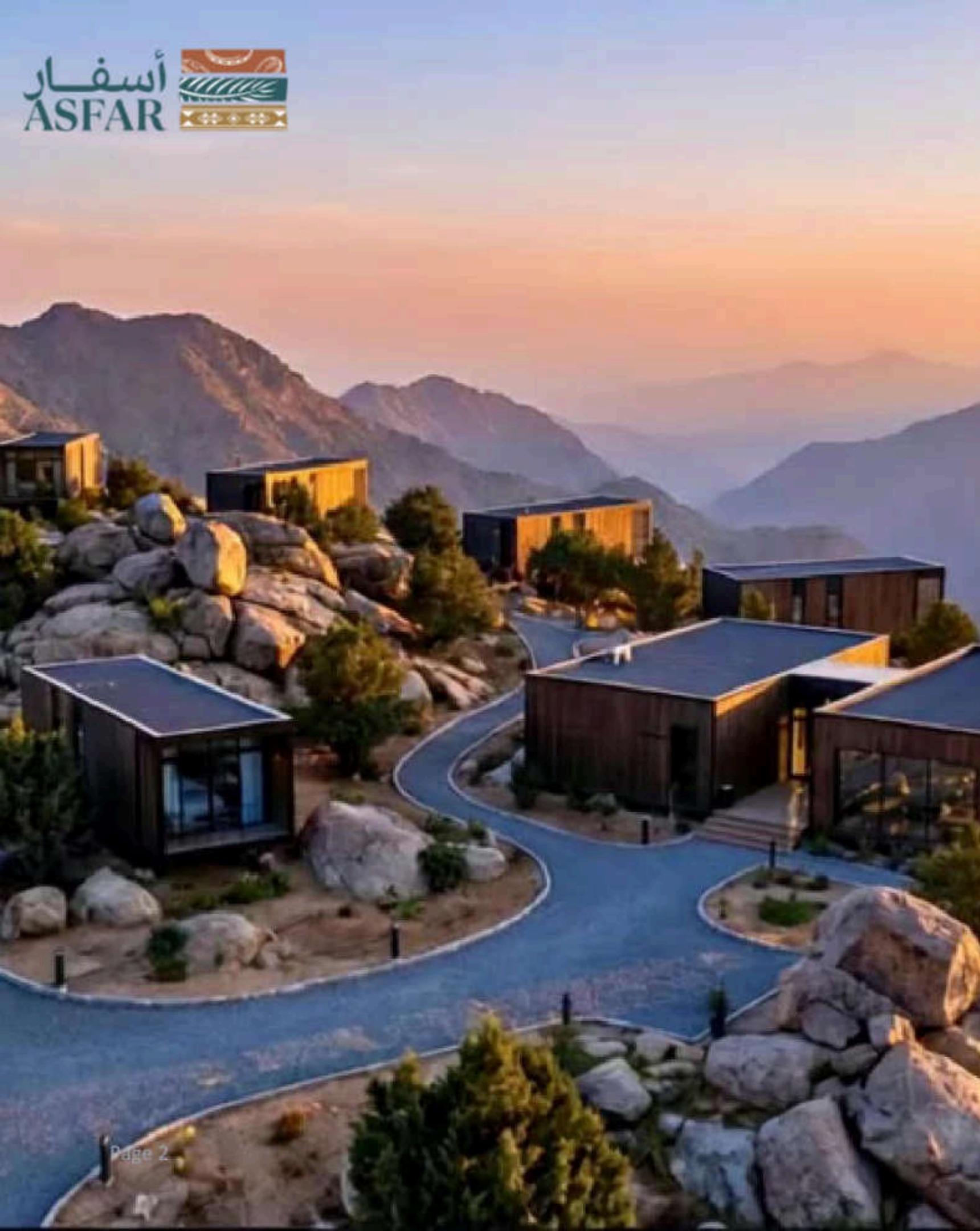


# مَقَام

إقامة ترفعك، لا تستهلكك.

MAQAM — Mountain Luxury Resort

منتجع جبلي فاخر — الباحة، المملكة العربية السعودية



OUR VISION

## الرؤية

تأسيس منتجع جبلي فاخر في الباحة يقدم تجربة ضيافة استثنائية تجمع بين الفخامة العصرية والطبيعة البكر – نموذج سعودي أصيل للسياحة البيئية الراقية.

**10,000**

م<sup>2</sup> مساحة المشروع

**10**

مفاتيح ضيافة فاخرة



## DESTINATION

# الباحة — جوهرة الجنوب

منطقة جبلية فريدة على ارتفاع 2,500 متر — غابات كثيفة ومناخ معتدل طوال العام وتراث ثقافي غني.

18°C

متوسط درجة الحرارة صيفاً

+500K

زائر سنوياً

2,500m

ارتفاع عن سطح البحر

+40

غابة طبيعية



## TOURISM LANDSCAPE المشهد السياحي

الباحة تشهد نمواً سياحياً متسارعاً مدعوماً برؤية 2030 واستثمارات ضخمة في البنية التحتية والمشاريع السياحية.

**+2B**

ريال استثمارات مخططة

**35%**

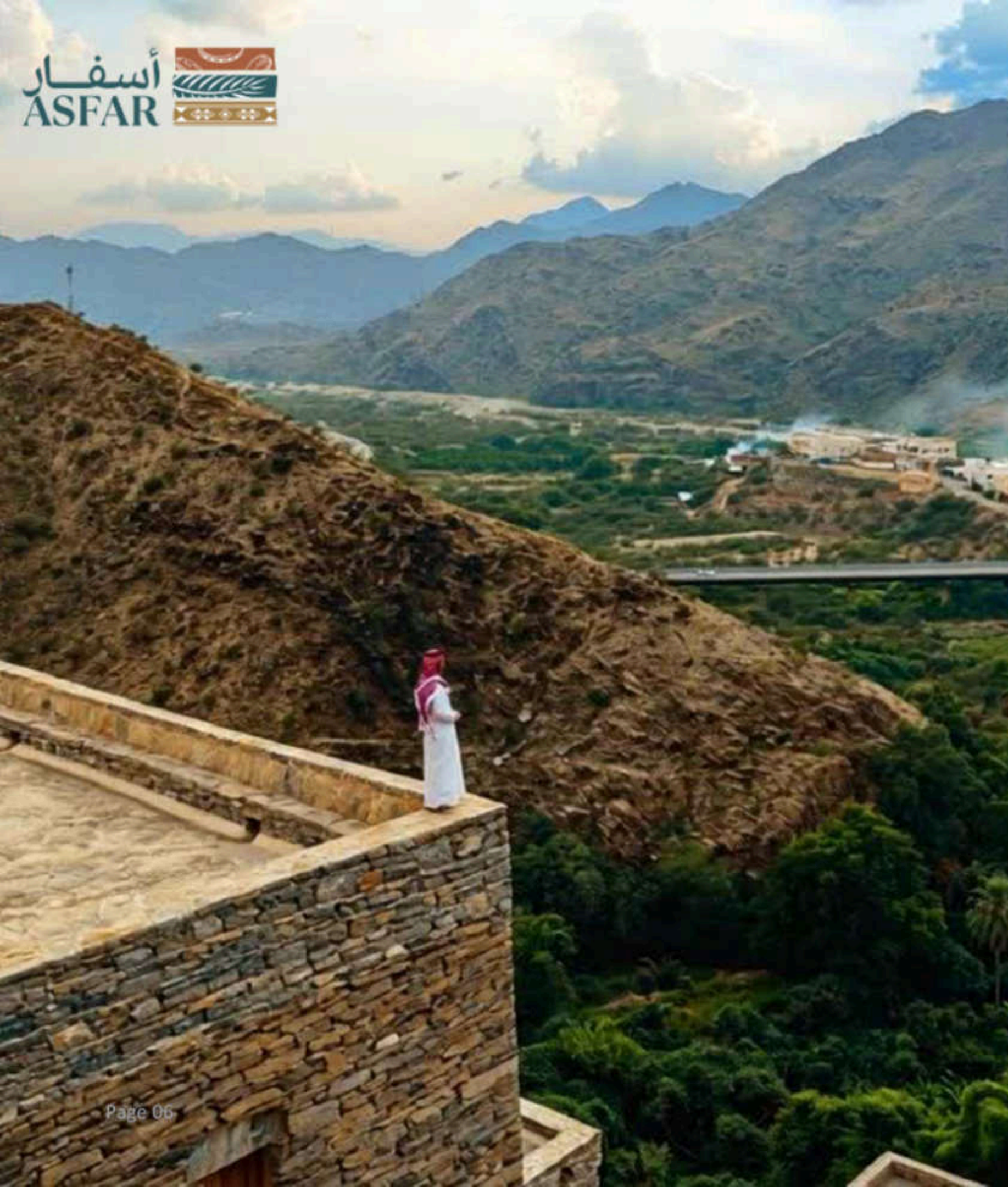
نمو سنوي في الزيارات

**3.2**

أيام متوسط الإقامة

**72%**

إشغال موسم الصيف



MARKET GAP

## الفجوة السوقية

رغم الإمكانيات الطبيعية الهائلة، لا يوجد حالياً أي منتج فاخر في منطقة الباحة يلبي تطلعات الشريحة المستهدفة.

### الوضع الحالي

فنادق تقليدية بمتوسط تقييم 3 نجوم — شاليهات عشوائية بدون معايير — غياب تجارب الضيافة النوعية

### الفرصة

أول منتج فاخر في الباحة — تجربة فريدة تجمع الطبيعة والتصميم — شريحة مستهدفة غير مخدومة



# التوافق مع أسفار

يتوافق مشروع "مقام" مع الأهداف الاستراتيجية لشركة أسفار في تطوير وجهات سياحية نوعية تعزز المحتوى السياحي الوطني.

1 **تنويع المحفظة السياحية**  
إضافة وجهة جبلية فاخرة محفظة أسفار

2 **تطوير المناطق غير المخدومة**  
الباحة منطقة واعدة بدون منافسة فاخرة

3 **دعم رؤية 2030**  
زيادة المحتوى السياحي وخلق فرص عمل محلية



PORTFOLIO SYNERGY

## تآزر المحفظة

مقام يعزز محفظة أسفار السياحية بإضافة وجهة جبلية فريدة تكمل المنتجعات الساحلية والصحراوية القائمة.

### تنويع الشريحة

استهداف عائلات سعودية و عالمية + مغامرين + رحلات عمل

### نموذج قابل للتكرار

البناء المعياري يسمح بالتوسع في مواقع أخرى

### تنويع موسمي

ذروة صيفية تكمل الذروة الشتوية للمنتجعات الأخرى

### قوة العلامة

تعزيز هوية أسفار كمطور سياحي شامل

### تنويع جغرافي

إضافة بيئة جبلية لمحفظة تضم ساحلية و صحراوية

### كفاءة تشغيلية

مشاركة الموارد والخبرات مع المشاريع القائمة

## التوافق مع رؤية 2030

10%

مساهمة السياحة في GDP  
تطوير وجهات جديدة في مناطق غير مستغلة

الاستدامة البيئية  
بناء معياري صديق للبيئة يحافظ على الطبيعة الجبلية

التراث والثقافة  
دمج العمارة المحلية والتراث في التصميم المعاصر

100M

زيارة سياحية مستهدفة  
مقام يساهم في تحقيق هدف الزيارات السياحية

تنمية المناطق  
تطوير الباحة كوجهة سياحية رئيسية وخلق فرص عمل محلية

جودة الحياة  
تجارب سياحية فاخرة للمواطنين والمقيمين



## PROJECT SITE

# الموقع

يقع المشروع على قمة جبلية في منطقة الباحة، محاط بمناظر طبيعية خلابة توفر إطلالات بانورامية على الوديان والغابات.

**2,200 م**

الارتفاع عن سطح البحر

**10,000 م<sup>2</sup>**

المساحة الإجمالية

**15 دقيقة**

من مركز مدينة الباحة

**360°**

إطلالات بانورامية

# تحليل التضاريس

التضاريس الصخرية المتدرجة تشكل تحدياً وفرصة في آن واحد – تحدي البناء التقليدي يتحول إلى ميزة فريدة مع البناء المعياري.

## 1 تكوينات صخرية طبيعية

تُدمج في التصميم كعناصر جمالية

## 2 انحدارات متعددة المستويات

توفر خصوصية طبيعية بين الوحدات

## 3 غطاء نباتي طبيعي

أشجار العرعر والزيتون البري

# الوصول والربط

يتمتع الموقع بسهولة الوصول عبر شبكة طرق حديثة تربطه  
بالمدينة الرئيسية.

20 دقيقة

مطار الباحة المحلي

15 دقيقة

مدينة الباحة

2 ساعة

الطائف

3.5 ساعة

جدة

3 ساعات

أبها



## THE CONCEPT مفهوم مقام

منتجع جبلي فاخر يندمج مع التضاريس الطبيعية – وحدات  
معيارية مسبقة الصنع تُركَّب بأقل أثر بيئي وأعلى جودة تنفيذ.

أثر بيئي محدود  
حفاظ على الغطاء النباتي

بناء معياري  
وحدات مسبقة الصنع عالية الجودة

مرونة التوسع  
إضافة وحدات بسهولة

تنفيذ سريع  
3-4 أشهر فقط

## THE CONCEPT لماذا مقام

في العربية، المقام ليس مجرد موقع؛ بل منزلة وحضور.  
هو مكانٌ تُقيم فيه الجسد... وتستريح فيه الروح.

**مَقَام**  
إقامة ترفعك، لا تستهلكك.

### مقام المكان

لأن جبال الباحة ليست "وجهة" فقط، بل علوٌ يُرى وهدوءٌ يُعاش—كأنك في مقامٍ أعلى من الضجيج.

### مقام الضيافة

في ثقافتنا، الضيف له مقام؛ يُكرّم، يُحتفى به، ويُصان له الوقت والخصوصية—وهذا جوهر تجربة المنتجع.

### مقام اللغة

اخترنا كلمة عربية أصيلة، "تُقيم" في الذاكرة بسهولة؛ قصيرة، فخمة، ومفتوحة على دلالات: مقام كريم، مقام سلام، مقام سكينه.

## البناء المعياري

تقنية بناء متقدمة – الوحدات تُصنع في المصنع وتُنقل جاهزة للموقع، مما يضمن جودة عالية وسرعة تنفيذ وأقل أثر بيئي.



1 التصنيع في المصنع  
بيئة محكمة – جودة 100%

2 النقل والتركيب  
نقل بالشاحنات + تركيب بالرافعة

3 التوصيل والتشطيب  
ربط الخدمات + لمسات نهائية

# المخطط الرئيسي

توزيع الوحدات العشر والمرافق على مساحة 10,000 م<sup>2</sup> مع الحفاظ على الغطاء النباتي والتضاريس الطبيعية





SITE PLAN

## مخطط الموقع

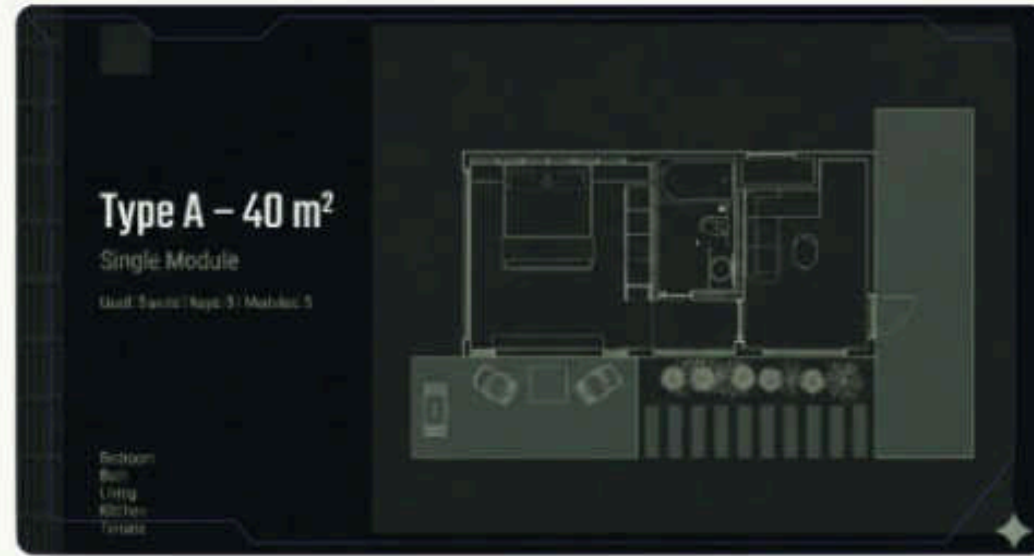
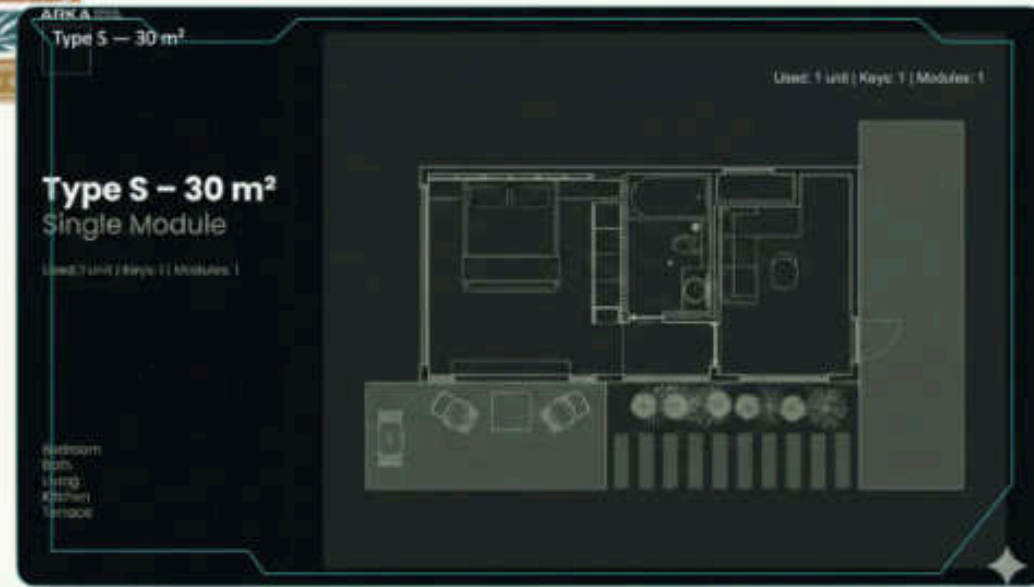
المخطط التفصيلي يوضح توزيع الوحدات على التضاريس الطبيعية مع الحفاظ على التكوينات الصخرية.

3  
أنواع مختلفة

10  
وحدات ضيافة

60%  
مساحات خضراء

10K م<sup>2</sup>  
المساحة الإجمالية



UNIT DESIGN

# تصميم الوحدات

ثلاثة أنواع من الوحدات مصممة لتلبية احتياجات مختلفة — من الأفراد إلى العائلات — بإجمالي 10 مفاتيح ضيافة.

40 م<sup>2</sup>  
7 × وحدات

Type A — Standard Suite  
غرفة نوم + صالة + مطبخ + تراس

80 م<sup>2</sup>  
2 × وحدة

Type D — Duplex Suite  
طابقين — غرفتين نوم + صاليتين + مطبخ + تراسين

30 م<sup>2</sup>  
1 × وحدة

Type S — Studio Suite  
استوديو مفتوح + حمام + تراس



SUITE SPECIFICATIONS

# مواصفات الوحدات

النوع	المساحة	العدد	السعر/ليلة
Type A قياسية	m <sup>2</sup> 40	7	2,500
Type D مزدوجة فاخرة	m <sup>2</sup> 80	2	5,000
Type S استوديو	m <sup>2</sup> 30	1	1,700

490

م<sup>2</sup> مساحة  
الوحدات

10,000

م<sup>2</sup> إجمالي  
المساحة

10

إجمالي  
المفاتيح



INTERIOR DESIGN

## التصميم الداخلي

تصميم داخلي يجمع بين الفخامة العصرية والطابع المحلي — مواد طبيعية من الحجر والخشب مع إطلالات بانورامية على الجبال.

نوافذ بانورامية  
زجاج من الأرض للسقف

أثاث مخصص  
تصميم حصري للمنتجع

مواد طبيعية  
حجر محلي + خشب طبيعي

إضاءة ذكية  
تحكم كامل بالأجواء



SITE PERSPECTIVE

منظور الموقع — إطلالة الغروب

# مقام | حيث ترتفع الإقامة إلى معنى

كون المساحة المقترحة تتراوح بين 10,000 و 50,000 متر مربع، فإن ذلك يمنحنا مرونة الانطلاق بالحلم على مستويين واضحين:



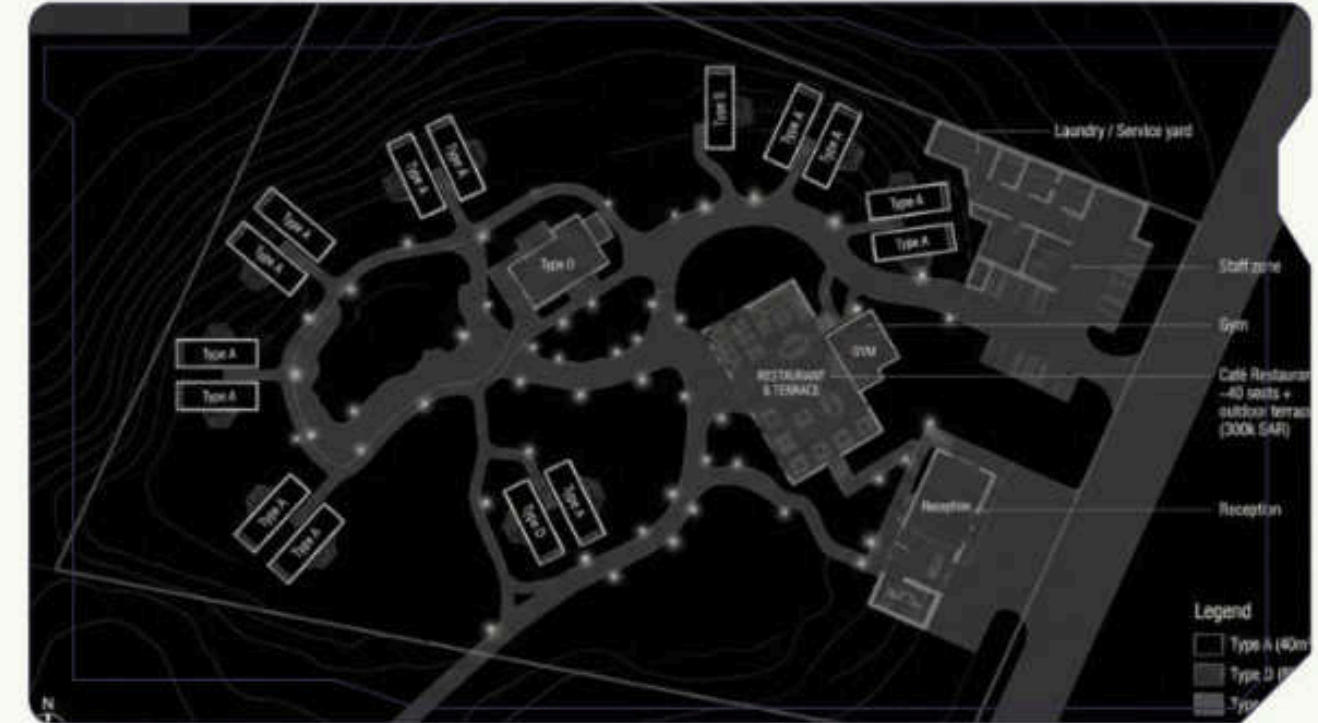
## OPTION B — HIGH-LEVEL

يقدم تجربة مخملية فريدة من نوعها، تبدأ من لحظة الاستقبال ولا تنتهي إلا عند المغادرة، بمعايير خمس نجوم.



## OPTION A — BASIC

يتعهد بتقديم تجربة متكاملة توفر 360 درجة من الراحة للمقيم، بمعايير تصل إلى أربع نجوم.



ويبقى تحديد المستوى المستهدف خاضعًا لثلاثة محددات رئيسية:  
(1) التكلفة (2) الوقت (3) المستوى المطلوب من التجربة.

## المرافق - المستوى المميز

المرافق الأساسية المقترحة – تلبية احتياجات التموضع المميز  
ليرتقي المنتجع بمكانة الاربعة نجوم .

صالة رياضية  
أجهزة حديثة + أوزان

مطعم وكافيه  
40~ مقعد + تراس خارجي

منطقة موظفين  
غرف تبديل + استراحة

استقبال ولوبي  
منطقة ترحيب وانتظار

مخزن مركزي  
تخزين مؤن ومعدات

مغسلة  
خدمة غسيل داخلية



OPTION B — HIGH-LEVEL

# المرافق - المستوى الفاخر

جميع مرافق Option A بالإضافة إلى تجارب تترقي بمستوى المنتجع لمستوى 5 نجوم الفاخرة.

سينما خارجية  
عروض تحت النجوم

منطقة الاسترخاء  
مسبح وجاكوزي بإطلالة جبلية

مرصد نجوم  
تلسكوبات احترافية

منطقة شواء BBQ  
محطات شواء خاصة

سبا وعلاج  
مساج + ساونا + جاكوزي

منصة يوجا  
جلسات يومية في الطبيعة

مسارات مشي  
مسارات طبيعية مُعلّمة

ملعب بادل  
ملعب احترافي مضاء



SIGNATURE EXPERIENCE

# جناح السحاب

Cloud Suite

تجربة إقامة فوق السحاب – جناح Type D المزدوج بمساحة 80 م<sup>2</sup> مع  
إطلالة بانورامية على قمم الجبال والوديان.

5,000

ريال / ليلة

80 m<sup>2</sup>

مساحة الجناح

تراس خاص

جاكوزي + جلسة خارجية

غرفتا نوم

ماسטר + ضيوف



MOUNTAIN WELLNESS

## العافية الجبلية

برامج عافية مصممة للاستفادة من البيئة الجبلية الفريدة – هواء نقي ومناظر تبعث على الهدوء.

تأمل الطبيعة  
جلسات صامتة في الغابة

يوجا الفجر  
جلسات يومية مع شروق الشمس

حمام بخار  
بأعشاب الباحة العطرية

مساج بالأعشاب  
زيوت طبيعية من نباتات المنطقة



ACTIVITIES

## ملعب بادل جبلي

ملعب بادل بمواصفات عالمية في قلب الجبال – تجربة رياضية لا تُنسى  
مع إطلالات بانورامية على الوديان.

إطلالة فريدة  
اللعب وسط المناظر الجبلية

مواصفات دولية  
ملعب معتمد بإضاءة ليلية



ACTIVITIES

## سينما تحت النجوم

تجربة سينمائية فريدة في الهواء الطلق – شاشة عرض كبيرة  
وسط الطبيعة الجبلية تحت سماء مرصعة بالنجوم.

جلسات مريحة  
أرائك وبطانيات دافئة

شاشة عملاقة  
عرض بجودة 4K



ACTIVITIES

## مرصد النجوم

ارتفاع الباحة وبعدها عن التلوث الضوئي يجعلها موقعاً مثالياً  
لرصد النجوم والمجرات بالعين المجردة والتلسكوبات.

جلسات إرشادية  
مرشد فلكي متخصص

تلسكوبات احترافية  
رصد الكواكب والمجرات



ACTIVITIES

## منطقة الشواء الخاصة

تجربة شواء فاخرة في الهواء الطلق – محطات شواء مجهزة بالكامل مع مناطق جلوس مريحة وإطلالات جبلية خلابة.

جلسات خاصة  
مناطق منفصلة لكل عائلة

محطات مجهزة  
شوايات احترافية بالفحم والغاز



ACTIVITIES

## الدراجات الجبلية

مسارات دراجات جبلية متنوعة المستويات تمر عبر مساحات  
المنتجع والجمال — مغامرة رياضية وسط الطبيعة.

دراجات احترافية  
تأجير دراجات عالية الجودة

مسارات متنوعة  
مبتدئ — متوسط — متقدم



ACTIVITIES

## يوجا وتأمل

منصة يوجا مفتوحة على الطبيعة – جلسات يومية عند الشروق والغروب مع مدربين محترفين.

تأمل موجّه  
برامج استرخاء ذهني

جلسات يومية  
شروق وغروب الشمس



ACTIVITIES

## المشي الجبلي

مسارات مشي مصممة بعناية تمر عبر الغابات والوديان المجاورة –  
تجربة استكشافية تجمع بين المغامرة والاسترخاء.

مرشد محلي  
خبير بالمنطقة ونباتاتها

مسارات مُعلّمة  
لوحات إرشادية ومعلوماتية



ACTIVITIES

## منطقة الاسترخاء

مسبح و جاكوزي بارد و حار على اطراف الجبل لتعطي منظر طبيعي خلاب  
، للاسترخاء

تأقلم درجة الحرارة  
تحديد درجة الحرارة بشكل آلي بما يتوافق  
مع درجة حرارة الجو

صيانة دوري  
صيانة مستمرة على مدار الساعة



## SAFETY & STRUCTURE

# السلامة والهيكل الإنشائي

معايير سلامة عالمية مطبقة على كل مراحل البناء والتشغيل.

- هيكل فولاذي مقاوم للزلازل  
معايير IBC الدولية
- عزل حراري متقدم  
كفاءة طاقة عالية
- نظام إطفاء حريق  
رشاشات + إنذار مبكر
- أساسات خرسانية مسلحة  
تثبيت على التضاريس الجبلية
- مقاومة الرياح والأمطار  
تصميم ديناميكي هوائي

# الجدول الزمني للمشروع

من التصميم إلى الافتتاح في 4 أشهر فقط



يتم العمل على جميع المراحل بشكل متوازي ليتم التسليم النهائي في الوقت المتفق عليه

# استراتيجية التسعير والتكلفة

الأسعار بالريال السعودي / ليلة – شاملة الإفطار

TYPE S	TYPE A	TYPE D
جناح السحاب 30م <sup>2</sup>	الجناح الكلاسيكي 40م <sup>2</sup>	الجناح العائلي 80م <sup>2</sup>
عادي	عادي	عادي
موسم ذروة	موسم ذروة	موسم ذروة
عطلات	عطلات	عطلات
مستوى الفخامة	مستوى الفخامة	مستوى الفخامة
تكلفة الوحدة	تكلفة الوحدة	تكلفة الوحدة
1,700 ر.س	2,500 ر.س	5,000 ر.س
2,200 ر.س	3,200 ر.س	6,500 ر.س
2,800 ر.س	3,800 ر.س	7,500 ر.س
190,000 ر.س	210,000 ر.س	330,000 ر.س
لرفع جودة الغرفة لخمس نجوم ستصبح تكلفة الغرفة 250,000	لرفع جودة الغرفة لخمس نجوم ستصبح تكلفة الغرفة 300,000	لرفع جودة الجناح لخمس نجوم ستصبح تكلفة الجناح 400,000

# مقارنة أساليب البناء

البناء التقليدي TRADITIONAL	البناء المعياري MODULAR	
18-24 شهر	4-3 أشهر	مدة التنفيذ
متغيرة حسب المقاول	100% محكومة بالمصنع	جودة التنفيذ
عالي حفر وبناء في الموقع	محدود جداً تصنيع خارج الموقع	الأثر البيئي
عالية هدر مواد كبير	70%- نفايات أقل	تقليل النفايات
معقد تتطلب إعادة تصميم	سهلة ومرنة إضافة وحدات جديدة بسرعة	قابلية التوسع

# المقارنة المرجعية

مقام مقارنة بأبرز المنتجعات الفاخرة في المنطقة والعالم

المنتجع	الموقع	المفاتيح	ADR	النمط
مقام MAQAM	الباحة	10	2,500-5,000	معياري جبلي
Amangiri	يوتا، أمريكا	34	+\$4,000	صحراوي فاخر
Habitas AlUla	العلا	96	+\$800	صحراوي بيئي
Six Senses	البحر الأحمر	76	+\$1,200	جزيري فاخر
Shaden Resort	العلا	82	+\$500	صحراوي تراثي

\* ADR بالريال السعودي لمقام، بالدولار للمنتجعات الدولية

# المعيار العالمي

الاندماج مع الطبيعة — Amangiri مقام يستلهم من نموذج

## مقام

الباحة، السعودية

البيئة

جبال الباحة الخضراء

الوحدات

10

مفاتيح

الفلسفة

اندماج مع الطبيعة

سعر الليلة

SAR 2,500+

## Amangiri

يوتا، أمريكا

البيئة

صحراء يوتا الحمراء

الوحدات

34

جناح

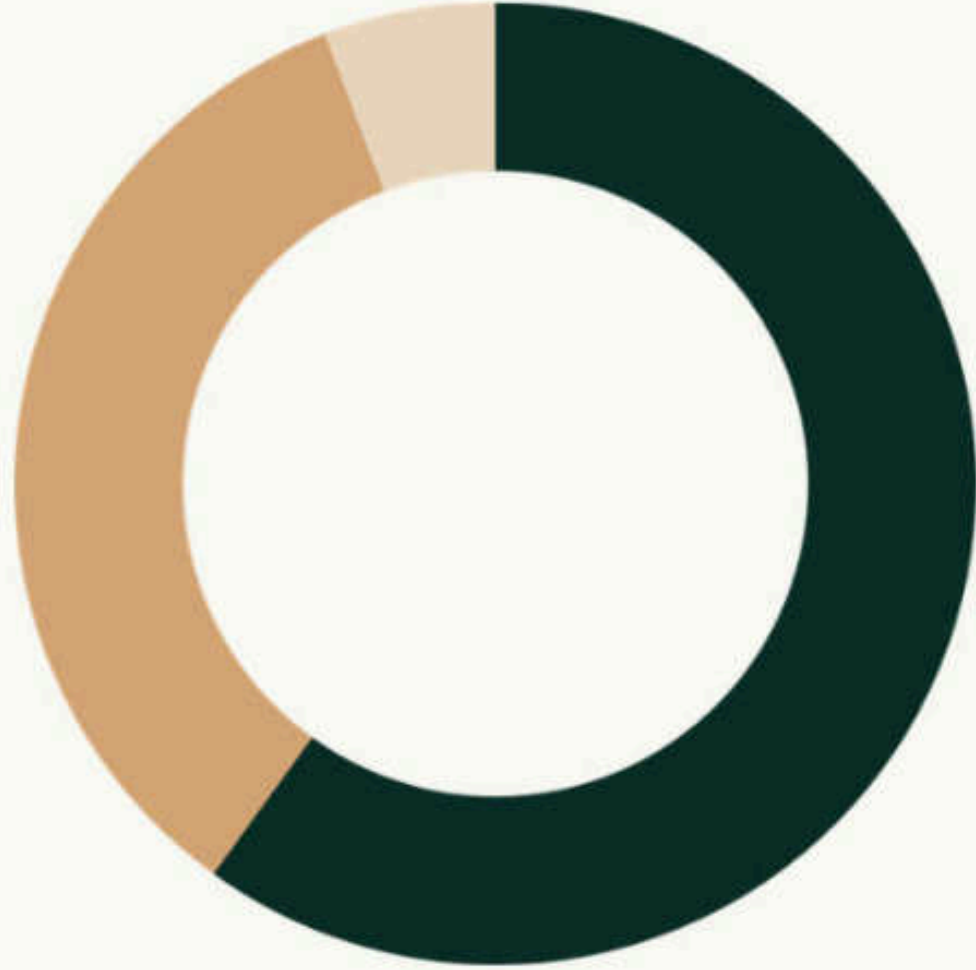
الفلسفة

اندماج مع الطبيعة

سعر الليلة

\$3,300+

# الإيرادات المتوقعة



Type S — 6% Type D — 34% Type A — 60%

**65%**  
متوسط الإشغال السنوي

**8M~**  
ريال إيرادات سنوية

النوع	العدد	ADR	الإيراد السنوي
Type A	7	2,500	4.15M
Type D	2	5,000	2.37M
Type S	1	1,700	0.40M

\* بناءً على إشغال 65% ومتوسط 237 ليلة مبيعة سنوياً

# الخدمات اللوجستية والتشغيلية

إدارة فعالة في بيئة جبلية صعبة



## سلاسل الإمداد (Supply Chain)

تعاقد مع موردين محليين للمواد الغذائية الطازجة لتقليل تكاليف النقل ودعم الاقتصاد المحلي.



## سكن الموظفين

توفير سكن مريح للموظفين في موقع قريب (Off-site) لضمان راحتهم وتقليل الضغط على مرافق المنتجع.



## إدارة النفايات

نظام فرز وتدوير متكامل، مع نقل النفايات يومياً إلى مكبات معتمدة خارج المنطقة الجبلية.



# رحلة الضيف

تجربة متكاملة من لحظة الوصول حتى المغادرة

01

الوصول

الاستقبال الترحيبي بأجواء المكان  
والترحيب بالضيافة القهوة العربية  
والحلا الجنوبي

02

الاستكشاف

جولة تعريفية بالمنتج والمرافق  
والأنشطة المتاحة

03

التجربة

أنشطة مخصصة حسب اهتمامات  
الضيف — مغامرة أو استرخاء

04

الاسترخاء

سبا جبلي + يوجا على المنصة  
المعلقة + تأمل في الطبيعة

05

المغادرة

هدية تذكارية من الحرف المحلية +  
نقل مريح للمطار

“ كل لحظة في مقام مصممة لتكون ذكرى لا تُنسى ”

# خطة التشغيل

01

## نموذج التشغيل

مشغل ضيافة متخصص بعقد إدارة مع حوافز أداء مرتبطة بالإشغال والتقييمات

02

## الفريق التشغيلي

15-20 موظف — مدير عام + استقبال + أغذية ومشروبات + صيانة + أمن

03

## التقنية

نظام PMS متقدم + حجز إلكتروني + تحكم ذكي بالوحدات عن بُعد

04

## الصيانة

صيانة وقائية دورية + فريق طوارئ متاح 24/7 لضمان تجربة سلسلة

05

## الجودة

معايير 5 نجوم + تقييم مستمر + برنامج تدريب وتطوير للكوادر

15-20

موظف متخصص

★5

معايير الخدمة

# الاستدامة البيئية

التزام كامل بالحفاظ على البيئة الجبلية الفريدة من خلال ممارسات بناء وتشغيل مستدامة

0

صفر نفايات

برنامج شامل لفرز النفايات وإعادة التدوير  
بهدف الوصول لصفر نفايات

LOCAL

مواد محلية

استخدام الحجر والخشب من المنطقة لتقليل  
البصمة الكربونية وتعزيز الهوية

H<sub>2</sub>O

إعادة تدوير المياه

نظام متقدم لمعالجة المياه الرمادية وإعادة  
استخدامها في ري المساحات الخضراء

60%

طاقة شمسية

ألواح شمسية عالية الكفاءة تغطي 60% من  
إجمالي استهلاك الطاقة في المنتجع

# استراتيجية التسويق والوصول

كيف نستقطب النخبة وعشاق الطبيعة؟



## الشراكات الاستراتيجية

التعاون مع شركات الطيران (الخطوط السعودية) ووكالات السفر الفاخرة لتقديم باقات شاملة (تذاكر + إقامة + جولات).



## الحملات الرقمية الموجهة

استهداف دقيق (Geo-targeting) لسكان الرياض وجدة والدمام المهتمين بالسياحة الفاخرة عبر إنستغرام وسناب شات.



## التسويق عبر المؤثرين

دعوة نخبة من مؤثري السفر والمغامرة (Travel & Adventure Influencers) لتجربة المنتج وتوثيقها بأسلوب سينمائي.

# تحليل المخاطر والحلول

الحل  
تنويع الأنشطة  
تسعير ديناميكي + فعاليات موسمية + باقات خاصة

المخاطر  
01  
مخاطر الموسمية  
انخفاض الإشغال في أشهر الصيف الحارة

الحل  
مشغل متخصص  
تعاقد مع مشغل ذو خبرة + برامج تدريب مستمرة

المخاطر  
02  
مخاطر التشغيل  
صعوبة استقطاب كوادر مؤهلة في المنطقة

الحل  
تمايز بالتصميم  
تجربة فريدة لا يمكن تقليدها + هوية بصرية قوية

المخاطر  
03  
مخاطر المنافسة  
دخول مشاريع منافسة في منطقة الباحة

الحل  
بناء معياري  
أساسات مقاومة + مواد عالية التحمل + صيانة دورية

المخاطر  
04  
مخاطر بيئية  
تأثر المنشآت بالعوامل الجوية القاسية

# فَقَام

إقامة ترفعك، لا تستهلكك.

Where Mountains Meet Luxury

شكراً لكم