

من وضع الاستراتيجية إلى تنفيذها

حصلت مجموعة سدكو العقارية في عام 2024 على الموافقة على استراتيجيتها وخطة أعمالها الخمسية للفترة 2023-2027، بهدف بناء محفظة متوازنة. وفي هذا السياق، تهدف الاستراتيجية إلى تنويع الاستثمارات من حيث القطاعات والمناطق الجغرافية، ويشمل ذلك التوسع في فئات أصول جديدة، مثل البنية التحتية، وتطوير مشاريع متعددة الاستخدامات على الأراضي الاستثمارية الحالية، والبحث عن فرص استحواذ جديدة.

ونعمل على تطبيق إطار تنظيمي قوي لتعزيز قدرة فريقنا على تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعظيم العوائد المالية لمساهميننا. بالإضافة إلى ذلك، نواصل استكشاف مصادر تمويل متنوعة، من بينها إمكانية بيع الأصول التي لا تمثل أهمية جوهرية للشركة، من أجل دعم تسريع وتيرة الاستثمارات وضمان نجاح الخطة الاستراتيجية.

وفي عام 2023، شملت محفظتنا 60% من الأصول المدرة للدخل و 40% من الأصول غير المدرة للدخل. وتستهدف الخطة الاستراتيجية رفع نسبة الأصول المدرة للدخل إلى 77%، وذلك من خلال التركيز على مشاريع التطوير والاستثمارات الجديدة في القطاعات ذات النمو المرتفع. وفي الوقت نفسه، تسعى الخطة إلى تحسين الأصول الحالية المدرة للدخل من خلال زيادة عائدات صافي الدخل التشغيلي من 5.0% إلى 6.4%.

✓ شهد عام 2024 نموًا استثنائيًا في الأداء المالي لسدكو، إذ حققت زيادة ملحوظة بنسبة 15% في الدخل المتكرر، متجاوزة التقديرات المستهدفة في الميزانية بنسبة 5%، كما نجحت في التخارج من خمسة أصول، مع الحصول على تعويضات مجزية.

وفي إطار تعزيز كفاءة إدارة الأصول وضمان الامتثال لضريبة القيمة المضافة، أطلقت سدكو نظام المعلومات العقارية "REIS"، وهو عبارة منصة إلكترونية داخلية، وتم ربطها بأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

في عام 2024، خطت شركة
سدكو خطوة هامة بحصولها
على الموافقة لتأسيس
شركة تابعة جديدة
تشرف على الركائز الثلاث
الرئيسية لمحفظتنا
العقارية: الاستثمار
والتطوير وإدارة الأصول.

وتتميز محفظة سدكو العقارية بتنوعها، إذ تتوزع بين الأراضي الاستثمارية (54%)، والأصول المبنية (28%)، وصناديق الأسهم الخاصة العقارية (15%)، وصناديق الاستثمار العقاري من خلال حصة سدكو في صندوق سدكو كابيتال ريت. ويمثل قطاع الضيافة العنصر الأبرز في محفظة الأصول المبنية، يليه قطاع تجارة التجزئة والعقارات السكنية والقطاعات الأخرى. وانطلاقاً من تحول سدكو إلى مستثمر استراتيجي مالي نشط، تتجه مبادراتنا العقارية نحو تحقيق عوائد مالية كبيرة لمساهميننا.



المحفظة

الاستثمارات العقارية المحلية

السكني

نمتلك ونُدير محفظة أصول عقارية سكنية مميزة في مختلف مدن المملكة، بما في ذلك مجمع سكني راقي في الخبر.

الضيافة

فندق غاليريا - مجموعة فنادق كوريو كولكشن من هيلتون

فندق رئيسي لشركة سدكو، يقع في شارع التحلية بجدة، وهو تابع لمجموعة كوريو من هيلتون، ويمزج بين الفخامة والتصميم المستوحى من ميلانو

إيلاف كندة

إيلاف بكة

الصناعي

مستودعات في جدة وجازان

الأراضي الاستثمارية الاستراتيجية

نمتلك محفظة ضخمة من الأراضي الاستثمارية التي تقع في مواقع استراتيجية بالمملكة وتتيح هذه الأراضي إمكانية تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات أو تأجيرها بعقود طويلة الأجل لشركاء رئيسيين.

البيع بالتجزئة

رد سي مول



وجهة جدة الأبرز للتسوق والترفيه، وهو أكبر مجمع متعدد الاستخدامات يضم أشهر العلامات التجارية المحلية والعالمية، ويقدم تشكيلة فريدة من المقاهي والمطاعم والمتاجر والأنشطة الترفيهية.

مركز البلد

مركز البوادي

مركز التحلية التجاري

مركز المحمل



هو مركز تسوق بارز يقع في منطقة البلد، المنطقة التاريخية في جدة، وهي منطقة مصنفة ضمن مواقع التراث العالمي لليونسكو.

الاستثمارات العقارية الإقليمية

نمتلك وندير محفظة متميزة من العقارات التجارية والأراضي الاستثمارية، وذلك إما بشكل مباشر أو بالتعاون مع مديري صناديق استثمارية في العديد من الدول خارج المملكة مثل لبنان والإمارات العربية المتحدة ومصر والبحرين وشرق آسيا.



أبرز الإنجازات في ميدان العقارات لعام 2024

حققت الشركة إنجازات نوعية في أوائل عام 2024، عكست التقدم الذي أحرزته مجموعة سدكو العقارية نحو تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

الاستثمار

✓ أتمت سدكو الإغلاق المالي لمشروع شراء قطعة أرض فضاء بمساحة 240,100 متر مربع في منطقة الرمال بالرياض، لتطوير مخطط سكني رئيسي.

تطلعات القطاع العقاري لعام 2025

سينصب تركيز سدكو في عام 2025 على التنفيذ الأمثل للمبادرات والاستراتيجيات التي يجري العمل عليها حالياً، مع السعي إلى تعزيز الشراكات الاستراتيجية عبر التعاون مع مختلف الكيانات التابعة لصندوق الاستثمارات العامة، بحثاً عن فرص استثمارية واعدة.

يجري العمل على خطط لتقسيم وبيع قطعة أرض بمساحة 1,500,029 متر مربع في حي أم الجود بمكة المكرمة.

ستستمر أعمال تطوير المشاريع في جدة والمدينة المنورة ومكة المكرمة خلال عام 2025 بهدف الحصول على موافقة مجلس الإدارة على التصميم الأولي والخطط التطويرية الشاملة للمشاريع متعددة الاستخدامات في جدة، واستصدار رخصة البناء والبدء في أعمال الإنشاء لمحطة الوقود في المدينة المنورة، بالإضافة إلى الحصول على الموافقة على تصميم البنية التحتية لأرض أم الجود. كما ستبدأ أعمال تجديد أصليين فندقيين في جدة ومكة المكرمة خلال عام 2025 بهدف تطوير العقارين وتعزيز العائدات من هذين الأصلين.

وتأكيداً لالتزامنا الراسخ بالاستدامة، تعمل سدكو حالياً على وضع سياسة الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والإجراءات ذات الصلة بها. وفي هذا السياق، يشهد مركز النخيل بجدة حالياً أعمال تجديد شاملة تهدف إلى تحسين كفاءة استخدام الطاقة بالإضافة إلى ذلك، نسعى إلى وضع خارطة طريق تضمن حصول جميع أصولنا العقارية على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) والامتثال لمعايير ويل (WELL) العالمية لتقييم جودة الصحة داخل المباني. وانطلاقاً من رؤيتنا لمستقبل أكثر استدامة، نسعى جاهدين إلى ترسيخ معايير الاستدامة في عقود الاستثمارات الجديدة.

التطوير

✓ وقعت سدكو عقد إيجار مع APSCO لتطوير محطة وقود وفق نظام البناء حسب الطلب (BTS) على قطعة أرض تبلغ مساحتها 5,772 مترًا مربعًا في العريض، المدينة المنورة. وقد تم استكمال الدراسة الجيوتقنية للموقع بنجاح، كما تم تعيين شركة هندسية، وحصل التصميم الأولي على الموافقة النهائية من المشغل وتم تقديمه إلى الأمانة لاعتماده.

✓ يجري التفاوض بشأن مقترح مقدم إلى سدكو لتطوير مشروع تجزئة وفق نظام البناء حسب الطلب (BTS) على قطعة أرض تبلغ مساحتها 9,250 مترًا مربعًا في الرصيفة، مكة المكرمة.

✓ تم الحصول على موافقة مجلس الإدارة للبدء في تطوير مشروعين متعددي الاستخدامات على قطعتي أرض في جدة. وقد تم تعيين شركة إدارة المشاريع (PMC)، ومدير التطوير ومستشار تصميم دولي ومستشارين متخصصين للمضي قدمًا في إعداد التصور الأولي والتصميم الأولي.

✓ استكمل التصميم الأولي للمخطط الرئيسي لتقسيم الأراضي لموقع في أم الجود، مكة المكرمة، كما تم الانتهاء بنجاح من دراسات التربة الجيوتقنية والهيدرولوجيا، وحصلت على موافقة الجهات المختصة.

إدارة الأصول

✓ تمكنا من تجديد سندات ملكية أحد الأصول الرئيسية البالغ قيمته 500 مليون ريال سعودي، ما أتاح إمكانية تداوله بعد أن كان غير قابل للتداول. كما نجحنا في تحويل اثنين من الأصول إلى أصول مدرة للدخل.

✓ شهد مركز المحمل تحسناً ملحوظاً في معدلات الإشغال، حيث ارتفعت من 69% إلى 79% بعد تولي الإدارة الجديدة، وجاء هذا التحسن نتيجة لإعادة هيكلة مزيج المستأجرين، ما أسفر عن تجديد 79 عقد إيجار إضافة إلى توقيع 30 عقداً جديداً.

✓ أتمت سدكو الإغلاق المالي لمشروع "ذاوينت" في مدينة أبها، وتبع ذلك تسليم المشروع بانسيابية، كما تم التوصل لاتفاق ناجح بشأن حزمة حوافز مقدمة من وزارة السياحة.

✓ تم استكمال عملية تسليم سوق البوادي بنجاح بحلول 1 يناير 2025. وقد تم تعيين مستشار تصميم للإشراف على أعمال التجديد بما يتوافق مع لوائح الأمانة. ويتواجد فريق سدكو حالياً في الموقع لإدارة العقار بفعالية، مع توقعات بزيادة الدخل من هذا الأصل خلال عام 2025.

✓ حقق مركز النخيل زيادة ملحوظة في صافي الدخل، حيث ارتفع بنسبة 710%. وقد تم الانتهاء من أعمال التجديد وفقاً للخطة المعتمدة.