



عمان ريت
OMAN REIT

التقرير السنوي 2023



التقرير السنوي 2022

صندوق عمان العقاري
صندوق الاستثمار المغلق



جلالة السلطان الراحل
قابوس بن سعيد



جلالة السلطان
هيثم بن طارق



جدول المحتويات

عمان ريت

- .01**
نبذة عن صندوق عمان العقاري
صفحة 01
- .02**
رسالة رئيس مجلس الإدارة
صفحة 03
- .03**
اهم المستجدات
صفحة 05

المحافظة

- .04**
المحافظة
صفحة 13
- .05**
حصة المحافظ
صفحة 15
- .06**
الأصول
المكتبية
صفحة 20
- .07**
الأصول
السكنية
صفحة 30
- .08**
الأصول
التجارية
صفحة 44
- .09**
الأصول
الصناعية
صفحة 54

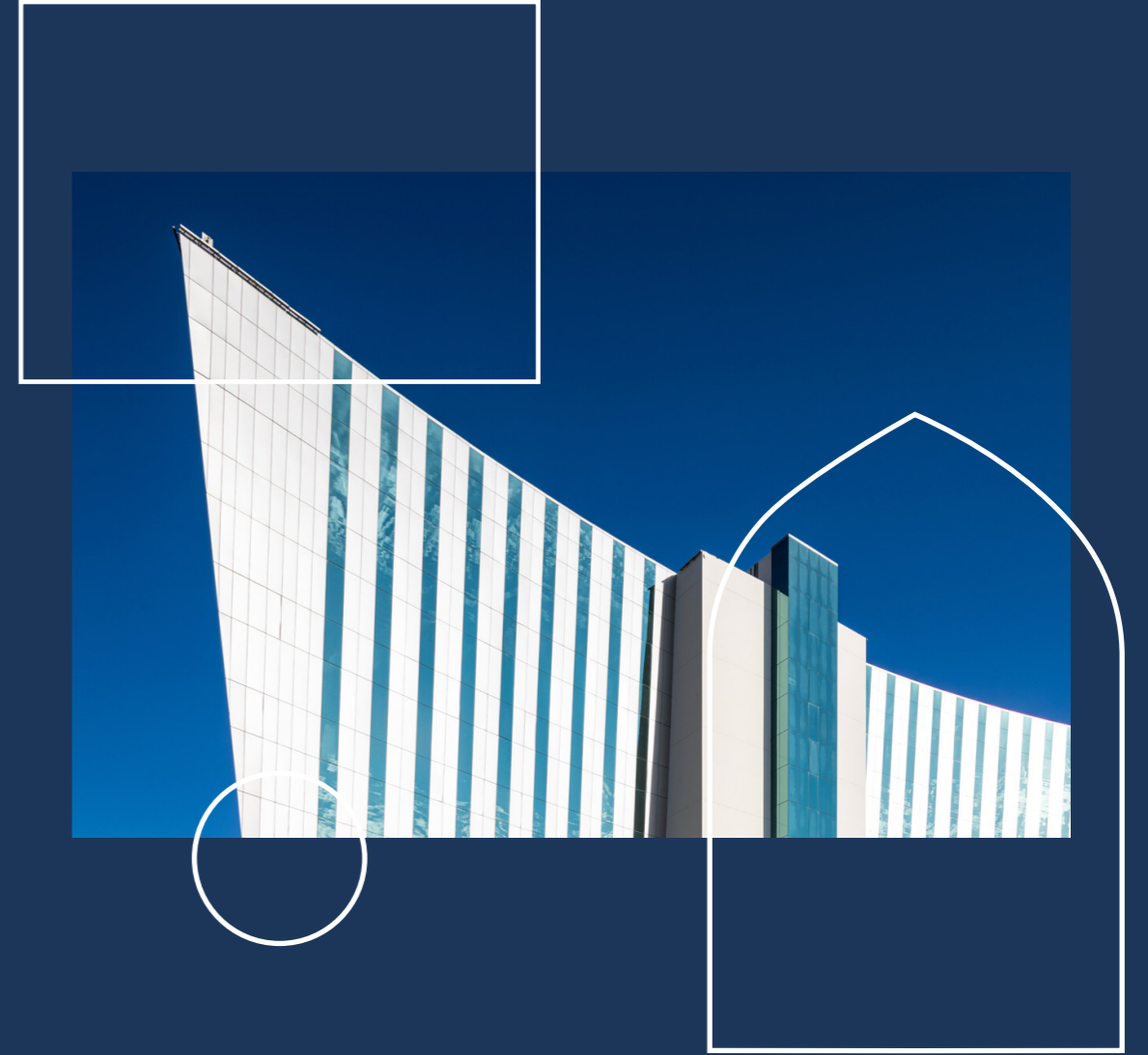
الحكومة

- .10**
مجلس ادارة الصندوق
صفحة 65
- .11**
مدير الصندوق
صفحة 68
- .12**
ملخص توزيعات الارباح
صفحة 68

الشؤون المالية

- .13**
تقرير مدقق
الحسابات المستقل
صفحة 73
- .14**
بيان الدخل الشامل
صفحة 77
- .15**
بيان الوضع المالي
صفحة 78
- .16**
بيان التغيرات في أموال
مالكي الوحدات
صفحة 79
- .17**
بيان التدفقات النقدية
صفحة 80
- .18**
ملاحظات حول البيانات المالية
صفحة 81

عمان ریت



01

نبذة عن صندوق عمان ريت

أُدج صندوق عمان العقاري (المعروف باسم "عمان ريت") في فبراير 2021 في بورصة مسقط تحت رمز السهم OMRF، ليصبح بذلك أول صندوق استثمار عقاري متنوع الأصول في سلطنة عمان. الغرض من صندوق الاستثمار العقاري هو توفير آليات احترافية تمكن المستثمرين من المشاركة في سوق العقارات المؤسسي العماني.

تشعب صندوق عمان العقاري من صندوق تقاعد وزارة الدفاع (المعروف الآن بـ "صندوق الحماية الاجتماعية") ويمتلك أكثر من 56.7 مليون ريال عماني (بما يعادل حوالي 147 مليون دولار أمريكي) من الأصول الخاضعة للإدارة في محافظته التي تشمل مجموعة من الأصول الرئيسية، على سبيل المثال: المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط، نستو وادي كبير، والواحة مول، ومبنى القرم المكتبي، ومستودع المسفاة. وفي 31 ديسمبر 2023، كانت محافظة الصندوق مكونة من 4 عقارات مكتبية و 6 عقارات سكنية و 4 عقارات تجارية 3 عقارات صناعية تقع أغلبها في مسقط (بواقع 15 عقارًا) وصلالة (بواقع عقارين).

تدير صندوق عمان العقاري شركة أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و - مسقط " (والمشار لها باسم "مدير صندوق عمان العقاري")، وهي شركة تابعة لشركة "أف آي أم بارتنرز" المتخصصة في إدارة الأصول والتي تملك أصول تحت الإدارة ببلغ قدره 3.5 مليار دولار أمريكي، ولها مكاتب في دبي ومسقط والرياض ولندن. للحصول على المزيد من المعلومات، يُرجى زيارة موقع www.fimpartners.com

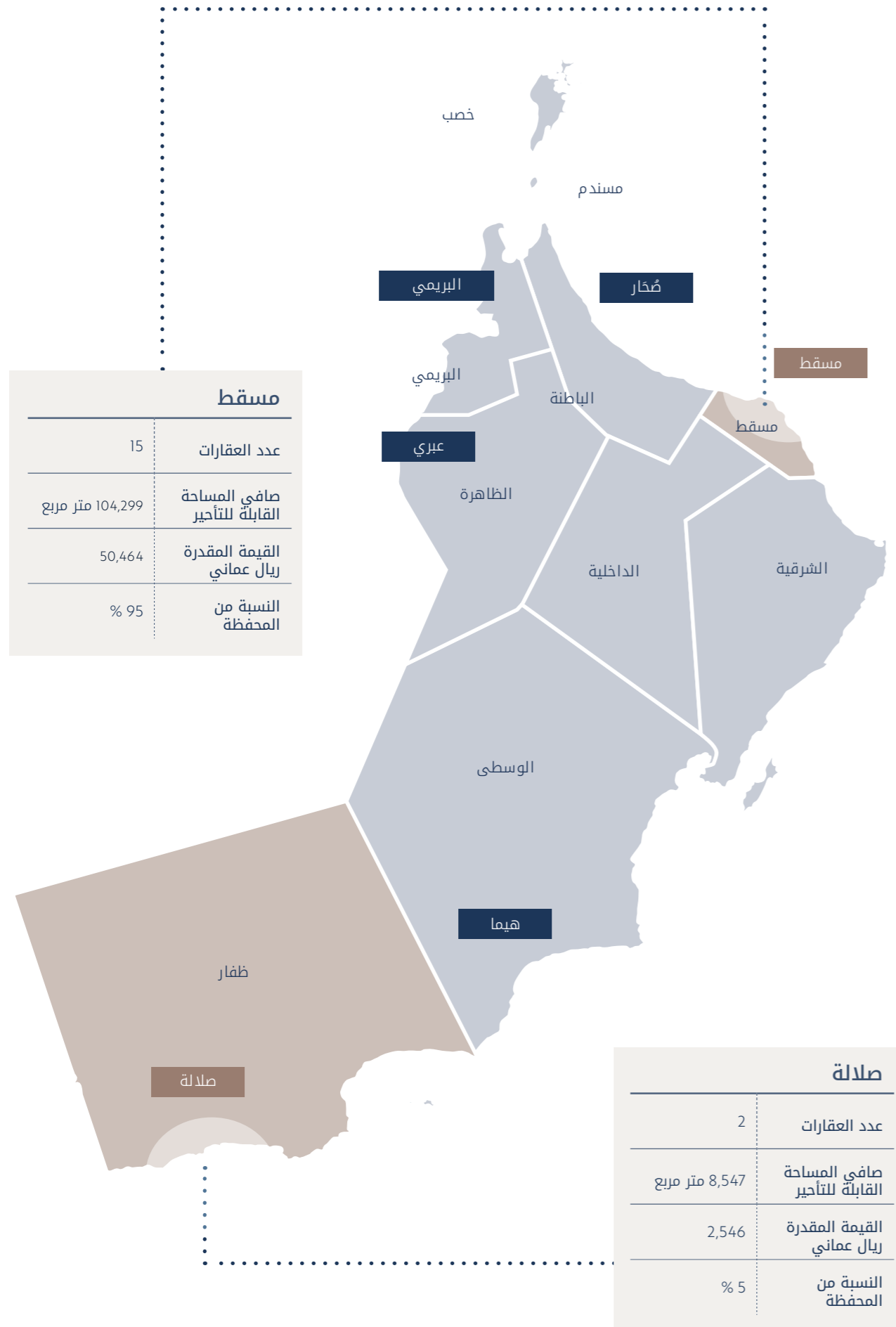
تهدف إستراتيجيتنا إلى زيادة حجم صندوق الاستثمار العقاري مع التركيز على تعزيز عائد توزيعات الأرباح والمتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي، وذلك لزيادة تنوع موارد المحافظة وتعزيز إمكانية التنبؤ بدخل الصندوق.

الملخص التشغيلي

عدد العقارات	17
صافي المساحة القابلة للتأجير	112,846 متر مربع
نسبة إشغال المحافظة	86 %
المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي	4.4 سنوات
قيمة المحافظة	53 مليون ريال عماني
الأرصدة النقدية والمصرفية	3.1 مليون ريال عماني

الملخص المالي

الأرباح	4,094,371 ريال عماني (3,711,853 : 2022)
صافي الأرباح	3,097,798 ريال عماني (2,011,621 : 2022)
إجمالي قيمة الأصول	56,719,638 ريال عماني (48,450,209 : 2022)
صافي قيمة الأصول	48,733,258 ريال عماني (47,897,155 : 2022)



02

رسالة رئيس مجلس الإدارة



بالنيابة عن مجلس إدارة صندوق عمان العقاري، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي للعام المنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2022.

حقق صندوق عمان العقاري (عمان ريت) أداءً جيدًا، وذلك خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، محققًا دخلًا إجماليًا من إيرادات الإيجار بقيمة 4.09 مليون ريال عماني للسنة المالية 2023 فضلًا عن إيرادات أخرى بقيمة 164 ألف ريال عماني، وصافي دخل على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بلغ إجمالي قدره 858 ألف ريال عماني. وقد تكبد الصندوق مصروفات تشغيل وصيانة بقيمة 1.16 مليون ريال عماني ومصاريف تشغيلية وإدارية بقيمة 863 ألف ريال عماني. وبالتالي، حقق الصندوق صافي أرباح قدرها 3.1 مليون ريال عماني خلال الفترة المذكورة، بزيادة قدرها 54% على أساس سنوي مقارنةً بالفترة نفسها عام 2022.

وقد بلغت أصول الصندوق، في نهاية ديسمبر 2023، إجماليًا قدره 56.7 مليون ريال عماني منها 53 مليون ريال عماني من الاستثمارات العقارية. وبلغت أموال ملكية الوحدات كما في نهاية 31 ديسمبر 2023، مبلغًا إجماليًا قدره 48,733,258 ريال عماني أي ما يعادل صافي قيمة الأصول لكل وحدة ما قدره 0.103 ريال عماني.

في يوليو 2022، قرر مجلس إدارة الصندوق تعيين شركة أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و - مسقط " التابعة لشركة "أف آي أم بارتنرز" كمدير جديد لصندوق عمان العقاري. تمتلك الشركة المعينة 15 عامًا من الخبرة في إدارة الاستثمارات، وتتولى إدارة 3.5 مليار دولار من الأصول نيابة عن المستثمرين في الأسهم والعقارات والدخل الثابت، من خلال مكاتبهم المتواجدة في دبي ومسقط والرياض ولندن.

بصفتها مدير صندوق الاستثمار العقاري الجديد، قدمت شركة أف آي أم بارتنرز خطتها التجارية إلى أعضاء مجلس إدارة الصندوق خلال اجتماعهم الذي عقد في أكتوبر 2022، والتي بدأت في جني ثمارها، وخاصة خلال 2023، حيث ارتفع إجمالي إشغال المحفظة الاستثمارية إلى 86%، وانخفضت المصروفات التشغيلية بنسبة 9%، وتم إنجاز مبادرات اضافة القيمة شملت اثنين من أصول المحفظة، حيث اضطلع الصندوق خلال العام بالحصول على تمويل مصرفي من مزن للصيرفة الإسلامية (البنك الوطني العماني) بقيمة 30 مليون ريال عماني لغرض الاستحواذ على أصول مدرة للعوائد؛ وقد تم الانتهاء من أول عملية استحواذ في يوليو 2023، مما ساهم في مضاعفة المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي (WAULT) إلى 4.4 سنة للمحفظة.

استفاد الصندوق من استقرار السوق بعد جائحة فيروس كورونا حيث شهد تحسُّنًا في نسب الإشغال عبر مختلف فئات الأصول بدرجات متفاوتة، ولا تزال أصول المستثمرين في العقارات التجارية والصناعية تؤدي بشكل جيد، وذلك بالنظر إلى طبيعة التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن عقود الإيجار طويلة الأجل، كما شهدت أصول المستثمرين في الممتلكات السكنية زيادات طفيفة في نسب الإشغال واستقرارًا في معدلات الإيجار، في حين شهدت معظم أصولنا التجارية زيادات طفيفة في الإشغال مدفوعة بمزيد من استقرار السوق بعد الجائحة، وفي هذا السياق، نتابع عن كثب ظروف السوق وتطوراتها مع توخي الحذر لحالات عدم الاستقرار التي قد تؤثر على إيراداتنا الإيجارية، وتستمر إدارة الصندوق في التركيز على الاحتفاظ بالعملاء من خلال تعزيز التواصل مع المستأجرين وتوفير تجربة سكنية أفضل لهم

في وحدتنا، كما نعمل على زيادة تخفيض النفقات التشغيلية ومواصلة تنفيذ خطة العمل الموضوعة لتعزيز أداء الصندوق وزيادة تنوع المحفظة.

أتقدم، بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، بخالص الشكر للمستثمرين على ما منحونا إياه من ثقة، وأعرب عن عميق شكري وتقديري للهيئة العامة لسوق المال وسوق مسقط للأوراق المالية (بورصة مسقط) على جهودهما المتواصلة والمستمرة في بناء سوق رأس مال نشط برعاية القيادة الحكيمة لحضرة صاحب الجلالة السلطان هيثم بن طارق المعظم- حفظه الله ورعاه - سائلين المولى عز وجل المزيد من التقدم والازدهار.

مصطفى أحمد سلمان رئيس مجلس الإدارة

03 اهم المستجدات

التمويل المصرفي

حصل صندوق عمان العقاري على تمويل بقيمة 30 مليون ريال عماني من مزن للصيرفة الإسلامية، الذراع الإسلامي للبنك الوطني العماني، وقد تمت الاستفادة من نسبة 40 % من القرض في يناير 2024، مع وجود خطط لسحب المبالغ المتاحة المتبقية بالكامل خلال عام 2024 واستثمارها في الاستحواذ على أصول مدرة للعوائد، مما يسهم في تعزيز الأهداف الإستراتيجية للصندوق.

شروط التمويل

مبلغ التسهيلات	30,000,000 ريال عماني
مبلغ التسهيل المستخدم	12,070,000 ريال عماني *
المدة	14 عامًا
فترة السماح	3 سنوات
فترة الإثابة	12 شهرًا
نوع التسهيل	مشاركة

الاستحواذ على نستو وادي الكبير

تم إتمام أول عملية استحواذ مموله بالديون في يوليو 2023 لتضم عقار تجاري تبلغ مساحته 11,144 متر مربع في وادي كبير بمسقط، ويتميز هذا الأصل بمستأجر واحد و عقد ايجار يلزم المستأجر بكافة مصاريف العقار، بالإضافة الى متوسط مرجح لعقد الإيجار غير المنتهي يصل لمدة 15 عامًا، وتم الاستحواذ عليه بخصم 5 % من قيمته السوقية في ذلك التاريخ.

تفاصيل الأصل

المساحة المخصصة للتأجير	11,144 متر مربع
الموقع	وادي كبير، مسقط - سلطنة عمان
سعر الشراء	7,600,000 ريال عماني
المستأجر	نستو هابير ماركيتس ذ.م. م
مدة عقد الإيجار غير المنتهي	15 عامًا
قيمة الإيجار (سنويًا)	715,445 ريال عماني

عرض المستثمرين

استضاف صندوق عُمان ريت أول عرض للمستثمرين في أكتوبر 2023، وخلالها تم استعراض أداء الصندوق وخطته المستقبلية و منح فرصة للمالكي الوحدات و المساهمين للمشاركة في حوار مفتوح، وقد حظيت الفعالية بإقبال كبير، ونتوقع أن يواصل الصندوق استضافته للمزيد من العروض التقديمية السنوية للمستثمرين لتعزيز الشفافية والتواصل.

أحداث لاحقة

خلال يناير 2024، أتم الصندوق الاستحواذ على أصلين لوجستيين (يشار إليهما معًا باسم "حديقة الرسيل الصناعية") مقابل 6,550,000 ريال عماني مقسمة إلى 70% نقدًا و 30% عبر وحدات جديدة في الصندوق والتي تم اصدارها بسعر 100 بيسة للوحدة، ويضم هذا الأصل 8 وحدات لوجستية ومخازن متعددة المستأجرين، مشغولة بالكامل، مع متوسط مرجح لعقد الإيجار غير المنتهي يصل إلى 5 سنوات.

* 4,585,000 ريال عماني من مبلغ التسهيل المستخدم ضمن الأحداث الواقعة بعد نهاية العام.



03

اهم المستجدات

برنامج اضافة القيمة

ففي ضوء ما حققه هذا البرنامج من نجاح، يعمل الصندوق حاليًا على تصميم استثمارات نفقات رأسمالية إضافية في أحد أصوله الرئيسية.

خلال الربع الثاني من عام 2023، أطلق الصندوق مبادرات إستراتيجية معنية باضافة القيمة للاصول، والتي شملت تخصيص النفقات الرأسمالية على اثنين من الأصول السكنية بهدف تعزيز عرض المنتجات وتحفيز الطلب ورفع مستويات رضا المستأجرين.



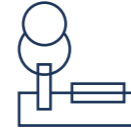
فيلات الوافي: ارتفاع الإشغال بنسبة 83% بنهاية ديسمبر 2023 مقابل 71% في ديسمبر 2022.



تركيب مصابيح LED في المناطق المشتركة



تجديد أثاث حوض السباحة



توسيع المناطق الخضراء



تطوير الصالة الرياضية



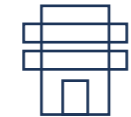
بيت مزنة: ارتفاع الإشغال بنسبة 97% بنهاية ديسمبر 2023 مقابل 72% في ديسمبر 2022.



تجديد اللافات والتكسية الخارجية والأعمال الفنية



تركيب خدمة Wi-Fi وإتاحتها مجانًا للمستأجرين



تحديث الواجهات



ترقية الفناء الداخلي ليصبح منطقة مشتركة





المحفظة



04 المحفظة



الأصول المكتبية

1. المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط
2. مبنى القرم المكتبي
3. بيت المحد
4. بيت القرم



الأصول السكنية

5. بيت الشرق
6. فلل الوافي
7. بيت مزنة
8. سيتي ريزيدنس
9. فلل الأوركيد
10. بيت روي



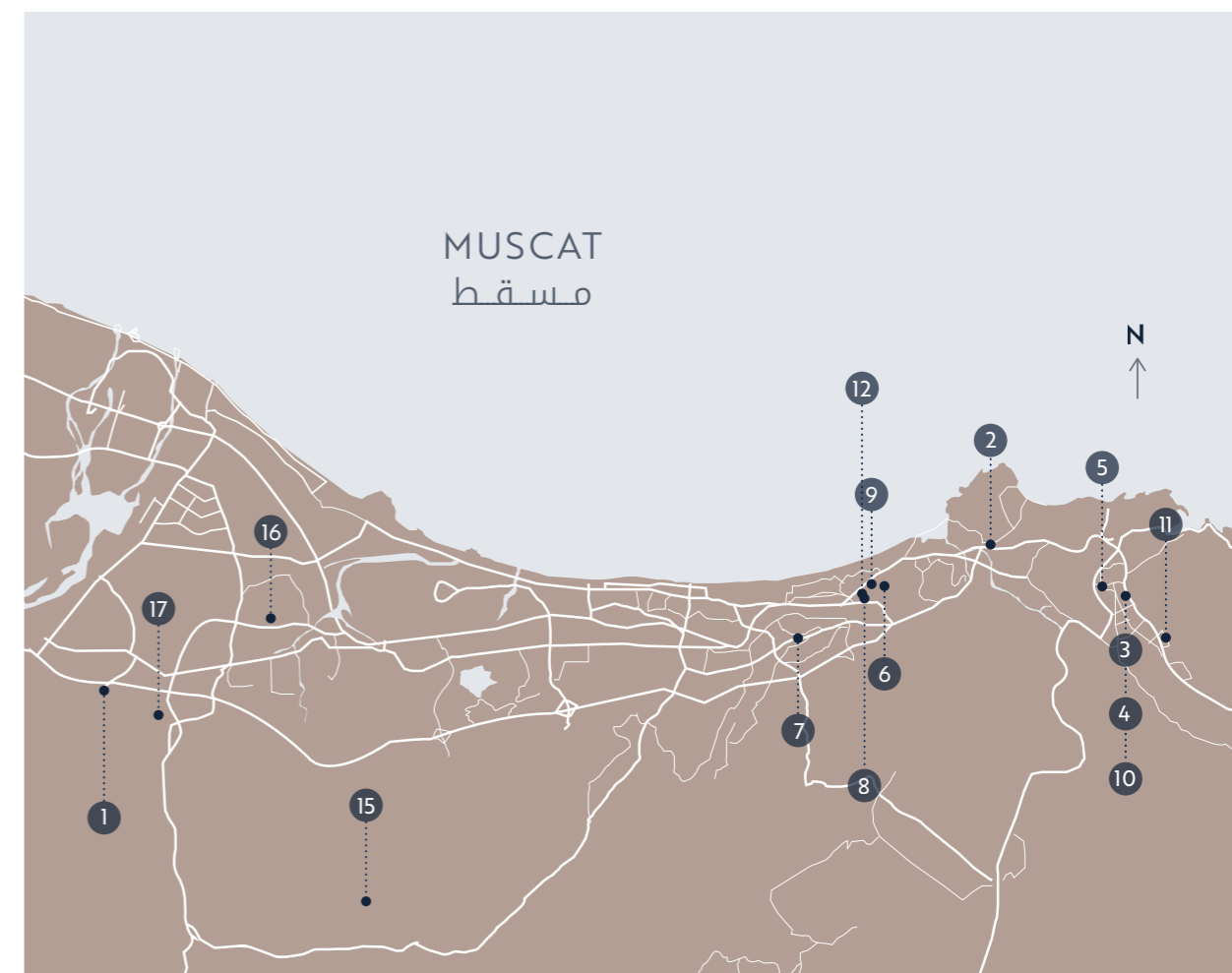
الأصول التجارية

11. نستو وادي كبير
12. الواحة مول
13. القرية الصينية
14. لولو صلالة



الأصول الصناعية

15. مستودع المسفاة
16. مستودع الموالح
17. مصنع الرسيل



تتم إدارة جميع الأصول وصيانتها بشكل مباشر بواسطة فريق إدارة الأصول من ذوي الخبرة ، الذين يعملون مع مديري ممتلكات ومنشآت من جهات خارجية مختارة.

تتضمن محفظة صندوق "عمان ريت" الأصول التالية:

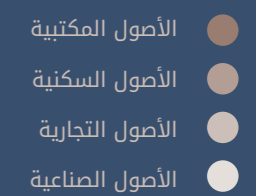
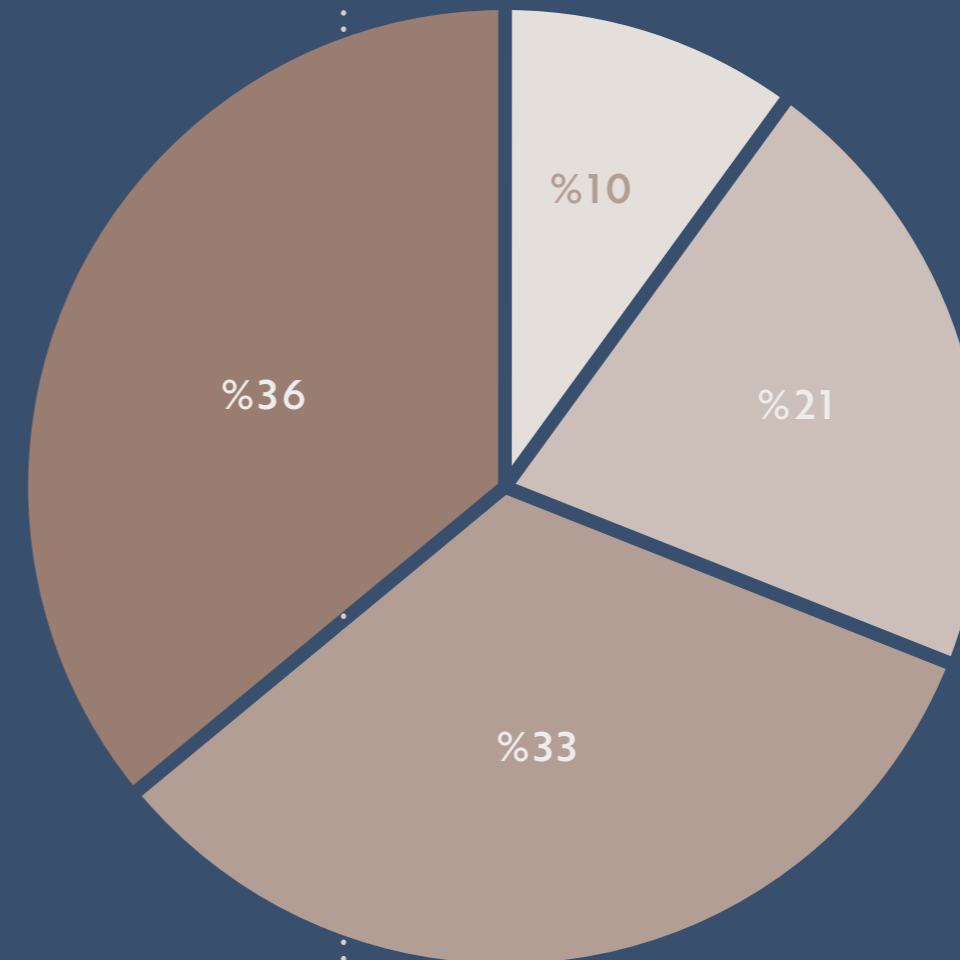
بحلول 31 ديسمبر 2023، تكون صندوق عمان العقاري من 4 أصول مكتبية و 6 أصول سكنية و 4 أصول تجارية و 3 أصول صناعية تقع أغلبها في مسقط (بواقع 15 عقارًا) وصلالة (بواقع عقارين). وبلغ إجمالي قيمة المحفظة 53 مليون ريال عماني، بإجمالي مساحة تأجير صافية قدرها 112.846 متر مربع.



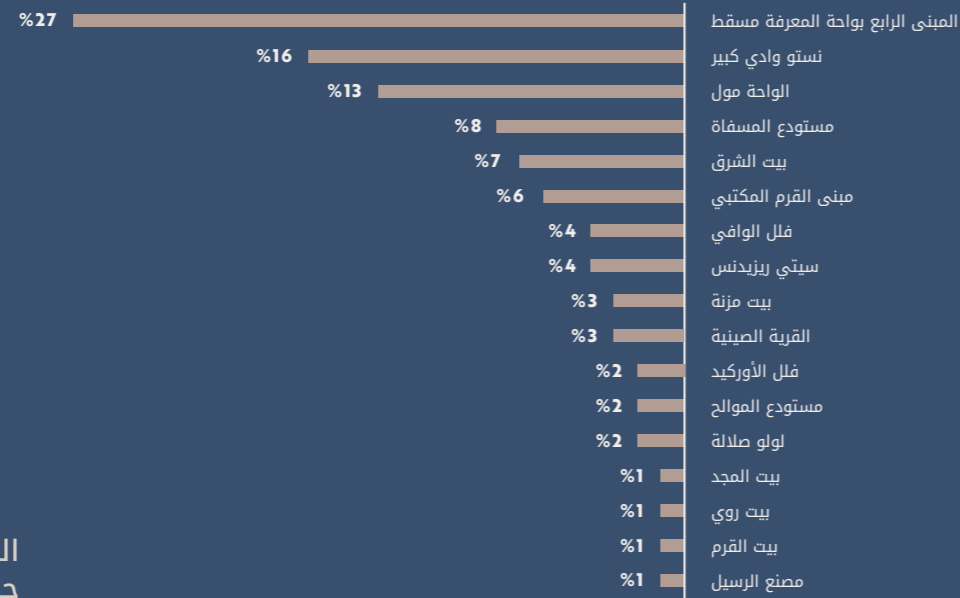
05

حصة المحافظ

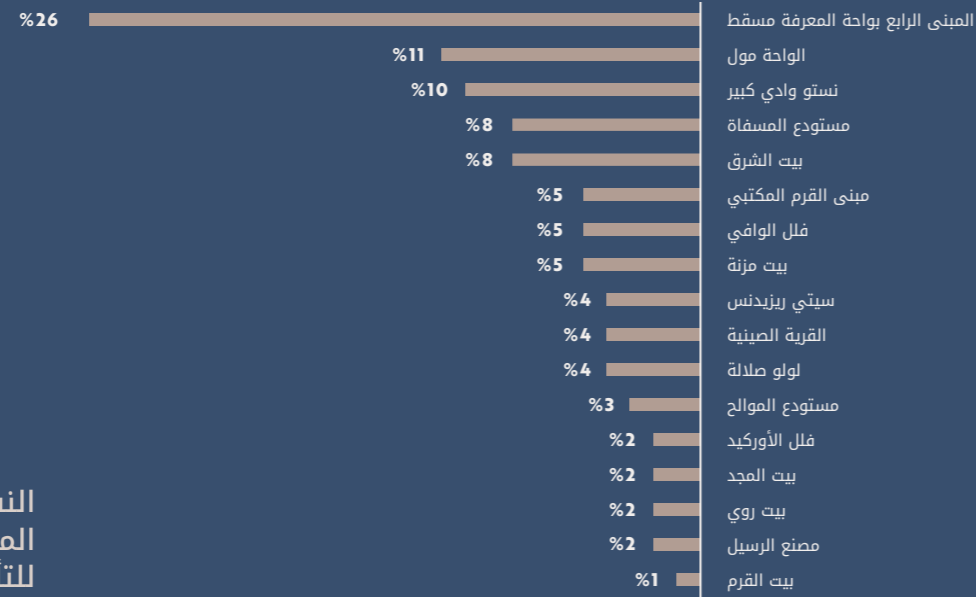
تخصيص الأصول حسب القطاعات



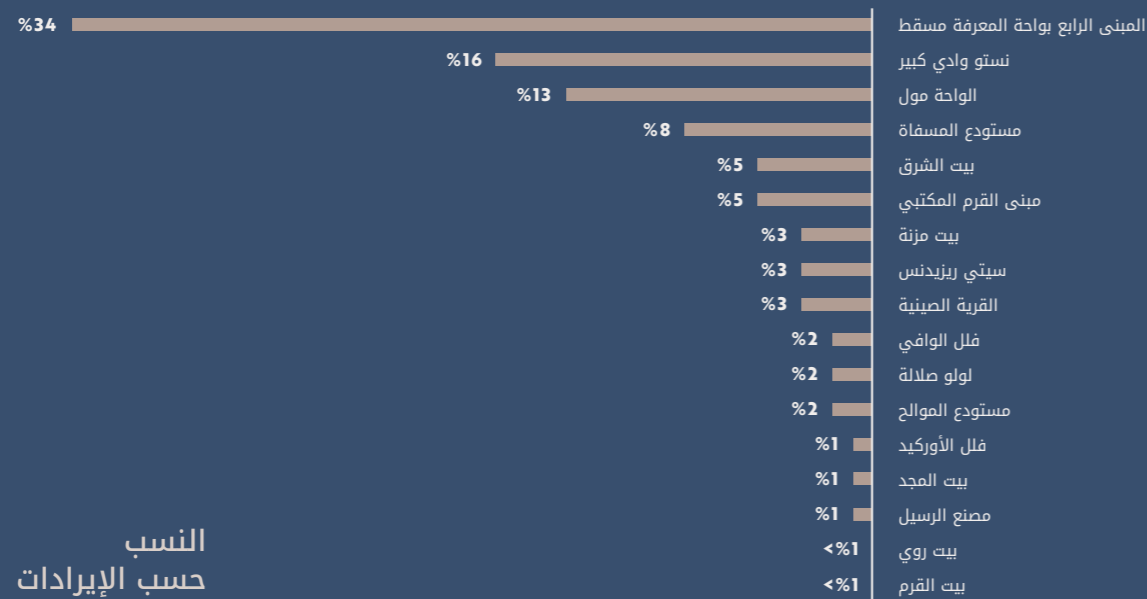
النسب حسب القيمة



النسب حسب المساحة القابلة للتأجير



النسب حسب الإيرادات





.06 الأصول لمكتبية



المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط
مبنى القرم المكتبي
بيت المجد
بيت القرم

% 41

الدخل

% 34

صافي المساحة
القابلة للتأجير

% 36

قيمة السوق



المبنى الرابع بواحة المعرفة مسقط

قطعة الأرض رقم 144، عنوان المبنى: الرسيل الصناعية، السيب، مسقط، سلطنة عمان



14,370,000 ريال عماني

قيمة السوق

28,933 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

27 %

النسب حسب قيمة الأصول

68 %

الإشغال

0.5 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

مبنى القرم المكتبي

قطعة الأرض رقم 219، القرم، بوشر، مسقط، سلطنة عمان



3,300,000 ريال عماني

قيمة السوق

5,910 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

6 %

النسب حسب قيمة الأصول

88 %

الإشغال

0.5 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي

بيت المحد

قطعة الأرض رقم 138، منطقة مطرح التجارية الجنوبية، مطرح الكبرى، محافظة مسقط، سلطنة عمان

642,000 ريال عماني

قيمة السوق

2,234 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

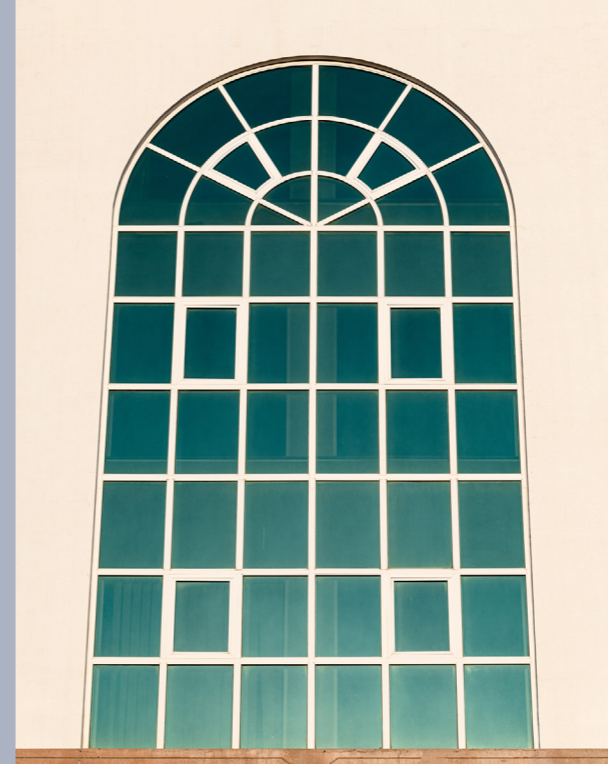
النسب حسب قيمة الأصول

58 %

الإشغال

0.2 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي



بيت القرم

قطعة الأرض رقم 137، منطقة مطرح التجارية الجنوبية، مطرح الكبرى، محافظة مسقط، سلطنة عمان



533,000 ريال عماني

قيمة السوق

1,595 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

النسب حسب قيمة الأصول

41 %

الإشغال

0.5 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

.07 الأصول السكنية



بيت الشرق
فلل الوافي
بيت مزنة

سيطي ريزيدنس
فلل الأوركيد
بيت روي

15 %

الدخل

24 %

صافي المساحة
القابلة للتأجير

21 %

قيمة السوق



بيت الشرق

قطعة الأرض رقم 136، عنوان المبنى: 60 شمال شرق مطرح الكبرى، سلطنة عمان



3,600,000 ريال عماني

قيمة السوق

9,012 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

7 %

النسب حسب قيمة الأصول

79 %

الإشغال

0.1 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

فلل الوافي

قطعة الأرض رقم 10، طريق هـ، مدينة السلطان قابوس، بوشر، مسقط، سلطنة عمان



2,346,000 ريال عماني

قيمة السوق

5,134 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

4 %

النسب حسب قيمة الأصول

83 %

الإشغال

0.4 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي

بيت مزنة

قطعة الأرض رقم 585، منطقة رقم 33، بوش، الخوير، محافظة مسقط، سلطنة عمان

1,718,000 ريال عماني

قيمة السوق

5,079 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

3 %

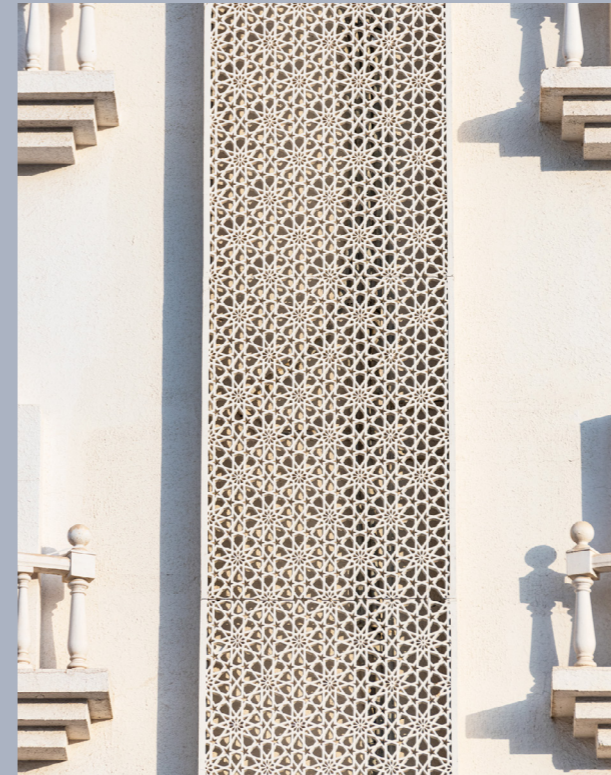
النسب حسب قيمة الأصول

98 %

الإشغال

0.2 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي



سي تي ريزيدنس

قطعة الأرض رقم 11/5/2، عنوان المبنى: منطقة 16 في الخوير/ بوشر، سلطنة عمان



1,903,000 ريال عماني

قيمة السوق

4,291 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

4 %

النسب حسب قيمة الأصول

90 %

الإشغال

0.3 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

فلل الأوركيد

قطعة الأرض رقم 3، طريق 7، مدينة السلطان قابوس، بوشر، سلطنة عمان

908,000 ريال عماني

قيمة السوق

1,914 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

2 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

0.5 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي



بيت روي

قطعة الأرض رقم 136، عنوان المبنى: منطقة مطرح الكبرى التجارية الجنوبية، سلطنة عمان

642,000 ريال عماني

قيمة السوق

2,031 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

النسب حسب قيمة الأصول

39 %

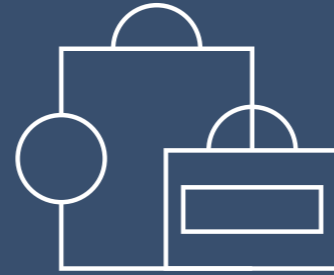
الإشغال

0.4 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي



08. الأصول التجارية



نستو وادي كبير
الواحة مول
القرية الصينية
لولو صلالة

34%

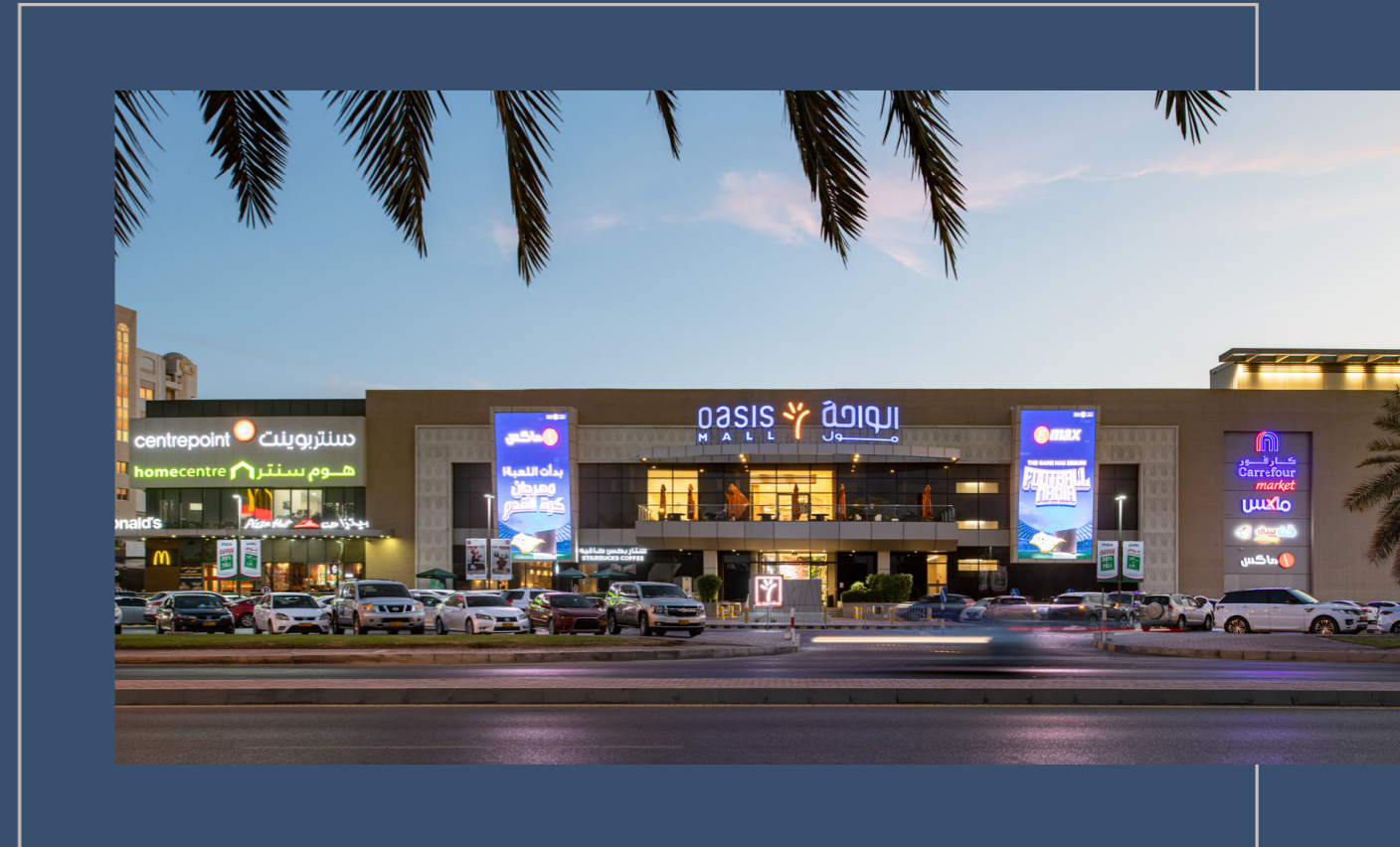
الدخل

29%

صافي المساحة
القابلة للتأجير

33%

قيمة السوق



نستو وادي كبير

قطعة رقم 220، المرحلة الثانية، الوادي الكبير، مطرح، سلطنة عمان



8,390,000 ريال عماني

قيمة السوق

11,144 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

16 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

15 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي

الواحة مول

قطعة الأرض رقم 310، عنوان المبنى: المرحلة 2 في مدينة السلطان قابوس/بوشر، سلطنة عمان



6,800,000 ريال عماني

قيمة السوق

12,738 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

13 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

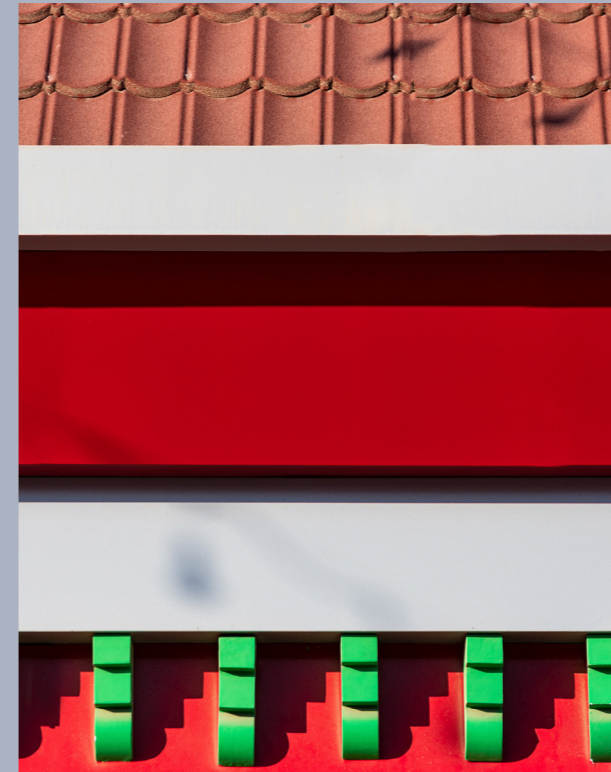
الإشغال

1.8 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

القرية الصينية

قطعة الأرض رقم 71، عنوان المبنى: ب في مطار صلالة، صلالة، سلطنة عمان



1,640,000 ريال عماني

قيمة السوق

4,547 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

3 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

8.8 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

لولو صلالة

قطعة الأرض رقم 11، المبنى أ، الحسيبة، صلالة، محافظة ظفار، سلطنة عمان



906,000 ريال عماني

قيمة السوق

4,000 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

2 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

5.5 سنوات

المتوسط المرجح لعقد الإيجار غير المنتهي



09. الأصول الصناعية



مستودع المسفاة
مستودع الموالح
مصنع الرسيل

10%

الدخل

13%

صافي المساحة
القابلة للتأجير

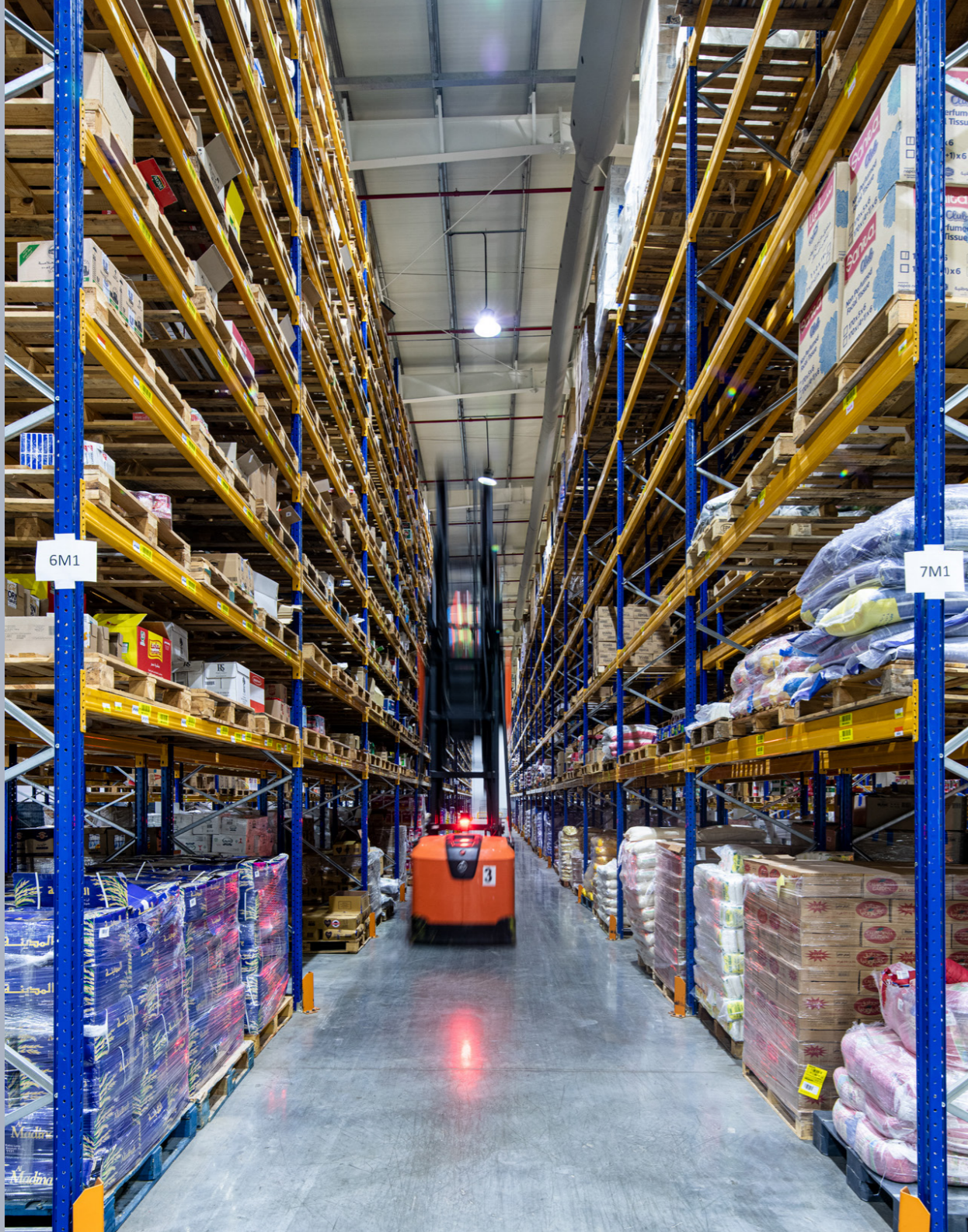
10%

قيمة السوق



مستودع المسفاة

قطعة الأرض رقم 450، المرحلة 2، المسفاة، بوش، محافظة مسقط، سلطنة عمان



4,050,000 ريال عماني

قيمة السوق

9,218 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

8 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

13.4 سنوات

المتوسط المرحح لعقد الإيجار غير المنتهي

مستودع الموالح

قطعة الأرض رقم 107، مبنى رقم SE 59 في مرتفعات الموالح/السيب، سلطنة عمان



912,000 ريال عماني

قيمة السوق

3,293 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

2 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

4 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي



مصنع الرسيل

قطعة الأرض رقم 14، عنوان المبنى: الرسيل الصناعية بالرسيل/السيب، سلطنة عمان

350,000 ريال عماني

قيمة السوق

1,774 متر مربع

صافي المساحة القابلة للتأجير

1 %

النسب حسب قيمة الأصول

100 %

الإشغال

0.5 سنوات

المتوسط المرحح لعقد
الإيجار غير المنتهي





الحكومة



10 إدارة الصندوق

مصطفى أحمد سلمان (رئيس مجلس الإدارة)

الفاضل / مصطفى أحمد سلمان هو رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة "المتحدة للأوراق المالية" الرائدة في الخدمات الاستثمارية في سلطنة عمان.

وعلاوة على منصبه الحالي، فهو يحمل أيضًا لقب القنصل الفخري للحكومة الأسترالية في سلطنة عمان. كما أنه عضو مجلس إدارة لجنة غرفة تجارة وصناعة عمان ورئيس الجمعية العمومية للأوراق المالية.

يمتلك الفاضل / مصطفى سلمان عضوية في مجلس إدارة شركة "العمانية المتحدة للتأمين" وشركة "الشرقية لتحلية المياه"، و "مطلات سلمان". كما أنه المالك والمؤسس لشركة الإنشاءات الخاصة به، مصطفى أحمد سلمان للتجارة (MASTE).



حمد محمد حمود الوهبي (نائب رئيس مجلس الإدارة)

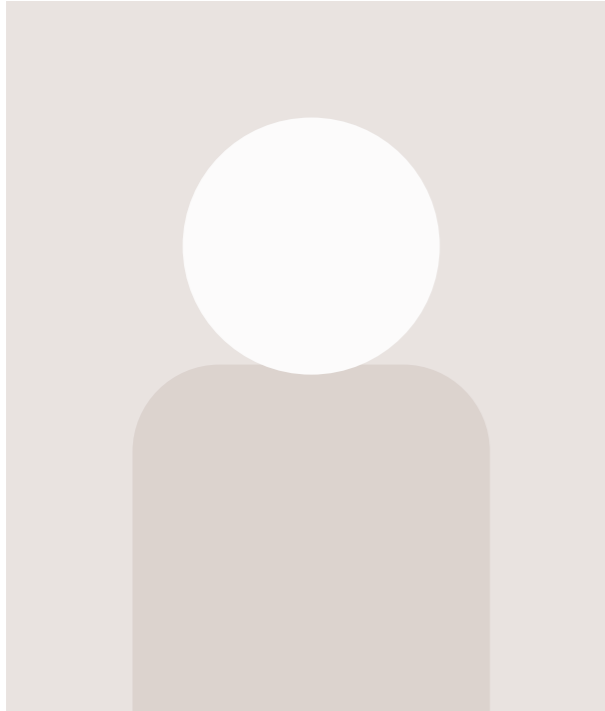
يمتلك الفاضل / حمد محمد حمود الوهبي أكثر من 23 عامًا من الخبرة في مجالات الاستثمار وإدارة الأصول وتطوير الأعمال وتمويل المشروعات والقطاع المالي، ويشغل حاليًا منصب رئيس فريق دمج وإدارة الاستثمارات في صندوق الحماية الاجتماعية.

وهو عضو في مجلس إدارة "شركة المطاحن العمانية"، و "البنك الوطني العماني"، و "شركة النهضة للخدمات"، كما حصل الفاضل / الوهبي على درجة الماجستير في إدارة الأعمال، بالإضافة إلى شهادات مهنية مهمة، مثل: محلل مالي معتمد (CFA)، ومحلل استثمار بديل معتمد (CAIA)، وشهادة في قياس أداء الاستثمار (CIPM).



خالد الكمياني (عضو)

يمتلك الفاضل / خالد الكمياني خبرة تفوق الـ 20 عامًا في مجالات الاستثمار والتمويل والمحاسبة، ويشغل حاليًا منصب رئيس قسم المعلومات في إحدى الكيانات الاستثمارية الحكومية الرائدة في سلطنة عمان، كما يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة وعضو مجلس الإدارة في العديد من الشركات العاملة في قطاعات الخدمات والصناعة والغذاء والاتصالات والاستثمار، كما حصل الفاضل / خالد على درجة الماجستير في الاستثمار المصرفي من جامعة ريدنغ ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة السلطان قابوس، ويدرس حاليًا في المستوى المهني لجمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA) و اتمم برنامج القيادة الذي تديره الأكاديمية السلطانية للإدارة.



نجاة علي اللواتية (عضو)

الفاضلة / نجاة علي اللواتية هي عضو في مجلس إدارة صندوق عمان العقاري منذ عام 2022، وهي حاصلة على درجة البكالوريوس في المحاسبة وتشغل حاليًا منصب نائب المدير العام لخدمات الدعم في "صندوق تقاعد موظفي الخدمة المدنية" ولها أكثر من 27 عامًا من الخبرة.

حضرت الفاضلة / نجاة دورات مختلفة في مجالات متنوعة، مثل: الإدارة المالية والتدقيق والاستثمارات. وقد مثلت أيضًا "صندوق تقاعد الخدمة المدنية" في العديد من الشركات المدرجة والخاصة وتشغل حاليًا منصب مدير "الشركة العمانية العالمية للتنمية والاستثمار"، "شركة أسمنت عمان"، و "البنك الوطني العماني".



10

إدارة الصندوق

محمد ربحي عزت الحسيني (عضو)

الفاضل / محمد ربحي عزت الحسيني هو خبير استثمار متمرس ولديه أكثر من 24 عامًا من الخبرة في الاستثمارات المحلية والإقليمية. يشغل حاليًا منصب نائب المدير العام للاستثمار في صندوق الحماية الاجتماعية في سلطنة عمان، حيث يدير استراتيجيات الاستثمار ومخاطر الاستثمار ويضمن النمو المالي على المدى الطويل.

حاصل على ماجستير إدارة الأعمال في تمويل الشركات من جامعة دالاس في الولايات المتحدة ودرجة البكالوريوس في المال والمصارف من جامعة اليرموك في الأردن.



أحمد سلطان اليعقوبي (عضو)

يمتلك الفاضل / أحمد سلطان اليعقوبي خبرة عملية تزيد على 25 عامًا من العمل في "صندوق تقاعد الأجهزة الامنية و العسكرية"، وقد أسهم بشكل كبير في تطوير الصندوق بشكل شامل. وقد كان عضوًا أساسيًا في فريق الاستثمار منذ تأسيسه وحاصل على تصنيفات عالمية كخبير في إدارة المشاريع والعقارات وصناعة الاستثمار، ويتمتع الفاضل اليعقوبي بخبرة كبيرة في جميع جوانب إدارة المشاريع.

كما عمل في مجالس إدارة الشركات العامة المدرجة مثل "شركة صحر للطاقة" و"الشركة الوطنية لمنتجات الألمنيوم". يحمل الفاضل / أحمد اليعقوبي درجة البكالوريوس في التجارة والاقتصاد.



11

مسؤول إدارة صندوق "عمان ريت"

يدير صندوق عمان العقاري ("عمان ريت") شركة " أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و - مسقط " التابعة لشركة " أف آي إم بارتنرز". تمتلك الشركة 15 عامًا من الخبرة في إدارة الاستثمارات، ما أهلها لإدارة أصول قدرها حوالي 3.5 مليار دولار أمريكي بالنيابة عن مستثمري المؤسسات في الأسهم والعقارات والدخل الثابت، عبر مكاتبهم المتواجدة في دبي ومسقط والرياض ولندن. تتمتع الشركة بخبرة استثنائية في إدارة الأصول العقارية، بما في ذلك في عمان، حيث تدير أصولًا بمبلغ قدره 50 مليون ريال عماني في الصناديق الخاصة بالإضافة إلى صندوق عمان العقاري "عمان ريت". تخضع شركة "أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و" إلى لوائح سلطة دبي للخدمات المالية (DFSA)، والهيئة العامة لسوق المال بعمان (CMA)، وهيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (CMA)، وهيئة مراقبة السلوكيات المالية بالمملكة المتحدة (FCA) ومسجلة لدى هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية (SEC).

للحصول على المزيد من المعلومات، الرجاء زيارة موقع شركة "أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و" www.fimpartners.com

FIM Partners

12
ملخص الأرباح

نسبة الأموال النقدية	الموعد الأخير	العام
1.30 %	07 مارس 2024	2024
1.30 %	14 نوفمبر 2023	2023
1.20 %	08 أغسطس 2023	2023
1.20 %	27 أبريل 2023	2023
1.10 %	20 مارس 2023	2023
1.00 %	03 نوفمبر 2022	2022
1.00 %	10 أغسطس 2022	2022
1.00 %	17 يوليو 2022	2022



البيانات المالية



13

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى حاملي وحدات
صندوق عمان العقاري
صندوق بريد 1963
الرمز البريدي 130
سلطنة عمان

تقرير عن تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لصندوق عمان العقاري ("الصندوق") ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2023، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وقائمة التغيرات في أموال حاملي الوحدات، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في 31 ديسمبر 2023، وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وقد تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير في قسم مسؤوليات مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية ضمن تقريرنا، ويجدر التنبيه إلى أننا مستقلين عن الصندوق وفقاً لما هو وارد في المدونة الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، إلى جانب المتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في سلطنة عُمان، فضلاً عن التزامنا بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لتلك المتطلبات، ولمدونة مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، ونعتقد أن ما توصلنا إليه من أدلة تدقيق يعتبر كافياً ومناسباً ليكون أساساً يستند إليه رأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت ذات أهمية كبيرة في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، وفي إبداء رأينا بهذا الشأن، وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغت الاستثمارات العقارية للصندوق 53 مليون ريال عماني بما يمثل نسبة 93٪ من إجمالي أصول الصندوق.

تدرج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة بناءً على تقييمات من مئتين خارجيين مؤهلين مهنيًا، وتتضمن عملية التقييم اجتهادات مهمة في تحديد منهجية التقييم المناسبة التي سيتم استخدامها، وفي تقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، إن التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية المطبقة، بما في ذلك تلك المتعلقة بمعدل الرسملة، ومعدل الشغور، وتكاليف التشغيل، أي أن أي تغيير في الافتراضات قد يكون له تأثير على التقييم.

لقد اعتبرنا أن تقييم العقارات الاستثمارية هو من أمور التدقيق الرئيسية بسبب أهمية العقارات الاستثمارية في سياق القوائم المالية للصندوق ككل، وبسبب الاجتهادات الهامة التي ينطوي عليها تحديد القيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاحين 3 و 11 حول القوائم المالية، على التوالي.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

وشملت إجراءات تدقيقنا في هذا المجال ما يلي:

- قمنا بتقييم مؤهلات المئمن الخارجي، وخبرته في العقارات التي يتم تقييمها، والنظر في موضوعيته واستقلاليته.
- قمنا بإشراك متخصصي التقييم الداخلي لدينا لتقييم مدى ملاءمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية، وكذلك تقييم المنهجية المستخدمة من قبل إدارة الصندوق بناءً على معرفتنا بالنشاط والقطاع.
- قراءة تقرير تقييم العقارات الذي تم تقييمه من قبل خبير التقييم الخارجي المستقل، والتأكد من أن نهج التقييم المعتمد من قبل الإدارة يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية، ومناسب للاستخدام في تحديد القيمة العادلة لغرض إعداد القوائم المالية
- كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في القوائم المالية وفقاً للمعايير المحاسبية.

المعلومات الأخرى

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق لعام 2023، وذلك بخلاف القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات لدينا، ويتحمل المسؤولون عن الحوكمة والإدارة مسؤولية هذه المعلومات الأخرى، كما تم الحصول على تقرير رئيس مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات لدينا.

إن رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا يُعبر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج الأكيد بشأن هذه المسألة.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية لدينا، فإن مسؤوليتنا هي قراءة هذه المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، ليتم النظر والبحث فيما إذا كانت هذه المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق، أو تم التحريف بشكل جوهري في هذه المعلومات وتم استنتاجه فإننا مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقائق، كما إننا نؤكد بأنه ليس لدينا ما نبغ عنه في هذا الصدد.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وللمتطلبات الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال الخاصة بالصناديق الاستثمارية، والرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية للتمكين من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الصندوق على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح - متى كان ذلك مناسباً - عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية، واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم ينوي مجلس الإدارة تصفية الصندوق أو وقف عملياته، أو ألا يوجد لديه بديل واقعي سوى القيام بذلك.

13

تقرير مدقق الحسابات المستقل

(تابع)

ويتحمل القائمون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصدوق.

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا تتمثل في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية بمجملها خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يتضمن رأينا، إن التأكيد المعقول يعتبر تأكيداً عالي المستوى، ولكنه لا يعتبر ضمان على أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية كقيلة دائماً باكتشاف الأخطاء الجوهرية حال وجودها، ويمكن للأخطاء أن تنشأ عن الغش أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بشكل فردي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية التي يتم اتخاذها على أساس هذه القوائم المالية،

وكجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، فإننا نمارس التقديرات والأحكام المهنية ونحافظ على مقدار من الشك المهني طوال عملية التدقيق، كما أننا نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، والقيام بتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستحيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا، وإن خطر عدم الكشف عن الأخطاء جوهرية الناتجة عن الغش أو الاحتيال هو أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو التزوير، أو الحذف المتعمد أو تقديم المعلومات الخاطئة، أو التحايل على إجراءات الرقابة الداخلية.

- فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بمراجعة الحسابات من أجل وضع إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للصدوق.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية، والإيضاحات ذات الصلة التي تم إعدادها من قبل الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ المحاسبة على أساس فرضية الإستمرارية ، وتحديد ما إذا كان هناك أي عدم يقين جوهرية فيما يتعلق بأي من الأحداث أو الظروف التي يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصدوق على الاستمرار في أعماله، وذلك بناءً واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فإذا تبين لنا وجود عدم يقين جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه إلى ذلك الأمر في تقرير "مدققي الحسابات" الصادر عنا ضمن الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية ، أو تعديل رأينا إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كاف، ونحن نعتد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير "مدقق الحسابات" المعد من قبلنا، ومع ذلك، فقد تؤدي أي أحداث أو ظروف مستقبلية إلى أن يتوقف الصدوق عن أعماله كمنشأة مستمرة،

- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها ، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تتضمن كافة المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل لها.

نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق - من بين أمور أخرى- بنطاق التدقيق المخطط له، وتوقيته، ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور كبيرة في الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء تدقيقنا

كما نوفر للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يتعلق بالاستقلالية ، والتواصل معهم بشأن جميع العلاقات والمسائل الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها تؤثر

على استقلاليتنا - وحيثما أمكن- الإجراءات التي تم إتخاذها لضمان الإستقلالية أو الضمانات المطبقة.

من بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، أننا نحدد تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية، وبالتالي فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية، ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا، ما لم ينص القانون أو اللوائح منع الإفصاح العلني عن الأمر، أو عند ما نقرر -في حالات نادرة للغاية- أنه لا ينبغي الإبلاغ عن أمر ما في تقريرنا لأن العواقب السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق الفوائد العامة.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

في رأينا أن البيانات المالية للصدوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 تتوافق ، من جميع النواحي الجوهرية، ومع كافة متطلبات الإفصاح ذات صلة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

ناصر المغربي

ترخيص رقم ل/ 2054901

أبوتمام

(محاسبون قانونيون معتمدون)

22 فبراير 2024

14

قائمة الدخل الشامل

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

ايضاحات	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023 ريال عماني	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022 ريال عماني
5	4,094,371	3,711,853
إيرادات الإيجار		
	(1,155,823)	(1,267,669)
مصاريف تشغيل العقارات		
	2,938,548	2,444,184
صافي إيرادات العقارات		
6	164,209	136,937
إيرادات أخرى		
7	(479,743)	(455,426)
أتعاب الإدارة		
8	(151,332)	(196,019)
مصاريف الإدارة وأمين الصندوق		
9	(207,443)	(205)
تكاليف مالية		
21	(24,750)	(33,850)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة		
11	858,309	116,000
صافي الربح (خسارة) مدرجة بالقيمة العادلة من عقارات استثمارية		
	3,097,798	2,011,621
ربح السنة / الفترة		
	-	-
الدخل الشامل الآخر للسنة / للفترة		
	3,097,798	2,011,621
إجمالي الدخل الشامل للسنة / للفترة		
10	0.0066	0.0043
الربحية الأساسية والمخفضة للوحدة		

15

قائمة المركز المالي

في 31 ديسمبر 2023

ايضاحات	31 ديسمبر 2023 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني
الأصول		
11	53,010,000	44,536,000
عقارات استثمارية		
12	540,592	1,255,373
مدنون		
13	65,446	13,811
ذمم مدينة أخرى		
14	3,103,600	2,645,025
أرصدة لدى البنوك		
	3,709,638	3,914,209
إجمالي الأصول غير ثابتة متداولة		
	56,719,638	48,450,209
إجمالي الأصول		
الالتزامات		
15	7,519,191	-
القرض البنكي		
16	315,643	256,599
دائنون		
17	151,546	296,455
ذمم دائنة أخرى		
	467,189	553,054
مجموع الالتزامات غير الثابتة		
	7,986,380	553,054
إجمالي الالتزامات		
	48,733,258	47,897,155
صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات		
18	0.103	0.102
صافي قيمة الأصول لكل وحدة المنسوبة إلى حاملي الوحدات		

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 22 فبراير 2024 ووقعها نيابة عنهم:

حمد محمد الوهبي
عضو مجلس الإدارة

مصطفى أحمد سلمان
رئيس مجلس الإدارة

16

قائمة التغيرات في حقوق حاملي الوحدات

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إجمالي ريال عماني	صافي الأصول ريال عماني	أصول مالكي الوحدات ريال عماني	ايضاحات
47,299,092	180,453	47,118,639	في 1 يناير 2022
2,011,621	2,011,621	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(1,413,558)	(1,413,558)	-	19 توزيعات الأرباح
47,897,155	778,516	47,118,639	في 31 ديسمبر 2022
47,897,155	778,516	47,118,639	في 1 يناير 2023
3,097,798	3,097,798	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(2,261,695)	(2,261,695)	-	19 توزيعات الأرباح
48,733,258	1,614,619	47,118,639	في 31 ديسمبر 2023

17

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022 ريال عماني	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023 ريال عماني	ايضاحات
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية:
2,011,621	3,097,798	ربح السنة / الفترة
		تعديلات لـ:
(72,120)	(111,137)	إيرادات مالية
1,800	19,159	8 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(116,000)	(858,309)	صافي الربح/ الخسارة للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
1,825,301	2,147,511	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في رأس المال العامل:
667,088	695,622	مدينون
8,593	(51,635)	ذمم مدينة أخرى
52,606	59,044	دائنون
(861,103)	(144,909)	ذمم دائنة أخرى
1,692,485	2,705,633	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية:
-	(7,615,691)	شراء عقارات استثمارية
72,120	111,137	إيرادات تمويل مستلمة
72,120	(7,504,554)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية:
(1,413,558)	(2,261,695)	19 توزيعات أرباح مدفوعة
-	7,519,191	15 العائدات من الاقتراض
(1,413,558)	5,257,496	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
351,047	458,575	صافي التغيرات في النقد والنقد المعادل خلال السنة / الفترة
2,293,978	2,645,025	النقد والنقد المعادل في بداية السنة / الفترة
2,645,025	3,103,600	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة / الفترة

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023

1 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 99 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 84/2020 بتاريخ 20 ديسمبر 2020، في تاريخ 7 يوليو 2022، عين الصندوق شركة أف أي أم بارتنرز مسقط ("مدير الصندوق") وهي شركة ملكية فردية مسجلة في سلطنة عمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العماني.

باشر الصندوق في طرح العام الأولي خلال عام 2021، أغلق الصندوق طرحه العام الأولي في 9 فبراير 2021 وأدرجت وحداته في بورصة مسقط في 28 فبراير.

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ رأس المال المصرح به للصندوق 47,118,639 ريال عماني يمثل 471,186,386 وحدة، مالك الوحدات الرئيسي في الصندوق هي صندوق تقاعد وزارة الدفاع ويملك نسبة 89.4%.

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، إن العنوان

المسجل للصندوق هو ص،ب 1963، الرمز البريدي 130، بوشر، سلطنة عمان.

2 معايير أو تفسيرات جديدة أو معدلة

2.1 المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

بعض البيانات المحاسبية التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2023 وبالتالي تم تبنيها ليس لها تأثير كبير على النتائج المالية للصندوق أو وضعه.

2.2 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة

ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد

في تاريخ المصادقة على هذه القوائم المالية، تم نشر العديد من المعايير والتعديلات الجديدة، ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد، على المعايير والتفسيرات الحالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، لم يتم تبني أي من هذه المعايير أو التعديلات على المعايير الحالية بشكل مبكر من قبل الصندوق.

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد جميع التصريحات ذات الصلة للفترة الأولى التي تبدأ في أو بعد تاريخ نفاذ التصريح، لم يتم الإفصاح عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها في الفترة الحالية حيث لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

يتم عرض هذه القوائم المالية بالريال العماني الذي يمثل العملة الرئيسية للبيئة الاقتصادية التي يعمل بها الصندوق ("العملة الرئيسية وعملة العرض").

3.2 أسس الإعداد

تم اعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية التي تم ادراجها بالقيمة العادلة.

3.3 أسس الإعداد

إيرادات الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يقوم الصندوق بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي، يتم الاعتراف بالحد الأدنى من مدفوعات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها، بعد خصم ضريبة القيمة المضافة، يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض بشأن عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار، عندما يقدم الصندوق حوافز لعملائه، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدى فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت، كتخفيض في إيرادات الإيجار.

إيرادات فوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاق الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، والتي بموجبها يقوم المعدل بالضبط بخصم المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

3.4 العقارات الاستثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة، لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ القوائم المالية، تدرج الربح أو الخسارة الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الربح أو الخسارة في فترة حدوثها بما في ذلك التأثير الضريبي المقابل، يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل خارجي معتمد يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه، يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة إلغاء الاعتراف، عند تحديد مبلغ المقابل من استبعاد العقاري الاستثماري، يأخذ الصندوق في الاعتبار آثار المقابل المتغير، ووجود مكون تمويلي هام، والمقابل غير النقدي، والمقابل مستحق الدفع للمشتري (إن وجد).

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري في حالة التغير في الاستخدام، بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال، إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، يقوم الصندوق بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة تحت بند "الممتلكات والمنشآت والمعدات" حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

3.5 توزيعات الأرباح

يتم توزيع الأرباح وفقاً لتقدير الصندوق، يتم احتساب توزيعات الأرباح لحاملي الوحدات في الصندوق كخصم من صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات، يعترف الصندوق بالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يتم اعتماده من قبل حاملي الوحدات.

3.6 الأصول المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الأصول المالية المدينة عند الاعتراف المبدئي الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية وعلى نموذج الاعمال الذي يتبعه الصندوق لإدارتها، وباستثناء الذمم المدينة التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً هاماً أو التي يطبق الصندوق بشأنها الجدوى العملية، يقوم الصندوق في البداية بقياس الأصول المالية بقيمتها العادلة، وفي حالة عدم كون الأصول المالية بالقيمة العادلة عن طريق الربح أو الخسارة، زائداً تكاليف المعاملات.

لغرض تصنيف وقياس الاصل المالي بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، فيجب ان يكون الأصل منتجاً لتدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم"، يشار الى هذ التقييم باختبار أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الاداة، ان الأصول المالية التي تنتج تحفقات نقدية لا تخضع لاختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم فيتم تصنيفها وقياسها

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الاعمال.

ويشير نموذج اعمال الصندوق لأداره الأصول المالية إلى كيفية إدارة أصوله المالية من أجل توليد التدفقات النقدية، ويحدد نموذج الاعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن جمع التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما، يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

تسجل المشتريات أو المبيعات من الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول في غضون الإطار الزمني الذي يحدده التنظيم أو الاتفاقية في السوق (صفقات الطريقة العادية) في تاريخ التداول، أي التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء الأصل أو بيعه، تتضمن الأصول المالية للصندوق الأرصدة لدى البنوك والمدينين والذمم المدينة الأخرى.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية في أربع فئات:

- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،
- الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)،
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- الأصول المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع عدم إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (ادوات حقوق المساهمين)

أ (الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو الأصول المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الأصول المالية المطلوبة إيجابياً بالقيمة العادلة، يتم تصنيف الأصول المالية كاحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب.

يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية والتي لا تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال، دون النظر الى معايير أدوات الدين المصنفة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمبين أعلاه، يجوز تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يؤدي الى الاستبعاد او الحد بصورة كبيرة من أي عدم توافق محاسبي.

تدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل، تتضمن تلك الفئة الأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأسهم مدرجة التي لم يختار الصندوق على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، كما تسجل توزيعات الأرباح للاستثمارات في الأسهم المدرجة كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل عندما يثبت الحق في استلامها.

يتم فصل الأداة المشتقة في عقد مختلط يتضم التزام مالي أو عقد رئيسي غير مالي عن العقد الرئيسي ويتم المحاسبة عنها كأداة مالية مستقلة في حالة: ان الخصائص والمخاطر الاقتصادية

لها لا تتعلق بصورة وثيقة بالعقد الرئيسي، او أن الأداة المستقلة لها نفس شروط المشتقات المتضمنة تستوفي تعريف الأداة المشتقة، وألا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياس المشتقات المتضمنة بالقيمة العادلة مع ادراج التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة، كما يتم إعادة القياس فقط في حالة التغير في شروط العقد ما يؤدي الى تعديل جوهري في التدفقات النقدية التي ستكون مطلوبة في حالة عدم اجراء التغيير، أو في حالة إعادة تصنيف الأصل المالي الى خارج فئة القياس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ليس لدى الصندوق هذا النوع من الأدوات.

ب (الأصول المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

ان هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالصندوق، يقوم الصندوق بقياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتعرض لانخفاض القيمة، كما يسجل الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد الأصل او تعديله او انخفاض قيمته، تتضمن الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى الصندوق الأرصدة لدى البنوك والمدينين والذمم المدينة الأخرى.

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية معاملة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو يتحمل التزامًا يدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن يقوم الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنه فقد السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو يقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، يقوم الصندوق بتقييم ما إذا كان يحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك، عندما لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم يفقد السيطرة على الأصل، يسجل الأصل بمقدار استمرار الصندوق في السيطرة على الأصل، وفي تلك الحالة، يقوم الصندوق أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة، يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والإلتزامات التي يحتفظ بها الصندوق.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على الصندوق سداده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الأصول المالية

بالنسبة للذمم المدينة، فإن الصندوق يطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة، وبالتالي، لا يتبع الصندوق التغييرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك يسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير، كما حدد الصندوق مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة الصندوق التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يعتبر الصندوق الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة ٩٠ يوماً، ومع ذلك، قد يعتبر الصندوق الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام الصندوق للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل الصندوق، ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

الالتزامات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الإلتزامات المالية، عند الاعتراف المبدئي، باعتبارها التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقروض وسلف، وذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في تحوط فعال، حسبما هو مناسب.

يتم اثبات جميع الإلتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف، والذمم الدائنة، يتم إثبات الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها المباشرة.

تشتمل الإلتزامات المالية للصندوق على الدائنين والذمم الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الإلتزامات المالية إلى فئتين:

- الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

أ) التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الإلتزامات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والإلتزامات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف الإلتزامات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمحتفظ بها للمتاجرة في حالة تكيدها لعرض إعادة الشراء على المدى القريب، تتضمن هذه الفئة أيضاً الأدوات المالية المشتقة التي يبرمها الصندوق ولم يتم تصنيفها كأدوات تحوط في علاقات تحوط فعالة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩، كما يتم تصنيف المشتقات المتضمنة المنفصلة كمحتفظ بها للمتاجرة ما لم يتم ادراجها كأدوات تحوط فعالة.

يسجل الربح أو الخسارة للإلتزامات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل الشامل.

يتم تصنيف الإلتزامات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في تاريخ الاعتراف المبدئي فقط في حالة استيفاء المعايير ضمن معيار التقارير المالية الدولي 9، لم يصنف الصندوق أي التزام مالي لديه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ب) الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة

هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالصندوق، بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة وفقاً للتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ويُدرج الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة عند استبعاد الإلتزامات المالية ومن خلال إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب الإلتزامات المالية بالتكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم او علاوة عند الشراء والانتعاب او التكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكلفة تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالإلتزامات المالية عندما يتم الإغفاء من الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته، في حالة استبدال التزام مالي قائم بواحد آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو يتم تعديل شروط الإلتزامات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه إلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

وابتات للالتزام الجديد، يتم إثبات الفرق في المبالغ الدفترية ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل.

مقايضة الأدوات المالية

يتم إجراء مقايضة بين الأصول المالية والإلتزامات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة ويعتزم الصندوق التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وتسوية الإلتزامات في آن واحد.

3.7 دائنون ودمم دائنة أخرى

يتم قيد الإلتزامات لقاء المبالغ التي سيتم دفعها مقابل البضاعة أو الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير او لم تصدر.

3.8 النقد والأرصدة لدى البنوك

لأغراض قائمة التدفقات النقدية ، يتكون النقد والأرصدة البنكية من النقد لدى البنك بما في ذلك رصيد السحب على المكشوف (إن وجد) في بنك حسن السمعة والذي يخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في القيمة.

3.9 المخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى الصندوق التزام (قانوني أو استدلالي) حالي ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل ظهور حاجة إلى التدفق الصادر للموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها، عندما يتوقع الصندوق استرداد

جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، يسجل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكدا بالفعل، يتم عرض المصروف المتعلق بأي مخصص في قائمة الدخل الشامل بالصافي بعد أي استرداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال ماديا، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام، عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ التقرير وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي، عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يمثل مبلغ المخصص القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام ويتم رد المخصص في قائمة الدخل الشامل.

3.10 صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات

يتم تصنيف صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي الوحدات كالتزامات مالية لأنها لا تستوفي شروط تصنيفها كحقوق مساهمين، يتم احتساب صافي قيمة الأصول بقسمة صافي أصول الصندوق على عدد الوحدات القائمة في نهاية السنة.

3.11 الإلتزامات المحتملة

لا يتم إدراج الإلتزامات المحتملة ضمن القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الصندوق أمراً مستبعداً، لا يتم إدراج الأصول المحتملة ضمن القوائم المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى الصندوق أمراً محتملاً.

3.12 معلومات القطاعات

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية بأسلوب يتسق مع التقارير الداخلية المقدمة لمدير الاستثمار، وقد عُرف مدير الاستثمار - الذي يعد مسؤولاً عن تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية - بوصفه صانع القرار الاستراتيجي.

ويُفصح عن الأنشطة التشغيلية للصندوق في الإيضاح رقم 1 حول القوائم المالية، وتعرض وحدة الأعمال الاستراتيجية منتجات وخدمات مماثلة وتُدار بوصفها قطاعاً، ويستعرض مدير الاستثمار تقارير الإدارة الداخلية على أساس شهري.

يُقاس الأداء بناءً على الربح للفترة، كما هو وارد في تقارير الإدارة الداخلية، وينظر مدير الاستثمار في أعمال الصندوق على أنها قطاع تشغيلي واحد ويرصدها بناءً على ذلك.

3.13 قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصول ما أو سداده عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين المتعاملين في السوق بتاريخ القياس، يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام،
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام

يجب أن يكون الصندوق قادر على الدخول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة، تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام بواسطة

الافتراضات التي سوف يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام بافتراض أنهم سوف يسعون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

يستخدم الصندوق أساليب تقييم ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوفر لها قائمة كافية لقياس القيمة العادلة، وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة، تصنف كافة الأصول والإلتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن الجدول الهرمي لمستويات القيمة العادل، كما هو مبين أدناه، على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى الأول - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات متماثلة

المستوى الثاني - طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى لها - الهامة بالنسبة للأدوات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى الثالث - طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى لها - الهامة بالنسبة لأدوات قياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والإلتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بشكل متكرر، يقوم الصندوق بالتأكد فيما إذا تم التحويل

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

بين مستويات قياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقييم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

4 إدارة المخاطر المالية

يتعرض الصندوق للمخاطر التالية الناتجة عن استخدامه للأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الصندوق لكل نوع من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الصندوق وسياساته وعملياته لقياس وإدارة المخاطر، وإدارة الصندوق لرأس المال، تم تضمين المزيد من الإفصاحات الكمية في هذه القوائم المالية، يركز برنامج إدارة المخاطر العام للصندوق على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للصندوق، يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة عن وضع إطار إدارة مخاطر الصندوق والإشراف عليه، عهد مجلس الإدارة إلى الإدارة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات وإجراءات إدارة مخاطر الصندوق وامتثالها لها.

تتكون الإلتزامات المالية الرئيسية للصندوق من الدائنين والذمم الدائنة الأخرى، الغرض الرئيسي من هذه الإلتزامات المالية هو تمويل عمليات الصندوق، للصندوق أصول مالية مثل المدنين والذمم المدينة الأخرى والأرصدة البنكية.

يتعرض الصندوق لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، تقوم الإدارة بمراجعة السياسات والموافقة عليها لإدارة كل من هذه المخاطر التي تم تلخيصها أدناه:

4.1 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، تتكون مخاطر السوق من نوعين من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية.

4.2 مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق، وفي تاريخ التقرير، لم يتعرض الصندوق لأي مخاطر تتعلق بأسعار الفائدة.

4.3 مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، لا يتعرض الصندوق لمخاطر العملات الأجنبية حيث أنه يتعامل بشكل رئيسي بالريال العماني.

4.4 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء الطرف المقابل بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية، يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد والأرصدة لدى البنوك والذمم المدينة.

يحد الصندوق من مخاطر الائتمان الخاصة به فيما يتعلق بالأرصدة المصرفية من خلال التعامل فقط مع البنوك ذات السمعة الطيبة في سلطنة عمان، فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية للصندوق، بما في ذلك النقد والأرصدة المصرفية والذمم المدينة، فإن تعرض الصندوق لمخاطر الائتمان ينشأ من تقصير الطرف المقابل، مع أقصى تعرض يساوي القيمة الدفترية لهذه الأدوات في قائمة المركز المالي.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2022 ريال عماني	31 ديسمبر 2023 ريال عماني	
2,645,025	3,103,600	أرصدة لدى البنوك
1,255,373	540,592	مدينون
13,811	65,446	ذمم مدينة أخرى
3,914,209	3,709,638	

4.5 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المالية عند استحقاقها، يحد الصندوق من مخاطر السيولة لديه من خلال ضمان توفير أموال كافية من قبل حاملي الوحدات.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق الأصول والإلتزامات المالية للصندوق على أساس المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

القيمة الدفترية	أقل من 12 شهر	أكثر من 12 شهر
ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني
٣١ ديسمبر 2023		
اقتراض بنكي	-	7,519,191
دائنون	315,643	-
أرصدة دائنة أخرى	151,546	-
	467,189	7,519,191
	7,986,380	

يقارن ذلك باستحقاق المطلوبات المالية في فترة التقرير السابق على النحو التالي:

31 ديسمبر 2022	أقل من 12 شهر
ريال عماني	ريال عماني
دائنون	256,599
أرصدة دائنة أخرى	296,455
	553,054

4.6 إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس مال الصندوق، يشمل رأس المال صندوق حاملي الوحدات، الهدف الأساسي لإدارة رأس مال الصندوق هو تعظيم قيمة حاملي الوحدات.

يدير الصندوق هيكل رأس ماله ويقوم بإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية، للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للصندوق تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح لحاملي الوحدات أو إعادة رأس المال إلى حاملي الوحدات أو إصدار وحدات جديدة.

الإيرادات الإيجار	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022
ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني
	4,094,371	3,711,853

5 إيرادات الإيجار

إن المعلومات المتعلقة بقطاعات تشغيل الصندوق مبينة أدناه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8 - قطاعات التشغيل، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 8 تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية حول مكونات الصندوق التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل مدير الاستثمار من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه.

يعمل الصندوق في قطاع أعمال واحد وهو العقارات، لم يتم الإفصاح عن أي تحليل جغرافي حيث أن 100% من إيرادات الصندوق تأتي من عملاء مقيمين في سلطنة عمان.

6 إيرادات أخرى

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
111,137	72,120	إيرادات الفوائد
53,072	64,817	رسوم المواقف
164,209	136,937	

7 أتعاب الإدارة

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
432,346	455,426	أتعاب الإدارة (أ)
47,397	-	أتعاب الأداء (ب)
479,743	455,426	

(i) وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ 7 يوليو 2022، يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب الإدارة محسوبة بمعدل 0.9% سنوياً من صافي أصول الصندوق، محسوبة على أساس شهري تدفع كل ثلاثة أشهر.

وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق السابق بتاريخ 1 يناير 2021، يحق لمدير الصندوق تلقي رسوم إدارة سنوية محسوبة بمعدل 1% سنوياً من إجمالي استثمارات الصندوق في قيم العقارات، محسوبة على أساس شهري ومستحق الدفع بمعدل ربع سنوي على شكل متأخرات من تاريخ بدء نشاط الصندوق.

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

(i) وفقًا لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ 7 يوليو 2022، يحق لمدير الصندوق تلقي رسم أداء سنوي محسوب كنسبة مئوية تبلغ 10% من الفارق بين صافي الربح في السنة المالية مع صافي الربح في السنة المالية 2021 (كونها السنة الأساسية لأغراض الحسابات) مضروبة بعامل يساوي 1.1 ("صافي الربح الأساسي")، لا يتم تضمين تأثير أي انخفاض في قيمة الأصول في تلك السنة الأساسية (2021) في صافي الربح الأساسي، بالإضافة إلى ذلك، يجب زيادة صافي الربح الأساسي سنويًا بنسبة 3% (أو عامل يساوي 1.03 على أساس تراكمي).

8 مصروفات الإدارة ومصروفات أمين الصندوق

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
54,243	68,127	رسوم و اشتراكات
25,929	30,054	أتعاب أمين الصندوق
22,037	17,715	مصاريف التأمين
19,159	1,800	مخصص لخسائر الإئتمان المتوقعة
2,250	25,357	مصروفات قانونية ومهنية
27,714	52,966	أخرى
151,332	196,019	

9 تكلفة التمويل

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
207,125	-	مصاريف الفوائد على القروض
318	205	رسوم بنكية أخرى
207,443	205	

10 ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

الأرباح المخفضة لكل وحدة مماثلة للأرباح الأساسية لكل وحدة حيث لا توجد أدوات حقوق ملكية مخفضة محتملة

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
3,097,798	2,011,621	الربح الخاص بحاملي وحدات الصندوق (ر.ع)
471,186,386	471,186,386	المتوسط المرجح لعدد الوحدات
0.0066	0.0043	الربحية الأساسية للوحدة الواحدة (ر.ع)

11 عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
44,536,000	44,420,000	في 1 يناير
7,615,691	-	إضافات
858,309	116,000	صافي الربح / (الخسارة) من القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
53,010,000	44,536,000	في 31 ديسمبر

يملك الصندوق العقارات الاستثمارية التي تمثل المباني المحتفظ بها لإيرادات الإيجار وزيادة رأس المال الكائنة في سلطنة عمان.

يوضح الإيضاح 22 كيفية تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

فيما يلي تفاصيل العقارات الاستثمارية:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022	
ريال عماني	ريال عماني	
14,370,000	14,300,000	المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط (i)
8,390,000	-	نستو وادي كبير (iii)
6,800,000	6,600,000	الواحة مول
4,050,000	4,050,000	مستودع المسفاة (ii)
3,300,000	3,500,000	مبنى القرم للمكاتب
3,600,000	3,620,000	بيت الشرق
2,346,000	2,340,000	فلل الوافي
1,718,000	1,730,000	بيت مزنة
1,903,000	1,900,000	سي تي ريزيدنس
1,640,000	1,575,000	القرية الصينية
908,000	925,000	فلل الأوركيد
912,000	890,000	مستودع الموالح
906,000	890,000	لولو صلالة
642,000	660,000	بيت المجد
642,000	660,000	بيت روي
533,000	546,000	بيت القرم
350,000	350,000	مصنع الرسيل
53,010,000	44,536,000	

(i) استلم الصندوق المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط بشروط إيجار لمدة 99 عامًا، ووفقًا لذلك، يتم تسجيل العقار كحق في استخدام الأصل، ويتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير.

(ii)

تم تسجيل عقار مستودع المسفاة سابقًا باسم شركة المسفاة للخدمات العقارية والتطوير ش.م.و. وهي طرف ذو علاقة بصندوق تقاعد وزارة الدفاع، والتي كانت مرهونه لدى أحد البنوك التجارية المحلية مقابل قرض حصل عليه الطرف ذو علاقة. وخلال عام 2022، قام الطرف ذو العلاقة بتسوية القرض البنكي وفك الرهن، وتم تحويل صك الملكية والانتها من نقل سند ملكية مستودع المسفاة إلى الصندوق خلال عام 2023.

(iii)

خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قام الصندوق باستحواذ نستو وادي كبير من خلال تمويل بنكي متوافق مع الشريعة من مزن للصيرفة الاسلامية. تم تسجيل الممتلكات كمشاركة بين الصندوق والبنك كضمان للعقار الذي حصل عليه الصندوق.

كما في تاريخ التقرير، تم رهن مستودع المسفاة ومبنى القرم المكتبي كضمانات للتمويل الذي حصل عليه الصندوق (إيضاح 15).

تفاصيل الإيراد العقاري خلال العام كما يلي:

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
3,711,853	4,094,371	إيرادات الإيجار
(1,267,669)	(1,155,823)	مصاريف تشغيل العقارات
2,444,184	2,938,548	صافي دخل العقارات

12 مدينون

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
		الأصول المالية:
1,264,373	568,751	مدينون
(9,000)	(28,159)	ناقصاً: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
1,255,373	540,592	

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتتم التسوية نقدًا،

فيما يلي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة للصندوق:

الإجمالي	أكثر من 90 يوماً	30-90 يوماً	أقل من 30 يوماً	
ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	
31 ديسمبر 2023				
568,751	64,348	148,286	356,117	اجمالي القيمة الدفترية
(28,159)	(28,159)	-	-	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
540,592	36,189	148,286	356,117	

وأرقام الصندوق للفترة المقارنة هي كما يلي:

الإجمالي	أكثر من 90 يوماً	30-90 يوماً	أقل من 30 يوماً	
ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	ريال عماني	
31 ديسمبر 2022				
1,264,373	630,285	198,281	435,807	اجمالي القيمة الدفترية
(9,000)	(9,000)	-	-	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,255,373	621,285	198,281	435,807	

13 ذمم مدينة أخرى

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
أصول غير مالية:		
4,604	5,706	مدفوعات مقدماً
9,207	59,740	أخرى
13,811	65,446	

14 أرصدة لدى البنوك

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
-	2,000,000	الودائع الزمنية
2,645,025	1,103,600	الحسابات الجارية
2,645,025	3,103,600	

معدل فائدة الوديعة وهو 5.80% سنوياً وله فترة استحقاق اصلية لمدة عام واحد.

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

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

15 القروض

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
-	7,519,191	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.

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

16 دائنون

31 ديسمبر 2023 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني
التزامات مالية:	
162,716	113,966
أتعاب الإدارة مستحقة	
152,927	142,633
دائنون	
315,643	256,599

جميع المبالغ قصيرة الأجل، وتعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة تقريبية ومعقولة للقيم العادلة.

17 ذمم دائنة أخرى

31 ديسمبر 2023 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني
الإلتزامات المالية :	
60,991	49,816
ذمم دائنة أخرى	
6,806	6,881
أتعاب أمين الصندوق المستحقة (إيضاح 21)	
إلتزامات غير مالية:	
41,544	139,650
دخل غير مكتسب	
-	60,012
مخصص ضريبة الدمغة على العقارات الاستثمارية	
42,205	40,096
ودائع التأمين	
151,546	296,455

جميع المبالغ قصيرة الأجل، وتعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة تقريبية ومعقولة للقيم العادلة.

18 صافي الأصول للوحدة

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

31 ديسمبر 2023 ريال عماني	31 ديسمبر 2022 ريال عماني
48,733,258	47,897,155
صافي الأصول (ريال عماني)	
471,186,386	471,186,386
عدد الوحدات القائمة في 31 ديسمبر	
0.103	0.102
صافي الأصول للوحدات (ريال عماني)	

19 توزيعات الأرباح

خلال عام 2023، ووفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة في 27 فبراير 2023 و 18 ابريل 2023 و 25 يوليو 2023 و 30 أكتوبر 2023، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.0011 ريال عماني للوحدة، و 0.0012 ريال عماني للوحدة، و 0.0012 ريال عماني للوحدة، و 0.0013 ريال عماني للوحدة، على التوالي، في أساس البيانات المالية ربع السنوية للصندوق، وعليه، تم دفع توزيعات أرباح بمبلغ 518,305 ريال عماني و 565,424 ريال عماني و 565,424 ريال عماني و 612,542 ريال عماني في مارس 2023 و يونيو 2023 و سبتمبر 2023 و ديسمبر 2023 على التوالي. خلال اجتماع مجلس الادارة المنعقد في 22 فبراير 2024، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح نقدية بقيمة 0.0013 ريال عماني للوحدة بمبلغ إجمالي وقدره 612,542 ريال عماني والتي سُدفع خلال الربع المنتهي في 31 مارس 2024.

خلال عام 2022، ووفقاً لاجتماعات مجلس الإدارة المنعقدة في 4 يوليو 2022 و 27 يوليو 2022 و 20 أكتوبر 2022، أعلن الصندوق عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة 0.001 ريال عماني للوحدة، و 0.001 ريال عماني للوحدة، و 0.001 ريال عماني للوحدة، و 0.001 ريال عماني للوحدة، على التوالي، في أساس البيانات المالية ربع السنوية للصندوق، وعليه، تم دفع توزيعات أرباح بمبلغ 471,186 ريال عماني و 471,186 ريال عماني و 471,186 ريال عماني و 471,186 ريال عماني في يوليو 2022 وأغسطس 2022 ونوفمبر 2022 على التوالي.

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

20 الضرائب

وفقاً للمادة 117 من قانون ضريبة الدخل، فإن الدخل المستحق لمصاديق الاستثمار المنشأة في سلطنة عمان، بموجب قانون الهيئة العامة لسوق المال، معفى من الضرائب.

21 معاملات الأطراف ذات علاقة

يدخل الصندوق في بعض المعاملات في سياق الأعمال العادية مع حاملي الوحدات البارزين، ومديري الصندوق، والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة. خلال السنة، كانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2022	للسنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
1,494,593	-	إيرادات الإيجار (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط)
122,510	-	مصروفات تشغيل عقارات (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط)
455,426	479,743	أتعاب الإدارة (إيضاح 7) - مدير الصندوق
30,054	25,929	مصروفات الإدارة ومصروفات أمين الصندوق (إيضاح 8)
33,850	24,750	أتعاب حضور مجلس الإدارة

فيما يلي الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في قائمة المركز المالي:

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
ريال عماني	ريال عماني	
		مستحق من طرف ذي علاقة:
1,036,448	-	مدينون (المبنى الرابع بوحدة المعرفة مسقط)
		مستحق إلى أطراف ذات علاقة:
113,966	162,716	أتعاب الإدارة مستحقة الدفع (إيضاح 16) - مدير الصندوق
6,881	6,806	أتعاب أمين الصندوق مستحقة الدفع
120,847	169,522	

شركة مدائن كانت طرفاً ذا صلة فقط لجزء من عام 2022 و ليست طرفاً ذا صلة خلال عام 2023.

الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان، ولا تحمل فائدة، ويمكن سدادها عند الطلب وتتم التسوية نقداً، لم تكن هناك أية ضمانات مقدمة أو مستلمة لأي أرصدة لأطراف ذات علاقة.

22 القيمة العادلة

أ) الأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والإلتزامات المالية.

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

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

ب) الأدوات غير المالية

يوضح الجدول التالي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

2022	2023	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	تقنيات التقييم
5% - 10%	5% - 10%	معدل النمو	عقارات استثمارية منهجية الدخل (طريقة الاستثمار)
7.3% - 11%	7.5% - 10.5%	السعر النهائي	
9%	9.25%	معدل الخصم	
5.3% - 9.4%	5% - 10%	معدل الحد المعادل	
10%	10.7%	التكلفة المباشرة	منهجية التكلفة
325 ريال عماني لكل متر مربع	382 ريال عماني لكل متر مربع	معدل الأرض	

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (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، ومدعومة بأدلة السوق.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيات المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من خلال أحداث مثل: مراجعات قيم الإيجارات، وتجديد الإيجار، وإعادة الإيجار ذات الصلة أو إعادة التحديد أو التجديد. عادة 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 الشواغر، والمصرفات 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، وإرتفاع الإيجار سنويًا بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للممتلكات، وإن الزيادات (النقصان) الكبيرة في معدل الشغور طويل الأجل، ومعدل الخصم (وعائد الخروج) بمعزل عن غيرها من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض كبير (أعلى) في القيمة العادلة. بشكل عام، فإن التغيير في الافتراض الذي تم إجراؤه للقيمة الإيجارية المقدرة يكون مصحوبًا 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:

2022 المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستوى 3	2023 المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستوى 3	
44,536,000	53,010,000	عقارات استثمارية (إيضاح 11)

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة (2022: لا يوجد تحويلات).

23 تحليل استحقاق الأصول والإلتزامات المالية

يوضح الجدول أدناه تحليل الأصول والإلتزامات المالية وفقاً للتوقيات المتوقعة لاستردادها أو تسويتها على التوالي كما في 31 ديسمبر:

2022 خلال 12 شهراً ريال عماني	2023 أكثر من 12 شهراً ريال عماني	2023 خلال 12 شهراً ريال عماني	
			الأصول المالية
1,255,373	-	540,592	الذمم المدينة
2,645,025	-	3,103,600	الأرصدة لدى البنوك
3,900,398	-	3,644,192	
			الإلتزامات المالية
-	7,519,191	-	القرض البنكي
256,599	-	315,643	الدائنون
296,455	-	151,546	الذمم الدائنة الأخرى
553,054	7,519,191	467,189	

24 التزامات محتملة وارتباطات

24.1 التزامات محتملة

لم تكن هناك أي التزامات طارئة كما في تاريخ التقرير، (2022: لا يوجد)

24.2 القضايا القانونية

خلال العام، رفع الصندوق دعوى قضائية ضد عدد قليل من المستأجرين بسبب عدم دفع الإيجارات (2022: لا توجد قضايا).

18

الإيضاحات حول القوائم المالية المعدلة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (تابع)

25 الاجتهادات والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

التقديرات والافتراضات

تناقش 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 والإلتزامات خلال السنة المالية التالية، استند الصندوق في افتراضاته وتقديرته إلى المعايير المتاحة عند إعداد القوائم المالية، ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة الصندوق، تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية، يتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأصل، تبني الإدارة افتراضاتها على بيانات يمكن ملاحظتها قدر الإمكان ، ولكن هذا ليس متأكداً

دائماً، في هذه الحالة ، تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة، قد تختلف القيم العادلة المقدره عن الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير (إيضاح 19).

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة

يستخدم الصندوق مزيجاً من الديون المتعثرة الفعلية و قيمة تقديرية للخسائر الائتمانية لحساب الخسائر المتوقعة على الحسابات المدينة.

تعتمد المخصصات في البداية على البيانات المالية التاريخية للصندوق بشأن عدد الأيام المتأخرة عن تاريخ الاستحقاق، والتي يكملها الصندوق بتقييم شامل للمعلومات الحالية والتقديرات المستقبلية.

تقدير الخسائر المتوقعة على الائتمان هو تقدير مهم، قد لا تكون تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للصندوق وتوقع ظروف أخرى ممثلة للتعثر الفعلي للعملاء في المستقبل، يتم الكشف عن المعلومات حول الخسائر المتوقعة على الحسابات المدينة للصندوق في الإيضاح 12.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على النقد لدى البنك

على الرغم من أن النقد في البنك يخضع لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ، إلا أن خسارة انخفاض القيمة المحددة غير جوهريّة.

26 أحداث لاحقة بعد فترة التقرير

قام الصندوق بالاستحواذ على أصول لوجستية صناعية بسعر شراء قدره 6.55 مليون ريال عماني. بالإضافة إلى الحدث السابق، لم يحدث أي أحداث تعديلية أو أحداث غير تعديلية كبيرة بين تاريخ التقرير وتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية.

27 أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف / إعادة ترتيب الأرقام المقارنة للفترة السابقة حيثما كان ذلك ضرورياً للتوافق مع العرض في البيانات المالية للسنة الحالية.



صندوق عمان العقاري "عمان ريت"
ص. ب 1963 الرمز البريدي 130،
بوشر، مسقط،
سلطنة عمان

أف آي أم بارتنرز مسقط ش.ش.و
رقم تسجيل الهيئة العامة لسوق المال CM1044،
408 طريق المكتب 4560، مبنى 5341/1
جنوب الخوير، مسقط،
سلطنة عمان

الهاتف: +96824250101
عنوان البريد الإلكتروني: reops@fimpartners.com



