

# عرض المستثمرين

الربع الثاني - 2024



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

# إخلاء مسؤولية

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

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

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



# المحتوى

4	نظرة عامة
12	الأداء التشغيلي
28	الأداء المالي
40	التواصل معنا



# نظرة عامة



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



## الرسالة

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



## الرؤية

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





# مختصر أداء الشركة خلال الربع الثاني من العام 2024م



112M

إيرادات (ريال سعودي)

62%

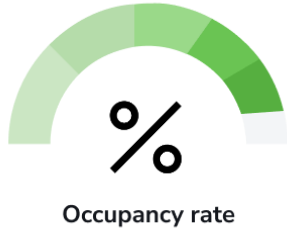
إجمالي هامش الربح التشغيلي

27%

هامش الربح التشغيلي

44%

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



>6.7m

إجمالي الزوار لمراكز التسوق

92%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة مراكز التسوق

100%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة المكاتب

72%

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة الفنادق



>13

إجمالي المشاريع

2.261B

أجمالي الأصول (ريال سعودي)

824M

أجمالي الديون  
تسهيلات بنكية (ريال سعودي)

MSCI Index

انضمت الاندلس في  
أغسطس 2023



30.95

أعلى خلال آخر 52 أسبوع  
(ريال سعودي) \*

18.82

أدنى خلال آخر 52 أسبوع  
(ريال سعودي) \*

23.94

اقفال 30 يونيو 2024  
(ريال سعودي) \*

2.06%

إجمالي الملكية الأجنبية\*

# القطاعات التجارية



## التجزئة

مراكز التسوق  
الإقليمية الضخمة

مراكز التسوق  
الإقليمية

مراكز التسوق  
للأحياء



Masat  
Property Co.



## الضيافة

فندق  
الأندلس مول  
بتشغيل



## المكاتب

برج سلامة

كيبوك بلاز

برج ياسمين الأندلس  
Yasmin Alandalus Tower



## الرعاية الصحية

مستشفى الفيحاء  
بتشغيل

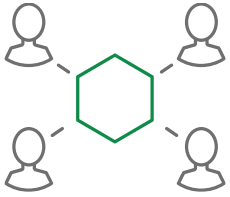




# الأهداف الاستراتيجية

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

## مشاركة أصحاب العلاقة



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

## الأداء التشغيلي



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

## الاستحواذ على المشاريع



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

## الاستثمارات والشراكات الاستراتيجية



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

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

## الركائز الأساسية



### خدمات التجربة

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



### الأغذية والمشروبات

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



### الأنشطة الترفيهية

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



### الخدمات

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



### المشاركة التفاعلية

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



### المشروعات التطويرية المحيطة

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

تعزيز المشاركة من خلال استضافة مجموعة مختارة من المستأجرين

الأنشطة على مدار رحلة العملاء

الأنشطة على مدار رحلة العملاء

## العناصر الأساسية

## عوامل التمكين

التأجير والتعاقدات

مكتب إدارة المشروعات

التكنولوجيا والحلول الرقمية

العمارة والتصاميم

تطوير الأعمال

التسويق والفعاليات

التدريب وتطوير إمكانات الكوادر

توطيد العلاقات في قطاع التجزئة

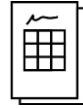
# المبادئ الرئيسية

تشغيل الأصول بشكل مستمر دون توقف



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

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



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

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



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



# الأداء التشغيلي

ذافيلج  
THE VILLAGE



# مدفظة الشركة

	النوع	العدد	المساحة المستأجرة	إجمالي الزوّار لمراكز التسوّق	عدد الوحدات	متوسّط معدل الإشغال
	مراكز تسوّق إقليمية ضخمة	3	263k	6.7M	1,145	87%
التجزئة	مراكز تسوّق إقليمية	1	48k	1.7M	199	88%
	مراكز تسوّق للأحياء	4	28k	-	151	97%
	الفنادق	1	-	-	164 مفتاح	78%
	الابراج	2	41.2k	-	-	100%
المكاتب	البلازا	1	21.2k	-	-	100%
	المستشفيات	1	245 عيادة	-	350 سرير	-

# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

مدينة جدة

الموقع:

358

المتاجر:

148,481 متر مربع

المساحة الاجمالية:

88,863 متر مربع

المساحة التأجيرية A:

14,000 متر مربع

المساحة التأجيرية B:

صندوق الأهلي ريت 1

المالك:

(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)

شركة الاندلس العقارية

المُشغل:

95%

معدل الإشغال:

1,513 ريال سعودي

متوسط سعر التأجير:

## الاندلس مول



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

مدينة الرياض	الموقع:
355	المتاجر:
226,108 متر مربع	المساحة الاجمالية:
89,700 متر مربع	المساحة التأجيرية:
شركة الحياة العقارية (ملكية الاندلس في الشركة 25%)	المالك:
شركة الاندلس العقارية	المُشغل:
91%	معدل الإشغال:
1,504 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:

## الحياة مول



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

## الوصف

مدينة جدة

446

208,000 متر مربع

85,290 متر مربع

شركة الجوهرة الكبرى

(ملكية الاندلس في الشركة 25%)

شركة هامات العقارية

76%

2,127 ريال سعودي

الموقع:

المتاجر:

المساحة الاجمالية:

المساحة التأجيرية:

المالك:

المُشغل:

معدل الإشغال:

متوسط سعر التأجير:

## ذا فيلج مول





# قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية

## الوصف

مدينة الدمام	الموقع:
199	المتاجر:
59,000 متر مربع	المساحة الاجمالية:
47,666 متر مربع	المساحة التأجيرية:
شركة الأسواق المتطورة (ملكية الاندلس في الشركة 50%)	المالك:
شركة هامات العقارية	المُشغل:
88%	معدل الإشغال:
1,448 ريال سعودي	متوسط سعر التأجير:

## دارين مول



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

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

## الصحافة سنتر



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	20
المساحة الاجمالية:	9,021 متر مربع
المساحة التأجيرية:	5,064 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الاندلس العقارية
معدل الإشغال:	100%
متوسط سعر التأجير:	1,031 ريال سعودي

## التلال سنتر



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	26
المساحة الاجمالية:	10,822 متر مربع
المساحة التأجيرية:	5,457 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الاندلس العقارية
معدل الإشغال:	94%
متوسط سعر التأجير:	1,049 ريال سعودي

## اليرموك سنتر



# قطاع التجزئة - مراكز تسوق للأحياء

## الوصف

مدينة جدة

46

31

17,030 متر مربع

9,780 متر مربع

شركة منافع الاندلس

(ملكية الاندلس في الشركة 70%)

شركة الاندلس العقارية

94%

1,084 ريال سعودي

الموقع:

المتاجر:

المكاتب:

المساحة الاجمالية:

المساحة التأجيرية:

المالك:

المُشغل:

معدل الإشغال:

متوسط سعر التأجير:

## المروة سنتر



# قطاع الضيافة

## الوصف

الموقع: مدينة جدة

المساحة: 28,255 متر مربع

عدد الغرف: 164 وحدة فندقية

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

المُشغل: شركة الأندلس العقارية

معدل الإشغال: %78.16

ريال سعودي 294.52

إيرادات كل غرفة  
متاحة على حدة:

## فندق الاندلس مول



# قطاع المكاتب

## الوصف

الموقع: الرياض

صافي المساحة المؤجرة: 9,838 متر مربع

المالك: شركة الاندلس العقارية

قيمة التأجير السنوي: 19.9 مليون ريال سعودي  
غير شاملة ضريبة القيمة  
المضافة

فترة التأجير: 5 سنوات ابتداء من يوليو  
2024

## برج ياسمين الاندلس



# قطاع المكاتب

## الوصف

الموقع: الرياض

صافي المساحة المؤجرة: 21,253 متر مربع

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

قيمة التأجير السنوي: 21.6 مليون ريال سعودي  
غير شاملة ضريبة القيمة  
المضافة

فترة التأجير: 3 سنوات منذ يونيو 2023

## برج كيوبك





# قطاع المكاتب

## الوصف

جدة

الموقع:

31,420 متر مربع

صافي المساحة المؤجرة:

صندوق الأهلي ريت 1

(ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)

المالك:

23 مليون ريال سعودي غير  
شاملة ضريبة القيمة المضافة

قيمة التأجير السنوي:

5 سنوات منذ أغسطس 2019

فترة التأجير:

## برج سلامة



# قطاع الرعاية الصحية

## الوصف

الموقع: مدينة جدة

عدد سرير: 350

عدد العيادات: 245

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

المالك:

مجموعة الدكتور سليمان الحبيب  
للخدمات الطبية

المُشغل:

مارس 2024

الافتتاح

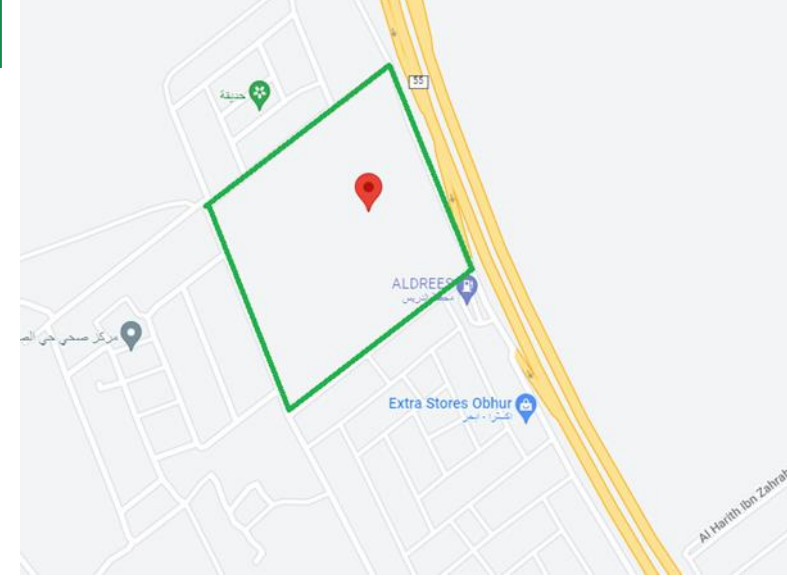
## مستشفى الدكتور سليمان الحبيب | مستشفى الفيحاء



# الاستثمارات القائمة

## أرض جي الصواري

- الموقع: جدة
- النوع: لازال مجلس الإدارة يدرس أفضل استثمار للأرض
- المساحة: 130,477 متر مربع
- الملكية: صروح المراكز (تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)



## مشروع شركة ماسات العقارية

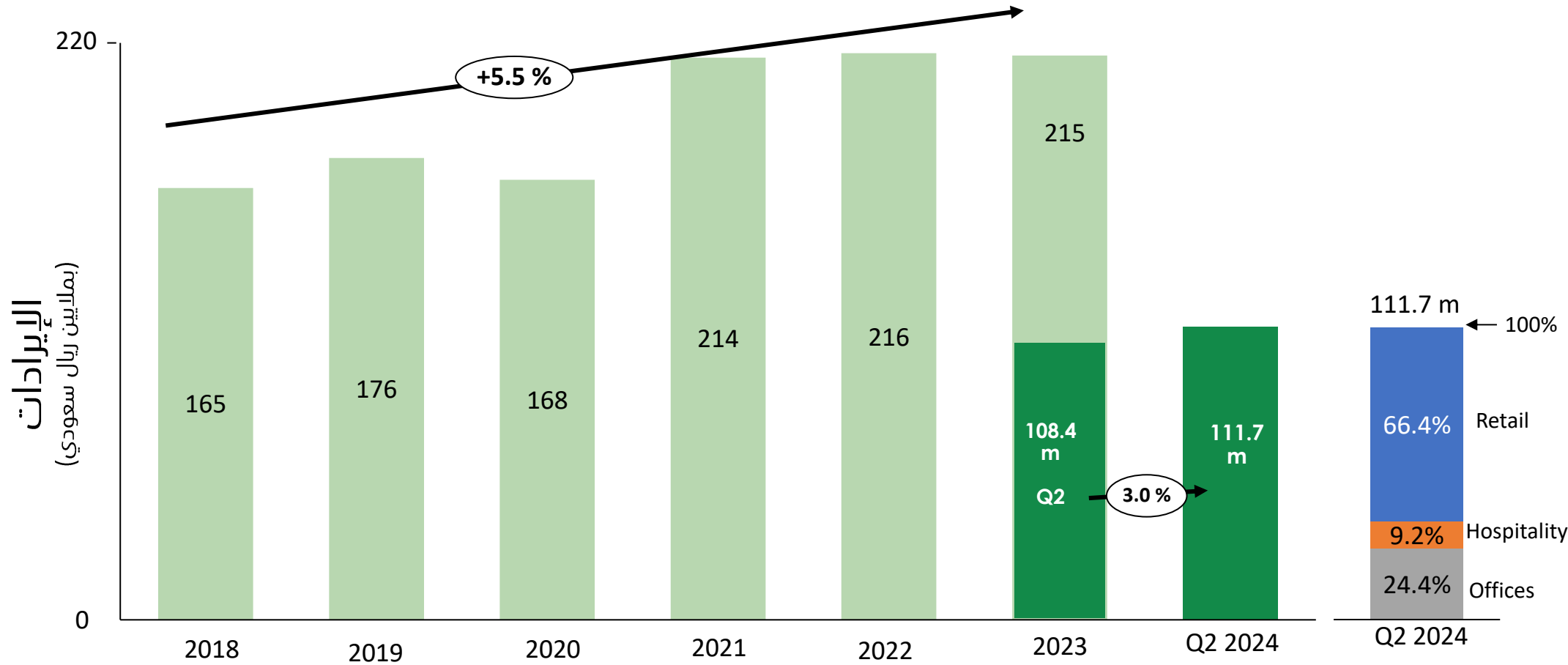
- الموقع: مكة المكرمة
- النوع: مركز تجاري نوعي مكون من دورين بمسطح بناء قدره 109,360 متر مربع تقريبا وبمساحة قابلة للتأجير تبلغ 50,650 متر مربع تقريبا، يشمل المشروع حسب التصميم الهندسي مساحة تأجيره تقديرية تبلغ (50,650) متر مربع. و يضم المشروع تقريبا ( 350 ) وحدة إيجارية من ضمنها معارض كبرى ، ومنافذ بيع بالتجزئة ، وهايبر ماركت ، ومنطقة ترفيهية ، ومنطقة مقاهي ومطاعم داخلية و خارجية ، وهو مكون من طابقين ، ومبنى لمواقف السيارات متعدد المستويات يضم 1,800 موقفاً تقريبا.
- المساحة: 127,434.10 متر مربع
- الملكية: ماسات العقارية (تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)
- تكلفة الأرض: 831 مليون ريال سعودي شاملة قيمة الأرض.



# الأداء المالي

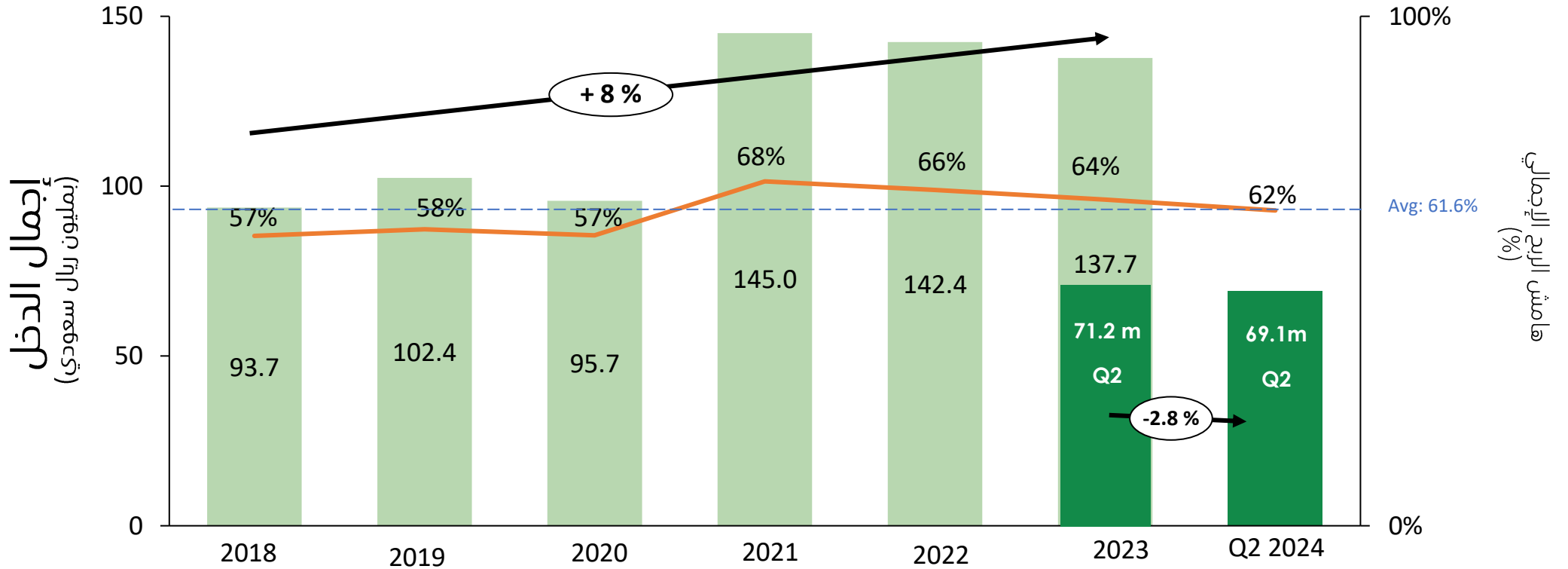


# الإيرادات



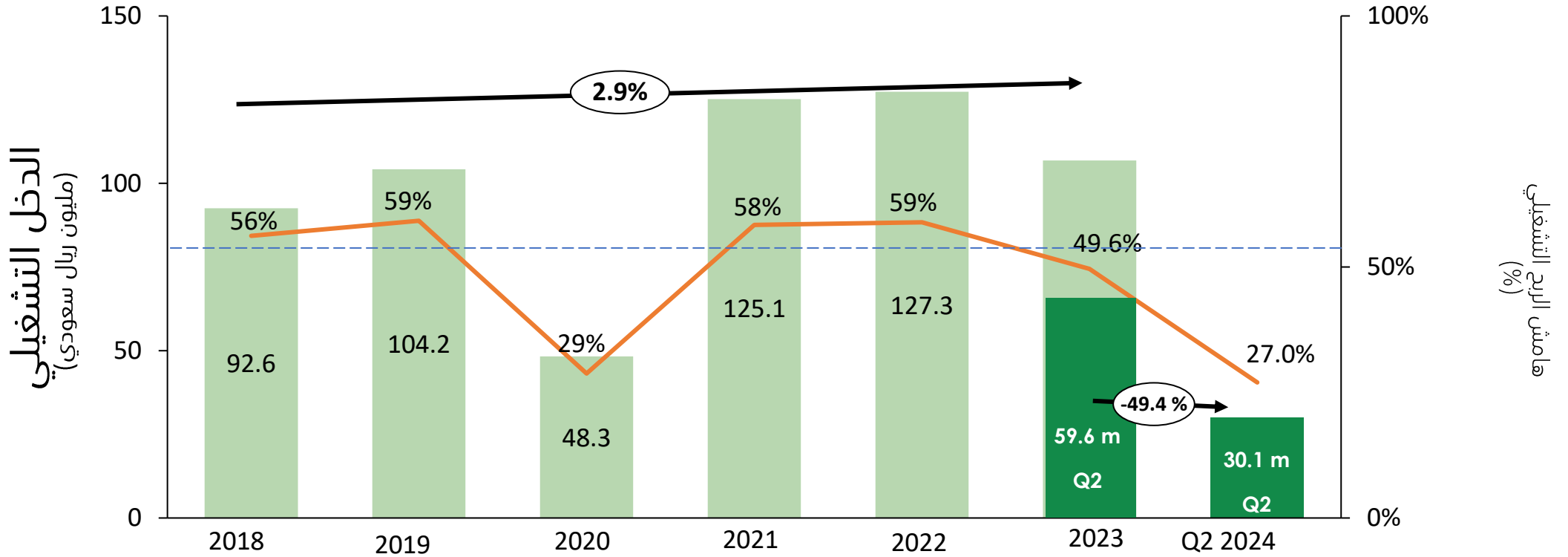
# إجمالي الدخل والهامش الربحي

إجمالي الدخل (مليون ريال سعودي) هامش الربح الإجمالي (%)



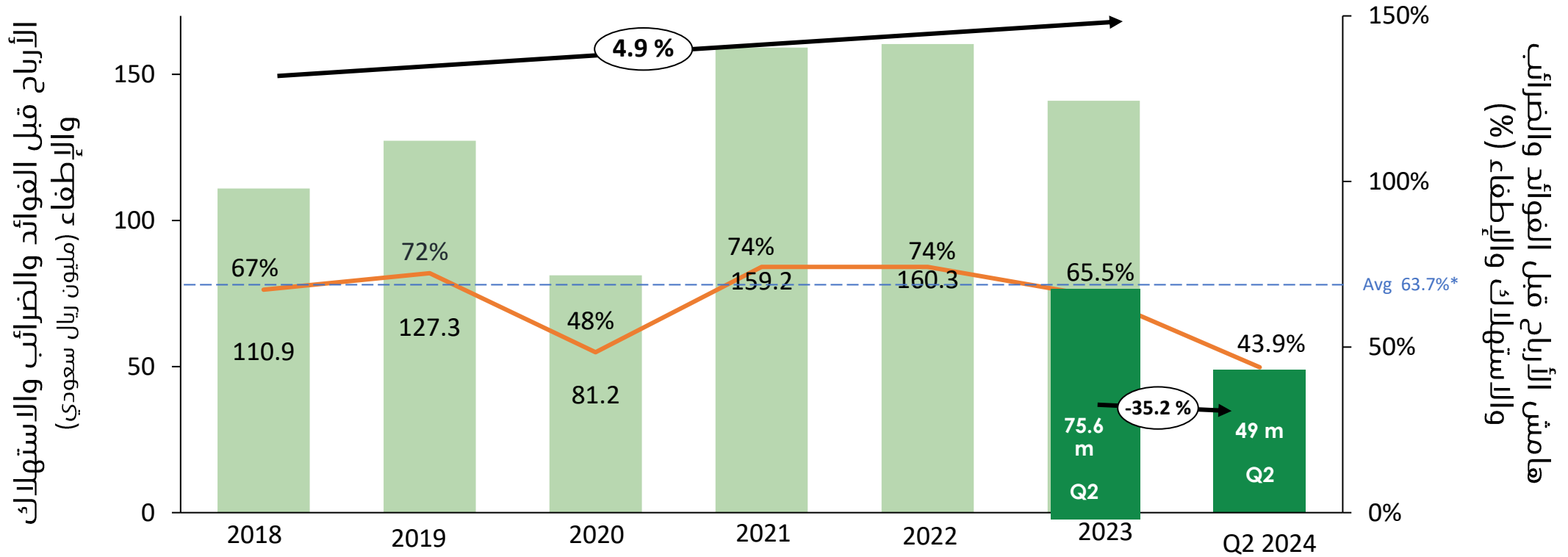
# الهامش الربحي والدخل التشغيلي

الدخل التشغيلي (مليون ريال سعودي) هامش الربح التشغيلي (%)



# الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)

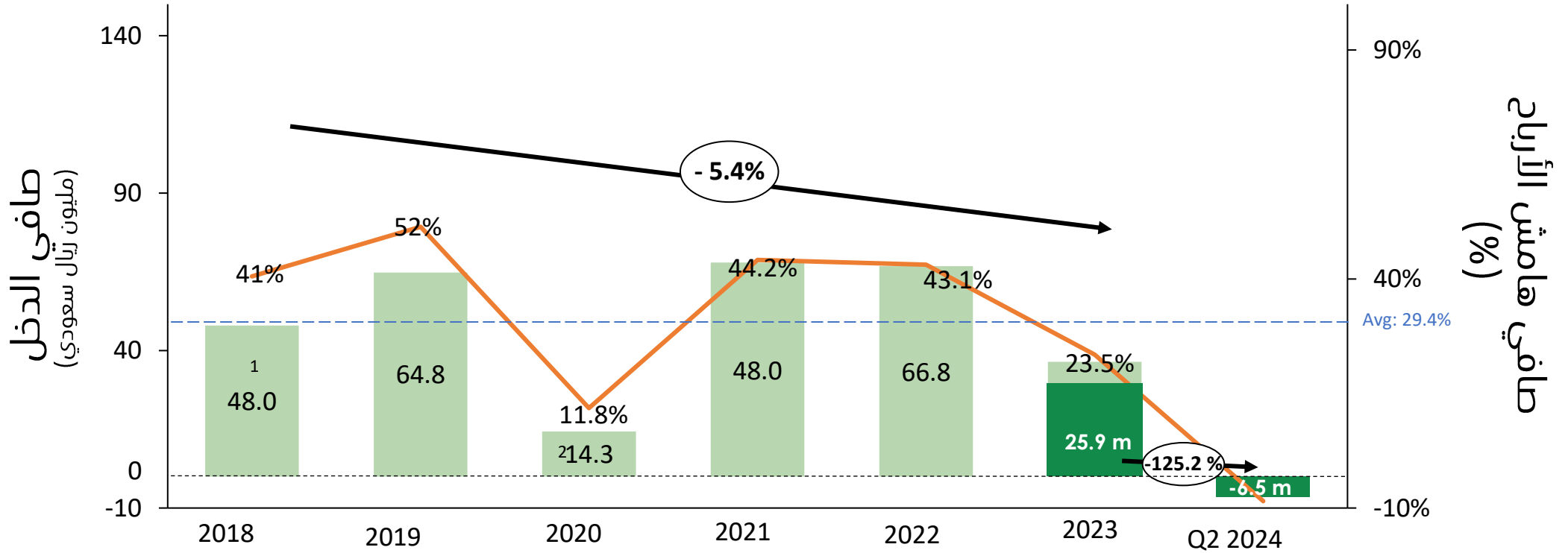
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (%)





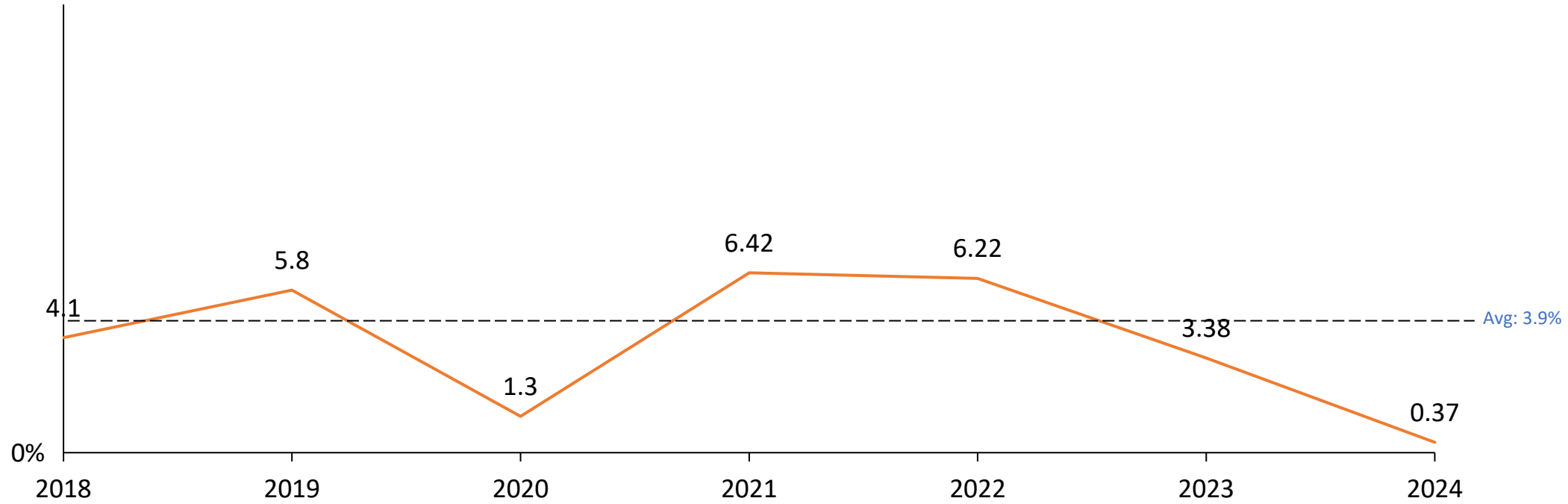
# صافي الدخل (المساهمين) والهامش الربحي

صافي الدخل (مليون ريال سعودي) ■ صافي هامش الأرباح (%)

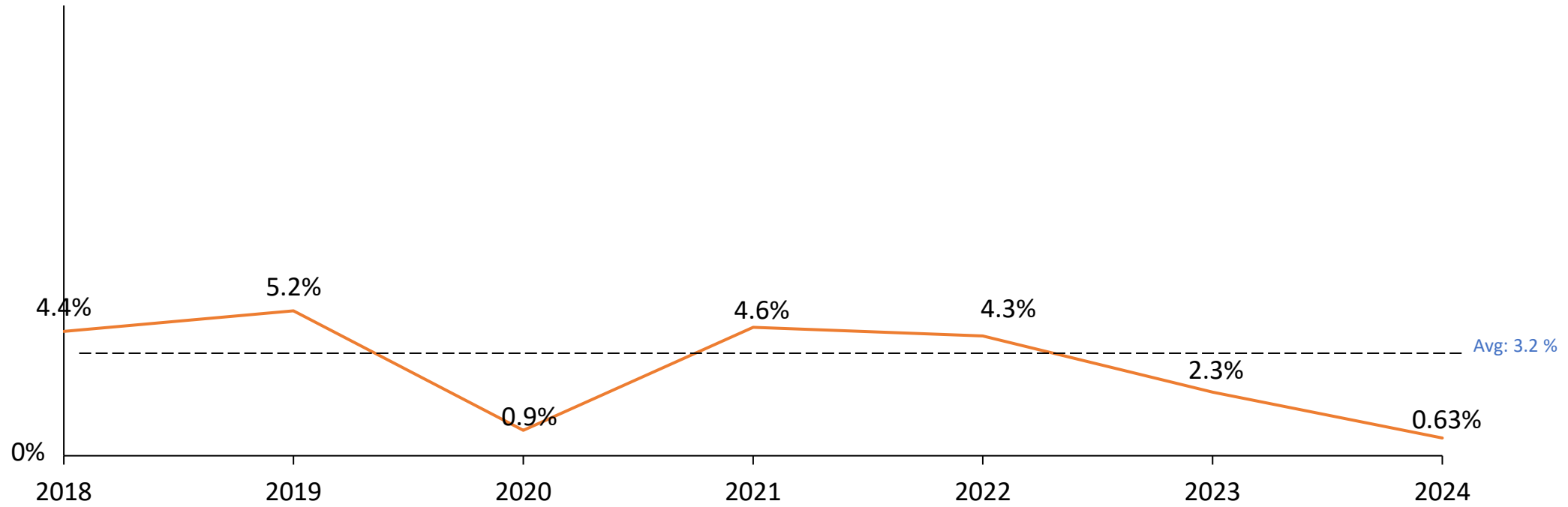


1- تغيير حصص ملكية الشركة في كل من الأندلس مول وفندق ستايلبريدج سويتس من ملكية كاملة بنسبة 100% إلى 68.73%  
2- يحتوي على انخفاض في قيمة الأصول بمبلغ 32 مليون ريال سعودي

# العائد على حقوق الملكية

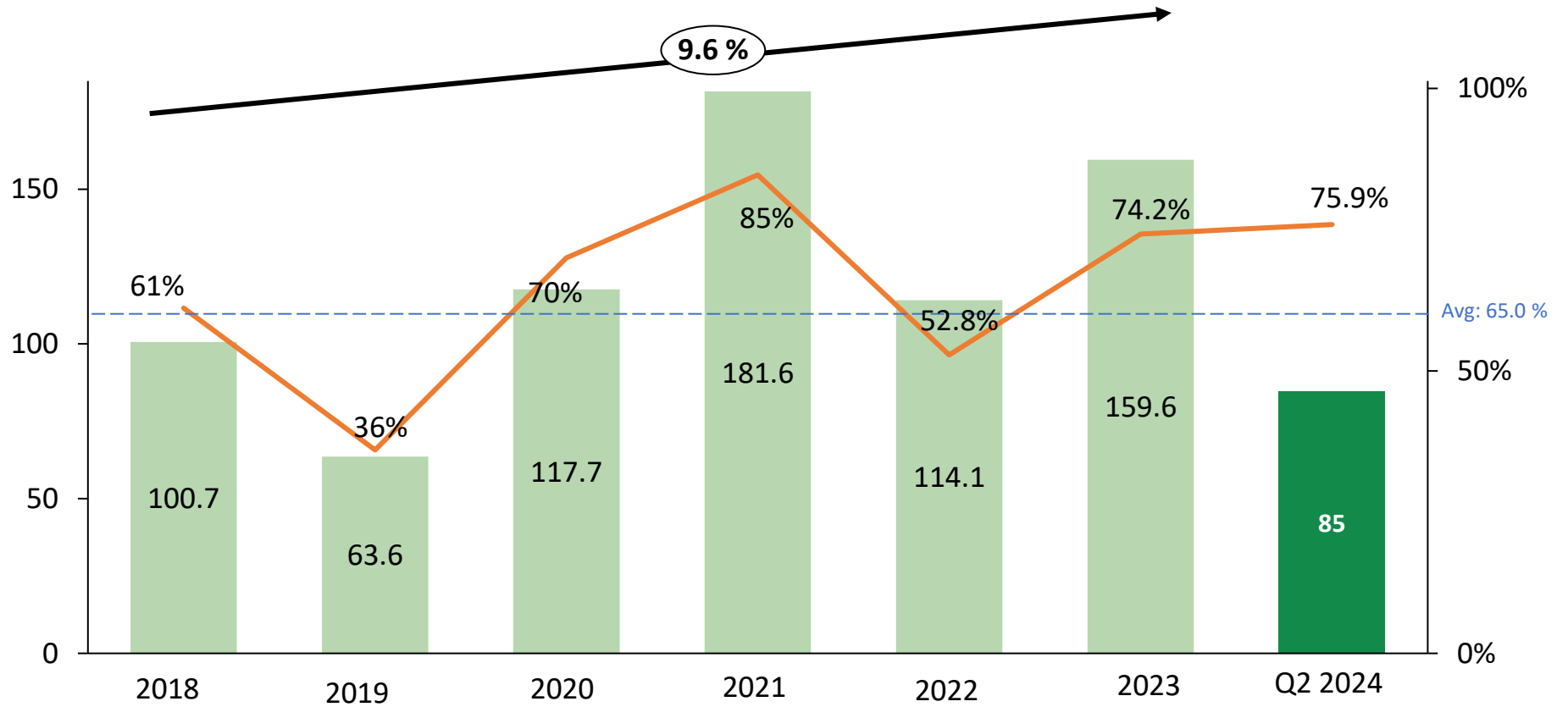


# العائد على الأصول



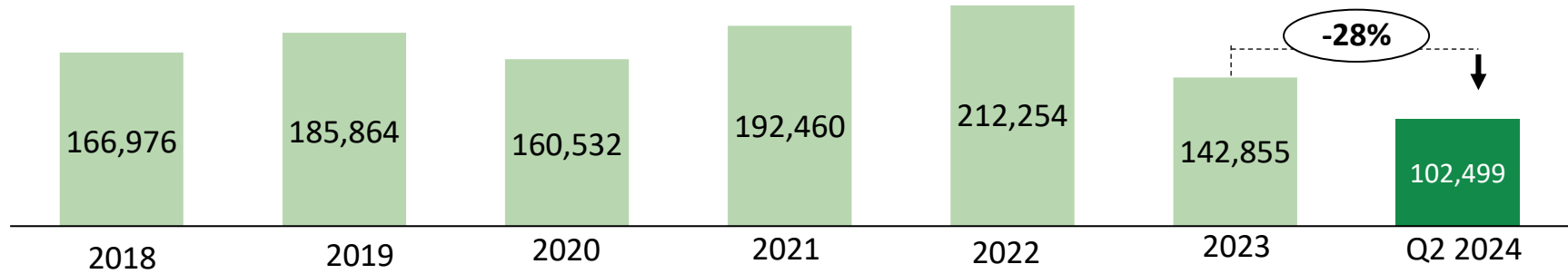
# التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

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

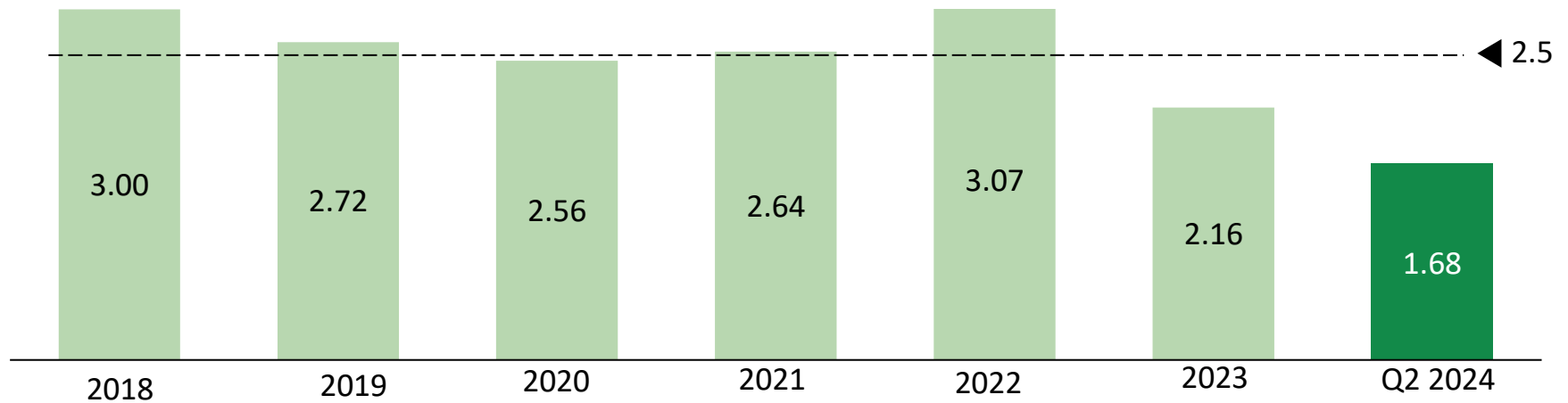


# السيولة

## صافي رأس المال المتداول

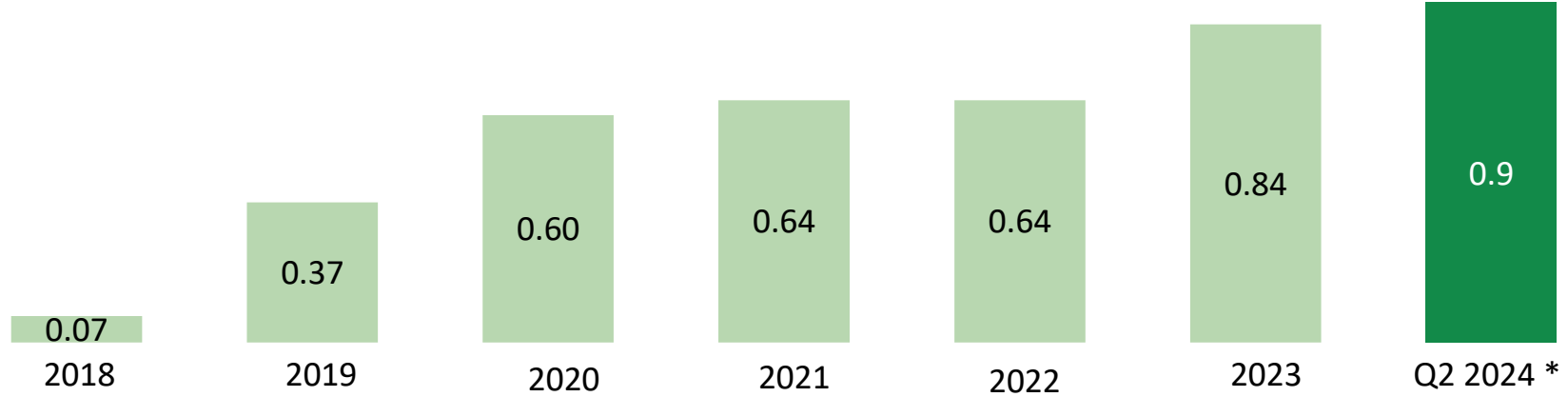


## النسبة الحالية

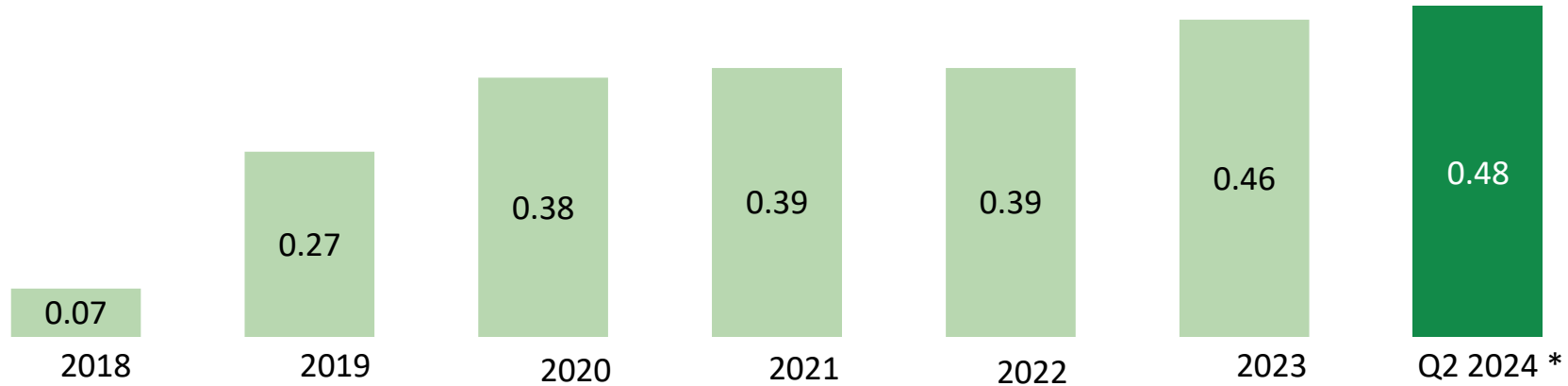


# الديون

## نسبة الديون إلى حقوق الملكية



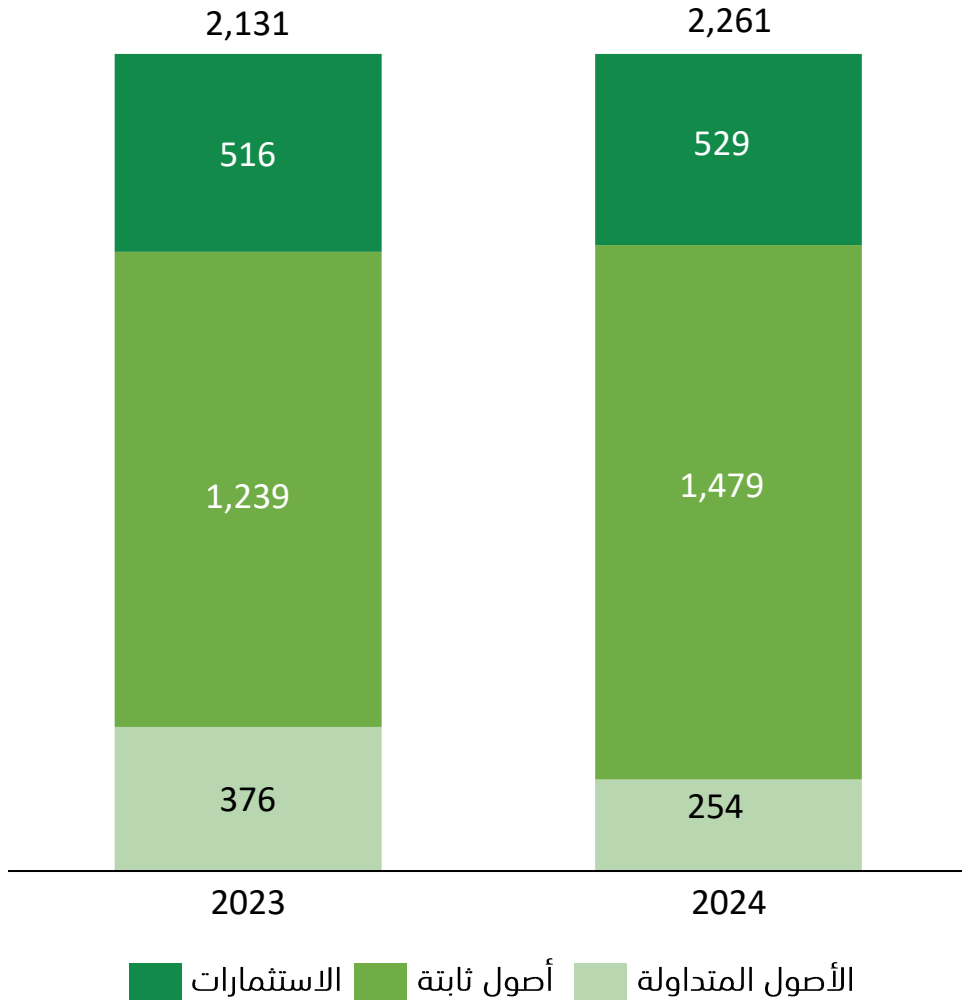
## نسبة الديون إلى الأصول



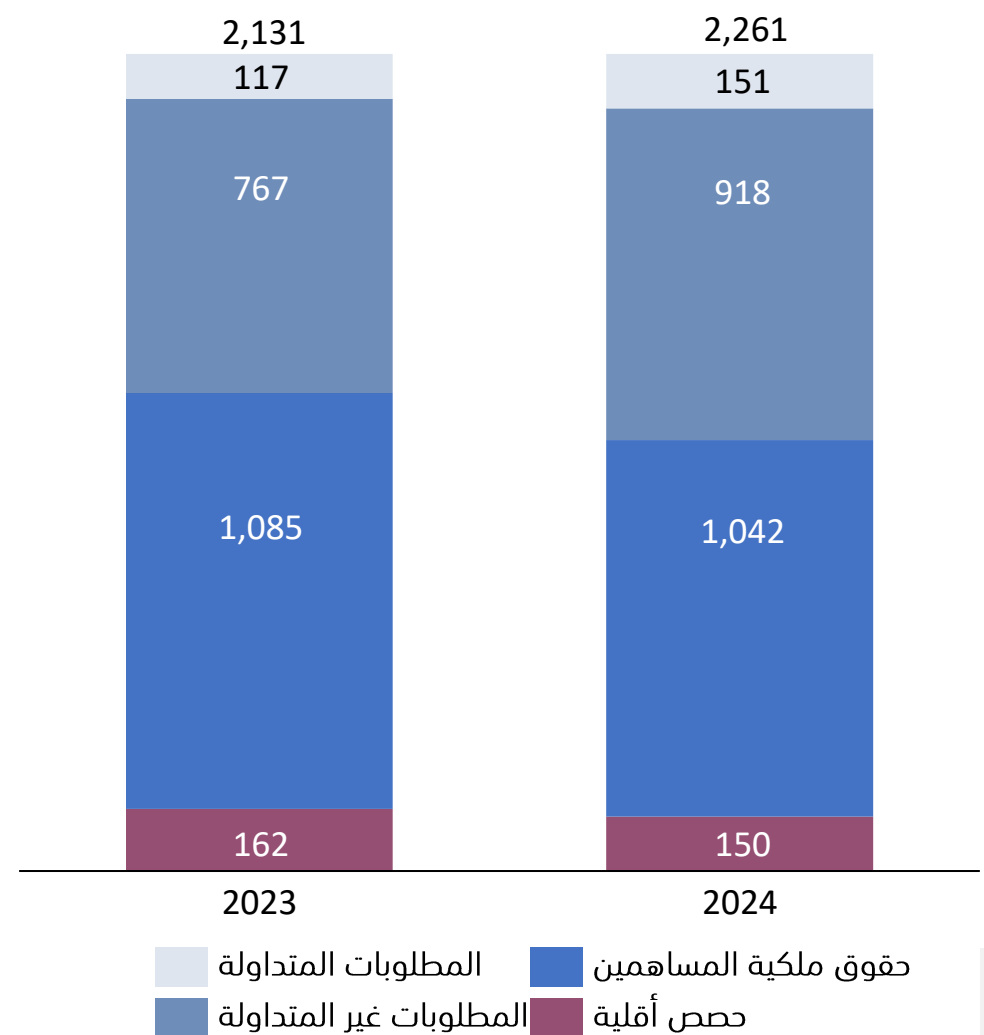
\* ستكون نسبة الدين إلى إجمالي الأصول ونسبة الديون لحقوق الملكية 43% و 80% على التوالي في حال استثنائنا لتأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16

# الميزانية العمومية الموحدة بنهاية الفترة 30 يونيو 2024

## إجمالي الأصول (مليون ريال سعودي)



## الالتزامات وحقوق الملكية (مليون ريال سعودي)





**2024** middle east  
investor relations  
association  
MEMBER OF

عضو في جمعية علاقات المستثمرين  
بالشرق الأوسط منذ 2018

للمزيد من التفاصيل حول "الأندلس العقارية"، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني:  
<http://www.alandalus.com.sa>

للاستفسارات الإعلامية يرجى الاتصال بـ:  
إدارة علاقات المستثمرين  
هاتف: +966 11 920014541 Ext. 888  
البريد الإلكتروني: [IR@alandalus.com.sa](mailto:IR@alandalus.com.sa)