



Date: 22/05/2025

Ref.: Ib/23/2025

التاريخ: 2025/05/22

الإشارة: إب/23/2025

To: Boursa Kuwait Co.

Dear Sirs,

المحترمين

السادة/ شركة بورصة الكويت

تحية طيبة وبعد،

Subject: Analyst/Investors Conference transcript for the First quarter of the year 2025

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين للربع الأول 2025

With reference to the above subject, and as per requirements stipulated in article No. (7-8) "Listed company obligations" of Boursa Kuwait rule book, kindly find enclosed the Transcript of the Analyst/Investors conference for the First quarter of the year 2025, which conducted on Monday, 19/05/2025.

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، وعملاً بالأحكام الواردة في المادة (7-8) "التزامات الشركة المدرجة" من كتاب قواعد بورصة الكويت، فإننا نرفق لكم طيه محضر مؤتمر المحللين/المستثمرين عن الربع الأول من العام 2025، والمنعقد يوم الإثنين الموافق 2025/05/19.

Best regards,

مع خالص التحية ،،،

Mohammad Khalil Al-Musaibeeh

Finance, Accounting & HR
Group Head

محمد خليل المصيبيح

رئيس المجموعة المالية والمحاسبية
والموارد البشرية



*Copy to the Capital Markets Authority.

*نسخة للسادة/ هيئة أسواق المال

Salhia Real Estate Company	شركة الصالحية العقارية
Earnings Call Transcript	محضر مؤتمر المحللين
Q1 2025	الربع الأول 2025
Monday, May 19, 2025	الإثنين الموافق 19 مايو 2025

شركة الصالحية العقارية

مؤتمر الأرباح للربع الأول من السنة المالية 2025

الاثنين، 19 مايو 2025

إيليا شعار

صباح الخير ومساء الخير جميعاً، وشكراً لانضمامكم إلينا اليوم. معكم إيليا شعار من شركة أرقام كابيتال، ويسرني أن أرحب بكم في البث الإلكتروني للإفصاح عن نتائج الربع الأول لعام 2025 لشركة الصالحية العقارية. يرافقني اليوم السيد محمد المصبيح، السيد أبو اليزيد العادلي، والسيد فهد الشايع، ممثلين عن فريق إدارة شركة الصالحية العقارية.

يرجى ملاحظة أنه إذا رغبت في طرح أسئلة أثناء العرض، يمكنكم كتابتها في صندوق الدردشة وإرسالها مباشرة إلى أرقام كابيتال. وبدون إطالة، سأحول المكالمات الآن إلى فريق إدارة شركة الصالحية العقارية، تفضل فهد.

فهد الشايع

مساء الخير للجميع، ومرحباً بكم في مؤتمر أرباح الربع الأول من عام 2025 لشركة الصالحية العقارية. اسمي فهد الشايع، وسأرافقكم خلال العرض، مقدماً الرؤى ومعالجاً أي أسئلة قد تكون لديكم خلال جلسة الأسئلة والأجوبة التي تلي العرض. شكراً لانضمامكم، هيا نبدأ بالتفاصيل.

قبل أن نتابع، أود التأكيد على أن مناقشتنا اليوم تتضمن بيانات استشرافية تعكس توقعات الشركة وتقديراتها. هذه البيانات لا تضمن الأداء أو النتائج المستقبلية، يرجى العلم أن العرض التقديمي المصاحب بالإضافة إلى المعلومات المالية التكميلية ستكون متاحة على موقعنا الإلكتروني salhia.com ضمن قسم علاقات المستثمرين. الرجاء الرجوع إلى الصفحة 2 في العرض للحصول على إخلاء المسؤولية الكامل.

بلغ صافي الربح الفصلي 1.45 مليون دينار كويتي، مدفوعاً بزيادة 3% في الإيرادات وزيادة 11% في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)، هذا النمو يؤكد التزامنا بتنفيذ رؤيتنا واستراتيجياتنا.

الآن، دعونا نركز على استثماراتنا المحلية. تشترك جميع استثماراتنا المحلية في خصائص مشتركة: مجمع تجاري، وبرج مكاتب، وفندق. حيث يواصل مجمع الصالحية في تحقيق أداء رائع، محافظاً على نسبة إشغال قوية في جميع مكوناته الرئيسية. تبلغ نسبة الإشغال للمتاجر 97%، ونسبة إشغال المكاتب 97%. أما برج السحاب، فيبلغ نسبة الإشغال فيه 92%، مستقطباً الشركات المحلية والدولية.

يتألف المجمع من ثلاث مكونات متميزة: مركز تسوق فاخر، وبرج السحاب، وفندق أعمال خمس نجوم، جميعها تقع في أحد أكثر مواقع الكويت طلباً. يشتهر مجمع الصالحية بكونه من أرقى وجهات التسوق في الكويت، مع مجموعة منتقاة من العلامات التجارية الراقية. لقد أضفنا تحسينات على المساحات الخارجية والمناطق المشتركة لخلق جو أكثر حيوية وجاذبية للمتسوقين والمهتمين.

يتركز اهتمامنا على الحفاظ على سمعة الصالحية كوجهة رائدة للفخامة والتسوق والأعمال، مع الاستمرار في تحسين تجربة الزوار والمستأجرين لتجاوز توقعاتهم. يقدم الصالحية بلازا، بعد تجديده، قيمة كبيرة للمجمع، حيث يوفر مساحة مرنة وحيوية للجلوس في الهواء الطلق والفعاليات والمشاركة المجتمعية. هذه التحسينات لا تجذب الزوار فحسب، بل تدعم مستأجرينا أيضاً بزيادة الحركة والرؤية.

من المقرر إعادة افتتاح فندق جي دبليو ماريوت، وهو فندق أعمال خمس نجوم معروف، في عام 2025 بعد تجديدات شاملة للفندق والمجمع التجاري الملحق به. سيتكون الفندق من 14 طابقًا ويضم 181 غرفة، إلى جانب مطعمين. رغم أنه كان مقرراً افتتاحه في أواخر 2024، حيث تأجل ذلك بسبب ظروف خارجة عن الإرادة ونستهدف الربع الرابع لافتتاحه، مع تقديم مساحات أوسع في الطابق الأرضي وساحة عامة محسنة، بالإضافة إلى منطقة استقبال مصممة حديثًا. سأشارككم بمزيد من التحديثات في المؤتمرات القادمة مع اقترابنا من هذا الحدث المرتقب.

يشهد الراجحة أيضًا أداءً قويًا عبر مكوناته الرئيسية، مع نسبة إشغال 89% لمجمع الراجحة التجاري و100% للبرج. يقع المجمع في أحد أكثر شوارع الكويت حيوية، ويضم مركز تسوق ديناميكي وبرجًا تجاريًا مكونًا من 25 طابقًا وفندق كورت يارد من ماريوت أربع نجوم وقاعة مؤتمرات مجهزة تجهيزًا كاملاً. يستقطب المجمع مجموعة متنوعة من المتاجر وتجارب الطعام والمحلات التجارية، مما يجذب أعدادًا كبيرة من الزوار. يظل البرج خيارًا مفضلًا للشركات، حيث يوفر دعمًا فنيًا وصيانة على مدار الساعة لضمان تشغيل سلس ورضا العملاء.

بجوار المركز يقع فندق كورت يارد من ماريوت، وهو فندق أعمال أربع نجوم يضم 264 غرفة وثلاثة مطاعم وست قاعات حفلات مجهزة بالكامل ومركز أعمال مخصص. يواصل الفندق أداءه الجيد، حيث زادت الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) بنسبة 0.9% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. ويكمل الفندق قاعتنا متعددة الاستخدامات، المصممة لاستضافة مجموعة واسعة من الفعاليات، بدءًا من حفلات الزفاف وحتى الفعاليات والمؤتمرات والمعارض.

يواصل مول العاصمة نجاحه، محافظًا على نسبة إشغال 96% بصفته أكبر وجهة تسوق في مدينة الكويت، حيث أصبح مفضلًا للتسوق العائلي والطعام المحلي والترفيه المناسب للعائلات. يقع مول العاصمة في موقع استراتيجي في قلب المدينة، ويضم مركزًا تجاريًا متعدد المستويات، وبرجًا مكتبيًا حديثًا، وإقامة شقق فندقية تُدار بواسطة ماريوت.

يمتد المبنى على مساحة بناء 180 ألف متر مربع، ويقدم مساحة تأجير صافية تبلغ 72 ألف متر مربع ويستضيف عدد من المستأجرين الرئيسيين. نتطلع لتعزيز تجربة التسوق من خلال تحسينات مستهدفة تعكس معايير التصميم والخدمة ورضا العملاء العالية، لضمان بقاء العاصمة وجهة حيوية ومرحبة للجميع.

أما برج العاصمة، المجاور للمول، فيضم 51 طابقًا من المكاتب ويعمل بنسبة إشغال 48%. يستقطب البرج مزيجًا متنوعًا من الشركات المحلية والدولية، مع دعم فني وصيانة على مدار الساعة لضمان بيئة عمل سلسة. ولتعزيز استقرار المستأجرين على المدى الطويل، نتبع أساليب استراتيجية لاختيار المستأجرين، ونراجع جميع الطلبات بعناية لضمان توافقها مع رؤيتنا لبناء مجتمع أعمال ديناميكي وعالي الجودة. يضاف إلى ذلك، شراكتنا مع شركة الاتصالات stc والتي أسهمت في زيادة نسبة الإشغال من خلال تأجير 13 طابقًا بمساحة تقريبية 15,912 متر مربع، مما يمثل 27% من المساحة التأجيرية الإجمالية للبرج. نفخر بهذه الشراكة ونتطلع لتعزيزها في السنوات القادمة.

سيتم الاعتراف بالإيرادات من هذا العقد في الربع الرابع من عام 2025، ما يشكل خطوة مهمة للأداء طويل الأجل للبرج وقيمه.

ويكمل مجمع العاصمة المكون السكني الفندقي، "شقق ماريوت التنفيذية" التي تُدار بواسطة ماريوت، معايير الإقامة الراقية على 11 طابقًا بإطلالات خلابة على المول. صمم لتلبية احتياجات رجال الأعمال والمسافرين، مع خيارات مرنة للإقامات القصيرة والممتدة. يضم 164 شقة فندقية خدمية بالكامل، إلى جانب مرافق متميزة تشمل مطاعم وقاعات مؤتمرات ومركز لياقة بدنية متطور. يواصل العقار أداءه القوي، مع زيادة مذهلة بنسبة 67% الإيرادات لكل غرفة متاحة (RevPAR) مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، مما يعكس الطلب المتزايد وجاذبية السوق.

شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، وهي شركة تابعة لشركة الصالحية العقارية، وقد حصلت على ترخيص حصري من ناشيونال جيوغرافيك لتطوير أول مركز ترفيهي عائلي في الكويت تحت اسم "ناشيونال جيوغرافيك ألتيميت إكسبلورر". يمتد المركز على مساحة 5 آلاف متر مربع داخل مول العاصمة، وسرعان ما أصبح معلمًا بارزًا، حيث حقق تأثيرًا ملحوظًا على الزوار، خاصة العائلات والأطفال.

كما أشرت في المؤتمرات السابقة، استحوذت الصالحية في عام 2024 على قطعة أرض مساحتها 9,284 متر مربع مجاورة لمجمع الصالحية. تنقسم هذه المساحة إلى أربعة قطع مميزة، مما يعزز التزام الصالحية بتوسيع مساحة تطويرها وفرصها في المنطقة. في أواخر 2024، قيم بنك الكويت الدولي وشركة الجال كل من القطع الأربع بشكل مستقل. وبعد هذه التقييمات، وافق مجلس الإدارة على بيع القطعة الثانية بمساحة 1,680 متر مربع.

تبلغ قيمة الصفقة 19.74 مليون دينار كويتي، وتتوافق مع تصميم وروية شركة الصالحية العقارية للمنطقة. وقد عكست الشركة الدفعة الأولى من هذه الصفقة في البيانات المالية للربع الأول من 2025، وسيتم تضمين الربح المتوقع في المؤتمرات القادمة عند الانتهاء من إجراءات نقل الملكية. وكما تم الإبلاغ سابقًا، فقد تم الاستحواذ على الموقع البالغ 9,284 متر مربع مقابل 70 مليون دينار كويتي، بتمويل جزئي من خلال قروض.

الآن نصل إلى استثماراتنا الخارجية. بناءً على نجاح مشاريعنا المحلية، نواصل السعي لمبادرات تطوير كبرى، محليًا وخارجيًا. في المملكة المتحدة، تشمل المشاريع الرئيسية بيورما في برمنغهام ومشروع لولورث في كامبريدج، حيث يساهم كل منهما بشكل فريد في تجديد المدن وتنمية المجتمع. شركة الصالحية الدولية برمنغهام المحدودة، المعروفة بـ«بيورما كووتر»، هي شركة فرعية مملوكة بالكامل لشركة الصالحية العقارية، وقد بدأت أعمال البناء للمرحلة الثانية في أغسطس 2023. يقع المشروع في أحد أكثر شوارع برمنغهام ازدحامًا، ويضم برجًا مكونًا من 30 طابقًا يشتمل على 14 ألف متر مربع من مساحة المكاتب التجارية و124 شقة سكنية عالية الجودة.

لقد اكتملت المرحلة الأولى من المشروع بالفعل وتم تأجيرها بالكامل لفندق أدايجو ومؤسسة الأمير. ومع استمرار أعمال البناء حاليًا، فقد أنجزنا 36٪ من المرحلة الثانية، ومن المتوقع الانتهاء الكامل بحلول منتصف عام 2026. سأسأركم المزيد من التحديثات مع تقدم عملية التطوير.

الانتقال إلى مشروع لولورث: وهو خيار أرض مملوك لشركة الصالحية العقارية، يقع استراتيجيًا على بُعد نحو 11 كيلومترًا شمال غرب مركز مدينة كامبريدج في المملكة المتحدة. تمتد المساحة على أكثر من مليون متر مربع، وهي فرصة مثالية لتطوير محور رائد للوظائف يمكنه دعم خدمات الأعمال واللوجستيات.

للحصول على رؤية أوضح للجدول الزمني المتوقع لمشاريعنا الجارية، سيصبح فندق جي دبليو ماريوت قيد التشغيل الكامل في عام 2025، بينما سيصبح بيورما والإقامة قيد التشغيل في الربع الثالث من عام 2026.

وننتقل إلى النتائج المالية لهذا الربع، حيث انخفض صافي ربح المجموعة بنسبة 50 ٪ في الربع الأول من عام 2025 ليصل إلى 1.45 مليون دينار كويتي، في حين تراجعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) بنسبة 11 ٪. لقد شهدت هامش صافي الربح تراجعًا خلال نفس الفترة من العام الماضي، ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة المصروفات على الاستهلاك والإطفاء، فضلًا عن ارتفاع تكلفة التمويل.

استمراراً في مؤشرات الربحية، يمكن تحديد سبب انخفاض العائد على الأصول بنسبة 50% وانخفاض العائد على حقوق الملكية بنسبة 50% إلى نفس العوامل التي نوقشت سابقاً في الشريحة السابقة، وهي زيادة مصروفات الاستهلاك والإطفاء، إلى جانب ارتفاع تكلفة التمويل. لقد ارتفع إجمالي الإيرادات الموحدة على أساس سنوي بنسبة 3%، مما يعكس أداءً محسناً لأصولنا التشغيلية. كما انخفضت مصروفاتنا التشغيلية بفضل الأعمال والتركيبات التي أجريت في مواقع العاصمة، إضافةً إلى انخفاض استهلاك الكهرباء التراكمي أثناء تطوير العاصمة.

بشكل عام، ارتفع الدخل التشغيلي من ممتلكاتنا العقارية في الربع الأول من عام 2025. يعكس هذا الارتفاع في الإيرادات الأساسية جهودنا لزيادة نسبة الإشغال وتنوع قائمة المستأجرين والإيرادات المرتبطة بها. كما ارتفع هامش الربح الإجمالي بنسبة 1% مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي.

انخفضت مصروفات التشغيل لممتلكاتنا بنسبة 1% في عام 2025 مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الانخفاض في استهلاك الكهرباء التراكمي المذكور. كما ارتفع الأداء التشغيلي لقطاع الضيافة لدينا بنسبة 18% ليصل إلى 1.79 مليون دينار مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي. ويعود ذلك إلى ارتفاع متوسط الأسعار اليومية والإيرادات لكل غرفة متاحة.

زيادة في هامش الربح الإجمالي بنسبة 32% مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، مما يعكس كفاءتنا وأداءنا المالي القوي. ارتفعت مديونيات المجموعة في الربع الأول من عام 2025، حيث حصلنا على ديون إضافية لتمويل شراء أراضي أنور صباح، وكذلك لتمويل مشروع العاصمة. كما ذكرت سابقاً، مع العقار الذي تم شراؤه حديثاً، نتوقع أن تستمر المجموعة في الإنفاق على التطوير والابتكار، بينما نظل متفائلين بشأن نتائجنا المالية للعام.

لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى الملحق للاطلاع على الوضع المالي الموحد وقائمة الدخل. أشكركم على وقتكم وأود أن أعيد الكلمة إلى حسين لطرح أسئلتكم.

إيليا شعار

شكراً لك فهد على العرض التقديمي. سنبدأ الآن بأخذ الأسئلة. إذا كنت ترغب في طرح سؤال، يرجى كتابته في صندوق الدردشة وإرساله مباشرةً إلى أرقام كابيتال.

سؤال: هل يمكنك التعليق على انخفاض الإيرادات من العقارات الاستثمارية على أساس ربع سنوي؟

فهد الشايع

يرجع الانخفاض من ربع إلى آخر في إيرادات العقارات الاستثمارية بشكل رئيسي إلى العوامل الموسمية وعوامل التوقيت، مثل مكونات عقود الإيجار TOR عادةً ما تقرأ تقلبات نتيجة لذلك.

سؤال: هل يمكنك تقديم مزيد من المعلومات حول هيكل اتفاقيات القروض الخاصة بكم، وتحديدًا ما إذا كانت أسعار الفائدة ثابتة أم متغيرة؟

فهد الشايع

معظم تمويلنا يتم بسعر فائدة متغير في البنوك، يتراوح بين 0.75% و1% فوق معدل الخصم في البنك المركزي الكويتي.

سؤال: هل يمكنك توضيح بعض السياق حول التأخير في إعادة افتتاح فندق جي دبليو ماريوت، وما الذي أدى إلى تمديد الجدول الزمني؟

فهد الشايع

نعم، تأخر افتتاح فندق جي دبليو ماريوت بسبب صعوبات في الحصول على بعض المواد، ناتجة أساساً عن اضطرابات في سلسلة التوريد الإقليمية. ومع ذلك، يتقدم العمل الإنشائي بشكل جيد، ونظّل واثقين من افتتاح ناجح في وقت لاحق من هذا العام.

سؤال: هل يمكنك أن تشرحوا لنا منهجكم في مشروع توسعة الصالحية، وخصوصاً فيما يتعلق باستراتيجيتكم وطرق البناء وكيفية تخطيطكم للتنفيذ المرحلي؟

فهد الشايع

بالتأكيد، لا يزال من المبكر بعض الشيء الخوض في التفاصيل الكاملة لاستراتيجية توسعة الصالحية. ومع ذلك، نحن حالياً في المراحل النهائية من الانتهاء من الإجراءات القانونية والموافقات، مع التأكد من أن التصميم شبه المكتمل يتماشى مع رؤيتنا طويلة الأمد. يهدف التصميم إلى تعزيز تجربة المول ورفع مستوى المناطق من الناحيتين الجمالية والتجارية. نضمن توافقاً سلساً مع الهيكل القائم ليشمل تدفق الزوار ونأمل في زيادة عدد الرواد، بالإضافة إلى خلق قيمة مضافة لمستأجرينا. وقد تم التخطيط للتنفيذ على مراحل بعناية لتقليل الاضطراب مع التركيز على الاستدامة وقابلية التكيف مستقبلاً.

إيليا شعار

يبدو أنه لا توجد أسئلة أخرى. لقد تمت الإجابة على جميع الاستفسارات الموجودة في صندوق الدردشة. شكرًا لكم جميعاً على حضوركم اليوم. سأعيد الكلمة الآن إلى فريق إدارة شركة الصالحية العقارية لأي تعليقات ختامية. شكرًا لكم جميعاً على وقتكم.

فهد الشايع

إذا كان لديكم أي استفسارات إضافية، يرجى إرسالها عبر البريد الإلكتروني التالي: ir@salhia.com ، وسنقوم بالرد عليكم في أقرب وقت ممكن. شكرًا جزيلاً لكم على وقتكم.



Transcript

Salhia Real Estate Company Q1 2025 earnings call and webcast

Monday, 19 May 2025

Elia Chaar

Good morning and good afternoon everyone, and thank you for joining us today. This is Elia Chaar from Arqaam Capital, and I am pleased to welcome you to Salhia Real Estate Company's Q1 2025 earnings webcast. I am joined today by Mr. Mohammed Al Musaibeeh, Mr. Sameh Abdulyazid El-Adly and Mr. Fahad Al Shaya, representing Salhia's management team.

Please note that if you wish to ask questions during the presentation, kindly type them in the chat box and send them directly to Arqaam Capital. Without further ado, I will now hand the call over to Salhia's management team, over to you Fahad.

Fahad Al Shaya

Good afternoon everyone and welcome to Salhia Real Estate's first quarter 2025 earnings call. My name is Fahad AlShaya and I will be guiding you through our presentation, offering insights, and addressing any questions you may have during the Q&A session following the presentation. Thank you for joining us. Let's dive into the details.

Before we proceed, I want to emphasize that today's discussion will include forward-looking statements reflecting the company's expectations, predictions, and estimates. These statements do not guarantee our future performance, achievements, or results. Please be informed that the accompanying presentation along with the supplemental financial information will be readily accessible on our website at salhia.com under the investor relations section. Please revert to page 2 in the presentation for the full disclaimer.

Quarterly net profit stands at KD 1.45 m, driven by a 3% increase in revenue and an 11% decrease in EBITDA. The growth in revenue affirms our dedication and commitment to executing our vision and strategies.

Now onto our local investments.

All our local investments share common features, a mall, an office tower, and a hotel. Salhia Complex continues to perform remarkably, maintaining a strong occupancy across all its premier properties. Store occupancy maintains a strong 97% occupancy rate, while our office spaces maintain a solid 97%. Al Sahab Tower, in particular, stands at an impressive 92% occupancy, drawing both local and international businesses.

The complex is home to three distinguished components, a luxury shopping mall, Al Sahab Tower, and a five-star business hotel, all situated in one of Kuwait's city's most sought-out locations. Renowned as one of Kuwait's most refined shopping destinations, Salhia Complex is recognized for its curated selection of high-end brands. Enhancements to our outdoor and communal spaces have created a more inviting and vibrant atmosphere for both shoppers and business professionals.

Our focus remains on preserving Salhia's reputation as the premier luxury shopping and business destination, while continually enhancing the visitor and tenant experience to exceed expectations. Additionally, the newly renovated Salhia Plaza, adds a significant value to the complex, offering a vibrant, flexible space for outdoor seating, events, and community engagement. These enhancements not only enrich the visitor experience but also support our tenants by increasing foot traffic and visibility.

Rounding off, JW Marriott, a recognized five-star business hotel, is set to reopen to the public in 2025, following extensive renovations to both the hotel and the adjoining mall. The hotel will feature 14 floors, 181 rooms, and will boast two restaurants. While initially planned for late 2024, the opening was postponed due to regional conflicts. We are targeting a Q4 opening while introducing expanded ground floor spaces, and enhanced public plaza, and a redesigned reception area. I'll share further updates in the coming quarters as we move closer to this highly anticipated milestone.

Arraya continues to demonstrate strong performance across its key components, with the mall achieving a solid 89% occupancy rate and the tower with an impressive 100% occupancy. Located in one of Kuwait's most active streets, the complex comprises a dynamic shopping mall, a 25-story commercial tower, a four-star courtyard Marriott Hotel, and a well-equipped convention hall. The mall features a diverse blend of retail outlets, dining experiences, and boutique shops, attracting a wide range of visitors. The tower remains a top choice for businesses, offering round-the-clock facility and maintenance support to ensure seamless operation and client satisfaction.

Adjacent to the centre is the courtyard Marriott Hotel, a distinguished four-star business hotel featuring 264 rooms, three dining venues, six fully-equipped banquet halls, and a dedicated business centre. The hotel continues to perform well, with a RevPAR increasing by 29% compared to the same period last year. Complementing the hotel is our versatile convention hall, designed to accommodate a wide range of events, from weddings to corporate functions and exhibitions.

Moving on to Assima Mall, the mall continues to thrive, maintaining a strong 96% occupancy rate. Being the largest shopping destination in Kuwait City, it has firmly established itself as a preferred hub for casual shopping, local dining, and family-friendly entertainment. Strategically located in the heart of Kuwait City, Assima Complex is a landmark development that features a multi-level retail mall, a state-of-the-art office tower, and a long-term residence managed by Marriott Hotel.

Spanning a built-up area of 180,000 sqm, Assima Mall offers a 72,000 sqm gross leasable area and is anchored by seven major tenants. Looking ahead, our vision is to further enhance the retail experience through targeted improvements that reflect the high standards of design, service, and customer satisfaction, ensuring Assima remains a vibrant and welcoming destination for everyone.

Adjacent to the mall, stands a 51-storey office tower, currently operating at a 48% occupancy rate. It accommodates a diverse mix of domestic and international businesses and offers 24/7 facility and maintenance support to ensure a seamless working environment. To foster long-term tenant stability, we are taking strategic approaches to tenant selection, carefully reviewing all applications to ensure alignment with our vision of building a dynamic, collaborative, and high-quality business community.

The recent increase in occupancy is largely attributed to our strategic partnership with stc, which have leased 13 floors representing approximately 15,912 sqm of rental space, contributing 27% of the tower's total rental occupancy. This milestone partnership is one we are proud to have secured and look forward to nurturing in the years ahead.

Revenue from this lease will be recognised in Q4 2025, marking a significant step forward in the tower's performance and long-term value. Complementing Assima's complex, is its residential hospitality component, Marriott Executive Apartments, managed by Marriott International, sets a new benchmark in upscale accommodation, spanning 11 floors with scenic views of Assima Mall.

It's designed to serve both businesses and leisure travellers, offering flexible options for short and extended stays. It features 164 fully serviced apartments, complemented by premium amenities including dining venues, conference facilities, and a state-of-the-art fitness centre. The property continues to perform strongly, with a remarkable 67% increase in RevPar compared to the same period last year, underscoring its rising demand and market appeal.

Rounding off our local investments, Salhia International Entertainment Centre, a wholly owned subsidiary of Salhia Real Estate, has secured an exclusive licence from National Geographic to develop Kuwait's first family entertainment centre under the renowned name National Geographic Ultimate Explorer. Spanning 5,000 sqm within Assima Mall, the centre has quickly become a standout attraction, making a remarkable impact on visitors, particularly family and children.

Moving on to Anwar Sabah's property, as I highlighted in previous conferences, Salhia acquired a 9,284 sqm plot of land adjacent to Salhia Complex in 2024. This prime acquisition is divided into four distinct plots, reinforcing Salhia's commitment to expanding its footprint and enhancing development opportunities in the area. In late 2024, each of the four plots acquired by Salhia was independently valued by KIB and Al Jal.

Following these valuations, the Board of Directors approved the sale of plot 2, measuring 1,680 metres squared.

The transaction, valued at 19.74 m, aligns with Salhia's design and vision for the area. The first payment of this transaction has been reflected in the company's Q1 2025 financial statements, and the expected profit will be included in the following quarters upon completion of the ownership transfer procedures. As previously reported, the 9,284m site was acquired for KD 70 m, partially financed through a corporate loan. This acquisition represents a strategic expansion of the Salhia Complex, and construction is underway with updates following the future quarters.

Onto our foreign investments.

Now, building on the success of our local projects, we continue to pursue major development initiatives, both locally and abroad. In the UK, key projects include the Beorma Quarter in Birmingham and the Lolworth Development in Cambridge, each contributing uniquely to urban regeneration and community development. Salhia International Birmingham Limited, or Beorma Quarter, a wholly-owned subsidiary of Salhia Real Estate, began construction on Phase 2 in August 2023. Situated in one of Birmingham's busiest streets, the development includes a 30-storey tower featuring 14,000 sqm of commercial office space and 124 high-quality residential apartments.

Phase 1 of the project has already been completed and is fully leased to Adagio Hotel and the Prince's Trust. I will share further updates as we move on with the development.

Moving on to Lolworth Development, a 100% owned subsidiary land option, strategically positioned about 11km northwest of Cambridge City in the UK. The site spans over 1m sqm. It presents a prime opportunity to develop a leading employment hub capable of supporting business and logistic services.

To gain a better insight into our projected timeline for our ongoing projects, J.W. Marriott will be fully operational in 2025, with Beorma Quarter and Residency in Q3 of 2026.

Going into this quarter's financials, the group's net profit decreased by 50% in Q1 2025, amounting to KD 1.45m KD, whilst our EBITDA decreased by 11%. The net profit margins have seen a downward trend in the same period last year, mainly due to the increase in depreciation and amortisation, along with the increase in finance cost.

Continuing with the profitability indicators, a 50% decrease in return on assets and a 50% decrease in return on equity can be attributed to the same factors discussed earlier in the previous slide, the increase in depreciation and amortisation, along with the increase in finance cost. The consolidated top-line performance has risen year on year by 3%, showing an improved performance from our operational asset.



Transcript

Salhia Real Estate Company Q1 2025 earnings
call and webcast

Monday, 19 May 2025

Our operating expenses lowered due to the fixtures and improvements made to Assima's parking garage, as well as the lowering of accumulated electricity consumption during Assima's development.

Overall, operating income from our real estate properties have increased for Q1 2025. The increase in the core revenue reflects our efforts to have increased occupancy, tenant mix, and related revenues. Increase in gross profit margin by 1% compared to the same period last year.

The operating expenses of our properties have declined by 1% for 2025 compared to the same period last year, mainly due to the mentioned accumulated electricity consumption. The operational performance from our hospitality business have increased by 18%, to 1.79 m in comparison to the same period last year. This is on account of better average daily rates and the revenue per available room.

An increase in gross profit margin by 32% compared to the same period last year, reflecting our improved efficiency and strong financial performance. The borrowings at the group level have increased in Q1 of 2025, as we have obtained additional debt to fund the purchase of Anwar Sabah, as well as the financing of Assima project. As I mentioned earlier, with the newly purchased property, we see that the group will continue spending on development and creation, while we remain optimistic about our financial results for the year.

For further information, please refer to the appendix for the consolidated financial position and income statement. Thank you for your time. I would like to revert back to Elia for your questions.

Elia Chaar

Thank you, Fahad, for the presentation. We will now take questions. If you would like to ask a question, please type it in the chat box and send it directly to Arqaam Capital.

Can you comment on the decline in revenue from investment properties on q/q basis?

Fahad Al Shaya

The quarter-to-quarter decline in revenue from investment properties is primarily due to the seasonal and timing-related factors, such as rental TOR components. Usually, with this, there are fluctuations.

Elia Chaar

Can you provide more insight into the structure of your loan agreements, specifically whether interest rates are fixed or variable?



Transcript

Salhia Real Estate Company Q1 2025 earnings call and webcast

Monday, 19 May 2025

Fahad Al Shaya

Most of our financing is on a floating bank rate basis, ranging between 0.75% to 1% over the discount rate of CBK.

Elia Chaar

Can you provide some context around the delay in JW Marriott's reopening, and what led to the timeline being pushed?

Fahad Al Shaya

Yes, the JW Marriott's opening has been delayed due to difficulties in sourcing certain materials, largely driven by regional supply chain disruptions. But despite this, construction is progressing well, and we remain confident in a successful opening later this year.

Elia Chaar

Can you walk us through your approach to the Salhia extension project, particularly in terms of your strategy, construction methods, and how you're planning the phasing?

Fahad Al Shaya

Well at this stage it's still a bit early to go into full details regarding the strategy for the Salhia extension. However, we are currently finalizing legalities and approvals while finding we're finding the nearly complete design aligned with our long-term vision. The design aims to enhance the mall experience and elevate the areas aesthetically and commercially. We are assuring seamless integration with the existing structure to include visitor flow and hopefully boost footfall, as well as create added value for our tenants. Phasing is carefully planned to minimize disruption with a focus on sustainability and future adaptability.

Elia Chaar

It appears there are no more questions and we have addressed all the inquiries in the chat box. Thank you for joining the call today. I will now hand it back to Salhia's management team for any closing remarks.

Fahad Al Shaya

If there are any further questions, please share them in the following email, ir@salhia.com. Thank you all, and hope you have a great day.

SALHIA REAL ESTATE CO.

Q1-2025 Results Presentation

Period Ended 31 - March - 25



SALHIA



Disclaimer / Disclosure / Forward Statement

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, Salhia Real Estate.

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.

Mabane Co. 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



CONTENT

Q1 - 2025

4 Performance Highlights

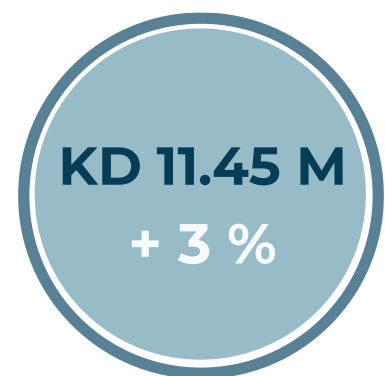
5 Local Investments

23 Foreign Investments

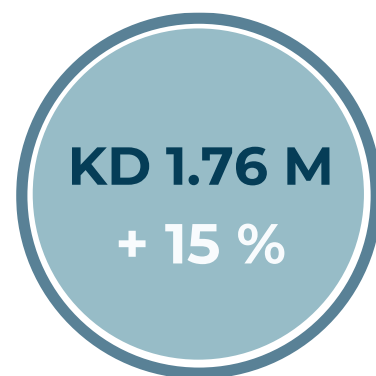
28 Financial Performance

35 Appendix

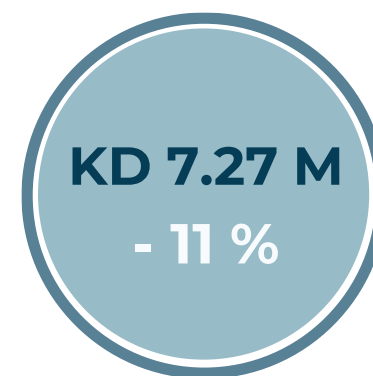
Performance Highlights - Q1 2025



Revenue



**Revenue
Hotel's**



EBITDA



Net Profit

Business Highlights

- Continued commitment to strategy execution.
- Improved footfall & occupancy rates.
- Efficiency in under development project execution.
- Commitment towards Salhia's Shareholders.



SALHIA



LOCAL INVESTMENTS



SALHIA

LOCAL INVESTMENT



SALHIA

- Salhia Complex
- Sahab Tower
- Salhia Plaza
- Salhia International Entertainment Center (SIEC)
- JW Marriot



ASSIMA

- Assima Complex
- Assima Tower
- Marriot Executive Apartments (MEA)



ARRAYA

- Arraya Commercial Centre
- Arraya Plaza
- Arraya Tower
- Marriot Courtyard
- Convention Hall



SALHIA

92,375
SQM

Built Up
Area

56,775
SQM

Gross Leasable
Area



96%

Q1 - 2025 Office
Occupancy

97%

Q1 - 2025 Store
Occupancy

SALHIA COMPLEX

- The first integrated retail and leisure complex in the GCC region.
- 26,857 square meters of space for commercial offices.
- Three floors of retail, and five floors of offices located above the stores

SAHAB TOWER

- Connected to the Salhia Commercial Complex by a suspended walkway on the mezzanine floor.
- 97% occupancy rate from both foreign and national businesses.
- Built Up Area SQM – 11,148 & Gross Leasable Area – 10,750



SALHIA PLAZA

Key Renovation Features

- Designed to support special events and collaborative initiatives
- Support for a vibrant and dynamic community experience
- Increased footfall benefiting tenant businesses
- Upgraded pedestrian pathways for better accessibility and flow



JW MARRIOTT

- JW Marriott is in the center of Kuwait City's business and financial district.
- Connected to Salhia Complex & near well-known retail centers.
- Targeted Opening Q4 - 2025
- Operated by Marriot International

**33,323
SQM**

Built Up
Area

181

Number of
Rooms

2025

Expected
Opening

2

Number of
Restaurants



SALHIA

Opening in Q4 - 2025

- Design Highlights: Ground floor extension, new reception area, adaptive reuse approach, and enhanced public space.





ARRAYA

92,208
SQM

Built Up
Area

53,579
SQM

Gross Leasable
Area

100%

Q1 - 2025 Office
Occupancy

89%

Q1 - 2025 Store
Occupancy

ARRAYA CENTRE

- Situated in the heart of Kuwait City
- Featuring a range of shops, upscale eateries and casual hangouts.
- Six-floors car park accommodating 1,400 cars, connected by suspended bridges overlooking the Arraya Plaza.

ARRAYA TOWER

- 57 floors designated for office workspaces.
- Area of 1,265.5 square meters, soars approximately 300 meters in height.
- 24-hour facility and maintenance support.
- Built Up Area SQM – 64,523 & Gross Leasable Area – 36,106 SQM



MARRIOT COURTYARD

- Adjacent to Arraya Centre and is in the center of the city.
- 6 fully furnished banquet halls, a business center, and a cutting-edge swimming pool and fitness center.
- Operated by Marriot International

CONVENTION HALL

- 2,750 SQM ballroom adjacent to the hotel catering to weddings, events and exhibitions.
- Competitive occupancy maintained as of Mar-2025
- 24-hour facility and maintenance support.

29,008
SQM

Built Up
Area

264

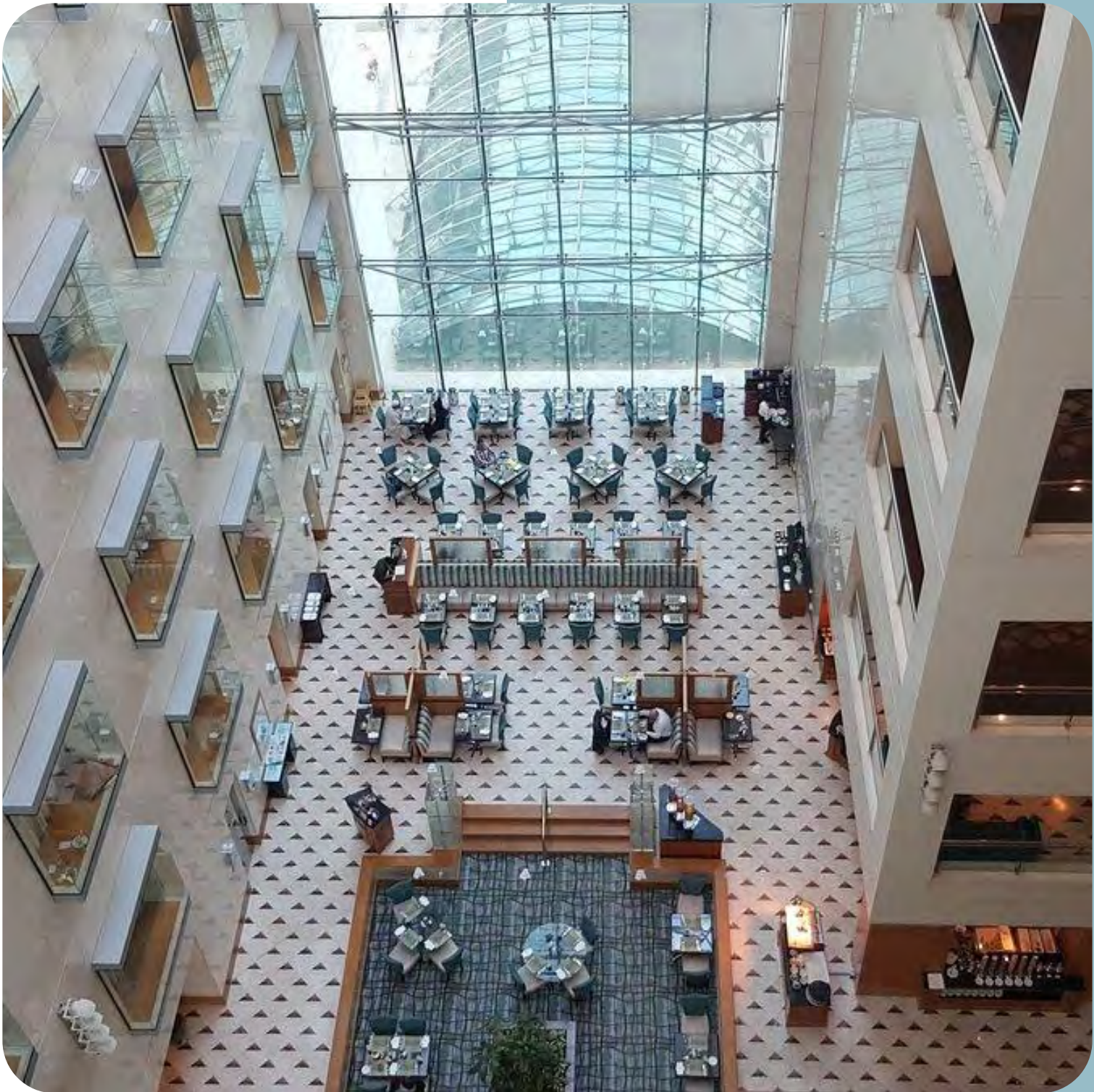
Number of
Rooms

22

Number of
Floors

3

Number of
Restaurants



MARRIOT
COURTYARD



SALHIA



ASSIMA

180,500
SQM

Built Up
Area

71,924
SQM

Gross Leasable
Area



96%

Q1 - 2025 Store
Occupancy

13

Anchor
Units

ASSIMA MALL

- 20,000 SQM across four basements, a ground floor, and six floors of shops, restaurants, entertainment venues, etc.
- Largest mall in Kuwait City, strategically located in the heart of the capital.
- Features dedicated entertainment centers for families, including cinemas, play zones, and interactive attractions.
- Hosts a wide range of casual and premium shopping stores catering to diverse customer preferences.
- Offers an array of dining options, from quick-service eateries to high-end cafes and restaurants with indoor and outdoor seating.



ASSIMA TOWER

- Occupancy rate stands at 48% as of Q1 - 2025
- Project Completion January 2024.
- Connected to Assima Mall, featuring a multi-story parking facility designed for the convenience of both visitors and tenants.

99,500
SQM

Built Up
Area

59,525
SQM

Gross Leasable
Area

48%

Q1 -25 Office
Occupancy

51

Number of
Floors





ASSIMA X STC

15,912
SQM

Total Rental
Area

13

Number of
Floors



Q4
2025

Revenue
Recognition

27%

Rental Area %

MARRIOT EXECUTIVE APARTMENTS

MEA

- Operated by Marriot International
- First Marriot Executive Apartments in Kuwait
- Available for short and long stay residency.
- Fully equipped fitness center, dining amenities and rentable conference spaces.

25,100
SQM

Built Up
Area

164

Number of
Rooms

11

Number of
Floors

1

Number of
Restaurants



SALHIA INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CENTER

SIEC

- Exclusive National Geographic licensee.
- Kuwait's first National Geographic entertainment center.
- For children aged 4 to 14.
- Incorporating cutting-edge VR and 4D technology to provide an ultimate experience.

5,097
SQM

Built Up
Area

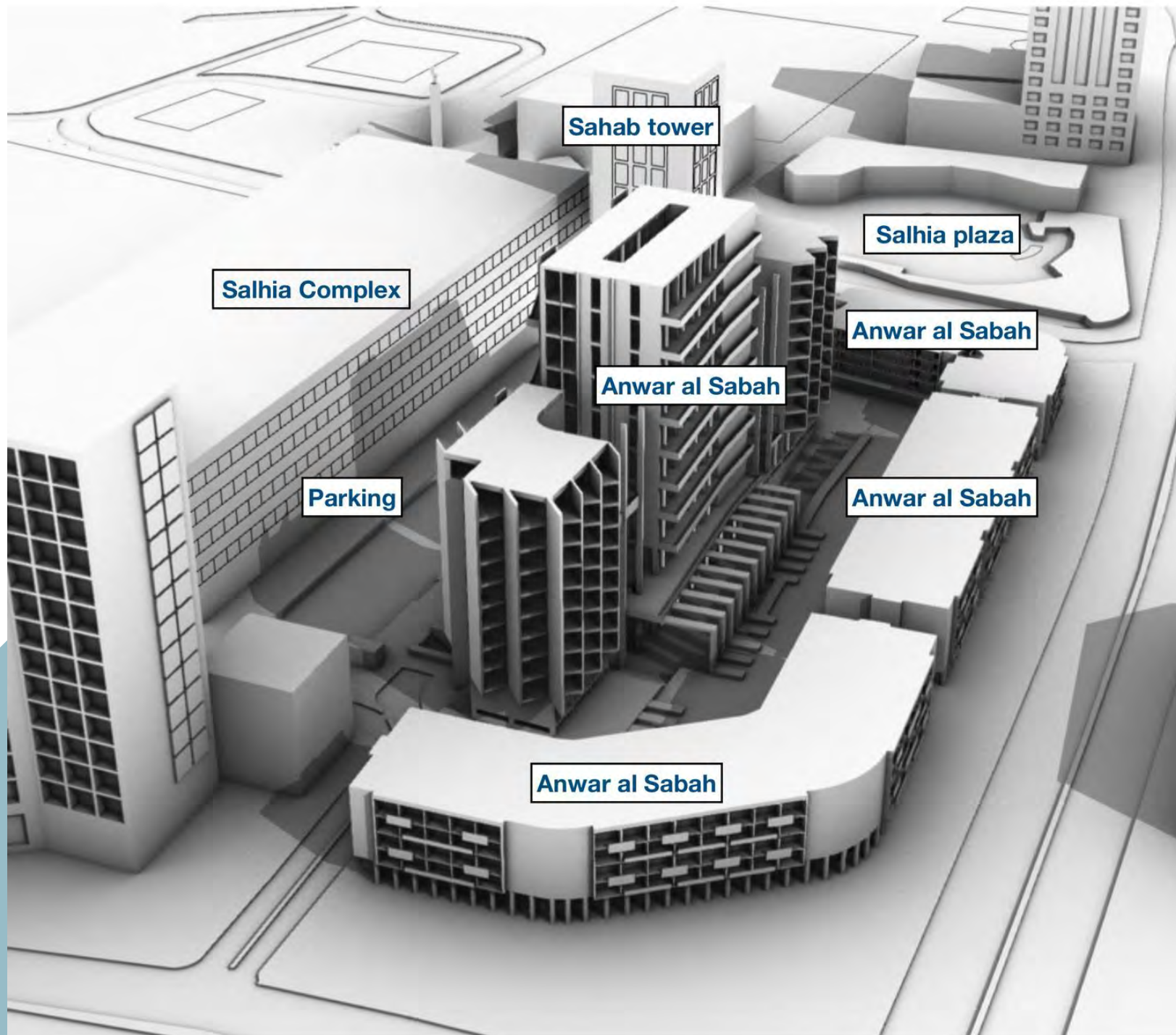
15

Number of
Attractions

KD
87,290

Q1-2025
Revenue





ANWAR ALSABAH PROPERTY

Acquired in Q1 - 2024

A neighboring property to Salhia Commercial Complex divided into 4 plots.

9,234
SQM

Plot
Area

KD 70 M

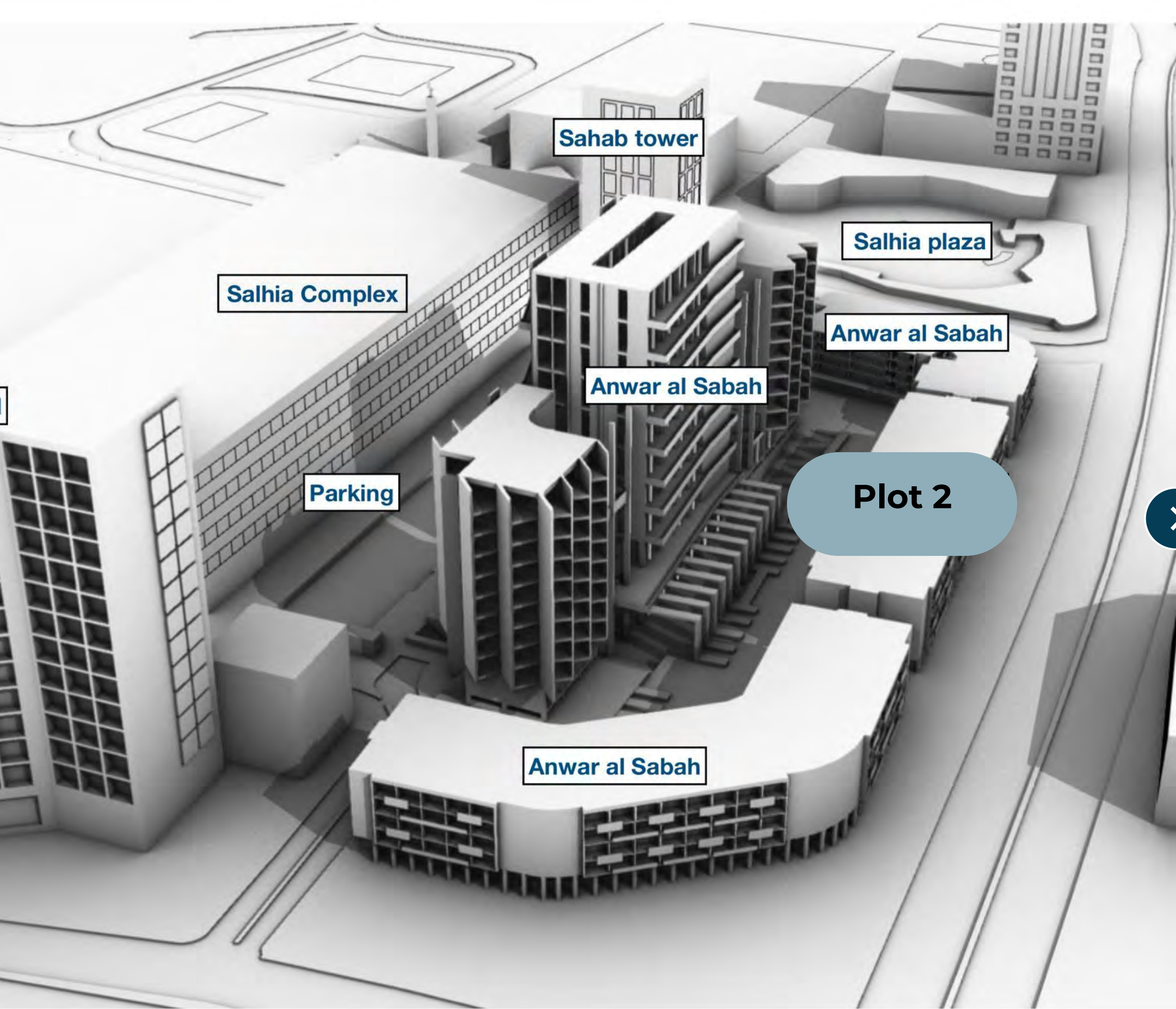
Land
Purchased

4

Number of
Plot's



SALHIA



SALHIA EXTENSION

**1,680
m2**

Plot 2
Area

**KD
15.9**

Plot 2
Value

**KD
19.7**

Amount
Sold KD

19%

100%
Gain from
Sale %

The Board has granted approval for the sale of plot 2 spanning 1,680m², authorizing the transaction to proceed as approved.



FOREIGN INVESTMENTS



SALHIA

FOREIGN INVESTMENT



BEORMA QUARTER, BIRMINGHAM

(Salhia International Birmingham Limited)

- Phase 1 – Adagio Hotel & Prince's Trust
- Phase 2 – Commercial & Residential



SALHIA

LOLWORTH DEVELOPMENT LIMITED (LDL)

- Fully owned subsidiary – Land Option



SALHIA

BEORMA QUARTER

- A large-scale revitalization initiative incorporating a mix of office spaces, hotels, and residential apartments.
- Located in the center of Birmingham and adjacent to a 93,000 m2 shopping center.
- Phase 2 Expected completion mid 2026.
- Highest residential tower in Birmingham.
- 100% Owned Subsidiary.

8,268
M2

Plot Area

35,000
SQM

Phase 2 - Built
Up Area

2026

Phase 2
Expected
Completion

124

Number of
Apartments



LOLWORTH DEVELOPMENTS LTD

- Lolworth Development– An estimated land area of over 1 million square meters (land option), northwest of Cambridge City Center.
- A prime strategic location for developing a leading technology center to facilitate business and logistic services.

> 1 M
SQM

Land Area

UK

Location

2018

Established



EST. PROJECTS TIMELINE UNDER DEVELOPMENT

2025 - 2030

2025

JW Marriot
(Kuwait)

Q3 - 2026

Beorma Tower &
Residency
(Birmingham, UK)

Salhia Extension
(Expected)
2030

Kuwait

*Projects' timings could change from the provided estimation.



SALHIA



Q1 - 2025

FINANCIAL HIGHLIGHTS

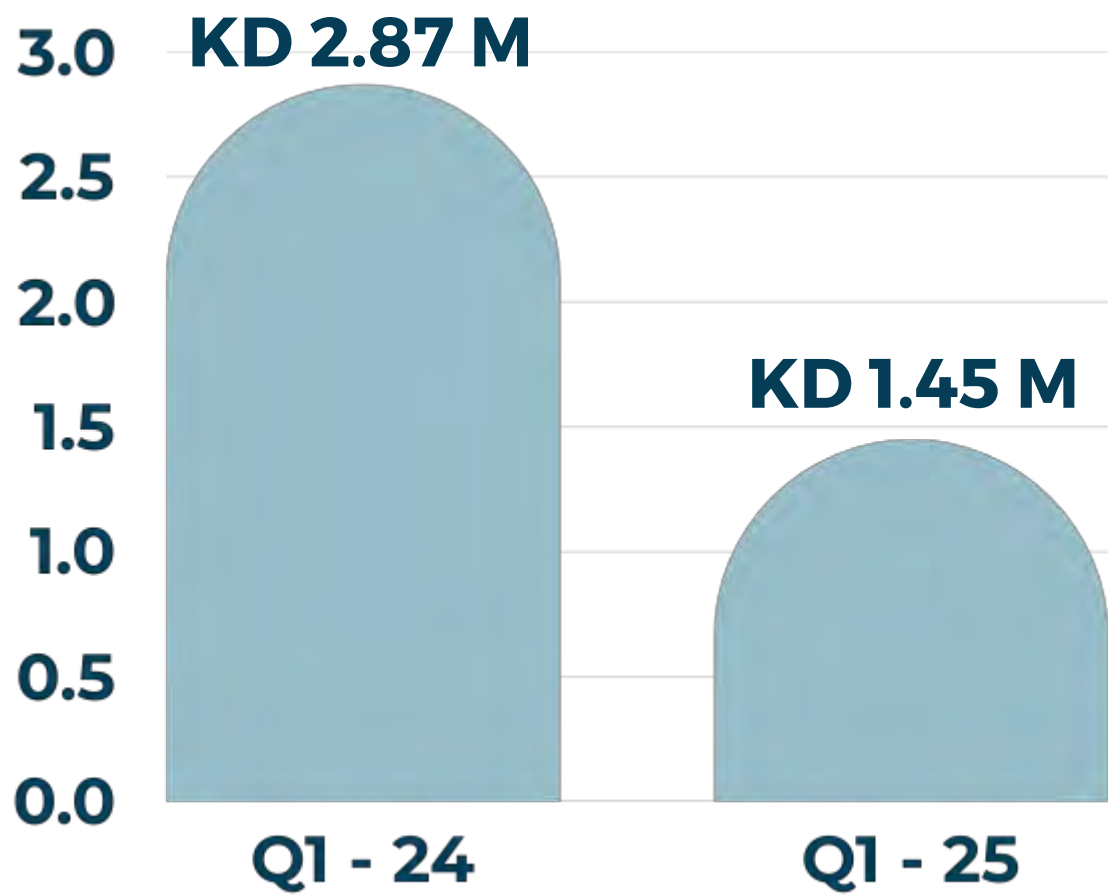
31st March 2025



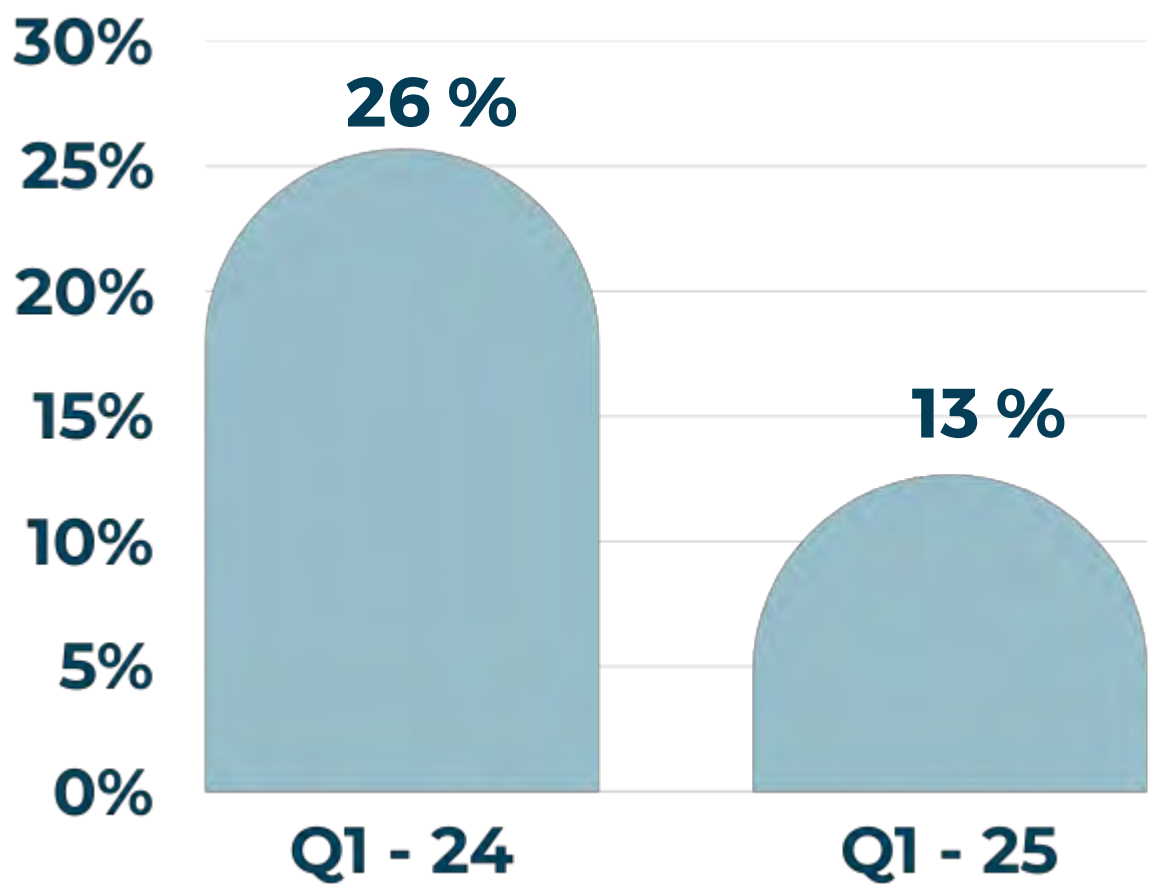
SALHIA

Profitability Indicators

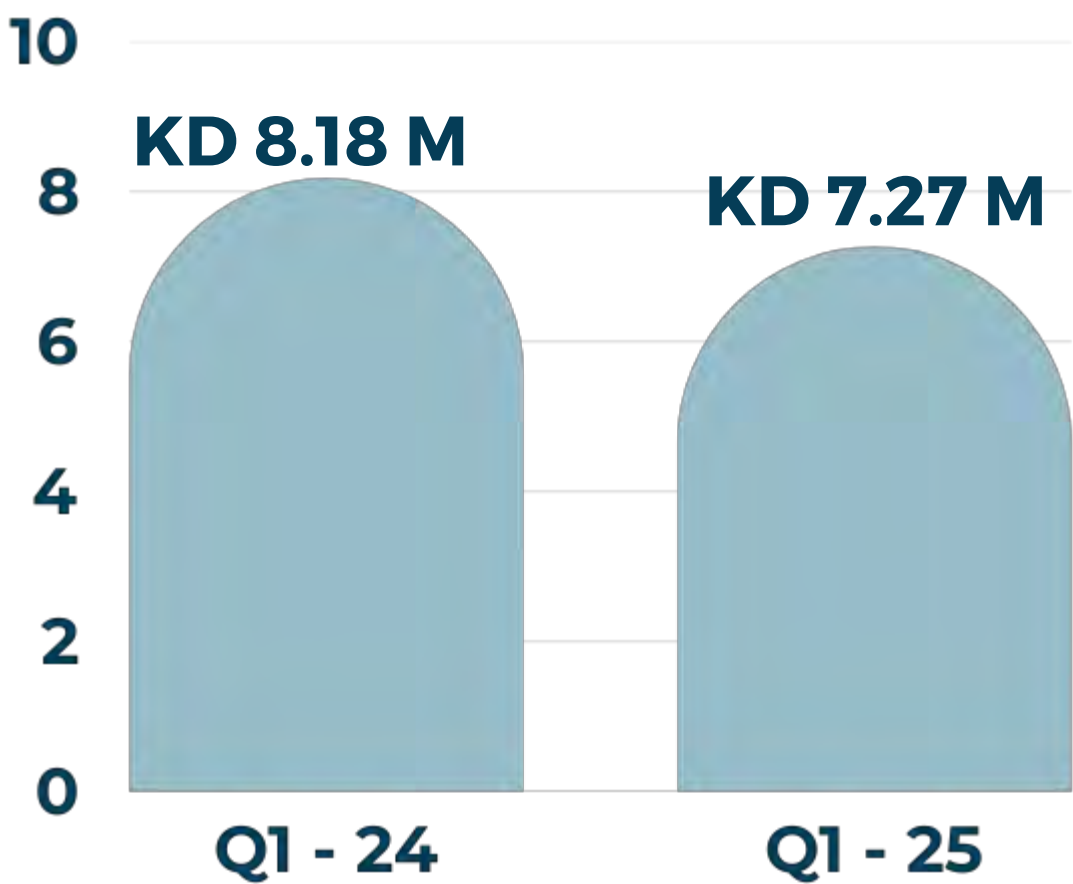
Net Profit KD



Net Profit Margin %

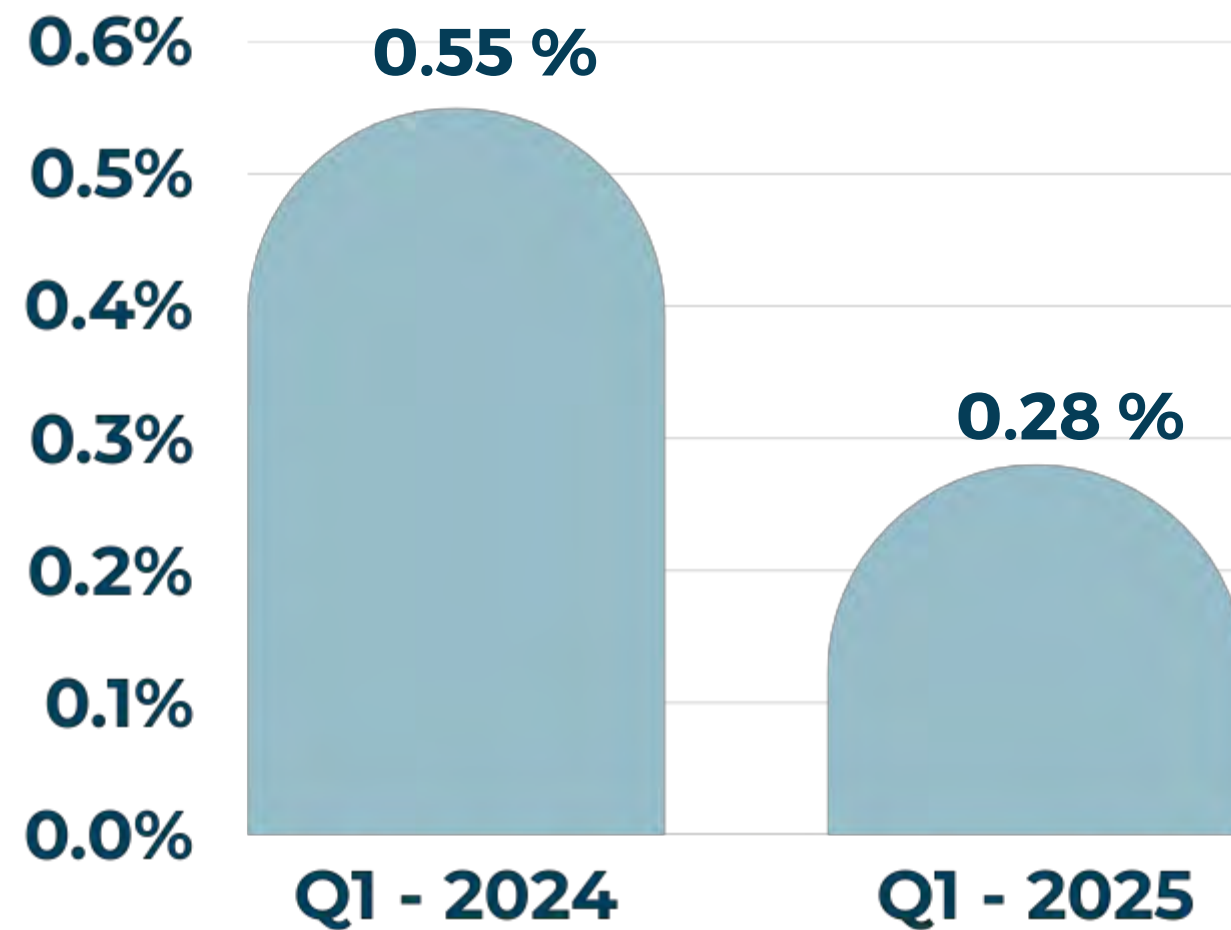


EBITDA KD

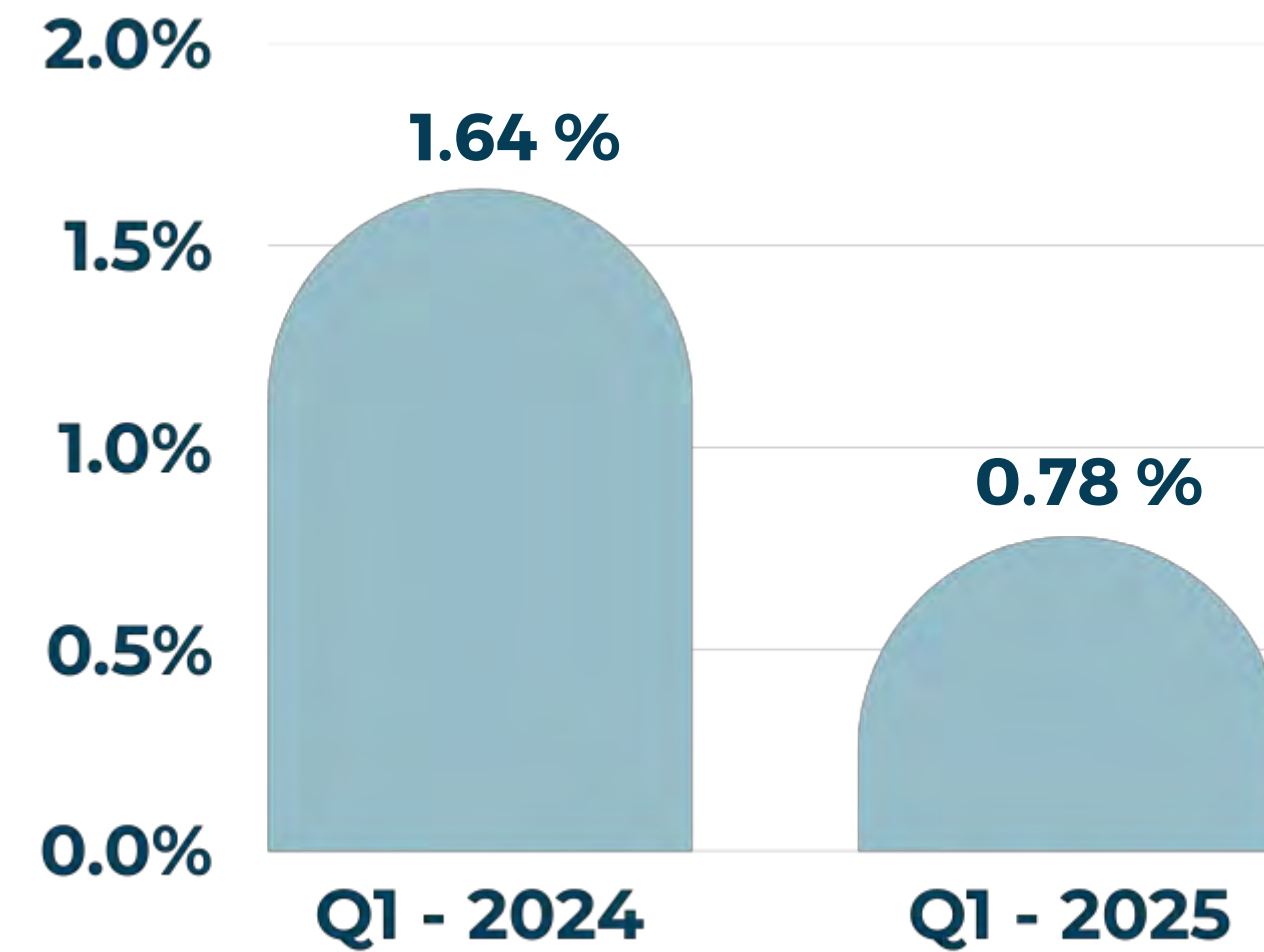


Profitability Indicators (Continued)

Return on Assets %

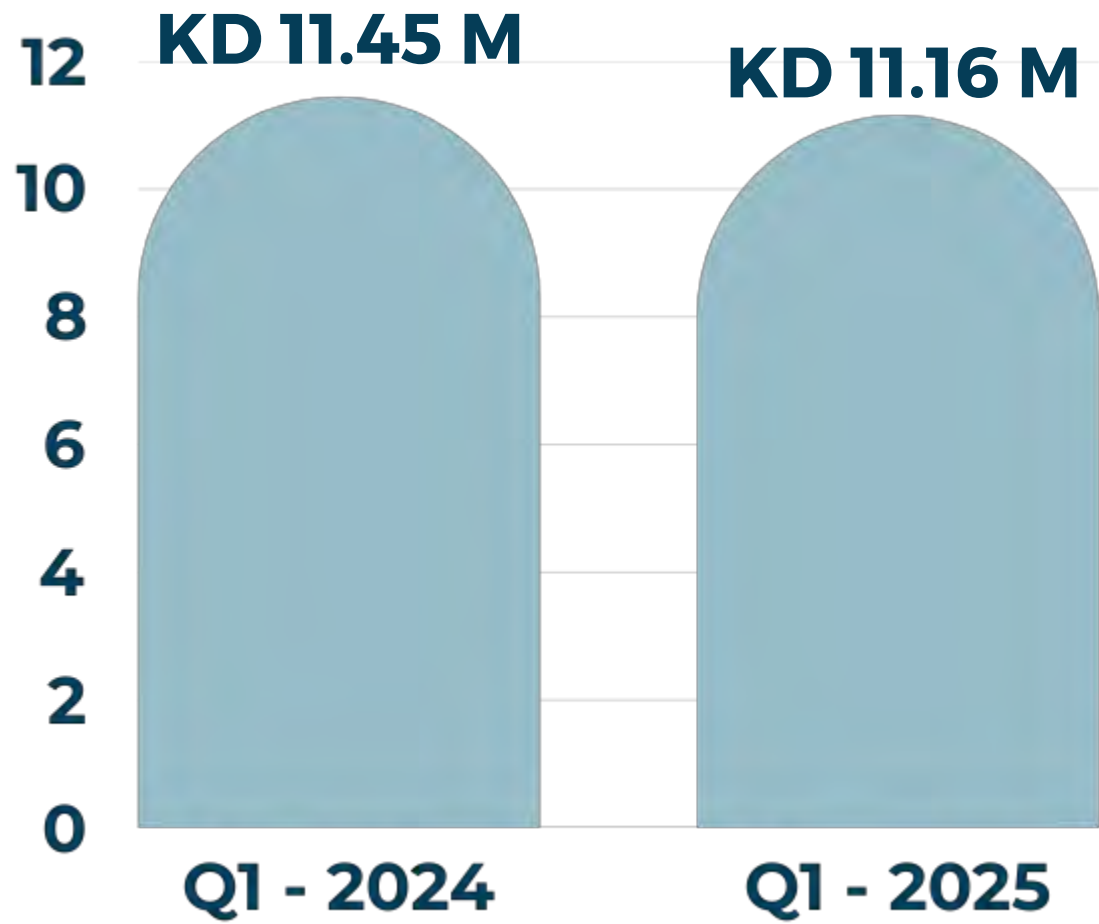


Return on Equity %

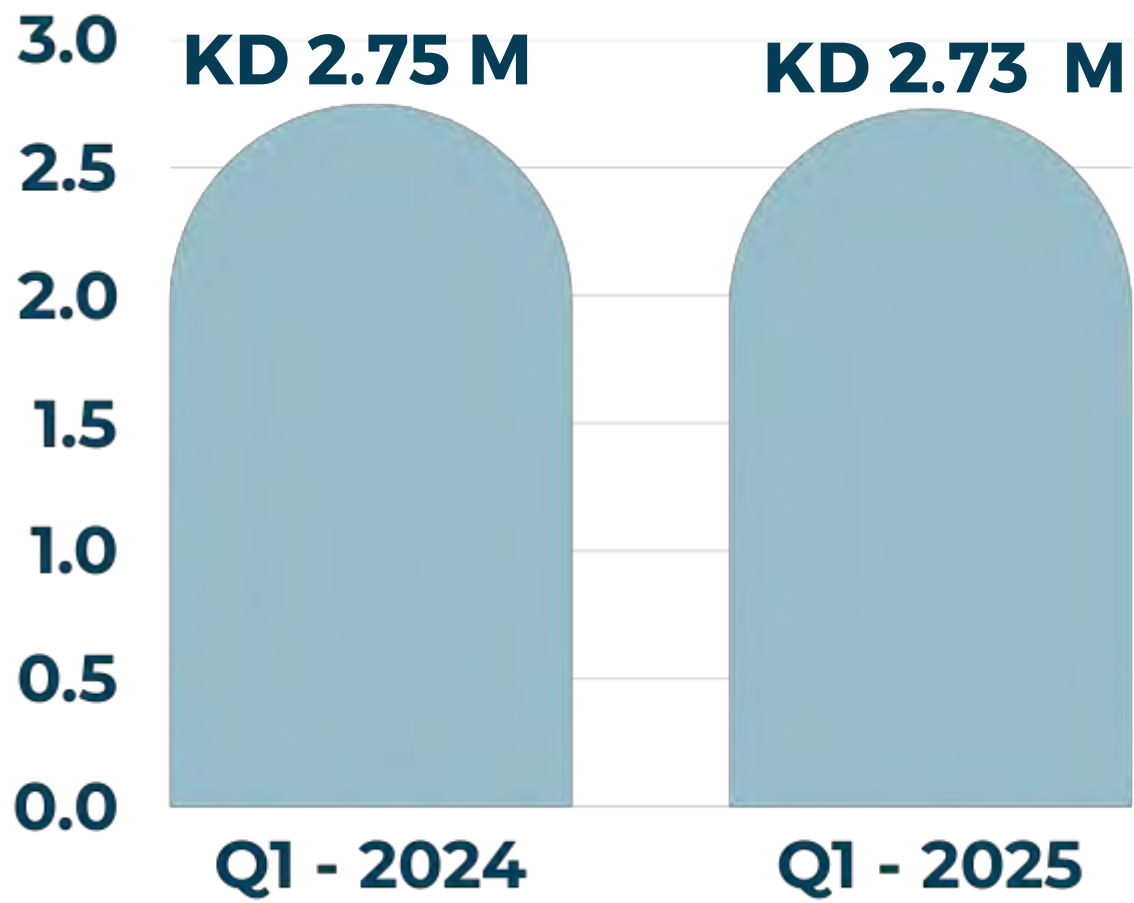


Performance Ratios (Group)

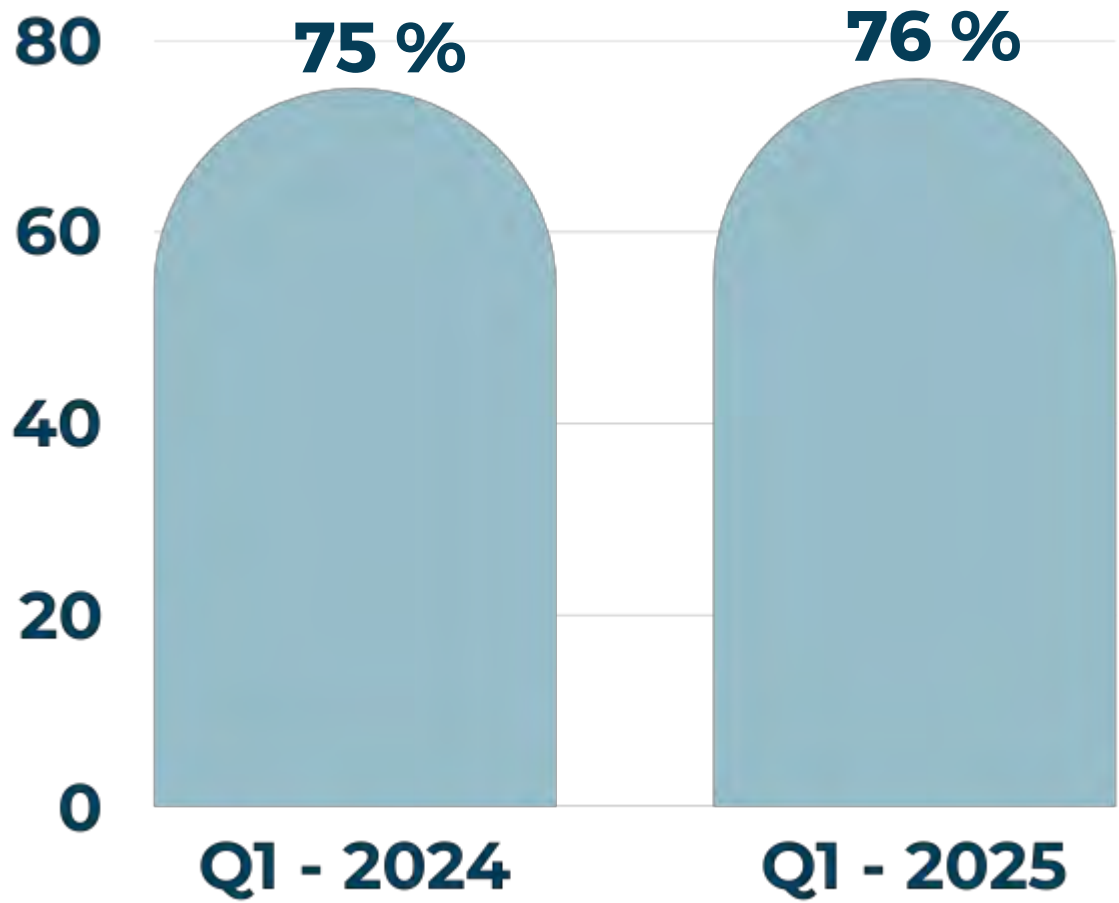
Revenue KD



Operating Expense KD

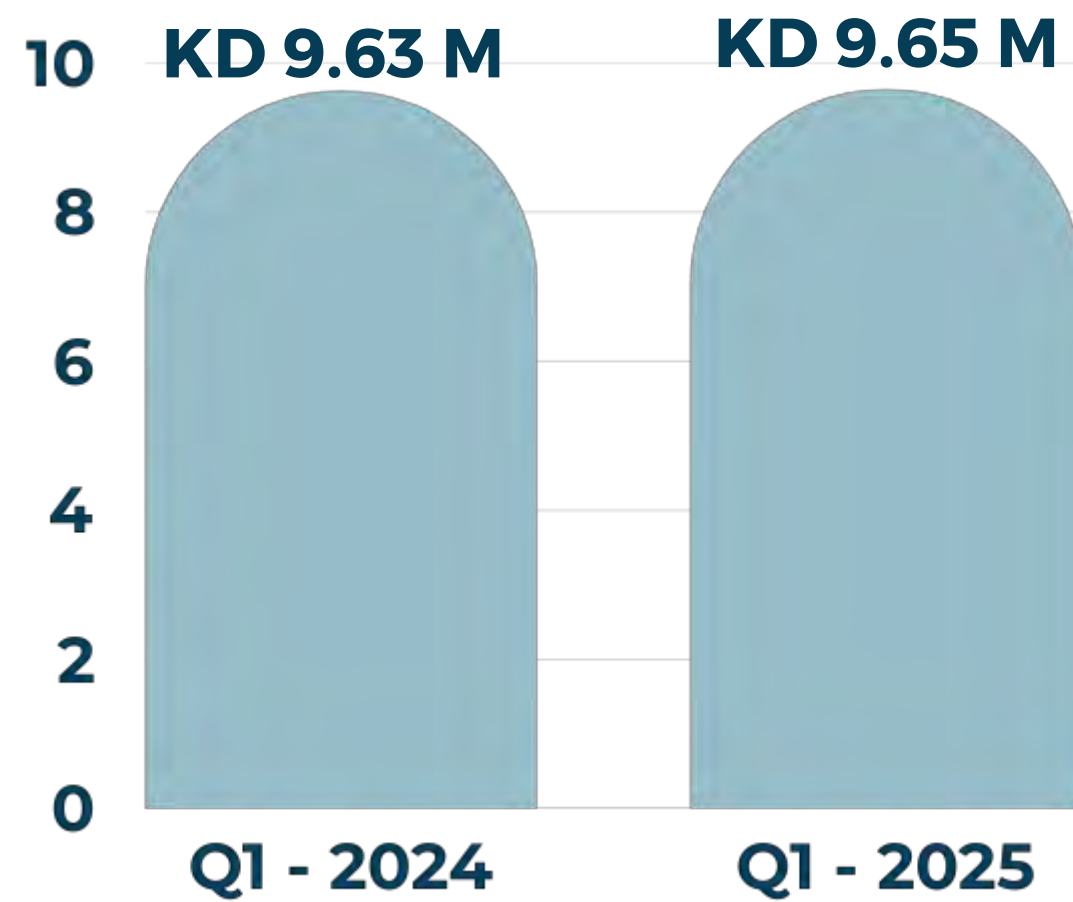


Gross Profit Margin %

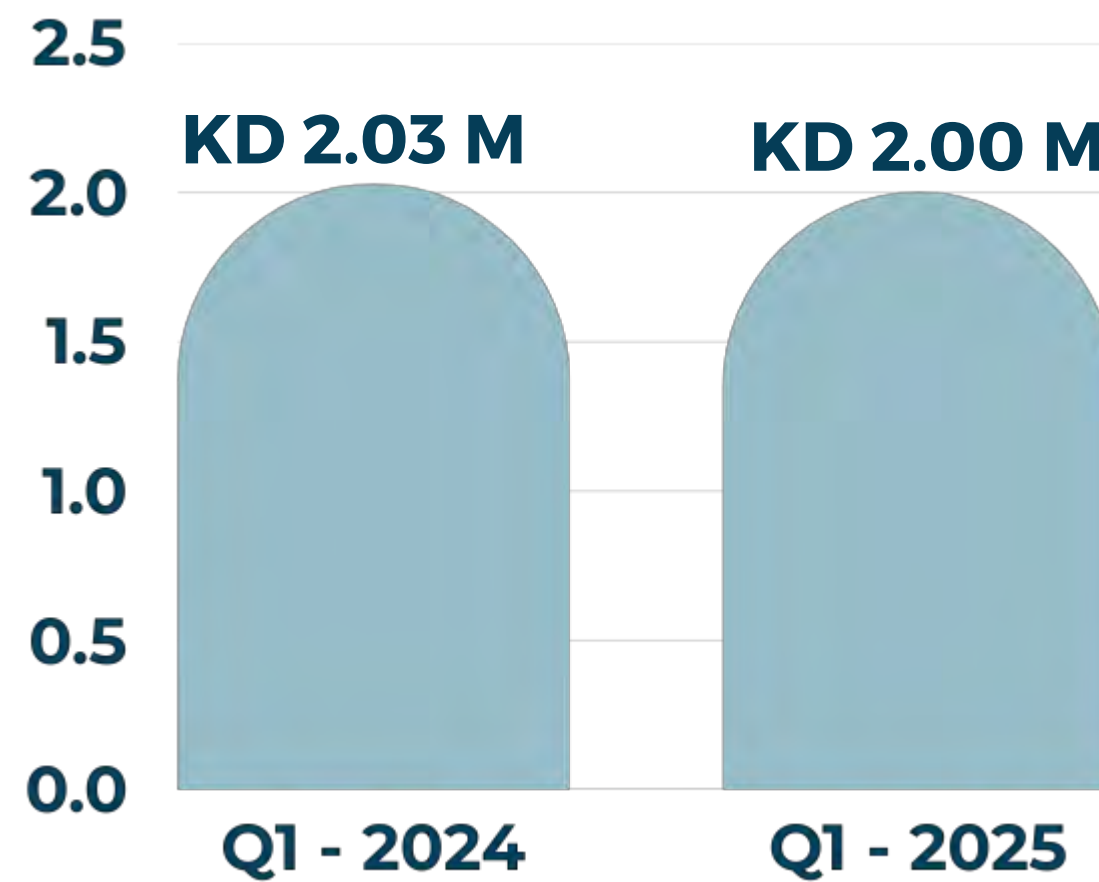


Performance Ratios (Real Estate)

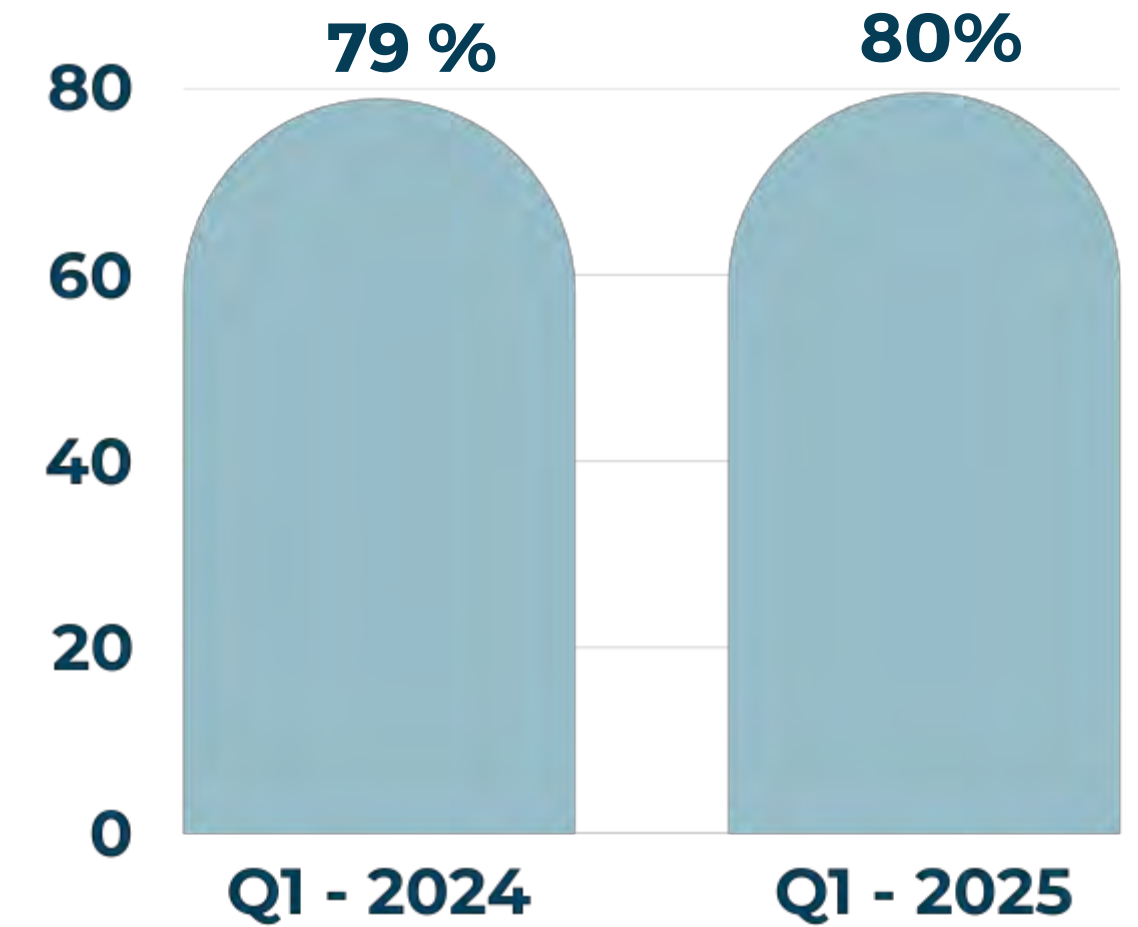
Revenue KD



Operating Expense KD

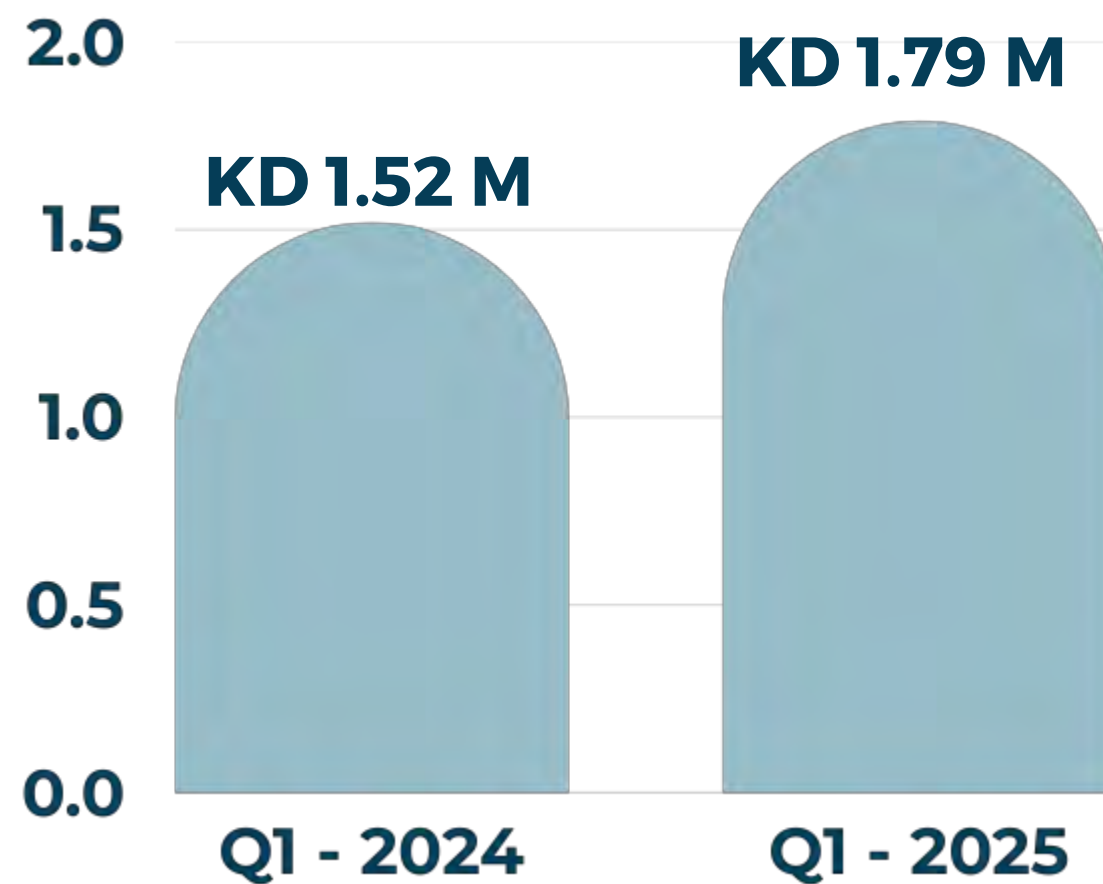


Gross Profit Margin %

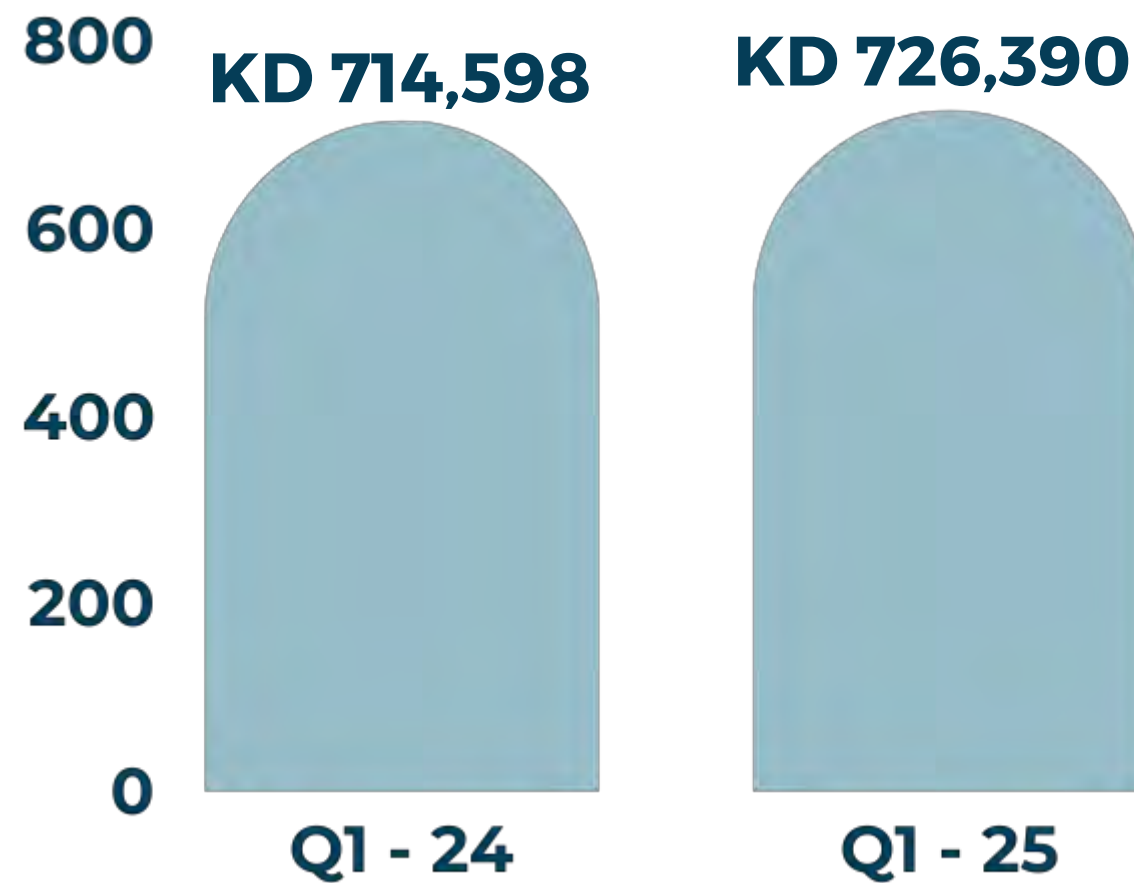


Performance Ratios (Hospitality)

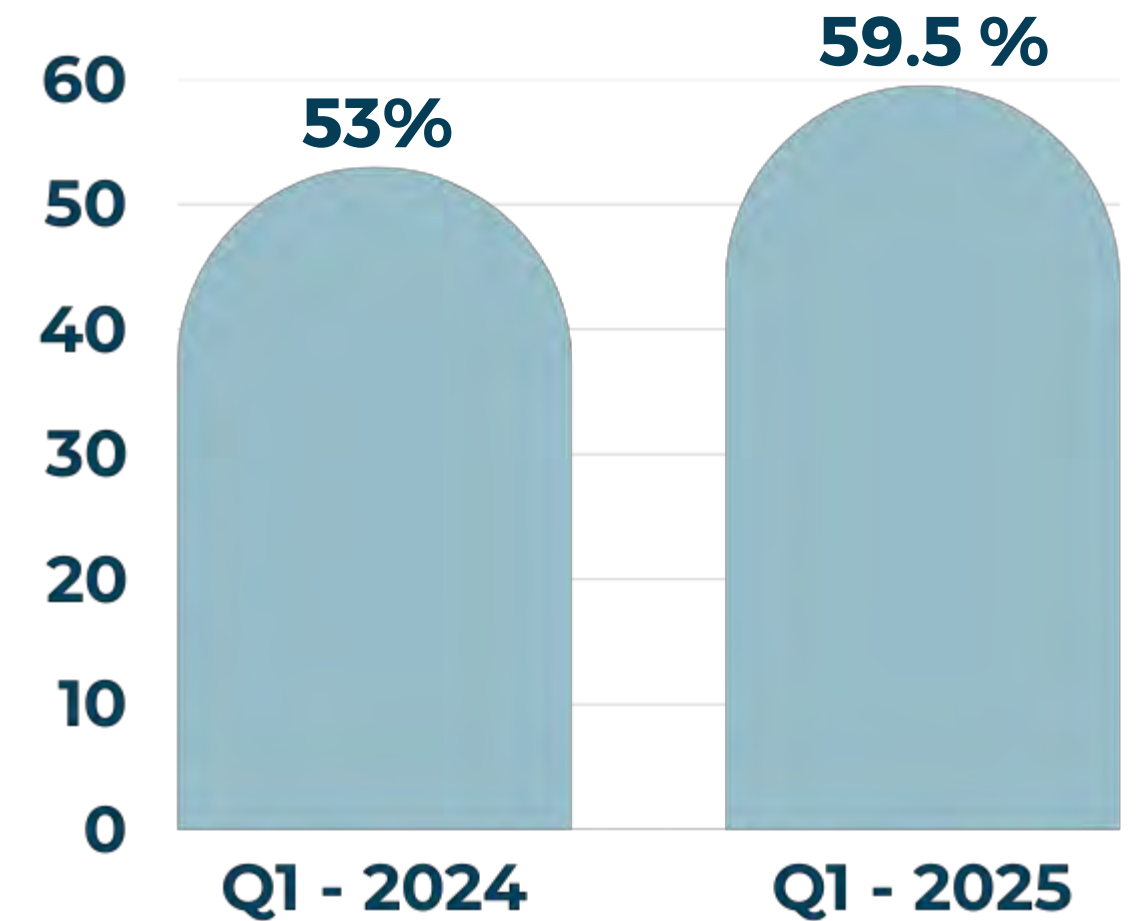
Revenue KD



Operating Expense KD

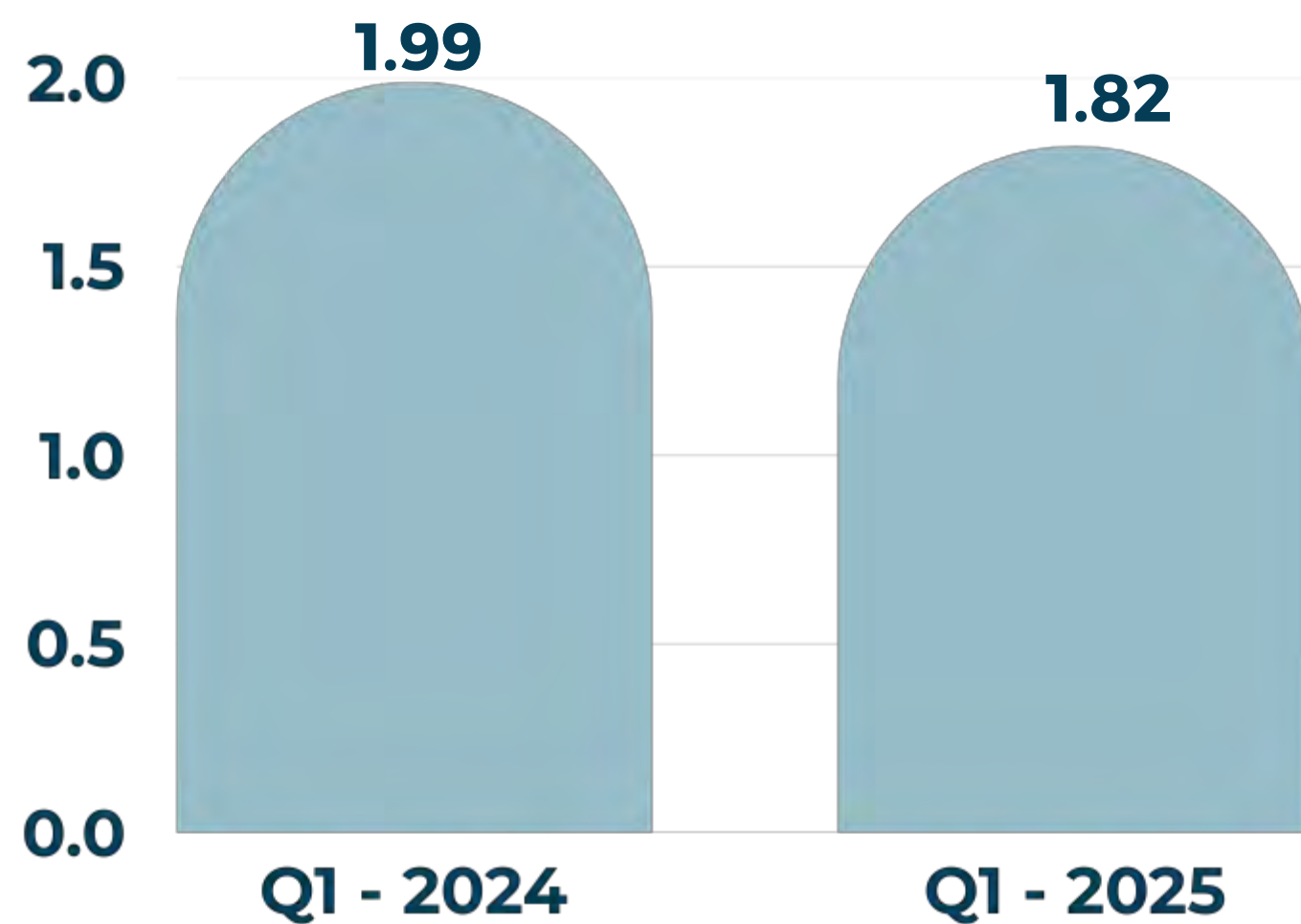


Gross Profit Margin %

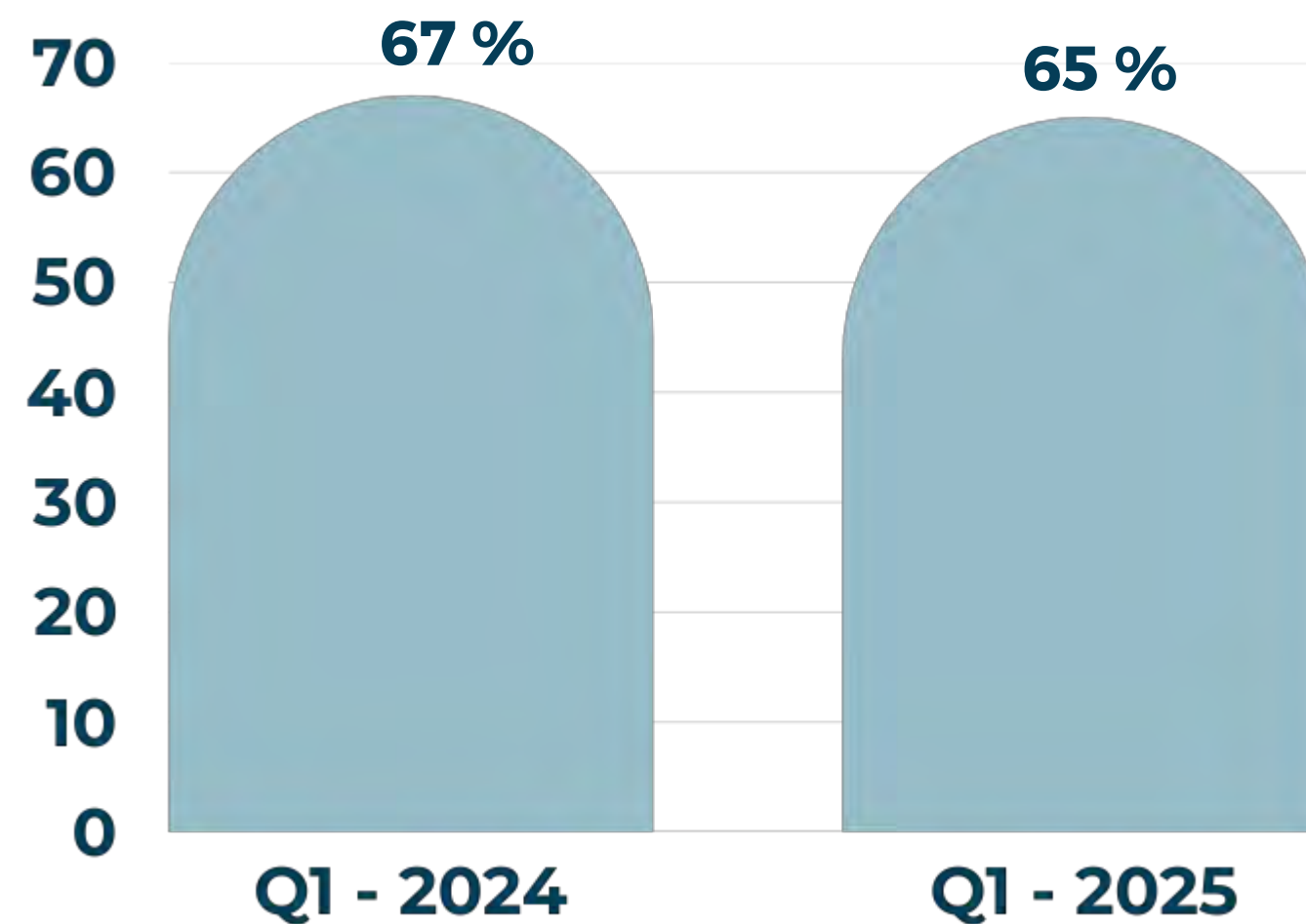


Debt Structure

Debt to Equity %



Debt to Asset %





APPENDIX



SALHIA

Consolidated Statement of Financial Position

		<i>31 March 2025 KD</i>	<i>(Audited) 31 December 2024 KD</i>	<i>31 March 2024 KD</i>
	<i>Notes</i>			
ASSETS				
Cash on hand and at banks	4	6,476,465	7,835,016	7,077,723
Inventories		141,145	138,421	200,321
Accounts receivable and other assets		9,769,717	9,087,781	10,717,322
Financial assets at fair value through other comprehensive income	5	6,376,997	6,340,595	6,885,647
Investment in a joint venture		394,419	394,419	10,313,012
Investment properties	6	403,526,883	397,342,925	434,689,458
Property and equipment	7	97,812,645	96,641,759	52,236,083
TOTAL ASSETS		524,498,271	517,780,916	522,119,566



SALHIA

Consolidated Statement of Financial Position (Cont'd)

		<i>31 March</i>	<i>(Audited)</i> <i>31 December</i>	<i>31 March</i>
	<i>Notes</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2024</i>
		<i>KD</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>
LIABILITIES AND EQUITY				
LIABILITIES				
Due to banks and financial institution	4	11,711,857	9,462,382	10,440,189
Accounts payable and other liabilities		34,329,902	36,958,960	44,981,296
Commercial financing	8	10,478,075	10,002,800	20,665,000
Islamic financing	8	282,107,594	278,680,090	271,567,492
TOTAL LIABILITIES		338,627,428	335,104,232	347,653,977
EQUITY				
Share capital	9	59,354,144	59,354,144	56,527,756
Share premium		35,055,163	35,055,163	35,055,163
Treasury shares	10	(7,565,144)	(7,565,144)	(7,236,393)
Treasury shares reserve		6,133,441	6,133,441	6,082,968
Statutory reserve		30,280,511	30,280,511	30,280,511
Voluntary reserve		20,489,290	20,489,290	20,489,290
Retained earnings		54,507,321	53,061,374	46,131,783
Fair value reserve		(529,950)	(567,986)	(22,934)
Foreign currency translation reserve		(11,922,376)	(13,624,312)	(12,988,401)
EQUITY ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF THE PARENT COMPANY		185,802,400	182,616,481	174,319,743
Non-controlling interests		68,443	60,203	145,846
TOTAL EQUITY		185,870,843	182,676,684	174,465,589
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		524,498,271	517,780,916	522,119,566



SALHIA

Consolidated Statement of Income

	<i>Note</i>	<i>Three months ended 31 March</i>	
		<i>2025 KD</i>	<i>2024 KD</i>
Revenue		11,446,789	11,156,012
Operating costs		(2,728,982)	(2,746,344)
Gross profit		8,717,807	8,409,668
Share of joint venture's results, net of tax		-	1,230,172
General and administrative expenses		(1,290,897)	(1,414,740)
Depreciation and amortization		(2,124,040)	(1,937,463)
Sales and marketing expenses		(122,803)	(210,493)
Investment income		-	16,878
Other (expenses) income, net		(38,164)	147,510
Finance costs		(3,609,568)	(3,218,715)
PROFIT BEFORE PROVISION FOR CONTRIBUTION TO KUWAIT FOUNDATION FOR THE ADVANCEMENT OF SCIENCES ("KFAS"), NATIONAL LABOUR SUPPORT TAX ("NLST") AND ZAKAT		1,532,335	3,022,817
KFAS		(15,141)	(30,014)
NLST		(37,852)	(75,034)
Zakat		(15,141)	(30,014)
PROFIT FOR THE PERIOD		1,464,201	2,887,755
Attributable to:			
Equity holders of the Parent Company		1,445,947	2,866,316
Non-controlling interests		18,254	21,439
		1,464,201	2,887,755
BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO THE EQUITY HOLDERS OF THE PARENT COMPANY	3	2.52 Fils	5.00 fils



SALHIA

Q&A



SALHIA

THANK YOU



+965 22996097 – 22996081 – 22996346



www.salhia.com



ir@salhia.com



Safat, Mohammad Thunayyan Al-Ghanem
St, Al Kuwayt 13095



SALHIA