

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني

البيان النصف سنوي

النصف الأول من العام 2026م



المحتويات

- ◀ نبذة عن الصندوق (1,2)
- ◀ نتائج اجتماع مالكي الوحدات
- ◀ أهم مستجدات الصندوق (1,2)
- ◀ البيانات المالية النصف سنوية حسب آخر قوائم مالية مفحوصة (ديسمبر 2025م)

صندوق الأهلي سدكو للتطوير السكني ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرعا عاما متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار. ويحكم هذا الصندوق لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

◀ هدف الصندوق:

توفير الفرصة لمالكي الوحدات فيه لتحقيق مكاسب رأسمالية من خلال الاستثمار في مشروع تطوير عقاري.

◀ استراتيجية الاستثمار:

تتضمن الاستراتيجية شراء قطع أراضي في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، ومن ثم تطويرها وبناء شقق سكنية عليها وبيع هذه الوحدات، والتي تستهدف شريحة الدخل المتوسط.

حجم الصندوق عند التأسيس	352.8 مليون ريال سعودي
القيمة الاسمية للوحدة	1 ريال سعودي
تاريخ تأسيس الصندوق	28 أبريل 2014م
نوع الطرح	طرح عام
مستوى المخاطر	مخاطر مرتفعة
مدة الصندوق الأساسية	3 سنوات قابلة للتمديد مرتين لمدة سنة واحدة في كل مرة
مدة الصندوق بعد التمديد	تنتهي في 28 أبريل 2023م
رسوم الإدارة	1%, تنازل مدير الصندوق عن رسوم الإدارة وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل هذه الرسوم منذ تاريخ 28 أبريل 2019

- عقد الصندوق اجتماعا ثانيا لملاك الوحدات في 14 رمضان 1444هـ، الموافق 5 أبريل 2023م، بعد عدم اكتمال النصاب في الاجتماع الأول، وقد حضر الاجتماع ملاك وحدات الصندوق تمثل ملكيتهم مجتمعين 19.3% من إجمالي قيمة الوحدات.
- صوت ملاك وحدات يملكون ما نسبته 59% من إجمالي وحدات الصندوق الحاضر ملاكها الاجتماع على إنهاء الصندوق وتصفية أصوله، بينما صوت ملاك وحدات ما نسبته 41% من وحدات الصندوق الحاضر ملاكها الاجتماع على تمديد مدة الصندوق لسنة إضافية.
- بناء على نتيجة الاجتماع المذكور، أعلن مدير الصندوق عن انتهاء مدة الصندوق في تاريخ 18 رمضان 1444هـ، الموافق 9 أبريل 2023م.

- منذ انتهاء مدة الصندوق المذكورة في شروطه وأحكامه، بادر مدير الصندوق بالتنازل عن رسوم الإدارة والبالغة 1% من صافي أصول الصندوق، وبالتالي لم يتم تسجيل أي استحقاق مقابل لهذه الرسوم منذ تاريخ 28 أبريل 2019م.
- وزع الصندوق توزيعين رأسماليين في العام 2020م، و2023م بنسبة إجمالية بلغت 22% من سعر الوحدة، ونسبة 23.4% من صافي قيمة أصول الصندوق وقت التوزيع.
- أتاح الصندوق خيار التخارج العيني للمستثمرين الراغبين باستخدامها شخصياً أو تأجيرها، وقد بلغت الوحدات السكنية المباعة عينياً لملاك الوحدات 36 وحدة سكنية، بقيمة بلغت 31 مليون ريال أي بما نسبته 10% تقريباً من إجمالي الوحدات السكنية.
- تم البدء بإجراءات التصفية شهر أكتوبر من العام 2023، ولكن لم ينجح المزاد بسبب العيوب الانشائية الحاصلة بالمجمعات. ومن منطلق الحفاظ على مصلحة ملاك الوحدات قرر مدير الصندوق استكمال الإصلاحات ومن ثم البدء بعملية التخارج.
- فيما يخص الصفقة المبرمة مع "تزايد العقارية" والمعلن عنها بتداول بتاريخ 2 يونيو 2025م، فقد اعتذر المشتري عن عملية البيع بعد امهاله عدة أشهر لأتمام الصفقة، وقد تنازل عن مبلغ العربون و استعداده لإعادة افراغ الوحدات السكنية لنا او للمشتري الجديد، وعددها 19 وحدة مفرغة من اصل 208 وحدة سكنية حسب اتفاقيات البيع.
- يعمل مدير الصندوق على دراسة وبحث افضل سبل التخارج بالوقت الحالي وذلك من خلال دراسة عروض الشراء التي تأتي من مكتب المبيعات و بحث حلول أخرى كعرض مجمع جاردينيا 4 بالمزاد العلني.

- بتاريخ 4 يونيو 2026 قامت امانة مدينة جدة بوضع اشعارات اخلاء للوحدات السكنية نظراً لشكاوي بعض سكان المجمعات، و عليه اجتمع مدير الصندوق مع الأمانة و افادهم بأنه قام بالبء بأعمال الإصلاح للعام 2024 م ولكن السكان اخرجوا المكاول والاستشاري من الموقع، وقدمنا ما يثبت ذلك، و على ضوء هذه الاحداث طلبت الأمانة تقديم خطة لصيانة وحدات السكان و يجري العمل على الانتهاء منها.
- بناء على المستجدات الطارئة على المشروع و انسحاب المشتري و اشعار امانة مدينة جدة، فقد قمنا برفع طلب التماس للمحكمة لإعادة النظر بالحكم الصادر بالدعوى السابقة ضد مطور الصندوق الشركة السعودية للاقتصار و التنمية و التطوير العقاري "سدكو"، وسيتم مشاركة المستجدات بهذا الخصوص.
- يبذل مدير الصندوق كل جهود ممكن لتعويض مستثمري الصندوق نظير ما تسبب به مطور الصندوق من تعثر للمشروع و كذلك يبحث افضل سبل التخارج بالظروف الراهنة.
- يعمل مدير الصندوق بالتنسيق مع المحامي الخارجي للرد على دعاوي فسخ عقود الشراء من قبل مشتري الوحدات السكنية.

المصروفات والأتعاب الإجمالية	المبلغ بالريال / النسبة	نسبة الحد الأعلى
أتعاب إدارة ورسوم إدارية	-	1.04%
الرسوم والمصاريف الأخرى	1,167,000 ريال	1%
إجمالي نسبة رسوم ومصاريف الصندوق من صافي الأصول	1.63%	2.04%

البيانات النصف سنوية حسب آخر قوائم مالية مدققة	المبلغ / النسبة
سعر الوحدة	0.2989
إجمالي قيمة الأصول (مليون ريال)	89,486
صافي قيمة أصول الصندوق (مليون ريال)	71,724
نسبة قيمة العقار من إجمالي المحفظة	97.09%
نسبة الوحدات السكنية الغير مباعة	57%
نسبة الاقتراض من إجمالي أصول الصندوق	0%
اسم العقار	جاردينيا
نسبة الإشغال	لا ينطبق

الفترة المنتهية ديسمبر 2020	الفترة المنتهية ديسمبر 2021	الفترة المنتهية ديسمبر 2022م	الفترة المنتهية يونيو 2023	الفترة المنتهية ديسمبر 2023	الفترة المنتهية يونيو 2024	الفترة المنتهية ديسمبر 2024	التوزيعات الرأسمالية على مالكي الوحدات
0.10	-	-	0.12	-	-	-	قيمة التوزيعات لكل وحدة بالريال السعودي
10.4%	-	-	13%	-	-	-	نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق
35.28 مليون ريال	-	-	35.36 مليون ريال	-	-	-	إجمالي قيمة التوزيعات للنصف المعني
2 مارس 2020	-	-	2 أبريل 2023	-	-	-	تاريخ أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الفترة
352.8 مليون وحدة	-	-	294.7 مليون وحدة	-	-	-	عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال النصف

تنبه شركة الأهلي المالية أنها في إعداد المعلومات الواردة في هذه الوثيقة (أ) استخدمت معلومات حصلت عليها من جهات أخرى مزودة للخدمات ومن مصادر عامة، (ب) افترضت واعتمدت على دقة واكتمال المعلومات التي قدمت أو توفرت لها لأغراض إعداد هذه الوثيقة، دون التحقق منها بصورة مستقلة (ج) افترضت أن أي توقعات مالية وبيانات مالية أخرى تتعلق بهذه الوثيقة قد أعدت بالشكل المعقول والمناسب بحيث تعكس أفضل التقديرات المتاحة حالياً والتقديرات الخاصة بالأداء المالي المستقبلي للأوراق المالية المذكورة في هذه الوثيقة كما في تاريخها. ولا تقدم شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) ولا أي من الشركات التابعة لها أو أي من مديري أي منها أو مسؤوليها أو موظفيها أو وكلائها ("مجموعة البنك الأهلي التجاري") أي بيان أو ضمان أو تعهدات أو التزامات، صريحة أو ضمنية، بشأن أي مما يلي: (1) إمكانية تحقيق أو معقولة التقديرات المستقبلية أو أهداف الإدارة أو التقديرات أو التوقعات أو العوائد المشار إليها في هذه الوثيقة، إن وجدت، أو (2) دقة أو اكتمال أي من المعلومات الواردة في هذه الوثيقة، أو أي معلومات شفوية تتعلق بها أو أي بيانات تنتج عن أي منها. وعلاوة على ذلك، لا يتحمل أي من أعضاء مجموعة البنك الأهلي التجاري ولن يقبل أي مسؤولية قانونية أو غيرها أو أي التزام (سواء بصفة تعاقدية أو بحكم الضرر أو غير ذلك) في ما يتعلق بهذه المسائل. كما ولا تعتبر الشركة نفسها مقدمة للاستشارات القانونية أو المالية أو أية استشارات أخرى من خلال هذه الوثيقة.

شركة الأهلي المالية هي شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ترخيص رقم 37 - 06046 وعنوان مركزها الرئيسي المسجل: شارع الملك سعود بالرياض ، ص ب 22216 ، الرياض 11495 ، المملكة العربية السعودية. إن الأداء السابق ليس بالضرورة دليلاً على الأداء في المستقبل. إن قيمة الاستثمار في صندوق الاستثمار متغيرة وقد تخضع للزيادة أو النقص. إن قيمة الورقة المالية يمكن أن تتعرض لانخفاض مفاجئ وكبير قد يؤدي لخسارة تساوي المبلغ المستثمر. إن دخل الورقة المالية يمكن أن يتغير وأنه يمكن استخدام جزء من رأس المال المستثمر لدفع ذلك الدخل. إن الأسعار أو القيمة أو الدخل يمكن أن تنخفض، وقد يسترد المستثمر مبلغاً أقل من المبلغ الذي استثمره. إنه قد يصعب على المستثمر بيع الورقة المالية أو تحويلها إلى نقد والحصول على معلومات موثوق بها حول قيمة الورقة المالية، أو مدى المخاطر التي تكون معرضة لها. إن التغير في أسعار العملات يمكن أن يؤدي إلى تأثير سلبي على قيمة أو سعر أو دخل الورقة المالية. إن هذا الصندوق قد لا يكون ملائماً لجميع الأشخاص الذين يتلقون الإعلان، وإذا كانت لديك شكوك فعليك الرجوع إلى مستشارك الاستثماري. شركة الأهلي المالية (الأهلي كابيتال) تمتلك أو يمكن أن تمتلك مركزاً استثمارياً، أو حصة في الأوراق المالية المعنية، أو في أوراق مالية ذات علاقة أو / و قدمت خلال الإثني عشر شهراً السابقة مشورة مهمة أو خدمات أعمال أوراق مالية لمصدر الأوراق المالية المعنية أو أوراق مالية ذات علاقة. لمزيد من المعلومات عن الصندوق تجدونها في الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ذات العلاقة حيث يجب قراءتها بحرص قبل الشروع في الاستثمار، و عند قراءتكم للشروط والأحكام نأمل قراءة الجزء المتعلق بأبرز مخاطر الصندوق التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. بإمكانكم الحصول على نسخة من الشروط والأحكام بالإضافة إلى التقارير المالية الخاصة بالصندوق عند صدورها من خلال زيارتكم لموقعنا www.alahlicapital.com أو www.tadawul.com.sa.