

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 السابق")، 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. في تاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٢، عين الصندوق شركة أف أي أم بارتنرز مسقط ("مدير الصندوق") وهي شركة ملكية فردية مسجلة في سلطنة عمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العماني.

مالك الوحدات الرئيسي في الصندوق هي صندوق تقاعد وزارة الدفاع ويملك نسبة 89.4%. إن العنوان المسجل للصندوق هو ص.ب ١٧٦، الرمز البريدي ١٣٠، العذبية، سلطنة عمان.

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.

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٤ إيرادات تأجير

(غير مدققة)	(غير مدققة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية	لفترة التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
ع.ر	ع.ر
٢,٧٤٥,١٥٥	٢,٩٨١,٦٠٢
إيرادات تأجير	

إن المعلومات المتعلقة بقطاعات تشغيل الصندوق مبينة 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.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

٥ إيرادات أخرى

(غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	(غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	
ر.ع	ر.ع	
٥٣,٣٩٤	٧٤,٦٤٥	إيرادات الفوائد
٣٣,٤٦٠	٤٠,٢٥١	رسوم المواقف
٨٦,٨٥٤	١١٤,٨٩٦	

٦ مصروفات الإدارة

(غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	(غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	
ر.ع	ر.ع	
٣٤٦,٨٨٦	٣٢٢,٨٤١	أتعاب الإدارة (إيضاح 20)

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

٧ مصاريف إدارية و عمومية

(غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	(غير مدققة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	
ر.ع	ر.ع	
31,571	29,789	الرسوم والاشتراكات
٢٣,٣٨٩	١٩,٣٧٥	أتعاب أمين الصندوق (إيضاح 20)
21,257	11,٠٩6	مصاريف قانونية ومهنية
١٣,٠٠٩	١٦,٢٠٥	مصاريف التأمين
1,800	13,095	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
36,894	23,503	رسوم أخرى
١٢7,920	113,٠63	

الإيضاحات

(تشكل جزء من القوائم المالية)

8 - تكاليف التمويل

(غير مدققة)	(غير مدققة)	
لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	
ر.ع	ر.ع	
-	97,761	رسوم الفائدة على الاقتراض
152	235	رسوم البنك الاخرى
152	97,996	المجموع

9 - الربحية الأساسية والمخفضة للوحدة

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

(غير مدققة)	(غير مدققة)	
لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	
ر.ع	ر.ع	
١,٤٤٠,٣٤٢	١,٦٨٧,٣٠٥	الربح العائد لحاملي وحدات الصندوق (ر.ع)
٤٧١,١٨٦,٣٨٦	٤٧١,١٨٦,٣٨٦	المتوسط المرجح لعدد الوحدات المؤهلة
٠,٠٠٣١	٠,٠٠٣٦	ربحية الوحدة الأساسية (ر.ع)

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

10 عقارات استثمارية

(مدققة)	(غير مدققة)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	
ر.ع	ر.ع	
٤٤,٤٢٠,٠٠٠	44,536,000	الرصيد الافتتاحي
	7,615,691	إضافة
١١٦,٠٠٠	-	صافي الخسارة من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
٤٤,٥٣٦,٠٠٠	52,151,691	رصيد الإغلاق

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

يوضح الإيضاح 21 كيفية تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

10 عقارات استثمارية (تابع)

تفاصيل العقارات الاستثمارية كالتالي:

(غير مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ر.ع	(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ر.ع	
١٤,٣٠٠,٠٠٠	١٤,٣٠٠,٠٠٠	المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط (i)
-	7,615,691	نستو وادي الكبير
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	٥٢,١٥١,٦٩١	

استحوذ الصندوق على جميع العقارات الاستثمارية باستثناء (iii). خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، والتي أصدر في مقابلها وحدات لحاملي الوحدات. في تاريخ التقرير السابق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، 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). استحوذ الصندوق على المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط بشروط إيجار لمدة ٩٩ عامًا. ووفقاً لذلك، يتم تسجيل العقار كحق في استخدام الأصل، ويتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير.

(ii). تم تسجيل عقار مستودع المسفاة سابقاً باسم شركة المسفاة للخدمات العقارية والتطوير ش.م.و، وهي طرف ذو علاقة بصندوق تقاعد وزارة الدفاع، والتي كانت مرهونة لدى أحد البنوك التجارية المحلية مقابل قرض حصل عليه صندوق تقاعد وزارة الدفاع. وخلال عام 2022، قام الطرف ذو العلاقة بتسوية القرض البنكي وفك الرهن خلال الربع المنتهي في 31 مارس 2023، وتم تحويل صك الملكية والانتهاج من نقل سند ملكية مستودع المسفاة إلى الصندوق في تاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٣.

الإيضاحات

(تشكل جزء من القوائم المالية)

10 عقارات استثمارية (تابع)

(iii). خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023، استحوذ الصندوق على عقار نستو الوادي الكبير من خلال الجزء الأول من التسهيل البنكي المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية من مزن للصيرفة الإسلامية (إيضاح 14)، والعقار حالياً تحت ملكية مشتركة للصندوق والبنك كضمان للبنك على التسهيل البنكي الذي حصل عليه الصندوق.

اعتباراً من تاريخه، تم رهن اثنين من عقارات الصندوق (مستودع المسفاة ومبنى القرم المكتبي) كأوراق مالية مقابل التسهيلات التي حصل عليها الصندوق (إيضاح 14) كما أن العقارات المتبقية في طور الرهن مقابل التسهيلات المتبقية غير المسحوبة البالغة 22.5 مليون ريال عماني.

تفاصيل الإيراد العقاري خلال الربع كما يلي:

إيضاح	(غير مدققة) لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(غير مدققة) لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.
إيرادات تأجير	٤	٢,745,155
مصاريف التشغيل المباشرة	(٨٥٥,٣٤٣)	(٨٨٨,٤٠٩)
صافي الدخل العقاري	٢,126,259	١,856,746

11 مدينون

الأصول المالية:	(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.
مدينون	١,٠٤١,٤٧٥	١,٢٦٤,٣٧٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٢٢,٠٩٥)	(٩,٠٠٠)
	١,٠١٩,٣٨٠	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.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

12 ذمم مدينة أخرى

(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.	
41,502	١٣,٨١١	الأصول غير المالية:
92,948	٠	مدفوعات مقدمة
١٣٤,٤٥٠	١٣,٨١١	أخرى

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

13 أرصدة لدى البنوك

(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.	
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	أرصدة لدى البنوك
٦٩١,٣٦٦	٢,٦٤٥,٠٢٥	الودائع الزمنية
٢,٦٩١,٣٦٦	٢,٦٤٥,٠٢٥	الحسابات الجارية
	٢,٦٤٥,٠٢٥	مجموع الأرصدة لدى البنوك

معدل فائدة الوديعة وهو ٥.٨٠% سنوياً وله فترة استحقاق أصلية لمدة عام واحد. كما أن الأرصدة لدى البنوك تتضمن أرصدة لدى بنوك تجارية مرموقة في سلطنة عمان وبالريال العماني، وترى الإدارة أن خسائر الائتمان المتوقعة ليست جوهرية للمعلومات المالية المرحلية الموجزة. كما لا توجد قيود على الأرصدة المصرفية في وقت الموافقة على هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة.

14 القرض أو الدين البنكي

(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.	
7,567,953	-	قرض طويل الأجل

تمثل القروض تسهيلات تمويل المشاركة التي تم الحصول عليها من بنك مزن للصيرفة الإسلامية لمدة 14 سنة بما في ذلك فترة تأجيل لمدة ثلاث سنوات لسداد أصل المبلغ.

الحماية والضمان

- رهن قانوني على كافة العقارات لصالح البنك.
- الامتياز على حساب ضمان الإيجار.
- التنازل عن مستحقات الإيجار من كبار المستأجرين لصالح البنك.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

15 دائنون

(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.	
١١٤,١٨٨	١١٣,٩٦٦	التزامات مالية:
١٤٧,048	١٤٢,6٣٣	أتعاب إدارة مستحقة
٢٦١,236	٢٥٦,٥٩٩	دائنون

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

16 ذمم دائنة أخرى

(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.	
٥١,٦١٥	٤٩,٨١٦	التزامات مالية:
٩٧,٧٦١	٠	ذمم دائنة أخرى
٦,٨٠٦	٦,٨٨١	الفوائد المستحقة للدفع
		أتعاب أمين الصندوق المستحقة (إيضاح 20)
-	٦٠,٠١٢	التزامات غير مالية:
٣٤,٨٦٤	٤٠,٠٩٦	مخصص الدمغة على العقارات الاستثمارية
٤١,٣٤٨	١٣٩,٦٥٠	ودائع الضمان
		دخل غير مكتسب
232,394	٢٩٦,٤٥٥	

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

17 صافي الأصول للوحدة

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

(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ع.ر.	(مدققة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ع.ر.	
٤٧,٩٣٥,٣٠4	٤٧,٨٩٧,١٥٥	صافي الأصول (ريال عماني)
٤٧١,١٨٦,٣٨٦	٤٧١,١٨٦,٣٨٦	عدد الوحدات المعلقة في تاريخ التقرير
٠,١٠٢	٠,١٠٢	صافي الأصول للوحدات (ريال عماني)

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

18 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 ٢٠٢٣، وفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة في ٢٧ فبراير ٢٠٢٣م و ١٨ أبريل ٢٠٢٣ و 25 يوليو ٢٠٢٣، 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) و بقيمة ٠.٠٠١٢ ريال عماني لكل وحدة (بإجمالي 565,424 ريال عماني) التي تم دفعها خلال الأرباع المنتهية في مارس و يونيو و سبتمبر ٢٠٢٣.

١٩ 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.

20 معاملات الأطراف ذات علاقة

يَدْخُل الصندوق في بعض المعاملات في سياق الأعمال العادية مع حاملي الوحدات البارزين، ومديري الصندوق.

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

(غير مدققة) لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م ر.ع.	(غير مدققة) لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ر.ع.	
١,١٧٧,٥١٨	-	دخل الإيجار -
٦٥٨,٠٠٤	-	مصاريف تشغيل الممتلكات -
٣٤٦,٨٨٦	٣٢٢,841	أتعاب إدارة (إيضاح ٦) - مدير الصندوق
٢٣,٣٨٩	١٩,٣٧٥	أتعاب أمين الصندوق (إيضاح ٧)
٢٨,٣٠٠	١٩,٩٥٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

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

(مُدققة) ٣١ ديسمبر 2022م ر.ع.	(غير مدققة) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ر.ع.	
-	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١١٣,٩٦٦	١١٤,١٨٨	أتعاب إدارة مستحقة الدفع (إيضاح ١5) - مدير الصندوق
٦,٨٨١	٦,٨٠٦	أتعاب أمين الصندوق مستحقة الدفع (إيضاح 16)
١٢٠,٨٤٧	١٢٠,٩٩٤	

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

20 معاملات الأطراف ذات علاقة (تابع)

مؤسسة مدائن كانت كطرف ذات العلاقة لجزء من سنة ٢٠٢٢ ولم تعد طرف ذو علاقة خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023. 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.

21 القيمة العادلة

(أ) الأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية.

كما 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)	٣% - ٧% - ١١%
	منهجية التكلفة	٩% - ٣% - ١٠%
	معدل النمو	٣٢٥ ريال عماني لكل متر مربع
	معدل (الشغور) لاحتساب القيمة النهائية	
	معدل الخصم	
	معدل الرسملة المكافئ	
	التكلفة المباشرة	
	معدل الأرض	

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.

الإيضاحات

(تشكل جزءاً من القوائم المالية)

21 القيمة العادلة (تابع)

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 3)	تاريخ التقييم	
٤٤,٥٣٦,٠٠٠	٣١ ديسمبر 2022م	عقارات استثمارية (إيضاح 10)

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة.

22 التزامات محتملة وارتباطات

22.1 التزامات طارئة

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

23 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)

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، وتنعكس 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 10).

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 العميل).

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 للعميل 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.

24 الأحداث اللاحقة بعد تاريخ التقرير

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

25 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف/ ترتيب أرقام المقارنة للفترة السابقة حيثما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع العرض في المعلومات المالية المرحلية المختصرة للفترة الحالية.

