البحرين

الأفنيوز - البحرين

أدى نشاط التأجير الإيجابي الذي يشير إلى انتعاش قطاع التجزئة إلى زيادة معدل الإشغال في المركز التجاري بنسبة 2٪ عن الربع السابق لتصل إلى 95.5٪. مصحوبة بزيادة في حركة الزائرين بحوالي 10٪ مقارنة بالربع السابق.

هيلتون جاردن إن – البحرين

يتمتع فندق هيلتون جاردن إن البحرين بإمكانية الوصول المباشر إلى الأفنيوز - البحرين. يتكون الفندق من 192 (غرفة عادية وأجنحة عائلية).

During the quarter, the hotel enjoyed a good turnout on account of Eid al Adha, summer Holidays across the GCC with travel restrictions eased to allow GCC residents to enter Bahrain with ID cards in addition to the business transient segment and training all of which boosted the quarter's performance where occupancies rate reached 72.7% (63% 9-months 2002)

The Avenues-Bahrain - West Expansion

In addition, the west expansion, which overlooks Bahrain Bay extends across 125,000 sqm of BUA and will result in increase of GLA to approx. 80,000 sqm of GLA where the leasing mix is primarily focused on retail the remaining divided between F&B and FEC.

With regards to size, development of Avenues west expansion will result in the mall transforming as one of the largest malls with regards to GLA in Bahrain. Reclamation is fully completed and piling works are in the final stage with target completion. The main Contractor is at the site to commence the structural work. The expected completion time for the project in Q4-2023.

The Avenues – Riyadh

The Avenues – Riyadh's project is situated in a prime location in the city overlooking the intersection of the King Salman Road and the King Fahad Causeway and extends across 390,000 sqm with a leasable area of 400,000 sqm.

On-site construction and external road improvement works continue, while the design team proceeds to work on modifications on the design & construction stages, with 11.42% main contract progress as at end of September.

خلال هذا الربع ، تمتع الفندق بإقبال كبير على حساب عيد الأضحى ، الإجازات الصيفية في جميع أنحاء دول مجلس التعاون الخليجي مع تخفيف قيود السفر للسماح لسكان دول مجلس التعاون الخليجي بدخول البحرين ببطاقات الهوية ، بالإضافة إلى قطاع الأعمال المؤقت والتدريب ، كل ذلك عزز أداء الربع حيث بلغ معدل الإشغال 72.7% (63% - 9 أشهر 2002)

الأفنيوز - البحرين - التوسعة الغربية

يشمل الامتداد الغربي من مجمع الأفنيوز الحالي والمطل على مرفأ البحرين ، على مساحة بناء 125,000 متر مربع مما سيؤدي إلى زيادة المساحة التأجيرية إلى حوالي 80,000 متر مربع. يركز مزيج التأجير بشكل أساسي على قطاع البيع بالتجزئة والباقي مقسم بين أنشطة المطاعم و الترفيه.

أما فيما يتعلق بحجم المشروع ، سيساهم تطوير الامتداد الغربي إلى تحويل أفنيوز البحرين كواحد من أكبر مراكز التسوق من حيث المساحة التأجيرية الإجمالية في البحرين. اكتملت أعمال الردم بالكامل ووصلت أعمال الأساسات إلى المرحلة النهائية. يتواجد المقاول الرئيسي في الموقع حالياً وذلك للبدء بالأعمال الإنشائية. الوقت المتوقع لاكتمال المشروع هو في الربع الرابع من عام 2023.

الأفنيوز - الرياض

يقع مشروع الأفنيوز - الرياض في موقع متميز في المدينة ، إذ يطل على تقاطع طريق الملك سلمان وجسر الملك فهد ويمتد على مساحة 390 ألف متر مربع بمساحة تأجيرية تبلغ 400 ألف متر مربع.

تستمر أعمال البناء في الموقع وتحسين الطرق الخارجية ، بينما يواصل فريق التصميم العمل على التعديلات في مراحل التصميم والبناء، مع نسبة إنجاز بلغت 11.42% في العقد الرئيسي حتى نهاية نهاية سبتمبر.

In the meantime, our leasing team is active with their leasing activities, to cater to the growing international retailers' demand for space at what will be one of the most prominent tourism and entertainment destinations in the region, building on the extended relationship with prominent retailers from Avenues Kuwait. the expected completion time of the project in Q2-2025

The Avenues – Khobar

The Avenues-Khobar is another exciting development by Mabaneer, stretches over 197,600 sqm with a GLA of 175,000 sqm. A prominent addition to the eastern province of KSA's retail & entertainment footprint.

The detailed design stage is completed for all project components and the Issue for Tender stages are completed for main components. Enabling and bulk excavation works started on November 22, 2021, with 76% progress until the end of September 2022, while the same is estimated to be completed in December 2022. And the expected time for completion of the project in Q3-2026.

أثناء ذلك ، ينشط فريق التأجير لدينا في أنشطة التأجير ، لتلبية الطلب المتزايد لتجار التجزئة الدوليين على المساحات في واحدة من أبرز الوجهات السياحية والترفيهية في المنطقة ، بناءً على العلاقة الممتدة مع تجار التجزئة البارزين من أفنيوز الكويت. وقت الانتهاء المتوقع للمشروع في الربع الثاني من عام 2025

الأفنيوز - الخبر

مشروع تطوير مثير آخر من قبل شركة الماباني وهو الأفنيوز - الخبر ، والذي يمتد على مساحة 197,600 متر مربع، بمساحة تأجيرية تبلغ 175,000 متر مربع. إضافة بارزة إلى بصمة تجارة التجزئة والترفيه في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.

يتم الانتهاء حالياً من مرحلة التصميم التفصيلي لجميع مكونات المشروع ويتم الانتهاء من دعوة المقاولين لتقديم عطاءات الأعمال الرئيسية للمشروع. بدأت أعمال التمكين والحفر في 22 نوفمبر 2021 ، مع تقدم بنسبة 76 ٪ حتى نهاية سبتمبر 2022 ، بينما من المتوقع أن يكتمل ذلك في ديسمبر 2022. والوقت المتوقع لانتهاء من المشروع في الربع الثالث 2026.

Ms. Reem Al-Hajri

Thank you, Mr. Tareq, and now to discuss the financial performance I would like to hand the call over to Mr. Salman Asadulla.

Mr. Salman Asadulla

Good afternoon, everyone, and thank you for joining us. I'll start with an overview of performance, followed by some further details on key trends.

The Group's profits grew by 11.30%, a strong performance building on the momentum of increased occupancy at The Avenues and increased occupancy and RevPAR for the hotels in Kuwait have resulted in the top line growth.

The profitability rose to KD 45.25mn and the EBITDA increased by 10.66% to KD 61.89mn which shows the impact of top-line growth of the performance. The net profit margins have remained flat at 55% compared to the same period last year, the Group's margins have been pulled back due to pre-operational expenses being funded for the new hotel and witnessed a drop in margins from 56.5%.

The returns on average assets and equity have increased by 2.00% and 1.43% respectively for the 9 months of 2022 keeping in mind our growing asset and equity base where the Group focuses on continuous spending on asset creation, expansion, and higher retention of profits in the business.

The consolidated top line performance has risen year on year by 16.23% and 11.99% for the 3 months and 9 months respectively to KD 29.31mn and KD 82.59mn showing improved performance from our operational asset base while maintaining

السيدة ريم الهاجري

شكرا لك سيد طارق والآن لمناقشة الأداء المالي أود أن أنقل المكالمة للسيد سلمان أسد الله.

السيد سلمان أسد الله

مساء الخير جميعا وشكرا لانضمامكم إلينا. سأبدأ بنظرة عامة على الأداء ، تليها بعض التفاصيل الإضافية حول الاتجاهات الرئيسية.

نمت أرباح المجموعة بنسبة 11.30٪ ، أداء قوي نتيجة زخم زيادة الإشغال في الأفنيوز وزيادة إيرادات الغرف المتاحة لفنادق المجموعة في الكويت والتي أدت إلى تحقيق نمو في الإيرادات.

ارتفعت الربحية إلى 45.25 مليون دينار كويتي كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك بنسبة 10.66٪ لتصل إلى 61.89 مليون دينار كويتي مما يدل على تأثير نمو الإيرادات. ظلت هوامش صافي الربح ثابتة عند 55٪ مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي ، فقد تراجعت هوامش المجموعة بسبب مصاريف ما قبل التشغيل التي يتم تمويلها للفندق الجديد وشهدت انخفاضاً في الهوامش من 56.5٪.

زادت العائدات على متوسط الأصول وحقوق الملكية بنسبة 2.00٪ و 1.43٪ على التوالي لمدة 9 أشهر من عام 2022 مع الأخذ في الاعتبار نمو قاعدة الأصول وحقوق الملكية حيث تركزت المجموعة على الإنفاق المستمر على إنشاء الأصول والتوسع والاحتفاظ بأرباح أعلى في العمل.

ارتفعت الإيرادات الموحدة على أساس سنوي بنسبة 16.23٪ و 11.99٪ لمدة 3 أشهر و 9 أشهر على التوالي ليصل إلى 29.31 مليون دينار كويتي و 82.59 مليون دينار كويتي مما يدل على تحسن الأداء من قاعدة الأصول التشغيلية لدينا مع الحفاظ على

a steady operating margin in comparison to the same period last year.

The Avenues Kuwait reported resilient results with increased occupancy at 96% at the end of September 2022, which increases our lease revenue in comparison to the same period last year.

As compared to 2021, The Avenues Kuwait's overall operating income has increased by 10.26% and 9.26% to KD 26.73mn and KD 77.94mn respectively for the 3 months and 9 months of 2022 in comparison to the same period last year. The increase in the core revenue reflects on our efforts to have increased occupancy and related revenues.

The operating expenses of The Avenues Kuwait have improved with the tightening of costs spending which has resulted in savings of 8.38% and 1.03% for the 3 months and 9 months respectively compared to the same period last year. This has resulted in healthy operating margins of 82.91% and 81.08% for the 3 months and 9 months respectively in 2022.

The operational performance from our hospitality business has increased by 164.62% and 92.59% to KD 2.58mn and KD 4.65mn for the 3 months and 9 months respectively of 2022 in comparison to the same period last year. This demonstrates better core operations in line with our expectations from the market with a year-on-year increase in ADR and RevPAR which shows increased demand.

The hospitality operations were better than our expectations in comparison to 2021 but we have seen a short-term decline in the margins and increased operating expenses as we have seen a one-off hit to our bottom line due to the pre-

هامش تشغيلي ثابت بالمقارنة مع نفس الفترة من العام الماضي.

حقق أفنيوز- الكويت نتائج قوية مع زيادة نسبة الإشغال لتصل ل 96% في نهاية سبتمبر 2022 ، مما يزيد من إيرادات الإيجارات لدينا مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

بالمقارنة مع عام 2021 ، ارتفع إجمالي الدخل التشغيلي لأفنيوز الكويت بنسبة 10.26% و 9.26% لتبلغ 26.73 مليون دينار كويتي و 77.94 مليون دينار كويتي على التوالي لفترتي الثلاثة أشهر و 9 أشهر من عام 2022 مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. تنعكس الزيادة في الإيرادات الأساسية على جهودنا لزيادة الإشغال والإيرادات ذات الصلة.

شهدت المصاريف التشغيلية للأفنيوز الكويت تحسناً مع تقنين الإنفاق على التكاليف مما أدى إلى تحقيق وفورات بنسبة 8.38% و 1.03% لمدة 3 أشهر و 9 أشهر على التوالي مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي. وقد نتج عن ذلك هامش تشغيلية صحية بنسبة 82.91% و 81.08% لفترتي 3 أشهر و 9 أشهر على التوالي في عام 2022.

ارتفع الأداء التشغيلي لقطاع الضيافة لدينا بنسبة 164.62% و 92.59% إلى 2.58 مليون دينار كويتي و 4.65 مليون دينار كويتي لفترة 3 أشهر و 9 أشهر على التوالي لعام 2022 مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. يعكس هذا التحسن في أداء العمليات الأساسية بما يتماشى مع توقعاتنا من السوق مع زيادة سنوية في كل من متوسط سعر الغرفة وإيرادات من الغرف المتاحة مما يدل على زيادة الطلب.

كانت عمليات قطاع الضيافة أفضل من توقعاتنا مقارنة بعام 2021 ، لكننا شهدنا انخفاضاً قصير الأجل في الهوامش وزيادة في نفقات التشغيل حيث رأينا تأثيراً لأرباحنا لمرة واحدة بسبب نفقات ما

operational expenses which have pulled back our margins to the lowest level.

The Group's total borrowing in Kuwait level has dropped by 10.41% to KD 345mn. The borrowings at the Group level have remained in line with Q4 2021 as we have obtained additional debt for our Riyadh project. The net debt has increased by 13.19% to KD 278.88mn in Q3 2022 in a period where we have sufficient availability of funds remaining to be deployed towards our asset creation in our future projects which can be seen in our liquidity position.

In addition, the pure interest coverage remains 7.74x to our EBITDA in the 9 months of Q3 2022 which has dropped by 9.7% in comparison to the same period last year noting the increase in discount rates and a new loan portfolio in Riyadh.

We remain optimistic about our share performance with great results and great projects to offer which is also reflected in our growing book value in comparison to previous reported periods.

Ms. Reem Al-Hajri

Thank you, Salman. We will open for questions now

قبل التشغيل مما أدى لتراجع هوامشنا إلى أدنى مستوى له.

انخفض إجمالي قروض المجموعة في الكويت بنسبة 10.41% إلى 345 مليون دينار كويتي. ظلت القروض على مستوى المجموعة متماشية مع الربع الرابع من عام 2021 حيث حصلنا على ديون إضافية لمشروع الرياض. ارتفع صافي الدين بنسبة 13.19% إلى 278.88 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2022 في فترة كان لدينا فيها ما يكفي من الأموال المتبقية لتوزيعها على إنشاء أصولنا في مشاريعنا المستقبلية والتي يمكن ملاحظتها في وضع السيولة لدينا.

بالإضافة إلى ذلك ، بقيت تغطية الفائدة الصافية 7.74 مرة على العائد قبل الفائدة و الضريبة و الإستهلاك والإهلاك أو EBITDA في الأشهر التسعة الأولى من الربع الثالث من عام 2022 والتي انخفضت بنسبة 9.7% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي ، مع ملاحظة الزيادة في معدلات الخصم ومحفظة القروض الجديدة في الرياض.

ما زلنا متفائلين بتحقيق أداء إيجابي في المستقبل و تقديم نتائج و مشاريع مميزة والتي تنعكس أيضًا في القيمة الدفترية المتنامية مقارنة بالفترات السابقة التي تم الإبلاغ عنها.

السيدة ريم الهاجري

شكرا سلمان ، سنقوم باستقبال أسألتكم الآن

Mr. Mohamed Haider: At what occupancy rate do hotels turn profitable at the gross profit level?

Mr. Tareq AlAdsani: It varies between the five-star and the four-star hotels. The four-star hotels have less operational costs and can achieve a breakeven point at relatively low occupancy (30-35%). As for Waldorf Astoria hotel, it will require a bit higher rate (around 40%), But yet to be confirmed, it's too early to judge in Waldorf Astoria's case.

Mr. Mohamed Haider: How much capex will be spent on Avenues Riyadh in 2023?

Mr. Tareq AlAdsani: The contract size is approx. SAR 6 billion on the mall and the payments in 2023 will depend on the progress of the contractor, and the project is still in its early stages of construction.

Mr. Thomas Matthew: Regarding the financing growth projects for Avenues Riyadh and Khobar, what is the average bank financing rate we could assume? How do we look at financing rate and the backdrop of rising rates? Do we assume margin above 3M SAIBOR?

Mr. Tareq AlAdsani: We usually target a debt-to-equity level of 60:40 on all our projects. We got good margins above SAIBOR, and we're trying to improve it. We do take into consideration of the rising interests' rates on our studies and it's something we confidently can manage.

Mr. Thomas Matthew: For Avenues Bahrain, is there any use of bank financing for the west expansion in Bahrain? If so, what is the percentage of bank financing? And what is the financing terms?

السيد محمد حيدر: على أي نسبة إشغال تصبح الفنادق مربحة على مستوى الربح الإجمالي؟

السيد طارق العدساني: يختلف ذلك بين فنادق ذات الخمس والأربع نجوم. تتميز الفنادق ذات الأربع نجوم بتكاليف تشغيلية أقل حيث يمكن تحقيق نقطة تعادل عند مستوى إشغال أقل نسبياً (30-35%). أما بالنسبة لفندق والدورف أستوريا ، فسوف يتطلب نسبة أعلى قليلاً (حوالي 40%) ، من السابق لأوانه الحكم لأداء فندق والدورف أستوريا الذي تم افتتاحه مؤخراً.

السيد محمد حيدر: كم ستبلغ النفقات الرأسمالية في مشروع أفنيوز الرياض في عام 2023؟

السيد طارق العدساني: تبلغ قيمة العقد حوالي 6 مليار ريال سعودي. وستعتمد المدفوعات في عام 2023 على مدى تقدم المقاول ، إذ لا يزال المشروع في مراحله الأولى من الإنشاء.

السيد توماس ماثيو: فيما يتعلق بتمويل مشاريع الأفنيوز في كل من الرياض والخبر ، ما هو متوسط معدل التمويل المصرفي الذي يمكن أن نتوقعه؟ كيف ننظر إلى معدل التمويل وخلفية ارتفاع معدلات الفائدة؟ هل نفترض أن الهامش أعلى من معدل SAIBOR لفترة الـ 3 شهور؟

السيد طارق العدساني: عادة ما نستهدف مستوى 40:60 من الدين إلى حقوق الملكية في جميع مشاريعنا. حصلنا على هوامش جيدة على SAIBOR مع السعي لتحسين ذلك . نأخذ في الاعتبار ارتفاع معدلات الفائدة في دراساتنا ويمكننا إدارة ذلك بثقة.

السيد توماس ماثيو: بالنسبة لأفنيوز البحرين ، هل هناك أي استخدام للتمويل المصرفي للتوسعة الغربية ؟ إذا كان الأمر كذلك ، ما هي نسبة التمويل المصرفي؟ وما هي شروط التمويل؟

Mr. Tareq AlAdsani: The west expansion is financed by a local bank. Debt to equity is 70:30 and financing rate is similar to whatever we get on the USD.

Mr. Thomas Matthew: In Kuwait J3 Aventura for the 65% JV, what is the cost of financing rate, the percentage that can be assumed?

Mr. Tareq AlAdsani: The margin is a bit higher than what Mabaneer would usually get in the construction stage, however this should improve as the project progresses.

Mr. Thomas Matthew: How's S3 project is expected to be funded?

Mr. Tareq AlAdsani: S3, will totally be funded by Mabaneer.

Mr. Nayef Alosaimi: How much will the hike of interest rates have an impact on finance costs going forward and how much more debt is required going forward?

Mr. Tareq AlAdsani: The debt we have is KWD 300mn. And the effect on interest rates points is easily translated.

Mr. Nayef Alosaimi: What's included in other income?

Mr. Salman Asadulla: The balance comprises of the deposits income we have placed over the 9- months period, the results of Mabaneer Bahrain are presented under this caption along with couple of refunds we have obtained recognized as other income.

السيد طارق العدساني: التوسعة الغربية ممولة من قبل بنك محلي. نسبة الدين إلى حقوق الملكية هو 30:70 ومعدل التمويل مشابه لما نحصل عليه على الدولار الأمريكي.

السيد توماس ماثيو: بالنسبة لمشروع J3 أفنتورا في الكويت و فيما يتعلق بنسبة 65% من الشراكة في المشروع ، ما هي تكلفة معدل التمويل ، وماهي النسبة المئوية التي يمكن افتراضها؟

السيد طارق العدساني: الهامش أعلى قليلاً مما قد تحصل عليه المباني عادة في مرحلة البناء ، وذلك قابل للتحسين مع التطور بالمشروع.

السيد توماس ماثيو: كيف يُتوقع تمويل مشروع S3؟

السيد طارق العدساني: سيتم تمويل مشروع S3 بالكامل من قبل شركة المباني.

السيد نايف العصيمي: إلى أي مدى سيكون لارتفاع أسعار الفائدة تأثير على تكاليف التمويل في المستقبل وما مقدار الديون المطلوبة في المستقبل؟

السيد طارق العدساني: تبلغ الديون لدينا 300 مليون دينار كويتي. كما يمكن ترجمة تأثير ارتفاع أسعار الفائدة بسهولة.

السيد نايف العصيمي: ماهي مكونات بند الإيرادات الأخرى ؟

السيد سلمان أسد الله: يتكون الرصيد من دخل الودائع خلال فترة التسعة أشهر ، بالإضافة إلى نتائج مباني البحرين و بعض المبالغ المستردة التي حصلنا عليها وتم تسجيلها كإيرادات أخرى.

Mr. Abdulelah Alkhateeb: Operating margins trending lower since you started hotels in 2020. How should we look at operating margin going forward?

Mr. Tareq AlAdsani: Hotels are one of our top line components, and as we indicated earlier in the call growing our assets subsequently affects our margins. Keeping in mind the ramp up period for the hotels, which will take two to three years in addition to the one-time key operating costs. Yet there will be improvements in our margins going forward.

Mr. Abdulmalik AlRajhi: The G&A YTD is way higher than previous years. What is the reason for that? And is that the new sustainable level?

Tareq AlAdsani: Some costs were a one-time cost along with increased costs of KSA's projects.

Mr. Mohammad Al Mousa. What is the total cost of Riyadh and Khobar projects?

Mr. Tareq AlAdsani: The overall cost for Riyadh project for both the mall and towers is SAR 15bn. And SAR 7bn for the Khobar's project all inclusive.

Mr. Mohammad Al Mousa: How much of that has been paid?

Mr. Tareq AlAdsani: We paid more than around 50% of the equity required for Riyadh. As for Khobar, around 20-30% of equity required for Khobar has been paid in so far.

السيد عبد الإله الخطيب: هوامش التشغيل تتجه نحو الانخفاض منذ أن بدأ أعمال الفنادق في عام 2020. كيف يجب أن ننظر إلى هامش التشغيل في المستقبل؟

السيد طارق العدساني: الفنادق هي أحد مكونات إيرادات الشركة ، وكما أشرنا سابقاً في المكالمات ، فإن نمو الأصول يؤثر على هوامش الربحية تبعاً. مع الأخذ في الاعتبار فترة تصاعد أداء الفنادق ، والتي قد تستغرق من سنتين إلى ثلاث سنوات بالإضافة إلى تكاليف التشغيل الرئيسية والتي سجلت لمرة واحدة. ومع ذلك ، ستشهد هوامش الربحية تحسناً في المستقبل.

السيد عبد الملك الراجحي: لاحظنا أن المصاريف العامة والإدارية منذ بداية العام حتى تاريخه أعلى بكثير من السنوات السابقة. ما هو السبب في ذلك؟ وهل هذا هو المستوى المستدام الجديد؟

السيد طارق العدساني: كانت بعض التكاليف عبارة عن تكلفة سجلت لمرة واحدة، بالإضافة لزيادة تكاليف مشاريعنا في المملكة العربية السعودية.

السيد محمد الموصى: ما هي التكلفة الإجمالية لمشروع الرياض والخبر؟

السيد طارق العدساني: التكلفة الإجمالية لمشروع الرياض للمول والأبراج تبلغ 15 مليار ريال سعودي. و 7 مليار ريال سعودي لمشروع الخبر.

السيد محمد الموصى: كم تم دفعه من هذا المبلغ حتى الآن؟

السيد طارق العدساني: لقد دفعنا أكثر من 50٪ من رأس المال المطلوب لمشروع الرياض. أما بالنسبة لمشروع الخبر ، فقد تم دفع حوالي 20-30٪ من حقوق الملكية المطلوبة لمشروع الخبر حتى الآن.

Mr. Mohamad Haidar: What is the net asset value of KSA assets as of end of September, knowing that that the total assets in KSA are at KWD293mn?

السيد محمد حيدر: ما هو صافي قيمة الأصول السعودية حتى نهاية سبتمبر ، علما أن إجمالي الأصول في المملكة بلغ 293 مليون دينار كويتي؟

Mr. Tareq AlAdsani: The net assets as a standalone group in KSA is at KWD 171mn

السيد طارق العدساني: بلغ صافي الأصول كمجموعة قائمة بذاتها في المملكة العربية السعودية 171 مليون دينار كويتي

Mr. Abdulelah Alkhateeb: Any guidance for normalized operating margins going forward? Can you go back to the 65-67% levels?

السيد عبد الإله الخطيب: هل من توجيهات بشأن هوامش التشغيل العادية في المستقبل؟ هل يمكنك العودة إلى مستويات 65-67%؟

Mr. Tareq AlAdsani :It's premature to give a straight answer now, but margins will improve going forward.

السيد طارق العدساني: من السابق لأوانه إعطاء إجابة مباشرة الآن ، لكن الهوامش ستتحسن في المستقبل.

Mr. Thomas Matthew: There was an advance payment of KWD13.87mn to a subcontractor. Which project is this for, and could you give some color/guidance for this going forward?

السيد توماس ماثيو: كانت هناك دفعة مقدمة 13.87 مليون دينار كويتي لمقاول فرعي. لأي مشروع تم دفع ذلك ، وهل يمكنك إعطاء بعض الألوان / الإرشادات لهذا في المستقبل؟

Mr. Tareq AlAdsani: I believe this one is Riyadh which is reported in our unaudited financials at KWD 31.8mn.

السيد طارق العدساني : أعتقد أن هذه كانت لمشروع الرياض والتي تم توضيحها في بياناتنا المالية غير المدققة بمبلغ 31.8 مليون دينار كويتي.

CI Capital team: What are the targeted occupancy levels for 2023 for malls and hotels?

فريق سي آي كابيتال: ما هي مستويات الإشغال المستهدفة عام 2023 للمراكز التجارية والفنادق؟

Mr. Tareq AlAdsani: Malls in general, as I indicated in previous sessions, our sweet spot is 97%.

طارق العدساني: كما أشرنا سابقا، فإن مستوى الإشغال المستهدف بالنسبة للمراكز التجارية هو 97% .

Mr. Mohamed Haider: Does the SAR10bn capex for Avenues Riyadh include the land value?

السيد محمد حيدر: هل النفقات الرأسمالية البالغة 10 مليارات ريال لشركة أفنيوز الرياض تشمل قيمة الأرض؟

Mr. Tareq AlAdsani: Yes.

السيد طارق العدساني: نعم.

Ms. Reem Al-Hajri

That concludes our remarks for the call. We'd like to thank everyone for participating in the call today and should you have more questions please don't hesitate to contact us via phone or e-mail, our contact information is available on the Investor Relations page of the website

السيدة ريم الهاجري

ختاماً، نود أن نشكر الجميع على مشاركتهم في المكالمة اليوم ،
وإذا كان لديكم المزيد من الأسئلة ، فلا تترددوا بالتواصل معنا ،
حيث تجدون معلومات الاتصال الخاصة بنا على صفحة علاقات
المستثمرين بالموقع الإلكتروني.