

التاريخ : Date 2026/02/10
الإشارة : Ref. 2026/.... ش.م

To: Boursa Kuwait Company

السادة / شركة بورصة الكويت

Subject: Analyst/Investors Conference Transcript and Presentation for the year ended on 31/12/2025

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين والعرض التقديمي
للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31

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

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

We would like to advise that Analysts/Investors conference for the year ended on 31/12/2025, was held through Live Webcast at 1:00 p.m. (Kuwait Local time) on Thursday 05/02/2026, and as we mentioned before there was no material information disclosed that is not in the public domain.

يرجى الإطلاع بأن مؤتمر المحللين/ المستثمرين للسنة المالية المنتهية في 31/12/2025 قد انعقد عن طريق وسائل اتصال البث المباشر، في تمام الساعة 1:00 (توقيت الكويت) من بعد ظهر يوم الخميس الموافق 2026/02/05 ، وكما تم التنوية 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 year ended on 31/12/2025.

مرفق لكم طيه محضر المؤتمر والعرض التقديمي
للسنة المالية المنتهية في 2025/12/31

Sincerely yours,

وتفضلاً بقبول فائق الاحترام،،،

Tareq Abdulwahab AlAdsani
Deputy Chief Executive Officer



طارق عبدالوهاب العدساني
نائب الرئيس التنفيذي

-CC, Capital Market Authority

نسخة للسادة/ هيئة أسواق المال

Mabanee Company	شركة المباني
Earnings Call Transcript	محضر مؤتمر المحللين
Full Year 2025	لعام 2025
Thursday, February 5th, 2026	الخميس الموافق 5 فبراير 2026
1:00 P.M. (Kuwait Time)	الساعة الواحدة ظهراً (بتوقيت الكويت)

Speakers from Mabanee'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 you 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.mabanee.com under the "Investor Relations" section.

Tareq AlAdsani

In terms of current total mall assets under management in Kuwait and Bahrain, we have a gross leasable area of 440,000 square meters, and another 660,258 square meters in gross leasable area of our projects under development, resulting in a total of 1.1 million square meters in terms of mall and commercial space.

In terms of hotel keys, today, between the two hotels that we have in Kuwait and the one hotel we have in Bahrain, the room count is 777 keys. In the pipeline, we have 1,900 keys, therefore a total of 2,700 hotel keys.

Regarding our residential projects, we are still building our portfolio in terms of residential, with currently 393 units and 508 units under development, so a total of over 900 units.

المتحدثون من الإدارة التنفيذية في شركة المبانى:

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 تطلعية تعكس توقعات الشركة وتقديراتها. لا تعد هذه البيانات ضمانات للأداء المستقبلي ولا ينبعي 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.mabanee.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

طارق العدساني

فيما يتعلق بإجمالي أصول المجمعات التجارية التي نديرها حالياً في الكويت والبحرين، حيث تتضمن مساحة إجمالية تأجيرية تبلغ 440,000 متر مربع، بالإضافة إلى 660,258 متر مربع أخرى من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لمشاريعنا قيد التطوير، وذلك ليصل إجمالي المساحات التجارية إلى 1.1 مليون متر مربع.

أما بالنسبة للفنادق المملوكة، فلدينا حالياً فندقان في دولة الكويت وفندق واحد في دولة البحرين، ويبلغ إجمالي عدد الغرف لهذه الفنادق 777 غرفة. أما على مستوى مشاريع قيد الإنشاء والتطوير، حيث تضم عدد 1,900 غرفة، ليصبح مجموع عدد الغرف المتوفرة نحو 2,700 غرفة فندقية.

فيما يخص مشاريعنا السكنية، ما زلنا نعمل على تنمية وتوسيع محفظتنا العقارية السكنية في هذا القطاع، حيث لدينا حالياً عدد 393 وحدة سكنية إلى جانب 508 وحدات أخرى لمشاريع قيد التطوير، ليصبح مجموع عدد الوحدات السكنية أكثر من 900 وحدة.

Office space GLA is currently at 4,315 square meters, with 58,568 square meters under development, a total to 62,883 square meters of total gross leasable area in office space.

A number of milestones were achieved this year including the opening of Phase II of The Avenues - Bahrain. We continued our ESG initiatives which was reflected in both the rating increase in our MSCI and S&P rating index.

Recently, we were also able to upgrade our LEED Silver certificate for The Avenues - Kuwait to Gold certified, furthering cementing our commitment and focus on ESG and sustainability.

OPERATIONAL PROJECTS

The Avenues - Kuwait

In 2025, our occupancy rate in The Avenues - Kuwait was at an average of 98% and has been in this range for the past couple of quarters, with our usual range between 97%-98%.

There is always some turnover but around 1% - 2% and there is always an opportunity to introduce new concepts and new experiences within The Avenues. Footfall has increased compared with the same period last year.

Hilton Garden Inn & Waldorf Astoria – Kuwait

In terms of Hilton Garden Inn, occupancy has been increasing due to more visitors coming to Kuwait because of the government campaign "Visit Kuwait", which helped the hospitality industry in Kuwait.

Occupancy is around 63% and our results are good. The same is for our five-star hotel Waldorf Astoria, where we have also seen an uplift in occupancy and is getting closer to our feasibility study projections.

The three projects; The Avenues – Kuwait, Hilton Garden Inn and Waldorf Astoria Kuwait all are under

تبلغ المساحة الإجمالية القابلة للتأجير للمكاتب حالياً 4,315 مترًا مربعًا، مع وجود مساحة إضافية تبلغ 58,568 مترًا مربعًا لمشاريعنا قيد التطوير، ليصل إجمالي المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لقطاع المكاتب إلى 62,883 مترًا مربعًا.

وقد حققنا خلال هذا العام العديد من الإنجازات البارزة، من أبرزها افتتاح المرحلة الثانية من مشروع الأقنيوز - البحرين. كما وصلنا بتنفيذ مبادراتنا بما يتوافق مع مبادئ البيئة والمجتمع والحكومة المؤسسية (ESG)، وهو ما انعكس في تحسين تصنيفنا لدى مؤشرى (MSCI) و(S&P).

ومؤخرًا، تمكننا أيضًا من ترقية شهادة (LEED) الفضية لمشروع الأقنيوز - الكويت لتصبح شهادة (LEED) الذهبية، مما يعزز التزامنا وتركيزنا الدائم على معايير الاستدامة ومبادئ البيئة والمجتمع والحكومة المؤسسية (ESG).

المشاريع التشغيلية

الأقنيوز - الكويت

في عام 2025، بلغ متوسط معدل الإشغال في الأقنيوز - الكويت نحو 98%， واستقر ضمن هذا النطاق خلال الأربع الماضية، حيث يتراوح المعدل الاعتيادي ما بين 97% و98%.

يوجد بعض التغيرات في معدل مستأجري الوحدات، بنسبة بسيطة تتراوح ما بين 1% إلى 2%， مما يتيح لنا فرص مستمرة - لتقديم مفاهيم وتجارب جديدة داخل الأقنيوز. كما شهدنا زيادة في عدد الزوار مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي.

فندق هيلتون جاردن إن وفندق والدورف أستوريا - الكويت

فيما يخص فندق هيلتون جاردن إن، شهدت معدلات نسبة الإشغال ارتفاعًا ملحوظاً نتيجةً لزيادة عدد الزوار القادمين إلى دولة الكويت بفضل حملة الحكومة عبر تطبيق "Visit Kuwait" والتي ساهمت بشكل إيجابي بدعم قطاع الضيافة في الدولة.

بلغت نسبة معدل الإشغال الحالية حوالي 63%， وهي تعد نتائج إيجابية. كما ينطبق الأمر ذاته على فندق ذو خمس نجوم والدورف أستوريا، حيث شهدنا أيضًا ارتفاعاً في معدل نسبة الإشغال واقترابها من التوقعات الواردة في دراسة الجدوى

تُدار المشاريع الثلاثة القائمة في دولة الكويت، وهي: الأقنيوز، هيلتون جاردن إن، ووالدورف أستوريا فجمعيها تدرج تحت شركة ذات غرض خاص (SPV) تُدعى شركة عقارات الري.

a special purpose vehicle (SPV) called Al Rai Real Estate.

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

أما عن شركة "صروح للإدارة" ذات الغرض الخاص الكائنة في دولة البحرين، والتي تمتلك فيها شركة المباني حصة تبلغ 35%，، تشمل كلاً من مشروع الأقنيوز - البحرين والذي تتولى شركة المباني إدارته بالكامل بنسبة 100% ويضم أيضاً فندق هيلتون جاردن إن - البحرين.

The Avenues – Bahrain

Increase in footfall with the opening of Phase II where we added exciting new components, and we believe The Avenues is on its way to be the #1 destination in Bahrain.

Hilton Garden Inn – Bahrain

Connected to The Avenues in Bahrain is Hilton Garden Inn – Bahrain enjoyed a very good occupancy from the start and is currently fluctuates between 66-68%.

الأقنيوز - البحرين

شهد المشروع زيادة في عدد الزوار مع افتتاح المرحلة الثانية التي اضافت عناصر جديدة ومميزة، ونعتقد الأقنيوز في طريقه ليصبح الوجهة السياحية الأولى في دولة البحرين.

هيلتون جاردن إن - البحرين

يرتبط فندق "هيلتون جاردن إن - البحرين" بمشروع الأقنيوز، والذي حقق نسبة إشغال متميزة منذ الافتتاح، حيث يتراوح حالياً معدل الإشغال ما بين 66% و68%.

PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

Plage – 13

After winning the bid for the project that was formerly known as Hilton Mangaf (Kuwait Hilton Resort), we were handed over the property for refurbishment in April 2025 from Touristic Enterprises Company (TEC). The property is in 16-month renovation period and will include 330 keys comprised of chalets, villas and studio apartments, and will open by the end of Q3 2026.

المشاريع قيد التنفيذ

13 - بلاج

بعد الفوز بترسية مناقصة مشروع والمعروف سابقاً باسم هيلتون المنقف (منتجع هيلتون الكويت)، استلمنا الأرض لأعمال التجديد في أبريل الماضي 2025 من شركة المشروعات السياحية (TEC). ويتبلغ مدتها فترة 16 شهراً، تتضمن تطوير 330 وحدة سكنية تتبع مابين شاليهات وفلل وشقق استوديو، ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع في نهاية الربع الثالث من عام 2026.

Souk Sabah (S3)

سوق صباح (S3)

Currently we are at a progress of 30% where Mabanee owns 100% of the project. The project includes a three-star hotel, Hampton by Hilton with 110 keys and a traditional souk with a GLA of 23,200 sqm. We anticipate completing the project by Q2 2027.

Aventura (J3)

Under a SPV called J3, Mabanee owns 35% and has a management agreement to manage both components of Aventura, Mall and Residences.

The residential component is divided into two milestones, with milestone one complete and handed over representing 70% milestone.

Aventura Mall includes around 108,000 square meters GLA and 370 units. Leasing activities are progressing very well with more than 70% of units secured. We anticipate the mall's completion in Q3 of this year.

Shomoul Holding in which Mabanee owns 73%, owns two projects, The Avenues – Riyadh and Khobar.

The Avenues – Riyadh

The Avenues - Riyadh continues to progress very well with 84% completion. The mall component of the project has a GLA of 360,000 sqm and the project includes five towers. Leasing activities are very strong.

The Avenues – Riyadh (Towers)

The towers include an office tower with a GLA of approximately 41,000 sqm. The second tower is Waldorf Astoria with 389 rooms, comprised of hotel and residences.

The third tower is a residential tower which includes penthouses, duplexes and 1,2, and 3-bedrooms. The fourth tower is Canopy by Hilton and has 468 keys between residences and the hotel as well, and the fifth tower is Conrad by Hilton and includes 412 keys.

بلغت حالياً نسبة إنجاز المشروع نحو 30%， حيث تمتلك شركة المباني حصة 100% من المشروع بالكامل. يتضمن المشروع فندق ذو فئة ثلاثة نجوم "هامبتون باي هيلتون" ويضم عدد 110 غرفة، وسوق تقليدي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 23,200 متر مربع. ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع بحلول الربع الثاني من عام 2027.

أفتنتورا (J3)

تمتلك شركة المباني نسبة 35% من المشروع من خلال شركة ذات غرض خاص (SPV) تسمى J3، كما ترتبط باتفاقية لإدارة وتشغيل مجمع أفتنتورا و الوحدات السكنية أفتنتورا ريزيدنس.

ينقسم القطاع السكني إلى مرحلتين رئيسيتين، وقد اكتملت المرحلة الأولى وتم تسليمها، والتي تمثل نحو 70% من إجمالي الأعمال الإنسانية.

يضم أفتنتورا مول حوالي 108,000 متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير وعدد 370 وحدة للتأجير. كما تشهد عمليات التأجير تقدماً ملحوظاً، حيث تم حجز أكثر من 70% من الوحدات. ومن المتوقع اكتمال مرحلة بناء المجمع التجاري خلال الربع الثالث من هذا العام.

أما شركة شمول القابضة، التي تمتلك فيها شركة المباني حصة تبلغ 73%، تضم هذه الشركة مشروعين هما مشروع الأقنيوز - الرياض ومشروع الأقنيوز - الخبر.

الأقنيوز - الرياض

يواصل مشروع الأقنيوز - الرياض تقدمه بخطى ثابتة، حيث بلغت نسبة الإنجاز 84%. يضم المشروع مجمع تجاري بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 360,000 متر مربع، ويضم المشروع خمسة أبراج. وتشهد عمليات التأجير أداءً قوياً.

الأقنيوز - الرياض (الأبراج)

تضم الأبراج برجاً للمكاتب بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 41,000 متر مربع. والبرج الثاني هو فندق "والدورف أستوريا" الذي يضم عدد 389 غرفة، تتألف من غرف فندقية ووحدات سكنية.

أما البرج الثالث هو برج سكني يضم شقق بنتهاوس وشقق دوبلكس وشقق تتكون من غرفة نوم واحدة أو غرفتين أو ثلاثة غرف نوم. أما البرج الرابع هو عبارة عن "فندق كانوبي باي هيلتون" ويضم عدد 468 غرفة فندقية موزعة بين الشقق والفنادق. أما البرج الخامس فهو فندق "كونراد باي هيلتون" ويضم عدد 412 غرفة فندقية.

The Avenues – Khobar

The Avenues – Khobar's overall progress is currently at 40%. The development includes offices with a GLA of 16,000 sqm and a hotel component, Canopy by Hilton hotel comprised of 200 keys. We anticipate completing the project in Q1 2028.

Financial Performance Highlights

Abhishek Rastogi:

While the Group delivered a strong increase in net profit, it is important to recognize that a portion of this improvement was supported by non-recurring income. That said, our core focus remains firmly on strengthening operations and delivering sustainable, long-term value through disciplined execution.

For 2025 full year, the Group recorded a net profit of KD 84.56 million, representing a 29.7% year-on-year increase. Although this performance was partly supported by non-operating income, most notably a one-off gain from a land sale, it also reflects our continued emphasis on prudent capital management and effective utilization of our asset base.

On a quarterly basis, the Group generated an operational net profit of KD 17.09 million, compared to KD 16.53 million in the same period last year. This outcome highlights the consistent performance across our key business segments and the strength of the underlying operations.

For the year, EBITDA reached KD 111.45 million, up from KD 97.09 million in 2024. Looking ahead, we are focused on targeted initiatives aimed at reinforcing operational stability and strengthening margin resilience.

Return on equity increased to 12.04%, reflecting a 19.02% year-on-year improvement, supported by

الأقنيوز – الخبر

بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية لمشروع الأقنيوز - الخبر 40% حالياً. يشمل المشروع مكاتب بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 16,000 متر مربع، بالإضافة إلى فندق "كانوي باي هيلتون" والذي يضم عدد 200 غرفة فندقية. ومن المتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع بحلول الربع الأول من عام 2028.

الأداء المالي

أبهيشيك راستوجي:

في الوقت الذي حققت فيه المجموعة نمواً ملحوظاً في صافي الربح، من المهم الإشارة إلى أن جزءاً من هذا التحسن يعود إلى إيرادات غير متكررة. ومع ذلك، يظل تركيزنا الأساسي منصباً على تعزيز كفاءة العمليات وتحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل من خلال التنفيذ الدقيق.

خلال عام 2025، سجلت المجموعة صافي ربح قدره 84.56 مليون دينار كويتي، بزيادة سنوية قدرها 29.7%. وعلى الرغم من أن هذا الأداء مدعوماً جزئياً بإيرادات غير تشغيلية، وعلى وجه الخصوص الربح الاستثنائي لمرة واحدة من بيع أرض، إلا أنه يعكس أيضاً تركيزنا المستمر على الإدارة الرشيدة لرأس المال والاستخدام الأمثل المركز على أصولنا.

وعلى أساس ربع سنوي، حققت المجموعة صافي ربح تشغيلي بلغ قدره 17.09 مليون دينار كويتي، مقارنةً بـ 16.53 مليون دينار كويتي خلال الفترة نفسها من العام الماضي. وهذه نتائج هذا الأداء المستقر في نتائج قطاعات أعمالنا الرئيسية وقوة أداء عملياتنا التشغيلية الأساسية.

خلال العام، بلغ إجمالي الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) نحو 111.45 مليون دينار كويتي ، مقارنةً بـ 97.09 مليون دينار كويتي في عام 2024. وبالنظر إلى تطلعاتنا المستقبلية التي من شأنها أن تهدف إلى تعزيز الاستقرار التشغيلي وتحسين هوامش الربح.

both operating and non-operating contributions after dividend distributions. Return on assets improved to 4.78%, reflecting 7.81% year-on-year growth, largely driven by the expansion of assets under development. Our capital allocation strategy continues to prioritize asset enhancement, selective expansion, and sustainable long-term shareholder value.

Revenue for 2025 reached KD 138.69 million, representing a 4.41% increase compared to the prior year. In Q4 2025, revenue amounted to KD 36.29 million, an increase of KD 1.95 million versus the same quarter last year.

The hospitality segment delivered strong growth, while the commercial real estate portfolio remained resilient and performed in line with expectations. Our diversified income base across operating and non-operating streams helped offset higher development-related costs during the year.

Total debt increased by 28%, reflecting our continued investment in developments, particularly in Saudi Arabia. Despite this increase, we remain disciplined in our capital structure and continue to maintain a strong liquidity position to support our expanding project pipeline.

To conclude, while the Group's 2025 performance includes certain exceptional items, the underlying direction and momentum of the business remain solid. We remain committed to operational excellence, strategic growth, and financial discipline, with a clear focus on delivering sustainable value for our shareholders.

ارتفع العائد على حقوق الملكية إلى 12.04%， مسجلاً نمواً سنوياً بنسبة 19.02%， مدعوماً بمساهمات التشغيل وغير التشغيل بعد توزيعات الأرباح. كما تحسن العائد على الأصول ليصل إلى 4.78%， مسجلاً نمواً بنسبة 7.81% على أساس سنوي، مدفوعاً بشكل رئيسي بتوسيع نطاق الأصول قيد التطوير. وتواصل استراتيجيةنا لتحسين رأس المال في التركيز على الأصول، والتوسيع الانتقائي، وتعزيز القيمة المستدامة طويلة الأجل للمساهمين.

وبلغت إيرادات عام 2025 نحو 138.69 مليون دينار كويتي، مسجلاً زيادة بنسبة 4.41% مقارنةً بالعام السابق. في الربع الأخير من عام 2025، بلغت الإيرادات 36.29 مليون دينار كويتي، بزيادة قدرها 1.95 مليون دينار كويتي مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي.

حقق قطاع الضيافة نمواً قوياً، بينما حافظت محفظة العقارات التجارية على مرونتها ومتانة الأداء بما يتناسب مع تحقيق نتائج متوقعة مع التوقعات. وقد ساهم تنوع مصادر الدخل بين الأنشطة التشغيلية وغير التشغيلية، في التخفيف من ارتفاع تكاليف مشاريع التطوير خلال العام.

كما ارتفع إجمالي الدين بنسبة 28%， مما يعكس استمرار استثماراتنا في مشاريع الإنشاء والتطوير، لا سيما في المملكة العربية السعودية. وعلى الرغم من هذه الزيادة، فإننا نواصل الالتزام بالانضباط في هيكل رأس المال، مع الحفاظ على مركز سيولة قوي لدعم خطط التوسيع في مشاريعنا المستقبلية.

وفي الختام، على الرغم من أن أداء المجموعة منذ بداية عام 2025 وحتى تاريخه تضمن بعض البنود الاستثنائية، إلا أن توجهاتنا الأساسية وزخم الأداء لا يزالان العوامل القوية. ونحن ملتزمون بالتميز التشغيلي، والنمو الاستراتيجي، والمرونة المالية، مع تركيز واضح بهدف تحقيق قيمة مستدامة لمساهمينا.

Q&A Highlights:

Question: How many units have been released to the market in Aventura Residences? What has been the offtake like and what about the lease rates?

Tareq AlAdsani: The total number of units in Aventura Residences is around 200 units. We believe they are fairly priced, where pricing was based on the feasibility study and market intelligence.

Aventura will provide a very good offering in terms of a mixed-use development with retail and a great place to live in. We have seen very good demand on both components.

Question: The hospitality segment recorded very strong year-on-year improvement in the fourth quarter of 2025. Could you please give us a sense of what was driving this improvement?

Tareq AlAdsani: Hospitality takes a period of time to stabilize so there are a number of factors. Another is Kuwait making visas easier to obtain which increased more visitors. Kuwait government initiative "Visit Kuwait" also had increased activities, forums, and business and leisure travelers for certain events, which all led to the boost in occupancy.

Question: Any slowdown in the retail space in Kuwait especially since the increase in water and electricity fees?

Tareq AlAdsani: Water and electricity higher fees affect both us and our tenants. We see across the region that super regional malls have a level of immunity to the fluctuation of retail pressure.

سؤال: كم عدد الوحدات التي طرحت ضمن مشروع أفنتورا ريزيدنسز؟ وما هو معدل الإقبال عليها وماذا عن أسعار الإيجار؟

طريق العدسي: يبلغ إجمالي عدد الوحدات في مشروع أفنتورا ريزيدنسز حوالي 200 وحدة. ونعتقد أن الأسعار مناسبة حيث استند تحديد الأسعار من دراسة الجدوى ومؤشرات السوق.

يتميز أفنتورا كونه مشروعًا متعدد الاستخدام يضم ليجمع بين قطاعي التجزئة والسكن، بالإضافة إلى كونه مكانًا متميزًا مناسباً للعيش والسكن. وقد شهدنا إقبالاً قوياً على كلا القطاعين السككي والتجاري.

سؤال: سجل قطاع الضيافة تحسناً ملحوظاً على أساس سنوي في الربع الأخير من عام 2025. هل يمكنكم اطلاعنا على أبرز العوامل التي ساهمت في هذا التحسن؟

طريق العدسي: يحتاج قطاع الضيافة عادةً إلى فترة زمنية من الوقت للوصول إلى مرحلة الاستقرار، وهناك عدة عوامل ساهمت في هذا التحسن من بينها تسهيل دولة الكويت الإجراءات في الحصول على التأشيرات مما أدى إلى زيادة عدد الزوار. كما ساهمت مبادرة الحكومة الكويتية عبر تطبيق "Visit Kuwait" في زيادة الأنشطة والمنتديات، إضافة إلى ارتفاع أعداد السياح لأغراض الأعمال والترفيه للمشاركة في فعاليات معينة، مما انعكس بشكل إيجابي إلى ارتفاع معدل نسبة الإشغال.

سؤال: هل شهدت قطاعات التجزئة في الكويت أي تباطؤ، خاصةً مع ارتفاع أسعار المياه والكهرباء؟

طريق العدسي: إن ارتفاع أسعار رسوم المياه والكهرباء يؤثر علينا وعلى المستأجر على حد سواء. ومع ذلك، نلاحظ على مستوى المنطقة أن مراكز التسوق الكبرى (super regional malls) تتمتع بقدر من الصمود والمرونة نسبياً أمام تقلبات الطلب على قطاع التجزئة.

Question: What percentage of Aventura Mall is leased? Are the lease rates in line with The Avenues or not?

Tareq AlAdsani: Leasing rates are different for every district and zone in each mall. It depends on the offering itself and anticipated footfall.

Each mall has its own dynamic and pricing. In terms of percentage, we more than 70% has already been secured and continues to grow.

Question: Part of the finance cost is capitalized under account of under development investment properties. When the projects are completed, will the finance costs be switched or recorded within the income statement, lowering the net income?

Abhishek Rastogi: Yes. All projects under construction, the finance costs for that are recorded as a part of the investment properties. We capitalize it and once the project is complete, it will become as part of the income statement.

Question: Can you share an update on the remaining Capex to be spent on The Avenues - Riyadh, The Avenues - Riyadh Towers and The Avenues Khobar?

Tareq AlAdsani: Capex is halfway in terms of Capex spent. The Avenues - Riyadh will be launched at a different timeline than Khobar, and the Towers. Therefore, the remaining Capex will be spread over the next three to four years, we're halfway, and we're well positioned to cover the remaining from our free cash flow and increase our financing.

سؤال: ما هي نسبة المساحات المؤجرة في أفنتورا مول؟ وهل أسعار الإيجار مماثلة لأسعار الأقنيوز؟

طارق العدساني: تختلف أسعار الإيجار باختلاف المنطقة والقطاع داخل كل مركز تجاري، وذلك تبعاً للعرض المقدمة وعدد الزوار المتوقع.

لكل مركز تجاري هيكل التشغيلي واستراتيجية تسويقية خاصة وأما بخصوص نسبة المساحات المؤجرة، فقد تم تأمين أكثر من 70% منها، وما زالت النسبة في ارتفاع مستمر.

سؤال: يتم رسملة جزء من تكلفة التمويل ضمن حساب العقارات الاستثمارية قيد التطوير. عند اكتمال المشاريع، هل سيتم تحويل تكاليف التمويل أو تسجيلها ضمن قائمة الدخل، مما قد يؤدي إلى انخفاض صافي الربح؟

أبهيشيك راستوجي: نعم، بالنسبة لجميع المشاريع قيد الإنشاء، تُسجل تكاليف تمويلها كجزء من العقارات الاستثمارية. تقوم برسملة هذه التكاليف خلال فترة التطوير للمشروع، وبمجرد اكتمال المشروع، ستدرج هذه التكاليف ضمن قائمة الدخل.

سؤال: هل يمكنكم تقديم آخر المستجدات حول النفقات الرأسمالية المتبقية لمشاريع الأقنيوز - الرياض، و أبراج الأقنيوز - - الرياض، والأقنيوز - الخبر؟

طارق العدساني: لقد تم إنفاق نحو نصف إجمالي النفقات الرأسمالية المخصصة لهذه المشاريع حتى الآن. وسيتم إطلاق مشروع الأقنيوز - الرياض وفق جدول زمني مختلف عن كل من مشروع الخبر والأبراج. لذلك، سيتم توزيع النفقات الرأسمالية المتبقية على مدى السنوات الثلاث إلى الأربع القادمة، ونحن حالياً في منتصف الطريق من حيث الإنفاق، ونمتلك وضع مالي جيد يمكننا من تغطية المبلغ المتبقى من خلال التدفقات النقدية الحرة إلى جانب زيادة التمويل - عند الحاجة.

Question: What are the expected margins for The Avenues - Riyadh and The Avenues – Khobar?

Tareq AlAdsani: Economies of scale in such ventures, especially Riyadh, margins will be decent.

We anticipate we will have margins fairly very close to Kuwait, more or less. Khobar may be slightly lower as it's a different city with different spending habits than Riyadh. And it's a smaller mall, so economic scale would be different.

Question: Despite the increase in total debt, there was a significant decline in interest expense. Can you please explain the reason?

Abhishek Rastogi: We need to look at the finance cost along with other income since we had taken a loan and were paying interest. On the other hand, we also had deposit income and as deposit income declines, we inject this money into the project, automatically, the finance cost, it goes into and so we start capitalizing it. Therefore, you can see a decline in finance cost as well as a decline in the deposit income.

Tareq AlAdsani: Also on a Kuwait level, our loan has gone down, which reflects less interest expense. That will change going forward as we inject more into our projects.

Nora Zehery: This concludes 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.

سؤال: ما هي هوامش الربح المتوقعة لمشروع الأفينيوز - الرياض" و "الأفينيوز - الخبر"؟

طارق العدساني: في مثل هذه المشاريع، وخاصة في الرياض، ستكون هوامش الربح جيدة بفضل وفورات الحجم. نتوقع أن تكون هوامش الربح قريبة جداً إلى حد كبير من مستويات هوامش الربح في الكويت، تقريرياً. قد تكون هوامش الربح في الخبر أقل قليلاً نظراً لاختلاف طبيعة المدينة وأنماط الإنفاق فيها عن الرياض. كما أن حجم المشروع أصغر، لذا ستختلف وفورات الحجم الاقتصادية.

سؤال: على الرغم من زيادة إجمالي الدين، كان هناك انخفاض ملحوظ في مصروف الفائدة. هل يمكنكم توضيح السبب؟

أبهيشيك راستوجي: نحتاج إلى النظر إلى تكلفة التمويل إلى جانب الإيرادات الأخرى، حيث أنها حصلنا على قرض وقمنا بدفع فوائد لهذا القرض. في المقابل، كان لدينا أيضاً إيرادات من الودائع، ومع انخفاض إيرادات الودائع تقوم بضم هذه الأموال في المشاريع، وبشكل تلقائي يتم إدخال تكلفة التمويل ضمن المشروع ونبدأ برسملتها. لذلك يمكنكم ملاحظة انخفاض في تكلفة التمويل وكذلك انخفاض في إيرادات الودائع.

طارق العدساني: كذلك على مستوى الكويت، انخفضت قروضنا، مما انعكس على انخفاض مصروف الفائدة. ومن المتوقع أن يتغير ذلك مستقبلاً مع زيادة ضخ الاستثمارات في مشاريعنا.

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

Mabanee

Results Presentation

For Year Ended 2025



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, **Mabanee**.

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

Mabanee is under no obligation to update the information contained herein. No person shall have any right of action against the Company or any other person in relation to the accuracy or completeness of the information contained in this presentation. No person is authorized to give any information or to make any representation not contained in and not consistent with this presentation, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorized by or on behalf of the company. Certain statements in this presentation may constitute forward-looking statements.

These statements reflect the Company's expectations and are subject to risks and uncertainties that may cause actual results to differ materially and may adversely affect the outcome and financial effects of the plans described herein. You are cautioned not to rely on such forward-looking statements. The company does not assume any obligation to update its view of such risks and uncertainties or to publicly announce the result of any revisions to the forward-looking statements made herein.

INDEX

4 COMPANY PROFILE AND ASSETS UNDER MANAGEMENT

5 PERFORMANCE HIGHLIGHTS

6 OPERATIONAL PROJECTS

10 PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

14 PROJECT TIMELINES

16 ESG HIGHLIGHTS

19 FINANCIAL HIGHLIGHTS

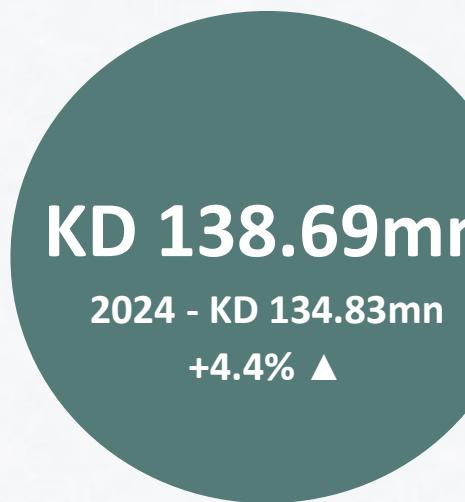
COMPANY PROFILE & ASSETS UNDER MANAGEMENT

Company Name	Mabanee Company K.P.S.C.
Established	1964
Headquarters	Kuwait
Stock Exchange Listing	Boursa Kuwait
Listing Date	1999
Shareholder's Equity	KWD 717 million (\$ 2.34 billion)
Market Capitalization	KWD 1.504 billion (\$4.90 billion)
Sector	Real Estate & Development
Core Business Areas	<ul style="list-style-type: none"> • Real Estate Development • Property Management • Hospitality • Entertainment

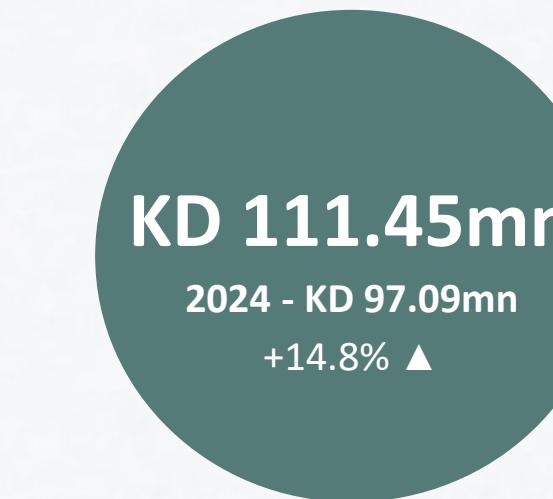


PERFORMANCE HIGHLIGHTS

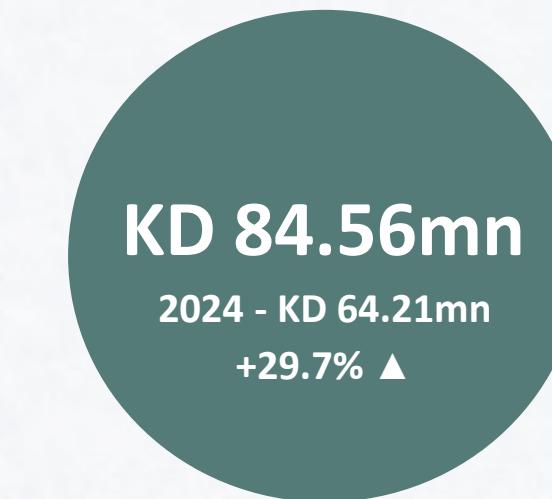
Strong Group performance



• Revenue



• Adj. EBITDA



• Net Profit

Business Highlights

- Salmiya plots were sold for KD 28 million, generating an approximate profit of KD 21 million
- The Avenues – Bahrain: Phase Two opened successfully.
- The Avenues – Kuwait achieved LEED O+M Gold Certification, reflecting Mabanee's continued progress in its ESG journey and commitment to environmental initiatives and sustainable operating practices.
- Mabanee continues to safeguard its core operational assets and actively pursue new opportunities aligned with its corporate strategy, with its development pipeline progressing in line with planned timelines.

OPERATIONAL PROJECTS

ALRAI REAL ESTATE'S OPERATIONAL PROJECTS – KUWAIT (100% OWNERSHIP)

The Avenues



Asset Class	Super Regional Mall
Development Status	Operational
Opening Date	2007- 2018
Land Size	393,791 sqm
Built-up Area	1,278,300 sqm
GLA	360,000 sqm
No. of Units	1,100+
Operator	Mabanee 100%
Occupancy	98%
Footfall	Increased Year on Year

Hilton Garden Inn



Asset Class	4 Star Hotel
Development Status	Operational
Opening Date	2019
Land Size	16,770 sqm
Built-up Area	35,142 sqm
GLA	-
No. of Keys	385
Operator	Hilton Group
Occupancy	63%

Waldorf Astoria



Asset Class	5 Star Hotel
Development Status	Operational
Opening Date	2022
Land Size	14,477 sqm
Built-up Area	47,787 sqm
GLA	-
No. of Keys	200
Operator	Hilton Group
Occupancy	52%

SOROUH'S OPERATIONAL PROJECTS – BAHRAIN

The Avenues

the place to be
الavenues
THE AVENUES
BAHRAIN



Asset Class	Regional Mall
Development Status	Operational
Opening Date	2017-2025
Land Size	375,132 sqm
Built-up Area	213,698 sqm
GLA	84,000 sqm
No. of Units	312
Operator	Mabanee 100%
Occupancy	98% (Phase I) 72% (Phase II)
Footfall	Increased Year on Year

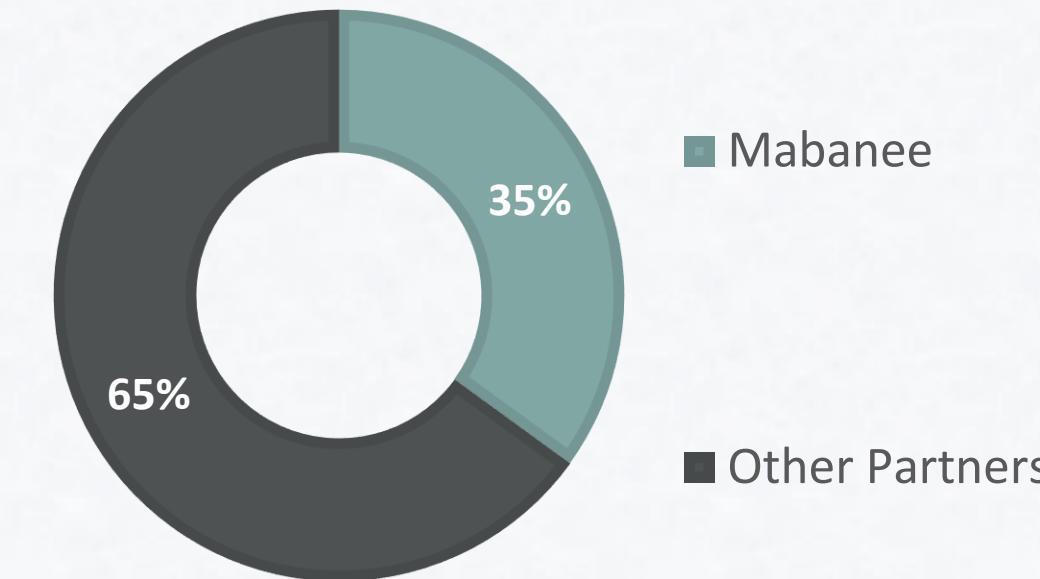
Hilton Garden Inn

Hilton
Garden Inn™



Asset Class	Hotel
Development Status	Operational
Opening Date	2021
Land Size	2,400 sqm
Built-up Area	23,513 sqm
GLA	-
No. of Keys	192
Operator	Hilton Group
Occupancy	67%

SOROUH OWNERSHIP



PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

MABANEE'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT – KUWAIT (100% OWNERSHIP)

Plage 13

PLAGE- 13



Asset Class	Luxury Resort
Development Status	Project handover 15-Apr-2025, Renovation in progress (24%)
Opening Date	2026
Land Size	242,436 sqm
Built-up Area	68,561 sqm
GLA	-
No. of Keys	331
Operator	Hilton Group

Souq Sabah & Hampton Hotel



Asset Class	Regional Mall + Hotel
Development Status	Under Construction (30%)
Opening Date	2027
Land Size	40,121 sqm
Built-up Area	78,064 sqm
GLA	23,124 sqm
No. of Units/Keys	Mall: 95, Hotel :110
Operator	Mall: Mabanee 100%, Hotel: Hilton Group

- Plage-13 Hilton Luxury Resort will extend across 1.3 km of prime beachfront, offering chalets, villas, and studios alongside world-class dining, luxury wellness facilities, and indoor and outdoor pools, positioning it as a premium hospitality destination.

- Souk Sabah, located in Sabah Al-Ahmad City, comprises a traditional souk and a three-star Hampton Inn by Hilton hotel. In line with Mabanee's sustainability vision across its developments, the project has obtained LEED BD+C Gold pre-certification.

J3'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT - KUWAIT

Aventura Mall 



Asset Class Regional Mall

Development Status Under Construction (96%)

Opening Date 2026

Land Size 217,272 sqm

Built-up Area 298,785 sqm

GLA 108,397 sqm

No. of Units 377

Operator Mabanee

Aventura Residences 



Asset Class Residential

Development Status Under Construction (82%)

Opening Date 2026

Land Size 217,272 sqm

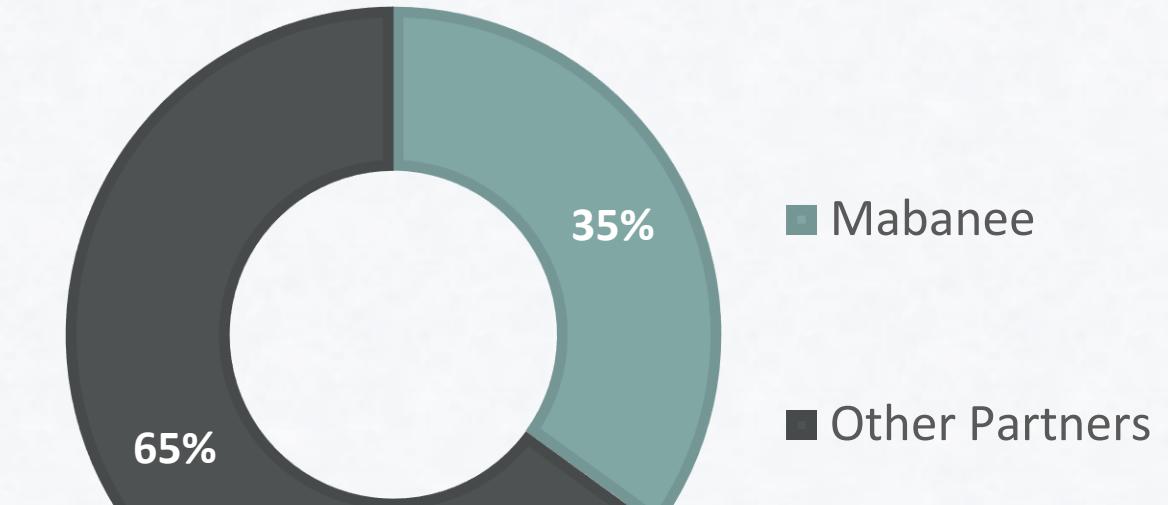
Built-up Area 62,830 sqm

GLA 50,000 sqm

No. of Keys 276

Operator Mabanee

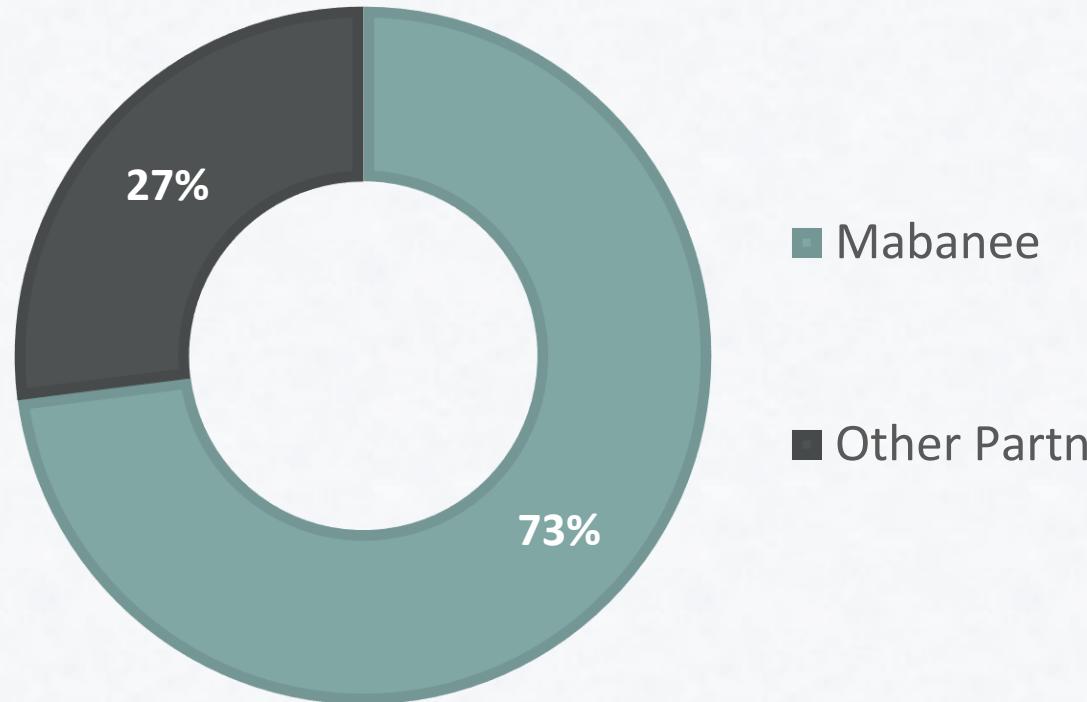
J3 OWNERSHIP



- Leasing demand continues to be strong for Aventura Mall.
- Leasing applications have commenced for Aventura Residences in Jaber Al-Ahmad Residential City (J3), marking a key milestone in the project's operational progress.
- The project has obtained LEED BD+C Gold pre-certification.

SHOMOUL'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT – SAUDI ARABIA

SHOMOUL OWNERSHIP



- The Avenues – Riyadh continues to advance its marketing initiatives in line with operational targets, supported by strong pre-leasing momentum and robust demand for units.
- The Riyadh Towers will comprise five towers of up to 36 storeys, integrating hospitality, residential, and commercial components.

Mobilisation is complete, with construction progressing well on site.

- The Avenues – Khobar and Tower is progressing in line with operational targets, with construction advancing steadily on site, and has received LEED Gold pre-certification from the U.S. Green Building Council (USGBC).

Riyadh

The Avenues

Towers

- Offices
- Residential
- Conrad
- Canopy
- Waldorf

Khobar

The Avenues

Towers

- Offices
- Canopy

SHOMOUL'S PROJECTS UNDER DEVELOPMENT – SAUDI ARABIA

The Avenues - Riyadh



Asset Class	Super Regional Mall
Development Status	Under Construction (84%)
Opening Date	2027
Land Size	389,610 sqm
Built-up Area	1,499,044 sqm
GLA	361,202 sqm
No. of Units	1,500+
Operator	Mabanee

The Avenues – Khobar & Tower



Asset Class	Regional Mall + Hotel + Office space
Development Status	Under Construction (38%)
Opening Date	2027
Land Size	198,000 sqm
Built-up Area	760,228 sqm
GLA	Mall: 167,535 sqm Office Space: 17,435 sqm
No. of Units/Keys	Mall: 700, Hotel: 200
Operator	Mall: Mabanee, Hotel: Hilton Group

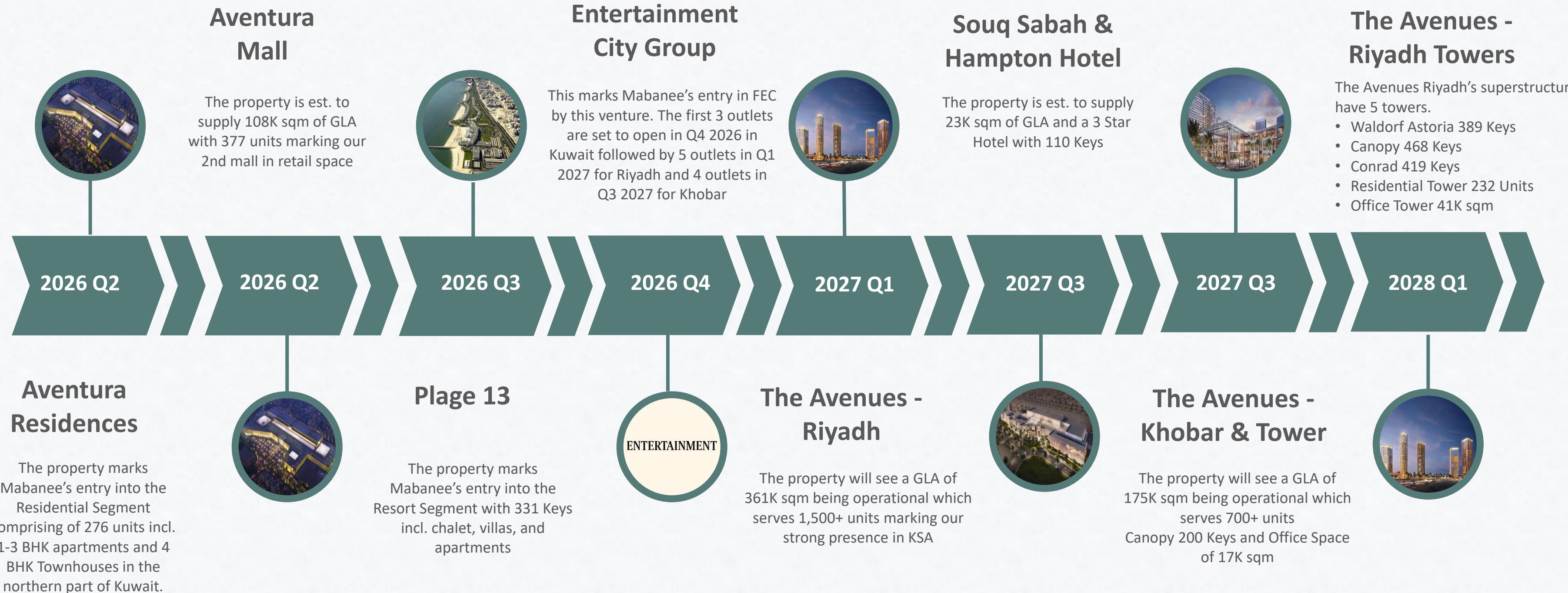
The Avenues - Riyadh Towers



Asset Class	Hotels + Service Apartments (RA)+Office Space
Development Status	Under Construction (14%)
Opening Date	2028
Land Size	389,610 sqm
Built-up Area	389,610 sqm
GLA	Office Space: 41,133 sqm
No. of Keys	Hotels: 1,276, RA: 232
Operator	Offices & SA: Mabanee, Hotel: Hilton Group

Project Timelines

TIMELINE OF PROJECTS UNDER DEVELOPMENT



* Projects' timings could change from the provided estimation.

ESG HIGHLIGHTS

Environmental Initiatives

- Achieved an 11% reduction in landlord energy consumption in 4th Quarter 2025 and about 5% in year end 2025, supporting the Ministry of Electricity & Water & Renewable Energy Tarsheed program.
- Water consumption reduced by 4% in Q4 2025 and approximately 5.6% on a year-end basis.
- Live monitoring systems in place for energy, water, and carbon emissions to track real-time sustainability performance.
- About 783 tons of waste recycled in Q4 2025 at The Avenues (YTD: 2,594 tons), including cardboard, plastic, wood, oil, and glass – advancing our circular economy goals.
- Strong progress achieved in metallic waste diversion within the J3 Project, reaching an end-year diversion rate of 64%, supporting LEED certification objectives and Mabanee's sustainability commitment.
- 95% of mall lighting upgraded to LED with motion-sensor systems installed in prayer rooms and service corridors.
- Revolving doors installed at key entrances to reduce HVAC energy loss and enhance operational efficiency.
- Tenants now receive personalized carbon footprint insights on their utility bills to raise sustainability awareness.
- Clear targets established across energy, water, and waste to guide ongoing environmental progress. to achieve LEED Gold Certification for Avenues Kuwait.

Social Responsibility

- Workforce of 362 employees from 27 nationalities, reinforcing diversity and inclusion.
- Female representation reached 20.2%, with targeted initiatives for equity in leadership.
- 5,286 training hours delivered in 2025 (2024: 4,526 hours) to support employee development.
- Maintained a low employee turnover rate of 3.8% in 2025, indicating high engagement and retention.
- Female in Leadership positions in 2025 19.2% compared with 16.9% in 2024.
- KWD 844,411 CSR contributions in 2025 (2024: KWD 740,900), supporting health, education, and community well-being.
- Zero staff and contractor incidents recorded, reflecting a strong safety culture aligned with ISO 45001 and Kuwait's H&S standards.

ESG HIGHLIGHTS

Governance

- 29% of the Board comprises independent and 100% nonexecutive members, demonstrating a strong commitment to sound governance practices. Women represent 14% of our Board, with one female member currently serving.
- Whistleblowing mechanisms in place to promote transparency, trust, and ethical conduct.
- Procurement policies support local sourcing and sustainable practices.
- Human Rights Policy in full alignment with the (UDHR, UN Global1948) and other key frameworks.

Certification and Sustainability Standards

- The Avenues – Kuwait has received LEED O+M Gold Certification.
- The Avenues – Kuwait received the Diamond Accreditation and the highest rating for meeting the standards of the health Promoting Mall initiative.
- The Avenues – Kuwait was awarded 3 Excellence Medals in the areas of Waste Managements, Safety and Emergency Procedures, and community Services.
- Aventura and Souk Sabah having obtained LEED BD+C GOLD Pre-certifications.
- The Avenues – Khobar received the LEED Gold pre-certification from the US Green Building Council (USGBC).

MSCI Rating Upgrade

- During the 2025, Mabanee's MSCI ESG rating improved from B to BBB, indicating notable progress in environmental management, social responsibility, and governance standards.

ESG Ratings Snapshot



20.2



56



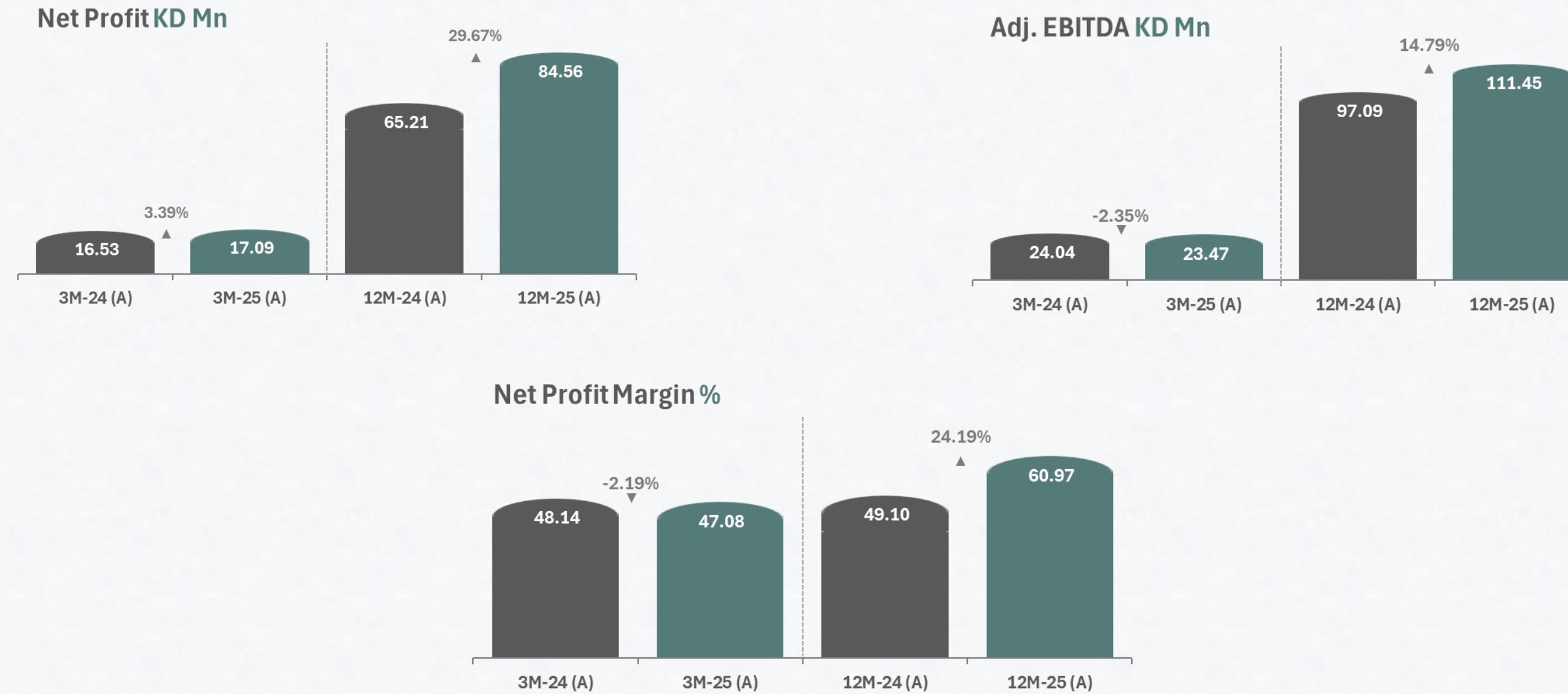
BBB



40

FINANCIAL HIGHLIGHTS

FINANCIAL SNAPSHOT

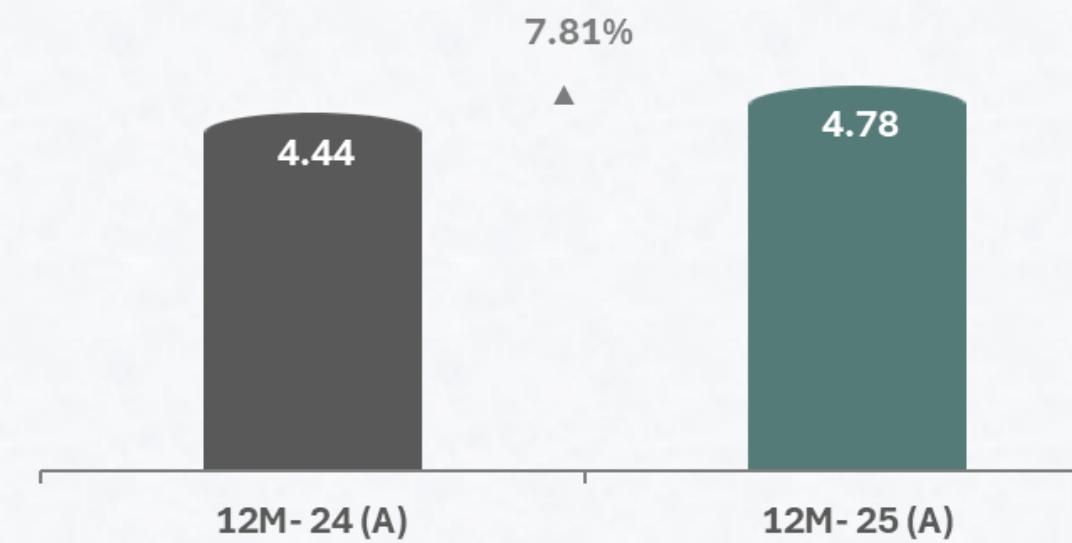


The Group's reported net profit for FY2025 increased significantly compared to 2024, primarily driven by a one-off gain recognized in Q1 from the sale of a freehold land interest in Kuwait; however, excluding this item, underlying profitability remains broadly in line with the prior year, reflecting the stability of the Group's core operations.

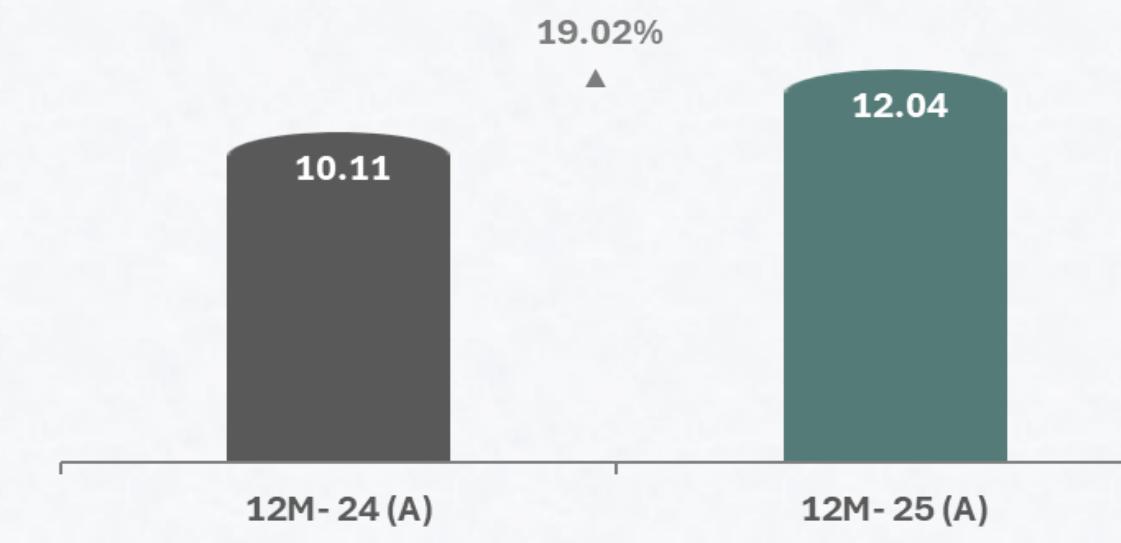
In addition, strong cash management contributed to an improvement in EBITDA, which temporarily mitigated the impact of higher costs reflected in the financial statements.

FINANCIAL SNAPSHOT

Return on Average Assets %



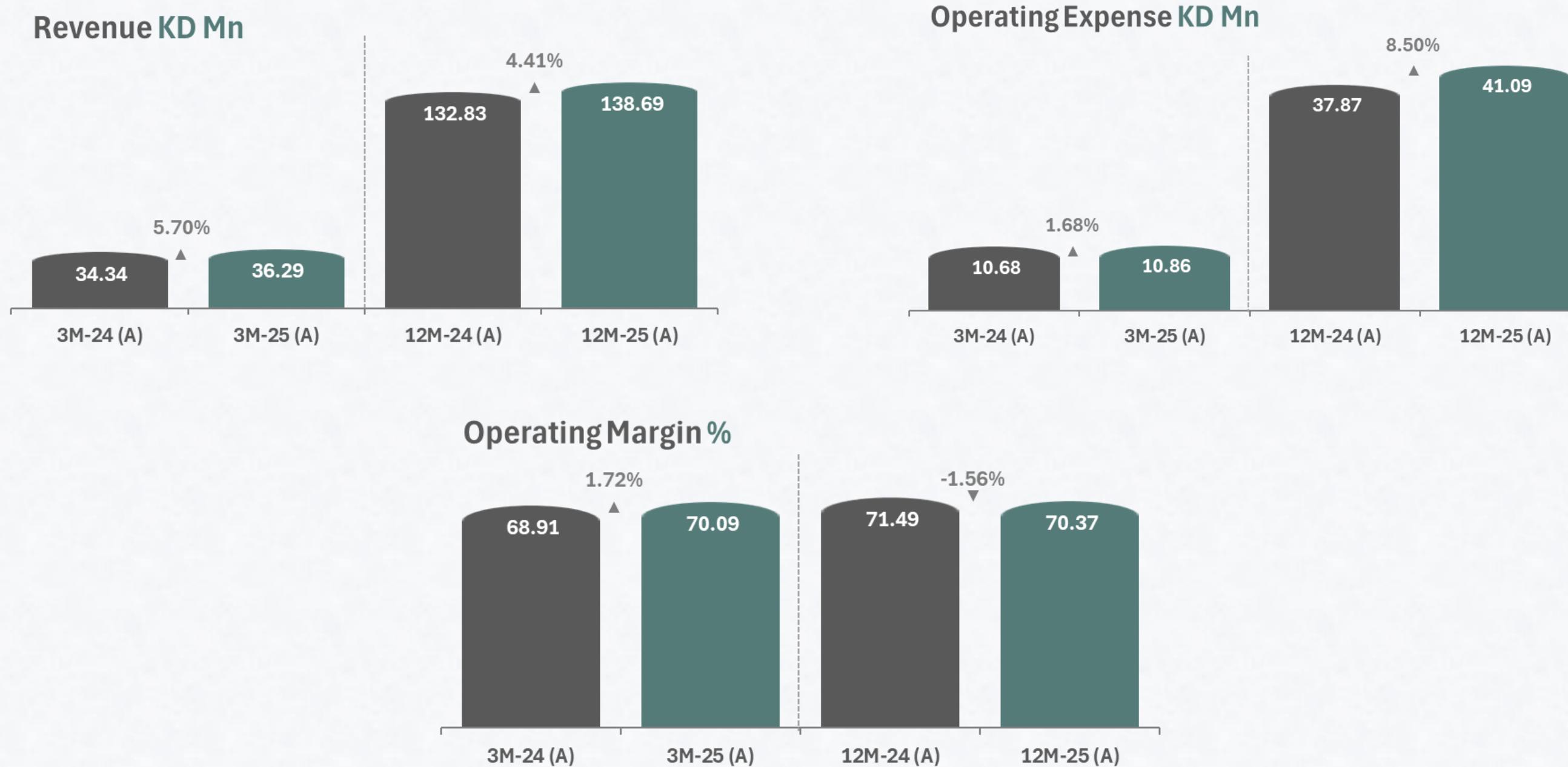
Return on Average Equity %



The Group's asset and equity base increased in 2025 compared to 2024. The growth in equity was primarily driven by a one-off gain from the sale of land, which strengthened net equity.

The asset base also expanded year-on-year, mainly due to continued capital expenditure on asset development. Returns on the average asset base increased accordingly, supported by the same one-off items.

FINANCIAL SNAPSHOT



The Group recorded a topline increase of KD 1.95mn in Q4-25 compared to the same quarter last year, reflecting strong operational performance from the hospitality segment and a stable contribution from commercial properties.

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Description KD'000	2025	2024	YoY%
Investment properties revenue	117,602	115,242	2.0
Revenue from hospitality	21,084	17,584	19.9
Total Operating Revenue	138,686	132,826	4.4
Investment properties expenses	(27,325)	(25,660)	6.5
Depreciation on investment properties	(11,366)	(11,340)	0.2
Hospitality operation's expenses	(13,765)	(12,210)	12.7
Depreciation of hotel properties	(4,113)	(4,344)	(5.3)
Total Operating Expenses	(56,569)	(53,554)	5.6
Gross Profit	82,117	79,272	3.6
Gain from disposal of asset held for sale	21,555	-	0.0
General and administrative expenses	(12,006)	(6,787)	76.9
Finance Costs	(7,953)	(13,418)	(40.7)
Other Income	4,238	8,858	(52.2)
Share of results from associates	783	793	(1.3)
Profit before deductions	88,735	68,719	29.1
Contribution to Taxes	(4,126)	(3,180)	29.7
Director's Fees	(714)	(730)	(2.2)
Profit for the year	83,895	64,809	29.5
Non-controlling interest	(667)	(403)	65.3
Profit attributable to shareholders	84,562	65,212	29.7
Basic EPS (KD Fils)	57.18	44.10	29.7

CONSOLIDATED STATEMENT OF BALANCE SHEET

Assets KD'000	2025	2024	YoY%	Equity and Liabilities KD'000	2025	2024	YoY%
Non-current assets				Equity			
Property and equipment	139,174	140,966	(1.3)	Total shareholder's equity	735,526	669,504	9.9
Investment properties	1,487,108	1,123,572	32.4	Non-controlling interest	106,433	83,441	27.6
Investments in associates	63,432	57,284	10.7	Total equity	841,958	752,945	11.8
Right of use asset	63,616	23,239	8.1	Non-current liabilities			
Advance payments and prepayments	64,099	59,296	173.8	Finance from banks	835,494	580,487	43.9
Investment securities	1,873	1,854	1.0	Other non-current liabilities	158,978	76,043	109.1
Total non-current assets	1,819,302	1,406,211	29.4	Total non-current liabilities	994,473	656,530	51.5
Current assets				Current liabilities			
Asset held for sale	-	6,445	(100.0)	Finance from banks	43,853	106,482	(58.8)
Receivable from associates	318	408	(21.9)	Other current liabilities	70,945	68,419	3.7
Accounts receivable and prepayments	56,063	33,261	68.6	Total current liabilities	114,797	174,901	(34.4)
Cash and cash equivalents	75,545	138,051	(45.3)	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1,951,229	1,584,376	23.2
Total current assets	131,927	178,165	(26.0)				
TOTAL ASSETS	1,951,229	1,584,376	23.2				

Thank You

MABANEE COMPANY K.P.S.C

 P.O. Box 5132 Safat | 13052 Kuwait

 +965 222 444 29

 investorsrelations@mabanee.com

 www.mabanee.com