

مؤتمر أرباح شركة المباني لـلرّبع الأول من عام 2021

الخميس، 6 مايو 2021،
الساعة 14:00 مساءً (بتوقيت دولة الكويت)

Mabanees's Earnings Conference Call: 2021

Thursday, MAY 6th 2021
at 14:00 (Kuwait Time)

**SPEAKERS
FROM MABANEE
EXECUTIVE
MANAGEMENT:**

Mr. Tareq AlAdsani
Deputy Chief Executive Officer

Mr. Zahid Kasmani
Chief Financial Officer

**المتحدثون من الإدارة
التنفيذية في شركة
المباني:**

السيد / طارق العدساني
نائب الرئيس التنفيذي

السيد / زاهد كاسماني
الرئيس المالي التنفيذي

MODERATOR:

Ms. Reem Al- Hajri
Assistant Manager, Investor
Relations

المحاور:

السيدة / ريم الهاجري
مساعد مدير علاقات المستثمرين

INTRODUCTION:

Ms. Reem Al Hajri-Investor Relations

Good afternoon, and welcome to Mabanee's Investors and Analysts Call to discuss the operational and financial performance for **Q1 2021**. This is Reem Al-Hajri, from Investor Relations at Mabanee and I am joined today by Mr. Tareq Al-Adsani, Deputy Chief Executive Officer of Mabanee, Mr. Zahid Kasmani, Chief Financial Officer. A warm welcome to everyone, and on behalf of the Mabanee 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 two of this presentation. 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, afterword's, a Q&A session will take place immediately.

Mr. Tariq Al-Adsani

Thank you everyone for joining us today hope you are all doing well and staying safe. The COVID pandemic continues to present significant hurdles for businesses and communities alike, not only in Kuwait but globally.

Fortunately, there have been some encouraging developments, particularly with the availability of the vaccine and

المقدمة:

السيدة ريم الهاجري – علاقات المستثمرين

طاب مساءكم جميعاً، نرحب بكم في المؤتمر الهاتفي للمحللين والمستثمرين لمناقشة الأداء المالي والتشغيلي لشركة المباني للربع الأول لعام **2021**. محدثتكم ريم الهاجري من علاقات المستثمرين في شركة المباني، ينضم إلينا اليوم السيد طارق العدساني، نائب الرئيس التنفيذي لشركة المباني، والسيد زاهد كاسماني، الرئيس المالي التنفيذي. نرحب بالجميع، وبالنيابة عن فريق إدارة المباني، أتمنى أن تكونوا أنتم وعائلاتكم بأمان. أود أن أذكركم بأن نقاشنا اليوم سيتضمن بيانات مستقبلية بناءً على توقعات الشركة وتقديراتها. أي أنها ليست ضماناً لأدائنا أو إنجازنا أو نتائجنا في المستقبل. كما أود الإشارة إلى نص إخلاء المسؤولية الكامل في الصفحة الثانية من هذا العرض التقديمي. سنقدم اليوم في المؤتمر الهاتفي عرض تقديمي مدته **10 إلى 15** دقيقة، حيث سيشارككم المتحدثون ببيانهم الخاص حول أرباح الشركة. وبعد ذلك، ستعقد جلسة أسئلة وأجوبة.

السيد/طارق العدساني

في البداية، أود أن أتوجه لكم جميعاً بالشكر على انضمامكم إلينا اليوم، وأتمنى أن تكونوا جميعاً بأمان وتمام الصحة والعافية. ما زالت جائحة كوفيد-**19** تشكل عقبات صعبة أمام الشركات والمجتمعات على حد سواء، ليس فقط في الكويت، بل وعلى مستوى العالم أجمع.

ولحسن الحظ، كانت هناك بعض التطورات المشجعة، خاصة في ظل توافر اللقاحات وتقديم

vaccination role out in Kuwait. Therefore, we are cautiously optimistic about the near future impact of these efforts to combat the virus.

Our strategy will remain the same, we will continue to focus on our niche market expanding The Avenues brand and targeting other asset classes in the region and to continue to evaluate the impact of the pandemic to project scope, costs, tenancy, timing and return on investment, on both in-process and pipeline projects to determine the most appropriate strategy.

• The Avenues-Kuwait

Affected by the overall health circumstances and in response to the partial curfew beginning in March, The Avenues adjusted its operating hours to accommodate to our visitors and tenants, not to mention the continuity of travel restrictions and the suspension of activities related to entertainment outlets such as cinemas, kids' area, and restaurants dine-in services. As for the Mall's occupancy rates, the rate continues to hover around 92% with a slight decrease from last year's rate. we firmly believe that these levels will improve upon travel convenience which will allow us to attract new regional and international tenants who do not have a presence in Kuwait. On the other hand, footfall rates fell back compared to previous periods, which is expected, given the imposed partial curfew and the limited operating hours which we have mentioned earlier. Footfall= (Q-on-Q-14.4%, Q4-20: -20%)

• Hilton Garden Inn-Kuwait

Hilton Garden Inn is a four-star hotel with 390 guestrooms adjoining two of the new districts

عملية التطعيم في الكويت. ولذلك، نشعر بالتفاؤل الحذر تجاه تأثيرات تلك الجهود في مكافحة الفيروس في المستقبل القريب.

ستظل إستراتيجيتنا كما هي دون تغيير، وسنواصل التركيز على توسع العلامة التجارية الخاصة بالأفنيوز على مستوى المنطقة، واستهداف فئات أصول جديدة في المنطقة، ومواصلة تقييم تأثيرات الجائحة على نطاق العمل والتكاليف والإيجارات والتوقيت والعائد على الاستثمارات المختلفة لكل مشروع من المشاريع قيد التنفيذ والمشاريع المدرجة على جدول أعمال الشركة في إطار جهودنا لتحديد أفضل وأنسب الإستراتيجيات.

• الأفنيوز – الكويت

نظراً للظروف الصحية العامة، وفي إطار الاستجابة لتدابير حظر التجول الجزئي الذي بدأ في مارس 2021، قام الأفنيوز – الكويت بتعديل ساعات العمل لاستيعاب الزوار والمستأجرين، هذا إلى جانب استمرار القيود المفروضة على السفر وتعليق الأنشطة المتعلقة بالوحدات الترفيهية مثل دور السينما ومناطق ألعاب الأطفال والمطاعم.

أما بالنسبة لمعدلات الإشغال، فما يزال المعدل يتراوح في حدود 92%، حيث نؤمن إيماناً راسخاً بأن هذه المستويات ستتحسن بمجرد تخفيف التدابير الاحترازية المتعلقة بالسفر، مما سيتيح المجال أمامنا لجذب مستأجرين إقليميين ودوليين جدد ممن ليس لديهم تواجد في الكويت. من جهة أخرى، فقد تراجع عدد الزوار مقارنة بالفترات السابقة، وهو أمر متوقع، نظراً لفرض حظر التجول الجزئي وساعات العمل المحدودة كما أسلفنا الذكر. عدد الزوار = (معدل التغيير على أساس ربع سنوي: -14.4%، الربع الرابع من عام 2020: -20%).

• هيلتون جاردن إن – الكويت

يضم فندق هيلتون جاردن إن – الكويت، ذو الأربع نجوم، 390 غرفة ويقع بجوار منطقتي الفوروم وإليكترا بالأفنيوز. وخلال هذا الربع، تأثر أداء هيلتون

in the Avenues, which are the Forum and Electra. For this quarter, Hilton Garden Inn's performance is again, directly impacted by the additional restrictions imposed in the country beginning of March, yet the hotel's management increased the focus on cost containment while keeping the delivery of value and quality for guests. The hotel started receiving some bookings for the Institutional quarantine. The recorded occupancy rate for the first quarter of this year was **18%**, which we hope to improve in the coming periods with the ease of travel restrictions to the country.

• The Avenues-Bahrain

The Avenues - Bahrain is one of the country's most-visited retail destinations strategically located in the heart of Manama. As in Kuwait, the mall is facing similar business challenges due to the pandemic and country-related restrictions with different applications. The suspension of certain activities related to entertainment and restaurant dine-in services continues. As you can see there were no major events or updates during the first three months of the year, the occupancy rate of the Mall remains at **89%** compared to the overall occupancy rates in the Bahrain retail space sector of **80.7%**, it is believed to be a natural outcome to the unprecedented situation as we believe on our team's ability to improve the business going forward. In terms of footfall numbers, Bahrain enjoys an increasing local demand due to lack of traveling out of it, despite the effect of lack of visitors traveling in from the GCC region, especially from Saudi Arabia, where restrictions on travel using the King Fahad Causeway continues till date and expected to re-open by this month. Footfall= (Q-on-Q: **-21%** Q4-20: **-10%**)

جاردن إن مرة أخرى بشكل مباشر بالقيود الإضافية المفروضة في البلاد بداية من شهر مارس **2021**، إلا أن إدارة الفندق كثفت تركيزها على احتواء التكاليف، مع الحفاظ على تقديم أعلى قيمة وأفضل جودة للنزلاء. وقد بدأ الفندق في استلام بعض حجوزات الحجر الصحي المؤسسي، وبلغت نسبة الإشغال المسجلة للربع الأول من العام الجاري **18%**، ونأمل أن تتحسن هذه النسبة خلال الفترات المقبلة في ظل تخفيف القيود المفروضة على السفر إلى الكويت.

• الأقيوز - البحرين

يعتبر الأقيوز - البحرين من أكثر وجهات البيع بالتجزئة زيارة على المستوى المحلي، ويتميز بموقع إستراتيجي في قلب المنامة. وكما هو الحال في الكويت، يواجه الأقيوز - البحرين تحديات تجارية مماثلة على خلفية الجائحة والتدابير الاحترازية المختلفة التي طبقتها مملكة البحرين. وقد أدى ذلك إلى استمرار تعليق بعض الأنشطة المتعلقة بالترفيه وخدمات تناول الطعام في المطاعم. وكما ترون، لم تكن هناك أحداث جوهرية أو مستجدات خلال الأشهر الثلاثة الأولى من العام الحالي، فما يزال معدل الإشغال مستقرًا عند مستوى **89%** مقارنة بمعدلات الإشغال الإجمالية لقطاع التجزئة في البحرين التي تبلغ نسبتها **80.7%**، وتعتبر تلك المعدلات نتيجة طبيعية للأوضاع غير المسبوقة الذي نمر بها حالياً، مع تأكيد إيماننا الكامل بقدرة فريق العمل على تحسين أنشطة الأعمال في المستقبل، وعلى صعيد عدد الزوار، تتميز البحرين بتزايد الطلب المحلي نظراً لقلة السفر إلى الخارج، وذلك على الرغم من تأثير قلة الزوار القادمين من دول مجلس التعاون الخليجي، وخاصة من السعودية، مع استمرار القيود المفروضة على السفر عبر جسر الملك فهد حتى وقتنا الحالي ومن المتوقع إعادة فتحه خلال شهر مايو. عدد الزوار = (معدل التغيير على أساس ربع سنوي: **-21%**، الربع الرابع من عام **2020: -10%**).

• Waldorf Astoria-Kuwait

Waldorf Astoria is a five-star upscale hotel, which will include **200** rooms. Currently, under construction with a completion rate at **85%** and expected to be completed at the end of the second quarter this year. The hotel operator would then require approximately two to three months to begin operation before it opens its doors for visitors during the fourth quarter, again this dependable on the ease of travel restrictions to hire the required staff.

• Hilton Garden Inn – Bahrain

Hilton Garden Inn - Bahrain enjoys direct access to The Avenues Bahrain and will include **197** rooms and hotel apartments. Currently under construction with an overall completion rate of **90%** which includes ID works and preparations for the opening which is expected to be at the end of May **2021** hopefully in conjunction with the re-opening of King Fahad Causeway.

• Aventura, Jaber Al Ahmad – Kuwait

Jaber Al Ahmad city is one of the Public Authority for Housing Welfare developed projects, which will be home to around **65,000** people, including **6,700** Kuwaiti families. Parts of which are investment opportunities to be developed by the private sector through PPP agreement with the Authority.

In October **2020**, a consortium of companies comprised of Mabanee-the lead developer, National Industries Group and Privatization Holding Company was selected as the “preferred investor” for one of the allocated

• والدورف أستوريا – الكويت

يعد فندق والدورف أستوريا من أرقى الفنادق ذات الخمس نجوم. ويضم والدورف أستوريا – الكويت **200** غرفة، وهو حالياً قيد الإنشاء وقد بلغ معدل إنجاز المشروع حوالي **85%**. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال البناء بنهاية الربع الثاني من العام الحالي. وسوف يحتاج بعدها مشغل الفندق فترة تتراوح ما بين شهرين إلى ثلاثة أشهر لبدء أعمال التشغيل قبل الافتتاح لاستقبال الزوار بالربع الرابع من العام الحالي، وهذا يعتمد مرة أخرى على تخفيف قيود السفر لتعيين الموظفين المطلوبين.

• فندق هيلتون جاردن إن – البحرين

يتميز فندق هيلتون جاردن إن – البحرين باتصاله مباشرة بالأفنيوز – البحرين، وسوف يضم الفندق **197** غرفة وشقة فندقية. وما زال المشروع حالياً قيد التنفيذ، وقد وصل معدل إنجاز أعمال البناء إلى **90%**، بما في ذلك أعمال التصميمات الداخلية واستعدادات الافتتاح، ومن المتوقع افتتاحه بنهاية مايو **2021** بالتزامن مع إعادة فتح طريق الملك فهد .

• مدينة جابر الأحمد J3

مدينة جابر الأحمد هي إحدى مشاريع المؤسسة العامة للرعاية السكنية، ومن المقرر أن تستوعب حوالي **65** ألف شخص، بما في ذلك **6,700** أسرة كويتية. وتتضمن بعض أجزاء المشروع فرصاً استثمارية يتولى القطاع الخاص تطويرها بالتعاون مع هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وفي أكتوبر **2020**، وقع الاختيار على تحالف يضم شركة المباني – المطور الرئيسي – ومجموعة الصناعات الوطنية وشركة التخصيص القابضة باعتباره «المستثمر الفائز» لتطوير إحدى المناطق المخصصة للاستثمار والتي يطلق عليها اسم **(J3)**. وسوف يشمل المشروع، الذي يعد في

zones for investment, named J3. The project, which is currently under development, will include a retail GLA of **104,000** sqm and a residential space **51,000** sqm (**278** units). The comprehensive development will include modern architectural design in a community feel, with several facilities and services to accommodate its residents and visitors including parks, schools, and a retail component consisting of international retail and F&B brands. We are on track with the project, Master plan is currently in the review and approvals phase with PAHW while finalizing all project agreements and financing documents. Hence, we anticipate commencing the project and construction during the third quarter of this year.

• The Avenues Bahrain - Phase 2

Phase II, which forms an extension of the west part of The Avenues-Bahrain, is currently in the final design's stages and expected to be completed in June **2021**, with the expectation to start main contract work in **Q4 2021**. Extends across **125,000** sqm with a leasable area of **41,000** sqm. comprised of commercial and retail spaces, Souq, F&B along with entertainment areas such as cinemas and children's play areas and an ice rink.

The extension will deliver a new and diversified offering to enrich the customer experience in the Avenues-Bahrain aside from an enhanced competitive positioning in the retail space in Bahrain.

مرحلة التطوير حالياً، مركزاً تجارياً بمساحة تأجيرية تمتد على نحو **104** ألف متر مربع ومساحة سكنية تصل إلى **51** ألف متر مربع (**278** وحدة).

وسيشمل هذا المشروع الإنمائي الشامل تصميمًا معمارياً حديثاً في أجواء مجتمعية مع توافر العديد من المرافق والخدمات لاستيعاب متطلبات واحتياجات السكان والزوار، بما في ذلك الحدائق والمدارس ومراكز البيع بالتجزئة التي تضم المتاجر الخاصة بالعلامات التجارية العالمية، والعديد من الوحدات الخاصة بمجال المأكولات والمشروبات. ونود الإشارة إلى أن المشروع يسير حالياً على المسار الصحيح، حيث وصلنا الآن لمرحلة مراجعة التخطيط الشامل للمشروع والحصول على الموافقات اللازمة من المؤسسة العامة للرعاية السكنية بالتزامن مع الانتهاء من توقيع كافة اتفاقيات المشروع ووثائق التمويل. وبالتالي، نتوقع بدء المشروع وبداية أعمال البناء خلال الربع الثالث من العام الحالي.

• الأفيوز البحرين - المرحلة الثانية

دخلت المرحلة الثانية من الأفيوز - البحرين، والتي تعتبر امتداداً للجزء الغربي من المشروع، حالياً مراحل التصميم النهائية، ومن المتوقع استكمالها في يونيو **2021**، كما يتوقع بدء أعمال العقد الرئيسي في الربع الرابع من عام **2021**. وتمتد تلك المرحلة على مساحة **125** ألف متر مربع وتبلغ مساحتها التأجيرية **41** ألف متر مربع. ويتكون المشروع من مساحات تجارية، محلات بيع بالتجزئة، وسوق ومحلات خاصة بالمأكولات والمشروبات إلى جانب العديد من المناطق الترفيهية مثل دور السينما ومناطق ألعاب الأطفال وحلبة للتزلج على الجليد. وستقدم المرحلة الثانية تجربة تسوق حديثة ومتنوعة لإثراء تجربة زوار الأفيوز - البحرين، إلى جانب تعزيز وضعه التنافسي على ساحة البيع بالتجزئة في مملكة البحرين.

• الأقيوز - الرياض

يتميز بموقع إستراتيجي يطل على تقاطع طريق الملك سلمان وجسر الملك فهد، ويمتد على مساحة **390 ألف متر مربع** بمساحة تأجيرية تبلغ **400 ألف متر مربع**. وقبل أسبوعين، كان من دواعي سرورنا أن نعلن عن استئناف عمليات هذا المشروع بعد **6 أشهر** من التوقف، ونأمل أن نعود إلى المسار التشغيلي قريباً، حيث نستعد لكشف النقاب عن الجدول الزمني للترتيبات النهائية وأعمال البناء الخاصة بالمشروع.

ومما يعزز جهودنا تجاه هذا المشروع، إيماننا الراسخ بإمكانات وأهمية السوق السعودي في المنطقة، ومدى أهميته كأحد أهم المحفزات الجوهرية الداعمة لعلامتنا التجارية ونمو استثماراتها.

• الأقيوز - الخبر

يعتبر الأقيوز - الخبر أحد المشاريع الواعدة لشركة المباني، ويمتد على مساحة **197,600 متر مربع** بمساحة تأجيرية تبلغ **166 ألف متر مربع** من مساحة الأرض. ويشمل المشروع مناطق تجارية وترفيهية تحمل الاسم التجاري «الأقيوز» بالطبع، بالإضافة إلى أربعة أبراج ستضم شققاً سكنية، فنادق، مكاتب، مرافق طبية، معارض، قاعات احتفالات ومراكز مؤتمرات. وقد تم الانتهاء من تصميم المشروع، ونحن الآن بصدد الحصول على تمويل بنكي للمشروع.

• الأقيوز - الشارقة

نقوم حالياً بتقييم أوضاع السوق، حيث تم الانتهاء من تصميمات المشروع، وأصبحنا على استعداد لبدء أعمال البناء. إلا أننا في انتظار الحصول على مزيد من المعلومات لتقييم مدى الإقبال على التسوق من جانب الزوار والمستأجرين. لذا، وحتى تتوافر هذه المعلومات، فإننا لن ندفع المشروع قدماً حتى نصل إلى مستوى مريح من الطلب.

• The Avenues – Riyadh

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**. Two weeks ago, we were glad to announce the resumption of this project's operations after 6 months of suspension. We are hoping to get back to the operational track soon where we will be unveiling final project configurations and construction timeline. Our effort towards this project is derived from our firm belief in the potential and the importance of the Saudi market in the region, and the fact that this is a catalyst for our brand and investment's growth.

• The Avenues – Khobar

The Avenues - Khobar, another promising product by Mabanee, that stretches over **197,600 sqm** with a GLA of **166,000 sqm** of land space. And includes commercial and entertainment areas under the brand name of "The Avenues" of course, as well as four towers that will house residential apartments, hotels, offices, medical facilities, exhibitions, ballrooms, and conference halls. The project design has been completed and we are currently in the process to source bank financing.

• The Avenues – Sharjah

As for Sharjah, we are currently evaluating the market, the design has been completed and we are ready to begin construction. However, we are waiting to obtain further information to gauge the appetite for a mall from both the visitor's and tenants' sides. Therefore, until we do so, we are not pushing the project forward, until we arrive at a comfortable level of demand.

• Salmiya Project

A **9,761** sqm land with a prime location on the Arabian Gulf Street considered one of the last available sizeable land plots in Salmiya, benefiting from sea access and great connectivity. Due to the pandemic, the project is still on hold till further notice, however, this gave us more time to explore different options while evaluating multiple concepts, like residential/retail/hotel component, while evaluating market needs and demand with our Investment team.

Financial Performance

Mr. Zahid Kasmani

Thank you all for joining us to discuss the financial performance for the quarter ended March **31, 2021**.

The operation of The Avenues Kuwait is gradually returning to normal levels, even though, some Covid related impacts are still visible, like Entertainment is yet to open, and dine-in restrictions in F&B were reintroduced in March **2021**. The group's operating income rose by almost **13%** to KWD **24m**, compared to **Q1** of **2020**, reflecting the impact of lower discounts and return to closer to normal operations. This includes KWD **710** thousands of income from Hotel's operations, which is slightly lower than last year, as a result of the continuing impact of Covid on the hotel operations. The operating expenses decreased to KWD **5.7m** in 2021 compared to KWD

• مشروع السالمية

يمتد المشروع على قطعة أرض بمساحة **9,761** متر مربع في موقع متميز على شارع الخليج العربي، والتي تعتبر ضمن آخر قطع الأراضي المتاحة في السالمية، والتي تتمتع بسهولة الوصول إلى البحر بالإضافة إلى مختلف الخدمات. ونتيجة لتداعيات الجائحة، لا يزال المشروع معلقاً حتى إشعار آخر، إلا أن تلك الظروف منحنا المزيد من الوقت لاستكشاف خيارات مختلفة وتقييم تصورات متعددة، مثل تصميم جزء سكني / تجاري / فندقي، وذلك من خلال تقييم احتياجات السوق والطلب بالتعاون مع فريق الاستثمار لدينا.

الأداء المالي

السيد / زاهد كاسماني

أود أن أشرككم جميعاً على انضمامكم إلينا اليوم لمناقشة الأداء المالي للربع الأول من العام الحالي المنتهي في **31 مارس 2021**.

بدأت عمليات تشغيل الأبنية - الكويت العودة تدريجياً إلى المستويات الطبيعية، وذلك على الرغم من استمرار انعكاس تداعيات جائحة كوفيد - **19** على بعض أنشطة الأعمال، مثل عدم فتح الأنشطة الترفيهية بعد، وإعادة فرض القيود على تناول الطعام في المطاعم في مارس **2021**. وقد ارتفع الدخل التشغيلي للمجموعة بنسبة **13%** تقريباً، إذ وصل إلى **24** مليون دينار كويتي، مقارنة بالربع الأول من عام **2020**، مما يعكس تأثير انخفاض الخصومات والعودة إلى عمليات التشغيل بمستويات أقرب إلى المستويات الاعتيادية. ويشمل ذلك الرقم **710** ألف دينار كويتي من إيرادات عمليات الفندق، فيما يعد أقل قليلاً من العام الماضي نتيجة للتأثيرات المستمرة للجائحة على العمليات الفندقية. من جهة أخرى، انخفضت المصاريف

6m in **2020**. This is mainly resulting from better cost controls. The operating margin increased from almost **72%** to **76%** for the quarter ended of **2021**, compared to the same period in **2020**, because of improved revenue and cost savings.

Consequently, the net profit for the quarter increased to KWD **13.1m** from KWD **9.3m**. and the net profit margin increased to **54.5%** in **2021**, as compared to **43.7%** in **2020**.

As you can see on the graph, our returns on average assets and returns on average equity are adjusting back to the normal levels gradually. The debt-to-equity ratio increased to **75%** in **2021** as compared to **73%** in **2020**. Debt to asset has remained almost flat at **36%** in **2021** compared to **2020**. The total assets and the book values stand at KWD **1,004m** and **416 fils** respectively as of March **31, 2021** compared to KWD **989m** and **413 fils** in March **31, 2020**. The EPS for **Q1 2021** increased to **11.19** fils from **7.97 fils** in **2020** (adjusted).

Mabane continues spending on asset creation, expansion, and higher retention of profits in the business. Finally, I would like to take this opportunity to thank you for attending this session.

التشغيلية إلى **5.7** مليون دينار كويتي في عام **2021** مقابل **6** ملايين دينار كويتي في عام **2020**، فيما يعزى بصفة رئيسية لجهود تحسين إجراءات ضبط التكاليف.

أما فيما يتعلق بهامش التشغيل، فإننا نلاحظ ارتفاعه من حوالي **72%** تقريباً إلى **76%** في الربع الأول من عام **2021** مقارنة بالفترة المماثلة من عام **2020** نتيجة لتحسن الإيرادات وانخفاض التكاليف. ونتيجة لذلك، فقد ارتفع صافي ربح للربع الأول من **9.3** مليون دينار كويتي إلى **13.1** مليون دينار كويتي، كما ارتفع هامش صافي الربح إلى **54.5%** في عام **2021** مقابل **43.7%** في عام **2020**.

وكما يتضح من خلال الرسم البياني، فقد بدأ العائد على متوسط الأصول والعائد على متوسط حقوق المساهمين في العودة تدريجياً إلى المستويات الاعتيادية. وارتفعت نسبة الدين إلى حقوق المساهمين إلى **75%** في عام **2021** مقابل **73%** في عام **2020**. وظل معدل الدين إلى الأصول ثابتاً إلى حد كبير عند مستوى **36%** في عام **2021** مقارنة بأداء عام **2020**. وبلغ إجمالي الأصول والقيم الدفترية **1,004** مليون دينار كويتي و **416** فلساً على التوالي في **31** مارس **2021** مقابل **989** مليون دينار كويتي و **413** فلساً في **31** مارس **2020**.

وارتفعت ربحية السهم للربع الأول من عام **2021** إلى **11.19** فلساً مقابل **7.97** فلساً في عام **2020** (ربحية السهم المعدلة). وتواصل المباني الإنفاق على تعزيز الأصول والتوسع والاحتفاظ بمستويات أعلى من أرباح أنشطة الأعمال.

وأخيراً، أود أن أعتنم هذه الفرصة لأتوجه لكم جميعاً بالشكر على الحضور وحسن الاستماع.

Reem Al Hajri

Ladies & Gentleman we will now open up for questions, please type in your questions in the chat box.

Question 1: How much of the SAR 220 million land in KSA is booked in the financials? Was this land acquired through debt or cash?

Mr. Tareq: There are two plots of lands, for both Riyadh and Khobar projects and Mabanee owns **60%** of them.

Mr. Zahid: The land was acquired through a cash payment which was injected initially as equity into the Saudi company.

Question 2: A question regarding the utilization of debt over and above bank facilities in terms of bonds and sukuks. Would this be a consideration of any of your expansion projects?

Mr. Tareq: We have always studied and discussed utilizing bonds and sukuks, however, these were least favorite to finance our projects as per our internal analysis, but definitely a financing instrument which we will explore in future projects in the context of debt market conditions.

Question 3: What is the timeline and CAPEX required to complete the Riyadh project?

Mr. Tareq: The total remaining equity for our project in Riyadh is SAR **2** billion which will be injected by shareholders, where Mabanee comprises **60%** of equity required. CAPEX is spread over a period of **4** years until the project completion.

ريم الهاجري

السيدات والسادة سنبدأ الآن الإجابة على أسألتكم، يمكنكم كتابة أسألتكم في المربع المخصص للأسئلة.

السؤال الأول: ما المقدار المحجوز من قيمة الأرض في البيانات المالية والبالغ 220 مليون ريال سعودي؟ هل تم الحصول على هذه الأرض من خلال الديون أو النقد؟

السيد طارق: يوجد قطعتي أرض لكل من مشروعي الأفنيوز – الرياض والأفنيوز – الخبر وتمتلك المباني **60%** منهما.

السيد زاهد: تم الحصول على الأرض من خلال دفعة نقدية تم ضخها في البداية كحقوق ملكية في الشركة السعودية.

السؤال الثاني: سؤال حول استخدام الدين فوق التسهيلات البنكية في السندات والصكوك. هل سيكون هذا اعتباراً لأي من مشاريع التوسعة الخاصة بكم؟

السيد طارق: لقد قمنا سابقاً بدراسة ومناقشة استخدام السندات والصكوك في تمويل المشاريع، ومع ذلك، كان هذا الأمر هو الأقل تفضيلاً لتمويل مشاريعنا وفقاً لتحليلنا الداخلي، ولكن من المؤكد أننا سنستكشفها خلال دراستنا للمشاريع المستقبلية في سياق ظروف سوق الدين.

السؤال الثالث: ما هو الجدول الزمني والنفقات الرأسمالية المطلوبة لإكمال مشروع الرياض؟

السيد طارق: يبلغ إجمالي حقوق الملكية المتبقية لمشروعنا في الرياض **2** مليار ريال سعودي، والتي سيتم ضخها من قبل المساهمين، حيث تشكل المباني **60%** منها. يتم توزيع النفقات الرأسمالية على فترة **4** سنوات حتى اكتمال المشروع.

Question 4: What is the total budget for phase 1 of Avenues Riyadh? And how much of the budget is land cost?

Mr. Tareq: Avenues Riyadh's project cost is a SAR **10** billion. Financing is SAR **5.6** billion, where SAR **2.2** billion has been already deployed as equity.

Question 5: What was the cash at the end of Q1?

Mr. Zahid: Total cash for the first quarter is KD **80.2** which is comprised of cash in hand, current and call account with banks, deposits cash by our subsidiaries.

Question 6: What changed so that Mabanee decided to revive The Avenues - Riyadh?

Mr. Tareq: The Avenues - Riyadh has faced some challenges, and certain legal issues, however, there were many positive developments where many of the obstacles were cleared. We got a very encouraging feedback from government officials at all levels there, which encouraged us to move forward with the project.

Question 7: What are the dividend expectations for 2021?

Mr. Tareq: Mabanee is always keen to serve the best interest of its shareholders, and to achieve the balance between its capital expenditure, cash requirements and dividends. We have proven that in our dividends for the year **2020**, where despite the challenging effect of the pandemic on cashflows we remained committed to our shareholders.

السؤال الرابع: ما هي الميزانية الإجمالية للمرحلة الأولى من الأفنيوز - الرياض؟ وكم تبلغ قيمة تكلفة الأرض من الميزانية؟

السيد طارق: تبلغ تكلفة مشروع الأفنيوز - الرياض **10** مليارات ريال سعودي، وتبلغ قيمة التمويل فيها **5.6** مليار ريال سعودي، حيث تم بالفعل استثمار **2.2** مليار ريال سعودي كحقوق ملكية.

السؤال الخامس: ماذا تشمل قيمة النقد للربع الأول؟

السيد زاهد: بلغ إجمالي النقد للربع الأول **80.2** دينار كويتي، ويتكون من النقد في الصندوق، والحساب الجاري والحساب تحت الطلب لدى البنوك، والودائع النقدية، والنقد من الشركات التابعة لنا.

السؤال السادس: ما هو التغير الذي دفع المباني نحو إحياء الأفنيوز - الرياض؟

السيد طارق: لقد واجه مشروع الأفنيوز - الرياض بعض التحديات، وبعض المسائل القانونية، ولكن كانت هناك العديد من التطورات الإيجابية، وتم تخطي العديد من تلك العقبات. لقد تلقينا ردود فعل مشجعة للغاية من المسؤولين الحكوميين على جميع المستويات هناك، مما شجعنا على المضي قدماً في المشروع.

السؤال السابع: ما هي توقعات توزيعات الأرباح لعام 2021؟

السيد طارق: تحرص شركة المباني دائماً على خدمة مصالح مساهميها وتحقيق التوازن بين نفقاتها الرأسمالية ومتطلباتها النقدية وتوزيعات الأرباح. وقد أثبتنا ذلك خلال توزيعات أرباحنا لعام **2020**، فعلى الرغم من التأثير الصعب للوباء على التدفقات النقدية، إلا أننا ظلنا ملتزمين تجاه مساهميننا.

Question 8: Regarding the Khobar expansion, would this be an Avenue-branded construction?

Mr. Tareq: Yes, it will be The Avenues brand, it is called The Avenues - Khobar. All our projects under "The Avenues" brand whether in Riyadh, Khobar or Bahrain will carry the same DNA, running with the same strategy as The Avenues Kuwait while continuing to present innovative and elevated projects.

Question 9: What do the KD 74 million minority interest refers to? Is it the 40% minority stake in the Saudi land?

Mr. Zahid: Our investments in KSA through a subsidiary which Mabanee owns 60% of, 35% owned by the Saudi partner and the remaining 5% is owned by Alshaya Group. The 40% of the entire investment equity translates to the minority interest figure of 74 million KD.

Question 10: How have tenants performed to date, considering recent curfews?

Mr. Tareq: We do not have the exact data. However, our Tenants Relations department conducts surveys and uses other quantifying performance means which are both showing somehow positive results for retailers and the contrary for both F&B's and entertainment outlets due to closure.

Question 11: Why did finance expenses drop year-over-year in Q1-2021?

Mr. Zahid: Interest rates were high at the beginning of 2020, During the pandemic the Central Bank of Kuwait and as in the rest of the world started supporting businesses and interest rates were reduced. Interest rates remains relatively low as the economic effect of the pandemic continues, hence the decrease in the finance cost figures.

السؤال الثامن: هل سيحمل مشروع الخبر اسم الأفيوز؟

السيد طارق: نعم، سيكون ضمن علامة الأفيوز، وسيحمل اسم الأفيوز - الخبر. ستحمل جميع مشاريعنا العلامة التجارية «الأفيوز» سواء في الرياض أو الخبر أو البحرين نفس الطابع، وتعمل بنفس إستراتيجية الأفيوز - الكويت مع الاستمرار في تقديم المشاريع الجديدة والمبتكرة.

السؤال التاسع: إلى ماذا تشير حقوق الأقلية البالغة 74 مليون دينار كويتي؟ هل هي حصة الأقلية 40% في الأرض السعودية؟

السيد زاهد: تتم استثماراتنا في المملكة العربية السعودية من خلال شركة تابعة تمتلك المباني 50% منها، و 35% مملوكة للشريك السعودي، و 5% الباقية مملوكة لمجموعة الشايغ. وتترجم نسبة 40% من إجمالي حقوق الملكية الاستثمارية إلى حقوق الأقلية البالغة 74 مليون دينار كويتي.

السؤال العاشر: كيف كان أداء المستأجرين حتى الآن، مع مراعاة حظر التجول الأخير؟

السيد طارق: ليس لدينا بيانات دقيقة. ومع ذلك، تقوم إدارة علاقات المستأجرين لدينا بإجراء استطلاعات واستخدام وسائل قياس أخرى للأداء، والتي تظهر نتائج إيجابية إلى حد ما لتجار التجزئة، والعكس لكل من قطاع المأكولات والمشروبات ومنافذ الترفيه بسبب الإغلاق.

السؤال الحادي عشر: لماذا انخفضت نفقات التمويل على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2021؟

السيد زاهد: لقد كانت أسعار الفائدة مرتفعة في بداية عام 2020، ولكن خلال الجائحة، بدأ بنك الكويت المركزي، وإسوة بباقي دول العالم، في تخفيض نسب الفائدة لدعم الأعمال. ولا تزال أسعار الفائدة منخفضة نسبياً مع استمرار التأثير الاقتصادي للجائحة، وبالتالي انخفضت أرقام تكلفة التمويل لدينا.

Question 12: What is the budget for The Avenues - Khobar Project?

Mr. Zahid: Its SAR **6** billion, approximately 500 million is the cost of land, and we are expecting a project finance in the range of **65%** to **70%** of the total project cost.

السؤال الثاني عشر: ما هي ميزانية مشروع الأفينوز - الخبر؟

السيد زاهد: 6 مليارات ريال سعودي، أي ما يقارب من **500** مليون هي تكلفة الأرض، ونتوقع تمويل مشروع في حدود **65%** إلى **70%** من التكلفة الإجمالية للمشروع.

Reem Al-Hajri:

Ladies and gentlemen, thank you for your attendance today. We would like to remind you that should you have any questions, you're always welcome to contact us at investor relations. Thank you all and have a good evening.

ريم الهاجري:

سيداتى وساداتى أشكركم على حضوركم اليوم. نود أن نذكركم أنه إذا كان لديكم أي أسئلة، فنحن نرحب دائماً بالاتصال بنا في علاقات المستثمرين. شكراً لكم جميعاً ونتمنى لكم يوم سعيد.

MABANEE COMPANY K.P.S.C



P.O. Box 5132 Safat I 13052 Kuwait



+965 222 444 44



investorsrelations@mabanee.com



www.mabanee.com