

# عرض المستثمرين

الربع الثالث من العام 2025



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

## إخلاء مسؤولية

هذا العرض معد من قبل شركة الأندلس العقارية ، من أجل توفير معلومات وبيانات عن نتائجها المالية، كما أنه قد أعد بشكل موجز ومختصر ولا يحتوي على كافة المعلومات والبيانات الجوهرية الخاصة بشركة الأندلس العقارية وأن المعلومات والبيانات التي تم ذكرها في هذا العرض قابلة للتغيير دون إشعار مسبق، وهي غير مضمونة الدقة وقد لا تملأ من أي خطأ أو سهو، ولم تتم مراجعتها أو تدقيقها أو الموافقة عليها من قبل أي مستشار مالي، ولذلك فإن شركة الأندلس العقارية أو أيًا من مستشاريها لا يتحملون أية مسؤوليات أو التزامات تجاه المعلومات والبيانات الواردة في هذا العرض.

إضافة إلى ذلك، فإن هذا العرض قد يحتوي على بيانات أو معلومات تشتمل على توقعات مستقبلية وفقا لخطط وتقديرات الشركة ومعطيات الأسواق التي تعمل فيها، ولذلك تنوه الشركة على وجوب عدم الإعتماد على هذا العرض من قبل المستثمرين، حيث توجد العديد من العوامل التي قد تؤثر على هذه المعلومات والبيانات بشكل جوهري. وعليه فإن شركة الأندلس العقارية لا تلتزم بتحديث التوقعات المستقبلية في هذا العرض سواء كان ذلك نتيجة لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك. كما أن النتائج الفعلية قد تختلف جوهريا عن النتائج المتوقعة إن وجدت.

وعليه فإن شركة الأندلس العقارية لا توافق على نشر هذا العرض بدون موافقة صريحة من قبل إدارة الشركة. كما أنه لا يعتبر عرضا تسويقيا لبيع أو شراء الأوراق المالية الصادرة من الشركة.



# المحتوى

نظرة عامة

4

الأداء التشغيلي

12

الأداء المالي

28

التواصل معنا

40





# نظرة عامة





تُعد **“الاندلس العقارية”** شركة سعودية رائدة في مجال استثمار وتطوير وتشغيل الأصول العقارية المُدرة للدخل في جميع أنحاء المملكة، وهي مُدرجة في السوق المالية السعودية “تداول”. تأسست الشركة من خلال مجموعة من رجال الأعمال في مدينة الرياض عام **2006** برأس مال مدفوع قدره **238.9** مليون ريال سعودي. و**تمت زيادة رأس المال ثلاث مرات** ليصل إلى **933,333,330** مليون ريال سعودي، بواقع **93,333,333** سهماً.



## الرؤية

أن نصبح أهم وأبرز مطور عقاري متخصص في إنشاء المشاريع و  
الوجهات والمعالم المميزة، من خلال قيادة عملية التحوّل من  
تطوير وجهات تركز على التسوق وممارسة الأعمال إلى وجهات  
تعزز التفاعل والتواصل بين الأفراد في المملكة العربية السعودية



## الرسالة

تطوير وتشغيل مجموعة من الوجهات الفريدة والتميّزة التي من  
شأنها أن تعزز تفاعل الضيوف والعملاء وأفراد المجتمع عبر  
تجارب ترسخ ولائهم وتعزز معدل الزيارات وتحقق قيمة مستدامة،  
بما يفضي في نهاية المطاف إلى تحقيق نمو منقطع النظير



## مختصر أداء الشركة خلال الربع الثالث من العام 2025م



171M

إيرادات  
(ريال سعودي)

59.8%

إجمالي هامش  
الربح التشغيلي

24.4%

هامش الربح  
التشغيلي

41.4%

متوسط الأرباح قبل احتساب الفوائد  
والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين  
(EBITDA)



>24m

إجمالي الزوار  
المراكز التسوق

94%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محطة مراكز التسوق

100%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محطة المكاتب

47%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محطة الفنادق



>13

إجمالي  
المشاريع

2.2B

إجمالي الأصول  
(ريال سعودي)

869M

إجمالي الديون  
تسهيلات بنكية (ريال سعودي)

MSCI Index

انضمت الأندلس في  
أغسطس 2023



21.82

أعلى خلال الربع الثالث 2025  
(ريال سعودي) \*

17.85

أدنى خلال الربع الثالث 2025  
(ريال سعودي) \*

20

إقفال سابق 30 سبتمبر 2025  
(ريال سعودي) \*

2.17%

إجمالي الملكية  
الأجنبية \*

معلومات السوق من موقع تداول \*

# القطاعات التجارية

التجزئة



المكاتب



الضيافة



الرعاية الصحية



مراكز التسوق  
الإقليمية الضخمة



مراكز التسوق  
الإقليمية



مراكز التسوق  
للأحياء



برج سلامة



كيبوك بلاز



برج ياسمين الأندلس  
Yasmin Alandalus Tower

فندق الأندلس  
مول

بتشغيل



مستشفى الفحاء

بتشغيل

د. سليمان الحبيب  
DR SULAIMAN AL HABIB  
المجموعة الطبية فحاء



Masat  
Property Co.

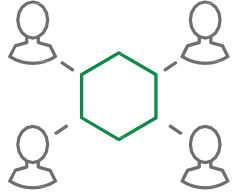
ملقا الأندلس  
MALQA ALANDALUS



# الأهداف الاستراتيجية

تتبنى كل وحدة أعمال مجموعة من الأهداف الاستراتيجية الجديدة التي تسترشد بها العمليات التشغيلية و تعزز التركيز على الأنشطة.

## مشاركة أصحاب العلاقة



**التعاون** مع جميع أصحاب العلاقة **لتطوير وتوفير** تجربة عملاء استثنائية من خلال كافة **الخدمات والحلول** والخيارات المتاحة **ضمن** وعبر مشروعات الأندلس العقارية وخارجها.

## الأداء التشغيلي



استقطاب المزيد من الزوّار من خلال تحسين أوجه **تجربة العملاء** بالاعتماد على **أفضل الممارسات وإيجاد الأفكار المبتكرة**، إلى جانب العمل على رفع الكفاءة التنظيمية والإنتاج وتحسين إدارة التكلفة.

## الاستحواذ على المشاريع



تحديد **المشروعات والخدمات القائمة أو الجديدة** وضخ الاستثمارات فيها بشكل انتقائي، بما يصب في مصلحة محفظة الشركة العقارية لتكون **الوجهة المفضلة للعملاء**.

## الاستثمارات والشراكات الاستراتيجية



ضخ الاستثمارات الاستراتيجية وإبرام الشراكات المتميزة على الصعيدين الإقليمي والدولي بهدف توسيع نطاق محفظة الشركة عبر **الأصول والخدمات والمشاريع التطويرية** التي تلبي احتياجات العملاء.

# استراتيجية الشركة القائمة على ست ركائز أساسية لتعزيز القيمة وتحقيق النمو

## الركائز الأساسية

## العناصر الأساسية

## عوامل التمكين



### خدمات التجزئة

إبرام شراكات مع دور التجزئة الرئيسية  
تحفيز المشاركة التفاعلية  
تنظيم الأهداف الرئيسية والثانوية



### الأغذية والمشروبات

توفير مجموعة مميزة من المأكولات ووردهات الطعام والمقاهي وخيارات الوجبات الخفيفة  
التركيز على المؤثرات البصرية وإضفاء الطابع الشخصي ورفع الوعي والأنشطة التفاعلية



### الأنشطة الترفيهية

مجموعة فريدة ومتنوعة من الأنشطة والفعاليات المتعددة الأغراض  
توفير مجموعة حصرية من الخدمات والعروض في المنطقة  
توفير مساحات آمنة واجتماعية تضم خيارات ترفيهية ترحب بكافة أفراد العائلة



### الخدمات

الاستفادة من المستأجرين الذين يركزون على تقديم الخدمات بهدف تعزيز المشاركة  
إيجاد الخدمات الجديدة بشكل مستمر  
وضع الخدمات التي تلبى احتياجات الزوّار المستهدفين على رأس الأولويات



### المشاركة التفاعلية

تطوير منصة فعلية ورقمية  
تحديد ملامح رحلات العملاء وتحسينها  
توفير تجارب ممتعة تتخللها عناصر الراحة والترفيه للعملاء



### المشروعات التطويرية المحيطة

اختيار مواقع المشروعات التطويرية الجديدة في المناطق النابضة بالحياة  
الاستلھام من عناصر الجذب المحيطة للمشروعات التطويرية  
إبرام شراكات محلية ودولية

تعزيز المشاركة من خلال استضافة مجموعة مختارة من المستأجرين

الأنشطة على مدار رحلة العملاء

الأنشطة على مدار رحلة العملاء

التأجير والتعاقدات

التكنولوجيا والحلول الرقمية

تطوير الأعمال

التدريب وتطوير إمكانات الكوادر

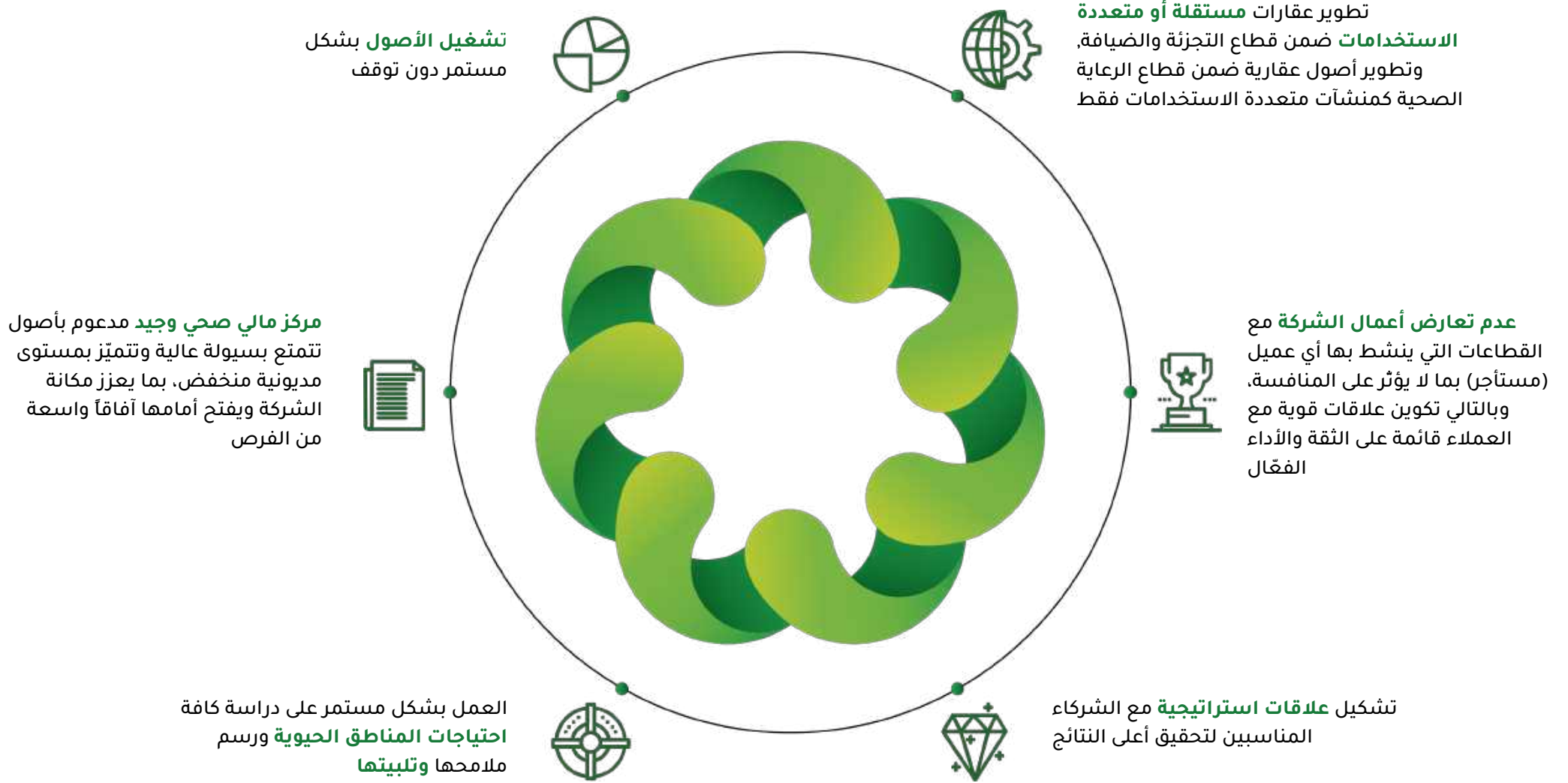
مكتب إدارة المشروعات

العمارة و التصميم

التسويق والفعاليات

توطيد العلاقات في قطاع التجزئة

# المبادئ الرئيسية







# الأداء التشغيلي





# محفظة الشركة

	النوع	العدد	المساحة المستأجرة	إجمالي الزوّار لمراكز التسوّق	عدد الوحدات	متوسّط معدل الإشغال
 التجزئة	مراكز تسوّق إقليمية ضخمة	3	276k	20.7M	1,152	94%
	مراكز تسوّق إقليمية	1	48k	2.2M	255	93%
	مراكز تسوّق للأحياء	3	18k	-	73	100%
 الضيافة	الفنادق	1	-	-	164 Key	48%
 المكاتب	مبنى مكاتب	2	10k	-	-	100%
	برج مكاتب	2	21k	-	-	100%
 الرعاية الصحية	المستشفيات	1	250 Clinic	-	330 Beds	-

# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

مدينة جدة	الموقع:
356	المتاجر:
148,481 متر مربع	المساحة الإجمالية:
86,092 متر مربع	المساحة التأجيرية A:
14,114 متر مربع	المساحة التأجيرية B:
صندوق الأهلي ريت 1 (ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)	المالك:
شركة الأندلس العقارية	المُشغل:
98%	معدل الإشغال:
1,507 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:

## الأندلس مول



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	355
المساحة الإجمالية:	226,108 متر مربع
المساحة التأجيرية :	89,700 متر مربع
المالك:	شركة الحياة العقارية (ملكية الأندلس في الشركة 25%)
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	99%
متوسط سعر التأجير:	1,514 ريال سعودي

## الحياة مول



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

الموقع:	مدينة جدة
المتاجر:	446
المساحة الإجمالية:	208,000 متر مربع
المساحة التأجيرية:	85,290 متر مربع
المالك:	شركة الجوهرة الكبرى (ملكية الأندلس في الشركة 25%)
المُشغل:	شركة هامات العقارية
معدل الإشغال:	84%
متوسط سعر التأجير:	1,088 ريال سعودي

## ذا فيلج مول





## قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

الموقع:	مدينة الدمام
المتاجر:	245
المساحة الإجمالية:	59,000 متر مربع
المساحة التأجيرية:	47,666 متر مربع
المالك:	شركة الأسواق المتطورة (ملكية الأندلس في الشركة 50%)
المُشغل:	شركة هامات العقارية
معدل الإشغال:	93%
متوسط سعر التأجير:	765 ريال سعودي

### دارين مول



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

## الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	20
المكاتب:	8
المساحة الإجمالية:	12,395 متر مربع
المساحة التأجيرية:	7,213 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	100%
متوسط سعر التأجير:	867 ريال سعودي

## الصحافة سنتر



## قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	20
المساحة الإجمالية:	9,021 متر مربع
المساحة التأجيرية:	5,064 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	100%
متوسط سعر التأجير:	1,054 ريال سعودي

### التلال سنتر



## قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	26
المساحة الإجمالية:	10,822 متر مربع
المساحة التأجيرية:	5,457 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	100%
متوسط سعر التأجير:	1,004 ريال سعودي

### اليرموك سنتر





## قطاع المكاتب

### الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
صافي المساحة المؤجرة: المالك:	500 متر مربع
قيمة التأجير السنوي:	شركة الأندلس العقارية
فترة التأجير:	500,000 ريال سعودي حتى 31 ديسمبر 2025

### مبنى شركة الأندلس العقارية



## قطاع المكاتب



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

مدينة الرياض

9,838 متر مربع

شركة الأندلس العقارية

19.9 مليون ريال سعودي

5 سنوات ابتداء من يوليو 2024

الموقع:

صافي المساحة

المؤجرة:

المالك:

قيمة التأجير السنوي:

فترة التأجير:

### برج ياسمين الأندلس



## قطاع المكاتب



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

الموقع:

مدينة الرياض

صافي المساحة

21,253 متر مربع

المؤجرة:

المالك:

صندوق الأهلي ريت 1

(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)

قيمة التأجير السنوي:

21.6 مليون ريال سعودي

فترة التأجير:

3 سنوات ابتداء من يونيو 2023

### برج كيوبك



## قطاع المكاتب



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

مدينة جدة	الموقع:
31,420 متر مربع	صافي المساحة
صندوق الأهلي ريت 1	المؤجرة:
(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)	المالك:
شركة الأندلس العقارية	المُشغل:
98%	معدل الإشغال:
22 مليون ريال سعودي	قيمة العقود السنوية:

### برج سلامة





## قطاع الضيافة



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

الموقع:	مدينة جدة
المساحة التاجيرية :	28,255 متر مربع
عدد الغرف:	164 جناح فندقى
المالك:	صندوق الأهلي ريت 1 (ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)
المُشغل:	مجموعة هيلتون العالمية
معدل الإشغال:	47%
متوسط سعر التأجير:	420 ريال سعودي

### فندق الاندلس مول



## قطاع الرعاية الصحية



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### الوصف

### مستشفى الدكتور سليمان الحبيب | مستشفى الفيحاء

الموقع:

مدينة جدة

عدد سرير:

330

عدد العيادات:

245

المساحة المبنية:

223,006 متر مربع

المالك:

شركة مستشفى غرب جدة  
(ملكية الأندلس في الشركة 50%)

المُشغل:

مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية

الافتتاح:

مارس 2024



## الاستثمارات القائمة



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

### أرض حي الصواري

جدة  
لازال مجلس الإدارة يدرس أفضل استثمار للأرض  
130,477 متر مربع  
شركة صروح المراكز (تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)

الموقع:  
النوع:  
المساحة:  
الملكية:



### مشروع شركة ماسات العقارية

مكة المكرمة  
مركز تجاري نوعي مكون من دورين بمسطح بناء قدره 109,360 متر مربع تقريباً وبمساحة قابلة للتأجير تبلغ 50,650 متر مربع تقريباً، يشمل المشروع حسب التصميم الهندسي مساحة تأجيره تقديرية تبلغ (50,650) متر مربع. و يضم المشروع تقريباً ( 350 ) وحدة إيجارية من ضمنها معارض كبرى ، ومنافذ بيع بالتجزئة ، وهايبر ماركت ، ومنطقة ترفيهية ، ومنطقة مقاهي ومطاعم داخلية و خارجية ، وهو مكون من طابقين ، ومبنى لمواقف للسيارات متعدد المستويات يضم 1,800 موقفاً تقريباً.

الموقع:  
النوع:



127,434.10 متر مربع  
شركة ماسات العقارية (تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)  
831 مليون ريال سعودي شاملة قيمة الأرض.

المساحة:  
الملكية:

تكلفة المشروع:

التاريخ المتوقع  
للانتهاء من المشروع :

خلال الربع الاول من العام 2027

# الاستثمارات القائمة



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

## مشروع موارد التميز ( ملقا الاندلس )



**الموقع:**

الرياض - حي الملقا

**النوع:**

مبنى مكثبي مكون من أربعة أدوار بمسطحات بناء تقديرية  
تبلغ 30,004 متراً مربعاً وبمساحات تأجيرية تقديرية تبلغ  
9,722 متر مربع

**المساحة:**

5,700 متر مربع

**الملكية :**

شركة موارد التميز العقارية (مملوكة بنسبة 100% لشركة  
الأندلس العقارية)

**تكلفة المشروع:**

140 مليون ريال سعودي تقريباً غير شاملة القيمة الإيجارية  
للأرض

**التاريخ المتوقع  
للانتهاء من المشروع :**

خلال الربع الاول من عام 2027

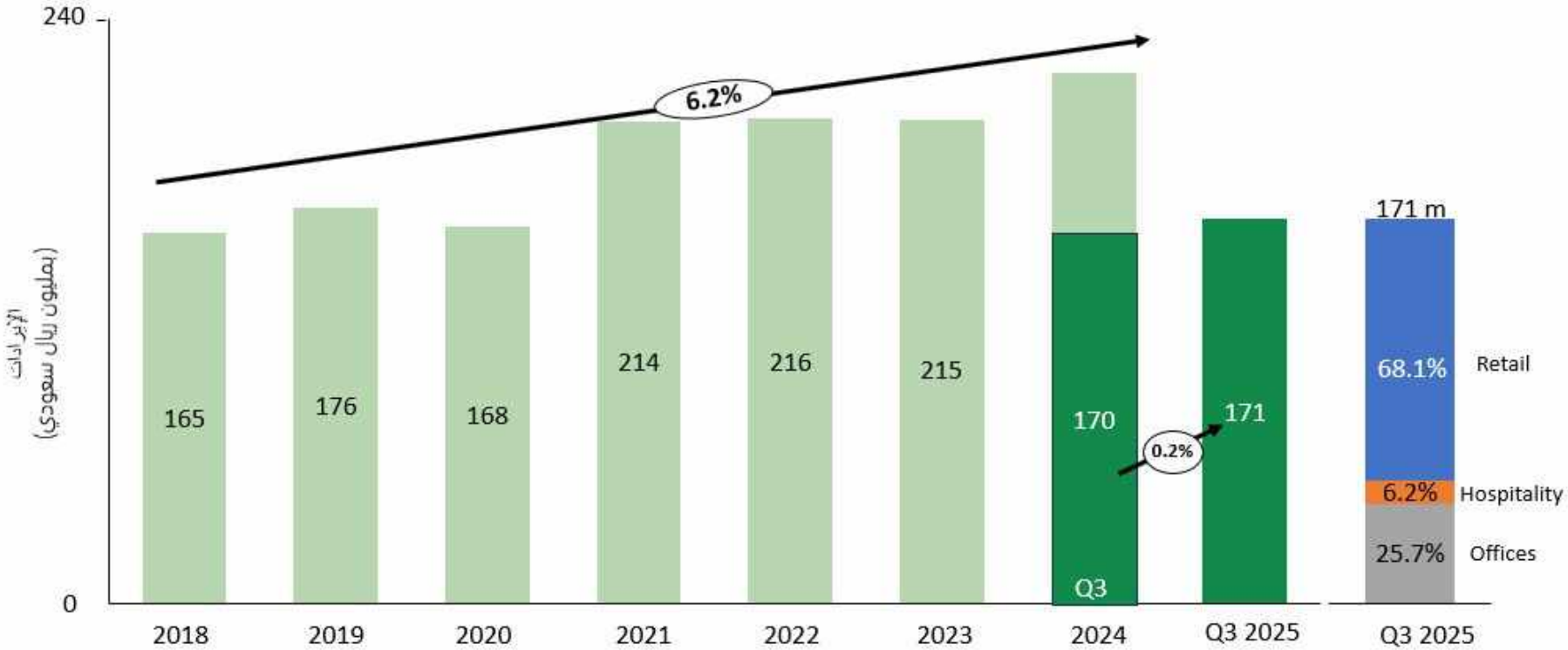


# الأداء المالي

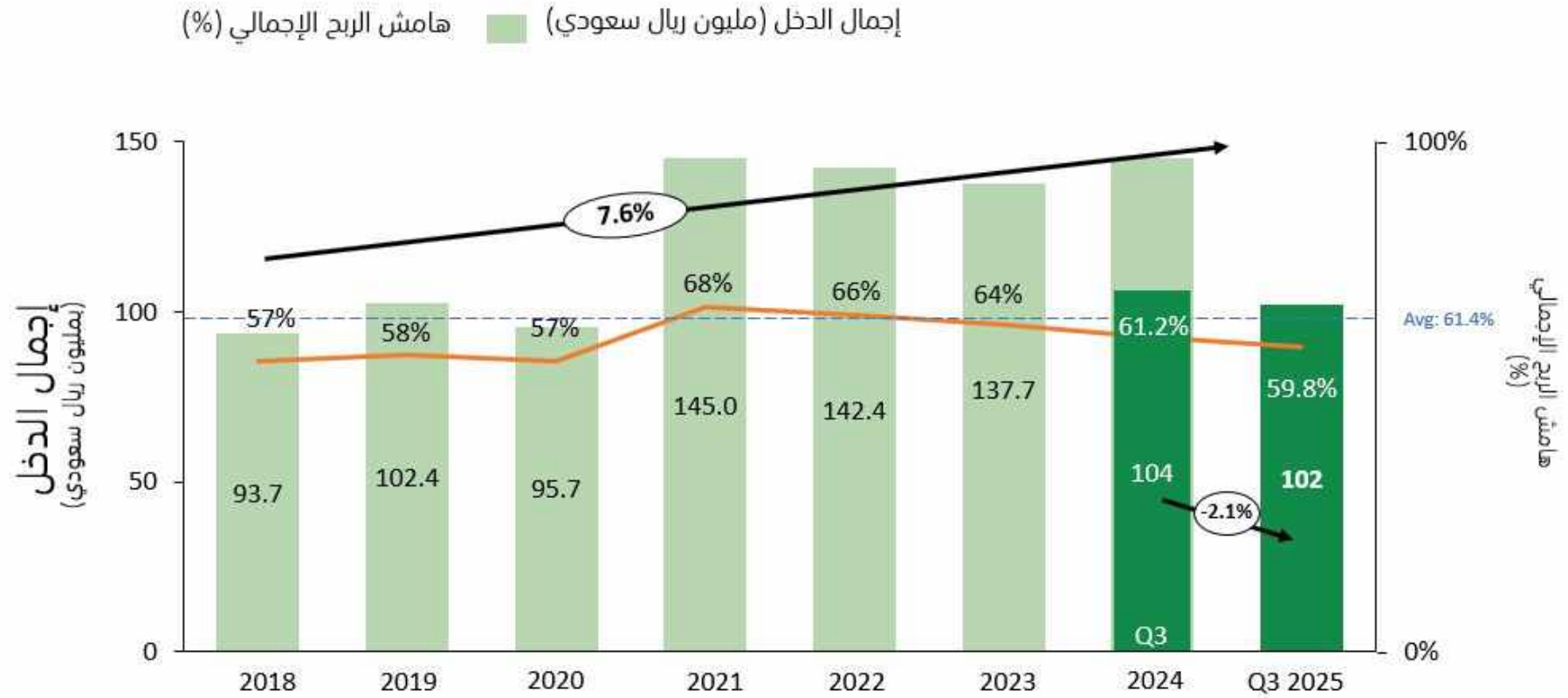




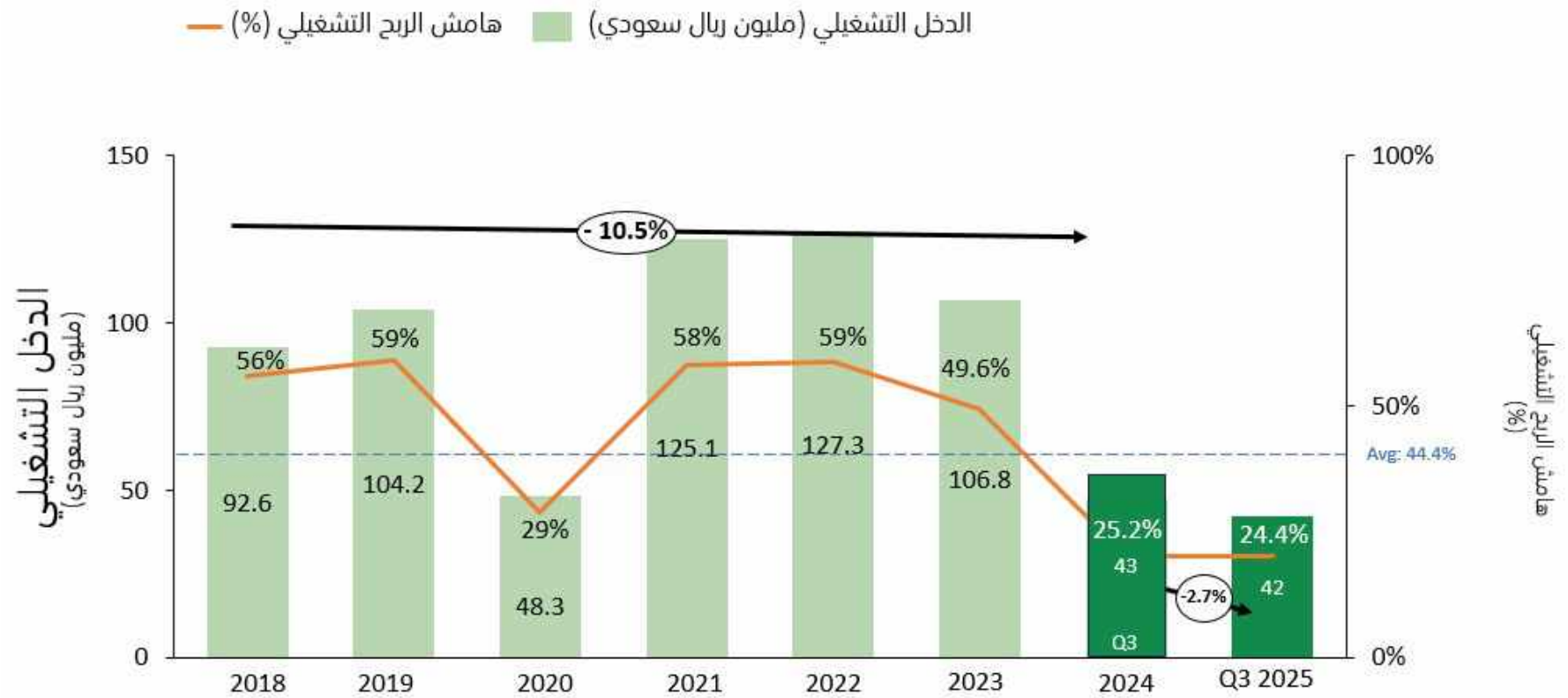
# الإيرادات



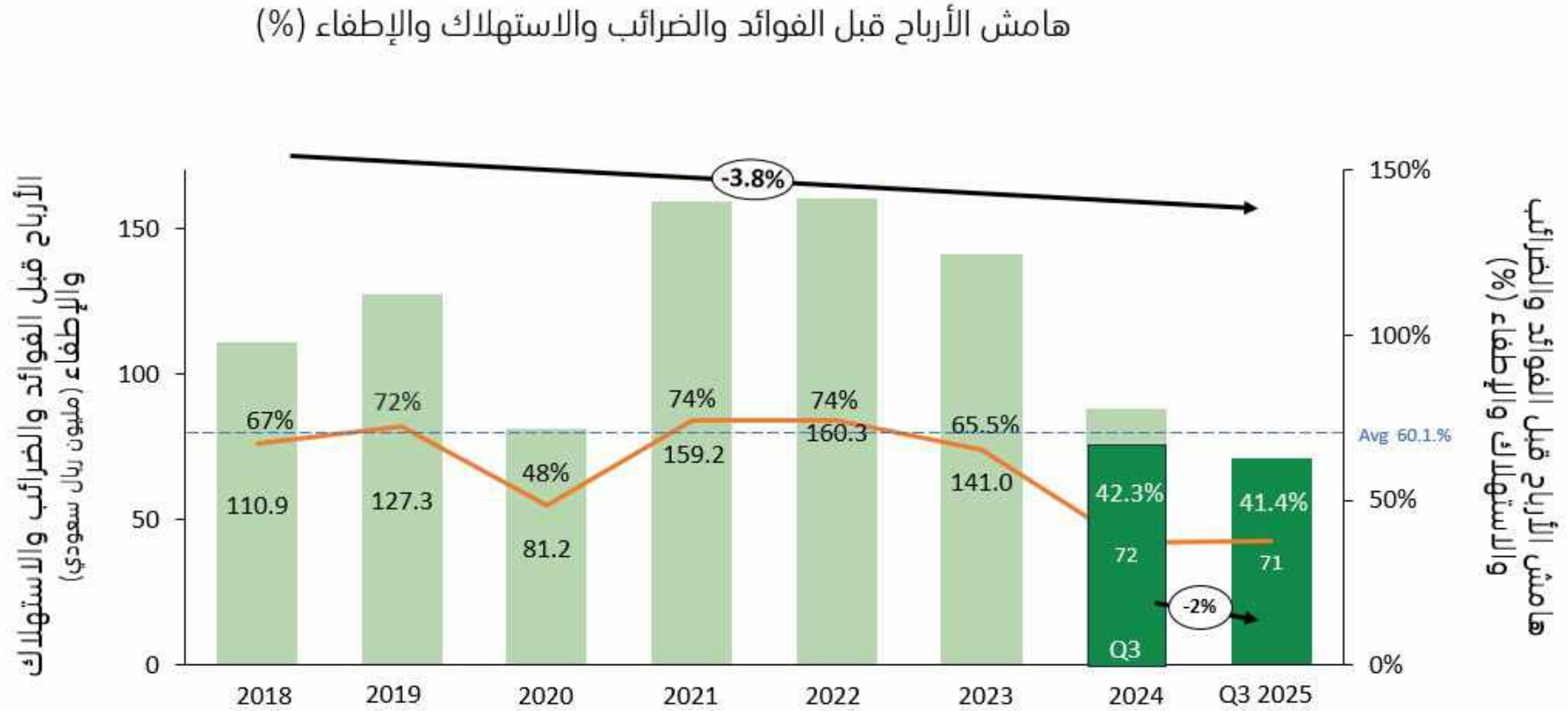
## إجمالي الدخل والهامش الربحي



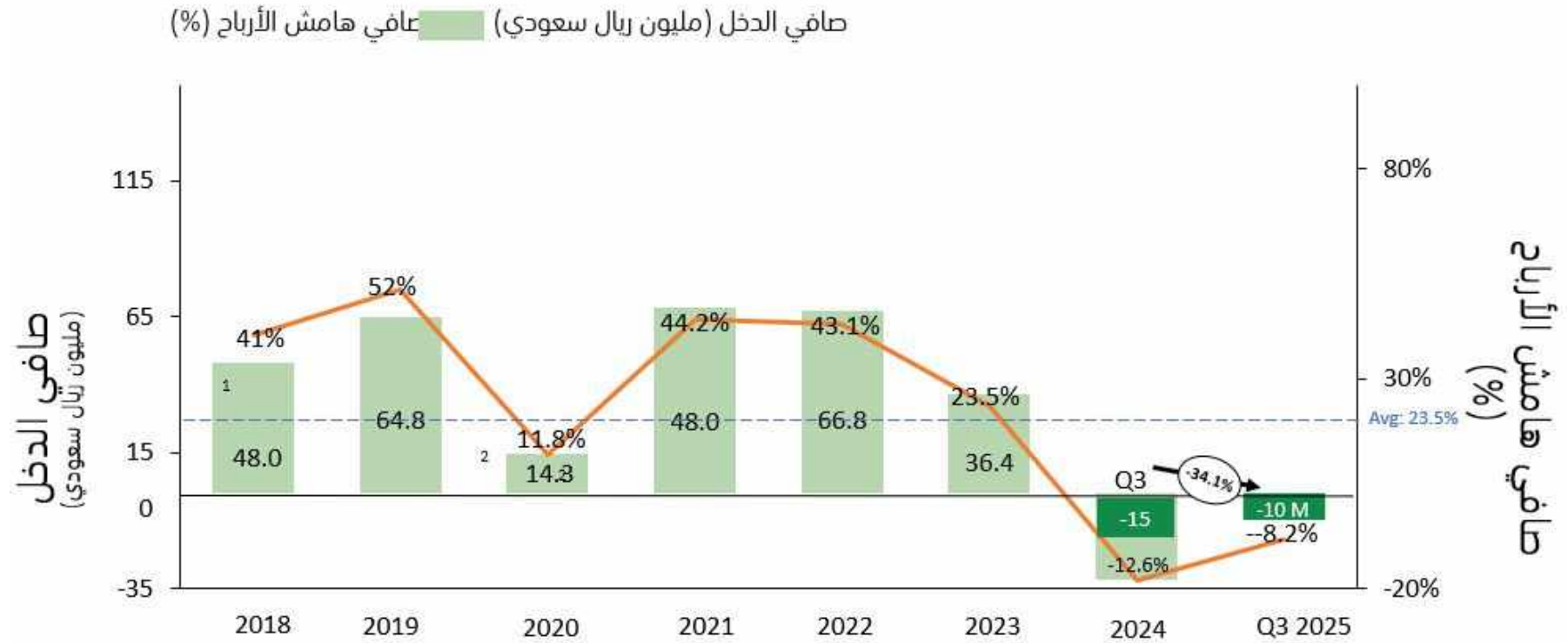
# الهامش الربحي والدخل التشغيلي



## الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)



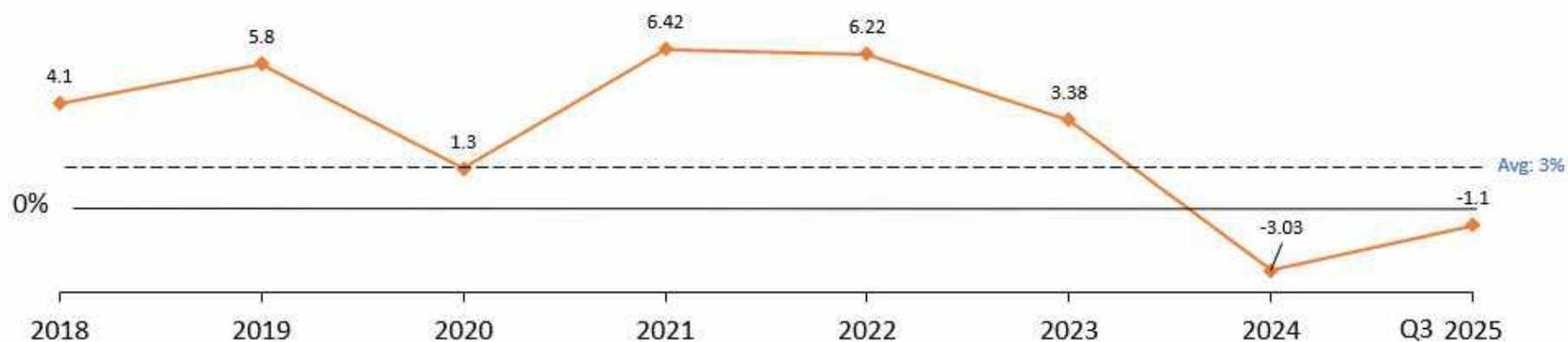
# صافي الدخل (المساهمين) والهامش الربحي



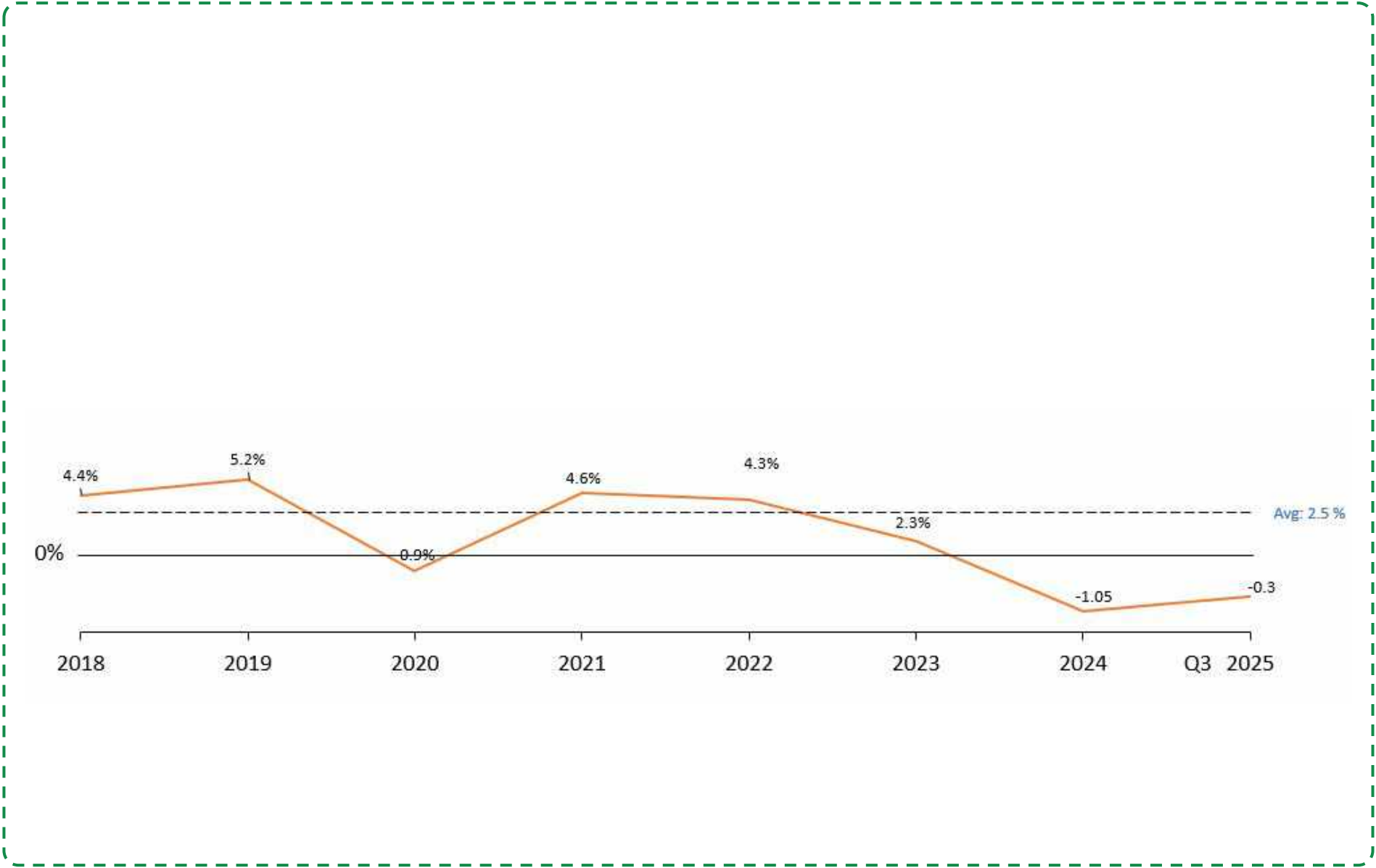
1- تعبير حصص ملكية الشركة في كل من الأندلس مول وفندق ستايليريدج سويتس من ملكية كاملة بنسبة 100% إلى 68.73%  
2- يحتوي على انخفاض في قيمة الأصول بمبلغ 32 مليون ريال سعودي



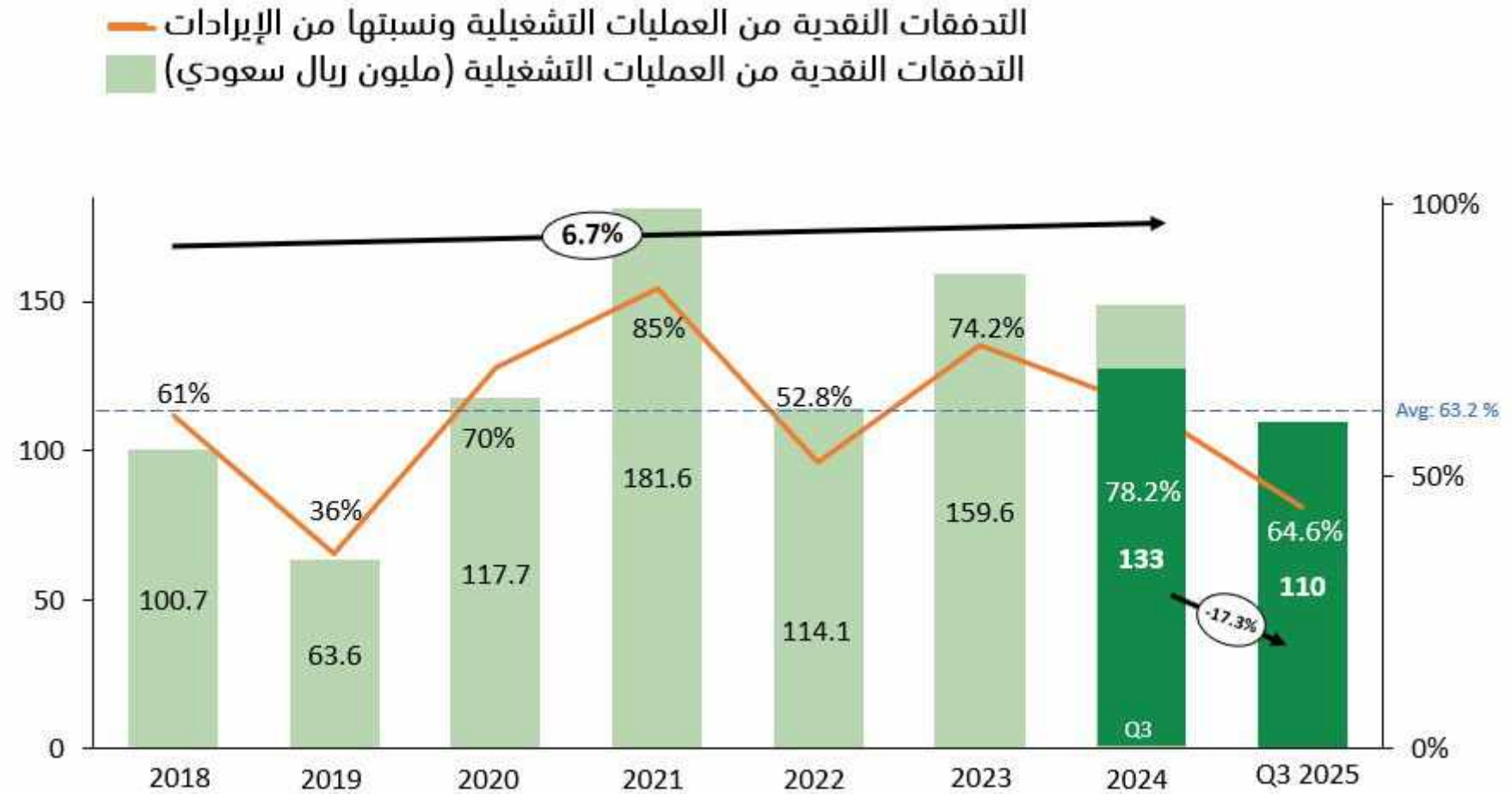
## العائد على حقوق الملكية



# العائد على الأصول

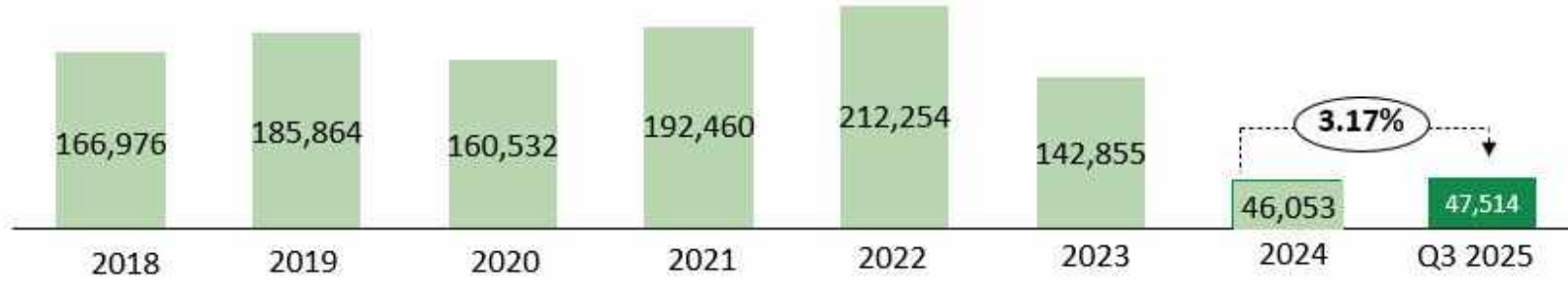


## التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

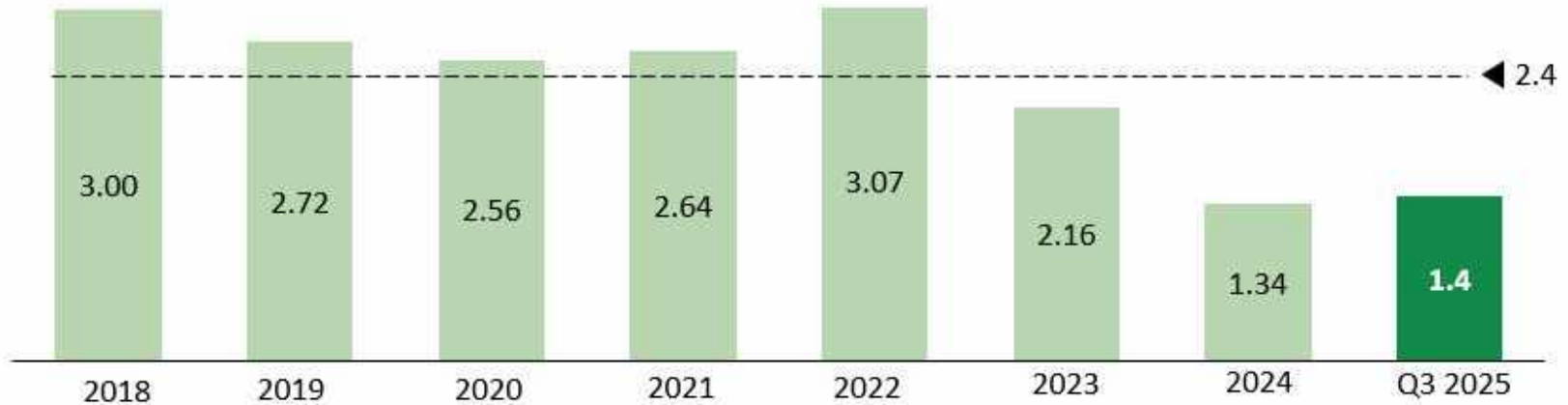


## السيولة

### صافي رأس المال المتداول (000 ريال)

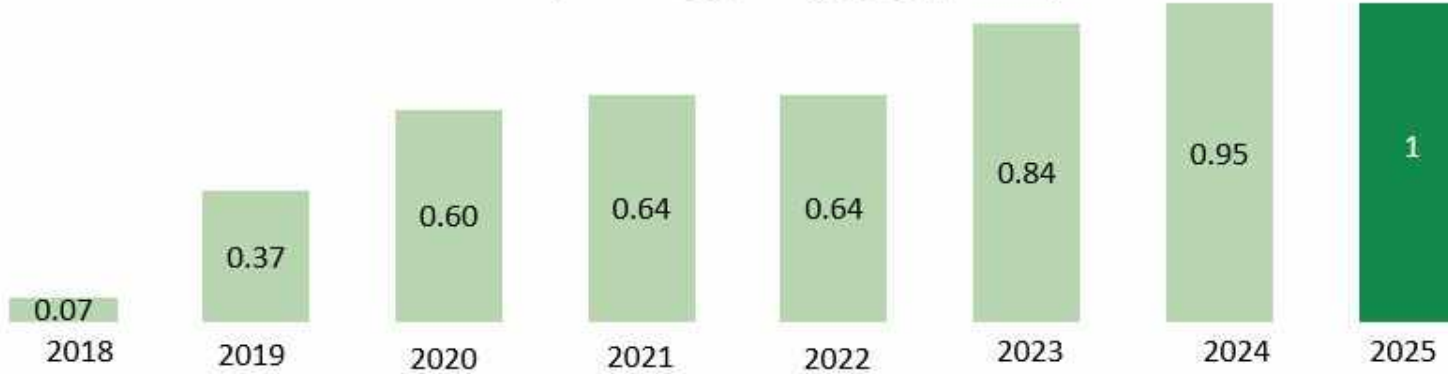


### النسبة الحالية

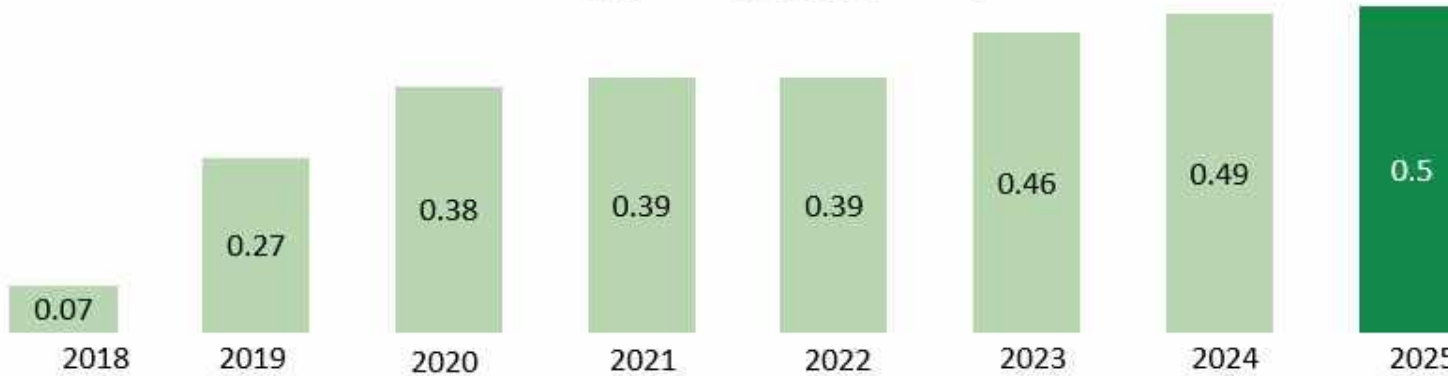


## الديون

نسبة الديون إلى حقوق الملكية



نسبة الديون إلى الأصول



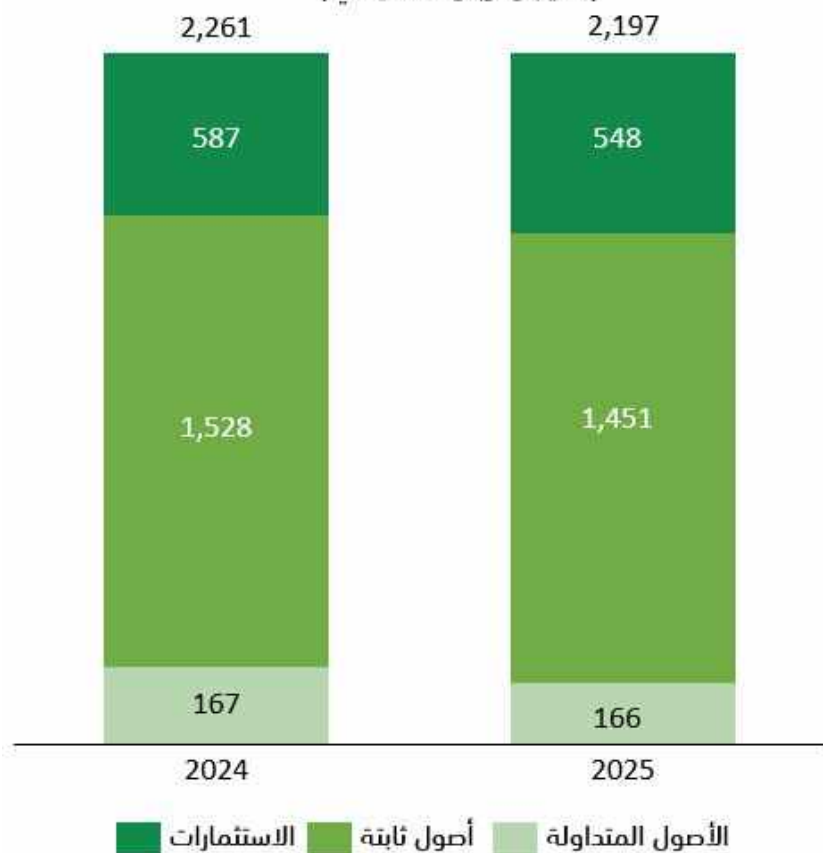
\* ستكون نسبة الدين إلى إجمالي الأصول ونسبة الديون لحقوق الملكية 46% و 93% على التوالي في حال استثنائنا لتأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16



# الميزانية العمومية الموحدة بنهاية الفترة 30 سبتمبر

2025

إجمالي الأصول  
(مليون ريال سعودي)



الالتزامات وحقوق الملكية  
(مليون ريال سعودي)



# للتواصل معنا



جائزة الفئة الفضية لعام 2024  
في المسؤولية الاجتماعية للشركات



جمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط  
عضو منذ عام 2018



الأكثر ابتكارًا لعام 2024  
فريق علاقات المستثمرين |  
العقارات



جوائز هيئة السوق المالية  
برنامج الاستدامة لعام ٢٠٢٤ | الشركات  
الصغيرة

لمزيد من التفاصيل حول شركة الأندلس العقارية،  
يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني:

<http://www.alandalus.com.sa>

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع:

إدارة علاقات المستثمرين و الحوكمة والمخاطر والالتزام.

Phone: +966 8001111771 Ext. 888

Email: [IR@alandalus.com.sa](mailto:IR@alandalus.com.sa)

