

تقرير مجلس الإدارة

للفترة المنتهية 30 يونيو ٢٠٢3م

الأفاضل مالكي وحدات صندوق عمان العقاري، بالنيابة عن مجلس إدارة الصندوق، يسعدني أن أقدم لكم النتائج المالية غير المدققة وتقرير الأداء للفترة المنتهية في 30 يونيو ٢٠٢3م.

الأداء المالي

حقق الصندوق أداءً جيداً خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2023م. فقد حقق إجمالي دخل قدره 986 ألف ريال عماني خلال الربع الثاني لعام 2023م، في حين بلغت مصاريف تشغيل وصيانة الممتلكات تقريباً 294 ألف ريال عماني، بينما وصلت المصاريف التشغيلية الأخرى حدود 153 ألف ريال عماني خلال الفترة، وبذلك حقق الصندوق صافي ربح قدره 539 ألف ريال عماني عن الفترة.

توزيعات الأرباح

في نهاية يونيو 2023م، بلغ إجمالي أصول صندوق عمان العقاري 48.35 مليون ريال عماني، منها 44.5 مليون ريال عماني استثمارات عقارية. حيث بلغ صافي أموال مالكي الوحدات كما في نهاية 30 يونيو 2023م مبلغاً وقدره 47.91 مليون ريال عماني، وهو ما أدى إلى ارتفاع صافي قيمة الأصول لكل وحدة إلى 0.102 ريال عماني.

أقر مجلس إدارة الصندوق توزيع أرباح نقدية مرحلية، بواقع 1,2 بيسة لكل وحدة سيتم توزيعها في أغسطس المقبل لعام 2023م، وبذلك تم توزيع أرباحاً نقدية إجمالية للمساهمين بمبلغ وقدره 565 ألف ريال عماني.

المبلغ ب (ر.ع)			أداء الصندوق
30 يونيو 2023م	30 يونيو 2022م	نسبة التغير %	التفاصيل
986,385	951,691	3.7%	اجمالي دخل الصندوق
(447,240)	(500,645)	(10.7%)	مجموع المصروفات
539,145	451,046	19,5%	صافي الربح/ (الخسارة)

المركز المالي للصندوق

المبلغ ب (ر.ع)		التفاصيل
30 يونيو 2023م	30 يونيو 2022م	الفترة
47,907,937	48,247,849	صافي قيمة الأصول (ر.ع)
471,186,386	471,186,386	الوحدات المتبقية
0,102	0,102	صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ر.ع)

مستجدات مهمة

لقد غطت خطة العمل المقدمة لمجلس إدارة الصندوق في وقت سابق من العام المنصرم عدة جوانب مختلفة، والتي سعت إلى تعزيز الأداء التشغيلي للأصول الحالية، وأيضاً تحسين نفقات التشغيل مع التركيز الأساسي على الأصول ذات الأداء الضعيف، وذلك من خلال تنفيذ أفضل الممارسات في إدارة هذه الأصول. والحصول على التمويل اللازم، وشراء أصول جديدة لزيادة تنوع محفظة الصندوق، ولتعزيز متوسط عائد المحفظة المرجح ومتوسط مدة عقد الإيجار في الصندوق.

كما شهد الربع الماضي استمرارية تنفيذ خطة العمل، وبخاصة تحسين أداء الأصول الحالية لزيادة الدخل الصافي منها، وتم تحقيق ذلك من خلال الجهود المتواصلة التي تستهدف خفض تكاليف المرافق وإعادة التفاوض مع مزودي الخدمات، وتحسين تكاليف الصيانة وتنفيذ استراتيجية القيمة المضافة على عدد اثنين من أصول الصندوق.

وفي سبيل تحقيق الاستراتيجية وخطة العمل المرجوة، فقد تمكن الصندوق من الحصول على تمويل بنكي بقيمة 30 مليون ريال عماني من بنك مزن للصيرفة الإسلامية الذراع الإسلامي للبنك الوطني العماني. وسيتم

استخدام مبلغ التمويل هذا تدريجيًا للاستحواذ على الأصول المربحة، التي لها عقود ايجار طويلة، مع التركيز الحالي على قطاع التجزئة والقطاع الصناعي، لإنشاء محفظة أكثر توازنًا ومرونة. ولقد تم استخدام الجزء الأول من هذا التسهيل المصرفي في شهر يوليو 2023م، لشراء مبنى نستو وادي الكبير الذي يتميز بعقد إيجار طويل الأجل يمتد حتى 15 سنة وبمدة إيجار غير منتهية، والتي تتماشى تمامًا مع استراتيجية الصندوق المتمثلة في تثبيت العوائد المستقبلية وزيادة المتوسط المرجح لمدة عقود الإيجار للمحفظة من 2,1 عامًا إلى 4,4 عامًا.

حيث أن التسهيل المصرفي وعملية اتمام الشراء، ترتبط بشكل كبير بالاستراتيجية المتبعة لتنويع محفظة الصندوق وتعزيز متوسط مدة العقود الإيجارية للمحفظة، ومواصلة البحث عن الفرص الاستثمارية ومراقبة تحركات السوق لذلك، وقد تم بالفعل تحديد العديد من الأصول التي تم تضمينها في قائمة الأصول الجديدة المرشحة وهي حاليًا تخضع لمراحل مختلفة من عملية العناية الواجبة.

أما فيما يتعلق بتعزيز التواصل مع مالكي الوحدات، فقد تم تدشين موقع إلكتروني للصندوق على الشبكة العالمية للمعلومات (الإنترنت)، وإعادة تصميم للعلامة التجارية للصندوق، مما أدى إلى زيادة في رؤية و ظهور العلامة التجارية والتواصل مع المستثمرين.

## نظرة مستقبلية

أن أداء محفظة الصندوق مستقر، وتستمر العقارات التجارية والصناعية الخاصة بنا في الأداء الجيد، وذلك بالنظر إلى الطبيعة المتوقعة للتدفقات النقدية الناتجة عن عقود الإيجار الطويلة. فقد ارتفع معدل الإشغال إلى متوسط مرجح بنسبة 83% مقابل 81% في الربع الأخير من العام المنصرم.

حيث يوجد حاليًا مجموع 36 مليون ريال عماني من الأصول المحتملة ذات العائد التراكمي ضمن قائمة الأصول الجديدة المرشحة، وهدف الصندوق هو الاستخدام الفعال والأمثل لهذا التمويل المصرفي المتحصل، لزيادة حجم المحفظة والحصول على أصول إضافية من شأنها تعزيز أداء الصندوق بشكل أكبر.

وشهدت عقارات مالكي الوحدات السكنية زيادات في نسب الإشغال ، ومعدلات إيجارية مستقرة ، ويتجلى ذلك بشكل خاص مع الأصليين اللذين تم تنفيذ القيمة المضافة عليهما، في حين شهدت عقارات مالكي الوحدات التجارية أداءً مستقرًا، حيث أظهرت بعض المباني ارتفاعًا ملحوظًا في الطلب.

كما تحرص إدارة الصندوق على مراقبة السوق للأحداث التي قد تؤثر على الدخل من الإيجارات. كما ستركز استراتيجية الصندوق الأساسية على الاحتفاظ بالعملاء من خلال توفير مشاركة معززة للمستأجرين وتجربة معيشية أفضل للمستأجرين في الممتلكات. وعليه نهدف إلى البدء في تنفيذ خطة أعمالنا وزيادة تحسين الأداء وزيادة التنوع في محفظة الصندوق.

بالنيابة عن مجلس الإدارة، نتقدّم بالشكر الجزيل لمالكي الوحدات والسادة المساهمين نظير الثقة الممنوحة للصندوق، كما نعرب عن شكرنا وتقديرنا للهيئة العامة لسوق المال، وبورصة مسقط على جهودهما المستمرة والمتواصلة في بناء سوق مال مُتنامي تحت ظل

القيادة الرشيدة لمولانا حضرة صاحب الجلالة السلطان هيثم بن طارق آل سعيد المعظم حفظه الله ورعاه، سائلين المولى عز وجل مزيداً من التقدم والرخاء.

## نيابة عن مجلس إدارة الصندوق

رئيس مجلس الإدارة