

الإيضاحات

(تشكّل جزءاً من القوائم المالية)

١ الوضع القانوني والأنشطة

إن صندوق عمان العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مسجل في سلطنة عمان، وتم تأسيسه كحساب استثمار مشترك وفقاً للوائح الهيئة العامة لسوق المال في سلطنة عمان. فترة الصندوق هي ٩٩ سنة ميلادية من تاريخ التسجيل في سجل الصناديق في الهيئة العامة لسوق المال أو حتى تصفية الصندوق.

تم إنشاء الصندوق من قبل شركة الثقة لإدارة صناديق الإستثمار ش.ش.و ("مدير الصندوق")، وهي شركة ملكية فردية مسجلة في سلطنة عمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العماني، وتعديلاته، والمعتمدة من قبل الهيئة العامة لسوق المال وفقاً للقرار الإداري رقم ٢٠٢٠/٨٤ بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠.

إن العنوان المسجل للصندوق هو ص.ب ١٧٦، الرمز البريدي ١٣٠، العذبية، سلطنة عمان.

خلال هذه الفترة، باشر الصندوق في الطرح العام الأولي (IPO)، وأغلق الصندوق طرحه العام الأولي في ٩ فبراير ٢٠٢١ وأدرجت وحداته في بورصة مسقط في ٢٨ فبراير ٢٠٢١.

بلغ رأس المال الأولي للصندوق ٦٥.٤٧٥.٨٩٤ ريال عماني يمثل ٦٥٤.٧٥٨.٩٤٠ وحدة، وخلال الفترة السابقة كان هناك ١٨٣.٥٧٢.٥٥٤ وحدة غير مدفوعة، وكان هناك ٤٧١.١٨٦.٣٨٦ وحدة بمبلغ ٤٧.١١٨.٦٣٩ ريال عماني. مالك الوحدات الرئيسي الذي يمتلك ٨٩.٤٪ من هذه الوحدات هو صندوق تقاعد وزارة الدفاع.

٢ الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار بشكل مباشر أو غير مباشر في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل في سلطنة عمان، والتي تُستخدم أساساً لأغراض السكن والمكاتب والصناعات الخفيفة / الخدمات اللوجستية وأغراض البيع بالتجزئة، فضلاً عن أصول العقارات ذات الصلة فيما يتعلق بما سبق.

٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية وطرق الحساب المتبعة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة هي نفسها المطبقة في إعداد القوائم المالية السنوية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٤ إيرادات تأجير

(غير مدققة)	(مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
ر.ع	ر.ع
١,٨٨٨,١٣٩	١,٨٥٧,٥٠٣

إيرادات تأجير

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

٤ إيرادات تأجير (تابع)

إن المعلومات المتعلقة بقطاعات تشغيل الصندوق مبيّنة أدناه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٨ - قطاعات التشغيل، ويتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٨ تحديد قطاعات التشغيل بناءً على التقارير الداخلية حول مكونات الصندوق التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه.

يعمل الصندوق في قطاع أعمال واحد وهو العقارات، ولم يتم الإفصاح عن أي تحليل جغرافي حيث أن ١٠٠٪ من إيرادات الصندوق تأتي من عملاء مقيمين في سلطنة عمان.

٥ إيرادات أخرى

(غير مدققة)	(مدققة)	
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
ع.ر.	ع.ر.	
٥٢,٠٦٨	٣٣,٨٤٨	إيرادات الفوائد
١٤,٦٩٤	٦,٦٠٠	رسوم المواقف
٦٦,٧٦٢	٤٠,٤٤٨	

٦ مصروفات الإدارة

(غير مدققة)	(مدققة)	
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	
ع.ر.	ع.ر.	
٢١٤,٠٩٠	٢٣٧,٦٩٢	أتعاب الإدارة (ايضاح ١٨)

وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٢م، يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم إدارة محسوبة بمعدل ٠.٩٪ سنوياً من صافي قيمة العقارات الاستثمارية للصندوق، يتم احتسابها بصورية شهرية، ويستحق دفعها في شكل متأخرات بصورة ربع سنوية.

صندوق عمان العقاري

الإيضاحات

(تشكل جزء من القوائم المالية)

٧ مصاريف إدارية و عمومية

(غير مدققة) لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر.	(مدققة) لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ع.ر.	
١٩,٦٢٧	١٩,٨٠٩	الرسوم والاشتراكات
١٢,٨٩٣	١٦,٨٣٦	أتعاب أمين الصندوق (إيضاح ١٨)
٩,٧٦٦	٨,٣٠٣	مصاريف التأمين
٦٠٠	١٣,٢٥٧	المصاريف القانونية والمهنية
٨,٥٢٤	١,٨٠٠	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٥,٤٠٠	٧,٧٣٥	أخرى
٥,٦٠٥	٦,٨٤١	مصاريف ضريبة القيمة المضافة
٧٢,٤١٥	٧٤,٥٨١	

٨ الربحية الأساسية والمخفضة للوحدة

يتم احتساب الأرباح الأساسية لكل وحدة بقسمة ربح الربع على المتوسط المرجح للوحدات المؤهلة والمعلقة خلال الربع.

(غير مدققة) لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر.	(مدققة) لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ع.ر.	
١,٠٩٤,٥١٢	٩٤٨,٧٥٨	الربح العائد لحاملي وحدات الصندوق (ع.ر.)
٤٧١,١٨٦,٣٨٦	٤٧١,١٨٦,٣٨٦	المتوسط المرجح لعدد الوحدات المؤهلة
٠٠,٢٣٠	٠٠,٢٠٠	ربحية الوحدة الأساسية (ع.ر.)

الأرباح المخفضة لكل وحدة مطابقة للأرباح الأساسية لكل وحدة، حيث لا توجد أدوات حقوق ملكية مخففة محتملة.

٩ عقارات استثمارية

(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر.	(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ع.ر.	
٤٤,٥٣٦,٠٠٠	٤٤,٤٢٠,٠٠٠	الرصيد الافتتاحي
-	١١٦,٠٠٠	صافي الخسارة من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٤٤,٥٣٦,٠٠٠	٤٤,٥٣٦,٠٠٠	رصيد الإغلاق

صندوق عمان العقاري

تتكون العقارات الاستثمارية للصندوق من مبانٍ محتفظ بها من أجل إيرادات الإيجار وزيادة رأس المال، وكلها موجودة في سلطنة عمان.

يوضح الإيضاح ١٩ كيفية تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

تفاصيل العقارات الاستثمارية كالتالي:

(مُدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ر.ع.	(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ر.ع.	
١٤,٣٠٠,٠٠٠	١٤,٣٠٠,٠٠٠	المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط (i)
٦,٦٠٠,٠٠٠	٦,٦٠٠,٠٠٠	الواحة مول
٤,٠٥٠,٠٠٠	٤,٠٥٠,٠٠٠	مستودع المسفاة (ii)
٣,٥٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	مبنى القرم المكتبي
٣,٦٢٠,٠٠٠	٣,٦٢٠,٠٠٠	بيت الشرق
٢,٣٤٠,٠٠٠	٢,٣٤٠,٠٠٠	مجمع الوافي
١,٧٣٠,٠٠٠	١,٧٣٠,٠٠٠	بيت مزنة
١,٩٠٠,٠٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠	سيتي ريزيدنس
١,٥٧٥,٠٠٠	١,٥٧٥,٠٠٠	القرية الصينية
٩٢٥,٠٠٠	٩٢٥,٠٠٠	مجمع الأوركيد
٨٩٠,٠٠٠	٨٩٠,٠٠٠	مستودع الموالح
٨٩٠,٠٠٠	٨٩٠,٠٠٠	لولو صلالة
٦٦٠,٠٠٠	٦٦٠,٠٠٠	بيت المجد
٦٦٠,٠٠٠	٦٦٠,٠٠٠	بيت روي
٥٤٦,٠٠٠	٥٤٦,٠٠٠	بيت القرم
٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	مصنع الرسيل
٤٤,٥٣٦,٠٠٠	٤٤,٥٣٦,٠٠٠	

استحوذ الصندوق على جميع العقارات الاستثمارية خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والتي أصدر في مقابلها وحدات لحاملي الوحدات. في تاريخ التقرير السابق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم الاحتفاظ بسندات ملكية العقارات باسم الصندوق، باستثناء (i) التي تم الحصول عليها من قبل الصندوق بشرط الإيجار، (ii) التي تم الاحتفاظ بها باسم طرف ذي صلة بمالك الوحدات الرئيسي صندوق تقاعد وزارة الدفاع لمصلحة الصندوق. و في تاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٣ تم تحويل سند ملكية مستودع المسفاة باسم الصندوق.

(i). استلم الصندوق عقار المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط بشروط إيجار لمدة ٩٩ عامًا. ووفقًا لذلك، يتم تسجيل العقار كحق في استخدام الأصل، ويتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير.

(ii). تم تسجيل أصول مستودع المسفاة باسم شركة المسفاة للخدمات العقارية والتطوير ش.ش.و سابقًا و التي هي شركة ذات صلة بصندوق تقاعد وزارة الدفاع، و التي كانت مرهونة لدى أحد البنوك مقابل قرض تم الحصول عليه من قبل صندوق تقاعد وزارة الدفاع. وخلال عام ٢٠٢٢م، قام الطرف ذو العلاقة بفك الرهن وتم تحويل صك الملكية والانتها من نقل سند ملكية مستودع المسفاة إلى الصندوق في تاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٣.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

٩ عقارات استثمارية (تابع)

تفاصيل الإيراد العقاري خلال الربع كما يلي:

إيضاح	(غير مدققة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر.	(مدققة) لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ع.ر.
إيرادات تأجير	١,٨٨٨,١٣٩	١,٨٥٧,٥٠٣
مصاريف التشغيل المباشرة	(٥٥٨,٧٣٤)	(٦١٨,٧٢٠)
صافي الدخل العقاري	١,٣٢٩,٤٠٥	١,٢٣٨,٧٨٣

١٠ مدينون

الأصول المالية:	(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ع.ر.
مدينون	٨١٩,١٤٤	١,٢٦٤,٣٧٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(١٧,٥٢٤)	(٩,٠٠٠)
	٨٠١,٦٢٠	١,٢٥٥,٣٧٣

جميع المبالغ قصيرة الأجل ويعتبر صافي القيمة الدفترية للذمم المدينة تقديرًا تقريبيًا للقيمة العادلة، الأرصدة القائمة في نهاية الربع غير مكفولة بضمان، ولا تحمل فائدة، وتتم التسوية نقدًا.

١١ ذمم مدينة أخرى

الأصول غير المالية:	(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ع.ر.
مدفوعات مقدمة	٣٦,٤٣٦	٤,٦٠٤
أخرى	١٨,٥١٤	٩,٢٠٧
	٥٤,٩٥٠	١٣,٨١١

الإيضاحات

(تشكل جزء من القوائم المالية)

جميع المبالغ قصيرة الأجل. يعتبر صافي القيمة الدفترية للذمم المدينة الأخرى تقديرًا تقريبيًا للقيمة العادلة.

١٢ أرصدة لدى البنوك

(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ع	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ع.ع
أرصدة لدى البنوك	
الودائع الزمنية	-
الحسابات الجارية	٢,٦٤٥,٠٢٥
مجموع الأرصدة لدى البنوك	٢,٦٤٥,٠٢٥

تحمل الودائع الزمنية معدل فائدة بنسبة ٤.٧٥% سنويًا (٢٠٢٢: لا يوجد) ولها فترة استحقاقات أصلية لمدة عام واحد.

تتضمن الأرصدة لدى البنوك أرصدة لدى بنوك تجارية مرموقة في سلطنة عمان وبالريال العماني، وترى الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة ليست جوهرية للمعلومات المالية المرحلية الموجزة.

لا توجد قيود على الأرصدة المصرفية في وقت الموافقة على هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة.

١٣ دائنون

(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ع	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ع.ع
التزامات مالية:	
أتعاب إدارة مستحقة	١١٢,٥٩٠
دائنون	١٤٢,٦٣٣
	٢٥٦,٥٩٩

جميع المبالغ قصيرة الأجل، وتعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة بمثابة تقريب معقول للقيمة العادلة.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

١٤ ذمم دائنة أخرى

(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ر.ع	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ر.ع
التزامات مالية:	
ذمم دائنة أخرى	
أتعاب أمين الصندوق المستحقة (إيضاح ١٨)	
٤٥,٣٨٨	٤٩,٨١٦
٦,٨٠٦	٦,٨٨١
التزامات غير مالية:	
مخصص الدمغة على العقارات الاستثمارية	
ودائع الضمان	
دخل غير مكتسب	
-	٦٠,٠١٢
٣٦,٠٤١	٤٠,٠٩٦
١٤٨,١٢٥	١٣٩,٦٥٠=
٢٣٩,٣٦٠	٢٩٦,٤٥٥

جميع المبالغ قصيرة الأجل، وتعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة الأخرى بمثابة تقريب معقول للقيمة العادلة.

١٥ صافي الأصول للوحدة

يتم احتساب صافي الأصول لكل وحدة بقسمة حقوق الملكية المنسوبة إلى حاملي الوحدات في الصندوق بتاريخ التقرير على عدد الوحدات المتعلقة على النحو التالي:

(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ر.ع	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ر.ع
٤٧,٩٠٧,٩٣٧	٤٧,٨٩٧,١٥٥
٤٧١,١٨٦,٣٨٦	٤٧١,١٨٦,٣٨٦
٠.١٠٢	٠.١٠٢

صافي الأصول (ريال عماني)

عدد الوحدات المتعلقة في تاريخ التقرير

صافي الأصول للوحدات (ريال عماني)

١٦ توزيعات أرباح

خلال عام ٢٠٢٢م، ووفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة بتاريخ ٤ يوليو ٢٠٢٢م، و ٢٧ يوليو ٢٠٢٢م و ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢م، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٠.٠٠١ ريال عماني لكل وحدة على التوالي عن كل اجتماع من الاجتماعات الثلاثة المنعقدة، على أساس ربع سنوي، وتم دفع توزيعات أرباح بمبلغ ٤٧١.١٨٦ ريال عماني وبمبلغ ٤٧١.١٨٦ ريال عماني، وبمبلغ ٤٧١.١٨٦ ريال عماني خلال شهر يوليو ٢٠٢٢م وأغسطس ٢٠٢٢م، ونوفمبر ٢٠٢٢م، على التوالي. خلال عام ٢٠٢٣م، وفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة في ٢٧ فبراير ٢٠٢٣م و ١٨ أبريل ٢٠٢٣م، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٠.٠٠١١ ريال عماني لكل وحدة (بإجمالي ٥١٨,٣٠٥ ريال عماني) و بقيمة ٠.٠١٢ ريال عماني لكل وحدة (بإجمالي ٥٦٥, ٤٢٤ ريال عماني) التي تم دفعها خلال الربعين المنتهيين في مارس و يونيو ٢٠٢٣.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

١٧ الضرائب

وفقاً للمادة ١١٧ من قانون ضريبة الدخل، فإن الدخل المتراكم على صناديق الاستثمار المنشأة في سلطنة عمان ، بموجب قانون الهيئة العامة لسوق المال ، معفى من الضرائب.

١٨ معاملات الأطراف ذات علاقة

يدخل الصندوق في بعض المعاملات في سياق الأعمال العادية مع حاملي الوحدات البارزين، ومديري الصندوق، والمنشآت الخاضعة للسيطرة.

خلال الربع، كانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على كما يلي:

(غير مدققة) لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر	(مدققة) لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ع.ر	
-	٧٦٧,١١٨	دخل الإيجار -
-	٢٥١,٨١٤	مصاريف تشغيل الممتلكات -
٢١٤,٠٩٠	٢٣٧,٦٩٢	أتعاب إدارة (إيضاح ٦) - مدير الصندوق
١٢,٨٩٣	١٦,٨٣٦	مصرفات إدارية و إدارية (إيضاح ٧)
١٥,١٥٠	١٨,٢٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة في قائمة المركز المالي المرحلية الموجزة هي كما يلي:

مستحق إلى أطراف ذات علاقة:

(غير مدققة) ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ع.ر	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ع.ر	
١١٢,٥٩٠	١١٣,٩٦٦	أتعاب إدارة مستحقة الدفع (إيضاح ١٣) - مدير الصندوق
٦,٨٠٦	٦,٨٨١	أتعاب أمين الصندوق مستحقة الدفع
١١٩,٣٩٦	١٢٠,٨٤٧	

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

١٨ معاملات الأطراف ذات علاقة (تابع)

مؤسسة مدائن كانت كطرف ذات العلاقة لجزء من سنة ٢٠٢٢ و لم تعد طرف ذو علاقة في سنة ٢٠٢٣. الأرصدة المعلقة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان، ولا تحمل فائدة، ويمكن سدادها عند الطلب وتتم التسوية نقدًا. لم تكن هناك أية ضمانات مقدمة أو مستلمة لأي أرصدة لأطراف ذات علاقة.

١٩ القيمة العادلة

(أ) الأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية.

تتكون الأصول المالية من الأرصدة لدى البنوك والمدينين، وتتكون الالتزامات المالية من الدائنين والذمم الدائنة الأخرى، وإن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

لا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

(ب) الأدوات غير المالية

وصف منهجية التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

منهجية التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	٢٠٢٢
عقارات استثمارية	منهجية الدخل	٥% - ١٠%
(طريقة الاستثمار)	معدل (الشغور) لاحتساب القيمة النهائية	٧.٣% - ١١%
منهجية التكلفة	معدل الخصم	٩%
	معدل الرسملة المكافئ	٥.٣% - ٩.٤%
	التكلفة المباشرة	١٠% / ٣٢٥ ريال عماني لكل متر مربع
	معدل الأرض	

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

١٩ القيمة العادلة (تابع)

يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، والتي يتم تحديدها على أساس التقييمات المستقلة التي يتم إجراؤها من قبل طرف ثالث مستقل على أساس السوق، مدعومة بأدلة السوق. تمت إعادة تقييم العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قررت الإدارة أن تأثير التغيرات في القيمة العادلة بين آخر تقييم وتاريخ التقرير غير جوهري.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل مراجعات قيم الإيجار، وتجديد الإيجار، وإعادة التأجير ذات الصلة أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون المدة المناسبة مدفوعة بسلوك السوق الذي يعد سمة من سمات فئة الممتلكات العقارية، ويتم تقدير التدفق النقدي الدوري عادةً على أنه إجمالي الدخل ناقصاً العقارات الشاغرة والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر التحصيل، وحوافز الإيجار، وتكلفة الصيانة، وتكاليف الوكيل، والعمولات ومصاريف التشغيل والإدارة الأخرى.

قد تؤدي الزيادات (النقصان) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدرة ونمو قطاع الإيجار سنوياً بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للممتلكات، وقد تؤدي الزيادات (الانخفاضات) الكبيرة في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد الخروج) إلى قيمة عادلة (أعلى) أقل بكثير. بشكل عام فإن التغيير في الافتراض الذي تم إجراؤه للقيمة الإيجارية المقدرة يكون مصحوباً بتغيير مماثل في نمو الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد الخروج)، وتغير معاكس في معدل الشغور طويل الأجل.

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لأصول الصندوق.

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى ٣)	المجموع	تاريخ التقييم	
ع.ع	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٤,٥٣٦,٠٠٠	٤٤,٥٣٦,٠٠٠
عقارات استثمارية (إيضاح ٩)			

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة.

٢٠ التزامات محتملة وارتباطات

٢٠.١ التزامات طارئة

لم تكون هناك أي مخصصات طارئة كما في تاريخ التقرير لعام ٢٠٢٢م أي لا شيء يذكر بالريال العماني.

٢١ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية الموجزة للصندوق، أن تقوم الإدارة بوضع اجتهادات وتقديرات وافتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، وقد يؤدي عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

٢١ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات

نناقش أدناه الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ الميزانية العمومية، والتي تنطوي على مخاطر كبيرة للتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية، واستند الصندوق في افتراضاته وتقديراته إلى المعايير المتاحة عند إعداد المعلومات المالية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة الصندوق، وتتعاكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقييم العادل

تستخدم الإدارة منهجية التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية، ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأصل. وتبني الإدارة افتراضاتها على بيانات يمكن ملاحظتها قدر الإمكان، ولكن هذا ليس متاحاً دائماً، وفي هذه الحالة تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة، قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير (إيضاح ٩).

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من الذمم المدينة

يستخدم الصندوق مصفوفة مخصصات لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة، وتستند معدلات المخصصات إلى أيام تأخير السداد لقطاعات العملاء المختلفة في قطاع العقارات التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العمل).

تستند المخصصات مبدئياً إلى البيانات التاريخية للصندوق بشأن عدد الأيام المتأخرة عن تاريخ الاستحقاق، والتي يكملها الصندوق بتقييم شامل للمعلومات الحالية والتقديرات المستقبلية.

يعد تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة وخسائر الائتمان المتوقعة تقديراً هاماً، ويتسم مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة بالحساسية للتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة، وقد لا تكون الخبرة التاريخية بخسارة الائتمان لدى الصندوق والتنبؤ بالظروف الاقتصادية أيضاً ممثلة لتأخر الفعلي للعمل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة لدى الصندوق ضمن الإيضاح ١٠.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على النقد لدى البنك

على الرغم من أن النقد في البنك يخضع لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير الدولية ٩، إلا أن خسارة انخفاض القيمة المحددة غير جوهريّة.

٢٢ الأحداث اللاحقة بعد تاريخ التقرير

حدث لاحق، حصل الصندوق على تسهيل مصرفي من بنك مزن الإسلامي، مؤمّن في ١٢ يوليو ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية قدرها ٣٠ مليون ريال عماني ولمدة ١٤ عاماً. سيتم استخدام التسهيل لتمويل مجموعة من الاستحواذات على الأصول التي تولّد عوائد للصندوق.

استحوذ الصندوق على عقار تجاري في الوادي الكبير بمسقط، مؤجرة لشركة نيسو هابيرماركت لمدة غير منتهية تبلغ حوالي ١٥ عاماً، بسعر شراء قدره ٧.٦ مليون ريال عماني، وتم نقل حقوق الملكية للعقار في ١٦ يوليو ٢٠٢٣. تم تمويل الاستحواذ بالكامل من القسط الأول للتسهيل المصرفي.

بخلاف الأحداث المذكورة أعلاه، لم تحدث أحداث معدلة أو غير معدلة ذات أهمية كبيرة بين تاريخ التقرير وتاريخ تأذين هذه المعلومات المالية المتوسطة المختصرة.