



الاندلس العقارية
Alandalus Property

التقرير السنوي لعام

2025

نمو يعزز الاستدامة



السادة مساهمي شركة الأندلس العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسر رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة الأندلس العقارية أن يقدموا لمساهمي الشركة الكرام التقرير السنوي عن العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2025، والذي أعد وفقاً لمتطلبات لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، ونظام الشركات، والنظام الأساسي للشركة.

ويستعرض هذا التقرير أبرز أنشطة الشركة ونتائجها المالية والتشغيلية، إضافة إلى أداء الشركة وإنجازاتها خلال العام، إلى جانب استعراض المبادرات الاستراتيجية والخطط المستقبلية التي تهدف إلى تعزيز النمو المستدام ورفع كفاءة الأداء، بما يحقق تطلعات المساهمين ويعزز مكانة الشركة في قطاع التطوير والاستثمار العقاري.

وقد حرصت الشركة خلال عام 2025 على مواصلة مسيرة التطوير والتحسين، وتعزيز قدراتها التشغيلية، ورفع جودة خدماتها، بما يتماشى مع رؤيتها الاستراتيجية ودورها في دعم قطاع العقار في المملكة، و المساهمة في تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030.



صاحب السمو الملكي
الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء
حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
حفظه الله

نمو يعزز الاستدامة

اعتمدت شركة الأندلس العقارية شعار العام "نمو يعزز الاستدامة" ليكون إطارًا استراتيجيًا موجّهًا لأعمالها خلال عام 2025، ومنهجًا يعكس التزام الشركة بتحقيق توازن فعّال بين التوسع في الأنشطة الاستثمارية وتعزيز ممارسات الاستدامة في مختلف عملياتها.

ويمثل هذا الشعار رؤية واضحة تركز على أن النمو الحقيقي لا يتحقق فقط من خلال زيادة العوائد أو توسيع قاعدة الأصول، بل من خلال بناء منظومة متكاملة تُسهم في خلق قيمة مضافة، وتدعم الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وقد حرصت الشركة على مواءمة خططها التشغيلية والاستراتيجية مع هذا التوجه، بما يعزز قدرتها على مواجهة التحديات واغتنام الفرص في سوق عقاري يشهد تطورًا متسارعًا. وانطلاقًا من هذا الإطار، تركز الشركة خلال عام 2025 على عدد من الأولويات الاستراتيجية، من أبرزها:

- **التحسين المستمر للأداء التشغيلي** من خلال تطوير وإدارة وتأجير المراكز التجارية التابعة للشركة، سعيًا لتحقيق أعلى مستويات الإشغال والوصول إلى المزيج الأمثل من المستأجرين، بما يعزز كفاءة الأصول ويرفع من جودة التجربة التشغيلية.
 - **تطوير مشاريع جديدة في قطاع المراكز التجارية**، إضافة إلى مشاريع قطاعي الضيافة والمكاتب، إلى جانب مشاريع متعددة الاستخدامات، بما يدعم تنويع مصادر الدخل وتعزيز مرونة المحفظة الاستثمارية.
 - **الاستحواذ الكلي أو الجزئي** على مشاريع قائمة ذات أداء متميز، أو مشاريع ترى الإدارة أنها تحمل فرصًا واعدة لتحسين الأداء وتعظيم القيمة.
 - **بناء شراكات استراتيجية** مع مستثمرين وشركاء محليين ودوليين لتنفيذ مشاريع نوعية في القطاعات التي تنشط بها الشركة، بما يعزز قدرتها التنافسية ويحقق التكامل في الخبرات والموارد.
- ويؤكد هذا الشعار التزام الشركة بمواصلة مسيرة التطوير والنمو المستدام، مع ضمان تحقيق أثر إيجابي طويل الأجل ينعكس على المساهمين والشركاء والمجتمع، ويعزز مكانتها كشركة رائدة في قطاعها.



لمحة عن الأداء

أبرز النتائج المالية، التشغيلية والاستدامة لعام 2025:

النتائج المالية

الإيرادات

237 مليون E



إجمالي الربح

143 مليون E



صافي الربح

(18) مليون E



متوسط الارباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك و اطفاء الدين

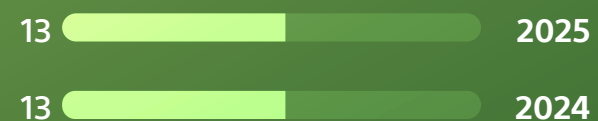
38%



النتائج التشغيلية

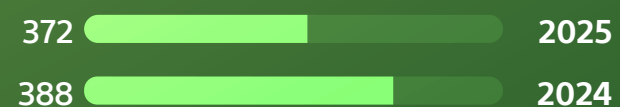
عدد المشاريع القائمة

13



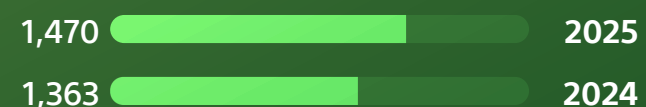
إجمالي المساحات القابلة للتأجير

372 ألف م²



عدد الوحدات المؤجرة

1,470 وحدة



عدد الزوار

31 مليون زائر



معدل الإشغال

92%



نتائج الاستدامة

تقييم ESG MSCI

B

تقييم ESG Invest

50/100

تقييم مؤسسة الملك خالد

73/100

عدد الموظفين

123

نسبة التوطين

61%

نسبة الإناء

21%

عدد ساعات التدريب

1,074

جوائز الاستدامة

2

أبرز الانجازات خلال عام 2025

شهد عام 2025 تحقيق مجموعة من الإنجازات النوعية التي عززت مكانة شركة الأندلس العقارية كمطور رائد في السوق السعودي، وأسهمت في دعم مسارها الاستراتيجي نحو النمو والتوسع. ومن أبرز هذه الإنجازات:

يناير ◦ حصول الأندلس العقارية على جائزة أكثر فريق علاقات مستثمرين داخلي ابتكاراً. ◦ حصول الأندلس العقارية على أفضل برنامج مستدام لعام 2024 مقدم من مجموعة تداول السعودية.	فبراير ◦ حصول الأندلس العقارية أفضل مطور عقاري لعام 2024. ◦ حصول الأندلس العقارية أفضل حوكمة شركات لعام 2024. ◦ تصنيف شركة الاندلس العقارية لجائزة الفئة الفضية في المسؤولية الاجتماعية للمرة الثانية على التوالي والمقدمة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.	مايو ◦ حصول الاندلس مول على شهادة ISO 45001 لنظام ادارة السلامة والصحة المهنية.	يونيو ◦ بلغت إيرادات النصف الأول من 2025 نحو 110 مليون ريال. ◦ بلغ متوسط نسبة إشغال المكاتب 100% ، فيما بلغ متوسط إشغال المراكز التجارية 95%. ◦ حصول الحياة مول على جائزة عالمية في تطوير مراكز التسوق . ◦ توقيع شراكة مع Emerge لتعزيز مبادرات الطاقة الشمسية بمراكز الشركة التجارية.
يوليو ◦ إصدار أول التقارير التفاعلية للتقرير السنوي وتقرير الاستدامة لعام 2024.	أكتوبر ◦ حياة مول يفوز بجائزة التميّز في التسويق لعام 2025 ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 9001 النظام ادارة الجودة. ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO26000 لنظام المسؤولية الاجتماعية. ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 31000 لنظام إدارة المخاطر.	أكتوبر ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO37000 لحوكمة المنظمات. ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 37001 لنظام ادارة مكافحة الرشوة. ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 37301 لنظام ادارة الامتثال. ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة التميز المؤسسي من مجلس الاتحاد الأوروبي (EUAC).	ديسمبر ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على تقييم 100/50 في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من ESG Invest ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على تقييم 100/73 في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من مؤسسة الملك خالد. ◦ حصول شركة الاندلس العقارية على جائزة مجلس مراكز التسوق بالشرق الأوسط و شمال أفريقيا

جدول المحتويات

01 | نظرة عامة

07

- 07 نبذة عن الشركة
- 08 رحلة الاندلس العقارية
- 12 مزايا الاستثمار
- 13 علاقات المستثمرين وبيانات المساهمين

02 | المراجعة الاستراتيجية

14

- 15 كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 16 كلمة الرئيس التنفيذي
- 17 نموذج أعمالنا
- 18 الأهداف الاستراتيجية
- 18 محفظتنا الاستثمارية
- 21 مراجعة الرئيس التنفيذي للمالية
- 22 الشهادات والاعتمادات و الرعايات والجوائز

03 | المراجعة التشغيلية

26

- 27 الملخص التشغيلي
- 28 الأنشطة والاستثمارات
- 41 المشاريع المستقبلية
- 42 الاستثمار في الشركات التابعة والشقيقة
- 43 إدارة المخاطر
- 46 الالتزام

04 | الاستدامة في شركة الأندلس العقارية

47

- 48 الاستراتيجية و الرؤية
- 49 إشراك اصحاب المصلحة
- 49 الموضوعات الجوهرية
- 49 نتائج التقييم
- 50 تحديد الاهداف
- 51 المسؤولية المجتمعية
- 51 تطوير و تمكين رأس المال البشري
- 52 سياسات الاستدامة
- 52 جوائز الاندلس الاندلس العقارية في الاستدامة

05 | حوكمة الشركات

53

- إطار الحوكمة:
- 54 الحوكمة في الأندلس العقارية
- 54 السياسات المتعلقة بإطار الحوكمة
- 55 الهيكل التنظيمي
- مجلس الإدارة واللجان والادارة التنفيذية:
- 56 مجلس الإدارة واللجان والادارة التنفيذية
- 65 مسؤوليات وصلاحيات مجلس الادارة
- 65 إقرارات مجلس الادارة
- 65 إجراءات تبليغ أعضاء المجلس بمقترحات وملحوظات المساهمين
- المكافآت:
- 66 سياسة المكافآت
- 68 مكافآت أعضاء المجلس وكبار التنفيذيين
- حقوق المساهمين والجمعيات:
- 70 حقوق المساهمين
- 71 جمعيات المساهمين
- 71 طلبات سجلات المساهمين
- الإفصاحات:
- 72 سياسة الإفصاح
- 72 الإفصاحات النظامية
- 73 المساهمون الرئيسيون والتغيرات في الملكية
- 74 ما طُبّق وما لم يُطبق وأسباب ذلك
- الأرباح والملكية:
- 75 سياسة توزيع الأرباح
- 75 توزيعات الأرباح
- الرقابة الداخلية:
- 76 التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
- 81 المراجعة الداخلية

06 | المراجعة المالية

82

- 83 قائمة المركز المالي الموحدة
- 84 قائمة الدخل
- 86 تحليل الإيرادات
- 87 المعايير المحاسبية المعتمدة
- 87 تسهيلات التورق الإسلامي
- 87 المدفوعات النظامية
- 87 مخصصات الموظفين

07 | الخاتمة

88

01

شركة الأندلس العقارية هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010224110 وتاريخ 1427/09/17هـ (الموافق 2006/10/10م) والقرار الوزاري رقم 2509 وتاريخ 1427/09/03هـ (الموافق 2006/09/26م).

تأسست الشركة كشركة مساهمة مقفلة سعودية برأس مال بلغ مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (238,900,000) ريال سعودي مقسم إلى ثلاث وعشرين مليون وثمانمائة وتسعون ألف (23,890,000) سهم عادي بقيمة إسمية للسهم بلغت عشرة (10) ريالات للسهم مدفوعة بالكامل من خلال مجموعة من رجال الأعمال بهدف الاستثمار و التطوير في قطاع العقارات التجارية متعددة الاستخدامات مع التركيز على تطوير وإدارة مراكز التسوق و المجمعات التجارية و المشاريع العقارية المتكاملة .

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في 1428/10/15هـ (الموافق 2007/10/27م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من مائتان وثمانية وثلاثون مليون وتسعمائة ألف (238,900,000) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون (343,000,000) ريال سعودي مقسم إلى أربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف (34,300,000) سهم عادي، وتم تغطية الزيادة البالغ مقدارها مائة وأربعة مليون ومائة ألف (104,100,000) ريال إصدار أسهم جديدة تم الوفاء بها نقداً من قبل المساهمين.

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في 1436/05/19هـ (الموافق 2015/03/10م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة مرة أخرى من ثلاثمائة وثلاثة وأربعين مليون (343,000,000) ريال سعودي إلى سبعمائة مليون (700,000,000) ريال سعودي مقسم إلى سبعين مليون (70,000,000) سهم عادي وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها ثلاثمائة وسبعة وخمسين مليون (357,000,000) ريال سعودي عن طريق حساب الأرباح المبقاة. في ديسمبر 2015 وبعد صدور موافقة هيئة السوق المالية طرحت الشركة 30% من أسهمها للاكتتاب العام حيث بلغ عدد الأسهم المطروحة واحد وعشرين مليون (21,000,000) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل وقدرها عشرة ريالات (10) ريالات سعودية للسهم الواحد،

وفي اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في 1442/01/17هـ (الموافق 2021/08/25م)، قرر المساهمون زيادة رأس مال الشركة من سبعمائة مليون (700,000,000) ريال سعودي إلى تسعمائة وثلاثة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وثلاثون (933,333,330) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون (93,333,333) سهم عادي وتم تغطية الزيادة في رأس المال البالغ مقدارها مئتان وثلاثة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وثلاثون (233,333,330) ريال سعودي عن طريق حساب الاحتياطي النظامي و الأرباح المبقاة وذلك بمنح سهم واحد لكل ثلاثة أسهم لمساهمي الشركة.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي تسعمائة وثلاثة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وثلاثون (933,333,330) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وثلاثون (93,333,333) سهم.

07	نبذة عن الشركة
08	رحلة الاندلس العقارية
12	مزاي الاستثمار
13	علاقات المستثمرين وبيانات المساهمين

رحلة الأندلس العقارية

شهدت شركة الأندلس العقارية منذ تأسيسها مسيرة حافلة بالنمو والتطور، انتقلت خلالها من شركة ناشئة إلى واحدة من أبرز الشركات السعودية في مجال التطوير والاستثمار العقاري. وتمتد رحلة الشركة عبر سنوات من الإنجازات والمشاريع النوعية والشراكات الاستراتيجية التي أسهمت في تعزيز حضورها في السوق ودعم رؤيتها في بناء وجهات عقارية مبتكرة ومستدامة.



رحلة الأندلس العقارية



الرؤية والرسالة والقيم

الرؤية

أن نكون المطور العقاري الأبرز في المملكة العربية السعودية في إنشاء الوجهات والمشاريع والمعالم المتميزة، من خلال قيادة التحول من تطوير وجهات تركز على التسوق والأعمال إلى وجهات نابضة بالحياة تعزز التفاعل والتواصل بين الأفراد وتثري التجربة المجتمعية.

الرسالة

تطوير وتشغيل وجهات فريدة ومبتكرة تسهم في تعزيز تفاعل الضيوف والعملاء وأفراد المجتمع، عبر تجارب استثنائية ترسخ الولاء، وترفع معدلات الزيارة، وتحقق قيمة مستدامة، بما يدعم مسيرة الشركة نحو نمو متسارع ومؤثر.

القيم

ترتكز الشركة على مجموعة من القيم المؤسسية التي توجه أعمالها وتدعم تحقيق أهدافها، وتشمل:

01 | الطموح

02 | الشغف

03 | الإصرار

04 | الثقة

05 | المشاركة

الأنشطة والأغراض الرئيسية للشركة:

تعمل شركة الأندلس العقارية على مواءمة أنشطتها مع استراتيجيتها الهادفة إلى تعزيز حضورها في قطاع التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية. وترتكز الأنشطة والأغراض الرئيسية للشركة - وفقاً لنظامها الأساس ووفق ما تسمح به الأنظمة واللوائح السعودية - على ما يلي:

الأنشطة الرئيسية:

الأغراض الرئيسية:

إنشاء وتملك المراكز، والمجمعات التجارية، والسكنية، وإدارتها.

مقاولات عامة للمباني السكنية والتجارية والمنشآت التعليمية والترفيهية والصحية، والطرق والسدود ومشاريع المياه والصرف الصحي والأعمال الكهربائية والميكانيكية.

صيانة وتشغيل المنشآت العقارية والمباني التجارية.

تملك الأراضي والعقارات وتطويرها واستثمارها لصالح الشركة في حدود أغراضها.

إنشاء وتملك واستثمار وصيانة وتشغيل المراكز والمجمعات الطبية والفندقية والسياحية والترفيهية.

استيراد المواد والأجهزة والأثاث والأدوات والمعدات لاستخدامها في مشاريعها.

استثمار أموال الشركة في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية وفقاً للضوابط الشرعية والنظامية، وتمارس الشركة نشاطاتها بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

01

الإنشاءات العامة للمباني السكنية
كود النشاط: 410010

02

الانشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات و الفنادق الخ)
كود النشاط: 410021

03

ترميمات المباني السكنية والغير سكنية
كود النشاط: 410040

04

إدارة مرافق الايواء السياحي
كود النشاط: 551081

05

إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية
كود النشاط: 681021

06

إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية
كود النشاط: 681022

07

الوساطة العقارية
كود النشاط: 682010

08

إدارة الأملاك
كود النشاط: 682020

09

إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها
كود النشاط: 811005

مزايا الاستثمار

تتمتع شركة الأندلس العقارية بمجموعة من مزايا الاستثمار التي تعزز مكانتها في السوق السعودي وتدعم قدرتها على تحقيق نمو مستدام، ومن أبرز هذه المزايا:



خبرة محلية قوية:

- قدرة الشركة على قراءة السوق السعودي بدقة، وفهم ديناميكيات العرض والطلب، والاشتراطات التنظيمية، وسلوك المستأجرين والمستثمرين لتقليل مخاطر الدخول للسوق وتسريع اتخاذ القرار الاستثماري، وتشمل:
- تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات (تجاري - سكني - تعليمي)
- علاقات مؤسسية مع جهات حكومية ومشغلين ومستثمرين.
- معرفة عملية بأسعار الأراضي، تكاليف البناء، معدلات الإشغال، والقيم الإيجارية في المدن الرئيسية.

توافق مباشر مع رؤية السعودية 2030:

- الاستثمار في قطاعات مدعومة حكومياً وتتماشى مع أولويات التنمية الوطنية ومشاريع أقل مخاطرة تنظيمياً وأكثر جاذبية للتمويل والشراكات، مثل:
- مشاريع في القطاع التعليم، القطاع اللوجستي، القطاع السكني والاستخدامات المختلطة.
- تعظيم الاستفادة من الأراضي داخل النطاقات العمرانية.
- دمج مفاهيم الاستدامة والقيمة الاجتماعية.

مشاريع ذات عوائد مستدامة:

- التركيز على أصول تولّد تدفقات نقدية مستقرة وقابلة للنمو، بدلاً من الاعتماد على أرباح بيع قصيرة الأجل فقط والاعتماد على مصادر الدخل المتكررة لرفع القيمة الرأسمالية للأصل، مثل:
- تطوير أصول مؤجرة بعقود طويلة.
- بناء نماذج مالية تعتمد على دخل تشغيلي واضح.
- وجود استراتيجيات خروج متعددة (بيع، إعادة تمويل، أو احتفاظ طويل).

نهج استثماري احترافي قائم على البيانات:

- جميع القرارات الاستثمارية مبنية على دراسات متكاملة للمشاريع لتعزيز وضوح العوائد المالية وتقليل المخاطر للمشاريع. وتشمل الدراسات:
- دراسات جدوى مالية لجميع النماذج المالية.
- دراسات السوق لجميع الأنشطة والأثر المتوقع من المشروع.
- هيكل تمويل ذكية توازن بين الدين ورأس المال.

إدارة متكاملة للمشاريع:

- نعمل على إدارة المشاريع العقارية بشكل مفصل وتقليل الاعتماد على أطراف متعددة، وتقليل الانحرافات التشغيلية لدورة حياة المشروع كاملة والتي تشمل:
- دراسة جدوى - تطوير - إنشاء - تأجير - إدارة أصول.
- التحكم في التكاليف والجداول الزمنية للمشاريع.
- الاعتماد على إصدار تقارير أداء دورية وشفافية مالية.

شراكات مرنة للمستثمرين:

- مرونة عالية في هيكل الصفقة وتخصيص رأس المال وإتاحة عدة صيغ دخول حسب شهية المخاطر وحجم الاستثمار، وتشمل:
- شراكات التطوير.
- مشاريع بنظام الشراكة مع القطاع العام (PPP).
- Build-to-Lease أو استثمار مباشر في أصل قائم.
- إمكانية الدخول في مراحل مختلفة من المشروع (أرض - تطوير - تشغيل).

علاقات المستثمرين وبيانات المساهمين

علاقات المستثمرين:

1 | استراتيجية علاقات المستثمرين:

تركّز علاقات المستثمرين في شركة الأندلس العقارية على ترسيخ الشفافية، وإتاحة المعلومات المالية والتشغيلية في الوقت المناسب، وتعزيز التواصل المستمر مع مساهميننا عبر قنوات متعددة (الإعلانات التنظيمية من خلال موقع تداول، الموقع الإلكتروني للشركة، تطبيق علاقات المستثمرين، المؤتمرات). بما يتيح للمستثمرين من فهم محركات النمو في قطاعات الشركة المختلفة، ودعم قراراتها الاستثمارية وفق أفضل الممارسات المحلية والعالمية، و تعتمد الاستراتيجية على:

- نشر بيانات دقيقة وفي الوقت المناسب عبر موقع تداول و صفحة علاقات المستثمرين الإلكتروني و تطبيق الشركة.
- المشاركة الفعالة في المؤتمرات والاجتماعات الفردية مع المستثمرين، وبناء تغطية بحثية أوسع.
- إبراز أداء القطاعات المالي والتشغيلي ومشاريعها المستقبلية.

2 | المؤتمرات والراعايات لعام 2025:

- مؤتمر إي أف جي هيرميس | دبي 7-10 أبريل 2025.
- مؤتمر إي أف جي هيرميس | لندن 8-11 سبتمبر 2025
- المؤتمر السنوي لجمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط | مسقط 24-25 سبتمبر 2025
- رعاية المؤتمر السنوي لجمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط | مسقط 24-25 سبتمبر 2025

بيانات المساهمين:

1 | معلومات السهم الأساسية:

تاريخ الإدراج:

السوق:

الرمز:

القطاع:

رقم التعريف الدولي للأوراق المالية (ISIN):

عدد الأسهم المصدرة:

سعر الافتتاح كما في 01 يناير 2025:

سعر الإغلاق كما في 31 ديسمبر 2025:

القيمة السوقية كما في 31 ديسمبر 2025:

ملكية المستثمرين الأجانب كما في 31 ديسمبر 2025:

نسبة الأسهم الحرة (Free Float):

التوزيعات النقدية لعام 2025:

توزيع نصف سنوي ثاني لعام 2024:

توزيع نصف سنوي أول لعام 2025:

12 يناير 2016

تداول السعودية (تاسي)

4320

إدارة وتطوير العقارات

SA13U0923G19

93,333,333 سهم

24.24 ج

18.10 ج

1.6 مليار ج

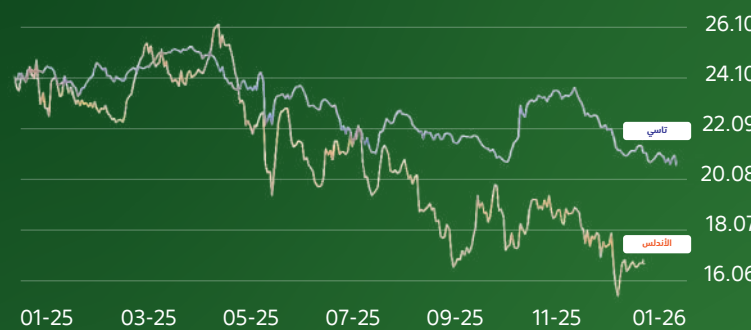
1.59%

48%

0.25 ج للسهم (أبريل 2025)

0.25 ج للسهم (أغسطس 2025)

2 | أداء السهم بالمقارنة مع مؤشرات السوق الرئيسية:



3 | كبار المساهمين (هيكل الملكية):

الملكية بنسبة 5% أو أكثر من الأسهم المصدرة	عدد الأسهم	نسب الملكية %
شركة بروج العالمية	25,806,666	27.65%
شركة الزكري القابضة	16,128,000	17.28%
شركة عبدالرحمن الموسى و أولاده	6,449,333	6.91%
الملكية الأجنبية	1,484,000	1.59%
عامة المساهمين	43,465,334	46.57%
المجموع	93,333,333	100%

للمزيد من المعلومات، يمكنكم زيارة الموقع الإلكتروني للشركة عبر الرابط:

www.alandalus.com.sa

كما يمكن زيارة صفحة علاقات المستثمرين لشركة الأندلس العقارية من خلال مسح رمز الاستجابة السريعة (QR) أدناه.



4 | تصنيف المساهمين بحسب الجنسية :

الملكية الأجنبية 1.59%

الملكية المحلية 98.41%

5 | تقويم علاقات المستثمرين لعام 2025م:

إعلان النتائج المالية السنوية لعام 2024

2025/03/23

إعلان توزيعات أرباح نقدية على المساهمين

عن النصف الثاني من عام 2024م

2025/03/23

اجتماع الجمعية العامة العادية التاسعة عشر

2025/05/05

إعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية الأولية

للفترة المنتهية في 31-03-2025 (ثلاثة أشهر)

2025/05/12

إعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية الأولية للفترة

المنتهية في 30-06-2025 (ستة أشهر)

2025/08/10

إعلان توزيعات أرباح نقدية على المساهمين

عن النصف الاول من عام 2025م

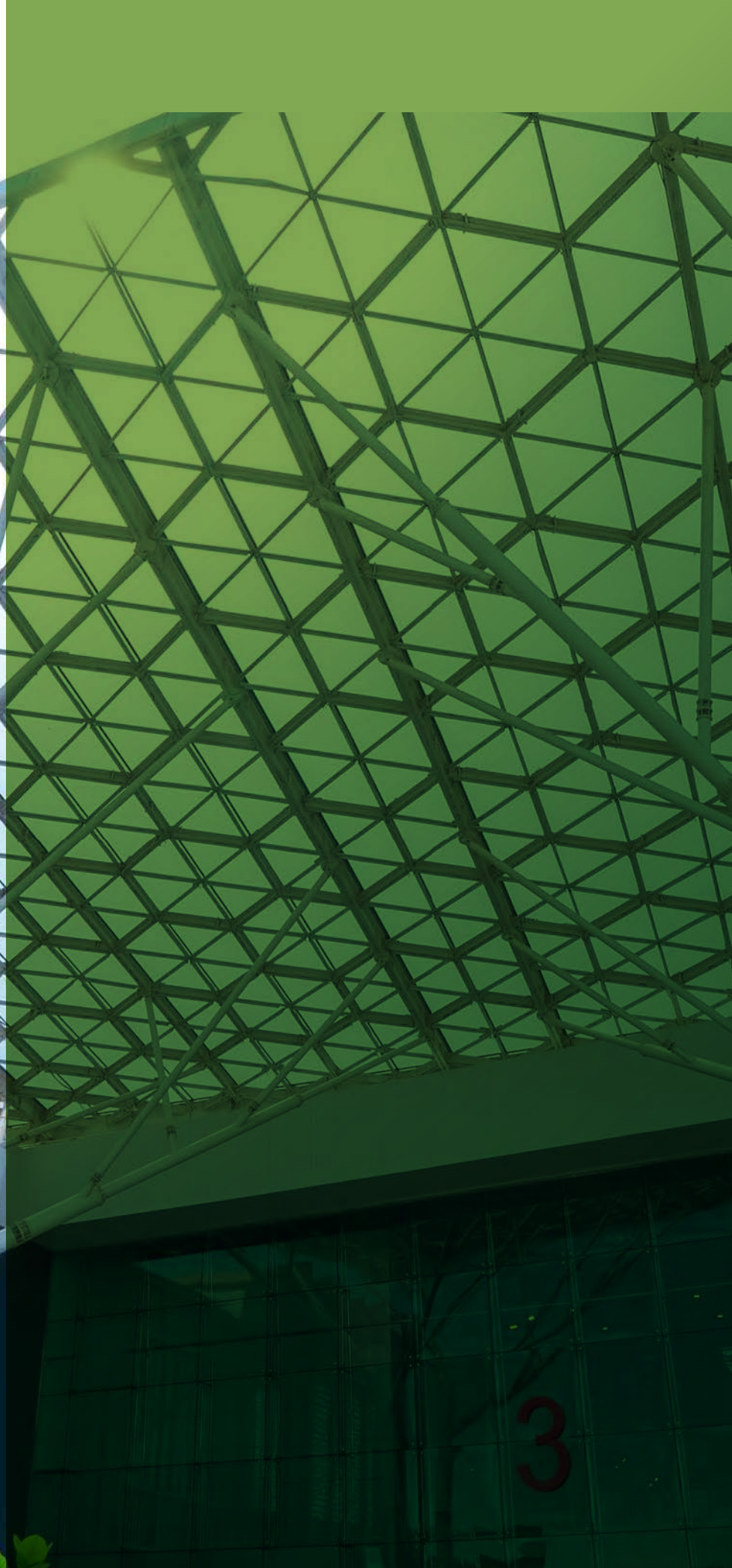
2025/08/10

إعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية الأولية

للفترة المنتهية في 30-09-2025 (تسعة أشهر)

2025/11/06





المراجعة الاستراتيجية



عززت الأندلس العقارية
نموها المستدام عبر تطوير
الأصول القائمة، تنفيذ
مشاريع توسعية، وتحسين
الكفاءة التشغيلية مع
الالتزام بالحوكمة والشفافية



02

15	كلمة رئيس مجلس الإدارة
16	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نموذج أعمالنا
18	الأهداف الاستراتيجية
18	محفظتنا الاستثمارية
21	مراجعة الرئيس التنفيذي للمالية
22	الشهادات والاعتمادات و الرعايات والجوائز

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمون وشركاؤنا الكرام،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة الأندلس العقارية لعام 2025، والذي يجسد عامًا حافلًا بالإنجازات النوعية والتحولات الاستراتيجية التي عززت من مكانة الشركة كأحد أبرز المطورين والمشغلين في قطاع المراكز التجارية والمشاريع متعددة الاستخدام في المملكة العربية السعودية.

شكل عام 2025 محطة مهمة في مسيرتنا، حيث واصلنا تنفيذ خططنا التوسعية وفق رؤية واضحة تركز على تحقيق النمو المستدام وتعظيم القيمة المضافة لمساهميننا. وقد شهد العام تقدمًا ملحوظًا في مشروع ملقا الاندلس بمدينة الرياض، والذي يأتي استجابة للطلب المتنامي على المساحات المكتبية العصرية في المواقع الحيوية، بما يعزز تنوع محفظتنا الاستثمارية ويدعم استدامة تدفقاتنا النقدية المستقبلية.

كما واصلنا العمل على تحسين الكفاءة التشغيلية، ورفع مستويات الانضباط المالي، وتعزيز إدارة المخاطر، مع الالتزام الصارم بأعلى معايير الحوكمة والشفافية، بما يرسخ ثقة المستثمرين ويعزز استدامة أعمالنا. وقد انعكس ذلك في قوة مركزنا المالي واستمرارنا في الالتزام بسياسة توزيع أرباح مستقرة ومتوازنة، تعكس متانة الأداء وثقتنا في مستقبل الشركة.

إن ما تحقق من نتائج لم يكن ليتحقق لولا توفيق الله أولاً، ثم دعم مساهميننا الكرام، وجهود مجلس الإدارة، والتفاني الذي أظهره فريقنا التنفيذي وكافة منسوبي الشركة، الذين أثبتوا قدرتهم على تحويل التحديات إلى فرص للنمو والتطور.

ونحن نتطلع إلى عام 2026 بثقة وتفاؤل، مستندين إلى استراتيجية واضحة تركز على التوسع المدروس، وتنويع مصادر الدخل، وتعزيز الاستدامة المؤسسية، بما يتواءم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، ويعزز دورنا في تطوير وجهات عصرية تسهم في تحسين جودة الحياة ودعم الاقتصاد الوطني.

ختامًا، نجدد التزامنا بمواصلة العمل لتحقيق أفضل العوائد لمساهميننا، وتعزيز ريادتنا في القطاع، سائلين الله التوفيق والسداد.

والله ولي التوفيق،

رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ / عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل



كلمة الرئيس التنفيذي

السادة مساهميننا و شركائنا الأفاضل،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أن أستعرض معكم أداء شركة الأندلس العقارية لعام 2025، والذي يمثل عامًا من الانضباط التشغيلي وتعزيز الكفاءة، وترجمة استراتيجيتنا إلى نتائج تدعم استدامة النمو وتعظيم القيمة لمساهميننا.

ركزنا خلال العام على رفع كفاءة أصولنا التشغيلية وتعظيم العائد منها، من خلال تحسين نسب الإشغال، وتعزيز تجربة المستأجرين والزوار، وتطوير المزيج التأجيري بما يواكب تطورات السوق واحتياجات العملاء. كما واصلنا التقدم في مشروعنا المكثبي بحي الملقا بمدينة الرياض، والذي يمثل إضافة استراتيجية لمحفظتنا الاستثمارية في قطاع المكاتب، استجابة للطلب المتنامي على المساحات التجارية والمكتبية عالية الجودة.

وعلى الصعيد المالي والتشغيلي، عملنا على تحسين إدارة التكاليف، ورفع كفاءة الإنفاق الرأسمالي، وتعزيز إدارة المخاطر، مع الالتزام بأعلى معايير الحوكمة والشفافية. كما واصلنا تنفيذ مبادرات الاستدامة البيئية والاجتماعية، بما يعزز من تنافسيتنا ويواكب مستهدفات رؤية المملكة 2030.

وقد انعكست هذه الجهود في متانة مركزنا المالي واستقرار تدفقاتنا النقدية، مما مكن الشركة من الحفاظ على سياسة توزيع أرباح متوازنة، تعكس ثقتنا في قوة نموذج أعمالنا واستدامة أدائنا.

إن ما تحقق خلال عام 2025 هو نتاج تكامل الجهود بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة منسوبي الشركة، إلى جانب دعم مساهميننا وشركائنا الذين نعزز بثقتهم ونتطلع إلى استمرار شراكتنا معهم.

ونحن نمضي نحو عام 2026 بثقة أكبر، مستندين إلى استراتيجية واضحة تركز على تعظيم العوائد من أصولنا القائمة، وتنفيذ مشاريع نوعية مدروسة، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، بما يرسخ مكانة الشركة كشريك تطوير واستثمار عقاري موثوق في المملكة.

والله ولي التوفيق،

عضو مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي

المهندس / فيصل بن عبدالرحمن الناصر



نموذج أعمالنا

رؤيتنا في خلق القيمة

تسعى شركة الأندلس العقارية إلى تحقيق نمو مستدام من خلال تطوير وتشغيل أصول عقارية نوعية في قطاعات التجزئة، المكاتب، الضيافة، و الرعاية الصحية، بما يواكب تطلعات السوق ويحقق قيمة مضافة للمساهمين وأصحاب المصلحة. يعتمد نموذج أعمالنا على الابتكار، الكفاءة التشغيلية، والاستدامة، مع التركيز على تعزيز تجربة العملاء وتحقيق عوائد مجزية للمستثمرين.

01

02

المحاور الرئيسية لنموذج الأعمال

- **تطوير الأصول العقارية:** تصميم وتنفيذ مشاريع نوعية في مواقع استراتيجية، مثل المراكز التجارية والمكاتب و الفنادق و الرعاية الصحية
- **التشغيل والإدارة الفعالة:** إدارة الأصول لتحقيق أعلى نسب الإشغال والعائدات، مع تحسين تجربة العملاء
- **التوسع الاستراتيجي:** الاستثمار في مشاريع جديدة تدعم النمو المستدام وتواكب احتياجات السوق
- **الالتزام بالحوكمة والاستدامة:** تطبيق أفضل الممارسات البيئية والاجتماعية، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030

03

04

خلق القيمة المستدامة

يعتمد نموذج أعمالنا على ثلاثة عناصر أساسية:

- **المدخلات:** رأس المال، الخبرات، الشراكات، التكنولوجيا.
- **الأنشطة:** تطوير الأصول، التشغيل، التسويق، إدارة العلاقات
- **المخرجات:** تحقيق عوائد مالية، تعزيز تجربة العملاء، دعم التنمية المستدامة.

أصحاب المصلحة الرئيسيون

- **المساهمون:** تحقيق عوائد و نمو مستدام
- **الزوار و المستأجرون:** توفير تجربة تسوق وضيافة متميزة في بيئة آمنة وعصرية
- **المجتمع المحلي :** الإسهام في التنمية الحضرية وتحسين جودة الحياة
- **الموظفون:** توفير بيئة عمل محفزة تدعم الابتكار والنمو المهني
- **الشركاء والموردون:** بناء علاقات استراتيجية قائمة على الثقة والشفافية

الأهداف الاستراتيجية لعام 2025

تواصل شركة الأندلس العقارية تعزيز مكانتها كإحدى الشركات الرائدة في قطاع التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية، من خلال محفظة استثمارية متنوعة جغرافياً وقطاعياً، تركز على الأصول المدرة للدخل، والشراكات الاستراتيجية، والمشاريع المستقبلية ذات الجدوى الاقتصادية العالية من خلال القطاعات التالية :

التحسين المستمر للأداء التشغيلي
وتطوير وإدارة وتأجير المراكز التجارية
التابعة للشركة، سعياً لتحقيق أعلى
مستويات الإشغال والوصول إلى
المزيج الأمثل من المستأجرين فيها.

تطوير مشاريع المراكز التجارية
الجديدة ومشاريع قطاعي الضيافة
والمكاتب بالإضافة إلى مشاريع متعددة
الاستخدامات.

الاستحواذ كلياً أو جزئياً على المشاريع
المماثلة الأخرى القائمة ذات الأداء
المتميز، أو التي تعتقد إدارة الشركة
بأن ذلك سيمكنها من الوصول إلى
أداء متميز.

بناء شراكات استراتيجية مع مستثمرين آخرين لتنفيذ مشروعات في المجالات التي تنشط بها الشركة.

التجربة

المكاتب

الضيافة

الرعاية الصحية



برج السلامة



کیوبک بلازا



برج ياسمين الأندلس
Yasmin Alandalus Tower



**مراكز السوق
للأحياء**



مراكز السوق
الاقليمية



مراكز السوق
الاقليمية الضخمة



الهدى بارك

أولاً: قطاع عقارات التجزئة

المراكز التجارية

الأندلس مول



حياة مول



دارين مول



ذا فيلج مول

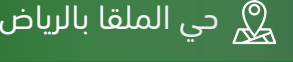


مراكز تسوق الأحياء

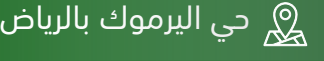
الصحافة سنتر



تلال سنتر



اليرموك سنتر

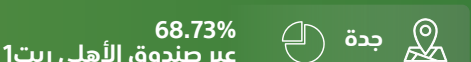


ثانياً: قطاع المكاتب

مبنى شركة الأندلس العقارية



برج سلامة المكتبي



مبنى كويبك التجاري



برج ياسمين الأندلس المكتبي



ثالثاً: الضيافة

فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول



رابعاً: الرعاية الصحية

مستشفى الدكتور سليمان الحبيب مستشفى الفيحاء





المشاريع المستقبلية

تتبنى الشركة نهجًا استراتيجيًا في تمويل المشاريع المستقبلية عبر نماذج تمويل متنوعة، بعد دراسة كل فرصة استثمارية على حدة، لضمان تحقيق أعلى قيمة للمساهمين.

01

أرض حي الصواري

جدة 25% 130,477 م²

جاري تحديد أفضل استخدام استثماري

02

مشروع الهدى بارك

مكة المكرمة 25% 127,434 م²

مخصص لإقامة مركز تجاري نوعي.

03

مشروع ملقا الأندلس

الرياض 100% 30,004 م²

انشاء مبنى مكتبي استراتيجي على طريق الملك سلمان

قيادة الأداء المالي نحو النمو المستدام

واصلت شركة الأندلس العقارية خلال عام 2025 تنفيذ استراتيجيتها المالية بكفاءة عالية، على الرغم من التحديات الاقتصادية وتقلبات الأسواق. حيث ركزنا على تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتحقيق التوازن بين النمو والاستدامة، بما يضمن تحقيق قيمة مضافة لمساهميننا.

شهد العام إنجازات بارزة، أبرزها:

01

تعزيز إدارة التدفقات النقدية التشغيلية لضمان الاستقرار المالي ودعم المشاريع التوسعية.

02

إدارة الالتزامات التمويلية بكفاءة للحد من أثر ارتفاع أسعار الفائدة وتكاليف التمويل.

03

استكمال إنهاء الربوط الزكوية والضريبية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى عام 2024، بما يعكس التزام الشركة بأعلى معايير الامتثال والحوكمة المالية.

الأداء المالي لعام 2025

01

الإيرادات التشغيلية:

سجلت نموًا ملحوظًا مدعومة بارتفاع نسب الإشغال في الأصول القائمة خصوصًا في قطاعي التجزئة والمكاتب، بالإضافة إلى افتتاح مشروع جادة الأندلس.

02

صافي الربح (الخسارة):

شهد تحسنًا مقارنة بعام 2024 نتيجة تعزيز الكفاءة التشغيلية وتحسن أداء الاستثمارات في الشركات الشقيقة.

03

المركز المالي:

حافظت الشركة على مركز مالي قوي ومتين يعكس ثقة المستثمرين في استراتيجيتها واستدامة أعمالها.

التوجهات المستقبلية

مع دخول عام 2026، تواصل الشركة التركيز على:

01

تعزيز الاستدامة المالية وتحسين الكفاءة التشغيلية.

02

استكمال تنفيذ وإدارة المشاريع النوعية وفق الجدول الزمني المحدد.

03

الاستثمار في التحول الرقمي لدعم كفاءة العمليات وتعزيز اتخاذ القرار المالي.

مراجعة الرئيس التنفيذي للمالية

نلتزم بتحقيق توازن مستدام بين النمو وتعزيز الكفاءة المالية، مع التركيز على خلق قيمة طويلة الأجل لمساهميننا.



الشهادات والاعتمادات والرعايات والجوائز

2009

سيتي سكيب العالمية

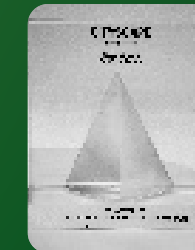
حصل الأندلس مول على جائزة أفضل مشروع تجاري وتجزئة بالمملكة.



2010

سيتي سكيب العالمية | Cityscape

حصل حياة مول على جائزة أفضل مشروع تجاري وتجزئة بالمملكة.



2017

ريكون | مجلس مراكز تسوق الشرق الأوسط

حصلت منطقة المطاعم في حياة مول على أفضل تصميم وتطوير في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.



2018

ريكون | مجلس مراكز تسوق الشرق الأوسط

حصل الأندلس مول على شهادة إنجاز بإعادة تصميم وتطوير منطقة المطاعم.



2019

فوربس الشرق الأوسط | Forbes

تتويج الأندلس العقارية بجائزة أفضل مطور عقاري لقطاع التجزئة.



مركز حوكمة الشركات التابع لجامعة الفيصل

صنفت الأندلس العقارية ضمن أفضل 20 شركة تطبيقاً لمبادئ الحوكمة.



ريكون | مجلس مراكز تسوق الشرق الأوسط

حصل حياة مول على جائزة التميز لتحسين الأداء من خلال مبادرة التحول الرقمي.



2020

مركز حوكمة الشركات التابع لجامعة الفيصل

صنفت الأندلس العقارية ضمن أفضل 30 شركة تطبيقاً لمبادئ الحوكمة.



جوائز ستيفي الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

تتويج الأندلس مول بجائزة الابتكار في الفعاليات الترفيهية لفئة العروض المباشرة والفعاليات والمقدمة من جوائز ستيفي الشرق الأوسط وشمال إفريقيا.



2020

فوربس

صنفت الأندلس العقارية ضمن أقوى الشركات العقارية لعام 2021 من أصل 50 شركة عقارية حسب تصنيف فوربس الشرق الأوسط و شمال إفريقيا.



MECSC | مجلس مراكز تسوق بالشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

تتويج الأندلس مول بجائزة التميز للعمليات التشغيلية



Guinness | موسوعة غينيتس للأرقام القياسية.

سجل الأندلس مول أكبر رقم قياسي من بطاقات التهنئة في غينيس



2023

Luxury Lifestyle

تتويج الاندلس العقارية بجائزة أفضل مطور عقارات فاخرة والمقدمة من Luxury Lifestyle.



Global Business & Finance Magazine

توجت الاندلس العقارية بجائزة أفضل مبادرة للمسؤولية الاجتماعية للشركات و المقدمة من Global Business & Finance Magazine.



الشهادات والاعتمادات والرعايات والجوائز

2024



Golden Globe Tigers

تتويج الأندلس مول بجائزة الإبتكار في الفعاليات الترفيهية لفئة العروض المباشرة و الفعاليات و المقدمة من جوائز ستيفي الشرق الأوسط و شمال إفريقيا.



International Investor Magazine

حصلت الأندلس العقارية على جائزة أفضل مطور بالمملكة العربية السعودية



International Investor Magazine

حصلت الأندلس العقارية على جائزة أفضل حوكمة للشركات

2024



مركز حوكمة الشركات التابع لجامعة الفيصل
صنفت الأندلس العقارية من أفضل عشرين شركة تطبيقاً لمبادئ الحوكمة.



Brands Review Magazine

تتويج الأندلس العقارية بجائزة المطور العقارية الأكثر موثوقية لعام 2024م. (Brands Review Magazine)



جائزة المسؤولية الاجتماعية لعام 2024

تصنيف الشركة بالفئة الفضية في المسؤولية الاجتماعية والمقدمة من وزارة الموارد البشرية و التنمية الاجتماعية.



مجلس مركز التسوق بالشرق الأوسط و شمال إفريقيا

حصلت حياة مول جائزة أفضل تصميم و تطوير (MECSC).



Retail and Leisure International

توج الأندلس مول على جائزة أفضل تصميم وتوسعة المول.

2023



قمة البناء السعودي والبنية التحتية

توج حياة مول بجائزة أفضل مشروع تجاري والمقدمة من قمة البناء السعودي و البنية التحتية.



International Business Magazine

حصلت الاندلس العقارية على جائزة أفضل شركة عقارية بالمملكة والمقدمة من International Business Magazine



International Business Magazine

حصلت الاندلس العقارية على جائزة أفضل صناعة الضيافة الرائدة بالمملكة لقطاع العقارات و المقدمة من International Business Magazine



World Business Outlook Magazine

توجت الاندلس العقارية بجائزة أفضل شركة عقارية بالمملكة والمقدمة من World Business Outlook Magazine

2024



Gazet International Global Magazine

تتويج الأندلس العقارية بجائزة التميز في استراتيجيات الاستثمار العقاري.

الشهادات والاعتمادات والرعايات والجوائز

2025

جائزة تداول لأفضل برنامج مستدام.

جائزة فريق علاقات المستثمرين الأكثر ابتكاراً لعام 2024 | العقارات.

جائزة المسؤولية الاجتماعية
تصنيف الشركة بالفئة الفضية في المسؤولية الاجتماعية للمرة الثانية على التوالي و المقدمة من وزارة الموارد البشرية و التنمية الاجتماعية.

حياة مول يفوز بجائزة التميز في التسويق.

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 9001 لنظام ادارة الجودة.

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 26000 لنظام المسؤولية الاجتماعية.

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 31000 لنظام إدارة المخاطر.

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 37000 لحوكمة المنظمات.

2025

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 37001 لنظام ادارة مكافحة الرشوة.

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة ISO 37301 لنظام ادارة الامتثال.

حصول الأندلس مول على ISO 45001 لأدارة السلامة و الصحة المهنية.

حصول شركة الاندلس العقارية على شهادة التميز المؤسسي من مجلس الاتحاد الأوروبي (EUAC).

جائزة الملك خالد لرواد معايير الاستدامة

حصول الحياة مول جائزة عالمية في تطوير مراكز التسوق



الراعايات

01

قمة قادة التجزئة الدولي.

02

القمة العالمية للروبوتك.

03

مجلس مراكز التسوق بالشرق الأوسط وشمال إفريقيا.

04

المؤتمر السنوي لجمعية علاقات المستثمرين في الشرق الاوسط

05

منتدى مستقبل العقار.

06

منتدى التجزئة السعودي.



المراجعة التشغيلية



شهد عام 2025 استمرار جهود شركة الأندلس العقارية في تعزيز كفاءتها التشغيلية وتطوير أصولها العقارية بما يتماشى مع استراتيجيتها لتحقيق النمو المستدام. ركزت الشركة على تحسين الأداء في المراكز التجارية القائمة، وتنفيذ مشاريع توسعية نوعية، إضافة إلى تعزيز تجربة العملاء من خلال حلول مبتكرة وخدمات عالية الجودة.



03

27	الملخص التشغيلي
28	الأنشطة والاستثمارات
41	المشاريع المستقبلية
42	الاستثمار في الشركات التابعة والشقيقة
43	إدارة المخاطر
46	الالتزام

الملخص التشغيلي

واصلت شركة الأندلس العقارية خلال عام 2025 ترسيخ مكانتها كإحدى الشركات الرائدة في قطاع التطوير والتشغيل العقاري، من خلال نموذج أعمال متكامل يقوم على تطوير الأصول النوعية، وتعظيم العوائد التشغيلية، وإدارة المحافظ الاستثمارية وفق أعلى معايير الكفاءة والحوكمة.

وأدارت الشركة محفظة استثمارية متنوعة تضم أصولاً استراتيجية في قطاعات التجزئة والمكاتب والضيافة والرعاية الصحية، مع التركيز على تحسين الأداء التشغيلي، ورفع معدلات الإشغال، وتعزيز تجربة المستأجرين والزوار، بما يدعم استقرار التدفقات النقدية واستدامة الربحية على المدى الطويل.

كما واصلت الشركة تنفيذ خططها التوسعية وفق رؤية استراتيجية واضحة، عبر تطوير مشاريع واعدة ودراسة فرص استثمارية نوعية تتماشى مع توجهاتها المستقبلية، بما يعزز النمو المستدام ويرسخ قدرتها على خلق قيمة مستدامة للمساهمين وأصحاب المصلحة.

أبرز ملامح الأداء التشغيلي لعام 2025

رفع نسب الإشغال في الأصول القائمة، خاصة بعد افتتاح مشروع جادة الأندلس في الأندلس مول.



تعزيز تجربة العملاء عبر حلول رقمية وخدمات مبتكرة.



إدارة فعالة للتكاليف التشغيلية وتحسين الكفاءة.



المضي قدماً في تنفيذ المشاريع المستقبلية وفق الجدول الزمني المحدد.



الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

1. المراكز التجارية 1.1 الأندلس مول

افتتح الأندلس مول في عام 2007م، ويقع في مدينة جدة على طريق الملك عبد الله، مقابل ميدان الملك عبد العزيز في منطقة مركز المدينة الجديد، بمساحة إجمالية قدرها 148,481 مترًا مربعًا (مساحات مباني ومواقف). ويضم الأندلس مول 356 متجرًا موزعًا على 323 مستأجر، بمساحة تأجيره تبلغ 101,644 مترًا مربعًا، مقسمة على دورين. والمول مملوك بالكامل لصندوق الأهلي ريت1، حيث تبلغ ملكية الشركة في الصندوق 68.73%.

يتميز مفهوم التأجير في الأندلس مول بالتنوع من خلال متاجر العلامات التجارية العالمية المرموقة مثل H&M R&B، مذكرير، جس، ستاربكس، تيرانوفا، كاليوبي، سنتر بوينت، أمريكان إيجل، ماكس، كياي، والعديد من العلامات التجارية الشهيرة الأخرى، بالإضافة لمنطقة مطاعم مميزة تضم أفضل أسماء المطاعم المتميزة بمدينة جدة مثل: مطعم لا كازا باستا، البيك، KFC، MCDONALDS، Shobak، ومنطقة ترفيهية مَعْدَة لمختلف الأعمار بنشاطات مختلفة مثل شاطئ رد سي و BattleKart، FUNTURA، SPARY'S، بالإضافة لصالات السينما (Empire Cinemas) ومكونة من 15 شاشة مختلفة وقسم الVIP وقسم الاطفال.

وفي إطار التطوير المستمر وتعزيز تجربة الزوار، شهد الأندلس مول افتتاح منطقة البوليغارد، التي تضم مجموعة راقية من المطاعم والمقاهي، إلى جانب عدد من العلامات التجارية المتميزة، مما يعزز مكانة المول كوجهة متكاملة للتسوق والترفيه.

كما تم البدء بتأجير منطقة Boulevard بمساحة إجمالية قدرها 15,000 مترًا مربعًا، ويضم 40 متجر تم تأجير 43 وحدة إيجارية، ومن أبرز الإنجازات التي حققها الأندلس مول، الوصول إلى نسب إشغال عالية بلغت 99%. وتشير الإحصائيات الحديثة إلى أن عدد زوار المركز والذي يزيد عن 10 مليون زائر خلال عام 2025.

ويتميز الأندلس مول بموقعه الاستراتيجي وإطلالته المباشرة على ميدان الملك عبد العزيز بمسافة 800 متر، فضلاً عن الكثافة السكانية العالية في المناطق المحيطة به، بإشرافه على تقاطع طريقين حيويين، يعتبران من أهم الطرق في مدينة جدة هما طريق الملك عبد الله وطريق الأمير ماجد. وقد أدى تميز الأندلس مول بخدماته ليصبح المركز الأول في المنطقة، مما جعل الكثير من الشركات تتوافد عليه للحصول على مساحات تأجيره؛ الأمر الذي أدى لارتفاع أسهم النشاط التأجيري للمركز، من الناحية المساحية والسعرية، بالإضافة للتميز في انتقاء العلامات التجارية للمستأجرين في المركز.

فعاليات الأندلس مول

- 1 فعالية إجازة منتصف الفصل الدراسي الثاني.
- 2 فعالية يوم التأسيس.
- 3 فعالية شهر رمضان.
- 4 فعالية يوم العلم السعودي.
- 5 فعالية عيد الفطر.
- 6 فعالية ديوانية الأندلس.
- 7 فعالية عيد الأضحى.
- 8 فعالية الصيف.
- 9 مهرجان جدة للتسوق.
- 10 فعالية العودة للمدارس.
- 11 فعالية اليوم الوطني.

الحملات الاجتماعية 2025م

- 1 **يوصلك ويمولك** "بنك التنمية الاجتماعية".
- 2 **عدلها:** جامعة الملك عبدالعزيز
- 3 **ارومة:** جامعة الملك سعود
- 4 **تطعيم لقاح شلل الأطفال:** تجمع جده الصحي الأول
- 5 **تطعيم لقاح شلل الأطفال:** مستشفى الثغر
- 6 **فصال:** جامعة الملك سعود
- 7 **دور التثقيف الصحي و التوعية بصحة الفم والاسنان:** تجمع جده الصحي الأول
- 8 **ابصار:** جامعة الملك سعود
- 9 **الاسبوع العالمي للتطعيمات:** تجمع جده الصحي الأول وجمعية العلاج الامن
- 10 **تطعيم شلل الأطفال:** تجمع جده الصحي الأول
- 11 **حملة دمغ:** جامعة الملك سعود
- 12 **حملة التوعية بمرض التلاسيميا والأنيميا المنجلية:** الجمعية السعودية لأصدقاء بمرض التلاسيميا والأنيميا المنجلية
- 13 **حملة التوعية بالأيام العالمية الصحية لشهر أغسطس:** مستشفى شرق جده
- 14 **تعلم بصحة:** مستشفى شرق جده
- 15 **أهمية التبرع بالدم:** جمعية شفا
- 16 **من أجل مستقبلهم:** إدارة الطفولة المبكرة قسم رياض الأطفال
- 17 **تدشين حملة التبرع بالدم:** بنك الدم المساند وتجمع جده الصحي الأول تطعيم
- 18 **الانفلونزا الموسمية:** مستشفى شرق جده
- 19 **اليوم العالمي للطفل:** الإدارة العامة للتعليم
- 20 **توعية عن داء السكر:** جمعية أصدقاء السكر
- 21 **التبرع بالدم بشكل عاجل لرفع مخزون وحدات الدم لصالح التجمع الصحي الأول:** بنك الدم المساند
- 22 **حملة سندي:** جامعة الملك عبدالعزيز



مكونات المشروع

مدينة جدة	
356 متجر	
10 مليون زائر	
323 مستأجر	
148,481 م ² مساحة إجمالية	
101,644 م ² مساحة تأجيره	
5,757 مساحة سينما	
99% نسبة الاشغال	
مملوك بالكامل لصندوق الأهلي ريت 1 بإدارة وتشغيل شركة الأندلس العقارية	
68.73% ملكية الشركة	

الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

1. المراكز التجارية 2.1 حياة مول

يعد حياة مول واحدًا من أبرز الوجهات التجارية في مدينة الرياض، بفضل موقعه الاستراتيجي على طريق الملك عبدالعزيز، وخدمته لقطاع واسع من السكان وارتباطه بشبكة طرق رئيسية تعزز سهولة الوصول إليه. يمتد المول على مساحة تقارب 226 ألف متر مربع، ويضم 355 متجرًا موزعة على 297 مستأجرًا، بإجمالي مساحة تأجيره تبلغ نحو 90,714 مترًا مربعًا، ما يجعله من أكبر المراكز التجارية متعددة الاستخدامات في شمال العاصمة.

ويتميز المول بتنوع قاعدة مستأجريه من العلامات العالمية والمحلية في قطاعات: الأزياء، التجزئة المتخصصة، المطاعم والمقاهي، والترفيه، إلى جانب منطقة مطاعم مطوّرة

حائز على جائزة RECON MENA لعام 2017. كما يوفر حياة مول خيارات ترفيهية متكاملة تشمل BOB'S | Sala Laser Tag، SUPER PARK، FUNTUR، وصالات Muvi Cinemas.

وخلال عام 2025م، واصل حياة مول أدائه التشغيلي القوي محققًا نسبة إشغال بلغت 99%، واستقبل أكثر من 9 ملايين زائر، مما يعكس جاذبيته واستمراره كوجهة تسوق وترفيه رئيسية في الرياض.

كما شهد المول تنفيذ عدة تطويرات نوعية عززت من تجربة الزوار والاستدامة البيئية، شملت:

- تركيب الأسقف الزجاجية لتحسين الإضاءة الطبيعية داخل الممرات.
- إضافة أنظمة الطاقة الشمسية لرفع كفاءة استهلاك الطاقة.
- تنفيذ أعمال تشجير داخل المول وخارجة وتنسيق مواقع مفتوحة لخلق بيئة أكثر جاذبية للزوار.
- تطوير مواقف السيارات وتحسين انسيابية الحركة.
- تخصيص مواقف لشحن السيارات الكهربائية لتلبية احتياجات الزوار ودعم مبادرات الاستدامة.

فعاليات حياة مول 2025م

- 1 فعالية إجازة منتصف العام الدراسي: ESCAPE ROOM
- 2 يوم التأسيس السعودي
- 3 شتوية عقود (مستضافة)
- 4 ليالي حياة (مستضافة)
- 5 شهر رمضان المبارك
- 6 احتفالات عيد الفطر المبارك
- 7 استضافة تسجيل رقم قياسي في موسوعة غينيس (شراكة ورعاة)
- 8 احتفالات عيد الأضحى المبارك
- 9 العودة للمدارس
- 10 صيف حياة مول
- 11 العودة للمدارس من الإجازة الصيفية
- 12 اليوم الوطني 95

الحملات الاجتماعية 2025م

- 1 وزارة التعليم: اليوم العالمي لمحو الأمية
- 2 جمعية مكارم الاخلاق: معرض مدينة غيث
- 3 جامعة الملك سعود: حملة دواء بلا هدر
- 4 مدينة الملك فهد الطبية- وزارة الصحة: حملة صم بصحة
- 5 الجمعية السعودية لأمراض وزراعة الكلى: يوم الكلى العالمي
- 6 مدينة الامير سلطان الطبية العسكرية- زارة الصحة: التوعية باضطراب التوحد
- 7 جامعة الملك سعود كلية طب الاسنان: اليوم العالمي لصحة اللثة
- 8 جامعة الملك سعود كلية الطب: حملة التوعية بالارتجاع المعدي المريئي
- 9 الجمعية السعودية لطب الاسرة والمجتمع: حملة مايني حيل
- 10 البنك الأهلي السعودي: مبادرة (مالي)
- 11 جامعة رياض العلم: حملة تعلم لتسلم - صحتك في وزنك
- 12 جامعة رياض العلم: حملة تعلم لتسلم - أمانك في وعيك الرقمي
- 13 وزارة السياحة: مبادرة توزيع كتيب فعاليات صيف المملكة
- 14 جمعية رحماء: حملة وقائية توعوية تثقيفية بالصحة
- 15 الجمعية السعودية العلمية للرعاية الصحية المنزلية: تثقيفية بالرعاية الصحية
- 16 وزارة الرياضة: مبادرة احسب خطواتك
- 17 تجمع الرياض الصحي الثاني مدينة الملك فهد الطبية: التوعية بسرطان الثدي
- 18 تجمع الرياض الصحي الثاني مدينة الملك فهد الطبية: الاسبوع التوعوي بمضادات الميكروبات
- 19 جامعة رياض العلم: اليوم العالمي للسكري



مكونات المشروع

مدينة الرياض

355
متجر

9
مليون زائر

297
مستأجر

226,108 م²
مساحة إجمالية

90,714 م²
مساحة تأجيره

99%
نسبة الاشغال

مملوك لشركة الحياة العقارية
بإدارة وتشغيل شركة الأندلس العقارية

25%
ملكية الشركة

الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

1. المراكز التجارية

3.1 ذا فيلج مول

تم افتتاح مركز «ذا فيلج» مول خلال النصف الأول من العام 2023 ، والبدء باستقبال الزوار حيث يقع في شمال مدينة جدة على طريق الأمير طلال بن منصور ، بالقرب من ملعب الجوهرة، بمساحة ارض إجمالية تتجاوز 200 ألف متر مربع، وأكثر من 80 ألف متر مربع مساحة تأجيريه (مسطحات مباني ومواقف).

ويمتاز «ذا فيلج» مول باستخدامه أحدث التقنيات في البناء والتصميم، كنظام إدارة المبنى الذكي عبر التحكم ومراقبة جميع أنظمة البناء، ونظام استشعار درجات الحرارة الذكي من أجل الحفاظ على درجة الحرارة بشكل يتناسب ويتكيف مع أعداد الزوار، ونظام النوافير التفاعلية الذكية وصممت لتكون راقصة في منطقة «سنترال بارك» بذكاء حيث يتم ربطها بأنظمة الصوت والضوء الخاصة بالمركز التجاري لتعمل بشكل تفاعلي مع الإضاءات والسماعات الخارجية، ويستخدم «ذا فيلج» النباتات الطبيعية داخل وخارج المركز التجاري وفي منطقة البوليفارد لتقليل الانبعاثات الكربونية على البيئة والإنسان، وتمت تغطية ممرات المركز التجاري بإضاءة طبيعية عن طريق القبة السماوية المقاومة للأشعة فوق البنفسجية لضمان إمداد المركز بإضاءة طبيعية طيلة النهار.

وُصم المبنى ليكون صديقاً للبيئة عبر تجهيز تقنية الخلايا شمسية لتنتج مايقارب 1000 كيلو واط، كما تم استخدام نظام تدوير المياه الرمادية، بحيث تتم إعادة تدوير المياه الرمادية والاستفادة منها في سقيا النباتات وأجهزة الطرد في دورات المياه والمحطة المعالجة لأبراج تبريد المركز التجاري.

ويقدم «ذا فيلج» مول الذي يقع شمال مدينة جدة بمنطقة تشهد نمواً سكانياً وتوسعاً سريعاً وظيف واسع من خيارات التجزئة و الترفيه محطة جديدة لتجارب التسوق الفاخرة مع وجود نخبة من أشهر العلامات التجارية العالمية، ويتميز «ذا فيلج» مول بهندسة معمارية عصرية كما يعد نموذجاً للحدائق المعمارية في تصاميم المراكز التجارية وذلك من خلال توفير بيئة تسوق مثالية وتجربة فريدة لكافة الزوار.

يتألق مركز «ذا فيلج» مول بتصاميمه الحديثة ويعتبر مركزاً تجارياً شاملاً ومتنوعاً ووجهة متكاملة لجميع أفراد العائلة ومقسمة على ثلاثة طوابق ويقدم خيارات ترفيهية متنوعة ومناسبة للجميع تشمل متاجر التسوق والسينما ومدينة ألعاب ومقاهي ومطاعم مميزة. كما يضم مواقف لـ 2000 سيارة.

وفيما يتعلق بالمحلات التجارية المتنوعة والمناسبة لجميع الأذواق تم افتتاح أبرز العلامات التجارية ومنها: مكتبة جرير وهايبر ماركت الدانوب و آر اند بي وماكس وسنتر بوينت ونايك وكلاركس وكالفين كلاين وسيفورا والمجد للعود والعديد من العلامات التجارية ، كما تضم المنطقة الخارجية عدداً من المطاعم والكافيهات مع جلسات داخلية وخارجية، تطل على نافورة راقصة مع إضاءة جميلة ونظام صوتي مميز ومن هذه الكافيهات: كافيه 95 سيلسيوس، ايلان كافيه، بارنز كافيه، تيم هورتنز والعديد من الكافيهات المتميزة الجدير بالذكر ان المركز يضم صالات (muvi Cinema) وتعد كأكبر صالات سينما على مستوى المنطقة الغربية بإجمالي 14 صالة تستوعب 1,200 شخص.

تجدر الإشارة إلى أن مركز «ذا فيلج» مول مملوك لشركة الجوهرة الكبرى، حيث تبلغ ملكية الشركة فيه 25% من خلال الشركة المذكورة.



مكونات المشروع

مدينة جدة

432

متجر

8

مليون زائر

198

مستأجر

208,000 م²

مساحة إجمالية

85,244 م²

مساحة تأجيره

60,522 م²

مساحة مستأجرة

6,275 م²

مساحة سنيما

81%

نسبة الإشغال

مملوك بالكامل

لشركة الجوهرة الكبرى للاستثمار العقاري

25%

ملكية الشركة

الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

1. المراكز التجارية 4.1 دارين مول

افتتح دارين مول في عام 2009م، ويقع في منطقة مميزة على كورنيش مدينة الدمام بمساحة إجمالية قدرها 59,000 متراً مربعاً، مساحة مسطحات المبنى 51,550 متراً مربعاً ومساحة مواقف السيارات 20,700 متراً مربعاً، وتبلغ مساحة الأرض 59,050.79 متراً مربعاً. وهو مملوك لشركة الأسواق المتطورة حيث تبلغ ملكية الشركة فيه 50% من خلال الشركة المذكورة.

ويضم دارين مول 245 متجرًا موزعًا على 138 مستأجرًا، بمساحة تأجيرية تبلغ 47,703 متراً مربعاً، مقسمة على دورين كما يلي:

- سوبرماركت ومراكز ترفيهية ومستأجرون رئيسيون ومتاجر صغيرة ومنطقة ألعاب ومطاعم مميزة بإطلالتها على البحر.
- وكذلك العلامات التجارية الشهيرة التالية: هايبر بنده، سنتر بوينت ، R&B ، مذر كير، ساكو، H&M،GAP، اديداس بالإضافة إلى العديد من الأسماء الأخرى.

وشهد دارين مول إقبالاً كبيراً في الإشغالات التأجيرية، حيث وصلت نسبة الإشغال إلى 85% من المساحة التأجيرية، ووصلت إحصائيات عدد زوار المركز إلى أكثر من 4 مليون زائر خلال عام 2025م.



مكونات المشروع

مدينة الدمام



245
متجر



4
مليون زائر



138
مستأجر



59,000 م²
مساحة إجمالية



47,703 م²
مساحة تأجيره



85%
نسبة الاشغال



مملوك بالكامل
لشركة الأسواق المتطورة



50%
ملكية الشركة



الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

2. مراكز تسوق الأحياء 1.2 الصحافة سنتر

يقع الصحافة سنتر المقام على أرض مستأجرة من قبل الشركة على تقاطع طريق الملك عبد العزيز مع شارع الأمير ناصر بن سعود في حي الصحافة شمال مدينة الرياض، بمساحة إجمالية قدرها 12,395 متراً مربعاً (مسطحات مباني ومواقف).

تم الانتهاء من أعمال تطوير الصحافة سنتر في الربع الرابع من عام 2014م، كما بدأ التشغيل في الربع الأول من عام 2015م، ونظراً لما يتميز به الصحافة سنتر من موقع استراتيجي في مدينة الرياض، حيث تحيط به الكثافة السكانية، وتنتشر المؤسسات الخدمية؛ فقد روعي ذلك العنصر في تصميمه لمواكبة التطور العمراني المحيط به. يضم الصحافة سنتر 28 وحدة تجارية موزعة على 20 مستأجر، وتنوع الوحدات التجارية في المركز بين المعارض التجارية والمكاتب الإدارية، وتشغل أسواق المزرة أحد أبرز المعارض بالمركز، بالإضافة للعديد من العلامات التجارية الأخرى مثل: ستاريكس، خبز و نواشف، عبدالصمد القرشي، شوربيه. وقد حقق الصحافة سنتر نسبة إشغال وصلت إلى 100% خلال عام 2025م. بإدارة وتشغيل شركة الأندلس العقارية.



مكونات المشروع

مدينة الرياض



20
متجر



8
مكاتب



20
مستأجر



12,395م²
مساحة إجمالية



7,213م²
مساحة تأجيره



100%
نسبة الإشغال



إدارة وتشغيل
شركة الأندلس العقارية



الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

2. مراكز تسوق الأحياء 2.2 تلال سنتر

وضعت شركة الأندلس قدمها في حي الملقا بمدينة الرياض لإقامة مركز تلال سنتر على أرض مستأجرة من قبل الشركة، حيث انتهت أعمال تطويره في الربع الرابع من 2014م، وبدأ تشغيله في الربع الثالث من عام 2015م.

ويقع تلال سنتر على طريق أنس بن مالك شمال مدينة الرياض بمساحة إجمالية قدرها 9,021 مترًا مربعًا (مساحات مباني ومواقف). يضم خلاله 20 وحدة تجارية موزعة على 14 مستأجر، مقسمة إلى ثلاثة أنواع: أسواق كبيرة "الدانوب"، ومستأجرون رئيسيون، ومتاجر أخرى، مثل: ستار بكس وصيدليات وايتس، نخبة العود، العربية للعود، Wicht.

وقد حقق تلال سنتر نسب إشغال عالية وصلت إلى 95% خلال عام 2025م. بإدارة وتشغيل شركة الأندلس العقارية.



مكونات المشروع

مدينة الرياض



20
متجر



14
مستأجر



9,021م²
مساحة إجمالية



5,064م²
مساحة تأجيره



95%
نسبة الإشغال



بإدارة وتشغيل
شركة الأندلس العقارية



الأنشطة و الاستثمارات

عقارات التجزئة

2. مراكز تسوق الأحياء 3.2 اليرموك سنتر

تسعى شركة الأندلس العقارية إلى مواكبة التنمية العمرانية، وإضافة لمسات تطويرية لصناعة العقار، ولذلك قامت الشركة بإنشاء اليرموك سنتر، الذي صمم بطريقة تهدف لإضافة الخدمة المتخصصة لأحياء شرق الرياض والمناطق المجاورة لها.

يقع اليرموك سنتر في حي اليرموك على طريق الدمام شمال شرق مدينة الرياض على أرض مستأجرة من قبل الشركة، بمساحة إجمالية تبلغ 10,822 مترًا مربعًا (مسطحات مباني ومواقف) حيث انتهت أعمال تطويره في الربع الرابع من عام 2014، وبدأ تشغيله في الربع الثاني من عام 2015.

ويضم اليرموك سنتر 26 وحدة تجارية موزعة على 21 مستأجر، مقسمة إلى ثلاثة أنواع: أسواق كبيرة «بنده»، ومستأجرون رئيسيون، ومتاجر أخرى صغيرة. وتتواجد بجانب أسواق بنده العديد من العلامات التجارية، مثل: باسكن روبينز، حلويات سعد الدين، مطعم الطازج، , باجة، Wicht وغيرها.

وقد حقق اليرموك سنتر نسبة إشغال وصلت إلى 100% خلال عام 2025م. بإدارة وتشغيل شركة الأندلس العقارية.

مكونات المشروع

مدينة الرياض



26
متجر



21
مستأجر



10,822م²
مساحة إجمالية



5,457م²
مساحة تأجيره



100%
نسبة الإشغال



إدارة وتشغيل
شركة الأندلس العقارية



الأنشطة و الاستثمارات

المكاتب

1. مبنى شركة الاندلس العقارية

في عام 2012، تمكنت شركة الأندلس العقارية من شراء مبنى مميز يقع في حي الوادي بمدينة الرياض على طريق الدائري الشمالي . تبلغ مساحة الأرض 1090 متر مربع و يمثل هذا المبنى المقر الرئيسي لشركة الأندلس العقارية. تقوم الشركة بتأجير مساحة (500) متر مربع على (شركة مرني لخدمات النقل و المساعدة على الطريق) بقيمة 500,000 ريال سعودي للعام الواحد. وينتهي العقد بتاريخ 2025/12/31 مما يسهم في تعزيز العوائد المالية المستدامة ويعكس نجاح الشركة في تنمية محفظتها العقارية وهو مملوك بالكامل لشركة الاندلس العقارية.

مكونات المشروع

مدينة الرياض



3000م²

مساحة المبنية



500م²

مساحة المؤجرة



1090م²

مساحة الأرض



مملوك بالكامل
لشركة الاندلس العقارية



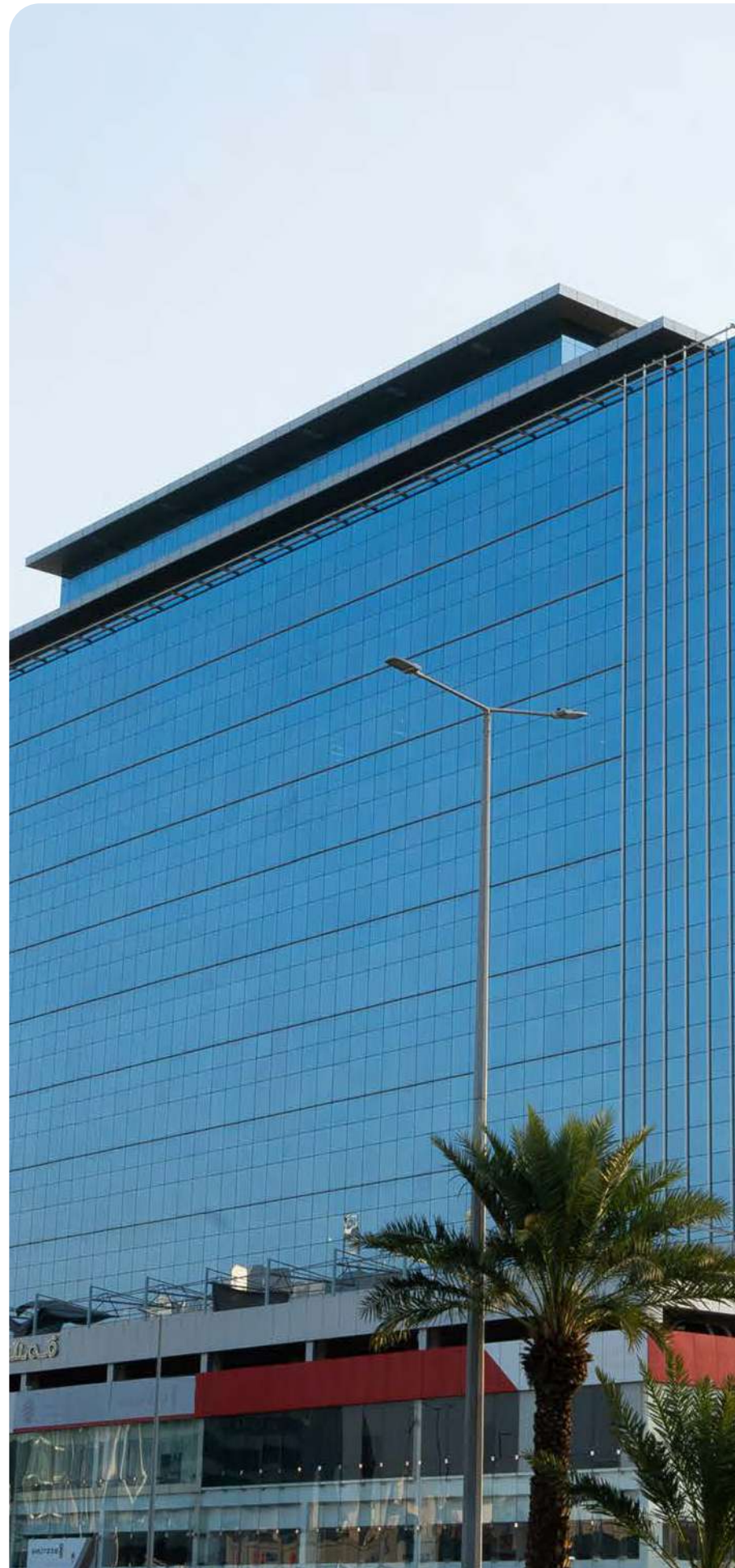
الأنشطة و الاستثمارات

المكاتب

2. برج سلامة المكتبي

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 عبد العزيز 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).

وهو مملوك بالكامل لصندوق الأهلي ريت 1، والذي تمتلك الشركة نسبة 68.73 % من وحداته.



مكونات المشروع



مدينة جدة



58,919.3م²
مساحة المبنية



31,420م²
مساحة المؤجرة



7,682م²
مساحة الأرض



مملوك بالكامل
لصندوق الأهلي ريت 1



68.73%
ملكية الشركة في الصندوق

الأنشطة و الاستثمارات

المكاتب

3. مبنى كوييك التجاري

يقع المبنى في موقع متميز بحي الغدير في مدينة الرياض على طريق الملك عبدالعزيز بالقرب من تقاطع الطريق الدائري الشمالي على بعد حوالي 2 كم من مركز الملك عبدالله المالي و 20 كم من مطار الملك خالد الدولي. ويتألف المبنى من مجمع مكاتب متعدد الاستخدامات متطور وحيث يستوعب ثلاثة مباني متصلة ومتراصة مع بعض، وهو مؤجر بالكامل على وزارة البلديات والإسكان.

و مملوك بالكامل لصندوق الأهلي ريت 1، والذي تمتلك الشركة نسبة 68.73 % من وحداته.



مكونات المشروع



مدينة الرياض



21.6 مليون ريال
قيمة الإيجار السنوية



3 سنوات ابتداء من يونيو 2023
فترة التأجير



42,145.31 م²
مساحة المبنية



21,253 م²
مساحة المؤجرة



17,444 م²
مساحة الأرض



مملوك بالكامل
لصندوق الأهلي ريت 1



68.73 %
ملكية الشركة في الصندوق

الأنشطة و الاستثمارات

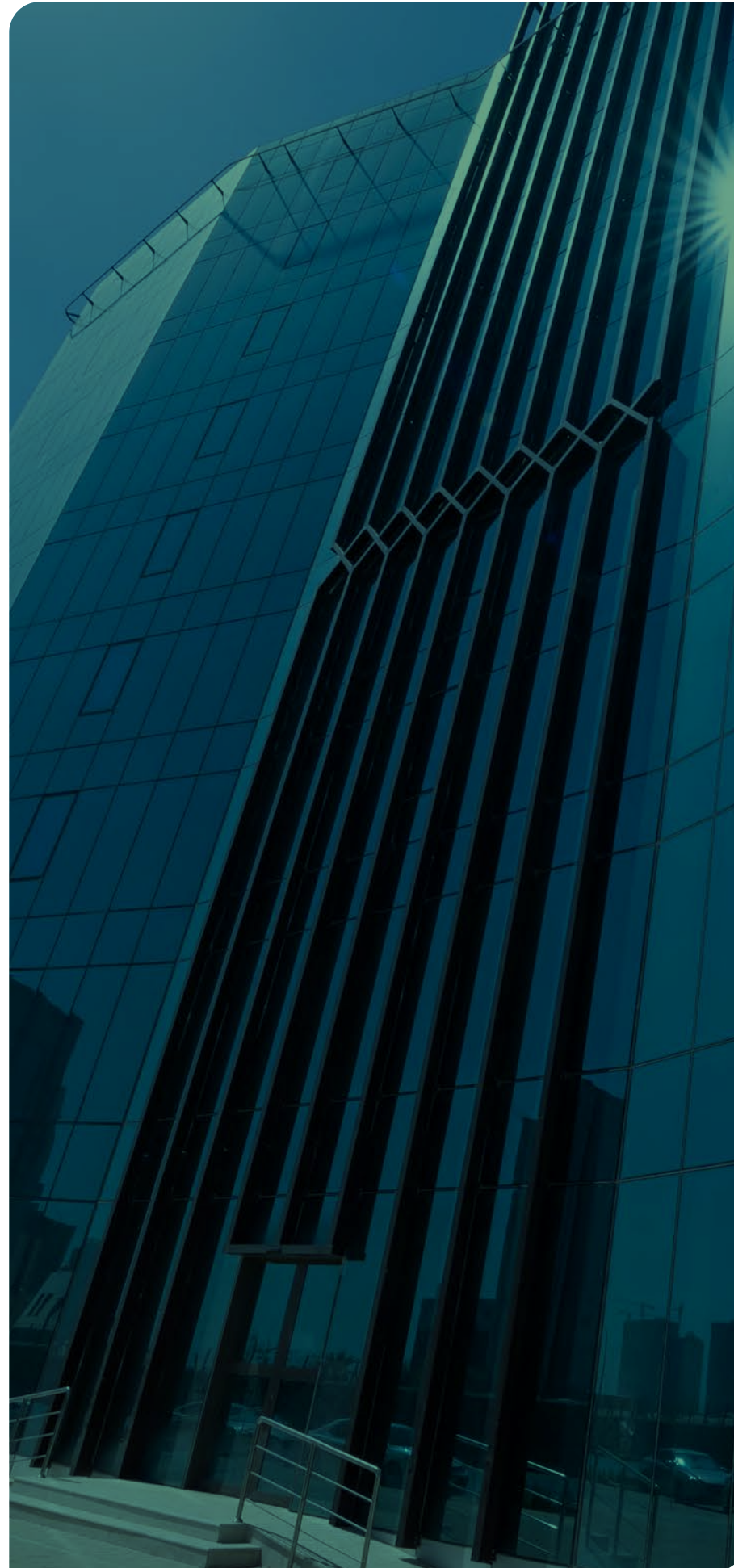
المكاتب

4. برج ياسمين الاندلس

يقع المبنى في موقع متميز بحي الياسمين في مدينة الرياض على طريق العليا العام الموازي لطريق الملك فهد بالقرب من تقاطع طريق الملك سلمان على بعد حوالي 12 كم من مركز الملك عبدالله المالي و24 كم من مطار الملك خالد الدولي. ويتألف المبنى من 14 طابق بمساحة تأجيره 9838 متر مربع ومسطح بناء على مساحة 25,006 متر مربع وبعدد 380 موقف وتبلغ بمساحة أرض 3480 متر مربع، كما تم تأجير المبنى لهيئة كفاءة الانفاق والمشروعات الحكومية بقيمة 114,330,758 ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد وهو مملوك بالكامل لشركة الاندلس العقارية.

مكونات المشروع

	مدينة الرياض
	114 مليون ^ر القيمة الايجارية
	5 سنوات فترة التأجير
	25,006 م ² مساحة المبنية
	9,838 م ² مساحة المؤجرة
	3,480 م ² مساحة الأرض
	مملوك بالكامل لشركة الأندلس العقارية



الأنشطة و الاستثمارات

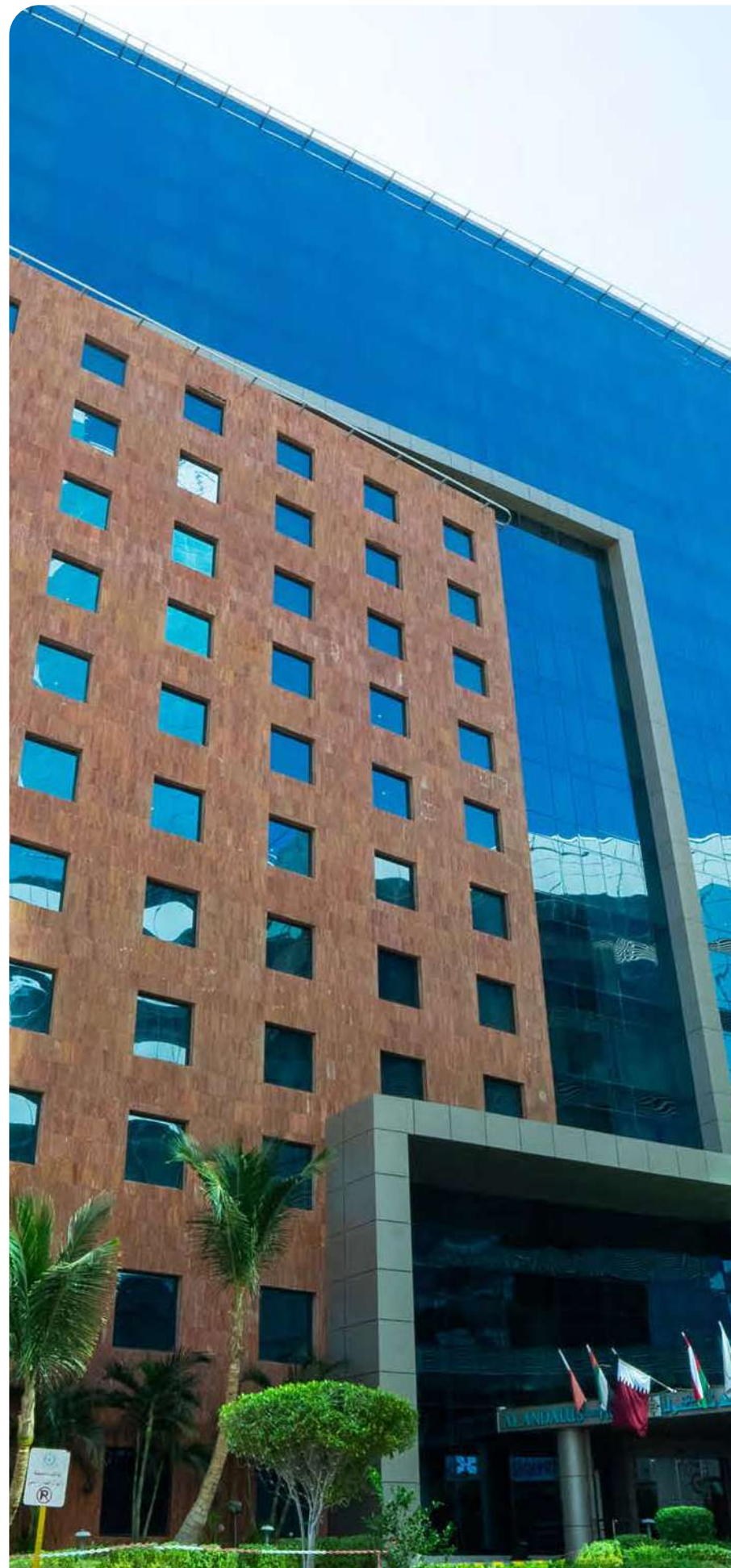
الضيافة

فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول - جدة

إستكمالاً لأعمال شركة الأندلس العقارية في تطوير أنشطتها ومشاريعها، وسعيًا لتحقيق التطور المستمر والصعود بثبات من خلال تنويع قطاعاتها، فقد قامت الشركة بتطوير وإنشاء برج فندقي ملاصق للأندلس مول (فندق الأندلس مول -جدة)، بمساحة إجمالية قدرها 28,255 متراً مربعاً (مسطحات مباني ومواقف). وهو مملوك بالكامل لصندوق الأهلي ريت1، حيث تبلغ ملكية الشركة في الصندوق 68.73%.

وافتح البرج الفندقي وتم تشغيله في الربع الثاني من عام 2017.

ويتكون البرج الفندقي من 164 وحدة فندقية ، بالإضافة إلى المرافق الترفيهية، وغرف الاجتماعات، والمطاعم العالمية، والنادي الصحي. كما بلغت نسبة إشغال الفندق خلال العام 2025م 53% ومعدل إيرادات الغرف 413 ريال سعودي .



مكونات المشروع



مدينة جدة



164 وحدة فندقية



28,255م² مساحة إجمالية



53% نسبة الإشغال



413 ريال معدل إيرادات الغرفة باليوم



مملوك بالكامل لصندوق الأهلي ريت 1 بإدارة و تشغيل مجموعة هيلتون العالمية



68.73% ملكية الشركة في الصندوق

الأنشطة و الاستثمارات

الرعاية الصحية

مستشفى الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية
مستشفى الفيحاء

تم افتتاح مستشفى الدكتور سليمان الحبيب الطبية - مستشفى الفيحاء في شهر مارس 2024، ليكون أحد أحدث الصروح الطبية في غرب جدة، مقدماً خدمات صحية متكاملة وفق أعلى المعايير الطبية العالمية. يتميز المستشفى بموقعه الاستراتيجي على طريق رئيسي حيوي، مما يسهل الوصول إليه من مختلف مناطق المدينة، ويهدف إلى تلبية احتياجات السكان المحليين من الرعاية الصحية المتخصصة.

يمتد المستشفى على مساحة إجمالية تبلغ 30,251 متر مربع، ويضم 350 سريراً موزعة على مختلف الأقسام والتخصصات الطبية، بالإضافة إلى 245 عيادة خارجية توفر خدمات طبية متكاملة في جميع التخصصات، مما يجعله من أكبر المراكز الطبية في مدينة جدة. كما يشمل المستشفى أجنحة خاصة، غرف تنويم حديثة، وأقسام طوارئ مجهزة بأحدث التقنيات الطبية، إضافة إلى وحدة عناية مركزة متطورة. ويضم مستشفى الفيحاء مجموعة من التخصصات الطبية التي تغطي مختلف مجالات الرعاية الصحي يتميز مستشفى الفيحاء بتقديم أحدث التقنيات العلاجية والتشخيصية، مما يجعله أحد المراكز الطبية الرائدة في المنطقة.

ويضم المستشفى نظام ملفات طبية إلكترونية، خدمات الاستشارة عن بعد، وتقنيات الذكاء الاصطناعي في تشخيص الأمراض، لضمان تجربة طبية متكاملة للمرضى عن أفضل الخدمات الطبية. وهو مملوك بالكامل لشركة مستشفى غرب جدة حيث تبلغ ملكية الشركة فيه 50%.

مكونات المشروع

	مدينة جدة
	245 عيادات خارجية
	223,600م ² مساحة المبنية
	30,251م ² مساحة الأرض
	350 سرير
	مملوك بالكامل لشركة مستشفى غرب جدة
	50% ملكية الشركة



الأنشطة و الاستثمارات

المشاريع المستقبلية

تتبنى الشركة نهجاً استراتيجياً في تكون بعد المشاريع القائمة عبر نماذج تمويل متنوعة، بعد دراسة كل فرصة استثمارية على حدة، لضمان تحقيق أعلى قيمة للمساهمين.

1. أرض حي الصواري بجدة

تمتلك الشركة 25% في الأرض الواقعة بمدينة جدة في حي الصواري طريق المدينة على مساحة تبلغ 130,477 متراً مربعاً والتي كانت مخصصة لإنشاء مركز تجاري (بانوراما جدة مول) عن طريق شركة صروح المراكز التي تم تأسيسها بين الشركاء في الأرض لغرض تملك المشروع.

وقد قررت شركة الأندلس العقارية بالاتفاق مع باقي الشركاء بتاريخ 2018/11/04م التوقف عن مواصلة السير في هذا المشروع المشترك وذلك بعد إعادة دراسة الجدوى من المشروع، ونظراً لما تقتضيه مصلحة الشركاء، تم تكليف مجلس إدارة شركة صروح المراكز لتحديد أفضل استخدام استثماري للأرض المشتركة، بما يتناسب مع موقع الأرض وخصائصها.

علمًا أنه لم يتم بعد نقل ملكية الأرض لصالح شركة صروح المراكز، حيث يحتفظ الشركاء فيها (أطراف ذو علاقة) بملكية مباشرة لحصصهم في الأرض المذكورة.

جدة
أرض حي الصواري

25%
ملكية الشركة

130,477م²
جاري تحديد أفضل استخدام استثماري للأرض

2. مشروع الهدى بارك

تمتلك الشركة 25% في الأرض الواقعة في حي أم جرفان (النقا الجديد) جنوب غرب مكة المكرمة على طريق الدائري الرابع (مخطط الرأفة)، ومساحتها الإجمالية (127,434) متر مربع لغرض إقامة مركز تجاري على مساحة إجمالية 127,434 متراً مربعاً، عن طريق شركة ماسات العقارية التي تم تأسيسها بين الشركاء في الأرض لغرض تملك المشروع.

مكة المكرمة
مشروع الهدى بارك

25%
ملكية الشركة

127,434م²
مخصص لإقامة مركز تجاري نوعي.

49%
نسبة الانجاز حتى 31 ديسمبر 2025

3. مشروع ملقا الاندلس

استحوذت شركة الاندلس العقارية في عام 2024 على شركة موارد التميز العقارية بمدينة الرياض، وذلك لغرض انشاء مبني مكتبي استراتيجي على طريق الملك سلمان مكون من أربعة أدوار بمسطحات بناء تقديرية تبلغ 30,004 متراً مربعاً.

الرياض
مشروع ملقا الاندلس

5,700م²
انشاء مبني مكتبي استراتيجي على طريق الملك سلمان

50%
نسبة الانجاز من أعمال الخرسانة المسلحة و الأعمدة و الجدران

الاستثمار في الشركات التابعة والشقيقة

الشركات التابعة

تمتلك الشركة نسب ملكية متفاوتة في الشركات والمنشآت التابعة والشقيقة ونشاطه الرئيسي كما في 31 ديسمبر 2025م:

الاستثمار	النشاط الرئيسي	حجم الصندوق ورأس المال	لدولة محل التأسيس والنشاط	نسبة ملكية الشركة
صندوق الأهلي ريت1	الاستثمار بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة إنشائيًا ومعدة للدخل.	1,350,000,000	السعودية	68.73%
شركة موارد التميز العقارية	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) أنشطة إدارة العقارات	50,000	السعودية	100%

الشركات الشقيقة

تشمل استثمارات شركة الأندلس امتلاك حصص في عدد من الشركات الشقيقة، والتي تمتلك الشركة فيها نسبتًا تتراوح ما بين 25% - 50% من رأس مال تلك الشركات، كما في 31 ديسمبر 2025م:

الاستثمار	النشاط الرئيسي	حجم الصندوق ورأس المال	لدولة محل التأسيس والنشاط	نسبة ملكية الشركة
شركة الأسواق المتطورة	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل (المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ)، تشغيل دور السينما الثابتة.	25,000,000	السعودية	50%
شركة مستشفى غرب جدة	إقامة وإدارة المستشفيات، والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.	383,000,000	السعودية	50%
شركة الحياة العقارية	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية، مثل (المدارس، المستشفيات، الفنادق ... الخ)، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)	5,000,000	السعودية	25%
شركة صروح المراكز	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.	500,000	السعودية	25%
شركة الجوهرة الكبرى للتطوير والاستثمار العقاري	إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).	271,838,224	السعودية	25%
شركة ماسات العقارية	إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).	174,100,000	السعودية	25%

إدارة المخاطر

أبرز أهداف إدارة المخاطر:

- 1 ترسيخ ثقافة المخاطر على المستوى المؤسسي وتعزيز دمجها في العمليات والأنظمة.
- 2 موازنة إدارة المخاطر مع رؤية ورسالة الشركة وأهدافها الاستراتيجية.
- 3 تحسين استخدام رأس المال وأداء التكلفة من خلال الإدارة الاستباقية للمخاطر.
- 4 تعزيز حوكمة المخاطر والمساءلة، وتوضيح المهام والمسؤوليات على مستوى الشركة.
- 5 حماية أصول الشركة وضمان استمرارية الأعمال.
- 6 تعزيز الثقة والمصداقية مع جميع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين.

منهجية إدارة المخاطر:

- 1 **تحديد السياق:** تحليل البيئة الداخلية والخارجية وتحديد نطاق إدارة المخاطر.
- 2 **تحديد المخاطر:** التعرف على المخاطر المحتملة.
- 3 **تحليل المخاطر:** دراسة أسباب المخاطر وطبيعتها وتأثيرها المحتمل.
- 4 **تقييم الأولويات:** تصنيف المخاطر حسب أهميتها لتوجيه الموارد.
- 5 **معالجة المخاطر:** وضع استراتيجيات وإجراءات للحد من المخاطر أو التخفيف من أثرها بفعالية.
- 6 **المراقبة والمراجعة:** متابعة المخاطر وتحديث التقييمات دورياً.
- 7 **التواصل وتوثيق المعلومات:** نشر الوعي المؤسسي وتوثيق القرارات لضمان الشفافية والحوكمة.

تولي شركة الأندلس العقارية أهمية بالغة لإدارة المخاطر باعتبارها عنصراً محورياً في دعم تحقيق أهدافها الاستراتيجية وتعزيز استدامة أعمالها. وتعمل إدارة المخاطر على تطوير وتطبيق منظومة متكاملة تهدف إلى تحديد وتقييم ومتابعة المخاطر المحتملة التي قد تؤثر على الأداء المؤسسي، والمرونة التشغيلية، وقدرة الشركة على تحقيق مستهدفاتها.

وتتبنى الشركة نهجاً استباقياً ومنهجياً لإدارة المخاطر، يقوم على ترسيخ حوكمة فعّالة، وتوضيح الأدوار والمسؤوليات، وتحديد مستويات المخاطر المقبولة، بما يضمن الاتساق في تطبيق السياسات والإجراءات والضوابط المعتمدة على مستوى الشركة.

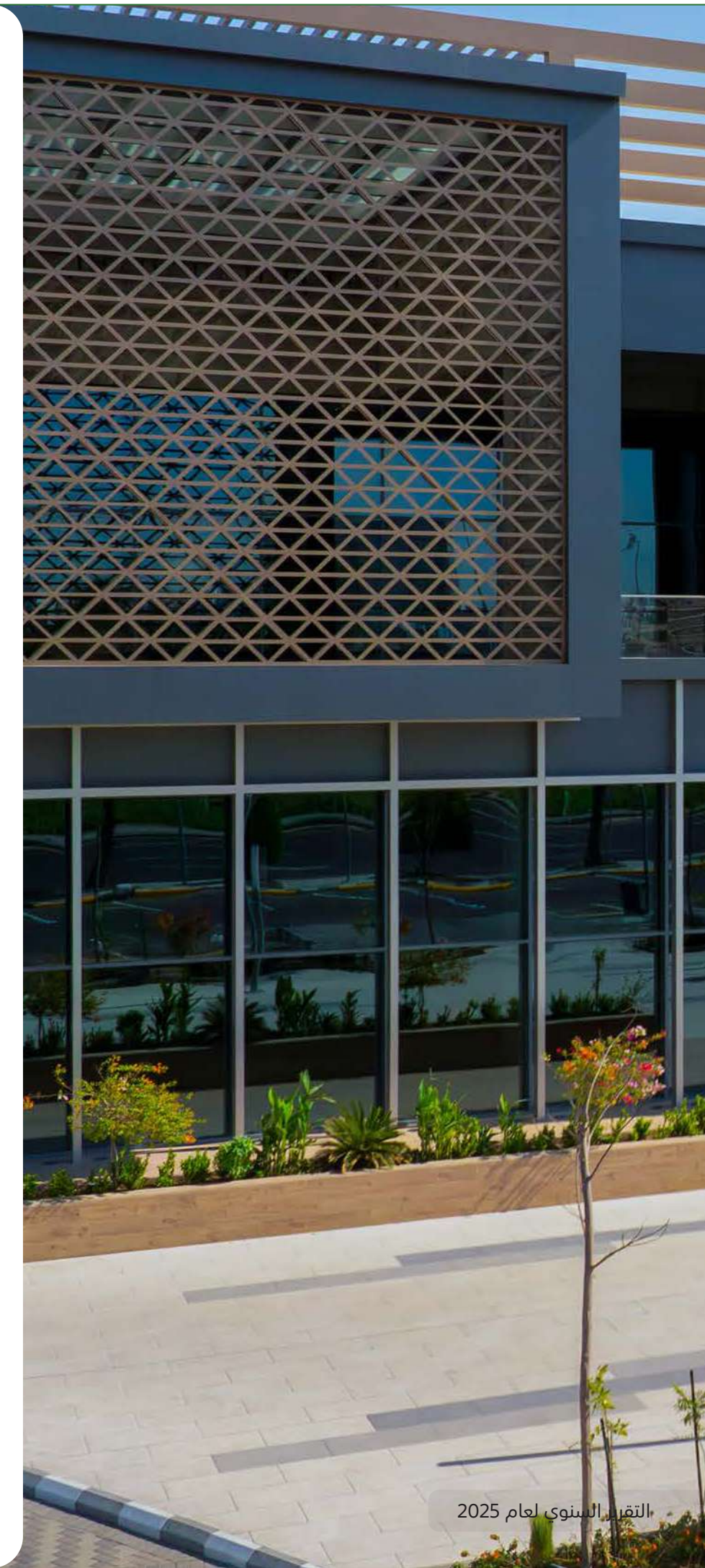
كما تسهم إدارة المخاطر في تعزيز جودة اتخاذ القرار من خلال توفير رؤية شاملة وواضحة للمخاطر والفرص، والحد من الآثار المحتملة، وتعزيز الجاهزية للتعامل مع المتغيرات والتحديات، وضمان استمرارية الأعمال وحماية أصول الشركة.

ويعزز هذا النهج قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجيتها بكفاءة، ويدعم الامتثال للمتطلبات التنظيمية، ويسهم في تعزيز ثقة أصحاب المصلحة، بما يدعم النمو المستدام ويسهم في ترسيخ الثقة لدى المساهمين وأصحاب المصلحة، مما ينعكس إيجاباً على النمو المستدام وقدرة الشركة على خلق قيمة طويلة الأجل.



إطار إدارة المخاطر

يوفر إطار إدارة المخاطر للشركة مبادئ توجيهية لإدارة المخاطر بصورة استباقية، من خلال نظام متكامل يشمل تحديد المخاطر وتقييمها وترتيب أولوياتها، والتخفيف من حدتها بفعالية، وفق المعيار الدولي ISO 31000. ويهدف هذا الإطار إلى حماية استدامة أعمال الشركة وتعزيز القدرة المؤسسية على تحقيق أهدافها الاستراتيجية، مع ضمان تطبيق ممارسات إدارة المخاطر بشكل متنسق وفعال عبر جميع مستويات الشركة.



المخاطر الرئيسية

تشمل المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة مجموعة متنوعة من المخاطر التشغيلية والمالية والمشاريع والسوقية والقانونية والتقنية. هذه المخاطر تمثل الجوانب الأساسية المحتملة التي تؤثر على أعمال الشركة ونتائجها.

01 المخاطر السوقية

تشمل المخاطر السوقية العوامل التي تؤثر على أداء الأصول والمشاريع العقارية للشركة، بما في ذلك الطلب على العقارات والمراكز التجارية ونشاط المستأجرين، إضافة إلى العوامل المؤثرة على الإيرادات والنشاط التجاري بشكل عام. وتطبق الشركة الخطط والإجراءات المناسبة للحد من آثار هذه المخاطر.

02 مخاطر المشاريع العقارية

تتمثل المخاطر المتعلقة بالمشاريع العقارية في التحديات المرتبطة بتنفيذ المشاريع، بما في ذلك الحصول على الموافقات والتصاريح، والالتزام بالجدول الزمني والتكلفة المتوقعة. وتسعى الشركة لضمان تنفيذ المشاريع بكفاءة وفعالية وفق أفضل الممارسات المعتمدة.

03 المخاطر التشغيلية

تشمل المخاطر التشغيلية العوامل المرتبطة بالعمليات اليومية للشركة، بما في ذلك إدارة المراكز التجارية والنشاط التأجيري ورضا العملاء واستمرارية الأعمال. وتطبق الشركة الإجراءات والأنظمة التشغيلية اللازمة لضمان الأداء المستدام والكفاءة العالية.

04 مخاطر المنافسة

تشمل المخاطر المرتبطة بالمنافسة في السوق العقاري والتجاري، والتي قد تؤثر على إشغال المراكز ومستوى الإيرادات. وتعمل الشركة على تطوير المشاريع القائمة وابتكار وجهات وخدمات متميزة لتعزيز التنافسية وجذب العملاء.

05 المخاطر القانونية ومخاطر السمعة

تشمل المخاطر المتعلقة بالالتزام باللوائح والقوانين والمخاطر القانونية المحتملة، إضافة إلى حماية سمعة الشركة. وتعتمد الشركة على الاستشارات القانونية والإجراءات الاحترازية لضمان الامتثال وحماية مصالحها.

المخاطر الرئيسية

06 المخاطر المالية

تشمل المخاطر المالية العوامل التي قد تؤثر على الموارد المالية للشركة، وعلى استدامة أعمالها، وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها، وتحقيق الأداء المالي المستهدف. وتتضمن هذه المخاطر عدة جوانب أساسية منها:

01

المصروفات التشغيلية والصيانة: الحاجة للحفاظ على جودة المراكز العقارية وجاذبيتها للمستأجرين والزوار، مع إدارة التكاليف بشكل متوازن.

02

السيولة المالية: أهمية توفير التمويل اللازم للوفاء بالتزامات التشغيلية والمشاريع عند الحاجة.

03

تكلفة التمويل: مراقبة تكاليف التمويل وضمان اتباع سياسات تمويلية مناسبة للحفاظ على الأداء المالي.

07 المخاطر التقنية

تشمل المخاطر التقنية عدة جوانب تؤثر على أعمال الشركة، منها:

01

الأمن السيبراني: حماية البيانات والأنظمة من الهجمات الإلكترونية، وضمان سرية المعلومات واستمرارية الأعمال.

02

تعطل أنظمة إدارة المشاريع: أي توقف أو خلل في أنظمة إدارة المشاريع قد يؤثر على متابعة تنفيذ المشاريع والالتزام بالجدول الزمني والتكلفة، مع التأكد من تطبيق أساليب إدارة مشاريع فعالة.

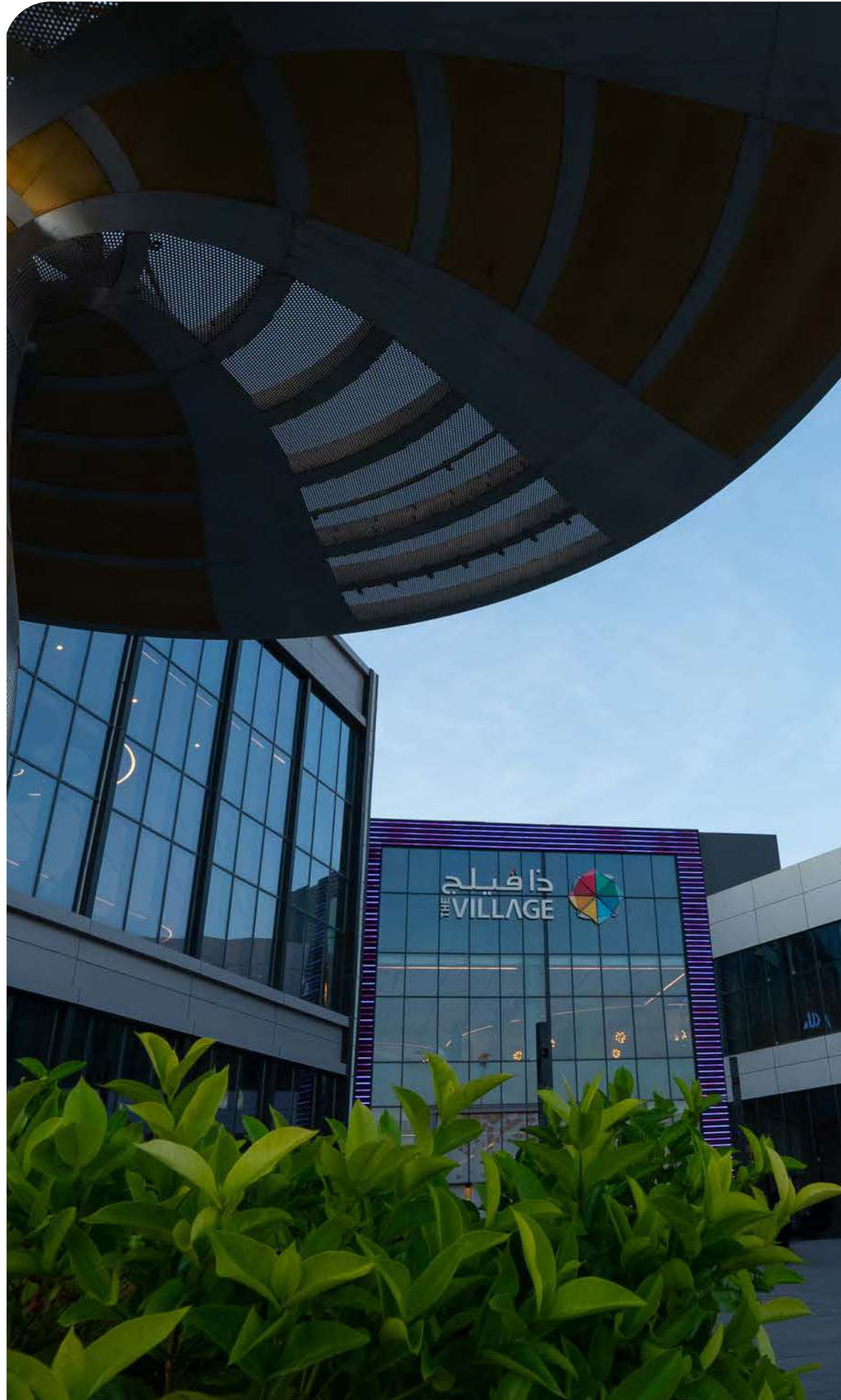
03

التقادم التكنولوجي: متابعة الابتكارات التقنية والتحديات لضمان استمرار تنافسية الشركة وتحقيق الاستفادة المثلى من الحلول الحديثة.

04

التكامل مع معايير المباني الذكية والاستدامة: تطبيق المعايير البيئية والتقنية في المشاريع لتحقيق بيئة متطورة ومستدامة وتقليل التحديات المستقبلية،





الالتزام

تولي شركة الأندلس العقارية الالتزام المؤسسي أهمية جوهرية بوصفه أحد الركائز الأساسية لاستقرار أعمالها واستدامتها، وضمان امتثالها للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة. ويعكس هذا الالتزام منهج الشركة في تبني ممارسات مؤسسية موثوقة تتسق مع طبيعة نشاطها وأهدافها الاستراتيجية، وتسهم في ترسيخ الحوكمة الفعّالة على مستوى الشركة.

وتطبق الشركة إطارًا متكاملًا لإدارة الالتزام يستند إلى سياسات وإجراءات واضحة وموثقة، ويتوافق مع أفضل الممارسات المهنية والمعايير الدولية، بما في ذلك متطلبات المعيار الدولي ISO 37301 لإدارة الالتزام. ويهدف هذا الإطار إلى رفع مستوى الامتثال، والحد من المخاطر التشغيلية والتنظيمية المرتبطة بعدم الالتزام، وضمان تكامل الضوابط عبر مختلف إدارات الشركة.

كما تحرص الشركة على متابعة مستوى الالتزام بشكل دوري، من خلال التقييم المستمر، وتعزيز التنسيق بين الإدارات المعنية، ومراجعة فعالية الضوابط القائمة، بما يدعم سلامة العمليات ويحافظ على كفاءة الأداء التشغيلي. ويسهم هذا النهج في تعزيز ثقافة الالتزام لدى جميع منسوبي الشركة وترسيخ الوعي بالمسؤوليات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

وبفضل هذا الإطار المنهجي، تواصل الشركة تعزيز الامتثال للمتطلبات الرقابية، وحماية حقوق أصحاب المصلحة، ودعم سمعتها في السوق، مما يرسخ ثقة المستثمرين ويسهم في تحقيق نمو مستدام طويل الأجل.





الاستدامة في شركة الأندلس العقارية



تُعد الاستدامة مبدأً أساسياً ومترسناً في استراتيجيات وعمليات شركة الأندلس العقارية. وانسجاماً مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030، وأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة، يعكس نهجنا أولويات وطنية وأفضل الممارسات العالمية. وبصفتنا مطوراً ومشغلاً رائداً للمراكز التجارية والأصول الفندقية، فإننا ندرك الأثر البيئي والاجتماعي لعملياتنا، ونتبنى مسؤوليتنا في تحقيق قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة مع الإسهام إيجابياً في خدمة المجتمع والبيئة.



04

48	الاستراتيجية و الرؤية
49	إشراك اصحاب المصلحة
49	الموضوعات الجوهرية
49	نتائج التقييم
50	تحديد الاهداف
51	المسؤولية المجتمعية
51	تطوير و تمكين رأس المال البشري
52	سياسات الاستدامة
52	جوائز الأندلس العقارية في الاستدامة

الاستراتيجية والرؤية

ترتكز استراتيجية الاستدامة لدينا على إطار متكامل للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، يعمل على دمج الممارسات المسؤولة في مختلف جوانب أعمالنا. ونلتزم بالحد من الأثر البيئي، وتعزيز القيمة الاجتماعية، وترسيخ أعلى معايير الحوكمة المؤسسية.



المسؤولية البيئية

نسعى إلى تعزيز كفاءة استخدام الموارد عبر محفظتنا العقارية، لا سيما في مجالات استهلاك الطاقة والمياه، وإدارة النفايات، وخفض البصمة الكربونية. ويتم رصد أداء أصولنا بشكل مستمر لتحسين الكفاءة التشغيلية ودعم التحول نحو اقتصاد أكثر استدامة. كما نشجع الممارسات البيئية المسؤولة عبر سلسلة القيمة من خلال التفاعل الفعال مع الموردين.



المسؤولية الاجتماعية

نلتزم بتمكين المجتمعات وتعزيز النمو الاقتصادي الشامل. وتركز مبادراتنا على دعم التوطين، وتنمية الكفاءات البشرية، وتعزيز التنوع وتكافؤ الفرص، والمساهمة في رفاه المجتمع من خلال حملات التوعية والبرامج الاجتماعية التي تُقام في مراكزنا التجارية. كما نحافظ على علاقات وثيقة مع أصحاب المصلحة لضمان مواءمة مبادراتنا مع احتياجات المجتمع وتطلعاته.



الحوكمة والإمتثال

تشكل الحوكمة الرشيدة الأساس الذي تستند إليه مسيرتنا في الاستدامة. حيث نعتمد سياسات شفافة، ونلتزم بالسلوك الأخلاقي في الأعمال، ونطبق إطاراً فعالاً لإدارة المخاطر، مع اتباع نهج عدم التسامح مطلقاً مع الفساد. ويضمن التطوير المستمر لأطر الحوكمة تعزيز المساءلة، وحماية خصوصية البيانات، ودعم اتخاذ القرارات بفعالية على مستوى الشركة.

إشراك أصحاب المصلحة

تُعد عملية إشراك أصحاب المصلحة جزءاً أساسياً من نهج الاستدامة في شركة الأندلس العقارية. ونحرص على الحفاظ على قنوات تواصل منتظمة ومنظمة مع أصحاب المصلحة الرئيسيين، بما في ذلك المساهمين، والموظفين، والمستأجرين، والعلماء، والموردين، والجهات التنظيمية، والمجتمعات المحلية.

ومن خلال الحوار المستمر، وقنوات التواصل الرسمية، نسعى إلى فهم توقعات أصحاب المصلحة وأولوياتهم المتغيرة. وتسهم هذه المدخلات بشكل مباشر في تقييم الموضوعات الجوهرية وتحديد مجالات التركيز ذات الأولوية.

ومن خلال دمج آراء أصحاب المصلحة في التخطيط الاستراتيجي وصنع القرار التشغيلي، نضمن بقاء جهودنا في مجال الاستدامة متوائمة مع أهداف الشركة ومصالح أصحاب المصلحة.

الموضوعات الجوهرية

من خلال إجراء تقييم منظم للموضوعات الجوهرية، حددنا الموضوعات البيئية والاجتماعية الأكثر أهمية لأعمالنا وأصحاب المصلحة. وتوجّه هذه الموضوعات أولوياتنا لضمان تحقيق أثر فعال ومركّز.

نتائج التقييم: (تقييم الأهمية النسبية)



الأهمية النسبية للأثر البيئية والاجتماعية والاقتصادية

الأهمية بالنسبة لأصحاب المصلحة

تحديد الاهداف

تلتزم شركة الأندلس العقارية بالتحسين المستمر عبر موضوعاتها الجوهرية. وتتوافق طموحاتنا مع تحقيق قيمة مضافة ونمو مستدام. وتمثل مجالات التركيز الواردة أدناه أولويات استراتيجية مختارة ضمن إطار الاستدامة الأشمل لدينا.

النطاقات	الأهداف والطموحات	الارتباط بأهداف التنمية المستدامة
انبعاثات الغازات الدفيئة	تعزيز خفض انبعاثات الغازات الدفيئة ضمن النطاقين الأول والثاني (Scope 1 و Scope 2) تدريجياً عبر محفظة الأصول، من خلال تحسين الكفاءة التشغيلية وتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة وإدارة الأصول وفق اعتبارات مناخية.	
إدارة الطاقة	تعزيز كفاءة الطاقة في الأصول التجارية والفندقية من خلال توظيف التقنيات وتحسين الأداء المستمر.	 
إدارة المياه	تحسين كفاءة استخدام المياه وضمان الاستهلاك المسؤول للموارد المائية عبر الأصول.	 
إدارة النفايات	تعزيز مبادرات إعادة التدوير وتشجيع الممارسات الدائرية عبر العمليات والمستأجرين.	 
إدارة القوى العاملة	تعزيز ممارسات التوظيف العادلة وزيادة مشاركة القوى العاملة ودعم أولويات تنمية الكوادر الوطنية.	 
الصحة والسلامة المهنية	الحفاظ على أعلى معايير السلامة وتعزيز الإجراءات الوقائية وترسيخ ثقافة السلامة عبر الأصول.	 
التنوع والشمول	تعزيز بيئة عمل شاملة تضمن تكافؤ الفرص وتمنع التمييز على جميع المستويات.	 
تنمية رأس المال البشري	الاستثمار في التدريب وتطوير القيادات وبناء القدرات المؤسسية طويلة الأجل.	 
مشاركة المجتمع المحلي	توسيع المبادرات المجتمعية وتعزيز الشراكات ذات الأثر الاجتماعي الإيجابي.	 
تقييم حقوق الإنسان	دمج اعتبارات حقوق الإنسان ضمن العمليات وأطر الرقابة لضمان ممارسات أعمال مسؤولة.	
المنتجات والخدمات	تعزيز خصائص الاستدامة ومعايير الجودة في الأصول لتحسين تجربة المستأجرين والزوار.	 
رضا العملاء	الحفاظ على مستويات عالية من رضا العملاء من خلال التميز في الخدمة وتعزيز القنوات الرقمية.	

المسؤولية المجتمعية

تؤمن شركة الأندلس بأهمية دورها في دعم المجتمع وتعزيز رفاه الموظفين، وتسعى إلى ترسيخ ثقافة المسؤولية المجتمعية من خلال تبني مجموعة من المبادرات والأنشطة التي تعزز الترابط بين الموظفين وتشجع على تبني أسلوب حياة صحي ومتوازن، إضافة إلى دعم المبادرات الإنسانية والاجتماعية.

وفي هذا الإطار، تنظم شركة الأندلس على مدار العام عدداً من الفعاليات والمبادرات التي تستهدف موظفيها وتساهم في تعزيز روح الفريق والانتماء المؤسسي، ومن أبرز هذه المبادرات:

حفل يوم التأسيس احتفاءً بهذه المناسبة الوطنية وتعزيزاً للهوية الوطنية.

مبادرة "صحتك تهمننا" التي تهدف إلى رفع الوعي الصحي وتشجيع الموظفين على تبني نمط حياة صحي.

الحفل السنوي للموظفين والذي يتضمن تكريم الموظفين المتميزين وتنظيم السحور الرمضاني لتعزيز التواصل بين منسوبي شركة الأندلس.

الاحتفاء باليوم العالمي للمرأة تقديرًا لدور المرأة وإسهاماتها في بيئة العمل.

معايدة عيد الفطر لتعزيز روح الألفة والتواصل بين موظفي شركة الأندلس.

تنظيم فعاليات ترفيهية وتفاعلية مثل فعالية اليوم العالمي للشوكولاتة واليوم العالمي للآيس كريم واليوم العالمي للقهوة بهدف خلق بيئة عمل إيجابية ومحفزة.

مبادرة "احم نفسك" للتوعية الصحية والوقاية من الإنفلونزا الموسمية.

حملة التبرع بالدم التي تعكس التزام شركة الأندلس بدعم المبادرات الإنسانية وخدمة المجتمع.

الاحتفاء باليوم الوطني السعودي تعزيزاً للانتماء الوطني والفخر بالهوية الوطنية.

حفل توديع الموظفين المنتهية خدماتهم تقديرًا لجهودهم وإسهاماتهم خلال فترة عملهم في شركة الأندلس.

مشاركة فرحة المولود الجديد للموظفين، في إطار تعزيز الروابط الإنسانية داخل بيئة العمل.

فعالية اليوم الرياضي للموظفين التي تهدف إلى تشجيع النشاط البدني وتعزيز الصحة العامة.

فعالية اليوم المفتوح للموظفين لتعزيز التواصل والتفاعل بين مختلف الإدارات.

وتعكس هذه المبادرات حرص شركة الأندلس على بناء بيئة عمل إيجابية تعزز رفاه الموظفين وتدعم مشاركتهم المجتمعية، بما يساهم في ترسيخ قيم المسؤولية المجتمعية وتعزيز ثقافة التعاون والانتماء داخل المؤسسة.

جوائز المسؤولية المجتمعية

CSR



CSR



تطوير وتمكين رأس المال البشري

تولي الشركة اهتماماً كبيراً بتطوير وتمكين رأس المال البشري باعتباره أحد الركائز الأساسية لتحقيق التميز المؤسسي وتعزيز الأداء المستدام. وتسعى الشركة إلى توفير بيئة عمل محفزة تدعم التعلم المستمر وتنمية المهارات المهنية لموظفيها، بما يساهم في رفع كفاءة الأداء وتعزيز القدرة على تحقيق الأهداف الاستراتيجية.

وفي هذا الإطار، تعتمد الشركة مجموعة متنوعة من أساليب التدريب والتطوير التي تستهدف تنمية مهارات الموظفين وتعزيز قدراتهم المهنية، وتشمل:

- التدريب داخل الشركة، ويتم تنفيذه بواسطة مختصين من داخل الشركة أو من خارجها لتطوير المهارات الفنية والإدارية المرتبطة بطبيعة العمل.
- التدريب عن بعد، ويتم تقديمه عبر منصات إلكترونية معتمدة تتيح للموظفين الوصول إلى برامج تدريبية متنوعة بشكل مرن.
- التدريب خارج الشركة، ويتم من خلال المراكز والمعاهد المتخصصة داخل المملكة أو خارجها، بعد اختيار الدورات والبرامج التي تلبي احتياجات الموظفين وتساعدهم على أداء مهامهم بكفاءة واحترافية.

كما تحرص الشركة على دعم توظيف الوظائف وتعزيز مشاركة الكفاءات الوطنية ضمن القوى العاملة، إضافة إلى الاستثمار المستمر في تطوير قدرات الموظفين ورفع كفاءتهم المهنية من خلال البرامج التدريبية المتخصصة

مؤشرات القوى العاملة والتدريب خلال العام:

إجمالي العاملين	سعوديون	غير سعوديين	نسبة التوطين	نسبة الإناث	النطاق	نسبة التدريب	ساعات التدريب
123	71	52	60.68%	21.13%	أخضر مرتفع	44.44%	1,074 ساعة تدريبية

جوائز الأندلس العقارية في الاستدامة

رواد المعايير جائزة الاستدامة

جائزة الملك خالد



جائزة افضل برنامج مستدام

تداول السعودية



سياسات الاستدامة

تلتزم الشركة بتبني سياسات استدامة شاملة تُجسّد مسؤوليتها تجاه البيئة والمجتمع والاقتصاد، وتنسجم مع أفضل الممارسات والمعايير العالمية ذات الصلة. وتهدف هذه السياسات إلى دمج مبادئ الاستدامة في جميع جوانب أعمالنا وعملياتنا التشغيلية، بما يسهم في تعزيز الكفاءة، وإدارة الموارد بشكل مسؤول، والحد من الأثر البيئي، وخلق قيمة مستدامة طويلة الأمد لجميع أصحاب المصلحة. ومن خلال هذا الإطار، نؤكد التزامنا بدعم مستهدفات التنمية المستدامة والمساهمة الفاعلة في بناء مستقبل أكثر استدامة ومرونة.

- 1 سياسة السلوك المناهض للمنافسة وتضارب المصالح
- 2 سياسة التدقيق
- 3 سياسة وسائل التواصل الاجتماعي لاستشارات الاتصالات
- 4 سياسة الامتثال
- 5 سياسة إجراءات التعامل مع الأصول المؤسسية
- 6 سياسة منع الاحتيال المؤسسي
- 7 السياسة البيئية
- 8 سياسة الموارد البشرية
- 9 سياسة نظام الإدارة المتكاملة
- 10 سياسة عدم التمييز والإدماج
- 11 سياسة الطباعة الورقية
- 12 سياسة الجودة والسلامة والصحة والسلامة والبيئة
- 13 سياسة إدارة المخاطر والامتثال
- 14 سياسة المشتريات المستدامة
- 15 سياسة الإبلاغ عن المخالفات
- 16 سياسة حقوق الإنسان

الحوكمة في الاندلس العقارية

تعتبر الحوكمة المؤسسية في
الاندلس العقارية حجر الأساس
لتحقيق الشفافية والمساءلة
وتعزيز الثقة بين الشركة وأصحاب
المصلحة. نلتزم بتطبيق أفضل
الممارسات المحلية والدولية
لضمان إدارة فعّالة، وتحقيق النمو
المستدام، وحماية حقوق
المساهمين.

05

إطار الحوكمة:

- 54 ° الحوكمة في الأندلس العقارية
- 54 ° السياسات المتعلقة بإطار الحوكمة
- 55 ° الهيكل التنظيمي

مجلس الإدارة واللجان والادارة التنفيذية:

- 56 ° مجلس الإدارة واللجان والادارة التنفيذية
- 65 ° مسؤوليات وصلاحيات مجلس الادارة
- 65 ° إقرارات مجلس الادارة
- 65 ° إجراءات تبليغ أعضاء المجلس بمقترحات وملحوظات المساهمين

المكافآت:

- 66 ° سياسة المكافآت
- 68 ° مكافآت أعضاء المجلس وكبار التنفيذيين

حقوق المساهمين والجمعيات:

- 70 ° حقوق المساهمين
- 71 ° جمعيات المساهمين
- 71 ° طلبات سجلات المساهمين

الإفصاحات:

- 72 ° سياسة الإفصاح
- 72 ° الإفصاحات النظامية
- 73 ° المساهمون الرئيسيون والتغيرات في الملكية
- 74 ° ما طُبّق وما لم يُطبّق وأسباب ذلك

الأرباح والملكية:

- 75 ° سياسة توزيع الأرباح
- 75 ° توزيعات الأرباح

الرقابة الداخلية:

- 76 ° التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
- 81 ° المراجعة الداخلية



الحوكمة في الأندلس العقارية

تولي شركة الأندلس العقارية أهمية راسخة لتطبيق أعلى معايير الحوكمة المؤسسية، مما أسهم في تعزيز مكانتها كإحدى الشركات الرائدة في هذا المجال داخل قطاع التطوير والاستثمار العقاري. وقد انعكس هذا الالتزام في تصنيف الشركة ضمن أفضل عشر شركات في القطاع من حيث الحوكمة المؤسسية وفق تقييمات مستقلة وموثوقة. **مسترشدة بذلك بالتالي:**

- 1 نظام الشركات.
- 2 نظام السوق المالية.
- 3 لائحة حوكمة الشركات.
- 4 اللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- 5 نظام الشركة الأساس

وفي إطار تطوير منظومة الحوكمة المؤسسية، حصلت الشركة على شهادة الآيزو 37000 لحوكمة المنظمات، التي تُعد معياراً عالمياً رائداً يعكس نضج ممارسات الحوكمة واستيفائها لمتطلبات الفاعلية والشفافية والمساءلة، بما يدعم استدامة الأعمال ويرفع مستوى الموثوقية لدى المستثمرين وأصحاب المصلحة.

كما تبنت الشركة نهجاً طموحاً في مواءمة ممارساتها مع متطلبات الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، من خلال تنفيذ برامج واستراتيجيات تتوافق مع إرشادات "تداول" ومعايير الإفصاح الدولية GRI، بما يدعم الشفافية ويعزز ثقة المستثمرين وأصحاب العلاقة.

ووفقاً لمتطلبات الفقرة (1) من المادة السابعة والثمانين من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2023/01/18م، والتعديلات اللاحقة، أعدت الشركة تقريراً شاملاً يوضح إنجازاتها في مجال الحوكمة خلال العام المالي المنتهي في 2025/12/31م.



السياسات المتعلقة بإطار الحوكمة

تلتزم الشركة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، وقد أقرّ مجلس الإدارة إطاراً متكاملًا للحوكمة يشتمل على السياسات واللوائح المنظمة لأعمال الشركة ولجانها، بما يعزز وضوح الصلاحيات وفعالية الإشراف والرقابة، ويرسخ مبادئ الشفافية والمساءلة على جميع المستويات.

وتخضع منظومة الحوكمة للمراجعة الدورية والتحديث المستمر بما يتوافق مع المتطلبات النظامية وأفضل الممارسات المحلية والدولية، وبما يضمن تعزيز الامتثال، وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصلحة، ودعم النزاهة في بيئة الأعمال.

وقد اعتمدت الشركة اللوائح والسياسات التالية ضمن إطار الحوكمة وتم نشرها في الموقع الإلكتروني للشركة:

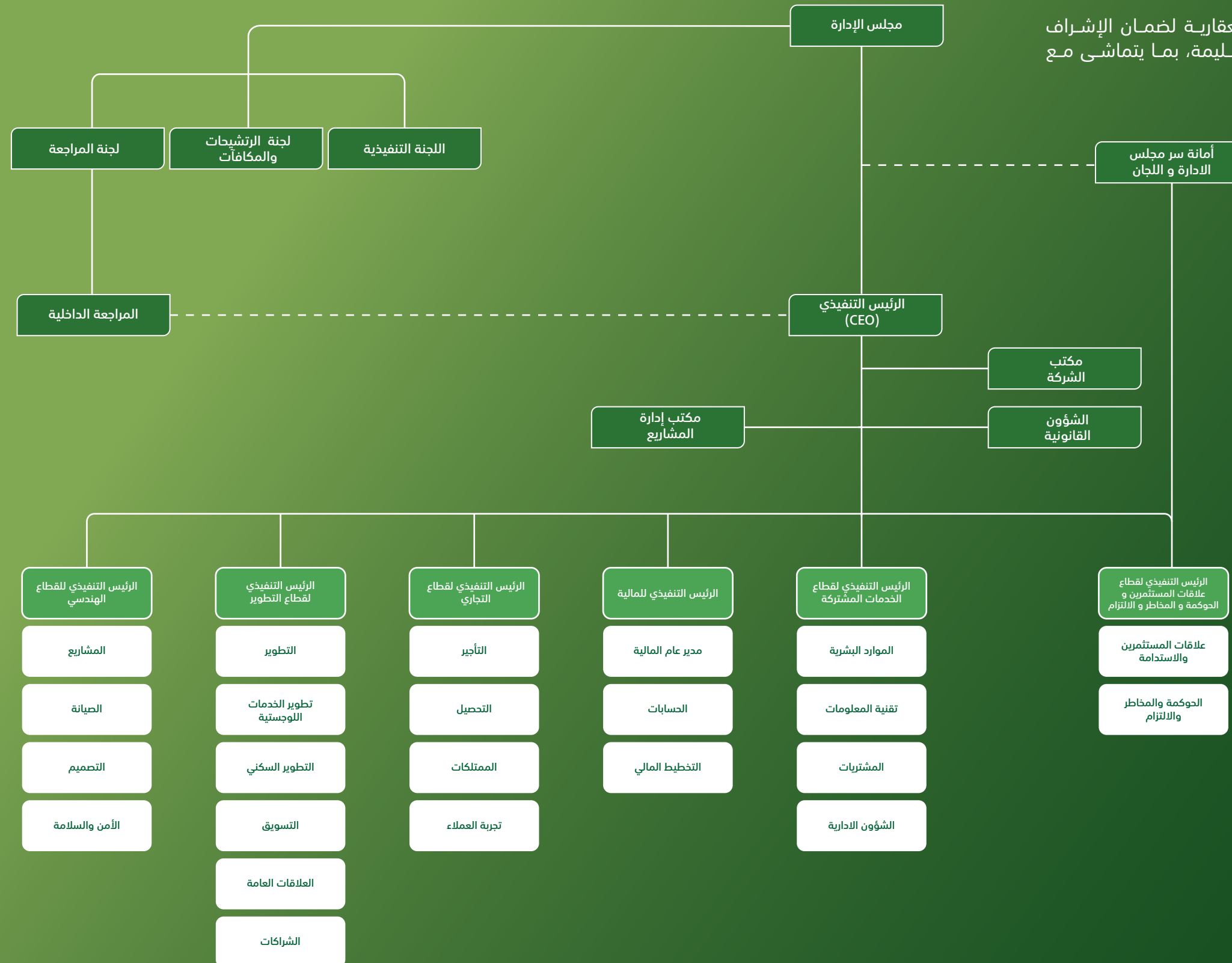
- 1 لائحة عمل لجنة المراجعة
- 2 لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت
- 3 سياسة مكافآت مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية
- 4 سياسات ومعايير وإجراءات العضوية في مجلس الإدارة
- 5 سياسة الإفصاح والشفافية
- 6 سياسة المسؤولية الاجتماعية
- 7 سياسة توزيع الأرباح
- 8 سياسة تعارض المصالح
- 9 سياسة قواعد السلوك المهني والقيم الأخلاقية
- 10 تنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح
- 11 لائحة عمل اللجنة التنفيذية
- 12 سياسة التداول بناءً على معلومات داخلية
- 13 سياسة أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية

وانسجماً مع منظومة التشريعات في المملكة ومبادئ الحوكمة ذات الصلة، شكّل مجلس الإدارة اللجان التالية لدعم أعماله وتعزيز جودة القرارات:

- 1 لجنة المراجعة
- 2 اللجنة التنفيذية
- 3 لجنة الترشيحات والمكافآت

الهيكل التنظيمي للشركة

تم تصميم هيكل مجلس إدارة شركة الأندلس العقارية لضمان الإشراف الفعّال، والتوجيه الاستراتيجي، و اتخاذ القرارات السليمة، بما يتماشى مع أفضل ممارسات الحوكمة المؤسسية.



مجلس إدارة الشركة واللجان والإدارة التنفيذية

أ- أعضاء مجلس إدارة الشركة



المهندس / فيصل بن عبد الرحمن الناصر

عضو مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي



المهندس / فيصل بن عبد المحسن الزكري

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية



الأستاذ / أحمد بن عبد الرحمن الموصى

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية



المهندس / صالح بن محمد الجبيب

نائب رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

رئيس مجلس الإدارة
رئيس اللجنة التنفيذية
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت



الدكتور / عبدالله بن عبدالمحسن العبدالكريم

عضو مجلس الإدارة.
بدأت فترة العضوية بتاريخ
2025/09/29



الاستاذ / طارق بن سعد التويجري

عضو مجلس إدارة
* انتهت فترة العضوية بتاريخ
2025/09/28



الأستاذ / مشاري بن مسلم الشامان

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية



الأستاذ / نواف بن عبد الله الفوزان

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ / عمر بن حمد المشعل

رئيس لجنة المراجعة
عضو مجلس الإدارة

مجلس إدارة الشركة واللجان والإدارة التنفيذية

ب - أسماء الأعضاء ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم.



الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

رئيس مجلس الإدارة
رئيس اللجنة التنفيذية
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

الوظائف الحالية:

رئيس مجلس الإدارة، رئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة الأندلس العقارية.

الوظائف السابقة:

نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الأندلس العقارية.

المؤهلات:

بكالوريوس علوم الإدارة في الصناعة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن 1990م.

الخبرات:

عضو مجلس إدارات للعديد من الشركات والجهات والجمعيات الخيرية، عضو مجلس الإدارة، وعضو لجنة المراجعة والمخاطر، المدير العام للعديد من الشركات العقارية والتجارية، العضو المنتدب لشركة جري للاستثمارات التجارية.



المهندس / صالح بن محمد الحبيب

نائب رئيس مجلس الادارة

الوظائف الحالية:

نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الأندلس العقارية.

الوظائف السابقة:

العضو المنتدب في شركة محمد الحبيب للاستثمار العقاري.

المؤهلات:

بكالوريوس هندسة معمارية من جامعة الملك سعود عام 2000.

الخبرات:

عضو مجلس الإدارة في مجموعة الدكتور سليمان الحبيب الطبية، العضو المنتدب لشركة محمد الحبيب وأولاده القابضة، العضو المنتدب لشركة هامات القابضة، العضو المنتدب لشركة العالمية للرعاية الصحية، العضو المنتدب لشركة محمد الحبيب للاستثمار العقاري.



الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية

الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة و اللجنة التنفيذية في شركة الأندلس العقارية.

الوظائف السابقة:

عضو مجلس الإدارة في شركة أسواق الجزيرة

المؤهلات:

بكالوريوس إدارة أعمال من كلية لندن للعلوم الاقتصادية 1999م.

الخبرات:

عضو مجلس الإدارة في شركة عبد الرحمن عبد الله الموسى وأولاده، وعضو مجلس الإدارة في شركة عبد الرحمن الموسى القابضة، وعضو مجلس الإدارة في شركة تنمية العقار والسياحة.



المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية

الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية في شركة الأندلس العقارية.

الوظائف السابقة:

عضو مجلس الإدارة المنتدب في شركة مشاريع ضمان العقارية.

المؤهلات:

ماجستير العمارة والتصميم الحضري من جامعة كولومبيا الأمريكية 2018م
درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة وودبيرى 2015م.

الخبرات:

عضو مجلس إدارة و لجان لعديد من الشركات منها شركة الزكري القابضة ويرأس لجنة الترشيحات والمكافآت فيها، المدير العام ورئيس مجلس ادارة شركة المجموعة المعمارية للاستشارات الهندسية، خبرة عملية واسعة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري وادارة الأصول العقارية ومجال الهندسة وإدارة المشاريع، بالإضافة إلى مجال الإدارة التشغيلية والتنفيذية.

مجلس إدارة الشركة واللجان والإدارة التنفيذية

ب - أسماء الأعضاء ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم.



المهندس / فيصل بن عبد الرحمن الناصر

عضو مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي

الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة، والرئيس التنفيذي في شركة الأندلس العقارية

الوظائف السابقة:

الرئيس التنفيذي المكلف في شركة بداية لتمويل المنازل

المؤهلات:

بكالوريوس هندسة حاسب آلي من جامعة الملك سعود 2000م

الخبرات:

عضو مجلس إدارة لعدد من الشركات، خبرة واسعة في القيادة و التخطيط الاستراتيجي



الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل

رئيس لجنة المراجعة
عضو مجلس الإدارة

الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة، ورئيس لجنة المراجعة في شركة الأندلس العقارية

الوظائف السابقة:

الرئيس التنفيذي في شركة رضاء للاستثمار

المؤهلات:

دبلوم عالي دراسات الأنظمة من معهد الإدارة العامة
درجة البكالوريوس في التربية من جامعة الملك سعود

الخبرات:

الرئيس التنفيذي لكل من شركة باسقة القابضة وشركة رضاء للاستثمار والعضو المنتدب لشركة أبيات العربية السعودية المحدودة، مستشار قانوني سابق في ديوان رئاسة مجلس الوزراء



الأستاذ/ نواف بن عبد الله الفوزان

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
عضو مجلس الإدارة

الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة، ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة الأندلس العقارية

الوظائف السابقة:

العضو المنتدب في شركة أساسيات الغذاء

المؤهلات:

ماجستير إدارة اعمال من جامعة ديترويت الامريكية 1997م

درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود 1994م

الخبرات:

رئيس و عضو مجالس ادارات و لجان لعدد من الشركات، خبرة واسعة في إدارة الأصول و الثروات و الاستثمار و التخطيط الاستراتيجي



الأستاذ/ مشاري بن مسلم الشامان

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية

الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية في شركة الاندلس العقارية

الوظائف السابقة:

مؤسس، الرئيس التنفيذي في شركة ونيس للترفيه

المؤهلات:

ماجستير الإدارة من جامعة ستانفورد الامريكية 2022م
ماجستير إدارة الأعمال من جامعة الفيصل 2013م
درجة البكالوريوس إدارة مالية من جامعة الأمير سلطان 2009م

الخبرات:

عضو مجالس إدارات و لجان، خبرة واسعة في مجال الإدارة

مجلس إدارة الشركة واللجان والإدارة التنفيذية

ب - أسماء الأعضاء ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم.



الوظائف الحالية:

عضو مجلس الإدارة في شركة الأندلس العقارية

الوظائف السابقة:

مدير الاستثمار في مؤسسة الملك عبد العزيز ورجالة للموهبة والإبداع "موهبة"

المؤهلات:

ماجستير تنفيذي إدارة أعمال (EMBA) من جامعة الملك سعود
درجة البكالوريوس إدارة أعمال من جامعة العربية المفتوحة.

الخبرات:

عضو مجالس إدارات ولجان لعدد من الشركات، خبرة واسعة في الحوكمة الخاصة في الاستثمارات المحلية والإقليمية.

*استقال من عضوية المجلس بتاريخ 2025/09/28



الاستاذ / طارق بن سعد التوجري

عضو مجلس إدارة

الوظائف الحالية:

عضو مجلس إدارة في شركة الأندلس العقارية.

الوظائف السابقة:

المدير التنفيذي لأكاديمية السعودية اللوجستية (SLA).

المؤهلات:

درجة الدكتوراه في الهندسة الصناعية من جامعة كرنفليد
ماجستير الخدمات اللوجستية من جامعة بورتسموث
البكالوريوس الهندسة الصناعية من جامعة الملك سعود

الخبرات:

المدير التنفيذي لأكاديمية السعودية اللوجستية (SLA) مدير إدارة الدراسات والابتكار المؤسسي- الهيئة السعودية للمدن الصناعية و مناطق التقنية (مدن) رئيس إدارة العمليات الأعمال و مستشار مركز التميز البنك المركزي السعودي- ساما

*بدأت فترة العضوية بتاريخ 2025/09/29



الدكتور/ عبدالله بن عبدالمحسن العبدالكريم

عضو مجلس الإدارة

مجلس إدارة الشركة واللجان والإدارة التنفيذية

ج- تكوين مجلس الإدارة وتصنيف أعضائه على النحو الآتي:

- عضو مجلس إدارة تنفيذي
- عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
- عضو مجلس إدارة مستقل

اسم العضو	تصنيف العضوية (تنفيذي/غير تنفيذي/مستقل)
الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	غير تنفيذي
المهندس/ صالح بن محمد الحبيب	غير تنفيذي
الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى	غير تنفيذي
المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري	غير تنفيذي
الأستاذ/ مشاري بن مسلم الشامان	غير تنفيذي
المهندس/ فيصل بن عبد الرحمن الناصر	تنفيذي
الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل	مستقل
الأستاذ/ نواف بن عبد الله الفوزان	مستقل
بدأت عضويته في 2025/09/29 م	
الدكتور/عبدالله بن عبدالمحسن العبدالكريم	مستقل
استقال من عضوية المجلس بتاريخ 2025/09/28م	
الأستاذ/طارق بن سعدالتويجري	مستقل

د- عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2025، وتواريخ انعقادها، وسجل حضور كل اجتماع:

اسم العضو	عدد الاجتماعات: (5) اجتماعات				
	الاجتماع الأول 2025-03-04م	الاجتماع الثاني 2025-03-19م	الاجتماع الثالث 2025-05-06م	الاجتماع الرابع 2025-09-28م	الاجتماع الخامس 2025-12-30م
1 الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	✓	✓	✓	✓	✓
2 المهندس/ صالح بن محمد الحبيب	✓	✓			✓
3 الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى	✓	✓	✓	✓	✓
4 المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري	✓	✓	✓	✓	✓
5 الأستاذ/ مشاري بن مسلم الشامان	✓	✓	✓	✓	✓
6 المهندس/ فيصل بن عبد الرحمن الناصر	✓	✓	✓	✓	✓
7 الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل	✓	✓	✓	✓	✓
8 الأستاذ/ نواف بن عبد الله الفوزان	✓	✓	✓	✓	✓
9 الأستاذ/ طارق بن سعد التويجري *أنتهت فترة العضوية بتاريخ 2025/09/28م	✓	✓	✓		
10 الدكتور/عبدالله بن عبدالمحسن العبدالكريم *بدأت فترة العضوية بتاريخ 2025/09/29م					✓

تاريخ آخر اجتماع للجمعية 2025/05/05

اللجنة التنفيذية

أ- أعضاء اللجنة التنفيذية



الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

رئيس مجلس الإدارة
رئيس اللجنة التنفيذية
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت



الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية



المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية



الأستاذ/ فيصل بن عبدالله الجديعي

عضو من خارج المجلس



الأستاذ/ مبشاري بن مسلم الشامان

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية

ب- وصف لإختصاصات ومهام اللجنة التنفيذية:

تعد اللجنة التنفيذية إحدى اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة، وتتمثل مهامها في مناقشة الموضوعات التي تدخل ضمن اختصاصات المجلس ودراسته ما يُعرض عليها من قضايا جوهرية، ومن ثم رفع التوصيات اللازمة إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة. كما تضطلع اللجنة باتخاذ القرارات في الموضوعات المفوّضة إليها وفق الصلاحيات المعتمدة. وتشمل اختصاصاتها مراجعة سياسات الاستثمار والاستراتيجيات وخطط العمل والموازنة السنوية المقدمة من الإدارة التنفيذية، والتوصية بشأنها للمجلس، إضافة إلى مناقشة المشاريع المشتركة وعمليات الاندماج والاستحواذ وفق خطط الشركة المعتمدة، والإشراف على عمليات بيع أراضي وعقارات الشركة، ودراسته واعتماد توصيات توزيعات الأرباح سواء النقدية أو الأسهم. كما تتولى اللجنة النظر في شطب الذمم المدينة، ومتابعة التطورات التشغيلية وأداء الشركة العام، ومراجعة تقارير تنفيذ المشاريع الرئيسية والخطط التوسعية للتأكد من سيرها وفق الخطط المعتمدة، ومعالجة أي عقبات أو موضوعات جوهرية قد تواجه أعمال الشركة. وتشمل مسؤوليات اللجنة كذلك اعتماد الاستثمارات في المشاريع الجديدة وفق الخطة الاستثمارية، واعتماد التعديلات على الموازنة، إضافة إلى إقرار المشتريات الرأسمالية والنفقات التشغيلية التي تتجاوز الموازنة المعتمدة للشركة، إلى جانب مراجعة تقييم أصول وموجودات الشركة ورفع التوصيات اللازمة بشأنها.

ج- أسماء الأعضاء، ووظائفهم الحالية والسابقة، ومؤهلاتهم

الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
1 الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	رئيس اللجنة	نائب رئيس مجلس الإدارة شركة الأندلس العقارية	بكالوريوس علوم الإدارة في الصناعة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن 1990م.	عضو مجلس إدارات للعديد من الشركات والجهات والجمعيات الخيرية، عضو مجلس الإدارة، وعضو لجنة المراجعة والمخاطر، المدير العام للعديد من الشركات العقارية والتجارية، العضو المنتدب لشركة جريز للاستثمارات التجارية .
2 الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى	عضو	عضو مجلس الإدارة في شركة أسواق الجزيرة	بكالوريوس إدارة أعمال من كلية لندن للعلوم الاقتصادية 1999م .	عضو مجلس الإدارة في شركة عبد الرحمن عبد الله الموسى وأولاده، وعضو مجلس الإدارة في شركة عبد الرحمن الموسى القابضة، وعضو مجلس الإدارة في شركة تنمية العقار والسياحة .
3 المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري	عضو	عضو مجلس الإدارة المنتدب في شركة مشاريع ضمان العقارية	ماجستير العمارة والتصميم الحضري من جامعة كولومبيا الامريكية 2018م درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة وودبري 2015م	عضو مجلس إدارة و لجان لعديد من الشركات منها شركة الزكري القابضة ويرأس لجنة الترشيحات والمكافآت فيها، المدير العام ورئيس مجلس ادارة شركة المجموعة المعمارية للاستشارات الهندسية، خبرة عملية واسعة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري وإدارة الأصول العقارية ومجال الهندسة وإدارة المشاريع، بالإضافة إلى مجال الإدارة التشغيلية والتنفيذية.
4 الأستاذ/ مبشاري بن مسلم الشامان	عضو	مؤسس، الرئيس التنفيذي في شركة ونيس للترفيه	ماجستير الإدارة من جامعة ستانفورد الامريكية 2022م. ماجستير إدارة الأعمال من جامعة الفيصل 2013م. درجة البكالوريوس إدارة مالية من جامعة الأمير سلطان 2009م	عضو مجالس إدارات واللجان، خبرة واسعة في مجال الإدارة
5 الأستاذ/ فيصل بن عبدالله الجديعي	عضو من خارج المجلس	رئيس مجلس إدارة شركة ثوب الأصيل	بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة الملك سعود	عضو مجالس إدارات ولجان لعديد من الشركات، خبرة واسعة في مجال إدارة وتشغيل في قطاع التجزئة

د. عدد اجتماعات اللجنة التنفيذية خلال عام 2025م، وتواريخ انعقادها، وسجل حضور كل اجتماع:

عدد الاجتماعات : (4) اجتماعات				
#	اسم العضو	طبيعة العضوية	الاجتماع الأول 2025/02/18م	الاجتماع الثاني 2025/04/28م
1	الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	رئيس اللجنة	✓	✓
2	الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى	عضو	✓	✓
3	المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري	عضو	✓	✓
4	الأستاذ/ مبشاري بن مسلم الشامان	عضو	✓	✓
5	الأستاذ/ فيصل بن عبدالله الجديعي	عضو من خارج المجلس	✓	✓

لجنة الترشيحات والمكافآت

أ- أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت



الدكتور / يوسف بن ابراهيم النملة

عضو من خارج المجلس



الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل

رئيس مجلس الإدارة
رئيس اللجنة التنفيذية
عضو لجنة الترشيحات والمكافآت



الأستاذ/ نواف بن عبد الله الفوزان

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
عضو مجلس الإدارة

ب. وصف لإختصاصات ومهام لجنة الترشيحات والمكافآت:

تختص لجنة الترشيحات والمكافآت فيما يتعلق بالترشيحات بمايلي:

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للإحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة التنفيذية.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من إستقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، وإقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

ج. أسماء الأعضاء، ووظائفهم الحالية والسابقة، ومؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
1 الأستاذ/ نواف بن عبدالله الفوزان	رئيس اللجنة	العضو المنتدب في شركة أساسيات الغذاء	ماجستير إدارة اعمال من جامعة ديترويت الامريكية 1997م درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود 1994م	رئيس وعضو مجالس ادارات ولجان لعدد من الشركات، خبرة واسعة في إدارة الأصول و الثروات و الاستثمار و التخطيط الاستراتيجي.
2 الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	عضو	نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة الأندلس العقارية	بكالوريوس علوم الإدارة في الصناعة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن 1990م	عضو مجلس إدارات للعديد من الشركات والجهات والجمعيات الخيرية، عضو مجلس الإدارة، وعضو لجنة المراجعة والمخاطر، المدير العام للعديد من الشركات العقارية والتجارية، العضو المنتدب لشركة جريز للاستثمارات التجارية
3 الدكتور / يوسف بن ابراهيم النملة	عضو من خارج المجلس	مكتب الاستراتيجي في مكتب وزير الصحة.	دكتورة في إدارة الموارد البشرية من جامعة ماكواري سيدني	مستشار وعضو مجلس إدارات للعديد من الهيئات والشركات، خبرة واسعة في التخطيط و إدارة رأس المال البشري

د- عدد اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2025م، وتواريخ انعقادها، وسجل حضور كل اجتماع:

عدد الاجتماعات : (4) اجتماعات				
#	اسم العضو	طبيعة العضوية	الاجتماع الأول 2025/01/26م	الاجتماع الثاني 2025/08/25م
1	الأستاذ/ نواف بن عبدالله الفوزان	رئيس اللجنة	✓	✓
2	الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	عضو	✓	✓
3	الدكتور / يوسف بن ابراهيم النملة	عضو من خارج المجلس	✓	✓

لجنة المراجعة

أ- أعضاء لجنة المراجعة



الأستاذ/ فهد بن احمد الحميدي

عضو من خارج المجلس



الأستاذ/ صالح بن عبدالله اليعحي

عضو من خارج المجلس



الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل

رئيس لجنة المراجعة
عضو مجلس الادارة

ب- وصف لإختصاصات ومهام لجنة المراجعة

تتختص لجنة المراجعة بمهام الإشراف والرقابة على أعمال الشركة، والتأكد من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية. وتشمل مهامها في الجانب المالي دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لضمان اتساقها وعدالتها وشفافيتها، بالإضافة إلى تقديم الرأي الفني بناءً على طلب المجلس حول مدى عدالة وتوازن ومفهومية القوائم المالية، وما إذا كانت تعكس بصورة دقيقة المركز المالي والأداء ونموذج العمل واستراتيجية الشركة. كما تقوم اللجنة بدراسة أي مسائل جوهرية أو غير مألوفة ترد في التقارير المالية، والتحقق من التقديرات المحاسبية المستخدمة في البنود الجوهرية، والاطلاع على ملاحظات المدير المالي أو مسؤول الالتزام أو مراجع الحسابات والعمل على معالجتها، ومراجعة السياسات المحاسبية المطبقة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها.

أما فيما يتعلق بالمراجعة الداخلية، فتتولى اللجنة دراسة ومراجعة أنظمة الرقابة الداخلية والمالية، ومراجعة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية، والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية والتأكد من كفاءة مواردها وفعاليتها. وفي حال عدم وجود مراجع داخلي، ترفع اللجنة توصيتها بشأن مدى الحاجة لتعيينه. كما تختص اللجنة بوضع آلية للإبلاغ عن الممارسات غير القانونية أو غير الأخلاقية، وتقديم التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة بشأن تعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي وتحديد مكافآتهم.

وفيما يخص مراجع الحسابات الخارجي، تتولى اللجنة التوصية بترشيحه أو عزله وتحديد أتعابه ومراجعة نطاق عمله وشروط التعاقد معه، والتأكد من استقلاليته وموضوعية وجودة أعماله، بالإضافة إلى مراجعة خطته ومتابعة ملاحظاته على القوائم المالية والإجراءات التي اتخذت بشأنها، مع ضمان عدم تقديمه لأعمال تخرج عن نطاق المراجعة.

كما تشمل اختصاصات اللجنة متابعة التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات الداخلية والتعليمات الرقابية، ومراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من اتخاذ الإجراءات المناسبة لمعالجتها، إضافة إلى دراسة العقود والتعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ورفع مرئياتها لمجلس الإدارة. ويدخل ضمن اختصاص اللجنة أيضاً مراجعة مخاطر الشركة وتلقي تقارير حول حالة المخاطر التشغيلية والمالية والاستراتيجية، وتقييم فعالية وكفاءة إدارة المخاطر ومدى التزامها بنظام الحوكمة، وذلك لضمان سلامة بيئة الرقابة وإدارة المخاطر بالشركة بصورة مستمرة.

وفي سياق ممارسة مهامها، تقوم اللجنة بإبداء مرئياتها بشأن القوائم المالية، وإعداد تقرير سنوي يوضح رأيها حول مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة وما قامت به من أعمال ضمن اختصاصها، كما يتعين عليها تقييم أدائها سنوياً للتأكد من فاعليتها ومناقشة سبل تحسين كفاءتها، ورفع تقرير عن أدائها إلى مجلس الإدارة.

ج- أسماء الأعضاء ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم:

الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
1 الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل	رئيس اللجنة	الرئيس التنفيذي في شركة رحاء للاستثمار	دبلوم عالي دراسات الأنظمة من معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية. درجة البكالوريوس في التربية من جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.	الرئيس التنفيذي لكل من شركة باسقة القابضة وشركة رحاء للاستثمار والعضو المنتدب لشركة آبيات العربية السعودية المحدودة، مستشار قانوني سابق في ديوان رئاسة مجلس الوزراء.
2 الأستاذ/ صالح بن عبدالله اليعحي	عضو من خارج المجلس	مدير رئيسي إرنست ويونغ الولايات المتحدة الأمريكية	بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود 2002م	شريك في شركة اللعيد واليعحي محاسبون قانونيون، وشريك في إرنست ويونغ المملكة، ومدير رئيسي إرنست ويونغ الولايات المتحدة الأمريكية
3 الأستاذ / فهد بن احمد الحميدي	عضو من خارج المجلس	مدير إدارة المراجعة الداخلية في شركة ثقة لخدمات الاعمال	ماجستير في الحاسب الآلي و أنظمة المعلومات من جامعة ديترويت، بكالوريوس محاسبة في جامعة الملك سعود بالرياض	عضو مجلس أدارات في لجان المراجعة، خبرة واسعة في الشؤون المالية و المحاسبة.

د- عدد اجتماعات لجنة المراجعة خلال عام 2025، وتواريخ انعقادها، وسجل حضور كل اجتماع:

عدد الاجتماعات: (6) اجتماعات							#	اسم العضو	طبيعة العضوية	الاجتماع الأول 2025/01/27م	الاجتماع الثاني 2025/03/12م	الاجتماع الثالث 2025/05/11م	الاجتماع الرابع 2025/07/15م	الاجتماع الخامس 2025/08/07م	الاجتماع السادس 2025/11/05م
1	الأستاذ / عمر بن حمد المشعل	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	الأستاذ/ صالح بن عبد الله اليعحي	عضو من خارج المجلس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	الأستاذ / فهد بن أحمد الحميدي	عضو من خارج المجلس	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

الإدارة التنفيذية



**المهندس / فيصل
بن عبد الرحمن الناصر**

الرئيس التنفيذي
عضو مجلس إدارة

الوظائف الحالية:
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الأندلس العقارية.

الوظائف السابقة:
الرئيس التنفيذي المكلف لشركة بداية للتمويل.

المؤهلات:
البكالوريوس في هندسة الحاسب الآلي من جامعة الملك سعود عام 2000م.

الخبرات:
خبرة تزيد عن 21 سنة بمجالات إدارية تولى من خلالها عدد من المناصب القيادية وانتقل بين العديد من الشركات الكبرى والبنوك السعودية.



**الأستاذ / فواز
بن عبدالعزيز بن دويل**

الرئيس التنفيذي للمالية

الوظائف الحالية:
الرئيس التنفيذي للمالية.

الوظائف السابقة:
مدير عام الحسابات والميزانية في مجموعة داما الطبية.

المؤهلات:
ماجستير العلوم في المحاسبة (مع مرتبة الشرف) - جامعة الملك سعود.
زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين (SOCPA).

الخبرات:
خبرة تزيد عن 22 عاماً في القيادة المالية والاستراتيجية في كبرى الشركات، مع خبرة واسعة في قطاعات الاستثمار والتطوير العقاري والقطاع الصحي. يشغل عضوية مجلس إدارة أحد الصناديق الاستثمارية المدرجة وأحد الشركات الطبية الرائدة.



مسؤوليات وصلاحيات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها، وبعد مسؤولاً عن تحقيق الشركة لأهدافها الاستراتيجية والتشغيلية، وبالتحديد يتولى المجلس صلاحياته وفق اللوائح والأنظمة ذات العلاقة وله تفويض كل أو بعض هذه الصلاحيات بحسب ما يراه مناسباً.

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس إدارة شركة الأندلس العقارية بما يلي:

- لم تقم الشركة أو أي من الشركات الزميلة في السابق بإصدار أي أدوات دين، ولم تصرح بإصدار مثل هذه الأدوات.
- أن سجلات الحسابات قد أعدت بالشكل الصحيح.
- أن نظام الرقابة الداخلية بالشركة قد أعد على أسس سليمة وتُقد بفعالية.
- أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

إجراءات تبليغ أعضاء المجلس بمقترحات وملحوظات المساهمين

قام مجلس الإدارة خلال العام 2025م بإحاطة أعضائه، خاصة أعضائه غير التنفيذيين، بكافة الاستفسارات والمقترحات التي وردت من المساهمين ومناقشتها والأخذ بما يناسب منها مع سياسة الشركة ولا يتعارض مع الأنظمة واللوائح.

سياسة المكافآت

قامت الشركة باعتماد سياسة المكافآت من قبل الجمعية العامة للشركة، حيث تراعي الشركة بموجب هذه السياسة عند تحديد وصرف المكافآت التي يحصل عليها كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو من أعضاء اللجان التابعة للمجلس أو الإدارة التنفيذية للشركة الأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام الشركات والضوابط التنظيمية الصادرة تنفيذا له والخاصة بشركات المساهمة المدرجة، ولائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، بالإضافة إلى المعايير التالية:

- 01
- إنسجامها مع إستراتيجية الشركة وأهدافها وحجم وطبيعة ودرجة المخاطر لديها.
- 02
- أن تكون المكافآت مبنية على توصية من لجنة الترشيحات والمكافآت.
- 03
- أن تكون المكافأة كافية بشكل معقول لإستقطاب أعضاء مجلس ذوي كفاءة وخبرة مناسبة وتحفيزهم والإبقاء عليهم.
- 04
- أن تقدّم المكافآت بغرض حث أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على إنجاح الشركة وتنميتها على المدى الطويل، مع مراعاة ربط الجزء المتغير من المكافآت بالأداء على المدى الطويل.
- 05
- يراعى عدالة المكافآت وتناسبها مع إختصاصات العضو بالإضافة إلى المسؤوليات والأعمال الملقاة على عاتقه ويتحملها أعضاء مجلس الإدارة والأهداف المحددة من قبل المجلس والمراد تحقيقها خلال العام المالي.
- 06
- يتطلب إعدادها بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت فيما يتعلق بالتعيينات الجديدة.
- 07
- الأخذ في الإعتبار ممارسات الشركات الأخرى في تحديد المكافآت، مع تفادي ما قد ينشأ عن ذلك من إرتفاع غير مبرر للمكافآت والتعويضات.
- 08
- في حال تم تطوير برنامج لمنح أسهم في الشركة لأعضاء المجلس والإدارة التنفيذية وموظفيها سواء كانت إصداراً جديداً أم أسهماً إستترتها الشركة، يتم ذلك بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت وبما يتوافق مع الأنظمة ذات العلاقة.
- 09
- يتم إيقاف صرف المكافأة أو إستردادها في حال عدم إعتماد الجمعية العامة لصرفها.

وتتحدد مكافآت مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، وتعويضاتهم على النحو التالي:

يستحق أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس، المكافآت التالية:

- 01
- يستحق رئيس مجلس الإدارة مكافأة سنوية بمقدار 300 ألف ريال سعودي سنوياً.
- 02
- يستحق عضو مجلس الإدارة مكافأة سنوية بمقدار 250 ألف ريال سعودي سنوياً.
- 03
- يستحق رئيس أي لجنة من لجان مجلس الإدارة مكافأة سنوية بمقدار 150 ألف ريال سعودي سنوياً.
- 04
- يستحق عضو أي لجنة من داخل مجلس الإدارة مكافأة سنوية بمقدار 100 ألف ريال سعودي سنوياً.
- 05
- يستحق عضو أي لجنة من خارج مجلس الإدارة مكافأة سنوية بمقدار 150 ألف ريال سعودي سنوياً.
- 06
- يستحق أي عضو في المجلس بما فيهم رئيس مجلس الادارة بدل حضور بمقدار 5,000 ريال سعودي عن كل جلسة يحضرها العضو.
- 07
- يستحق أي عضو في أي لجنة بما فيهم رئيس اللجنة بدل حضور بمقدار 5,000 ريال سعودي عن كل جلسة يحضرها العضو.
- 08
- يشترط لاستحقاق المكافأة سنوية حضور العضو لثلاثي الاجتماعات المنعقدة خلال العام على الأقل.
- 09
- يتم تقدير مبلغ المكافأة السنوية بناءا على تاريخ الالتحاق ومغادرة العضو، بشرط تحقق حضور الحد الأدنى المحدد بثلاثي الاجتماعات المنعقدة بين تاريخ الالتحاق والمغادرة خلال الفترة.
- 10
- يكون صرف المكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة منه، وبدل حضور الجلسات على دفعتين، كل ستة أشهر من السنة الميلادية، بعد إقرارها من مجلس الإدارة.
- 11
- يجوز الجمع بين مكافأة العضوية في المجلس، ومكافأة رئاسة أو عضوية أحد اللجان المنبثقة عن المجلس أو لجنة المراجعة.
- 12
- يتم احتساب المكافآت السنوية لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه أثناء العضوية وفي حال انضمامهم أو انتهاء عضويتهم خلال السنة المالية المعنية على النحو التالي:

 قيمة المكافأة السنوية للعضو ÷ عدد أيام السنة الميلادية (365) × عدد الأيام الفعلية.

لا يشمل مبلغ المكافأة السنوية الثابت على تكاليف السفر والتكاليف ذات الصلة ويتم التعويض عنها كما يلي:

- تكاليف السفر وتذاكر الطيران (فئة رجال الأعمال).
- الإقامة الفندقية والتكاليف القياسية الخاصة بالعمل.

يتم التعويض عن التكاليف المذكورة بعد استلام الفواتير الفعلية

وفيما يتعلق بمكافآت الإدارة التنفيذية:

تراجع لجنة الترشيحات والمكافآت المزايا الوظيفية للإدارة التنفيذية وبرامج وخطط الحوافز بشكل مستمر، وبعد حصولها على توصيات الإدارة التنفيذية تقوم اللجنة بمراجعتها ورفع توصياتها النهائية لمجلس الإدارة لإعتمادها مع الأخذ بعين الاعتبار الموازنة السنوية وقدرات الشركة والسيولة النقدية المتاحة، وتشتمل مكافآت الإدارة التنفيذية على ما يلي:

- الراتب الأساسي (يتم دفعه في نهاية كل شهر ميلادي وبصفة شهرية).
- بدل سكن، وبدل مواصلات، وأي بدلات أخرى يتم إعتمادها من مجلس الإدارة.
- مزايا لتأمين طبي للموظف وعائلته.
- المكافأة السنوية في حال إعتمادها من مجلس الإدارة (ترتبط بالأداء والتقييم ومؤشرات القياس).
- مكافأة نهاية الخدمة.

أحكام أخرى تتعلق بسياسة المكافآت:

لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة في الحالات التالية:

- إذا قررت الجمعية العامة إنهاء عضوية من تغيب من أعضاء مجلس الإدارة بسبب عدم حضوره ثلاثة اجتماعات متتالية للمجلس دون عذر مشروع، فلا يستحق هذا العضو أي مكافآت عن الفترة التي تلي آخر اجتماع حضره، ويجب عليه إعادة جميع المكافآت التي صرفت له عن تلك الفترة.

- يفصح مجلس الإدارة في تقريره السنوي عن تفاصيل السياسات المتعلقة بالمكافآت وآليات تحديدها والمبالغ والمزايا المالية والعينية المدفوعة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة مقابل أي أعمال أو مناصب تنفيذية أو فنية أو إدارية أو استشارية.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان

تفصح الشركة عن مكافآت أعضاء مجلس الادارة و اللجان عن عضويتهم في مجلس إدارة الشركة خلال 2025، بدء من 01 يناير 2025 وحتى 31 ديسمبر 2025

المكافآت الثابتة											المكافآت المتغيرة				
مبلغ معين	بدل جلسات المجلس	مجموع بدل حضور جلسات اللجان	مزايا عينية	بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	المجموع	نسبة من الأرباح	مكافآت دورية	خطط تحفيزية قصيرة الأجل	خطط تحفيزية طويلة الأجل	الأسهم الممنوحة (يتم إدخال القيمة)	المجموع	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي	بدل المصروفات
أولاً: الأعضاء المستقلين															
الأستاذ / عمر بن حمد المشعل	400,000	25,000	30,000	-	-	-	-	455,000							
الأستاذ / نواف بن عبد الله الفوزان	400,000	25,000	20,000	-	-	-	-	445,000							
الأستاذ / طارق بن سعد التويجري *استقال من عضوية مجلس الإدارة بتاريخ 2025/09/28	186,142	15,000	-	-	-	-	-	201,142							
الدكتور / عبدالله بن عبدالمحسن *بدأت عضويته بتاريخ 2025/09/29	63,858	5,000	-	-	-	-	-	68,858							
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين															
الأستاذ / عبدالسلام بن عبدالرحمن العقيل	550,000	25,000	40,000	-	-	-	-	615,000							
المهندس / صالح بن محمد الحبيب	250,000	15,000	-	-	-	-	-	265,000							
الأستاذ / أحمد بن عبدالرحمن الموسى	350,000	25,000	20,000	-	-	-	-	395,000							
الأستاذ / مشاري بن مسلم الشامان	350,000	25,000	20,000	-	-	-	-	395,000							
المهندس / فيصل بن عبدالمحسن الزكري	350,000	25,000	20,000	-	-	-	-	395,000							
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيون															
المهندس / فيصل بن عبدالرحمن الناصر	250,000	25,000	-	-	-	-	-	275,000							
رابعاً : أعضاء من خارج المجلس															
الاستاذ / فيصل بن عبدالله الجديعي	150,000	-	20,000	-	-	-	-	170,000							
الدكتور / يوسف بن ابراهيم النملة	150,000	-	20,000	-	-	-	-	170,000							
الاستاذ / صالح بن عبدالله اليجي	150,000	-	30,000	-	-	-	-	180,000							
الاستاذ / فهد بن أحمد الحميدي	150,000	-	30,000	-	-	-	-	180,000							
المجموع	3,750,000	210,000	250,000	-	-	-	-	4,220,000							

مكافآت كبار التنفيذيين

تفصيل للمكافآت المدفوعة لسبعة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت ومن ضمنهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي خلال العام المالي 2025م.

المكافآت الثابتة		
وأتب	5,949,400	
دلات	1,692,290	
مزايا عينية	-	
لمجموع	7,641,690	
المكافآت المتغيرة		
مكافآت دورية	1,910,000	
رياح	-	
خطط تحفيزية قصيرة الأجل	-	
خطط تحفيزية طويلة الأجل	-	
لأسهم الممنوحة	-	
مكافأة نهاية الخدمة	-	
مجموع مكافآت التنفيذيين عن المجلس	275,000	
مجموع	9,826,690	

[illegible]

التزمت الأندلس العقارية بالإفصاح عن المكافآت الممنوحة لكبار التنفيذيين بشكل إجمالي وفقا للمتطلبات النظامية الواردة في الفقرة الفرعية (4/ب) من الفقرة (أ) من المادة رقم (93) من لائحة حوكمة الشركات، دون الإفصاح عنها بشكل مفصل، حماية لمصالح الشركة لما قد يلحق بالشركة من أضرار حال ذكرها بالتفصيل تتمثل في خلق مناخ من المنافسة وعدم الإستقرار الوظيفي مما سينعكس على أداء الشركة وبالتالي على المساهمين.



الحقوق المرتبطة بالأسهم

وفقًا للأنظمة واللوائح، يتمتع المساهم بالحقوق التالية:

- 1 الحصول على نصيبه من صافي الأرباح التي تقرر توزيعها.
- 2 الحصول على نصيبه من أصول الشركة عند التصفية.
- 3 حضور اجتماعات الجمعية العامة والمشاركة في التصويت.
- 4 التصرف في الأسهم ونقل ملكيتها وفق الأنظمة.
- 5 الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها وفق الضوابط.
- 6 مساءلة أعضاء مجلس الإدارة ورفع الدعاوى عند الإخلال بالواجبات.
- 7 ترشيح أعضاء لمجلس الإدارة والتصويت على انتخابهم.
- 8 طلب إدراج موضوعات في جدول أعمال الجمعية العامة.
- 9 التصويت على القرارات الجوهرية مثل تعديل النظام الأساس أو زيادة رأس المال.
- 10 الحصول على نسخة من النظام الأساس للشركة.
- 11 الاطلاع على سياسات الشركة المعتمدة من مجلس الإدارة.

حقوق المساهمين

المعاملة العادلة للمساهمين

- يلتزم مجلس الإدارة بالعمل على حماية حقوق جميع المساهمين بما يضمن العدالة والمساواة بينهم.
- ضمان حصول المساهمين على المعلومات الدقيقة والشفافة في الوقت المناسب.
- الالتزام بتطبيق الأنظمة واللوائح الداخلية ذات الصلة بحقوق المساهمين.

الحصول على المعلومات

- يلتزم مجلس الإدارة بتطوير المعلومات الكافية والواضحة للمساهمين، وتوفير القنوات المناسبة للحصول عليها.
- تقديم المعلومات الجوهرية في الوقت المناسب وبشكل يتيح للمساهمين ممارسة حقوقهم.
- ضمان عدم التمييز بين المساهمين في الحصول على المعلومات.
- توفير وسائل تواصل فعّالة مع المساهمين، بما في ذلك المنصات الإلكترونية، لتسهيل الوصول إلى البيانات والتقارير.

التواصل مع المساهمين

- يحرص مجلس الإدارة على تحقيق تواصل فعّال بين الشركة والمساهمين، بما يضمن اطلاعهم على القرارات الاستراتيجية للشركة.
- تمكين المساهمين من المشاركة في الجمعيات العامة والتصويت على القرارات الجوهرية.
- توفير قنوات لاستقبال الاستفسارات والملاحظات من المساهمين والرد عليها بشكل مهني وشفاف.

جمعيات المساهمين

الجمعيات المنعقدة خلال عام 2025:

اسم العضو		سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للجمعيات العامة
الجمعية العامة العادية التاسعة عشر بتاريخ 2025-05-05 م		
1	الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	✓
2	المهندس/ صالح بن محمد الحبيب	✓
3	الأستاذ/ أحمد بن عبد الرحمن الموسى	✓
4	المهندس/ فيصل بن عبد المحسن الزكري	✓
5	الأستاذ/ مشاري بن مسلم الشامان	✓
6	المهندس/ فيصل بن عبد الرحمن الناصر	✓
7	الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل	✓
8	الأستاذ/ نواف بن عبد الله الفوزان	✓
9	الأستاذ/ طارق بن سعد التويجري	✓
*انتهت فترة العضوية بتاريخ 2025/09/28 م		

طلبات سجلات المساهمين

طلبات سجلات المساهمين خلال العام 2025م:

تاريخ الطلب	الأسباب
2025/01/13م	إجراءات الشركة
2025/01/13م	إجراءات الشركة
2025/04/17م	إجراءات الشركة
2025/05/01م	الجمعية العامة للشركة
2025/07/27م	إجراءات الشركة
2025/09/01م	إجراءات الشركة
2025/10/30م	إجراءات الشركة



سياسة الإفصاح

الإفصاحات

01

تلتزم الشركة بالإفصاح عن أي تطورات جوهرية تؤثر على وضعها المالي أو أنشطتها فور حدوثها، وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

02

الإفصاح عن النتائج المالية السنوية والربع سنوية ضمن المهل النظامية المحددة.

03

الإفصاح في تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة ومركزها المالي والعوامل المؤثرة في أعمالها.

04

الإفصاح عن أي تغييرات في هيكل الملكية أو رأس المال أو النظام الأساس أو الإدارة التنفيذية.

05

ضمان وصول المعلومات لجميع المساهمين وأصحاب المصلحة بشكل عادل ودون تمييز.

06

الالتزام بالإفصاح في الوقت المناسب وبشكل واضح وصحيح وغير مضلل.

وسائل الإفصاح

تلتزم الشركة بأن يكون الإفصاح للمساهمين وأصحاب المصالح دون تمييز، وفي الوقت المناسب وعلى نحو منتظم ودقيق، وعبر وسائل إفصاح ملائمة لمساهمي الشركة القابضة وأصحاب المصالح، وتشمل وسائل الإفصاح على سبيل المثال لا الحصر:

- الموقع الإلكتروني الرسمي للشركة.
- منصة السوق المالية (تداول).
- تقرير مجلس الإدارة السنوي.
- أي وسائل أو مدد أخرى تحددها الجهات التنظيمية ذات العلاقة.

وضوح الإفصاحات وصحتها

- يجب أن تكون الإفصاحات دقيقة وواضحة وغير مضلل لكافة المساهمين وأصحاب المصالح على حد سواء دون أي تمييز بين فئة وأخرى.
- الالتزام باستخدام اللغة العربية السليمة.
- عدم تأخير أي إعلان واجب الإفصاح وفق الأنظمة.



المساهمون الرئيسيون والتغير في حصص الملكية

التغير في ملكية ومصالح المساهمين عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم

اسم المساهم	عدد الأسهم عند الطرح	عدد الأسهم كما في 2025/01/01	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	التغير في عدد الأسهم	نسبة التغير
شركة بروج العالمية المحدودة	19,354,020	25,805,360	25,805,360	0	0%
شركة الزكري للصناعة والتجارة	12,096,262	16,128,349	16,128,349	0	0%
شركة عبد الرحمن عبد الله الموسى وشركاه	4,838,506	6,451,341	6,451,341	0	0%

*تتمثل نسبة التغير في ملكية المساهمين بالجدول اعلاه لزيادة رأس مال الشركة إلى 933,333,330 ريال

التغير في ملكية ومصالح أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأقربائهم

اسم المساهم	عدد الأسهم عند الطرح	عدد الأسهم كما في 2025/01/01	عدد الأسهم كما في 2025/12/31	التغير في عدد الأسهم	نسبة التغير
الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل	-	27,700	7,700	20,000	-72.2%
الأستاذ / مشاري بن مسلم الشامان	-	1,100,000	1,467,309	367,309	33.39%
الدكتور / عبدالله عبدالمحسن عثمان العبدالكريم	-	0.00	78	78	100%

*يعود تغير ملكية عضو مجلس الإدارة الموضح بالجدول أعلاه إلى زيادة رأس مال الشركة إلى 933,333,330 ريال

عموم الإفصاحات النظامية خلال العام 2025م

عنوان الإفصاح	تاريخ النشر
تعلن شركة الأندلس العقارية عن بيعها كامل حصتها في شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري، والبالغة (70 %) من رأس مالها (المروة سنتر) في مدينة جدة، بقيمة 15,000,000 ريال سعودي	2025/02/27م
اعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية السنوية المنتهية في 2024-12-31	2025/03/23م
تعلن شركة الأندلس العقارية عن قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين عن النصف الثاني من العام 2024م	2025/03/23م
يدعو مجلس إدارة شركة الأندلس العقارية مساهميها لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية التاسعة عشر (الاجتماع الأول) عبر وسائل التقنية الحديثة	2025/03/27م
تعلن شركة الأندلس العقارية عن نتائج اجتماع الجمعية العامة العادية التاسعة عشر (الاجتماع الأول)	2025/05/06م
اعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 2025-03-31 (ثلاثة أشهر)	2025/05/12م
تعلن شركة الأندلس العقارية عن آخر التطورات المتعلقة بتوقيع شركة الأندلس العقارية عقد بيع كامل حصتها في شركة منافع الأندلس للتطوير والاستثمار العقاري البالغة (70%) من رأس مالها، لصالح الشركة السعودية للتطوير السياحي الشريك الآخر والمالكة لبقية الحصص في الشركة	2025/06/29م
اعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 2025-06-30 (ستة أشهر)	2025/08/10م
تعلن شركة الأندلس العقارية عن قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين عن النصف الأول من العام 2025	2025/08/10م
تعلن شركة الأندلس العقارية عن آخر التطورات المتعلقة بمشروع الشركة المشترك شركة ماسات العقارية والتي تمتلك الشركة نسبة 25 % منها	2025/08/27م
تعلن شركة الأندلس العقارية بخصوص الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء في مدينة الرياض	2025/09/21م
تعلن شركة الأندلس العقارية عن استقالة وتعيين عضو مجلس إدارة	2025/09/29م
اعلان شركة الأندلس العقارية عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 2025-09-30 (تسعة أشهر)	2025/11 /06م



ما طبق وما لم يطبق وأسباب ذلك

تقرر الشركة بتطبيق جميع الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/2/13م، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية الصادر بتاريخ 2023/01/18م، وذلك باستثناء الأحكام الواردة أدناه:

رقم المادة / الفقرة	نص المادة الفقرة	الملاحظات حول التطبيق
المادة 37 التدريب	يتعين على الشركة إلقاء الاهتمام الكافي بتدريب وتأهيل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ووضع البرامج اللازمة لذلك، مع مراعاة ما يلي: 1) إعداد برامج لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية المعيّنين حديثًا للتعريف بسير عمل الشركة وأنشطتها، وبخاصة ما يلي: أ- استراتيجية الشركة وأهدافها. ب- الجوانب المالية والتشغيلية لأنشطة الشركة. ج- التزامات أعضاء مجلس الإدارة، ومهامهم، ومسؤولياتهم، وحقوقهم . د- مهام لجان الشركة واختصاصاتها. 2) وضع الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر، بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة.	لا تزال هذه الفقرة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها. وأن الشركة تولي اهتمامًا كبيرًا بتطوير وتأهيل الإدارة التنفيذية، حيث تحرص على تقديم الدورات التدريبية والبرامج اللازمة بشكل مستمر. يشمل ذلك بتوفير دورات تدريبية متخصصة تساهم في تعزيز مهارات ومعارف الإدارة التنفيذية في المجالات المتعلقة بأنشطة الشركة، بما يدعم تحقيق أهدافها بكفاءة وفعالية.
المادة 39 التقييم	أ- يضع مجلس الإدارة -بناءً على اقتراح لجنة الترشيحات- الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانه والإدارة التنفيذية سنويًا، وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها، على أن تحدد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة. ب- يجب أن تكون إجراءات تقييم الأداء مكتوبة وواضحة وأن يفصح عنها لأعضاء مجلس الإدارة والأشخاص المعيّنين بالتقييم. ج- يجب أن يشمل تقييم الأداء على المهارات والخبرات التي يمتلكها المجلس، وتحديد نقاط الضعف والقوة فيه، مع العمل على معالجة نقاط الضعف بالطرق الممكنة كترشيح كفايات مهنية تستطيع تطوير أداء المجلس، ويجب أيضًا أن يشمل تقييم الأداء على تقييم آليات العمل في المجلس بشكل عام. د- يراعى في التقييم الفردي لأعضاء مجلس الإدارة مدى المشاركة الفعالة للعضو والتزامه بأداء واجباته ومسؤولياته بما في ذلك حضور جلسات المجلس ولجانه وتخصيص الوقت اللازم لها. هـ - يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات.	لا تزال هذه الفقرة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها.

رقم المادة / الفقرة	نص المادة الفقرة	الملاحظات حول التطبيق
المادة 67 تشكيل لجنة المخاطر	تشكل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة تسمى (لجنة إدارة المخاطر) يكون رئيسها وغالبية أعضائها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ويشترط أن يتوافر في أعضائها مستوى ملائم من المعرفة بإدارة المخاطر والشؤون المالية.	لا تزال هذه المادة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها
المادة 68 اختصاصات لجنة إدارة المخاطر	المسائل التي تختص بها لجنة إدارة المخاطر	لا تزال هذه المادة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها .
المادة 69 اجتماعات لجنة إدارة المخاطر	تجتمع لجنة إدارة المخاطر بصفة دورية كل (ستة أشهر) على الأقل، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.	لا تزال هذه المادة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها .
المادة 82 تحفيز العاملين	1 - تشكيل لجان أو عقد ورش عمل متخصصة للاستماع إلى آراء العاملين في الشركة ومناقشتهم في المسائل والموضوعات محل القرارات المهمة. 2 - برامج منح العاملين أسهمًا في الشركة، أو نصيبًا من الأرباح التي تحققها، وبرامج التقاعد. 3 - إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.	لا تزال هذه المادة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها.
المادة 92 تشكيل لجنة حوكمة الشركات	في حال تشكيل مجلس الإدارة لجنة مختصة بحوكمة الشركات، فعليه أن يفوض إليها الاختصاصات المقررة بموجب المادة الرابعة والتسعين من هذه اللائحة، وعلى هذه اللجنة متابعة أي موضوعات بشأن تطورات الحوكمة، وتزويد مجلس الإدارة سنويًا على الأقل بالتقارير والتوصيات التي تتوصل إليها.	لا تزال هذه المادة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها. إلا أن مجلس الإدارة وجميع لجانه المنبثقة عنه يقومون بتأدية مهامهم بشكل يعكس مبادئ حوكمة الشركات وبما يتوافق مع أحكام لائحة الحوكمة الداخلية لشركة الأندلس العقارية.

سياسة توزيع الأرباح

أ- يكون توزيع الأرباح طبقاً لنظام الشركة الأساس على الوجه الآتي:

01

للجمعية العامة العادية- عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح أن تقرر تكوين احتياطات وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة-قدر الإمكان- على المساهمين وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعاته لعاملي الشركة.

02

تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات، إن وجدت.

يجوز لمجلس الإدارة بعد استيفاء الضوابط المنصوص عليها من الجهات المختصة، توزيع أرباح نصف سنوية بحسب ما يراه مناسباً.

توزيعات الارباح خلال عام 2025

الأرباح التي سبق توزيعها خلال العام 2025 تمثل النصف الثاني لعام 2024م و النصف الاول لعام 2025:

نسب الأرباح التي تم توزيعها خلال العام المالي 2025 م	إجمالي الأرباح		النسبة
	أرباح مرحلية عن النصف الثاني من العام المالي 2024 م 2025-03-23	أرباح مرحلية عن النصف الاول من العام المالي 2025 م 2025-08-10	
	2.5%	2.5%	5%
الإجمالي	23,333,333.25	23,333,333.25	46,666,666.5

ب- تفصيل سياسة الشركة في توزيع الأرباح:

01

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر بهذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع، وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين لدى شركة إيداع الأوراق المالية (مركز إيداع) في نهاية ثانية يوم تداول يلي تاريخ الاستحقاق، ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة بشأن توزيع الأرباح على المساهمين خلال 15 يوم من تاريخ الاستحقاق لهذه الأرباح المحددة في قرار الجمعية العامة، أو في قرار مجلس الإدارة القاضي بتوزيع أرباح مرحلية. ويجوز لمجلس الإدارة بعد استيفاء الضوابط المنصوص عليها من الجهات المختصة، توزيع أرباح نصف سنوية.

02

يجوز للمجلس توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي، بعد استيفاء المتطلبات التالية:

- أن تفوض الجمعية العامة العادية المجلس بتوزيع أرباح مرحلية بموجب قرار يحدد سنوياً.
- أن تكون الشركة ذات ربحية جيدة ومنتظمة.
- أن يتوفر لديها سيولة معقولة وتستطيع التوقع بدرجة معقولة بمستوى أرباحها.
- أن يتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة، كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها، بعد خصم ما تم توزيعه ورسمته من تلك الأرباح بعد تاريخ هذه القوائم المالية.
- تعتزم الشركة توزيع 60% من صافي الأرباح السنوية للأعوام 2024,2025,2026 توزع بشكل نصف سنوي، وفقاً للأنظمة واللوائح التنفيذية لهيئة سوق المال ونظام الشركات.
- يتم قيد توزيع الأرباح على حساب الأرباح المبقاة المتراكمة من سنوات سابقة أو الاحتياطات القابلة للتوزيع المكونة من الأرباح أو كليهما. وعلى الشركة أن تراعي التسلسل والانتظام في كيفية نسب توزيع الأرباح حسب الإمكانيات والسيولة المتوفرة لدى الشركة، وعلى مجلس الإدارة الإفصاح والإعلان عن نسب الأرباح الدورية المنتظمة التي يقرر توزيعها على المساهمين في مواعيدها.
- يعتمد توزيع الأرباح بشكل عام على عوامل عدة، منها:
 - أرباح الشركة (تحقيق الشركة لأرباح كافية تسمح بالتوزيع القانوني) ووضعها المالي.
 - التدفقات النقدية والاستثمارات الرأسمالية الجديدة والتوقعات المستقبلية لحجم التمويل الخارجي، مع الأخذ بالاعتبار أهمية المحافظة على سياسة نقدية قوية لمقابلة أي تغيرات طارئة.
 - أي قيود على التوزيع بموجب أي قروض تمويلية تنوي الشركة الدخول به
 - أي تغيرات جوهرية في القوانين، والأنظمة والتشريعات، والضوابط ذات العلاقة بتنفيذها.
 - أي تغيرات جوهرية في نشاط الشركة، أو استراتيجيتها والتزامها ونتائجها المالية.
 - أي اعتبارات قانونية أو نظامية أخرى.

التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

أ - معلومات تتعلق باي أعمال أو عقود تكون الشركة طرفا فيها ، وفيها أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو لكبار التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.

طبيعة العمل أو العقد	الطرف ذو العلاقة	موضوع العقد/ العمل	مدة العقد/ العمل	المبلغ السنوي بالريال (خلال السنة المالية 2025)
عقد خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير لمركز حياة مول في الرياض المبرم بين الشركة وشركة الحياة العقارية	شركة الحياة العقارية وهي شركة شقيقة تمتلك الشركة 25% من أسهمها. توجد مصلحة غير مباشرة لكل من عضو مجلس الإدارة والمهندس/ فيصل الناصر والمهندس/ فيصل الزكري، كونهم أعضاء في مجلس إدارة شركة الحياة العقارية.	تقوم بموجبه شركة الاندلس العقارية بإدارة وتشغيل وتأجير المركز التجاري التابع للشركة في الرياض والمسمى بـ “الحياة مول” مقابل أتعاب محددة في العقد	مدة العقد سنة تبدأ من 2024/01/01م ، ويتجدد تلقائيا لمدة مماثلة	وقد بلغت إجمالي المبالغ المستحقة لشركة الأندلس العقارية خلال العام 2025 م لقاء خدمات الإدارة والتشغيل والتأجير مبلغ وقدره 6,483,951 ريال، علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
التعامل بين شركة الأندلس العقارية وشركة الحياة العقارية (شركة شقيقة)	شركة الحياة العقارية وهي شركة شقيقة تمتلك الشركة 25% من أسهمها. توجد مصلحة غير مباشرة لكل من عضو مجلس الإدارة والمهندس/ فيصل الناصر والمهندس/ فيصل الزكري ، كونهم أعضاء في مجلس إدارة شركة الحياة العقارية	تقوم شركة الأندلس بتحميل شركة الحياة العقارية حصتها من المصروفات المباشرة العمومية والإدارية	خمس سنوات ميلادية تبدأ من 2020/08/02 م	وقد بلغت إجمالي المبالغ المحملة على شركة الحياة العقارية مقابل حصتها من المصروفات المباشرة العمومية والإدارية المتعلقة بإدارة هذا المركز خلال عام 2025 بمبلغ 7,289,645 ريال سعودي، علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول مبرم مع شركة امتياز العربية	شركة امتياز العربية توجد مصلحة غير مباشرة لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالسلام العقيل كونه يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية بمساحة G041 105 المحدودة باستئجار لوحدة 2م من مركز الأندلس مول. في جدة الذي يمثل أحد أصول الصندوق العقاري الأهلي ريت 1	ثلاث سنوات تبدأ من 01/02/2025م، وتنتهي في 31/01/2028م. ولا يتجدد إلا باتفاق خطي	القيمة الإيجارية 220,500.00 ريال سعودي علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول مبرم مع شركة امتياز العربية	شركة امتياز العربية توجد مصلحة غير مباشرة لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالسلام العقيل كونه يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة امتياز العربية	ويتمثل باستئجار شركة امتياز العربية معرضا بمساحة (2م312) في G009 باستئجار وحدة مركز الأندلس مول في جدة الذي يمثل أحد أصول الصندوق العقاري الأهلي ريت 1	سنتين تبدأ من 15/02/2025 وتنتهي في 14/04/2030 ولا يتجدد إلا باتفاق خطي	القيمة الإيجارية 541,800.00 ريال سعودي علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول مبرم مع شركة امتياز العربية	شركة امتياز العربية توجد مصلحة غير مباشرة لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالسلام العقيل كونه يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية بمساحة G008 المحدودة باستئجار الوحدة (2م321) من مركز الأندلس مول في جدة الذي يمثل أحد أصول الصندوق العقاري الأهلي ريت 1	3 سنوات تبدأ من 15/01/2025 وتنتهي في 14/01/2027 ولا يتجدد إلا باتفاق خطي	القيمة الإيجارية 577,800.00 ريال سعودي علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول مبرم مع شركة امتياز العربية	شركة امتياز العربية توجد مصلحة غير مباشرة لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبد السلام العقيل كونه يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية بمساحة (G102 125) المحدودة باستئجار الوحدة (2م) من مركز الأندلس مول. ف في جدة الذي يمثل أحد أصول الصندوق العقاري الأهلي ريت 1	سنتين تبدأ من تاريخ 2024/9/14 حتى 2025/9/14	القيمة الإيجارية 297,000 ريال سعودي علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول مبرم مع شركة امتياز العربية	شركة امتياز العربية توجد مصلحة غير مباشرة لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبد السلام العقيل كونه يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة امتياز العربية	عقد تقوم بموجبه شركة امتياز العربية بمساحة G95-G96 المحدودة باستئجار الوحدة (2م218) من مركز الأندلس مول. في جدة الذي يمثل أحد أصول الصندوق العقاري الأهلي ريت 1	سنتين تبدأ من تاريخ 2025/04/15 حتى 2027/04/14	القيمة الإيجارية 436,000 ريال سعودي علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز الأندلس مول العائد للشركة مبرم مع الشركة العالمية للصحة والجمال، حيث يشغل المهندس/ صالح بن محمد الحبيب (نائب رئيس مجلس الإدارة) منصب عضو مجلس مديرين فيها	الشركة العالمية للصحة والجمال توجد مصلحة غير مباشرة لنائب رئيس مجلس الإدارة المهندس/ صالح الحبيب كونه يشغل منصب عضو مجلس مديرين في الشركة العالمية للصحة والجمال	ويتمثل باستئجار الشركة العالمية للصحة والجمال معرضا بمساحة (206 م2) من مركز الأندلس مول. في جدة الذي يمثل أحد أصول الصندوق العقاري الأهلي ريت 1	فترة العقد من (2025 /5/1م حتى 2026 /4/30م)	وقيمة الأجرة عن العقد هي 515,000 ريال سعودي، علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد
عقد إيجار لوحدة عقارية في مركز تلال سنتر العائد ،للشركة مبرم مع شركة الصيدليات العالمية حيث يشغل المهندس/ صالح بن محمد الحبيب (نائب رئيس مجلس الإدارة) منصب عضو مجلس مديرين فيها	شركة الصيدليات العالمية توجد مصلحة غير مباشرة لنائب رئيس مجلس الإدارة المهندس/ صالح الحبيب كونه يشغل منصب عضو مجلس مديرين في شركة الصيدليات العالمية	تقوم بموجبه شركة صيدلية الجمال باستئجار الوحدات بمساحة إجمالية قدرها(350 م2) متر مربع لاستخدامها كصيدلية تحت الاسم التجاري “وايتس” في تلال سنتر في الرياض	فترة العقد هي من (01/04/ 2025، حتى 31/03/ 2027)	وقيمة العقد عن المدة المحددة هي (385,000) ريال، علما أنه لا توجد شروط تفضيلية في هذا العقد

ب. الأعمال المنافسة لأعضاء مجلس الإدارة

الشركة ذات العلاقة	صفة العضو في الشركة ذات العلاقة		طبيعة أعمال الشركة ذات العلاقة	هل تنافس أعمال الشركة
	عضو مجلس إدارة / مدير	مالك (ملكية مباشرة)		
1 - الأستاذ / عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل				
شركة كنان الدولية للتطوير التجاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة بروج العالمية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة اسواق المستقبل المحدودة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الاسواق المتطورة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة منازل المستقبل	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة خماسية طابة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة خماسية العالمية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة هامات القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الضاحية المثالية للتطوير و الاستثمار العقاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة جرير للتطوير التجاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة خماسية العالمية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة روبين العربية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الاورقة المكتبية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة جرير العمرانية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة اتحاد جرير	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة أفراس العربية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة أفاق نجد	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
2 - المهندس/ صالح محمد الحبيب				
شركة محمد عبد العزيز الحبيب وأولادة القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة محمد الحبيب العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الجوهرة الكبرى	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة صروح المراكز	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة هامات القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة قوائم التنمية العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة أصالة المراكز	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة أبهر الشمالية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة عراقة المراكز	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة جواهر الغربية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الماسة الخضراء	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة معالم التطوير للعقارات	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة معالم الاستثمار القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مواطن للاستثمار	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة حي المجتمع للتطوير العقاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الاستثمار العقارية الدولية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة ماسات العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة تناهي للاستثمار	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة وادي النخلة العقارية	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة درة طبية العقارية	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة اصالة القابضة	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة

الشركة ذات العلاقة	صفة العضو في الشركة ذات العلاقة		طبيعة أعمال الشركة ذات العلاقة	هل تنافس أعمال الشركة
	عضو مجلس إدارة / مدير	مالك (ملكية مباشرة)		
3 - الأستاذ / أحمد بن عبد الرحمن الموسى				
شركة عبد الرحمن عبد الله الموسى القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة عبد الرحمن عبد الله الموسى وأولادة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة تنمية العقار والسياحة	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة جود للاستثمار	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة تسويقار للاستثمار و التطوير العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة التسويق و التنمية العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة روبين	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
4 - الأستاذ / فيصل بن عبد المحسن الزكري				
شركة الزكري القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع ضمان العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الحياة العقارية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع ضمان للتطوير والاستثمار العقاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع ضمان للمقاولات المختصة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع ضمان للخدمات الفندقية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة المجموعة المعمارية للاستشارات الهندسية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع جزال للتطوير والاستثمار العقاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة عبد المحسن الزكري الوقفية	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع ضمان لإدارة الأملاك	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مشاريع ضمان للمقاولات	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
5- الأستاذ/ مشاري بن مسلم الشامان				
شركة ميسان لأعمال للتطوير والاستثمار العقاري	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة ميسان للأعمال القابضة	نعم	نعم	عقارية	نعم، توجد منافسة
6- الأستاذ/ فيصل بن عبد الرحمن الناصر				
شركة الأسواق المتطورة	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الجوهرة الكبرى	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة صروح المراكز	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة ماسات العقارية	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة الحياة العقارية	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة مستشفى غرب جدة	نعم	لا	رعاية صحية	نعم، توجد منافسة
شركة موارد التميز	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
صندوق الاهلي ريت 1	نعم	لا	عقارية	نعم، توجد منافسة
شركة ابان للاستثمار	نعم	لا	رعاية صحية	نعم، توجد منافسة

ج- أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو السابقة، أو من مديريها:

اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / درجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / درجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)
1 الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن العقيل	شركة مدارس رياض نجد	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة			
	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة			
	شركة حرمة الوطنية	داخل المملكة	مساهمة مبسطة			
	شركة هامات القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة			
	شركة جرير للاستثمارات التجارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة جرير للتطوير التجاري شركة الشخص الواحد	داخل المملكة	مساهمة مبسطة			
	شركة بروج العالمية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة أسواق المستقبل المحدودة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة الأسواق المتطورة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة أفراس العربية المحدودة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة اتحاد جرير	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة منازل المستقبل	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة			

اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / درجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / درجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)
	شركة رابية رافال	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة السهم الفريد	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة الاوراق المكتبية للتطوير و الاستثمار العقاري	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة جرير العمرانية للتطوير والاستثمار العقاري	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة خماسية طابة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة خماسية العالمية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة روبيين العربية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة صحة الشرق الطبية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة الوسطى الطبية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة أصول حرمه للاستثمار	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة			
	شركة أصول الأشقاء	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة			
	شركة الضاحية المثالية للتطوير والإستثمار العقاري	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة السهم العالي للاستثمار شخص واحد	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة حرمة الدولية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			
	شركة تساهم الاشقاء	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة			

ج- أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو السابقة، أو من مديريها:

#	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)
2	المهندس/ صالح بن محمد الحبيب	مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة الإستثمار العقارية الدولية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة محمد الحبيب العقارية	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة صروح المراكز	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة معالم الاستثمار القابضة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة معالم التطوير للعقارات	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة أصالة المراكز	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة عراقة المراكز	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة هامات القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
3	المهندس / فيصل بن عبد المحسن الزكري	شركة الزكري القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة	شركة مشاريع ضمان العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة مشاريع ضمان العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة الحياة العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة

#	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)
		شركة مشاريع ضمان للتطوير والاستثمار العقاري	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة مشاريع ضمان للمقاولات المختصة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة مشاريع ضمان للمقاولات المختصة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة مشاريع ضمان للخدمات الفندقية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة المجموعة المعمارية للاستشارات الهندسية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة مشاريع جزال للتطوير و الاستثمار العقاري	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة مشاريع ضمان لإدارة الأملاك	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة مشاريع ضمان للمقاولات	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة عبدالمحسن الزكري الوقفية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
4	الاستاذ أحمد بن عبدالرحمن الموسى	شركة تنمية العقار والسياحة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة عبد الرحمن عبد شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده و الشركات التابعة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة عبد الرحمن عبد شركة عبدالرحمن عبدالله الموسى وأولاده و الشركات التابعة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة عبد الرحمن الموسى القابضة والشركات التابعة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة الجزيرة جود للاستثمار	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة تسويقار للاستثمار والتطوير العقاري	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة التسويق والتنمية العقارية	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة روبين	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
5	الأستاذ/ مشاري بن مسلم الشامان	شركة صحتي	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة معيار المالية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة معيار المالية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة

ج- أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو السابقة، أو من مديريها:

#	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / غير مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / غير مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)
6	المهندس / فيصل بن عبد الرحمن الناصر	شركة الأسواق المتطورة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة الجوهرة الكبرى	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة صروح المراكز	داخل المملكة	مساهمة مدرجة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة ماسات العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة مستشفى غرب جدة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		صندوق الأهلي ريت 1	داخل المملكة	صندوق مدرج		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة الحياة العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة الموارد التميز العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
7	الأستاذ/ عمر بن حمد المشعل	شركة باسقة القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة	شركة رفاء للاستثمار	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة أبيات العربية السعودية المحدودة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة شور العالمية	داخل المملكة	مساهمة مدرجة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
8	الأستاذ/ نواف بن عبد الله الفوزان	شور للمدفوعات	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة أساسات الغذاء	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		بيت الرياضة الفالح	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة		داخل المملكة	صندوق مقفل للاستثمار
		شركة منتجات الأولى القابضة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة		داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة

#	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضوًا في مجلس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل المملكة / خارج المملكة	الكيان القانوني (مساهمة / مدرجة / غير مدرجة / ذات مسؤولية محدودة/.....)
10	الدكتور/عبدالله بن عبدالمحسن العبدالكريم	الشركة السعودية للنقل والاستثمار (ميرد)	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	قطاع غير ربحي	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		الأكاديمية السعودية اللوجستية	داخل المملكة	قطاع غير ربحي		داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة

د- لم تقم شركة الاندلس العقارية بإجراء صفقة بين الشركة وطرف ذو علاقة خلال العام المالي المنتهي في 2025/12/31م

بيان بالصفقات التي تمت بين الشركة وطرف ذو علاقة:

الطرف ذو العلاقة	نوع علاقته بالشركة	نوع الصفقة	مدتها	قيمتها
-	-	-	-	-

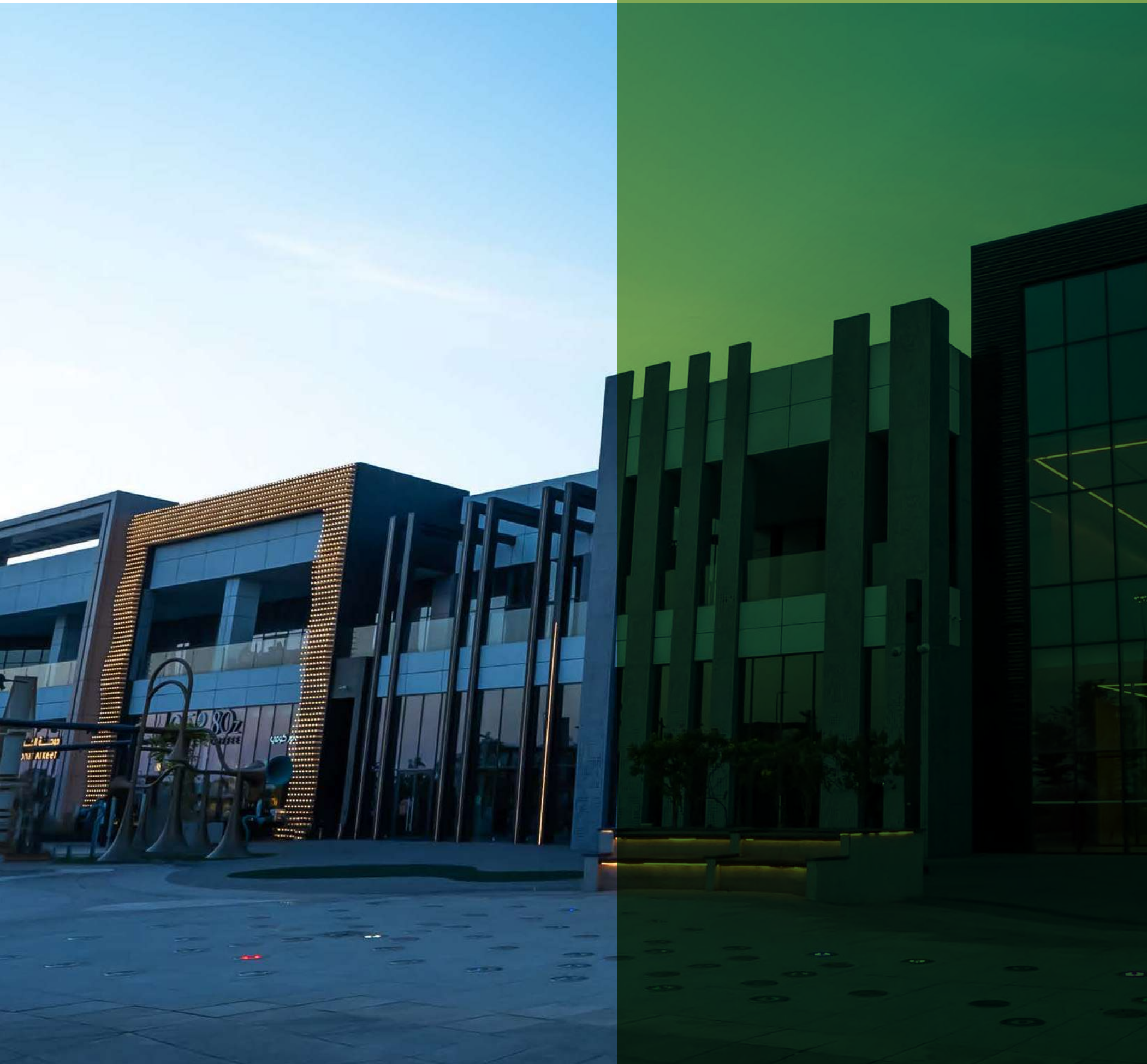
المراجعة الداخلية

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية:

تم مراجعة عمليات الشركة خلال العام المالي المنتهي في 2025/12/31 م من قبل إدارة المراجعة الداخلية في الشركة، بإشراف لجنة المراجعة المنبثقة من مجلس الإدارة، لغرض التحقق من فاعلية نظام وإجراءات الرقابة الداخلية، ومراجعة وتقييم السياسات والإجراءات المالية والإدارية، وإجراءات إعداد التقارير المالية ومخرجاتها .

ووفقا للنتائج المتحققة من تنفيذ خطة المراجعة، فقد توصلت اللجنة إلى ما يلي:

لا يوجد أي قصور جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية، وهي فعالة لمنع واكتشاف الأخطاء، ولم يحدث أي اختراق رئيسي لأنظمة الرقابة الداخلية خلال العام، علما بأنه تم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمتابعة ما تضمنته تقارير المراجعة الداخلية من ملاحظات بغرض التحقق من اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة، وتبذل الشركة جهدا مستمرا بصورة دورية ومنتظمة لتطوير الأنظمة والسياسات، من أجل تحسين أعمال الشركة، وتطوير أساليب الضبط الإداري، لضمان كفاءة وفاعلية الأنشطة الرقابية، وإدارة المخاطر في الشركة. وذلك وفقًا لتوجيه مجلس الإدارة، وبإشراف من لجنة المراجعة.



المراجعة المالية

06

83	قائمة المركز المالي الموحدة
84	قائمة الدخل
86	تحليل الإيرادات
87	المعايير المحاسبية المعتمدة
87	تسهيلات التورق الإسلامي
87	المدفوعات النظامية
87	مخصصات الموظفين

قائمة المركز المالي الموحدة

قائمة المركز المالي الموحدة يبين الجدول قوائم المركز المالي للشركة في الأعوام 2021 و 2022 و 2023 و 2024 و 2025:

ألف ريال سعودي	2021	2022	2023	2024	2025
الموجودات					
موجودات غير متداولة:					
ممتلكات ومعدات	149,939	144,947	141,952	135,248	151,256
عقارات استثمارية (*)	976,765	1,003,439	1,253,363	1,374,172	1,321,793
موجودات حق الاستخدام	82,957	76,806	70,654	-	-
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	521,004	515,034	527,086	570,715	536,227
اجمالي الموجودات غير المتداولة	1,730,665	1,740,226	1,993,055	2,080,135	2,009,275
الموجودات المتداولة:					
ذمم مديني عقود الايجار التشغيلي	59,542	81,213	72,266	62,192	33,391
مدفوعات مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	8,085	10,817	15,212	27,188	25,572
مستحق من أطراف ذات علاقة	1,345	2,509	1,972	5,127	2,780
الدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	40,031	81,104	0	-	-
نقد وما في حكمه	200,761	139,138	176,941	45,880	84,878
استثمارات أخرى	0	0	0	40,344	-
اجمالي الموجودات المتداولة	309,764	314,781	266,391	180,731	146,621
اجمالي الموجودات	2,040,429	2,055,007	2,259,446	2,260,866	2,155,896
حقوق الملكية والمطلوبات					
رأس المال	933,333	933,333	933,333	933,333	933,333
احتياطي نظامي	90,306	96,983	100,625	-	-
أرباح مبقاة	39,416	52,140	37,950	83,292	17,983
حقوق الملكية العائدة لمساهمين الشركة	1,063,055	1,082,456	1,071,908	1,016,625	951,316
حقوق الملكية غير المسيطرة	177,588	168,008	156,602	142,964	124,612
اجمالي حقوق الملكية	1,240,643	1,250,464	1,228,510	1,159,589	1,075,928
المطلوبات غير المتداولة:					
منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة	9,460	8,968	10,874	12,604	15,052
تسهيلات تمويل إسلامي	558,728	589,203	798,367	839,035	863,280
التزامات عقود الإيجار بموجب موجودات حق الاستخدام	114,294	103,844	98,159	114,959	65,319
إيجارات مستحقة عن عقود إيجار تشغيلي					
اجمالي المطلوبات غير المتداولة	682,482	702,015	907,400	966,598	943,651
المطلوبات المتداولة:					
دفعات مقدمة من المستأجرين وايرادات مؤجلة	45,931	45,780	49,936	53,053	58,196
التزامات عقود الإيجار لموجودات حق الاستخدام - الجزء المتداول	15,700	16,193	17,303	17,303	13,248
الجزء المتداول من تسهيلات التمويل الاسلامي	-		5,443	14,366	16,789
مستحق لأطراف ذات علاقة	14,487	5,180	16,020	16,335	16,770
مخصص الزكاة	8,390	8,784	7,010	4,146	3,431
مستحقات وأرصدة دائنة أخرى	32,796	26,591	27,824	29,476	27,883
اجمالي المطلوبات المتداولة	117,304	102,528	123,536	134,679	136,317
اجمالي المطلوبات	799,786	804,543	1,030,936	1,101,277	1,079,968
اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	2,040,429	2,055,007	2,259,446	2,260,866	2,155,896

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025م مبلغ 2.3 مليار ريال، كما بلغت حصة المجموعة في القيمة العادلة لعقارات الشركات الزميلة مبلغ 1.1 مليار ريال، ليصبح إجمالي القيمة العادلة لاستثمارات الشركة العقارية مبلغ 3.5 مليار ريال.

تم تقييم العقارات عن طريق مقيمين خارجيين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).



مجموع الأصول

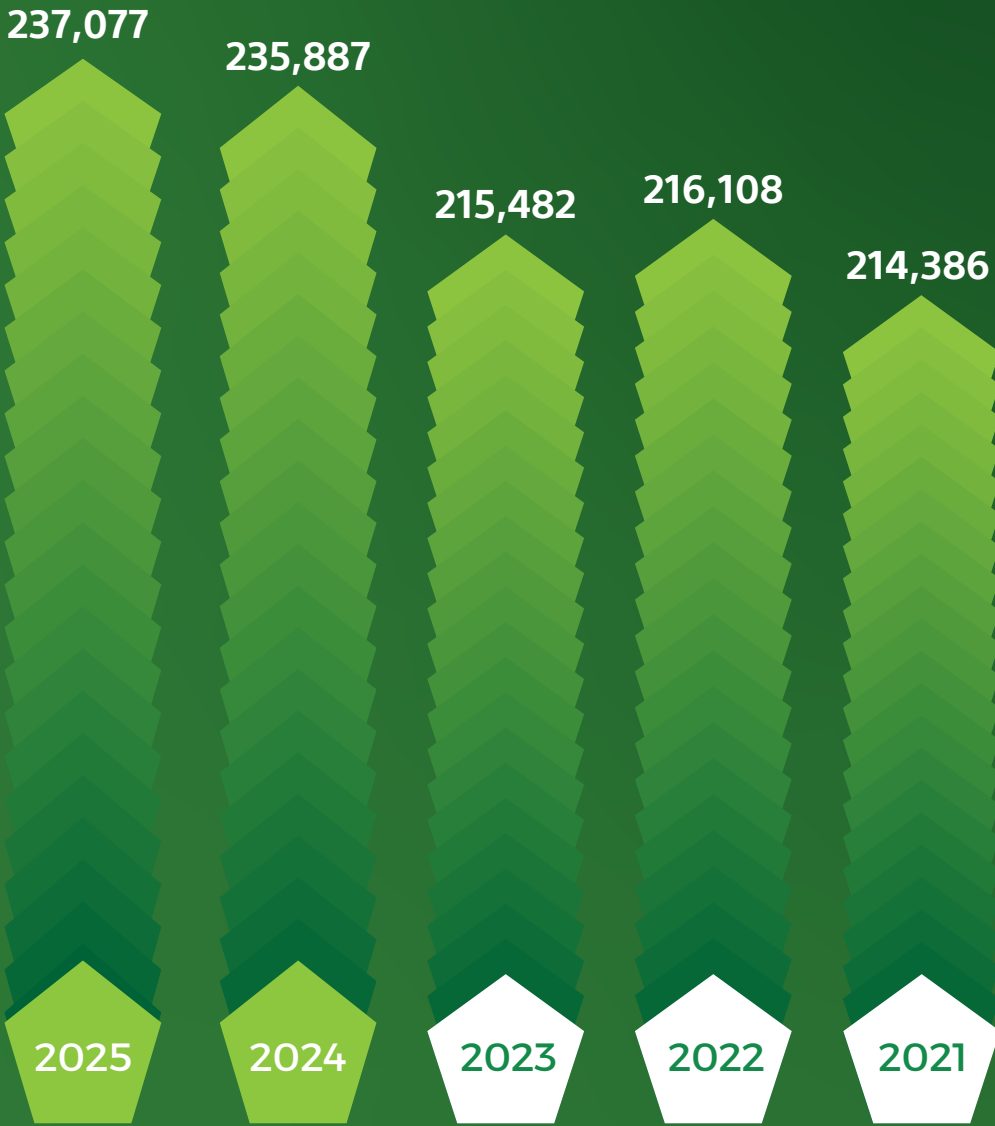
مجموع حقوق المساهمين

مجموع الالتزامات

قائمة الدخل

يبين الجدول قوائم الدخل الفعلية للشركة في الأعوام: 2021 و2022 و2023 و2024 و 2025 :

ألف ريال سعودي	2021	2022	2023	2024	2025
الإيرادات	214,386	216,108	215,156	235,887	237,077
تكلفة الإيرادات	69,360	73,700	77,451	(90,740)	(94,113)
مجمّل الربح	145,026	142,408	137,705	145,147	142,964
مصروفات إدارية وعمومية	41,242	41,617	48,170	(57,297)	(67,514)
مصروفات تسويق	1,805	1,640	3,132	(3,882)	(3,439)
الحصة في ربح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	27,247	25,803	24,051	(33,908)	(11,489)
انخفاض في ذمم مديني عقود الايجار التشغيلي	7,240	4,863	11,000	(1,900)	(9,834)
خسارة الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية	-	-	-	(8,000)	(3,000)
رد انخفاض / خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية	1,949	1,840	-	-	-
إيرادات أخرى	1,204	5,335	7,335	7,296	4,238
ربح التشغيل	125,140	127,266	106,789	47,456	51,926
مصروفات الفائدة على التزامات عقود الايجار	12,264	11,955	11,618	(13,456)	(7,920)
تكلفة التمويل	14,057	20,850	40,559	(54,790)	(58,794)
مكاسب استبعاد شركة تابعة					3,956
الربح قبل الزكاة	98,818	94,461	54,612	(20,790)	(10,832)
الزكاة	7,169	7,167	5,953	(2,948)	(1,711)
ربح السنة	91,650	87,294	48,659	(23,738)	(12,543)
العائد على:					
مساهمي الشركة	67,976	66,774	36,417	(31,600)	(18,643)
حصص غير مسيطرة	23,674	20,520	12,242	7,862	5,730
الدخل الشامل الأخر:					
إعادة قياس منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة	236	706	298	(349)	(370)
اجمالي الدخل الشامل	91,886	86,588	48,361	(24,087)	(12,913)
العائد على:					
مساهمي الشركة	68,212	66,068	36,119	(31,949)	(18,643)
حصص غير مسيطرة	23,674	20,520	12,242	7,862	5,730
ربحية السهم	91,886	86,588	48,361	(24,087)	(12,913)
ربحية السهم الأساسية والمنخفضة للسهم الواحد من صافي ربح السنة	0.73	0.72	0.39	(0.34)	(0.20)



يبين الجدول التغيرات في النتائج التشغيلية ما بين عام 2024 و2025:

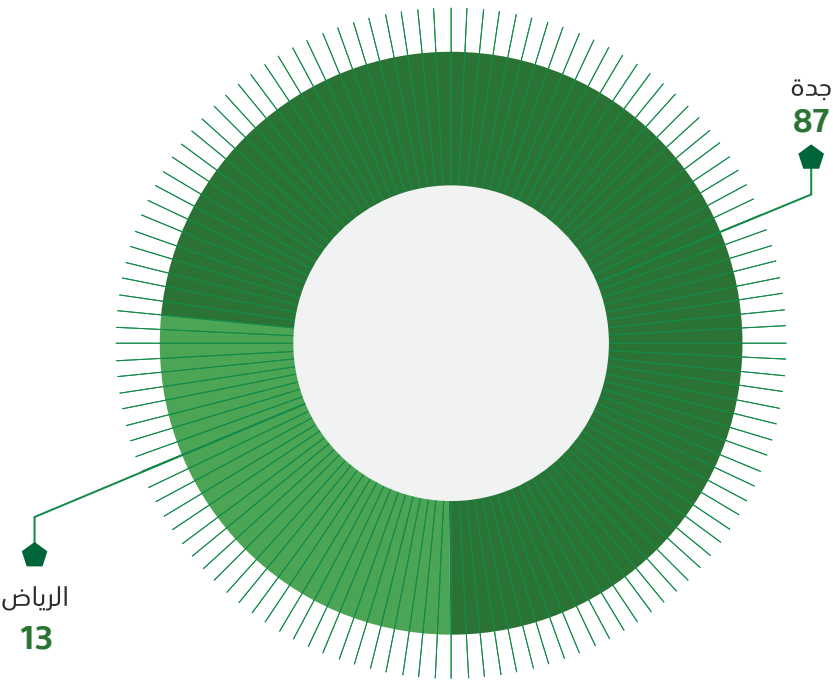
ألف ريال سعودي	(2024)	(2025)	التغيير	نسبة التغيير
الإيرادات	235,887	237,077	1,190	0.5%
تكلفة الإيرادات	(90,740)	(94,113)	(3,373)	3.72%
مجمّل الربح	145,147	142,964	(2,183)	-1.5%
مصرفوات إدارية وعمومية	(57,297)	(67,514)	(10,217)	17.83%
مصرفوات تسويق	(3,882)	(3,439)	443	-11.41%
الحصة في ربح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(33,908)	(11,489)	22,419	66.12%
انخفاض في ذمم مديني عقود الايجار التشغيلي	(1,901)	(9,834)	(7,933)	417.31%
رد انخفاض / خسارة الانخفاض في قيمة الممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية	(8,000)	(3,000)	5,000	-62.5%
إيرادات أخرى	7,296	4,238	(3,058)	-41.91%
ربح التشغيل	47,455	51,926	4,471	9.42%
مصرفوات الفائدة على التزامات عقود الايجار	(13,456)	(7,920)	5,536	-41.14%
تكلفة التمويل	(54,790)	(58,794)	(4,004)	7.31%
مكاسب استبعاد شركة تابعة		3,956	3,956	100%
الربح قبل الزكاة	(20,791)	(10,832)	9,959	47.90%
الزكاة	(2,948)	(1,711)	1,237	-41.96%
ربح السنة	(23,738)	(12,543)	11,195	47.16%
العائد على:				
مالكي الشركة	(31,600)	(18,273)	13,327	42.17%
حصص غير مسيطرة	7,862	5,730	(2,132)	-27.12%
الدخل الشامل الآخر:				
إعادة قياس منافع الموظفين - التزامات المنافع المحددة	(349)	(370)	(21)	6.02%
إجمالي الدخل الشامل	(24,087)	(12,913)	11,174	46.64%
العائد على:				
مساهمي الشركة	(31,949)	(18,643)	13,306	41.65%
حصص غير مسيطرة	7,862	5,730	(2,123)	-27.12%

تحليل الإيرادات بحسب الأنشطة

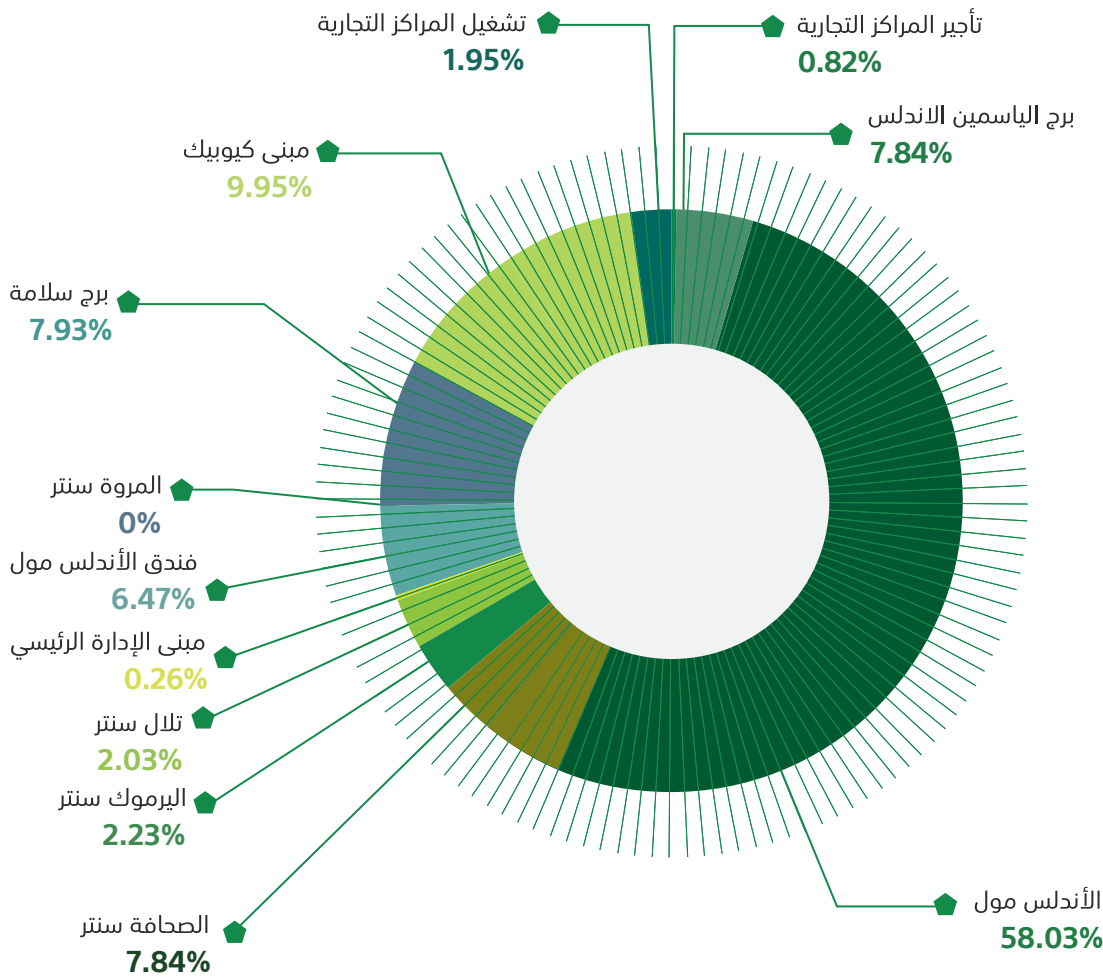
ألف ريال سعودي	المدينة	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
الأندلس مول	جدة	125,376	101,712	126,525	125,266	121,944	125,035	137,568
الصحافة سنتر	الرياض	5,326	4,901	4,769	5,860	5,697	6,185	5,895
برج الياسمين	الرياض	-	-	-	-	-	13,875	18,577
اليرموك سنتر	الرياض	4,869	4,500	4,551	5,007	5,072	6,030	5,298
تلال سنتر	الرياض	4,675	4,468	4,820	4,996	4,808	6,398	4,813
مبنى الإدارة الرئيسي	الرياض	1,027	513	433	433	433	433	613
فندق الأندلس مول بجدة	جدة	16,890	8,547	11,459	14,384	15,589	19,146	15,331
المروة سنتر	جدة	8,468	7,650	10,276	10,019	10,201	9,841	-
برج سلامة	جدة	9,430	19,250	23,100	23,100	23,100	21,142	18,793
مبنى كيوبك	الرياض	11,783	22,285	22,285	22,285	22,285	22,285	23,600
تشغيل المراكز التجارية		3,781	4,734	4,734	4,273	5,026	4,193	4,625
تأجير المراكز التجارية	الرياض	720	1,434	1,434	485	1,001	1,324	1,964
إجمالي الإيرادات		176,061	167,825	214,386	216,108	215,156	235,887	237,077

ألف ريال سعودي	المدينة	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
الأندلس مول	جدة	%71.2	60.6%	59%	58%	56.6%	53.01%	58.03%
الصحافة سنتر	الرياض	%3.0	3%	2.2%	2.7%	2.7%	2.60%	2.49%
برج الياسمين	الرياض	-	-	-	-	-	5.90%	7.84%
اليرموك سنتر	الرياض	%2.8	2.7%	2.1%	2.3%	2.5%	2.56%	2.23%
تلال سنتر	الرياض	%2.7	2.7%	2.2%	2.3%	2.2%	2.70%	2.23%
مبنى الإدارة الرئيسي	الرياض	%0.6	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.20%	0.26%
فندق الأندلس مول بجدة	جدة	%9.6	5%	5.3%	6.7%	7.2%	8.10%	6.47%
المروة سنتر	جدة	%4.8	4.5%	4.8%	4.6%	4.7%	4.17%	-
برج سلامة	جدة	%5.4	11.5%	10.8%	10.7%	10.7%	8.96%	7.93%
مبنى كيوبك	الرياض	7%	10.4%	10.3%	10.3%	10.3%	9.40%	9.95%
تشغيل المراكز التجارية	الرياض	2.2%	2.2%	2.2%	2%	2.3%	1.80%	1.95%
تأجير المراكز التجارية	الرياض	0.5%	0.5%	0.7%	0.2%	0.5%	0.60%	0.82%
إجمالي الإيرادات		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة



التحليل لإيرادات الشركة



تحليل الإيرادات

هذا وقد ارتفعت إيرادات الشركة ارتفاعاً طفيفاً خلال الفترة المنتهية من العام 2025 الحالي بمبلغ 1.2 مليون ريال سعودي لتصل إلى 237 مليون ريال سعودي مقارنة بإيرادات 235.8 مليون ريال سعودي من عام 2024، وجاء هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى ارتفاع قطاع المكاتب بنسبة 6.4% عن العام 2024 ناتجة عن ارتفاع إيرادات برج الياسمين، قابلها انخفاض في الإيرادات في برج سلامة ناتجة عن انخفاض معدلات الإشغال. كما سجل قطاع التجزئة ثبات في الإيرادات ناتجة عن ارتفاع إيرادات الأندلس مول في بالرغم من استبعاد احد الشركات التابعة (شركة منافع الأندلس)؛ كما سجل قطاع الضيافة انخفاض الإيراد بواقع 19.9% مقارنةً بعام 2024 ناتجة عن انخفاض نسب الإشغال في فندق الأندلس مول بسبب أعمال التجديدات والتحسينات بالفندق.

وقد انخفض مجمل الربح بنسبة 1.5% تقريباً ليصل إلى 142.9 مليون ريال سعودي في عام 2025 مقارنةً مع 145.1 مليون ريال سعودي خلال العام السابق، ويُعزى هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى ارتفاع تكلفة الإيرادات في قطاع المكاتب، وذلك إلى نتيجة ارتفاع تكاليف التأجير والتشغيل، إضافةً إلى التكاليف المهنية وتكاليف الصيانة في برج سلامة.

كما ارتفع الربح التشغيلي للشركة بنسبة 9.4% تقريباً ليصل إلى 51.9 مليون ريال سعودي في 2025 مقارنةً مع 47.4 مليون ريال سعودي في 2024، ويعود السبب لهذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى انخفاض خسائر الشركات الشقيقة، بالرغم من ارتفاع المصاريف العمومية والادارية، وانخفاض الإيرادات الأخرى، وارتفاع مخصص الخسائر الائتمانية.



المعايير المحاسبية المعتمدة

تم إعداد القوائم المالية للشركة خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2025م وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي IFRS المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تسهيلات التورق الإسلامي

خلال عام 2025م حصلت إحدى الجهات التابعة "صندوق الأهلي ريت 1" على تمويل بقيمة 27.3 مليون ريال وذلك من أجل مشروع توسعة الأندلس مول "جادة الأندلس" وبناء مبنى مواقف الأندلس مول.

وفيما يلي تفاصيل كافة التسهيلات المسددة والقائمة خلال العام المالي 2025م:

التسلسل	اسم الجهة المانحة للقرض	مبلغ اصل القرض	مدة القرض	المبالغ المدفوعة سدادًا للقرض خلال العام المالي المنتهي في 2025/12/31	المبلغ المتبقي من القرض	المديونية الاجمالية للشركة وشركاتها التابعة
1	البنك الاهلي التجاري	743,500,000	15 سنة	45,434,503	714,900,647	734,413,790
2	البنك السعودي الأول	143,100,000	7 سنة	13,984,377	133,600,000	145,655,300

* خاص بصندوق الأهلي ريت 1

المدفوعات النظامية

المدفوعات النظامية المستحقة خلال السنة المنتهية - كما في 31 ديسمبر 2025م:

البيان	المسدد	المستحق حتى نهاية الفترة المالية السنوية ولم يسدد
الزكاة	2,254,336	1,711,446
الضريبة	16,441,357	-
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	2,737,573	257,242
تكاليف تأشيرات وجوازات	246,664	
رسوم مكتب العمل	480,375	

مخصصات الموظفين

مخصصات مكافأة نهاية الخدمة كما في 31 ديسمبر 2025م:

ألف ريال سعودي	
الرصيد في بداية السنة	12,604
مخصص خلال السنة	2,701
المسدد خلال السنة	(624)
خسائر إكتوارية من إعادة القياس	370
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	15,051

الخاتمة

ختامًا، نتقدم بخالص الشكر والامتنان لأعضاء مجلس إدارة شركة الأندلس العقارية وكافة منسوبيها والمستثمرين والشركاء على جهودهم المستمرة ودعمهم الدائم. ونتطلع معًا إلى بدء مرحلة جديدة في مسيرة نجاح الشركة، معززين بالإنجازات الكبيرة والأداء المتميز، نحو نمو مستدام ومستقبل مشرق.

للمزيد من التفاصيل حول "الأندلس العقارية"، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني:

www.alandalus.com.sa

للاستفسارات الإعلامية يرجى الاتصال بإدارة علاقات المستثمرين وإدارة الحوكمة و المخاطر و الالتزام

هاتف: +966 11 800111771 Ext. 888

البريد الإلكتروني: IR@andalus.com.sa

