



# استراتيجية الاستثمار في النمو

ننطلق من إرث الرياض العريق نحو آفاق واعدة  
2032- 2023

## المحتوى:

- 1 رسالة رئيس مجلس الإدارة
- 2 عن الرياض للتعجير
- 3 الاستراتيجية والارتباط بالرؤية
- 4 تطلعاتنا
- 5 محركات النمو المستدام [قطاعات الأعمال المستهدفة]
- 6 المستهدفات المالية
- 7 مبادرات الاستراتيجية





” دولتكم تشهد حراكاً تنموياً  
شاملاً ومستداماً، وهي تسير في المرحلة  
الثانية من رؤية المملكة 2030، مستهدفة تطوير  
القطاعات الواعدة والجديدة، ودعم المحتوى المحلي، وتسهيل  
بيئة الأعمال، وتمكين المواطن، وإشراك القطاع الخاص بشكل أكبر،  
وزيادة فاعلية التنفيذ لتحقيق المزيد من النجاح والتقدم، وتلبية تطلعات  
وطموحات وطننا الغالي “

من أقوال خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود





”وإذ يعد بناء قطاع خاص حيوي ومزدهر من الأولويات الوطنية بالنسبة للمملكة، فإننا ندشن اليوم حقبة جديدة أكثر قوة من حيث التعاون والشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص...“

”الرياض فرصة كبيرة لخلق نمو اقتصادي ضخم للسعودية، وصناعة، وسياحة، واقتصاد، ويجب أن نهتم بها فهي أحد ركائز الاقتصاد في السعودية. وكل الخصائص في الرياض تخلق وظائف، واستثمارات، وفرصاً للنمو والتطور، والتنمية، لذلك تستهدف استراتيجية الرياض أن تكون من أكبر 10 اقتصاديات مدن في العالم، في حين تحلُّ في المركز الـ 40 على العالم حالياً، وأن تكون من أميز دول العالم في السياحة، والخدمات، وجودة الحياة“

من أقوال ولي العهد

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

## كلمة رئيس مجلس الإدارة الرياض ... إرث عريق ونمو مستدام

تمر الرياض بمرحلة جديدة من التحول الطموح، تبني فيه على أساس متين، وتواصل فيه مسيرة مستلهمة من فكر مستنير تبناه الملك سلمان بن عبدالعزيز حفظه الله، منذ توليه إمارة منطقة الرياض، حرص فيه على شراكة سكان المدينة والقطاع الخاص بشكل عام في بناء وتنمية المدينة، وتمكينه ودعمه للمساهمة بشكل فعال في النهضة الاقتصادية.. وقد كانت شركة الرياض للتعمير النموذج الأمثل لهذا الفكر وهذه الشراكة الفاعلة، حيث برزت من خلال مشاريع تنموية ونهضة عمرانية أحدثت ولله الحمد أثراً إيجابياً على مدى عقود في مجتمع الرياض.

وتمر المملكة بشكل عام اليوم بمرحلة تطوير ونماء، في ظل جهود مباركة وبناءة تبذلها حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وولي عهده الأمين

رئيس مجلس الوزراء صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز، متسلحة بهدف واضح رسمته رؤيتها الطموحة 2030، لتتكاتف فيها جميع أجهزة الدولة ومؤسساتها، بل وقطاعاتها المختلفة، لتواصل القفزات التنموية التي ستسهم بمشيئة الله في تحسين مستوى المعيشة والارتقاء بالبنية التحتية والعمرانية للمدن السعودية، وستنقل المملكة إلى مصاف الدول الأفضل اقتصاداً والأسرع نمواً على مستوى العالم.

ولعل الرياض، عاصمة المملكة وأكبر مدنها، هي القلب النابض والمحرك الأساسي لهذه النهضة التاريخية، وإن ما تشهده العاصمة من نمو عمراني وتحول اقتصادي واجتماعي هو أحد مخرجات هذه الرؤية التي تستهدف تحقيق جودة الحياة، تبني فيه على إرث عميق وتاريخ مبهر، ومقومات ندر أن تتواجد في مدينة واحدة، لتخطو خطوات متسارعة لمستقبل تقارع فيه أكثر مدن العالم تميزاً في مجالات متعددة.

وفي ظل هذه التحولات الكبيرة التي تشهدها المملكة وعاصمتها الرياض والانجازات المتسارعة والطموح المتصاعد، واصلت مجالس إدارات الشركة المتعاقبة وفرقها التنفيذية جهودها الحثيثة مواكبة المسيرة ومحاولة لعب دور حيوي في هذه النهضة المباركة، حيث بادرت بإطلاق عدد من المشاريع والمبادرات النوعية في مجالات التطوير والاستثمار العقاري، وإنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع الخدمات والنفع العام، التي أشرفت عليها الشركة طوال عقود من الزمن وحققنا من خلالها نتائج مبهرة على مجتمع المدينة والمملكة عامة.

كانت "الرياض للتعمير" نموذجاً مبتكراً، وتمثل اليوم وهي على مشارف الثلاثين عامًا، قصة نجاح لشركات طوبلة ومستدامة بين القطاعين الحكومي والخاص. ونحن إذ نستشرف مرحلة جديدة من التحول الطموح في الرياض، نفخر بإطلاق استراتيجية "الرياض للتعمير" التي تركز على إرث عريق يتبعه تنوع ونمو مقترن بالاستدامة والتحول الرقمي، وتقود لإطلاق مشاريع واستثمارات تعزز مكانة الرياض كإحدى أفضل المدن في الشرق الأوسط وتخدم سكانها، وذلك عبر شراكات داعمة ترتقي بأعمال الشركة، وتسهم برفع قدراتها، وتجعل من رؤية الشركة واقعاً ملموساً، يحفز خلق الفرص الاستثمارية التي تساهم في تعمير المكان من أجل رفاه الإنسان، والمضي بالمدينة والشركة إلى آفاق واعدة تحقيقاً لتطلعات مؤسسيها ومساهميها.

فيصل بن عبدالعزيز بن عياف  
رئيس مجلس الإدارة



# عن الرياض للتعمير

تأسست شركة الرياض للتعمير بالمرسوم الملكي  
الكريم رقم (م/2) بتاريخ: 1414/02/09هـ كشركة  
سعودية مساهمة لتصبح نتاجاً لذلك الفكر  
المستنير، الذي تبناه الملك سلمان بن عبدالعزيز أبان  
أمارته منطقة الرياض بهدف تطوير منطقة قصر  
الحكم، وتفخر الشركة بكونه  
- حفظه الله - أول رئيس شرف لمجلس إدارة  
الشركة، ليثمر هذا الجهد النير في بزوغ مشروعات  
تنموية من خلال سيرها على مسارين متوازيين  
أحدهما تمثل في مجال التطوير والاستثمار العقاري.  
وتمثل الآخر في إنشاء وتشغيل وإدارة مشروعات  
الخدمات والنفذ العام. حيث تمكنت الشركة من  
إنشاء وإدارة عدة مشروعات خدمية، يعمل من  
خلالها كوادروطنية مؤهلة يصل عددهم إلى أكثر من  
150 موظفاً من الكوادر الوطنية المتميزة، مقدمين  
أنموذجاً بمجالات التطوير والتشغيل والتأجير لنحو  
2000 عميلٍ ومستأجرٍ، يخدمون ما يفوق عن الـ 20  
مليون مواطناً ومقيماً.



# الرؤية

أن نكون الشريك المستدام لتعمير  
المكان ورفاه الإنسان، انطلاقاً من إرث  
الرياض العريق نحو آفاق واعدة.







# الرسالة

نسعى نحو التميز في عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير، وتعزيز مركزنا الريادي في قطاع المنتجات الطازجة وأسواق النفع العام عبر تطوير أسواقنا والتوسع في سلاسل القيمة، ونعمل على رفع كفاءتنا في الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات، ونهدف لتنويع استثماراتنا وزيادة العائد على محفظة الأصول، وتعظيم العائد الكلي للمساهمين، ضمن نموذج عمل يسعى لخلق الأثر حولنا ويحقق الاستدامة بمفهومها الأشمل بما ينعكس إيجابًا على عملائنا، وزملائنا، وشركائنا، ومساهميننا.







# القيم

المرونة

المصداقية

الالتزام

روح المبادرة

التعاون

التميز





# قطاعات أعمال الشركة

منذ نشأتها، طورت "الرياض للتعمير" مسارات أعمالها من خلال الاستثمار في مشروعات النفع العام والتطوير العقاري والتشغيل. وذلك من خلال ثلاثة قطاعات رئيسية هي:

- 1. التطوير:** تطوير عدد من المشروعات التجارية، والسكنية، وخدمات النفع العام في وسط مدينة الرياض، بالإضافة إلى القيام بدور المطور الرئيس لعدد من المجتمعات السكنية والمخططات ضمن مدينة الرياض بغرض البيع.
- 2. التشغيل:** القيام بدور المشغل الرئيس لأسواق النفع العام في مجال المنتجات الطازجة واللحوم بالإضافة إلى تشغيل مركز النقل العام بين المدن ونشاط مزاد السيارات.
- 3. التأجير:** القيام بعمليات التأجير لأصول ومراكز الشركة بالإضافة إلى المساحات التأجيرية ضمن مشروعات النفع العام التي تقوم الشركة بتشغيلها.

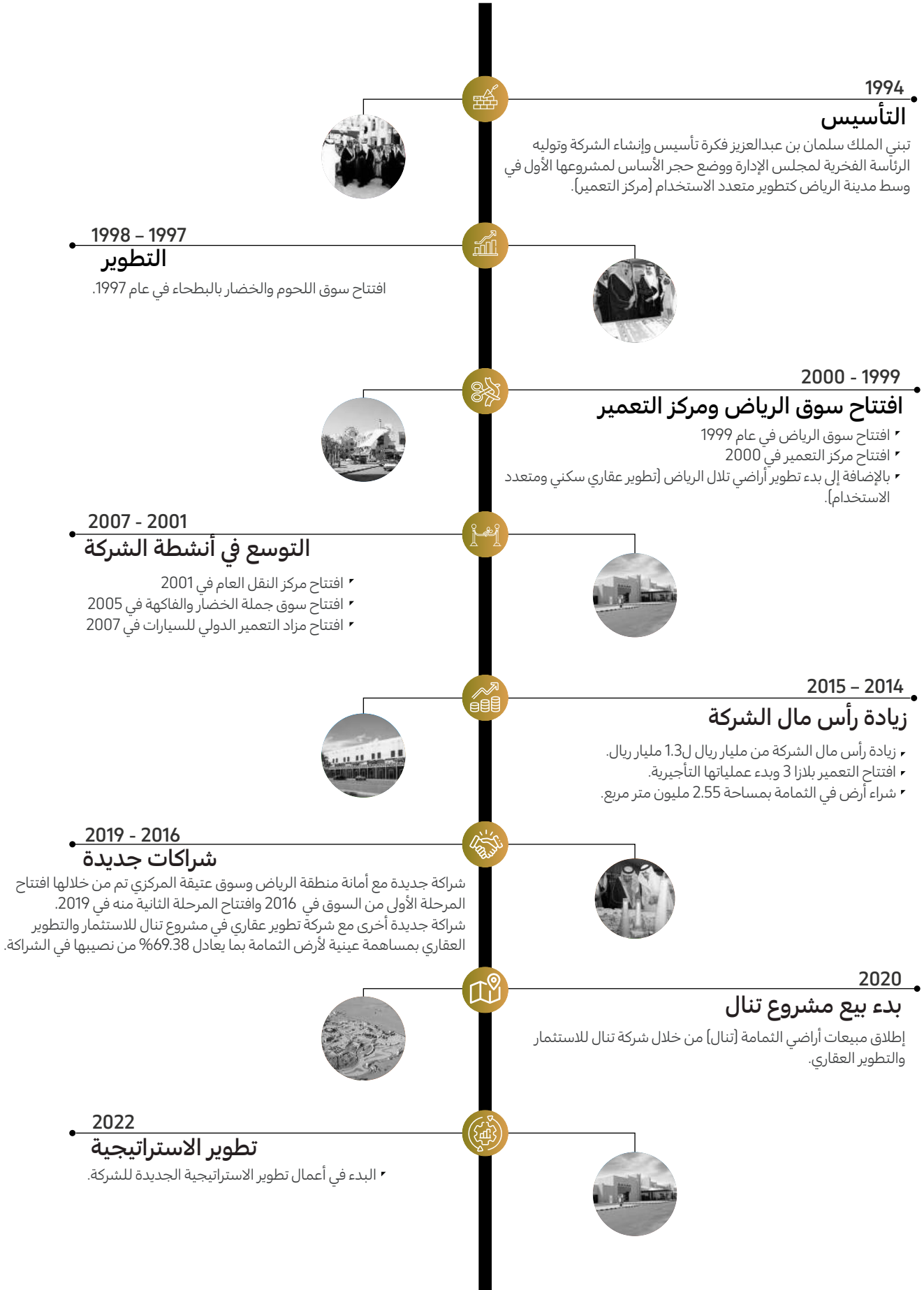


# مراحل نمو الشركة





# الخط الزمني للتعمير



# مشروعات الشركة

تملك الرياض للتعمير 14 من الأصول الأساسية ما بين التأجير العقاري والأعمال التشغيلية، ومبيعات وتطوير الأراضي.

## التأجير العقاري

02 سوق التعمير للحوم والخضار بالبطحاء



01 مركز التعمير للجملة



04 سوق رياض التعمير



03 سوق عتيقة المركزي



05 مستودعات التبريد والتجميد



06 أراضي العزيزية

مساحة المنطقة:  
46,657 متر مربع



07 برج الملقا



## الأعمال التشغيلية (خدمات المرافق العامة)

10 مزاد التعمير الدولي للسيارات



09 مركز التعمير للنقل العام



08 سوق التعمير لجملة الخضار والفاكهة



## تطوير الأراضي والمبيعات

15 مخطط مدن الشروق



14 مخطط شركة تنال العقارية



13 تلال الرياض



12 أرض منطقة قصر الحكم



11 مدينة التعمير للخدمات الفنية



- برج المملكة
- مركز الفيصلية
- جامع الراجحي
- قصر المصمك
- مركز الملك عبدالله المالي

# مشروعات الشركة

قامت الرياض للتعمير منذ تأسيسها بإطلاق مشروعات استثمارية تحقق الإضافة لمدينة الرياض والمملكة، وتعود بالنفع العام على مجتمعها. واكتسبت هذه المشروعات قيمة اقتصادية كبرى عبر 14 أصلاً من أصول الشركة، وتشمل الأنشطة التالية:

## التأجير:

**1 مركز التعمير للجملة:** يمثل باكورة وأكبر مشروعات الشركة. وهو مشروع متعدد الاستخدام ويشمل الوحدات التجارية والمكتبية والسكنية بالإضافة إلى وحدات التجزئة. ويقع المركز بحي الديرة على مساحة تقارب 105 ألف متر مربع، وتم افتتاحه في عام 2000م.

**2 سوق التعمير للحوم والخضار بالبطحاء:** تم تطويره في عام 1997م بالشراكة مع أمانة منطقة الرياض المالكة للأرض على مساحة 14 ألف متر مربع عبر اتفاقية البناء والتشغيل ومن ثم نقل الملكية. ويعد أول سوق مغلق ومكيف لبيع اللحوم بكافة أنواعها.

**3 سوق عتيقة المركزي:** تزيد مساحته عن 196 ألف متر مربع، وتم افتتاح المرحلة الأولى منه في عام 2016م، وافتتاح المرحلة الثانية في عام 2019م. وهو يعتبر أحد الأسواق ذات الأهمية التاريخية في منطقة الرياض، وقد تم تطويره بالشراكة مع أمانة منطقة الرياض المالكة للأرض عبر اتفاقية البناء والتشغيل ومن ثم نقل الملكية. ويتيح السوق خيارات متعددة للمستهلكين من أسر وأفراد والقطاعات التجارية المتوسطة والصغيرة تغطي متطلباتهم من الخضروات والفواكه والتمور، واللحوم، والأسماك، والمحامص.

**4 سوق رياض التعمير:** يقع على تقاطع الدائري الجنوبي مع شارع البطحاء العام، على أرض مساحتها حوالي 38 ألف متر مربع، حيث تم افتتاحه عام 1999م، ويعتبر أحد الأسواق متعددة الاستخدامات الذي يشمل الوحدات التجارية والمكتبية، ويمثل إضافة لمشروعات الشركة المجاورة بمنطقة العزيزية التي تشهد نمواً مطرداً نحو تكامل الخدمات.

**5 مستودعات التبريد والتجميد:** تقع على مساحة تزيد عن 27 ألف متر مربع، بجوار سوق الجملة للفواكه والخضروات، لمقابلة الطلب السريع والمباشر على مرافق التخزين المبردة. وقد تم البدء في تطويره عام 2009م ووبداً تأجير أولى وحداته عام 2013م.



**6 أراضي العزيزية:** مجموعة من الأراضي المملوكة للشركة بمساحة تتجاوز 46 ألف متر مربع على طريق الدائري الجنوبي، ومؤجرة عبر اتفاقية البناء والتشغيل، ومن ثم نقل الملكية مع عدد من المستثمرين في عام 2004م.

**7 برج تجاري في حي الملقا (جنوب تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الملك سلمان):** تم الاستحواذ على برج تجاري في حي الملقا شمال العاصمة الرياض خلال العام 2022م. ويقع البرج على أرض بمساحة 3.346 متر مربع. وهو مُكوّن من 12 دورٍ بالإضافة إلى دُورين للمواقف، وبمساحات تأجيره تبلغ حوالي 10.500 متر مربع.



# مشروعات التشغيل والنفع العام

**1 سوق التعمير المركزي لجملة الخضار والفواكه:** قامت شركة الرياض للتعمير بتطوير السوق في عام 1998م على أرض مملوكة للشركة على مساحة تبلغ قرابة 300 ألف متر مربع في حي العزيزية في الرياض. ويُعد أحد أكبر الأسواق في مجال تجارة جملة المنتجات الطازجة في الشرق الأوسط. ويلعب دورًا محوريًا في تزويد كافة أسواق المملكة بالمنتجات الطازجة المحلية والمستوردة. كما يسهم في عمليات التصدير للأسواق المجاورة.

**2 مركز التعمير للنقل العام:** قامت شركة الرياض للتعمير بتطوير مركز النقل بين المدن على مساحة تقدر بنحو 150 ألف متر مربع في حي العزيزية بالرياض مملوكة بالكامل للشركة. تم افتتاح المركز عام 2001م ويعتبر أكبر محطة للنقل البري بين المدن في الشرق الأوسط. يوفر المركز مناطق تجارية لتلبية احتياجات المسافرين، ومكاتب لشركات النقل الدولي والحج والعمرة.

**3 مزاد التعمير الدولي للسيارات:** قامت شركة الرياض للتعمير بتطوير المزاد على أرض بمساحة 240 ألف متر مربع شرق مدينة الرياض مملوكة للشركة. حيث تم افتتاحه عام 2007م. ويشمل المزاد 9 مسارات للمزايدة على المركبات، تدعمها منطقة تخزين تتسع لأكثر من 20.000 سيارة. ويقدم خدمات عرض وإدراج المركبات للمزايدة في بيئة تتواءم مع احتياجات المؤسسات التمويلية في المملكة.

# التطوير العقاري

قامت شركة الرياض للتعمير منذ عام 2001م بالاستثمار في مجال تطوير البنية التحتية وتطوير الأراضي الخام لعدد من المخططات والمجتمعات السكنية في شمال وشرق مدينة الرياض وشملت:

**1 تلال الرياض:** يقع على مساحة تزيد على مليون متر مربع غرب طريق الملك فهد شمال الرياض في حي الملقا على امتداد طريق أنس بن مالك تم الاستحواذ عليها في عام 2001م. قامت الشركة بدور المطور الرئيس للبنية التحتية للمشروع. وكان أول مشروع لمجتمع سكني متكامل ومغلق في مدينة الرياض ولا يزال يعد أحد أبرز الأحياء السكنية في الرياض.

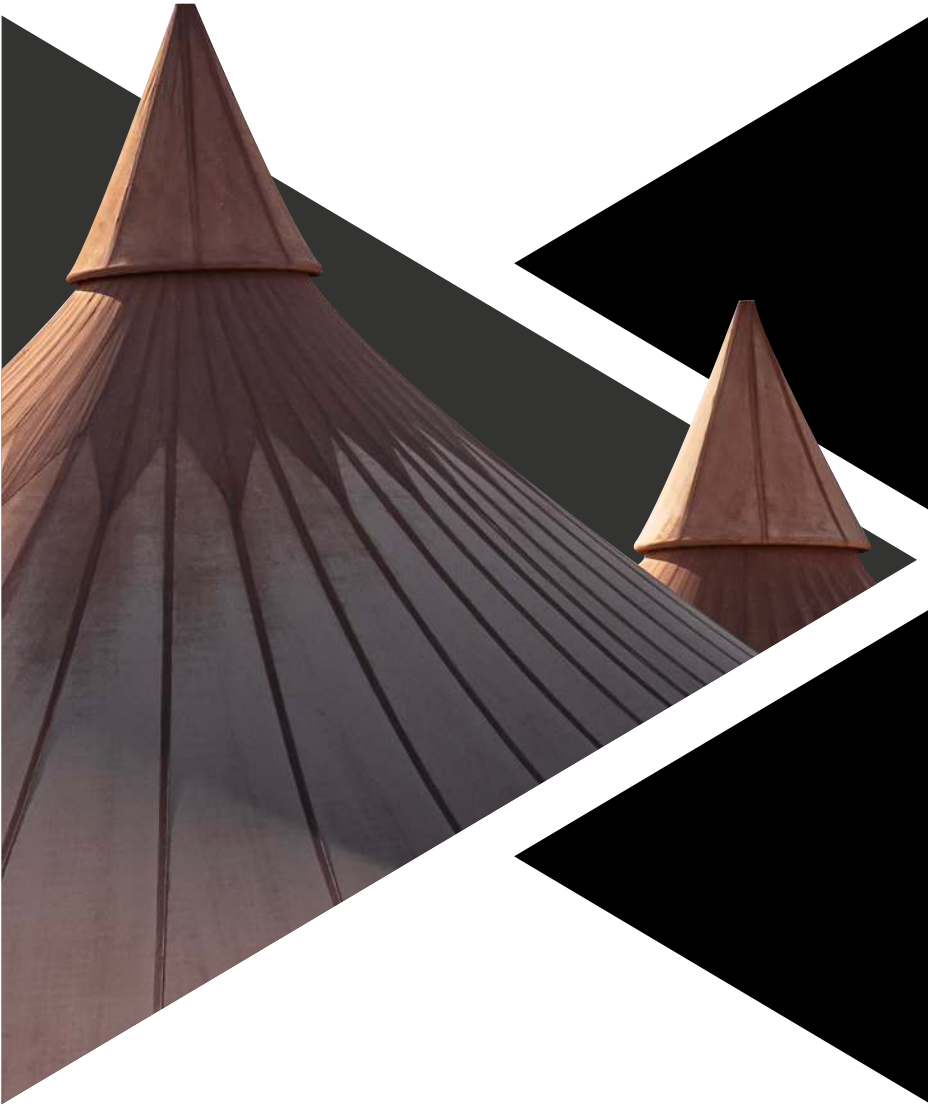
**2 مخطط حي الرمال:** يمتد المشروع على أرض بمساحة 3 مليون متر مربع في حي الرمال شمال شرق مدينة الرياض والتي استحوذت عليها الرياض للتعمير في عام 2014م بمشاركة شركة سمو العقارية. ومن ثم تم تأسيس شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري في عام 2019م للقيام بدور المطور الرئيس لمخطط تنال من خلال الشراكة بين شركة الرياض للتعمير وشركة سمو القابضة وشركة سمو العقارية، وتستحوذ الرياض للتعمير على حصة 69.38% من رأس المال.

**3 مدينة التعمير للخدمات الفنية:** وهي عبارة عن أرض مطورة للصناعات الخفيفة تقع شمال شرق مدينة الرياض، على مساحة إجمالية تبلغ 250 ألف متر مربع. حيث تم البدء في تطوير أجزاء من الأرض في عام 2002م.

**4 مخطط مدن الشروق (شروق التعمير):** وهو عبارة عن مخطط أراضي للشركة تقع شمال شرق مدينة الرياض، تم البدء في تطويره عام 2002م، وتبلغ مساحة الأرض الخام للمخطط 2.9 مليون متر مربع.



# الاستراتيجية والارتباط بالرؤية



# رسالة الرئيس التنفيذي

نستثمر لنمو

لم تكن "الرياض للتعمير" منذ تأسيسها مجرد شركة تستهدف إطلاق المشاريع وتحقيق الأرباح، بل أبعد من ذلك فهي فكرة عميقة خرجت من بين ثنايا أفكار ملك حكيم وقائد ملهم ومفكر صاحب رؤية بعيدة تقوم على إرث مدينة لها تاريخ وثقافة وحضور، وتهدف لبناء الإنسان قبل إعمار الأرض ولعل ذلك كان سر تميز شركة الرياض للتعمير التي تأسست قبل 30 عاماً ومازالت تمضي وفق نهج ورؤية مؤسسها وراعي مسيرتها الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود حفظه الله، وتواصل دورها في إطلاق مشاريع التطوير العمراني ومشاريع النفع العام وفق نهج يقوم على الموازنة بين الحاضر والمستقبل، بين العراقة والتحضر، بين الأصالة والتحول. وانطلاقاً من هذا الإرث العظيم، وبفضل هذا الدعم والاهتمام من قيادتنا الرشيدة أصبحت الرياض للتعمير، ولله الحمد، شركة تمتلك كافة المقومات التي جعلت منها واحدة من إمكانات مدينة الرياض بما تتمتع به من استدامة مالية، وطاقات بشرية، ورؤية داعمة تساعدنا في تحقيق أهدافها الاستثمارية والربحية من خلال مشاريع تطويرية وتنموية واستثمارات نوعية في مجالات عديدة، أضافت أبعاداً عمرانية واقتصادية جديدة لمدينة الرياض، وعززت قيمة الشركة كلاعب رئيس ضمن المنظومة الاقتصادية في العاصمة السعودية والمملكة عامة.

ونحن إذ نحتفي بإطلاق استراتيجية الشركة، تبقى كلمات ولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز حفظه الله، هي الدافع لنا حين قال "الرياض حالياً تشكل تقريباً نصف اقتصاد المملكة غير النفطية، ونحن نركز عليها لخلق النمو والوظائف، وهي أكبر محفز لهذا النمو الضخم." ومن هنا زاد حماسنا لنساهم في تعزيز مكانة مدينة الرياض وقيمتها في صدارة مدن المملكة والمنطقة.

وعلى ضوء هذا كله نمضي وفق استراتيجيتنا كمنظومة متكاملة لتحقيق حزمة من الأهداف الاستثمارية في قطاع التطوير العقاري وخدمات النفع العام لمجتمع الرياض والمملكة، وسنبذل أقصى جهودنا للارتقاء بأعمال الشركة لمواكبة النهضة الاقتصادية التي تشهدها مدينة الرياض والمملكة، بما يتوافق مع استراتيجية مدينة الرياض، وبدعم مستهدفات رؤية المملكة 2030، وتطلعاتها لتحقيق التنمية المستدامة، وذلك وفق نهج يقوم على 3 ركائز أساسية تتمثل في تمكين الشراكات واعتماد الرقمنة لدعم التحول الرقمي، وتحقيق الاستدامة. واستناداً على هذه الركائز نمضي في توجيهنا لتحقيق النمو المستدام عبر تنويع الاستثمارات وزيادة العائد على الأصول والتركيز على عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير، ومواصلة الريادة في قطاع النفع العام. وسنمضي في طريقنا لتحقيق الكفاءة في الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات، والمضي بثقة وطموح نحو تبني نموذج عمل الشركة القابضة، وإتاحة المجال أمام المشاريع لتصبح شركات مستقلة تعمل على تطوير أعمالها وخدماتها وزيادة تنافسيتها في السوق بغرض تعظيم العائد الكلي للمساهمين.

ونحن إذ نحتفل بإطلاق استراتيجيتنا الجديدة، نتطلع خلال 10 سنوات من الآن لتحقيق حزمة من الأهداف من بينها مضاعفة صافي دخل أعمالنا ليصل إلى ما يزيد عن 500 مليون ريال، ونهدف إلى رفع الإيرادات إلى مليار ريال، والعمل على إعادة هيكلة الاستثمارات والتحول من المساهمة الكاملة في رأس المال المستثمر في المشروعات إلى هيكلة رأس مال يشكل التمويل فيها ما نسبته 28% من قيمة الأصول خلال 5 أعوام، ولبيلغ 23% بحلول 2032. وسنسعى بإذن الله تعالى إلى تعظيم العائد الكلي للمساهمين كثمرة لمخرجات الاستراتيجية عبر التوزيعات وفرص تحقيق المكاسب الرأسمالية. وسيكون تحقيق الاستدامة المالية، على رأس أولوياتنا بالاستفادة من التوازن بين مساهمة قطاع العقار والمنتجات الطازجة، وعمليات المراكز التجارية.

وبحسب المبادئ التي بنيت عليها الاستراتيجية الجديدة، نتطلع إلى أن تحافظ الشركة على الريادة في مشروعاتها، ومواصلة عقد الشراكات النوعية وتطويرها بالقدر الذي يمكّن الشركة من الدخول في مشروعات جديدة تتجاوز قيمتها 6 مليارات ريال بحلول عام 2032م، والسعي لمضاعفة صافي دخلها السنوي إلى أكثر من الضعفين، وتحقيق إيرادات مستدامة بنحو مليار ريال خلال العشر سنوات المقبلة. كما تعزز الشركة توجيه قدراتها المالية وشراكاتها النوعية لإطلاق المزيد من الأنشطة الاستثمارية والتطويرية في القطاعات الواعدة، واستحداث الفرص، ونقل تجربة الشركة الثرية لبقية مناطق المملكة.

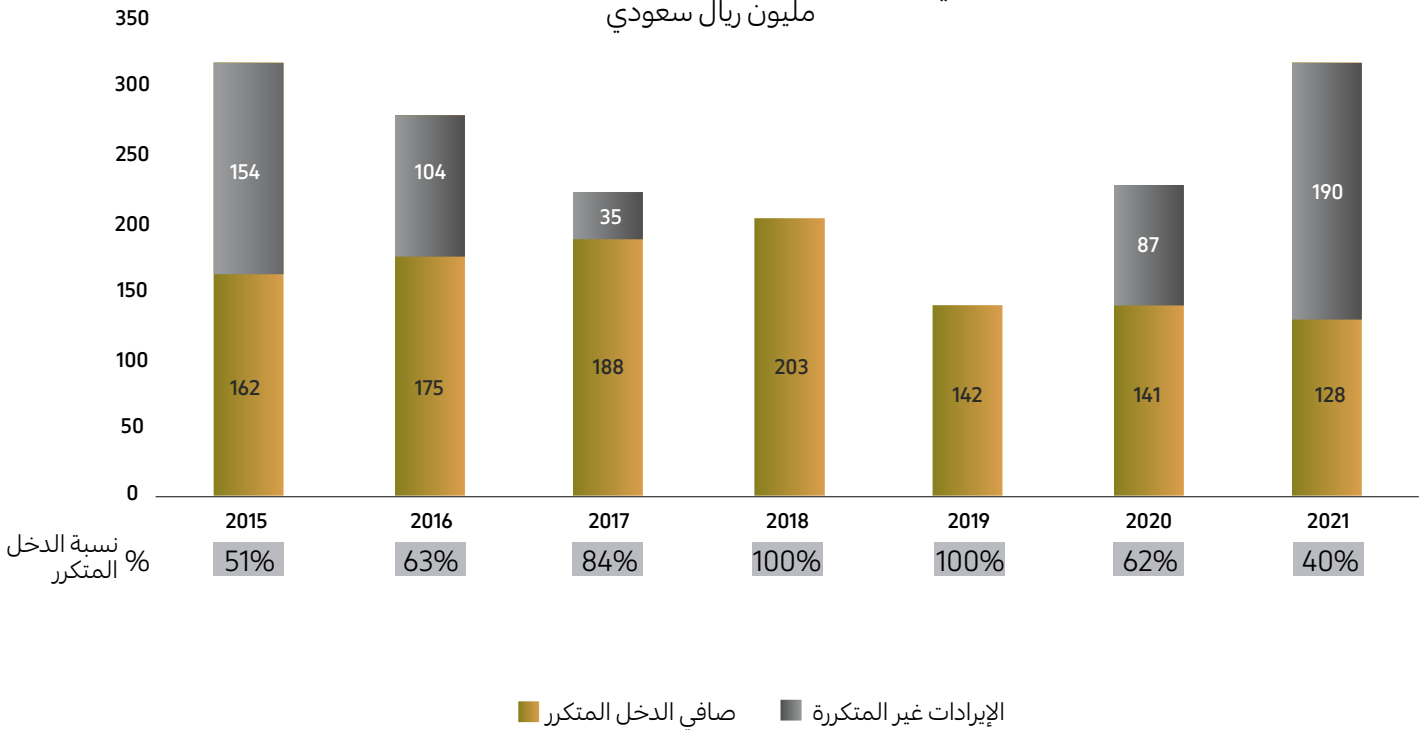
جهاد بن عبد الرحمن القاضي

الرئيس التنفيذي

# نستثمر للنمو

شهدت أعمال الرياض للتعمير نموًا ملحوظًا في أدائها المالي خلال الأعوام الماضية، شاب هذه النتائج تراجعًا في الدخل المحقق من أنشطة الشركة ذات الدخل المتكرر نتيجة لضعف الكفاءة التشغيلية، وتقادم الأصول وغياب عمليات الصيانة الوقائية، والاستثمار في تطوير البنى التحتية والتقنيات الحديثة، مما حد قدرة الشركة على رفع العوائد والإيجارات. في حين استفادت الشركة من العوائد الناتجة من مساهمتها في شركة زميلة عام 2014م بغرض الاستثمار في تطوير أرض خام وإعادة البيع، والتي أسهمت في تعزيز نتائج أعمال الشركة.

صافي الدخل للرياض للتعمير [2015- 2021]  
مليون ريال سعودي



في ضوء ذلك تبنى مجلس الإدارة برنامج تحول وتطوير مؤسسي شمل تطوير استراتيجية جديدة للاستثمار في النمو المستدام بغرض تعظيم العائد الكلي للمساهمين.

### منهجية تطوير الاستراتيجية

وفي هذا الجانب، حرصت "الرياض للتعمير" على تطوير استراتيجية تحقق تعظيم العائد الكلي للمساهمين والاستعداد لرحلة اقتصادية وتنموية مثمرة وذلك من خلال الخطوات التالية:

- تحليل 5 قطاعات اقتصادية ذات صلة من أصل 20 قطاعاً قامت الشركة بمراجعتها وفهمها.
- إجراء مقارنات معيارية ومراجعة وتحليل وضع أكثر من 30 شركة من القطاعات المرتبطة.
- إجراء أكثر من 20 مقابلة مع الأطراف ذات العلاقة.
- الموازنة مع الاستراتيجيات الوطنية وشملت:
  - برنامج الإسكان.
  - برنامج جودة الحياة.
  - برنامج تطوير الصناعات الوطنية والخدمات اللوجستية.
  - الاستراتيجية الوطنية للنقل والخدمات اللوجستية.
  - الاستراتيجية الوطنية للاستثمار.
  - استراتيجية السياحة.

### نقاط القوة

وفي ضوء كل ذلك، تم تحديد نقاط القوة التي تمتلكها "الرياض للتعمير" والتي يجب أن تستثمرها بشكل أمثل وهي:

- سمعة متميزة وسجل حافل بالإنجازات [منذ إنشائها عام 1994م وتشغيلها وتطوير أصولها].
- علاقات متميزة مع جهات حكومية وخاصة ذات ارتباط بأعمال الشركة.
- خبرة عريقة بالأنشطة التشغيلية لأكثر من 20 عامًا في مجال المنتجات الطازجة، وأكثر من 15 عامًا في مجال مزاد السيارات.
- سجل تاريخي حافل ونجاح ملموس في مجال الاستثمار في القطاع العقاري.
- مركز مالي قوي وقدرة عالية على ترتيب التمويل.



## مجالات التطوير

- توسعة وتنوع أعمال القطاعات الرئيسية الحالية مثل التأجير العقاري، والمنتجات الطازجة والتي تشكل ما نسبته 85% من إجمالي الدخل المتكرر.
- تحسين معدلات كفاءة استغلال القدرات وبناء والإمكانات لمواكبة احتياجات الأعمال وفرص النمو [مثال: استغلال مساحة أرض المزاد الدولي للسيارات، تشغيل المسارات غير المستغلة في المزاد].
- أهمية الاستثمار في بناء القدرات والإمكانات، والحرص على النقل المعرفي من الشراكات بغرض تحقيق النمو المستدام كأحد أهم الدروس المستفادة من الخبرات السابقة [مثال: الاستثمار في مخطط حي الرمال].
- الاستثمار في مشروعات قطاعات النمو الجديدة لتشكل مصدرًا مستدامًا للدخل والأرباح. [مثال: الخدمات اللوجستية، التطوير حسب الطلب Build To Suit].

## نمو الرياض.. نمو لـ "الرياض للتعيمير"

من ينظر إلى الرياض يجد أن جميع مميزات المدينة التنافسية تساهم في تأسيس بيئة خصبة لخلق فرص العمل، وتنمية الاقتصاد، والاستثمار، والعديد من الفرص المختلفة. وبينما تقف "الرياض" في الرقم 40 على لائحة أكبر اقتصاديات المدن العالمية، تطمح المدينة لأن تكون ضمن أكبر 10 اقتصاديات مدن في العالم، كما تطمح لزيادة عدد سكانها من 7.5 مليون نسمة إلى 15 - 20 مليون نسمة بحلول عام 2030 م.

- 1 توقعات الناتج المحلي الإجمالي بناءً على التحليل بمنهجية من أعلى إلى أسفل، تشير إلى إدراج مدينة الرياض كثامن أكبر المدن اقتصاديًا في العالم.
- 2 التوقعات بأن يصل عدد سكان الرياض إلى ما بين 15 إلى 20 مليون نسمة استنادًا على الناتج المحلي الإجمالي لعام 2030م.
- 3 حسب توقعات لوزارة السياحة فإن مدينة الرياض موعودة بأن تستقبل أكثر من 42 مليون زائر بحلول عام 2030 أي ما يقارب 50% من الزيارات المدفوعة للأغراض غير الدينية.



# تطلعاتنا

لتحقيق نمو مستدام وبناء كيان قوي ضمن قطاع التطوير العقاري يلامس تطلعات المساهمين،  
تعمل الشركة على:

- **التركيز** على قطاع التطوير العقاري بغرض وجود عوائد مالية مستقرة كهدف أساسي، بالإضافة إلى الحصول على فوائد تنموية واقتصادية متى ما كانت ممكنة.
- **تحقيق** التنوع من خلال محفظة متنوعة من الأصول في قطاعات الاستثمار العقاري والأنشطة التشغيلية، والتركيز على مدينة الرياض بشكل رئيسي، واستغلال الفرص متى ما توفرت في المدن الأخرى، وبحث التوسع الإقليمي في القطاعات المتوافقة مع أهداف الشركة وتوجهاتها المرحلية.
- **تعظيم** العوائد من الأصول القائمة وتحقيق عائد مجزٍ على الاستثمارات المستقبلية.
- **الاستفادة** من المركز المالي القوي للشركة بغرض تحقيق معدل عائد مجزٍ على المخاطر.
- **الشراكة** مع جهات فاعلة في منظومة الأعمال، بغرض تعظيم القيمة لكافة الأطراف، مع السعي للحصول على حصة ذات أقلية مسيطرة كحد أدنى، والسعي لخلق قيمة مضافة في القطاعات ذات الأولوية.
- **تعظيم** العائد الكلي للمساهمين عبر الموازنة بين توزيع الأرباح وتحقيق النمو من خلال إعادة الاستثمار.



# محركات النمو المستدام

قامت الشركة بدراسة وتحليل السوق وعمل المقارنات المعيارية في القطاعات الحالية، واستنباط مكامن القوة وفرص النمو، بالإضافة إلى تحديد مجالات التطوير. كما عملت على تحليل القطاعات الواعدة بالمواءمة مع رؤية المملكة 2030 والتوجه الاستراتيجي لمدينة الرياض، ستركز قطاعات الأعمال لـ "الرياض للتعمير" على قطاعات ذات الأولوية لتمكين الشركة من بناء محفظة متنوعة في مجال العقار والتشغيل، مع نمط متزن لنسبة العوائد إلى المخاطر. وتشمل القطاعات ذات الأولوية:

- 1 التطوير العقاري وإدارة التطوير.
- 2 أسواق النفع العام.
- 3 مزاد السيارات.
- 4 الاستثمار المالي.



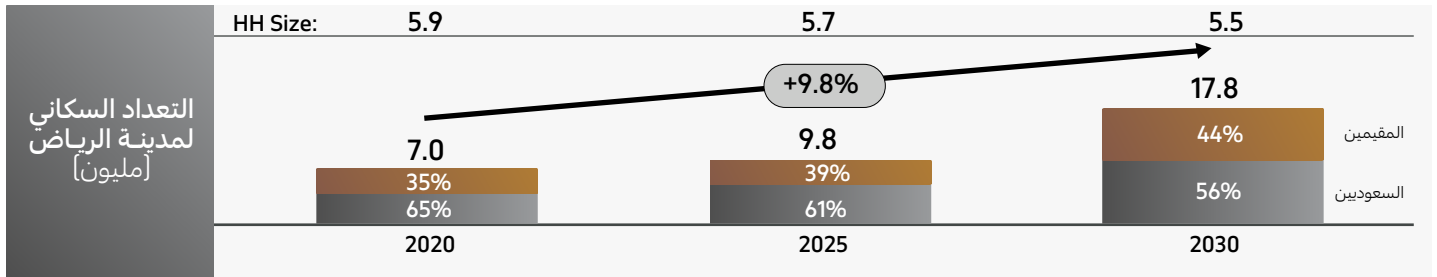
## 1. التطوير العقاري وإدارة التطوير

يعد قطاع التطوير العقاري من أهم محركات النمو الرئيسة التي تقوم عليها استراتيجية الشركة، فقد قامت الشركة بمفاضلة الفرص في القطاعات العقارية المختلفة لتحديد توجه الشركة خلال الأعوام القادمة وتشمل:

### القطاع السكني

من المتوقع أن تكون مدينة الرياض من أكثر المدن نموًا للسكان، حيث يتوقع أن يصل عدد السكان لحدود الـ 9.8 مليون نسمة خلال العام 2025 و17.8 مليون نسمة في العام 2030، ويرتكز هذا النمو على النمو الاقتصادي المتوقع لمدينة الرياض والذي سيكون نقطة جذب لفئة الشباب السعوديين والأجانب الباحثين عن فرص عمل في أحد أكثر المدن نموًا على مستوى العالم. إن هذه الزيادة السكانية المتوقعة ستؤدي إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية من 1.2 مليون وحدة في عام 2020 إلى 3.3 مليون وحدة سكنية في العام 2030.

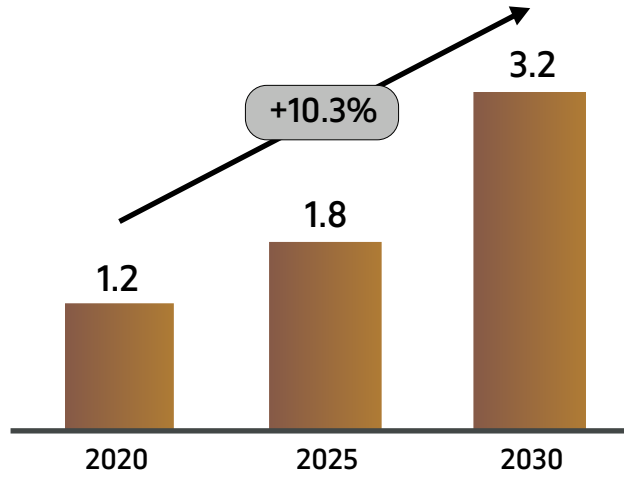
وبناءً على التقديرات فإن العرض المتوقع على الوحدات لن يكون كافياً لتلبية الطلب المتنامي في مدينة الرياض، حيث تشير التوقعات إلى وجود عجز في عدد الوحدات السكنية يتجاوز الـ 550 ألف وحدة سكنية بحلول العام 2030 يتركز معظمها على الوحدات السكنية من فئة الشقق السكنية والفلل الصغيرة ضمن المجتمعات السكنية المتكاملة.



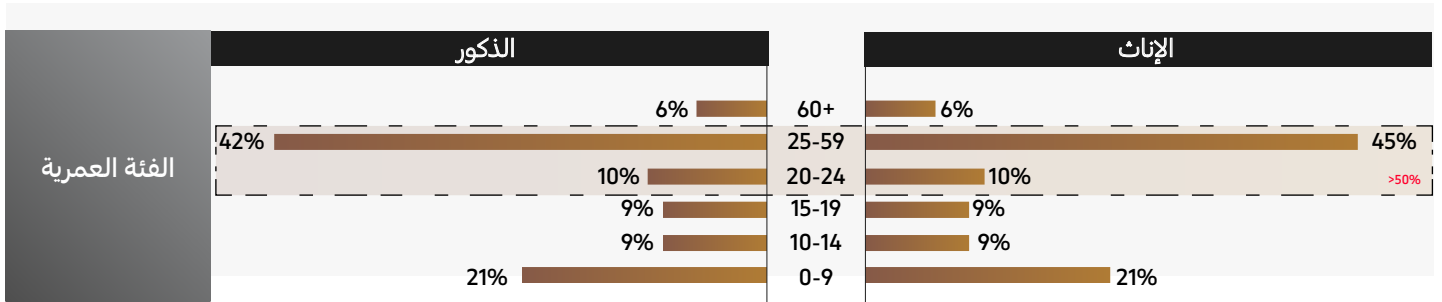


في ضوء ذلك تعد المجتمعات السكنية المتكاملة ضمن القطاعات ذات الأولوية حيث ستقوم الشركة بتطويرها مواكبةً للتوسع الذي تشهده مدينة الرياض، ومن خلال إعادة إحياء بعض الأحياء القديمة في الرياض والاستفادة من توفر البنية التحتية الرئيسية بغرض التأجير و/أو البيع.

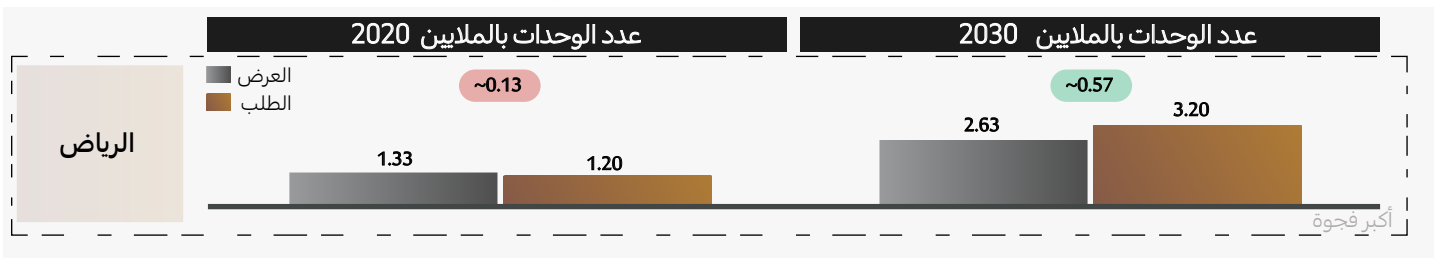
### عدد الأسر في الرياض (مليون)



### الفئة العمرية في الرياض



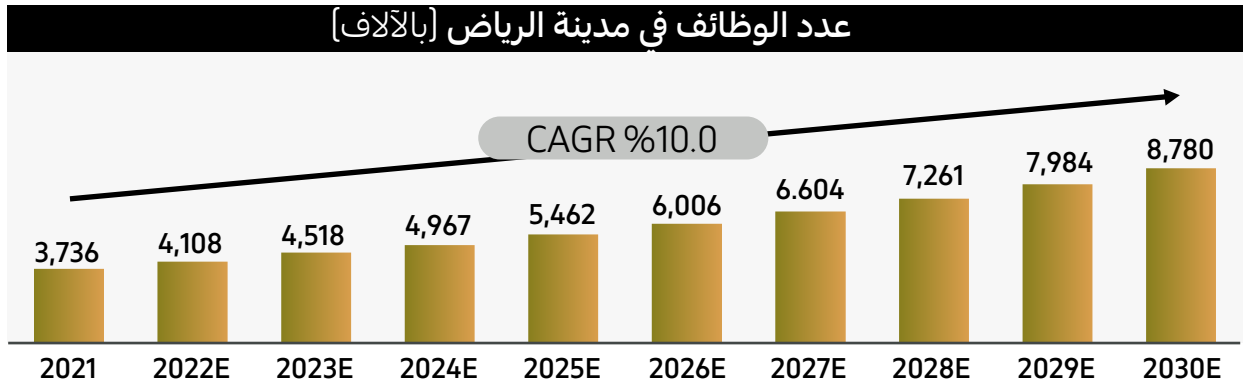
### تقييم سوق العقار السكني



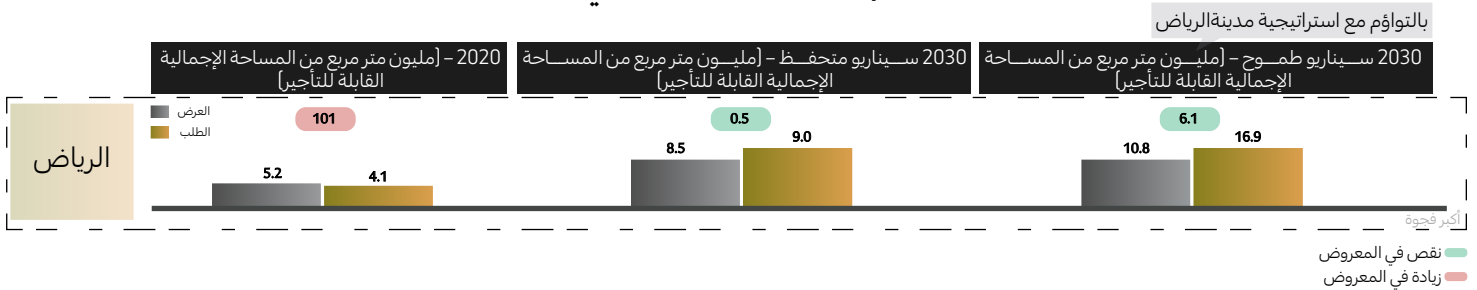
نقص في المعروض  
زيادة في المعروض

تشير التوقعات إلى زيادة في عدد الوظائف في مدينة الرياض من 3.7 مليون وظيفة في العام 2021 إلى حوالي 8.7 مليون بحلول العام 2030، لمواكبة النمو الاقتصادي المدعوم من برنامج التحول الوطني ومبادرات رؤية المملكة 2030 وتنامي الطلب على المقرات الإقليمية للشركات العالمية وتوجه الكثير من الأعمال إلى الانتقال إلى مدينة الرياض. بينما تشير الدراسات إلى وجود عجز في المعروض من المساحات المكتبية التي تواكب الطلب المتنامي على وحدات مكتبية ذات كفاءة تشغيلية عالية، حيث من المتوقع وجود عجز بحوالي الـ 500 ألف م<sup>2</sup> في العام 2030 ضمن سيناريو نمو الرياض المتحفّظ، بينما تشير التوقعات إلى أن النقص سيتجاوز الـ 6 مليون م<sup>2</sup> خلال العام 2030 وفقاً لسيناريو نمو الرياض الطموح. في ضوء ذلك يعد تطوير المساحات المكتبية، ضمن القطاعات ذات الأولوية التي تستهدفها الشركة، على أن يكون التوجه نحو تعظيم العائد الكلي للاستثمار من خلال الموازنة ما بين تأجير هذه المساحات أو التخرج من خلال بيعها لمستثمرين أو إدراجها في الصناديق العقارية المتداولة المدرة للدخل REITs.

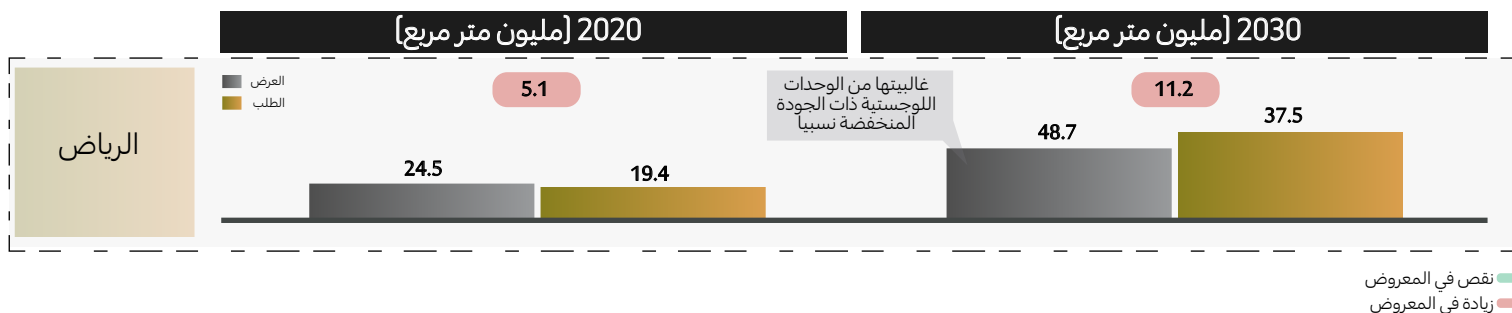
### عدد الوظائف في مدينة الرياض [بالآلاف]



### تقييم سوق العقار المكتبي



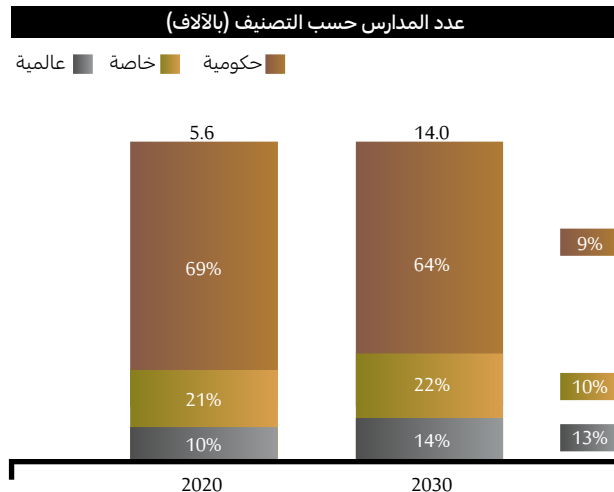
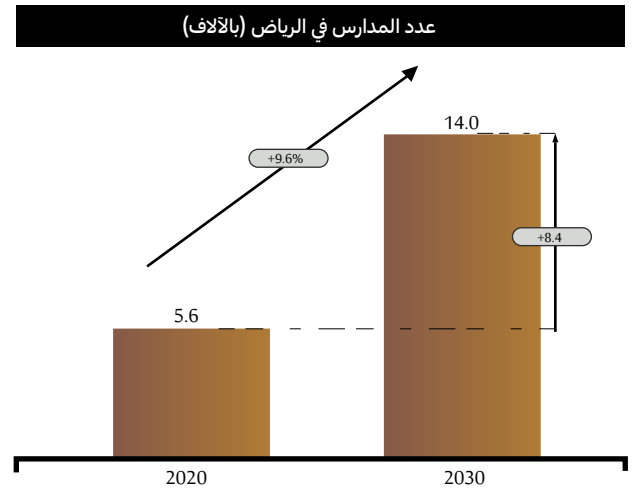
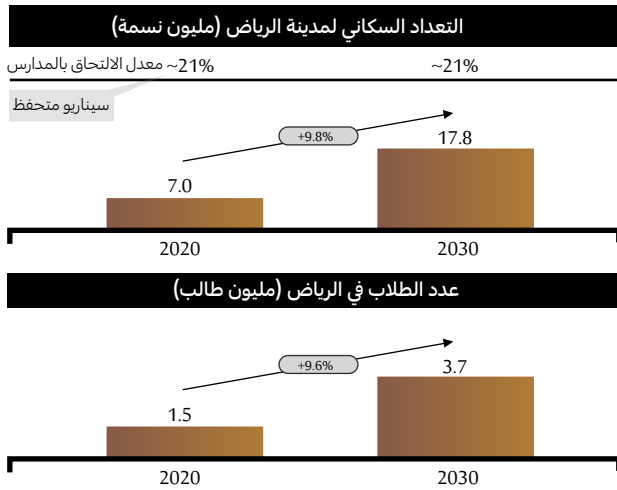
عالمياً شهد القطاع اللوجستي نموًا مضطربًا مع تنامي عمليات التجارة الالكترونية نتيجة للتغير في أنماط سلوك المستهلكين. وقد واكب السوق المحلي هذا التحول مما كان له الأثر على زيادة الطلب على المستودعات ذات المواصفات التي تواكب عمليات التحول الرقمي في سلاسل الإمداد من قبل تجار التجزئة والمشغلين اللوجستيين. وتشير التوقعات إلى أن الطلب على مساحات التخزين سيتضاعف بين عامي 2020 و2030، وسيصل إلى حوالي 37.5 مليون م2 بحلول العام 2030. بينما من المتوقع أن يتجاوز المعروض خلال نفس الفترة ليصل إلى 48 مليون م2 في مدينة الرياض، وسيتركز معظم هذا المعروض على توفير المستودعات ذات الجودة المنخفضة إلى المتوسطة. وعليه فالفرص الاستثمارية في هذا القطاع ستكون في تطوير المستودعات ذات الجودة العالية والمتطلبات الخاصة، مثل المستودعات المبردة ومراكز التوزيع ومستودعات المشغلين الرئيسيين. في ضوء ذلك يعد القطاع اللوجستي ضمن القطاعات التي توليها الشركة اهتماماً، وتجعلها على رأس مستهدفاتها من حيث تطوير المجمعات اللوجستية ذات الجودة التي تلبى متطلبات المشغلين والمستأجرين الباحثين على مساحات وحلول نوعية تناسب احتياجاتهم، مع التركيز على إمكانية وجود عقود طويلة الأجل قبل البدء بتطوير هذه المشاريع، والاستفادة من موقع الشركة الريادي في قطاع المنتجات الغذائية وأسواق النفع العام كقطاعات أعمال مكتملة.



## القطاع التعليمي

من المتوقع أن يشهد القطاع التعليمي نموًا متزايدًا في الطلب يواكب النمو في عدد السكان، ويكون نتيجة لجهود استقطاب قطاع الأعمال والكفاءات، حيث تشير التوقعات إلى نمو عدد المدارس في الرياض من 5.600 مدرسة في عام 2020، وإلى أكثر من 14.000 مدرسة بحلول العام 2030. ويأتي هذا النمو نتيجة للزيادة المتوقعة في عدد الطلاب من 1.5 مليون طالب إلى أكثر من 3.7 مليون طالب خلال نفس الفترة. أيضاً من المتوقع أن يتضاعف عدد المدارس العالمية والأهلية من حوالي 1.700 مدرسة في 2020 إلى أكثر من 5.000 مدرسة بحلول العام 2030.

وفي ضوء ذلك يعد تطوير المنشآت في القطاع التعليمي ضمن الأولويات التي تستهدفها الشركة، حيث سيكون الاستثمار محصورًا في تطوير المباني حسب الطلب لصالح المشغل التعليمي (Build to Suit) بغرض زيادة الدخل المتكرر، وتحقيق الأهداف الاستراتيجية المتمثلة في الاستفادة المالية في القطاعات الواعدة.





# تطوير قطاعات عقارية متنوعة

في ظل التغيرات الاقتصادية المتسارعة من المتوقع أن تبرز فرص استثمارية في قطاعات عقارية متنوعة تشمل تطوير الأراضي الخام والبنية التحتية، بالإضافة إلى تطوير منشآت ومرافق ذات صلة بجودة الحياة مثل قطاعي الرياضة والترفيه، وفرص الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل، حيث تسمح الاستراتيجية باقتناص الفرص العقارية مع وجود ضوابط بغرض تعظيم العائد على المخاطر.

	Residential	Offices	Schools	Industrial Assets <sup>1</sup>	Land Infrastructure	Sports & Recreation	Opportunistic
Instruments	Equity			Contribution in Kind (land)			
Ticket Size (Equity Portion)	SAR100 – 400 Mn	SAR100 – 400 Mn	SAR50 – 150 Mn	SAR50 – 150 Mn	SAR200 – 300 Mn	Case-by-case	<10% of overall portfolio
Target Project IRR %	7 - 9 %	9 - 11 %	7 - 9 %	Case-by-case	7 - 9 %	9 - 11 %	>10%
Target Levered <sup>2</sup> IRR %	10 - 12 %	11 - 14 %	9 - 11 %		Case-by-case	9 - 11 %	<12%
Capital Allocation	SAR 1.000 – 1.500 Mn overall .called on a case-by-case basis						
Ownership	<ul style="list-style-type: none"> <li>Full Ownership</li> <li>Partnership</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Full Ownership</li> <li>Partnership</li> </ul>	Partnership	<ul style="list-style-type: none"> <li>Full Ownership</li> <li>Partnership</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Full Ownership</li> <li>Partnership</li> </ul>	Partnership	<ul style="list-style-type: none"> <li>Full Ownership</li> <li>Partnership</li> </ul>
Role	<ul style="list-style-type: none"> <li>Developer</li> <li>Owner and Asset Manager</li> <li>Operator / Property Manager (if leased)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Developer</li> <li>Owner and FM3</li> <li>3rd Party</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Developer</li> <li>Owner and FM3</li> <li>3rd Party</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Developer</li> <li>Owner and FM3</li> <li>3rd Party</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Developer</li> <li>Owner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Developer</li> <li>Owner and FM3</li> <li>3rd Party</li> </ul>	Case-by-case
Investment Play	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grade B (New Dev)</li> <li>Grade A &amp; B (Refurbishment)</li> </ul>	Grade B (New Dev)	Public/ Private Schools	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cold Storage</li> <li>Logistics Parks</li> <li>Staff Acc</li> </ul>	Land infrastructure development (e.g. plotting)	Community Parks In/outdoor sports facilities	Case-by-case
Geography	Primarily in Riyadh and across KSA  Opportunistic internationally and across GCC						

Warehouses and Staff Accommodation; 2- Levered IRR assuming 50% debt to capital. debt maturity of 7 years and average cost of capital of 6%; 3- Facilities Management

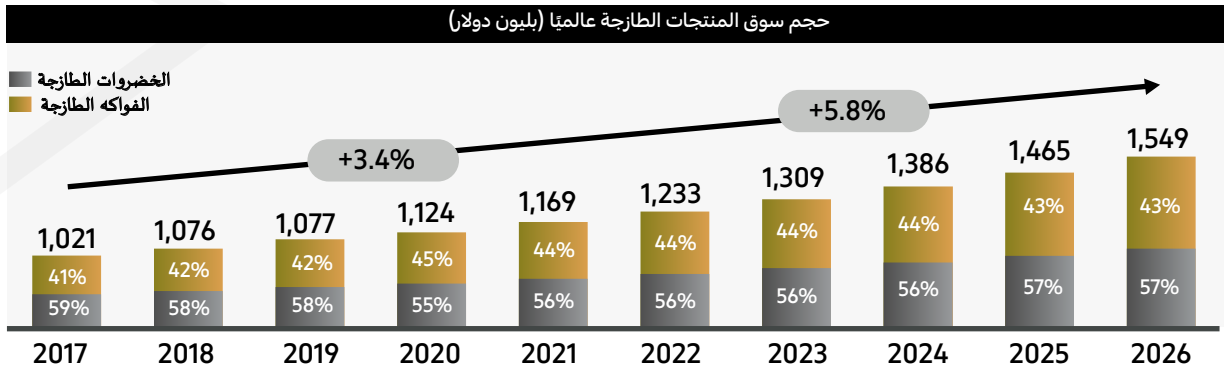
☆ Existing asset class for Altameer

Core Real Estate

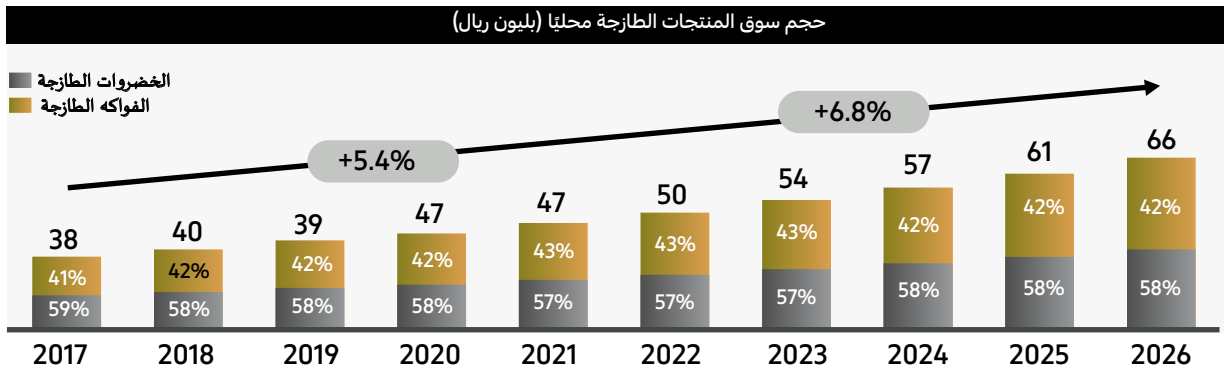
Specialized Real Estate

## 2. أسواق النفع العام

عالمياً يعد قطاع المنتجات الطازجة هو الأسرع نمواً في سوق الأغذية العالمي، حيث يتوقع أن يصل معدل النمو السنوي إلى 5.8٪ للفترة من 2021 - 2026م، وذلك لأسباب عديدة من بينها الزيادة في عدد السكان على مستوى العالم وارتفاع مستويات الإنفاق الاستهلاكي مع زيادة الدخل في الدول النامية، وتحول المستهلك نحو أنماط غذائية صحية مع ارتفاع الوعي، بالإضافة إلى الحوافز الحكومية التي تشجع على اتباع هذه الأنماط.



محلياً، من المتوقع أن يشهد سوق المنتجات الطازجة في المملكة نمواً بمعدل سنوي يبلغ 6.8% بحلول العام 2026م، مدعوماً بعدد من المبادرات الحكومية، أبرزها بقيادة وزارة البيئة والمياه والزراعة، ووزارة الصحة، والتي تهدف جميعها إلى تعزيز الأمن الغذائي للمملكة من خلال تحفيز المنتجين المحليين، وتذليل الصعوبات، ومن أجل رفع الوعي بأنماط الغذاء الصحي، ورفع جودة الحياة من خلال برامج إشراك المجتمع



وفي ضوء ذلك، قامت الشركة بالوقوف على أفضل الممارسات العالمية لتبني التوجه الذي يمكن "الرياض للتعمير" من الوصول إلى النضج في عملياتها في هذا القطاع الحيوي بناء على:

- 1 إعادة هيكلة العمليات لتحقيق الكفاءة التشغيلية.
- 2 وضع التصورات الأولية لتطوير المخطط العام للسوق المركزي في الرياض بهدف رفع الطاقة التشغيلية.
- 3 بناء الشراكات الدولية لنقل المعرفة والوقوف على أفضل الممارسات في قطاع المنتجات الطازجة.
- 4 تبني مبادئ الاستدامة، ورفع معايير الجودة، وتحفيز المحتوى المحلي في سوق إنتاج المنتجات الطازجة.
- 5 النظر في التوسع الجغرافي بشكل استراتيجي.
- 6 تبني استخدام التقنية الحديثة والرقمنة في جميع سلاسل الإمداد من خلال حلول التتبع، التغليف الذكي، التوزيع عبر منصات البيع عن طريق الانترنت، الأسواق الرقمية.



تمتلك الرياض للتعمير سوق العزيزية المركزي للخضار والفواكه، ويعتبر هذا الصرح هو السوق المركزي الأكبر في الشرق الأوسط الذي يخدم شريحة كبيرة من السكان والأعمال داخل العاصمة الرياض وكافة مدن المملكة الأخرى، وهنا بعض الحقائق والأرقام عن السوق:



عدد المطاعم  
ومحلات التجزئة

12



عدد المباسط في  
السوق

1,042



أوقات العمل

24/7



مساحة السوق

272,000  
متر مربع



الزوار يوميًا

8,000



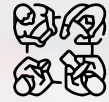
عدد العاملين

613



عدد المركبات اليومية

6,500



عدد الموظفين

43

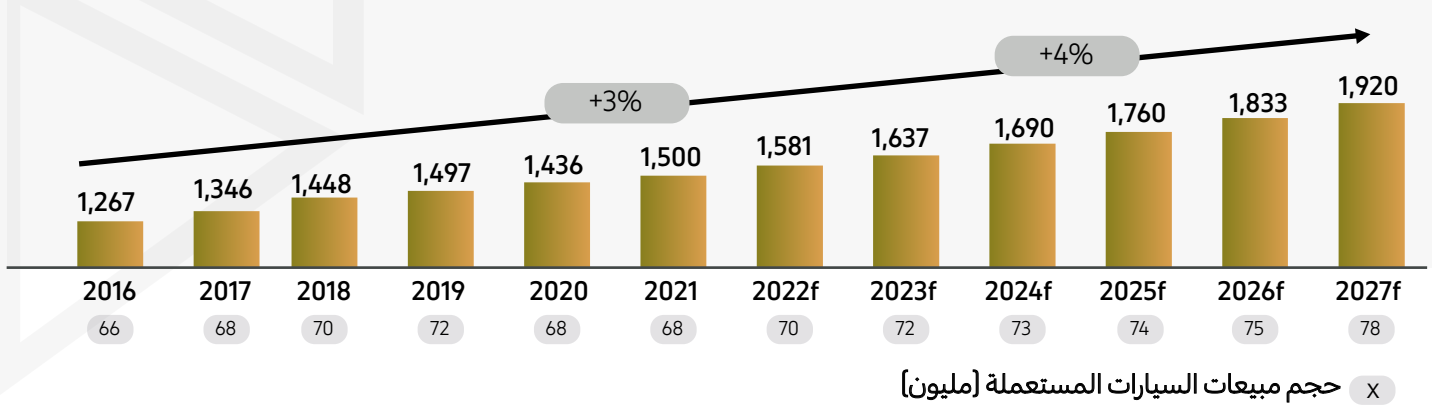
وهذه بعض الإحصائيات الخاصة بالمسجلين في قاعدة بياناتنا من المتسوقين والمركبات:

1. عدد المسجلين: 412.
2. عدد مركبات النقل الثقيلة: 365.532 مركبة.
3. عدد المتسوقين من فئة الفنادق والمطاعم والمقاهي: 151.008 متسوق.
4. عدد الكوبونات المشتراة والمستخدمة: 507.540 كوبون.



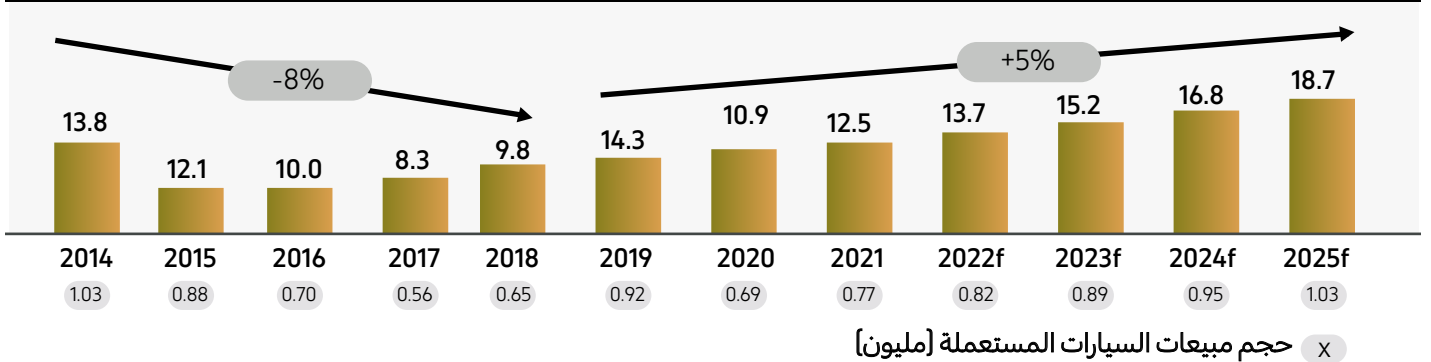
عالميًا من المتوقع أن يستمر قطاع المركبات المستعملة في الارتفاع بمعدل نمو سنوي قدره 4% للفترة من 2021 - 2027، وذلك لأسباب عديدة من بينها الزيادة في عدد السكان من ذوي الشريحة المتوسطة على مستوى العالم، وسهولة التعاملات التجارية الرقمية، وموثوقية التجارة الالكترونية، والنقص في معروض المركبات، والذي يواجهه القطاع بسبب التحديات في سلاسل الإمداد العالمية، ورغبة الكثير من الشرائح في التوجه لشراء السيارات المستعملة ذات الحالة الجيدة.

حجم سوق المركبات المستخدمة عالميًا (بليون دولار)



ويمثل حجم المركبات التي يتم بيعها عبر مزادات السيارات 25% من سوق المركبات المستعملة عالميًا، مدعومة بالزخم المصاحب لعمليات البيع الرقمي، واستخدام التقنيات المتقدمة المصاحبة لإدراج وعرض المركبات للشرائح المستهدفة، بالإضافة إلى التوسع في سلاسل القيمة وخدمات القيمة المضافة. محليًا، من المتوقع أن يشهد سوق المركبات المستعملة في المملكة تسارعًا يوازي النمو العالمي بمعدل نمو سنوي يبلغ 5% بحلول العام 2027، مدعومًا بالارتفاع في نسب تملك المركبات، والارتفاع المتزايد في أعداد تملك وقيادة المرأة للسيارة، والاحتياج المتزايد للمواصلات، مع ارتفاع أعداد القوى العاملة الجديدة في السوق السعودي، ورغبة الكثير من الشرائح المستهدفة في الاستفادة من عدم تطبيق الزيادة في ضريبة القيمة المضافة على مبيعات السيارات المستعملة بين الأفراد.

حجم سوق المركبات المستخدمة محليًا (بليون ريال)



ويمثل حجم سوق السيارات المباعة عبر المزادات محليًا قرابة 20% من سوق المركبات المستعملة والبالغ أكثر من مليون مركبة.



تتمتع "الرياض للتعمير" بموقع ثابت في سوق مزاد السيارات كأحد الحلول التقليدية للكثير من المؤسسات التمويلية التي تعتمد على مزاد التعمير الدولي للسيارات في إدراج وبيع المركبات، ولكن في ذات الوقت، يشكل نموذج العمل التقليدي، وغياب تبني الأنظمة الرقمية، والتحول التقني، تهديدًا لاستدامة أعمال القطاع.

في ضوء ذلك، قامت الشركة بالوقوف على أفضل الممارسات العالمية لتبني التوجه الذي يمكن "الرياض للتعمير" من الوصول إلى النضج في عملياتها في هذا القطاع الحيوي بناءً على:

- 1 تطوير الوضع الحالي للمزاد عبر صيانة المرافق، وتوسعة قاعدة الموردين، وجذب المزيد من المشترين.
- 2 استثمار الفرص الواعدة في الأصول غير المستغلة، مثل رفع العملية التشغيلية للمزاد لكامل طاقتها عبر تفعيل 9 مسارات عوضًا عن مسار واحد للمزايدة، فضلًا عن فرص واعدة في استغلال مساحات ضمن أراضي المزاد بالإمكان إعادة توظيفها بالشكل الأنسب.
- 3 تبني استخدام التقنية الحديثة والرقمنة في جميع سلاسل الإمداد من خلال إنشاء خدمات رقمية وتمكين البنية التحتية، وتقديم الخدمات ذات القيمة المضافة مثل الفحص، التصوير، حفظ السيارات، بالإضافة إلى تقديم خدمات التوصيل للعملاء.
- 4 بناء شراكات جديدة لنقل المعرفة وتبني أفضل الممارسات في قطاع مزاد السيارات.

في ظل التطور المتسارع الذي يشهده العالم وظهور نماذج الأعمال الحديثة التي تعتمد على التقنية والذكاء الاصطناعي، ما يمنح الشركات مزايا تنافسية تشمل المرونة في النمو، وكفاءة التشغيل، والقدرة على الاستفادة من الرقمنة والتحول الرقمي.

واكب التوجه الاستراتيجي لشركة "الرياض للتعمير" ذلك من خلال تضمين الاستراتيجية للاستثمارات المالية، مما يسمح للشركة بالاستثمار في التقنيات المالية FinTech، وتقنيات العقارات الحديثة Prop-Tech، وتقنيات الزراعة والغذاء الحديثة AgriTech، التي تدعم عملياتها وأنشطتها الرئيسية لخلق ميزة تنافسية لها في السوق، وتحسين نموذج عمل قطاعاتها الرئيسية من المنافسة.

بالإضافة إلى ذلك يسمح التوجه الاستراتيجي للشركة بالاستثمار المباشر من خلال اتفاقيات شراء الأصول، وإعادة التأجير Sell & Lease Back الاستثمار في الشركات أو الصناديق الاستثمارية، والاستثمار عبر أنشطة الاستحواذ، والاستثمار في التحالفات بغرض الاستفادة من فرص برامج التخصيص وبرامج شراكة القطاع العام والخاص PPP.

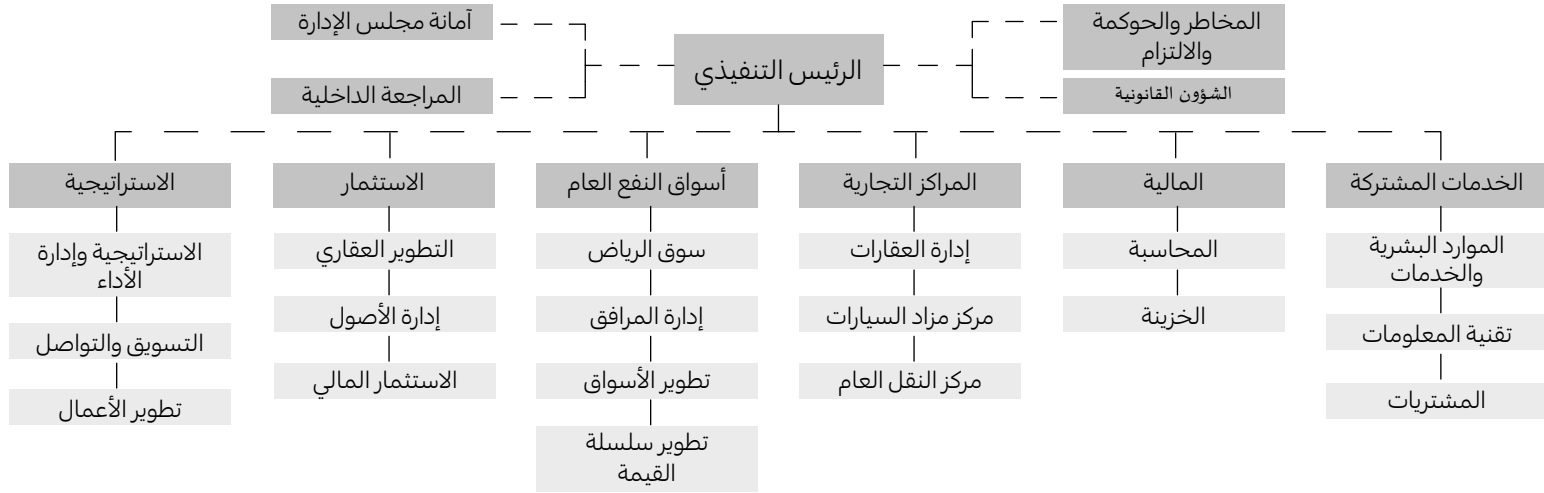


# تفعيل التوجه الاستراتيجي

نجاح رؤية الشركة وتوجهها الاستراتيجي مناط بسرعة تبنيها والعمل على تنفيذها لتكون واقعا ملموسا يسهم في الوصول إلى المستهدفات المرجوة، ولذا فإن وجود هيكل تنظيمي واضح مصحوبا بخطة قوى عاملة تواكب هذا التوجه الاستراتيجي، هو أحد الممكنات التي تم العمل عليها. حيث سارعت "الرياض للتعمير" لتفعيل الهيكل التنظيمي التالي لتحقيق توجهها الاستراتيجي بكفاءة:

## هيكل تنظيمية محدثة ستساعد على تحقيق مستهدفات الاستراتيجية

الهيكل التنظيمي - ومتطلبات القوى العاملة

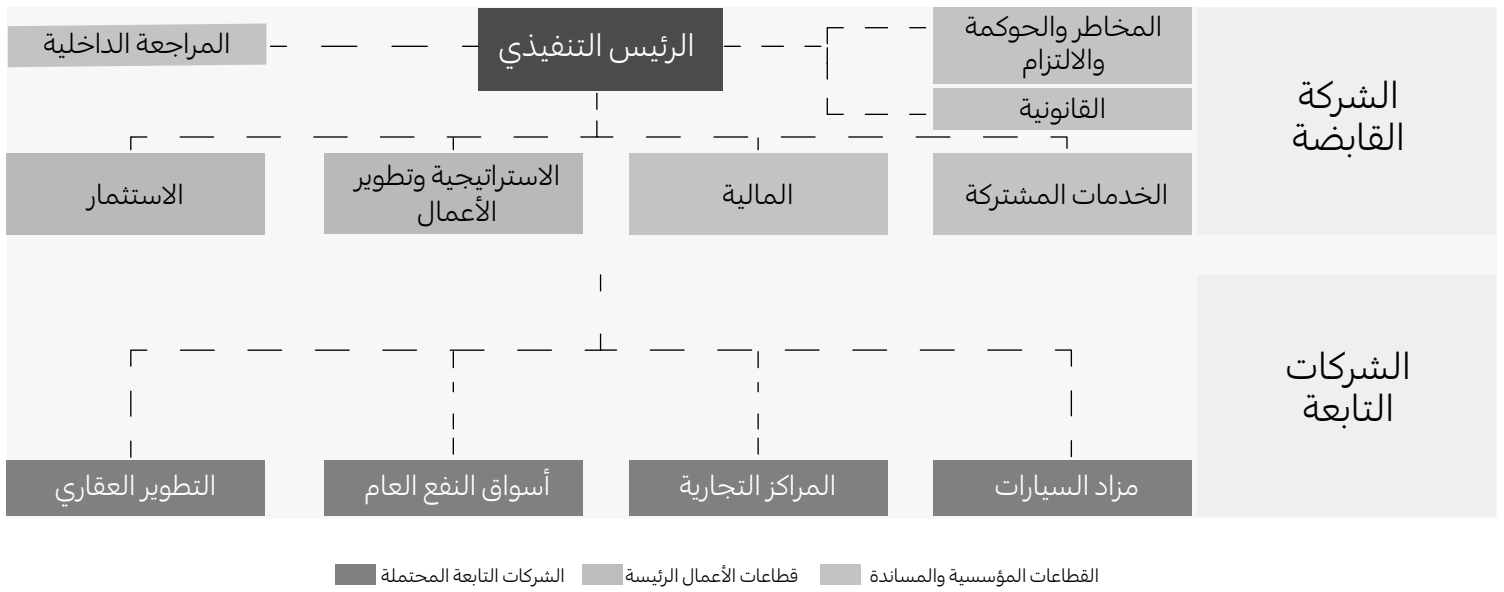




ومع نضج نماذج الأعمال لقطاعات الشركة، تستهدف "الرياض للتعمير" التحول نحو نموذج عمل الشركة القابضة مما يسهم في تبني نماذج شراكات نوعية تعمل على تأصيل مبادئ الحوكمة، وتعزيز نجاح الأعمال والاستفادة من خبرات الشركة في التوسع في مناطق ومجالات جديدة.

## ومع نضج نماذج الأعمال تتجه "الرياض للتعمير" نحو التحول إلى شركة قابضة

الهيكلية المستهدفة للرياض للتعمير



وسيساعد هذا النهج على تبني رؤية الشركة وجعلها واقعًا تعيشه "الرياض للتعمير" وذلك من خلال:

- ▶ **ترسيخ ثقافة الابتكار** من خلال الاطلاع على نماذج أعمال حديثة، وتبني روح الابتكار، مع الاطلاع على أفضل الممارسات المتوفرة لدى الشركة.
- ▶ **تطوير وبناء القدرات** لتكون الأفضل في مجالها عبر الشراكات المثمرة والمستدامة مع رواد التشغيل محليًا وعالميًا.
- ▶ **التنمية المستدامة** بالعمل كمطور ومساهم يسعى لخلق الأثر، ويقدم قيمة مضافة ويمكن مسارات الأعمال باستخدام التقنية للوصول إلى نموذج عمل يعزز مفاهيم الحوكمة والاستدامة المالية والبيئية.

# المستهدفات المالية

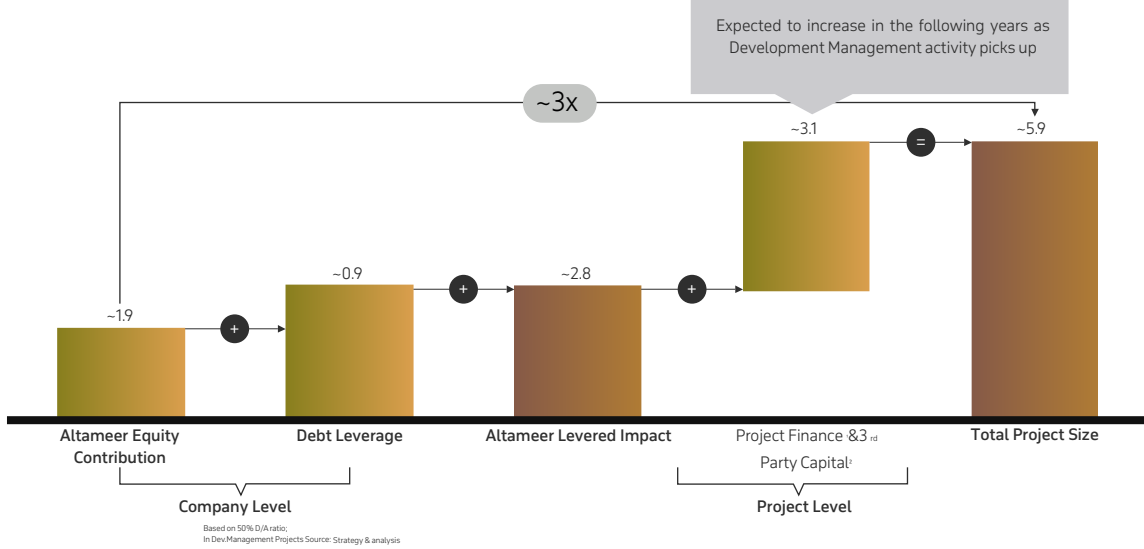
**تطوير المشروعات:** تخطط "الرياض للتعمير" لإطلاق العديد من المشروعات العقارية خلال 10 سنوات، وذلك ضمن خطتها الأولية لتطوير أعمالها التشغيلية.

**حجم المشروعات:** من المتوقع أن يساهم مستوى الاقتراض وتمويل المشروعات، والتمويل الخارجي في تعزيز أثر وحجم مشروعات شركة الرياض للتعمير، وذلك بما يقارب الثلاثة أضعاف بحلول عام 2032م وبقيمة تقرب من 6 مليار ريال.

**الأداء المالي:** يتوقع أن يتضاعف صافي دخل الشركة ليصل إلى 500 مليون ريال بحلول عام 2032م، بينما نستهدف أن تبلغ الإيرادات ما يزيد عن مليار ريال سعودي خلال 10 سنوات.

من المتوقع أن تساهم عمليات الاقتراض وتمويل المشاريع، بالإضافة إلى الشراكات في تعزيز أثر وحجم مشروعات الشركة، بما يقارب الثلاثة أضعاف بحلول عام 2032م وبقيمة تقارب 6 مليار ريال

مجموع حجم المشاريع [مليار ريال سعودي] - تراكمي



حيث تتطلع "الرياض للتعمير" لتحقيق مستهدفات مالية مستدامة تحقق بالإضافة للمساهمين على المدى المتوسط والبعيد، تدار بواسطة منظومة إدارية تقود لتحقيق أفضل نتائج الاستراتيجية. وتشمل هذه المستهدفات:

1. مضاعفة صافي الدخل خلال الأعوام العشرة القادمة.
2. تحقيق إيرادات بنحو مليار ريال خلال العشرة سنوات القادمة.
3. التحول من المساهمة الكاملة في رأس المال المستثمر في المشروعات، إلى هيكل رأس مال يشكل التمويل فيها ما نسبته 28% من قيمة الأصول خلال 5 أعوام، و 23% من حجم المشروعات بحلول 2032.
4. تعظيم العائد الكلي للمساهمين كثمرة لمخرجات الاستراتيجية عبر التوزيعات وفرص تحقيق المكاسب الرأسمالية.
5. إطلاق المزيد من المشروعات المستدامة، بناءً على المساهمة المتوازنة بين قطاع العقار والمنتجات الطازجة، ومشروعات التأجير الراهنة والمستقبلية، واقتناص الفرص الاستثمارية.

# مبادرات الاستراتيجية

حددت "الرياض للتعمير" 3 مراحل لتنفيذ الاستراتيجية و45 مبادرة يتم من خلالها تطبيق الاستراتيجية، وتمكّنها من الحصول على أفضل النتائج.

**المرحلة الأولى:** وتهدف إلى الارتقاء بالأداء التشغيلي الحالي، وتشمل 20 مبادرة يتم تنفيذها خلال سنة إلى سنتين. ومن المخرجات المتوقعة لهذه المرحلة:

- رفع الكفاءة التشغيلية والارتقاء بالبنية التحتية للأعمال.
- تعظيم العائد على قيمة الأصول الحالية.
- التخلص من الأصول غير المستغلة/منخفضة الأداء.
- بناء وتطوير قطاعات الأعمال المستهدفة.

**المرحلة الثانية:** تهدف إلى تنويع وتنمية محفظة الاستثمارات في القطاعات المستهدفة، وتشتمل على 15 مبادرة يتم تنفيذها على مدى 2 - 3 سنوات، ويتوقع أن تحقق النتائج التالية:

- تعزيز مركز "الرياض للتعمير" كمطور عقاري رائد في قطاعات العقار ذات الأولوية
- تحقيق التنوع من خلال نمو وتطور عمليات التشغيل وجني عوائد الاستثمار في القطاعات المستهدفة

**المرحلة الثالثة:** وتهدف إلى تحقيق النمو المستدام واستكشاف فرص واعدة، وتشتمل على 10 مبادرات يتم تنفيذها خلال 3 سنوات وأكثر، ويتوقع لها تحقيق النتائج التالية:

- التوسع في الاستثمار في فئات الأصول المستهدفة.
- ترسيخ مركز "الرياض للتعمير" كأحد المطورين العقاريين المؤسسيين، والتوسع في مجال إدارة التطوير ونشاط إدارة الممتلكات.
- المضي نحو تبني نموذج عمل الشركة القابضة مع نضج قطاعات الأعمال.

هذه المنهجية تساعد على تبني رؤية الشركة وجعلها واقعًا تعيشه "الرياض للتعمير" من خلال إطار الاستراتيجية الجديدة للشركة:



## استشراف المستقبل

تستشرف "الرياض للتعمير" مستقبل مشرق لمدينة الرياض، وتقدم مفهومًا جديدًا للتطوير العقاري ومشروعات التشغيل، يدعم التحول، ويعزز دورها كواحدة من الممكنين الرئيسيين لمدينة الرياض. وتستند الشركة على قيم راسخة وإرث يبرز هويتها من خلال مشروعات واستثمارات تواكب التحول، وتقدم تجربة حقيقية في خلق الأثر ودعم الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة.

استراتيجية الشركة قائمة على رؤية استثمارية واقتصادية تهدف لتحقيق عوائد مالية مستدامة للمستثمرين من خلال تنويع مصادر دخل الشركة عبر أنشطة التأجير والتشغيل، وأنشطة التطوير العقاري وإدارة التطوير بالإضافة إلى الاستثمارات المالية في القطاعات الاستراتيجية ذات الصلة، وتعزيز الاستفادة من مركز الشركة الريادي في قطاع المنتجات الطازجة وأسواق النفع العام.

تستهدف الشركة إطلاق مشروعات تواكب النمو في مدينة الرياض، كمركز حضري يقود النهضة العمرانية ومسيرة النماء في المملكة، بما يتوافق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، وتوجه استراتيجية مدينة الرياض وتطلعاتها، وذلك من خلال النهج القائم على:

1. تأصيل روح الشراكة.

2. تبني مفهوم الاستدامة الأشمل.

3. الرقمنة والتحول التقني.

تعتمد الشركة تحقيق شراكات استراتيجية نوعية من أجل الوصول إلى أهدافها المنشودة، وفتح آفاق جديدة لتنويع الاستثمارات بما يسهم في تنويع مصادر الدخل وزيادته. ولن نغفل عن الاستعانة بأدوات التقنية الحديثة، وتمكين التحول الرقمي، مختصرين الأزمنة والمسافات لرفع كفاءة التشغيل، ورصد ومتابعة فرص التحسين وفرص التوسع متجهين نحو الاستثمار في النمو.





# اتصل بنا

☎ هاتف: 0096614110333  
الرقم المجاني: 8001160014

✉ البريد الإلكتروني  
info@riyadh.dev  
IR@riyadh.dev  
media@riyadh.dev

🌐 الموقع الإلكتروني:  
Riyadh.dev

🕒 ساعات العمل:  
من الأحد إلى الخميس  
08:00 صباحاً - 05:00 مساءً

التواصل الاجتماعي  
@RiyadhDevSA 🐦  
Riyadh Development Company 🌐

