

# عرض المستثمرين

السنة المالية 2021



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
13	.....	الأداء التشغيلي
21	.....	الأداء المالي

نظرة عامة



الأندلس العقارية  
Alandalus Property

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



## الرسالة

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



## الرؤية

أن نصح 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



# إنجازات 2021

- زيادة رأس مال الشركة من (700,000,000) ريال سعودي إلى (933,333,330) ريال سعودي مقسم إلى (93,333,333) سهم عادي.
- شراء شركة ماسات العقارية أرض في مكة المكرمة . والمملوكة للأندلس العقارية بنسبة 25%.
- اختيار الأندلس العقارية ضمن قائمة "أفضل 30 شركة تطبيقاً لمبادئ الحوكمة المؤسسية" الصادرة عن مركز حوكمة الشركات بجامعة الفيصل.

# لمحة سريعة حول أداء الشركة خلال سنة 2021م

16.7 m

إجمالي الزوّار لمراكز التسوّق

214 m

إيرادات (ريال سعودي)

%68

إجمالي هامش الربح التشغيلي

%96

متوسط معدل الإشغال ضمن  
محفظة مراكز التسوّق

%58

هامش الربح التشغيلي

%74

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



# القطاعات التجارية



التجزئة

مراكز التسوق  
الإقليمية الضخمة

مراكز التسوق  
الإقليمية

مراكز التسوق  
للأحياء



الضيافة

فندق الأندلس مول



المكاتب

برج سلامة

كيبوك بلاز



الرعاية الصحية

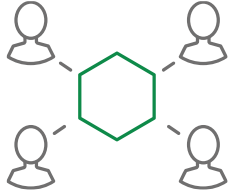
مستشفى غرب  
جدة

د. سليمان الحبيب  
DR SULAIMAN AL HABIB

# الأهداف الاستراتيجية

تتبنى 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 والحوال** والخيارات المتاحة **ضمن** وعبر مشروعات الأندلس العقارية وخارجها.

## الأداء التشغيلي



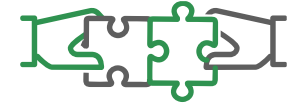
استقطاب المزيد من الزوّار من خلال تحسين أوجه **تجربة العملاء** بالاعتماد على **أفضل الممارسات وإيجاد الأفكار المبتكرة**، إلى جانب العمل على رفع الكفاءة التنظيمية والإنتاج وتحسين إدارة التكلفة.

## 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 التجربة 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

## عوامل التمكين

التأجير والتعاقدات

مكتب إدارة المشروعات

التكنولوجيا والحلول الرقمية

العمارة والتصاميم

تطوير الأعمال

التسويق والفعاليات

التدريب وتطوير إمكانات الكوادر

توطيد العلاقات في قطاع التجربة

# المبادئ الرئيسية

تشغيل الأصول بشكل مستمر دون توقف



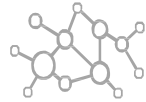
تطوير عقارات **مستقلة أو متعددة الاستخدامات** ضمن قطاع التجزئة والضيافة، وتطوير أصول عقارية ضمن قطاع الرعاية الصحية كمنشآت متعددة الاستخدامات فقط

**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

## التجزئة

النوع	العدد	المساحة المستأجرة	إجمالي الزوّار
 مراكز تسوّق إقليمية ضخمة	2	184 ألف متر مربع	14.2 مليون زائر
 مراكز تسوّق إقليمية	1	47 ألف متر مربع	2.5 مليون زائر
 مراكز تسوّق للأحياء	4	27 ألف متر مربع	غير متوفر

## الوصف

جدة

الموقع:

28,255 متر مربع

المساحة:

صندوق الأهلي ريت 1

المالك:

(ملكية الشركة في الصندوق %68.73)

الأندلس العقارية

المُشغل:

50% - 55%

معدل الإشغال:

109 ريال سعودي

إيرادات كل غرفة

متاحة على حدة :

## فندق الأندلس مول



## الوصف

الموقع: جدة

صافي المساحة المؤجرة: 31,420 متر مربع

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

قيمة التأجير السنوي: 23 مليون ريال سعودي

فترة التأجير: 5 سنوات

## برج سلامة





## 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

فترة التأجير: 3 سنوات

## برج كيوبك



# الاستثمارات القائمة

## ذا فيلج مول

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



## مستشفى غرب جدة

- الموقع: جدة
- النوع: منشأة رعاية صحية
- المساحة: 30,251 متر مربع
- المالك: شركة مستشفى غرب جدة (تمتلك الشركة حصة بنسبة 50%)
- التكلفة الإجمالية: 1.6 مليار ريال سعودي (بما في ذلك قيمة الأرض)
- المتوقعة للمشروع: 29% من إجمالي المشروع
- التقدم المحرز: الربع الرابع 2023
- تاريخ الافتتاح المتوقع:



# الاستثمارات القائمة

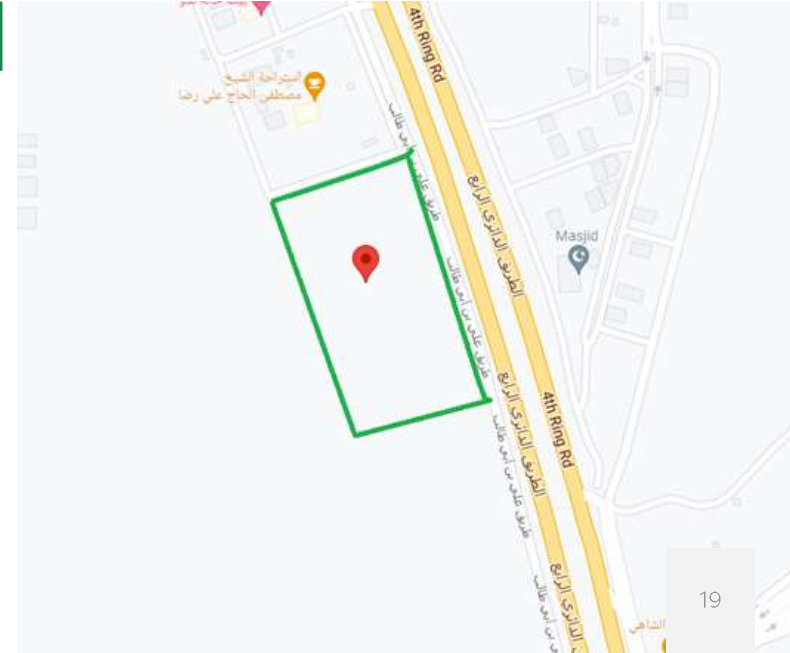
## أرض جي الصواري

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



## أرض جي أم جرفان

- الموقع: مكة المكرمة
- النوع: لازال مجلس الإدارة يدرس أفضل استثمار للأرض
- المساحة: 127,434.10 متر مربع
- المالك: ماسات العقارية (تمتلك الشركة حصة بنسبة 25%)
- تكلفة الأرض: 164,188,738 ريال سعودي



# الاستثمارات القائمة

## مشروع توسعة وزيادة عدد مواقف السيارات في مركز الأندلس مول

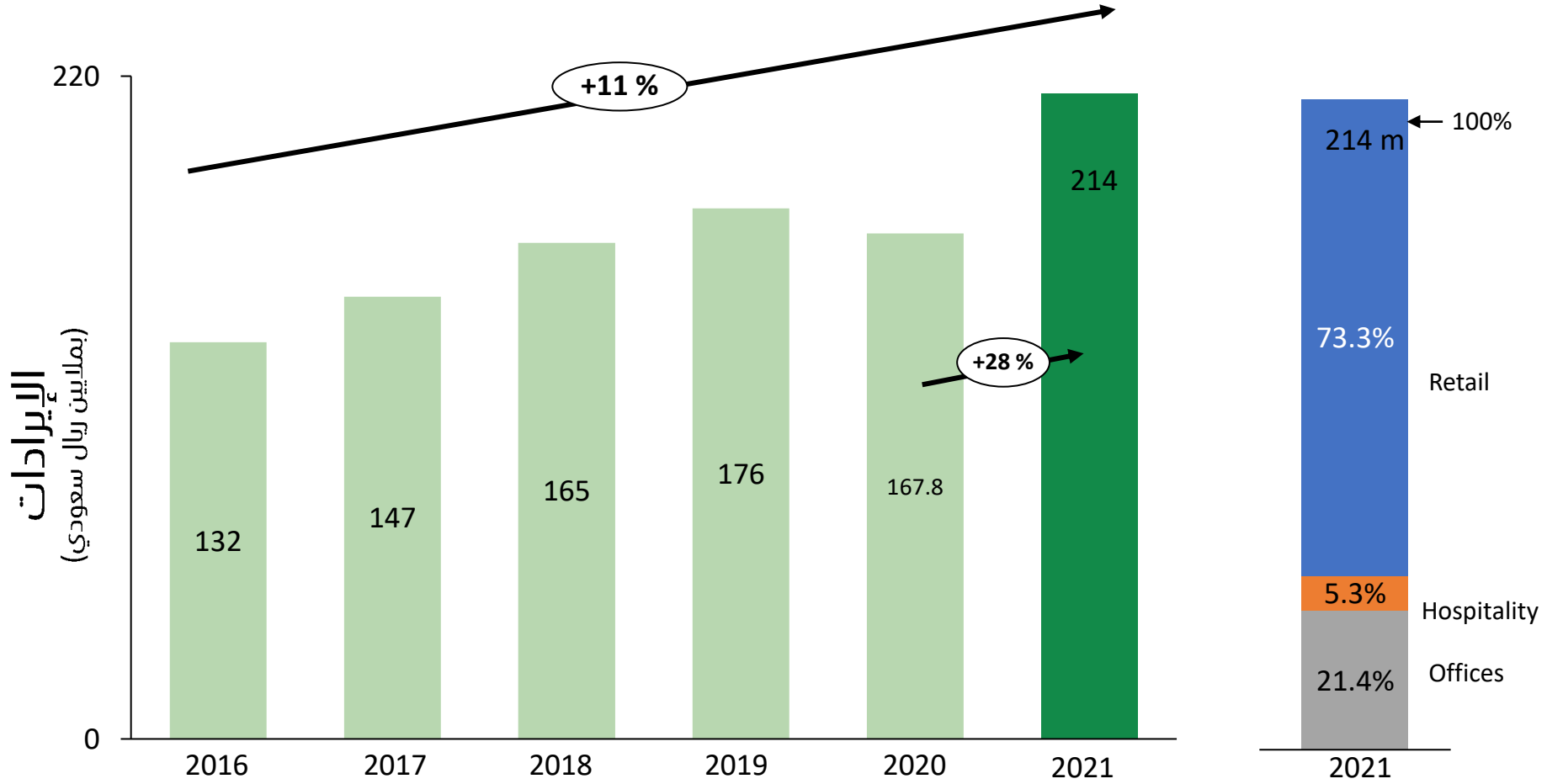
- الموقع: جدة
- النوع: توسعة وزيادة عدد مواقف السيارات في مركز الأندلس مول
- المساحة: 15000 متر مربع
- الملكية: صندوق الأهلي ريت 1 (ملكية الشركة في الصندوق 68.73%)
- تكلفة المشروع: 131 مليون ريال سعودي
- تاريخ التشغيل: الربع الثالث من 2024



# الأداء المالي

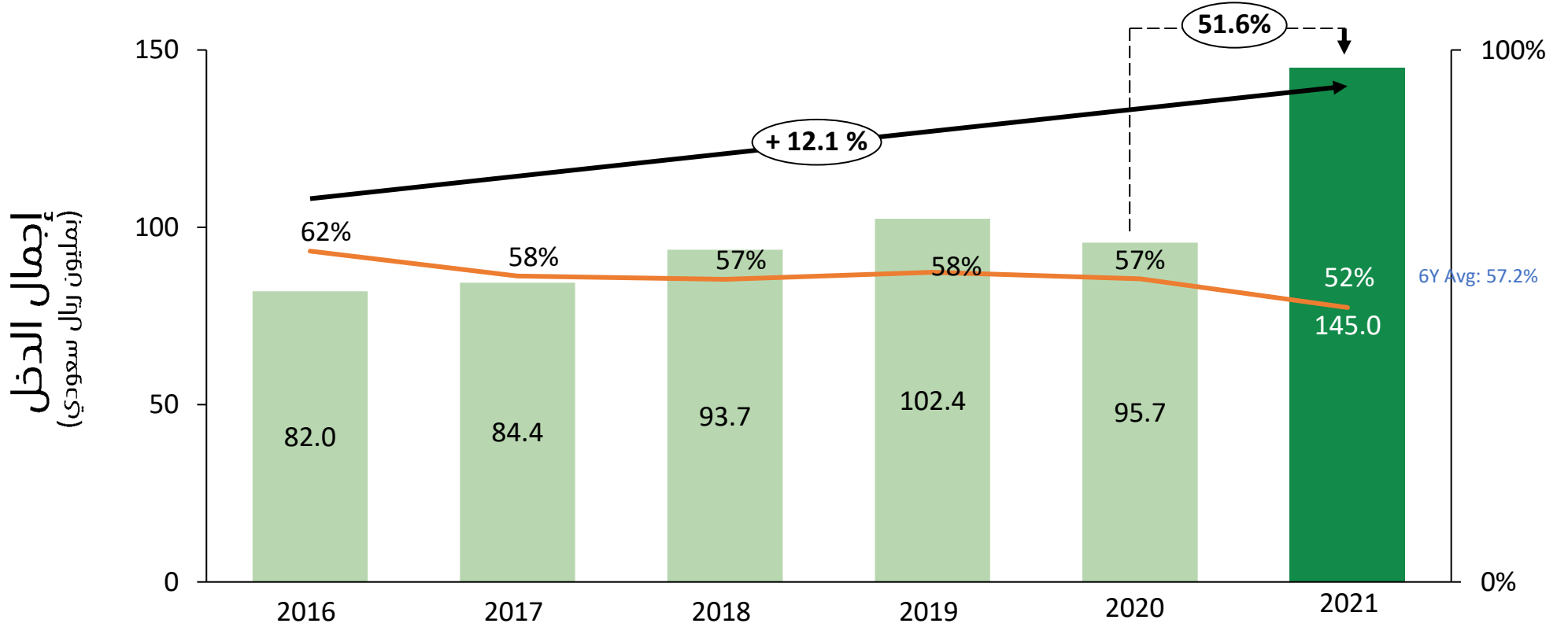


# الإيرادات



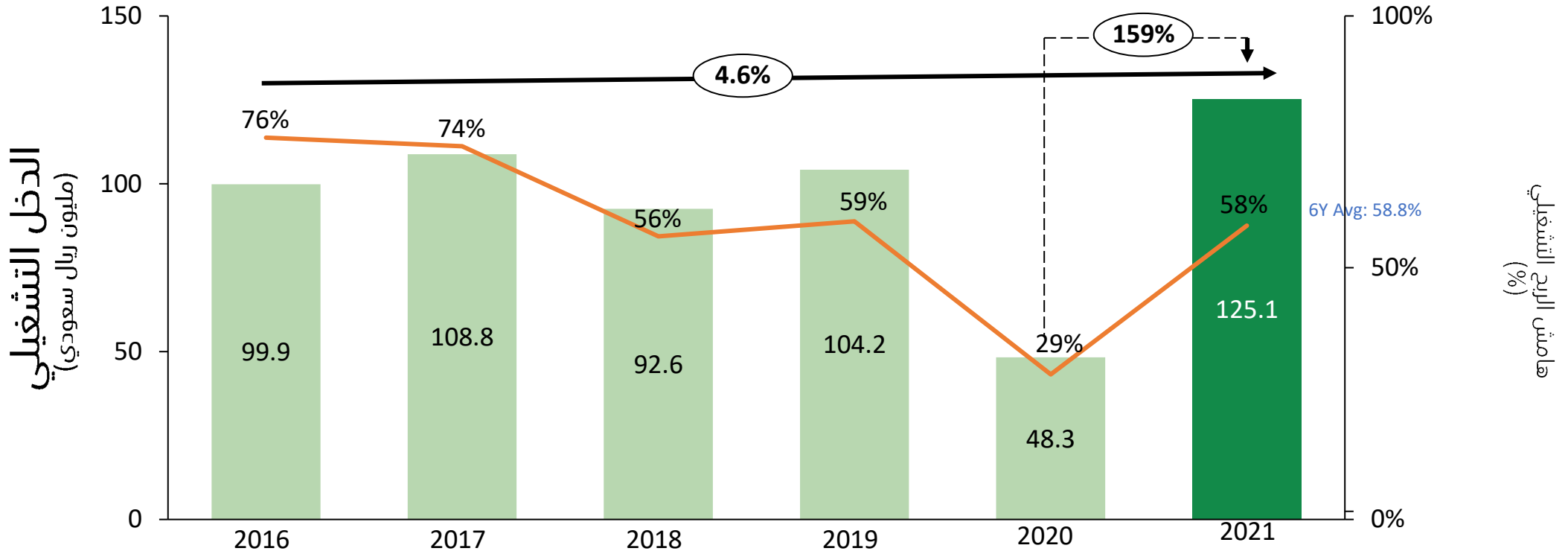
# إجمالي الدخل والهامش الربحي

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



# الهامش الربحي والدخل التشغيلي

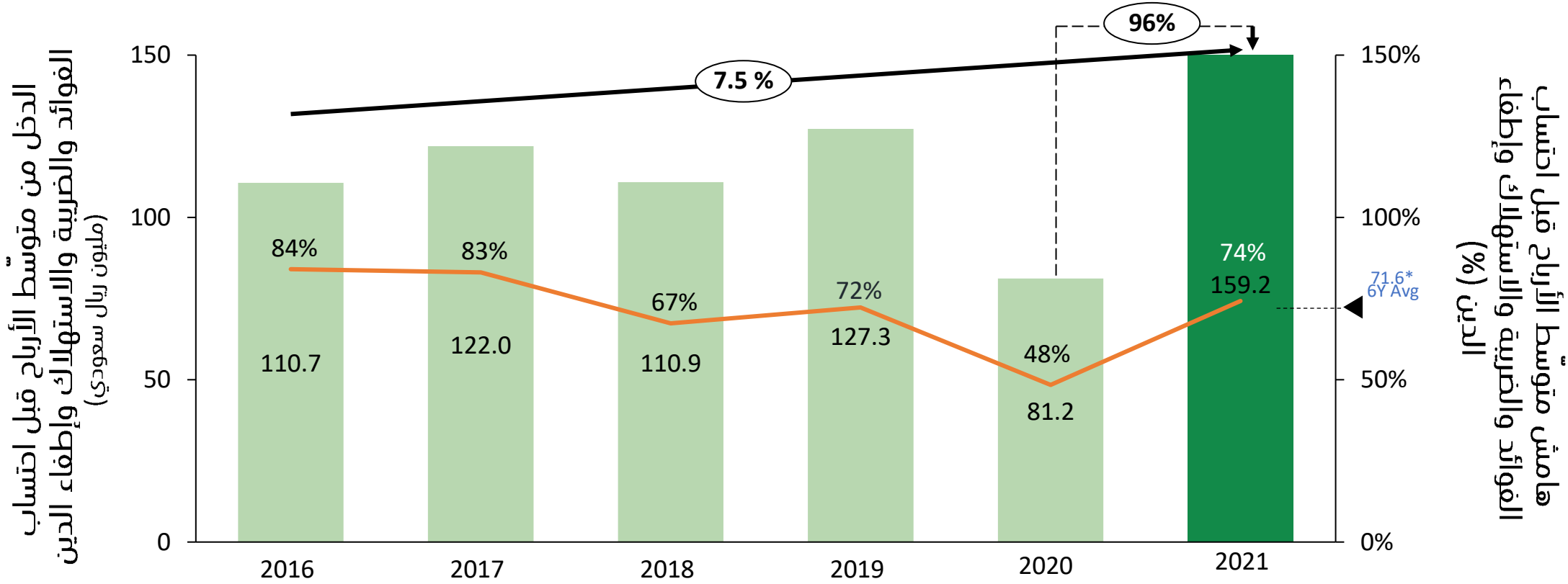
الدخل التشغيلي (مليون ريال سعودي) هامش الربح التشغيلي (%)





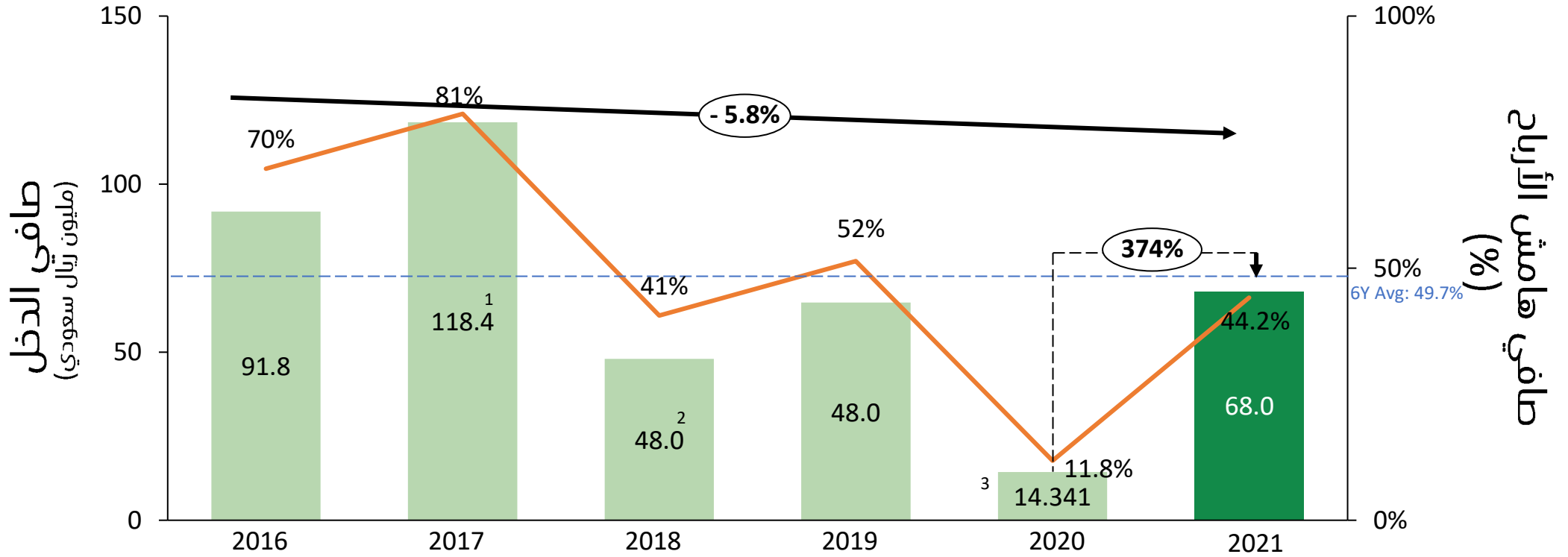
# هامش ومتوسط الأرباح قبل احتساب الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين (EBITDA)

هامش متوسط الأرباح قبل احتساب الفوائد والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين (%)



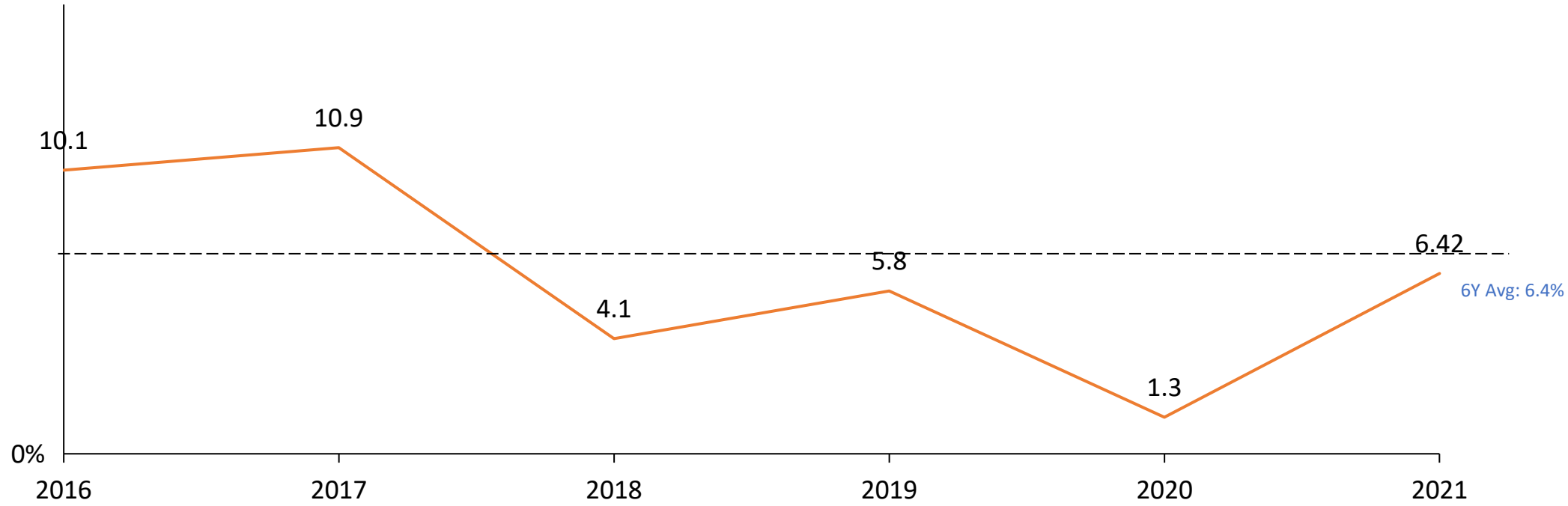
# صافي الدخل (المساهمين) والهامش الربحي

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

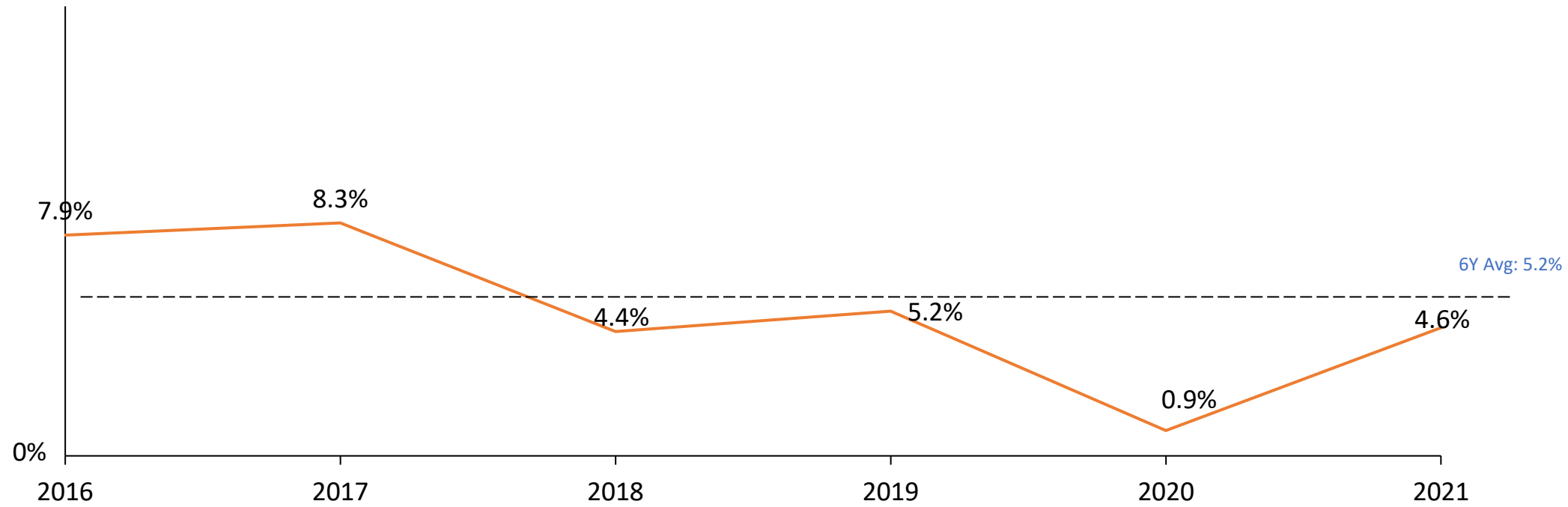


- 1- يتضمن ذلك مكاسب رأس المال الاستثنائية بقيمة 22 مليون ريال سعودي
- 2- تغيير حصص ملكية الشركة في كل من الأندلس مول وفندق ستايبيريدج سويتس من ملكية كاملة بنسبة 100% إلى 68.73%
- 3- يحتوي علي انخفاض في قيمة الأصول بمبلغ 32 مليون ريال سعودي

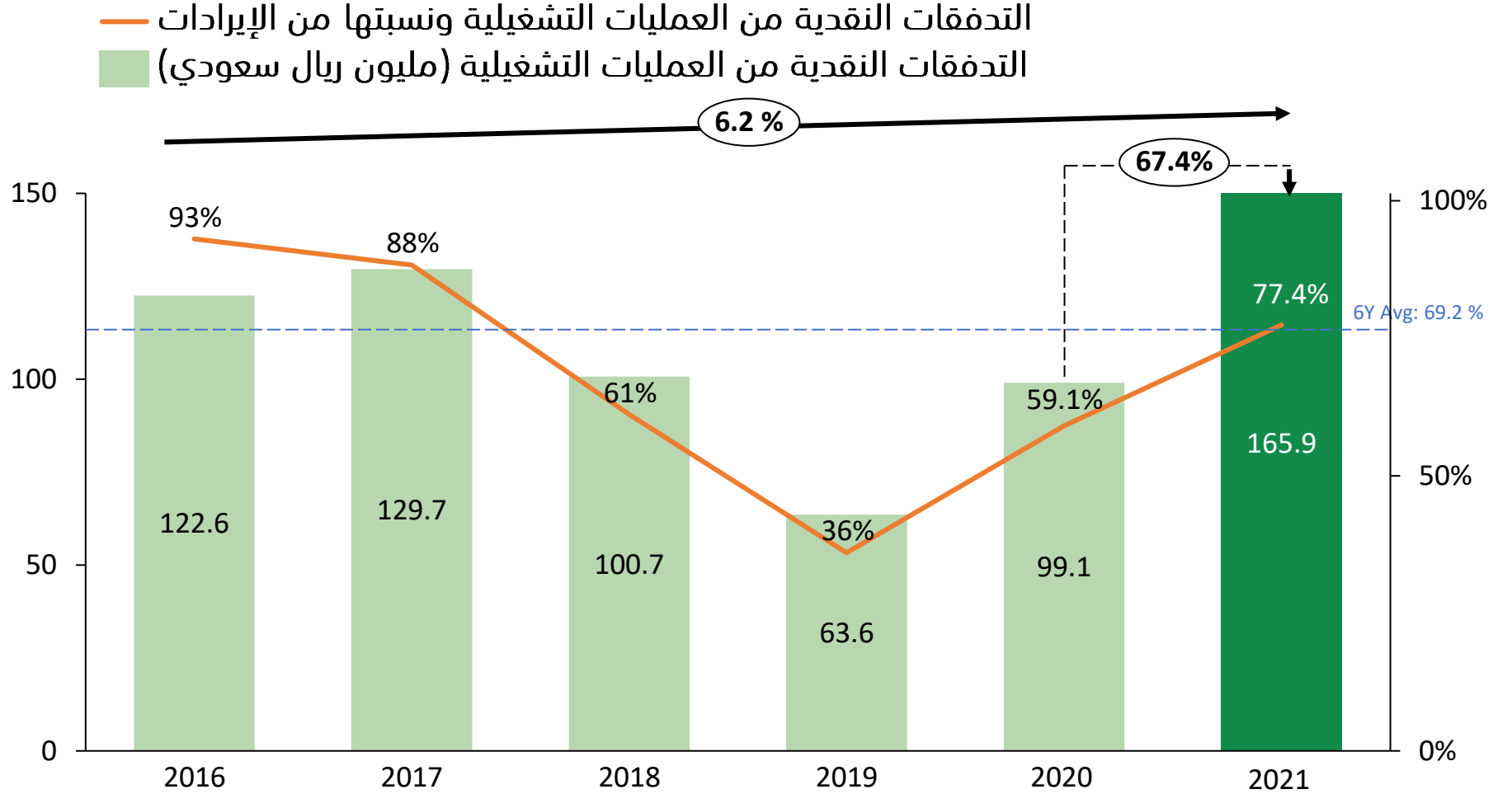
# العائد على حقوق الملكية



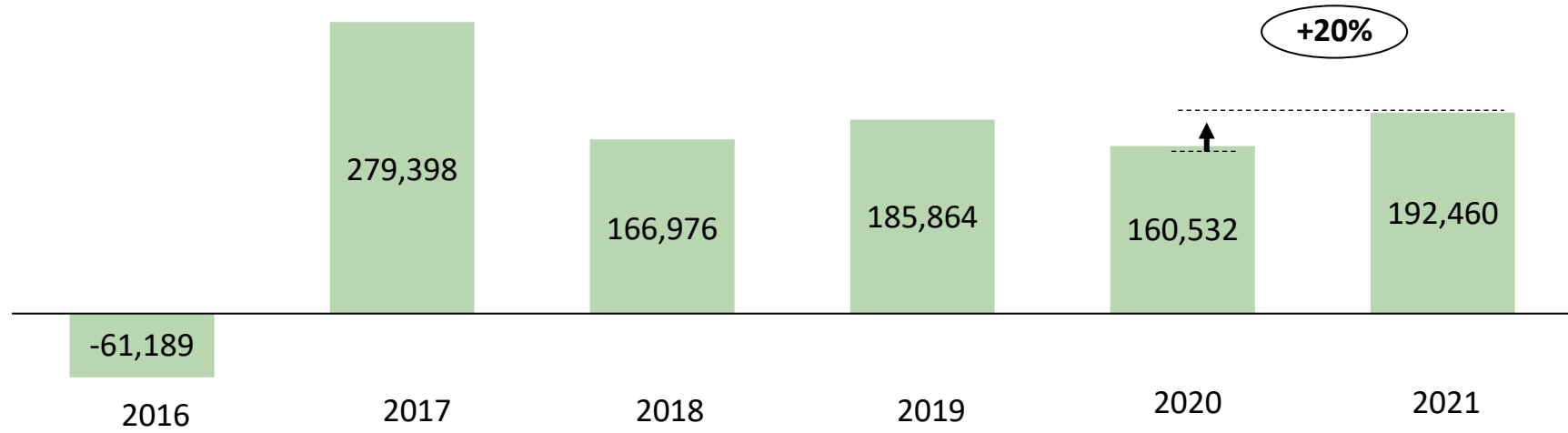
# العائد على الأصول



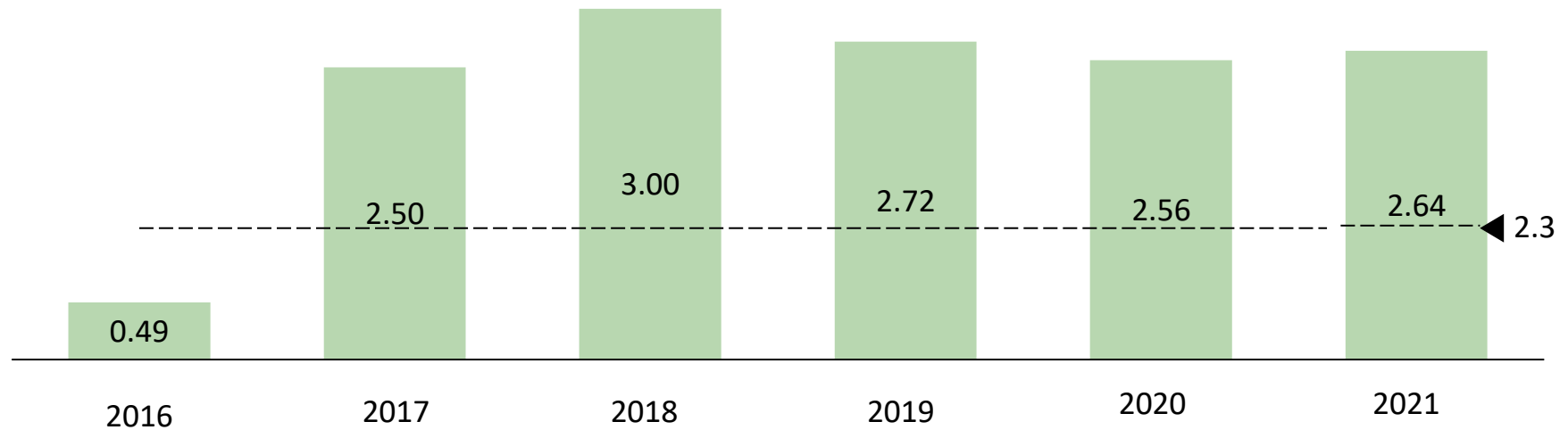
# التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية



## صافي رأس المال المتداول

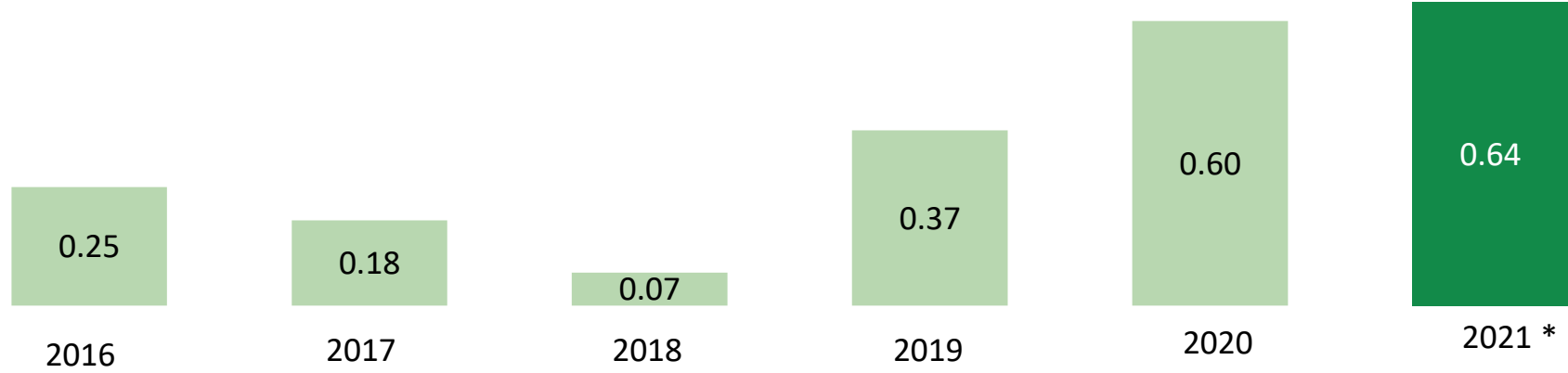


## النسبة الحالية

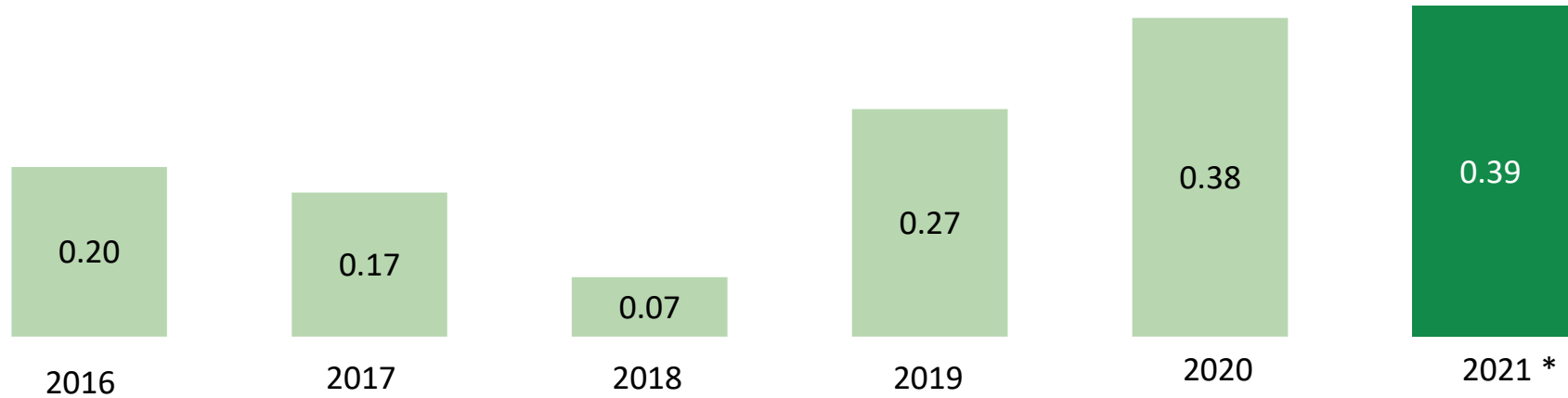


# الديون

## نسبة الديون إلى حقوق الملكية



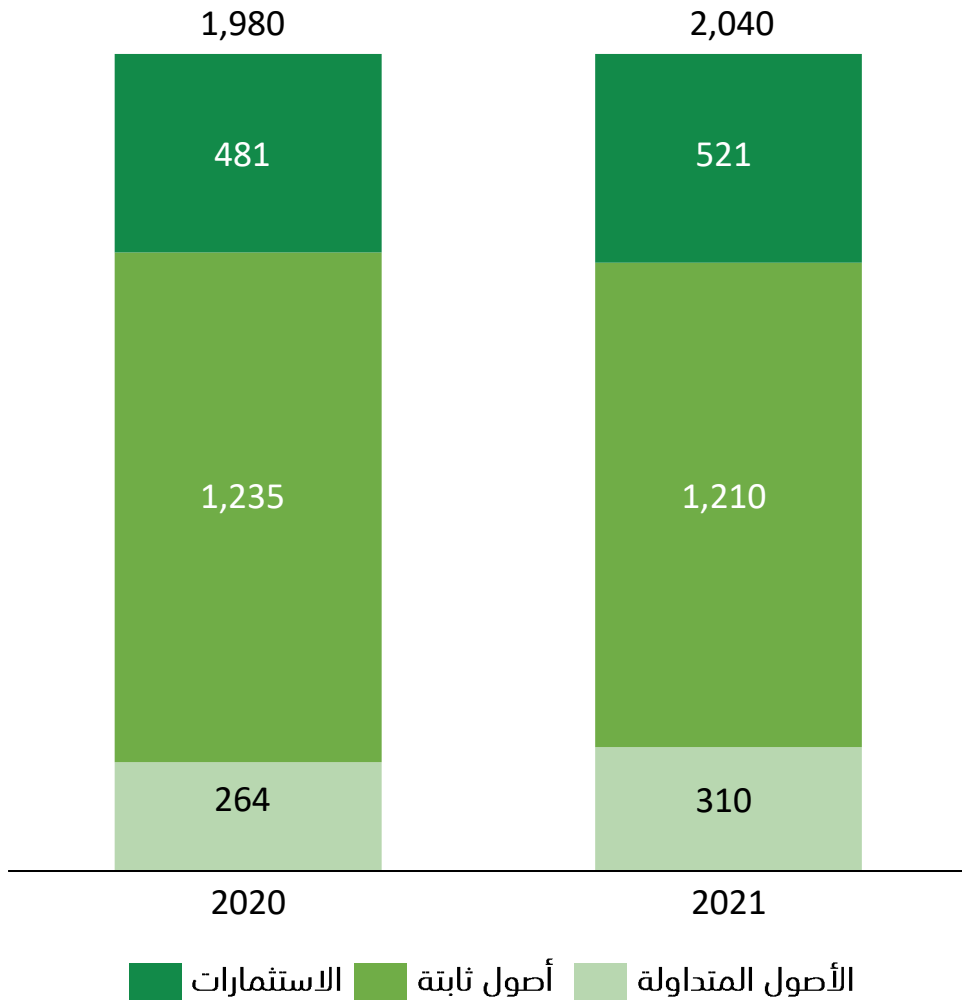
## نسبة الديون إلى الأصول



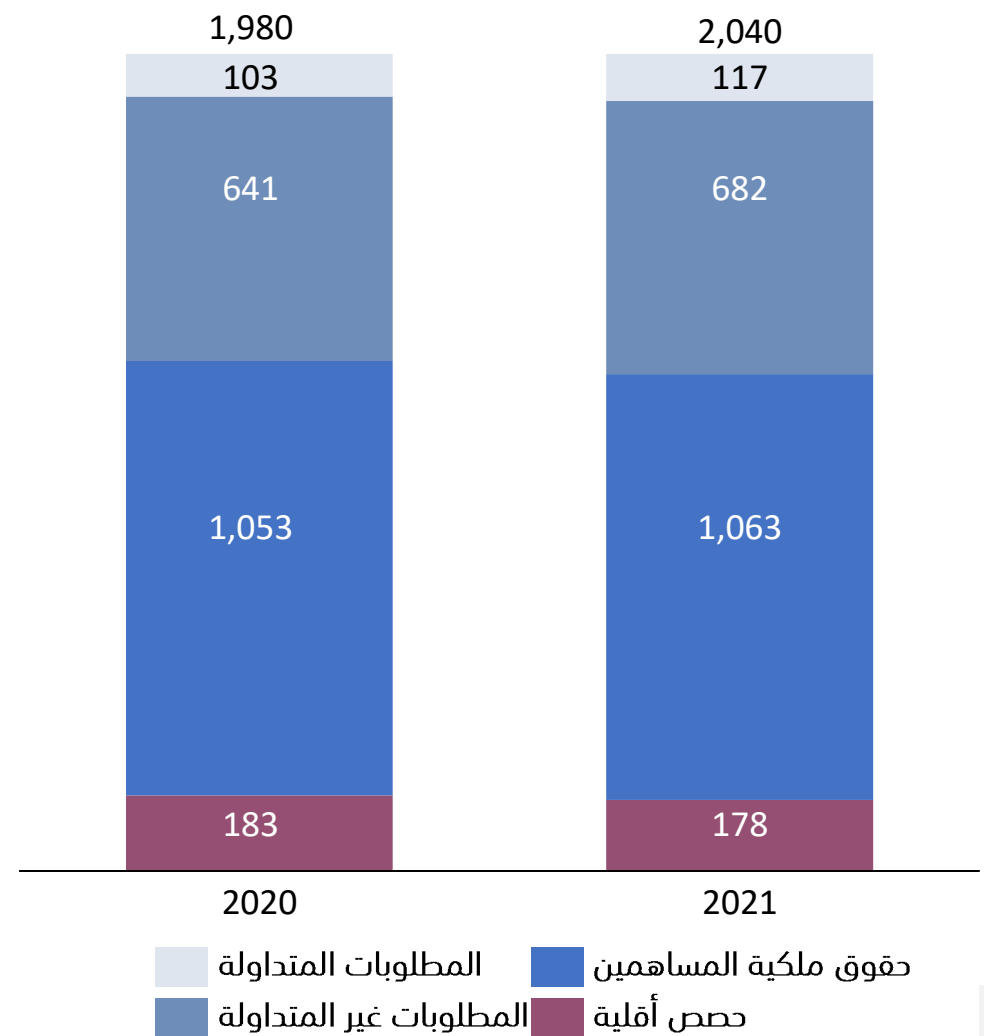
\* ستكون نسبة الدين إلى إجمالي الأصول ونسبة الديون لحقوق الملكية 33% و 53% على التوالي في حال استثنائنا لتأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16

# الميزانية العمومية الموحدة بنهاية الفترة 30 سبتمبر 2021

## إجمالي الأصول (مليون ريال سعودي)



## الالتزامات وحقوق الملكية (مليون ريال سعودي)





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

للاستفسارات الإعلامية يرجى الاتصال ب:  
عبدالرحمن الشايح , ريم العمران  
هاتف: +966 11 4700735 Ext. 888  
البريد الإلكتروني: [IR@andalus.com.sa](mailto:IR@andalus.com.sa)