

عرض المستثمرين

السنوي لعام 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 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

نظرة عامة

4

الأداء التشغيلي

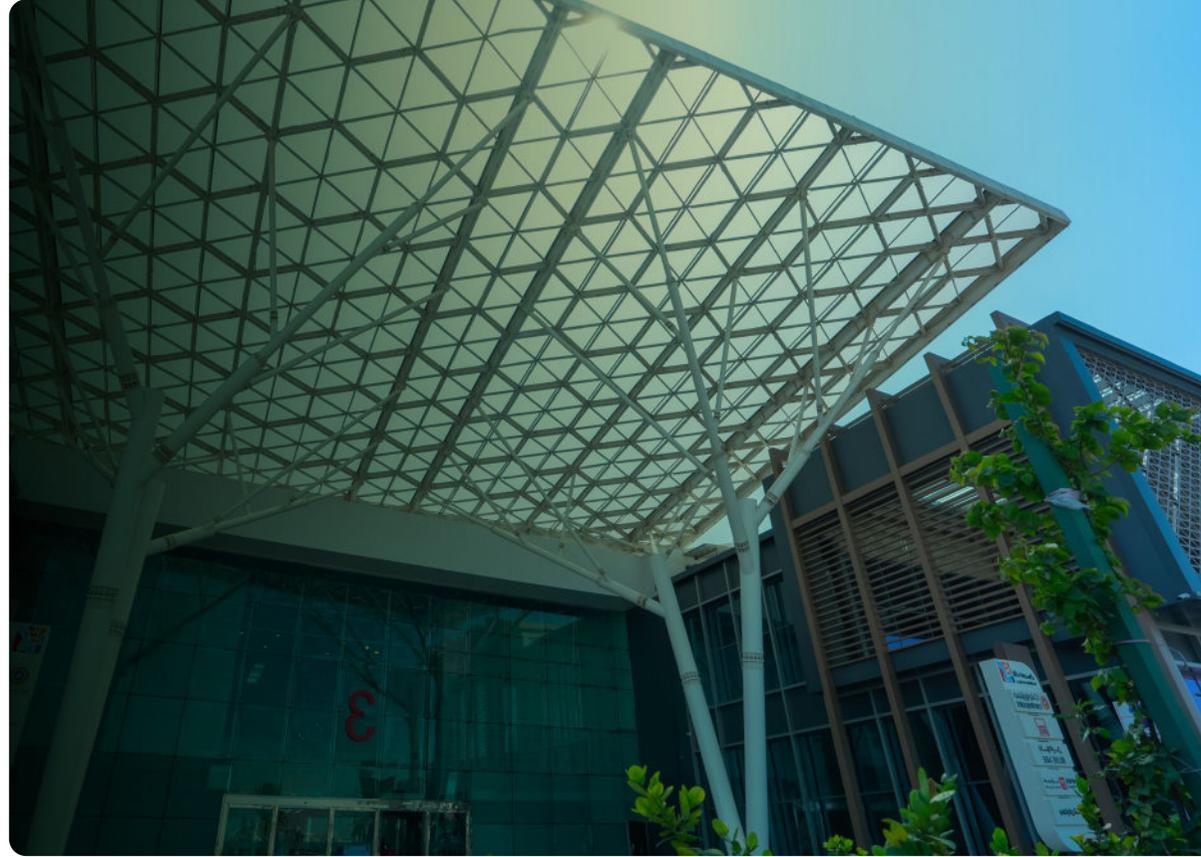
12

الأداء المالي

28

التواصل معنا

40



Alandalus
Property
YE 2025

نظرة عامة





تعد "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 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 الجهات والمعالم المميزة، من خلال قيادة عملية التحوّل من تطوير جهات تركز على التسوق وممارسة الأعمال إلى جهات تعزز التفاعل والتواصل بين الأفراد في المملكة العربية السعودية



الرسالة

تطوير وتشغيل مجموعة من الجهات 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 السنوي خلال عام 2025 م



237M

إيرادات
(ريال سعودي)

60%

إجمالي هامش
الربح التشغيلي

22%

هامش الربح
التشغيلي

38%

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



>31m

إجمالي زوار
المراكز التسوق

92%

متوسط معدل الإشغال ضمن
محفظة مراكز التسوق

100%

متوسط معدل الإشغال ضمن
محفظة المكاتب

53%

متوسط معدل الإشغال ضمن
محفظة الفنادق



>13

إجمالي
المشاريع

2.15B

إجمالي الأصول
(ريال سعودي)

880M

إجمالي الديون
تسهيلات بنكية (ريال سعودي)

MSCI Index

ابتعدت من المؤشر في مراجعة
نوفمبر 2025



26.7

أعلى خلال عام 2025
(ريال سعودي) *

16.76

أدنى خلال عام 2025
(ريال سعودي) *

17.82

إقفال سابق 31 ديسمبر 2025
(ريال سعودي) *

1.59%

إجمالي الملكية
الأجنبية *

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 دبل ثري باي هيلتون
الأندلس مول

بتشغيل



مستشفى الفيحاء

بتشغيل

د. سليمان الحبيب
DR SULAIMAN AL HABIB
المجموعة الطبية



Al-Huda
Park

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



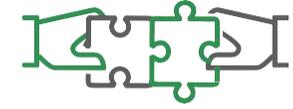
استقطاب المزيد من الزوّار من خلال تحسين أوجه **تجربة العملاء** بالاعتماد على **أفضل الممارسات وإيجاد الأفكار المبتكرة**، إلى جانب العمل على رفع الكفاءة التنظيمية والإنتاج وتحسين إدارة التكلفة.

الاستحواذ على المشاريع



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

الاستثمارات والشراكات الاستراتيجية



ضخ الاستثمارات الاستراتيجية وإبرام الشراكات المتميّزة على الصعيدين الإقليمي والدولي بهدف توسيع نطاق محافظة الشركة عبر **الأصول والخدمات والمشاريع التطويرية** التي تلبى احتياجات العملاء.

استراتيجية الشركة القائمة على ست ركائز أساسية لتعزيز القيمة وتحقيق النمو

Alandalus
Property
YE 2025

الركائز الأساسية

العناصر الأساسية

عوامل التمكين

الركائز الأساسية	خدمات التجزئة	الأغذية والمشروبات	الأنشطة الترفيهية	الخدمات	المشاركة التفاعلية	المشروعات التطويرية المحيطة
العناصر الأساسية	<p>إبرام شركات مع دور التجزئة الرئيسية</p> <p>تحفيز المشاركة التفاعلية</p> <p>تنظيم الأهداف الرئيسية والثانوية</p>	<p>توفير مجموعة مميزة من المأكولات ووردهات الطعام والمقاهي وخيارات الوجبات الخفيفة</p> <p>التركيز على المؤثرات البصرية وإضفاء الطابع الشخصي ورفع الوعي والأنشطة التفاعلية</p>	<p>مجموعة فريدة ومتنوعة من الأنشطة والفعاليات المتعددة الأغراض</p> <p>توفير مجموعة حصرية من الخدمات والعروض في المنطقة</p> <p>توفير مساحات آمنة واجتماعية تضم خيارات ترفيهية ترحب بكافة أفراد العائلة</p>	<p>الاستفادة من المستأجرين الذين يركزون على تقديم الخدمات بهدف تعزيز المشاركة</p> <p>إيجاد الخدمات الجديدة بشكل مستمر</p> <p>وضع الخدمات التي تلبى احتياجات الزوّار المستهدفين على رأس الأولويات</p>	<p>تطوير منصة فعلية ورقمية</p> <p>تحديد ملامح رحلات العملاء وتحسينها</p> <p>توفير تجارب ممتعة تتخللها عناصر الراحة والترفيه للعملاء</p>	<p>اختيار مواقع المشروعات التطويرية الجديدة في المناطق النابضة بالحياة</p> <p>الاستلهام من عناصر الجذب المحيطة للمشروعات التطويرية</p> <p>إبرام شركات محلية ودولية</p>
عوامل التمكين	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 الزوار لمراكز التسوق	عدد الوحدات	متوسط معدل الإشغال
	مراكز تسوق إقليمية ضخمة	3	276k	27M	1,152	93%
 التجزئة	مراكز تسوق إقليمية	1	48k	4.3M	255	85%
	مراكز تسوق للأحياء	3	18k	-	73	98%
 الضيافة	الفنادق	1	-	-	164 Key	53%
 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

الأندلس مول

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:
99%	معدل الإشغال:
1,500 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:



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:	1,508 ريال سعودي

الحياة مول



قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

الوصف

ذا فيلج مول

مدينة جدة	الموقع:
446	المتاجر:
208,000 متر مربع	المساحة الإجمالية:
85,290 متر مربع	المساحة التأجيرية:
شركة الجوهرة الكبرى (ملكية الأندلس في الشركة 25%)	المالك:
شركة هامات العقارية	المُشغل:
81%	معدل الإشغال:
931 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:



قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية

الوصف

دارين مول

مدينة الدمام	الموقع:
245	المتاجر:
59,000 متر مربع	المساحة الإجمالية:
47,666 متر مربع	المساحة التأجيرية:
شركة الأسواق المتطورة (ملكية الأندلس في الشركة 50%)	المالك:
شركة هامات العقارية	المُشغل:
85%	معدل الإشغال:
712 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:



قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

الوصف

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

الصحافة سنتر



قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

الوصف

مدينة الرياض	الموقع:
20	المتاجر:
9,021 متر مربع	المساحة الإجمالية:
5,064 متر مربع	المساحة التأجيرية:
أرض مستأجرة منذ 2013	المالك:
شركة الأندلس العقارية	المُشغل:
95%	معدل الإشغال:
996 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:

التلال سنتر



قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

الوصف

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

اليرموك سنتر



قطاع المكاتب

الوصف

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

مبنى شركة الأندلس العقارية



قطاع المكاتب



الوصف

الموقع: مدينة الرياض

صافي المساحة: 9,838 متر مربع

المؤجرة: شركة الأندلس العقارية

المالك: 19.9 مليون ريال سعودي

قيمة التأجير السنوي: 5 سنوات ابتداء من يوليو 2024

فترة التأجير:

برج ياسمين الأندلس



قطاع المكاتب

الوصف

مدينة الرياض	الموقع:
21,253 متر مربع	صافي المساحة 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

الوصف

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

برج سلامة



الوصف

فندق دبل ثري باي هيلتون الأندلس مول

مدينة جدة	الموقع:
28,255 متر مربع	المساحة التاجيرية:
164 جناح فندقية	عدد الغرف:
صندوق الأهلي ريت 1 (ملكية الشركة في الصندوق %68.73)	المالك:
مجموعة هيلتون العالمية	المُشغل:
53%	معدل الإشغال:
413 ريال سعودي	متوسط سعر التاجير:



قطاع الرعاية الصحية

الوصف

مستشفى الدكتور سليمان الحبيب | مستشفى الفيحاء

الموقع: مدينة جدة

عدد سرير: 330

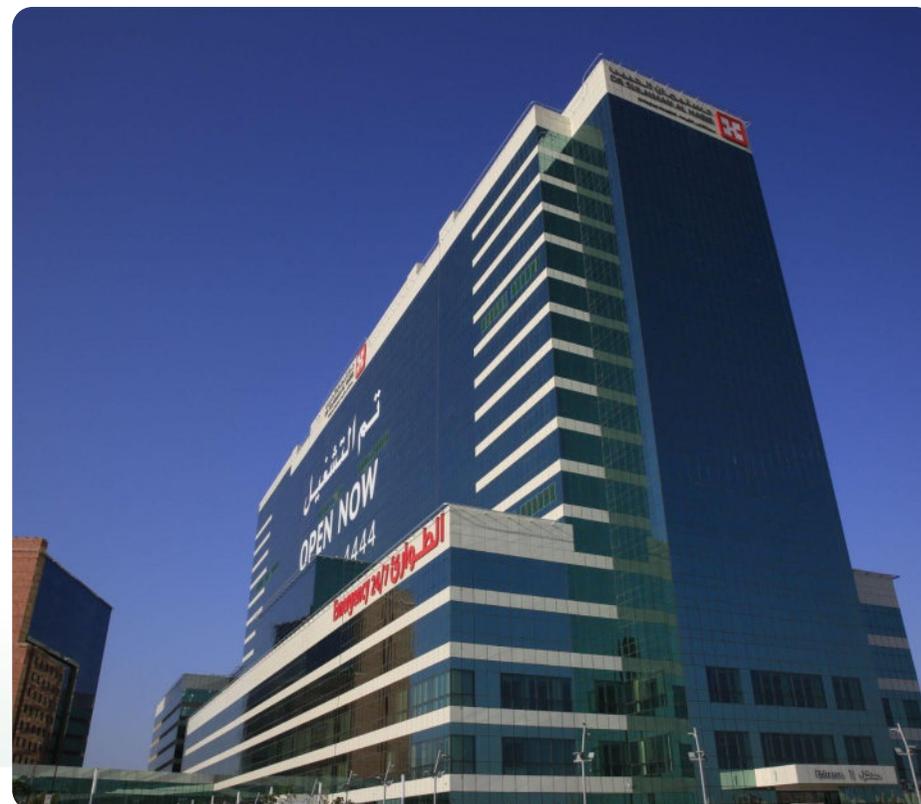
عدد العيادات: 245

المساحة المبنية: 223,006 متر مربع

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

المُشغل: مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية

الافتتاح: مارس 2024

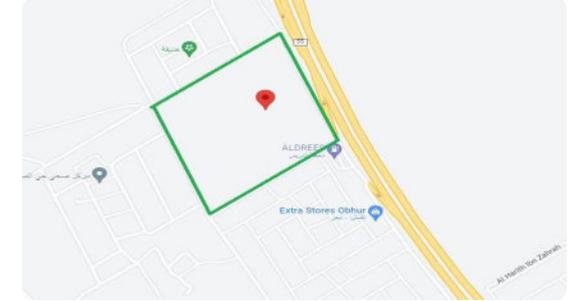


الاستثمارات القائمة

أرض حي الصواري

جدة
لازال مجلس الإدارة يدرس أفضل استثمار للأرض
130,477 متر مربع
شركة صروح المراكز (تمتلك الشركة حصة 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 تقريبا (350) وحدة إيجارية من ضمنها معارض كبرى ، و منافذ بيع
بالتجزئة ، وهايبر ماركت ، ومنطقة ترفيهية ، ومنطقة مقاهي ومطاعم داخلية و
خارجية ، وهو مكون من طابقين ، ومبنى لمواقف السيارات 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

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 الايجارية للأرض

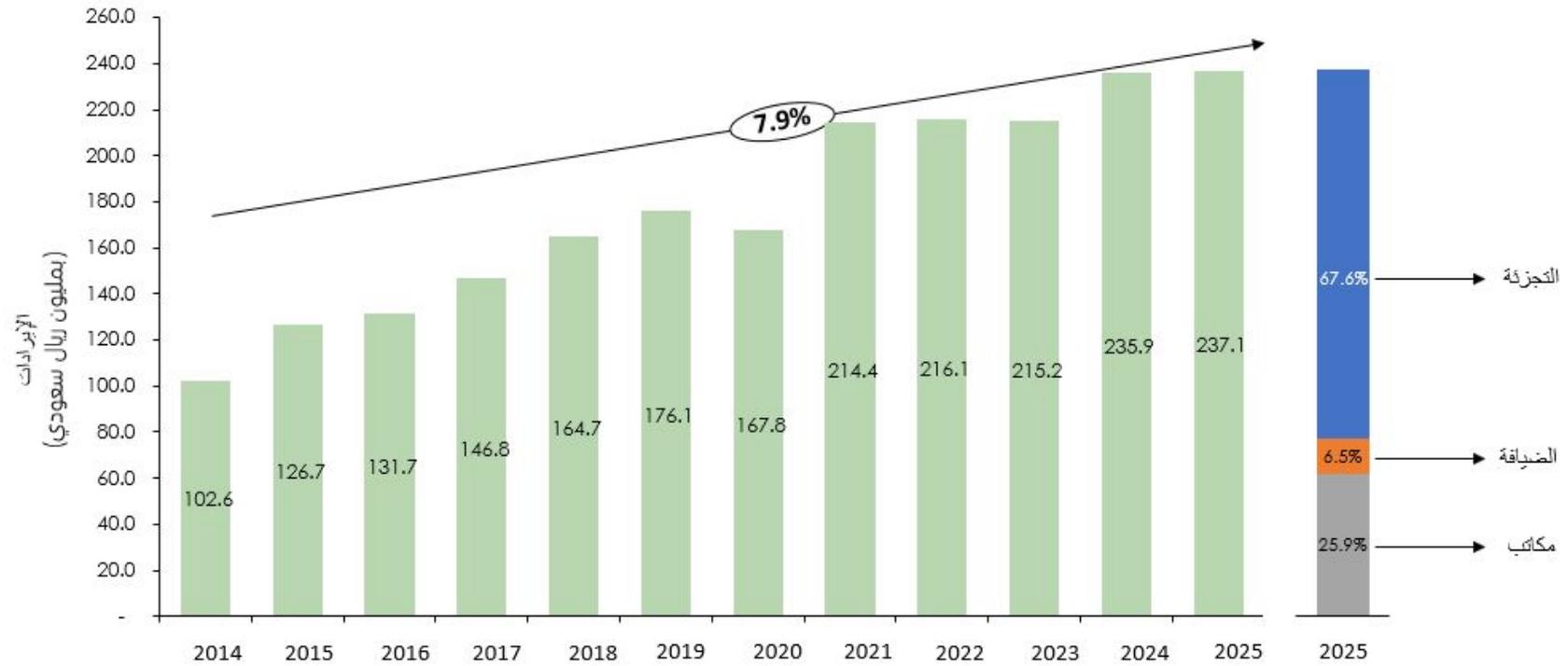
**التاريخ المتوقع
للانتهاء من المشروع :**

خلال الربع الاول من عام 2027

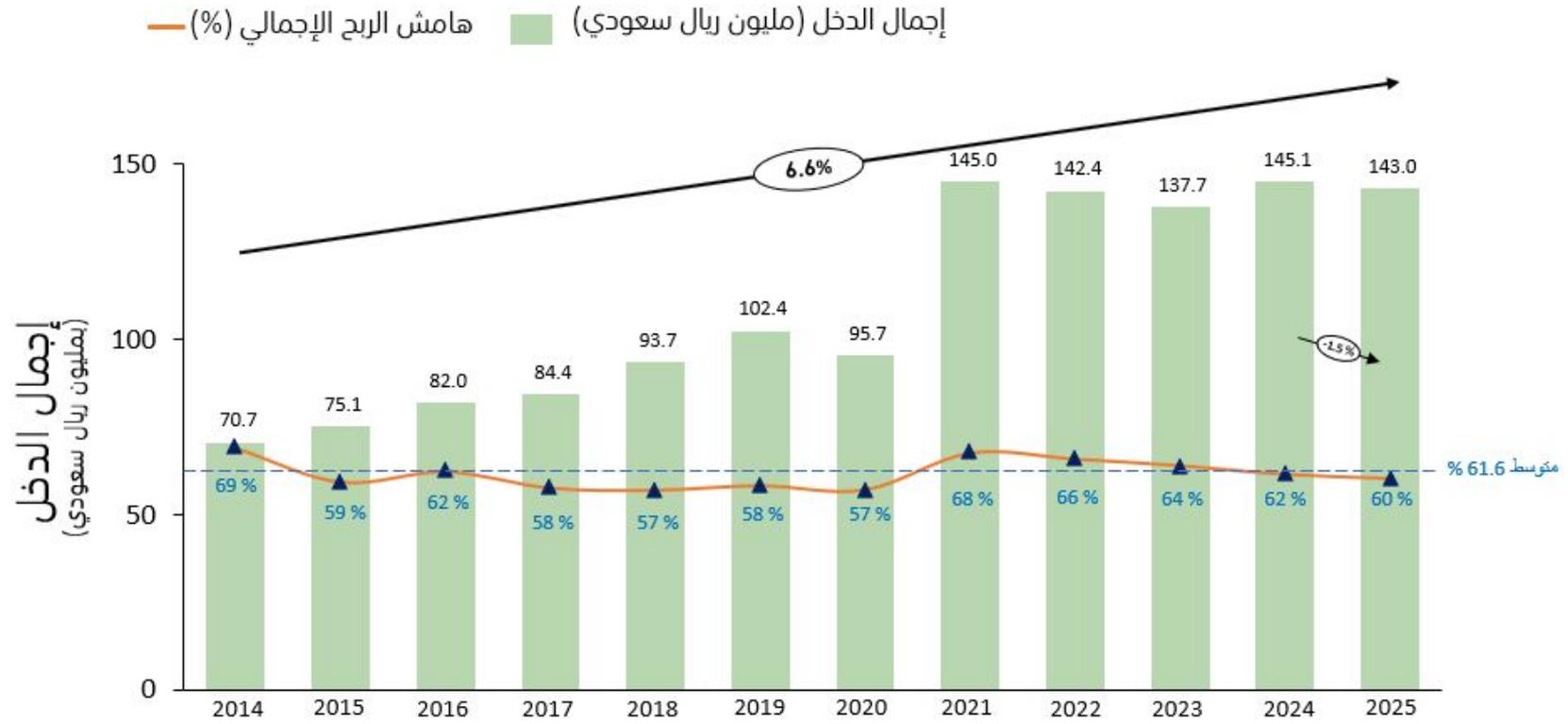
الأداء المالي



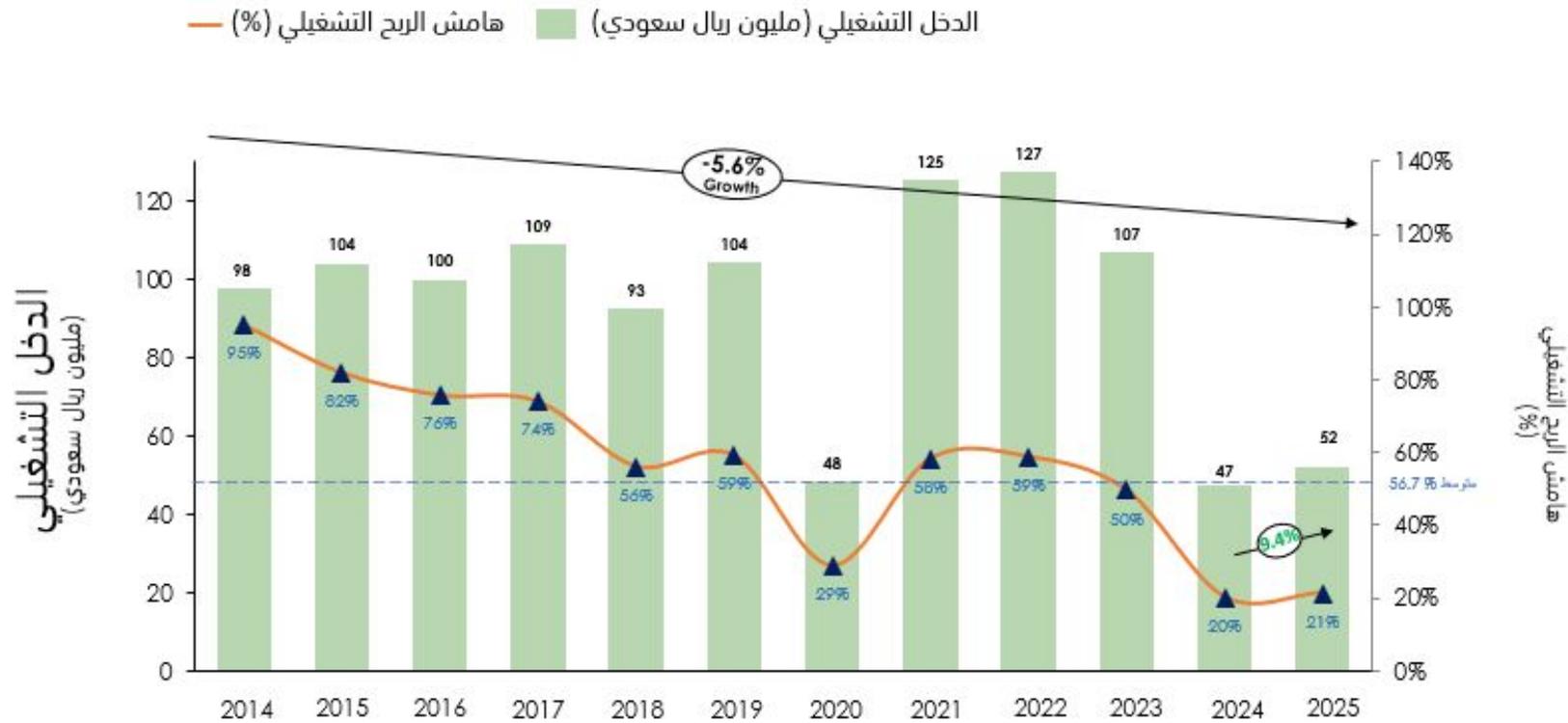
الإيرادات



إجمالي الدخل والهامش الربحي



الهامش الربحي والدخل التشغيلي

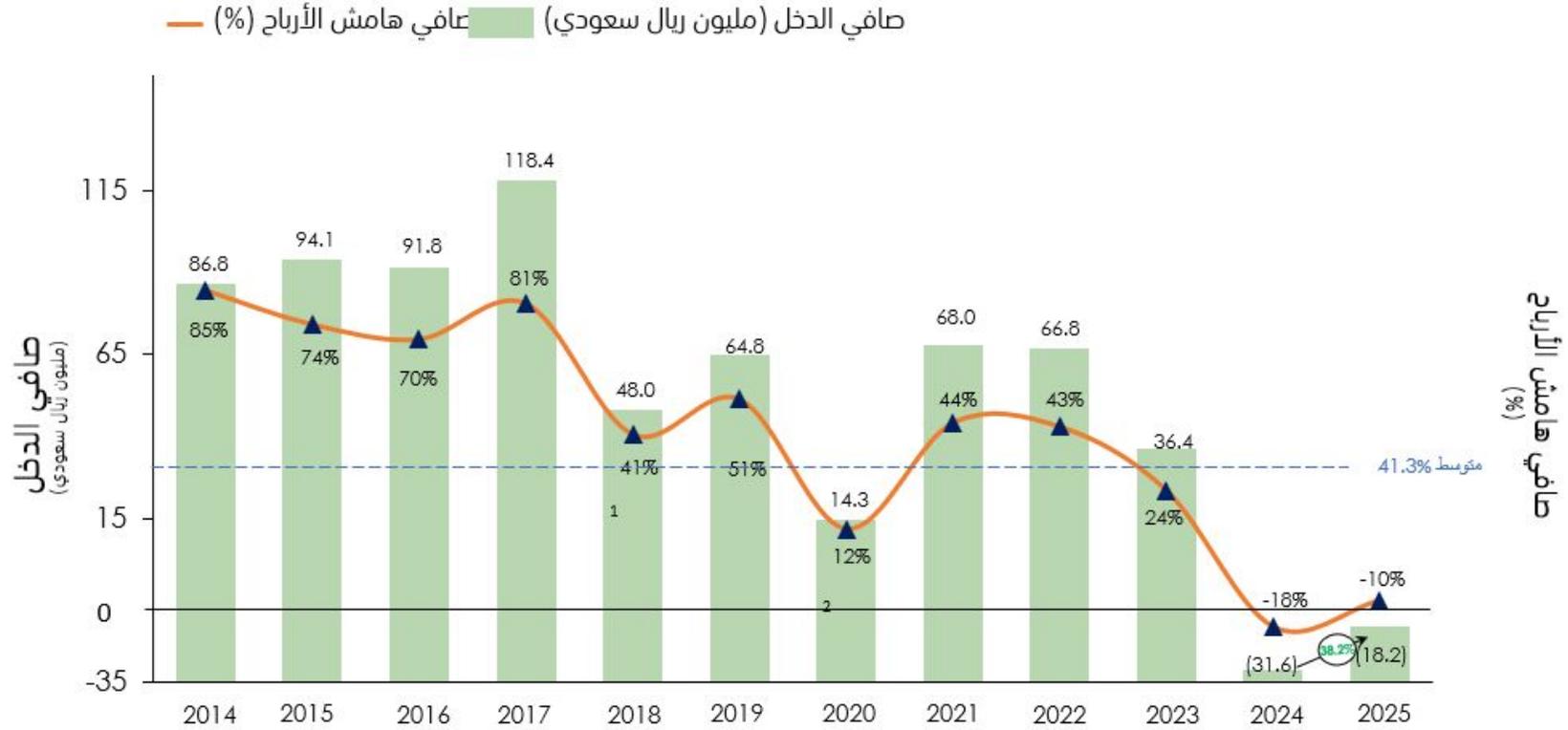


الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)

هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (%)

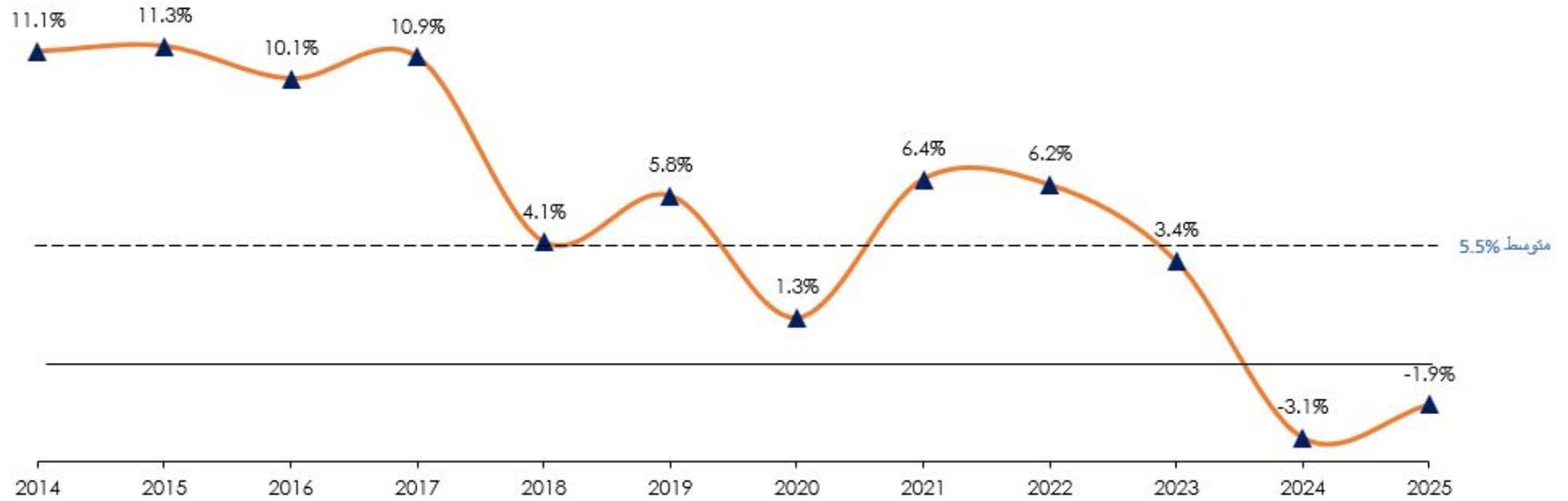


صافي الدخل (المساهمين) والهامش الربحي



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

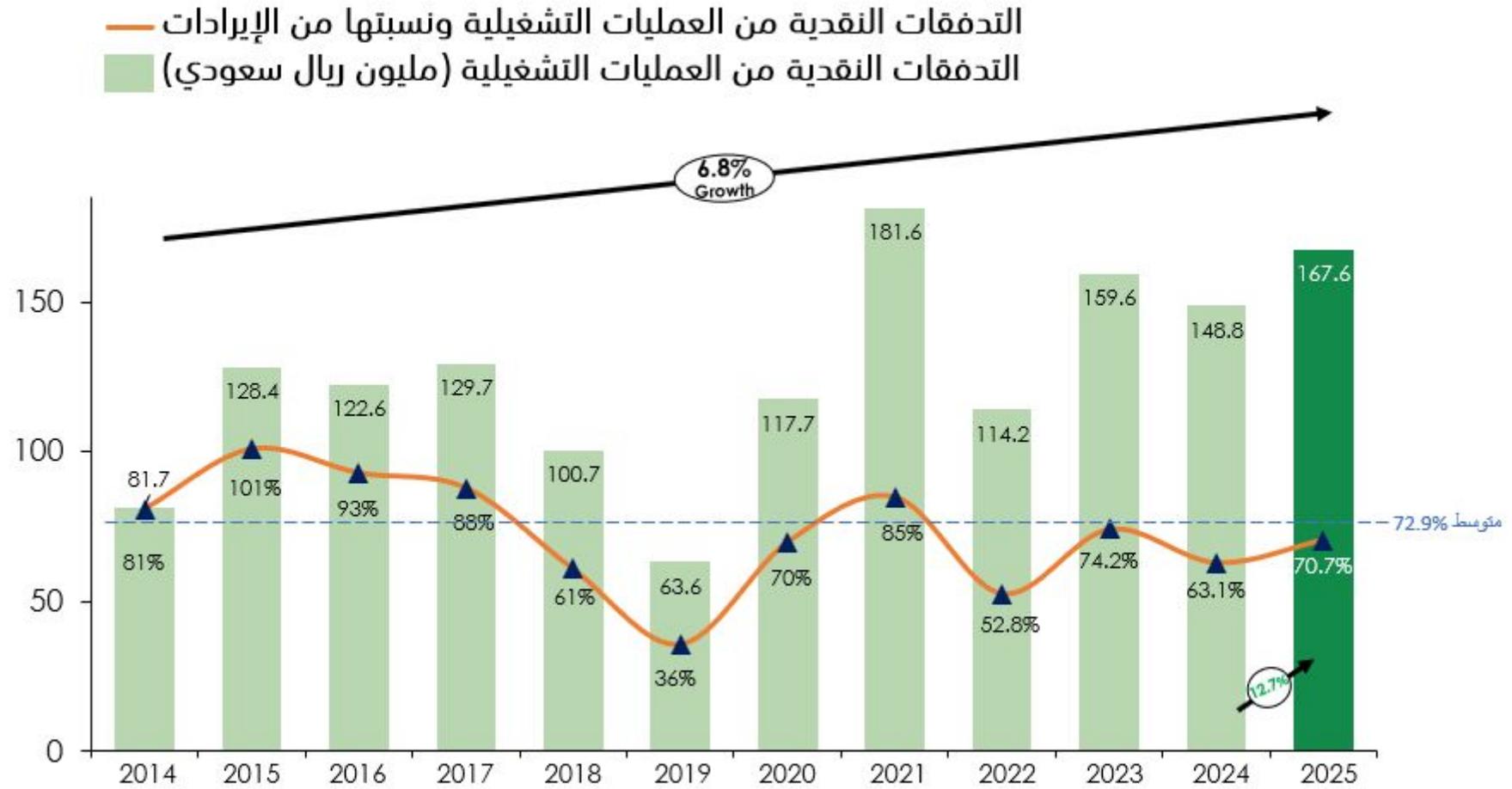
العائد على حقوق الملكية



العائد على الأصول



التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

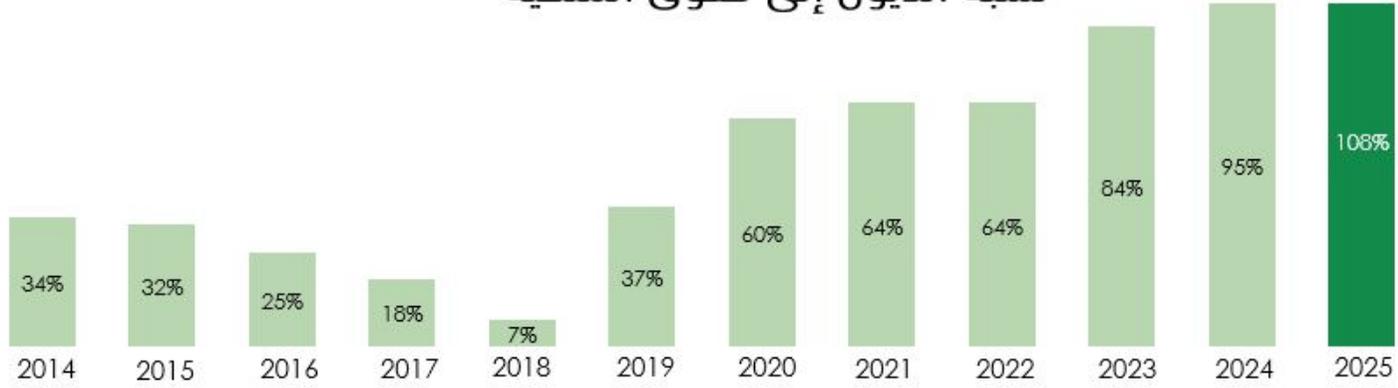


السيولة

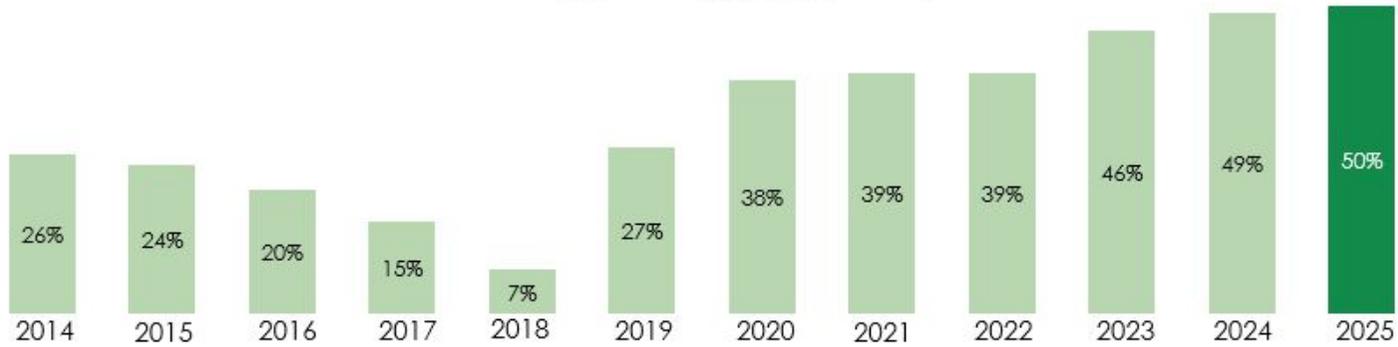


الديون

نسبة الديون إلى حقوق الملكية



نسبة الديون إلى الأصول

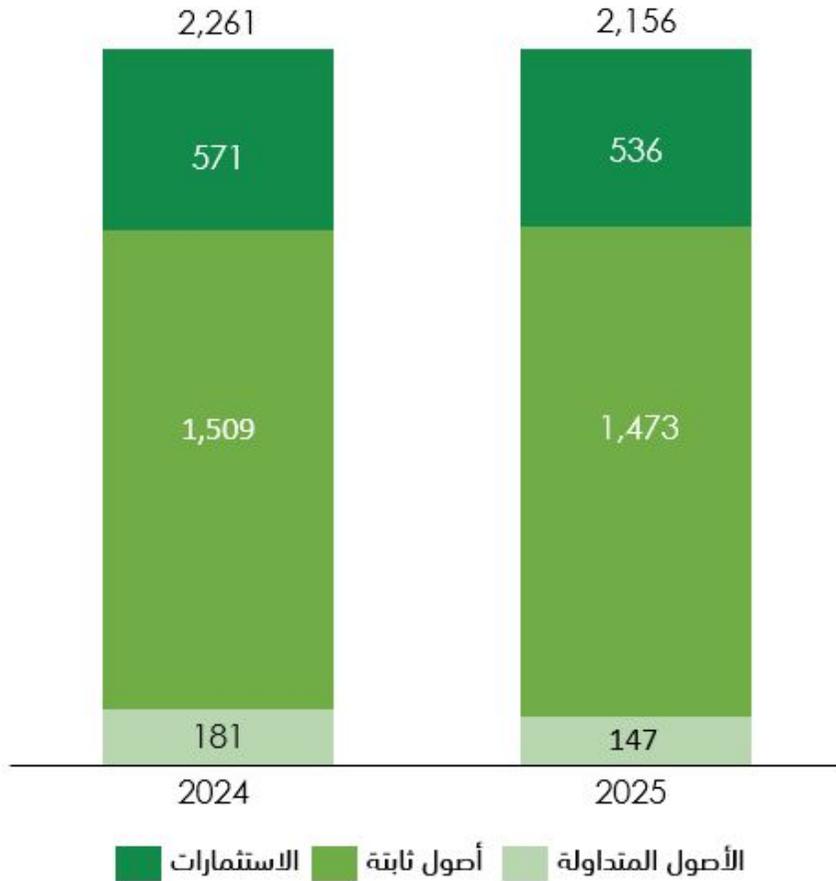


* ستكون نسبة الدين إلى إجمالي الأصول ونسبة الديون لحقوق الملكية 46% و 93% على التوالي في حال استثنائنا لتأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 في عام 2025

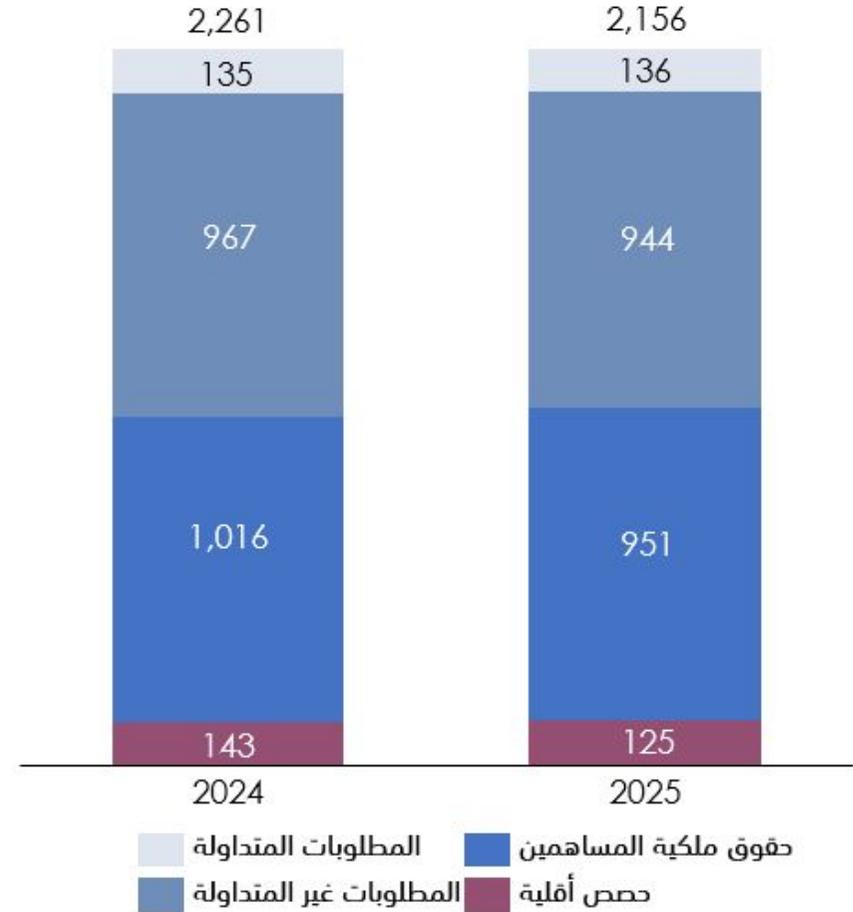
الميزانية العمومية الموحدة بنهاية الفترة 31 ديسمبر

2025

إجمالي الأصول (مليون ريال سعودي)



الالتزامات وحقوق الملكية (مليون ريال سعودي)





للتواصل معنا



جائزة الفئة الفضية لعامين 2024 و 2025 على التوالي
في المسؤولية الاجتماعية للشركات



جمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط
عضو منذ عام 2018



الأكثر ابتكارًا لعام 2024
فريق علاقات المستثمرين | الشركات
العقارات



جوائز السوق المالية
برنامج الاستدامة لعام 2024 | 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 الاستدامة.
Phone: +966 8001111771 Ext. 888
Email: IR@andalus.com.sa

