



SALHIA الصالحية

Date: 18/11/2025

Ref.: Ib/39/2025

التاريخ: 2025/11/18

الإشارة: إب/39/2025

To: Boursa Kuwait Co.

Dear Sirs,

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين

تحية طيبة وبعد،

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

الموضوع: محضر مؤتمر المحللين/ المستثمرين
لـلرابع الثالث 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 Third quarter of the year 2025, which conducted on Thursday, 13/11/2025.

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 الثالث من العام 2025، والمنعقد يوم الخميس الموافق 2025/11/13.

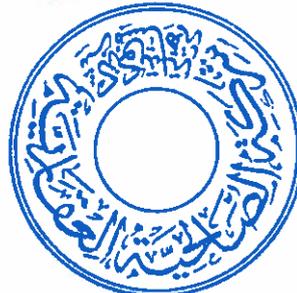
Best regards,

مع خالص التحية ،،،

Abdulaziz G. Alnafisi
Chief Executive Officer

عبدالعزیز غازي النفیسی
الرئيس التنفيذي

*Copy to the CMA.



*نسخة للسادة/ هيئة أسواق المال

<p>Salhia Real Estate Company</p> <p>Earnings Call Transcript</p> <p>Q3 2025</p> <p>Thursday, Nov 13, 2025</p>	<p>شركة الصالحية العقارية</p> <p>محضر مؤتمر المحللين</p> <p>الربع الثالث 2025</p> <p>الخميس الموافق 13 نوفمبر 2025</p>
--	--

حسين فارس

صباح الخير ومساء الخير للجميع، وشكراً لانضمامكم إلينا اليوم. معكم حسين فارس من أرقام كابيتال، ويسعدني أن أرحب بكم في البث الإلكتروني لنتائج الربع الثالث والتسعة أشهر لعام 2025 لشركة الصالحية العقارية. ينضم إلي اليوم كل من السيد محمد خليل المصيبيح، والسيد أبو اليزيد العادلي، والسيد فهد الشايح، ممثلين عن فريق إدارة شركة الصالحية العقارية.

يرجى العلم أنه في حال رغبتكم بطرح أي سؤال أثناء العرض التقديمي، نرجو منكم كتابته في صندوق المحادثة وإرساله مباشرة إلى شركة أرقام كابيتال. ودون إطالة، سأحوّل الآن الكلمة إلى فريق إدارة شركة الصالحية العقارية، تفضل يا فهد.

فهد الشايح

مساء الخير جميعاً، وأرحب بكم في مكالمة أرباح شركة الصالحية العقارية للربع الثالث من عام 2025. اسمي فهد الشايح، وسأقوم اليوم بتوجيهكم خلال العرض التقديمي، وتقديم أبرز المستجدات، والإجابة على أسئلتكم خلال جلسة الأسئلة والأجوبة لاحقاً. شكراً لانضمامكم إلينا، ودعونا ننتقل مباشرة إلى التفاصيل.

قبل أن نتابع، أود أن أؤكد أن مناقشة اليوم ستتضمن بيانات تطلعية تعكس توقعات الشركة وتنبؤاتها وتقديراتها. هذه البيانات لا تشكّل ضماناً لأدائنا أو إنجازاتنا أو نتائجنا المستقبلية، ويرجى العلم أن العرض التقديمي المرفق إضافة إلى المعلومات المالية الداعمة ستكون متاحة على موقعنا الإلكتروني salhia.com ضمن قسم علاقات المستثمرين.

بلغ صافي الربح للربع الحالي 3.83 مليون دينار كويتي، مدعوماً بارتفاع الإيرادات بنسبة 5% واستمرار الكفاءة التشغيلية عبر محفظتنا، وهذا النمو في الإيرادات يؤكد التزامنا بتحقيق رؤيتنا وتقديم قيمة طويلة الأمد عبر جميع قطاعات الأعمال.

ننتقل الآن إلى استثماراتنا المحلية، فجميع استثماراتنا المحلية تشترك بخصائص مشتركة تشمل مركزاً تجارياً، وبرجاً للمكاتب، وفندقاً، حيث يواصل مجمع الصالحية تحقيق أداء متميزاً، محافظاً على مستويات إشغال مرتفعة في كل مرافقه الرئيسية، وبلغت نسبة إشغال الوحدات التجارية 98%، بينما جاءت المساحات المكتبية بنسبة 96%، مما يعكس استمرار ثقة المستأجرين وقوة الطلب، كما يواصل برج السحاب أداءه القوي بنسبة إشغال تبلغ 93%، مستقطباً مجموعة متنوعة من أبرز المستأجرين المحليين والدوليين.

ويتكوّن مجمع الصالحية من ثلاث مكونات مميزة، مركز تسوّق فاخر، وبرج السحاب، وفندق أعمال من فئة الخمس نجوم، وجميعها تقع في أحد أكثر مناطق مدينة الكويت الأكثر شهرة، ويستمر المجمع في ترسيخ مكانته كواحد من أبرز وجهات التسوق الفاخرة في الكويت، بفضل اختياره المتقن لأرقى العلامات التجارية العالمية.

لقد أسهمت التحسينات الأخيرة في المساحات الخارجية والمشاركة في المجمع في رفع مستوى التجربة، مما جعلها أكثر ترحيباً وحيوية، ونبقى ملتزمين بتعزيز مكانة الصالحية كأبرز وجهة للتسوق الفاخر والأعمال في الكويت، مع الاستمرار في رفع جودة التجربة لكل من الزوار والمستأجرين والشركاء على حد سواء.

تضيف الصالحية بلازا قيمة جوهرية للمجمع، حيث تُعد مساحة حيوية ومتعددة الاستخدامات للجلوس الخارجي، والتجمعات، والفعاليات الموسمية. وخلال العام الماضي، أصبحت الساحة مركزاً رئيسياً للفعاليات، خاصة في موسم الخريف، من خلال استضافة فعاليات واسعة النطاق تسهم في زيادة عدد الزوار وتعزيز التجربة العامة للمتسوقين، وقد ساهمت هذه المبادرات المستمرة في تحسين تجربة الرواد وخلق فرص أكبر للظهور والتفاعل لصالح مستأجرينا.

شركة الصالحية العقارية – المؤتمر الهاتفي لنتائج الربع الثالث 2025 والبث عبر الإنترنت

الخميس، 13 نوفمبر 2025

وفي أخبار حديثة، فقد أعلننا عن إعادة افتتاح فندق جي دبليو ماريوت الكويت، وهو أحد المعالم البارزة التي أعادت تعريف مفهوم الضيافة الفاخرة وضيافة رجال الأعمال في قلب مدينة الكويت، فقد تم الافتتاح التجريبي لفندق جي دبليو ماريوت، المصنّف كفندق أعمال من فئة الخمس نجوم، رسمياً للجمهور في 6 نوفمبر 2025، وذلك بعد تجديدات شاملة شملت الفندق والمجمع المتصل به، مجمع الصالحية، ويضم الفندق الذي تم تجديده بالكامل 14 طابقاً، و188 غرفة مصممة بعناية، إضافة إلى مطعمين يحملان هوية مميزة، مقدّماً تجربة متجددة من الفخامة والرفق في قلب المنطقة التجارية لمدينة الكويت، وأكد أن هذا الافتتاح التجريبي يمثل بداية فصل جديد لفندق جي دبليو ماريوت، ما يعزّز مكانته كوجهة بارزة لزوار الأعمال والترفيه على حد سواء.

مع توسعة المساحات في الطابق الأرضي، وتعزيز الساحة العامة، وإعادة تصميم منطقة الاستقبال بالكامل، جاءت جميع هذه العناصر لتحسين التجربة وجعلها أكثر ترحيباً وحيوية للضيوف. ويمثل هذا الافتتاح التجريبي محطة مهمة في رحلتنا التطويرية، مع خطط لاستكمال اللمسات النهائية وتقديم خدمات ومرافق إضافية خلال الأشهر المقبلة.

يواصل مجمع الراية تحقيق أداءً قوياً من خلال مكوناته الرئيسية، إذ يحافظ المركز التجاري على نسبة إشغال قوية تبلغ 92%، بينما يصل برج الراية إلى نسبة إشغال مميزة تبلغ 98%. ويقع مجمع الراية في أحد أكثر شوارع مدينة الكويت نشاطاً، ويضم مركز تسوق نابضاً بالحياة، وبرجاً تجارياً مكون من 25 طابقاً، وفندق كورتيارد ماريوت مكون من أربعة طوابق، إضافة إلى قاعة مؤتمرات مجهزة بالكامل، كما يقدم المركز التجاري مزيجاً مبتكراً من المتاجر، ومنازل الطعام، والمتاجر، مما يجذب قاعدة زوار متنوعة على مدار العام. أما برج الراية، فيستمر في كونه عنواناً مفضلاً لأبرز الشركات، مدعوماً بخدمات إدارة المرافق والصيانة على مدار الساعة لضمان سير العمليات بسلاسة وتحقيق مستوى عالٍ من رضا المستأجرين.

ويقع فندق كورت يارد ماريوت بجوار مركز الراية، وهو فندق أعمال مميز من فئة الأربع نجوم يضم 264 غرفة، وثلاثة مطاعم، وست قاعات احتفالات مجهزة بالكامل، إضافة إلى مركز أعمال مخصص، ويواصل الفندق أداءه القوي، حيث ارتفعت الطاقة الإنتاجية بنسبة 6%، وذلك مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي.

ننتقل الآن إلى مول العاصمة والذي يواصل أداءه الاستثنائي، محافظاً على نسبة إشغال قوية بلغت 96%، وباعتباره أكبر وجهة للتسوق في مدينة الكويت، فقد رسّخ موقعه كوجهة رئيسية للتسوق اليومي وتناول الطعام المحلي والترفيه العائلي. ويقع مول العاصمة في قلب مدينة الكويت، ويُعدّ مشروعاً بارزاً يضم مركزاً تجارياً متعدد الطوابق، وبرج مكاتب حديث، وإقامة فندقية تُدار من قبل شركة ماريوت العالمية. وتمتد المساحة المبنية للمجمع على 180,000 متر مربع، بينما يوفر مول العاصمة مساحة تأجير إجمالية تبلغ 72,000 متر مربع، ويضم سبعة مستأجرين رئيسيين يشكّلون ركائز أساسية للمشروع.

وتستمر الشركة برؤيتها في تعزيز تجربة التسوق في مول العاصمة من خلال التحسينات المدروسة والتصميمات المتطورة، والتي تعكس أعلى معايير جودة الخدمة ورضا العملاء، لضمان استمرار مول العاصمة كواحد من أكثر الوجهات حيويةً وترحيباً في مدينة الكويت.

ويجاور مول العاصمة برج مكون من 51 طابقاً، ويواصل استقطاب اهتمام قوي من الشركات المحلية والدولية، مع نسبة إشغال تبلغ 46%. ويقدم البرج مساحات مكتبية فاخرة مدعومة بخدمات إدارة مرافق وصيانة تعمل على مدار الساعة، مما يضمن بيئة عمل فعالة وعالية الجودة، ومن أجل تعزيز الاستقرار على المدى الطويل، ننتج نهجاً استراتيجياً في اختيار المستأجرين، من خلال مراجعة جميع الطلبات بعناية والتأكد من توافقها مع رؤيتنا الرامية إلى بناء مجتمع أعمال ديناميكي وتعاوني وعالي الجودة.

ويكمل المول مكون الضيافة السكني المتمثل في شقق ماريوت التنفيذية. والتي تدار من قبل شركة ماريوت العالمية، وتمتد على 11 طابقاً مع إطلالات خلّابة على مول العاصمة. وتمثل شقق ماريوت التنفيذية معياراً جديداً للإقامة الراقية المصممة لخدمة مسافري الأعمال والترفيه على حد سواء. إذ يقدم خيارات سكن مرنة للإقامات القصيرة والطويلة، جامعاً بين راحة الإقامة والخدمات التي توفرها ماريوت.

شركة الصالحية العقارية – المؤتمر الهاتفي لنتائج الربع الثالث 2025 والبت عبر الإنترنت

الخميس، 13 نوفمبر 2025

ويضم 164 شقة مخدومة بالكامل، مدعومة بمرافق متميزة تشمل مطاعم، وقاعات اجتماعات، ومركز لياقة بدنية حديث. وتواصل شقق ماريوت التنفيذية أداءها القوي مع ارتفاع العائد لكل غرفة متاحة (RevPAR) بنسبة 51% مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي، مما يعكس تزايد الطلب عليه وجاذبيته في السوق.

ختاماً لاستثماراتنا المحلية، حصلت شركة الصالحية العالمية لمراكز الترفيه، وهي شركة مملوكة بالكامل لشركة الصالحية العقارية، على ترخيص حصري من ناشيونال جيوغرافيك لتطوير أول مركز ترفيهي عائلي في مدينة الكويت تحت علامتهم الشهيرة "National Geographic Ultimate Explorer". يمتد المركز على مساحة 5,000 متر مربع داخل مول العاصمة، وقد أصبح بسرعة نقطة جذب مميزة، محققاً أثراً لافتاً لدى الزوار، ولاسيما العائلات والأطفال.

وكما أشرنا في المؤتمرات السابقة، فقد أتمت شركة الصالحية العقارية في عام 2024 صفقة شراء قطعة أرض مميزة تبلغ مساحتها 9,284 متراً مربعاً تقع بجوار مجمع الصالحية، وتعكس هذه الصفقة، بعد تقسيم الأرض إلى أربع قطع مميزة مستقلة، التزام شركة الصالحية العقارية الاستراتيجي بتوسيع حضورها واغتنام فرص التطوير المستقبلية داخل أحد أكثر مناطق مدينة الكويت رُقياً، وأوضح أنه حتى الآن قد تم بيع القطعة الثالثة والإفصاح عنها للجمهور في 30 أكتوبر 2024. كما أننا في طور الانتهاء من بيع القطعة الثانية، حيث تم سداد الدفعة الأولية والإفصاح عن ذلك في 19 يناير 2025، وسأشارككم المزيد من المستجدات مع تقدم مراحل التطوير. ننتقل الآن إلى استثماراتنا الدولية.

استناداً إلى نجاح مشاريعها المحلية، تواصل شركة الصالحية العقارية تنفيذ مبادرات تطويرية كبرى على المستويين المحلي والدولي. وفي المملكة المتحدة، تشمل المشاريع الرئيسية كلاً من مشروع بيورما كوارتر في برمنغهام ومشروع لولوورث في كامبريدج، حيث يساهم كل منهما بشكل مميز في إعادة تجديد المناطق الحضرية وتنمية المجتمعات.

يُعد مشروع بيورما كوارتر، المملوك بالكامل لشركة الصالحية العقارية، أحد أبرز مشاريعها الدولية، وقد بدأت أعمال البناء في المرحلة الثانية منه في أغسطس 2023. ويقع المشروع على أحد أكثر شوارع برمنغهام ازدحاماً، ويشمل برجاً مكوناً من 30 طابقاً يضم 14,000 متر مربع من المساحات المكتبية التجارية و125 شقة سكنية عالية الجودة. أما المرحلة الأولى من المشروع فقد اكتملت بالكامل، وتم تأجيرها بالكامل لفندق أدايجيو ومؤسسة كينغز ترست. وتتقدم أعمال البناء في المرحلة الثانية بشكل جيد، مع تحقيق إنجازات كبيرة، ومن المتوقع اكتمال المشروع بالكامل خلال الربع الثالث من عام 2026. ونفتخر بالإعلان عن الانتهاء من الهيكل الإنشائي للبرج، وهو ما يمثل محطة مهمة في مسار تطوير المشروع.

أما بالنسبة للمنطقة التجارية، فقد قمنا بتعيين شركة كوشمان آند ويكفيلد لإدارة تأجير المساحات التجارية، وتحديد المساحات المكتبية الممتدة على مساحة 132,000 قدم مربع موزعة على 11 طابقاً من المكاتب من الفئة A. وسأشارككم المزيد من المستجدات خلال الفصول القادمة مع تقدم مراحل التطوير.

وللحصول على فهم شامل لخصائص العقار ومراحله التطويرية، نعرض هنا كل مرحلة مع توزيع الملكية. تمت الإشارة إلى المرحلة الأولى باللون الأحمر على الخريطة، وقد تم إنجازها بنجاح وهي تعمل بكامل طاقتها، ومؤجرة بالكامل لفندق أدايجيو ومؤسسة كينغز ترست. أما المرحلة الثانية، المبنية باللون الأزرق، فهي حالياً قيد الإنشاء ومن المقرر اكتمالها في عام 2026. ويمثل اللون الأخضر المرحلة الثالثة، وهي المرحلة النهائية، والتي لا تزال في مرحلة البحث والتطوير.

ومع ذلك، تشير الخطط الأولية إلى إمكانية توسيع نطاق المرحلة الثالثة، بحيث تشمل زيادة في المساحات التجارية والمكتبية، إضافةً إلى المزيد من الشقق السكنية. وهنا بعض اللقطات من المرحلة الثانية للمشروع، وكما ترون، فقد تم الانتهاء من الهيكل الخارجي للبرج، بينما يجري حالياً العمل على التطوير الداخلي بخطى ثابتة نحو الاكتمال المخطط له في عام 2026.

شركة الصالحية العقارية – المؤتمر الهاتفي لنتائج الربع الثالث 2025 والبت عبر الإنترنت

الخميس، 13 نوفمبر 2025

ننتقل الآن إلى مشروع لولوورث ديفيلوبمنت المحدودة، وهو خيار أرض مملوك بنسبة 100% ويقع في موقع استراتيجي على بُعد حوالي 11 كيلومتراً شمال غرب مدينة كامبريدج في المملكة المتحدة، ويمتد على مساحة تتجاوز مليون متر مربع. ويمثل الموقع فرصة مميزة لتطوير مراكز تقنية رائدة تُسهم في خدمات التخزين واللوجستيات، وقد تم تجديد اتفاقية خيار الأرض مؤخراً، كما تم تقديم الرؤية الأولية للمشروع وقبولها من قبل مجلس كامبريدج.

وبالنسبة للجدول الزمني المتوقع لمشاريعنا الحالية، فقد تم الافتتاح الرسمي لفندق جي دبليو ماريوت في نوفمبر 2025، بينما من المقرر الانتهاء من برج بيورما في الربع الثالث من عام 2026.

ننتقل الآن إلى البيانات المالية عن الفترة المالية الأخيرة، حيث سجلت المجموعة صافي ربح قدره 3.83 مليون دينار كويتي في الربع الثالث من عام 2025، بينما بلغ الربح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) مبلغ 21.53 مليون دينار كويتي، وقد شهد هامش صافي الربح تراجعاً مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصروفات الإهلاك، وارتفاع تكاليف التمويل المرتبطة بمشروع العاصمة، إضافة إلى غياب المكاسب الاستثنائية التي تحققت في العام الماضي.

بالإضافة إلى ذلك، لا يزال تأثير المشاريع التطويرية الجاري تنفيذها يؤثر على الربحية قصيرة المدى، نظراً لاستثماراتنا المستمرة في تعزيز النمو طويل الأجل وخلق القيمة. وبالانتقال إلى مؤشرات الربحية، فإن الانخفاض في العائد على الأصول والعائد على حقوق الملكية يعود بشكل أساسي إلى العوامل نفسها المذكورة سابقاً، بما في ذلك ارتفاع مصروف الإهلاك، وزيادة تكاليف التمويل، وغياب المكاسب الاستثنائية المسجلة في العام الماضي. أما الأداء الموحد للإيرادات، فقد ارتفع على أساس سنوي بنسبة 5%، مما يعكس تحسناً في أداء أصولنا التشغيلية.

ارتفعت مصروفات التشغيل نتيجة زيادة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بمقدار 100,000 دينار كويتي إضافةً إلى ارتفاع مصروفات التشغيل الخاصة بمول العاصمة بعد انتهاء فترة ضمان الإنشاء. وبشكل عام، ارتفع الدخل التشغيلي من عقاراتنا للربع الثالث من عام 2025. ويعكس ارتفاع الإيرادات الأساسية جهودنا في زيادة نسب الإشغال، وتحسين مزيج المستأجرين، وتعزيز الإيرادات المرتبطة بها.

ارتفعت مصروفات التشغيل لعقاراتنا في الربع الثالث من عام 2025 مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، بالإضافة إلى ارتفاع مصروفات التشغيل في مول العاصمة.

وقد ارتفع الأداء التشغيلي لقطاع الضيافة لدينا بنسبة 26% ليصل إلى 4.77 مليون دينار، مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، وذلك نتيجة تحسن متوسط سعر الغرفة (ADR) والعائد لكل غرفة متاحة (RevPAR). أما الزيادة في مصروفات التشغيل، فترجع بشكل أساسي إلى عمليات الشريك التنفيذي، وهو ما يتماشى مع الارتفاع المقابل في الإيرادات. كما ارتفع هامش الربح الإجمالي لقطاع الضيافة بنسبة 56%، مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، مما يعكس تحسناً كفاءتنا وقوة أدائنا المالي.

شهدت قروض المجموعة ارتفاعاً طفيفاً في الربع الثالث من عام 2025، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التمويل الاستراتيجي لدعم الاستحواذ على عقارات أنوار الصباح، وإلى الاستثمار المستمر في مشروع بيورما، بالإضافة إلى خطة إعادة جدولة الديون التي تم تنفيذها خلال الأشهر الأخيرة. ومع ذلك، مازلنا واثقين من أدائنا المالي لهذا العام ومن التقدم المحرز في خطة إعادة جدولة الديون.

للمزيد من المعلومات المالية، يرجى الرجوع إلى الملحق للاطلاع على المركز المالي الموحد وقائمة الدخل. شكراً لوقتكم، وأود الآن إعادة الكلمة إلى حسين للإجابة على أسئلتكم.

حسين فارس

شكراً يا فهد على العرض التقديمي. سنبدأ الآن بتلقي الأسئلة. إذا رغبتم بطرح أي سؤال، يرجى كتابته في صندوق المحادثة وإرساله مباشرة إلى شركة أرقام كابيتال.

سنأخذ السؤال الأول. لقد لاحظنا ارتفاعاً في القروض خلال هذا الربع. هل ينبغي أن نقلق بشأن زيادة الرافعة المالية أو تأثير مصروفات الفائدة على الربحية؟ والسؤال الثاني هو: كيف تتوقعون أن تسهم الاستثمارات الجديدة مثل أنوار الصباح وبيورما في الأرباح المستقبلية؟

فهد الشايح

حسناً، للإجابة على السؤال الأول: كان ارتفاع القروض طفيفاً وجاء بشكل استراتيجي، موجهاً بشكل أساسي نحو الاستحواذ على عقارات أنوار الصباح، وتمويل مشروع بيورما، وخطة إعادة جدولة القرض. وعلى الرغم من الزيادة البسيطة في تكاليف التمويل، إلا أن هذه القروض مدعومة بأصول ومن المتوقع أن تولد تدفقات دخل مستقبلية ستعوض الأثر قصير المدى على الربحية. بشكل عام، تبقى نسبة الرافعة المالية لدينا ضمن حدود مريحة، ونحن مستمرين في إدارة هيكل الدين بحرص وفعالية. هل يمكنكم تكرار السؤال الثاني؟

حسين فارس

بالطبع، كيف تتوقعون أن تسهم الاستثمارات الجديدة مثل عقارات أنوار الصباح وبيورما كوارتر في الأرباح المستقبلية؟

فهد الشايح

حسناً، كلا الأصلين يتماشيان مع استراتيجيتنا الأساسية المتمثلة في خلق القيمة من خلال التطوير والعقارات المدرة للدخل. سيُسهم عقار أنوار الصباح في تعزيز إيرادات الإيجار المتكررة لدينا، بينما سيساهم مشروع بيورما في تحقيق نمو رأسمالي طويل الأمد وتنوع محفظتنا الاستثمارية. ونتوقع مساهمة إيجابية في أرباحنا وتدفقاتنا النقدية فور انتقال هذه المشاريع إلى مراحلها التشغيلية.

حسين فارس

شكراً يا فهد. تذكير للجميع: إذا كانت لديكم أي أسئلة، نرجو إرسالها عبر صندوق المحادثة إلى شركة أرقام كابيتال.

سؤال آخر يا فهد: ما هي نسبة الإشغال المتوقعة لبرج العاصمة في عام 2026، وكيف سيؤثر ذلك على الإيرادات والربحية؟

فهد الشايح

نتوقع أن تصل نسبة الإشغال في برج العاصمة خلال عام 2026 إلى ما بين 60% و65%. وسيكون لذلك بطبيعة الحال أثر إيجابي على زيادة الإيرادات وتحسين الربحية بشكل تدريجي. ومع تقدم الفترات القادمة، سأقوم بتحديث هذه الأرقام في المؤتمر السنوي للربعين الأول والثاني من عام 2026.

حسين فارس

شكراً يا فهد. هناك سؤال آخر بخصوص نسب الإشغال في الفنادق في الكويت. هل تتوقعون زيادة في الربحية من هذه العقارات خلال الفترة المقبلة، خاصة مع افتتاح فندق جي دبليو ماريوت؟

فهد الشايح

نعم، نحن متفائلون بأداء قطاع الضيافة خلال الفترة المقبلة. ويمثل إعادة افتتاح فندق جي دبليو ماريوت محطة مهمة تُعزز محفظتنا الفندقية، ونتوقع أن يساهم إيجابياً في كل من الإيرادات وتعزيز حضور العلامة التجارية. ومع تقديم منتج متجدد وتجربة ضيوف محسنة، نتوقع زيادة تدريجية ومستقرة في الإشغال والربحية خلال الفترات القادمة.

حسين فارس

شكراً يا فهد. تذكير للجميع: في حال كان لديكم أي أسئلة، يرجى إرسال رسالة عبر صندوق المحادثة إلى شركة أرقام كابيتال.

يبدو أنه لا توجد أسئلة إضافية، وقد قمنا بالإجابة عن جميع الاستفسارات الواردة في صندوق المحادثة. شكراً لانضمامكم إلى المكالمات اليوم. سأعيد الآن الكلمة إلى فريق إدارة شركة الصالحية العقارية للإلقاء أي كلمات ختامية.

فهد الشايح

شكراً لوقتكم، وأود أن أذكر أنه في حال كانت لديكم أي أسئلة، يرجى مشاركتها عبر البريد الإلكتروني التالي: ir@salhia.com. شكراً لكم جميعاً مرة أخرى، ونتمنى لكم يوماً سعيداً.



Transcript

Salhia Real Estate Company Q3 2025 earnings call and webcast

Thursday, 13 November 2025

Hussein Fares

Good morning and good afternoon everyone and thank you for joining us today. This is Hussein Fares from Arqaam Capital and I am pleased to welcome you to Salhia Real Estate Company's third quarter and nine months 2025 earnings webcast. I am joined today by Mr. Mohammed Al Musaibeeh, Mr. Abul-Yazid El-Adly, and Mr. Fahad Al Shaya representing Salhia's management team.

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

Fahad Al Shaya

Good afternoon everyone and welcome to Salhia Real Estate's third quarter 2025 earnings call. My name is Fahad AlShaya and today I will be guiding you through our presentation, offering insights, and addressing any questions you may have during the Q&A session afterwards. Thank you for joining us and 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 accessible on our website at salhia.com under the investor relations section. Please revert to this page in the presentation for the full disclaimer.

Quarterly net profit stands at KD 3.83mn, supported by a 5% increase in revenue and sustained operational efficiency across our portfolio. This growth in revenue underscores our commitment to executing our vision and delivering long-term value across all business segments.

Moving on to our local investments. All our local investments share common features, a mall, an office tower, and a hotel.

Salhia Complex continues to deliver outstanding performance, maintaining high occupancy levels across its prime assets. Retail units remain at a robust 98% occupancy while office spaces follow closely at 96% reflecting sustained tenant confidence and demand.

Al-Sahab Tower continues to perform strongly with 93% occupancy, attracting a diverse portfolio of leading local international tenants. Salhia Complex comprises three distinguished components, a luxury mall, a Sahab Tower and a five-star business hotel, all strategically located in one of Kuwait's city's most prestigious districts. The complex continues to be recognized as one of Kuwait's leading luxury shopping destinations, celebrated for its curated selection of high-end brands.

Recent enhancements to outdoor and communal spaces have further elevated the experience, creating a more welcoming and vibrant experience. We remain committed to strengthening Salhia's position as Kuwait's premier destination for luxury shopping and businesses, while continuing enhancing the experience for visitors and tenants and partners alike.

Salhia Plaza adds meaningful value to the complex, serving as a vibrant and versatile space for outdoor seating, community gatherings and seasonal events. Over the past year, the plaza has become a key activation hub, particularly during the fall season, hosting large-scale events that drive footfall traffic and enhance the overall visitor experience. These ongoing initiatives have enhanced the customer journey while creating greater visibility and engagement opportunities for our tenants.

In more recent news, I'm proud to announce the successful reopening of the JW Marriott Hotel, a landmark property that has redefined luxury and business hospitality in the heart of Kuwait City. JW Marriott, a recognized five-star business hotel, has officially reopened to the public on November 6th, 2025, following comprehensive renovations to both the hotel and the adjoining Salhia complex. The fully refurbished property now features 14 floors, 188 designed rooms and two signature restaurants, offering a renewed sense of luxury and sophistication in the heart of Kuwait City's business district. This soft opening marks the beginning of a new chapter for JW Marriott, reinforcing its position as a landmark destination for business and leisure travellers alike.

With expanded ground-floor spaces and enhanced public plaza and the completely redesigned reception area, all crafted to create a more welcoming and dynamic guest experience. This soft opening marks a significant milestone in our redevelopment journey, with final enhancements and additional offerings to be introduced over the coming months.

Arraya Complex continues to perform strongly across its key components, with the mall maintaining a strong 92% occupancy rate and the Arraya Tower reaching impressive 98% occupancy. Strategically located in one of Kuwait City's busiest streets, Arraya Complex features a vibrant shopping mall, a 25-story commercial tower and a four-story courtyard by Marriott Hotel and a fully equipped convention hall. The mall features a creative mix of retail outlets, dining venues and boutique stores, attracting a diverse and loyal visitor base throughout the year. The tower continues to be a preferred address for leading businesses supported by around-the-clock facility management and maintenance services, ensuring seamless operation and high tenant satisfaction.

Adjacent to Arraya Center is Courtyard by Marriott, a distinguished four-star business hotel offering 264 rooms, three dining venues, six fully equipped banquet halls and a dedicated business center. The hotel continues to perform well, with rent power increasing by 6% compared to the same period last year.

Moving on to Assima, Assima Mall continues to perform exceptionally well, maintaining a solid 96% occupancy rate. As the largest shopping destination in Kuwait City, it has firmly positioned itself as a go-to hub for everyday 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 residence managed by Marriott International. Spanning a built-up area of 180,000 square meters, Assima Mall offers a 72,000 square meter gross leasable area and is anchored by seven major tenants.

Looking ahead, our vision is to further enhance the retail experience through targeted upgrades and design improvements that embody the high standards of quality service and customer satisfaction, ensuring that Assima continues to thrive as one of Kuwait City's most vibrant and welcoming destinations. Adjacent to the mall is a 51-story tower continuing to attract strong interest from both local and international businesses with an occupancy rate of 46%. The tower offers premium office spaces complemented by round-the-clock facility and management and maintenance services, ensuring an efficient and high-quality working environment.

In order to foster long-term stability, we are taking a strategic approach to tenant selection, carefully reviewing all applications, ensuring the alignment with our vision of cultivating a dynamic, collaborative and high-quality business community.

Complementing the complex is its residential hospitality component, the Marriott Executive Apartments. Managed by Marriott International, spans 11 floors with scenic views overlooking Assima Mall. The property sets a new benchmark in upscale accommodation designed to cater both business and leisure travellers. It offers flexible living options for short-term and long-term stays, combining the comforts of home with the services provided by Marriott. It features 164 fully serviced apartments complemented by premium amenities, including dining venues, conference facilities and a state-of-the-art fitness center. The property continues to perform strongly with a strong 51% 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 Center, a wholly owned subsidiary of Salhia Real Estate Company, has secured an exclusive license from National Geographic to develop Kuwait City's first family entertainment center under the renowned National Geographic Ultimate Explorer brand. Spanning 5,000 square meters within Assima Mall, the center has quickly become a standout attraction, making a remarkable impact on visitors, particularly families and children.

As I highlighted in previous conferences, Salhia acquired the prime 9,284 square meter plot of land adjacent to Salhia Complex in 2024. The acquisition, divided into four distinct plots, reflects Salhia's strategic commitment to expanding its footprint and unlocking future development opportunities within one of Kuwait City's most prestigious districts. To date, plot three has been sold and disclosed to the public on the 30th of October 2024. Moreover, we're in the process of finalizing the sale of the second plot, where an initial deposit has been made and disclosed on the 19th of January 2025. I will share further updates as development progresses.

On to our international investments.

Building on the success of our local projects, Salhia continues to pursue major development initiatives, both locally and abroad. In the United Kingdom, key projects include the Beorma Quarter in Birmingham and the Lolworth Development in Cambridge, each contributing uniquely to urban reaggregation and community development.

Beorma Quarter, a wholly owned subsidiary of Salhia Real Estate, began construction on phase two in August of 2023. Situated in one of Birmingham's busiest streets, the development includes a 30-storey tower featuring 14,000 square meters of commercial office space and 125 high-quality residential apartments. Phase one of the project has already been completed and is fully leased to Adagio Hotel and the King's Trust. Construction is well underway, with significant progress achieved on phase two and full completion anticipated by Q3 of 2026. We are proud to announce the structural completion of the tower, marking a significant milestone in the project's development.

To ensure effective marketing and sales of the residential units, we have appointed Fleet Milne as Salhia's executive representative for our residential area. Fleet Milne will manage the sale of 124 apartments, leveraging their expertise to reach targeted buyers and maximize market exposure.

As for the commercial area, we have appointed Cushman and Wakefield to manage the leasing of the commercial spaces, more specifically the office areas, covering 132,000 square foot over 11 floors of grade A office space. I will share further updates in the coming quarters as development progresses.

To gain a comprehensive understanding of the property's specifics and its progressive phases, highlighted is each phase along with the property distribution. Phase one, marked in red on the map, has been successfully completed and fully operational, fully leased to Adagio Hotel and the King's Trust. Phase two, highlighted in blue, is currently under construction and is scheduled for completion by 2026. The green highlighted area represents phase three, the final phase, which is still in the R&D stage.

However, initial plans suggest an expansion of phase three, featuring increased retail, office space and additional apartments. Here are some snapshots of phase two of the project.

As you can see, the high-rise is completed, and the interior development is currently underway and making steady progress towards a scheduled completion in 2026.

Moving on to Lolworth Development Ltd., 100% owned subsidiary land option, strategically positioned about 11 kilometres northwest of Cambridge City in the UK, the site spans over 1 million square metres. It presents a prime opportunity to develop leading tech centres facilitating storage and logistics services. The option agreement has been renewed recently, and the pre-application of the project vision has been submitted and accepted to the Cambridge Council. To gain insight into our projected timeline for ongoing projects, JW Marriott has officially opened in November of 2025, with Beorma Tower to be scheduled in Q3 of 2026.

Moving into this quarter's financials, the group recorded a net profit of KD3.83 million in Q3 of 2025, while EBITDA stood at KD21.53 million. Net profit margins have shown a decline compared to the same period last year, primarily due to the increase in depreciation expense, higher finance costs associated with Assima project and the absence of last year's extraordinary gains.

Additionally, the impact of ongoing development projects continues to influence short-term profitability as we invest in long-term growth and value creation.

Continuing with profitability indicators, the decline in return on assets and return on equity is primarily attributed to the same factors outlined earlier, including higher depreciation, increased finance costs and the absence of prior year extraordinary gains.

The consolidated top-line performance has risen year-on-year by 5%, showing an improved performance from our operational asset.

Our operating expense due to the increase in bad debt provisions by 100,000 and due to the increase in Assima's operating expenses after the period of the construction warranty ended.

Overall, operating income from our real estate properties have increased for Q3 2025. The increase in core revenue reflects our efforts to have increased occupancy, tenant mix and related revenues.

The operating expenses of our properties have increased for Q3 2025 compared to the same period last year, mainly due to the increase in bad debt from provisions and increase in Assima's operating expenses.

The operational performance from our hospitality business have increased by 26% to KD 4.77 million in comparison to the same period last year. This is on account of better ADR and RevPAR. The increase in operating expenses is primarily attributed to the executive partner's operations, which is in line with the corresponding rise in revenues. Increase in gross profit margin in our hospitality business by 56% compared to the same period last year, reflecting our improved efficiency and strong financial performance.

Group borrowings saw a slight increase in Q3 2025, primarily driven by strategic financing to support the acquisition of Anwar Al-Sabah property and continued investment in the Beorma quarter, along with the rescheduling plan of debt acquired in recent months. However, we remain confident in our financial performance for the year and in the progress of our debt rescheduling plan.

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

Hussein Fares

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 them directly to our Arqaam Capital.

We'll take our first question. We noticed an increase in borrowings this quarter. Should we be concerned about higher leverage or interest expense impacting profitability? And the second question is, how do you expect these new investments like Al-Anwar Al-Sabah and Beorma to contribute to future earnings?

Fahad Al Shaya

Okay, answering the first question, the increase in borrowings was modest and primarily strategic directed towards the Anwar Al-Sabah acquisition. Beorma project financing and the loan rescheduling plan, while we've seen a slight uptick in finance costs, these borrowings are asset-backed and expected to generate future income streams which will offset the short-term impact on profitability. Overall, our leverage position remains well within comfortable limits, and we can continue to manage our debt profile carefully. Can you repeat the second question?

Hussein Fares

Of course, how do you expect these new investments like Al-Anwar Al-Sabah and Beorma to contribute to future earnings?

Fahad Al Shaya

Okay, both assets align with our core strategy of value creation through development and income generating real estate. The Anwar Al-Sabah property will enhance our recurring rental income while Beorma will contribute to long-term capital appreciation and diversification of our portfolio. We anticipate a positive contribution to our up-to-date and cash flow once these projects move into their operational phases.

Hussein Fares

Thank you, Fahad. Just a reminder, if you have any questions, kindly send a message via the chat box to Arqam Capital.

Another question, Fahad, what is the forecasted occupancy rate for Al Assima Tower in 2026 and how would that impact revenue and profitability?

Fahad Al Shaya

We forecast for Assima Tower in 2026 to reach 60% to 65%. That impact will obviously increase our revenues and profitability along the way and as we move on in the coming periods, I will give further updates in the annual conferences of Q1 and Q2 of 2026 with latest figures.

Hussein Fares

Thank you, Fahad. Another question regarding the occupancy rates for hotels in Kuwait. Do you expect profitability increase from these properties going forward, especially with the opening of JW Marriott?

Fahad Al Shaya

Yes, we're optimistic about the hospitality segment's performance going forward. The reopening of JW Marriott marks a significant milestone that strengthens our hospitality portfolio, and we expect a positive contribution to both revenue and brand visibility. With a refreshed product offering and enhanced guest experience, we anticipate a steady increase in occupancy and profitability over the coming periods.

Hussein Fares

Thank you, Fahad. Just a reminder, if you have any questions, kindly send a message via the chat box to our Arqaam Capital.

It appears that there are no further 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

Thank you for your time and I'd like to mention that if you have any questions, kindly share them in the following email, ir@salhia.com. Thank you all again and have a great day.

SALHIA REAL ESTATE CO.

Q3-2025 Results Presentation

Period Ended 30 - September - 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.

Salhia Real Estate Company 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

Q3 - 2025

4 Performance Highlights

5 Local Investments

22 Abroad Investments

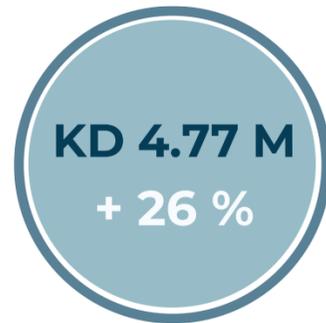
29 Financial Performance

37 Appendix

Performance Highlights – Q3 2025



Revenue



**Revenue
Hotel**



EBITDA



Net Profit

Business Highlights

- Net profit declined primarily due to higher depreciation and increased finance costs.
- Ongoing dedication to executing the company's strategic plans and achieving its goals.
- Strong focus on efficiently executing projects currently in development.
- Continued commitment to delivering value to Salhia's shareholders.



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



LOCAL INVESTMENTS



SALHIA

92,375
SQM

Built Up
Area

56,775
SQM

Gross Leasable
Area



96%

Q3 - 2025 Office
Occupancy

98%

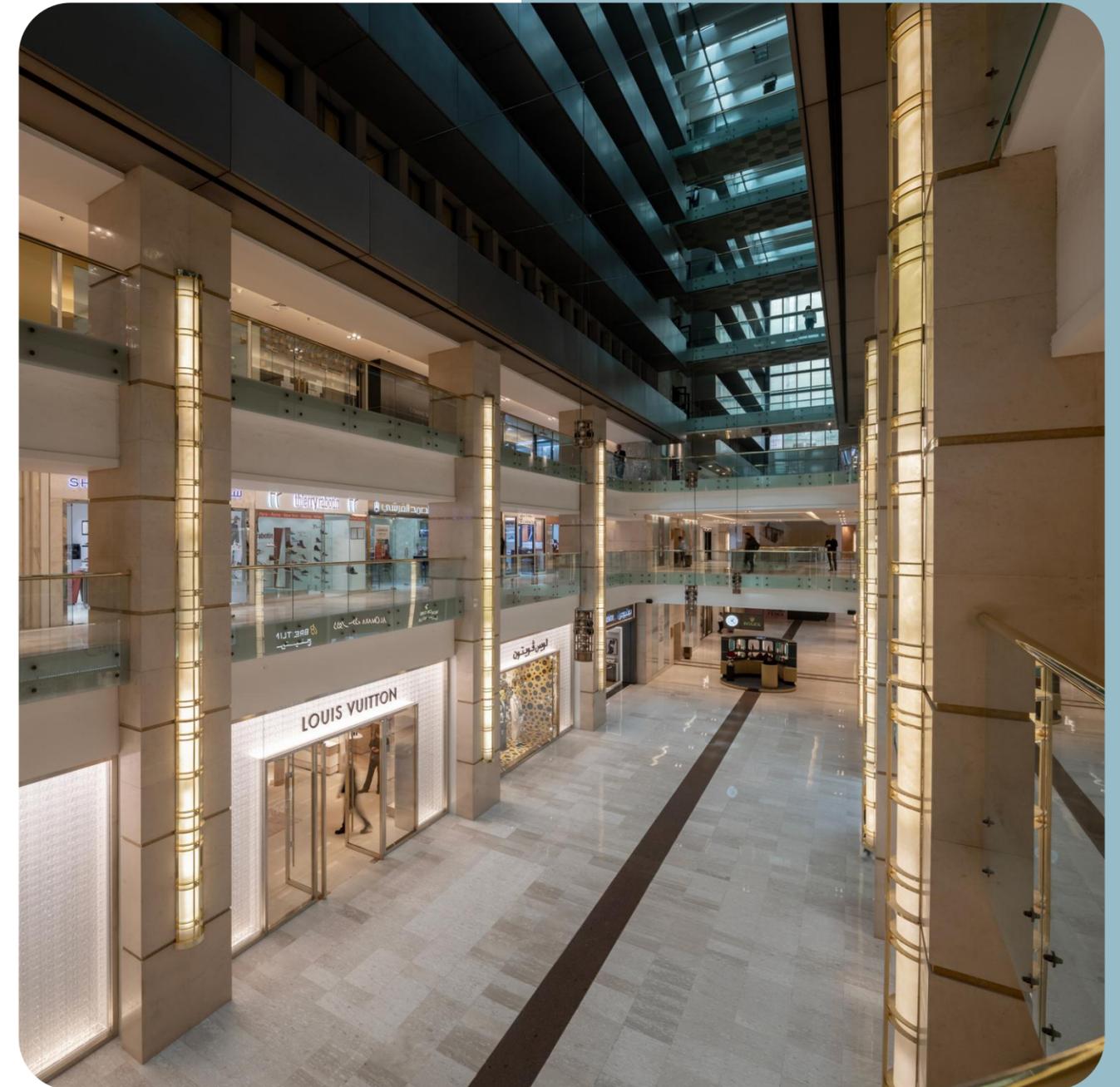
Q3 - 2025 Store
Occupancy

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.
- 93% 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

33,323
SQM

Built Up
Area

188

Number of
Rooms

Nov -
2025

Expected
Opening

2

Number of
Restaurants



SALHIA

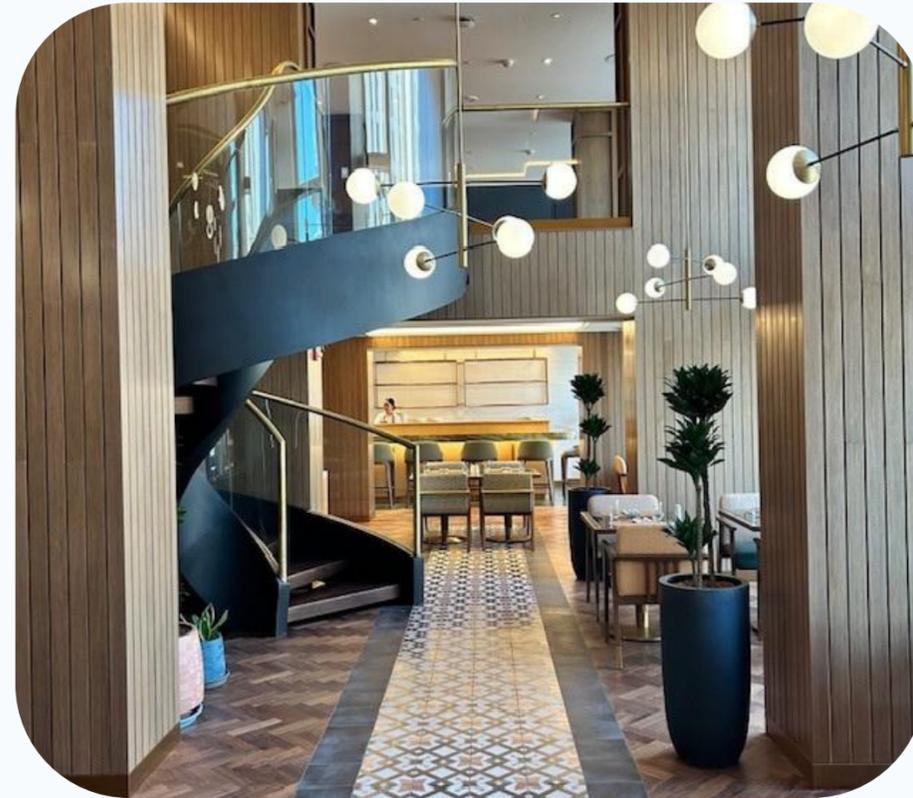
JW MARRIOT

- Located in the heart of Kuwait City's business and financial district.
- Directly connected to Salhia Complex – offering seamless access to premium shopping and dining.
- Officially opened to the public on November 6, 2025.
- State-of-the-art event spaces, including Al Thuraya Ballroom accommodating up to 450 guests, and Al Salhia Meeting Ballroom for executive events.
- Strategically positioned to serve corporate travelers, conference delegates, and high-end leisure guests.



Design Highlights

- Ground floor extension, new reception area, adaptive reuse approach, and enhanced public space.
- Signature dining venues: JW Market and Terrace Grill, alongside a spa, health club, and rooftop pool.
- Operated by Marriott International, renowned for world-class hospitality and service excellence.
- Designed with sustainability and modern luxury in mind, aligning with global ESG standards.





ARRAYA

92,208
SQM

Built Up
Area

53,579
SQM

Gross Leasable
Area



98%

Q3 - 2025 Office
Occupancy

92%

Q3 - 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

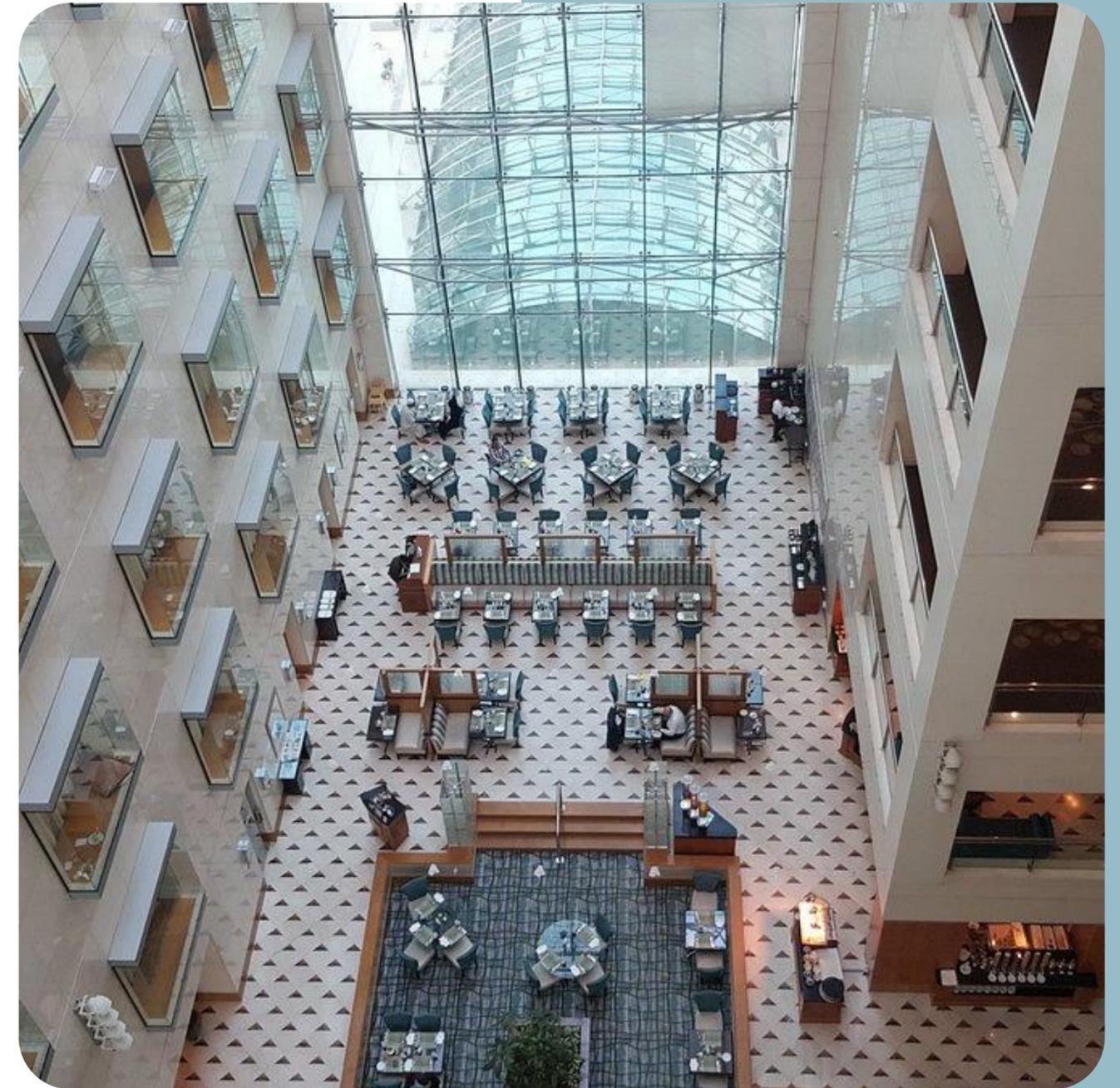


MARRIOT COURTYARD

- 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 June - 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



ASSIMA

**180,500
SQM**

Built Up
Area

**71,924
SQM**

Gross Leasable
Area



96%

Q3 - 2025 Store
Occupancy

13

Anchor
Units

100%

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 46% as of Q3 - 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

59,524
SQM

Gross Leasable
Area

46%

Q3 -25 Office
Occupancy

51

Number of
Floors



MARRIOTT 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

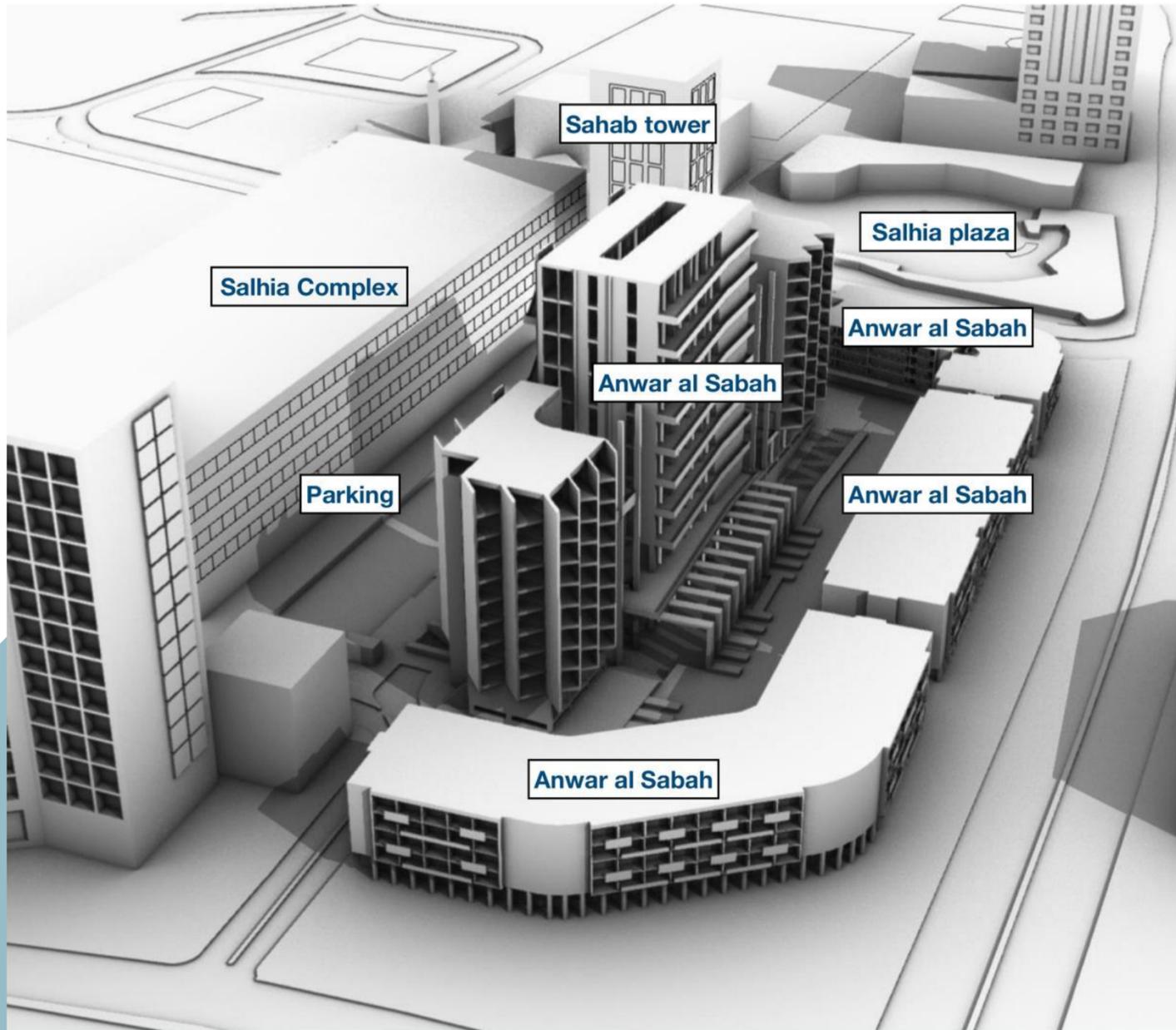
Number of
Attractions

KD
360,336

Q3-2025
Revenue



SALHIA



ANWAR ALSABAH PROPERTY

Acquired in Q1 - 2024

A neighboring property to facilitate the new Salhia Commercial Complex extension.

**7,797
SQM**

Plot
Area

KD 58 M

Land
Value

3

Number of
Plot's



FOREIGN INVESTMENTS



SALHIA

FOREIGN INVESTMENT



BEORMA QUARTER, BIRMINGHAM

(Salhia International Birmingham Limited)

- Phase 1 – Adagio Hotel & King's Trust
- Phase 2 – Commercial Offices & Residential Apartments



LOLWORTH DEVELOPMENT LIMITED (LDL)

- Fully owned subsidiary – Land Option

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.
- Highest residential tower in Birmingham.
- 100% Owned Subsidiary.

8,268
M2

Plot Area

35,000
SQM

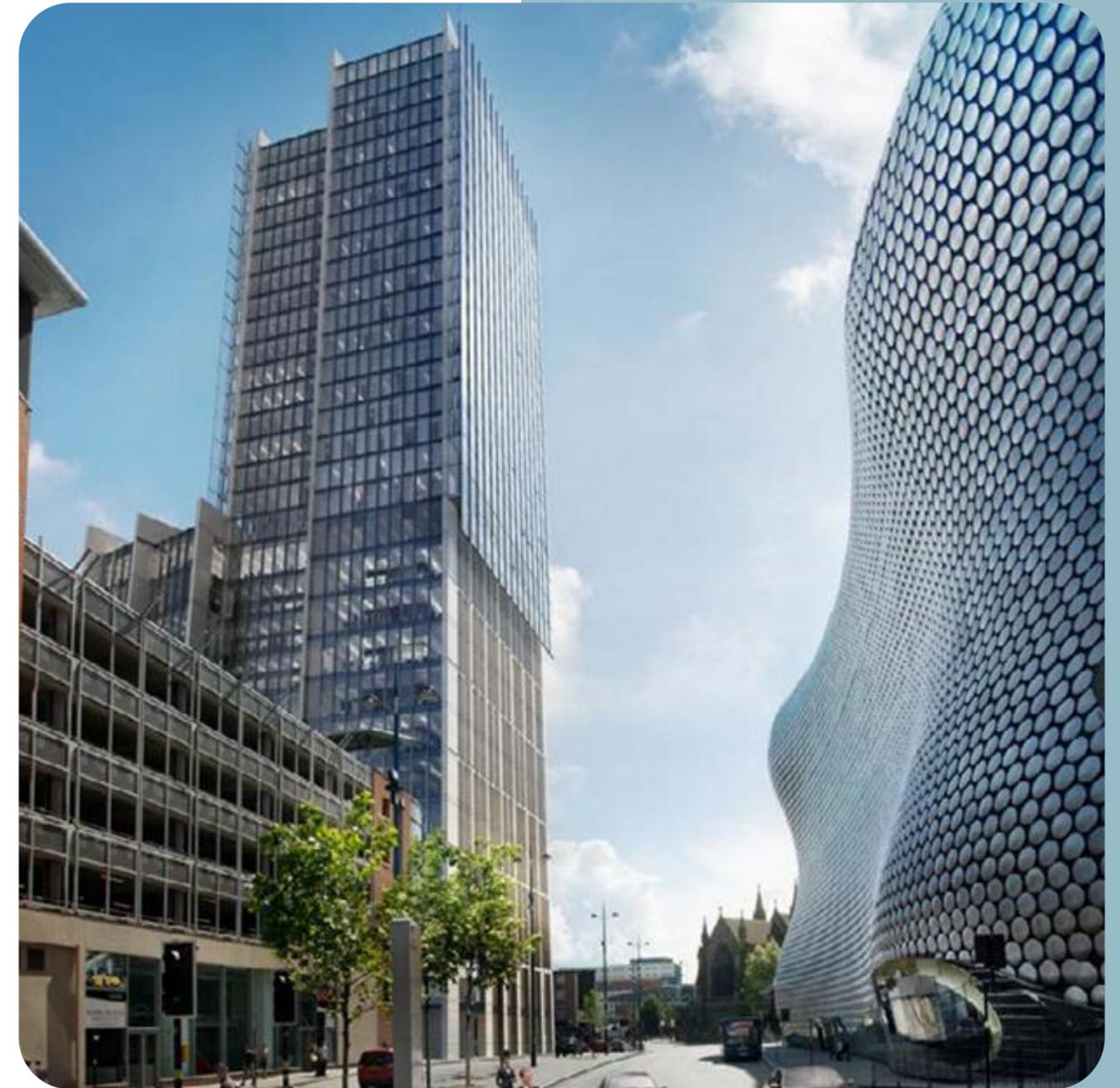
Phase 2 - Built
Up Area

Q3-
2026

Phase 2
Expected
Completion

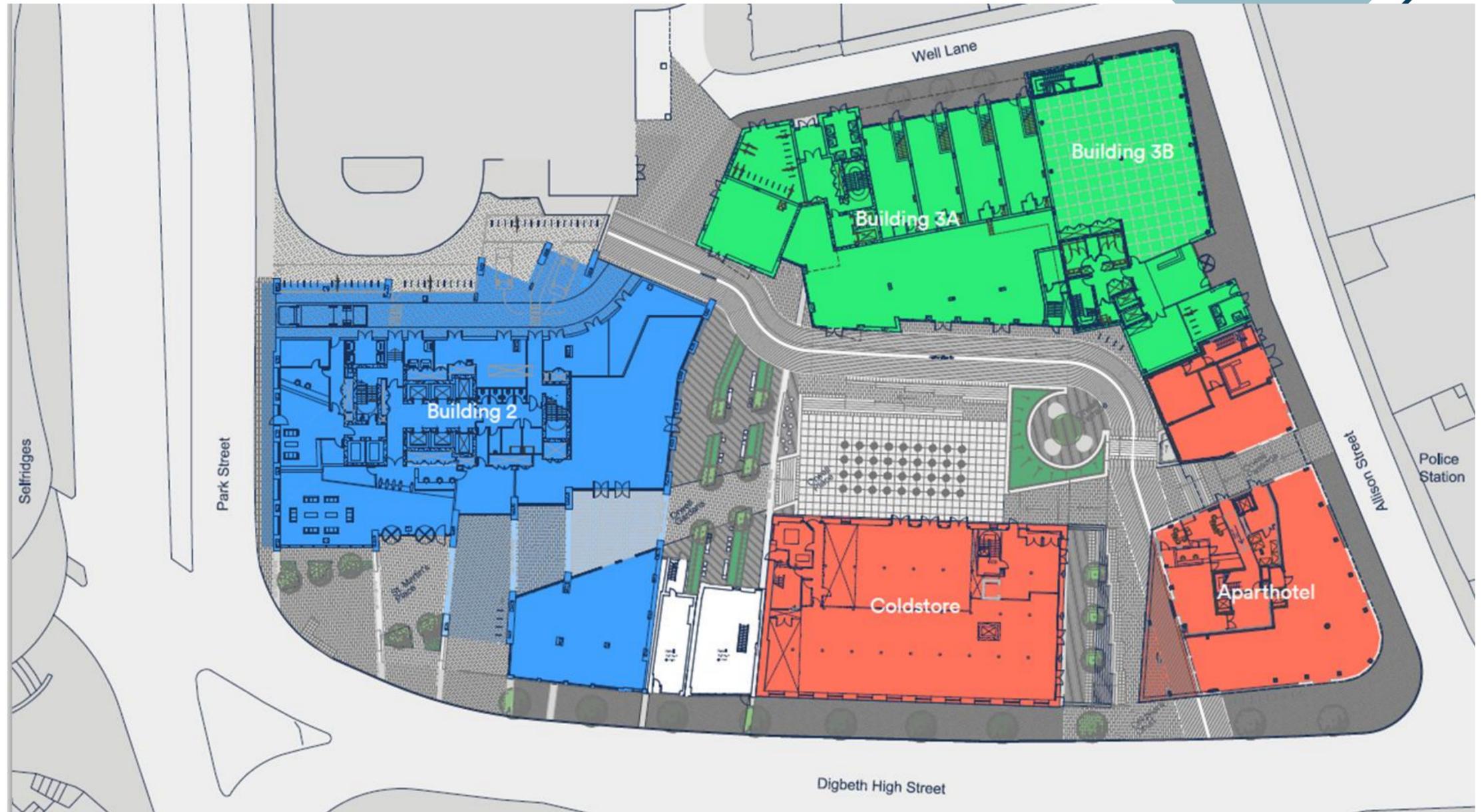
124

Number of
Apartments



BEORMA QUARTER - PROJECT PHASES

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3



PHASE 1



PHASE 2

- 170,000 sq ft Grade A office
- 125 apartments
- A diverse range of associated retail offerings

PHASE 3

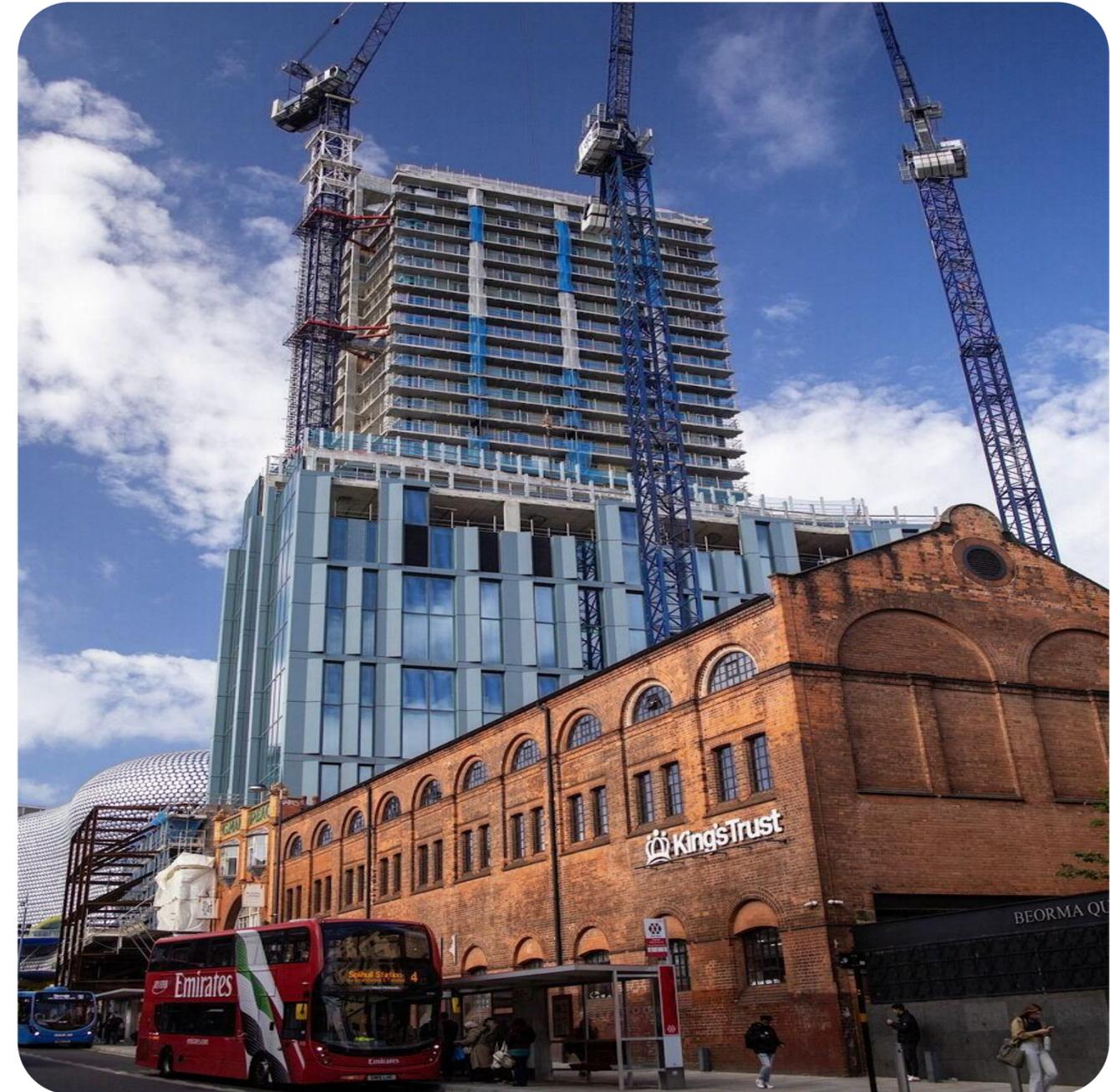
- 60,000 sq ft Grade A offices
- 69 apartments at a range of price points
- Live / work units to Well Lane
- A diverse range of associated retail offerings



SALHIA

PROGRESS SNAPSHOT'S

Beorma Quarter - Q3 - 2025



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 designed for the development of a leading technology center, facilitating storage and logistics services across a built-up area of 220,000 meters.

> 1 M
SQM

Land Area

220,000
M²

Built Up
Area

UK

Location

2018

Established



EST. PROJECTS TIMELINE UNDER DEVELOPMENT

2025 - 2030

Nov - 2025

JW Marriot
(Kuwait)

Q3 - 2026

Beorma Tower &
Residency
(Birmingham, UK)

Salhia Extension

Kuwait

*Projects' timings could change from the provided estimation.



Q3 - 2025



FINANCIAL HIGHLIGHTS

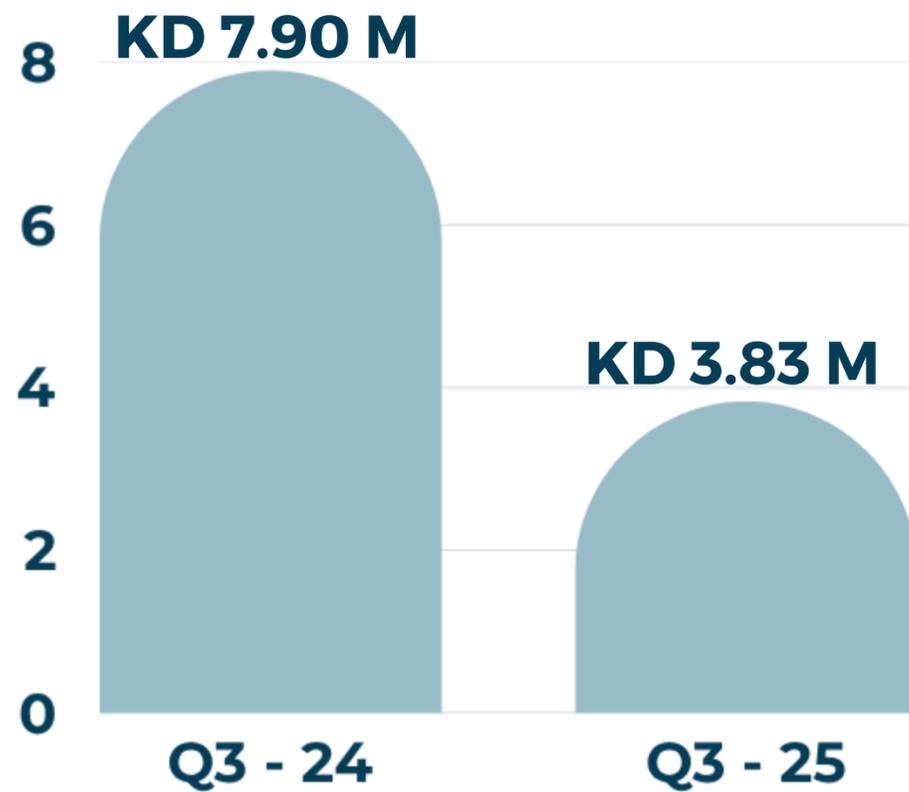
30TH SEPTEMBER 2025



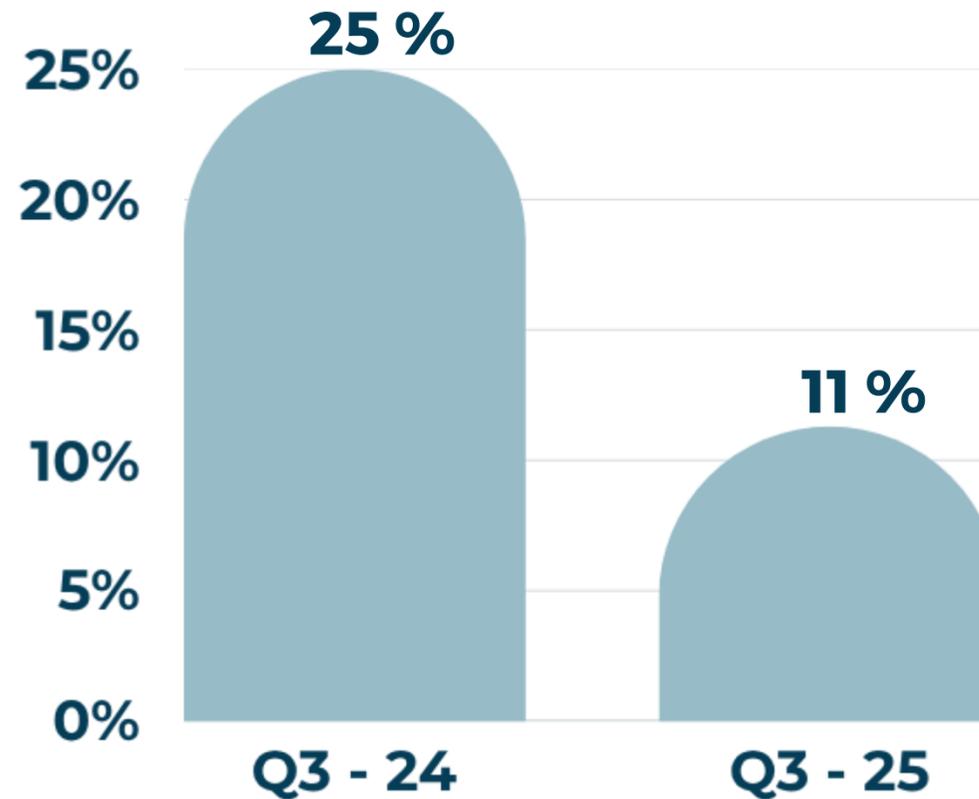
SALHIA

Profitability Indicators - Group

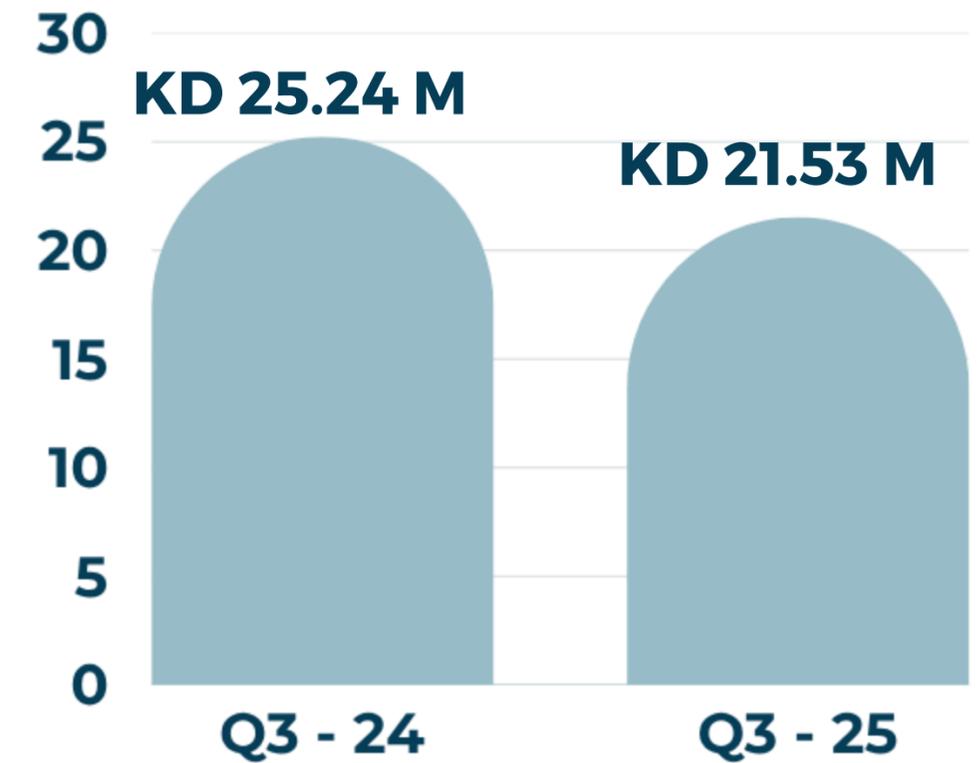
Net Profit KD



Net Profit Margin %

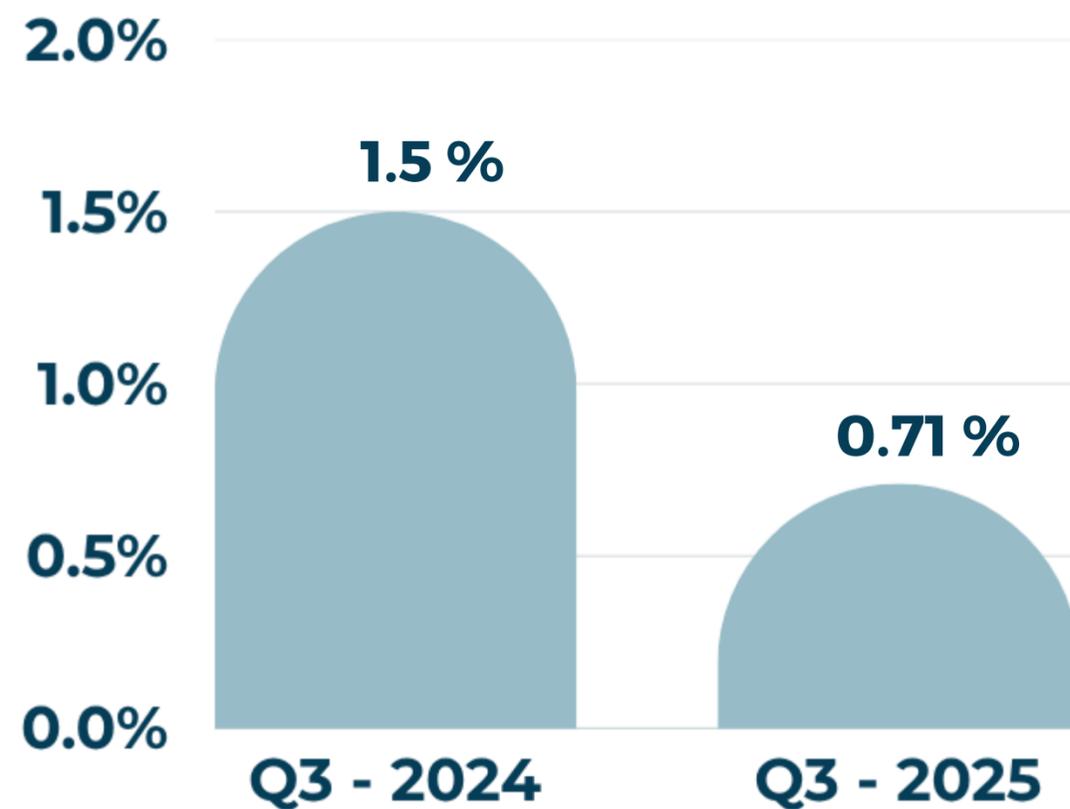


EBITDA KD

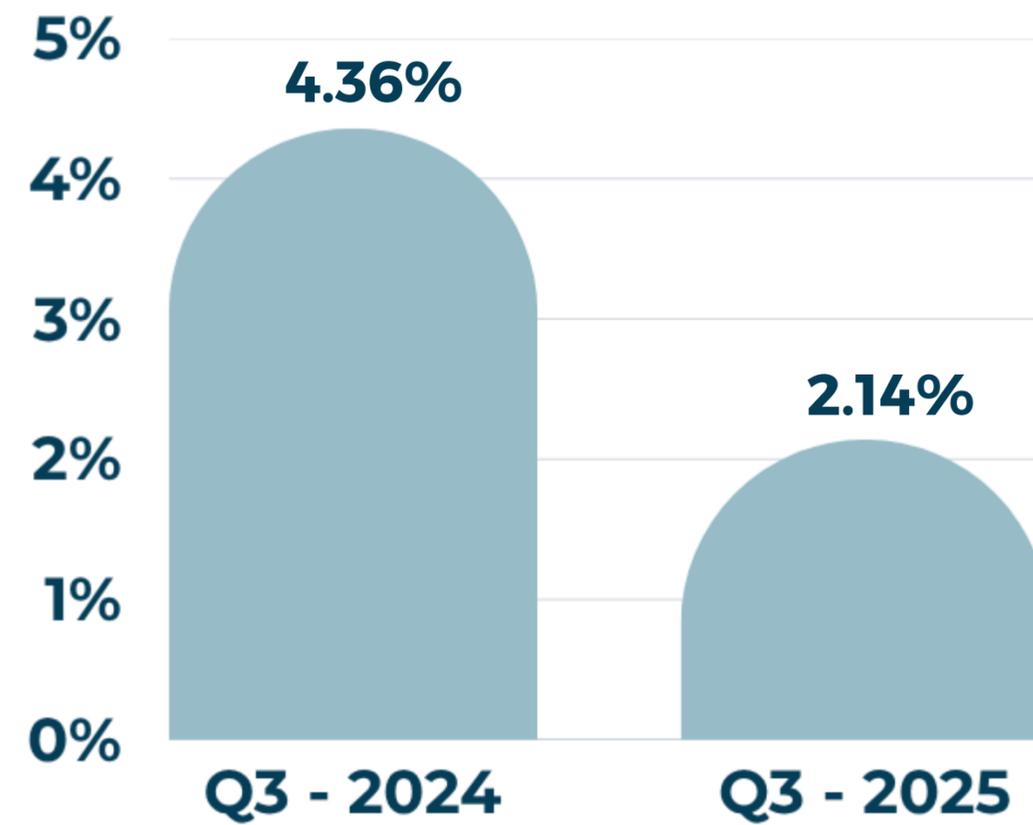


Profitability Indicators - Group (Continued)

Return on Assets %

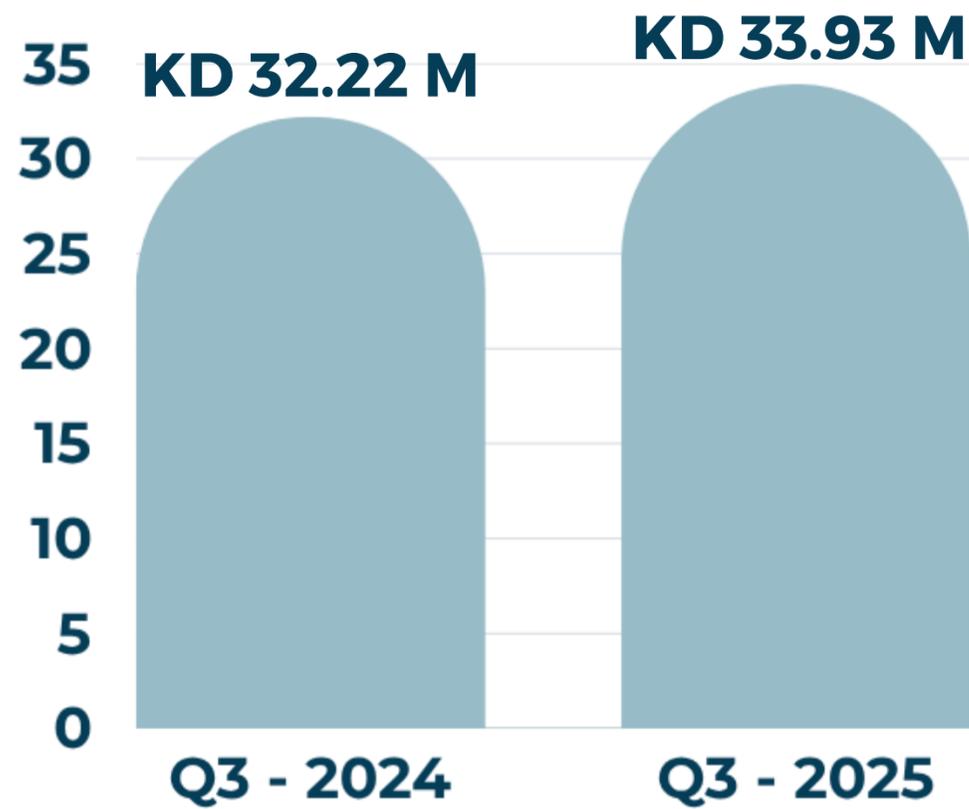


Return on Equity %

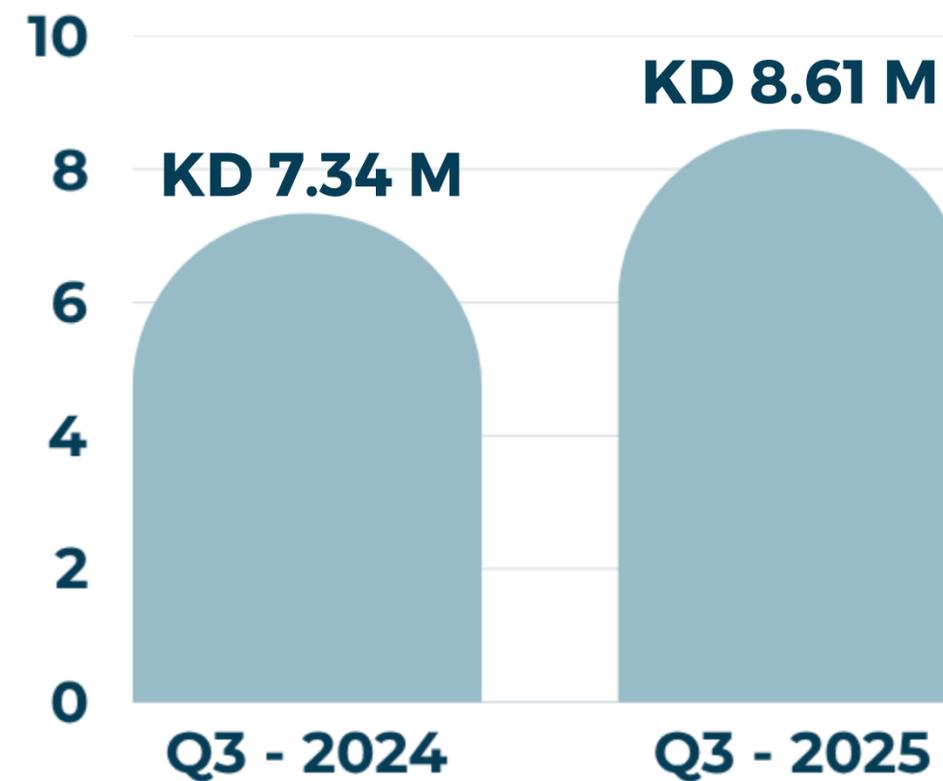


Performance Ratios - The Group

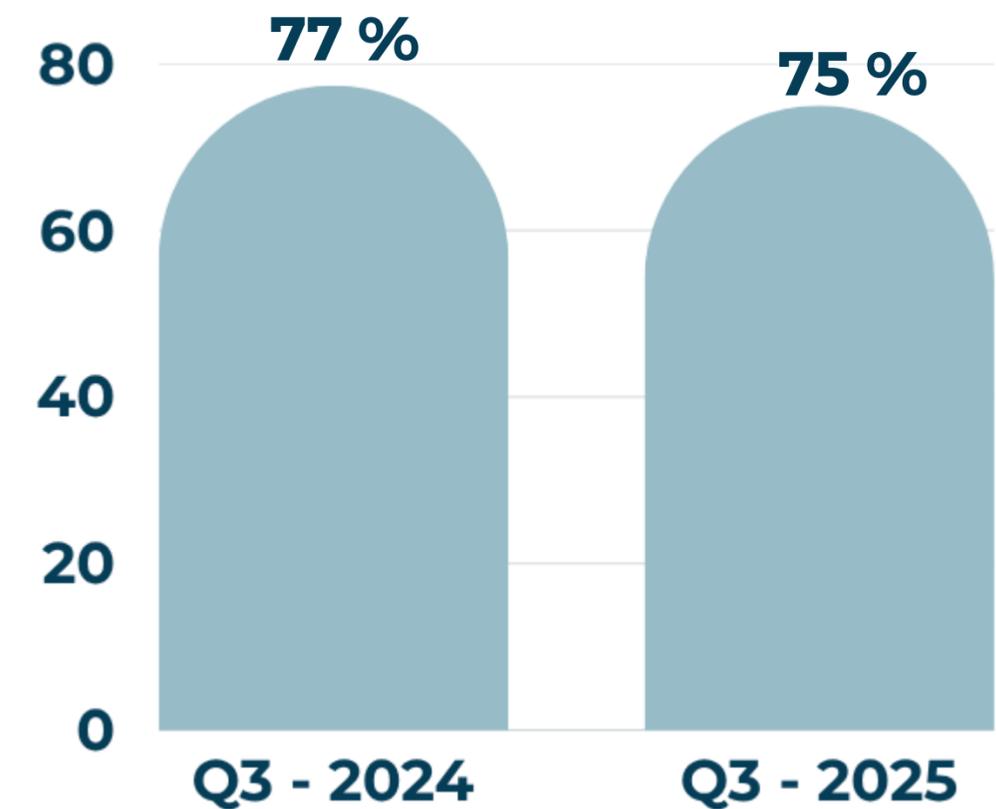
Revenue KD



Operating Expense KD

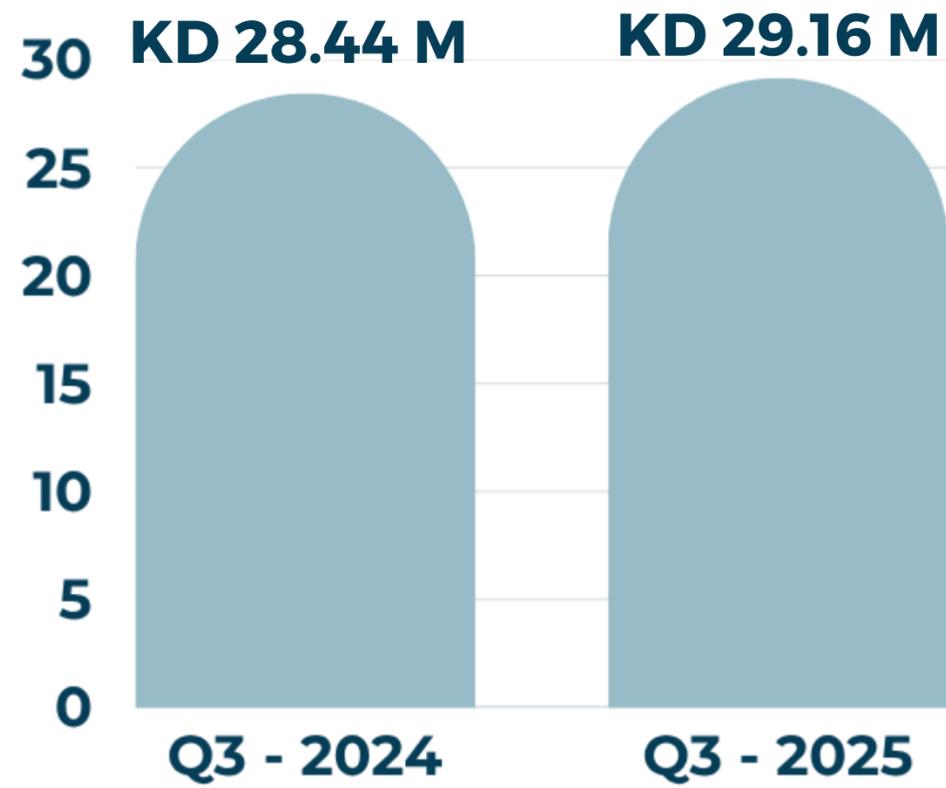


Gross Profit Margin %

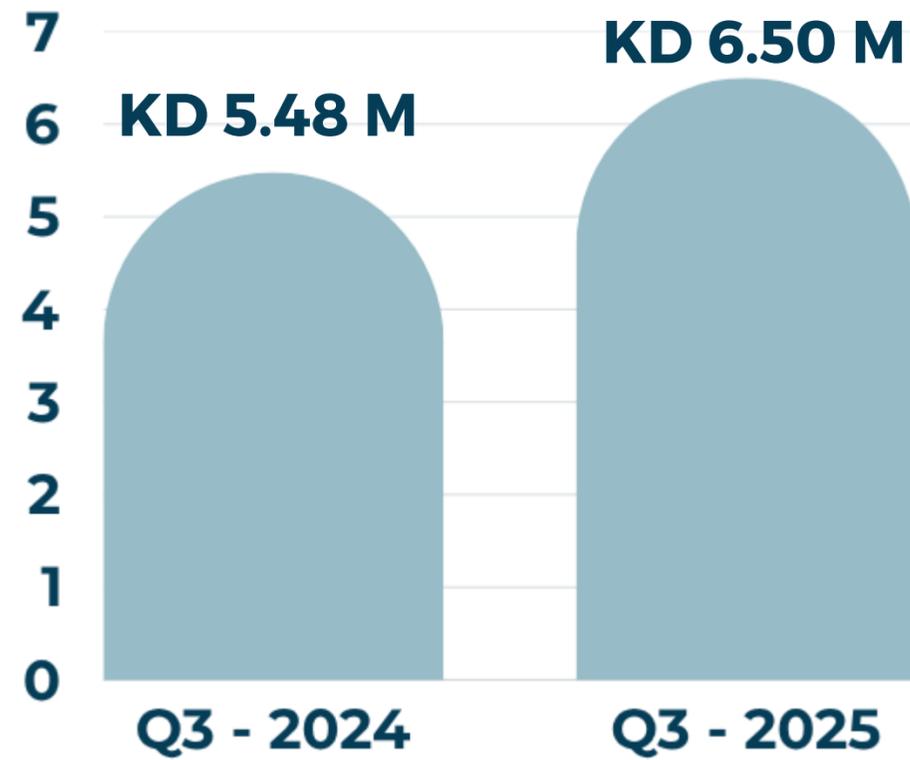


Performance Ratios - Real Estate

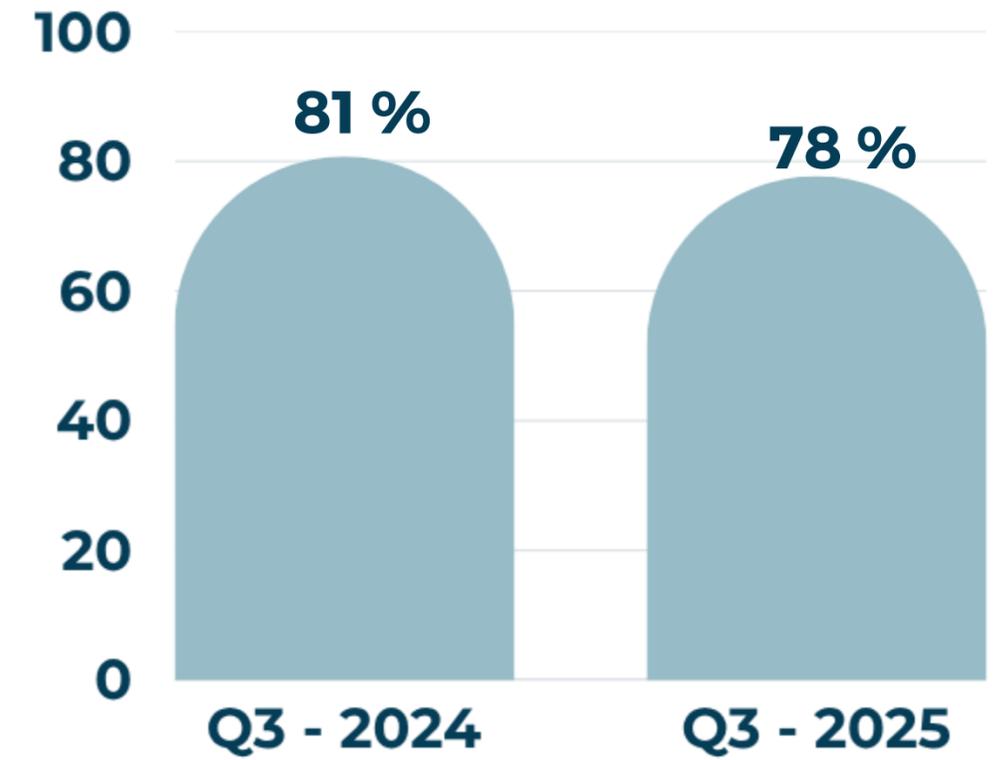
Revenue KD



Operating Expense KD

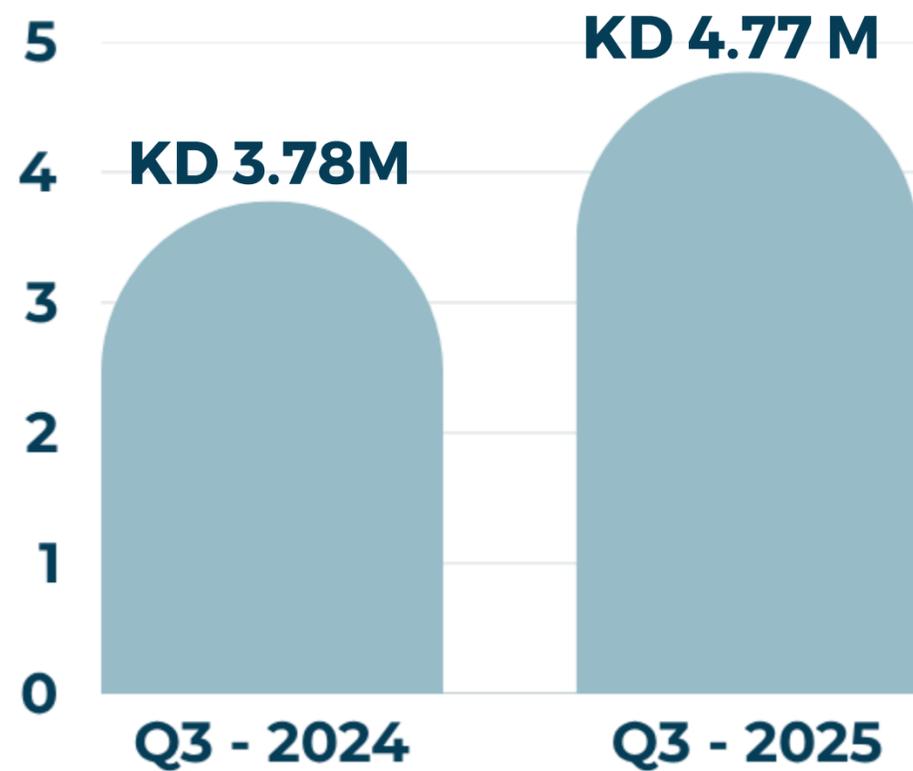


Gross Profit Margin %

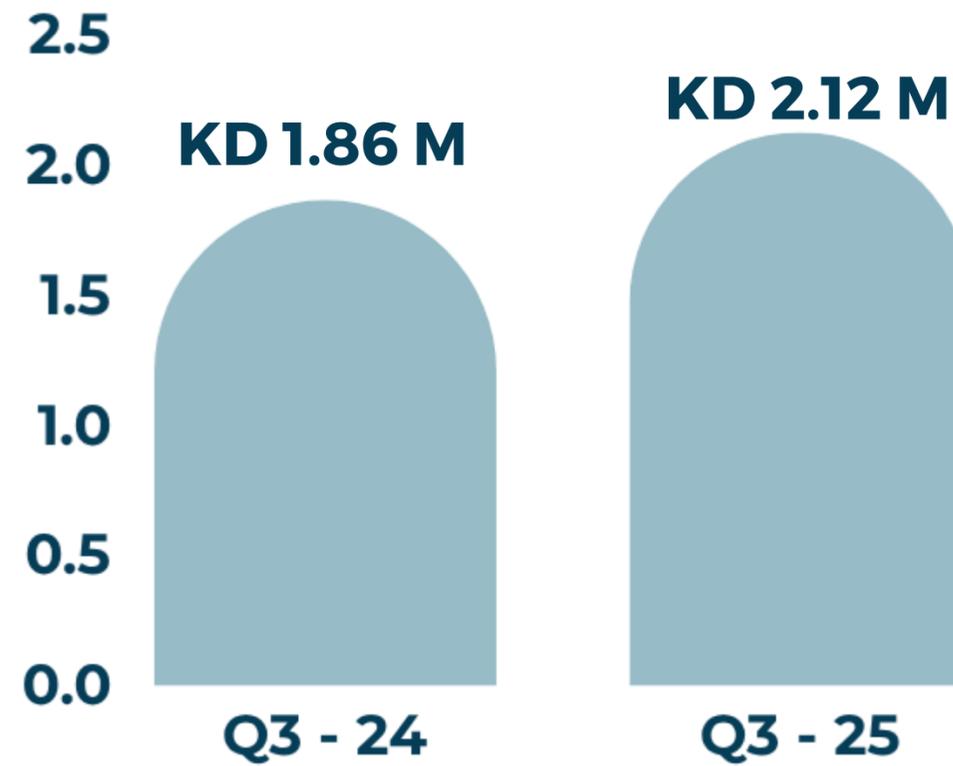


Performance Ratios - Hospitality

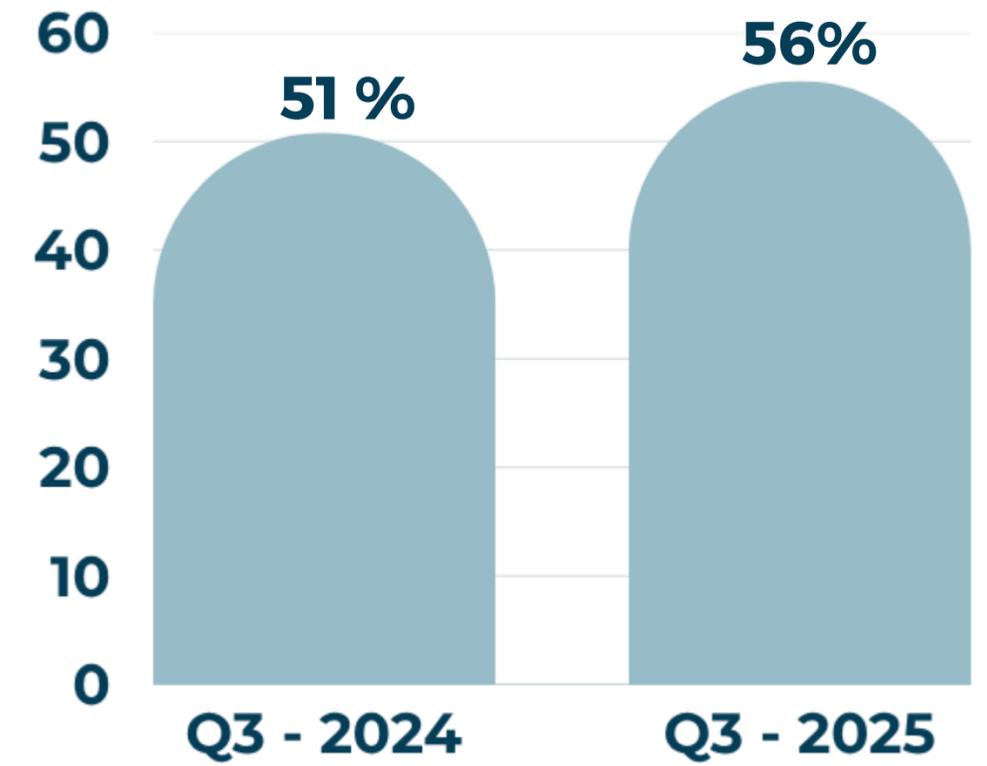
Revenue KD



Operating Expense KD

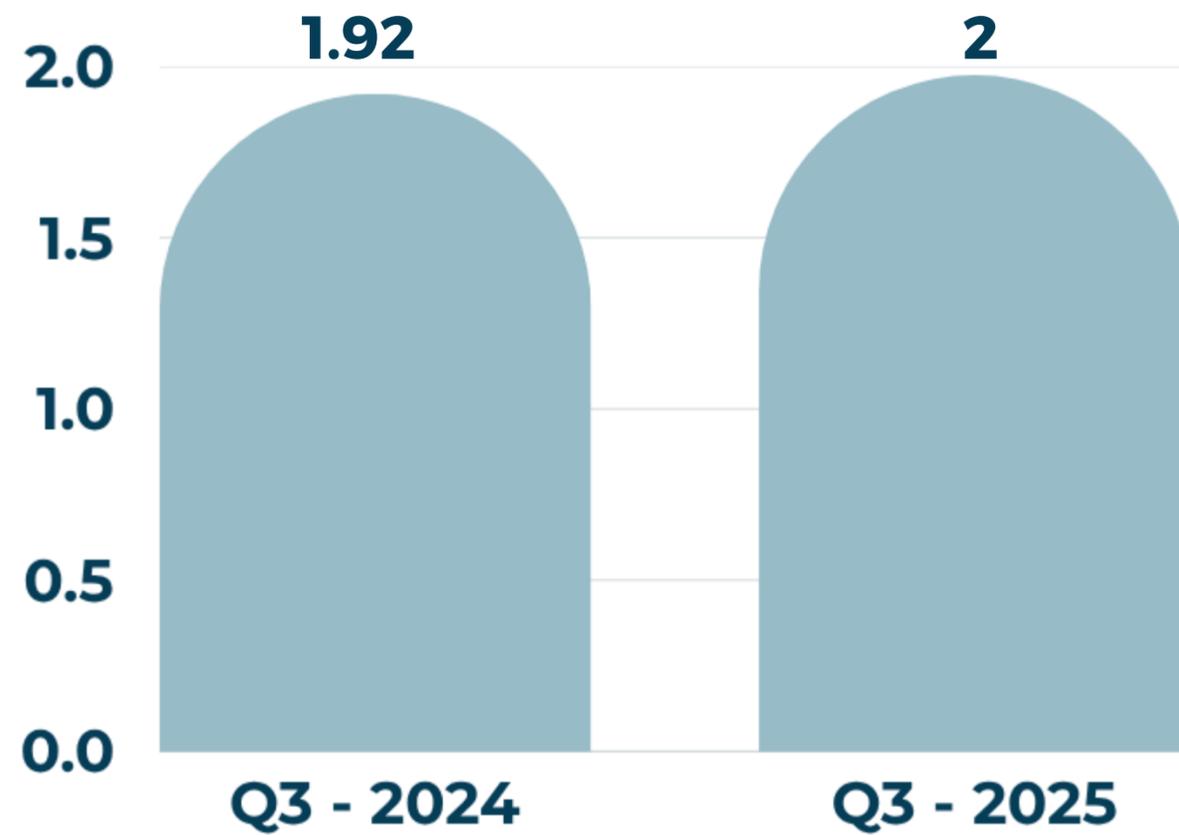


Gross Profit Margin %

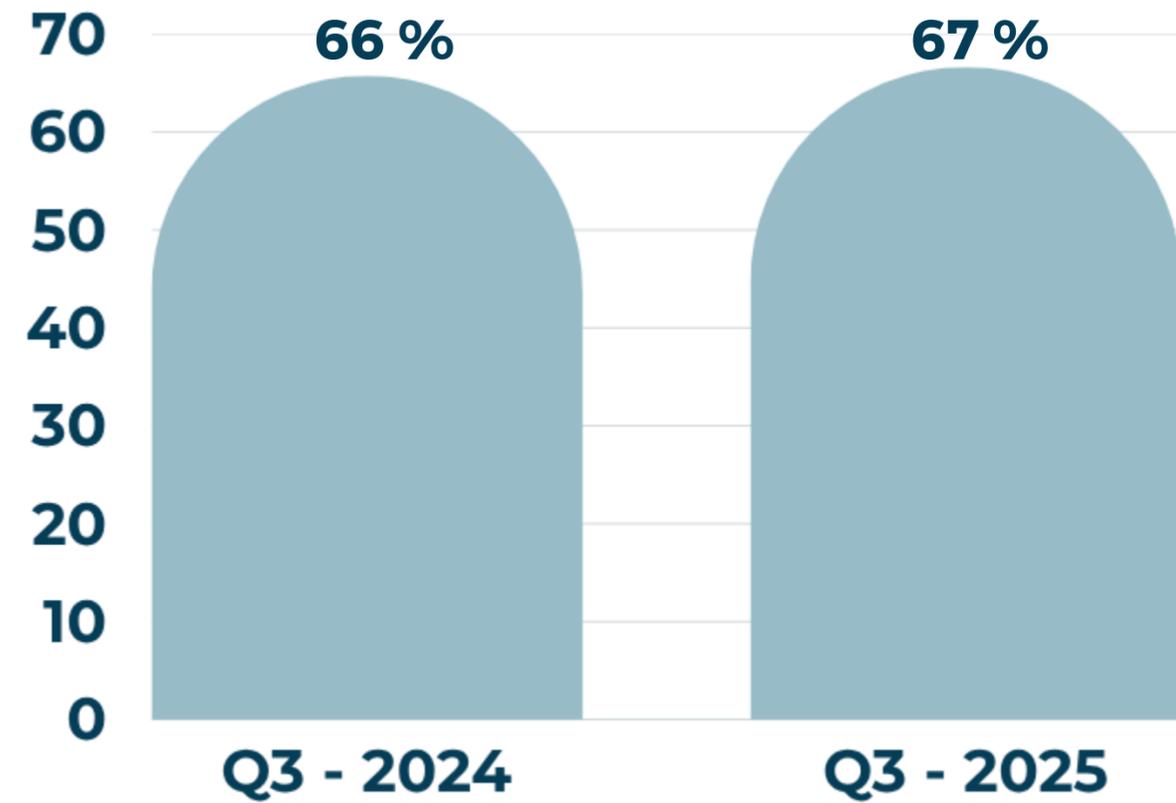


Debt Structure

Debt to Equity %



Debt to Asset %





APPENDIX

Consolidated Statement of Financial Position

		<i>30 September</i> <i>2025</i>	<i>(Audited)</i> <i>31 December</i> <i>2024</i>	<i>30 September</i> <i>2024</i>
	<i>Notes</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>
ASSETS				
Cash on hand and at banks	4	7,868,125	7,835,016	13,048,259
Inventories		143,128	138,421	195,410
Accounts receivable and other assets		9,552,748	9,087,781	10,177,583
Financial assets at fair value through Profit or loss	5	1,761,885	-	-
Financial assets at fair value through other comprehensive income	5	6,427,247	6,340,595	6,985,956
Investment in a joint venture		394,419	394,419	2,300,733
Investment properties	6	412,520,717	397,342,925	440,910,848
Property and equipment	7	100,346,791	96,641,759	55,594,108
TOTAL ASSETS		539,015,060	517,780,916	529,212,897



SALHIA

Consolidated Statement of Financial Position (Cont'd)

		<i>(Audited)</i>	
		<i>30 September</i>	<i>31 December</i>
		<i>2025</i>	<i>2024</i>
	<i>Notes</i>	<i>KD</i>	<i>KD</i>
		<i>30 September</i>	<i>2024</i>
		<i>KD</i>	<i>KD</i>
LIABILITIES AND EQUITY			
LIABILITIES			
Due to banks and financial institution	4	8,193,231	9,462,382
Accounts payable and other liabilities		34,503,743	36,958,960
Commercial financing	8	7,066,896	10,002,800
Islamic financing	8	309,472,770	278,680,090
TOTAL LIABILITIES		359,236,640	335,104,232
EQUITY			
Share capital	9	62,321,851	59,354,144
Share premium		35,055,163	35,055,163
Treasury shares	10	(8,067,102)	(7,565,144)
Treasury shares reserve		6,133,441	6,133,441
Statutory reserve		30,280,511	30,280,511
Voluntary reserve		20,489,290	20,489,290
Retained earnings		45,321,297	53,061,374
Fair value reserve		(481,334)	(567,986)
Foreign currency translation reserve		(11,593,830)	(13,624,312)
EQUITY ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF THE PARENT COMPANY		179,459,287	182,616,481
Non-controlling interests		319,133	60,203
TOTAL EQUITY		179,778,420	182,676,684
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		539,015,060	517,780,916



SALHIA

Consolidated Statement of Income

	Note	Three months ended		Nine months ended	
		30 September		30 September	
		2025	2024	2025	2024
		KD	KD	KD	KD
Revenue		10,832,934	9,953,759	33,931,116	32,221,856
Operating costs		(2,656,678)	(2,305,888)	(8,613,777)	(7,336,498)
Gross profit		8,176,256	7,647,871	25,317,339	24,885,358
Share of joint venture's results, net of tax		-	1,969,735	-	3,518,892
Administrative expenses		(1,185,865)	(1,121,606)	(3,863,042)	(3,387,770)
Depreciation and amortisation		(2,109,143)	(2,036,401)	(6,340,967)	(5,999,144)
Sales and marketing expenses		(116,668)	(89,097)	(346,005)	(409,674)
Investment income		11,206	5,808	93,410	86,442
Other income		334,932	458,918	326,274	546,247
Finance costs		(3,783,835)	(3,813,150)	(11,111,688)	(10,884,438)
PROFIT BEFORE PROVISION FOR CONTRIBUTION TO KUWAIT FOUNDATION FOR THE ADVANCEMENT OF SCIENCES ("KFAS"), NATIONAL LABOUR SUPPORT TAX ("NLST") AND ZAKAT		1,326,883	3,022,078	4,075,321	8,355,913
KFAS		(13,012)	(29,728)	(40,128)	(82,677)
NLST		(32,531)	(74,322)	(100,320)	(206,694)
Zakat		(13,012)	(29,728)	(40,128)	(82,677)
PROFIT FOR THE PERIOD		1,268,328	2,888,300	3,894,745	7,983,865
Attributable to:					
Equity holders of the Parent Company		1,242,685	2,839,085	3,832,233	7,895,697
Non-controlling interests		25,643	49,215	62,512	88,168
		1,268,328	2,888,300	3,894,745	7,983,865
BASIC AND DILUTED EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO THE EQUITY HOLDERS OF THE PARENT COMPANY	3	2.05 Fils	4.71 Fils	6.36 Fils	13.08 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