



صندوق عمان العقاري
OMAN REIT FUND

نشرة الإصدار

بنوك الاكتتاب ووكلاء التحصيل

مدير الامداد

مدير الاستثمار





صندوق عمان العقاري
OMAN REIT FUND

نشرة الإصدار صندوق عُمان العقاري (قيد التأسيس) صندوق استثمار ذو نهاية مغلقة

٧٪

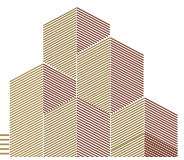
اكتتاب عام أولي من خلال طرح عدد [٢٦١,٩٠٣,٥٧٦] وحده بسعر اصدار ١٠٢ بييسة لكل وحدة (تشمل قيمة الاصدار ١٠٠ بييسة لكل وحدة، ومصاريف الاصدار ٢ بييسة لكل وحدة)

فترة الاكتتاب:

تاريخ بداية الاكتتاب: في: ١٧ يناير ٢٠٢١

تاريخ نهاية الاكتتاب: في: ٣١ يناير ٢٠٢١

مدير الاستثمار	مدير الإصدار	مراقب الحسابات	المثمن العقاري	المدير الإداري والحافظ الأمين	المستشار القانوني	بنوك الاكتتاب ووكلاء التحصيل
شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م	الشركة المتحدة للأوراق المالية	إيرنست و يونغ	لويس جرانت و شركاؤه ش م م	البنك الوطني العُماني	شركة زيد المالكي وناصر الطيب للمحاماة والاستشارات القانونية	بنك عُمان العربي البنك الوطني العُماني بنك ظفار بنك مسقط أوبار كابيتال المتحدة للأوراق المالية الدولية للأوراق المالية



صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)

ص.ب: ١٧٦، الرمز البريدي: ١٣٠، مسقط واحة المعرفة، سلطنة عُمان
سعر الوحدة ١٠٠ بيعة زائداً ٢ بيعة كمصاريف إصدار

فترة الاكتتاب

تاريخ بداية الاكتتاب: في: ١٧ يناير ٢٠٢١
تاريخ نهاية الاكتتاب: في: ٣١ يناير ٢٠٢١

مدير الاستثمار

شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م.
ص.ب: ١٧٦، الرمز البريدي ١٣٠
سلطنة عُمان

مدير الإصدار

الشركة المتحدة للأوراق المالية

ص.ب: ٢٥٦٦، الرمز البريدي: ١١٢
سلطنة عُمان

بنوك الاكتتاب ووكلاء التحصيل

بنك ظفار

ص.ب: ١٥٠٧، رب: ١١٢ روي
سلطنة عُمان

البنك الوطني العُماني

ص.ب: ٧٥١، رب: ١١٢ روي
سلطنة عُمان

الدولية للأوراق المالية

ص.ب: ١١٠، رب: ١١٢ روي
سلطنة عُمان

مدقق الحسابات

إيرنست & يونغ

ص.ب: ١٧٥٠، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عُمان

المستشار القانوني

شركة زيد المالكي وناصر الطبيب للمحاماة والاستشارات القانونية

ص.ب: ١١١٨، الرمز البريدي: ١٣٣، مسقط، سلطنة عُمان

المدير الإداري والحافظ الأمين

البنك الوطني العُماني

ص.ب: ٧٥١، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عمان

المتحدة للأوراق المالية

ص.ب: ٢٥٦٦، رب: ١١٢ روي
سلطنة عُمان

اوبار كابيتال

ص.ب: ١١٣٧، رب: ١١١ البريد المركزي
سلطنة عُمان

بنك مسقط

ص.ب: ١٣٤، رب: ١١٢ روي
سلطنة عُمان

بنك عمان العربي

ص.ب: ٢٠١٠، رب: ١١٢ روي
سلطنة عُمان

لا تتحمل الهيئة العامة لسوق المال أية مسؤولية تجاه دقة أو كفاية البيانات والمعلومات الواردة في هذه النشرة ولا تتحمل أية مسؤولية حيال أي ضرر أو خسارة تنجم عن اعتماد أو استخدام هذه المعلومات من قبل أي شخص. تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات نشرة إصدار الأوراق المالية الصادرة من الهيئة العامة لسوق المال وفقاً لمتطلبات اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة بالقرار الإداري رقم ج/١٨٧٢ ولا تُشكّل هذه النشرة عرضاً للبيع أو دعوة من أو نيابة عن الصندوق لشراء أي من الوحدات في أي ولاية قضائية خارج عُمان حيث يكون مثل هذا التوزيع غير قانوني.



جلالة السلطان هيثم بن طارق المعظم



جلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم رحمه الله



المحتويات

٩	١ - بيان هام للمستثمرين
١١	٢ - الاختصارات والتعاريف
١٣	٣ - ملخص الاصدار
١٥	٤ - مصاريف الطرح
١٥	٥ - الفرض من الإصدار وكيفية استخدام حصيلته
١٦	٦ - تفاصيل حاملي الوحدات الحاليون
١٨	٧ - نظرة عامة على صندوق عُمان العقاري
١٩	٨ - أهداف الاستثمار
٢٠	٩ - الموافقات التنظيمية
٢١	١٠ - سياسة الاستثمار
٢١	١١ - خطوات اتخاذ القرار الاستثماري
٣١	١٢ - الملامح الرئيسية للاستثمار
٣٤	١٣ - الاستراتيجيات الرئيسية لصندوق عُمان العقاري
٨٩	١٤ - رسوم ومصاريف الصندوق
٩٠	١٥ - عوامل المخاطرة وطرق التخفيف منها
١٠١	١٦ - ملخص البيانات المالية المتوقعة
١٠٣	١٧ - سياسة توزيع الأرباح
١٠٤	١٨ - سعر الإصدار وأساس الاحتساب
١٠٤	١٩ - تقييم أصول الصندوق
١٠٥	٢٠ - إدارة الصندوق
١٠٧	٢١ - مقدموا الخدمة
١١١	٢٢ - الأطراف ذات العلاقة
١١٢	٢٣ - معلومات مهمة أخرى (الجمعيات العامة - تصفية الصندوق - الضرائب)
١١٣	٢٤ - حقوق ومسؤوليات مالكي الوحدات
١١٦	٢٥ - شروط وإجراءات الاكتتاب
١٢٣	٢٦ - التعهدات





١- بيان هام للمستثمرين

إن الهدف من هذه النشرة هو تقديم المعلومات الأساسية التي قد تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب فيما يتعلق بالاستثمار في وحدات «صندوق عمان العقاري» سلباً أو إيجاباً.

وتتضمن هذه النشرة كافة المعلومات والبيانات، ولا تشمل على أية بيانات مضللة، كما لم يتم حذف أية بيانات هامة قد يكون لها تأثير إيجابي أو سلبي على قرار الاستثمار من عدمه في الوحدات الاستثمارية موضوع الاكتاب.

ويُعتبر كل من مدير الإصدار ومدير الاستثمار وإدارة الصندوق مسؤولين بالتكافل والتضامن فيما بينهم عن سلامة وكفاية المعلومات المذكورة في هذه النشرة، ويؤكدون - بأقصى ما في علمهم - أنه قد جرى إعداد هذه النشرة بأعلى درجات العناية اللازمة، كما ويؤكدون أيضاً أنه لم يتم حذف معلومات هامة قد يؤدي حذفها إلى جعل هذه النشرة تبدو مضللة.

على كافة المستثمرين قراءة هذه النشرة بعناية حتى يمكنهم أن يقرروا ما إذا كان مناسباً للاستثمار في هذه الوحدات المطروحة، مع الأخذ بالاعتبار كافة المعلومات المشمولة بهذه النشرة. كما ينبغي عليهم أيضاً ألا يعتبروا هذه النشرة بمثابة توصية من الصندوق أو من مدير الإصدار لطلب أو الاكتاب في الوحدات المطروحة للاكتاب، إذ أن كل مستثمر يتحمل مسؤولية الحصول على مشورة مهنية مستقلة بشأن الاستثمار في الوحدات المطروحة وأن يسعى لإجراء تقييم مستقل للمعلومات والافتراضات المذكورة في هذه النشرة باستخدام أدوات التحليل أو التوقعات التي يرى إنها مناسبة بشأن الاستثمار من عدمه في الوحدات المطروحة للاكتاب.

وجدير بالذكر انه غير مسموح لأي شخص بالإدلاء بتصريحات أو تقديم معلومات عن الصندوق أو الوحدات المطروحة للاكتاب سوى الأشخاص المبينة أسماءهم في هذه النشرة. وعندما يدلي أي شخص بأي تصريح أو يقدم أي معلومات فيجب ألا يفهم أنه مفوض بذلك من الصندوق أو من مدير الاستثمار، مدير الإصدار، بنوك الاكتاب، المستشار القانوني أو المستشار المالي.

ولا تشكل هذه النشرة طرحاً لبيع أي من الوحدات أو دعوة من الصندوق أو بالنيابة عنه للاكتاب في تلك الوحدات في أي سلطة قضائية خارج سلطنة عمان إذا ما كان كذلك أو اعتُبر كذلك فهو غير قانوني.

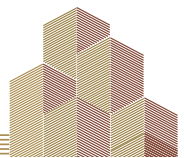
ولا يمكن اعتبار الصندوق أو مدير الإصدار مسؤولين عن أي معلومات جرى تفسيرها بشكل مختلف عما جاء في النسخة العربية من النشرة.

وتقع على عاتق الصندوق وإدارة الصندوق مسؤولية محتوى هذه النشرة. بالنسبة للهيئة العامة لسوق المال فإنها لم تقم بتقييم الوحدات المذكورة في هذه النشرة لمعرفة مدى مناسبتها إلى أي مستثمر معين أو مجموعة من المستثمرين. وإذا لم تتمكن من استيعاب محتويات هذه النشرة أو إذا كنت غير متأكد مما إذا كانت الوحدات المذكورة في هذه النشرة مناسبة لظروفك وأهدافك الاستثمارية فينبغي عليك البحث عن استشارة مهنية من المتخصصين في هذا الشأن.



٢- الاختصارات والتعاريف

المصطلح	التعريف
الجمعية العامة	هي السلطة العليا للصندوق وتتألف من جميع حملة الوحدات الاستثمارية.
مُقَدَّم الطلب	مقدم طلب للحصول على وحدات الصندوق المعروضة في الطرح العام.
طلب الاكتتاب	الطلب المقدم من قبل مقدم الطلب للاكتتاب في وحدات الصندوق المعروضة في الطرح العام.
قيمة الاكتتاب	المبلغ الإجمالي الذي يدفعه مقدم الطلب مقابل وحدات الصندوق المكتتب بها.
استمارة الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب والمستندات الإضافية المقدمة من قبل المستثمر المحتمل لغرض تقديم طلب الحصول على الوحدات المطروحة ، رهنا بموافقة مدير الإصدار.
المُثْمَن / المقيم	الشخص الذي يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق لتقييم وتأمين أصول الصندوق ويشترط أن يتمتع بالمعرفة والخبرة اللازمة لتقديم خدمات التقييم العقاري.
النظام الأساسي / سند العهدة	النظام الأساسي للصندوق بموجب أحكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري التي تحدد وظائف وسلطات أصحاب الوحدات، وإدارة الصندوق، ومدير الاستثمار ومقدمي الخدمات.
مراقب الحسابات	يتم تعيين مراقب الحسابات للصندوق من وقت لآخر من قبل مالكي الوحدات في اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية للصندوق.
وكيل التحصيل	أي وسيط مالي مرخص له حسب الأصول وحاصل على موافقة مدير الإصدار على استخدام هذه النشرة للاكتتاب نيابة عن عملائه.
يوم عمل	أيام العمل الرسمية في الوزارات والهيئات والدوائر الحكومية والمصارف التجارية في عُمان
الهيئة العامة لسوق المال	الهيئة العامة لسوق المال في سلطنة عُمان.
اللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال	اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال الصادرة بقرار الهيئة رقم ٢٠٩/١.
قانون سوق رأس المال	قانون سوق رأس المال الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٨٠ (وتعديلاته).
الحافظ الأمين	الجهة المسؤولة عن حفظ أصول الصندوق وفق شروط الاتفاقية الموقعة بين الحافظ الأمين والصندوق ممثلة بإدارة الصندوق.
المُطَوَّر	المطور العقاري لجميع الوحدات العقارية الذي قد يستثمر فيها الصندوق.
الجمعية العامة غير العادية	تنعقد الجمعية العامة غير العادية، للنظر والبث في جميع الأمور التي لا يعود إلى الجمعية العامة العادية حصراً أمر البت فيها، بموجب القانون أو اللائحة أو النظام الأساسي / سند العهدة.
الحساب البنكي	حساب مصرفي يتم فتحه باسم الصندوق لدى كل بنك من بنوك الاكتتاب لأغراض تحصيل أموال الاكتتاب.
قيمة الإصدار	مائة बीसे للوحدة.
السنة المالية	تبدأ السنة المالية للصندوق اعتباراً من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس السنة الميلادية
إدارة الصندوق	مجلس إدارة الصندوق بالنسبة للصناديق التي تأخذ شكل شركة مساهمة ولجنة إدارة الصندوق بالنسبة للصناديق الملحقة بشركات، وتضم الأشخاص الذين ترد تفاصيلهم في الفصل ١٤ من هذه النشرة.
أعضاء إدارة الصندوق	تتكون إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يتم انتخابهم بالاقتراع السري في جمعية عامة عادية لحملة الوحدات الاستثمارية وذلك لمدة ٥ سنوات على الأكثر، ويجوز إعادة انتخاب العضو لمدة أخرى.
مجلس التعاون الخليجي	يضم: سلطنة عُمان والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والكويت وقطر والبحرين.

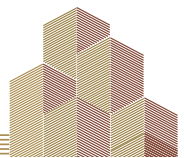


أسواق الأسهم في سلطنة عُمان والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والكويت وقطر والبحرين.	أسواق مجلس التعاون الخليجي
قوانين سلطنة عُمان.	القانون الحاكم
الفترة التي ستكون خلالها وحدات الصندوق متاحة للاكتتاب بسعر الاكتتاب المحدد في ١٧ يناير ٢٠٢١ إلى ٣١ يناير ٢٠٢١.	فترة الاكتتاب الأولية
الاتفاقية التي يتم ابرامها بين الصندوق ومدير الاستثمار والتي تحكم الشروط والأحكام الخاصة بتعيين مدير الاستثمار.	اتفاقية إدارة الاستثمار
الجهة المسؤولة عن إدارة أصول الصندوق.	مدير الاستثمار
الرقم الصادر من شركة مسقط للمقاصة والايداء ش.م.ع.م والذي يحدد حساب المستثمر في شركة مسقط للمقاصة والايداء ش.م.ع.م المستخدم لتحويل الوحدات من وإلى حساب المستثمر.	رقم المستثمر
الطرح العام الأولي.	الطرح العام (IPO)
المتحدة للأوراق المالية ش م م.	مدير الإصدار
الإدراج في سوق مسقط للأوراق المالية.	الإدراج
تأسست شركة مسقط للمقاصة والايداء ش.م.ع.م بموجب المرسوم السلطاني رقم ٩٨/٨٢ الصادر بتاريخ ٢٥ نوفمبر ١٩٩٨ م.	شركة مسقط للمقاصة والايداء ش.م.ع.م
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.	أم إي أن أيه (MENA)
سوق مسقط للأوراق المالية بسلطنة عمان.	(سوق مسقط للأوراق المالية)
صافي قيمة اصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات الاستثمارية المصدرة في وقت التقييم.	صافي قيمة الاصول للوحدة الاستثمارية (NAV)
قيمة اجمالي اصول الصندوق مخصوما منها اجمالي الالتزامات المترتبة عليه بتاريخ التقييم ويجوز لاغراض احتساب الرسوم السنوية المستحقة لمقدمي الخدمات تضمين الرسوم المستحقة لتلك الجهات عند احتساب صافي قيمة الاصول لذلك اليوم.	صافي قيمة الاصول
إجمالي عائد الصندوق، بما في ذلك إيرادات الإيجار، بعد خصم إجمالي المصروفات التي يتكبدها الصندوق، باستثناء الأرباح الرأسمالية من بيع الأصول العقارية التي يمكن إعادة استثمارها من أجل الحصول على أصول إضافية أو الحفاظ على الأصول الحالية للصندوق وتجديدها.	صافي الربح
الريال العُماني العملة الرسمية لسلطنة عُمان والتي تساوي (١٠٠٠ بيسة).	الريال العُماني أو ر.ع
وثيقة الطرح العام الأولي للوحدات.	نشرة الإصدار
شركة مسقط للمقاصة والايداء ش.م.ع.م.	المسجل
اللائحة الصادرة بالقرار رقم خ/٢٠١٨/٢٠ بتاريخ ٤ يناير ٢٠١٨.	اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري
صندوق عمان العقاري.	الصندوق
مقدمي الخدمات أو أي مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة أو أكثر من رأس مال الصندوق المصدر أو عضو إدارة الصندوق أو مجلس الشركاء والرئيس التنفيذي أو من في حكمة أو مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار أو شخصا ذا صلة بإدارة الشركة الحافظ الأمين / أمين العهدة أو أحد كبار ملاك الوحدات الاستثمارية للصندوق.	الاطراف ذات العلاقة
الشخص الاعتباري المرخص من الهيئة ويكون في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو أي كيان قانوني آخر يؤسس لغرض الاحتفاظ بالعقارات.	شركة الغرض الخاص (SPV)

٣- ملخص الاصدار

إن المعلومات الواردة أدناه مستمدة من النص الكامل لهذه النشرة ولذلك يجب قراءتها معاً، إن صندوق عُمان العقاري هو بمثابة وسيلة للاستثمار المشترك، تم تأسيس الصندوق بموجب أحكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقوانين ذات الصلة الصادرة من الهيئة العامة لسوق المال، وتشرف إدارة الصندوق على أنشطة وأصول الصندوق.

اسم الصندوق	صندوق عُمان العقاري
العنوان	ص ب: ١٧٦، الرمز البريدي ١٣٠، العذبية، سلطنة عُمان.
مدة الصندوق	مدة صندوق الاستثمار العقاري هي ٩٩ سنة ميلادية من تاريخ التسجيل في سجل الصناديق في هيئة سوق المال أو حتى تصفية الصندوق
نوع الصندوق	صندوق استثمار مغلق يعمل في أسواق العقار العمانية
أهداف الصندوق	تحقيق دخل من الإيجارات العقارية وزيادة رأس المال على المدى الطويل من خلال الاستثمار في الأصول العقارية في عُمان
السنة المالية	تبدأ في الأول من يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام
عدد الوحدات المصدرة	٦٥٤,٧٥٨,٩٤٠ ستمائة وأربعة وخمسون مليون وسبعمائة وثمانية وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون وحدة
عدد الوحدات المطروحة	٢٦١,٩٠٣,٥٧٦ وحدة، قد يقبل المصدر حتى ٣٩٢,٨٥٥,٣٦٤ وحدة وتتمتع جميع الوحدات بحقوق متساوية وفقاً للقانون
نوع الطرح	اكتتاب عام
عملة الصندوق	الريال العُماني
رأس المال الصندوق	٦٥,٤٧٥,٨٩٤ ريال عماني
فترة تقييم الأصول	على أساس ربع سنوي
مدير الاستثمار	شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م
سعر الإصدار الاولي	٠,١٠٢ ريال عماني (تشمل قيمة الاصدار ١٠٠ بيعة لكل وحدة، ومصاريف الاصدار ٢ بيعة لكل وحدة)
فترة الاكتتاب الاولي	تبدأ في ١٧ يناير ٢٠٢١ وتنتهي في ٣١ يناير ٢٠٢١
فترة عرض الاكتتاب	١٥ يوماً
الفئة الأولى من المستثمرين	الأفراد العُمانيون وغير العُمانيين والأشخاص الاعتباريين الذين يتقدمون بطلب للحصول على حد أدنى ١٠٠٠ وحدة ومضاعفات ١٠٠ وحدة بعد ذلك حتى حد أقصى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة
الفئة الثانية من المستثمرين	الأفراد العُمانيون وغير العُمانيين والأشخاص الاعتباريين الذين يتقدمون بطلب للحصول على حد أدنى ١٠٠,٠٠٠ وحدة ومضاعفات ١٠٠ وحدة بعد ذلك و حتى حد أقصى ١٦٣,٦٨٩,٧٣٥ وحدة بما يعادل ٢٥٪ من الوحدات المصدرة، ويجوز لمدير الإصدار تخصيص نسبة اعلى شريطة موافقة الهيئة.
النسبة المخصصة لكل فئة من الطرح العام	المستثمرون من الفئة الأولى: ١٧٠,٢٣٧,٣٢٥ وحدة، بنسبة ٦٥٪ من الطرح العام، على أساس تناسبي، والمستثمرون من الفئة الثانية: ٩١,٦٦٦,٢٥١ وحدة، بنسبة ٣٥٪ من الطرح العام، على أساس تناسبي



المتحدة للأوراق المالية ش.م.م ص.ب: ٢٥٦٦، الرمز البريدي ١١٢، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٧٦٣٣٠٠ +٩٦٨ فاكس: ٢٤٥٠٣٧٥٠ البريد الإلكتروني: tariq@usoman.com www.usoman.com	مدير الإصدار
بنك عُمان العربي البنك الوطني العُماني بنك ظفار بنك مسقط أوبار كابيتال المتحدة للأوراق المالية الدولية للأوراق المالية	بنوك الاكتتاب ووكلاء التحصيل
البنك الوطني العُماني ش.م.ع. ص.ب: ٧٥١، الرمز البريدي ١١٢، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٧٧٨٢٨٨ +٩٦٨ فاكس: البريد الإلكتروني: jena@nbo.om www.nbo.co.om	الحافظ الأمين
البنك الوطني العُماني ش.م.ع. ص.ب: ٧٥١، الرمز البريدي ١١٢، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٧٧٨٢٨٨ +٩٦٨ فاكس: البريد الإلكتروني: jena@nbo.om www.nbo.co.om	المدير الإداري للصندوق
إيرنست و يونغ ص.ب: ١٧٥٠، الرمز البريدي ١١٢، سلطنة عمان هاتف: ٢٢٥٠٤٥٥٩، فاكس: البريد الإلكتروني: m.alqurashi@ey.com www.ey.com	مراقب الحسابات
شركة زيد المالكي وناصر الطبيب للمحاماة والاستشارات القانونية ص.ب: ١١١٨، الرمز البريدي: ١٣٣، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٥٧٥٨٤١، فاكس: ٢٤٥٧٥٨٤٤ البريد الإلكتروني: zaid_malki@hotmail.com	المستشارون القانونيون
شركة مسقط للمقاصة و الايداع ش.م.ع.م ص.ب: ٩٥٢، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٨٢٢٢٢٢٢، فاكس: ٢٤٨١٧٤٩١ www.mcd.gov.om	وكيل التسجيل والتحويل

٤- مصاريف الطرح

المصاريف المقدرة التي قد يتكبدها صندوق عمان العقاري فيما يتعلق بعرض الاكتتاب تقدر بمبلغ قدره ٥٠٦,٤٢٤ ريال عماني حسب الجدول التالي الذي يوضح تفاصيل المصاريف في عرض الاكتتاب.

م	البيان	المبلغ المقدر
١	رسوم الهيئة العامة لسوق المال	٢٥,٠٠٠
٢	رسوم بنوك الاكتتاب ووكلاء التحصيل	١٨٧,٣٧٧
٥	إدارة الاصدار	٥٥,٠٠٠
٦	رسوم المستشار القانوني	٦,٠٠٠
٧	رسوم استشارات مهنية	٣٤,٠٠٠
٨	رسوم شركة مسقط للمقاصة والابداع	٢٤,٠٤٧
٩	رسوم تقييم الأصول	٧٥,٠٠٠
١٠	مصاريف التسويق (إعلان، الطباعة، الحملة الترويجية، إلخ)	٥٠,٠٠٠
١١	مصاريف متنوعة	٥٠,٠٠٠
١٢	مجموع المصاريف	٥٠٦,٤٢٤

سيكون الفرق بين إجمالي المصروفات المقدرة ومصروفات الطرح البالغة ٢ بيسة / وحدة الطرح المحصلة [١٧,٣٨٣,١٥٢] ريال عمانيًا

الأرقام أعلاه هي تقديرات إرشادية فقط. يشمل سعر الطرح العام مبلغًا مساويًا لمصاريف الطرح البالغة ٢ بيسة لكل وحدة مطروحة، والتي سيتم استخدامها لتغطية جزء من النفقات التي سيتكبدها صندوق عمان العقاري والخاصة بهذا الطرح، ويحمل الصندوق أي زيادة إذا لم يتم بيع جميع الوحدات المطروحة والبالغة ٢٦١,٩٠٣,٥٧٦، إن إجمالي مصاريف الطرح البالغة ٢ بيسة لكل وحدة مطروحة يتم تحصيلها يساوي ٥٢٣,٨٠٧,١٥٢ ريال عماني. أما إذا كانت مصاريف الطرح الفعلية أقل فسيقوم الصندوق بتحويل الرصيد المتبقي إلى احتياطات الصندوق.

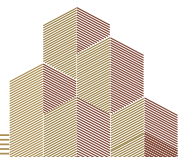
٥- الغرض من الإصدار وكيفية استخدام حصيلته

لقد تم إنشاء هذا الصندوق من خلال المساهمة بقائمة عقارات مقدمة من قبل المؤسسين. وترد تفاصيل هذه العقارات في الفصل ١٣ - ممتلكات محفظة الاكتتاب من هذه النشرة. سوف يكتسب الملاك الحاليون وحداتهم مقابل عقارات قائمة ومدرجة للدخل وسيوفر الطرح في الاكتتاب العام فرصة للاستثمار في مثل هذه العقارات من خلال شراء الوحدات من ملاك العقارات الحاليين و تقليل النسبة المئوية لمملكتهم ولمشاركاتهم في المحفظة. وبناءً على العرض، سيتم تحويل العقارات إلى الصندوق والاحتفاظ بها لدى الحافظ الأمين. سوف يستهدف مدير الاستثمار تعزيز عوائد هذه العقارات من خلال اعتماد منهجيات مختلفة قد تشمل استخدام الرفع المالي (التمويل) للحصول على عقارات إضافية لتعزيز عوائد الأرباح أو التصرف في بعض العقارات من وقت لآخر. إن شراء عقارات إضافية يخضع لمدى توليدها لدخل مجزي في مراحل مختلفة، وحاليا لا توجد عقارات إضافية مجهزة للشراء خلاف العقارات المذكورة في وقت الطرح.

سيفطي مبلغ ٢ بيسة لكل وحدة التي سيتم إضافتها على سعر الطرح العام للمصاريف والنفقات المقدرة التي تكبدها خلال فترة الاكتتاب العام الأولي. وإذا كانت نفقات الطرح الفعلية أقل من المبلغ الذي يتم تحصيله بموجب هذه الرسوم بعد الاكتتاب الناجح فسوف يحتفظ الصندوق بالمبلغ الفائض ويقيده في احتياطات الصندوق.

يهدف الطرح العام للجمهور باعتباره الاكتتاب العام الأولي، إلى توفير فرصة للمستثمرين للمشاركة في العقارات القائمة وتحقيق دخل متكرر من خلال إيرادات الإيجار، كما توفر فرصة للمشاركة في نمو رأس المال من خلال تملك استثمارات عقارية متنوعة في سلطنة عُمان.

يتم تنظيم صناديق الاستثمارات العقارية بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال لعام ٢٠١٨م كما يخضع الاستثمار في العقارات للقرار الوزاري رقم ٩٥ لعام ٢٠١٧ الصادر عن وزارة الإسكان بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠١٧ والذي يوفر للمستثمرين إطار عمل منظم لامتلاك الاستثمار العقاري والاستفادة منه مقرونًا بالسيولة مما يتيح لهم إدارة ممتلكاتهم وفقًا لأهدافهم الاستثمارية. حيث يوفر هذا النوع من الاستثمار المرونة من حيث حجم الاستثمار وفترة الاحتفاظ به والإطار الزمني. و يوفر الاكتتاب العام فرصة لمجموعة واسعة من المستثمرين ليكونوا جزءًا من فرصة النمو المحتمل في قطاع العقارات في سلطنة عُمان للفترة القادمة باستثمارات أقل مخاطرة وعوائد أكثر انتظامًا.



مزايا الاستثمار في صندوق عُمان العقاري:

- جذب الاستثمارات الأجنبية لقطاع العقارات العُماني.
- استثمار أقل مخاطرة من خلال محفظة متنوعة من العقارات المدرة للدخل.
- إمكانية المشاركة ومتوافر في متناول المستثمرين الصغار والكبار على حد السواء.
- تحقيق عوائد منتظمة.
- الحفاظ على قيمة المال ضد التضخم.
- توافر السيولة يمنح المستثمرين خيار التخرج من الاستثمار بسهولة.
- يمنح المستثمرين المرونة لاتخاذ القرار بشأن مدة الاستثمار.

٦- تفاصيل حاملي الوحدات الحاليون

هيكل حقوق الملكية لدى صندوق عُمان العقاري عند التأسيس

سيتم تأسيس الصندوق برأس مال مبدئي قدره ٦٥,٤٧٥,٨٩٤ ريال عُماني مقسم إلى ٦٥٤,٧٥٨,٩٤٠ وحدة. يوضح الجدول التالي تفاصيل هيكله راس المال قبل الاكتتاب والمملوكة للمؤسسين وذلك اعتبارًا من تاريخ نشرة الإصدار:

اسم مالك العقارات	عدد الوحدات الضمنية المحتفظ بها	النسبة من الإجمالي %	القيمة الإجمالية لمحفظة الاكتتاب (بالريال العُماني)
صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع	٤٥٦,٠٢٧,٦٢٥	٦٩,٦٥ %	٤٥,٦٠٢,٧٦٣
الشركة الفنية التجارية ش.م.م	١٠٢,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٦٥ %	١٠,٢٥٠,٠٠٠
سعيد صالح الهنائي و سيف صالح الهنائي	٥٣,٧٩٦,٣٢٠	٨,٢٢ %	٥,٣٧٩,٦٣٢
ورثة صالح الهنائي	٢٩,١٧١,٧٢٠	٤,٤٦ %	٢,٩١٧,١٧٢
سعيد صالح الهنائي	١٣,٢٦٣,٢٨٠	٢,٠٣ %	١,٣٢٦,٣٢٨
الإجمالي	٦٥٤,٧٥٨,٩٤٠	١٠٠,٠٠ %	٦٥,٤٧٥,٨٩٤

هيكل حقوق راس المال بعد الطرح

بعد الانتهاء من الطرح، وبافتراض بيع جميع الوحدات المطروحة، ستبقى الوحدات المصدرة والوحدات المدفوعة لصندوق عمان العقاري بقيمة ٦٥,٤٧٥,٨٩٤ ريال عُماني، وسيتم الاحتفاظ بها على النحو التالي:

اسم حامل الوحدات	عدد الوحدات المحتفظ بها	النسبة من الإجمالي %	القيمة الإجمالية للوحدات المحتفظ بها (بالريال العُماني)
صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع	٢٧٣,٦١٦,٥٧٥	٤١,٧٩ %	٢٧,٣٦١,٦٥٨
الشركة الفنية التجارية ش.م.م	٦١,٥٠٠,٠٠٠	٩,٣٩ %	٦,١٥٠,٠٠٠
سعيد صالح الهنائي و سيف صالح الهنائي	٣٢,٢٧٧,٧٨٩	٤,٩٣ %	٣,٢٢٧,٧٧٩
ورثة صالح الهنائي	١٧,٥٠٣,٠٢٩	٢,٦٧ %	١,٧٥٠,٣٠٣
سعيد صالح الهنائي	٧,٩٥٧,٩٧١	١,٢٢ %	٧٩٥,٧٩٧
عامة الجمهور	٢٦١,٩٠٣,٥٧٦	٤٠,٠٠ %	٢٦,١٩٠,٣٥٨
الإجمالي	٦٥٤,٧٥٨,٩٤٠	١٠٠,٠٠ %	٦٥,٤٧٥,٨٩٤

وهيكل رأس المال بعد الطرح وبافتراض بيع جميع الوحدات المطروحة بالإضافة إلى الوحدات الإضافية ولغاية ٦٠٪ كالتالي:

اسم حامل الوحدات	عدد الوحدات المحتفظ بها	النسبة من الإجمالي %	القيمة الإجمالية للوحدات المحتفظ بها (بالريال العماني)
صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع	١٨٢,٤١١,٠٥٠	٢٧,٨٦٪	١٨,٢٤١,١٠٥
الشركة الفنية التجارية ش.م.م	٤١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٢٦٪	٤,١٠٠,٠٠٠
سعيد صالح الهنائي و سيف صالح الهنائي	٢١,٥١٨,٥٢٦	٣,٢٩٪	٢,١٥١,٨٥٣
ورثة صالح الهنائي	١١,٦٦٨,٦٨٦	١,٧٨٪	١,١٦٦,٨٦٩
سعيد صالح الهنائي	٥,٣٠٥,٣١٤	٠,٨١٪	٥٣٠,٥٣١
عامة الجمهور	٣٩٢,٨٥٥,٣٦٤	٦٠,٠٠٪	٣٩,٢٨٥,٥٣٦
الإجمالي	٦٥٤,٧٥٨,٩٤٠	١٠٠,٠٠٪	٦٥,٤٧٥,٨٩٤

نبذة مختصرة عن المالكين الحاليين

صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع:

يعد صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع أحد أكبر صناديق التقاعد في سلطنة عمان ومستثمر رئيسي في سوق رأس المال المحلي، سواء في الأسهم أو السندات. كما أنه مشارك رئيسي في استثمارات المشاريع والاستثمارات العقارية.

مجموعة السليمي:

العضو المؤسس، Technical Trading LLC هي جزء من مجموعة السليمي القابضة (ASG) التي تأسست في عام ١٩٧٠ في مطرح حيث امتد تواجدها في جميع أنحاء عمان والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.

تعد ASG من إحدى الشركات الرائدة قديم الحلول الهندسية والصناعية في مجموعة من المجالات المتنوعة من خلال الشركات التابعة المملوكة لها بالكامل. تقدم شركات ASG أفضل المنتجات والخدمات في قطاعات التصنيع والتجارة والهندسة وإدارة المشاريع والنفط والغاز وتكنولوجيا المياه وتوزيع المياه وإدارة المرافق.

بالإضافة إلى الشركات التابعة للمجموعة، تقدم المجموعة خدماتها للشركات الأخرى من خلال الشركات الزميلة تحت إدارة شركاء ذوي خبرة، مثل: التمويل الصناعي، ومقاولات البنية التحتية، وصيانة أعمال الحفر، وتصنيع معدات حقول النفط.

الفاضل سيف صالح الهنائي

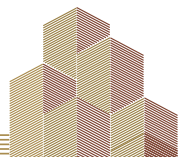
تخرج الفاضل/ سيف الهنائي من الجامعة الأمريكية في بيروت لبنان، انضم لاحقاً إلى شقيقه الفاضل/ سعيد صالح الهنائي كمدير تنفيذي في فهمي للمفروشات ش.م.م من بعد إتمامه فترة عمل وجيزة في وزارة المالية في سلطنة عمان. وهو مساهم في شركة فهمي للمفروشات ش.م.م. و مدير تنفيذي في شركة بولي برودكتس عمان و مدير في شركة الخوض لصناعة الأثاث الفولاذي مسقط ومدير في شركة ميتافورن جافسا دبي، الإمارات العربية المتحدة.

الفاضل سعيد صالح الهنائي

أسس الفاضل سعيد صالح الهنائي شركة فهمي للمفروشات وهي من إحدى المتاجر الرائدة للأثاث في عمان مسقط في عام ١٩٧٢. وعمل للترويج لشركة بولي برودكتس وهي شركة رائدة في تصنيع رغوة البولي يوريثان المرنة في عام ١٩٧٩ وأسس أيضاً شركة الخوض لصناعة الأثاث المعدني في عام ١٩٨٥.

لديه شركات في قطر وتونس. تعد شركة بولي برودكتس الأكبر في تصنيع منتجات الإسفنج والمراتب في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي و لديه العديد من الشركات التجارية في الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والبحرين والكويت وقطر.

قام الفاضل سعيد صالح الهنائي بالترويج للعديد من المشاريع العقارية (مجمعات سكنية، مراكز تسوق، مستشفيات، فنادق) داخل وخارج مسقط وجلب معه مجموعة من الخبرات التجارية الدولية و العقارية.



وهو رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة فهمي للمفروشات ش.م.م مسقط، شركة بولي برودكتس مسقط، شركة الخوض لصناعة الأثاث الفولاذي ش.م.م مسقط، ميتافورن جافسا دبي الإمارات العربية المتحدة، بولي برودكتس قطر و شركة المودة في تونس.

ورثة صالح محمد

مجموعة قانونية تتشكل من الورثة الشرعيين للشيخ. صالح محمد الهنائي مؤلفاً من أولاده (الفاضل سعيد صالح الهنائي و الفاضل سيف صالح الهنائي) وزوجته الفاضلة سميرة صالح الهنائي. و تعتبر هذه المجموعة من المؤسسين للحاليين للصندوق.

٧- نظرة عامة على صندوق عُمان العقاري

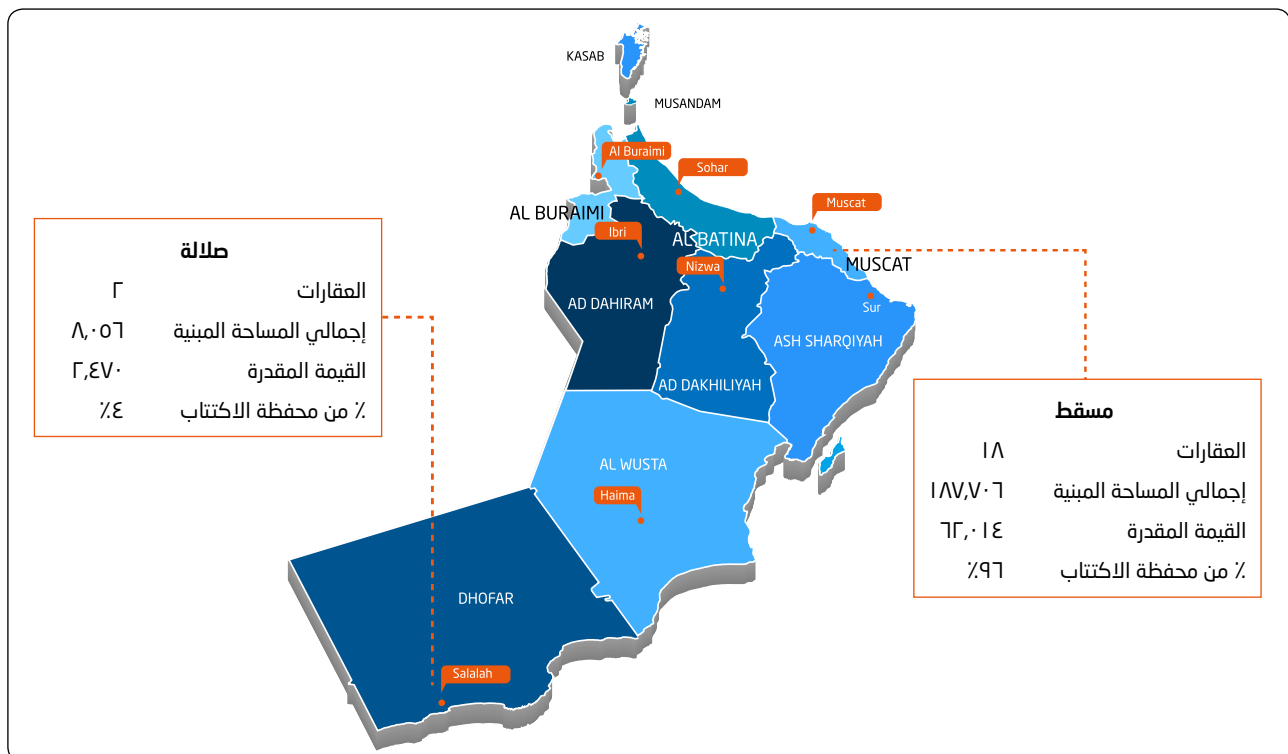
يعتبر صندوق عُمان العقاري بمثابة صندوق استثمار عقاري عماني يضم محفظة عقارات متنوعة، يستهدف إنشاؤه تطبيق استراتيجية استثمار بشكل مباشر أو غير مباشر في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل في عُمان والتي يتم استخدامها في المقام الأول لأغراض السكن والمكاتب والصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية وأغراض البيع بالتجزئة، وكذلك الأصول الأخرى المتعلقة بالعقارات ضمن المجالات المذكورة أعلاه. تركز محفظة الاكتتاب العام الأولي بشكل أساسي على القطاعات السكنية والمكتبية والصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية. مدير الاستثمار هو شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م، وهي شركة تابعة ونسبة كبيرة من أسهمها مملوكة لشركة شموخ للاستثمار والخدمات ش.م.ع.م.

الأهداف الرئيسية التي قد يحققها الصندوق للمستثمرين

- يمكن للمستثمرين الاستفادة من الصندوق من خلال:
- تزويد مالكي الوحدات بتوزيعات منتظمة ومستقرة.
- تحقيق نمو طويل الأجل في توزيعات الأرباح لكل وحدة
- تحقيق نمو في صافي قيمة الأصول لكل وحدة من خلال ارتفاع القيمة الرأسمالية لأصول الصندوق العقارية

محفظة العقارات في الاكتتاب الأولي

ستتألف المحفظة الأولية لصندوق عمان العقاري من ٢٠ عقاراً تقع في مواقع مختلفة من سلطنة عمان، بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي ١٩٦,٠٠٠ متر مربع مع حوالي ٤٨٨ عقد إيجار كما بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠. والقيمة المقدرة لمحفظة الاكتتاب العام هي تقريباً ٦٤,٥ مليون ريال عماني كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ على أساس مجموع التقييمات المستقلة لكل عقار أجراه مقيم مستقل ذو سمعة جيدة. يوضح الرسم البياني أدناه تفاصيل محفظة الاكتتاب.



تتوزع محفظة العقارات للاكتتاب العام في مختلف محافظا السلطنة، مع تركيز متوازن على القطاعات السكنية والمكتبية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية. ولا يوجد عقار واحد يساهم بأكثر من ٢٣٪ من إجمالي القيمة المقدرة لمحفظة الاكتتاب العام كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ كما لا يساهم أي عقار بأكثر من ٣٣٪ من صافي دخل الإيجار.

العقارات السكنية والتجارية: تتكون محفظة الاكتتاب العام الأولي إلى حد كبير من المباني السكنية والتجارية ذات النوعية الجيدة والواقعة في مناطق استراتيجية داخل محافظة مسقط. تتمتع هذه العقارات بإمكانيات سهولة الوصول ولديها قاعدة مستأجرين متنوعة تضم شركات وأفراد.

يمر سوق العقارات في سلطنة عُمان بظروف صعبة ناجمة عن جائحة كورونا (كوفيد ١٩) وكذلك الظروف الاقتصادية التي تلت ذلك. ولكن وبفضل من الله حيث تعززت تدريجياً وتحسنت في كثير من الأحوال الظروف الاقتصادية و التجارية، حيث قامت حكومة سلطنة عمان بالتركيز في الإنفاق الحكومي على البنية التحتية و الذي سيساهم في انتعاش سوق العقارات، و من المحتمل أن يكون هناك طلب في المرحلة القادمة على المباني السكنية ذات الجودة العالية للعمال لقلة المعروض منها كمرافق سكن عالية الجودة، لتوفيرها ضمان بالالتزام بمعايير الصحة العامة للعمال وسلامتهم و توفير مناخ مريح وملائم، وحيث أن العقارات المتوافرة في الصندوق حالياً والتي ستكون جزءاً من حيازات صندوق عمان العقاري تنتمي إلى هذه الفئة فإن النظرة المستقبلية لأدائها سيكون إيجابياً في السلطنة.

عقارات المكاتب: تتكون محفظة العقارات للاكتتاب العام من عقارات مخصصة كمقرات المكاتب عالية الجودة وتقع في أماكن استراتيجية في مسقط. هذه العقارات لديها معدلات إشغال عالية تتجاوز ٩٠٪، ويتم تأجيرها من قبل عملاء يعملون في مجال تقنية المعلومات والشركات الصغيرة والمتوسطة. تشمل أصول المحفظة مبنى واحداً في واحة التكنولوجيا الرائدة في عمان، والمعروفة بواحة المعرفة في مسقط، ويضم ١٢١ مستأجراً. ازدهر قطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة في سلطنة عمان في السنوات الأخيرة، حيث نما عدد الشركات الصغيرة والمتوسطة المسجلة في الهيئة العامة لتنمية المشاريع الصغيرة والمتوسطة بنسبة ١٠٪ تقريباً من ٣٦,٨٢١ شركة في عام ٢٠١٨ إلى ٤٢,١٦٣ شركة في عام ٢٠١٩.

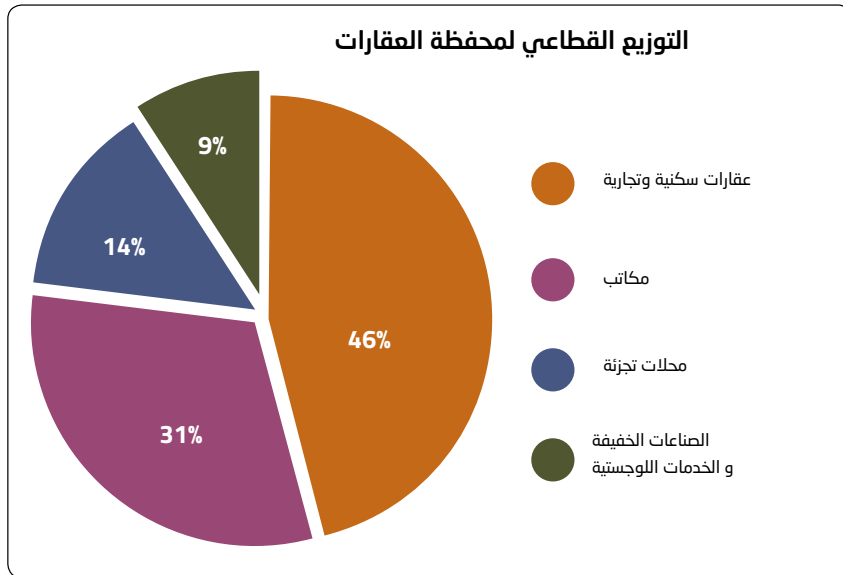
عقارات التجزئة: تحوي محفظة العقارات للاكتتاب العام محلات للبيع بالتجزئة منتشرة في مسقط وصلالة بإجمالي مساحة بناء تزيد عن ١٠,٠٠٠ متر مربع. يتعرض قطاع التجزئة في سلطنة عمان حالياً لضغوط مع إغلاق المتاجر وإجراءات التباعد الاجتماعي الناجمة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩). ومع ذلك، من المتوقع على المدى الطويل أن تدفع مفاهيم البيع بالتجزئة المبتكرة والتسويق عبر الإنترنت النمو في هذا القطاع على غرار الاتجاهات السائدة في الأسواق الإقليمية الأخرى، ومع أن التجارة الإلكترونية تنمو بوتيرة سريعة، لا زال البيع بالتجزئة داخل المتاجر يسيطر على الموقف. تملك السلطنة أحد أعلى معدلات انتشار الهواتف المحمولة في العالم ومصحوبا بزيادة عدد الشباب المتمرسين في تقنية المعلومات ساهم في تعزيز شعبية وإمكانات نمو قطاع البيع بالتجزئة في عمان.

الصناعات الخفيفة و الخدمات اللوجستية: تتكون محفظة العقارات للاكتتاب العام من مستودعات توزيع الخدمات اللوجستية الصناعية والحضرية الخفيفة التي تقع في الغالب في المناطق الصناعية و / أو بالقرب من المواقع الاستراتيجية. تقع العقارات الصناعية/ اللوجيستية الخفيفة في منطقة الرسيل

الصناعية وفي منطقة المسفاة. هذه العقارات لديها قاعدة مستأجرين قوية مع عقود إيجار طويلة المدى.

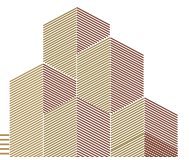
يعتقد مدير الاستثمار في صندوق عمان العقاري أن الطلب والنمو المستقران للعقارات الصناعية في عمان سيبقي مدعوماً بمحدودية المعروض من ناحية الجودة بالإضافة للتركيز المتزايد من قبل الحكومة على قطاعي الصناعة والتعدين.

فيما يلي ملخص محفظة العقارات المطروحة من خلال الاكتتاب العام الأولي حسب فئات العقارات (بناءً على القيمة المقدرة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ كما هو موضح في الرسم البياني أدناه).



٨ - أهداف الاستثمار

تتمثل الأهداف الاستراتيجية الرئيسية لصندوق عمان العقاري في توفير الفرصة للمستثمرين للحصول على دخل متنوع ومستقر ومستدام، مع الاستفادة أيضاً من النمو الطبيعي لقيمة العقارات، ومن الاستفادة من بعض المزايا الإضافية بأسلوب الإدارة بهدف زيادة عائدات أصحاب الوحدات إلى أقصى حد ممكن. لقد تم إنشاء صندوق عمان العقاري، ومن بين أمور أخرى، لتحقيق أهداف الاستثمار التالية:



١. ممارسة نشاط صندوق الاستثمار العقاري، كما هو مسموح به بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية العمانية الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال.
 ٢. جمع الأموال لغرض تحقيق أهداف وأغراض صندوق عمان العقاري.
 ٣. إجراء استثمارات أو إعادة استثمار وفقاً للوائح صندوق عمان العقاري (كما هو محدد في النظام الأساسي) والقانون المعمول به بما في ذلك أي أعمال تشغيل وصيانة لأية أصول عقارية مملوكة مباشرة لصندوق عُمان العقاري.
 ٤. استثمار الأموال التي يحتفظ بها صندوق عُمان العقاري أو توزيعها، أو الاحتفاظ بها كاحتياطي للوفاء بالالتزامات المتوقعة للصندوق، أو الاستثمار في الصكوك المدرجة بالسوق، والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك والمؤسسات المالية، وغيرها من الاستثمارات إلى الحد المسموح به بموجب لوائح صندوق عُمان العقاري.
 ٥. إجراء التوزيعات على مالكي الوحدات بالطريقة المنصوص عليها في النظام الأساسي لصندوق عُمان العقاري.
 ٦. القيام بجميع المهام الأخرى الضرورية والتي تساهم في تحقيق الأهداف المذكورة أعلاه لصندوق عُمان العقاري، بناءً على تفويض المدير أو الوكلاء أو الممثلين الخ.
 ٧. القيام عموماً بالأنشطة الأخرى التي قد تسمح بها القوانين المعمول بها بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية.
- ومع ذلك، فإن النظام الأساسي يقيد صندوق عُمان العقاري من القيام بأي عمل أو تجارة، بما يتعارض مع القيود والمتطلبات المنصوص عليها بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية.

بعض شروط الاستثمار المطبقة على صندوق عُمان العقاري

- وفقاً لللائحة المنظمة لصناديق الاستثمار العقارية، يتعين على صندوق عُمان العقاري ضمان الالتزام بشروط الاستثمار التالية من بين أمور أخرى:
١. يجب في كل الأوقات استثمار ما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات مدرة للدخل و / أو الشركات ذات الغرض الخاص.
 ٢. يجب ألا تتجاوز استثمارات الصندوق في الأصول غير ذات الصلة بالعقارات أو النقد والودائع وأدوات سوق النقد نسبة ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
 ٣. إلا يتجاوز إجمالي قيمة العقارات قيد الإنشاء إلى سيتم شرائها بواسطة الصندوق نسبة ١٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الشراء وفي جميع الأحوال يجب اخذ موافقة حملة الوحدات الاستثمارية في جمعية عامة غير عادية إذا اقتضت مصلحة الصندوق تنفيذ عملية الشراء بنسبة تزيد على تلك النسبة قبل اتمام عملية الشراء وكذلك عدم التصرف بالبيع للعقار محل الإنشاء إلا بعد مرور سنتين على اكتماله.
- علاوة على ذلك ، يتعين على مدير الاستثمار مراقبة هذه الحدود على أساس سنوي وفي وقت الاستحواذ على الأصل وفي حالة انتهاك هذه الشروط ، يجب على مدير الاستثمار إبلاغ إدارة صندوق عمان العقاري والتأكد من أن هذه الشروط قد تم الاستيفاء بها في غضون المهلة المسموح بها بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية.
- بالإضافة إلى نسب الاستثمار الموضحة أعلاه، تفرض اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية أيضاً قيوداً على بعض الاستثمارات بما في ذلك، من بين أمور أخرى، الاستثمارات في الأراضي الخالية أو الأراضي الزراعية أو الرهون العقارية أو القروض.
- تتكون محفظة العقارات للاكتتاب العام من ٢٠ عقاراً متنوعاً على القطاعات السكنية والتجارية والمكاتب وتجارة التجزئة والمكاتب والخدمات اللوجستية المنتشرة في جميع أنحاء سلطنة عمان. يعتبر هذا التنوع في كل من نوع العقارات والموقع الجغرافي ميزة فريدة يتمتع بها صندوق عُمان العقاري مما يوفر له قاعدة دخل واسعة ومستقرة مع القدرة على تحقيق مزيد من النمو من خلال الاستفادة من معرفة المؤسسين القوية في مجال إدارة الأصول العقارية.
- لقد قام مدير الاستثمار بهيكلة صندوق عُمان العقاري بهدف الحصول على نسبة عالية من الوحدات القابلة للتداول (Free Float)، مما قد يفيد الصندوق في تحقيق أهداف النمو الخاصة به.

٩- الموافقات التنظيمية

- تمت الموافقة المبدئية الثانية على تأسيس الصندوق من قبل الهيئة العامة لسوق المال بموجب رسالة الهيئة رقم هـ س م/١٢٩٤/٢٠٢٠ بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٠
- اتفاقية إدارة مع شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م صالحة لمدة خمس (٥) سنوات

و تتضمن الواجبات المدرجة بالاتفاقية:

- إدارة محفظة الصندوق لتحقيق الأهداف الاستثمارية المحددة في النظام الأساسي.
- اتخاذ كافة القرارات الاستثمارية بما يحقق مصلحة الصندوق والمستثمرين.
- تسجيل المعاملات المنفذة للصندوق بدقة في تسلسل زمني وتوقيت.
- إنشاء و التأكد من وجود نظام محاسبي لمراقبة وتدقيق جميع المعاملات في محفظة الصندوق ومتابعة الحسابات النقدية والأوراق المالية المسجلة باسم الصندوق لدى أمين الحفظ.
- توفير سيولة كافية للصندوق للوفاء بأي التزامات.
- عدم تعريض الصندوق لأي مخاطر استثمارية غير ضرورية.

ونصت الاتفاقية على أنه يحق لمدير الاستثمار، ضمن الحدود المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، الاستفادة من خدمات المستشارين الخارجيين إذا اختار ذلك لصالح الصندوق.

مقابل الخدمات المقدمة بموجب هذه الاتفاقية، يحق لشركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م أن تحصل من الصندوق على رسوم إدارة سنوية حسب ما هو مذكور في قسم مقدمو الخدمة

- سيفوض الصندوق أمين الحفظ بخصم هذه الرسوم الإدارية مباشرة من الحساب
- الموافقة على اعتماد نشرة الإصدار بموجب القرار الإداري رقم: خ/٨٤/٢٠٢٠

١٠ - سياسة الاستثمار

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية في سلطنة عُمان و التي لها القدرة على تحقيق إيرادات إيجارية دورية وعوائد على رأس المال.

آلية اتخاذ القرار الاستثماري لإدارة الصندوق

ترفع جميع القرارات المتعلقة بالصندوق التي تعتبر مؤثرة على مالكي الوحدات وقيمة الوحدات إلى إدارة الصندوق.

فيما يلي أمثلة لمثل هذه القرارات، على سبيل المثال وليس الحصر:

١. إقرار الأهداف الأولية للصندوق ومجال الاستثمار المستهدف واختيار الاستراتيجية الملائمة لتحقيق الأداء المنا سب للصندوق، وفقا لسياسته الاستثمارية.
٢. التأكد من أن الاستراتيجية الاستثمارية المتبعة ملائمة، ومطبقة بفعالية من قبل مدير الاستثمار أو الجهة المفوضة بذلك.
٣. تعيين وفصل وتحديد أتعاب مقدمي الخدمة، ما عدا مدير الاستثمار، فتتم عملية تعيينه أو تغييره وتحديد أتعابه من الجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية، بناء على توصية من إدارة الصندوق.
٤. المتابعة الفعالة وقياس وتقييم أداء مدير الاستثمار أو الجهة المفوضة بذلك.

١١ - خطوات اتخاذ القرار الاستثماري

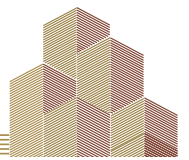
دراسة سوق العقارات:

سيقوم مدير الاستثمار بشكل دوري بتقييم القطاعات الأكثر جاذبية في السوق. سيستخدم مدير الاستثمار خبرته في تحديد العقارات المربحة لإضافتها إلى محفظته أثناء التخرج من عقارات أقل جاذبية. يتابع مدير الاستثمار باستمرار أنماط سوق العقارات، بالإضافة إلى أساسيات السوق. سوف يستفيد مدير الاستثمار من الفرص المتاحة في سوق العقارات للحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل. ويمكنه أيضًا طلب الدعم من أي مستشار خارجي.

عمليات الاستحواذ:

عند اتخاذ قرار بالاستثمار في العقارات لصالح الصندوق، سيقوم مدير الاستثمار مبدئيًا بتقييم والتحقق من جدوى العقار المرشح للشراء من حيث:

١. الموقع والدخل والجودة وكذلك نوعية المستأجرين للعقار و من الممكن الاستعانة بمستشارين خارجيين، ومدى التوافق مع نوعية الأصول العقارية التي سيستثمر فيها الصندوق.
٢. تقدم نتائج التقييم الأولي إلى إدارة الصندوق لمراجعتها وسيتابع مدير الاستثمار الاستحواذ على العقار.



٣. يقوم مدير الاستثمار بتعيين مقيمين مستقلين لتقييم العقارات للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.
٤. يجوز لمدير الاستثمار أن يعين مقيماً فنياً لتقييم العقار من الناحية الفنية من أجل التأكد من صحة العقار فنياً وخلوه من المشاكل الفنية لتمكين الصندوق من الاستخدام الأمثل للعقار لصالح مالكي الوحدات.
٥. إذا تم تأكيد جدوى العقار وتم تحقيق أهدافه، فسيتم تقديم عرض شراء إلى المالك.
٦. يتم الانتهاء من الشراء بعد الموافقة ويتم تسجيله باسم الصندوق تحت الموهدة.

قدرة الصندوق على التمويل

لا توجد أي قروض اوتمويل عند إنشاء / بدء الصندوق ويحق للصندوق طلب التمويل في الحالات التي يوافق عليها إدارة الصندوق. يمكن للصندوق طلب التمويل بحيث لا تتجاوز القروض ٦٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفق القوانين والأنظمة.

السيولة وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق الاستثمار فقط في ما يلي:

أ: العقارات

ب: الشركات ذات الغرض الخاص

ج: الأصول ذات الصلة وغير ذات الصلة بالعقارات

د: النقد والودائع وأدوات سوق النقد

يجب في كل الأوقات استثمار ما لا يقل عن (٥٠٪) خمسين في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات مدرة للدخل و / أو شركات الغرض الخاص.

أن لا يتجاوز إجمالي قيمة العقارات قيد الإنشاء التي سيتم شرائها بواسطة الصندوق نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الشراء.

يجب ألا تتجاوز استثمارات الصندوق في الأصول غير ذات الصلة بالعقارات، و/أو النقد والودائع و أدوات سوق النقد نسبة (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من إجمالي قيمة أصوله.

وسيلتزم الصندوق بجميع قواعد الاستثمار الواردة في اللائحة التنظيمية للصناديق العقارية

مبررات الاستثمار

نظرة عامة على صناديق الاستثمار العقاري

صناديق الاستثمار العقاري هي جهات تمتلك أصولاً عقارية تحقق دخلاً من تشكيلة متنوعة من الأصول العقارية المملوكة. فهي توفر للمستثمرين الفرصة لامتلاك عقارات ذات قيم كبيرة والحصول على أرباح من التوزيعات الدورية وتحقيق أرباح رأسمالية عند بيع العقارات. إنها من بين الخيارات القليلة المتوفرة لصغار المستثمرين للحصول على مصدر دخل من أدوات مالية مرتبطة بالعقار. وبمعنى أشمل يمكن تصوير صناديق الاستثمار العقاري على أنها صناديق استثمار مشتركة ولكن بدلا من الأسهم تملك أصول عقارية أساسية مثل المكاتب التجارية ومراكز البيع بالتجزئة ومراكز البيانات والمجمعات الصناعية والمستودعات والفنادق والشقق السكنية وما إلى ذلك وضمن حدود ما يسمح به النظام التشريعي.

شهدت أسواق صناديق الاستثمار العقاري حول العالم نموًا هائلًا في السنوات الأخيرة. وتقدر القيمة السوقية المجمعة لصناديق الاستثمار العقارية على مستوى العالم بحوالي ٢ تريليون دولار أمريكي. وتمثل الولايات المتحدة أحد أكبر الأسواق للصناديق العقارية في العالم منذ الأيام الأولى من الستينيات في القرن الماضي حتى يومنا هذا على الرغم من انتشار هذه الصناديق على مستوى العالم وبشكل مستمر. واليوم يوجد ما يقرب من ٤٠ دولة لديها صناديق استثمار عقاري، وتشمل جميع دول مجموعة السبع. وفي سلطنة عُمان دخلت صناديق الاستثمار العقاري حيز التنفيذ في عام ٢٠١٨ عندما أصدرت الهيئة العامة لسوق المال اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، والتي مهدت الطريق للمستثمرين الأفراد للمشاركة في العقارات السكنية الكبيرة وقطاع العقارات التجارية في عمان.

تمكّن صناديق الاستثمار العقاري المستثمرين من تأمين دخل من خلال التدفقات النقدية المستقرة ذات العائد الإيجاري (اللائحة تنص على توزيع ٩٠٪ على الأقل من الأرباح على مالكي الوحدات) والأرباح الرأسمالية من ارتفاع قيمة العقار. ومن المثير للاهتمام أن مؤشر صناديق الاستثمار العقاري في الولايات المتحدة قد تفوق في الأداء على (S&P) ٥٠٠ بمقدار ٤٤٠ نقطة أساس تقريباً على مدار ٢٠ عامًا، مما يشير إلى إمكانيات مثل هذا النوع من فئة الأصول على تحقيق عوائد ممتازة.

١. 'صندوق الهند للاستثمار العقاري: نافذة استثمار محتملة - تقرير من اتحاد غرفة التجارة والصناعة الهندية

٢. تقرير وكالة الأنباء العمانية بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠١٩.

قامت عمان بوضع تشريعاتها الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري بعد التشاور مع جميع أصحاب المصلحة. حيث بدأت تتبلور اعتباراً من عام ٢٠١٨ مع قيام الهيئة العامة لسوق المال في عمان بوضع اللامسات الأخيرة على الإرشادات التنظيمية. ثم في أوائل هذا العام، توجهت الجهود بالادراج الأول في السلطنة.

تحسن ترتيب السلطنة مؤخراً في تصنيفات البنك الدولي لسهولة ممارسة الأعمال وارتفعت من مرتبة ٧٨ في ٢٠١٨ إلى مرتبة ٦٨ في ٢٠١٩، و مع تحسن الوضوح في التشريعات، والأداء القوي في الإيجارات في كل من العقارات التجارية والسكنية و نظراً للتشجيع الحاصل في الأسواق الخارجية المتقدمة، فلا يسع المرء إلا أن يرى أن الاستثمار العقاري سيمضي قدماً إلى الأمام من هذه النقطة. ويجعل المرء يعتقد أنه سوف يتطور أكثر، على الرغم من التباطؤ الحالي الناتج عن انتشار فيروس كورونا.

أثرت الجائحة (كوفيد ١٩) في الآونة الأخيرة على الجميع على مستوى العالم، ولم يكن قطاع العقارات في عمان بمنأى عن ذلك. وقد واجه سوق العقارات في عمان تأثيراً على التدفقات النقدية المرتبطة بالإيجارات على المدى القصير، حيث يسعى المستأجرون للحصول على إعفاءات من الإيجار أو يبحثون عن فرص لإعادة التفاوض على عقود الإيجار أو حتى إخلاء المباني بسبب عدم استقرارهم المالي. ومع ذلك، نظراً لاستمرار عمان في التمتع بميزة نسبية في الموقع السياحي الإقليمي، يجب أن تظل العقارات التجارية فئة أصول مرنة ومنخفضة المخاطر وبهائدات عالية.

شهد سوق الأسهم في عُمان تراجعاً مستمراً على مدى السنوات الماضية. انخفضت قيمة مؤشر (MSM30) بنسبة ٥٠٪ خلال السنوات الخمس الماضية. من ناحية أخرى، يمكن أن تجلب العائدات الاستثمار في الصناديق العقارية بعض الأمل للمستثمر المالي نظراً لحقيقة أنه يوفر تدفقات نقدية ثابتة في شكل توزيعات أرباح دورية.

لم يكن التباطؤ الحالي مشابهاً للأزمة المالية لعام ٢٠٠٨ ناتجاً عن سلسلة من القرارات التجارية الخاطئة، أو من خلال أي خلل من جانب الأعمال التجارية العالمية أو المجتمع المصرفي بشكل عام، وللطبيعة الصحية للأزمة فقد اضطرت الشركات إلى إبعاد الأشخاص من أماكن عملهم في عام ٢٠٢٠، وهو الأمر الذي يعني أن أصحاب الأعمال سيعيدوا الأشخاص تدريجياً إلى مكاتبهم، و كما هو واضح في الأسابيع الأولى من "إعادة فتح" المحلات والأعمال التجارية.

وفي الوقت الحالي، حيث تمر عائدات معظم الاستثمارات بمرحلة من عدم اليقين، وأسعار الفائدة في توازن دقيق، وخطر التضخم يتزايد مع انخفاض الدخل، والعديد من التحديات من هذا القبيل؛ تتزايد محدودية السبل المتاحة للمستثمرين من المؤسسات و الأفراد. ولهذا يمكن أن يكون الاستثمار في قطاع العقارات أحد البدائل المقنعة عند تقييم البدائل المتوفرة لصغار المستثمر من منتجات ذات الدخل الثابت. في حين أنه لا يوجد إنكار لحقيقة أن صناديق الاستثمار العقاري يمكن أن تواجه تحديات خاصة بها، إلا أن صندوق الاستثمار العقاري المدار بشكل احترافي والمتداول علناً يمكن أن يظل خياراً موثقاً به.

مزايا الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري

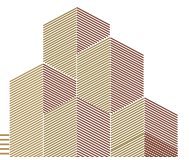
من المنطقي أن يكون للمستثمرين الأفراد تقبل معتدل للمخاطر. وينطبق هذا المثل أكثر خلال وقت الأزمات المفاجئة والعميقة مثل الوضع الحالي في عام ٢٠٢٠، حيث تسبب الإغلاق الناجم عن الجائحة (كوفيد ١٩) في خلق حالة من عدم اليقين على نطاق واسع. وبالتالي، و في ظل هذه الظروف، يوفر صندوق عمان العقاري فرصة استثمارية بديلة للمشاركة بمبالغ معقولة في فئة من الأصول و التي عادة تتطلب نفقات رأسمالية عالية، ولا يستطيع عدد كبير من صغار المستثمرين من التملك عقارات بشكل فردي. و فيما يلي سنوضح بعض الميزات الرئيسية لصندوق عمان العقاري والمزايا التي تناسب المستثمرين من الأفراد:

دخل مستقر وآمن نسبياً: يجب أن تكون ٩٠٪ من الأصول الرئيسية في صندوق الاستثمار العقاري مكتملة ومدرجة للدخل. من المعروف أن الأصول التشغيلية لديها مخاطر ائتمانية أقل، وذلك بفضل وجود سجل تاريخي لأدائها، مما يجعل صناديق الاستثمار العقاري خياراً استثمارياً آمناً في هذه الأوقات العصيبة. تضيف الطبيعة المضمونة نسبياً لعائد أرباح الأسهم في صناديق الاستثمار العقارية إلى جاذبية صناديق الاستثمار العقارية خاصة لصغار المستثمرين.

تناقص العائدات في فئات الأصول الأخرى: بينما تظل الاستثمارات الآمنة أولوية، يواجه في الوقت الحالي صغار المستثمرين انحداراً مستمراً في عوائد الاستثمار في الأسهم المحلية. توفر معظم خيارات الاستثمار الآمنة الأخرى، بما في ذلك العوائد من سندات التنمية الحكومية والودائع الثابتة والمتكررة والودائع المصرفية الادخارية عوائد منخفضة، بينما شهدت صناديق الاستثمار العقاري علاقة إيجابية مع التضخم في الأسواق النشطة مما يضيفي عليها ميزة إضافية.

فرصة زيادة رأس المال: عند مقارنتها باستثمارات الأسهم المحلية والصناديق المشتركة، حققت الأصول العقارية تاريخياً عائدات متفوقة على مدى السنوات الماضية. شهد مؤشر (MSM30) تآكلاً في القيمة بأكثر من ٥٠٪ منذ عام ٢٠١٣. ومع ذلك، شهدت عُمان ارتفاعاً في الأنشطة العقارية خلال الفترة نفسها، من حيث إضافات الأصول.

عوائد مستقرة وطويلة الأجل: على الرغم من أن صناديق الاستثمار العقاري جديدة في سلطنة عمان، إلا أن هذا النوع من الصناديق لها سجل حافل من العائدات المستقرة تاريخياً في الأسواق المتقدمة مثل الولايات المتحدة وسنغافورة. و ظهرت صناديق الاستثمار العقاري كالفئة الأقوى بين فئات الأصول الأخرى في الأوقات العصيبة مثل الأزمة المالية العالمية. و لذلك من المتوقع أن تظل خياراً



استثماريًا مفضلًا و محميًا ضد التضخم في فترة ما بعد (كوفيد -١٩). إن الأزمة الحالية تأملت في المشاكل الاجتماعية والبيولوجية، وعلى عكس الأزمة المالية العالمية، هناك جانب صحي للأزمة الحالية أثرت على الجانب المادي من حيث إشغال العقارات، سيكون الحل الناشئ عن إيجاد علاج هو المفتاح الرئيسي لاستعادة الثقة.

إطار قانوني قوي: يضمن الإطار التنظيمي القوي الذي تم صياغته من قبل الهيئة العامة لسوق المال بالتشاور مع مختلف أصحاب المصلحة حماية لمصالح المستثمر، وخاصة أصحاب الوحدات في صندوق الاستثمار العقاري. منذ وضع المبادئ التوجيهية لمشروع صندوق الاستثمار العقاري، كانت هناك تعديلات متعددة على اللوائح لجعل صناديق الاستثمار العقاري خيارًا جذابًا للاستثمار. يتم إعفاء إيرادات توزيعات الأرباح وأرباح رأس المال من صناديق الاستثمار العقارية من التزامات ضريبة الشركات. يوضح هذا مدى جدية الهيئات التنظيمية في الترويج لصناديق الاستثمار العقاري وينبغي أن يوفر إحساسًا قويًا لإقناع المؤسسات، وكذلك الجمهور بشكل عام للاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري.

نظرة عامة على القطاع العقاري في عُمان وصندوق عُمان العقاري

يفرض الإطار التشريعي على صندوق عمان العقاري الاستثمار في ٩٠٪ من أصوله في عقارات قائمة. بينما تميل الأصول العقارية السكنية في عُمان إلى أن يكون لها نفقات تشغيلية بنسبة ٧-١٠٪ من إجمالي الإيجارات، فمن المرجح أن تشهد الأصول العقارية التجارية نفقات تشغيلية بنسبة ١٠-١٥٪. بعد خصم التدفقات النقدية التشغيلية الخارجة مثل أنشطة الصيانة ومدفوعات الفوائد للمقرضين ومصاريف رسوم مدير الاستثمار، من المتوقع أن يكون صافي التدفقات النقدية القابلة للتوزيع في صندوق عمان العقاري في نطاق ٧٥-٨٥٪ من إجمالي الإيرادات للمحفظة التجارية الأساسية. من المتوقع أن يتلقى مستثمر الفرد ٩٠٪ من التدفقات النقدية القابلة للتوزيع. تقدم أرباح الأسهم المرتفعة من صندوق عمان العقاري خيارًا أكثر جاذبية للمستثمر الفرد مقارنة بمنتجات الدخل الثابت الأكثر أمانًا.

سيشكل نشاط التأجير التجاري والسكني العمود الفقري لصندوق عمان العقاري في الوقت الحالي. وقد جاء في أعقاب الزيادة الإجمالية في الأنشطة الاقتصادية في القطاع المدعوم من (تنفيذ)، مثل السياحة، والخدمات اللوجستية خلال فترة ٢٠١٣-٢٠١٩. ومع ذلك، توقفت قصة النمو هذه مؤقتًا في أوائل عام ٢٠٢٠، بسبب الظهور المفاجئ لوباء (كوفيد -١٩) الذي أدى إلى إغلاق كثير من قطاعات النشاط الاقتصادي ونجمت عن ذلك خسارة الوظائف ومغادرة عدد من الوافدين وتوقف قطاع السفر والسياحة. كل ذلك أدى إلى تقليص التوقعات. من المفهوم أنه كان هناك نقص في نشاط التأجير عبر القطاعات الرئيسية في عمان خلال الوباء. ومع ذلك، لتلبية الطلب من قطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة المزدهر والحاجة الإجمالية لمساحة تجارية منخفضة التكلفة، يستجيب موفروا مساحات العمل المرنة وشركات العمل المشتركة بافتتاح مراكز أعمال جديدة أو إضافية. في عام ٢٠١٩، أعلنت شركة ريجوس الرائدة في توفير مساحات العمل عن افتتاح مركز الأعمال السادس في عُمان.

ومع ذلك، من المتوقع أن يرتد سوق المكاتب التجارية والسكنية بقوة، حيث تسري إجراءات السياسة التي تستخدمها الحكومة على المدى المتوسط. في نوفمبر ٢٠١٩، أصدرت الحكومة قانون استثمار رأس المال الأجنبي لتحفيز الاستثمارات من المستثمرين الأجانب في عمان لتحفيز النمو المحلي. تم تطبيق القانون في يناير من هذا العام، وسيضمن بقاء المزيد من الأموال في الاقتصاد المحلي، والتي سيتم استخدامها لتعزيز الاقتصاد ومستوى معيشة الناس. تعد مبادرة الشراكة بين القطاعين العام والخاص من قبل الحكومة في قطاعات مثل قطاعات سكن العمال فرصة أخرى ستوافر للمستثمرين في قطاع العقارات في عمان.

إن المعروض من مرافق سكن العمال عالية الجودة محدود في عمان. يمكن لهذه المباني عالية الجودة فقط ضمان الالتزام بمعايير صحة الموظفين وسلامتهم، بشكل مربح وملائم. تنتمي العقارات التي هي حاليًا أو من المتوقع أن تكون جزءًا من حيازات صندوق الاستثمار العقاري المستقبلية إلى هذه الفئة، وبالتالي فإن النظرة المستقبلية لصناديق الاستثمار العقاري لا تزال مواتية في السلطنة.

إمكانات النمو للمستثمرين المؤسسيين: يعتبر صندوق عُمان العقاري كنسبة مئوية من إجمالي القيمة السوقية للعقار ضئيلة للغاية مقارنة بالأسواق الناضجة مثل الولايات المتحدة وسنغافورة واليابان. في الواقع، هو أقل من ١٪ مقابل ٥٠-٩٥٪ في الاقتصادات المتقدمة. وبالتالي، فإن الإمكانات في عمان لم يتم استغلالها بعد، ومن المتوقع أن تزداد الحصة بشكل أكبر، مما يتيح للمستثمرين المؤسسيين الاستفادة بشكل أكبر مع مصاعب تشغيلية أقل بكثير لإدارة محفظة العقارات الثابتة.

مخاطر معتدلة في الأوقات الأكثر خطورة: بالنسبة للمستثمرين المؤسسيين مثل شركات التأمين وصناديق التقاعد، فتحت صناديق الاستثمار العقاري وسيلة أسهل إلى سوق العقارات. في الأوقات الحالية، حيث يتأثر جانب الطلب بشدة بسبب تجميد النشاط التجاري، إلى جانب التوقعات غير المؤكدة على المدى القصير، فإن إدراك المخاطر لمحفظة تتكون من أصول تشغيلية أقل بكثير. سيتمكن ذلك هؤلاء المستثمرين من اتخاذ قرارات مبكرة مع توقعات بعوائد آمنة ومتسقة.

١. نشرة إصدار سندات عمان الدولية ٢٠١٩
٢. وحدة دعم ومتابعة التنفيذ و وثائق تنفيذ
٣. البيانات الصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات
٤. تقرير سوق العقارات العماني ٢٠١٩ - تقرير كافنديش ماكسويل

نظرة عامة على الاقتصاد العماني

الموقع

سلطنة عُمان هي ثاني أكبر دولة من حيث المساحة الجغرافية بين دول مجلس التعاون الخليجي بعد المملكة العربية السعودية. حيث تمتد على مساحة ٣٠٩٥٠٠ كيلومتر مربع وتتمتع بموقع استراتيجي في الشرق الأوسط، بين آسيا وأوروبا، ويحدها بحر العرب وخليج عُمان والخليج العربي ولها حدود برية مع كل من الجمهورية اليمنية والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. تنقسم عُمان إدارياً إلى ١١ محافظة (الداخلية، الظاهرة، شمال الباطنة، جنوب الباطنة، البريمي، الوسطى، شمال الشرقية، جنوب الشرقية، ظفار، مسقط ومسندم)، وتنقسم كذلك إلى ٦١ ولاية. وتتكون كل محافظة من عدد من الولايات. مسقط هي العاصمة التجارية والسياسية لسلطنة عُمان. المدن البارزة الأخرى هي صلالة وصحار وصور ونزوى وخصب. اللغة العربية هي اللغة الوطنية والرسمية، ومع ذلك يتم استخدام اللغة الإنجليزية بشكل واسع، خاصة في المعاملات التجارية.

الحكومة

تولى جلالة السلطان هيثم بن طارق آل سعيد السلطة وأصبح سلطاناً لعُمان في ١١ يناير ٢٠٢٠ عقب وفاة جلالة السلطان قابوس بن سعيد بن تيمور آل سعيد، الذي كان مهندس عُمان الحديثة. والسلطان هو رئيس الدولة، ويرأس مجلس الوزراء. يساعد مجلس الوزراء جلالة السلطان في صياغة وتنفيذ السياسات العامة لسلطنة عُمان. يعمل النظام الأساسي كأساس لدستور بحكم شؤون الدولة. ينص النظام الأساسي على نظام من مجلسين للممثلين المنتخبين يتمتعون بسلطات استشارية والعديد من الحريات المدنية مكفولة للسكان. يعمل أعضاء كل مجلس بصفة استشارية، على الرغم من أن أعضاء المجلس الأدنى لهم الحق في اقتراح التشريعات.

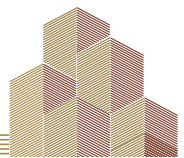
العلاقات الدولية

تتمتع عُمان بعلاقات قوية مع جيرانها، فضلاً عن مجموعة واسعة من الدول الغربية والشرقية. تتمتع عُمان باستقرار سياسي واقتصادي على مدى السنوات الأربعين الماضية وهي عضو في العديد من المنظمات الدولية البارزة، بما في ذلك هيئة الأمم المتحدة وصندوق النقد الدولي والبنك الدولي للإنشاء والتعمير ومنظمة التجارة العالمية. إقليمياً، عُمان عضو مؤسس في دول مجلس التعاون الخليجي (إلى جانب خمس دول خليجية أخرى هي: البحرين، الكويت، قطر، المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة. كما أن سلطنة عُمان عضو في اللجنة الدائمة للتعاون البترولي لدول مجلس التعاون الخليجي المكلفة بإعداد استراتيجيات النفط طويلة المدى لدول مجلس التعاون الخليجي وفقاً لأهداف الاستدامة.

الاقتصاد

يصنف البنك الدولي عُمان كدولة عالية الدخل، مع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي على أساس تعادل القوة الشرائية الذي بلغ ٤١٣٥١ دولاراً أمريكياً وفقاً لأرقام صندوق النقد الدولي لعام ٢٠١٩. يعتبر إنتاج وتصدير النفط الخام والغاز الطبيعي هو النشاط الرئيسي الذي يساهم في الاقتصاد العماني بنسبة ٣٥,٤٪ من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي خلال ٩ أشهر من عام ٢٠١٩ و ٣٦,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٨. بالإضافة إلى ذلك، تعد الأنشطة البترولية المصدر الرئيسي للإيرادات الحكومية التي قدرت بحوالي ٧٥,٦٪ من إجمالي الإيرادات الحكومية في عام ٢٠١٩، وبالتالي، تؤثر بشكل غير مباشر على أداء القطاعات غير النفطية في الاقتصاد من خلال تأثيرها على تخصيص الحكومة لنفقاتها في تلك القطاعات. ونتيجة لذلك، فإن تقلبات في أسعار النفط وإنتاجه أحد العوامل الرئيسية المساهمة في الأداء الاقتصادي في عُمان. أدى ضعف الاقتصاد أمام تحركات أسعار النفط وكذلك الطبيعة المحدودة لاحتياطيات النفط إلى قيام الحكومة باستغلال احتياطيات كبيرة من الغاز، وتشجيع الاستثمار في القطاعات غير النفطية والغازية في الاقتصاد، وتنفيذ سياسات وإجراءات لإدارة وتجديد الموارد احتياطياتها المالية.

على الرغم من جهود التنويع، لا تزال الأنشطة النفطية تسيطر على الاقتصاد العماني، حيث شكلت ٣٥,٤٪ من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مقارنة بـ ٢٩٪ من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. مدعوماً بارتفاع متوسط أسعار النفط على الرغم من انخفاض مستويات الإنتاج نتيجة تخفيضات إنتاج أوبك، مما أدى إلى زيادة خلال عام ٢٠١٨ بنسبة ٤٠,٥٪ في الإنتاج. ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الاسمي لقطاع النفط والغاز بنسبة ٣٦,٥٪ خلال عام ٢٠١٨ مقارنة بعام ٢٠١٧. وارتفع الناتج المحلي الإجمالي الاسمي للقطاع غير النفطي بنسبة ٣,١٪ خلال عام ٢٠١٨ مقارنة بعام ٢٠١٧. مع زيادة في الخدمات والتصنيع والتعدين والمحاجر والكهرباء وإمدادات المياه والزراعة والصيد يقابله جزئياً انخفاض في البناء. وفقاً لتقارير صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عُمان بنسبة ٣,٧٪ في عام ٢٠٢٠ و ٤,٣٪ في عام ٢٠٢١. على الرغم من أن النفط لا يزال يلعب دوراً مهماً في الاقتصاد العماني، إلا أن الحكومة تواصل التركيز على التصنيع والنقل والخدمات اللوجستية والسياحة ومصائد الأسماك و التعدين كجزء من خطتها الخمسية التاسعة. وتتوقع الحكومة أن ينمو القطاع غير النفطي ويعزز الإيرادات الحكومية في السنوات المقبلة، نتيجة لزيادة نشاط القطاع الخاص.



المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية الرئيسية^٢

يوضح الجدول التالي مجموعة مختارة من الإحصاءات الاقتصادية والاجتماعية الرئيسية لسلطنة عُمان للفترة الزمنية المبينة:

المؤشر	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (مليار ريال عُماني)	٢٨,٨	٢٩,٣	٢٩,٣	٣٠,٤	٣١,٧	٣٢,٠
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال عُماني)	٢٧,١	٣٠,٥	٢٩,٥	٣٠,٢	٣١,٥	٣٢,٣
عدد السكان (بالمليون)	٤,١	٤,٢	٤,٣	٤,٤	٤,٦	٤,٧
نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي (ريال عُماني)	٧,٠	٧,٠	٦,٨	٦,٩	٦,٩	٦,٨
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (التغير: %)	٠,٣	١,٨	٠,٠	٣,٧	٤,٣	٠,٩
التضخم (التغير: %)	١,٦	٠,٩	٠,٨	١,٨	٣,٨	٣,٤
إجمالي الاستثمار (% من الناتج المحلي الإجمالي)	٢٧,٥	٢٣,٢	٣١,٨	٣٢,٠	٣٢,٢	٣٢,٣
إجمالي المدخرات الوطنية (% من الناتج المحلي الإجمالي)	١٢,٠	١٧,٧	٢٤,٦	٢٤,٠	٢٥,٦	٢٤,٦
صافي الدين (% من الناتج المحلي الإجمالي)	١٣,٤	٣٢,٢	٣٩,٠	٤٤,٩	٤٧,٩	٥٣,٧
رصيد الحساب الجاري (% من الناتج المحلي الإجمالي)	١٥,٦-	٥,٥-	٧,٢-	٨,٠-	٦,٦-	٧,٧-

المصدر: صندوق النقد الدولي ومراكز البحوث في الولايات المتحدة الأمريكية

ميزانية عام ٢٠٢٠

أعلنت عُمان عن ميزانيتها المالية لعام ٢٠٢٠ بإجمالي الإيرادات المقدرة بمبلغ ١٠,٧ مليار ريال عُماني، والإنفاق بمبلغ ١٣,٢ مليار ريال عُماني، تاركة عجزاً في الميزانية يبلغ حوالي ٢,٥ مليار ريال عُماني، أو ٨٪ من الناتج المحلي الإجمالي، ولكن أقل من عجز الموازنة لعام ٢٠١٩. تستند الميزانية إلى سعر نفط مفترض قدره ٥٨ دولاراً أمريكياً للبرميل الواحد، وهو نفس السعر المفترض لعام ٢٠١٩. ومع ذلك، خلال عام ٢٠١٩، حققت الحكومة متوسط عائدات النفط بقيمة ٦٤ دولاراً أمريكياً للبرميل الواحد. لقد نجحت الحكومة في تخفيض مستويات العجز خلال السنوات الثلاث الماضية مع استمرار التركيز على خفض الإنفاق. سيتم استخدام أي زيادة ناتجة عن ارتفاع عائدات النفط في تمويل العجز. سيتم تمويل عجز الموازنة من خلال الاقتراض الخارجي والمحلي بنسبة ٨٠٪، ومن المتوقع تغطية الرصيد عن طريق السحب من الاحتياطيات. تواصل الحكومة جهودها لتحقيق التنويع الاقتصادي من خلال تسهيل وتيسير الإجراءات الحكومية وتعزيز بيئة الأعمال من أجل جذب المزيد من الاستثمارات، بطريقة تؤدي إلى تنويع مصادر الدخل وتعزيز الناتج المحلي الإجمالي وخاصة الناتج المحلي الإجمالي غير الهيدروكربوني من خلال تعزيز مساهمة القطاعات الخمسة المستهدفة التي حددتها خطة التنمية الخمسية التاسعة، وهي قطاعات: الخدمات اللوجستية والتصنيع والسياحة والثروة السمكية والتعدين.

من المتوقع أن تؤدي المراسيم السلطانية الصادرة مؤخراً فيما يتعلق بالاستثمار الأجنبي المباشر، ولا سيما قانون الشركات التجارية، وقانون استثمار رأس المال الأجنبي، وقانون الإفلاس، وقانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص، إلى خلق آفاق جديدة والمزيد من الفرص المحتملة للاستثمار. وقد صدرت هذه القوانين بهدف تعزيز الاستثمارات بين القطاعين العام والخاص، وتحسين بيئة الأعمال ومناخ الاستثمار. وسيؤدي ذلك إلى تدفق واستقرار الاستثمار الأجنبي المباشر. حيث من المحتمل أن تؤدي الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار إلى اجتذاب المزيد من الاستثمار المحلي والاستثمار الأجنبي المباشر خاصة بعد سن هذه القوانين الجديدة. بلغ إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر في عُمان ١,٣٧ مليار ريال عُماني خلال النصف الأول من عام ٢٠١٩، ليصل إلى ١١,٦٥ مليار ريال عُماني. يمثل نشاط استخراج النفط والغاز النسبة الأكبر من الاستثمار الأجنبي المباشر، حيث يمثل ٥٧٪ من إجمالي الاستثمار الأجنبي المباشر.

سيستمر ارتفاع الإنفاق على الخدمات الأساسية، مثل التعليم والرعاية الصحية والإسكان والرعاية الاجتماعية، ليصل إلى ٤٠٪ من الإنفاق العام في ميزانية ٢٠٢٠، وهو ما يمثل الجزء الأكبر من الميزانية. من المتوقع أن يصل الإنفاق على المشاريع الاستثمارية، وخاصة مشاريع خلق فرص العمل ذات العوائد الاقتصادية، إلى ٥,٣ مليار ريال عُماني، منها ٢,٧ مليار ريال عُماني ستدفعها الشركات المملوكة للدولة للمشاريع الخدمية والصناعية، إلى حين سيبلغ المبلغ الذي ينفق من قبل الجهات الحكومية المختلفة لمشاريع البنية التحتية إلى ١,٣ مليار ريال عُماني. بالإضافة إلى تخصيص مبلغ ١,٣ مليار ريال عُماني لإنتاج النفط والغاز، ستساعد هذه المشاريع في نهاية المطاف في توليد المزيد من فرص العمل.

تم إعداد تقديرات ميزانية ٢٠٢٠ وفقاً للمؤشرات الاقتصادية والتطورات الاقتصادية العالمية. بالإضافة إلى ضرورة الحفاظ على الاستدامة المالية وخفض الدين العام وتحقيق نمو اقتصادي أعلى من شأنه أن يساعد في الحفاظ على خلق فرص العمل واستقرار معدل التضخم. تعد ميزانية ٢٠٢٠ جسراً إلى رؤية عُمان ٢٠٤٠ وخطة التنمية الخمسية العاشرة (٢٠٢١-٢٠٢٥).

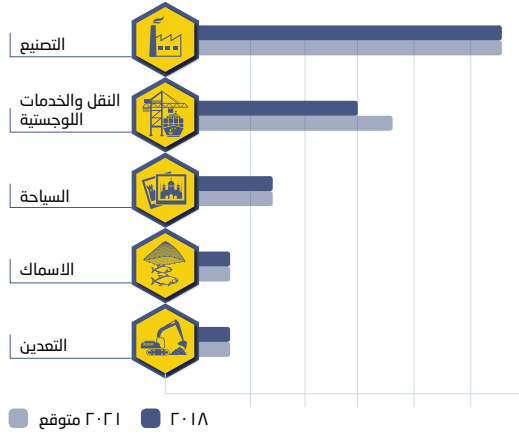
٥. نشر إصدار سندات عمان الدولية ٢٠١٩

٦. وحدة دعم ومتابعة التنفيذ و وثائق تنفيذ

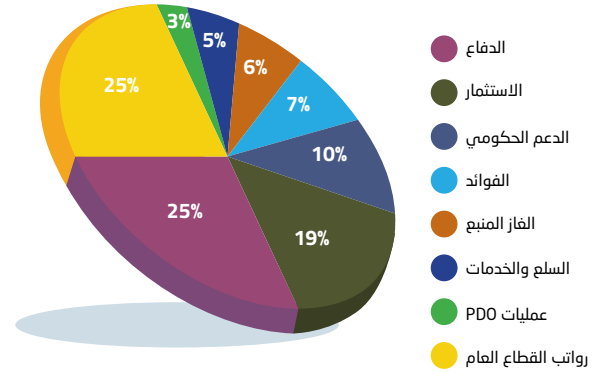
٧. البيانات الصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

٨. تقرير سوق المقارنات العماني ٢٠١٩ - تقرير كافنديش ماكسويل

مساهمة أهم خمس قطاعات في الناتج المحلي الإجمالي



مصاريف الحكومة المتوقعة لعام ٢٠٢٠



بالنسبة للقطاع المصرفي، أظهرت البيانات المالية الصادرة عن البنك المركزي العماني ارتفاعاً في احتياطات النقد الأجنبي بنسبة ٢,٠٪ لتصل إلى ٦,٥ مليار ريال عماني بنهاية سبتمبر ٢٠٢٠ مقارنة مع ٦,٤ مليار ريال عماني بنهاية عام ٢٠١٩. ارتفعت الودائع بنسبة ١,٤٪ لتصل إلى ٢٦,٢ مليار ريال عماني، و ٥٪ لتصل إلى ٢٤,٣ مليار ريال عماني، على التوالي، بنهاية سبتمبر ٢٠٢٠ مقارنة بالفترة نفسها من عام ٢٠١٩. أظهر الميزان التجاري العماني فائضاً قدره ٢,٦ مليار ريال عماني في نهاية يونيو ٢٠٢٠ مقابل ٣,١ مليار ريال عماني خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٩ متأثرة بانخفاض أسعار النفط. من ناحية أخرى، بلغ إجمالي الواردات خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٠ وصل إلى ٣,٦ مليار ريال عماني مقارنة بـ ٤,٥ مليار ريال عماني خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٩. وبلغ حجم الصادرات وإعادة التصدير ٦,١ مليار ريال عماني في النصف الأول من عام ٢٠٢٠ مقابل ٧,٦ مليار ريال عماني الذي تم تحقيقه في ستة أشهر من عام ٢٠١٩.

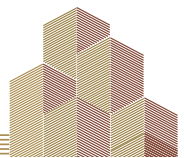
العملة والنظام المالي

الريال العماني هو العملة الرسمية في عُمان، وهي مقسمة إلى ١٠٠٠ بيسة. تم ربط سعر صرف الريال العماني بالدولار الأمريكي منذ عام ١٩٧٣ وظل دون تغيير عند ٢,٦٠ دولار أمريكي للريال العماني منذ عام ١٩٨٦، مما يساعد على الاستقرار النقدي. منذ منتصف عام ٢٠١٤، ارتفع الريال العماني (من حيث القيمة التجارية) مقابل عملات شركاء الاستيراد الرئيسيين لسلطنة عُمان بما يتماشى مع الدولار الأمريكي.

تأسس البنك المركزي العماني في ديسمبر ١٩٧٤ وهو السلطة النقدية في عُمان. يحدد قانون البنوك مهام ومسؤوليات البنك المركزي العماني والتي تشمل بالإضافة إلى صياغة وتنفيذ السياسة النقدية، التنظيم والإشراف على النظام المصرفي (بما في ذلك تنفيذ حزمة الإصلاحات "بازل ٣" الصادرة عن لجنة بازل في ٢٠١٠ و ٢٠١١) ومعالجة بعض المعاملات نيابة عن الحكومة. يضع البنك المركزي العماني السياسة النقدية بشكل مستقل بعد التشاور مع الحكومة حول أهداف سياسته المالية. كما يقدم البنك المركزي العماني المشورة للحكومة بشأن السياسة الاقتصادية.

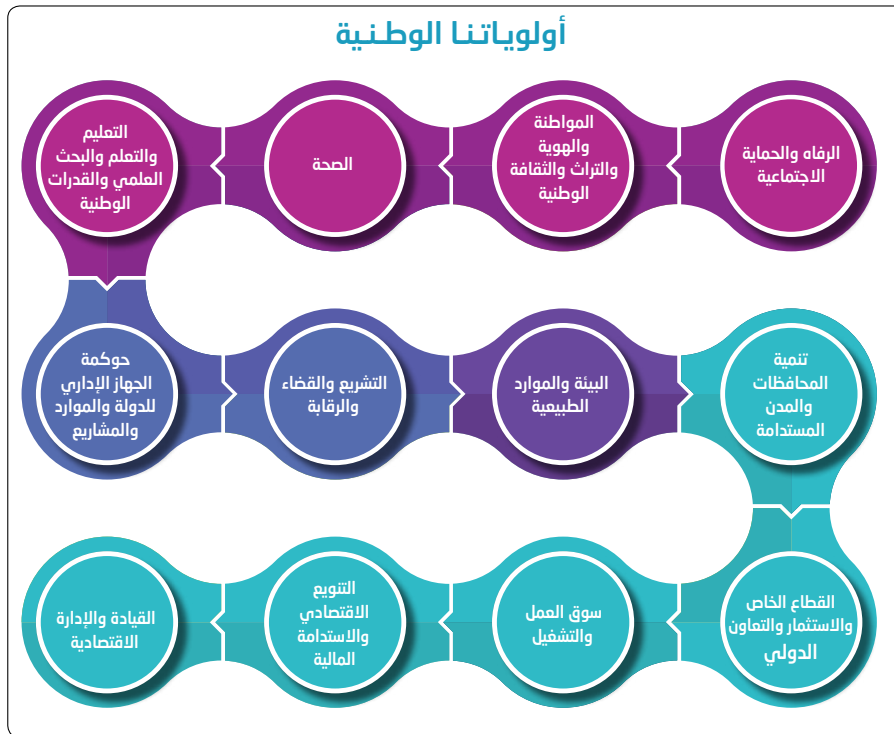
يتم إدارة البنك المركزي العماني من قبل نائب رئيس مجلس محافظي البنك المركزي العماني، ومجلس المحافظين والرئيس التنفيذي للبنك المركزي العماني. يتم تعيين كل من مجلس المحافظين والرئيس التنفيذي من قبل جلالة السلطان (الذي هو أيضاً رئيس مجلس المحافظين). يتم تعيين أعضاء مجلس المحافظين لمدة خمس سنوات. يخول القانون المصرفي مجلس المحافظين الإشراف على أداء جميع الوظائف المصرفية المركزية التنظيمية والمتعلقة بالسياسة العامة في عُمان. نائب الرئيس هو أيضاً عضو في مجلس الشؤون المالية وموارد الطاقة، المسؤول عن السياسة المالية العمانية، بما في ذلك إقرار الموازنة العامة للدولة. يضع البنك المركزي العماني السياسة النقدية بشكل مستقل بعد التشاور مع الحكومة حول أهداف سياستها المالية. تتمثل الوظيفة الأساسية للبنك المركزي العماني في الحفاظ على استقرار العملة الوطنية والنظام المصرفي الوطني. من أجل الوفاء بهذه المسؤولية، ينظم البنك المركزي العماني كمية النقود المتداولة، والسيولة العامة للبنوك التجارية ومدفوعات العملات الأجنبية للنظام المصرفي. ينسق البنك المركزي العماني مع وزارة المالية فيما يتعلق بإصدار أدون الخزانة وسندات التنمية، بما في ذلك مبلغ هذه الصكوك التي سيتم إصدارها وكذلك سعرها واستحقاقها.

يحد ربط العملة، إلى جانب عدم وجود أي قيود على الصرف للمعاملات الدولية الجارية والرأسمالية، من قدرة البنك المركزي العماني على إجراء سياسة نقدية مستقلة. وبناءً على ذلك، فإن الهدف الرئيسي للسياسة النقدية للبنك المركزي العماني هو تنظيم السيولة المصرفية لضمان استقرار الأسعار. لا يقوم البنك المركزي العماني في الوقت الحاضر بتحديد أي أهداف محددة للمتغيرات النقدية. يحد قانون البنوك من قدرة الحكومة على تسهيل عجزها المالي مع البنك المركزي. إن القروض والسلفيات بالإضافة إلى القيمة الاسمية لأدون الخزانة المستحقة من قبل البنك المركزي العماني مقيدة بشكل قانوني بحد أقصى ١٠٪ من الإيرادات المتكررة المدرجة في الميزانية للحكومة للسنة المالية التي يتم فيها تقديم هذه القروض والسلف وشريطة أن يتم سدادها بالكامل خلال ٩٠ يوماً.



رؤية عُمان ٢٠٤٠ تركز على التنمية طويلة المدى للأفراد والبنية التحتية:

رؤية عُمان ٢٠٤٠ هي بوابة السلطنة للتغلب على التحديات ومواكبة التغيرات الإقليمية والعالمية وخلق الفرص واغتنامها لتعزيز القدرة التنافسية للاقتصادية والرفاه الاجتماعي وتحفيز النمو وبناء الثقة في جميع العلاقات الاقتصادية والاجتماعية والتنمية على الصعيد الوطني.



تحدد رؤية ٢٠٤٠ الأولويات الوطنية، وهي الركائز التي تساعد في إعادة تشكيل الأدوار والعلاقة بين القطاعين العام والخاص والمدني لضمان الإدارة الاقتصادية الفعالة. كما تركز الأولويات الوطنية على تحقيق اقتصاد وطني متطور ومتنوع ومستدام؛ ضمان التوزيع العادل لمكاسب التنمية بين المحافظات؛ وحماية الموارد الطبيعية للدولة والبيئة الفريدة. علاوة على ذلك، بنيت الرؤية على مبادئ المواطنة والهوية العُمانية الحقيقية لتحديث النظام البيئي التعليمي، ودعم البحث العلمي والابتكار، وتطوير لوائح وخدمات الرعاية الصحية، وإرساء أسس الرفاه الاجتماعي والخدمات الأساسية ذات الصلة لجميع شرائح المجتمع.

كما أولت الرؤية أهمية كبيرة للحكومة والموضوعات ذات الصلة بها، بالنظر إلى أنها تؤثر على جميع الأولويات الوطنية من حيث فرض الرقابة، وضمان الاستخدام الفعال للموارد الوطنية، واحترام مبادئ النزاهة والعدالة والشفافية والمساواة؛ وذلك لتعزيز الثقة في الاقتصاد الوطني وتعزيز القدرة التنافسية في جميع القطاعات في ظل سيادة القانون.



تتوخى رؤية ٢٠٤٠ أن يتجه الاقتصاد العُماني نحو قاعدة قوية من التنوع الاقتصادي الذي يعتمد على التنوع مع التركيز على التكنولوجيا والمعرفة والابتكار. كما يهدف إلى تعزيز التكامل بين المراحل الاقتصادية الأولية والنهائية بين القطاعات الاقتصادية لتوسيع قاعدة الإنتاج والتصدير وتنويع الشركاء التجاريين وتعميق الاستثمار في القطاعات ذات القيمة المضافة العالية وتعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي.

ستعزز تشريعات سوق العمل وسياسات العمل المرنة دور القطاع الخاص في إيجاد فرص عمل للشباب العُمانيين المؤهلين بمشاركة مؤسسات المجتمع المدني. كما أنها ستتيح تكيف سوق العمل العُماني بشكل أفضل مع التحديات العالمية في مستقبل الوظائف.

يُعد الموقع الجغرافي الاستراتيجي للسلطنة فرصة ممتازة لتطوير وتوسيع الشراكات التجارية مع الدول الأخرى في جميع أنحاء العالم. وتسعى السلطنة من خلال هذا الموقع إلى تعزيز الشراكات الاستثمارية بين القطاع الخاص العُماني ومجتمع الأعمال الدولي من خلال جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ذات الجودة العالية لتلبية الطلب العالمي الجديد ودعم السلطنة في أن تصبح مركزاً للتجارة الدولية. ستعمل هذه الشراكات العالمية على توسيع القاعدة الإنتاجية لمختلف القطاعات وزيادة مساهمة الصادرات في الناتج المحلي الإجمالي للسلطنة.

التنمية الجغرافية الشاملة من خلال اللامركزية وتطوير محاور حضرية محدودة؛ والاستخدام المستدام للأراضي

ينبع الشكل المستقبلي للمدن الكبرى في السلطنة من التوجهات الاجتماعية الاقتصادية الاستراتيجية لرؤية عُمان ٢٠٤٠. تساعد إدارة المدينة المناسبة على تسريع النمو والانفتاح على الأسواق العالمية. يمكن أن يخلق بيئات إنتاجية لجذب الاستثمارات العالمية، وزيادة

الكفاءة الاقتصادية، وتوفير بيئات صالحة للعيش، والحفاظ على التطور البيئي والاجتماعي للمدن ليصبح التنسيق ممكناً بين القطاعات الاقتصادية والمجموعات المختلفة داخل المدن، بهدف تعزيز الإنتاجية وتحفيز الابتكار وتنويع مصادر النمو. إن التنمية الشاملة والمتنامية للبنية التحتية، بكل مكوناتها، يمكن أن تعزز التنمية العادلة للمناطق الحضرية والريفية، لتعزيز الازدهار الاجتماعي والاقتصادي.

ستنشئ السلطنة بشكل منتظم مدناً ذكية تتمتع بخدمات أساسية متطورة وتكنولوجيا حديثة. كما ستقوم ببناء مدن ثلاثية الأبعاد تدور حول التنمية الحضرية والاجتماعية والاقتصادية. يعتمد هذا النهج على مشاركة القطاع الخاص وبناء قدرات المجتمعات الحضرية، حتى تتمكن المدن المتقدمة الذكية من تحفيز النمو وتوفير مكاناً آمناً للعيش.

في المرحلة التالية من مستقبل السلطنة، ستركز الجهود على تحقيق التنمية المستدامة في جميع المحافظات، بما في ذلك البنية التحتية والخدمات الحكومية والمرافق العامة والبيئة التنظيمية التي تجذب الاستثمارات. سيتم تعظيم سلسلة القيمة المضافة من خلال ربط المحافظات بعضها ببعض وضمان أعلى مستويات المعيشة. ستستثمر الخطط والمخططات الشاملة لتطوير المحافظات في الموارد المتاحة لتحقيق أقصى قدر من الاستفادة من المرافق والخدمات العامة الحالية والمستقبلية، بطريقة متكاملة، مع مراعاة الخصائص الإقليمية المختلفة.

ستركز الاستراتيجية المستقبلية في إدارة الموارد الطبيعية على تطوير مصادر غير تقليدية للموارد الطبيعية، مثل استخدام الطاقة المتجددة لتقليل تكلفة الإنتاج وبالتالي تعزيز القدرة التنافسية للقطاعات الاقتصادية. وستوجه مشاريع البنية التحتية الجديدة نحو الاقتصاد الأخضر والاستراتيجيات الخضراء وإنتاج الطاقة المتجددة.

المبادرات الرئيسية لتطوير القطاع غير النفطي والغاز

تحافظ الخطة الخمسية التاسعة (٢٠١٦-٢٠٢٠) على تركيز الحكومة على التنويع الاقتصادي وتعزيز الرعاية الاجتماعية والمزايا الاجتماعية، بينما تهدف في الوقت نفسه إلى تعزيز القطاع الخاص. لدعم هذه الأهداف، تم التخطيط لأكثر من ٥٠٠ برنامج وسياسة عبر خمسة قطاعات مستهدفة: التصنيع والنقل والخدمات اللوجستية والسياحة ومصادر الأسماك والتعدين. تعتقد الحكومة أن هذه القطاعات الخمسة تمثل إمكانات غير مستغلة وهي ضرورية لتحويل عُمان من اقتصاد قائم على النفط في الغالب إلى اقتصاد متنوع، وأن هذه القطاعات لديها القدرة على خلق عدد كبير من الوظائف ومن المتوقع أن تزيد مساهماتها بشكل إيجابي لنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوي بحلول عام ٢٠٢١. كجزء من مبادرة تنفيذ حكومية، تشارك الحكومة في مجموعة متنوعة من المشاريع لتطوير بعض القطاعات الرئيسية في عُمان غير النفط والغاز. تشمل المبادرات إنشاء مراكز بحثية جديدة، مثل مركز أبحاث التصنيع المتقدم، الذي يهدف إلى تطوير حلول جديدة لصعوبات الأداء التي تواجهها الشركات الصناعية في عُمان وبالتالي تبسيط عملية الإنتاج، ومجمع الابتكار مسقط، التي تهدف إلى تشجيع البحث العلمي والابتكار والتعاون النشط بين القطاعين الأكاديمي والخاص عبر عُمان ومع المجتمع الدولي. بالإضافة إلى هذه المراكز البحثية، أنشأت الحكومة مكتب ائتمان وطني، يهدف إلى المساعدة في جعل عُمان وجهة استثمارية إقليمية وعالمية من خلال تسهيل التحقق من الجدارة الائتمانية للأعمال. بالإضافة إلى مبادرات أخرى، تهدف الحكومة إلى تعزيز قطاع السياحة من خلال خصخصة إدارة مواقع الطبيعة والتراثية في عُمان. كما بادرت الحكومة بعدد من المبادرات التشريعية الهامة التي تهدف إلى تعزيز مكانة عُمان كوجهة للاستثمار الأجنبي. وتشمل هذه المبادرات إصدار قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص وقانون الخصخصة، وكُلّف تنفيذهما إلى الهيئة العامة للخصخصة والشراكة المنشأة حديثاً. بالإضافة إلى ذلك، سمح قانون استثمار رأس المال الأجنبي الذي صدر مؤخراً من ضمن جملة أمور للشركات والمؤسسات الأجنبية بامتلاك كامل حصتها في الشركات التي تتخذ من عُمان مقراً لها والتي تعمل في قطاعات أخرى غير تلك المحددة بقرار يصدر عن وزارة التجارة والصناعة. بالإضافة إلى ذلك، تم إصدار قانون تعدين جديد لتعزيز الاستثمارات في قطاع التعدين تحت إشراف الهيئة العامة للتعدين في عُمان.

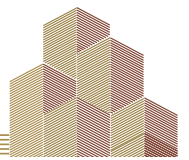
الأنشطة العقارية

شكلت الأنشطة العقارية ٤,٨٪ و ٥,١٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٧ على التوالي. استخدمت هذه الصناعات حوالي ٤,٨٪ من القوى العاملة في القطاع الخاص (بما في ذلك حوالي ٠,٤٪ من العمالة الوافدة في القطاع الخاص وحوالي ٠,٥٪ من القوى العاملة الوطنية العُمانية في القطاع الخاص) حتى ٣٠ أبريل ٢٠١٩. من حيث الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، فإن التقديرات تشير إلى نمو الأنشطة العقارية والتجارية بنسبة ٤,٤٪ في عام ٢٠١٨ مقارنة بالسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

يشكل قطاع العقارات جزءاً رئيسياً من إجمالي قروض النظام المصرفي في الدولة، حيث يبلغ إجمالي القروض حوالي ٣٠٪ من إجمالي محفظة الائتمان. علاوة على ذلك، شكل الرهن العقاري للقروض الشخصية حوالي ١٥٪ من محفظة الإقراض أو ٥٠٪ من إجمالي القروض العقارية.

قطاع السياحة / الفنادق والمطاعم

تستهدف السلطنة أن تصبح وجهة رائدة للعطلات واجتماعات الأعمال واجتذاب أكثر من ١١ مليون سائح دولي ومحلي بحلول عام ٢٠٤٠ كجزء من استراتيجية السياحة لعام ٢٠٤٠، وعلى وجه التحديد تهدف عُمان إلى استهداف زوار محددين ومتميزين ذوي معدل إنفاق أعلى للفرد مع تقليل التأثيرات السلبية على الثقافة والبيئة. و من أجل القيام بذلك تخطط عُمان للاعتماد على تطوير التجربة العُمانية الأصلية



ذات المستوى العالمي بناءً على جغرافيتها وتاريخها وثقافتها الفريدة، مثل المغامرات الخارجية في الأودية العُمانية، والرحلات على الطرق الوعرة عبر صحاريها، وجولات تجارة اللبان الخاصة بها.

في عام ٢٠١٩، جذبت عُمان حوالي ٣,٥١ مليون سائح دولي، مقارنة بنحو ٣,٢٤ مليون سائح في عام ٢٠١٨ وحوالي ٣,١٧ مليون سائح في عام ٢٠١٧ ارتفع عدد التأشيرات السياحية الصادرة عن عمان إلى ١,٨١ مليون في ٢٠١٩ مقابل ١,٣٧ مليون في ٢٠١٧، كما ارتفع إجمالي الركاب في مطارات عُمان إلى ١٧,٩ مليون في عام ٢٠١٩ من حوالي ١٦,٣ مليون في عام ٢٠١٨ و ومن المتوقع أن تستمر في الزيادة بعد عودة حركة الطيران إلى مستويات ما قبل التباطؤ بسبب جائحة كوفيد ١٩. وفي حين انخفض عدد المسافرين المحليين داخل السلطنة خلال عام ٢٠١٩، نما عدد الوافدين الدوليين بنسبة ٨,٣٪ سنوياً خلال الفترة ٢٠١٧-٢٠١٩. ومن بين المسافرين الدوليين، شهد عدد الوافدين من دول مجلس التعاون الخليجي انخفاً، ولكن تم تعويض ذلك من خلال النمو القوي من منطقة آسيا والمحيط الهادئ، وخاصة الصين والهند.

و شهدت إيرادات الفنادق ارتفاعاً، حيث ارتفعت من ٢٦٠ مليون ريال عماني للأشهر الاثني عشر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ إلى ٢٧٧ مليون ريال عماني في عام ٢٠١٩. كما افتتحت معظم الفنادق الدولية مواقع في سلطنة عمان، بما في ذلك ريتز كارلتون و حياة وكمبينسكي وأناتارا وكراون بلازا و انتركونتيننتال وشانجريل و شيدني و راديسون ورمادا وشيراتون ومجموعة جولدن توليب للضيافة. بالإضافة إلى ذلك، ظهرت أيضًا سلاسل فنادق محلية، مثل ألتانا ومنتجع النهضة. استحوذت الفنادق والمطاعم على ١,١٪ من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في عام ٢٠١٩ مقارنة بـ ١,٠٪ في عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٧. كما قامت بتوظيف ما يقرب من ٦,٤٪ من القوى العاملة في القطاع الخاص في الفنادق والمطاعم في ٣٠ أبريل ٢٠١٩.

نما الناتج المحلي الإجمالي للسفر والسياحة وفقاً للمجلس العالمي للسفر والسياحة في عمان بنسبة ٥,٢٪ في عام ٢٠١٩ مقارنة بـ ١,٣٪ فقط للاقتصاد الكلي. وفي الواقع تجاوز قطاع السفر والسياحة معدل نمو الاقتصاد الإجمالي للعام الثالث على التوالي. عُمان هي إحدى الدول التي تتمتع بتوازن كبير بين الإنفاق الدولي والمحلي بمعدل ٥٨٪ مقابل ٤٢٪. و بلغت المساهمة المباشرة لقطاع السياحة في الناتج المحلي الإجمالي العماني ٢,٥٪ في عام ٢٠١٩ من ٢,٢٪ في عام ٢٠١٨. والهدف الرئيسي المحدد لعام ٢٠٢٠ هو خلق ٢١,٠٠٠ وظيفة مباشرة جديدة، ومن بينها ١٠,٠٠٠ وظيفة للعمانيين مما يرفع متوسط نسبة التعمين في القطاع إلى ٤٤٪. و تقوم استراتيجية تنمية السياحة في عمان على مبدئين: (١) إيجاد سلسلة من المرافق السياحية في موقع واحد، و (٢) تقديم تجربة سياحية مميزة. ومن جهة تحسين المرافق فهناك حوالي ٣٩ مشروعاً في مراحل مختلفة من التصميم أو البناء أو المناقصة، بما في ذلك إعادة تطوير وادي بني حبيب وكهف الهوتة، وبلدة الدقم الحدودية، وتطوير رأس الحد. أما بالنسبة لتوفير تجربة سياحية مميزة، فإن تركيز عمان ينصب على علم الآثار والمحافظة والجمال الطبيعي والذي يعتبر عامل رئيسي مميز عن جيرانها. تملك عُمان أربعة مواقع للتراث العالمي: (١) أنظمة الري الأفلاج، (٢) المواقع الأثرية في بات، (٣) قلعة الختم والعين، و بهلاء، و (٤) أرض اللبان.

يتجلى نبض القطاع السياحي العُماني في نمو الطيران العُماني الذي كان بشكل أساسي يصل إلى وجهات محلية وإقليمية حتى عام ٢٠١٧ ليملك حالياً شبكة دولية من ٥٠ وجهة عالمية. وأدخلت الشركة رحلات من وإلى كل من أثينا والإسكندرية وجزر المالديف في ٢٠١٩.

بدأ ارتفاع أسعار النفط بالتأثير الإيجابي على الاقتصاد العماني حيث تمكن سوق العقار الذي يتعافى تدريجياً من خلق فرصاً جديدة للمستأجرين والمشتريين. و على الرغم من أن تزايد عدد الوافدين الراحلين من السلطنة، و ارتفاع معدلات الباحثين عن عمل والزيادات المحدودة في الرواتب حدثت من إمكانات سوق العقارات منذ انخفاض أسعار النفط ابتداءً من عام ٢٠١٤، إلا أن ارتفاع أعداد الشباب في التركيبة السكانية والاقتصاد المدار بعناية يضمن استمرار سوق العقارات في امتلاك الإمكانيات الأساسية اللازمة لخلق قيمة استثمارية طويلة الأجل.

هناك بعض المؤشرات على زيادة العرض في سوق العقارات العُماني بناءً على ما هو متداول من انخفاض في أسعار الإيجارات و زيادة المساحات السكنية الجديدة ومجموعة من المشاريع العقارية التجارية الكبيرة الجديدة. وعلاوة على ذلك، قد تؤثر زيادة أسعار الفائدة على تقييم العقارات. كما انخفضت أعداد الوافدين بنسبة ٣,٨٪ خلال عام ٢٠١٩ و الذين يعدون مستخدمين رئيسيين للعقارات السكنية المؤجرة، بينما سجل إجمالي عدد السكان نموًا بنسبة ٠,٤٪ خلال نفس الفترة. وبالنظر إلى تزايد عدد السكان العُمانيين والشباب فإن الطلب على العقارات السكنية المؤجرة سيتحسن مع دخول المزيد من الشباب العُمانيين في سوق العمل.

من الصعب التنبؤ بالتغيرات في سوق العقارات، وذلك لأن النقص في البيانات يزيد من صعوبة التحليل العلمي لهذا السوق. إن توفر البيانات المحسنة، وخاصة مؤشر أسعار العقارات الذي يتم تطويره بواسطة المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، سيساهم في تقييم أفضل لسوق العقارات.

إن اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية مصحوبة بالقانون الجديد للسماح للأجانب بشراء العقارات في مناطق أخرى غير المجمعات السياحية المتكاملة قد يوازن حالة العرض الزائد. ومن المتوقع أن تجتذب هذه الإجراءات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى جانب توفير بعض السبل لانفاق الوافدين بعض من أموالهم في السوق العُماني المحلي.

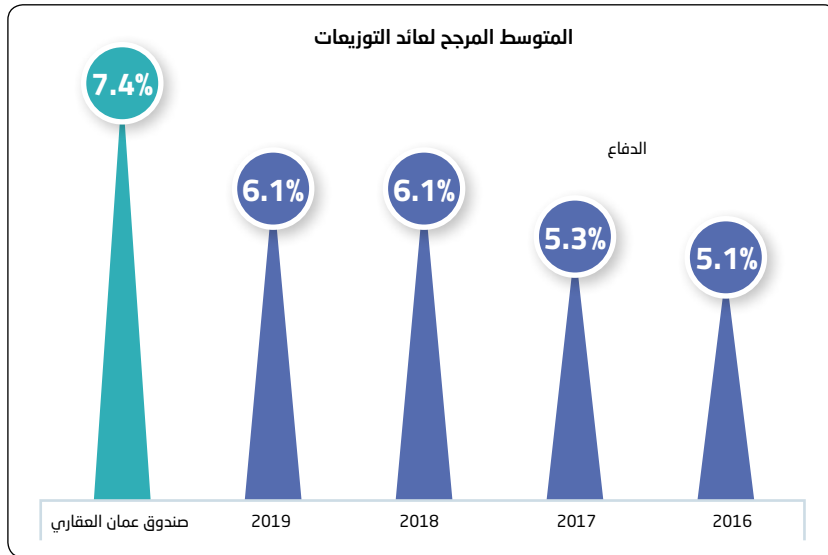
سوف تكون صناديق الاستثمار العقاري إضافة هامة إلى السوق ويمكن أن تثير فرص الاستثمار للمستثمرين المحتملين في قطاع العقارات. تتوقع الهيئة العامة لسوق المال تشجيع فئات جديدة من المستثمرين على دخول سوق العقارات العُماني. و قد يكون

هذا الوضع مدخل أساسي لجذب الاستثمار الأجنبي وزيادة عمق السوق. توفر صناديق الاستثمار العقاري وسيلة للمستثمرين الأجانب لامتلاك العقارات المحلية، حيث يفتح لأول مرة الاستثمار الأجنبي في العقارات بخلاف المجمعات السياحية المتكاملة بنسبة تصل إلى ١٠٠٪. ومع ذلك، تلزم لوائح الهيئة العامة لسوق المال بتوفير ما لا يقل عن ٤٠٪ من رأس المال للجمهور. بالإضافة إلى ذلك، تلزم لائحة صناديق الاستثمار العقارية بتوزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من إجمالي الأرباح لمالكي الوحدات، مع الاحتفاظ بنسبة ١٠٪ من العائدات للنفقات التشغيلية للعقارات. إن إدراج وحدات الصندوق في سوق مسقط للأوراق المالية يضيف منتجاً جديداً إلى السوق، وهي خطوة تعزز دور سوق رأس المال في دعم الاقتصاد الوطني.

قد يلعب قرار إنشاء صناديق الاستثمار العقاري دوراً مهماً في زيادة كفاءة المنتجات والخدمات والمشاريع العقارية. تظهر التجارب الدولية، كما هو الحال في البلدان الآسيوية، أن صناديق الاستثمار العقاري يمكن أن تسهم في الناتج المحلي الإجمالي، وتوفر فرص استثمار متنوعة وتوفر السيولة. في اليابان على سبيل المثال، تساهم صناديق الاستثمار العقاري بشكل كبير في الناتج المحلي الإجمالي.

١٢ - الملامح الرئيسية للاستثمار

العائد الجذاب: عائد جذاب مدعوم بمحفظة كبيرة وقابلة للتطوير وموزعة في أنحاء السلطنة ذات عوائد جيدة: فعلى الرغم من عدم وجود معيار موثوق به للمقارنة إلا أن الخبراء يرون أن عائدات الإيجارات في سوق العقارات في عمان وصلت إلى مستويات قياسية. كما أن هوامش التوزيعات نسبة إلى الناتج المحلي الإجمالي في عمان وصل إلى أرقام قياسية وعند أعلى مستوياته خلال العقد الماضي. لقد أجبر انتشار الوباء البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم على اتباع سياسة نقدية فضفاضة، ومن المتوقع أن تظل سياسة أسعار الفائدة المنخفضة من قبل البنوك المركزية الأمريكية والأوروبية بالقرب من أدنى مستوياتها التاريخية الحالية. وبالتالي فمن المتوقع أن تتمتع عائدات الإيجارات المرتفعة على قطاع العقارات في سلطنة عمان بتوفير هامش حماية ضد أي زيادة محتملة في أسعار الفائدة.



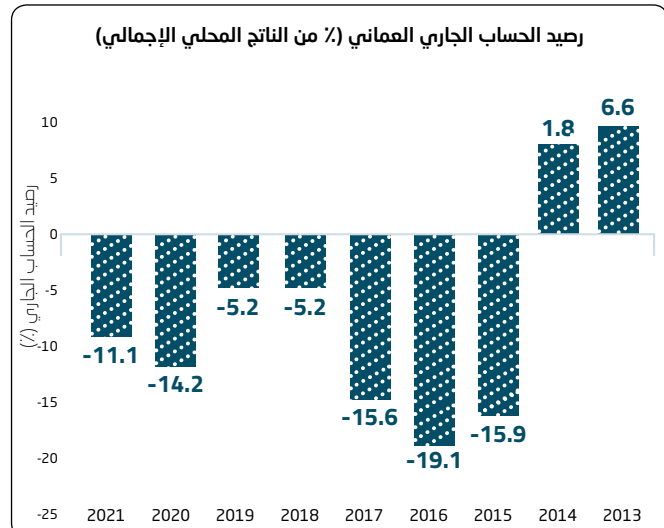
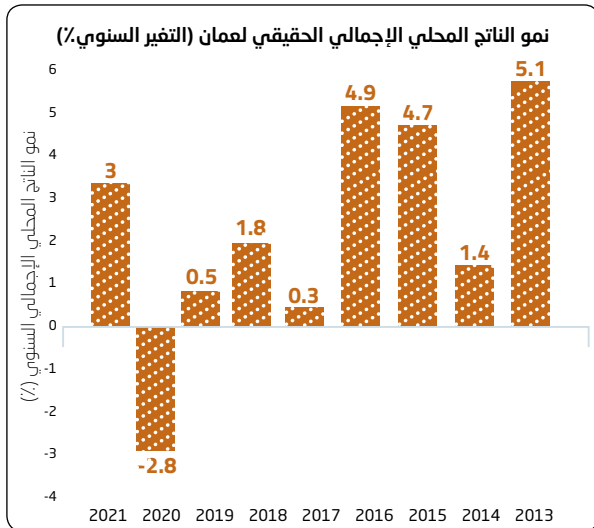
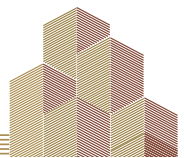
توزيعات أرباح ثابتة وعالية على أساس

مستمر: قدر مدير الاستثمار أن عائد توزيع صندوق عمان العقاري عند طرح الاكتتاب العام (بناءً على سعر الطرح) لعام ٢٠٢١ سيكون ٧,٣٪ (لمزيد من التفاصيل انظر «القسم ١٦: البيانات المالية المتوقعة»)، والذي يقابل بشكل إيجابي العوائد من أدوات الدخل الثابت وعوائد توزيعات الأسهم. كما أن عائد توزيعات الأرباح المتوقع من قبل صندوق عمان العقاري أعلى من العائد التاريخي لمؤشر (MSM٣٠) على مدى العقد الماضي، فقد كان عائد توزيعات الأرباح لمؤشر (MSM٣٠) في حدود ٧-٥٪ بينما من المتوقع أن يقدم صندوق عمان العقاري توزيع أرباح بنسبة ٧,٣٪ خلال فترة الـ ١٢ شهراً القادمة. بالإضافة إلى ذلك، بينما تقوم

غالبية الشركات المدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية بتوزيع أرباح مرة واحدة في السنة، يقترح صندوق عمان العقاري بناءً على الأرباح المحققة، توزيع أرباحه كل ٣ أشهر، مما يعزز القيمة الزمنية للأموال في أيدي مالكي الوحدات.

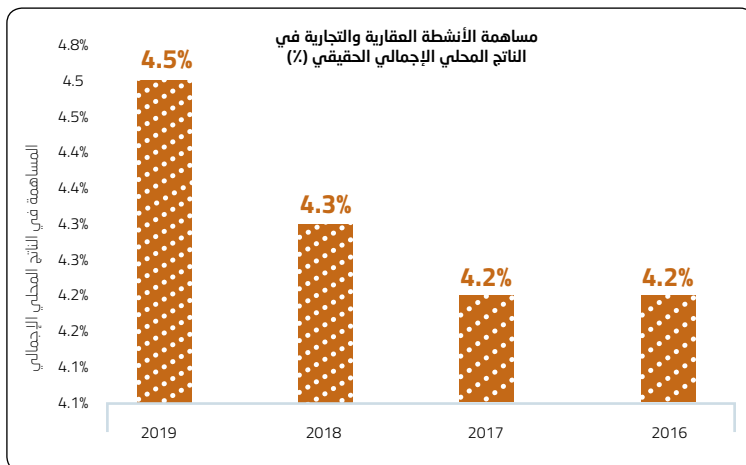
صندوق كبير الحجم: صندوق كبير الحجم مع فرص تعزيز الدخل: صندوق عمان العقاري هو أكبر صندوق استثمار عقاري في عمان حتى الآن. تبلغ القيمة الإجمالية المقدرة لأصول الصندوق ٦٤,٥ مليون ريال عماني، وهو خالي من الديون تماماً في وقت الاكتتاب العام. و بمجرد إدراج الصندوق في السوق سيكون من كبرى الشركات من حيث القيمة السوقية. لدى مدير الاستثمار خطط للاستفادة من تمويل المحفظة في المستقبل لتعزيز عوائد مالكي الوحدات.

فرصة للاستفادة من التعافي المحتمل في قطاع العقارات في عمان: فرصة للاستفادة التعافي المحتمل في قطاع العقارات في عمان مع الانتعاش الاقتصادي المتوقع والذي يوفر مجالاً لمزيد من النمو: صندوق عمان العقاري في وضع جيد للاستفادة من الانتعاش المحتمل في النشاط الاقتصادي لفترة ما بعد جائحة (كوفيد-١٩). تشير تقديرات صندوق النقد الدولي إلى أن الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لعمان سينمو بنسبة ١١٪ في عام ٢٠٢٢، بعد انخفاض بنسبة ٥,٠٪ في عام ٢٠٢١. كما يتوقع أن يتقلص رصيد الحساب الجاري للسلطنة بمقدار ٣١٠ نقطة أساس في عام ٢٠٢١ إلى ١١,١٪ من الناتج المحلي الإجمالي مقارنة بـ ١٤,٢ نقطة أساس صفر في المائة من الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠٢٠. على الرغم من الانكماش الناجم عن جائحة (كوفيد-١٩) في عام ٢٠٢٠، فمن المتوقع أن يشهد الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لسلطنة عمان معدل نمو سنوي مركب بنسبة ٠,٢٪ خلال الفترة من ٢٠١٨ إلى ٢٠٢١.



التنوع الاقتصادي يعطي نتائج إيجابية: جهود التنوع في سلطنة عمان جارية حيث شهد الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي نموًا حقيقيًا بنسبة ٠,٤٪ في عام ٢٠١٩ مدعومًا ببرنامج "تنفيذ" الذي يركز على تطوير قطاعات مثل الخدمات اللوجستية والسياحة والنقل والتعدين والتصنيع وصيد الأسماك. بالقيمة الحقيقية، فقد بلغت حصة الأنشطة غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي أعلى مستوياتها على الإطلاق عند ٦٦,٩٪ خلال عام ٢٠١٩. وكانت مساهمة الأنشطة العقارية والتجارية في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في مسار متزايد خلال السنوات الأربع الماضية، وبلغت ٤,٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠١٩.

سيناريو الطلب المحلي الواعد: في محاولة لزيادة مشاركة القوى العاملة المحلية في قطاع العمل أقرت عُمان تمديدًا تدريجيًا للحظر المؤقت في إصدار تأشيرات العمل للوافدين في مهن تكنولوجيا المعلومات والمحاسبة والتمويل والمبيعات والتسويق والإدارة والموارد البشرية والتأمين والإعلام والطب والمطارات والهندسة. انخفض إجمالي عدد الوافدين بنسبة ١٣,٥٪ إلى ١,٧ مليون بين ديسمبر ٢٠١٩ وسبتمبر ٢٠٢٠، ومع ذلك، وبدعم من الشباب العمانيين الذين تم تدريبهم على كثير من المهارات من خلال العديد من المبادرات الحكومية تستعد عُمان الآن لإثبات قيمتها كوجهة استثمارية للمستثمرين العالميين.



تتمتع سلطنة عُمان بسوق عقاري مزدهر حيث سجل إجمالي القيمة المضافة للأنشطة العقارية في عُمان نموًا بنسبة ٢,٣٪ خلال عام ٢٠١٩ لتصل إلى ٦٩٤ مليون ريال عماني من ٦٧٨ مليون ريال عماني في عام ٢٠١٨. وبلغ إجمالي الناتج العقاري في السلطنة ٨٥١ مليون ريال عماني، مقارنة بمبلغ ٨١٤ مليون

ريال عماني في عام ٢٠١٧. بلغت قيمة العقارات المتداولة خلال عام ٢٠١٩ مبلغ ٢,٧٧ مليار ريال عماني، مسجلة نموًا بنسبة ٥٪ عن مستويات عام ٢٠١٨. ومع ذلك، انخفضت قيمة العقارات المتداولة بنسبة ١٦٪ لتصل إلى ١,٠٥ مليار ريال عماني خلال الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠٢٠ مقارنة بـ ١,٢٥ مليار ريال عماني في النصف الأول من عام ٢٠١٩.

من المتوقع أن يتعافى الانتعاش الاقتصادي في عُمان بشكل ثابت على المدى الطويل، مدعومًا بتحسين أسعار النفط، والوضع المالي للحكومة، والنتائج الإيجابية من مبادرات "تنفيذ". ومن المتوقع أيضًا أن يتحسن الوضع المالي للشركات والأفراد مع بدء تعافي الاقتصاد الكلي.

الصندوق بمثابة محفظة كبيرة ومتنوعة جغرافيًا مع توزيع متوازن لفئات العقارات على عدد من القطاعات، يوفر صندوق عُمان العقاري فرصة فريدة للمستثمرين للاستثمار في محفظة طرح عام أولي متنوعة تضم ٢٠ عقارًا عالي الجودة في العقارات السكنية والتجارية والمكتبية والتجزئة والصناعات الخفيفة والخدمات اللوجستية و تنتشر في مواقع استراتيجية مختلفة في عمان. تتجاوز إجمالي القيمة المقدرة للمحفظة ٦٦,٨ مليون ريال عماني كما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٠، سيحظى صندوق عُمان العقاري بالقيمة السوقية لالتي تؤهله ليكون من بين الشركات الكبرى المدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية.

تتركز محفظة الاكتتاب العام في مواقع استراتيجية رئيسية أو بالقرب منها داخل مدينتين رئيسيتين في عمان. في حين أن محفظة الاكتتاب العام في مسقط تمثل ٨٧٪ من القيمة المقدرة، فهي إما في مواقع مهمة من الناحية الاستراتيجية أو القطاعات. أما بالنسبة إلى المحفظة التي تتضمن عقارات خارج مسقط فهي تمثل عقارات ذات أهمية استراتيجية في قطاع التجزئة والخدمات اللوجستية.

مخاطر الدخل المنخفض وتركز المستأجر: يستفيد صندوق عمان العقاري من مخاطر التركيز المنخفض في محفظة الاكتتاب العام نظراً لأنها محفظة متنوعة مع عدم وجود عقار واحد يمثل أكثر من ٢٥٪ من إجمالي القيمة المقدرة لمحفظة الاكتتاب. بالإضافة إلى ذلك، لا يوجد عقار واحد ضمن محفظة الاكتتاب العام يمثل أكثر من ٣٣٪ من صافي دخل الإيجار لمحفظة الاكتتاب. تمتلك محفظة الاكتتاب العام قاعدة مستأجرين متنوعة بشكل جيد تضم ما يقرب من ٤٨٠ عقد إيجار موزعة بين مؤسسات الحكومة والشركات الكبيرة والشركات الصغيرة والمتوسطة وتجارة التجزئة.

تملك طويل الأجل لأصول المحفظة: ٧٨٪ من القيمة المقدرة لمحفظة الاكتتاب العام ستكون بصورة تملك حر للعقارات. عقار واحد فقط له فترة إيجار طويل الأجل، وهو من قطاع السكني/التجاري.

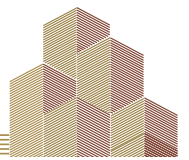
دخل مستقر ومستمر مدعوم بعقود إيجار طويلة وقاعدة مستأجرين متنوعة وعالية الجودة: بشكل عام تكون اتفاقيات الإيجار المعتمدة من البلدية مع المستأجرين في محفظة الاكتتاب العام لمدة عام واحد فقط تماشياً مع الممارسات المعتادة في السوق العماني، وعلى الرغم من عقود الإيجار قصيرة الأجل للمستأجرين التجاريين فإن محفظة الاكتتاب العام للصندوق تتمتع بفترة إيجار أطول مع المستأجرين. متوسط مدة عقد الإيجار المقدر لمحفظة الاكتتاب العام هو ٤,٣ عاماً، مما يوفر رؤية واضحة للدخل المستقبلي للمستثمر طويل الأجل. علاوة على ذلك، لا يعتمد متوسط مدة عقد الإيجار الطويل على أي فئة أصول واحدة، مما يزيد من استقرار الدخل لمحفظة الاكتتاب. يوضح الجدول أدناه متوسط مدة عقد الإيجار حسب فئة الأصول كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠.

الشريحة	الإيجار السنوي (ر.ع ٠٠٠)	متوسط مدة عقد الإيجار (بالسنين)
العقارات السكنية	٢,٤٩١	٤,٠
عقارات المكاتب	٢,٤٦٨	٢,٢
عقارات التجزئة	٨٤٢	٦,٤
الصناعات / الخدمات اللوجستية	٥٠٦	١٢,٦
محفظة الاكتتاب	٦,٣٠٧	٤,٣

انخفاض مخاطر تركيز المستأجرين: تتمتع محفظة الاكتتاب العام بجودة عالية وقاعدة متنوعة بشكل جيد من المستأجرين، مع حوالي ٤٨٠ عقد إيجار كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠. يقلل هذا التنوع الفريد للمستأجرين عبر مجموعة واسعة من القطاعات من مخاطر تركيز صندوق عمان العقاري ويساهم - على المدى الطويل - في استقرار دخله. كما أن إمكانات النمو والارتفاع مدعومة بإدارة نشطة للعقارات وتعزيز الأصول وعمليات الاستحواذ.

نمو محتمل في القيمة نتيجة لاستراتيجية إدارة العقارات النشطة: من المتوقع أن يواصل التحسن المطرد في أساسيات العقارات لكافة قطاعات محفظة الاكتتاب العام إلى جانب الإدارة النشطة للعقارات والتي سيقوم بها مدير الاستثمار بدعم من المؤسسين، كل ذلك من المتوقع أن يدفع نمو الإيجارات في المستقبل. تبلغ نسبة الإشغال في محفظة الاكتتاب العام ٨٥٪ كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠. ويقدر مدير الاستثمار تحسن الإشغال إلى ٨٨,٠٪ و ٩٢٪ لعام ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ على التوالي، وسيقوم مدير الاستثمار أيضاً بتقييم المحفظة باستمرار لتحسين العقارات أو إعادة تحديد المواقع أو فرص تطوير العقارات، والبحث عن فرص الرافعة المالية لتعزيز الدخل و لتعظيم قيمة أصول صندوق عمان العقاري. ومن المتوقع أن يستفيد صندوق عمان العقاري من المؤسسين، وقدرات إدارة صندوق شموخ الواسعة، والمعرفة العميقة بالأسواق المحلية الرئيسية، والبحث المنضبط وتحليل الاستثمار. علاوة على ذلك، كما في تاريخ الإدراج، فإن أصول صندوق عمان العقاري خالية من أي أعباء أو التزامات الديون، مما يؤدي إلى قدرة اقتراض كبيرة لتمويل عمليات الاستحواذ للاستمرار في النمو.

تأجير المواقع الشاغرة: نظراً للطلب العالي على أماكن الإقامة عالية الجودة في العقارات الصغيرة من محفظة الاكتتاب العام يعتقد مدير الاستثمار أن للمحفظة وضع جيد لتحقيق مزيد من النمو من خلال تأجير المساحات الشاغرة المتوافرة في المحفظة. في تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ تقدر نسبة إشغال محفظة الاكتتاب العام الأولي بنسبة ٨٥٪ من حيث عدد المستأجرين. تتركز نسبة ١٥٪ الشاغرة في العقارات السكنية و التجارية الموجودة في منطقة روي. من المتوقع أن تؤدي التغييرات المتوقعة في سلوك المستأجرين والتنفيذ الصارم لقوانين الإيجار في حقبة ما بعد (كوفيد-١٩) إلى نمو الطلب على الشقق بغرفة نوم واحدة وشقق بغرفتي نوم في العقارات الصغيرة لمحفظة الاكتتاب العام.



١٣- الاستراتيجيات الرئيسية لصندوق عُمان العقاري

الإستراتيجيات الرئيسية لصندوق عُمان العقاري

يخطط مدير الاستثمار في صندوق عمان العقاري لتحقيق أهداف الصندوق من خلال الاستراتيجيات الرئيسية التالية:

استراتيجية نشطة لإدارة العقارات وتعزيزها

سوف يقوم مدير الاستثمار بإدارة محفظة صندوق عمان العقاري بشكل نشط ويسعى إلى دفع النمو الفعلي في إجمالي دخل الإيجار وصافي دخل الإيجار مع المحافظة على العلاقة بين المستأجر والمالك. ولدى مدير الاستثمار إستراتيجية استباقية لإدارة المستأجرين، على سبيل المثال وليس الحصر، توفير مستأجرين ذوي جودة عالية مع ملفات ائتمانية جيدة، وتحسين فترات الإيجار لزيادة استقرار الدخل، وتعظيم كفاءات تكلفة العقارات، والحفاظ على مزيج متنوع من المستأجرين لتقليل مخاطر تركيز المستأجر. سيقوم مدير الاستثمار أيضًا بتقييم العقارات بانتظام لتحديد فرص التحسين أو إعادة التطوير المحتملة التي يمكن أن تحسن و / أو تعزز من معدل تدفق الإيرادات إلى الصندوق.

تتمثل استراتيجية صندوق عمان العقاري للنمو في تنفيذ تدابير استباقية لتحسين العائدات من العقارات، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر التأجير النشط، وتسويق أي مساحات شاغرة ومعالجة عقود الإيجار التي انتهت صلاحيتها، وإدارة المستأجرين، وتخفيف المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار الجديدة وتجديد عقود الإيجار، بالإضافة إلى مبادرات تجديد العقارات وتعزيزها. من خلال هذه الإدارة النشطة للعقارات، يسعى الصندوق إلى تحسين مستويات الإشغال العالية والحفاظ عليها والاحتفاظ بالمستأجرين لتحقيق نمو مستقر في الإيجارات.

يعتقد الصندوق أن الأساسيات القوية وتوقعات النمو الإيجابية للقطاعات المختلفة التي تمتلكها محفظة الاكتتاب العام الأولي، ستوفر الفرصة لصندوق عمان العقاري لتحسين متوسط معدل إشغال محفظة الاكتتاب العام من مستواه السائد وتقليل الأماكن الشاغرة في المستقبل. مع الأخذ في الاعتبار الفروق الدقيقة الخاصة بالقطاع، يعتزم الصندوق تحقيق هدفه المتمثل في زيادة العوائد من العقارات القائمة من خلال التدابير المفصلة أدناه:

الحفاظ على معدلات الإشغال المرتفعة ومعدلات الدخل الإيجاري وتحسينها: سيعمل الصندوق مع مديري العقارات لضمان استمراره في تقديم خدمات فائقة الجودة للمستأجرين وتحسين معدلات الإشغال الحالية لمحفظة الاكتتاب والمحافظة على معدل إشغال مرتفع من خلال العمل مع مديري العقارات لتحقيق الآتي:

- العمل على تحقيق معايير الإيجار المثلى المحددة لكل عقار.
- تسويق الأماكن الشاغرة الحالية والمرتبقة بشكل فعال لتقليل طول فترات الشفور؛
- الانخراط بشكل استباقي في مفاوضات التجديد المبكر مع المستأجرين الذين توشك عقود إيجارهم على الانتهاء؛
- تحديد وتصحيح عقود الإيجار التي توشك على الانتهاء مع إيجارات تزيد عن مستويات إيجارات السوق.
- مراقبة الإيجارات المتأخرة / غير المسددة بشكل فعال لتقليل حالات التخلف عن السداد من قبل المستأجرين وغيرها من جوانب أداء المستأجر.
- زيادة جاذبية وتحسين المظهر العام لمحفظة الاكتتاب العام لزيادة قاعدة المستأجرين المحتملين.
- البحث عن مستأجرين جدد من القطاعات ذات التمثيل المنخفض حاليًا في محفظة الاكتتاب العام لمتابعة المزيج الأمثل للمستأجرين؛
- مراقبة وتقييم المساحات التي هي دون المستوى الأمثل أو التي تظل شاغرة لفترات طويلة وإعادة تطوير أو إجراء أعمال تحسين العقارات (على سبيل المثال، إعادة تأهيل الشقق الشاغرة التي تحتوي على تشطيبات مستأجرين قديمة وغير مرغوب فيها) لتناسب احتياجات المستأجرين المحتملين وبالتالي تحسين تسويق هذه المساحات؛
- استكشاف وتلبية احتياجات التوسع الذي يرغب فيه المستأجرين الحاليين. و
- بدء برامج الاحتفاظ بالمستأجرين لتعزيز العلاقات مع المستأجرين.

تنفيذ مبادرات تعزيز العقارات: سيعمل الصندوق بشكل وثيق مع مديري العقارات لتحسين إيرادات الإيجار وقيمة المحفظة من خلال تنفيذ مبادرات تعزيز العقارات و / أو إعادة التطوير، مع مراعاة هذه التحسينات التي ترضي المستويات المتوقعة من الجدوى والربحية. إلى الحد الممكن والمسموح به بموجب القانون واللوائح، فعليه يجوز للصندوق القيام بالآتي:

- السعي إلى ترشيد استخدام المساحات، وإنشاء المزيد من المناطق القابلة للتأجير، وتحديد المناطق دون المستوى الأمثل ومتابعة الإجراءات التي يمكن اتخاذها لتحقيق عوائد أعلى وتحسين كفاءة البناء؛
- إجراء عمليات التعديل والتحديث والتجديد على العقارات عند الضرورة، وذلك عن طريق تحسين اللافات الداخلية والخارجية والإضاءة والعناية بالجوانب الجمالية الأخرى للعقارات لتعزيز جاذبيتها ومعدلات الإيجار القابلة للتحقيق؛ و
- تقييم العقارات الحالية بانتظام، وحيثما يكون مسموحًا به قانونًا، استكشاف التغييرات المحتملة في استخدام العقارات على مبدأ «أفضل الاستخدام» لتحسين دخل الإيجار.

تنفيذ خطط تسويقية استباقية: يعزز الصندوق العمل مع مديري العقارات لتطوير خطط تسويقية استباقية مخصصة لكل عقار وقابلة للتطبيق، ستركز كل خطة على الاحتياجات الخاصة بالعقار لتعظيم اهتمام المستأجر وتميز الصورة العامة شريطة موافقة الهيئة على الإعلانات الترويجية والتسويقية، بهدف وضوح الرؤية لزيادة قيمة العقارات وجاذبيتها والحفاظ على القيمة طويلة الأجل للعقارات.

الاستمرار في ترشيد تكاليف التشغيل: سيعمل الصندوق بشكل وثيق مع مديري العقارات لإبقاء نفقات تشغيل العقارات منخفضة مع المحافظة على جودة الخدمات. يعزز مدير الاستثمار ترشيد تكاليف التشغيل من خلال ما يلي:

- العمل بشكل وثيق مع مديري العقارات لإدارة وتقليل مصاريف تشغيل العقارات (دون التقليل من جودة الصيانة والخدمات). فيما يلي بعض مبادرات إدارة التكلفة (١) إعادة تقديم العطاءات لعقود الخدمة لتحقيق وفورات في التكاليف، (٢) مراجعة عملية سير العمل بانتظام لزيادة الإنتاجية وخفض التكلفة التشغيلية وتعزيز الشراكة الوثيقة مع مقدمي الخدمات للتحكم في التكاليف وارتفاعها المحتمل، و (٣) تحديث أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء في المباني لتحسين كفاءة الطاقة وتقليل تكاليف الطاقة.

بالنظر إلى إمكانات نمو الأرباح المتوقعة لصندوق عمان العقاري، فإن الاستراتيجية الأولية لمدير الاستثمار بعد الانتهاء من الطرح هي التركيز على تحسين الأداء التشغيلي لمحفظة الاكتتاب العام. وفي المستقبل، يعزز المدير العمل بشكل نشط على البحث عن فرص للاستحواذ لإضافة قيمة جديدة إلى صندوق عمان العقاري وتعزيز العائدات لمالكي الوحدات.

استراتيجية إدارة الأصول العقارية: تتم حالياً إدارة العقارات المشكلة لمحفظة الاكتتاب العام من قبل مديري عقارات مختلفين. وتتمثل الإستراتيجية الأولية للصندوق في توحيد مديري العقارات من أجل توفير مستويات خدمة موحدة للمستأجرين، وتوسيع نطاق العمل لمدير العقارات لتحقيق كفاءة في التكلفة من قبل الصندوق. يمكن أن يقترح مدير الاستثمار في المستقبل على الصندوق وجود قسم داخلي لإدارة المرافق لإدارة أصول الصندوق. يمكن أن يُعين مدير الاستثمار مدير إدارة مرافق متمرس ومتخصص للقيام بإدارة عقارات الصندوق بكفاءة وتقديم الحلول والخدمات المخصصة للمستأجرين. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يقدم مدير العقارات خدمات إدارة العقارات، بما في ذلك إدارة الإيرادات وإدارة علاقات المستأجرين. يؤمن مدير الاستثمار على أن ممارسات إدارة العقارات معتمدة على مجموعة من إجراءات التشغيل القياسية لجميع العقارات في محفظة الصندوق ستضمن اتساق تجربة المستأجر. يؤمن صندوق عمان العقاري على أن الحفاظ على التواصل المنتظم مع المستأجرين ووضع جميع ملاحظات المستأجرين الدورية في عين الاعتبار سيساعد في تعزيز تجربة المستأجر. قد يقدم مدير الاستثمار وسائل عبر الإنترنت وتطبيقات الهاتف المحمول لنشر معلومات المستأجر وأتمتة أنظمة إدارة الزوار وتوفير نظام قوي لإدارة الشكاوى.

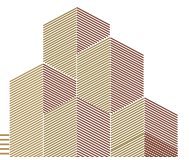
استراتيجية التواصل مع المستأجر والتأجير الاستباقي: سيعزز مدير الاستثمار ويطور علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين ويحافظ على التواصل بشكل استباقي. سيحافظ المدير على استراتيجيات للتواصل النشط مع المستأجر للمساعدة في إنشاء علاقات قوية مع المستأجر. بالإضافة إلى جذب مستأجرين جدد، يسعى مدير الاستثمار إلى الحفاظ على نسبة احتفاظ عالية للمستأجرين من ذوي النوعية الجيدة وبالتالي تقليل تكاليف التأجير والتسويق وكذلك تقليل النفقات الرأسمالية للمستأجرين.

اتفاقيات الإيجار وإدارة الإيجارات: يعتقد مدير الاستثمار على أن شروط عقود الإيجار المبرمة لمحفظة الاكتتاب العام تتماشى بشكل عام مع ممارسات وإجراءات السوق المقبولة عمومًا للمستأجرين المماثلين في العقارات المماثلة. عندما يلتزم مستأجر محتمل بعقد إيجار، قد يطلب منه ودیعة الضمان في شكل نقدي أو خطاب اعتماد مستحقة الدفع وذلك وفقاً لما تنتهي المفاوضات بين مدير الاستثمار والمستأجر. اعتماداً على جودة الائتمان للمستأجر، يمكن زيادة مبلغ التأمين أو تخفيضه، أو تخفيضه على مدار مدة الإيجار، أو قد يتم التنازل عن شرط إيداع الضمان أو تقديم ضمان بديل في شكل ضمان من الشركة الأم. سوف يشغل المستأجرون العقار بعد أن يسددوا الدفعات المطلوبة وينفذون اتفاقية الإيجار رسميًا. عادةً ما يتم دفع الإيجار وحصة المستأجرين من نفقات التشغيل، إن وجدت، مقدماً على أساس شهري.

سيسعى مدير العقار إلى الحفاظ على علاقات عمل جيدة مع المستأجرين الحاليين ويجتمع معهم بانتظام. ستعقد حوارات واجتماعات لتجديد عقد الإيجار مع المستأجرين قبل انتهاء عقد الإيجار.

كما سيتم تنفيذ إجراءات لإدارة الذمم المدينة (الإيجارات الغير مسددة) لضمان دفع الإيجار في الوقت المناسب. يعتقد مدير الاستثمار أن هذه الخطوات الاستباقية هي من أجل الاحتفاظ بالمستأجرين والتقليل من حجم الإيجارات المتأخرة التي من شأنها المحافظة على تدفق دخل ثابت للصندوق.

قد يطلب الصندوق من مديري العقارات وضع برنامج مناسب للمحافظة ومتابعة المستأجرين الذين يتوقع أن يستمروا لفترة طويلة الأجل قبل وقت كافٍ من مواعيد انتهاء عقودهم الإيجارية للتأكد، حيثما أمكن، من استمرار الإشغال طويل الأجل. بالنسبة للمستأجرين الرئيسيين القادرين على تحديد متطلبات المساحات الخاصة بهم في وقت مبكر، تبدأ عملية تجديد الإيجار عادة قبل أكثر من ٦ أشهر من انتهاء عقد الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، سيسعى مدير العقارات إلى تحديث مزيج المستأجرين للعقارات حسب الاقتضاء.



استراتيجية نمو الاستحواذ مدعومة بعملية اختيار خاضعة لشروط بحثية صارمة وحضور نشط في السوق مع إمكانيات قوية للوصول إلى صفقات:

سيسعى مدير الاستثمار إلى زيادة توزيعات الأرباح لكل وحدة وصافي قيمة الأصول لكل وحدة من خلال الاستحواذ على العقارات المنتجة للدخل عالي الجودة في جميع أنحاء السلطنة والمستخدمه بشكل أساسي للأغراض السكنية والتجارية والمكتبية وتجارة التجزئة والصناعات الخفيفة و / أو الأغراض اللوجستية. تركز محفظة الاكتتاب العام الأولي بشكل أساسي على القطاعات السكنية والتجارية والمكاتب وتجارة التجزئة والخدمات اللوجستية. سيتبنى مدير الاستثمار عملية اختيار صارمة تركز على اتجاهات القطاع طويلة الأجل لضمان أن تركز الاستثمارات على المواقع والقطاعات المناسبة التي يمكن أن توفر تدفقات نقدية وعوائد جذابة والتي تتناسب مع استراتيجية الاستثمار الخاصة بصندوق عمان العقاري لتعزيز عائدات مالكي الوحدات وتحسين فرص الدخل المستقبلي ونمو رأس المال. سوف يستفيد مدير الاستثمار من وجوده النشط في السوق والعلاقات مع مختلف مديري العقارات لزيادة فرص الاستحواذ المتاحة لصندوق عمان العقاري من خلال المشاركة في كل من العمليات التنافسية وكذلك عمليات الاستحواذ خارج السوق غير التنافسية.

سيسعى الصندوق إلى متابعة الفرص لإجراء عمليات الاستحواذ على العقارات التي يعتقد أنها ستزيد من محفظته وتحسن العائدات لمالكي الوحدات بالنسبة لمتوسط تكلفة رأس المال المرجح للصندوق، وفرص الدخل المستقبلي ونمو رأس المال. عند تقييم فرص الاستحواذ المستقبلية، سيسعى الصندوق إلى عمليات الاستحواذ التي قد تعزز تنويع المحفظة حسب الموقع وطبيعة المستأجر، وتحسين العوائد المعدلة حسب المخاطر لمالكي الوحدات.

يعتقد الصندوق أنه في وضع جيد لمتابعة استراتيجية الاستحواذ الخاصة به. يتمتع مؤسسي الصندوق ومدير الاستثمار بخبرة واسعة وسجل حافل في تحديد مصادر وشراء وتمويل الأصول العقارية في السلطنة. توفر المعرفة الصناعية والعلاقات والوصول إلى معلومات السوق الخاصة بالجهة الراعية ميزة تنافسية فيما يتعلق بتحديد الأصول العقارية الإضافية وتقييمها والحصول عليها.

عند تقييم فرص الاستحواذ المستقبلية للصندوق، سيركز مدير الاستثمار بشكل أساسي على معايير الاستثمار التالية فيما يتعلق بالعقار قيد الدراسة:

متطلبات العائد: سيسعى الصندوق إلى الاستثمار في العقارات المدرة للدخل التي توفر توزيعات متزايدة لمالكي الوحدات بمرور الوقت، من خلال القدرة على زيادة معدل إشغال المبنى (على سبيل المثال، الحصول على عقارات يعقود إيجار على وشك الانتهاء بإيجارات أقل من مستويات السوق أو العقارات التي تقل معدلات إشغالها في السوق والتي يوجد لها جانب إيجابي محتمل من خلال التحسين)، وتجديد عقود الإيجار الحالية لزيادة إيجارات السوق عند انتهاء عقد الإيجار، ومن زيادات الإيجار التعاقدية في عقود إيجار المستأجرين.

مزيج المستأجرين وخصائص الإشغال: سيسعى الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات ذات جودة عالية وذات سمعة طيبة للمستأجرين الحاليين، أو العقارات التي يمكن أن تولد إيجارات وممتلكات أعلى مع إمكانية الاحتفاظ بالمستأجرين بمعدلات عالية، مقارنة بالعقارات المماثلة في أسواق العقارات الصغيرة. بالإضافة إلى ذلك، سيقوم الصندوق بتقييم ما يلي قبل حيازة العقار: (١) جودة أئتمان المستأجر من أجل تقليل احتمالية خسائر التحصيل، (٢) معدلات الإيجار واتجاهات الإشغال لتقدير إيرادات الإيجار ومعدل الإشغال في المستقبل و (٣) تأثير عملية الاستحواذ على محفظة المستأجرين بأكملها وقطاع الأعمال وملاحق انتهاء عقد الإيجار.

الموقع: سيقوم الصندوق بتقييم موقع كل عقار وإمكانياته بناءً على نمو الأعمال في سوقه، بالإضافة إلى تأثيره على التنويع الجغرافي العام للمحفظة. سيقوم الصندوق بتقييم أهداف الاستحواذ المحتملة من حيث دقة الموقع وسهولة الوصول إلى الطرق الرئيسية ووسائل النقل العام. سيقوم الصندوق أيضًا بتقييم مجموعة من المعايير المتعلقة بالموقع والخاصة بكل فئة من فئات الأصول.

بالنسبة للعقارات المخصصة للإيجار كمكاتب، سيسعى الصندوق إلى تأمين المواقع المناسبة، على سبيل المثال وليس الحصر، أن تكون قريبة من المراكز التجارية في المدن الإقليمية الكبرى، والمجمعات التجارية خارج المدينة مع ضمان وجود الطلب الثابت على المدى الطويل، وإمكانية الوصول السهل والتوافر الجيد لخدمات البنية التحتية مثل النقل والمواصلات، ووجود وتركيز المنافسين.

بالنسبة للعقارات المستقلة لأغراض البيع بالتجزئة، سيسعى الصندوق إلى تأمين المواقع المناسبة، على سبيل المثال وليس الحصر، أن تكون قريبة من الطرق الرئيسية و / أو وسائل النقل العام، ومراكز السياحة وخدمات الاتصال، والمناطق ذات الكثافة السكانية العالية، وإمكانية رؤية المباني والوصول السريع إليها وتركز المنافسين.

فرص القيمة المضافة: سيسعى الصندوق إلى الاستحواذ على العقارات مع فرص زيادة معدلات الإشغال وتعزيز القيمة من خلال الإدارة الاستباقية للعقارات. كما سيتم تقييم إمكانية إضافة قيمة من خلال التجديد الانتقائي أو أنواع أخرى من مبادرات تعزيز الأصول.

مواصفات المباني والخدمات: سيسعى الصندوق إلى بذل العناية الواجبة بشأن العقارات والالتزام الصارم بمواصفات الجودة ذات الصلة، مع إيلاء الاعتبار الواجب لحجم وعمر المباني، فيما يتعلق بالعقارات من المحتمل أن يتم الاستحواذ عليها. سيسعى الصندوق إلى الحصول على مبان ذات مواصفات جيدة ومتوافقة مع أنظمة البناء وتقسيم المناطق، بما في ذلك أنظمة الحفاظ على الطاقة والصحة والسلامة.

سيعتمد الصندوق على تقارير العناية الواجبة المقدمة من الخبراء والمتعلقة بالسلامة الإنشائية للمبنى، والإصلاحات، والصيانة، ومتطلبات

الإفناق الرأسمالي، والتعدي على حدود الموقع. وستكون هذه التقارير هي الأساس الذي بموجبه سيقوم الصندوق بتحديد حالة البناء والمستويات المتوقعة للنفقات الرأسمالية المستقبلية.

استراتيجية الاستحواذ: يهدف الصندوق إلى تزويد المستثمرين بتدفقات دخل متنوعة ومستقرة ومستدامة، مع الاستفادة أيضًا من النمو الطبيعي وفرص القيمة المضافة لتعظيم عائدات مالكي الوحدات. وأثناء تقييم فرص الاستحواذ، سيأخذ الصندوق في الاعتبار أيضًا ما إذا كانت تتناسب مع أهداف صندوق عمان العقاري على المديين المتوسط والطويل والتي تتمثل بالتركيز الجغرافي و نوعية الأصول واستراتيجية التنويع الشاملة. وضمن هذه المعايير الواسعة، سيحافظ الصندوق على المرونة لإعادة التوازن إلى محفظته مع ظهور الفرص الجيدة عبر مختلف فئات العقارات والمناطق الجغرافية.

في هذه الأثناء يسعى مدير الاستثمار إلى الاحتفاظ بالعقار التي يتم شراؤها على أساس طويل الأجل ، ومع ذلك فإنه سيحتفظ بالمرونة للنظر في أي خيارات قد تطرح نفسها والتي قد تعتبرها في مصلحة الصندوق. عندما يرى مدير الاستثمار أن أي عقار قد وصل إلى مرحلة توفر مجالاً محدوداً لمزيد من النمو، يجوز للمدير أن يوصي بالتخلي عن العقار وإعادة تدوير العائدات في الاستحواذ على العقارات التي تلبى معايير الاستثمار الخاصة به.

الاستراتيجية الحكيمة لإدارة رأس المال

سوف يسعى مدير الاستثمار إلى الحفاظ على ميزانية عمومية قوية، وتوظيف مزيج مناسب من الديون وحقوق الملكية في عمليات الاستحواذ التمويلية، وتأمين مصادر التمويل المتنوعة من خلال التواصل مع المؤسسات المالية أو أسواق رأس المال. سيسعى مدير الاستثمار أيضًا إلى تحسين تكلفة تمويل الديون واستخدام استراتيجيات التحوط من أسعار الفائدة حيثما كان ذلك مناسبًا ومتاحًا، من أجل تقليل التعرض لتقلبات السوق وتعظيم العوائد المعدلة بالمخاطر لمالكي الوحدات.

سيسعى الصندوق إلى تحسين هيكل رأس المال وتكلفة رأس المال ضمن حدود الاقتراض المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال، ويعتزم استخدام مزيج من الديون وحقوق الملكية في عمليات الاستحواذ التمويلية ومبادرات تعزيز الأصول.

لتلبية هذه المعايير سيسعى الصندوق إلى الآتي:

- الحفاظ على ميزانية عمومية قوية.
- تأمين مصادر تمويل متنوعة بالاستفادة من البنوك والمؤسسات المالية وأسواق رأس المال الخ.
- تحسين تكلفة تمويل الديون بهدف تقليل التعرض لتقلبات السوق.

سيسعى المدير إلى تحقيق ما سبق من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

هيكل رأس المال الأمثل: ضمن حدود الاقتراض المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية، سيسعى الصندوق إلى استخدام هيكل رأس مال مثالي، يتألف من مزيج مناسب من الديون وحقوق الملكية في تمويل الاستحواذ على العقارات وأنشطة تعزيز الأصول الخاصة بعقاراته. تتضمن إستراتيجية إدارة رأس المال للصندوق تبني مستويات الرافعة المالية الإجمالية وجدول استحقاق الديون والحفاظ عليها والتي يعتقد أنها ستوفر عوائد مثالية لمالكي الوحدات، مع الحفاظ على المرونة فيما يتعلق بالنفقات الرأسمالية المستقبلية أو عمليات الاستحواذ.

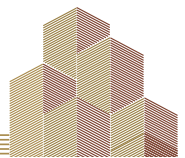
كما في تاريخ الإدراج، يتم تمويل عقارات الاكتتاب العام الأولي لصندوق عمان العقاري بالكامل من خلال حقوق الملكية بدون توظيف أي أموال مقترضة.

استراتيجية إدارة الديون: عند الاقتضاء، قد يستهدف الصندوق في تنويع مصادر تمويل بالدين في المستقبل من خلال أسواق رأس المال من خلال إصدار سندات أو صكوك لتعزيز ملف استحقاق ديون صندوق عمان العقاري.

في حال أن حصل الصندوق علي أي قروض في المستقبل، يقوم مدير الاستثمار بمراجعة دورية لسياسة إدارة رأس المال لصندوق عمان العقاري فيما يتعلق بالرافعة المالية الإجمالية وتعديل إستراتيجيته على ضوء ظروف السوق السائدة. سيسعى المدير إلى توظيف دين طويل الأجل أو بسعر فائدة ثابت أو معدل عائم إلى الحد الممكن عملياً على ضوء الظروف السائدة في السوق من وقت لآخر.

النهج الأفضل لممارسات الاستدامة وحوكمة الشركات والمسؤولية الاجتماعية للشركات

تماشياً مع مبادئ الجهة المؤسسة، وتوجيه من الإدارة، سيستخدم مدير الاستثمار أفضل نهج للاستدامة وحوكمة الشركات والمسؤولية الاجتماعية للشركات لتحقيق معايير الاستدامة العالية في تشغيل وإدارة صندوق عمان العقاري. وسيطبق الصندوق ومدير الاستثمار هذه السياسات لدعم تحقيق الدخل الأمثل من الإيجارات وإدارة رأس المال والوصول إلى فرص النمو. بينما يهدف مدير الاستثمار إلى تزويد مالكي الوحدات بدخل ثابت وإمكانية تحقيق فرص النمو، فهو ملزم أيضًا بحماية مصالح مالكي الوحدات من خلال حوكمة قوية للشركات وإدارة المخاطر.



نبذة تفصيلية عن العقارات الخاصة بالندوق:

قائمة العقارات السكنية والتجارية

الرقم	اسم العقار	الموقع	الملكية	المساحة (بالمتر المربع)	مساحة البناء (بالمتر المربع)	نسبة الإشغال (%)	عدد عقود الإيجار	إجمالي دخل الإيجار لعام ٢٠٢٠ (ألف ريال عُُماني)	تقييم العقار (ألف ريال عُُماني)	قيمة الشراء (ألف ريال عُُماني)
١	مجمع السليمي	مرتفعات غلا	ملك حر	٤,٧٠٣	٢٧,٣٦٨	%١٠٠	١	٩٠٠	٩,١٠٠	١٠,٠٠٠
٢	البنية رقم ٤٢	الخوير	ملك حر	٣,٦٢٣	٢٠,٠٥٠	%١٠٠	٧٣	٤٨٤	٤,٩٥٠	٥,٢٤٨
٣	بيت الشرق	روي	ملك حر	٤,٣١١	١٢,٥٨٣	%٩٩	٧٩	٢٥٧	٣,٤٠٠	٣,٣٠٠
٤	بيت مزنة	الخوير	ملك حر	٢,٢٧٩	١٠,٢٧٩	%٤٣	٣٢	١١٢	٢,٢٠٠	٢,٢٠٠
٥	بيت صالح	الخوير	ملك حر	١,٣٣١	٩,٢٠٥	%١٠٠	٥٠	٢٠٦	٢,٧٠٠	٢,٨٤٦
٦	مساكن المدينة	الخوير	ملك حر	٢,٠٠١	٧,٥٩١	%٧٥	٣٦	١٤٣	١,٨٥٠	١,٨٥٠
٧	مجمع الوافي	مدينة السلطان قابوس	ملك حر	٤,٩٣٥	٦,٥٣٥	%٨٢	١٤	١٨٢	٢,٦٠٠	٢,٥٧٥
٨	بيت روي	روي	ملك حر	٤٦٨	٣,٢٥٨	%٦٠	١٢	٤١	٧٠٨	٦٨٨
٩	بناية مودة	روي	ملك حر	٩٥٢	٢,٧٦٩	%١٠٠	٣٦	١٠٨	١,٢٠٠	١,٢٩٤
١٠	مجمع أورشيد	مدينة السلطان قابوس	ملك حر	٢,١٦٥	٢,١٩٥	%٧١	٥	٥٧	٩٤٥	٩٣٥
المجموع الفرعي للعقارات السكنية										
				٢٦,٧٦٨	١٠١,٨٣٣	%٨٣	٣٣٨	٢,٤٩١	٢٩,٦٥٣	٣٠,٩٣٦

قائمة العقارات المكتبية

الرقم	اسم العقار	الموقع	الملكية	المساحة (بالمتر المربع)	مساحة البناء (بالمتر المربع)	نسبة الإشغال (%)	عدد عقود الإيجار	إجمالي دخل الإيجار لعام ٢٠٢٠ (ألف ريال عُُماني)	تقييم العقار (ألف ريال عُُماني)	قيمة الشراء (ألف ريال عُُماني)
١	واحة المعرفة - ٤	الرسيل	ملك إيجار	١٠,٠٠٠	٤٤,٩٩٠	%١٠٠	١٢١	٢,٧٨٧	١٤,٦٠٠	١٤,٠٠٠
٢	بناية إيرنست اند يونغ القرم	القرم	ملك حر	٢,٦٨١	٧,٠٠٠	%٨٣	١٥	٣٢١	٤,٠٠٠	٣,٩٠٠
٣	بيت القرم	الحي التجاري الرئيسي	ملك حر	٤٦٨	٢,٦٤٣	%٢٥	٢	٢٦	٦٢٣	٥٩٠
٤	بيت المجد	الحي التجاري الرئيسي	ملك حر	٤٦٨	٢,٢١٤	%٤٣	٢	٤٨	٧٧٨	٧٠٧
المجموع الفرعي للعقارات المكتبية										
				١٣,٦١٧	٥٦,٨٤٧	%٩٢	١٤٠	٣,١٨٢	٢٠,٠٠١	١٩,١٩٧

قائمة عقارات البيع بالتجزئة

الرقم	اسم العقار	الموقع	الملكية	المساحة (بالمتر المربع)	مساحة البناء (بالمتر المربع)	نسبة الإشغال (%)	عدد عقود الإيجار	إجمالي دخل الإيجار لعام ٢٠٢٠ (ألف ريال عُُماني)	تقييم العقار (ألف ريال عُُماني)	قيمة الشراء (ألف ريال عُُماني)
١	الواحة مول	مدينة السلطان قابوس	ملك حر	٩,٢٧٥	١٠,٤٠٠	%١٠٠	٥	٦٢٤	٦,٨٠٠	٦,٠٠٠
٢	ستتر بوينت	صلالة	ملك حر	٥,٦٣٦	٤,٥٤٧	%١٠٠	١	١٣٥	١,٥٤٠	١,٥٣٠
٣	بناية لولو	صلالة	ملك حر	١,٨٩٨	٤,٠٠٠	%١٠٠	١	٨٤	٩٣٠	٨٦٠
المجموع الفرعي لعقارات البيع بالتجزئة										
				١٦,٨٠٩	١٨,٩٤٧	%١٠٠	٧	٨٤٢	٩,٢٧٠	٨,٣٩٠

قائمة العقارات الصناعية و اللوجستية

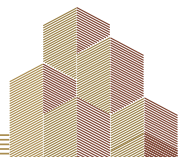
الرقم	اسم العقار	الموقع	الملكية	المساحة (بالمتر المربع)	مساحة البناء (بالمتر المربع)	نسبة الإشغال (%)	عدد عقود الإيجار	إجمالي دخل الإيجار لعام ٢٠٢٠ (ألف ريال عماني)	تقييم العقار (ألف ريال عماني)	قيمة الشراء (ألف ريال عماني)
١	مستودع مسفاة	مسفاة	ملك حر	١٠,٠٠٠	٩,٢١٨	٪١٠٠	١	٣٤٦	٤,١٠٠	٤,٠٠٠
٢	مستودع الموالح	الموالح	ملك حر	٥,٠٠٠	٣,٩٢٣	٪١٠٠	١	١١٥	٩٦٥	٩٠٦
٣	مصنع الرسيل	الرسيل	ملك حر	٢,٧٠٠	١,٧٧٤	٪١٠٠	١	٤٥	٤٩٥	٤٥٠
المجموع الفرعي للعقارات الصناعية و اللوجستية										
				١٧,٧٠٠	١٤,٩١٥	٪١٠٠	٣	٥٠٦	٥,٥٦٠	٥,٣٥٦

النسخة الكاملة من تقارير التقييم متوافرة على موقع الهيئة العامة لسوق المال وعلى موقع شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م

عقار بيت الشرق

رقم القطعة: ١٣٦ عنوان المربع ٦٠ شمال شرق مطرح الكبرى، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ١٣٦، عنوان المربع: ٦٠ شمال شرق مطرح الكبرى، سلطنة عُمان
موقع العقار	العقار عبارة عن مبنى تجاري وسكني متعدد الاستخدامات يقع في مطرح الكبرى في منطقة تضم مشاريع تجارية وسكنية متعددة الاستخدامات. يقع العقار في شارع البرج ويبعد حوالي ٦٠٠ متر غرب برج شركة عمانتل للاتصالات.
نوع العقار	تجاري / سكني
وصف العقار	يتألف العقار من كتلتين - مبنى أ ومبنى ب متصلان على مستوى الأرض والطابق السفلي. يضم المبنى ٧٣ مكانًا لوقوف السيارات في الطابق السفلي، وأربع وحدات للبيع بالتجزئة في الطابق الأرضي، وما مجموعه ٧٣ شقة سكنية في الطوابق العليا. يتكون المبنى أ من ٣٨ شقة - ٨ شقق في كل طابق من الأول إلى الرابع (٦ منها عبارة عن غرفتي نوم و ٢ منها تتكون من ثلاث غرف نوم) و ٦ شقق في الطابق ٥. (٤ منها بغرفتي نوم و ٢ من ثلاث غرف نوم). يتكون المبنى ب من ٣٥ شقة - ٧ شقق متشابهة في الطوابق من الأول إلى الخامس (٦ منها بغرفتي نوم وواحدة بغرفة نوم واحدة). العقار عبارة عن بناء نموذجي بقوائم من الخرسانة المسلحة و مبني من الطابوق الاسممتي وتشطيب خارجي مطلي وسقف خرساني مسطح. تتميز وحدات البيع بالتجزئة في الطابق الأرضي بواجهة زجاجية وباب دخول منفصل من جهة الشارع. الوصول إلى الطوابق العليا عن طريق ٤ مصاعد و ٤ سلالم داخلية (٢ في كل مبنى). داخليًا، تم تشطيب الشقق بأرضيات من السيراميك وجدران مجصصة ومطلية ومزودة بمصابيح الإضاءة ومراوح سقف ومطابخ وحمامات مجهزة ووحدات تكييف مثبتة على الحائط.
مساحة القطعة	٤,٣١١ متر مربع
مساحة البناء	١٢,٥٨٣ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٢٥٧,١٤٥ ريال عماني



عقار بيت روي

رقم القطعة: ١٣٦، عنوان المربع أم بي دي الجنوبية في مطرح الكبرى، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ١٣٦، عنوان المربع: أم بي دي الجنوبية في مطرح الكبرى، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في المنطقة التجارية المعروفة باسم أم بي دي الجنوبية (حي مطرح التجاري) التي تقع على بعد حوالي ٣٥ كيلومترًا من مطار مسقط الدولي. تتميز المنطقة بالتطورات ذات الطابع التجاري/السكني المختلط. يقع العقار المعني في مكان بارز ويقع بالقرب من وزارة القوى العاملة وعلى بعد حوالي ٢٠٠ متر من المركز التجاري المعروف بـ (ستربوينت).
نوع العقار	تجاري / سكني
وصف العقار	يتكون العقار المذكور من مبنى مكون من أربعة طوابق بالإضافة إلى طابق سفلي وميزانين وطابق السطح. تم تخصيص العقار للاستخدام السكني / التجاري وفقًا لسند الملكية يضم العقار: الطابق السفلي: عدد ٢ صالة أفراح ومطبخ الطابق الأرضي: مطعم مع مطبخ طابق الميزانين: مساحات مكتبية مفتوحة الطوابق من الأول إلى الثالث: كل طابق يحتوي على ٤ شقق يتكون كل شقة من ٢ غرف نوم طابق السطح (البنتهاوس): يتكون من ٢ شقق كل منها بغرفتي (٢) نوم الطابق السفلي : (عدد ٢ صالة أفراح) ٢٨٠ متر مربع الطابق الأرضي : (مطعم) ٢٨٠ متر مربع طابق الميزانين (مكاتب) ٢٨٠ متر مربع الإجمالي: ٨٤٠ متر مربع المساحة التأجيرية للوحدات التجارية
مساحة القطعة	٤٦٨ متر مربع
مساحة البناء	٣,٢٨٥ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٧٠٨,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٤١,٤٠٠ ريال عماني

عقار ستربوينت في صلالة

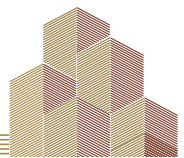
رقم القطعة: ٧١ عنوان المربع ب صلالة غرب المطار، صلالة، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ٧١، عنوان المربع: ب صلالة غرب المطار ، صلالة، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في الجهة الغربية من مطار صلالة / مربع ب، وهي منطقة سكنية وتجارية راسخة. يقع العقار بالقرب من مول حدائق صلالة وعلى بعد ٥٠٠ متر من حمدان بلازا..
نوع العقار	تجاري
وصف العقار	العقار عبارة عن مركز بيع بالتجزئة ويتكون من طابق واحد كان يُعرف سابقًا باسم مبنى ستربوينت. يتم تجديد العقار حاليًا لاستخدامه كقرية صينية بها وحدات بيع بالتجزئة متعددة. الهيكل البناء من الخرسانة المسلحة مع سقف خرساني مسطح ومكسو من الخارج بألواح الألمنيوم المركبة. في تاريخ المعاينة، كان العقار قيد التجديد. تشمل مواصفات التشطيب الداخلي الأسقف المكسوة بالبلاط الجبسي المعلق مع الإضاءة الموضعية والجدران المطلية بالجص والأرضيات الخرسانية المكسوة بالبلاط الخزفي وتكييف مركزي للهواء.
مساحة القطعة	٥,٦٣٦ متر مربع
مساحة البناء	٤,٥٤٧ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	١,٥٤٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	١٣٤,٧٦٠ ريال عماني

عقار لولو في صلالة

رقم القطعة: ١١ عنوان المربع: الحوصيلة صلالة، محافظة ظفار، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ١١ ، عنوان المربع: الحوصيلة صلالة، محافظة ظفار، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار علي ناصية شارع المطار وشارع ٢٣ يوليو علي بعد ٤٠٠ متر من حيفا هاوس و ١٥٠ متر من نادي النصر.
نوع العقار	تجاري
وصف العقار	العقار عبارة عن مبنى منفصل مكون من ثلاثة طوابق يستخدم كمتجر كبير. قائم على قوائم خرسانية وبسقف خرساني مسطح. الجزء الخارجي مزجج وجزء الداخلي مطلي ومجصص. تشمل المواصفات أرضيات من بلاطات السيراميك والجدران المطلية مع التكييف المركزي للهواء.
مساحة القطعة	١,٨٩٨ متر مربع
مساحة البناء	٤,٠٠٠ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٩٣٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٨٤,٠٠٠ ريال عماني



عقار مساكن المدينة

رقم القطعة: ٢/٥/١١، عنوان المربع: المنطقة ١٦ أ في الخوير / بوشر، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ٢/٥/١١ ، عنوان المربع: المنطقة ١٦ أ في الخوير / بوشر، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في الخوير ١٦ / أ، وهي منطقة تجارية/سكنية عامرة، تقع بين المناطق التجارية/السكنية القائمة في منطقة العاصمة ومطار مسقط الدولي. تتميز المنطقة بالبنائات السكنية والتجارية يخدمها مركز تجاري شامل. يقع العقار المذكور في مكان بارز بالقرب من ستربوينت.
نوع العقار	تجاري / سكني
وصف العقار	يتكون المبنى المذكور من خمسة طوابق بالإضافة إلى طابق السطح (البنتهاوس). تم تخصيص العقار للاستخدام السكني / التجاري وفقاً لسند ملكية. يضم العقار: الطابق الأرضي: عدد ٢ صالة عرض في الجهة الأمامية مع مواقف للسيارات في الخلف الطوابق من الأول إلى الرابع: يحتوي كل طابق على ١٠ شقق، ٨ شقق تتكون كل شقة من ٢ غرفة نوم و شقتين كل منها من غرفة نوم واحدة. طابق السطح (البنتهاوس): يتكون من ٦ شقق، ٤ شقق منها تتكون من ٣ غرف نوم و شقتين كل منها من غرفة نوم واحدة.
مساحة القطعة	٢,٠٠١ متر مربع
مساحة البناء	٧,٥٩١ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	١,٨٥٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	١٤٢,٨٠٠ ريال عماني

عقار الواحة مول

رقم القطعة : ٣١٠ عنوان المربع: مدينة السلطان قابوس المرحلة الثانية ١٦ / بوشر ، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ٣١٠ ، عنوان المربع : مدينة السلطان قابوس المرحلة الثانية ١٦ / بوشر، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في مدينة السلطان قابوس، في موقع استراتيجي في منطقة العاصمة مسقط وكانت واحدة من أولى المناطق التي تم تطويرها لسوق التأجير الشامل للوافدين. تتميز المنطقة بالمباني السكنية / التجارية ذات الجودة العالية التي تخدم المنطقة كمركز تجاري شامل. يقع العقار المذكور على بعد ٣٠٠ متر من جسر الخوير وحوالي ٥٠٠ متر من الطريق الرئيسي.
نوع العقار	تجاري / سكني
وصف العقار	يتألف العقار المذكور من طابقين. تم تخصيص العقار للاستخدام السكني / التجاري وفقاً لسند ملكية. يشغل العقار محلات بيع بالتجزئة في كلا الطابقين فيما يلي بعض المحلات التجارية في المبنى: محلات الطفل (بيبي شوب) حذاء المدينة فنون الأزياء كارفور لاندمارك انترناشيونال
مساحة القطعة	٩,٧٢٥ متر مربع
مساحة البناء	١٠,٤٠٠ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٦٢٣,٦٦٤ ريال عماني

عقار مصنع الرسيل

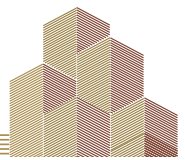
رقم القطعة : ١٤ عنوان المربع: منطقة الرسيل الصناعية في الرسيل / السيب، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ١٤، عنوان المربع: منطقة الرسيل الصناعية في الرسيل / السيب، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار المذكور في منطقة الرسيل بولاية السيب التي تم تطويرها جزئياً مع العديد من العقارات الصناعية. يقع العقار المعني على بعد حوالي ١٥٠ مترًا من فندق الرسيل وشركة أمياتيت عمان.
نوع العقار	صناعي
وصف العقار	يتكون العقار المذكور من مكاتب ومستودع يستخدم كمصنع. الأرض مخصصة للاستخدام الصناعي وفقاً للكروكي.
مساحة القطعة	٢,٧٠٠ متر مربع
مساحة البناء	١,٧٧٤ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٤٩٥,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٤٥,٠٠٠ ريال عماني

عقار مستودع الموالج

رقم القطعة: ١٠٧ المربع رقم ٥٩ جنوب شرق في مرتفعات الموالج / السيب، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ١٤، عنوان المربع: منطقة الرسيل الصناعية في الرسيل / السيب، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في الموالج، وهي منطقة مطورة جزئياً مع فيلات حديثة وعقارات تجارية وصناعية. تتميز المنطقة بدرجة متفاوتة من النشاط العقاري وأصبحت ذات أهمية متزايدة بسبب تطورات في قطاع البيع التجزئة الجديدة في المنطقة. يقع العقار المعني على بعد كيلومتر واحد تقريباً من محطة بنزين نفط عمان ويقع بالقرب من الأمواج للطور.
نوع العقار	صناعي
وصف العقار	يتكون العقار المذكور من مبنى مكون من ثلاثة طوابق ومستودع يستخدم كمخزن. المستودع مزود بسقف من الألواح المعدنية وجدار من الطوب. المبنى مزود بجدار خرساني وأرضية من الفسيفساء. الطابق الأرضي: مكاتب تستخدم كمخزن و ٤ شقق استوديو طابق الميزانين: مكاتب و ٤ شقق استوديو الطابق الأول: مكاتب و ٧ شقق استوديو المستودع: يستخدم كمخزن
مساحة القطعة	٥,٠٠٠ متر مربع
مساحة البناء	٣,٩٢٣ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٩٦٥,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	١١٥,٢٠٠ ريال عماني



عقار مستودع مسفاة

رقم القطعة: ٤٥٠ المرحلة الثانية، المسفاة / بوشر محافظة مسقط، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ٤٥٠، المرحلة الثانية، المسفاة / بوشر محافظة مسقط، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في منطقة يغلب عليها الطابع الصناعي على بعد ٥ كم جنوب طريق مسقط السريع و ١٢ كم جنوب مطار مسقط الدولي.
نوع العقار	صناعي
وصف العقار	تم تشييد المستودع في عام ٢٠١٧ وهو مبني من القواعد الفولاذية بجدران خارجية وأجزاء من السقف مغطاة بألواح ألومنيوم معزولة وجزء بالخرسانة المسلحة إلى ارتفاع ٢,٥ متر وتم تشطيبه بطلاء نهائي. يبلغ ارتفاع الأفاريز في منطقة المستودع الأمامية ١٠,٠ متر عند الجدار وتصل إلى ١٠,٨ متر عند القمة وفي المنطقة الخلفية من ١٢,٠ متر إلى ١٢,٥ متر في القمة. الأرضيات مصنوعة من الخرسانة المسلحة مع تشطيب إيبوكسي وإضاءة بواسطة المصابيح المعلقة. توجد مناطق التخزين البارد داخل المستودع. مزود بوسائل مكافحة الحرائق بنظام الرشاشات، وأجهزة إنذار الدخان، و (FHC)، ومجهز بنظام تكييف الهواء في جميع أرجاء المخزن يتم الوصول إلى المستودع عبر ثماني فتحات بأبواب فولاذية.
مساحة القطعة	١٠,٠٠٠ متر مربع
مساحة البناء	٩,٢١٨ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٤,١٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٣٤٥,٦٠٠ ريال عماني

عقار مجمع الوافي

رقم القطعة : ١٠ الشارع الشرقي مدينة السلطان قابوس / بوشر / مسقط، سلطنة عُمان

عنوان العقار	قطعة رقم ١٠ الشارع الشرقي مدينة السلطان قابوس / بوشر / مسقط، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في مدينة السلطان قابوس وهي منطقة سكنية يغلب عليها الطابع السكني والموقع يبعد حوالي ٣٠٠ متر عن النور بلازا. تشمل المنطقة العديد من الفيلات الكبيرة المنفصلة والمباني السكنية من نفس النوع والجودة للعقار المذكور.
نوع العقار	سكني
وصف العقار	يتكون العقار من مجمع يتكون من ١٥ فيلا سكنية كل منها تتكون من أربع غرف نوم وعدد ٢ فلل سكنية من خمس غرف نوم. تم بناء الفيلات من الطابق الأرضي والطابق الأول و (البنتهاوس)، كل فيلا ذات تكوين نموذجي. تشتمل قطعة الأرض على مناطق مشتركة ذات مناظر طبيعية بما في ذلك حوض السباحة. تتمتع كل فيلا بحديقة خاصة بها وموقف للسيارات بعيد عن الشارع داخل المجمع. فيلا بأربع غرف نوم: الطابق الأرضي يتكون من مدخل وقاعة المعيشة / منطقة تناول الطعام ودورة مياه ومطبخ ومخزن. يتم الوصول إلى الطابق الأول عبر درج معلق يؤدي إلى غرفة نوم رئيسية مع حمام داخلي وشرفة، غرفة نوم ثانية مع حمام داخلي وشرفة وغرفة نوم ثالثة مع حمام داخلي. يتكون طابق (البنتهاوس) من ٤ غرف نوم بحمام داخلي وشرفة وغرفة خادمة ومخزن. فيلا من خمس غرف نوم: يتكون الطابق الأرضي من مدخل وغرفة نوم مع حمام خاص وقاعة المعيشة / منطقة تناول الطعام ودورة مياه ومطبخ ومخزن. يتم الوصول إلى الطابق الأول عبر درج معلق يؤدي إلى غرفة نوم رئيسية مع حمام داخلي وشرفة، وغرفة نوم ٣ مع حمام داخلي وشرفة وغرفة نوم ٤ مع حمام داخلي. يتكون طابق البنتهاوس من ٥ غرف نوم مع حمام داخلي وشرفة وغرفة خادمة ومنطقة تخزين. داخليا تم تشطيب الفلل بمواصفات جيدة مع أسقف مميزة وإضاءة موضعية وجدران جسيمة مطلية وأرضيات قرميدية وتكييف مركزي:
مساحة القطعة	٤,٩٣٥ متر مربع
مساحة البناء	٦,٥٣٥ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	١٨٢,٤٠٠ ريال عماني

عقار بيت المجد

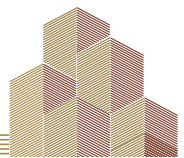
رقم القطعة: ١٣٨ أم بي دي الجنوبية / مطرح الكبرى / محافظة مسقط، سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ١٣٨ أم بي دي الجنوبية / مطرح الكبرى / محافظة مسقط ، سلطنة عُمان
موقع العقار	تقع قطعة الأرض على بعد ٣,٣ كم جنوب ميناء مطرح و ٣٠ كم شرق مطار مسقط الدولي.
نوع العقار	تجاري
وصف العقار	يشمل العقار مكاتب تجارية في الطابق السفلي و الطابق الأرضي وطابق الميزانين وأربعة طوابق عليا. الهيكل المبنى قائم على قواعد من الخرسانة المسلحة مع سقف خرساني مسطح والتعبئة بالطابوق الاسمنتي والتشطيب بالطلاء الجزني والترجيح. تم تشطيب المكاتب على المستوى الأساسي مع أسقف معلقة من بلاط الجبس وإضاءة فلورية غائرة وجدران جبسية مطلية وأرضيات خرسانية مغطاة بالسجاد.
مساحة القطعة	٤٦٨ متر مربع
مساحة البناء	٢,٢١٤ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٧٧٨,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٤٤,٤٨٠ ريال عماني

عقار بيت القرم

رقم القطعة: ١٣٧ أم بي دي الجنوبية / مطرح الكبرى / محافظة مسقط، سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ١٣٧ أم بي دي الجنوبية / مطرح الكبرى / محافظة مسقط، سلطنة عُمان
موقع العقار	تقع قطعة الأرض على بعد ٣,٣ كم جنوب ميناء مطرح و ٣٠ كم شرق مطار مسقط الدولي.
نوع العقار	تجاري
وصف العقار	يشمل العقار مكاتب تجارية في الطابق السفلي و الطابق الأرضي وطابق الميزانين وأربعة طوابق عليا. الهيكل المبنى قائم على قواعد من الخرسانة المسلحة مع سقف خرساني مسطح والتعبئة بالطابوق الاسمنتي والتشطيب بالطلاء الجزني والترجيح. تم تشطيب المكاتب على المستوى الأساسي مع أسقف معلقة من بلاط الجبس وإضاءة فلورية غائرة وجدران جبسية مطلية وأرضيات خرسانية مغطاة بالسجاد.
مساحة القطعة	٤٦٨ متر مربع
مساحة البناء	٢,٦٤٣ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٦٢٣,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٢٥,٥٦٠ ريال عماني



عقار بيت مزنة

رقم القطعة: ٥٨٥، الخوير ٣٣ / بوشر / محافظة مسقط، سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ٥٨٥ الخوير ٣٣ / بوشر / محافظة مسقط، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع المبنى على بعد ٣٠٠ متر إلى الجنوب من، وعلى بُعد ١١ كم جنوب غرب مطار مسقط الدولي ويمكن الوصول إليه من شارع القليعة.
نوع العقار	تجاري / سكني
وصف العقار	يتألف العقار من طابق أرضي به خمس وحدات بيع بالتجزئة وما مجموعه ٦٩ شقة سكنية تقع في الطوابق من ١ إلى ٦. الهيكل خرساني مؤطر بسقف خرساني مسطح والبناء بالطابوق الاسمنتي. تم تجهيز وحدات البيع بالتجزئة وفقاً لمواصفات المستأجرين. تم تشطيب الشقق بمواصفات جيدة مع أسقف وجدران من الجبس المطلي وأرضيات سيراميك مع وحدة منفصلة لتكييف الهواء.
مساحة القطعة	٢,٢٧٩ متر مربع
المنطقة القابلة للتأجير	١٠,٢٧٩,٧١ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	١١١,٩٠٠ ريال عماني

عقار مجمع أورشيد

رقم القطعة : رقم ٣ الشارع رقم ٧ مدينة السلطان قابوس/بوشر , سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ٣ الشارع رقم ٧ مدينة السلطان قابوس / بوشر، سلطنة عُمان
موقع العقار	تقع هذه القطعة على بعد ١,٥ كم شمال شارع السلطان قابوس، وعلى بعد كيلومترين شمال طريق مسقط السريع و ١٥ كم شرق مطار مسقط الدولي.
نوع العقار	سكني
وصف العقار	العقار عبارة عن مجمع فيلات يتكون من ٧ فيلات متصلة ومحاطة بمدخل خرساني مسور على الجدار عند الحد الجنوبي. تم تشييد العقار في حوالي عام ٢٠١٠. وتتكون كل فيلا من طابق واحد مبني بالقوائم الخرسانية المعبأة بالطابوق مع سقف خرساني مسطح مع التشطيبات الداخلية والخارجية المدهونة بالطلاء. كل فيلا على ملحق بها حديقة / ساحة خلفية وأمامية وموقف سيارتين. تتكون كل فيلا من غرفة معيشة في الطابق الأرضي وغرفة طعام ومطبخ وغرفة نوم وحمام وملحق عبارة عن غرفة خادمة. الطابق الأول توجد غرفة النوم الرئيسية بحمام داخلي وغرفتي نوم مع حمامات داخلية ومفصلة على مستوى السطح ومنطقة الصالة.
مساحة القطعة	٢,١٦٥ متر مربع
مساحة البناء	٢,١٩٥ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٩٤٥,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٥٧,٠٠٠ ريال عماني

عقار مبنى إي واي

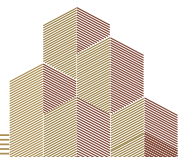
رقم القطعة : رقم ٢١٩ القرم , بوشر , مسقط , سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ٢١٩ القرم / بوشر, مسقط , سلطنة عُمان
موقع العقار	تقع واجهات المبنى على شارع بيت الميثاب على بعد ٢٠ كم شرق مطار مسقط الدولي وعلى بعد ٨٠٠ م شمال شارع السلطان قابوس (الطريق رقم ١).
نوع العقار	تجاري
وصف العقار	العقار عبارة عن أرض مستقلة بالإضافة إلى مبنى مكون من أربعة طوابق تم تشييده حوالي عام ٢٠٠٧. يشتمل المبنى على طابق أرضي مع مدخل رئيسي ومكاتب في الطوابق من ١ إلى ٤. البناء بالخرسانة المسلحة مع حشو بالطابوق و التجصيص والطلاء من الخارج مكسو بالحجر مع سقف خرساني مسطح العقار تحده طرق معبدة من الجنوب والشرق وقطع أراضي خالية من الشمال والغرب.
مساحة القطعة	٢,٦٨١ متر مربع
مساحة البناء	٧,٠٠٠ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٣٢١,٠٦٠ ريال عماني

عقار مبنى ٤ واحة المعرفة

رقم القطعة : رقم ١٤٤ عنوان القطعة, منطقة الرسيل الصناعية, السيب, مسقط, سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ١٤٤ عنوان القطعة, منطقة الرسيل الصناعية , السيب, مسقط ,سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار بجوار طريق مسقط السريع وعلى بعد ٢٤ كيلومترًا إلى الغرب من مطار مسقط الدولي. العقار مجاور لشارع نزوى مع منظر جميل جدا للناظر إليه من الطريق الرئيسي.
نوع العقار	تجاري
وصف العقار	يتكون العقار من طابق سفلي وطابق أرضي و ٧ طوابق علوية وتشغل محلات بيع بالتجزئة والمكاتب عدد ١٢١ وحدة وتتوفر فيه عدد ١١٥ موقفاً للسيارات. الهيكل من الخرسانة المسلحة مع تركيب ألواح الألمنيوم المزجج. تم تجهيز المناطق المشتركة داخليًا وتشطيبها وفقًا لمواصفات جيدة مع أسقف معلقة وإضاءة موضعية وجصية وجدران مطلية بالجبس وتكييف مركزي وأرضيات من البلاط. تم تجهيز المكاتب الفردية بمواصفات المستأجرين.
مساحة القطعة	١٠,٠٠٠ متر مربع
مساحة البناء	٤٤,٩٠٠ متر مربع
الملكية	مستأجر
القيمة السوقية	١٤,٦٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٢,٧٨٧,٢٨٤ ريال عماني



عقار بناية بيت صالح

رقم القطعة: رقم ٦٨٢ عنوان القطعة، المرحلة الثانية الخوير / بوشر، سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ٦٨٢، عنوان القطعة، المرحلة الثانية، الخوير / بوشر، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في الخوير، وهي منطقة تجارية / سكنية قائمة بين منطقة العاصمة التجارية / السكنية ومطار مسقط الدولي. تتميز المنطقة بدرجات متفاوتة من النشاط العقاري وهي منطقة سكنية وتجارية مهمة. يقع العقار الخاضع على بعد ٢٠٠ متر تقريباً من مدرسة الخوير للبنين وبجوار شارع دوحه الأدب.
نوع العقار	سكني/تجاري
وصف العقار	يتكون العقار من مبنى مكون من ستة طوابق بالإضافة إلى طابقين سفليين: الطابق السفلي ١: مواقف لعدد ٢٦ سيارة الطابق السفلي ٢: مواقف لعدد ٢٦ سيارة الطابق الأرضي: صالة عرض، لوبي، غرفة حارس مع دورة مياه وشرفة، غرفة قمامة، دورات مياه مشتركة وموقف يتسع لعدد ٥ سيارات الطوابق الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والبنتهاوس: كل طابق يتكون من ٥ شقق من ٢ غرف نوم و ٣ شقق من غرفة واحدة
مساحة القطعة	١,٣٣١ متر مربع
مساحة البناء	٩,٢٠٥,٨٨ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٢,٧٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٢٠٦,٤٦٠ ريال عماني

عقار المبنى رقم ٤٢

رقم القطعة : رقم ٤٢ في الخوير / بوشر، سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ٤٢، في الخوير / بوشر، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في الخوير، وهي منطقة تجارية/سكنية راسخة، تقع بين المناطق التجارية/السكنية القائمة في منطقة العاصمة ومطار مسقط الدولي. تتميز المنطقة بدرجات متفاوتة من النشاط العقاري وهي منطقة سكنية وتجارية مهمة. يقع العقار المعني في مكان بارز ويقع بجوار شارع الخوير.
نوع العقار	سكني/تجاري
وصف العقار	يتكون العقار من مبنى مكون من خمسة طوابق بالإضافة إلى الطوابق السفلية والميزانين والبنتهاوس: الطابق السفلي: مواقف لعدد ٧٠ سيارة الطابق الأرضي: صالة عرض طابق الميزانين: صالة عرض ومكاتب برج ١ من الطابق الأول إلى الخامس: كل طابق يتكون من ٥ شقق من ٢ غرف نوم و ٢ شقق من ٣ غرف نوم طابق السقيفة (البنتهاوس): غرفة إدارة المبنى برج ٢ من الطابق الأول إلى الخامس: كل طابق يتكون من ٥ شقق من ٢ غرف نوم و ٢ شقق من ٣ غرف نوم طابق السقف (البنتهاوس): يوجد برج الهاتف النقال
مساحة القطعة	٣,٦٢٣,٢٨ متر مربع
مساحة البناء	٢٠,٠٥٠ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٤,٩٥٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٤٨٣,٧٨٠ ريال عماني

عقار مجمع مودة

رقم القطعة: رقم ١٥٤ المربع رقم ٧٠ جنوب غرب في مطرح الكبرى، سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ١٥٤ المربع رقم ٧٠ جنوب غرب في مطرح الكبرى، سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في مطرح الكبرى، وهي منطقة تجارية وسكنية قائمة. شهدت المنطقة العامة نشاطاً كبيراً على مدار العشرين عاماً الماضية حيث تشكلت مزيج من المناطق السكنية والتجارية وتعتبر هذه المنطقة بمثابة منطقة تجارية وسكنية مهمة في منطقة العاصمة مسقط. يقع العقار على مسافة قصيرة من شارع النور وحوالي ٢٠٠ متر من مسجد السلطان قابوس.
نوع العقار	سكني/تجاري
وصف العقار	العقار يتألف من خمسة طوابق: الطابق الأرضي: توجد ٨ محلات تجارية من الطابق الأول إلى الرابع: كل طابق يتكون من ٥ شقق كل منها ومن غرفة نوم واحدة وشقتين بفرقتي نوم
مساحة القطعة	٩٥٢ متر مربع
مساحة البناء	٢,٧٦٩,١٠ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	١,٢٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	١٠٧,٩٩٢ ريال عماني

عقار رئاسة مجموعة السليمي

رقم القطعة : رقم ٣٠٨ عنوان المربع المرحلة الثانية مرتفعات غلا / بوشر , سلطنة عُمان

عنوان العقار	القطعة رقم ٣٠٨ عنوان المربع المرحلة الثانية مرتفعات غلا / بوشر , سلطنة عُمان
موقع العقار	يقع العقار في منطقة غلا , وهي منطقة صناعية وتجارية راسخة بالقرب من المطار. تتميز المنطقة بدرجات متفاوتة من النشاط العقاري وأصبحت ذات أهمية متزايدة بسبب قربها من المطار وعدد من المشاريع العقارية الجديدة متعددة الاستخدامات المقترحة. يقع العقار بالقرب من ميلينيوم هايبر ماركت.
نوع العقار	سكني/تجاري (تحت التشييد)
وصف العقار	يتكون العقار من مبنين بعدد ٩ طوابق بالإضافة إلى طابقين تحت الأرض وطابق البنتهاوس: المبنى التجاري يستخدم كمكاتب ويتكون من: الطوابق السفلية: مواقف سيارات الطابق الأرضي: بهو مدخل، متجر تجزئة، ٣ غرف اجتماعات، دورات مياه مشتركة للسيدات، دورات مياه مشتركة للرجال، غرفة الحراسة وغرفة الدائرة التلفزيونية المغلقة الطوابق من الأول إلى الثامن والبنتهاوس: يحتوي كل طابق على مساحات مكتبية مفتوحة مع دورات المياه المشتركة للسيدات والرجال المبنى السكني ويتكون من: الطوابق السفلية: مواقف سيارات الطابق الأرضي: بهو مدخل وغرفة حارس مع حمام ومخزن و ٤٥ موقف سيارة الطوابق من الأول إلى الثالث: يحتوي كل طابق على ٨ شقق من ٢ غرف نوم الطابق الرابع: يحتوي على ٦ شقق من ٢ غرف نوم وحديقة مشتركة الطابق الخامس: يحتوي على ٦ شقق من ٢ غرف نوم من السادس إلى الثامن والبنتهاوس: كل طابق يحتوي على ٨ شقق من ٢ غرف نوم سيتم تزويد العقار بـ ٨ مصاعد وموقف يتسع لـ ٩٨ سيارة في الطوابق السفلية بالإضافة إلى موقف يتسع لـ ٥٠ سيارة بالدور الأرضي
مساحة القطعة	٤,٧٠٣ متر مربع
مساحة البناء	٢٧,٣٦٨ متر مربع
المساحة القابلة للإيجار	٦,٩٨٥,٩٥ متر مربع
الملكية	ملك حر
القيمة السوقية	٩,١٠٠,٠٠٠ ريال عماني
الإيجار المدفوع الفعلي	٩٠٠,٠٠٠ ريال عماني

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٣٦، المجمع ٦٠ شمال شرق، حي مطرح، ولاية مطرح الكبرى، محافظة مسقط، («العقار»)
الموقع:	المبنى العقاري في مواجهة شارع البرج ويقع على بع ٣ كم جنوب غرب مرفأ مطرح، و ٢٥ كم شرق مطار مسقط الدولي. إحداثيات الموقع: 23°36'10.70"N 58°32'23.60"E
الوصف:	مبنى سكني تجري متعدد الاستخدامات تم تشييده في حوالي عام ٢٠٠٨ ويتألف من كتلتين، (أ) و (ب) متصلتين على مستوى الأرض والطابق السفلي
مساحة القطعة:	٤,٣١١ متر مربع (٤٦,٤٠٣ قدم مربع)
مساحة المبنية:	١٢,٥٨٢,٦١ متر مربع (١٣٥,٤٣٨,٠٩ قدم مربع)
المنطقة المخصصة للتأجير:	٩,٢٣٩,٠٠ متر مربع (٩٩,٤٤٧,٦٧ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٣,٤٠٠,٠٠٠ ر.ع (ثلاثة ملايين و أربعمائة ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٧,٦٠٢٪ العائد الرجعي - ٩,٨١٤٪ العائد المكافئ - ٩,٧٥٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسمه الرحمن الرحيم


 وزارة الاسكان والبنية التحتية
 أمانة السجل
 العقاري

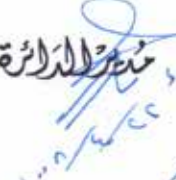
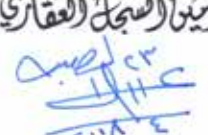
سند ملكيتها

تسند هذه الوثيقة السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأب / صندوق نقاد وزارة الدفاع

١٩٥/٠١/٠٤٤/٢٥/١/م٠د

يمتلك **قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ١٣٦** بالمربع **60 NE**
 الكائنتاني مطرح الكبرى والبنية التحتية ٢٤٣١١ أربعة آلاف وثلاثمائة
 متر مربعاً، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٧/٢٣٩٢٩
 واحد عشر
 باللائحة رقم ٩٣٠٣٦٢
 بتاريخ ١٥ / ٤ / ٢٠٠٨ م والقطعة المذكورة مسجلة باسمه
 بمبنى قائم

بملاحظة

السجل ، مدير الدائرة ، أمين السجل العقاري ، خاتم الوزارة





لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا أنه تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .
 لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمحاذير وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٣٦، جنوب الحي التجاري مطرح (MBD)، مطرح الكبرى، مسقط، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يقع المبنى في جنوب الحي التجاري مطرح، على بعد ٣٠ كم شرق مطار مسقط الدولي ويمكن الوصول إليه من بيت الفلج من خلال شارع الجامع. إحداثيات الموقع: 23°35'36.65"N / 58°32'59.40"E
الوصف:	يتألف المبنى من طابق سفلي وطابق أرضي مع محل تجزئة واحد ووحدة ومكتب واحد وما مجموعه ١٤ شقة سكنية تقع في الطوابق من الميزانين حتى الرابع.
مساحة القطعة:	٤٦٨ متر مربع (٥,٠٣٧ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٣,٢٥٨ متر مربع (٣٥,٠٦٨ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٢,٢٨٥,٠٠ متر مربع (٢٤,٣٦٦,٣٤ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٧٠٨,٠٠٠ ر.ع (سبعمئة وثمانية ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٧,١٧٧٪ العائد الرجعي - ٩,٨٧٣٪ العائد المكافئ - ٩,٧٥٤٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سند ملكيتها

وزارة الاسكان والاعمار
أمانة السجل العقاري

سند ملكيتها السجل العقاري بوزارة الاسكان والاعمار والمياه
صندوق تقاعد وزارة الدفاع

بأنا /

يملك قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ١٣٦ بالمربع التجاري جنوب
الكائن في مطرح الكبرى والبالغ مساحتها ٢٤٦٨ م٢ اربعمائة وثمانية وستون
مترًا مربعًا، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٣/٧٧١٥

بالإضافة إلى
بتاريخ / / م والقطعة المذكورة مسجلة باسمه

مبنى قائم

جاءت الوزارة
السجل
مدير الوزارة
السجل العقاري

تنبيه :-
لا يعدد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري.
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة.

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٧١، المجمع ب، مطار صلالة، صلالة، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يقع المبنى في جوار صلالة جاردن مول، في مواجهة شارع الرباط، و يبعد ٣ كم غرب الحي التجاري المركزي في صلالة إحداثيات الموقع: 17°01'17.3"N 54°03'52.3"E
الوصف:	مبنى منفصل مكون من طابق واحد يشمل صالة عرض للبيع بالتجزئة وساحة ومنطقة لوقوف السيارات
مساحة القطعة:	٥,٦٣٦ متر مربع (٦٠,٦٦٥ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٤,٥٤٧ متر مربع (٤٨,٩٤٤ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ١,٠٤٠,٠٠٠ ر.ع (مليون وخمسمائة وأربعون ألف ريال عماني)
	يعكس التقييم ملف العائد التالي:
	العائد الأولي - ٨,٢٠٩٪
	العائد الرجعي - ٩.٧٦٧٪
	العائد المكافئ - ٩.٤٩٥٪
	ملخص التقييم مرفق في الملحق ٣.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والاعمال العامة

سند ملكيتها

تسند هذه الوثيقة السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأنا / وزارة الدفاع - صندوق التقاعد
حكومة سلطنة عمان

تمتلك قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ٧١ بالبرج ب
الكاننتا في المطار صلالة / غرب
وسمائه وستة وثلاثون وثلث بمجموع
مقد بيع رقم ٢٠٠٧/٢١
٧٠٦٨٤٢
بتاريخ ٨ / ١ / ٢٠٠٧ والقطعة المذكورة مسجلة باسم
بلا حفظ

خاتم الوزارة
رئيس السجل العقاري
مدير الدائرة
السجل

٢٠٠٧/١/٩

نصبيه -

لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١١، المجمع أ، حي الحويلة، ولاية صلالة، محافظة ظفار، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يقع العقار في زاوية شارع المطار وشارع ٢٣ يوليو على بعد ٤٠٠ متر من بيت هيفا و ١٥٠ متر من نادي النصر. إحداثيات الموقع: 17°01'12.3"N 54°06'40.4"E
الوصف:	مبنى منفصل تجاري مكون من ثلاثة طوابق مع منطقة للبيع بالتجزئة في الطابق الأرضي والأول والثاني
مساحة القطعة:	١,٨٩٨ متر مربع (٢٠,٤٣٠ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٤,٠٠٠ متر مربع (٤٣,٠٥٦ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيادة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	داخلي
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٩٣٠,٠٠٠ ر.ع (تسعمائة وثلاثون ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٨,١٩٦٪ العائد الرجعي - ١٠,٤٢٢٪ العائد المكافئ - ٩,٢٠٨٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والاعمال العامة

أمانة السجل العقاري

سند ملكيتها

تسند هذه السندات السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأب / (صندوق التقاعد) وزارة الدفاع

تمتلك قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ١١ بالمربع أ
الكائنة في مسالة / الحصيلة والبالغ مساحتها ٢م ١٨٩٨ ألف وثمانمائة وثمانية
ونسعون مترًا مربعًا، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٧٧٤٢٧
بتاريخ ٢٠ / ٩ / ٢٠٠٤ م والقطعة المذكورة مسجلة باسمها
بلاخطات

المسجل مدير الوزارة أمين السجل العقاري

تدقيق الوزارة

نبيه -

لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٢/٥/١١، المنطقة ١٦ أ، الخوير، ولاية بوش، محافظة مسقط، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يقع المبنى على بعد ٠,٢ كم جنوب شارع السلطان قابوس (الطريق ١) و ١٣ كم شرق مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°35'42.76"N 58°26'51.32"E
الوصف:	مبنى سكني وتجاري منفصل ومتعدد الاستخدامات مكون من خمسة طوابق يضم وحدتين للبيع بالتجزئة وموقف سيارات مغطى في الطابق الأرضي ما مجموعه ٤٦ شقة سكنية تقع في الطوابق من ١ إلى ٥.
مساحة القطعة:	٢,٠٠١ متر مربع (٢١,٥٣٩ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٧,٥٩١ متر مربع (٨١,٧٠٥,٨٦ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٤,٢٢٠,٠٠ متر مربع (٤٥,٤٢٣,٦٦ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ١,٨٥٠,٠٠٠ ر.ع (مليون وثمانمائة وخمسون ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٦,٧١٨٪ العائد الرجعي - ٩,٦٩٤٪ العائد المكافئ - ٩,٦٧٢٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سجل الممتلكات

وزارة الاسكان والاعمال العامة

أمانة السجل العقاري

سند ملكيتها

تستل هذا السند السجل العقاري بوزارة الاسكان والاعمال العامة والمياه

بأنا / صندوق تقاعد وزارة الدفاع

١٦٦/٠١/٠٧٣/٠٥/١/٢٠٠٠

يملك قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ٢/٥/١١ بالمربع ١٦

الكائنتا في الخوير والبنالغ ميسابقتها ٢٠٠١م الفان وواحد

مبتز لمرعوا، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٥/٨٦٥٢

بالا ليدل رفتح

بتاريخ / / ٢ والقطعة المذكورة مسجلة باسم

بملاحظة

السجل

مدير الوزارة

رئيس السجل العقاري

خاتمة الوزارة

تنبيه -

لا يعدد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .

لا يجوز تسيئة القطعة أو تغيب استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٣١٠، المجمع ١: المرحلة ٢، مدينة السلطان قابوس، ولاية بوشر، محافظة مسقط، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يبعد الموقع ٣٠٠ م عن جسر الخوير وشارع السلطان قابوس (الطريق ١)، و ١٣ كم شرق مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°35'46.9"N 58°26'48.4"E
الوصف:	طابق السفلي وطابق أرضي بالإضافة إلى مبنى تجاري منفصل مكون من طابق واحد يشمل مواقف للسيارات في الطابق السفلي، ومواقف ساحة/خارجية للأمام ومول تجزئة مكون من طابق أرضي وطابق أول.
مساحة القطعة:	٩,٢٧٥ متر مربع (٩٩,٨٣٥ قدم مربع)
مساحة المبنية:	١٠,٤٠٠ متر مربع (١١١,٩٤٥ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٤,٢٢٠,٠٠ متر مربع (٤٥,٤٢٣,٦٦ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٦,٨٠٠,٠٠٠ ر.ع (ستة ملايين و ثمانمائة ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٨,٦٧٨٪ العائد الرجعي - ٩,٢٩٨٪ العائد المكافئ - ٩,٢٤٨٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم
وزارة الدفاع
التميز السجل العقاري
سند ملكية

تشهد أمانة السجل العقاري أن

القطعة رقم: ٣١٠ بالمربع: ٢/م بالاستعمال: سكني/تجاري

بالمساحة: (٩٢٧٥) تسعة آلاف ومائتان وخمسة وسبعون متراً مربعاً

بولاية: بوشر بالقرية/ الحى: مدينة السلطان قابوس

بالرسم المساحي رقم: ٠٠٣١٠٠٠٢٠٠١١٠٠٤٠٠١

يملكها: صندوق تقاعد وزارة الدفاع

وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٤/٧١٤

بالتاريخ: ٢٠١٣/٠٦/٢٥

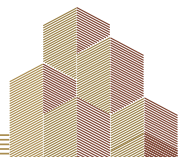
بالتاريخ: ٩٠٩٨٢

بالتاريخ: ٢٠١٣/٠٦/٢٥

المستجمل العقاري

المستجمل العقاري

تبيته: لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري.



ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٤، منطقة الرسيل الصناعية، ولاية السيب، محافظة مسقط، («العقار»)
الموقع:	يقع العقار في منطقة يغلب عليها الطابع الصناعي على بعد ١,٣ كم جنوب طريق مسقط السريع و ١٠ كم جنوب مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°33'15.71"N/58°11'11.20"E
الوصف:	مبنى صناعي منفصل يشمل منطقة مستودعات تخزين مع مكاتب داخلية
مساحة القطعة:	٢,٧٠٠ متر مربع (٢٩,٠٦١,٤٢ قدم مربع)
مساحة المبنية:	١,٧٧٤ متر مربع (١٩,٠٩٤,٤٣ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	داخلي
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٤٩٥,٠٠٠ ر.ع (أربعمائة وخمسة وتسعون ألف ريال عماني).
	يعكس التقييم ملف العائد التالي:
	العائد الأولي - ٨,٥٢٢٪
	العائد الرجعي - ٩,٨٥٢٪
	العائد المكافئ - ٩,٧٤٩٪
	ملخص التقييم مرفق في الملحق ٣.

بسم الله الرحمن الرحيم

سند ملكية

تسجل في السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأق / صندوق تقاعد وزارة الدفاع

رقم: ١٤/٠١/٠٦٧/٢٥/١/٢٠٠٣

يملك قطعة الأرض الصناعية رقم ١٤ بالموقع الراسل الصناعي
الكائنتان في السبب والبناء غير مساحتهما ٢٥٢٧٠٠ ألفان وسبعمائة
متر مربعاً، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٦/١٣٢٠٤
بالأرض رقم ١٤
بتاريخ - / - / ٢٠٠٦ والقطعة المذكورة مسجلة باسمه
بملاحظة

خاتم الوزارة

السجل العقاري

مدير الأرض

نائبه

لا يعد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى لائحة السجل العقاري.
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة.

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٠٧، مرتفعات الموالح، ولاية السيب، محافظة مسقط، («العقار»)
الموقع:	يقع العقار على بعد ١,٦ كم غرب شارع السلطان قابوس (الطريق ١) و ٥ كم غرب مطار مسقط الدولي. إحداثيات الموقع: 23°35'31.33"N / 58°14'9.42"E
الوصف:	مجمع صناعي يحتوي على مستودع، ملحق به مبنى مكاتب مكون من ثلاثة طوابق.
مساحة القطعة:	٥,٠٠٠ متر مربع (٥٣,٨١٧,٤٥ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٣,٩٢٣ متر مربع (٤٢,٢٢٥,١٧ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٩٦٥,٠٠٠ ر.ع (تسعمائة وخمسة وستون ألف ريال عماني).
	يعكس التقييم ملف العائد التالي:
	العائد الأولي - ١١,١٢٢٪
	العائد الرجعي - ١٠,٢٢٣٪
	العائد المكافئ - ١٠,٢٤٩٪
	ملخص التقييم مرفق في الملحق ٣.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والاعمار والبنية التحتية
أمانة السجل العقاري

سند ملكية

تسند هذه الوثيقة السجل العقاري بوزارة الاسكان والاعمار والبنية التحتية
بأق / صندوق نقاد وزارة الدفاع

٧٠٦/٠٢/٠٦٦/٢٥/١/٢٠٢٠

تمتلك قطعة الأرض الصناعية برقم ١٠٧ بالمربع 59 SE
الكائنتان في الموالج/السيب والبالغ مساحتها ٢٥٠٠٠ خمسة آلاف
متر مربعاً، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٥/٨٤
بالإيضاح رقم
بتاريخ / / م والقطعة المذكورة مسجلة باسم
(مخازن ومبنى مكاتب) ملاحظات

خاتم الوزارة

السجل
مدير الدائرة
رئيس السجل العقاري

تفصيله

لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

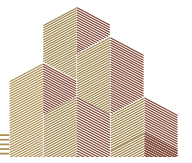
ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٤٥٠، المرحلة ٢، منطقة المسفاة، ولاية بوشر، محافظة مسقط، («العقار»)
الموقع:	يقع العقار في منطقة يغلب عليها الطابع الصناعي وتبعد ٥ كم جنوب طريق مسقط السريع و ١٢ كم جنوب مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°29'36.41"N/58°15'37.31"E
الوصف:	مرفق خدمي لأعمال التوزيع يحتوي على مستودعات ذات إطار من السيتل، ويشمل مكاتب ملحقة ومناطق للتخزين المبرد.
مساحة القطعة:	١٠,٠٠٠ متر مربع (١٠٧,٦٤٠ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٩,٢١٨,٠٠ متر مربع (٩٩,٢٢١,٦٣ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٤,١٠٠,٠٠٠ ر.ع (أربعة ملايين و مائة ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٧,٧٩٢٪ العائد الرجعي - ٩,٨٠٦٪ العائد المكافئ - ٨,٣٢٢٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.





ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٠، الطريق إي (E)، مدينة السلطان قابوس، ولاية بوشر، محافظة مسقط، («العقار»)
الموقع:	يبعد الموقع ٣٠٠ متر من النور بلازا و ٠,٧ كم جنوب شارع السلطان قابوس (الطريق ١) إحداثيات الموقع: 23°36'9.33"N / 58°27'30.88"E
الوصف:	مجمع فيلات سكني يضم خمسة عشر فيلا مكونة من أربع غرف نوم وفيلتين مكونة من خمس غرف نوم.
مساحة القطعة:	٤,٩٣٥ متر مربع (٥٣,١٢٠ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٦,٥٣٥ متر مربع (٧٠,٣٤٢ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٢,٦٠٠,٠٠٠ ر.ع (مليونان وستمائة ألف ريال عماني)
	يعكس التقييم ملف العائد التالي:
	العائد الأولي - ٦,٣٠٨٪
	العائد الرجعي - ٦,٦٠٠٪
	العائد المكافئ - ٦,٨٩٤٪
	ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة
السجل العقاري

سند ملكيتها

تسند ملكية السجل العقاري بوزارة الاسكان
بأب / صندوق نقاد وزارة الدفاع

٠٦٧/٠١/٠٩٥/٠٥/١/م-٠

يملك قطعة الأرض السكنية رقم ١٠ بالمربع شارع E
الكائنتان في مدينة السلطان قابوس والبلد الميساجتها ٢م٤٩٣٥ أربعة آلاف وتسعمائة وخمسة وثلاثون هكتاراً مربعاً، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٧/٣٢٨٩٩
بالايدى رقم ١١٦٤٨١٩ بتاريخ ٢٤ / ١٠ / ٢٠٠٩ م والقطعة المذكورة مسجلة باسمه بملامحها

السجل مدير الدائرة أمين السجل العقاري خاتم الوزارة

تنبه لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٣٨، حي مطرح التجاري جنوباً، ولاية مطرح الكبرى، محافظة مسقط، («العقار»)
الموقع:	تقع القطعة على بعد ٣,٣ كم جنوب مرفأ مطرح و ٣٠ كم شرق مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°35'35.13"N / 58°33'0.26"E
الوصف:	يشمل العقار مكتب تجارية في الطابق السفلي، ومحلات البيع بالتجزئة في الطابق الأرضي، ومكاتب في طابق الميزانين وفي الأربعة الطوابق العليا
مساحة القطعة:	٤٦٨ متر مربع (٥,٠٣٧ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٢,٢١٤ متر مربع (٢٣,٨٣٠,٣٦ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	١,٦٥٥,٠٠ متر مربع (١٧,٨١٤,٢٥ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٧٧٨,٠٠٠ ر.ع (سبعمائة وثمانية وسبعون ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٤,٢٧٩٪ العائد الرجعي - ٩,٧٢٤٪ العائد المكافئ - ٩,٦٧٦٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والعمران والبنية التحتية
امانة السجل العقاري

سند ملكيتها

تستهدف امثابتا السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأنا / صندوق قاعد (وزارة الدفاع)

يملك قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ١٣٨ بالربيع التجاري جنوب
الكائنتا في مطرح الكبرى والبالغ مساحتها ٢٤٦٨ أربعمائة وثمانية وستون
متر مربعاً، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٢/٥٥٤٦
بالايدى رقم ٢٤١٥٥٥ بتاريخ ١ / ٧ / ٢٠٠٢ م والقطعة المذكورة مسجلة باسمه
بلا حفظ

مبنى قاعد

السجل
مدير الدائرة
أمين السجل العقاري
وزارة الاسكان والعمران والبنية التحتية

تنبيه :-
لا يعتد بأي تصرف كان عل العقار إلا إذا تم تسجيله لدى امانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٣٧، حي مطرح التجاري جنوباً، ولاية مطرح الكبرى، محافظة مسقط، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	تقع القطعة على بعد ٣,٣ كم جنوب مرفأ مطرح و ٣٠ كم شرق مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°35'35.81"N/58°32'59.78"E
الوصف:	العقار عبارة عن مبنى مكتب تجارية مؤلف من طابق سفلي ملحق بالإضافة إلى طابق أرضي وطابق ميزانية و أربعة طوابق علوية.
مساحة القطعة:	٤٦٨ متر مربع (٥,٠٣٧ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٢,٦٤٣ متر مربع (٢٨,٤٤٧,٩٠ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	١,٤٠٠ متر مربع (١٥,٠٦٩,٤٦ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	داخلي
أسس التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٦٢٣,٠٠٠ ر.ع (ستمائة وثلاثة وعشرون ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٤,٤٥٦٪ العائد الرجعي - ٩,٩٤١٪ العائد المكافئ - ٩,٩٠٦٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والبنية التحتية
امانة السجل العقاري

سند ملكيتها

تسند هداية السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأ / صندوق تقاعد (وزارة الدفاع)

يملك قطعة الأرض السكنية التجارية رقم ١٣٧ بالبرج التجاري جنوب
الكابيتا في مطرح الكبرى والبالغ مساحتها ٢٤٦٨ م٢ أربعمائة وثمانية وستون
مترًا مربعًا، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٢/٥٥٤٨
بالإصدار رقم ٢٤١٥٥٦ بتاريخ ٢٠٠٢ / ٧ / ١ م والقطعة المذكورة مسجلة باسمه
بمبنى قاعد

تحتفظ

السجل مدير الدائرة أمين السجل العقاري خاتم الوزارة

لا يعتد بأي تصرف كان عل العقار إلا إذا تم تسجيله لدى امانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تفيع استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٥٨٥، بوشر، الخوير، محافظة مسقط، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يقع المبنى على بعد ٣٠٠ متر جنوب مطار مسقط الدولي و ١١ كم إلى جنوبه الغربي، ويمكن الوصول إليه من شارع الخوير. إحداثيات الموقع: 23°34'59.14"N/58°25'22.11"E
الوصف:	يتألف من طابق أرضي مع خمس وحدات للبيع بالتجزئة وما مجموعه ٦٩ شقة سكنية في الطوابق من ١ إلى ٦.
مساحة القطعة:	٢,٢٧٩ متر مربع (٢٤,٥٣١ قدم مربع)
مساحة المبنية:	١٠,٢٧٩,٧١ متر مربع (١١٠,٦٥٠,٨٠ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٧,١٦٣,٠٠ متر مربع (٧٧,١٠١,٨٢ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٢,٢٠٠,٠٠٠ ر.ع (مليونان ومئتان ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٤,٣٢٩٪ العائد الرجعي - ١٠,٠٤٠٪ العائد المكافئ - ٩,٩٧٤٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والاسكانات
امانة السجل
العقاري

سند ملكية

تستهدف امانة السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأما / صندوق تقاعد وزارة الدفاع

٧٠٧٠٤/٠٦٤/٠٥/١/٢٠٠٣

يملك قطعة الأرض السكنية التجارية برقم ٥٨٥ بالمربع ٣٣
الكائنتا في الخـ وير
والبالغ مساحتها ٢٢٢٧٩ م٢ الفان ومائتان وتسعة
وسبعون
مترًا مربعًا، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٤/٦٦٢٥
بالايراضي برقم
بتاريخ / / م
والقطعة المذكورة مسجلة باسمه
مبنى قائم

خاتم الوزارة

امانة السجل العقاري

مدير الدائرة

السجل

تخبره

لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى امانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٣، الطريق ٧، مدينة السلطان قابوس، بوشر، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	تقع القطعة على بعد ١,٥ كم شمال شارع السلطان قابوس، و ٢ كم شمال طريق مسقط السريع، و ١٥ كم شرق مطار مسقط الدولي. إحداثيات الموقع: 23°36'0.06"N / 58°27'0.94"E
الوصف:	مجمع فلل سكنية يضم ٧ فلل متلاصقة مكونة من تراس ومحاطة بجدار خرساني.
مساحة القطعة:	٢,١٦٥ متر مربع (٢٤,٣٠٣,٨٤ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٢,١٩٤,٩٩ متر مربع (٢٣,٦٢٦,٧٦ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٩٤٥,٠٠٠ ر.ع (تسعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٥,٦١٦٪ العائد الرجعي - ٦,٩٤٥٪ العائد المكافئ - ٦,٩٢٤٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والبناء والبيئة
امانة السجل العقاري

سند ملكية

تستلحق امانة السجل العقاري بوزارة الاسكان والبناء والبيئة
بأمر / صندوق تقاعد وزارة الدفاع

٠٥١/٠١/٠٩٥/٠٥/١/٢٠٠٨

يملك قطعة الأرض السكنية برقم ٣ بالمربع شارع ٧
الكائنتين في مدينة السلطان قابوس والبناء غير مسماة بها ٢٢١٦٥ م٢ الفان ومائة وخمسة
وستون متر مربعاً، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٧/٢٣٩٠٠
وعقد بيع رقم ٢٠٠٧/٢٣٩٢٨
بتاريخ ٢ / ٤ / ٢٠٠٨ م والقطعة المذكورة مسجلة باسمه
بملاحظات

السجل، مدير الدائرة، امانة السجل العقاري، خاتمة الوزارة

تنبية: لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى امانة السجل العقاري.
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة.

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٢١٩، القرم، ولاية بوشر، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	يقع المبنى في مواجهة شارع بيت المذاب وعلى بعد ٨٠٠ متر شمال شارع السلطان قابوس (الطريق ١) على بعد ٢٠ كم شرق مطار مسقط الدولي. إحداثيات الموقع: 23°37'1.61"N/58°29'52.14"E
الوصف:	العقار عبارة عن أرض منفصلة بالإضافة إلى مبنى مكون من أربعة طوابق. يشمل الطابق الأرضي مع مدخل رئيسي مع وحدات مكتبية من المستوى الأرضي إلى الطابق الرابع.
مساحة القطعة:	٢,٦٨١ متر مربع (٢٨,٨٥٨ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٧,٠٠٠ متر مربع (٧٥,٣٤٧,٣ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٥,٦٩٥,٠٠ متر مربع (٦١,٣٠٠,٤١ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٤,٠٠٠,٠٠٠ ر.ع (أربعة ملايين ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٧,٤٣٨٪ العائد الرجعي - ٩,٤٩٢٪ العائد المكافئ - ٩,٤٤٠٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

بسم الله الرحمن الرحيم

سلطنة عمان
وزارة الاسكان والاسكانات
امانة السجل
العقاري

سند ملكية

تسند هذه الامانة السجل العقاري بوزارة الاسكان والكهرباء والمياه
بأمر / صندوق وزارة الدفاع

٢٢٨/٠١/٠٧٩/٠٥/١/٢٠٠٣

تمتلك قطعة الأرض التجارية برقم ٢١٩ بالمربع 22 SE
الكلية في القوم/بونر والبالغ مساحتها ٢٣٦٨١ م٢ الفان وستمئة وواحد
ونمانون هتزا لبروغا، وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٠٦/١٠٣٢٩
بالايدى المرفوعة
بتاريخ / / م والقطعة المذكورة مسجلة باسمها
مبنى قائم ملاحظة

السجل مدير الدائرة أمين السجل العقاري خاتم الوزارة

تفسيه . .

لا يعتد بأي تصرف كان على العقار إلا إذا تم تسجيله لدى امانة السجل العقاري .
لا يجوز تجزئة القطعة أو تغيير استعمالها إلا بموافقة الوزارة .

ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٦٨٢، المجمع المرحلة ٢، الخوير، ولاية بوش، محافظة مسقط («العقار»)
الموقع:	المبنى في مواجهة شارع دوحة الأدب وعلى بعد ٢٥٠ متر غرب من مدرسة الخوير للبنين و ٩٥٠ م شرق دوار دوحة الأدب إحداثيات الموقع: 23°35'40.6"N 58°26'14.8"E
الوصف:	مبنى تجاري وسكني منفصل متعدد الاستخدامات يتألف من طابقين سفليين وطابق أرضي وستة طوابق علوية تضم ٥٢ مكاناً لوقوف السيارات في الطابقين السفليين ووحدة بيع بالتجزئة في الطابق الأرضي و ٤٨ شقة في الطوابق الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس
مساحة القطعة:	١,٣٣١ متر مربع (١٤,٣٢٧ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٩,٢٠٥,٨٨ متر مربع (١٤,٣٢٧ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٤,٩٤٢,٦٠ متر مربع (١١,٩٢٣,٩١ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٢,٧٠٠,٠٠٠ ر.ع (مليونان وسبعمئة ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٧,٦٢٣٪ العائد الرجعي - ٩,٠٧٧٪ العائد المكافئ - ٨,٩٩٨٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.



ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٤٢، الخوير، ولاية بوش، محافظة مسقط («العقار»)
الموقع:	العقار في مواجهة شارع السلطان قابوس (الطريق ١) ويقع على بعد ٣٠ مترًا غرب مول النورس ١٣ كم غرب مطار مسقط الدولي إحداثيات الموقع: 23°35'47.1"N 58°25'57.8"E
الوصف:	مبنى متعدد الاستعمالات مكون من طابق سفلي منفصل بالإضافة إلى طابق أرضي وستة طوابق مع موقف سيارات في الطابق السفلي ووحدتي بيع بالتجزئة في الطابق الأرضي وشقق في الطوابق من ١ إلى ٦.
مساحة القطعة:	٣,٦٢٣,٣٨ متر مربع (٣٩,٠٠٢ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٢٠,٠٥٠,٠٠ متر مربع (٢١٥,٨١٦ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٤,٩٥٠,٠٠٠ ر.ع (أربعة ملايين وتسعمائة وخمسون ألف ريال عماني)
	يعكس التقييم ملف العائد التالي:
	العائد الأولي - ٨,٧٢٥٪
	العائد الرجعي - ٨,٩١٤٪
	العائد المكافئ - ٨,٩١٣٪
	ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.



ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٥٤، المجمع ٧٠ (SW)، مطرح الكبرى، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	تقع القطعة في روي، المجمع ٧٠ جنوب SW، خلف مكتب محطة الباصات التابعة لمواصلات، وتقريباً على بعد ٢٠٠ متر من جامع السلطان قابوس. إحداثيات الموقع: 23°35'45.3"N 58°32'46.0"E
الوصف:	مبنى متعدد الاستعمالات مكون من طابق أرضي منفصل ومن ١١ وحدة بيع بالتجزئة في الطابق الأرضي و ٢٨ شقة سكنية موزعة في الطابق الأول والثاني والثالث والرابع.
مساحة القطعة:	٩٥٢ متر مربع (١٠,٢٤٧ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٢,٦٧٩,١٠ متر مربع (٢٩,٨٠٦ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	١,٩٧٠,١٩ متر مربع (٢١,٢٠٦,٩٣ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	١٦ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ١,٢٠٠,٠٠٠ ر.ع (مليون ومئتان ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٩,٢١٣٪ العائد الرجعي - ٨,٨٦٨٪ العائد المكافئ - ٨,٨٨١٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.



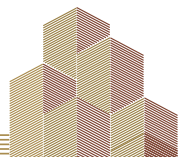
ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمخاطر وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ٣٠٨، المجمع: المرحلة ٢، مرتفعات غلا، ولاية بوشر، سلطنة عمان («العقار»)
الموقع:	تقع القطعة ضمن منطقة غلا، مجمع المرحلة ٢، و على بعد ٦٠ مترًا شمال شركة أويل ويل فاركو مسقط ش.م.م، ومباشرة عبر الشارع من مجموعة شركات الراجحي ش.م.م والتركيب للمنتجات للأسمنتية. إحداثيات الموقع: 23°34'22.1" N 58°20'28.3" E
الوصف:	مجموعة سكني وتجاري يضم ستين شقة مكونة من غرفتين نوم وثمانية شقق من غرفة نوم واحدة في ٩ طوابق بإجمالي ٦٨ شقة. يتكون الطابق ٤ و ٥ من ٦ شقق. في الطابق الأرضي يوجد موقف سيارات مع إنترلوك وفسحة استقبال رئيسية. تم إضافة صالة ألعاب رياضية مؤخرًا إلى الطابق الأرضي والتي تربط مبنى المكاتب بالمبنى السكني. اثنان من الطوابق السفلية بمثابة موقف سيارات تحت الأرض يتقاسمها المبتين.
مساحة القطعة:	٤,٧٠٣,٠٠ متر مربع (٥٠,٦٢٣ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٢٧,٣٦٨,٠٠ متر مربع (٢٩٤,٥٨٧ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	١٤,٣٢٨ متر مربع (١٥٤,٢٢٥ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	ملكية حرة/مطلقة
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ٩,١٠٠,٠٠٠ ر.ع (تسعة مليون و مائة ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ٩,٤١٢٪ العائد الرجعي - ٧,٩٩٨٪ العائد المكافئ - ٨,٦٩٢٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.





ملخص تنفيذي

يجب قراءة الملخص التنفيذي بالتزامن مع تقرير التقييم الذي يشكل جزءاً منه ويخضع للافتراضات والمحاذير وأسس التقييم المذكورة هنا، و يجب عدم قراءته بشكل منفصل.



العنوان:	القطعة رقم ١٤٤، الرسيل الصناعية، ولاية السيب، محافظة مسقط («العقار»)
الموقع:	يقع العقار على بعد ٢٠٠ متر جنوب شارع مسقط السريع وعلى بعد ٢ كم غرب أتوستراد مسقط/نزوى، و ١٠ كم جنوب غرب مطار مسقط الدولي. إحداثيات الموقع: 23°34'2.18"N/58°10'20.42"E
الوصف:	طابق سفلي منفصل بالإضافة إلى مبنى تجاري كبير بسبعة طوابق، ويضم وحدة بيع بالتجزئة في الطابق الأرضي و ١٢٠ وحدة مكتبية و ١٠٨ أماكن لوقوف السيارات.
مساحة القطعة:	١٠,٠٠٠ متر مربع (١٠٧,٦٣٩ قدم مربع)
مساحة المبنية:	٤٤,٩٩٠ متر مربع (٤٨٤,٢٦٨ قدم مربع)
المساحة المخصصة للتأجير:	٢٨,٩٣٣,٠٠ متر مربع (٣١١,٤٣١,٩٢ قدم مربع)
التملك/الحيازة:	تأجير
تاريخ الزيارة:	٩ سبتمبر ٢٠٢٠
تاريخ التقييم:	٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠
غرض التقييم:	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)
أسس التقييم:	قيمة السوق
منهج التقييم:	المنهج الاستثماري (منهجية الدخل)
قيمة السوق:	نحن نرى أن القيمة السوقية لحصة التملك الحر في العقار الذي يحتفظ به العميل في تاريخ التقييم هي: ١٤,٦٠٠,٠٠٠ ر.ع (أربعة عشر مليوناً وستمائة ألف ريال عماني) يعكس التقييم ملف العائد التالي: العائد الأولي - ١٢,٣٨٣٪ العائد الرجعي - ١١,١٧٣٪ العائد المكافئ - ١١,٢٤٤٪ ملخص التقييم مرفق في الملحق ٤.

٤ - رسوم ومصاريف الصندوق

الرسوم والمصاريف

فيما يلي ملخص لبعض الرسوم والمصاريف المستحقة على صندوق عمان العقاري أو الشركات التابعة ذات الغرض الخاص فيما يتعلق بتأسيس وإدارة وتشغيل الصندوق وشركاته التابعة ذات الغرض الخاص:

١. رسوم إدارة الصندوق تدفع من قبل الصندوق إلى مدير الاستثمار:

رسوم إدارة تقدر بنسبة ١,٠٪ سنوياً من إجمالي أصول صندوق عمان العقاري، محسوبة على أساس شهري وتدفع على أساس ربع سنوي. ولأغراض احتساب رسوم إدارة الصندوق، في حال أن يحتفظ صندوق عمان العقاري باستثمارات من خلال واحدة أو أكثر من الشركات ذات الغرض الخاص، يجب أن يشمل إجمالي الاستثمارات في الأصول العقارية جميع أصول الشركة ذات الغرض الخاص ذات الصلة، مقسمة بالتناسب، إن أمكن، إلى نسبة حصة صندوق عمان العماني في الشركة ذات الغرض الخاص.

٢. **رسوم الأداء السنوية:** رسوم الأداء السنوية: ١,٠٪ تدفع على الفرق بين صافي الربح للصندوق في السنة المالية مقابل صافي الربح في السنة المالية لتأسيس الصندوق مضروباً في ١,١. يتم دفع رسوم الأداء إذا كان صافي الربح في أي سنة مالية يتجاوز صافي الربح في أول سنة مالية كاملة للصندوق بمعامل ١,٠٪.

٣. **رسوم الإدارة والحافظ الأمين للصندوق:** يتم حالياً تحميل رسوم إدارة والحفظ للصندوق بنسبة تصل إلى ٠,٩٪ سنوياً من قيمة العقارات المودعة، مع مراعاة حد أدنى قدره ٣٥٠٠٠ ريال عماني سنوياً، باستثناء المصاريف العادية وأية مصاريف ضريبية.

٤. **رسوم حيازة الأصول:** يحق لمدير الاستثمار الحصول على ١,٠٪ (أو نسبة أقل كما قد يحددها المدير وفقاً لتقديره المطلق) كما يلي (بشرط عدم وجود احتساب مزدوج) (ناقضاً أي رسوم استحواذ تدفع لمدير العقار):

سعر الشراء الإجمالي لأي عقارات تم شراؤها، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال شركة واحدة أو أكثر من الشركات ذات الغرض الخاص، من قبل صندوق عمان العقاري (بالإضافة إلى أي مدفوعات أخرى بالإضافة إلى سعر الاستحواذ الذي سيدفعه صندوق عمان العقاري أو شركاته ذات الغرض الواحد للبائع فيما يتعلق بشراء العقارات) (مقسمة بالتناسب، إن وجدت، إلى نسبة حصة صندوق عمان العقاري).

٥. **رسوم التخارج من الاستثمار:** يحق لمدير الاستثمار الحصول على ٠,٥٪ (أو نسبة أقل كما قد يحددها المدير وفقاً لتقديره المطلق) كما يلي (بشرط عدم وجود احتساب مزدوج) (مخصوماً منها أي رسوم تخارج مدفوعة لمدير العقار):

إجمالي سعر البيع لأي عقارات تم بيعها، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال شركة واحدة أو أكثر من الشركات ذات الغرض الخاص، من قبل صندوق عمان العقاري (بالإضافة إلى أي مدفوعات أخرى محصلة ومضافة إلى سعر البيع المستلم من قبل صندوق عمان العقاري أو شركاته ذات الغرض الواحد من المشتري فيما يتعلق ببيع العقارات) (مقسمة، إن وجدت، إلى نسبة حصة صندوق عمان العقاري).

٦. **رسوم إدارة العقارات والمحفظة:** يحق لمدير العقارات الحصول على رسوم إدارة العقار الخاضعة للتفاوض مع كل مدير عقار فردي. سيتم احتساب الرسوم القانونية المتعلقة بتأجير العقارات والمستحقة للهيئات الحكومية أو الهيئات التنظيمية ودفعها على أساس القيم الفعلية بشكل منفصل إلى مدير العقارات، والذي بدوره سيقوم بتحويل المبالغ إلى السلطة المعنية دون أي تأخير.

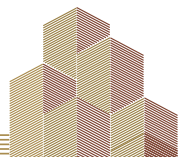
الضرائب:

وفقاً لقوانين الضرائب الحالية في سلطنة عمان والمفصلة في الفصل التاسع، فإن دخل الصندوق معفى من الضرائب العمانية. ومع ذلك، قد يكون الصندوق خاضعاً للضريبة في ولايات قضائية أخرى فيما يتعلق بالدخل الناتج عن هذه الولايات القضائية.

الرسوم والمصاريف وتكاليف التشغيلية الأخرى

سيكون الصندوق مسؤولاً عن دفع المصاريف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر:

- جميع تكاليف المعاملات بما في ذلك أتعاب السمسرة والرسوم المصرفية والصرف.
- جميع الرسوم الحكومية بما في ذلك اقتطاع الضرائب على أرباح الأسهم إن وجدت.
- المصاريف المتعلقة واجتماعات الإدارة.
- مصاريف تأمين الإدارة إن وجدت.
- تكاليف الاقتراض إن وجدت.
- تكلفة نشر كشوف الحسابات.
- مصاريف طباعة والتوزيع والمصاريف المتعلقة بالحسابات السنوية واجتماعات مالكي الوحدات.
- رسوم التسجيل في الهيئة العامة لسوق المال.



١٥ - عوامل المخاطرة وطرق التخفيف منها

الاستثمار في الوحدات ينطوي على مخاطر. لذا يجب على المستثمرين المحتملين أن يدرسوا المخاطر المحتملة قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الوحدات المطروحة، بالإضافة إلى جميع المعلومات الأخرى الواردة في نشرة الإصدار و العوامل الموضحة أدناه قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الوحدات. إن المخاطر الموضحة أدناه ليست شاملة أو كاملة بأي حال من الأحوال، وقد تكون هناك مخاطر أخرى بالإضافة إلى تلك الموضحة أدناه والتي لا يعرفها المدير أو قد لا تكون جوهرية الآن ولكن يمكن أن تصبح جوهرية في المستقبل. المخاطر الإضافية، سواء كانت معروفة أو غير معروفة، قد يكون لها في المستقبل تأثير سلبي جوهري على صندوق عمان العقاري ويؤدي إلى ضعف العمليات التجارية لصندوق عمان العقاري. قد تتأثر الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات الخاصة بصندوق عمان العقاري بشكل جوهري وسلبى بأي من هذه المخاطر، مما قد يقلل من قدرة صندوق عمان العقاري العماني على إجراء توزيعات على مالكي الوحدات.

تحتوي نشرة الإصدار هذه أيضًا على بيانات استطلاعية (بما في ذلك توقعات وتنبؤات الأرباح) التي تنطوي على مخاطر وشكوك وافتراضات. قد تختلف النتائج الفعلية لصندوق عمان العقاري بشكل جوهري عن تلك المتوقعة في هذه البيانات الاستطلاعية نتيجة لعوامل معينة، بما في ذلك المخاطر التي يواجهها صندوق عمان العقاري كما هو موضح أدناه وفي أي مكان آخر في نشرة الإصدار هذه. نظرًا لأن الاستثمار في صندوق عمان العقاري يهدف إلى تحقيق عوائد على المدى الطويل، يجب ألا يتوقع المستثمرون الحصول على مكاسب قصيرة الأجل. يجب أن يدرك المستثمرون أن سعر الوحدات والدخل منها قد ينخفض أو يرتفع. يجب على المستثمرين ملاحظة أنهم قد لا يستردون استثمارهم الأصلي. قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الوحدات، يجب على المستثمرين المحتملين طلب المشورة المهنية من المستشارين المعنيين بشأن ظروفهم الخاصة.

١ - المخاطر المتعلقة بوباء كوفيد-١٩

قد يؤدي تفشي مرض معد أو أي مخاوف خطيرة أخرى تتعلق بالصحة العامة في الشرق الأوسط وأماكن أخرى إلى التأثير سلبًا على الأعمال والوضع المالي ونتائج عمليات صندوق عمان العقاري.

في عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦، تم الإبلاغ عن تفشي وباء إنفلونزا الطيور في أجزاء أخرى من العالم بما في ذلك أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا وآسيا. وقد أثرت بعض هذه الأوبئة بشدة على قطاع الدواجن والصناعات ذات الصلة، وبالإضافة إلى ذلك، تم الإبلاغ عن عدة حالات لانتقال إنفلونزا الطيور من الطيور إلى البشر في بلدان مختلفة. في عام ٢٠١٤، تم الإبلاغ عن حالات الإصابة بفيروس كورونا المسبب لمتلازمة الشرق الأوسط التنفسية (MERS-CoV) في العديد من البلدان، بما في ذلك بعض البلدان في الشرق الأوسط، وكذلك المملكة المتحدة والولايات المتحدة. لا يمكن أن يكون هناك ما يضمن أن أي تدابير احترازية تتخذ ضد الأمراض المعدية ستكون فعالة.

في ديسمبر ٢٠١٩، تم الإبلاغ عن ظهور سلالة جديدة من فيروس كورونا (كوفيد-١٩) في مدينة ووهان بمقاطعة هوبي بالصين والتي انتشرت لاحقًا في جميع أنحاء العالم. في ٣٠ يناير ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن (كوفيد-١٩) حالة طوارئ صحية عامة مما أثار قلقًا دوليًا. وفي ١١ مارس ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن (كوفيد-١٩) بمثابة جائحة عالمية. يؤثر تفشي (كوفيد-١٩) حاليًا بشكل سلبي على الاقتصاد العالمي، ومن الصعب التنبؤ بشدته ومدته.

قد تكون الأوبئة أو الجوائح مهددة للصحة العامة بشكل فعلي، مثل وباء فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) الذي يعاني منه العالم حاليًا، ولها تأثير سلبي مادي على أعمالنا ونتائج عملياتنا. خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٠، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد ١٩ قد أصبح جائحة. ولا يزال هناك العديد من الإجراءات من السلطات الدولية والوطنية والمحلية التي تتطلب الإغلاق القسري أو قيود أخرى في معظم الأسواق التي تقع فيها عقارات صندوق عمان العقاري. كان لهذه الإغلاقات والقيود القسرية تأثير سلبي جوهري على الاقتصاد العالمي واقتصاديات دول مجلس التعاون الخليجي التي يعمل فيها الصندوق. على الرغم من أن البرامج المالية الحكومية المختلفة قد تخفف من مخاطر عدم قدرة المستأجرين على دفع الإيجار بموجب اتفاقية الإيجار، فقد لا تتوفر المساعدة الحكومية لجميع المستأجرين المتأثرين أو قد تتأخر بشكل كبير. قد تؤثر التدابير المتخذة للحد من انتشار (كوفيد-١٩) سلبًا على قدرة صندوق عمان العقاري على الاستمرار في الحصول على السلع والخدمات الضرورية أو توفير موظفين مناسبين، مما قد يؤثر أيضًا سلبًا على نتائج التشغيل والسمعة. يمكن أن تؤثر هذه العوامل بشكل جوهري وسلبى على الأعمال والوضع المالي ونتائج عمليات صندوق عمان العقاري.

يعمل المستأجرون الحاليون والمستقبليون في الصناعات التي قد تتأثر سلبًا بتعطيل الأعمال الناجمة عن هذا الانتشار العالمي للوباء أو ربما يطلب منهم إصلاح أنماط أعمالهم بشكل كبير، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع الإيجار وتقليل الطلب على العقارات المؤجرة. سيعتمد التأثير النهائي ومدى تأثير (كوفيد-١٩) على إمكانات صندوق عمان العقاري في المستقبل على المدى المتوسط و الطويل على التطورات المستقبلية، بما في ذلك نطاق وشدة ومدة الوباء، بالإضافة إلى الاستجابات المستقبلية المحتملة، مما يجعل التنبؤ أمرًا صعبًا. في حين أن الشكوك المحيطة بجائحة (كوفيد-١٩) تحول دون أي توقع لتأثيره السلبي النهائي، فإن البيئة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية الحالية تمثل مخاطر وشكوكًا مادية فيما يتعلق بعملنا ومستأجرينا ووضعهم المالي ونتائج العمليات والنقد. التدفقات النقدية والسيولة والقدرة على الوصول إلى أسواق رأس المال. علاوة على ذلك، قد يكون لهذه المخاطر والشكوك تأثير في زيادة عدد المخاطر الأخرى المذكورة في هذا القسم من نشرة الإصدار.

كان التأثير العالمي لوباء (كوفيد-19) يتطور بسرعة وقد استجاب مسؤولو الصحة العامة والسلطات الحكومية من خلال اتخاذ تدابير، بما في ذلك في الأسواق التي توجد بها مكاتبنا ومجمعاتنا التجارية، مثل منع الناس من التجمع، وإقامة الحجر الصحي، وتقييد السفر، وإصدار أوامر «البقاء في المنزل» وتقييد أنواع الأعمال التجارية التي قد تستمر في العمل، من بين أشياء أخرى كثيرة. في ٢٥ مارس ٢٠٢٠، أصدرت اللجنة العليا للتعامل مع الآثار المترتبة عن جائحة كورونا (كوفيد-19) في عُمان قراراً احترازياً فرضت بموجبه إغلاقاً على مستوى البلاد اعتباراً من ٢٥ مارس ٢٠٢٠ فصاعداً. يتم رفع الإغلاق الجزئي على مراحل مع منح الاسترخاء لحركة البضائع والأشخاص.

طرق التخفيف

نظراً لعدم اليقين بشأن التأثير الدائم لوباء COVID-19، لا يمكن تحديد التأثير المالي على الاقتصاد العالمي، وكذلك على الاقتصاد العماني والصندوق، ولكن الحكومة تتوقع أن يكون التأثير كبيراً وعكسياً. وبغض النظر عن كيفية تطور الوضع، فاقدم تم اتخاذ خطوات عملية للمساعدة في التخفيف من تأثير Covid 19 على الصندوق. نحن نراقب باستمرار تأثير الجائحة وتقييمها على ممتلكاتنا ومستأجريها وتدفعاتنا النقدية بشكل دوري. لقد تم إجراء تقييم لممتلكات الصندوق خلال ٢٠ أغسطس، والذي يشمل التأثير المالي على قيمة العقارات. سيلتزم مدير الاستثمار بالتعليمات الصادرة عن السلطات المختصة للتخفيف من المخاطر الناشئة عن هذا الوباء.

٢- المخاطر المتعلقة بالعقارات

قد يتأثر صندوق عمان العقاري سلباً بالظروف الاقتصادية والسوق العقاري (بما في ذلك حالات عدم اليقين وعدم الاستقرار في ظروف السوق العالمية وزيادة المنافسة في أسواق العقارات)، وعدم الاستقرار السياسي أو الدستوري، والصراعات و / أو الأزمات، وكذلك التغيرات في التنظيم والسياسات المالية والسياسات الحكومية الأخرى في عُمان.

محفظة الاكتتاب العام والعقارات المستقبلية قد تكون موجودة في عمان ودول أخرى. ونتيجة لذلك، فإن إجمالي دخل الإيجار لصندوق عمان العقاري في الوقت الحالي مستمد من العقارات الموجودة في عُمان وتعتمد نتائج العمليات على أداء الاقتصاد العماني. قد يؤدي التراجع في الظروف الاقتصادية في عمان، أو التأثير الذي قد يحدثه التدهور الاقتصادي في الاقتصاد الإقليمي على سوق العقارات في عمان، إلى انخفاض الطلب على العقارات السكنية والتجارية والمكاتب و / أو البيع بالتجزئة و / أو الصناعية وبالتالي تؤثر سلباً على نتائج عمليات صندوق عمان العقاري والنمو المستقبلي وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة للمالكين الوحدات.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الاقتصاد العماني ليس بمنأى عن التطورات في الظروف الاقتصادية العالمية. شهدت أسواق الائتمان العالمية، وربما تستمر في التعرض، في شكل تقلبات واضطرابات في السيولة، مما أدى إلى توحيد أو فشل أو الاقتراب من الفشل عدد من المؤسسات في قطاعي البنوك والتأمين. لا يزال هناك قلق من أن الأزمة العالمية الحالية الناجمة عن جائحة (كوفيد-19) ستؤثر على صحة النظام الاقتصادي العالمي والنمو. يمكن أن تؤثر هذه الأحداث سلباً على صندوق عمان العقاري حيث يمكن أن يؤدي إلى:

(١) تأثير سلبي على قدرة المستأجرين على دفع إيجاراتهم في الوقت المناسب أو الاستمرار في عقود الإيجار، وبالتالي تقليل التدفق النقدي لصندوق عمان العقاري.

(٢) انخفاض الطلب على الشقق المؤجرة أو المساحات التجارية أو الصناعية في سلطنة عمان والإيجارات التي يمكن تحصيلها عند تجديد عقود الإيجار أو الدخول في عقود إيجار جديدة، مقارنة بالإيجارات التي يتم تحصيلها حالياً؛

(٣) انخفاض في القيمة السوقية للعقارات.

(٤) أن يصبح الوصول إلى أسواق رأس المال أكثر صعوبة أو تكلفة أو مستحيلًا مما يؤدي إلى تأثير سلبي جوهري على قدرة صندوق عمان العقاري في الحصول على القروض أو رأس مال لتمويل عملياته أو الوفاء بالتزاماته أو شراء عقارات إضافية أو ممارسة أعماله بطريقة أخرى؛

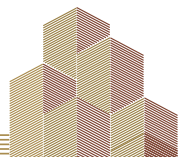
(٥) زيادة في مخاطر الطرف المقابل (وهي مخاطر الخسارة المالية التي قد يتعرض لها صندوق عمان العقاري إذا واجه أي من الأطراف المقابلة صعوبة في الوفاء بالتزاماته بموجب شروط المعاملة الخاصة به)؛ و / أو

(٦) احتمالية متزايدة بأن واحدة أو أكثر من

(أ) المؤسسات المصارف التي يتعامل معها صندوق عمان العقاري (إن وجدت) أو

(ب) شركات التأمين التابعة لها قد لا تتمكن من الوفاء بالتزاماتها تجاه الصندوق.

هناك أيضاً حالة من عدم اليقين بشأن قوة الاقتصاد العالمي، واحتمال حدوث تباطؤ في الطلب الاستهلاكي، وتأثير الانكماش العالمي على اقتصاد دول مجلس التعاون الخليجي، وتأثير عدم الاستقرار السياسي أو الدستوري، والصراعات و / أو الأزمات في بلدان الشرق الأوسط. ويمكن أن يسهم ذلك في حدوث تدهور اقتصادي في دول مجلس التعاون الخليجي، مما قد يؤثر سلباً على أعمال صندوق عمان العقاري والوضع المالي ونتائج العمليات والنمو المستقبلي. علاوة على ذلك، سيخضع صندوق عمان العقاري لقوانين وأنظمة وسياسات العقارات لدى السلطات القضائية العمانية نتيجة لاستثماراته العقارية. الإجراءات والسياسات التي تتبناها الحكومة العمانية والهيئات التنظيمية مثل سيطرة الحكومة على الاستثمارات العقارية أو لوائح الصرف الأجنبي، قد تؤثر سلباً على عقارات صندوق عمان العقاري.



أ. قد تتأثر العقارات سلباً إذا كان مدير الاستثمار أو مدير العقارات أو أي شخص آخر معين لإدارة العقارات لا يوفر الإدارة والصيانة الكافية.

نظراً لأن المستأجرين يعتمدون على الأداء السليم للبنية التحتية لعقارات صندوق عمان العقاري في عملياتهم التجارية، إذا فشل المدير أو مدير العقارات أو أي شخص آخر معين لإدارة العقارات في توفير الإدارة والصيانة المناسبة لهذا العقار، فإن قد تتأثر قيمة العقار أو تشغيله بشكل سلبي مما قد يؤدي إلى خسارة المستأجرين، وقد يؤثر ذلك سلباً على أعمال صندوق عمان العقاري، ووضعه المالي، ونتائج عملياته، وأماقه وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة على مالكي الوحدات.

ب. قد يتعرض صندوق عمان العقاري لمخاطر عدم التجديد أو الإنهاء المبكر أو عدم استبدال عقود الإيجار ، وقد يكون لفقدان عدد كبير من المستأجرين لأبي من العقارات تأثير سلبي على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات صندوق عمان العقاري.

قد يؤدي أي تباطؤ في الأعمال التجارية، أو فقدان الوظيفة إلى إفلاس المستأجر من صندوق عمان العقاري، إلى أن يقرر هذا المستأجر عدم تجديد عقد الإيجار أو عدم قدرته على تجديد عقد الإيجار في نهاية دورة الإيجار أو إنهاء عقد إيجار المستأجر قبل انتهاء صلاحيته. تشمل العوامل التي تؤثر على قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم بموجب عقود الإيجار الآتي، على سبيل المثال وليس الحصر:

- استقرار عملهم وقدرتهم على الكسب.
- مركزهم المالي.
- الاقتصادات المحلية التي لديهم فيها عمليات تجارية.
- قدرة المستأجرين على التنافس مع المنافسين لهم.
- في حالة قيام المستأجرين بتأجير العقارات من الباطن، يفشل المستأجرون الفرعيون في دفع الإيجار؛ و
- الخسائر المادية الزائدة عن حصة التأمين.

قد تمنح بعض عقود الإيجار أيضاً حقوق الإنهاء المبكر الاختيارية للمستأجرين الخاضعين لشروط معينة، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر دفع رسوم الإنهاء أو، في حالة عقود الإيجار مع المستأجرين الرئيسيين، في نقاط معينة محددة في الوقت المناسب دون رسوم الإنهاء، أو السماح للمستأجرين بالحق في الإنهاء في غضون مهلة قصيرة (على سبيل المثال، فترة إشعار مدتها ستة أشهر أو فترة إشعار أقصر في حالة عقود الإيجار المتجددة).

إذا أنهى مستأجر رئيسي أو عدد كبير من المستأجرين عقود إيجارهم أو لم يجددوا عقود الإيجار عند انتهاء صلاحيتها، فقد يتأثر الوضع المالي لصندوق عمان العقاري ونتائج العمليات ونمو رأس المال والتوقعات سلباً. قد يكون مبلغ الإيجار وشروط الاتفاق على تجديد الإيجار وعقود الإيجار الجديدة أقل ملائمة من عقود الإيجار الحالية وقد يتعين إنفاق مبالغ كبيرة على عمولات التأجير أو تحسينات لصالح المستأجر أو تقديم إغراءات للمستأجر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تقليل الطلب على مساحة الإيجار من قبل المستأجرين الذين يسعون إلى تقليل المساحة المؤجرة عند التجديد أو خلال مدة الإيجار لمجموعة متنوعة من الأسباب. على الرغم من أن معدلات الإشغال المنخفضة لبعض العقارات بسبب، على سبيل المثال، إفلاس المستأجر أو عدم التجديد بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية، لم ينتج عنه، حسب علم مدير الاستثمار، تأثير سلبي جوهري على البيانات المالية و / أو العمليات للمورد ذي الصلة. إذا لم يتم العثور على مستأجرين بديلين في الوقت المناسب أو بشروط مقبولة للمدير عند تخلف المستأجر أو عدم التجديد أو الإنهاء المبكر أو تقليل المساحة، فمن المحتمل أن يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على العقارات، مما قد ينعكس سلباً على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات والتوقعات الخاصة بصندوق عمان العقاري، فضلاً عن قدرة صندوق عمان العقاري على إجراء توزيعات منتظمة لمالكي الوحدات.

طرق التخفيف

يتم تأجير عقارات صندوق عمان العقاري إلى حوالي ٥٠٠ مستأجر مما يقلل من مخاطر إنهاء أو عدم تجديد عقود الإيجار الخاصة بالمستأجرين الأفراد. بالإضافة إلى ذلك، فإن عقود الإيجار متنوعة داخل عقار واحد ولا يساهم مستأجر واحد بأكثر من ١٥٪ من إجمالي دخل الإيجار للصندوق. وبالتالي، يعتقد مدير صندوق عمان العقاري أن مخاطر عدم التجديد والإنهاء المبكر للإصدارات أو عدم استبدالها قد تم تقليلها.

ت. قد لا تكتمل المرافق والبنية التحتية للنقل بالقرب من العقارات أو تنفيذها كما هو مخطط لها، أو قد يتم إغلاقها أو نقلها أو إنهاؤها أو تأخيرها.

ليس هناك ما يضمن أن المرافق والبنية التحتية للمواصلات وخدمات النقل العام بالقرب من العقارات سيتم استكمالها أو تنفيذها كما هو مخطط لها، أو في حالة وجودها، لن يتم إغلاقها أو نقلها أو إنهاؤها أو تأخيرها. في حالة حدوث مثل هذا الحدث، فقد يؤثر سلباً على إمكانية الوصول إلى العقار ذي الصلة وجاذبية وتسويق العقار ذي الصلة للمستأجرين والذي قد يكون بدوره له تأثير سلبي على معدلات الطلب والإيجارات للعقارات ذات الصلة و قد تؤثر ذلك سلباً على صندوق عمان العقاري وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة أو جاذبة على مالكي الوحدات.

طرق التخفيف

جميع العقارات المملوكة تحت محفظة العقارات المطروحة مكتملة البناء و مدرة للدخل. وتقع هذه العقارات في مواقع رئيسية

ولديها إمكانية الوصول إلى البنية التحتية من مواصلات ومرافق. و في الوقت الحالي، لا يتوقع مدير الاستثمار أي مخاطر تعيق استفادة العقارات من هذه البنية التحتية. كما تأخذ عملية الاستثمار في الصندوق في الاعتبار هذه الاحتمالات، ويعد الوصول إلى البنية التحتية للمرافق أحد الاعتبارات الاستثمارية الرئيسية للصندوق.

ث. قد تتطلب العقارات نفقات رأسمالية دورية تتجاوز تقديرات مدير الاستثمار في وقت الاستحواذ وقد لا يتمكن صندوق عمان العقاري من تمويل هذه النفقات الرأسمالية.

من أجل الحفاظ على قدرتها التنافسية أو الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها من وقت لآخر، قد تتطلب العقارات والعقارات التي سيحصل عليها صندوق عمان العقاري نفقات رأسمالية دورية للتجديد والتحديث من أجل إدخال التحسينات والمزيد من التطوير التي تتجاوز تقديرات المدير في وقت الاستحواذ. قد لا يكون صندوق عمان العقاري القادرة لتمويل هذه النفقات الرأسمالية من النقد المتولد من أنشطته التشغيلية فقط وقد لا يتمكن من الحصول على تمويل إضافي لرأس المال أو الاقتراض بشروط مواتية أو على الإطلاق لتمويل هذه النفقات، إذا لم يكن صندوق عمان العقاري قادراً على تمويل هذه النفقات الرأسمالية، فقد تتأثر جاذبية العقارات وتسويقها وكفاءتها التشغيلية سلباً.

طرق التخفيف

من أجل التخفيف من مخاطر سوء التقدير أو التقديرات الخاطئة، سيطلب مدير الاستثمار مساعدة الخبراء الذين يمكنهم تقديم رؤى قيمة تتعلق بالنفقات الاستثمارية المستقبلية المتعلقة بكل عقار. سيتم طلب آراء الخبراء هذه قبل الدخول في قرار الشراء أو حتى أثناء الاستثمار في عقار معين.

ج. قد لا يتمكن صندوق عمان العقاري من وضع أو الحفاظ على تأمين مناسب فيما يتعلق بالعقارات والتزاماتها المحتملة تجاه أطراف ثالثة أو قد يتكبّد خسائر مادية تزيد عن عائدات التأمين.

تتعرض العقارات لخطر المعاناة من الأضرار المادية الناجمة عن الحريق أو الإرهاب أو القضاء والقدر مثل الكوارث الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات أو غيرها من الأسباب، بالإضافة إلى مطالبات المسؤولية العامة المحتملة، بما في ذلك المطالبات الناشئة عن تشغيل العقارات، بالإضافة إلى ذلك، قد تكون بعض المخاطر، مثل الفيضانات والخسائر الناجمة عن تفشي الأمراض المعدية أو التلوث أو الإضرار أو الانتهاكات البيئية الأخرى، غير قابلة للتأمين أو قد تكون تكلفة التأمين باهظة عند مقارنتها بالمخاطر الأخرى. على سبيل المثال، لا تغطي وثائق التأمين الخاصة بعقارات صندوق عمان العقاري في الوقت الحالي الخسائر الناجمة عن أعمال الحرب أو الأعمال المتعمدة أو غير النزيهة أو التفاعلات النووية أو التلوث الإشعاعي أو تلوث بالأسبستوس أو غيرها من الأضرار البيئية طويلة الأجل. لا تدعو الأمثلة الواردة أعلاه إلا جزءاً من مجموعة شاملة من استثناءات التي لا تغطيها وثيقة التأمين.

علاوة على ذلك، في حالة حدوث خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز الحدود المؤمن عليها، قد يُطلب من صندوق عمان العقاري دفع تعويض و / أو خسارة رأس المال المستثمر في العقار المتأثر بالإضافة إلى الإيرادات المستقبلية المتوقعة من ذلك العقار لأنه قد لا يكون قادراً على ذلك تأجير أو بيع العقارات المتضررة وقد يتم تسريع أي التزامات مالية مضمونة بهذه العقارات. ليس هناك ما يضمن أن الخسائر المادية تزيد عن عائدات التأمين.

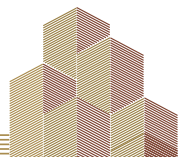
طرق التخفيف

يتخذ مدير الاستثمار أقصى درجات العناية والحماية لممتلكاته الاستثمارية. سيتم إبرام اتفاقيات تأمين مع شركات التأمين المرخصة والخاضعة للتنظيم والعاملة في السلطنة بعد التشاور مع المهنيين المختصين في هذا المجال. يعتقد مدير الاستثمار أن نصيحة هؤلاء المهنيين الأكفاء ستكون كافية للتخفيف من مخاطر نقص التأمين.

ج. قد تؤدي أعمال التجديد أو إعادة التطوير أو الأضرار المادية التي تلحق بالعقارات إلى تعطيل العمليات وتحصيل إيرادات الإيجار أو قد ينتج عنها تأثير سلبي على الوضع المالي لصندوق عمان العقاري.

تؤثر جودة وتصميم العقارات تأثيراً مباشراً على الطلب على المساحات في العقار ومعدلات إيجاره. قد تحتاج العقارات إلى الخضوع لأعمال التجديد أو إعادة التطوير من وقت لآخر للاحتفاظ بقدرتها التنافسية وقد تتطلب أيضاً صيانة أو إصلاحات أو تجديدًا خاصة فيما يتعلق بالأعطال أو المشاكل أو نتيجة لقوانين أو لوائح التخطيط الجديدة. تميل تكاليف صيانة العقارات وخطر متطلبات الصيانة أو الإصلاح غير المتوقعة إلى الزيادة بمرور الوقت مع تقدم العمر المباني أو إذا لم تتم صيانة العقارات بشكل صحيح. قد تتعرض الأعمال والعمليات التي يتم إجراؤها في أحد العقارات لبعض الانقطاع، وقد لا يكون من الممكن تحصيل الدخل الكامل أو أي دخل إيجار من المساحة المتأثرة بأعمال التجديد أو إعادة التطوير أو الصيانة أو الإصلاح أو التجديد.

بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي الضرر المادي الذي يلحق بالعقارات نتيجة لحريق أو أسباب أخرى إلى اضطراب كبير في الأعمال والعمليات التي تتم في العقار وقد يتسبب في إصابة أو خسارة في الأرواح للبشر. قد ينتج عن ذلك، إلى جانب متطلبات الصيانة أو الإصلاح المذكورة أعلاه، تكاليف ومسؤوليات غير متوقعة لصندوق عمان العقاري ويؤدي إلى تأثير سلبي على الأعمال والوضع المالي ونتائج عمليات صندوق عمان العقاري وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة لمالكي الوحدات.



طرق التخفيف

يعتزم مدير الاستثمار القيام بتجديد عقاراته الاستثمارية كلما لزم الأمر بطريقة منظمة ومخططة. وتعتزم الحصول على رأي مدير الممتلكات فيما يتعلق بالتجديد وتخطط لتحسين التدفق النقدي لهذه العقارات بحيث يكون لها أقل تأثير ممكن على التوزيعات لمالكي الوحدات. يعتقد مدير الاستثمار أيضاً أن الحماية التأمينية الكافية ستساعد في التخفيف من أي أضرار مادية غير متوقعة لممتلكاتها.

ج. يمكن أن يتكبد صندوق عمان العقاري تكاليف أو مسؤولية كبيرة تتعلق بالمسائل البيئية.

تخضع عمليات صندوق عمان العقاري لقوانين بيئية مختلفة، بما في ذلك تلك المتعلقة بالتحكم في تلوث الهواء، ومكافحة تلوث المياه، ومكافحة تلوث الأرض، والتحكم في الضوضاء، والتخلص من النفايات، والتخلص من المواد الخطرة أو السامة أو تخفيف تهديدها أو تخزينها أو التخلص منها أو استخدامها. بموجب هذه القوانين، قد يخضع مالك أو مشغل الملكية العقارية للمسؤولية، بما في ذلك الغرامة أو السجن، للتلوث البيئي، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر تصريف الملوثات في الهواء أو المسطحات المائية دون تصريح أو التعامل غير الصحيح أو تخزين المواد الخطرة أو السامة في العقار، على الرغم من أن المالك أو المشغل ربما لم يتسبب في تلوث البيئة أو أن التلوث لم يحدث أثناء الملكية الحالية أو تشغيل العقار.

بالإضافة إلى ذلك، قد يُطلب من صندوق عمان العقاري تحمل نفقات وتكبد مصاريف رأسمالية للامتثال لهذه القوانين البيئية. قد يؤدي تصريف ملوثات الهواء أو الماء أو التخلص منها أو التخلص من ساري المفعول أو الاستخدام غير السليم أو التخزين أو التعامل مع المواد أو العناصر الخطرة أو السامة في أي من العقارات إلى تعريض صندوق عمان العقاري للمسؤولية أو يؤثر بشكل سلبي على قدرته على البيع أو تأجير عقار أو الاقتراض باستخدام عقار كضمان. قد تتأثر العقارات والموجودات الأخرى التي يتم الحصول عليها في المستقبل من قبل صندوق عمان العقاري بالتلوث أو غيرها من القضايا البيئية التي ربما لم يتم تحديدها و / أو تصحيحها مسبقاً في وقت الاستحواذ أو التي قد تحدث لاحقاً بعد الاستحواذ.

يؤدي هذا إلى ظهور عدد من المخاطر، بما في ذلك:

- خطر المقاضاة من قبل السلطات البيئية؛
- الحاجة إلى نفقات إضافية غير مدرجة في الميزانية لمعالجة مثل هذه القضايا.
- التأثير السلبي على عمليات العقار المتأثر والذي قد يؤثر بدوره سلباً على إيرادات صندوق عمان العقاري.
- قد يتأثر المركز المالي للمستأجرين المخالفين بشكل سلبي، مما يؤثر على قدرتهم على ممارسة الأعمال التجارية والوفاء بالتزامات الإيجار؛ و
- التأثير السلبي على قيمة العقارات المتضررة.

لا يمتلك صندوق عمان العقاري أي تأمين لتغطية أي خسائر قد يتكبدها نتيجة لظروف بيئية معروفة أو غير معروفة ولا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن الظروف البيئية الموجودة في العقارات، الآن أو في المستقبل، والتكاليف التي قد يتم تكبدها لمعالجة التلوث البيئي، لن يؤثر مادياً وسلبياً على الصندوق. أدى النقاش السياسي الحالي حول تغير المناخ إلى معاهدات وقوانين ولوائح مختلفة تهدف إلى الحد من انبعاثات الكربون. قد تؤدي هذه القوانين التي يتم سنّها أو اقتراحها إلى زيادة تكاليف الطاقة في العقارات في المستقبل أو تتطلب من الصندوق القيام باستثمارات جوهرية في عقاراته والتي يمكن أن تؤثر بشكل جوهري وسلبى على وضعه المالي ونتائج عملياته. على الرغم من أن المدير ليس على علم بالمخاطر المذكورة أعلاه في العقارات والتي أدت إلى تأثير سلبي جوهري على البيانات المالية و / أو العمليات للمورد المعني، إلا أنه لا يوجد ضمان بأن الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات وآفاق الصندوق سوف لم يتأثر بالسلب الناتج عن المخاطر المذكورة أعلاه والتي تتعرض لها العقارات.

طرق التخفيف

حصلت الأصول العقارية المملوكة حالياً لصندوق عمان العقاري في محفظة الاكتتابات الأولية على جميع الموافقات حيثما كان ذلك ضرورياً من السلطات التنظيمية للبيئة في سلطنة عمان. لا يخطط الصندوق للاستثمار في الأصول العقارية التي قد تتطلب تصريح بيئي رئيسي أو خاص من السلطات. لا يخطط مدير الاستثمار للاستثمار في مواقع أو عقارات حساسة بيئياً أيضاً.

د. قد يؤدي وقوع أية أعمال القضاء القدر، والكوارث الطبيعية، والحرب، والهجمات الإرهابية، إلى التأثير سلباً ومادياً على أعمال وعمليات العقارات.

إن أحداث القضاء والقدر والكوارث الطبيعية مثل الزلازل والحروب والهجمات الإرهابية خارجة عن سيطرة صندوق عمان العقاري أو مدير الاستثمار. قد تؤثر هذه العوامل مادياً وسلباً على الاقتصاد والبنية التحتية ومعيشة السكان المحليين. قد تتأثر عقارات صندوق عمان العقاري، والأعمال التجارية، والوضع المالي، ونتائج العمليات، والدخل المتاح للتوزيع سلباً في حالة حدوث مثل هذه الأعمال من القضاء والقدر أو الحرب أو الهجمات الإرهابية. ليس هناك ما يضمن أن أي حرب أو هجوم إرهابي أو أعمال عنادية أخرى في أي جزء من العالم، سواء كانت محتملة أو مهددة أو غير ذلك، لن يكون لها، بشكل مباشر أو غير مباشر، تأثير سلبي على عمليات العقارات، وبالتالي الدخل المتاح لصندوق عمان العقاري للتوزيع.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الأضرار المادية التي تلحق بالعقارات الناتجة عن الحريق أو الزلازل أو الفيضانات أو غيرها من أعمال القضا والقدر أو أعمال الحرب أو الاضطرابات المدنية أو الاضطراب السياسي أو عدم الاستقرار أو الهجمات الإرهابية أو الأعمال العدائية الأخرى في أي جزء من العالم، سواء كانت محتملة أو مهددة أو غير ذلك، قد يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى اضطراب كبير في أعمال وتشغيل العقارات. قد يؤدي ذلك إلى خسارة رأس المال المستثمر في العقارات المتأثرة بالإضافة إلى الإيرادات المستقبلية المتوقعة حيث قد لا يتمكن صندوق عمان العقاري من تأجير أو بيع العقارات المتأثرة. قد يتعرض صندوق عمان العقاري العماني لخسارة أو يدخل في منازعات مع المستأجرين الحاليين في العقارات المتأثرة وقد يتم تسريع أي التزامات مالية مضمونة من قبل هذه العقارات.

طرق التخفيف

سيعمل مدير الاستثمار بالتنسيق مع مدير الممتلكات على أن تكون الممتلكات الاستثمارية للصندوق مؤمنة ضد هذه الأضرار.

د. تخضع الإقرارات والضمانات والتعويضات الممنوحة لصالح صندوق عمان العقاري من قبل بائعي العقارات لقيود تتعلق بنطاقها ومقدارها وتوقيت المطالبات التي يمكن تقديمها بموجب ذلك.

تخضع الإقرارات والضمانات والتعويضات الممنوحة لصالح صندوق عمان العقاري في اتفاقيات البيع والشراء لقيود تتعلق بنطاق ومبلغ وتوقيت المطالبات التي يمكن تقديمها بموجب ذلك.

على سبيل المثال، يمكن للمشتري فقط تقديم مطالبات لخرق الضمانات المادية المحدودة بموجب بعض اتفاقيات البيع والشراء. على الرغم من أن صندوق عمان العقاري له ميزة الضمانات والتعويضات وثائق التأمين («وثائق التأمين ضد الماء والشراء») فيما يتعلق ببعض اتفاقيات البيع والشراء للتخفيف من المخاطر المتعلقة بالقيود المفروضة على مسؤولية البائعين عن خرق الضمانات بموجبها، فإن W&I تخضع لوثائق التأمين نفسها أيضًا للشروط والقيود، بما في ذلك الشروط والقيود على الوقت والنطاق والمبلغ والحجم الأدنى للمطالبات والمبلغ الإجمالي القابل للمطالبة والخسائر التي سيتعين على المستفيد تحملها قبل تقديم مطالبة بموجب وثائق تأمين W&I. سيحتاج صندوق عمان العقاري إلى الاعتماد على العناية الواجبة الخاصة به للتخفيف من مخاطر مثل هذه الخسائر والمطالبات.

طرق التخفيف

سيحتاج صندوق عمان العقاري إلى الاعتماد على العناية الواجبة الخاصة به للتخفيف من مخاطر مثل هذه الخسائر والمطالبات. سيجري مدير الاستثمار في الصندوق إجراءات العناية الواجبة القانونية والمالية والتشغيلية الخاصة به قبل الدخول في أي اتفاقيات بيع وشراء تتعلق بالاستثمارات العقارية. يعتقد مدير الاستثمار أن هذه العناية الواجبة ستساعده على التخفيف من مخاطر مثل هذه الخسائر والمطالبات.

ر. قد لا تكون ممارسة العناية الواجبة على العقارات والإيجارات والمباني والمعدات وعلى جميع الكيانات الاعتبارية قد حددت جميع العيوب المادية أو انتهاكات القوانين واللوائح أو الالتزامات الضريبية التاريخية وأوجه القصور الأخرى.

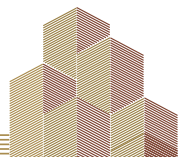
يعتقد مدير الاستثمار أنه قد تم إجراء تحقيقات العناية الواجبة المعقولة فيما يتعلق بمحفظة الاكتتاب العام، وقد قام المدير بتكليف مستشارين تقنيين وبيئيين وقانونيين وضريبيين وماليين للقيام بالعناية الواجبة بشأن العقارات. ومع ذلك، ليس هناك ما يضمن أن تحقيقات العناية الواجبة وعمليات التفتيش الفني ستكشف عن جميع العيوب المادية أو أوجه القصور المتعلقة بالعقارات، بما في ذلك العيوب التي تتطلب إصلاحًا أو صيانة أو ستكشف عن جميع حالات عدم الامتثال للقوانين واللوائح المتعلقة بالعقارات. قد تتطلب هذه العيوب أو النواقص نفقات أو التزامات كبيرة تجاه أطراف ثالثة وتنطوي على أنماط ومستويات من النفقات الكبيرة وغير المتوقعة والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أرباح الصندوق والتدفقات النقدية والتوقعات. قد تتطلب التكاليف أو الالتزامات الناشئة عن عيوب مادية أو انتهاكات القوانين واللوائح أو الالتزامات الضريبية التاريخية وأوجه القصور الأخرى التي لم تتم معالجتها بموجب اتفاقيات البيع والشراء ذات الصلة نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات تجاه أطراف ثالثة وقد تنطوي على أنماط مهمة وغير متوقعة ومستويات الإنفاق التي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أرباح صندوق عمان العقاري والتدفقات النقدية والتوقعات.

طرق التخفيف

خبراء العناية الواجبة والوكالات المهنية التي سيوظفها مدير الاستثمار هي مؤسسات ذات سمعة وطنية أو دولية. سيكون لديهم سجل حافل في تقديم خدمات عالية الجودة ويجب اعتمادها من قبل السلطات الحكومية المعنية لتقديم هذه الخدمات. كما كان مستوى الخطأ في دراساتهم تاريخيًا محدودًا، وبالتالي يعتقد مدير الاستثمار أن نتائجهم موثوقة.

ز. قد تتأثر العقارات بفقدان المستندات أو عدم تناسق المستندات.

قد لا تتوفر جميع المستندات المتعلقة بالعقارات المطلوبة في سياق العناية الواجبة (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، تصاريح البناء، وتصاريح الإشغال، وقرارات تقسيم المناطق، وتصاريح المياه، وسجلات الشركة). يمكن أن يكون البائعون قد وضعوها في غير محلها أو في بائع المستندات مفقودة بسبب عمر السجلات أو لم يتم الحصول عليها، بالإضافة إلى ذلك، قد تكون بعض المستندات غير مكتملة جزئيًا أو غير مقروءة بسبب مرور الوقت. على الرغم من أن مدير الاستثمار لا يعتبر المستندات المفقودة أو المستندات غير المكتملة أو المستندات غير المقروءة مشكلة جوهريّة حيث لا يوجد دليل على أن مثل هذه المستندات المفقودة أو المستندات غير المكتملة أو المستندات غير المقروءة تشير إلى عدم وجود ملكية للعقارات، وأن مخاطر هدم العقارات والغرامات الباهظة بعيدًا، وليس



هناك ما يضمن أن العناية الواجبة قد كشفت عن جميع حالات عدم الامتثال للقوانين واللوائح وشروط جميع الوثائق ذات الصلة بالكيانات الاعتبارية والعقارات وجميع الالتزامات المادية فيما يتعلق بالخصائص.

قد تكون هناك أسباب محتملة لإبطال قرارات تقسيم المناطق أو تصاريح البناء أو تصاريح الإشغال الصادرة فيما يتعلق ببعض العقارات بسبب المخالفات في الوثائق المتعلقة بعملية البناء فيما يتعلق ببناء أجزاء معينة من الممتلكات مثل التناقضات المحتملة بين تصاريح البناء، وتصاريح الإشغال، وتصاريح تقسيم المناطق، والخرائط المساحية و / أو المخططات الرئيسية، أو المخالفات في القرارات أو الإجراءات الإدارية المتعلقة بإصدار قرارات تقسيم المناطق و / أو تصاريح البناء و / أو تصاريح الإشغال. إذا تم إبطال قرار تقسيم المناطق أو تصريح البناء أو تصريح الإشغال، أو لم يتم الحصول عليه، أو تبين أن مناطق معينة من العقار لا تمثل للقوانين واللوائح المعمول بها، فقد يؤدي ذلك إلى فرض عقوبات مالية على المنطقة المتضررة من العقار ويطلب هدمه أو إعادته إلى حالته السابقة (حسب الحالة) ما لم يتم، عند الاقتضاء، تنفيذ إجراء تصديق بنجاح ودفع رسوم التصديق. قد ينتج عن ذلك تكاليف غير مدرجة في الميزانية لصندوق عمان العقاري العماني أو انخفاض غير متوقع في قيمة العقارات مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على الوضع المالي ونتائج عمليات صندوق عمان العقاري وقدرة الصندوق على إجراء توزيعات منتظمة على مالكي الوحدات.

طرق التخفيف

قام مدير الاستثمار بتعيين مؤسسة إقليمية ذات سمعة عالية لإجراء تقييم العناية الواجبة للعقارات في محافظة الاكتتاب العام. أجرت وكالة التقييم تحليلًا متعمقًا وبذل العناية الواجبة لكل عقار من العقارات في محافظة الاكتتاب العام. يعتقد مدير الاستثمار أنه حصل على جميع المستندات اللازمة لإثبات ملكيته للعقارات.

س. قد تواجه العقارات منافسة متزايدة من العقارات الأخرى.

يتوقع الصندوق أن تكون العقارات التي يتم الاستحواذ عليها لاحقًا موجودة في مناطق توجد فيها عقارات منافسة أخرى وقد يتم تطوير عقارات جديدة قد تنافس تلك العقارات. قد تكون بعض العقارات المنافسة أحدث أو أفضل موقعًا أو بها ميزات أكثر جاذبية أو مخططات طوابق أو وسائل راحة أو قد تكون أكثر جاذبية للمستأجرين. قد يكون للعقارات المنافسة أيضًا معدلات إشغال أو تكلفة تشغيل أقل من العقارات التابعة للصندوق، مما قد يؤدي إلى قيام الملاك المنافسين بتقديم مساحات للإيجار أقل من المعروف في العقارات التابعة للصندوق.

سيعتمد الدخل من العقارات والقيمة السوقية لها على قدرة هذه العقارات على التنافس ضد العقارات الأخرى للمستأجرين. إذا كانت العقارات المتنافسة أكثر نجاحًا في جذب المستأجرين والاحتفاظ بهم، أو تمت ترقية وتجديد العقارات المماثلة في المناطق المجاورة لها بشكل كبير، يمكن تقليل الدخل من العقارات الحالية وتلك التي يتم الاستحواذ عليها لاحقًا، مما يؤثر سلبيًا على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات والآفاق صندوق عمان العقاري وقدرة الصندوق على إجراء توزيعات منتظمة لمالكي الوحدات.

طرق التخفيف

لا يمكن لصندوق عمان العقاري تقديم أي ضمان بأنه سيكون قادرًا على المنافسة بفعالية مع العقارات الأخرى لتأمين مستأجرين إضافيين بأسعار أفضل أو منافسة.

ش. تستند تقديرات العقارات إلى افتراضات مختلفة، وقد يختلف السعر الذي يمكن أن يبيع به صندوق عمان العقاري في المستقبل عن قيمة الشراء الأولية.

لا يمكن أن يكون هناك ما يضمن أن الافتراضات التي تستند إليها، أو تستند إلى، عمليات تقييم العقارات هي مقاييس دقيقة بالنسبة للسوق، وقد يتم تقييم القيم بشكل غير دقيق. قد يكون المقيمون المستقلون قد أدرجوا تحديدًا شخصيًا لبعض العوامل المتعلقة بالعقار مثل مركزه النسبي في السوق، ونقاط القوة المالية والتنافسية، والحالة المادية، وبالتالي، قد يكون تقييم العقار (الذي يؤثر على صافي قيمة الأصول لكل وحدة) غير موضوعي وإثبات عدم صحته. لا يضمن تقييم أي عقار سعر بيع بهذه القيمة في الوقت الحالي أو في المستقبل. قد يكون السعر الذي قد يبيع به صندوق عمان العقاري أقل من سعر شرائه أو سعر البيع المتوقع في وقت الشراء.

طرق التخفيف

تم تقييم محافظة الاكتتاب العام لصندوق عمان العقاري من قبل وكالة تقييم عقارات دولية مرموقة ومعتمدة. سيستمر مدير الاستثمار في إشراك المؤسسات ذات السمعة الطيبة في قرارات الاستحواذ المستقبلية للصندوق، والتي من المتوقع أن تضيق الفجوة بين تقييم العقارات مقابل قيمة الاستحواذ.

ص. قد تتعدى بعض الخصائص على العقارات المجاورة.

قد تكون بعض العقارات قد أقيمت على أو فوق الخطوط الحدودية للعقارات المجاورة. في بعض الحالات، قد يكون من الصعب التأكد من حالات التعدي المطلقة لأن المياني مبنية على مسافات قريبة جدًا من خطوط الحدود، وبالتالي، من الصعب تحديد دليل قاطع على التعدي. في حالة اكتشاف أن أحد العقارات يتعدى على أرض مجاورة، قد يكون الصندوق مسؤولًا عن دفع الإيجار فيما يتعلق بالتعدي

أو تكبد نفقات إضافية لإزالة التعدي إذا طُلب منه ذلك. قد يكون لذلك تأثير سلبي على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات و/أو آفاق صندوق عمان العقاري العماني وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة لمالكي الوحدات.

طرق التخفيف

سيحاول مدير الاستثمار تقليل عدم الوضوح حول الحدود المادية للعقارات الاستثمارية من خلال الحصول على العقارات التي لها حدود واضحة المعالم حيثما أمكن ذلك. سيتم التعامل مع التعدي على الحدود أو تداخلها على أنها حالات خاصة وسيتم اتخاذ تدابير علاجية مناسبة بعد التفاوض مع الأطراف المعنية.

ج. تخضع بعض العقارات لرهونات مختلفة.

تخضع العقارات لرهونات مختلفة. تشمل هذه الالتزامات حقوق الارتفاق الممنوحة لصيانة المرافق الفنية (مثل الأنابيب)، وحقوق الطريق، والتعديلات، وقيود البناء، وحقوق استخدام أماكن وقوف السيارات، والحقوق المتعلقة بمسافات مع المباني المجاورة أو قيود الاستخدام، وحقوق الأولوية وحقوق أخرى ومطالبات و قيود أخرى تفرضها أطراف ثالثة. هناك خطر من أن الرهونات قد تترتب عليها الآتي: (١) تؤثر على قدرة صندوق عمان العقاري على تصفية العقارات المتأثرة في المستقبل؛ (٢) تقييد خطط التنمية المستقبلية لصندوق عمان العقاري. (٣) تحميل صندوق عمان العماني المسؤولية القانونية عن الأضرار في حالة عدم الالتزام الصارم ببعض الأعباء؛ (٤) يتسبب في تكبد الصندوق نفقات إضافية إذا كان يرغب في إزالة هذه الأعباء عن طريق الوسائل التعاقدية؛ و (٥) تقييد مجموعة المستأجرين المحتملين الناشئة عن قيود الاستخدام. نتيجة لذلك، قد يكون للرهن تأثير سلبي جوهري على الأعمال والوضع المالي و/أو نتائج العمليات و/أو آفاق الصندوق وقدرته على إجراء توزيعات على مالكي الوحدات.

طرق التخفيف

يقوم مدير الاستثمار، أثناء تقييم فرصة الاستثمار، وكذلك في وقت العناية الواجبة، بالتركيز بشكل خاص على الأعباء المحتملة ويضع استراتيجيات للتخفيف من المخاطر الناشئة عن مثل هذه الرهونات، إن وجدت.

٣- المخاطر المتعلقة بعمليات الصندوق

أ. قد لا يتمكن مدير الاستثمار من تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية لصندوق عمان العقاري

قد لا يكون المدير قادرًا على تنفيذ إستراتيجيته الاستثمارية بنجاح، أو توسيع محفظة صندوق عمان العقاري بأي معدل محدد أو بأي حجم محدد، أو القيام بعمليات استحواذ أو استثمارات بشروط مواتية أو ضمن الإطار الزمني المطلوب.

قد يواجه صندوق عمان العقاري منافسة نشطة في الحصول على عقارات مناسبة وجذابة من مستثمرين عقاريين آخرين، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري الأخرى وشركات التطوير العقاري وصناديق الاستثمار الخاصة. ليس هناك ما يضمن أن صندوق عمان العقاري سوف يكون قادرًا على المنافسة بفعالية ضد هذه الكيانات وقد تتأثر قدرته على القيام بعمليات استحواذ بموجب إستراتيجية نمو الاستحواذ أو عمليات الاستحواذ المتزايدة بشكل سلبي. حتى لو كان صندوق عمان العقاري قادرًا على الحصول على عقارات أو استثمارات أخرى بنجاح، فليس هناك ما يضمن أن صندوق عمان العقاري سيحقق عائده المقصود على عمليات الاستحواذ أو الاستثمارات.

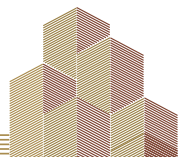
إن قطاع العقارات في عمان الذي يعمل فيه صندوق عمان العقاري يحتاج لرأس مال كبير وقد يتطلب من صندوق عمان العقاري من وقت لآخر مبالغ كبيرة من رأس المال لأغراض مثل الاستحواذ أو إعادة التطوير. نظرًا لأن حجم القروض التي يمكن أن يتحملها صندوق عمان العقاري لتمويل عمليات الاستحواذ مقيد بموجب القانون، فمن المرجح أن تعتمد عمليات الاستحواذ هذه إلى حد كبير على قدرة صندوق عمان العقاري في زيادة رأس المال. قد يؤدي هذا إلى تخفيف مقتنيات مالكي الوحدات. قد ينظر البائعون المحتملون بشكل سلبي إلى الإطار الزمني المطول ونقص اليقين المرتبط بزيادة رأس المال السهمي لتمويل أي عملية شراء من هذا القبيل. قد يفضلون بدلاً من ذلك مشتريين محتملين آخرين.

طرق التخفيف

قام صندوق عمان العقاري بتعيين مدير استثمار مؤهل وحسن السمعة ومرخص لإدارة محفظته العقارية. يتم تحفيز مدير الاستثمار للحفاظ على أفضل عائد ممكن معدل للمخاطر لمالكي وحدات الصندوق عن طريق رسوم الإدارة الثابتة ورسوم الأداء المتغيرة. سيتم أيضًا تحفيز المدير لإضافة عقارات جديدة بالإضافة إلى التخرج من الاستثمارات منخفضة الأداء. بالإضافة إلى ذلك، تتمتع هيئة إدارة الصندوق بصلاحيات مراجعة الأداء واستبدال مدير الاستثمار في حالة استمرار ضعف الأداء إذا لزم الأمر. يجب أن تساعد هذه الإجراءات الصندوق على التخفيف من المخاطر المرتبطة بأداء مدير الاستثمار.

ب. قد يكون المبلغ الذي قد يقترضه صندوق عمان العقاري محدودًا، مما قد يؤثر على عمليات صندوق عمان العقاري.

بموجب لوائح صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال، يُسمح لصندوق عمان العقاري اقترض ما يصل إلى ٦٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق في وقت منح القروض. اعتبارًا من تاريخ الإدراج، ستكون أصول صندوق عمان العقاري خالية من أي قروض



- عقارية. قد يتطلب صندوق عمان العقاري، من وقت لآخر، تمويلًا بالدين لتحقيق استراتيجياته الاستثمارية. في حال أن قرر صندوق عمان العقاري تحمل قروض في المستقبل، فقد يواجه الصندوق عواقب سلبية نتيجة لهذا القيد على القروض المستقبلية، والتي قد تشمل:
- الاضطرار إلى تفويت فرص الاستحواذ الجذابة التي قد تكون متاحة لفترة محدودة فقط من الوقت، ولكن كان من الضروري فيها تمويل بالدين بما لا يتجاوز حدود الاقتراض؛
- عدم القدرة على تمويل متطلبات النفقات الرأسمالية لمحفظة الأصول الحالية لصندوق عمان العقاري أو لعمليات الاستحواذ المستقبلية لتوسيع محفظتها.
- قد يؤدي الانخفاض في قيمة صافي قيمة أصول الصندوق إلى تجاوز حد الاقتراض، مما يؤثر على قدرة صندوق عمان العقاري على تقديم مزيد من القروض؛ و
- نقص التدفقات النقدية (بما في ذلك ما يتعلق بالتوزيعات) والذي قد يكون صندوق عمان العقاري قادرًا على حله عن طريق اقتراض الأموال.

طرق التخفيف

محفظة العقارات الأولى المطروحة للاكتتاب مسددة بالكامل وغير ممولة. يتفاوض الصندوق حاليًا مع البنوك للحصول على خطوط ائتمان يمكن استخدامها لتوسيع محفظته ومتطلبات رأس المال العامل. للصندوق الحرية في الدخول في فرص استثمارية جذابة وكذلك الخارج من الاستثمارات الناجمة التي يمكن أن تساعد في جمع الأموال لزيادة الاستثمارات. كما يجوز للصندوق إضافة عقارات جديدة مقابل إصدار وحدات جديدة من الصندوق. ومع ذلك، لا يمكن أن يتم إصدار مثل هذه الوحدات بأقل من صافي قيمة الأصول للصندوق، وستتطلب موافقة مسبقة من مالكي الوحدات الحاليين.

ت. قد لا تؤدي عمليات الاستحواذ المستقبلية إلى العوائد المتوقعة وقد تؤدي إلى تعطل أعمال صندوق عمان العقاري، وقد تؤدي إلى إجهاد موارد الإدارة وقد تؤدي إلى تخفيف الحيازات.

قد تتسبب عمليات الاستحواذ المستقبلية في تعطيل العمليات التشغيلية لصندوق عمان العقاري وتحويل انتباه الإدارة بعيدًا عن العمليات اليومية. قد تتطلب العقارات المكتسبة حديثًا اهتمامًا إداريًا كبيرًا الذي من شأنه أن يؤثر على الأعمال الجارية لصندوق عمان العقاري. على الرغم من العناية الواجبة التي يمكن بذلها قبل الاستحواذ، لا يعتقد صندوق عمان العقاري أنه من الممكن فهم العقار بشكل كامل قبل امتلاكه وتشغيله لفترة طويلة من الزمن.

بالإضافة إلى ذلك، قد لا تنجح إستراتيجية نمو الاستحواذ الخاصة بصندوق عمان العقاري وعملية اختيار الأصول الخاصة به وقد لا توفر عوائد إيجابية لمالكي الوحدات. هناك مخاطر مرتبطة بمتابعة عمليات الاستحواذ على عقارات من قطاعات مختلفة ودمجها بنجاح في محفظة صندوق عمان العقاري، على سبيل المثال، قد تستغرق المنافع أو أوجه التآزر أو الكفاءات المتوقعة من عمليات الاستحواذ هذه وقتًا أطول من المتوقع لتحقيقها أو قد لا تتحقق على الإطلاق. بالإضافة إلى ذلك، قد تتسبب عمليات الاستحواذ المستقبلية في حدوث اضطرابات في عمليات صندوق عمان العقاري وتحويل انتباه الإدارة بعيدًا عن العمليات اليومية. الوحدات الجديدة التي يتم إصدارها كمقابل أو فيما يتعلق بأي عملية استحواذ جديدة يمكن أن تكون مخففة لمالكي الوحدات الحاليين.

طرق التخفيف

من المرجح بالنظر إلى البيئة الاستثمارية الحالية أن يتبنى مدير الاستثمار في صندوق عمان العقاري استراتيجية استثمار متحفظة على المدى المتوسط، ويركز على تعزيز عائد توزيعات أرباح المحفظة.

ث. يعتمد صندوق عمان العقاري على بعض الموظفين الرئيسيين وقد يؤثر فقدان أي موظفين رئيسيين سلبًا على عملياته.

يعتمد أداء صندوق عمان العقاري، جزئيًا، على استمرار خدمة وأداء المسؤولين التنفيذيين لمدير الاستثمار ومدير العقارات. يجوز لهؤلاء الموظفين الرئيسيين ترك وظيفة مدير الاستثمار و / أو مدير العقارات. في حالة حدوث أي مما سبق، يجب قضاء الوقت في البحث عن بديل وقد تتأثر الواجبات التي يتحمل مسؤوليتها هؤلاء المسؤولون التنفيذيون. قد يكون لخسارة أي من هؤلاء الأفراد تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي ونتائج عمليات صندوق عمان العقاري.

طرق التخفيف

إذا تعرض صندوق عمان العقاري لخسارة موظفي الإدارة الرئيسيين من فريق إدارة الاستثمار، فإن هيئة إدارته ستكون قادرة على استخدام مصادر المتوافرة لدى المؤسسين حتى يتم تعيين بديلًا مناسبًا لمدير الاستثمار.

ج. قد يخضع صندوق عمان العقاري من وقت لآخر لإجراءات قانونية وإجراءات حكومية.

قد تنشأ إجراءات قانونية ضد صندوق عمان العقاري فيما يتعلق بعقاراته والنزاعات حول الإيجارات من وقت لآخر. لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن صندوق عمان العقاري لن يشارك في مثل هذه الإجراءات أو أن نتيجة هذه الإجراءات لن تؤثر سلبًا على الوضع المالي أو نتائج التشغيل أو التدفق النقدي لصندوق عمان العقاري. يتم تنظيم الصندوق بشكل أساسي من قبل الهيئة العامة لسوق المال، ومع ذلك، يمكن أن تدخل الأنشطة التشغيلية للصندوق ضمن اختصاص وزارة الإسكان والبلديات الإقليمية ومختلف الوكالات الحكومية

الأخرى. إذا اعتقدت أي سلطة حكومية أن صندوق عمان العقاري أو أي من مستأجريه لا يمثلون للوائح، فيمكنها إغلاق الكيان غير الملتزم ذي الصلة أو تأخير عملية الموافقة، أو رفض منح أو تجديد للموافقات أو التراخيص ذات الصلة، أو اتخاذ إجراء انوني للاستيلاء على عقارات صندوق عمان العقاري، أو اتخاذ إجراء في المستقبل (في حالة عدم امتثال صندوق عمان العقاري للوائح)، لتقدير العقوبات المدنية و / أو الجنائية ضد الصندوق أو مسؤوليه أو موظفيه. أي إجراء من هذا القبيل من قبل السلطة الحكومية ذات الصلة سيكون له تأثير سلبي جوهري على الأعمال والوضع المالي ونتائج العمليات أو التدفق النقدي لصندوق عمان العقاري.

طرق التخفيف

تحتوي اتفاقيات عقد الإيجار على أحكام من المتوقع أن توفر المرونة والحماية في حالة عدم الامتثال بالقوانين المعمول بها، وبالتالي تخفيف المخاطر المرتبطة بمثل هذه الأمور.

ع- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الوحدات

أ. قد تؤثر ظروف السوق والظروف الاقتصادية على سعر السوق والطلب على الوحدات.

قد تؤثر التحركات في أسواق الأوراق المالية المحلية والدولية والظروف الاقتصادية وأسعار الصرف الأجنبي وأسعار الفائدة على سعر السوق والطلب على الوحدات. قد يكون للزيادة في أسعار الفائدة في السوق تأثير سلبي على سعر السوق للوحدات إذا كان العائد السنوي على السعر المدفوع للوحدات يعطي المستثمرين عائدًا أقل مقارنة بالاستثمارات الأخرى.

طرق التخفيف

تشهد أسواق رأس المال من وقت لآخر تقلبات في الأسعار وأحجام التداول، مما قد يؤثر على سعر السوق لوحدات الصندوق. قد ينخفض سعر الوحدات أو يرتفع، وقد لا يعكس سعر السوق للأسهم القيمة الحقيقية للصندوق. تنص لوائح الإدراج في سوق مسقط للأوراق المالية على حدود عليا ودنيا لتقلبات الأسعار في أي يوم معين. صندوق عمان العقاري مطلوب منه الإفصاح عن أية معلومات حساسة مؤثرة على أسعار السوق بدون تأخير في السوق.

ب. قد يتم تخفيف صافي قيمة الأصول لكل وحدة إذا تم تسعير إصدارات أخرى أقل من صافي قيمة الأصول الحالي لكل وحدة.

ينص النظام الأساسي لصندوق عمان العقاري على إصدارات جديدة للوحدات، والتي قد يكون سعر الطرح لها أعلى أو أقل من صافي قيمة الأصول الحالي لكل وحدة. قد يتم تخفيف توزيعات الأرباح لكل وحدة إذا تم إصدار وحدات جديدة واستخدام العائدات من مثل هذه الوحدات يولد تدفقات نقدية غير كافية لتغطية التخفيف. عندما يتم إصدار وحدات جديدة بأقل من صافي قيمة الأصول لكل وحدة، قد يتم تخفيف صافي قيمة الأصول الحالي لكل وحدة موجودة. تضع اللوائح الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال حدًا أقصى للخصم المحتمل الذي يمكن تطبيقه على صافي قيمة الأصول للوحدة أو متوسط سعر السوق للوحدة.

طرق التخفيف

تضع لوائح صناديق الاستثمار العقارية الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال المعايير التي يتم بموجبها طرح إصدارات إضافية للوحدات من ضمنها الحصول على موافقة الهيئة والجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية، وبالتالي المشاركة في اتخاذ القرار بشأن طرح وحدات إضافية للتخفيف من المخاطر الناشئة عن إصدارات الوحدة اللاحقة من قبل الصندوق.

ت. قد يتأثر صندوق عمان العقاري سلبًا بسبب عدم سيولة الاستثمارات العقارية.

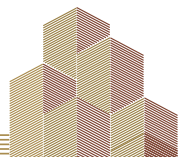
تنطوي استراتيجية الاستثمار في صندوق عمان العقاري على مستوى عالي من المخاطر، مقارنة بالمحفظة التي تحتوي على مجموعة متنوعة من الاستثمارات. الاستثمارات العقارية غير سائلة نسبيًا وقد يؤثر عدم السيولة هذا على قدرة صندوق عمان العقاري على تغيير محفظته الاستثمارية أو تصفية جزء من أصوله استجابة للتغيرات الاقتصادية أو سوق العقارات أو الظروف الأخرى. قد يتعذر على صندوق عمان العقاري بيع أصوله في غضون مهلة قصيرة أو قد يضطر إلى إجراء تخفيض كبير في السعر الذي قد يكون مطلوبًا بخلاف ذلك لهذه الأصول من أجل ضمان البيع السريع. قد يكون لهذه العوامل تأثير سلبي على الوضع المالي لصندوق عمان العقاري ونتائج العمليات، وقدرة صندوق عمان العقاري على إجراء توزيعات منتظمة لمالكي الوحدات.

طرق التخفيف

سيقوم الصندوق بالتنسيق مع مدير الاستثمار ومدير العقارات بمراقبة تطورات السوق في قطاع العقارات في عمان بشكل مستمر ووضع إستراتيجيات لقرارات الشراء والتخارج لتقليل التأثير السلبي على الأسعار.

ث. قد تتأثر قدرة صندوق عمان العقاري على إجراء توزيعات على مالكي الوحدات سلبًا من خلال الزيادات في النفقات المباشرة ومصاريف التشغيل الأخرى.

قد تتأثر قدرة صندوق عمان العقاري على إجراء توزيعات منتظمة لمالكي الوحدات سلبًا في حالة زيادة المصروفات المباشرة ومصاريف



التشغيل الأخرى التي لا يتحمل المستأجرون مسؤوليتها وفقاً لاتفاقيات الإيجار. تشمل مصاريف التشغيل هذه ، على سبيل المثال وليس الحصر الآتي:

- الامتثال للقوانين أو اللوائح أو السياسات.
- السياسات أو القوانين أو اللوائح الضريبية المباشرة أو غير المباشرة.
- تكاليف الخدمة المتعاقد عليها من الباطن.
- تكاليف العمالة.
- تكاليف الإصلاح والصيانة.

طرق التخفيف

من أجل تغطية النفقات الطارئة والتشغيلية بالإضافة إلى مصروفات مفاجئة، من المتوقع أن يقوم الصندوق بإعداد ميزانيات سنوية مقدماً للسيطرة على النفقات وفقاً لذلك.

ج. قد يختلف الأداء الفعلي لصندوق عمان العقاري مادياً عن البيانات الاستطلاعية الواردة في نشرة الإصدار هذه.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على بيانات استطلاعية تتعلق، من بين أمور أخرى، بتوزيعات الأرباح المتوقعة والمتوقعة للسنوات الخمس القادمة. تستند هذه البيانات الاستطلاعية إلى عدد من الافتراضات التي تخضع لشكوك وحالات طارئة خارجة عن سيطرة مدير الاستثمار.

تعتمد عائدات صندوق عمان العقاري على عدد من العوامل، بما في ذلك استلام إيرادات الإيجار من العقارات. قد يؤثر ذلك سلباً على قدرة صندوق عمان العقاري على تحقيق التوزيعات المتوقعة وقد لا تحدث الأحوال والظروف المفترضة كما هو متوقع، أو قد تنشأ أحداث وظروف غير متوقعة. لا يوجد تأكيد على أن الافتراضات ستتحقق وأن التوزيعات الفعلية ستكون كما هو متوقع.

ج. لا يوجد ضمان للربحية للاستثمار في الصندوق

لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في هذه الشروط والأحكام. من الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو كل رأس المال المستثمر في الصندوق. لا يمكن منح أي ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها، وجميع الأرقام والإحصاءات الواردة والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط. العوائد الفعلية، التي قد تختلف عن الإحصاءات الواردة في هذه الشروط والأحكام، يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على ربحية وقيمة الوحدات الاستثمارية.

طرق التخفيف

لا يمكن تقديم أي ضمان على تحقيق العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق، وجميع الأرقام والإحصاءات الواردة والمنصوص عليها في هذه النشرة هي لأغراض التوضيح فقط.

ج. خطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أن الصندوق مطلوب منه توزيع ٩٠ ٪ على الأقل من صافي دخله لمالكي الوحدات على أساس سنوي ، فلا يوجد ضمان على مبلغ الأرباح المستقبلية، وقد لا يتمكن الصندوق من إجراء أي توزيع بسبب نتائج غير متوقعة في زيادة التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حالة التجديدات واسعة النطاق والمكلفة) أو انخفاض في الإيرادات (بالإضافة إلى انخفاض مستويات تحصيل إيرادات الإيجار).

د. مخاطر مستأجر واحد لبعض الأصول العقارية

في المرحلة الأولى من الصندوق، سيحصل الصندوق على أصول عقارية فردية. يتميز هذا النوع من الأصول العقارية بأنه مجهز أو يعاد تجهيزه من قبل المستأجر بطريقة تخدم مصالحه، بما في ذلك، على سبيل المثال، إجراء بعض التغييرات على التصميمات الداخلية للأصل العقاري بطريقة تعكس هوية المستأجر واحتياجاته. لذلك، إذا قرر المستأجر عدم تجديد أو إنهاء عقد الإيجار ذي الصلة، فقد يجد مدير الاستثمار صعوبة في إعادة تأجير العقار إلى مستأجر جديد يقوم بتأجير الأصول العقارية بالكامل، مما يجبر مدير الاستثمار على البحث عن المستأجرين الذين يرغبون في تأجير وحدات عقارية منفصلة عن العقار. إجراء التعديلات المطلوبة على الأصول العقارية. ونتيجة لذلك، فإن أي تأخير في العثور على المستأجرين أو المستأجرين البديلين وإجراء أي تعديلات داخلية على الأصول العقارية قد يؤدي إلى نفقات رأسمالية كبيرة أو مطلوبات أو متطلبات أخرى، مما قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي وتدفقاته النقدية ونتائجه التشغيلية.

طرق التخفيف

حاول مدير الاستثمار في صندوق عمان العقاري للتخفيف من حدة هذه المخاطر عن طريق الحد من تركيز الدخل لمحفظة الاكتتاب العام للصندوق. لا يوجد مستأجر واحد يساهم بأكثر من ١٠ ٪ من إجمالي دخل الإيجار للصندوق.

د. القوة القاهرة

لا يتحمل مدير الاستثمار مسؤولية مالكي الوحدات عن أي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب القوة القاهرة، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر القرارات الحكومية، والحروب، والاضطرابات المدنية، والعصيان المدني، والكوارث الطبيعية، والحصار الاقتصادي أو المقاطعة. والقرارات التجارية أو التشريعية للأسواق أو تعليق التداول أو عدم القدرة على التواصل مع السوق لأي سبب أو تعطيل لنظام الكمبيوتر أو لأي سبب لا يخضع لسيطرة مدير الاستثمار أو الأموال التي يستثمر فيها. في حالة حدوث أي من وقائع القوة القاهرة، سيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام على النحو الذي يتطلبه حدث القوة القاهرة. سيعمل مدير الاستثمار عن وقوع حدث القوة القاهرة وسيكون ملزماً لجميع المستثمرين في الصندوق.

ز. البيانات المستقبلية

أ) قد تحتوي هذه الشروط والأحكام على بيانات مستقبلية تتعلق بالأحداث المستقبلية أو الأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله. في بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بعبارات مثل: "توقع"، "اعتقد"، "تواصل"، "تقدر"، "انتظر"، "تعتزم"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "يفترض"، "سوف"، أو عكس هذه أو غيرها من المصطلحات المماثلة. هذه البيانات هي مجرد تنبؤات فقط بينما قد تختلف الأحداث أو النتائج الفعلية بشكل كبير. عند تقييم هذه البيانات، يجب على المستثمرين المحتملين النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، بما في ذلك المخاطر الموضحة في الفقرة ٨ من هذه الشروط والأحكام. قد تتسبب هذه العوامل في اختلاف الأحداث أو النتائج الفعلية بشكل جوهري عن أي بيانات مستقبلية واردة في هذه الشروط والأحكام. لا يتضمن ما سبق شرحاً شاملاً وكاملاً وموجزاً لجميع عوامل المخاطرة التي تنطوي عليها الوحدات الاستثمارية في الصندوق. لذلك نوصي بشدة أن يسعى جميع المستثمرين المحتملين للحصول على مشورة مستقلة من مستشاريهم المحترفين.

إن المخاطر المذكورة أعلاه ليست ملخصاً شاملاً أو حصرياً لجميع عوامل المخاطرة في الاستثمار في وحدات الصندوق. نكرر ونوصي بشدة بأن يسعى جميع المستثمرين المحتملين للحصول على مشورة مستقلة من مستشاريهم.

ب) الاستثمار في الصندوق لا يعني أيضاً أن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبّد خسارة وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ العوامل المذكورة أعلاه بعين الاعتبار قبل شراء الوحدات في الصندوق. يتحمل المستثمرون وحدهم المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم يكن نتيجة احتيال أو إهمال أو سوء سلوك من قبل مدير الاستثمار وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري.

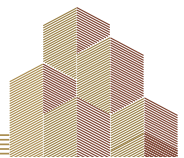
١٦ - ملخص البيانات المالية المتوقعة

تم إعداد التوقعات الواردة في هذا القسم من نشرة الإصدار على أساس النموذج المالي الذي أعده مدير الاستثمار. يجب قراءة هذا الفصل جنباً إلى جنب مع المعلومات الواردة في «البيانات الاستطلاعية» و «الفصل ١٤ - عوامل المخاطرة» والملاحظات ذات الصلة في نشرة الإصدار.

نتائج النموذج المالي ليست توقعات أو تنبؤات، وإنما يوضح النموذج المالي بكل بساطة النتائج الافتراضية المشتقة رياضياً من افتراضات محددة. تم تصميم النموذج المالي كأداة للتنبؤ المالي والتقييم وليس كنموذج تشغيلي. وبالتالي، فإنه لن يسمح بسهولة بإجراء مقارنات بين النتائج الفعلية مقابل التوقعات ولا يتضمن وسيلة مقارنة مستمرة للميزانية.

لا ينبغي اعتبار إدراج المعلومات المستمدة من النموذج المالي بمثابة تأكيد أو ضمان من قبل صندوق عمان العقاري أو المساهمين البائعين أو المستشار المالي ومدير الإصدار أو أي شخص آخر بأن نتائج النموذج المالي ستتحقق. الإجراءات الفعلية ومستويات الإشغال ستختلف بالتأكيد عن تلك المقترضة لأغراض هذا القسم. وفقاً لذلك، سيختلف الأداء الفعلي والتدفقات النقدية لصندوق عمان العقاري لأي فترة مستقبلية بشكل شبه مؤكد عن تلك الموضحة في هذا القسم. لذلك يجب على المكتتبين المحتملين الحذر من الاعتماد بشكل غير مبرر على الأداء أو التدفقات النقدية في المعلومات المستمدة من المعلومات المالية المتوقعة التالية ويجب عليهم إجراء تقييم مستقل للنتائج المستقبلية للعمليات والتدفقات النقدية والوضع المالي لصندوق عمان العقاري.

وقد تم إعداد التوقعات بناءً على الاتفاقات التعاقدية الموقعة من قبل الصندوق وتم توفيرها لمدة ٥ سنوات. توضح الجداول التالية الميزانية العمومية المتوقعة وبيان الدخل وبيان التدفقات النقدية لصندوق عمان العقاري للفترة ٢٠٢١-٢٠٢٦. وبيانات الدخل المتوقعة وبيانات التدفق النقدي للسنوات بالتقويم الميلادي، بيانات الميزانية العمومية المتوقعة في نهاية كل سنة ميلادية.



السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	قوائم الدخل (ر.ع ٠٠٠)
٦,٨٦٤	٦,٧٢٩	٦,٥٩٨	٦,٤٦٨	٦,٣١٠	إيرادات الإيجار
٥٦٧	٥٥٣	٥٤٠	٥٢٧	٥١١	مصاريف صيانة وتشغيل الممتلكات
٦,٢٩٧	٦,١٧٦	٦,٠٥٨	٥,٩٤١	٥,٧٩٩	صافي دخل الإيجار
٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥	٦٥٥	رسوم ادارة
٥٩	٥٩	٥٩	٥٩	٥٩	المصاريف الإدارية والحفظ
٥٩	٥٩	٥٩	٥٩	٥٩	مصاريف المستشار القانوني والمدقق والتأمين
٣٣	٣٣	٣٣	٣٣	٠	مكافآت مجلس الإدارة المقترحة
٣	٣	٣	٤	٠	مخصصات انخفاض القيمة
٨٠٨	٨٠٨	٨٠٩	٨٠٩	٧٧٣	إجمالي مصاريف الصندوق والإدارة
٥,٤٨٩	٥,٣٦٨	٥,٢٤٩	٥,١٣٢	٥,٠٢٧	الأرباح التشغيلية
٠	٠	٠	٠	٠	تكلفة التمويل
٠	٠	٠	٠	٠	تغيير القيمة العادلة
٥,٤٨٩	٥,٣٦٨	٥,٢٤٩	٥,١٣٢	٥,٠٢٧	صافي الربح قبل الضرائب
٥,٤٨٩	٥,٣٦٨	٥,٢٤٩	٥,١٣٢	٥,٠٢٧	الربح العائد لمالكي الوحدات

السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	الميزانية العمومية (ر.ع ٠٠٠)
٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	الأصول العقارية الاستثمارية
٥٥٢	٥٤٤	٦٢٦	٧٠٥	٠	صافي الذمم المدينة التجارية
٢,٣٥٥	٢,١٨٢	١,٩٢٣	١,٦٧٠	٢,١٧٢	النقد وما في حكمه
٢,٩٠٧	٢,٧٢٦	٢,٥٤٩	٢,٣٧٥	٢,١٧٢	إجمالي الأصول المتداولة
٦٨,٣٨٣	٦٨,٢٠٢	٦٨,٠٢٥	٦٧,٨٥١	٦٧,٦٤٧	إجمالي الأصول
٥٦٤	٥٥٣	٥٤٢	٥٣٢	٥١٩	الإيجارات المستلمة مقدماً
١٦١	١٦١	١٦١	١٦١	١٦١	الرسوم الإدارية المستحقة
١٤٠	١٣٦	١٣٣	١٣٠	١٢٦	رسوم مدير الممتلكات
٥	٥	٥	٥	٥	رسوم أمين الحفظ المستحقة
٤٢	٤٢	٤٢	٤٢	١٠	ذمم دائنة أخرى
٩١٣	٨٩٨	٨٨٤	٨٧٠	٨٢١	إجمالي الالتزامات المتداولة
٠	٠	٠	٠	٠	قروض طويلة الأجل
٠	٠	٠	٠	٠	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٩١٣	٨٩٨	٨٨٤	٨٧٠	٨٢١	إجمالي الالتزامات
٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	٦٥,٤٧٦	مساهمة مالكي الوحدات
١,٩٩٥	١,٨٢٨	١,٦٦٥	١,٥٠٥	١,٣٥١	الأرباح المتراكمة
٦٧,٤٧١	٦٧,٣٠٤	٦٧,١٤١	٦٦,٩٨١	٦٦,٨٢٧	إجمالي صافي قيمة الأصول
٦٨,٣٨٣	٦٨,٢٠٢	٦٨,٠٢٥	٦٧,٨٥١	٦٧,٦٤٧	إجمالي حقوق المساهمين و الالتزامات

السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	كشف التدفقات النقدية (ر.ع ٠٠٠)
٥,٤٨٩	٥,٣٦٨	٥,٢٤٩	٥,١٣٢	٥,٠٢٧	الأرباح قبل الضرائب
-	-	-	-	-	التغيير في القيمة العادلة
٣	٣	٣	٤	-	مخصصات انخفاض القيمة
٥,٤٩٢	٥,٣٧١	٥,٢٥٢	٥,١٣٦	٥,٠٢٧	الأرباح التشغيلية
(١١)	٨٠	٧٦	(٧٠٩)	-	التغيير في الذمم المدينة
١٤	١٤	١٤	٥٠	٨٢١	التغيير في الذمم الدائنة
٥,٤٩٥	٥,٤٦٥	٥,٣٤٢	٤,٤٧٧	٥,٨٤٧	التدفقات النقدية من نشاطات التشغيلية
-	-	-	-	-	الضرائب المدفوعة
٥,٤٩٥	٥,٤٦٥	٥,٣٤٢	٤,٤٧٧	٥,٨٤٧	التدفقات النقدية من العمليات التشغيلية
-	-	-	-	(٦٥,٤٧٦)	الاستثمار في العقارات
-	-	-	-	(٦٥,٤٧٦)	صافي النقد من النشاطات الاستثمارية
-	-	-	-	٦٥,٤٧٦	المساهمة الرأسمالية
(٥,٣٢٣)	(٥,٢٠٥)	(٥,٠٨٩)	(٤,٩٧٨)	(٣,٦٧٦)	الأرباح المدفوعة
(٥,٣٢٣)	(٥,٢٠٥)	(٥,٠٨٩)	(٤,٩٧٨)	٦١,٨٠٠	صافي النقد من نشاطات التمويل
١٧٣	٢٦٠	٢٥٣	(٥٠٢)	٢,١٧٢	التغيير في النقد
٢,١٨٢	١,٩٢٣	١,٦٧٠	٢,١٧٢	-	الرصيد النقدي في البداية
٢,٣٥٥	٢,١٨٢	١,٩٢٣	١,٦٧٠	٢,١٧٢	الرصيد النقدي في النهاية

١٧ - سياسة توزيع الأرباح

حق استلام الأرباح

جميع وحدات الطرح متساوية مع جميع الوحدات الأخرى فيما يتعلق بأي حقوق في توزيعات الأرباح التي قد يتم الإعلان عنها ودفعها فيما يتعلق بالسنة المالية لصندوق عمان العقاري المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على أساس المساواة وأي سنوات لاحقة. بعد الطرح، سيتم تعديل سجل مالكي الوحدات لصندوق عمان العقاري الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع والقيود لتمكين مالكي الوحدات الجدد من استلام الأرباح المعلنة.

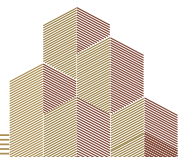
سياسة توزيع الأرباح

يقترح مدير الاستثمار اتباع سياسة توزيع أرباح معقولة مع الأخذ بعين الاعتبار متطلبات سداد الديون ورأس المال العامل والتزامات النفقات التشغيلية. قد يتأثر مبلغ توزيعات الأرباح السنوية وتحديد ما إذا كان سيتم دفع توزيعات الأرباح في أي عام بعدد من العوامل الأخرى، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر توقعات الأداء التجاري والأداء المالي وتوفير السيولة النقدية والالتزامات بموجب اتفاقيات التمويل والتوقعات العامة للقطاع.

تخضع سياسة توزيع أرباح صندوق عمان العقاري للقيود الواردة في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال في عمان، وتتلخص هذه القيود في الآتي:

- يجب توزيع أرباح لحاملي الوحدات في كل سنة مالية ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحها السنوية المحققة.
- وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، يجوز ترحيل أي ربح متبقي بعد التوزيع على مالكي الوحدات بناءً على توصية الإدارة.

بعد الاكتتاب العام، من المقرر أن يتلقى مالكو الوحدات مبالغ نقدية (من تدفقات الأرباح) طوال فترة حياة الصندوق (بما في ذلك



مالكي الوحدات الجدد) ويتوقع أن يتم دفع توزيعات أرباح مرحلية بقيمة ١,٩ بيضة لكل وحدة في فبراير ٢٠٢١. من المتوقع الإعلان عن توزيعات الأرباح على أساس سنوي بعد اخذ موافقة الجمعية العامة السنوية بحيث يتم توزيعها في كل ربع سنوي من السنة اللاحقة شريطة موافقة الجمعية العامة السنوية.

يوضح الجدول التالي توقعات توزيعات الأرباح المقدرة التي سيتم الإعلان عنها من قبل صندوق عمان العقاري لمالكي الوحدات، بناءً على التوقعات الواردة في «الفصل ١٦ - ملخص البيانات المالية المتوقعة» من نشرة الإصدار.

توزيع الأرباح المقترح

بيضة/للشهم	السنة ١	السنة ٢	السنة ٣	السنة ٤	السنة ٥
يوليو	١,٨٧	١,٩١	١,٩٥	٢,٠٠	٢,٠٤
أكتوبر	١,٨٧	١,٩١	١,٩٥	٢,٠٠	٢,٠٤
يناير	١,٨٧	١,٩١	١,٩٥	٢,٠٠	٢,٠٤
أبريل	١,٨٧	١,٩١	١,٩٥	٢,٠٠	٢,٠٤
المجموع لمدة ١٢ شهرًا	٧,٥	٧,٦	٧,٨	٨,٠	٨,٢

يطرح الصندوق وحداته للجمهور ويجب أن لا تقل توزيعات الأرباح عن ٩٠٪ (تسعين بالمائة) من صافي أرباحه السنوية على مالكي الوحدات الاستثمارية. يتم احتساب صافي الربح القابل للتوزيع على أساس إجمالي الدخل بعد المصاريف وأرباح إعادة تقييم العقارات، إن وجدت، خلال أي سنة معينة. قد تختار إدارة الصندوق توزيع أرباح خاصة من صافي الأرباح المحصلة من بيع الأصول من الوقت لآخر، على أن يتم توزيع الأرباح عن طريق شركة مسقط للمقاصة والائداء.

١٨ - سعر الإصدار وأساس الاحتساب

تم اعتماد سعر الإصدار ليكون ١٠٢ بيضة، يتم إعادة تقييم الأصول التي ساهم بها المؤسسون بسعر السوق. وهي عبارة عن قيمة الإصدار للوحدة ١٠٠ بيضة مضافا إليها ٢ بيضة مصاريف إصدار.

١٩ - تقييم أصول الصندوق

منهجية التقييم وعدد مرات التقييم ومواعيدها

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناءً على التقييمات التي يتم إعدادها داخليًا ومن قبل المثلثين بحد أقصى مرة واحدة كل ثلاث سنوات.

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة من وحدات الصندوق (صافي قيمة الأصول لكل وحدة) عن طريق خصم إجمالي مطلوبات الصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية وأتعاب ومصاريف مستحقة على الصندوق خلال الفترة المحاسبية، من إجمالي أصول الصندوق. يتم تقييم الناتج مقابل عدد وحدات الصندوق المعلقة في نهاية الفترة المحاسبية. والنتيجة هي القيمة المعيارية لوحدات الصندوق.

يخضع تقييم الأصول العقارية للمعايير المحاسبية المستخدمة في التقييم من قبل المثلثين. قد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل من سعر السوق وقت البيع. ومع ذلك، سوف يسعى مدير الاستثمار لبيع أي أصل بسعر عادل بالالتزام بمعايير اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

يسعى مدير الاستثمار لشراء عقار بديل آخر وفقاً لاستراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه، سوف يسعى مدير الاستثمار لشراء أي أصل بسعر عادل بالالتزام بمعايير اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

عدد وتوقيت إجراء عمليات التقييم:

يجب أن يتم تقييم جميع العقارات التي سيتم شراؤها أو بيعها بما في ذلك التي تملكها شركة الغرض الخاص.

يجب القيام بعملية إعادة تقييم لجميع العقارات في المحفظة الاستثمارية للصندوق مرة واحدة على الأقل كل ثلاث (٣) سنوات.

يجب اعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية المعتمدة في هذا الشأن.

الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

يجب على مدير صناديق الاستثمار الإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة الاستثمارية الواحدة من خلال الموقع الإلكتروني للسوق بشكل ربع سنوي، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوما من نهاية الربع المعني، ويجب تقريب صافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية إلى (٣) خانات عشرية.

تداول وحدات صندوق

يتم تداول الوحدات العقارية وفق الضوابط والتعليمات المعمول بها في سوق مسقط للأوراق المالية.

يمكن لمالكي الوحدات التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال البورصة مباشرة، بحيث يقوم المستثمر بالتداول بيعا وشراء لأية وحدات من خلال السوق.

٢٠- إدارة الصندوق

سيتم تعيين إدارة الصندوق الأولى من قبل المكون بالاتفاق مع المؤسسين والتي لن تزيد مدة ولايتها عن سنة واحدة من تاريخ قيد الصندوق في سجل صناديق الإستثمار لدى الهيئة العامة لسوق المال. وبعد مرور عام واحد من تاريخ قيد الصندوق في سجل صناديق الإستثمار لدى الهيئة العامة لسوق المال، ستعقد إدارة الصندوق إجتماع الجمعية العامة العادية لحاملي الوحدات لانتخاب إدارة جديدة وفقاً للقوانين واللوائح السارية والنظام الأساسي المعمول به،

يتم انتخاب أعضاء إدارة الصندوق بالاقتراع السري في جمعية عامة عادية لحملة الوحدات الاستثمارية ، وذلك لمدة (٥) سنوات على الأكثر، ويجوز إعادة انتخاب العضو لمدة أخرى.

واجبات ومسؤوليات إدارة الصندوق:

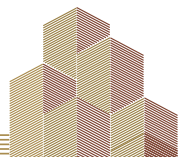
يجب على إدارة الصندوق أن تتولى الإشراف على أنشطة الصندوق ، ويضطلع بما يلي:

١. تقييم الأداء الاستثماري للصندوق مقارنة بالصناديق المماثلة أو أي معيار آخر مع مراعاة أهداف الاستثمارية للصندوق
٢. التأكد من التزام الصندوق بأحكام نشرة الإصدار والنظام الأساسي والمتطلبات القانونية.
٣. تقييم أداء مدير الاستثمار ومقدمي الخدمات الآخرين.
٤. ضمان كفاية أنظمة الصندوق لحماية أصوله وضمان وجود ضوابط محاسبية مناسبة.
٥. التأكد من أن نظام وضوابط مدير الاستثمار كافية لضمان الامتثال لمصالح الصندوق والمستثمرين.
٦. تجنب تضارب المصالح والتأكد من وجود إجراءات مناسبة لحل أي تضارب في المصالح لما فيه مصلحة الصندوق والمستثمرين.
٧. ضمان الفصل بين الوظائف عندما تعمل شركة واحدة كمقدم لأكثر من خدمة واحدة للصندوق.
٨. الموافقة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والإفصاح عنها.
٩. الموافقة على التقرير السنوي والبيانات المالية وغيرها من المعلومات والكشف عنها للجمهور والمستثمرين لضمان أن يكون الإفصاح عادلاً وفي الوقت المناسب وشفافاً وغير مضلل.
١٠. تعيين وعزل مقدمي الخدمة وتحديد أتعابهم ما عدا مدير الاستثمار يتم عملية تعيينه أو تغييره وتحديد اتعابه من الجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية بناء على توصية من إدارة الصندوق.
١١. اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الأرباح.

يجب أن يستوفي أعضاء إدارة الصندوق المعايير التالية:

١. ان يكون حسن السير والسلوك والسمعة الطيبة.
٢. لم يتم إدانته في أي جريمة أو جريمة تنطوي على الإخلال بالشرف والأمانة أو أية جريمة منصوص عليها في قانون سوق رأس المال أو قانون الشركات التجارية أو قانون التجارة ما لم يتم رد الاعتبار إليه
٣. لم يعلن إفلاسه، وان تتوافر لديه المؤهلات والخبرات اللازمة لأداء المهام الموكلة إليه.

علما بأن مدة الإدارة ٥ سنوات من تاريخ الانتخاب بالجمعية العامة السنوية وتخضع الشروط والأحكام المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري عند شغور أي مقعد والمكافآت المخصصة للأعضاء بما يتفق واللائحة.



إدارة الصندوق المعين من قبل المؤسسين بالاتفاق مع المكون

هلال حمد عبدالله الحسني (رئيسا)

يشغل هلال حمد الحسني حاليًا منصب الرئيس التنفيذي للمؤسسة العامة للمناطق الصناعية (PEIE)، وهي مؤسسة حكومية تأسست بموجب مرسوم ملكي في عام ١٩٩٣، وهي مسؤولة عن تطوير وإدارة العديد من المناطق الصناعية في جميع أنحاء سلطنة عمان. واحة المعرفة مسقط، أول مجمع للتكنولوجيا في البلاد، والمنطقة الحرة بالمزينة، ومركز الابتكار الصناعي ومركز الأعمال الوطني هي أيضًا تحت إدارة المؤسسة العامة للمناطق الصناعية. قبل شغله هذا المنصب، كان يعمل كمدير عام للصناعة في وزارة التجارة والصناعة.

كان هلال الحسني بمثابة القوة الدافعة لتأسيس هذا الصندوق وهو حاليًا رئيس مجلس إدارة شموخ للاستثمار والخدمات، الذي هو الذراع الاستثماري للمؤسسة العامة للمؤسسات الصناعية، والتي تم تشكيلها بمشاركة القطاع الخاص. يشغل هلال منصب رئيس مجلس إدارة فينكوب (FINCORP)، وهي شركة مصرفية استثمارية رائدة مدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية. وهو أيضًا رئيس مجلس إدارة الشموخ للمنتجات البلاستيكية ولجنة المنطقة الحرة في مزينة. كما يشغل منصب نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العمانية للألياف البصرية ش.م.ع.ع والمنطقة الحرة بلالة ومركز الابتكار الصناعي. وهو عضو في مجلس أمناء كليات العلوم التطبيقية بوزارة التعليم العالي.

حصل هلال على بكالوريوس العلوم في إدارة الأعمال والتسويق من جامعة فونتبون، ميسوري، الولايات المتحدة، ودرجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة سانجامون بالولايات المتحدة (المعروفة حاليًا باسم جامعة إلينوي في سبرينغفيلد). تلقى تدريبًا إداريًا في هارفارد وكلية لندن للأعمال.

مصطفى بن احمد سلمان (عضوا)

حاصل على دبلوم متقدم في المحاسبة، وعلى شهادة «تأهيل أسواق رأس المال الدولية» من معهد الأوراق المالية في لندن. وهو أيضًا وسيط مسجل مع ترخيص استشاري من سوق مسقط للأوراق المالية.

لديه أكثر من ٤٠ عامًا من الخبرة في مجال الأنشطة المالية، منها ١٢ سنوات في خدمة الجهات الحكومية في مناصب مسؤولة عن الأنشطة المالية و ٣٠ عامًا في سوق رأس المال العماني.

يشغل حاليًا منصب القنصل الفخري للحكومة الأسترالية لدى سلطنة عمان، و عضو لجنة قطاع العمل في غرفة تجارة وصناعة عمان، ومدير وعضو لجنة التدقيق في الشركة العمانية المتحدة للتأمين، وعضو مجلس إدارة الشرقية لتحلية المياه، و نائب رئيس الجمعية العمانية للملكية الفكرية، ومالك شركة البناء - ماست، ومدير لمخازن سلمان.

المهندس/ محسن زهران الهنائي (عضوا)

مهندس مدني، تخرج من جامعة جنوب إلينوي في عام ١٩٩٠. عمل مديرًا لإدارة العقود والصيانة في وزارة القوى العاملة عام ١٩٩٣. كما عمل مع وزارات ومؤسسات وشركات أخرى مثل دويل شلمبرجير، البنك المركزي العماني، الوزارة الشؤون الاجتماعية والعمل قبل التحاقه بمدائن. انضم إلى مدائن كمدير عام لمدينة الرسيل الصناعية في عام ٢٠٠٨ وهو الآن الرئيس التنفيذي لشركة مدينة الرسيل الصناعية.

فضلاً عما ذكر أعلاه، فهو رئيس مجلس إدارة شركة الواحة للتطوير وشركة الواحة للإسكان. كما أنه عضو مجلس إدارة كل من شموخ للاستثمار والخدمات، و مجيس للخدمات الصناعية، والشركة العمانية للفلاتر، وشركة موانئ البحر العربي.

حمد محمد الوهبي (عضوا)

يتمتع الفاضل حمد بخبرة ٢٠ عامًا في دول مجلس التعاون الخليجي. شغل منصب مدير الاستثمار في صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع على مدى السنوات الست الماضية و هو أيضا عضو في مجالس إدارة شركة فولتامب للطاقة وشركة أكوا باور والبنك الوطني العماني.

حصل الفاضل حمد على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (MBA)، متخصص في التمويل، وهو محلل مالي معتمد (CFA)، و محلل استثمار بديل معتمد (CAIA)، بالإضافة إلى شهادة في قياس أداء الاستثمار (CIPM).

احمد سلطان راشد اليعقوبي (عضوا)

يتمتع الفاضل أحمد بأكثر من ١٥ عامًا من الخبرة في مجال العقارات والاستثمار، مع خبرة كبيرة في جميع جوانب «دورة حياة» لإدارة المشاريع بما في ذلك تقييم الصفقات، والتقييم العام، والتسويق، والعناية الواجبة، والتفاوض على مستندات المعاملات، وعمليات الاستحواذ الختامية، وإدارة الأصول وخلق القيمة والتصرفات. شارك في العديد من الأدوار بما في ذلك المشتري و البائع و المطور و المستثمر و مدير الأصول.

على مدار الخمسة عشر عامًا الماضية، اكتسب خبرة في تنفيذ العديد من المشاريع الصعبة لصندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع حيث ساهم بشكل كبير في التطوير الشامل لصندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع. وهو عضو أساسي في فريق الاستثمار منذ إنشاء الصندوق.

شغل أحمد مناصب في مجالس إدارات العديد من الشركات المغلقة والعامّة مثل صحر للطاقة وصندوق التنمية العماني وإسكان للاستثمار والشركة الوطنية لمنتجات الألمنيوم والعديد من الشركات الأخرى. حاصل على بكالوريوس التجارة والاقتصاد من جامعة السلطان قابوس.

٢١- مقدّموا الخدمة

١- مدير الاستثمار

يجب على مدير الاستثمار القيام بجميع الواجبات والمسؤوليات المذكورة في اللائحة التنظيمية للصناديق العقارية وعليه تعيين شخص يملك الخبرة والمعرفة الضروريين في الاستثمار العقاري ليكون مسؤولاً عن إدارة محفظة الصندوق.

ويجب على مدير الاستثمار التأكد من امتلاك مدير محفظة الصندوق الخبرة والمعرفة اللازمين وإذا اشتملت الاستراتيجية الاستثمارية للصندوق على استثمارات في أصول ذات صلة أو غير ذات صلة بالعقارات وإلا وجب على مدير الاستثمار العمل على اسناد المهمة لطرف ثالث.

ويجب أن يكون الطرف الثالث - الذي يسند إليه مدير الاستثمار أيا من المهام المسندة إليه - شركة مرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار.

وإذا كان الطرف الثالث مؤسسة موجودة خارج السلطنة فيجب أن تكون مرخصة للقيام بنشاط إدارة أصول صناديق الاستثمار من السلطة المختصة في البلد الأم مع مراعاة موافقة الهيئة.

يجب على مدير الاستثمار إذا كان يدير صندوقاً متوافقاً مع مبادئ الشريعة الإسلامية التأكد من امتلاك مسؤول الالتزام لديه الدارية والمعرفة بالمبادئ الأساسية للشريعة أو المالية الإسلامية.

يجب على مدير الاستثمار تعيين شركة متخصصة لديها الخبرة الكافية في إدارة العقارات (Property Management) لإدارة عقارات الصندوق.

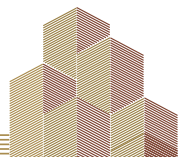
يجب أن تتوفر لدى مدير الاستثمار إذا كانت استثمارات الصندوق تتضمن عقارات موجودة خارج السلطنة الخبرة والكفاءة والإمكانات الضرورية للتعامل مع المتطلبات القانونية والرقابية للدولة الموجودة بها وأي متطلبات أخرى متعلقة بتلك الاستثمارات.

يجب على مدير الاستثمار أن يثبت أن لديه الخبرة والكفاءة والإمكانات اللازمة للقيام بمهامه ومن ذلك الآتي:

- أ- تحليل المسائل والمخاطر التي تنطوي عليها الاستثمارات الأجنبية.
 - ب- تطوير وتطبيق وتحديث مجموعة من الضوابط الداخلية وأنظمة إدارة المخاطر للتعامل مع المخاطر الحالية والمنظورة التي تنطوي عليها الاستثمارات الأجنبية.
 - ت- إخطار حملة الوحدات الاستثمارية بطريقة واضحة ومختصرة وعاجلة بوضع استثمارات الصندوق وأي مخاطر قد يتعرض لها الصندوق.
- ويتمتع مدير الاستثمار بصلاحيات عامة لإدارة أصول صندوق عمان العقاري تتمثل المسؤولية الرئيسية للمدير في إدارة أصول والتزامات صندوق عمان العقاري لصالح مالكي الوحدات. سيحدد المدير الاتجاه الاستراتيجي لصندوق الاستثمار العقاري والقيام بعمليات الاستحواذ وسحب الاستثمارات وتطوير و / أو تعزيز أصول صندوق عمان العقاري وفقاً لاستراتيجية الاستثمار المعلنة.

سيقدم المدير، من بين أمور أخرى، الخدمات التالية لصندوق عمان العقاري:

- الاستثمار: صياغة استراتيجية الاستثمار لصندوق عمان العقاري، بما في ذلك تحديد الموقع ونوع القطاع الفرعي والخصائص الأخرى لمحفظة عقارات الصندوق. الإشراف على المفاوضات والإشراف على استثمارات الصندوق ورفع التوصيات النهائية إلى مجلس الإدارة.
- إدارة الأصول: صياغة استراتيجية إدارة الأصول في صندوق عمان العقاري، بما في ذلك تحديد مزيج المستأجرين وخطط تعزيز الأصول وترشيد نفقات التشغيل، وتوفير الإشراف فيما يتعلق بإدارة أصول الصندوق وتقديم التوصيات النهائية إلى مجلس الإدارة بشأن المسائل الجوهرية.
- إدارة رأس المال: صياغة الخطط الخاصة بتمويل حقوق الملكية والديون لعمليات الاستحواذ على عقارات صندوق عمان العقاري، وإدارة مدفوعات التوزيع، ومدفوعات المصروفات، ومدفوعات صيانة العقارات، وتنفيذ خطط إدارة رأس المال للصندوق والتفاوض مع الممولين والمتعهدين وتقديم التوصيات النهائية لمجلس الإدارة.
- الامتثال: إجراء جميع الإبداعات التنظيمية نيابة عن صندوق عمان العقاري، وبذل أفضل الجهود المعقولة تجارياً لمساعدة صندوق عمان العقاري في الامتثال للأحكام السارية من التشريعات ذات الصلة المتعلقة بموقع وعمليات الصندوق، مع الالتزام بقواعد الإدراج في سوق مسقط للأوراق المالية والنظام الأساسي وأي لائحة ضريبية وجميع العقود ذات الصلة.
- العلاقات مع المستثمرين: التواصل والاتصال مع مالكي الوحدات والمستثمرين ومحلي الأبحاث ومجتمع الاستثمار.



تعهد مدير الاستثمار في النظام الأساسي للصندوق ببذل قصارى جهده من أجل:

- القيام والاستمرار في أعماله وتسييرها بطريقة مناسبة وفعالة.
- التأكد من أن عمليات صندوق عمان العقاري تتم بطريقة مناسبة وفعالة.
- إجراء جميع المعاملات مع أو لصالح صندوق عمان العقاري على أساس تجاري عادل وشروط تجارية عادية.

سيقوم مدير الاستثمار بإعداد خطط للعقارات بشكل منتظم، والتي قد تحتوي على مقترحات وتوقعات بشأن إجمالي الإيرادات، ونفقات التشغيل، والمبيعات والتقييمات، وتفسيرات الاختلافات الرئيسية للتوقعات السابقة، والتعليقات المكتوبة على القضايا الرئيسية وأي افتراضات ذات صلة. الفرض من هذه الخطط هو شرح أداء صندوق عمان العقاري. يجوز لمدير الاستثمار أن يطلب من صندوق عمان العقاري للاقتراض أو قد يوصي بأن تقتض شركاته ذات الأغراض الخاصة، (وفقاً للشروط والأحكام التي يراها مدير الاستثمار مناسبة، بما في ذلك تحميل أو رهن كل أو أي جزء من العقارات المودعة) كلما كان المدير يعتبر، من بين أمور أخرى، أن مثل هذه القروض ضرورية أو مرغوبة من أجل تمكين صندوق عمان العقاري من الوفاء بأي التزامات أو تمويل شراء أي عقار.

يجوز للمدير، لأغراض إدارة صندوق عمان العقاري، ومن أجل تنفيذ وأداء واجباته والتزاماته بموجب النظام الأساسي لصندوق الاستثمار العقاري، تعيين أي شخص يراه أهلاً لممارسة أي من أو كل الصلاحيات والسلطات التقديرية وأداء جميع أو أي من التزاماته بموجب النظام الأساسي، شريطة أن يكون المدير مسؤولاً دائماً عن جميع الأفعال والإغفالات التي يقوم بها هؤلاء الأشخاص كما لو كانت هذه الأفعال والإغفالات هي أفعاله. ويجب إن يكون الطرف الثالث الذي يسند إليه مدير الاستثمار أيًا من المهام المسندة إليه - شركة مرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار، وإذا كان الطرف الثالث مؤسسة موجودة خارج السلطنة فيجب أن تكون مرخصة للقيام بنشاط إدارة أصول صناديق الاستثمار من السلطة المختصة من البلد الأم وبموافقة خطية من الهيئة العامة لسوق المال.

نبذة عن مدير الاستثمار:

شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م (SFM)

شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م هي شركة عُمانية لإدارة الصناديق مرخصة من قبل الهيئة العامة لسوق المالية. تأسست شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م في عام ٢٠١٦ بهدف إطلاق وإدارة صناديق متعددة لتطوير القطاع الصناعي في المدن الصناعية وغيرها من المجالات. أغتتمت شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م الفرصة في الاستثمار العام العقاري، والذي سيوفر نمواً آمناً على المدى المتوسط والطويل مع المساهمة في نمو الاقتصاد العُماني. المساهمون الرئيسيون في شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م هم شموخ للاستثمار والخدمات ش.م.ع.م.

في إطار سعيها لإطلاق صناديق متعددة، تعمل شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م بشكل استراتيجي مع شركة شموخ لخدمات الاستثمار ش.م.ع.م، والتي تمتلك أغلبية أسهم شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م. هي شركة شموخ لخدمات الاستثمار ش.م.ع.م هي الذراع الاستثماري للمؤسسة العامة للمناطق الصناعية في عُمان والتي تهدف إلى تطوير مجموعة كاملة من المرافق للشركات في المدن والمناطق الصناعية ومراكز المنشآت التجارية وخدمات التخزين والنقل ومراكز التدريب والموانئ، وما إلى ذلك مع الفلسفة مدفوعة بمفهوم النمو والاستدامة.

تدير الشركة الاستثمارات وإعادة استثمار أصول الصندوق، وتقوم بمراجعة برنامج الاستثمار والإشراف عليه وإدارته باستمرار. يتم تنفيذ جميع الأنشطة الإدارية بما يخدم مصلحة الاستثمار في الصندوق على النحو المنصوص عليه في النظام الأساسي مع حماية الصندوق من أي مخاطر استثمارية غير ضرورية. يتم اتخاذ جميع القرارات الإدارية بتوجيه من إدارة الصندوق لصالح أصحاب المصلحة.

نبذة عن المديرين الرئيسيين:

جاسر صالح العولقي (الرئيس التنفيذي)

يتمتع الفاضل/ جاسر صالح بخبرة ٢٠ عامًا من العمل في سلطنة عُمان والإمارات العربية المتحدة وذلك في مختلف مجالات التجارة والتسويق والعقارات والخدمات المالية والخدمات المصرفية الاستثمارية. خلال حياته المهنية، استطاع جاسر بناء علاقات وثيقة مع الوزارات والهيئات الحكومية وصناديق التقاعد الشركات الكبيرة في سلطنة عُمان وبقية دول مجلس التعاون الخليجي.

عمل جاسر سابقاً على مستوى الإدارة العليا للعديد من الشركات في مختلف القطاعات وشغل مناصب عدة في مجالس الإدارات، بما في ذلك منصب رئيس مجلس إدارة شركات مختلفة من فئة (ش م ع). وقد أسس شركات مساهمة عامة في العديد من القطاعات التي تعمل بنجاح.

لقد حصل جاسر على درجة البكالوريوس من جامعة السلطان قابوس ومن ثم نال دبلوماً في المالية والمحاسبة من الأكاديمية العربية للدراسات المالية والمصرفية، عمان، الأردن.

جوبالا كريشنان كارويا (مدير العمليات)

حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة كما نال درجة ماجستير في إدارة الأعمال ولديه أكثر من ٢٥ عامًا من الخبرة في مجال التعامل مع عمليات الاستثمار وسوق رأس المال. سبق لجوبالا أن ترأس العمليات المصرفية الاستثمارية لبنك رائد في هذه السلطنة لأكثر من عقد من الزمان، حيث يملك خبرة في أعمال الوساطة في الأوراق المالية، وإدارة المحافظ والصناديق، وإدارة الثروات، وحفظ الأموال، وما إلى ذلك. لديه علاقات ممتازة مع صناديق التقاعد، والبنوك، وأسواق رأس المال، وأسواق الأوراق المالية، والودائع، والحافظون العالميون ومديرو الاستثمار، في هذه المنطقة. في مهامه السابقة، قام بتأسيس وقيادة وإدارة محافظ وصناديق استثمارية تصل قيمة أصولها إلى ١ مليار دولار أمريكي.

تشمل خبرته السابقة العمل في البنوك وشركات الاستثمار مثل البنك الوطني العماني وبنك الدوحة وبنك ظفار وشركة الخليج لخدمات الاستثمار وما إلى ذلك في كل من عُمان وقطر.

رحيل زيب (المدير المالي)

يتمتع رحيل بأكثر من ١٣ عامًا من الخبرة في تمويل المشاريع، ودراسات الجدوى، وهيكلة رأس المال، وإعداد الموازنات، ومراقبة المشاريع، وإعداد حسابات المشاريع، وما إلى ذلك. وقد عمل سابقاً في البنوك والشركات اللوجستية وشركات التصنيع والاتصالات.

يتمتع الفاضل رحيل بالمهارات التحليلية في بناء نماذج التوقعات المالية والنمذجة مع خبرة واسعة في الوظائف المالية والمحاسبية. كما لديه القدرة على واسعة على تطوير العمليات والإجراءات. وقد أثبت الفاضل رحيل سجله الحافل في التعامل مع الحسابات الإدارية وكذلك إعداد التقارير المالية فضلاً عن ميزة التعامل مع الآخرين بمهارة.

حصل رحيل على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة اقرأ في باكستان كما نال درجة الماجستير في إدارة الأعمال (MBA).

أمل يوسف الحضرمي - مسؤولة التدقيق والامتثال

حصلت أمل على خبرة في التدقيق والامتثال مع التخصص في المعايير والضوابط، وحوكمة الشركات، والتحكم في المعاملات المشبوهة والاحتيال، ووظائف السكرتارية في مجلس الإدارة، وما إلى ذلك. حيث عملت في بنك مسقط لمدة ٧ سنوات في قسم التدقيق الداخلي وقد شاركت في صياغة شروط المراجعة، وإعداد نماذج اختبارات التدقيق، وإعداد تقرير المراجعة، إلخ.

لقد حصلت على شهادة الدبلوم العالي في دراسات الأعمال بجانب شهادة محاسب معتمد من كلية العلوم المالية والمصرفية. كما حصلت على شهادة من المعهد العربي للدراسات المالية والإدارية. بالإضافة إلى ذلك، فهي أيضًا عضو في جمعية مدققي الاحتيال المعتمدين في الولايات المتحدة الأمريكية.

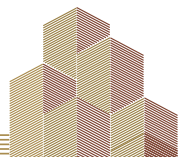
قبل انضمامها إلى بنك مسقط، عملت متدربة في العديد من المؤسسات مثل وزارة الدفاع ومنتجع بر الجصة وصندوق تقاعد موظفي الخدمة المدنية وبنك مسقط، حيث عملت في وظائف الموارد البشرية والحسابات والمالية وأقسام المراجعة الداخلية.

شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م

الاسم التجاري: شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م
الشكل القانوني: شركة محدودة المسؤولية
رقم السجل التجاري: ١٢٦٦٢٣٩
رقم التسجيل لدى الهيئة العامة لسوق المال : أم سي ١٠٣٩
المكتب المسجل المكتب الرئيسي: العذبية / محافظة مسقط ص ب : ١٧٦، الرمز البريدي : ١٣٠

٢- مدير العقارات

سيقوم مدير الاستثمار بتعيين مدير العقارات لإدارة عقارات الصندوق، ويمتلك مدير العقارات المعين الخبرة اللازمة في إدارة العقارات. سيقدم مدير العقارات الفردية خدمات التأجير والإدارة للعقارات. وسيتمكن هذا الصندوق من زيادة صافي عائدات الإيجار إلى أقصى حد، وتحقيق زيادة في رأس المال على المدى الطويل، والريادة في السوق في فئات الأصول المعنية وتعزيز مكانة علامته التجارية. مدير العقارات هو المسؤول عن أنشطة الإدارة والتشغيل والصيانة والتأجير والخدمة اليومية للعقارات.



واجبات ومسؤوليات مدير العقارات

- يشرف مدير الاستثمار على أنشطة مدير العقارات ويراقب أدائه وتنفيذ خطط العمل، ويكون مدير العقار مسؤولاً عن:
- تسويق العقارات بشكل نشط للمستأجرين المحتملين في المجموعات المستهدفة المرغوبة من خلال المكالمات المباشرة والاتصال مع مستشاري العقارات.
 - تزويد المستأجرين المحتملين ومستشاريهم بانتظام بأي مستجدات و معلومات عن الوحدات المتاحة للتأجير في العقارات.
 - إجراء عمليات معاينة منتظمة للمباني مع المستأجرين المحتملين لتسويق الوحدات الشاغرة. و
 - استكشاف الفرص لجهود التسويق المشتركة وغيرها من الفرص المفيدة للطرفين مع مدير الاستثمار.
 - إدارة أنشطة التأجير والمحافظة على الممتلكات من جميع النواحي
- يعتقد مدير الاستثمار أن نهج واستراتيجية التأجير الاستباقي سيساعدان صندوق عمان العقاري في جذب مستأجرين من ذوي الجودة العالية إلى العقارات.

٣- الحافظ الأمين للصندوق (البنك الوطني العماني)

تم تعيين حافظ أمين للصندوق من مهامه التحكم والمحافظة على ممتلكات الصندوق لصالح حملة الوحدات الاستثمارية وفقاً للنظام الأساسي / سند العهدة، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، وقوانين الأوراق المالية المعمول بها في هذا الشأن. سيتولى مسؤولية تقييم عقارات الصندوق والتحكم فيها ويحتفظ بها كأمانة لصالح مالكي الوحدات وفقاً للوائح الهيئة العامة لسوق المال والنظام الأساسي للصندوق وقوانين الأوراق المالية.

يلتزم الحافظ الأمين/أمين العهدة بالتحكم والمحافظة على ممتلكات الصندوق لصالح حملة الوحدات الاستثمارية وفقاً للنظام الأساسي/ سند العهدة، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، وقوانين الأوراق المالية المعمول بها في هذا الشأن.

يلتزم الحافظ الأمين/ أمين العهدة بالتأكد من أن ممتلكات الصندوق لا تخل بالآتي

- أ- أن تكون محددة بوضوح في دفاتره كممتلكات للصندوق إما بصورة مباشرة، و إما بصورة غير مباشرة.
- ب- أن تكون محتفظاً بها بصورة منفصلة عن أي أصول/ممتلكات أخرى يملكها أو يحتفظ بها.
- ج- أن تكون مسجلة باسم أو لأمر الصندوق.

يجب على الحافظ الأمين/ أمين العهدة أن يتابع بعناية عملية تشغيل مدير الاستثمار لأصول الصندوق وحمايته لها.

كما يجب عليه لضمان حماية مصالح حملة الوحدات الاستثمارية، القيام بمراجعة مستقلة بشكل مستمر وعدم الاعتماد فقط على المعلومات التي يقدمها مدير الاستثمار.

يجب أن تتوفر لدى الحافظ الأمين / أمين العهدة في كل وقت، المعلومات الكاملة والكافية عن سياسات الصندوق الاستثمارية التي وضعها مدير الاستثمار والتغييرات التي تتم عليها.

ويكون له حال تبينه أن السياسات المتبعة ليست في مصلحة حملة الوحدات الاستثمارية، توجيه مدير الاستثمار بضرورة القيام بالإجراءات التصحيحية اللازمة التي يرى أنها ملائمة، وإبلاغ إدارة الصندوق بذلك أو الدعوة إلى جمعية عامة غير عادية، للحصول على توجيهات حملة الوحدات الاستثمارية في هذا الشأن.

يجب على الحافظ الأمين / أمين العهدة إشعار الهيئة و إدارة الصندوق فوراً بأي تلاعب، أو مخالفة قد تقع من مدير الاستثمار أو مدير صناديق الاستثمار لأحكام النظام الأساسي/سند العهدة أو لقوانين الأوراق المالية أو أن هناك تعارضاً بين الإفصاح الوارد في نشرة الإصدار و أحكام النظام الأساسي / سند العهدة تكون في رأيه دليلاً على عدم مراعاة لمصالح حملة الوحدات الاستثمارية.

لا يجوز للحافظ الأمين / أمين العهدة امتلاك وحدات استثمارية أو مصالح أخرى في الصندوق الذي يقدم خدمات له.

٤- مدير صناديق الاستثمار (البنك الوطني العماني)

تم تعيين مدير صندوق مرخص له من الهيئة العامة لسوق المال للقيام بخدمات إدارة صناديق الاستثمار للصندوق. سيتخذ مدير الصندوق المعين جميع الخطوات المعقولة وبذل العناية الواجبة لضمان تسعير وحدات الصندوق بشكل صحيح، بما يتماشى مع أحكام الفصل ١١ (التسعير التداول) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، الصادرة بالقرار رقم (٢٠١٨/٢ / ع).

يجوز فقط للشركات المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط إدارة صناديق الاستثمار، العمل على تقديم الخدمات الآتية للصندوق:

- أ - حساب صافي قيمة الأصول.
 - ب - حساب الأرباح لحملة الوحدات الاستثمارية.
 - ج - حفظ وتحديث سجلات الصندوق وحساب مصاريف و إيرادات الصندوق المستحقة، والأرباح و إعداد البيانات المالية.
 - د - مراقبة عملية حل أو تصفية الصندوق.
 - هـ - إدارة حوكمة الصندوق.
 - و - القيام بعمليات المكتب الخلفي للصندوق، والمتضمنة تسوية عمليات التداول اليومية، إضافة إلى عمليات التسوية البنكية.
- يجب على مدير صناديق الاستثمار اتخاذ خطوات مناسبة، وممارسة متطلبات الحيطة والحذر اللازمة للتأكد من أن ممتلكات الصندوق مقيمة تقييماً صحيحاً بما يتوافق و أحكام (التقييم) الواردة في اللائحة، والنظام الأساسي/سند العهدة، ونشرة الإصدار
- لأغراض تقييم ممتلكات الصندوق، يجب على مدير صناديق الاستثمار عدم القيام بأي أمر قد يحقق منافع أو مزايا له على حساب حملة الوحدات الاستثمارية الحاليين أو المحتملين
- يجب على مدير صناديق الاستثمار القيام بكل الخطوات المعقولة، واتخاذ متطلبات الحيطة والحذر للتأكد من أن الوحدات الاستثمارية قد تم تسعيرها بصورة صحيحة بما يتسق مع أحكام (التسعير والتداول) الواردة في اللائحة، والنظام الأساسي/سند العهدة، ونشرة الإصدار.

٥- مراقب حسابات الصندوق:

- يجب أن تكون حقوق ومسؤوليات المدقق المعين متوافقة مع لوائح صناديق الاستثمار العقاري وشروط اتفاقية تعيين المراقب. وفقاً لذلك، وفقاً لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري واتفاقية تعيين المراقب، يجب على المراقب القيام:
- بعد مراعاة معايير المحاسبة والمراجعة ذات الصلة، على النحو المحدد من قبل الهيئة العامة لسوق المال، إجراء تدقيق على حسابات صندوق عمان العقاري وإعداد تقرير التدقيق بناءً على الحسابات التي تم فحصها من قبلهم.
 - تأكد من أن الحسابات والبيانات المالية تعطي صورة حقيقية وعادلة للحالة المالية للصندوق، بما في ذلك الربح أو الخسارة والتدفقات النقدية للفترة المالية المحددة للصندوق، وذلك وفقاً لأفضل الممارسات المحاسبية والمسائل الأخرى التي قد يتم تحديدها كالتالي:
 - الحق في الوصول إلى دفاتر الحسابات المتعلقة بأنشطة صندوق عمان العقاري في جميع الأوقات.
 - له الحق في طلب المعلومات والإيضاحات المتعلقة بأنشطة الصندوق، بشكل معقول لأداء واجباته كمدقق، من موظفي صندوق عمان العقاري أو مدير الاستثمار أو أي شخص آخر يمتلك مثل هذه المعلومات؛

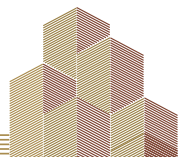
تعيين الجمعية العامة العادية لحملة الوحدات الاستثمارية مراقب الحسابات، بناءً على توصية مجلس إدارة الصندوق من بين مكاتب التدقيق المعتمدة من الهيئة، ولا يجوز تعيين المدقق لأكثر من أربع سنوات مالية متتالية إلا بعد مضي عامين متتاليين، كما يجوز عزل المدقق بموجب قرار مسبب قبل نهاية فترة الأربع سنوات، ويجب على مدير الاستثمار إخطار الهيئة العامة لسوق المال بذلك على الفور، وفي حال تبين للهيئة العامة لسوق المال أن أسباب عزله غير صحيحة، جاز لها طلب إرجاعه.

٢٢- الأطراف ذات العلاقة

نظمت التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في الفصل الثاني عشر من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، ومنها على المثال وليس الحصر على الآتي:

تشمل الأطراف ذات العلاقة الآتي:

- أ - مقدمي الخدمات.
 - ب- أي مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة، أو أكثر من رأس مال الصندوق المصدر.
 - ج- عضو إدارة الصندوق أو مجلس الشركاء، والرئيس التنفيذي أو من في حكمه، أو مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة، أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار.
 - د- شخصاً ذا صلة ب أي عضو مجلس إدارة أو مجلس الشركاء، أو الرئيس التنفيذي أو من في حكمه، أو مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة أو أكثر، أو شخص له صلة بإدارة الشركة، الحافظ إلا لمين/أمين العهدة أو أحد كبار ملاك الوحدات الاستثمارية للصندوق.
- يجب الموافقة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل إدارة الصندوق، والإفصاح عنها، والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لحاملي الوحدات و وفقاً لما هو مطلوب وفقاً للقوانين واللوائح السارية والنظام الأساسي للصندوق.
- إذا كان مدير الاستثمار يدير أكثر من صندوق، وكانت المعاملة تتضمن صندوقين أو أكثر من الصناديق التي يديرها، فإن التعاملات بين



هذه الصناديق تعتبر تعاملات أطراف ذات علاقة لكل صندوق مشارك في التعاملات.

يجب أن يتم تنفيذ جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق الآتي:

أ - على أساس تجاري بحت.

ب- أن تكون في مصلحة حملة الوحدات الاستثمارية.

ج- بسعر يعادل القيمة التي تم تقديرها في تقرير التقييم بالنسبة للتعاملات

العقارية

أ- يجب الحصول على الموافقة المسبقة لحملة الوحدات الاستثمارية بقرار في جمعية عامة غير عادية إذا كانت قيمة المعاملة العقارية مع الأطراف ذات العلاقة تساوي أو تزيد على نسبة (0%) خمسة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد الشراء)

ب- يجب على إدارة الصندوق التأكد من أن المعاملة العقارية تمت على أساس تجارية بحتة وعلى قدم المساواة، ولا تضر بمصالح حملة الوحدات الاستثمارية، إذا كانت قيمة المعاملة العقارية مع الأطراف ذات العلاقة أقل بنسبة (0%) خمسة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد الشراء).

أ- يجب تنفيذ المعاملة حسب قيمة إجمالي أصول الصندوق المفصّل عنها في أحدث بيانات مالية نشرت للصندوق، وأي تعاملات لاحقة لعملية نشر البيانات المالية يجب أن ت أخذ بعين الاعتبار أي تغييرات تكون قد طرأت على إجمالي أصول الصندوق.

ب- ألا تتجاوز قيمة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق مجتمعين خلال (١٢) الإثني عشر شهرا الأخيرة نسبة (0%) خمسة في المائة من إجمالي قيمة صافي أصول الصندوق.

٢٣- معلومات مهمة أخرى (الجمعيات العامة - تصفية الصندوق - الضرائب)

١ - الجمعيات العامة

الجمعية العامة هي السلطة العليا في الصندوق وتتألف من جميع مالكي الوحدات الاستثمارية بالصندوق. يحق لجميع مالكي الوحدات حضور الاجتماعات العامة ويكون لكل واحد صوت واحد مقابل كل وحدة. يمكن لحاملي الوحدات إعطاء توكيل كتابي لممثليهم للحضور والتصويت نيابة عنهم. يمكن لحامل الوحدة إلغاء هذا التفويض في أي وقت. يجب ألا يكون الممثل بالضرورة صاحب وحدة.

تنعقد الجمعية العامة العادية السنوية في كل سنة خلال (٣) اشهر من انتهاء السنة المالية للصندوق، وتنعقد جمعيات عامة عادية أخرى عندما يوجب ذلك القانون أو النظام الأساسي، أو إذا اقتضت المصلحة العامة إلى مثل هذا الاجتماع.

كما تنعقد الجمعية العامة غير العادية للنظر والبت في جميع الأمور التي لا يعود إلى الجمعية العامة العادية حصرا أمر البت فيها بموجب القانون أو اللائحة أو النظام الأساسي.

وفي كل الأحوال يجب على إدارة الصندوق الدعوة لجمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية بموجب طلب كتابي يقدمه حملة وحدات استثمارية يمتلكون بشكل منفرد أو مجتمعين نسبة لا تقل عن 0% من إجمالي راس مال الصندوق.

يجب على إدارة الصندوق عند دعوتها لجمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية وإرسال الدعوة إلى حملة الوحدات قبل تاريخ الاجتماع بمدة لا تقل عن ١٤ يوما على أن يحدد في الإعلان مكان ووقت الاجتماع المعروض على الجمعية، مع مراعاة نشر الدعوة في الموقع الإلكتروني للسوق خلال مدة لا تتجاوز ٢ يومين من إرسال الدعوة.

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحا ما لم يحضر الاجتماع مالكو الوحدات أو من ينوب عنهم يمثلون ما لا يقل عن 0% من الوحدات الاستثمارية، و 60% في حالة الجمعية العامة غير العادية.

إذا لم يتم استيفاء النصاب القانوني المطلوب عند عقد الجمعية العامة العادية بناء على دعوة الإدارة أو مدير الاستثمار، تتم الدعوة إلى اجتماع ثان خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ الاجتماع الأول لمناقشة جدول الأعمال نفسه. يجب أن يكون اجتماع الجمعية العامة العادية الثاني صحيحا أيما ما كانت نسبة الحضور. ويشترط لصحة انعقاد الجمعية العامة غير العادية الثانية حضور حملة الوحدات الاستثمارية الذين يملكون نسبة 0% على الأقل من الوحدات الاستثمارية.

يجوز للمستثمرين الذين يملكون 0% على الأقل من الوحدات الاستثمارية أن يطلبوا من إدارة الصندوق إلغاء أي قرار تتخذه إدارة الصناديق أو في اجتماع الجمعية العامة حسب الأحوال، إذا كان هذا القرار يضر بالصندوق أو المستثمرين، على أن يحال الطلب إلى نفس الجهة التي أصدرت القرار للبت فيه.

٢. تصفية الصندوق

يجب على إدارة الصندوق تقديم توصية للجمعية العامة غير العادية بحل وتصفية الصندوق لأي سبب تقدره، وعلى الاخص الآتي:

- انتهاء مدة الصندوق أو الفرض من انشائه وفقاً لما ينص عليه النظام الأساسي/سند المهددة ونشرة الإصدار.
- توقف الصندوق عن ممارسة أعماله دون سبب مشروع.
- انخفاض صافي قيمة الأصول إلى مستوى تكون فيه المصروفات التي تقع على المستثمر مرتفعة دون مبرر.
- بناءً على توصية من مدير الاستثمار.
- صدور حكم من المحكمة المختصة في هذا الشأن.
- بناءً على طلب الهيئة.

وتصدر الجمعية العامة قرارها بحل وتصفية الصندوق، متضمناً تعيين المصفي وأتعابه وإجراءات التصفية، وتنتهي سلطات إدارة الصندوق ومقدم الخدمة فور تعيين المصفي.

تستخدم حيلة التصفية لسداد التزامات الصندوق المستحقة وواجبة السداد بعد سداد مصاريف الحل والتصفية ويوزع الرصيد المتبقي على حملة الوحدات الاستثمارية حسب النسبة والتناسب وفقاً لما يملكه من وحدات استثمارية.

٣. الضرائب

بناءً على المرسوم السلطاني رقم (٨١/٤٧) وتعديلاته) تعفى صناديق الاستثمار المسجلة في الهيئة العامة لسوق رأس المال من ضرائب الدخل، وعليه، لا تفرض حكومة سلطنة عُمان أي رسوم ضريبية على أرباح الصندوق أو توزيع الأرباح أو الإيرادات الناتجة عن بيع وحدات الصندوق. ومع ذلك، قد يخضع أصحاب الوحدات لدفع الضرائب التي تفرضها السلطات القضائية الأخرى.

بموجب المرسوم السلطاني رقم (٥٥/٥٤) والمرسوم السلطاني رقم (٢٠٣/٥٦)، لا تفرض الحكومة أي رسوم ضريبية على الأوراق المالية المباعة والمدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية، كما لا تفرض أي رسوم ضريبية على أرباح الأسهم الموزعة من قبل الشركات بين أصحاب الوحدات.

يقوم المستثمرون، من خلال مستشاريهم الماليين، بتأكيد الحالات التي تفرض فيها الضرائب وفقاً للقوانين والاختصاصات التي يخضعون لها بسبب امتلاك الوحدات الاستثمارية أو بيعها. لاحظ أن الضرائب والمسائل القانونية الأخرى لا تعتبر استشارات قانونية أو ضريبية لحاملي وحدات الصندوق.

٢٤- حقوق ومسؤوليات مالكي الوحدات

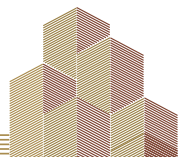
مسؤولية مالكي الوحدات

تقتصر مسؤولية المساهم على دفع قيمة وحدات الطرح التي يكتب فيها ولن يكون مسؤولاً عن ديون الصندوق إلا في حدود قيمة الاصدار للوحدات التي يشترك فيها.

حقوق مالكي الوحدات

تتمتع جميع الوحدات بحقوق متساوية وفقاً للقوانين المطبقة.

- الحق في صوت واحد مقابل كل وحدة.
- الحق في استلام الأرباح المعلنة من قبل إدارة الصندوق والموافق عليها من قبل حاملي الوحدات في اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية.
- الحق في المشاركة في توزيع عائدات أصول الصندوق الفائضة عند التصفية.
- الحق في نقل الوحدات وفقاً للقانون المعمول به.
- الحق في الاطلاع على الميزانية العمومية للصندوق وحساب قائمة الأرباح والخسائر وبيان قائمة التدفقات النقدية وسجل مالكي الوحدات.
- الحق في الحصول على دعوة لحضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت في هذه الاجتماعات شخصياً أو بالوكالة؛
- الحق (لمالكي الوحدات الذين يمتلكون 0.5% على الأقل من الوحدات الصادرة) في التقدم بطلب لإلغاء أي قرار يصدر عن الجمعية



العامة أو إدارة الصندوق، إذا كان هذا القرار (القرارات) يضر بالصندوق أو مالكي الوحدات أو مخالفة للقانون المعمول به أو المواد أو اللوائح الداخلية للصندوق؛

- الحق في إقامة الدعاوى القانونية نيابة عن مالكي الوحدات أو الصندوق ضد إدارة الصندوق أو مراقب الحسابات.
- الحق في التواصل مع الهيئة العامة لسوق المال (بشرط أن يكون ذلك مدعوماً من قبل مالكي الوحدات الذين يمتلكون 0.5% على الأقل من الوحدات الصادرة)، لمطالبة الهيئة العامة لسوق المال بممارسة سلطتها في تعليق قرارات الجمعية العمومية التي يتم اتخاذها لصالح فئة معينة من مالكي الوحدات أو ضد فئة معينة من مالكي الوحدات، أو لمصلحة أعضاء إدارة الصندوق أو غيرهم.

القوائم المالية وتقارير الصندوق

بموجب أحكام التعميم رقم ٢ / ٢٠١٦/ع الصادر عن الهيئة العامة لسوق المال ، يفصح الصندوق عن النتائج المالية الأولية غير المدققة والربع سنوية فور إعدادها ، وفي جميع الأحوال يجب الإفصاح عنها في مدة لا تزيد عن خمسة عشر (١٥) يومًا. من نهاية الربع أو السنة المالية حسب الحالة. ويجب الإشارة في الكشف على أن النتائج أولية وغير مدققة. يلتزم مدير الاستثمار بأحكام التعميم الصادر من الهيئة العامة لسوق المال.

يعد الصندوق التقارير المالية المدققة السنوية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ويفصح عنها، إلى جانب التقارير المذكورة في اللائحة التنفيذية للصناديق العقارية، وذلك مباشرة بعد موافقة إدارة الصندوق وما لا يقل عن أسبوعين قبل انعقاد الجمعية العامة العادية السنوية للصندوق.

يجب على الصندوق الإفصاح عن البيانات المالية المدققة وغير المدققة والنتائج الأولية الفصلية والسنوية من خلال الموقع الإلكتروني لسوق مسقط للأوراق المالية باللغتين العربية والإنجليزية، وإذا اقتضى القانون واللوائح المعمول بها في الصحف، في غضون الفترات القانونية، إن نظام الإرسال الإلكتروني لسوق مسقط للأوراق المالية هو النظام المخصص لإرسال معلومات الصندوق إلى مركز معلومات سوق مسقط للأوراق المالية على موقعه الإلكتروني.

تقارير الصندوق

يقوم مدير الاستثمار بإعداد تقارير سنوية وتقارير مرحلية للصندوق وفقاً للمواد الآتية:

(١٧٢) والتي نصت ((يجب على مدير الاستثمار إعداد التقارير الآتية للصناديق التي يديرها:

أ- تقرير سنوي للصناديق الخاصة.

ب- تقرير سنوي ومرحلي للصناديق العامة.))

ونصت المادة (١٧٤) على ((يجب أن يحتوي التقرير السنوي للصندوق على الأقل ما يأتي:

أ- معلومات عن الصندوق

ب- تقرير عن أداء الصندوق.

ت- تقرير مدير الاستثمار.

ث- تقرير الحافظ الأمين/ أمين العهدة.

ج- البيانات المالية المدققة للفترة المحاسبية.

ح- تقرير مراقب الحسابات الخارجي.

خ- تقرير إدارة الصندوق.

ونصت المادة (١٧٥) على ((يجب ان يحتوي التقرير المرحلي للصندوق على الأقل ما يأتي:

أ- معلومات الصندوق.

ب- تقرير عن أداء الصندوق.

ت- تقرير مدير الاستثمار.

ث- تقرير الحافظ الأمين/ أمين العهدة.

ج- البيانات المالية للفترة المحاسبية المرحلية المعنية

ح- تقرير إدارة الصندوق.

ونصت المادة (١٧٦) على ((يجب على مدير الاستثمار خلال مدة لا تتجاوز (٣) شهرين من نهاية الفترة المالية التي يغطيها التقرير القيام بالاتي:

أ- إعداد ونشر التقارير السنوية والمرحلية للصندوق على الموقع الإلكتروني للسوق

ب- إرسال التقرير السنوي والمرحلي لحملة الوحدات الاستثمارية مجاناً بالبريد المسجل خلال (٣) يومين من تاريخ تسلمة لطلب حامل الوحدة الاستثمارية

يقوم مدير الاستثمار بإعداد ونشر التقارير السنوية والتقارير المرحلية للصندوق على موقع سوق مسقط للأوراق المالية خلال شهرين من نهاية الفترة المالية التي يغطيها التقرير. يجب على مدير الاستثمار إرسال التقارير السنوية والتقارير المرحلية إلى حامل الوحدة مجاناً عبر البريد السريع خلال يومين من استلام الطلب من حامل الوحدة للقيام بذلك.

ملكية ونقل الوحدات

يتم تسجيل ملكية ونقل الوحدات في سجلات شركة مسقط للمقاصة والإيداع. يُسجل نقل الملكية أيضًا في سجل مالكي الوحدات الذي يتضمن اسم وجنسية كل مساهم بالإضافة إلى مكان إقامته وكمية الوحدات التي يمتلكها وأرقامها. في حالة وفاة مالك الوحدات، يعتبر مالك الوحدات الشخص الذي يأتي اسمه بعد ذلك في السجل، وفي حال كان المتوفى مالكًا شريكًا، وممثلًا لأصحاب الوحدات المشتركة، أو إذا كان المتوفى مالكًا منفردًا، فيجب أن يكون ممثله الشخصيين القانونيين هم الأشخاص الوحيدين المعترف بهم من قبل الصندوق على أنهم يمتلكون أي حق في وحدته، ولكن لا يوجد في هذا البند ما يعفي ورثة حامل الوحدات الشريك المتوفى من أي مسؤولية فيما يتعلق بأي حصة يحملها بالاشتراك مع أشخاص آخرين.

٢٥- شروط وإجراءات الاكتتاب

هيكل الطرح

يوضح الجدول أدناه الفكرة العامة على بعض المعلومات الإحصائية الرئيسية فيما يتعلق بهيكل الطرح العام.

عدد الوحدات المطروحة	المستثمرون من الفئة الأولى	المستثمرون من الفئة الثانية
نسبة الوحدات	٦٥٪	٣٥٪
سعر الطرح	١٠٢ بييسة	١٠٢ بييسة
اساس التخصيص	نسبة وتناسب	نسبة وتناسب
الحد الأدنى للطرح العام *	١٠٠ وحدة وبعد ذلك مضاعفات ١٠٠ وحدة	١٠٠,٠٠٠,١٠٠ وحدة وبعد ذلك مضاعفات ١٠٠ وحدة
الحد الأقصى للطرح العام	١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة	١٦٣,٦٨٩,٧٣٥ وحدة بما يعادل ٢٥٪ من الوحدات المطروحة، ويجوز لمدير الإصدار تخصيص نسبة أعلى شريطة موافقة الهيئة.
شروط دفع مبلغ الطلب	١٠٠٪ عند تقديم الطلب	١٠٠٪ عند تقديم الطلب

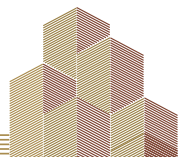
*على الرغم من هذا الوصف للحد الأدنى للطرح، يجوز لإدارة الصندوق تقليل الحد الأدنى في الاكتتاب برأس المال من وقت لآخر للسماح لأكبر عدد من المستثمرين من المشاركة في الاكتتاب، وقد تقبل إدارة الصندوق مضاعفات أقل من ١٠٠ وحدة، وفقًا لتقديرها الخاص.

سوف يتم فتح الاكتتاب للطرح العام للأفراد العُمانيين وغير العُمانيين والأشخاص الاعتباريين. ويتم التعامل مع جميع مواطني دول مجلس التعاون الخليجي والأشخاص الاعتباريين كأفراد عُمانيين وأشخاص اعتباريين لفرض التقدم بطلب وامتلاك الوحدات.

باستثناء فيما يتعلق بالوحدات المملوكة للبايعين وفقًا للطرح العام أو الطرح الخاص لا يجوز التخصيص لأي مالك وحدة، سواء كان فردًا أو شخصًا اعتباريًا، مرتبطًا بشركة أو فرد من العائلة، وحدات تمثل أكثر من ١٠٪ من الإصدار في رأس مال الصندوق.

وفقًا لقانون سوق رأس المال، لا يجوز للأشخاص المذكورين أدناه التقدم للحصول على وحدات في الطرح العام:

- المؤسسات ذات الملكية الفردية: لا يجوز لأصحاب مؤسسات الملكية الفردية تقديم الطلبات إلا بأسمائهم الشخصية ؛
- حسابات العهدة: لا يجوز للعملاء المسجلين بموجب حسابات العهدة سوى تقديم الطلبات بأسمائهم الشخصية ؛
- الطلبات المتعددة: لا يجوز لمقدم الطلب تقديم أكثر من طلب واحد.
- الطلبات المشتركة: لا يجوز للمتقدمين تقديم الطلبات باسم أكثر من فرد واحد (بما في ذلك نيابة عن الورثة القانونيين).



سيتم رفض جميع هذه الطلبات دون الاتصال بمقدم الطلب.

الاكتتاب بالنيابة عن القاصرين

- لأغراض هذا الطرح العام، سيتم تحديد أي شخص دون سن ١٨ عامًا في تاريخ تقديم الطلب باعتباره قاصرًا.
- إذا تم تقديم الطلب نيابة عن قاصر من قبل أي شخص غير والد القاصر، فسيطلب من مقدم الطلب إرفاق وكالة قانونية سارية المفعول صادرة عن السلطات المختصة التي تأذن له أو لها بالتعامل في أموال القاصر عن طريق البيع والشراء والاستثمار.

رقم مقدم الطلب لدى شركة مسقط للمقاصة والايداع

- يجب أن يكون لدى أي مقدم طلب يتقدم للوحدات حساب ورقم مستثمر لدى شركة مسقط للمقاصة والايداع. وعلى أي مقدم طلب التقدم للحصول على رقم المستثمر وفتح حساب من خلال استكمال نموذج طلب شركة مسقط للمقاصة والايداع. يمكن الحصول على ذلك النموذج من شركة مسقط للمقاصة والايداع أو موقعها الإلكتروني www.mcd.gov.om، أو من شركات الوساطة المرخصة من قبل الهيئة العامة لسوق المال. يمكن تقديم النموذج المكتمل من قبل مقدم الطلب من خلال أي من القنوات التالية:
- في المركز الرئيسي لشركة مسقط للمقاصة والايداع، في ص ب. ٩٥٢، الرمز البريدي ١١٢، روي، مسقط، سلطنة عُمان.
- في مكتب أي شركة وساطة مرخصة من قبل الهيئة العامة لسوق المال.
- بفتح حساب من خلال موقع شركة مسقط للمقاصة والايداع www.mcd.gov.om
- من أجل فتح حساب مع شركة مسقط للمقاصة والايداع، سيطلب من الشخص الاعتباري تقديم نسخة من الأوراق الرسمية، في النموذج الذي تحدده شركة مسقط للمقاصة والايداع، إلى جانب استمارة طلب شركة مسقط للمقاصة والايداع المكتملة من أجل فتح حساب واستلام رقم المستثمر.
- يُصح مقدمو الطلبات الذين لديهم بالفعل حسابات لدى شركة مسقط للمقاصة والايداع، قبل تقديم الطلب، بتأكيد التفاصيل الخاصة بهم كما هو موضح في نموذج الطلب. يمكن للمتقدمين تحديث بياناتهم من خلال أي من القنوات المذكورة أعلاه.
- سيتم إرسال جميع المراسلات بما في ذلك خطابات التخصيص وشيكات الأرباح إلى عنوان مقدم الطلب كما هو مسجل في شركة مسقط للمقاصة والايداع يجب على المتقدمين التأكد من أن عناوينهم المقدمة إلى شركة مسقط للمقاصة والايداع صحيحة ومحدثة.
- يجب على كل مقدم طلب الحصول على رقم المستثمر من شركة مسقط للمقاصة والايداع حيث سيكون رقم المستثمر مطلوبًا لإكمال الطلب. يتحمل كل مقدم طلب مسؤولية التأكد من صحة رقم المستثمر الوارد في نموذج الطلب الخاص به. سيتم رفض الطلبات التي لا تحمل رقم المستثمر الصحيح دون الاتصال بمقدم الطلب.

لمزيد من المعلومات حول هذه الإجراءات، يجب على المتقدمين للاكتتاب الاتصال: بشركة مسقط للمقاصة والايداع ص ب. ٩٥٢، الرمز البريدي ١١٢، روي، مسقط، سلطنة عُمان، هاتف: ٢٢٢٢ ٢٤٨٢ +٩٦٨؛ فاكس: ٢٤٨١ ٧٤٩١ +٩٦٨، الموقع الإلكتروني: www.mcd.gov.om

فترة الاكتتاب

تبدأ فترة الاكتتاب في الطرح

اعتباراً من: ١٧ يناير ٢٠٢١

ويتهيء الطرح في: ٣١ يناير ٢٠٢١

أسس التخصيص

- إذا كان العدد الإجمالي للوحدات المقدمة من قبل المستثمرين من الفئة الأولى مساوياً أو أقل من ١٧٠,٢٣٧,٣٢٥ وحدة (٦٥٪ من وحدات الطرح العام) («تخصيص الفئة الأولى»)، سيتم تخصيص عدد الوحدات لجميع المستثمرين من الفئة الأولى الذين تقدموا بطلباتهم. أي وحدات مطروحة متبقية من تخصيص الفئة الأولى، بعد التخصيص للمستثمرين من الفئة الأولى، سيتم تخصيصها بالنسبة والتناسب للفئة الثانية من المستثمرين الذين لم يتم تخصيص العدد الكامل للوحدات التي طلب كل مستثمر من الفئة الثانية للحصول عليها؛
- إذا كان العدد الإجمالي للوحدات التي قدمها المستثمرون من الفئة الثانية يساوي أو أقل من ٩١,٦٦٦,٢٥١ وحدة (٣٥٪ من وحدات الطرح العام) («تخصيص الفئة الثانية»)، سيتم تخصيص عدد الوحدات التي تقدموا بها لجميع المستثمرين من الفئة الثانية. أي وحدات مطروحة متبقية من تخصيص الفئة الثانية، بعد التخصيص للمستثمرين من الفئة الثانية، سيتم تخصيصها بالنسبة والتناسب مع المستثمرين من الفئة الأولى الذين لم يتم تخصيص العدد الكامل للوحدات التي تقدم كل مستثمر من الفئة الأولى للحصول عليها؛ و
- إذا تجاوز العدد الإجمالي للوحدات التي تم التقدم بطلب للحصول عليها من قبل المستثمرين من الفئة الأولى ١٧٠,٢٣٧,٣٢٥ وحدة

وكان إجمالي عدد الوحدات التي تقدم بها المستثمرون من الفئة الثانية يتجاوز ٩١,٦٦٦,٢٥١ وحدة، فعندئذ:

يجب أن يتم التخصيص للمستثمرين من الفئة الأولى بشكل إجمالي ١٧٠,٢٣٧,٣٢٥ وحدة، بنسبة ٦٥٪ من الطرح العام، مع تخصيص لكل مستثمر من الفئة الأولى للوحدات على أساس النسبة والتناسب عدد الوحدات التي تقدم بها مقابل إجمالي عدد الوحدات التي قدمها المستثمرون من الفئة الأولى.

يجب أن يتم التخصيص للمستثمرين من الفئة الثانية بشكل إجمالي ٩١,٦٦٦,٢٥١ وحدة، بنسبة ٣٥٪ من الطرح العام، مع تخصيص لكل مستثمر من الفئة الثانية للوحدات على أساس النسبة والتناسب عدد الوحدات التي تقدم بها مقابل إجمالي عدد الوحدات التي قدمها المستثمرون من الفئة الثانية.

- في حالة أن إجمالي عدد الوحدات المطلوبة في الطرح العام أقل من العدد الإجمالي للوحدات المعروضة، سيتم تخصيص الوحدات التي لم يتم الاكتتاب بها إلى البائعين أنفسهم، بالتزامن مع إصدار الوحدات التي تم الاكتتاب فيها، بسعر ١٠٠ بيعة لكل وحدة كجزء من سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية.
- سيتم تحديد التخصيص النهائي للوحدات على الأساس أعلاه من قبل إدارة الصندوق ومدير الإصدار و شركة مسقط للمقاصة والإيداع بالتشاور مع الهيئة العامة لسوق المال.
- إذا تم الاكتتاب بأقل من ٥٠٪ من الوحدات وفقاً للطرح العام من قبل المكتبتين، يحتفظ الصندوق ومدير الإصدار بالحق في إلغاء الطرح العام بعد موافقة الهيئة العامة لسوق المال، وفقاً لتقدير الصندوق ويخضعان للوائح التنظيمية و المتطلبات، بعد ذلك يتعهد الصندوق بطرح إضافي للوحدات عن طريق الاكتتاب العام بنفس السعر أو بسعر مختلف (والذي قد يكون أعلى أو أقل) من سعر الطرح العام، في حالة إلغاء الطرح العام، سيتم استرداد أموال المكتبتين في أو بحلول ٣ فبراير ٢٠٢١.

الحد الأدنى للطرح العام

الحد الأدنى لعدد الوحدات المعروضة سيكون ١,٠٠٠ وحدة وبمضاعفات ١٠٠ وحدة بعد ذلك، على الرغم من هذا الوصف للحد الأدنى للعرض، يجوز لإدارة الصندوق تقليل الحد الأدنى من الاكتتاب في رأس المال من وقت لآخر للسماح لأكثر عدد ممكن من المستثمرين بالاكتتاب، وقد تقبل إدارة الصندوق مضاعفات أقل من ١٠٠ وحدة، وفقاً لتقديرها الخاص.

الحد الأقصى للطرح العام

الحد الأدنى لعدد الوحدات المعروضة للفئة الثانية سيكون ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة وبمضاعفات ١٠٠ وحدة بعد ذلك، بحد أقصى ١٦٣,٦٨٩,٧٣٥ وحدة بما يعادل ٢٥٪ من الوحدات المطروحة، ويجوز لمدير الإصدار تخصيص نسبة أعلى شريطة موافقة الهيئة. لأغراض احتساب هذا العدد والحد الأقصى من الوحدات، يتم تجميع طلب الأب (أو الوصي) مع أي طلبات يقدمها الأب (أو الوصي) نيابة عن أي قاصر (قاصرين) ذي صلة.

لا يتحمل أي من الصندوق والمستشار المالي للصندوق ومدير الإصدار نتائج أي تغييرات في القوانين أو اللوائح المعمول بها والتي تحدث بعد تاريخ إصدار هذه النشرة. يُنصح مقدمو الطلبات بإجراء تحقيقاتهم المستقلة للتأكد من امتثال طلباتهم للقوانين واللوائح السائدة.

شروط الدفع

- سيقوم بنوك الاكتتاب ووكلاء التحصيل بفتح حساب باسم "صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)" وذلك لتحصيل مبلغ الأسهم التي يُريد كل مستثمر الاكتتاب بها، على أن يدير بنوك الاكتتاب و وكلاء التحصيل هذه الحسابات ويردوا حصيلة المبالغ المحصلة عن كل طلب إلى حساب الصندوق العام الذي تديره شركة مسقط للمقاصة والإيداع في يوم العمل التالي لاستلام قيمة الأسهم المكتتب بها لكل طلب.
- ولكل مكتتب أن يسدد قيمة الأسهم المكتتب بها بشيك مصرفي أو بتحويل المبلغ من الحساب أو من خلال حساب الوساطة الخاص به المفتوح لدى وسيط مرخص له على أن يكون هذا الوسيط مميّناً كوكيل تحصيل للاكتتاب في «صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)» في وقت تقديم الطلب. يجوز الامتناع عن قبول السداد بشيكات إلا في حالة قيد المبلغ المالي للمكتتب في حساب المهدة لوكيل التحصيل قبل الساعة الثانية عشر من مساء تاريخ إغلاق الاكتتاب.

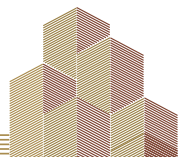
تفاصيل الحساب المصرفي لمقدم الطلب

يتعين على كل مكتتب - طبقاً لتعليمات الهيئة العامة لسوق المال - التحقق من تفاصيل الحساب المصرفي الخاص به المدون في سجلات شركة مسقط للمقاصة والإيداع، على أن يُستخدم هذا الحساب المصرفي في تحويل ورد الأموال.

الوثائق المطلوبة

يحتوي نموذج الطلب على قائمة بالوثائق التي يتعين على كل مقدم طلب تقديمها كجزء من إكمال طلبه.

تقديم وثيقة تؤكد دقة رقم الحساب المصرفي المنصوص عليه في نموذج الطلب مطلوب فقط عندما يكون الحساب المصرفي لمقدم الطلب مسجلاً في بنك ليس من بنوك التحصيل.



يجب تضمين نسخة من التوكيل القانوني المعتمد حسب الأصول من قبل السلطات القانونية المختصة في حالة تقديم الطلب نيابة عن شخص آخر (باستثناء الطلب المقدم من الأب نيابة عن أولادة القصر) في هذه الحالة، يجب تضمين نسخة مصدقة من جواز السفر (أو البطاقة المدنية) للأب وجواز سفر القاصر (القاصرين) في الطلب).

في حالة الطلبات من قبل الأشخاص الاعتباريين (غير الأفراد) التي تم توقيعها من قبل شخص بصفته مخولاً بالتوقيع، يجب تقديم نسخة مصدقة من الوثائق المناسبة والصالحة التي تثبت هذه السلطة إلى بنك التحصيل ذي الصلة مع استمارة الطلب.

طريقة تقديم الطلب

سيكون مقدم الطلب مسؤولاً عن تقديم جميع التفاصيل ويضمن صحة ودقة المعلومات الواردة في نموذج الطلب ومرفقاته. يجب على كل مقدم طلب، قبل أكmal نموذج الطلب، قراءة هذه النشرة بعناية، بما في ذلك الشروط والإجراءات التي تحكم طرح الوحدات. سيطلب من مقدم الطلب تعبئة نموذج الطلب وتقديم نسخ من جميع الوثائق كما هو موضح في نموذج الطلب.

سيطلب من مقدم الطلب تقديم نموذج الطلب إلى أحد بنوك الاكتتاب أو وكلاء التحصيل في نفس الوقت الذي يتم فيه دفع قيمة طلب الاكتتاب وتقديم المستندات المطلوبة لدعم الطلب.

أي دفع لقيمة الطلب عن طريق الشيكات أو كمبيالة تحت الطلب سيتم دفعه لصالح «صندوق عمان العقاري» (قيد التأسيس).

بنوك الاكتتاب و وكلاء التحصيل التي تتلقى الطلبات

سيتم قبول الطلبات من قبل أي بنك من بنوك الاكتتاب أو من وكلاء التحصيل خلال ساعات العمل الرسمية فقط، أي من الساعة ١٠:٠٠ صباحاً إلى ٢:٠٠ ظهراً. يُطلب من بنك الاكتتاب أو وكيل التحصيل الذي يتلقى نموذج الطلب قبول نموذج الطلب فقط بعد تأكيد الامتثال للإجراءات المنصوص عليها في هذه النشرة ونموذج الطلب. يجب على وكيل التحصيل أن يأمر مقدم الطلب بالامتثال واستيفاء أي متطلبات منصوص عليها في نموذج الطلب وفي هذه النشرة.

يجب على المتقدمين الراغبين في نموذج الطلب إلى أحد وكلاء التحصيل، وفي نفس الوقت دفع قيمة الطلب ذات الصلة إلى حساب الضمان، خلال فترة الاكتتاب في الطرح وفي موعد أقصاه تاريخ الإغلاق. يجب على وكيل التحصيل رفض أي طلب يتم استلامه بعد الساعة ٢:٠٠ ظهراً في تاريخ الإغلاق.

الدفع في حساب الضمان والمبالغ المستردة

يتعين على جميع المكتتبين - عند تقديم طلب الاكتتاب - سداد قيمة الأسهم المكتتب بها بشيك مصرفي أو بطلب تحويل المبلغ من الحساب أو من خلال حساب الوساطة الخاص به المفتوح لدى وسيط مرخص له على أن يكون هذا الوسيط معيّنًا كوكيل تحصيل للاكتتاب بصندوق عمان العقاري (قيد التأسيس).

في حالة تخصيص عدد أقل من الوحدات لمقدم الطلب عما تم تقديمه في نموذج الطلب أو بسعر أقل من السعر الذي تم احتساب قيمة الطلب، سيتم رد المبلغ الزائد، إن وجد، الذي تم دفعه عند تقديم الطلب إلى مقدم الطلب من قبل وكيل التحصيل من حساب الضمان ذي الصلة فور تلقي الطلبات من مدير الإصدار في أو بحلول ١٤ فبراير ٢٠٢١.

قبول الطلبات

لن تقبل بنوك الاكتتاب الطلبات في الحالات التالية:

- إذا لم يكن نموذج الطلب يحمل توقيع مقدم الطلب؛
- إذا لم يدفع مقدم الطلب قيمة الطلب وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه النشرة؛
- إذا تم دفع قيمة الطلب عن طريق الشيكات وارتد الشيك لأي سبب من الأسباب؛
- إذا كان نموذج الطلب لا يتضمن رقم المستثمر لمقدم الطلب المسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والاداء؛
- إذا تم تقديم الطلب بأسماء مشتركة؛
- إذا كان مقدم الطلب شركة فردية أو حساب عهدة؛
- إذا كان رقم المستثمر المقدم في نموذج الطلب غير صحيح؛
- إذا قدم مقدم الطلب أكثر من طلب بنفس الاسم (في هذه الحالة قد يتم رفض جميع الطلبات التي قدمها مقدم الطلب المذكور)؛

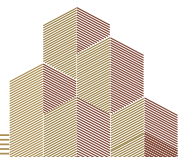
- إذا لم يتم إرفاق المستندات الداعمة المطلوبة مع نموذج الطلب؛
- إذا كان نموذج الطلب لا يحتوي على جميع تفاصيل الحساب المصرفي لمقدم الطلب؛
- إذا تبين أن تفاصيل الحساب المصرفي لمقدم الطلب الواردة في نموذج الطلب غير صحيحة أو غير دقيقة أو لا تكون حسابًا مصرفيًا باسم مقدم الطلب، في الحالة الأخيرة باستثناء الطلبات المقدمة باسم القاصر (القاصرين)، الذين يسمح لهم بالاستفادة من تفاصيل الحسابات المصرفية التي يحتفظ بها آبائهم أو أولياء أمورهم؛
- إذا لم يتم إرفاق التوكيل ذي الصلة بنموذج الطلب فيما يتعلق بمقدم الطلب الذي يتقدم نيابة عن شخص آخر (باستثناء الآباء الذين يتقدمون نيابة عن أولادهم القصر في هذه الحالة يجب تضمين نسخة مصدقة من جواز السفر (أو البطاقة المدنية) للأب وجواز سفر القاصر (القاصرين) في الطلب؛
- إذا كان طلب الاكتتاب لا يتوافق مع المتطلبات القانونية المنصوص عليها في هذه النشرة أو بطريقة أخرى بموجب القانون أو اللوائح المعمول بها.
- إذا تلقى بنك الاكتتاب طلبًا لا يلتزم بالإجراءات المنصوص عليها في هذه النشرة، ففي هذه الحالة سيبدأ بنك التحصيل المعني الجهد اللازم للاتصال بمقدم الطلب حتى يتم تصحيح الخطأ. إذا لم يتم تقديم الطلب بتصحيح الخطأ في الطلب خلال فترة محددة قبل تاريخ الإغلاق، فيجب على بنك التحصيل إعادة نموذج الطلب مع قيمة الطلب ذات الصلة إلى مقدم الطلب.

تعهدات المستثمرين

- من خلال تقديم الطلب، يعتبر مقدم الطلب قد وافق، وبالتالي يحق للصندوق ومدير الإصدار أن يفترض أن مقدم الطلب يتمتع بالآتي:
- فهم واضح وغير غامض لجميع محتويات هذه النشرة.
 - المعرفة الكافية (بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها)، والخبرة والدراسة كمستثمر، للقيام بالاستثمار في الوحدات؛
 - تلقي جميع المعلومات التي يعتقد بأنها ضرورية ومناسبة وجوهرية فيما يتعلق بالاستثمار في الوحدات ومن أجلها؛
 - لا يعتمد فقط على الصندوق أو مدير الإصدار أو أي من الشركات التابعة له للحصول على أي معلومات أو نصائح أو توصيات من أي نوع حول شروط الوحدات التي تظهر في هذه النشرة؛
 - إجراء تقييم مستقل، وبذل العناية الواجبة من أجل الحصول على المشورة المالية والضريبية والمحاسبية والقانونية المناسبة لجميع المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات؛ و
 - الحصول على جميع الموافقات الداخلية والخارجية والتنظيمية والمطلوبات الأخرى اللازمة لتقديم الطلب والاستثمار في الوحدات.

رفض الطلبات

يجوز لمدير الإصدار رفض أي طلب بموجب أي من الشروط المشار إليها أعلاه، بشرط الحصول على موافقة الهيئة لسوق المال وتقديم تقرير شامل إلى الهيئة العامة لسوق المال يقدم تفاصيل الطلبات المرفوضة وأسباب الرفض.



التحقيق والشكاوي

يجوز لأي مقدم طلب ينوي الحصول على إيضاح أو تقديم شكوى فيما يتعلق بالقضايا المتعلقة بتخصيص أو رفض الطلبات أو استرداد أموال الطلب الزائدة أن يتصل بفرع بنك الائتلاف حيث تقدم بطلبه. في حالة عدم وجود رد من بنك الائتلاف أو وكيل التحصيل ذي الصلة، يجوز لمقدم الطلب الاتصال بالشخص الذي ترد تفاصيله أدناه:

بنوك الائتلاف و وكلاء التحصيل	اسم الشخص الذي يمكن الاتصال به	العنوان البريدي	أرقام الاتصال
المتحدة للأوراق المالية ش.م.م	أيمن اللواتي	ص.ب: ٢٥٦٦ الرمز البريدي: ١١٢ روي، سلطنة عمان	هاتف: +٩٦٨ ٢٤٧٦٣٣٣٧ فاكس: +٩٦٨ ٢٤٥٠٣٧٥٠ البريد الإلكتروني: ayman@usoman.com
بنك مسقط ش.م.ع.ع	سارة الكلباني	ص.ب: ١٣٤ الرمز البريدي: ١١٢ روي، سلطنة عُمان	هاتف: +٩٦٨ ٢٤٧٦٨٠٤٤ فاكس: +٩٦٨ ٢٤٧٨٧٧٦٤ البريد الإلكتروني: moc.tacsumknab@kharas
بنك عُمان العربي ش.م.ع.م	رياض موسى اللواتي مصر الحراسي	ص.ب: ٢٠١٠ الرمز البريدي: ١١٢ روي، سلطنة عُمان	هاتف: +٩٦٨ ٢٤٧٥٤٢٨٨ البريد الإلكتروني: riyadh.lawati@oman-arabbank.com هاتف: +٩٦٨ ٢٤٧٥٤٥٢٦ البريد الإلكتروني: saker.al-harasi@oman-arabbank.com فاكس: +٩٦٨ ٢٤٧٩٧٧٣٦
البنك الوطني العُماني ش.م.ع.ع	ريم سعيد العبري سالم مسعود المسلمي	ص.ب: ٧٥١ الرمز البريدي: ١١٢ روي، سلطنة عُمان	هاتف: +٩٦٨ ٩٤٠٠٠٨٧ / ٢٤٧٧٨٧٥٤ +٩٦٨ ٩٩٦٢٥١٥٢ / ٢٤٧٧٨٠٧٥ فاكس: +٩٦٨ ٢٤٧٧٨٩٩٣ البريد الإلكتروني: nbobackoffice@nbo.co.om
بنك ظفار ش.م.ع.ع	عايشة الخنجري	ص.ب: ١٥٠٧ الرمز البريدي: ١١٢ روي، سلطنة عمان	هاتف: +٩٦٨ ٢٤٧٢٦٣٧١ فاكس: +٩٦٨ ٢٤٧٩٧٢٤٦ البريد الإلكتروني: askhanjari@bankdhofar.com
اوبار كابيتال	طلال البلوشي	ص.ب: ١١٣٧ الرمز البريدي: ١١١ البريد المركزي، سلطنة عمان	هاتف: +٩٦٨ ٩٩٢٦٧٢٨٦ / ٢٤٩٤٩٠٥١ فاكس: +٩٦٨ ٢٤٤٩٠٩٩ البريد الإلكتروني: talal@u-capital.net
الدولية للأوراق المالية	روان الجابري محمد سعد كمال	ص.ب: ١١٠ الرمز البريدي: ١١٢ روي، سلطنة عمان	هاتف: +٩٦٨ ٢٤٨٢٢٧٢٥ هاتف: +٩٦٨ ٢٤٨٢٢٧٣٧ فاكس: +٩٦٨ ٢٤٨٢٢٧٣٣

إذا فشل بنك الائتلاف ذي الصلة في التوضيح أو حل المشكلة المرفوعة من مقدم الطلب، سوف يحال الموضوع إلى مدير الإصدار وسيبقى مقدم الطلب على علم بالتقدم والتطور فيما يتعلق بموضوع التوضيح أو الشكوى.

كيفية تقديم الطلب

تُجرى إجراءات الطرح من خلال آلية الاكتتاب الإلكتروني حيث يتحتم على المستثمر تقديم طلبه عن طريق بنوك الاكتتاب أو وسطاء الاكتتاب:

١. تقديم الطلبات عن طريق بنوك الاكتتاب

١. الاكتتاب الإلكتروني عن طريق بنوك الاكتتاب:

يحتاج المستثمر أن يتواصل مع بنكه المعين كبنك اكتتاب في الاكتتاب العام "لصندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)، وذلك لمزيد من التعليمات بخصوص قناة الاكتتاب الإلكتروني التي يقدمها البنك، يدفع المستثمر قيمة الأسهم المكتتب بها وفق شروط إجراءات التحصيل الخاصة بالاكتتاب الإلكتروني التي تتبعها بنوك الاكتتاب، وعلى المستثمر - قبل إتمام طلبه الإلكتروني - أن يقرأ هذه النشرة وشروط وإجراءات الاكتتاب الإلكتروني قراءة متفحصة ومتأنية.

٢. سيتمكن المستثمرون من تقديم كافة المعلومات والبيانات على منصة الاكتتاب الإلكتروني عبر الموقع الإلكتروني التالي: www.mcd.gov.om

يحتاج المستثمر أن يستخرج طلبه كنموذج مطبوع بعد التحقق من معلوماته وبياناته، ثم عليه أن يقدم طلب الاكتتاب الإلكتروني والمستندات الداعمة وقيمة الأسهم المكتتب بها إلى أحد بنوك الاكتتاب، وبعد تحقق بنك الاكتتاب من المستندات الداعمة والإقرار باستلام قيمة الأسهم المكتتب بها سيُدخل الطلب في نظام الاكتتاب الإلكتروني ثم يشارك صورة من إقرار إيداع طلب الاكتتاب الإلكتروني مع المستثمر، وعلى المستثمر أن يضمن حصوله على صورة إقرار الإيداع من بنك الاكتتاب دليلاً على إيداع طلبه. لكل مكتتب أن يسدد قيمة الأسهم المكتتب بها نقدًا أو بشيك شخصي أو بشيك مصرفي لصالح «صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)»، أو أن يطلب من البنك خصم حسابه البنكي (على أن يكون هذا البنك معيّنًا كوكيل تحصيل للاكتتاب العام في صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)) وقت تقديم الطلب.

٢. تقديم الطلبات عن طريق وسطاء الاكتتاب

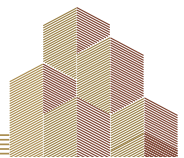
يحتاج المستثمر أن يتواصل مع وسيط اكتتاب وتقديم المستندات الداعمة وقيمة الأسهم المكتتب بها إليه (على أن يكون هذا الوسيط معيّنًا كوسيط اكتتاب للاكتتاب العام في صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)) ليتقدم بطلب الاكتتاب نيابة عنه، وبعد استلام وكيل التحصيل المستندات الداعمة والإقرار باستلام قيمة الأسهم المكتتب بها يقوم بإنشاء طلب اكتتاب إلكتروني على منصة وكيل التحصيل الإلكتروني نيابة عن المستثمر، ثم يشارك صورة من إقرار إيداع طلب الاكتتاب الإلكتروني مع المستثمر بعد تنزيلها من الإنترنت، وعلى المستثمر أن يضمن حصوله على صورة إقرار الإيداع من وكيل التحصيل دليلاً على إيداع طلبه. ولكل مكتتب أن يسدد قيمة الأسهم المكتتب بها نقدًا أو بشيك شخصي أو بشيك مصرفي لصالح «الاكتتاب العام لصندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)»، أو أن يطلب من الوسيط خصم حساب الوساطة الخاص بالمستثمر (على أن يكون هذا الوسيط معيّنًا كوسيط اكتتاب للاكتتاب العام في صندوق عمان العقاري (قيد التأسيس)) وقت تقديم الطلب.

خطابات التخصيص واسترداد الأموال

سيقوم مدير الإصدار بترتيب تخصيص الوحدات لمقدمي الطلبات في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق المال على أساس التخصيص. سيتولى مدير الإصدار أيضًا مهمة تجميع المبالغ المستردة من بنوك التحصيل ذات الصلة لأي أموال طلب زائدة وإعادتها إلى مقدمي الطلبات المعنيين كما هو موضح في القسم "الدفع في حساب الضمان والمبالغ المستردة" من هذه النشرة وذلك بعد انتهاء فترة الاكتتاب في الطرح. سيقوم مدير الإصدار بترتيب إرسال خطابات التخصيص إلى المتقدمين الذين تم تخصيص وحدات لهم من خلال شركة مسقط للمقاصة والإيداع إلى عناوينهم المسجلة لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع.

إدراج وتداول الوحدات

سيتم إدراج الوحدات في سوق مسقط للأوراق المالية وفقًا للقوانين والإجراءات السارية في تاريخ تقديم الطلب إلى سوق مسقط للأوراق المالية لإدراج الوحدات وتسجيلها.



يوضح الجدول التالي الجدول الزمني للطرح، وتخصيص الوحدات واسترداد أموال الطلب الزائدة:

التاريخ	الإجراء
٢٠٢٠/١٢/٢٠	تاريخ اعتماد الهيئة العامة لسوق المال على النشرة
٢٠٢٠/١٢/٢٤	تاريخ الإعلان عن الاكتتاب العام في الصحف المحلية
٢٠٢١/١/١٧	تاريخ بداية الطرح
٢٠٢١/١/٣١	تاريخ نهاية الطرح
٢٠٢١/٢/٣	الموعد النهائي لتلقي مدير الإصدار لطلبات وقوائم المتقدمين من بنوك التحصيل
٢٠٢١/٢/٨	إخطار الهيئة العامة لسوق المال بنتائج الطرح ومقترح أساس التخصيص
٢٠٢١/٢/١١	الموافقة على مقترح التخصيص من الهيئة العامة لسوق المال
٢٠٢١/٢/١٤	رسائل التخصيص إلى المكتتبين
٢٠٢١/٢/١٤	تسجيل الوحدات وإرجاع أموال الطلبات الزائدة
٢٠٢١/٢/١٧	إدراج الوحدات في سوق مسقط للأوراق المالية*
٢٠٢١/٢/٣	إرجاع أموال الطلبات في حالة إلغاء الطرح العام

* تاريخ الإدراج أعلاه هو تاريخ تقديري وسيتم نشر التاريخ الفعلي على موقع سوق مسقط للأوراق المالية.

المسؤوليات والالتزامات

يجب أن يلتزم مدير الإصدار وبنوك التحصيل والصندوق بالمسؤوليات والالتزامات المنصوص عليها في التوجيهات واللوائح الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال. يجب أن يلتزم مدير الإصدار وبنوك التحصيل أيضًا بأي مسؤوليات أخرى منصوص عليها في الاتفاقيات المبرمة بينها وبين الصندوق.

سيطلب من الأطراف المعنية اتخاذ تدابير لازمة فيما يتعلق بأي مسؤولية ناشئة عن أي إهمال يرتكب في أداء الوظائف والمسؤوليات المسندة إليهم. سيكون مدير الإصدار هو الكيان المسؤول أمام السلطات التنظيمية لاتخاذ الخطوات والتدابير المناسبة لتصحيح أي اختلال في مثل هذه المسؤولية.

إدراج وتداول وحدات الطرح

سيتم إدراج الوحدات في سوق مسقط للأوراق المالية وستكون قابلة للتداول وفقًا لأحكام قانون سوق رأس المال.

استرداد الوحدات

لن يسمح باسترداد الوحدات من أصول الصندوق أثناء إدراج الوحدات في سوق مسقط للأوراق المالية.

٢٦- التعهدات

بواسطة إدارة صندوق عمان العقاري

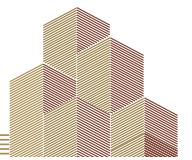
يؤكد أعضاء إدارة صندوق عمان العقاري بالتضامن والتكافل على ما يلي:

١. أن المعلومات الواردة في هذه النشرة كاملة وصحيحة وسليمة ومعقولة حيث تم توخي الحذر لتجنب إغفال أي حقائق أو معلومات مهمة من شأنها أن تجعل العبارات الواردة في نشرة الاكتتاب مضللة.

٢- الالتزام بكافة الأحكام المنصوص عليها في قانون سوق رأس المال واللوائح المعمول بها.

نيابة عن إدارة الصندوق

الاسم	التوقيع والختم



من قبل مدير الإصدار - المتحدة للأوراق المالية ش م م

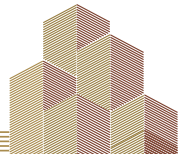
- وفقاً لمسؤولياتنا بموجب قانون سوق رأس المال واللوائح التنفيذية له والتوجيهات الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال، قمنا بمراجعة جميع الوثائق ذات الصلة والمواد الأخرى اللازمة لإعداد نشرة الإصدار.
- تتحمل المتحدة للأوراق المالية المسؤولية فيما يتعلق بصحة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار، وقد أكدت أنها لم تحذف أي معلومات جوهرية منها، والتي كان من شأن حذفها أن يجعل النشرة مضللة.
- كما أننا نؤكد بأننا قد اتخذنا العناية الواجبة التي تتطلبها مهنتنا فيما يتعلق بنشرة الإصدار التي تم إعدادها تحت إشرافنا ونؤكد ما يلي:
1. أن المعلومات الواردة في هذه النشرة صحيحة وسليمة وكافية لمساعدة المستثمر على اتخاذ القرار بشأن ما إذا كان يقوم بالاستثمار في الوحدات المعروضة أم لا.
 2. لقد اتخذنا العناية الواجبة المعقولة لضمان توافق المعلومات الواردة في نشرة الإصدار مع الحقائق الواردة في المستندات والمواد الأخرى للطرح.
 3. لقد بذلنا العناية الواجبة المعقولة للتأكد من أن المعلومات المقدمة لنا والمضمنة في نشرة الإصدار تتوافق مع الحقائق الواردة في المستندات وغيرها من مواد الطرح والاكتتاب.
 4. على حد علمنا ومن المعلومات المتاحة، لم يتم حذف أي معلومات جوهرية من هذه النشرة والتي من شأنها أن تجعل النشرة مضللة.
 5. تتوافق نشرة الإصدار والطرح المتعلق به مع جميع قواعد وشروط الإفصاح المنصوص عليها في قانون سوق رأس المال وتعديلاته، واللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال واللائحة التنظيمية للصاديق العقارية وتتوافق مع قانون الشركات التجارية والقرارات الصادرة بهذا الشأن.

(مدير الإصدار)

من قبل مدير الاستثمار

يؤكد مدير الاستثمار للهيئة العامة لسوق المال على أن جميع الإجراءات المتخذة لطرح الوحدات موضوع هذه النشرة تتماشى مع القوانين السارية على الصندوق وقانون سوق رأس المال واللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والمتطلبات الخاصة بطرح الوحدات الصادرة من الهيئة العامة لسوق المال بموجب النظام الأساسي وأن الصندوق قد حصل على جميع موافقات الجهات المختصة لإصدار الوحدات المعروضة كجزء من الطرح.

(مدير الاستثمار)



من قبل المستشار القانوني

إننا نحن المستشار القانوني، الذي يظهر اسمه أدناه، بموجب هذا نؤكد للهيئة العامة لسوق المال بأن جميع الإجراءات المتخذة لتقديم الوحدات التي هي موضوع هذه النشرة تتماشى مع القوانين المعمول بها في الصندوق وقانون سوق رأس المال، واللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، واللوائح والتعليمات الصادرة بموجبها، ومتطلبات وقواعد طرح الوحدات الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال. ونشهد أن الصندوق قد حصل على جميع الموافقات والتصديقات من الجهات الرسمية المطلوبة للوحدات ليتم عرضها كجزء من الطرح العام.

(المستشار القانوني)

شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م.
ص.ب: ١٧٦
الرمز البريدي: ١٣٠
السيب، سلطنة عمان

المتحدة للأوراق المالية ش.م.م.
ص.ب: ٢٥٦٦
الرمز البريدي: ١١٢
روي، سلطنة عمان