

# 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 لاتخلو من أي خطأ أو سهو، ولم يتم 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 تشمل على توقعات مستقبلية وفقاً لخطط وتقديرات الشركة ومعطيات الأسواق التي تعمل فيها، ولذلك تتوه الشركة على وجوب عدم الاعتماد 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 جوهرياً 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 عرضاً تسويقياً للبيع أو شراء الأوراق المالية الصادرة من الشركة.

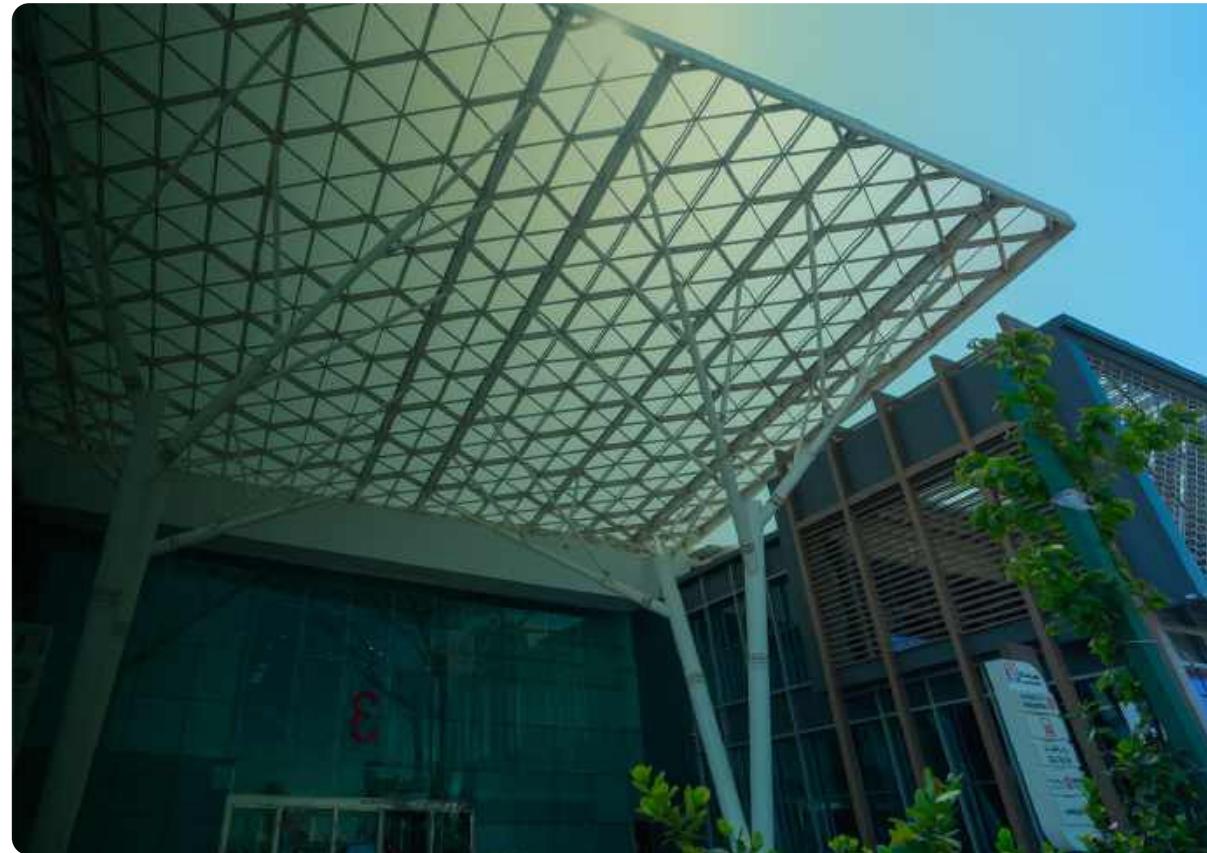
# المحتوى

نظرة عامة

الأداء التشغيلي

الأداء المالي

التواصل معنا



# نظرة عامة





تُعد "الأندلس 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. وتمت زيادة رأس المال ثلاثة 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 التحول 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 والمتميزة التي من شأنها أن تعزز تفاعل الضيوف والعملاء وأفراد المجتمع عبر تجارب ترسيخ ولائهم وتعزز معدل الزيارات وتحقيق 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 التسويق

94%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة مراكز التسويق

100%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة المكاتب

47%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة 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

إغفال 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

ملقا الأندلس  
MALQA ALANDALUS

فندق الأندلس  
مول



مستشفى الفيحاء

بتشغيل

د سليمان الحبيب  
DR SULAIMAN AL HABIB  
Medical Group



Masat  
Property Co.

# الأهداف الاستراتيجية

تبني كل وحدة أعمال مجموعة من الأهداف الاستراتيجية الجديدة التي تسترشد بها العمليات التشغيلية وتعزز التركيز على الأنشطة.

## مشاركة أصحاب العلاقة



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

## الأداء التشغيلي



استقطاب المزيد من الزوار 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 تلبى احتياجات العملاء.

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



## خدمات التجزئة

إبرام شراكات مع دور التجزئة الرئيسية

تحفيز المشاركة التفاعلية

تنظيم الأهداف الرئيسية والثانوية



## الأغذية والمشروبات

توفير مجموعة مميزة من المأكولات وردهات الطعام والمقاهي وخيارات الوجبات الخفيفة

التركيز على المؤشرات البصرية وإضفاء الطابع الشخصي ورفع الوعي والأنشطة التفاعلية



## الأنشطة الترفيهية

مجموعة فريدة ومتعددة 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 الزوار 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 للمحيطة

اختيار موقع المشروعات التطويرية الجديدة في المناطق النابضة بالحياة

الاستلهام 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

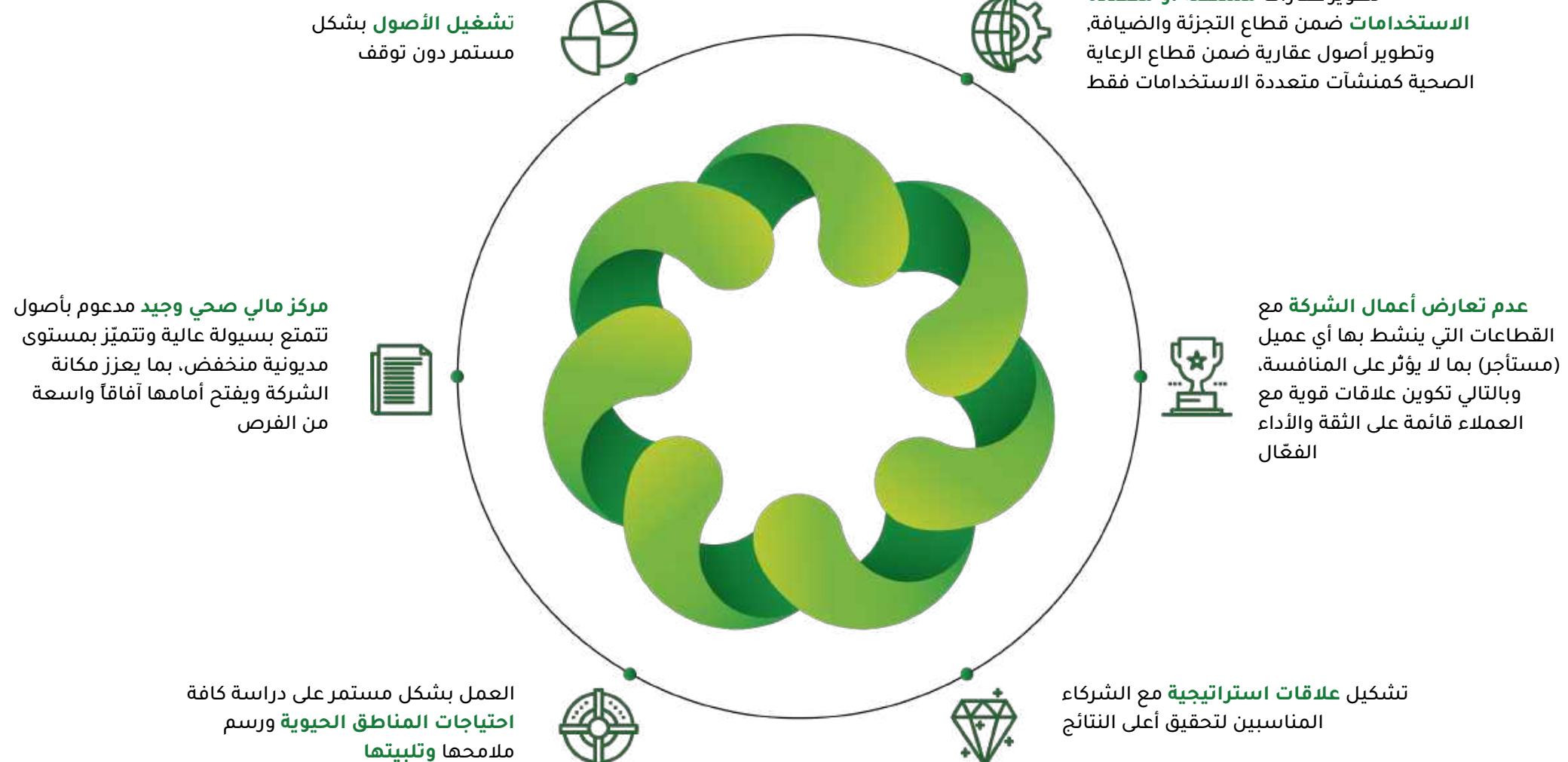
مكتب إدارة المشروعات

العمارة و التصميم

التسويق والفعاليات

توظيد العلاقات في قطاع التجزئة

# المبادئ الرئيسية



# الأداء التشغيلي



## محفظة الشركة

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

# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

## الأندلس مول

الموقع:

المتاجر:

المساحة الإجمالية:

المساحة التجريبية A:

المساحة التجريبية B:

الملك:

الفشل:

معدل الإشغال:

متوسط سعر التأجير:

مدينة جدة

356

148,481 متر مربع

86,092 متر مربع

14,114 متر مربع

صندوق الأهلي ريت<sup>1</sup>  
(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)

شركة الأنجلوس العقارية

98%

1,507 ريال سعودي



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

## الحياة مول

المدينة الرياض

الموقع:

355

المتاجر:

226,108 متر مربع

المساحة الإجمالية:

89,700 متر مربع

المساحة التجريبية :

شركة الحياة العقارية  
(ملكية الأندلس في الشركة 25%)

المالك:

شركة الأندلس العقارية

المُشغّل:

99%

معدل الإشغال:

1,514 ريال سعودي

متوسط سعر التأجير:



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

## ذا فيلنج مول

الموقع: مدينة جدة

المتاجر: 446

المساحة الإجمالية: 208,000 متر مربع

المساحة التجريبية: 85,290 متر مربع

الملك: شركة الجوهرة الكبرى  
(ملكية الأنجلوس في الشركة 25%)

المشغّل: شركة هامات العقارية

معدل الإشغال: 84%

متوسط سعر التأجير: 1,088 ريال سعودي



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية

## الوصف

## دارين مول

المدينة: الدمام	الموقع:
245 متجر	المتاجر:
مساحة إجمالية: 59,000 متر مربع	المساحة الإجمالية:
مساحة تأجيرية: 47,666 متر مربع	المساحة التأجيرية:
المالك: شركة الأسواق المتطورة (ملكية الأندلس في الشركة 50%)	المالك:
المشغّل: شركة هامات العقارية	المُشغّل:
معدل إشغال: 93%	معدل الإشغال:
متوسط سعر التأجير: 765 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

## الصحافة سنتر

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



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

## التلال سنتر

الموقع: مدينة الرياض

20

المتاجر:

المساحة الإجمالية: 9,021 متراً مربعاً

المساحة التجريبية: 5,064 متراً مربعاً

الملك: أرض مستأجرة منذ 2013

المُشغل: شركة الأنجلوس العقارية

100%

المالك:

المُشغل:

معدل الإشغال:

متوسط سعر التأجير: 1,054 ريال سعودي



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

## اليرموك سنتر

الموقع:  
مدينة الرياض  
المتاجر:  
26  
المساحة الإجمالية:  
10,822 متر مربع  
المساحة التجريبية:  
5,457 متر مربع

الملك:  
أرض مستأجرة منذ 2013  
المُشغل:  
شركة الأنجلوس العقارية  
معدل الإشغال:  
100%  
متوسط سعر التأجير:  
1,004 ريال سعودي



# قطاع المكاتب

## الوصف

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

## مبني شركة الأندلس العقارية



# قطاع المكاتب

## الوصف

## برج ياسمين الأندرس

الموقع: مدينة الرياض

صافي المساحة: 9,838 متر مربع

المؤجرة: شركة الأندرس العقارية

الملك: قيمة التأجير السنوي: 19.9 مليون ريال سعودي

فترة التأجير: 5 سنوات ابتداء من يوليو 2024



# قطاع المكاتب

## الوصف

الموقع: مدينة الرياض  
صافي المساحة: 21,253 متر مربع  
المؤجرة: صندوق الأهلية ريت 1  
الملك: (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

## الوصف

مدينة جدة

31,420 متر مربع

صندوق الأهلي ريت 1  
**(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)**

شركة الأنجلوس العقارية

98%

22 مليون ريال سعودي

الموقع:

**صافي المساحة:**  
**المؤجرة:**  
**المالك:**

المُشغّل:

**معدل الإشغال:**

**قيمة العقود السنوية:**

## برج سلامة



# قطاع الضيافة

## الوصف

المدينة: جدة	الموقع:
المساحة التأجيرية: 28,255 متر مربع	المساحة التأجيرية:
164 جناح فندقي	عدد الغرف:
صندوق الأهلـي ريت 1 <b>(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)</b>	ال المالك:
مجموعة هيلتون العالمية	الفشـل:
47%	مـعدل الإشـغال:
420 ريال سعودي	مـتوسط سـعر التـأجير:

## فندق الاندلس مول



# قطاع الرعاية الصحية

## 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 الأندرس في الشركة 50%)

المفتش: مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية

الافتتاح: مارس 2024



# الاستثمارات القائمة

## أرض حي الصواري

جدة  
لازال مجلس الإدارة يدرس أفضل استثمار للأرض  
130,477 متر مربع  
شركة صروح المراكز (تمتلك الشركة حصة بنسية 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 تأجيرية تقديرية تبلغ (50,650) متر مربع. و يضم  
المشروع تقريباً ( 350 ) وحدة إيجارية من ضمنها معارض كبرى ، ومنفذ بيع  
باليجزئية ، وهايبر ماركت ، ومنطقة ترفيهية ، ومنطقة مقاهي ومطاعم داخلية و  
خارجية ، وهو مكون من طابقين ، ومبني لمواقد السيارات متعدد  
المستويات يضم 1,800 موقفاً تقريباً.

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

خلال الربع الاول من العام 2027

الموقع:  
النوع:

المساحة:  
الملكية :



تكلفة المشروع:  
التاريخ المتوقع  
للانتهاء من المشروع :

# الاستثمارات القائمة

## مشروع موارد التميز ( ملقا الاندلس )



**الموقع:** الرياض - حي الملقا

**النوع:** مبني مكتبي مكون من أربعة أدوار بمسطحات بناء تقديرية تبلغ 30,004 مترًا مربعًا وبمساحات تأجيرية تقدرية تبلغ 9,722 متر مربع

**المساحة:** 5,700 متر مربع

**الملكية :** شركة موارد التميز العقارية (مملوكة بنسبة 100% لشركة الاندلس العقارية)

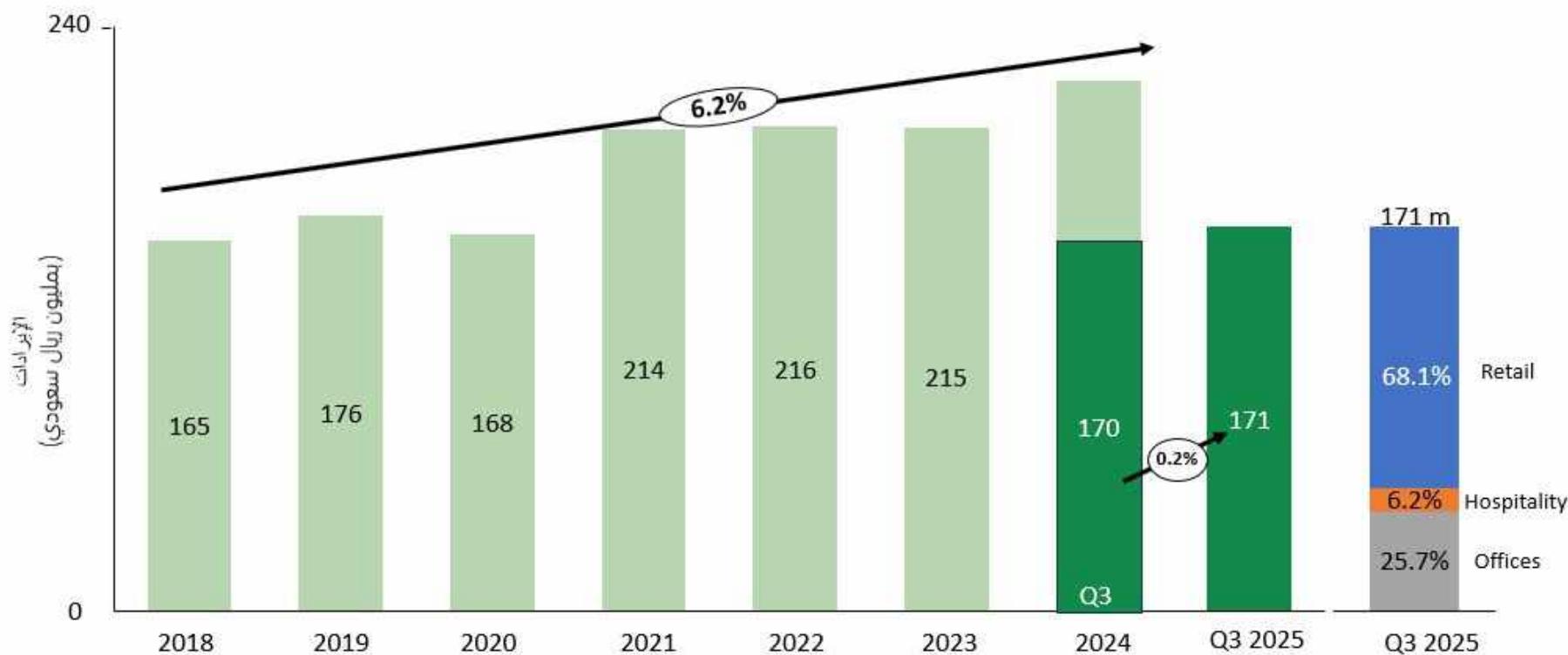
**تكلفة المشروع:** 140 مليون ريال سعودي تقريبًا غير شاملة القيمة الإيجارية للأرض

**التاريخ المتوقع للانتهاء من المشروع :** خلال الربع الأول من عام 2027

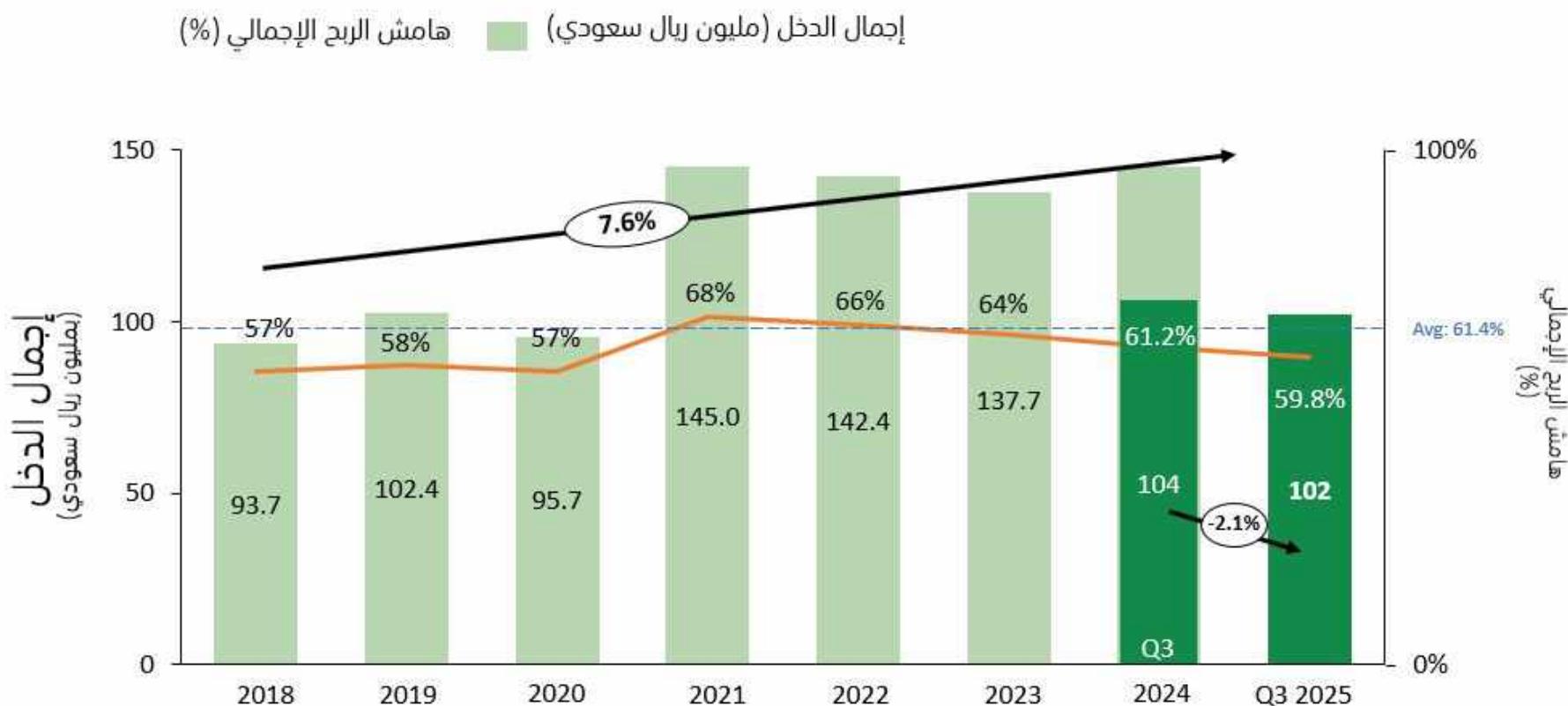
# الأداء المالي



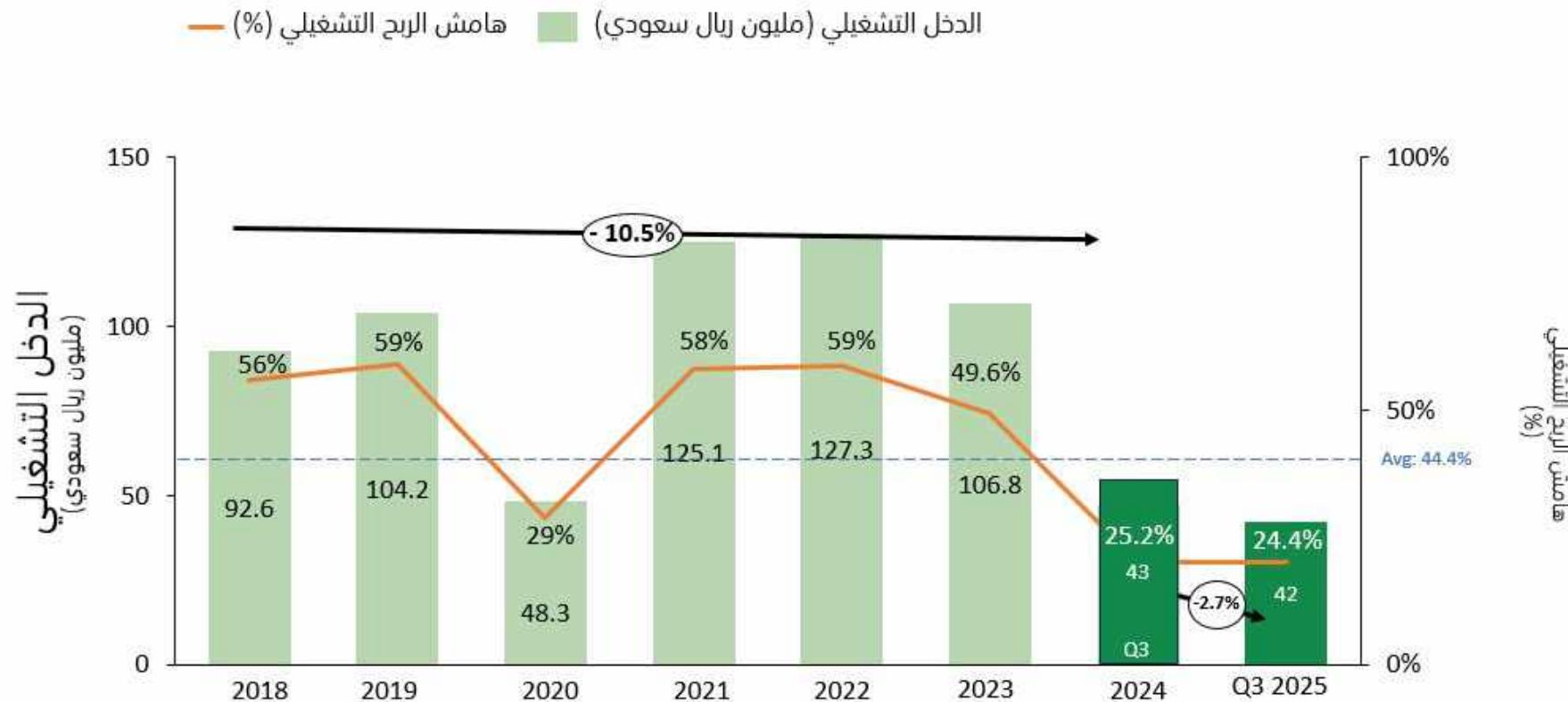
# الإيرادات



## إجمالي الدخل والهامش الربح

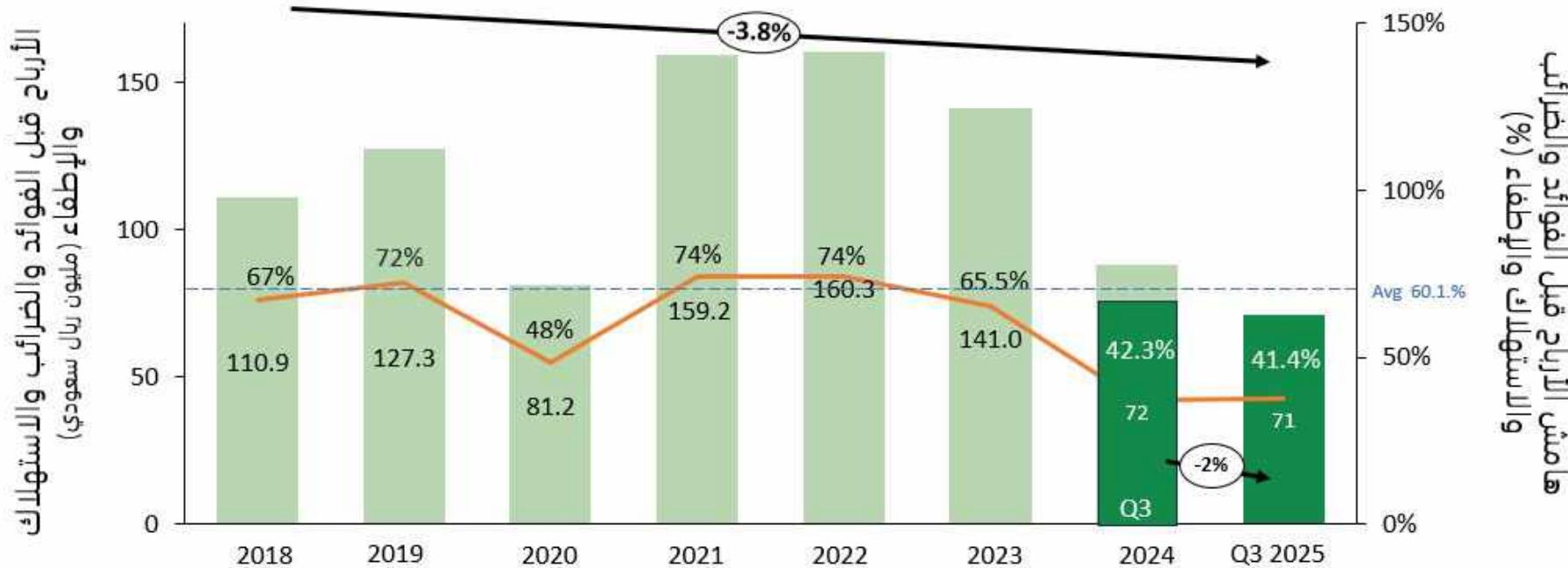


## الهامش الربح والدخل التشغيلي



## الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)

هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (%)



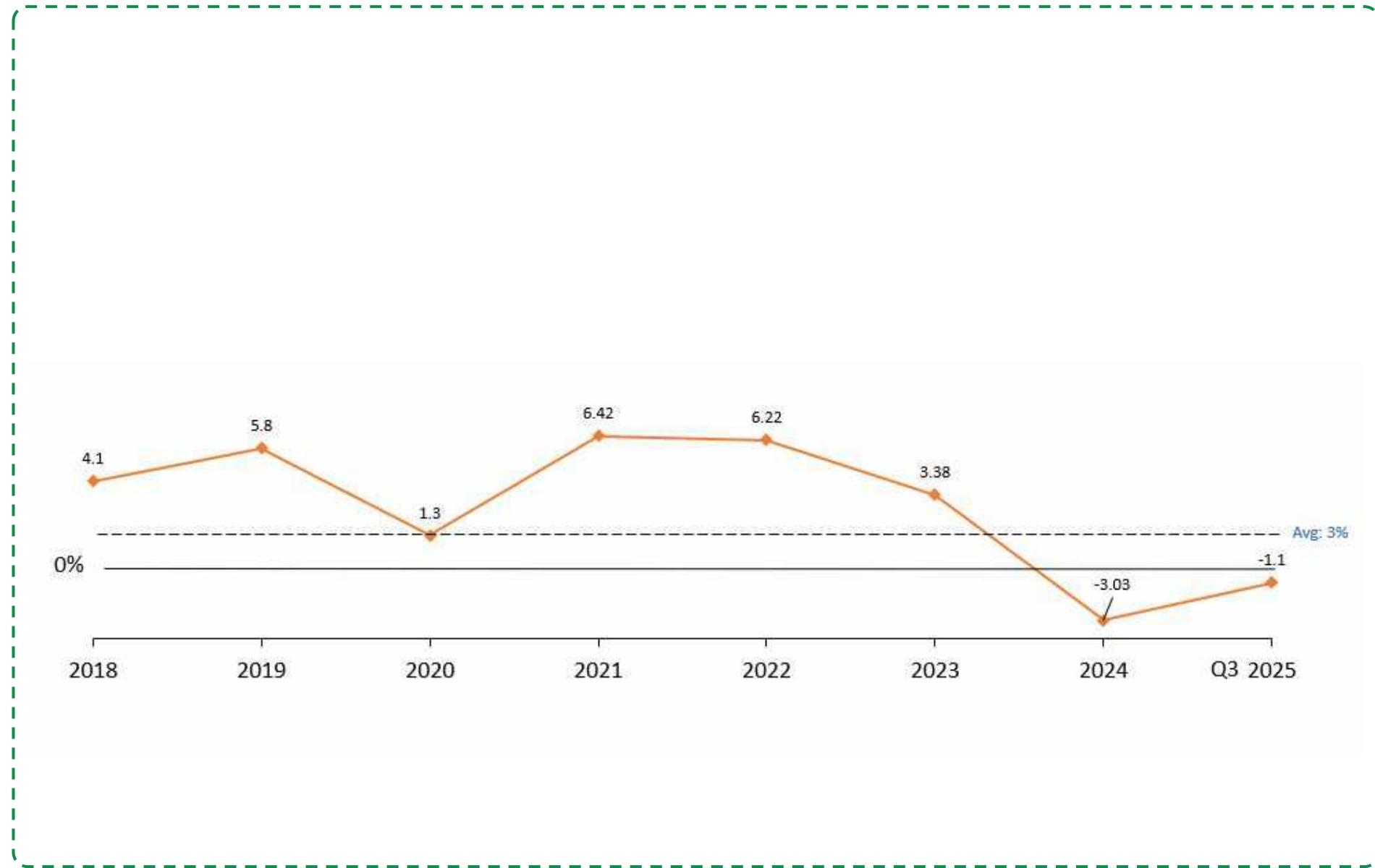
## صافي الدخل (المساهمين) والهامش الربحي



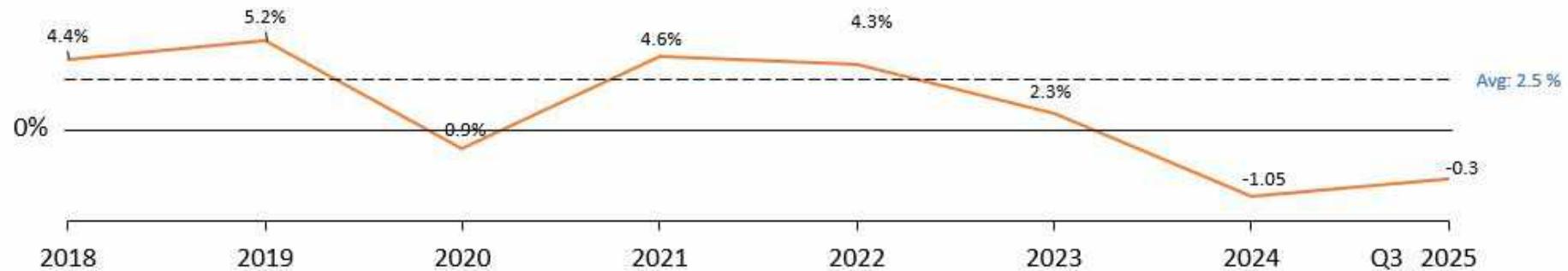
1- تغير حصة ملكية الشركة في كل من الأندلس مول وفندق ستايلز سويس من ملكية كاملة بنسبة 100% إلى 68.73%

2- يحتوي على اندفاض في قيمة الأصول بمبلغ 32 مليون ريال سعودي

## العائد على حقوق الملكية



## العائد على الأصول



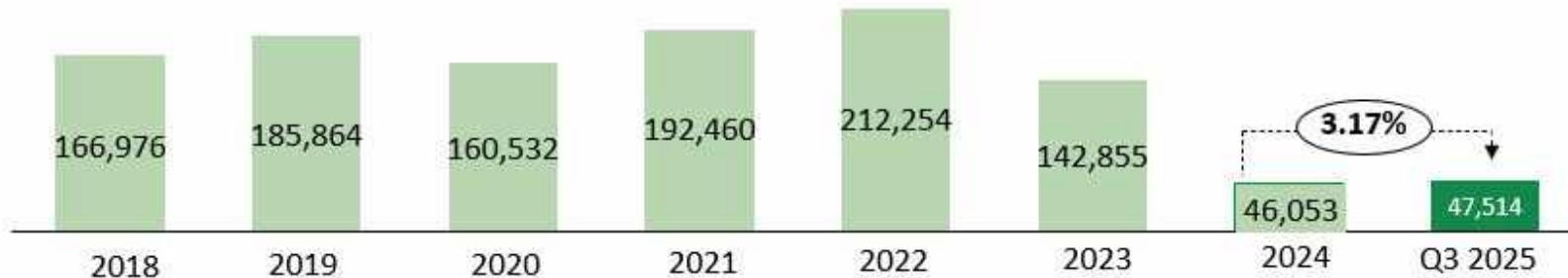
## التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية ونسبتها من الإيرادات  
التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية (مليون ريال سعودي)

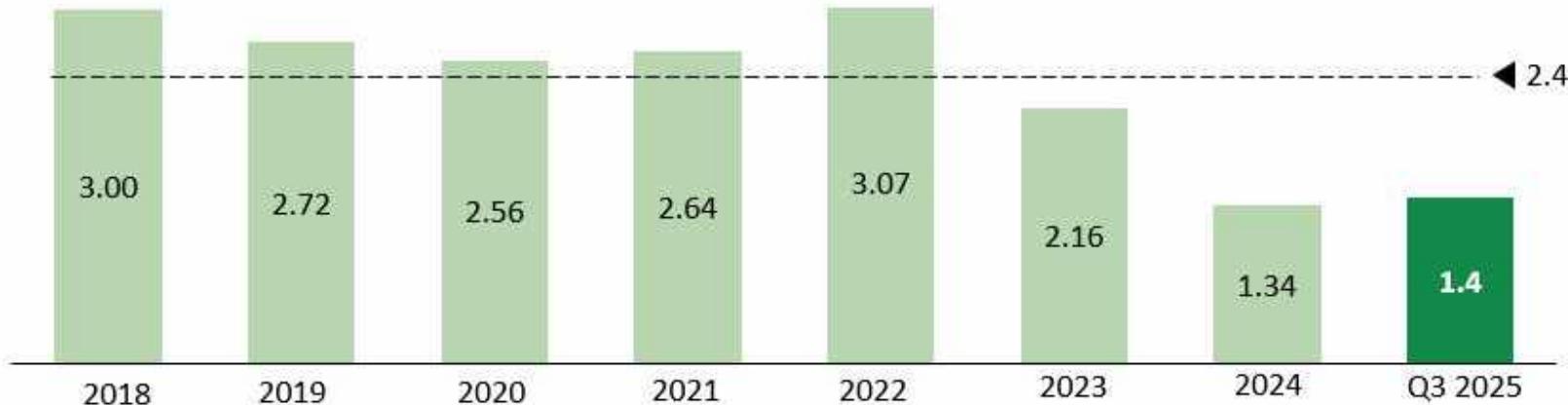


## السيولة

صافي رأس المال المتداول (000 ريال)

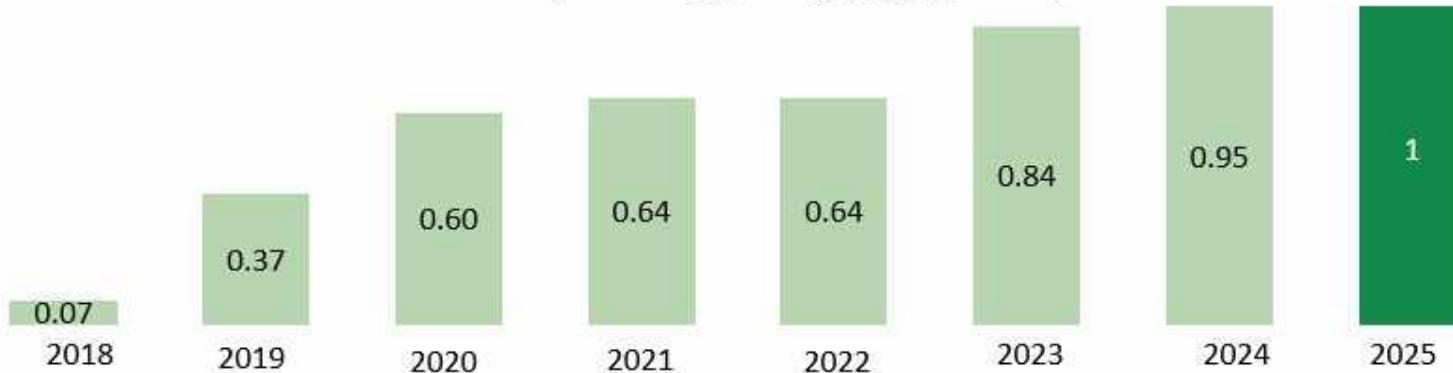


النسبة الحالية

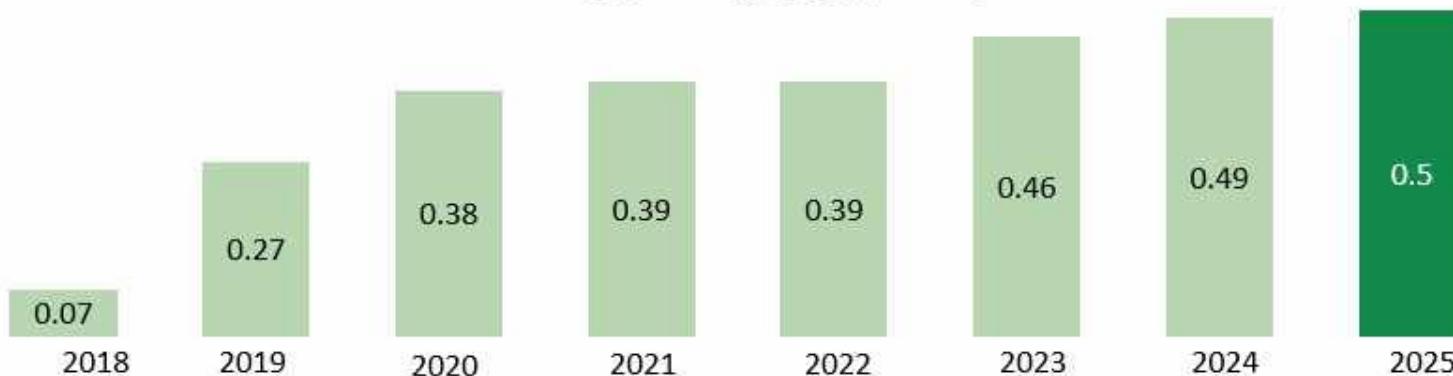


## الديون

نسبة الديون إلى حقوق الملكية



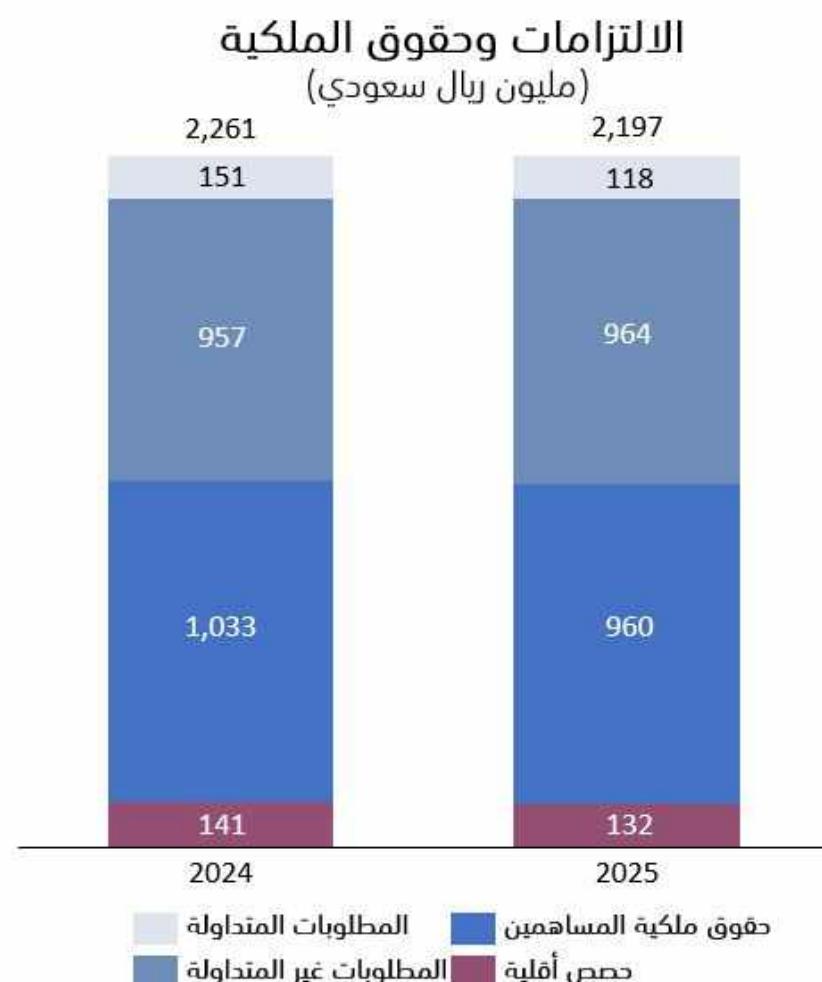
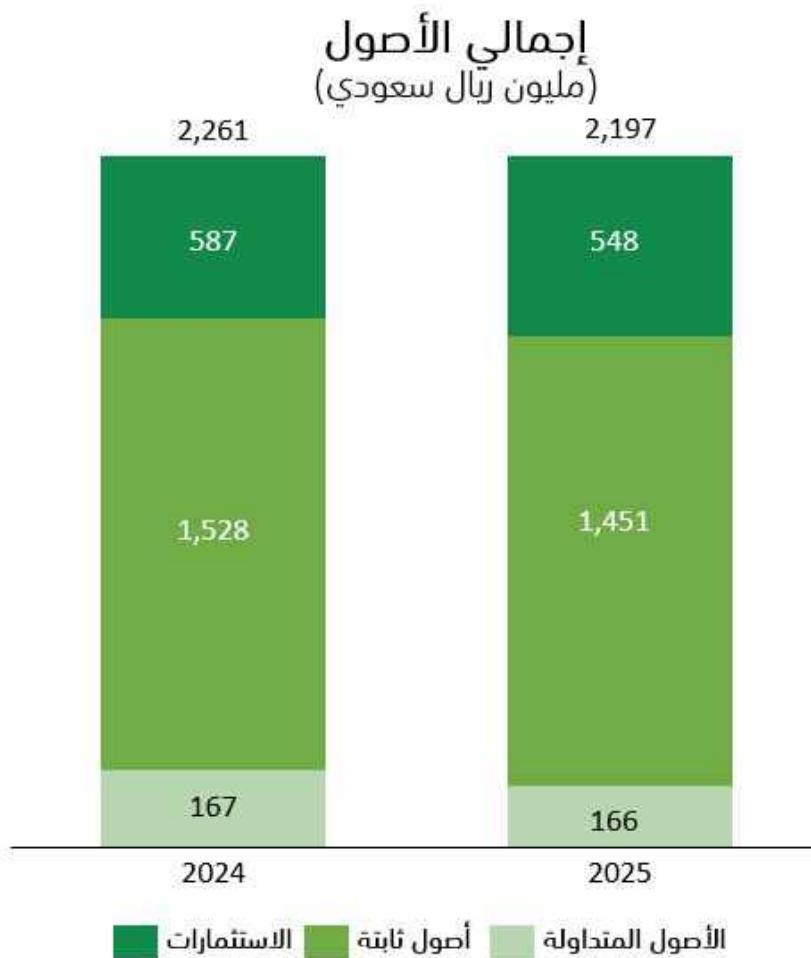
نسبة الديون إلى الأصول



\* ستكون نسبة الدين إلى إجمالي الأصول ونسبة الدين 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





# للتواصل معنا



جائزة الفئة الفضية لعام 2024  
في المسؤولية الاجتماعية للشركات



جمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط  
عضو منذ عام 2018



الأكثر ابتكاراً لعام 2024  
فريق علاقات المستثمرين |  
العقارات



جوائز هيئة السوق المالية  
برنامـج الـاستدامة لـعام ٢٠٢٤ | الشركات  
الصـفـيرـة

لمزيد من التفاصيل حول شركة الأنجلوس العقارية،  
يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني:  
<http://www.alandalus.com.sa>

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع:  
إدارة علاقات المستثمرين و الحكومية والمخاطر والالتزام.  
Phone: +966 80011111771 Ext. 888  
Email: [IR@alandlus.com.sa](mailto:IR@alandlus.com.sa)

