

عرض المستثمرين

الربع الأول لعام 2026



الأندلس العقارية
Alandalus Property

إخلاء مسؤولية

تم إعداد المعلومات الواردة في هذا العرض التقديمي من قبل **شركة الأندلس العقارية ("الشركة")**، وهي قابلة للتغيير دون إشعار مسبق. وعلى الرغم من اتخاذ العناية المعقولة لضمان دقة واكتمال وحدثا المعلومات، فإنه لا يتم تقديم أي تعهد أو ضمان، صريح أو ضمني، بشأن عدالة أو دقة أو اكتمال أو موثوقية المعلومات الواردة فيه. كما لا تتحمل الشركة أو أي من شركاتها التابعة أو مستشاريها أو ممثليها أي مسؤولية على الإطلاق (سواء نتيجة الإهمال أو غيره) عن أي خسارة تنشأ عن استخدام هذا العرض التقديمي أو محتواه.

قد يتضمن هذا العرض التقديمي بيانات مستقبلية تعكس وجهات نظر الشركة الحالية وافترضاها بشأن الأحداث المستقبلية والأداء المالي. وتنطوي هذه البيانات على مخاطر معروفة وغير معروفة، وحالات عدم يقين، وعوامل أخرى قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية بشكل جوهري عن تلك المعبر عنها أو الضمنية في هذه البيانات المستقبلية. ولا تلتزم الشركة بأي تعهد لتحديث أو مراجعة أي من هذه البيانات المستقبلية.

يُقدّم هذا العرض التقديمي لأغراض معلوماتية فقط، ولا يُعد عرضًا أو دعوة أو توصية لشراء أو بيع أي أوراق مالية. وهو مخصص حصريًا للمتلقين، ولا يجوز إعادة إنتاجه أو توزيعه أو الإفصاح عنه، كليًا أو جزئيًا، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الشركة.

جدول المحتويات

4

نظرة عامة

14

الأداء التشغيلي

30

الأداء المالي

42

التواصل معنا



01

نظرة عامة



“الأندلس العقارية” هي شركة مساهمة سعودية مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، تأسست في مدينة الرياض عام **2006** بموجب السجل التجاري رقم 1010224110. تعمل في مجال الاستثمار والتطوير والتشغيل للأصول العقارية المدرة للدخل في مختلف أنحاء المملكة العربية السعودية، مع تركيزها على المجمعات التجارية ومراكز التسوق والمشاريع متعددة الاستخدامات، بالإضافة إلى التوسع في القطاع السكني وقطاع الخدمات اللوجستية وقطاع تطوير المباني التعليمية.

تأسست الشركة برأس مال مدفوع قدره **238.9 مليون** ريال سعودي، وتمت زيادته لاحقًا من خلال ثلاث زيادات في رأس المال ليصل إلى **933,333,330** ريال سعودي، موزعًا على **93,333,333** سهمًا عاديًا.



الرؤية

أن نكون المطور العقاري الأبرز في المملكة العربية السعودية في إنشاء الوجهات والمشاريع والمعالن 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

الطموح

الشغف

الإصرار

الثقة

المشاركة

إطار استراتيجيتنا

في مطلع عام 2026 أعلنت الشركة عن إطلاق استراتيجيتها للخمس سنوات، والتي تهدف إلى تحقيق نمو مستدام وتعظيم القيمة المضافة للمساهمين، من خلال محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل، مع تعزيز تجربة العملاء وتطبيق ممارسات الحوكمة. عبر جميع عملياتها (ESG) البيئية والاجتماعية والمؤسسية.

كما تسعى الاستراتيجية إلى ترسيخ مكانة الشركة الريادية في السوق من خلال محفظة متنوعة تشمل قطاعات التجزئة والمكاتب والضيافة والرعاية الصحية، إلى جانب التوسع في قطاعات ذات نمو مرتفع مثل القطاع السكني وقطاع الخدمات اللوجستية وقطاع تطوير المباني التعليمية.

الركائز والمبادئ

تستند هذه الاستراتيجية على خمس ركائز رئيسية:

01

تعزيز الكفاءة
التشغيلية وتوسيع
قاعدة الأصول

- تحسين الكفاءة وخفض التكاليف
- إدارة الأصول القائمة على البيانات
- تعظيم الاستفادة من الأصول وتعزيز العوائد

02

تنمية الشراكات
الاستثمارية وتطوير
نماذج أعمال جديدة

- خلق قيمة طويلة الأجل من خلال الشراكات
- مرونة في هيكل الصفقات
- الابتكار في مصادر الإيرادات ونماذج الأعمال

03

التحول الرقمي
والتقني لرفع الأداء
التشغيلي

- تبني نهج رقمي أولاً
- اتخاذ القرارات بناءً على البيانات
- الابتكار المستمر واعتماد التقنيات الذكية

04

تعزيز الثقافة
المؤسسية
واستدامة الأعمال

- ترسيخ ثقافة قائمة على الأداء
- دمج مبادئ ESG في العمليات
- تطوير الكفاءات وتعزيز مشاركة الموظفين

05

تطوير العلامة التجارية
وتعزيز الهوية
المؤسسية

- توحيد وتمكين موقع العلامة التجارية
- تبني نهج يركز على العميل
- تعزيز الحضور في السوق و السمعة المؤسسية

الركائز

المبادئ

الممكّنات الرئيسية

01

خبرة عميقة في السوق المحلي

الاستفادة من المعرفة المتعمقة بسوق العقار السعودي، بما يشمل ديناميكيات العرض والطلب، والبيئة التنظيمية، وسلوك المستأجرين، لدعم اتخاذ قرارات استثمارية دقيقة وفي الوقت المناسب.

02

نموذج الأصول المدرة للدخل

التركيز على تطوير وإدارة أصول تحقق تدفقات نقدية مستقرة ومتكررة، بما يدعم الاستدامة المالية وخلق القيمة طويلة الأجل.

03

منصة عقارية متكاملة

العمل عبر سلسلة القيمة العقارية بالكامل، من دراسات الجدوى والتطوير إلى التأجير وإدارة الأصول، بما يعزز الكفاءة وجودة التنفيذ وضبط التكاليف.

04

التوافق مع رؤية المملكة 2030

الاستفادة من الفرص المرتبطة برؤية المملكة 2030 من خلال الاستثمار في القطاعات ذات الأولوية مثل التعليم والخدمات اللوجستية والقطاع السكني والمشاريع متعددة الاستخدامات.

05

نهج استثماري قائم على البيانات

الاعتماد على التحليل المالي والسوقي المتكامل لدعم القرارات الاستثمارية، وتعظيم العوائد، وإدارة المخاطر بكفاءة.

06

نماذج استثمار و شراكات مرنة

تقديم هياكل استثمارية ونماذج شراكات متنوعة، بما يوفر مرونة في توظيف رأس المال والتوافق مع مختلف توجهات المستثمرين ومستويات المخاطر.

إطار الاستدامة في الأندلس العقارية



الاستدامة البيئية

- كفاءة الطاقة وخفض الانبعاثات
- إدارة النفايات وترشيد استهلاك المياه



العملاء والسوق

- تعزيز تجربة العملاء
- التحول الرقمي والابتكار



بيئة العمل والمسؤولية المجتمعية

- العناية بالموظفين
- تطوير الكفاءات
- الأثر المجتمعي



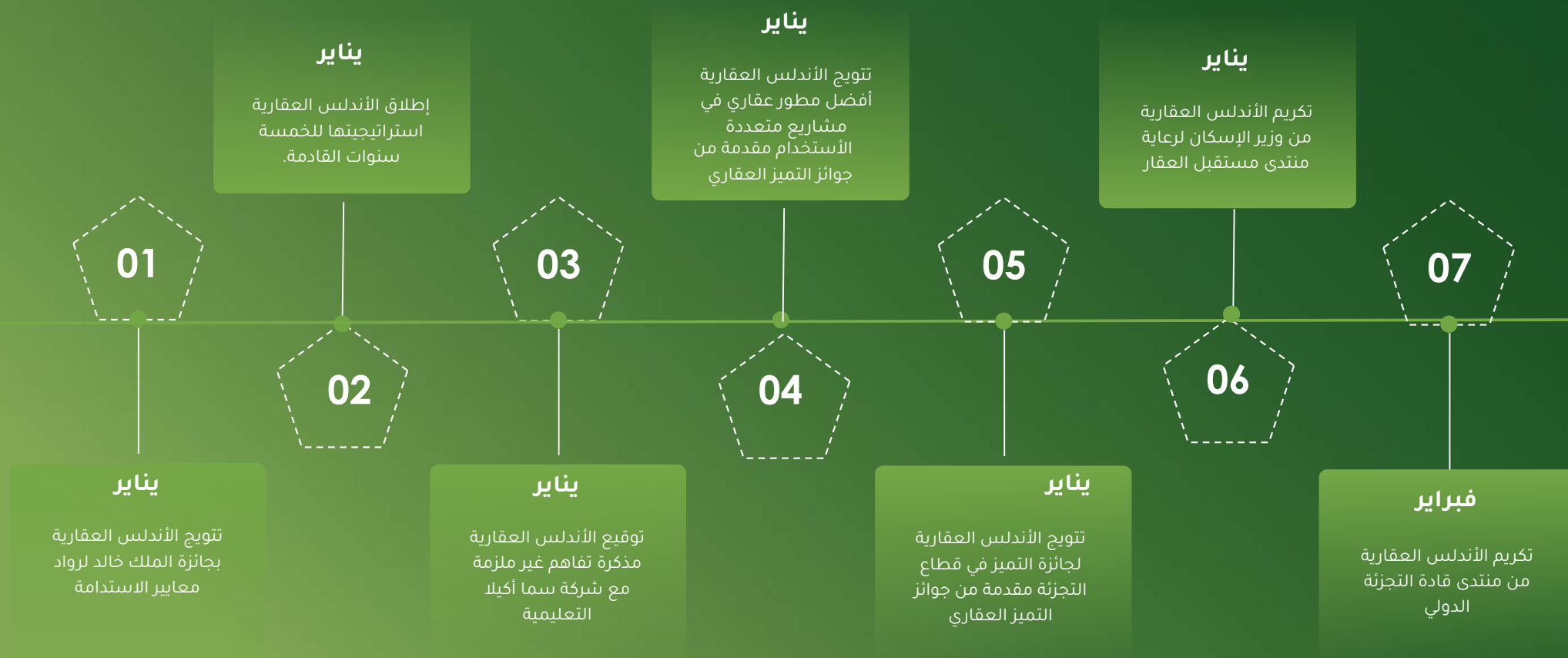
الأعمال المسؤولة

- الحوكمة والشفافية
- أخلاقيات ونزاهة الأعمال
- الالتزام التنظيمي والإفصاح

المواءمة مع الأطر والمعايير العالمية



مراجعة الربع الأول لعام 2026



مختصر أداء الشركة للربع الأول لعام 2026

47.4%

متوسط الأرباح قبل احتساب الفوائد
والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين
(EBITDA)
12% YoY

33.4%

هامش الربح التشغيلي
33% YoY

66.4%

إجمالي هامش الربح التشغيلي
10% YoY

71M

إيرادات (ريال سعودي)
26% YoY

69%

متوسط معدل
الإشغال ضمن
محفظة الفنادق

100%

متوسط معدل
الإشغال ضمن
محفظة المكاتب

95%

متوسط معدل
الإشغال ضمن
محفظة مراكز التسوق

13M

إجمالي زوار
مراكز التسوق

850

إجمالي العلامات
التجارية المستأجرة
في مراكز التسوق

2

مشاريع تحت
الإنشاء

12

المشاريع القائمة



3

إجمالي تقييمات
ESG

881M

إجمالي الديون
تسهيلات بنكية (ريال
سعودي)

2,189B

إجمالي الأصول
(ريال سعودي)

1M

إجمالي المساحة
المبينة

433K

إجمالي المساحات
القابلة للتأجير

1.31%

إجمالي الملكية
الأجنبية *

52%

المساهمون
الرئيسيون

15.65

إقفال سابق حتى
31 مارس 2026
(ريال سعودي) *

14.12

أدني خلال الربع
الأول لعام 2026
(ريال سعودي) *

18.27

أعلى خلال الربع
الأول لعام 2026
(ريال سعودي) *

معلومات السوق من موقع تداول*

القطاعات التجارية

الرعاية الصحية

مستشفى
الفيحاء

بتشغيل

د. سليمان الحبيب
DR SULAIMAN AL HABIB
المجموعة الطبية

الضيافة

فندق دبل تري باي
هيلتون الأندلس مول

بتشغيل



المكاتب

برج سلامة

كيوبك بلازا

برج ياسمين الأندلس
Yasmin Alandalus Tower

التجزئة

مراكز التسوق
للأحياءمراكز التسوق
الإقليميةمراكز التسوق
الإقليمية الضخمةالهدى بارك
AL HUDA PARKالأهلي ريت (1)
AlAhli REIT (I)صندوق الأهلي ريت 1
(ملكية الشركة في الصندوق %68.73)



02

الأداء التشغيلي

محفظة الشركة

متوسط معدل الإشغال	عدد الوحدات	إجمالي الزوار لمراكز التسوق	المساحة المستأجرة	العدد	النوع	
93%	1,152	9M	276k	3	مراكز تسوق إقليمية ضخمة	التجزئة
92%	255	4.3M	48k	1	مراكز تسوق إقليمية	
99%	73	-	18k	3	مراكز تسوق للأحياء	
69%	164 Key	-	-	1	الفنادق	المضيافة
100%	-	-	10k	2	مبنى مكثبي	المكاتب
100%	-	-	21k	2	برج مكثبي	
-	330 Beds	-	250 Clinic	1	المستشفيات	الرعاية الصحية

قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

الوصف

الموقع:	مدينة جدة
المتاجر:	356
المساحة الإجمالية:	148,481 متر مربع
المساحة التأجيرية:	100,206 متر مربع
المالك:	صندوق الأهلي ريت 1 (ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	99%
متوسط سعر التأجير:	1,487 ريال سعودي

الأندلس مول



قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

الحياة مول

الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	355
المساحة الإجمالية:	226,108 متر مربع
المساحة التأجيرية:	89,700 متر مربع
المالك:	شركة الحياة العقارية (ملكية الأندلس في الشركة 25%)
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	100%
متوسط سعر التأجير:	1,559 ريال سعودي



قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية ضخمة

الوصف

الموقع:	مدينة جدة
المتاجر:	446
المساحة الإجمالية:	208,000 متر مربع
المساحة التأجيرية A:	85,290 متر مربع
المالك:	شركة الجوهرة الكبرى (ملكية الأندلس في الشركة 25%)
المُشغل:	شركة هامات القابضة
معدل الإشغال:	81%
متوسط سعر التأجير:	1,145 ريال سعودي

ذا فيلج مول



قطاع التجزئة - مراكز تسوق إقليمية

دارين مول

الوصف

الموقع:	مدينة الدمام
المتاجر:	245
المساحة الإجمالية:	59,000 متر مربع
المساحة التأجيرية A:	47,703 متر مربع
المالك:	شركة الأسواق المتطورة (ملكية الأندلس في الشركة 50%)
المُشغل:	شركة هامات القابضة
معدل الإشغال:	85%
متوسط سعر التأجير:	750 ريال سعودي



قطاع التجزئة - مراكز تسوق الأحياء

الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	20
المكاتب:	8
المساحة الإجمالية:	12,395 متر مربع
المساحة التأجيرية :	7,213 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	98%
متوسط سعر التأجير:	858 ريال سعودي

الصحافة سنتر



قطاع التجزئة - مراكز تسوق الأحياء

الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
المتاجر:	20
المساحة الإجمالية:	9,021 متر مربع
المساحة التأجيرية:	5,064 متر مربع
المالك:	أرض مستأجرة منذ 2013
المُشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	100%
متوسط سعر التأجير:	949 ريال سعودي

تلال سنتر



قطاع التجزئة - مراكز تسوق الأحياء

الوصف

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

اليرموك سنتر



قطاع المكاتب

الوصف

الموقع:	مدينة الرياض
صافي المساحة المؤجرة :	9,838 متر مربع
المالك:	شركة الأندلس العقارية
قيمة التأجير السنوي:	19.9 مليون ريال سعودي
فترة التأجير:	5 سنوات ابتداء من يوليو 2024

برج ياسمين الأندلس



قطاع المكاتب

كيوبيك بلازا

الوصف

الموقع:

مدينة الرياض

صافي المساحة
المؤجرة :

21,253 متر مربع

المالك:

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

قيمة التأجير السنوي:

36 مليون ريال سعودي

فترة التأجير:

5 سنوات ابتداء من يناير 2026



قطاع المكاتب

برج سلامة

الوصف

الموقع:	مدينة جدة
صافي المساحة المؤجرة:	31,420 متر مربع
المالك:	صندوق الأهلي ريت 1 (ملكية الشركة في الصندوق %68.73)
المشغل:	شركة الأندلس العقارية
معدل الإشغال:	94%
قيمة العقود السنوية:	23 مليون ريال سعودي



قطاع الضيافة

فندق دبل تري باي هيلتون الأندلس مول

الوصف

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



قطاع الرعاية الصحية

الوصف

الموقع:	مدينة جدة
عدد سرير:	330
عدد العيادات:	245
المساحة المبنية:	223,006 متر مربع
المالك:	شركة مستشفى غرب جدة (ملكية الأندلس في الشركة 50%)
المشغل:	مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية
الافتتاح:	مارس 2024

مستشفى الدكتور سليمان الحبيب الطبية | مستشفى الفيحاء



الاستثمارات القائمة

أرض حي الصواري

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



مشروع شركة ماسات العقارية (الهدى بارك)

الموقع:	مكة المكرمة
النوع:	مركز تجاري نوعي مكون من دورين بمسطح بناء قدره 109,360 متر مربع تقريباً وبمساحة قابلة للتأجير تبلغ 50,650 متر مربع تقريباً. يشمل المشروع حسب التصميم الهندسي مساحة تأجيره تقديرية تبلغ (50,650) متر مربع. و يضم المشروع تقريباً (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 تقريباً.
المساحة:	127,434.10 متر مربع
الملكية :	شركة ماسات العقارية (تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)
تكلفة المشروع:	831 مليون ريال سعودي شاملة قيمة الأرض.



التاريخ المتوقع
للانتهاء من المشروع :

خلال الربع الاول من العام 2027

الاستثمارات القائمة

مشروع موارد التميز (ملقا الاندلس)



الموقع:

الرياض - حي الملقا

النوع:

مبنى مكثبي مكون من أربعة أدوار بمسطحات بناء تقديرية تبلغ 30,004 متراً مربعاً ومساحات تأجيرية تقديرية تبلغ 9,722 متر مربع

المساحة:

5,700 متر مربع

الملكية :

شركة موارد التميز العقارية (مملوكة بنسبة 100% لشركة الأندلس العقارية)

تكلفة المشروع:

140 مليون ريال سعودي تقريباً غير شاملة القيمة الايجارية للأرض

التاريخ المتوقع

للانتهاء من المشروع :

خلال الربع الأول من عام 2027

A hand is pointing at a digital financial dashboard. The dashboard displays various charts, including a line graph at the top and a candlestick chart below it. The background is a blurred grid of data points and charts. The overall color scheme is blue and green.

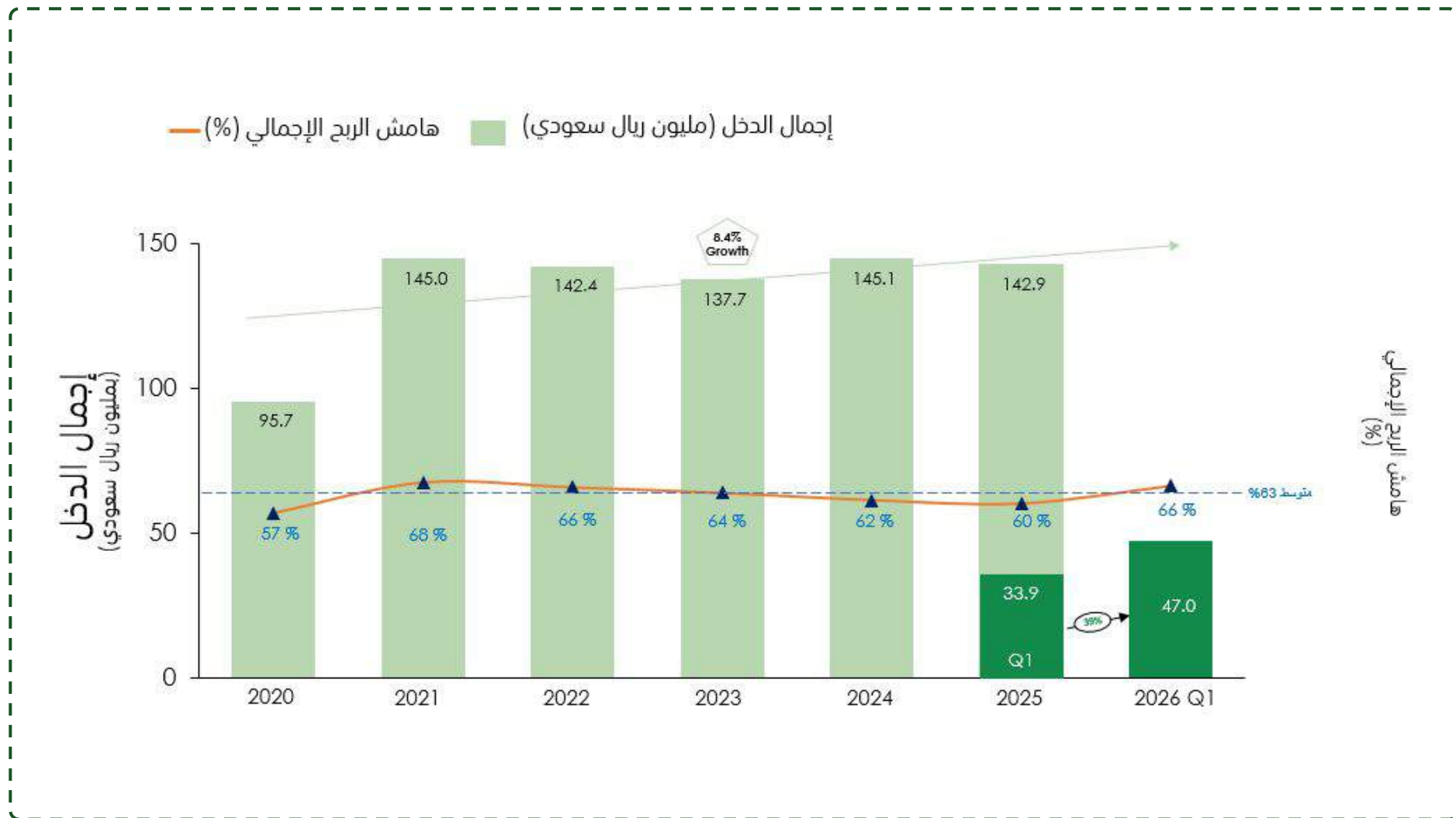
03

الأداء المالي

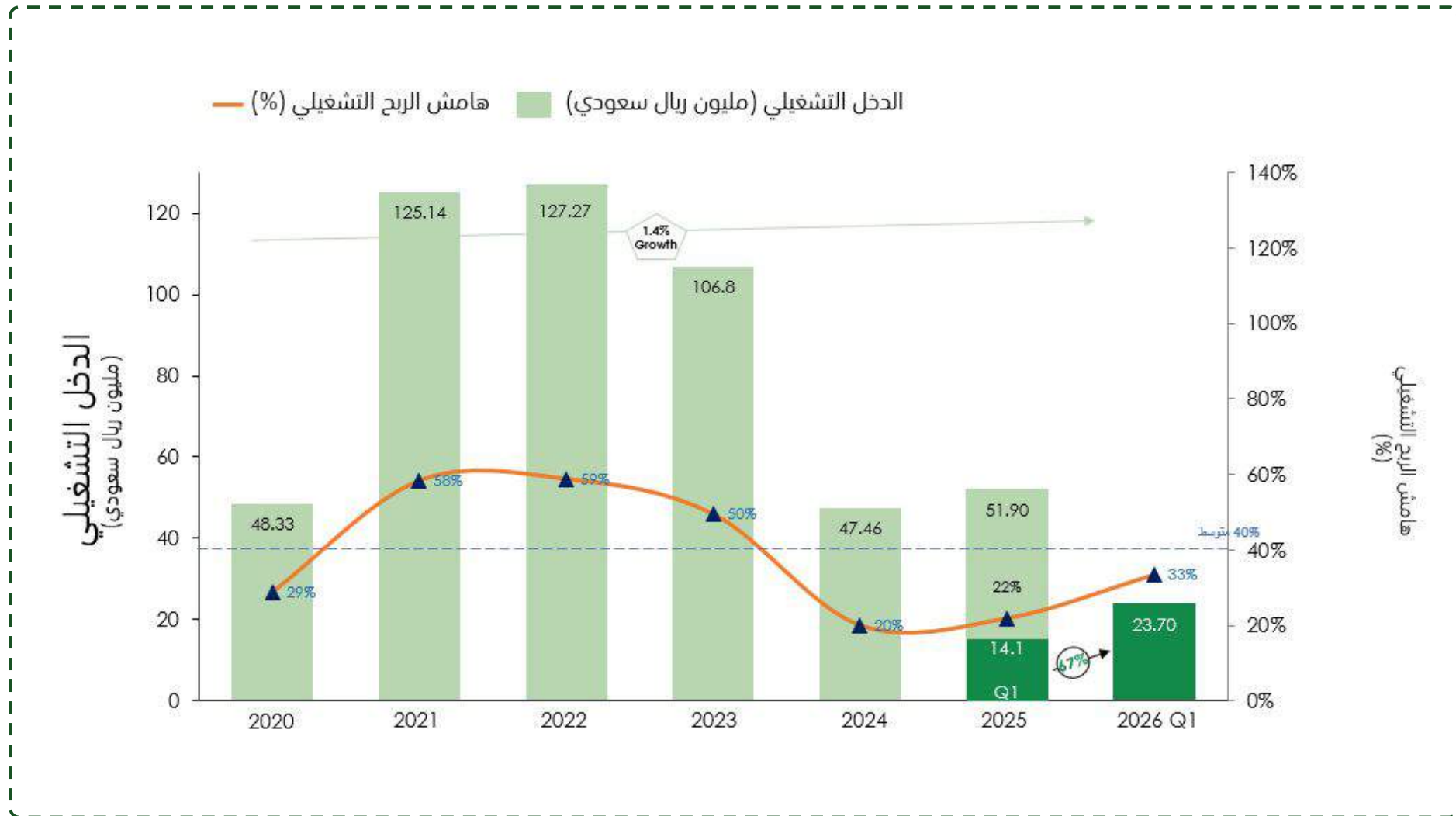
الإيرادات



إجمالي الدخل والهامش الربحي

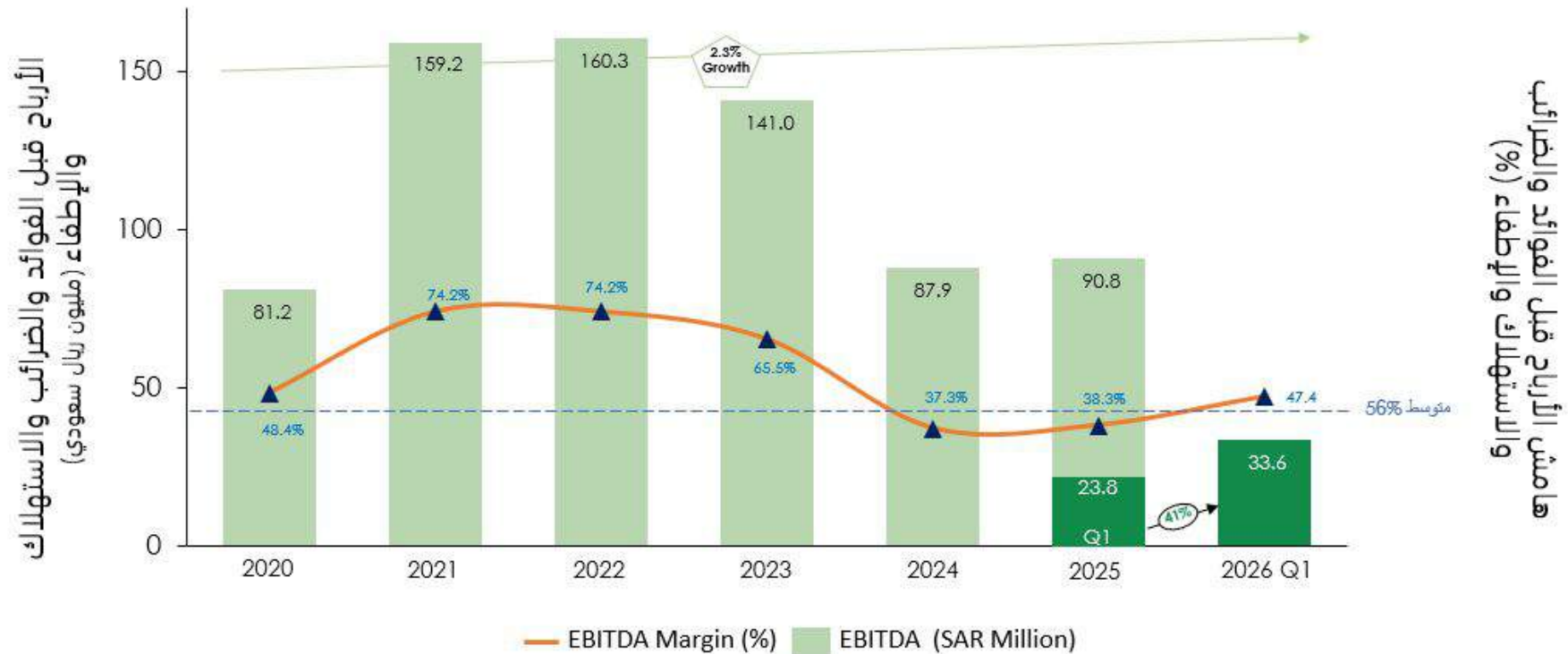


الهامش الربحي والدخل التشغيلي



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA)

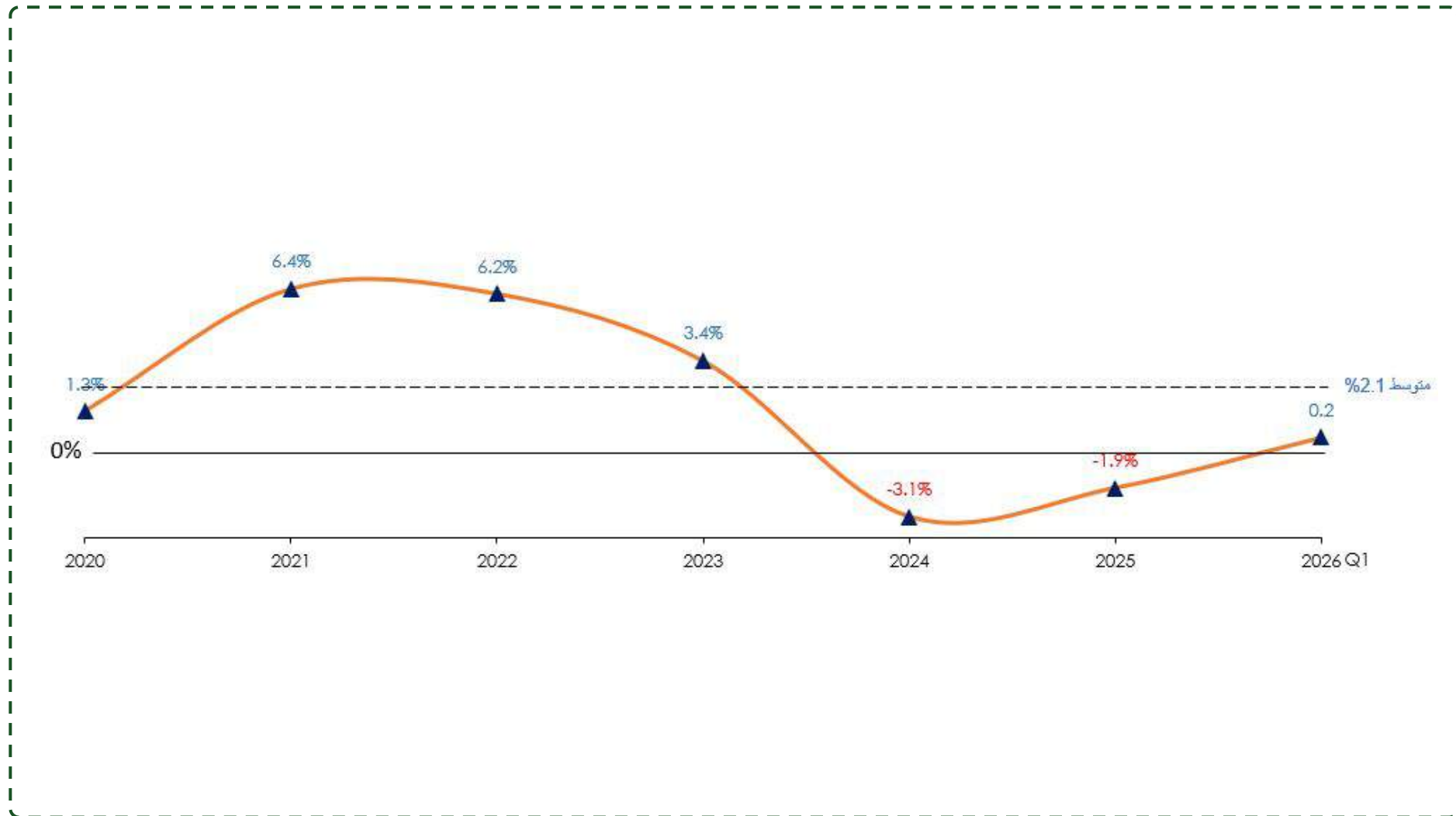
هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (%)



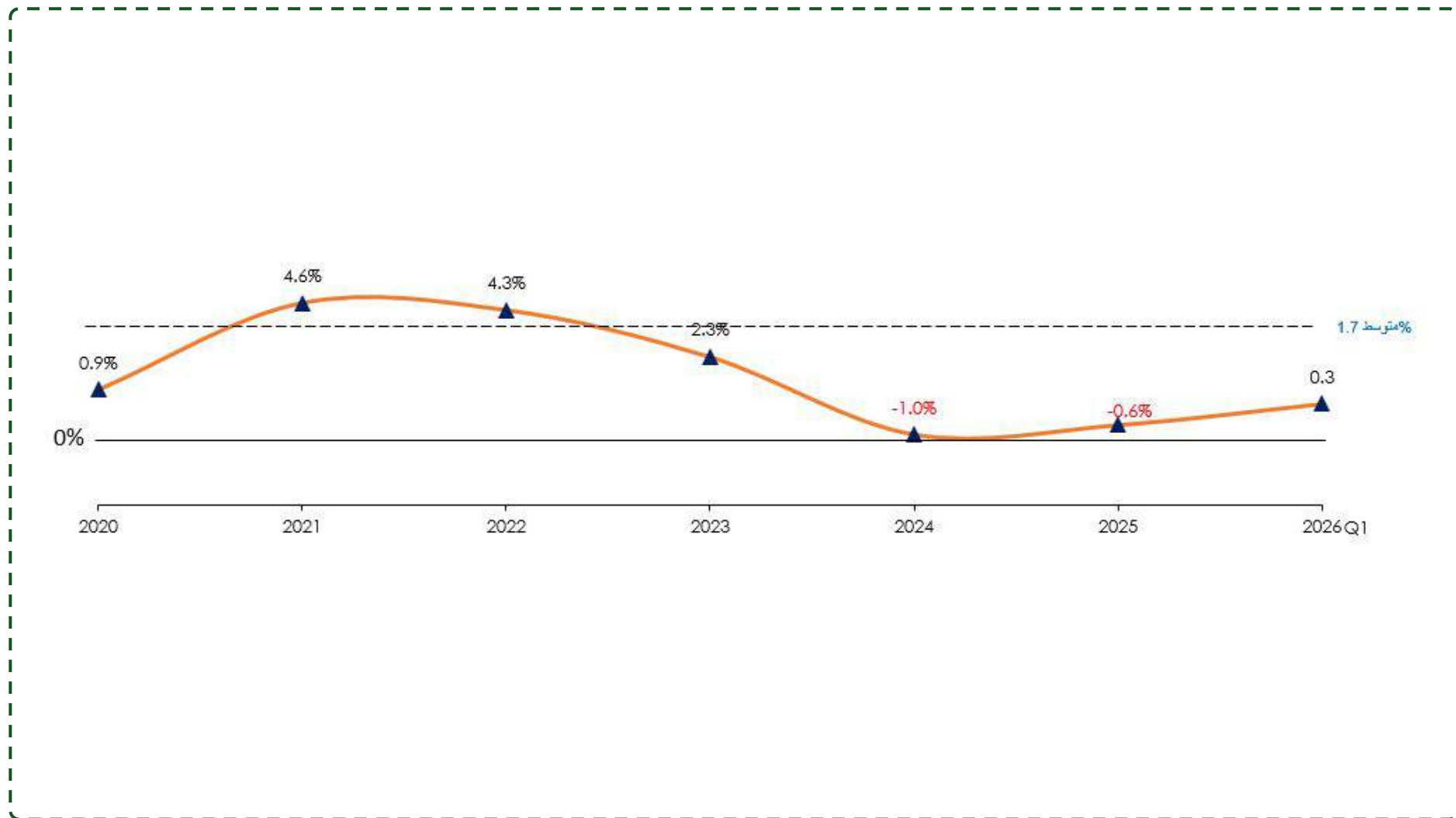
صافي الدخل (المساهمين) والهامش الربحي



العائد على حقوق الملكية



العائد على الأصول

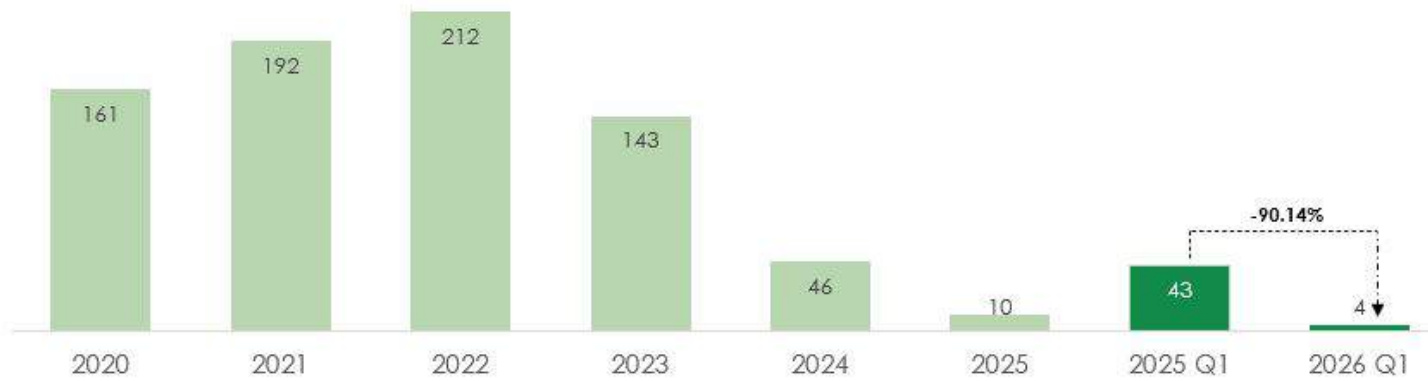


التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية

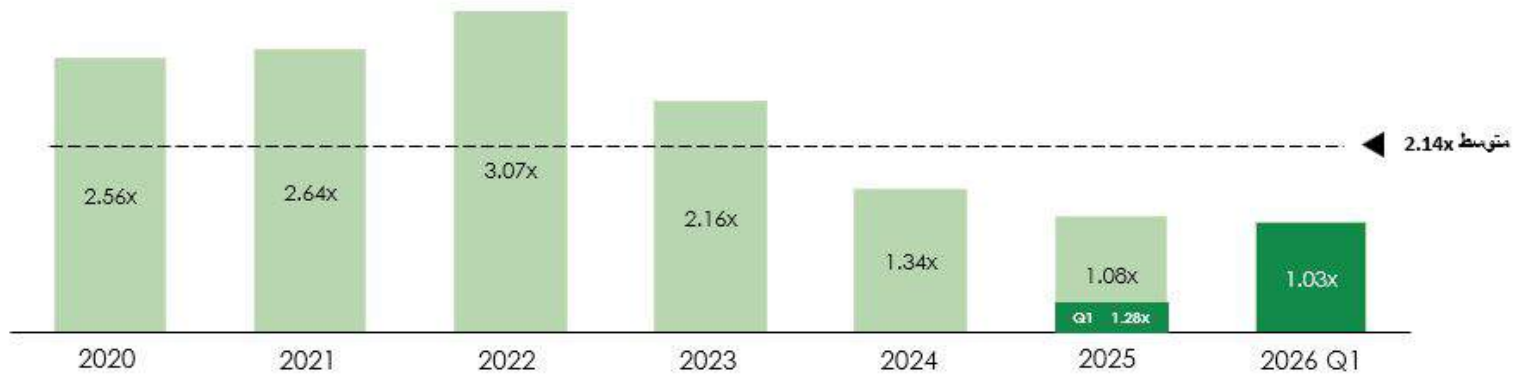


السيولة

صافي رأس المال المتداول (000 ريال)

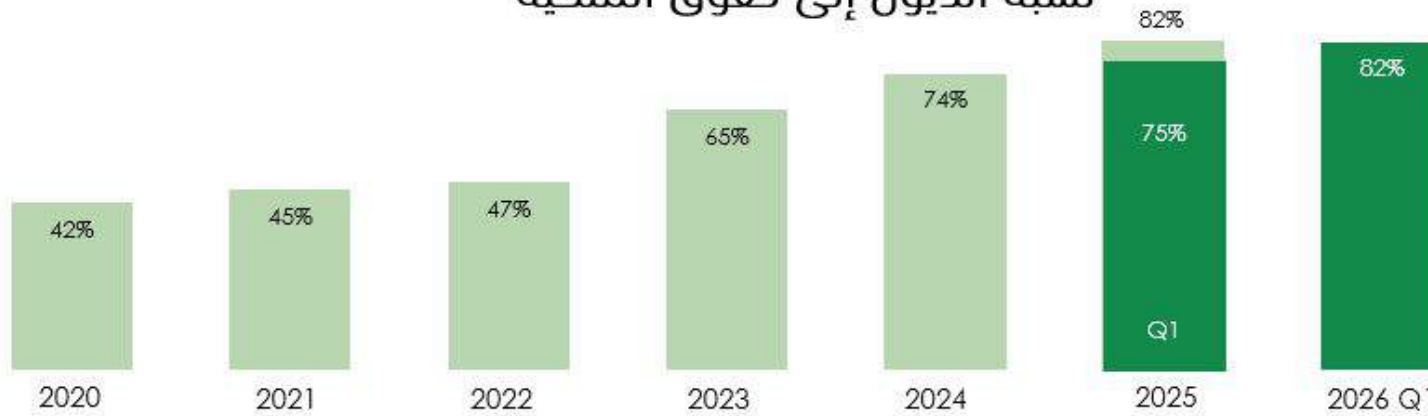


النسبة الحالية

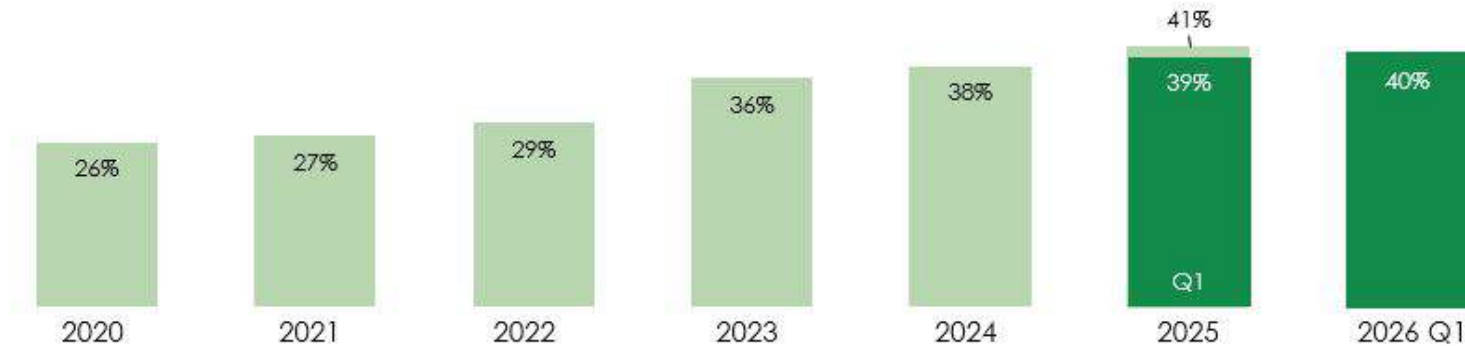


الديون

نسبة الديون إلى حقوق الملكية

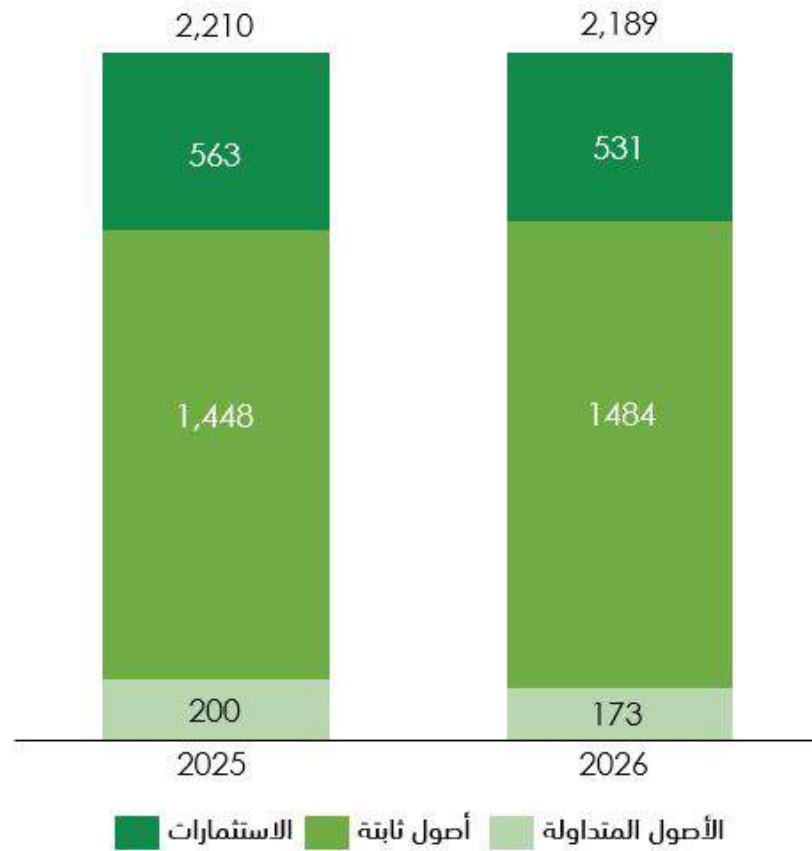


نسبة الديون إلى الأصول

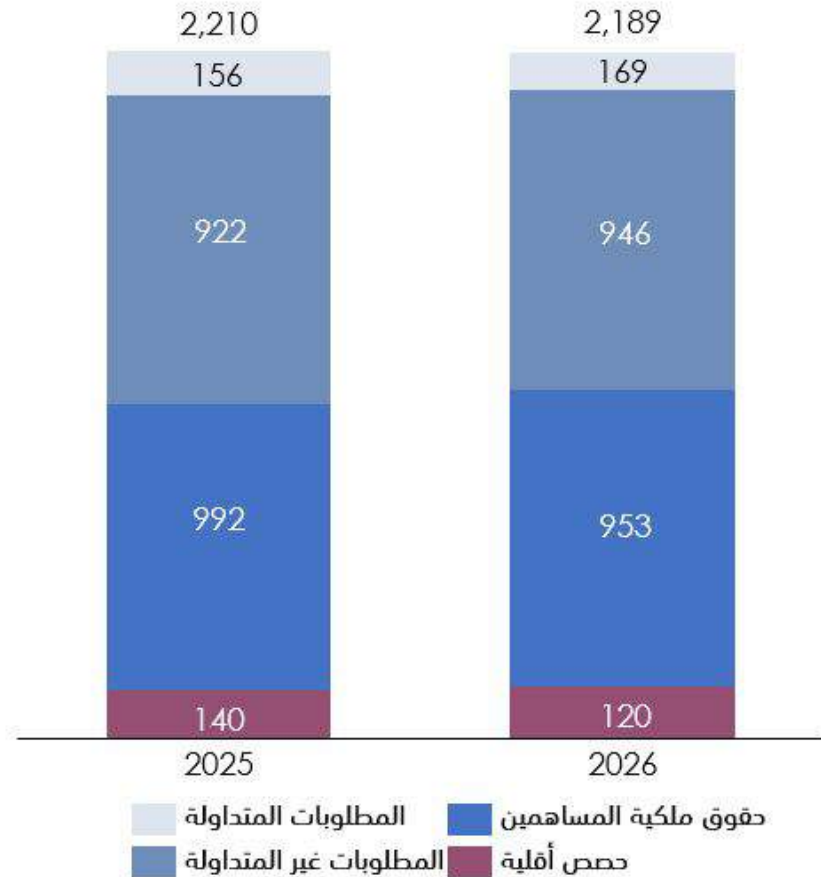


الميزانية العمومية الموّدة بنهاية الفترة 31 مارس 2026 مقارنةً 2025

إجمالي الأصول (مليون ريال سعودي)



الالتزامات ودقوق الملكية (مليون ريال سعودي)





الأندلس العقارية
Alandalus Property

للتواصل معنا



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



جمعية علاقات المستثمرين في الشرق الأوسط
عضو منذ عام 2018



الأكثر ابتكارًا لعام 2024
فريق علاقات المستثمرين | العقارات



جوائز السوق المالية
برنامج الاستدامة لعام ٢٠٢٤ | الشركات الصغيرة

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

لمزيد من المعلومات، يرجى التواصل مع:
إدارة علاقات المستثمرين و الاستدامة.
Phone: +966 8001111771 Ext. 888
Email: IR@andalus.com.sa

