

تقرير مجلس الإدارة

للفترة المنتهية 30 سبتمبر 2023م

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 سبتمبر 2023م.

الأداء المالي

حقق الصندوق أداءً جيداً خلال الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023م. فقد حقق إجمالي دخل قدره 1.09 مليون ريال عماني خلال الربع الثالث لعام 2023م، في حين بلغت مصاريف تشغيل وصيانة الممتلكات تقريباً 297 ألف ريال عماني، بينما وصلت المصاريف التشغيلية الأخرى حدود 252 ألف ريال عماني خلال الفترة، وبذلك حقق الصندوق صافي ربح قدره 593 ألف ريال عماني عن الفترة.

توزيعات الأرباح

في نهاية سبتمبر 2023م، بلغ إجمالي أصول صندوق عمان العقاري 55.9 مليون ريال عماني، منها 52.1 مليون ريال عماني استثمارات عقارية. حيث بلغ صافي أموال مالكي الوحدات كما في نهاية 30 سبتمبر 2023م مبلغاً وقدره 47.9 مليون ريال عماني، وهو ما أدى إلى بقاء صافي قيمة الأصول لكل وحدة إلى 0.102 ريال عماني.

أقر مجلس إدارة الصندوق توزيع أرباح نقدية مرحلية، بواقع 1,3 بيسة لكل وحدة سيتم توزيعها في نوفمبر المقبل لعام 2023م، وبذلك تم توزيع أرباحاً نقدية إجمالية للمساهمين بمبلغ وقدره 612,5 ألف ريال عماني.

أداء الصندوق	المبلغ ب (ر.ع)		
	30 سبتمبر 2023م	30 سبتمبر 2022م	نسبة التغير %
اجمالي دخل الصندوق	1,141,597	934,058	+22%
مجموع المصروفات (يشمل مصاريف التمويل)	548,805	442,476	+24%
صافي الربح/ (الخسارة)	592,792	491,582	+21%

المركز المالي للصندوق

التفاصيل	المبلغ ب (ر.ع)	
	30 سبتمبر 2023م	30 سبتمبر 2022م
صافي قيمة الأصول (ر.ع)	47,935,304	47,797,059
الوحدات المتبقية	471,186,386	471,186,386
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (ر.ع)	0,102	0,101

مستجدات مهمة

لقد شهد الربع الماضي استمرارية تنفيذ خطة العمل، و باستخدام التمويل البنكي المتحصل عليه من قبل بنك مزن للصيرفة الإسلامية الذراع الإسلامي للبنك الوطني العماني بقيمة 30 مليون ريال عماني، قمنا في شهر يوليو 2023م بإتمام عملية الاستحواذ على مبنى نستو وادي كبير بقيمة 7.6 مليون ريال عماني، والذي يتميز بفترة تأجير مرجحة بمدة 15 عاماً وعقد إيجار ذو شروط مزدوجة. وقد أدى ذلك إلى زيادة ملحوظة في متوسط فترات تأجير المحفظة من 2.1 عام إلى 4.4 عام.

بالإضافة إلى استحواذنا على مبنى نستو وادي كبير، نحن نمارس حالياً العناية الواجبة على عدد من الأصول المختلفة.

التسهيل المصرفي وعملية اتمام الاستحواذ ترتبط بشكل كبير بالاستراتيجية المتبعة لتنويع محفظة الصندوق وتعزيز متوسط مدة العقود الإيجارية للمحفظة، ونواصل البحث ومراقبة السوق بحثاً عن الفرص المحتملة لذلك، وقد تم بالفعل تحديد العديد من الأصول التي تم تضمينها في قائمة الأصول الجديدة المرشحة وهي حالياً تخضع لمراحل مختلفة من العناية الواجبة.

ونظراً للنجاح الذي حققته استراتيجية القيمة المضافة المطبقة على بنايتي "بيت مزنة" و"فلل الوافي"، فإننا الآن بصدد الإنهاء من تحديد أعمال قيمة مضافة إضافية سيتم استكمالها وتطبيقها في عقارات أخرى بهدف زيادة نسبة الإشغال وتعزيز الخدمات الموفرة في المباني.

كما تمت استضافة العرض الأول للمستثمرين في بداية شهر أكتوبر الحالي بجلسة مناقشة وحوار مفتوح مع الجمهور، وكانت مبادرة ناجحة وسواصل استضافة عروض المستثمرين سنويًا، مما يظهر التزامنا المتجدد بزيادة الشفافية والتواصل مع مستثمرين و مساهمين الكرام.

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، وإضافة نستو وادي كبير إلى المحفظة ساهمت أيضًا في زيادة تركيز المحفظة على قطاع التجزئة وفي تقليل تركيز القطاع المكثبي. فقد ارتفع معدل الإشغال إلى متوسط مرجح بنسبة 86% مقابل 83% لهذا العام.

حيث يوجد حاليًا مجموعًا 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 الربع المنصرم، في حين شهدت عقارات مالكي الوحدات التجارية أداءً مستقرًا، حيث أظهرت بعض المباني ارتفاعًا ملحوظًا في الطلب. وما زالت أولوياتنا الاحتفاظ بالعملاء من خلال تعزيز التفاعل مع المستأجرين وتوفير تجربة سكنية أفضل لهم في ممتلكاتنا، مع استمرار عمليات إضافة القيمة الجارية للعقارات.

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، سائلين المولى عز وجل مزيداً من التقدم والرخاء.

نيابة عن مجلس إدارة الصندوق

رئيس مجلس الإدارة