

عرض المستثمرين

Q3 2019



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 وان المعلومات والبيانات التي تم ذكرها في هذا العرض قابلة للتغير دون أشعار مسبق، وهي غير مضمونة الدقة وقد لا تخلو 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

4	نظرة عامة
16	القطاعات
17	التجزئة
29	الضيافة
31	قطاع المكاتب
33	إدارة العقارات
35	الرعاية الصحية
37	الاستثمارات
41	الأداء المالي

نظرة عامة





الأندلس العقارية
Alandalus Property

Alandalus
Property
Q3 2019

تُعد "الأندلس العقارية" شركة سعودية رائدة في مجال استثمار وتطوير وتشغيل الأصول العقارية المدرة للدخل في جميع أنحاء المملكة، وهي مدرجة في السوق المالية السعودية "تداول"

لمحة سريعة حول أداء الربع الثالث من عام 2019م

< 97%

متوسط معدل الإشغال ضمن
محفظة مراكز التسوق

< 23.5 مليون

إجمالي الزوار لمراكز التسوق

64%

هامش الربح التشغيلي

125 مليون

إيرادات

57%

متوسط إجمالي الهامش الربحي

81%

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

الرسالة

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



الرؤية

أن يصبح أهم وأبرز مطور عقاري متخصص في إنشاء المشاريع والوجهات والمعالم المتميزة، من خلال قيادة عملية التحول من تطوير وجهات تركز على التسوق وممارسة الأعمال إلى وجهات تعزز التفاعل والتواصل بين الأفراد في المملكة العربية السعودية

القطاعات

Alandalus
Property
Q3 2019



التجزئة



الضيافة



قطاع المكاتب



إدارة العقارات



الرعاية الصحية

مراكز التسوق
الإقليمية



مراكز التسوق
للأحياء



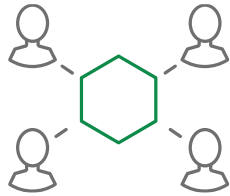
برج سلامة



الأهداف الاستراتيجية

تبنى كل وحدة أعمال مجموعة من الأهداف الاستراتيجية الجديدة التي تسترشد بها العمليات التشغيلية وتعزز التركيز على الأنشطة بهدف تحقيق رؤية واستراتيجية الشركة العامة.

مشاركة أصحاب العلاقة



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

الأداء التشغيلي



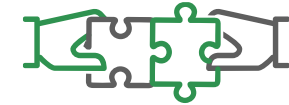
استقطاب المزيد من الزوّار من خلال تحسين أوجه **تجربة العملاء** بالاعتماد على **أفضل الممارسات وإيجاد الأفكار المبتكرة**، إلى جانب العمل على رفع الكفاءة التنظيمية والإنتاج وتحسين إدارة التكلفة.

الاستحواذ على المشاريع



تحديد **المشروعات والخدمات القائمة أو الجديدة** وضح 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 وخدمات والمشاريع التطويرية** التي تلبي احتياجات العملاء.

استراتيجية الشركة القائمة على ست ركائز أساسية لتعزيز القيمة وتحقيق النمو



المبادئ الرئيسية

تشغيل الأصول بشكل مستمر
دون توقف

تطوير عقارات **مستقلة أو متعددة الاستخدامات** ضمن قطاع التجزئة والضيافة، وتطوير أصول عقارية ضمن قطاع الرعاية الصحية كمنشآت متعددة الاستخدامات فقط

مركز مالي صحي وجيد مدعوم بأصول تتمتع بسيولة عالية وتتميز بمستوى مديونية منخفض، بما يعزز مكانة الشركة ويفتح أمامها آفاقاً واسعة من الفرص

عدم تعارض أعمال الشركة مع القطاعات التي ينشط بها أي عميل (مستأجر) بما لا يؤثر على المنافسة، وبالتالي تكوين علاقات قوية مع العملاء قائمة على الثقة والأداء الفعال

تشكيل **علاقات استراتيجية** مع الشركاء المناسبين لتحقيق أعلى النتائج

العمل بشكل مستمر على دراسة كافة **احتياجات المناطق الحيوية** ورسم ملامحها **وتلبيتها**





محفظة عقارية متنوعة في المملكة العربية السعودية



الرياض

حياة مول



الصحافة سنتر



اليرموك سنتر



تلال سنتر



جدة

المرورة سنتر



برج سلامة



الدمام

دارين مول



الأندلس مول



فندق ستايليريدج سويتس



مستشفى غرب جدة



الجوهرة مول



الفرص الناشئة عن فجوة بين العرض والطلب في السوق السعودية

العرض

الطلب

- **نمو الاقتصاد الكلي والمقومات السكانية الداعمة في المملكة العربية السعودية**
 - الاقتصاد السعودي هو الأكبر بين دول مجلس التعاون الخليجي، وتشير توقعات صندوق النقد الدولي إلى نموه بنسبة 1.8 خلال العام 2019
 - تصنيفات ائتمانية قوية على الأجل الطويل (موديز A1، إس آند بي A-، فيتش A+)
 - مجتمع محلي يضم شريحة واسعة من المستهلكين الشباب الذين يواكبون كل جديد
 - 52% من سكان المملكة لا يتجاوز أعمارهم الثلاثين عاماً³
- **الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية الداعمة**
 - النساء العاملات: 23% في عام 2018، مقارنة بـ 15% في 1990⁴
 - القطاع الترفيهي: من المتوقع أن تشهد المملكة افتتاح 2600 شاشة سينمائية بحلول العام 2030؛ حيث يتطلع 76% من السعوديين إلى الذهاب للصالات السينمائية الواقعة في منطقتهم⁵
 - ارتفاع معدل النمو السنوي المركب لقطاع الأغذية والمشروبات في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي بنسبة 7.1% إلى 196 مليار دولار بحلول العام 2021، حيث تستأثر المملكة وحدها بحصة تبلغ النصف⁶
 - تعزيز السياحة الوطنية
- **الإنفاق الاستهلاكي المرن**
 - بلوغ مبيعات قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية 132.7 مليار دولار بحلول 2023
 - ستظل المولات والمراكز التجارية الوجهات التجارية والاجتماعية الرئيسية (مقارنة بالشوارع الرئيسية) نظراً إلى العوامل المناخية
- **تعزيز إقبال المستثمرين من المؤسسات على السوق المالية السعودية (تداول)**
 - انضمام السوق السعودية إلى مؤشر مورغان ستانلي للأسواق الناشئة ومؤشر فوتسي راسل
 - يمتلك المستثمرون الأجانب حالياً 5% من الأسهم السعودية، وقد تزداد هذه النسبة بمعدل الضعف بنهاية العام 2020
- **تضاؤل عدد المشاريع النوعية متعددة الاستخدامات في المناطق الحيوية**
 - وجود فجوة بين الاحتياجات الاستهلاكية في المناطق الحيوية والعرض
- **تدني مستوى الإمكانيات الرقمية في المساحات العقارية التجارية**
 - توقعات بتوسيع نطاقها بشكل كبير
 - تشكل التجارة الإلكترونية تهديداً جلياً في حالة عدم اغتنامها، ولكن اعتمادها ضمن العمليات التشغيلية سيفتح آفاقاً من الفرص الواعدة.
 - نجحت الشركات والمؤسسات التي اعتمدت تكنولوجيا إنترنت الأشياء مبكراً في تحسين تجربة عملائها بنسبة 81%، وتعزيز مستوى الشفافية داخل منظوماتها بنسبة 78% وزيادة أرباحها بنسبة 74%¹
- **تحسين البنية التحتية للمواصلات والنقل عبر المملكة العربية السعودية**
 - تخطط المملكة جمع 135 مليار ريال سعودي (36 مليار دولار) لتدشين سلسلة من مشروعات تطوير البنية التحتية للنقل والمواصلات خلال الـ 11 عاماً القادمة²

أبرز المقومات الاستثمارية



محفظة قوية تدر أرباحاً

- أداء مالي قوي ومتميز
- محفظة عقارية عالية الجودة منتشرة في مواقع متميزة
- تسجيل معدلات مرتفعة على صعيد الزوّار والعائدات والإشغال



تنويع الأصول

- المناطق الجغرافية - جدة والرياض والدمام
- القطاعات - التجزئة والضيافة والرعاية الصحية
- نوع الأصول العقارية - مراكز تسوّق إقليمية رائدة مقارنة بمراكز التسوّق المحلية
- المستأجرون - علاقات بدون قيود ومرونة عالية
- أسهم متداولة - صندوق الأهلي ريت 1



تحقيق التوازن بين المخاطر وتحقيق النمو

- تتمتع الشركة بمكانة متميزة تؤهلها لإدارة مشاريع تدر عائدات عالية ضمن كل قطاع
- منظومة تدقيق منهجية حول المشاريع الجديدة
- رؤية استراتيجية عند اتخاذ القرارات المتعلقة بالفرص
- جميع مراكز التسوّق تم تطويرها على قطع أراضي تابعة للشركة، باستثناء مراكز التسوّق المحلية والتي تقع على أراضٍ مستأجرة



مركز مالي قوي

- زيادة الإيرادات: معدل نمو سنوي مركب خلال 5 سنوات بنسبة 10%
- إجمالي أرباح قوي: متوسط 60% خلال 5 سنوات
- مديونية منخفضة: معدل الديون إلى الأصول بنسبة 7% (2018)
- توزيعات أرباح بواقع 1 ريال سعودي للسهم (2018)، وريالين سعوديين للسهم (2017).



فريق إداري متمرس

- تقود الشركة كواجر متميزة تقلدت مناصب عديدة عبر مختلف أنشطة الشركة



التزام راسخ تجاه الحوكمة المؤسسية

- أول مستثمر ومطوّر ومشغل لمراكز التسوّق يتم إدراج أسهمه للتداول
- سجل حافل بالنجاحات على مستوى الشفافية والسلوك التجاري الأخلاقي

القطاعات

التجزئة

تعمل **الأندلس العقارية** جاهدةً على ترسيخ مكانة محفظتها من مراكز التسوق لتكون الوجهة المفضلة للزوّار وأفراد المجتمع للاستمتاع بأوقاتهم بعيداً عن المنزل وبيئة العمل. وقد نجحت الشركة في تعزيز ولاء المستهلكين ورفع معدلات تردد الزوّار على مراكزها التجارية وخلق قيمة مستدامة بفضل ما وفّرت من مقومات وإمكانات مدعومة بتجربة عملاء فعّالة.



توقعات حول سوق التجزئة

تقدر قيمة قطاع التجزئة في المملكة العربية السعودية، **الأكبر خليجياً**، بنحو **106 مليارات دولار**، مدعوماً بالتعداد السكاني الكبير للمملكة البالغ 33 مليون نسمة، مع توقعات بمواصلة نموه بنحو **12.3% بحلول العام 2023**

بدأ تجار التجزئة في إعادة النظر في محافظ أصولهم والاستثمار في علامات تجارية أقل تكلفة

تواصل تجارة التجزئة عبر المتاجر هيمنتها، حيث تبلغ حصتها في السوق السعودية بقيمة **103 مليارات دولار**

ساهمت الإصلاحات الاقتصادية المحلية، بما فيها خفض قيمة حزم الدعم وتنفيذ **ضريبة القيمة المضافة** ومواصلة إنفاذ مبادرة **سعودة الوظائف**، في زيادة تكاليف المرافق وتقليص إنفاق الأسر ورفع تكاليف العمالة على التوالي

شهدت **صناعة التجزئة** سلسلة من التوجهات الناشئة شملت زيادة التواصل والتفاعل مع العملاء ومراجعة الميزانيات ودراسة فرص التجارة الإلكترونية وتنفيذ استراتيجيات متعددة القنوات وتبني الذكاء الاصطناعي وغيرها

ستشهد تجارة التجزئة الإلكترونية، التي تشمل التسوق الإلكتروني والبيع المباشر والتسوق عبر الهواتف الذكية ومنصات التواصل الاجتماعي والمنازل، **نمواً بنسبة 93% خلال الفترة بين 2018 و2023**

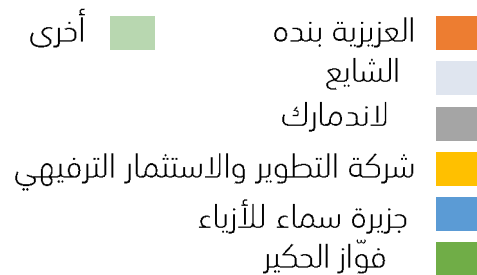
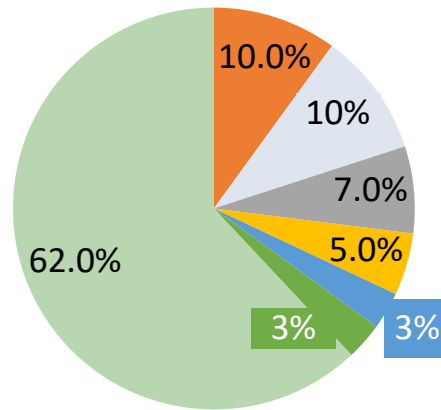
تمتلك الأندلس العقارية محفظة أصول قوية ومتنوعة

إجمالي الزوار في الأشهر التسعة الأولى من العام 2019	المساحة المستأجرة	العدد	النوع
19.5 مليون زائر	184 ألف متر مربع	2	مراكز تسوق إقليمية ضخمة 
4.0 مليون زائر	47 ألف متر مربع	1	مراكز تسوق إقليمية 
غير متوفر	27 ألف متر مربع	4	مراكز تسوق للأحياء 

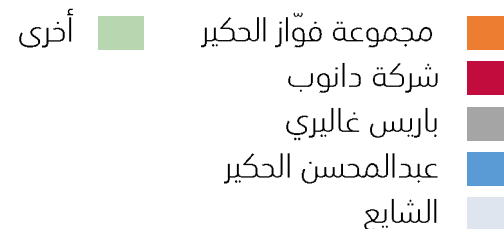
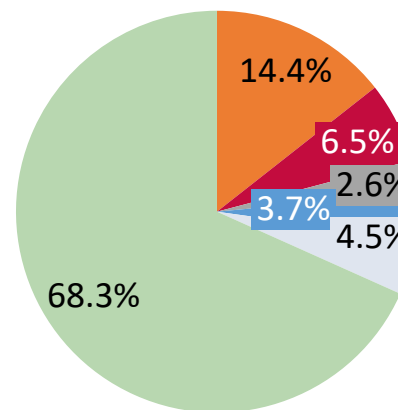
علاقات المستأجرين

تتمتع الأندلس العقارية بعلاقات وطيدة مع كافة تجّار التجزئة البارزين، بما يمكّنها من استقطاب مجموعة متميزة من المستأجرين إلى أصولها في قطاع التجزئة ضمن المناطق المحيطة.

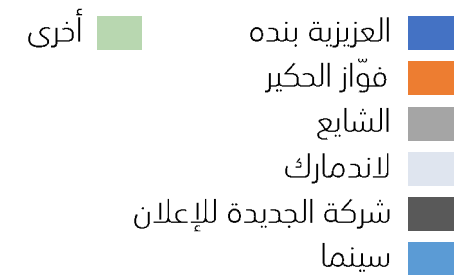
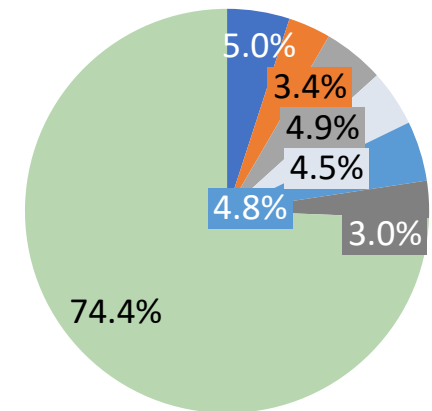
دارين مول
إيرادات بحسب العملاء
الربع الثالث من عام 2019م



حياة مول
إيرادات بحسب العملاء
الربع الثالث من عام 2019م



الأندلس مول
إيرادات بحسب العملاء
الربع الثالث من عام 2019م



المحفظة



جدة
مركز تسوق إقليمي ضخم
إجمالي المساحة بالمتر المربع 148,481
إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 89,972
صندوق الأهلي ريت 1 (حيث تبلغ ملكية الشركة فيه 68.73%)

١٢١٩

13.5 مليون زائر السنة المالية 2018م
10.9 مليون - الربع الثالث 2019م
95% معدل الإشغال
456 متجرًا
428 مستأجرًا
129.2 مليون ريال سعودي
قيمة العقود السنوية

الإنجازات

- 2018: توقيع عقد مع سينما إمباير لافتتاح أكبر مجمع للسينما في جدة يضم 27 شاشة عرض
- 2018: جائزة التميز من مجلس مراكز تسوق في الشرق الأوسط، عقب تجديد وتطوير منطقة المطاعم بالمول
- 2016: اكتمال تأجير وتسليم كامل المحلات في موقع التوسعة
- 2009: جائزة سيتي سكيب العالمية كأفضل مشروع تجاري و تجزئة في المملكة العربية السعودية

مجموعة مختارة من المستأجرين



أحدث المستجدات

- مرحلة التخطيط الخاصة بتجديد منطقة المطاعم والمشروبات في المول
- إضفاء مزيد من التحسينات على تجربة الزوار ومشاركة العملاء، مثل ألعاب الأطفال والعروض الضوئية

المحفظة



الدمام
مركز تسوق إقليمي
إجمالي المساحة بالمتر المربع 99,960
إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 39,866
الأسواق المتطورة (حيث تمتلك الشركة حصة
بنسبة 50%)



١٢١٩

5.5 مليون زائر السنة المالية 2018
4.0 مليون زائر - الربع الثالث 2019
98% معدل الإشغال
183 متجر
160 مستأجر
47.8 مليون ريال سعودي
قيمة العقود السنوية



الإنجازات

- 2018: توسعة الطابق الأرضي ومنطقة المطاعم.
- 2018: توقيع عقد مع شركة "إيه إم سي" السينمائية لافتتاح مجمع سينمائي يضم 9 شاشات عرض.

مجموعة مختارة من المستأجرين



أحدث المستجدات

- إضافة تحسينات إلى تجربة الزوار ومشاركة العملاء، من خلال فعالية عالم البحار إلى جانب معرض عالم الديناصورات.
- فعالية اليوم الوطني السعودي بمشاركة الفرق والفتون الشعبية.
- فعاليات العيد الوطني الكويتي
- جائزة السائق المثالي

المحفظة



الرياض
مركز تسوق إقليمي ضخم
إجمالي المساحة بالمتر المربع 226,108
إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 88,276
الحياة العقارية (حيث تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)

الأداء

10 ملايين زائر السنة المالية 2018

8.6 مليون زائر- الربع الثالث

2019م

99% معدل الإشغال

546 متجرًا

535 مستأجرًا

144.1 مليون ريال سعودي

قيمة العقود السنوية

الإنجازات

- 2017: جائزة التميز من مجلس مراكز التسوق في الشرق الأوسط تقديرًا لإنجازاته في تطوير منطقة المطاعم
- 2015: افتتاح المدينة الترفيهية الأولى من نوعها "مينوبوليس"
- 2011: تدشين قسم المطاعم الفاخرة والعادية
- 2010: تنويع حياة مول بجائزة سيتي سكيب العالمية كأفضل مشروع تجاري وتجزئة في المملكة العربية السعودية

مجموعة مختارة من المستأجرين



MARKS & SPENCER

أحدث المستجدات

- التجديد الهيكلي ضمن مرحلة التخطيط
- إضافة تحسينات إلى تجربة الزوار، مثل ألعاب الأطفال والعروض الضوئية
- الحملات التسويقية والترفيهية والتوعوية

المحفظة



جدة
مركز تسوق محلي
إجمالي المساحة بالمتر المربع 17,030
إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 8,015
مُقام على قطعة أرض مؤجرة

الأداء

81% معدل الإشغال
61 متجراً
30 مستأجراً
8.3 مليون ريال سعودي قيمة العقود السنوية

مجموعة مختارة من المستأجرين



Lomar
SELECTION



SIGNATURE
سجـمـتـر

المحفظة



الرياض 
مركز تسوق محلي 
إجمالي المساحة بالمتر المربع 12,367 
إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 6582 
مُقام على قطعة أرض مؤجرة 

أداء

94% معدل الإشغال 
28 متجراً 
15 مستأجراً 
5.3 مليون ريال سعودي قيمة العقود السنوية 

مجموعة مختارة من المستأجرين



المحفظة



- الرياض
- مركز تسوق محلي
- إجمالي المساحة بالمتر المربع 10,804
- إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 4767
- مُقام على قطعة أرض مؤجرة

أداء

- 87% معدل الإشغال
- 27 متجرًا
- 17 مستأجرًا
- 4.4 مليون ريال سعودي قيمة العقود السنوية

مجموعة مختارة من المستأجرين



المحفظة



الرياض 
مركز تسوق محلي 
إجمالي المساحة بالمتر المربع 5,082 
إجمالي المساحة المستأجرة بالمتر المربع 5,072 
مُقام على قطعة أرض مؤجرة 

أداء

100% معدل الإشغال 
20 متجراً 
15 مستأجراً 
4.5 مليون ريال سعودي 
قيمة العقود السنوية

مجموعة مختارة من المستأجرين

MAGRABI
OPTICAL

الدانوب
Danube

نخبة العود
OUD ELITE

LAMBEE
www.lambee.net

BreadTalk®



وايتس
whites

نبذة

- الموقع: جدة
- النوع: مركز تسوق إقليمي ضخم
- المساحة: 124,880 متر مربع
- الملكية: الجوهرة الكبرى (حيث تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)
- إجمالي تكلفة المشروع: 873 مليون ريال سعودي
- موعد الافتتاح المتوقع: الربع الأول 2022

المبررات المنطقية للاستثمار

موقع مثالي بجوار ملعب
الجوهرة (مدينة الملك
عبدالله الرياضية) في
شمالي جدة



المستجدات

- حصول شركة محمد الحبيب العقارية على تصريح البناء لبدء تنفيذ أعمال الإنشاء والتشييد.

الضيافة

تدخل شركة الأندلس العقارية
في شراكة مع أبرز العلامات
التجارية في قطاع الضيافة
لتطوير سلسلة من الفنادق
الفاخرة بهدف تلبية احتياجات
العملاء ضمن المناطق
الحيوية، وتنويع مخاطرها
المؤسسية وتعظيم قيمة
استثماراتها.

ستايبريدج سويتس

توقعات السوق

- من المتوقع أن يشهد قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية نمواً خلال العام 2019 ، مدعوماً بزيادة الطلب من جانب زوار المعالم الدينية والوجهات الترفيهية ورجال الأعمال إلى جانب مواصلة جهود تنويع الاقتصاد السعودي تماشياً مع رؤية المملكة 2030
- تسعى المملكة إلى زيادة أعداد السياح الذين يؤدون مناسك الحج والعمرة، باعتبارها حالياً المساهم الأكبر في إجمالي عدد زوار المملكة، إلى 30 مليون زائر بحلول 2030 ارتفاعاً من 19 مليون حالياً (2019)
- تمثل النمو الذي شهده قطاع السياحة مؤخراً بالمملكة العربية السعودية في ثلاث شرائح رئيسية وهي زوار الوجهات الترفيهية والحجاج وزوار الأعمال
- ومن المتوقع أن يرتفع عدد الزوار الدوليين بنحو 4% سنوياً وصولاً إلى 22.1 مليون زائر بحلول العام 2025



المحفظة

- الموقع:** جدة
- المساحة:** 28,255 متر مربع
- المالك:** صندوق الأهلي ريت 1 (حيث تبلغ ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)
- المُشغل:** مجموعة إنتركونتيننتال العالمية (IHG)
- أخرى :** أول فندق من سلسلة ستايبريدج سويتس في المملكة العربية السعودية

الأداء

- معدل الإشغال:** 46%
- إيرادات كل غرفة متاحة على حدة :** 267 ريال سعودي

ساهم قطاع المكاتب التابع
للشركة بعد الإستحواذ على برج
سلامة في تعزيز أداء الشركة مما
انعكس بشكل إيجابي على النتائج
المالية للربع الثالث .

قطاع المكاتب

Alandalus
Property
Q3 2019

نبذة تعريفية

- الموقع: جدة
- القيمة الشرائية: 255 مليون ريال
- فترة التأجير: 5 سنوات
- المساحة المبنية: 58,919.3 متر مربع
- المساحات المؤجرة: 31,420 متر مربع
- مساحة الأراضي: 7,682 متر مربع



الوصف

يقع برج سلامة في موقع متميز بمنطقة السلامة على طريق المدينة وبمقربة من تقاطع شارع حراء. ويبعد البرج بنحو 25 دقيقة من وسط المدينة وأقل من 10 دقائق من مطار الملك عبدالعزيز الدولي الجديد في جدة. وهو يتألف من 13 طابقاً فوق مستوى الأرض بالإضافة إلى طابق مخصص للقبو وطابق ميزانين، كما يضم 84 مكتباً و4 قاعات و4 مستودعات. ويستضيف برج سلامة مجموعة من أبرز أسماء العلامات التجارية، بما فيها شركة سامسونج الخليج للإلكترونيات وشركة الراجحي للتأمين التعاوني وشركة تكافل الراجحي للتأمين ومجموعة تأجير وتيم هورتنز وشركة الطيران الوطنية وشركة سلامة (الشركة الإسلامية العربية للتأمين).

تتعاون شركة الأندلس العقارية
مع نخبة من مشغلي العقارات
لكي يقوموا بمهام إدارة
وتشغيل عقاراتها نيابة عنها
وتقديم خدمة عالية الجودة
لعملائها من خلال تكريس
الاهتمام اللازم لكل عقار
ومشروع تطويري.

إدارة العقارات

Alandalus
Property
July 2019



شركة هامات العقارية

نبذة

النشاط الرئيسي: إدارة المراكز التجارية، وخدمات الاستشارات والتقييم والتأجير والتسويق ودراسات الجدوى

رأس المال:

500,000 ريال سعودي

نسبة الملكية:

33.4% حصة شركة الأندلس العقارية



اختيار العميل



الأندلس
العقارية



مطورون آخرون

المبررات المنطقية للاستثمار

إدارة المراكز التجارية

- شركة رائدة في تشغيل المراكز التجارية في المملكة العربية السعودية
- تشغل أكثر من 25 مركزاً تجارياً

تكامل رأسي

- إن امتلاك "الأندلس" حصة بنسبة 33.4% في شركة "هامات" يمكنها من التعاون والتنسيق بشكل أكثر قرباً معها في جمع المعلومات والتحليلات المتعلقة بالسوق وتحسين عمليات قطاع التجزئة

تتعاون الأندلس العقارية مع
أفضل مزودي خدمات الرعاية
الصحية ضمن مجالات تخصصهم
لتطوير مستشفيات تخدم
مشاريعها التطويرية متعددة
الاستخدامات، ملبية بذلك
احتياجات سكان المناطق
المحيطة بهذه المشاريع
ومضيفاً مصدراً جديداً للإيرادات
ومعززة مستوى تنوع مخاطر
أعمالها

الرعاية الصحية

Alandalus
Property
July 2019



مستشفى غرب جدة

نبذة

الموقع:

المساحة:

نسبة الملكية:

التكلفة الإجمالية للمشروع:

الافتتاح المتوقع:

جدة

21,415 متر مربع (مستشفى) + 8,836 متر مربع
(وحدات سكنية)

شركة مستشفى غرب جدة (مشروع مشترك مملوك
مناصفة بنسبة 50% لشركة الأندلس العقارية و50%
لمجموعة الدكتور سليمان الحبيب الطبية)

1.15 مليار ريال سعودي (متضمنة قيمة الأرض)

الربع الثاني من عام 2022



المبررات المنطقية للاستثمار

قرار سباق لبناء أول مستشفى بالشراكة مع مجموعة الدكتور سليمان
الحبيب الطبية في الساحل الغربي للمملكة العربية السعودية

تحقيق أعلى قيمة ممكنة من الاستثمار بالاستفادة من مقومات مشروع
الأندلس سكوير التطويري متعدد الاستخدامات والذي يتمتع بنشاط سكاني
كثيف ويحتضن كلاً من الأندلس مول وفندق ستايريدج سويتس

إدارة المخاطر من خلال التنويع القطاعي نحو قطاع الرعاية الصحية ذو
هوامش الربح المرتفعة، بالشراكة مع شركة رائدة في قطاع الخدمات الطبية



أحدث المستجدات

- الانتهاء من وضع الخطط الهندسية للمشروع
- الحصول على تصريح بناء من أمانة محافظة
جدة مع موافقة مبدئية من المديرية العامة
للشؤون الصحية بجدة
- المجموعة الطبية تختار مقاول أعمال
الحفریات لتجهيز الموقع للحفر

الاستثمارات

Alandalus
Property
July 2019

تتبع شركة الأندلس العقارية نهجاً استراتيجياً في تنفيذ استثماراتها، حيث تركز في استحواداتها على الشركات التي تنتهج استراتيجيات مكملّة لاستراتيجيتها، مما يتيح لها الوصول إلى المشاريع المدرة للإيرادات والتي ترى بأن استثمارها فيها يمكن أن يتيح لها تحقيق المزيد من القيمة لعملائها ومساهميها.

المنشآت التابعة: صندوق الأهلي ريت 1



نبذة

- الموقع:
تضم استثمارات
الصندوق:
- جدة
- 1. الأندلس مول
- 2. فندق ستايبيريدج سويتس
- 3. برج سلامة المكتبي
- نسبة الملكية:
- 68.73% - الأندلس العقارية
- 31.27% - مساهمون عامون

المبررات المنطقية للاستثمار

- تحقيق أكبر مكاسب ممكنة من رأس المال المُستثمر
- تم بيع العقارات عند أعلى نقطة سعرية من دورة السوق
- وسيلة لإدارة المخاطر
- تمتلك الشركة 68.73% من وحدات الصندوق وبالتالي فهي مخولة بتخصيص توزيعات أرباح الصندوق
- استخدام العائدات لتعزيز قدرة الشركة على النجاح في المستقبل
- سداد كافة التزامات الديون الرئيسية مما أدى إلى تراجع "نسبة الدين إلى الأصول" نحو مستوى منخفض جداً عند 7% (2018)
- توزيعات نقدية لمكافأة المساهمين: 2 ريال سعودي للسهم الواحد (2018)؛ 1 ريال سعودي للسهم الواحد (2017)
- سيولة متاحة يمكن إعادة استثمارها في تطوير أعمال الشركة وأي مشاريع محتملة في المستقبل
- الالتزام بأعلى معايير الحوكمة
- اختيار الأهلي كابيتال لإدارة صندوق الريت.

الشركات التابعة: شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري

نبذة

النشاط الرئيسي: بيع وشراء الأراضي والعقارات

رأس المال: 500,000 ريال سعودي

الأصول: مركز المروة سنتر

نسبة الملكية: 70%- الأندلس العقارية
30%- شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار

المبررات المنطقية للاستثمار

- شريك استراتيجي ذو سمعة طيبة
 - شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار تعتبر شريكاً تجارياً ممتازاً
- الجمع بين الخبرات
 - الأرض التي بُني عليها مركز المروة سنتر تعود إلى الشريك الاستراتيجي
 - تولت شركة الأندلس العقارية تطوير المركز

الشركات الشقيقة

تشمل استثمارات شركة الأندلس امتلاك حصص في عدد من الشركات الشقيقة، والتي تمتلك الشركة فيها نسباً تتراوح ما بين 25%-50% من رأس مال تلك الشركات.

اسم الشركة الشقيقة	القطاع	العقار	نسبة الملكية	الشركاء	رأس المال (مليون ريال سعودي)
شركة الأسواق المتطورة	العقارات	دارين مول	50%	شركة بروج العالمية	25
شركة مستشفى غرب جدة	الرعاية الصحية	مستشفى الدكتور سليمان الحبيب الطبية	50%	مجموعة الدكتور سليمان الحبيب الطبية	0.5
شركة هامات العقارية	العقارات	ذراع التشغيلية	33.4%	شركة أصالة القابضة	0.5
شركة الحياة العقارية	العقارات	حياة مول	25%	شركة عبدالله بن سعد الراشد وأولاده	5
شركة صروح المركز	العقارات	السواري	25%	- شركة محمد الحبيب العقارية - شركة أصالة القابضة	0.5
شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري	العقارات	الجوهرة مول	25%	شركة محمد الحبيب العقارية	0.5

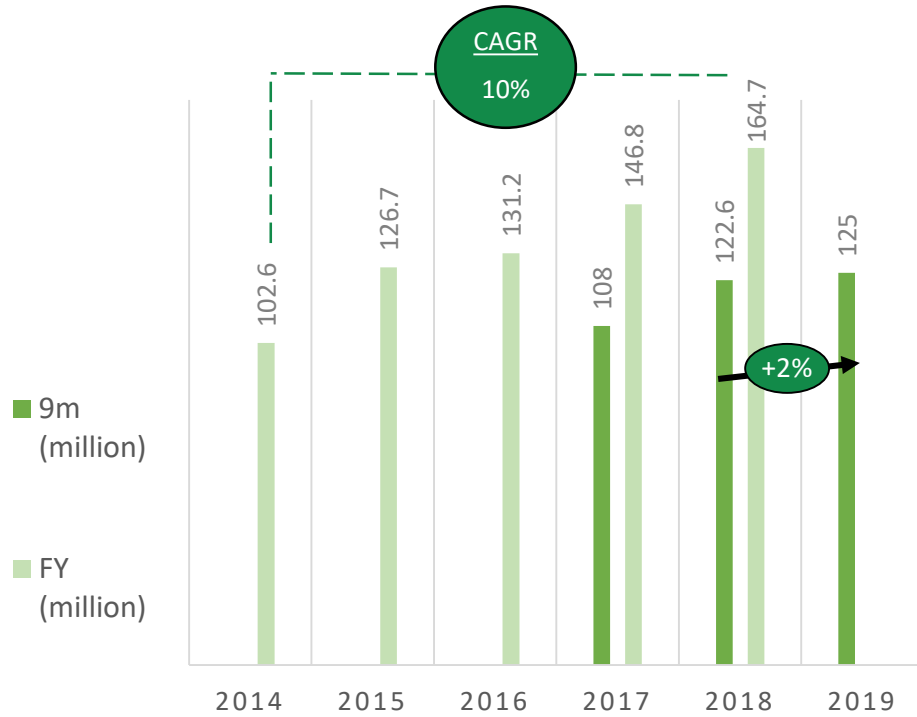
الأداء المالي



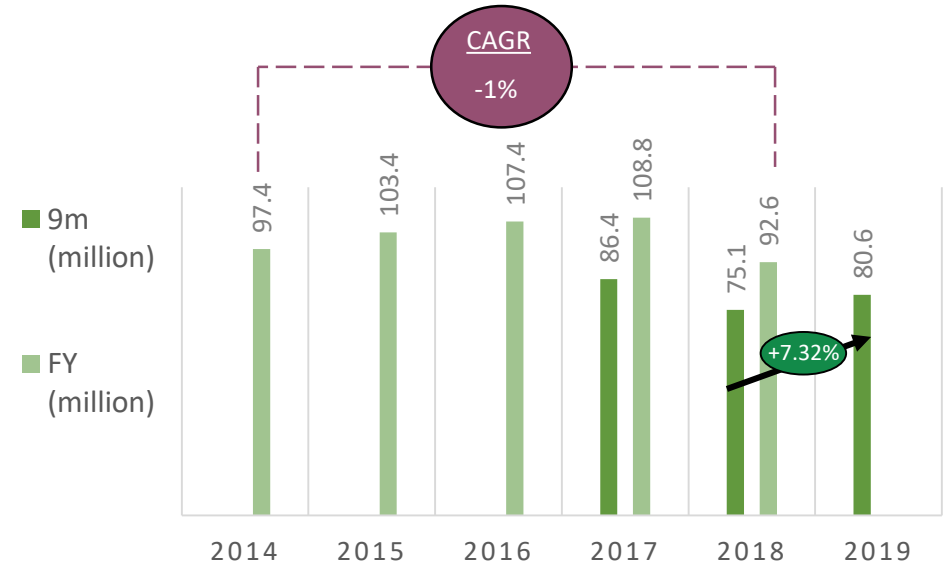
الأداء المالي للربع الثالث من عام 2019م

Alandalus
Property
Q3 2019

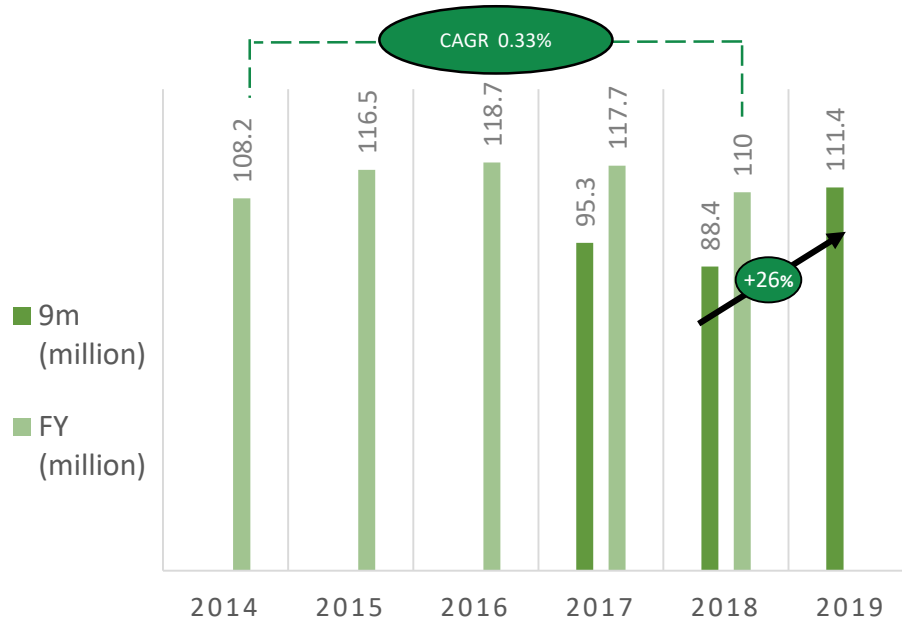
الإيرادات (ريال سعودي)



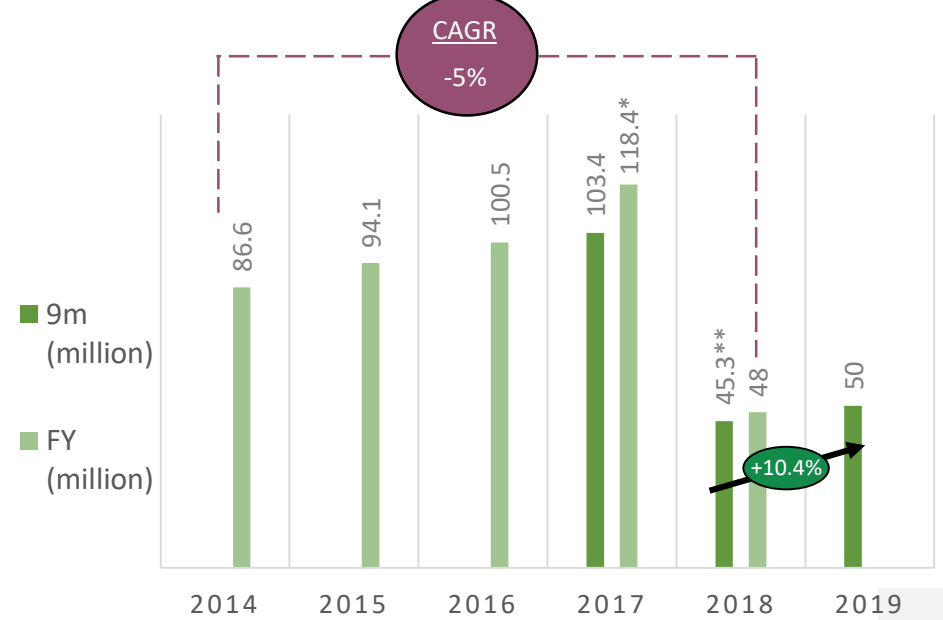
الدخل التشغيلي (ريال سعودي)



EBITDA (ريال سعودي)



الربح الصافي (ريال سعودي)



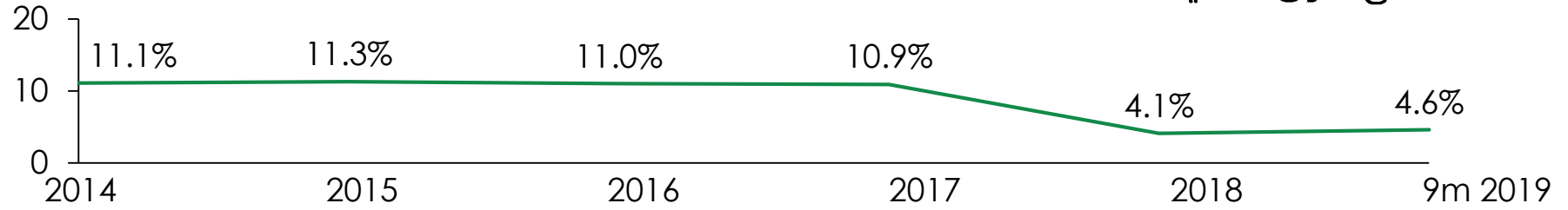
* - تتضمن مكاسب رأسمالية بقيمة 23 مليون ريال
** - تغيرت حصة الملكية في الأندلس مول وفندق ستايليريدج إلى 68.73%

ملخص العوائد

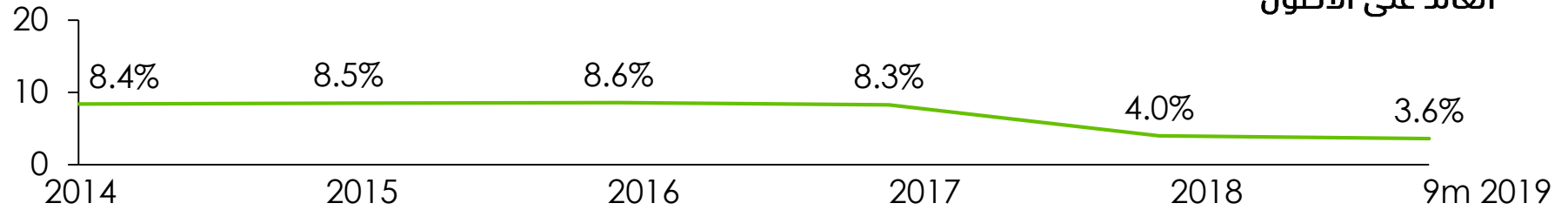
Alandalus
Property
Q3 2019

يتضح ثبات وتناسق الأداء المالي للشركة من خلال مقاييس العوائد الرئيسية الخاصة بها

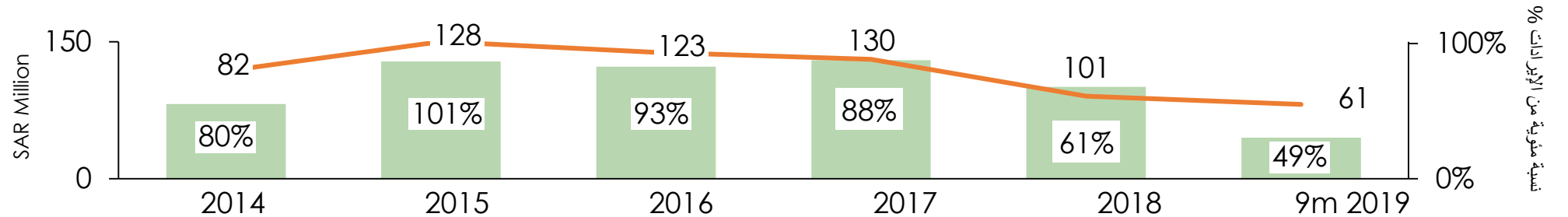
العائد على حقوق الملكية



العائد على الأصول



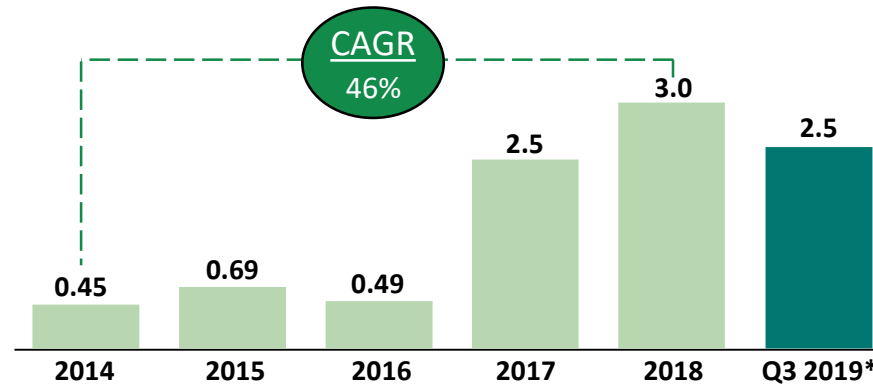
التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية



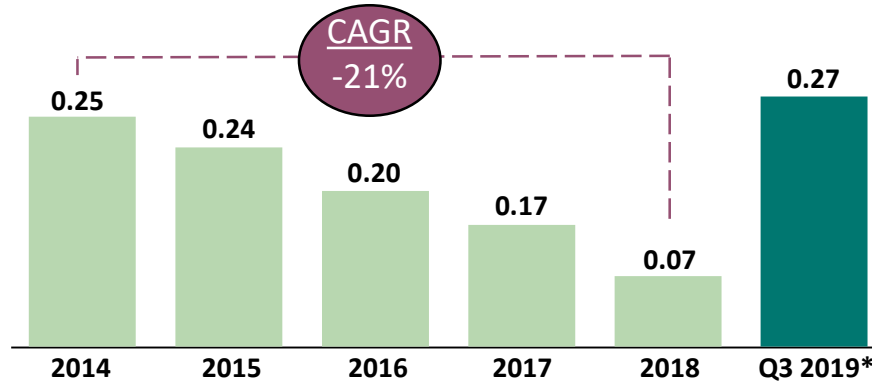
الأداء المالي للربع الثالث من عام 2019م – الميزانية العمومية الموحدة

Alandalus
Property
Q3 2019

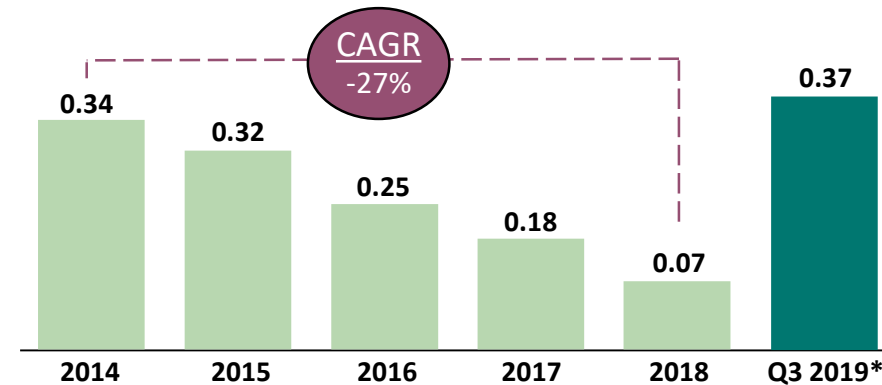
نسبة التداول



نسبة الدين إلى إجمالي الأصول**



نسبة الديون لحقوق الملكية**



ملاحظة: ** ستكون نسبة الدين إلى إجمالي الأصول ونسبة الديون لحقوق الملكية 19% و 27% على التوالي في حال استثنائنا لتأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16

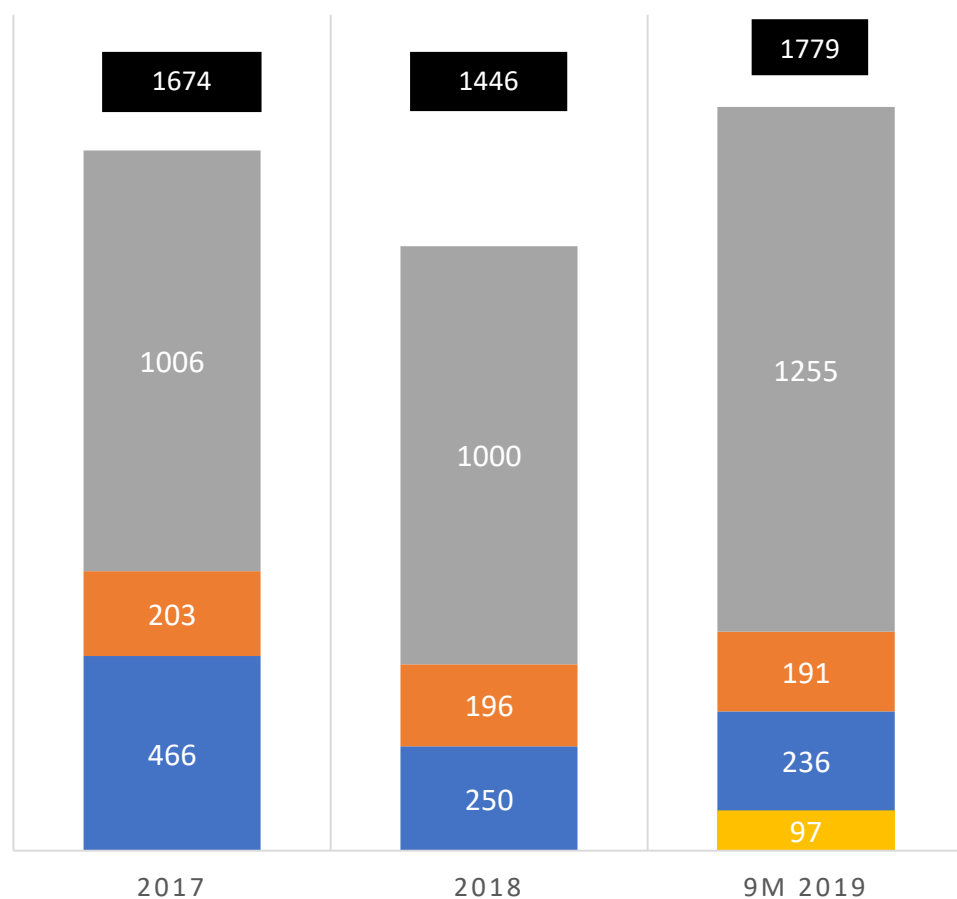
الميزانية العمومية

Alandalus
Property
Q3 2019

تعمل الشركة على تعزيز قوة مركزها المالي للحفاظ على توازنها وثباتها لمساعدتها في اقتناص فرص استثمارية جديدة

مجموع الموجودات (مليون ريال سعودي)

الاستثمارات أصول ثابتة الأصول المتداولة موجودات حق الانتفاع



المطلوبات وحقوق الملكية (مليون ريال سعودي)

مجموع حقوق الملكية حصص غير مسيطرة مطلوبات غير متداولة المطلوبات المتداولة

