

شركة أم القرى للتنمية والإعمار

إطلاق الاستراتيجية الخمسية الجديدة

2026
2030



أم القرى
للتنمية والإعمار

مسار

M A S A R

1. مقدمة تنفيذية

تحتفل شركة أم القرى للتنمية والإعمار اليوم بتحقيق المستهدفات التي وضعتها في استراتيجيتها الأولى في عام 2021، والتي شكّلت الاستراتيجية الأولى خارطة الطريق لتحوّل الشركة خلال السنوات الخمس الماضية، ويمثّل هذا الإنجاز نقطة تحوّل محورية في مسيرة الشركة، إذ تنتقل اليوم من مرحلة تطوير وجهة نوعية واحدة إلى مرحلة جديدة تقوم على بناء محفظة من الوجهات الحضرية والاستثمارية في المنطقة الغربية من المملكة العربية السعودية والتي تمثل امتدادًا جغرافيًا مدروسًا لوجهة مسار، وقد تضمنت مستهدفات استراتيجية 2021:

- استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية لوجهة مسار في مكة المكرمة
- انتقال الوجهة إلى مرحلة التشغيل
- إدراج الشركة في السوق المالية السعودية (تداول)
- تحقيق مركز مالي قوي ومستدام
- بناء قدرات مؤسسية متقدمة

وفي هذا السياق، تطلق الشركة استراتيجيتها الخمسية الجديدة 2026-2030، التي تركز على التوسع النوعي المدروس، انطلاقًا من الخبرات التراكمية والقوة المؤسسية والمكانة المالية والتشغيلية التي بنتها الشركة، بهدف بناء محفظة من الوجهات الحضرية النوعية في المنطقة الغربية من المملكة العربية السعودية.

2. خلفية الشركة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي المطور الرئيسي لوجهة مسار، أحد أكبر المشاريع التطويرية في مدينة مكة المكرمة، والذي يمثل نموذجًا حضريًا متكاملًا يهدف إلى تحسين تجربة سكان وزوار العاصمة المقدسة. ومنذ إطلاق استراتيجيتها في عام 2021، عملت الشركة على تحقيق مجموعة من المستهدفات السوقية والمالية والمؤسسية، التي مهدت لمرحلة جديدة من النمو والاستدامة، تُتّوج بإطلاق الاستراتيجية الجديدة لمرحلة 2026-2030.

3. ما حقته الشركة منذ استراتيجية 2021

نجحت الشركة خلال السنوات الخمس الماضية في تحقيق مستهدفاتها الاستراتيجية، التي تضمنت:

أولاً: تطوير وتشغيل وجهة مسار

- استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية للوجهة بالكامل
- نقل الوجهة من مرحلة التطوير إلى مرحلة التشغيل التدريجي مع بداية عام 2026
- تأسيس بيئة تشغيلية ومنصة استثمارية جاذبة
- ترسيخ علامتي "مسار" و"أم القرى" في قطاع صناعة الوجهات

ثانيًا: الإنجازات المالية

- تحقيق أكثر من 60% نمو سنوي مركب في الإيرادات
- تحقيق أكثر من 45% نمو سنوي مركب في صافي الأرباح
- المحافظة على هامش صافي ربح استثنائية تجاوزت 30% كما في آخر سنة مالية
- توليد تدفقات نقدية تشغيلية تصاعديّة تجاوزت 2 مليار ريال كما في آخر سنة مالية

- تحسين هيكل رأس المال بطريقة فعالة ومتوازنة حيث بلغت نسبة الدين لحقوق الملكية 47% كما في آخر سنة مالية
- تنوع الموارد المالية ومصادر التمويل للشركة وكانت أهمها إدراج الشركة في السوق المالية الرئيسية (تداول) من خلال أحد أبرز الطروحات العامة الأولية مؤخرًا بحجم 2 مليار ريال
- استقطاب استثمارات تطويرية لوجهة مسار من مستثمرين تصل لما يقارب الـ 40 مليار ريال

ثالثًا: الإنجازات المؤسسية

- تأسيس أكثر من 30 شراكة استراتيجية
- بناء قدرات تطويرية وتشغيلية متقدمة
- تطوير منظومة حوكمة متكاملة
- بناء بيئة عمل ناضجة قابلة للتوسع
- بناء وتفعيل إطار متكامل للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)

4. ماذا تعني هذه المرحلة؟

تري الشركة أن ما تحقق خلال السنوات الماضية لا يمثل نهاية مرحلة فحسب، بل بداية مرحلة جديدة أكثر اتساعًا وتأثيرًا. فبعد أن نجحت الشركة في تأسيس وجهة نوعية بحجم وأهمية وجهة مسار، أصبحت اليوم تمتلك:

- منصة استثمارية ومالية ناضجة
- قدرات تطويرية واستثمارية متقدمة
- علامة تجارية موثوقة ومؤثرة في قطاع صناعة الوجهات
- فهماً أعمق لاحتياجات التطوير الحضري وصناعة الوجهات في المنطقة الغربية
- نموذج عمل مؤسسي قابل للتوسع

ومن هذه القاعدة المتينة، تنطلق الشركة إلى مرحلة جديدة تتحوّل فيها من «مطور وجهة واحدة» إلى «منصة تطوير حضري متعددة الوجهات» في المنطقة الغربية.

تمثل وجهة مسار الأساس المؤسسي والتطويري الذي بنت عليه الشركة قدراتها الحالية وخبراتها المتراكمة، والتي سيتم توظيفها في المرحلة القادمة لقيادة موجة جديدة من الوجهات النوعية.

5. الاستراتيجية الجديدة 2026-2030

تعتمد الاستراتيجية الجديدة على مفهوم رئيسي يتمثل في:

«التوسع المدروس المبني على نقاط القوة، وعلى خلق قيمة حقيقية ومستدامة للمكان والإنسان والمستثمر»

وتستهدف الشركة من خلال هذه الاستراتيجية:

- صنع وجهتين أو أكثر في المنطقة الغربية، إضافة إلى وجهة مسار
- إدارة محافظ تطويرية إضافية مستهدفة تتجاوز إجمالي قيمتها التطويرية (GDV) بعد الاكتمال 50 مليار ريال
- فرص استثمارية مستهدفة بمعدل عائد داخلي (IRR) يتجاوز 10%
- توظيف ما بين 3 إلى 5 مليارات ريال كاستثمارات رأس مالية إضافية من مصادر تمويل داخلية وتسهيلات ائتمانية خلال الخمس سنوات القادمة

ملاحظة: جميع الأرقام أعلاه استرشادية ولا تمثل توقعات ربحية ملزمة، وتخضع لشروط السوق ومتغيرات التنفيذ. يُرجى الرجوع إلى نص الإفصاح الاستشراقي في نهاية هذا البيان.

6. منهجية التوسع ونموذج العمل

أولاً: منهجية التوسع

تعتمد الشركة نهجاً انتقائياً عالي الانضباط في التوسع، يركز على عدد محدود من الوجهات النوعية القادرة على تحقيق أثر اقتصادي وحضري طويل الأمد. وتلتزم الشركة بمعايير واضحة لتقييم واختيار الفرص، أبرزها:

- أن تحتوي الفرصة إنشاء وجهة بإجمالي استثمارات تطويرية تتجاوز 10 مليارات ريال
 - أن تمتلك مقومات اقتصادية وحضرية مستدامة
 - أن تحقق تكاملاً تشغيلياً مع نقاط قوة الشركة
 - أن تحقق تكاملاً مع التوجه الجغرافي للشركة في المنطقة الغربية
- حيث تتركز الاستراتيجية جغرافياً على المنطقة الغربية حصراً — مكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة — ويعكس التركيز على المنطقة الغربية قناعة الشركة بأن التركيز الجغرافي المدروس يعزز الكفاءة المؤسسية ويحد من التشتت، ويضمن توظيف الخبرات والقدرات التطويرية والتشغيلية المترجمة في بيئة متكاملة ومتجانسة.

ثانياً: نموذج العمل

وتتعامل الشركة مع كل فرصة مستهدفة وفق طبيعتها واحتياجها، من خلال تطبيق أحد النموذجين:

- **مطور رئيسي:** تقود فيه الشركة عملية التطوير من البداية إلى النهاية، وتحفظ بالحصصة الأكبر من القيمة الناتجة
 - **مدير تطوير:** تستفيد فيه الشركة من قدراتها التطويرية وتشارك بحصة محدودة من رأس المال ولاختيار نموذج العمل المناسب لكل فرصة، تعتمد الشركة على معايير محددة، مثل:
 - توافقها مع التوجه الاستراتيجي للشركة وقدراتها التطويرية والتشغيلية
 - رغبة الشركة في تعزيز تواجدتها طويل المدى في الفرصة المستهدفة
 - القدرة الرأسمالية المتاحة
 - وجود شركاء استراتيجيين مؤهلين للمشاركة في الفرصة الاستثمارية
- ويضمن هذا النهج اتخاذ قرارات استثمارية منضبطة ومتسقة مع توجه الشركة وحوكمتها.

7. الخلاصة

تمثل الاستراتيجية الجديدة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار امتداداً طبيعياً لمرحلة من الإنجازات والتحولات المؤسسية التي حققتها الشركة منذ عام 2021. واليوم، تدخل الشركة مرحلة جديدة تركز على:

- التوسع المدروس المبني على نقاط القوة
- استثمار الخبرات المترجمة
- تعظيم القيمة عبر محفظة متكاملة من الوجهات
- الإفصاح المرحلي المنضبط وفق أفضل الممارسات الدولية

مع استمرار وجهة مسار كمشروع محوري ضمن محفظة الشركة المستقبلية، وانفتاح أوسع على فرص نمو نوعية في المنطقة الغربية.

8. إخلاء المسؤولية والإفصاح عن التوقعات والإفادات المستقبلية

تتضمن هذه الوثيقة عبارات استشرافية تعكس توقعات الإدارة وفرضياتها الحالية حول الأحداث المستقبلية. تخضع هذه العبارات لعوامل عدة تشمل ظروف السوق، البيئة التنظيمية، توفر التمويل، تكاليف الإنشاء، ومتغيرات أخرى قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن المتوقعة. الأرقام الاستراتيجية المذكورة لا تمثل تعهدات أو توقعات أرباح ملزمة، ولا يجوز الاعتماد عليها كأساس وحيد لاتخاذ قرارات استثمارية.