

صندوق جبل للاستثمار العقاري (قيد التأسيس)

نشرة الإصدار

اكتتاب عام

الطرح العام الأولي لعدد 138,000,000 وحدة، بالإضافة الى إمكانية ممارسة خيار الزيادة في حجم الإصدار إلى 36,000,000 وحدة، أي ما يعادل مجموعه 174,000,000 وحدة كحد أقصى، و بسعر إصدار 102 بيسة لكل وحدة (عبارة عن 100 بيسة قيمة كل وحدة و 2 بيسة مصاريف اصدار لكل وحدة)

فترة الاكتتاب

تاريخ بداية الاكتتاب: 13 يونيو 2024

تاريخ إغلاق الاكتتاب: 27 يونيو 2024

مدير الإصدار والمستشار المالي



بنك صحار الدولي ش.م.ع.

ص. ب. 44، الرمز البريدي 114، حي الميناء، سلطنة عمان

هاتف: +968 24730366؛ فاكس: +968 24730344

المستشار القانوني



مكتب سعيد الشحري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية (ساسلو)  
ص.ب. 1288، الرمز البريدي 112، روي، سلطنة عمان  
هاتف: +968 24636999؛ فاكس: +968 24636900

مدير الاستثمار



جبل لإدارة الأصول ش.م.م.  
ص.ب. 2209، الرمز البريدي 133، الخوير الشمالية، بوشر،  
مسقط، سلطنة عمان  
هاتف: +968 21027800؛ فاكس: +968 24699822

المُقَيِّم العَقَارِيّ لمستودع بركاء



شركة تبيان للعقارات ش.م.م.

ص.ب. 490، الرمز البريدي 133، سلطنة عمان

هاتف: +968 24901222؛ فاكس: +968 24499763

المُقَيِّم العَقَارِيّ لمبنى سما



هامبتونز إنترناشيونال وشركاهم ش.م.م.

ص.ب. 413، الرمز البريدي 118، سلطنة عمان

هاتف: +968 24699773؛ فاكس: +968 24697959

بنوك التحصيل



بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع.  
ص. ب. 44، الرمز البريدي 114، حي  
الميناء، سلطنة عمان  
هاتف: +96824730366؛ فاكس:  
+96824730344



البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع.  
ص.ب 751، الرمز البريدي 112، روي،  
سلطنة عمان  
هاتف: +968 24 7708288؛ فاكس:  
+968 24 778585



بنك مسقط ش.م.ع.ع.  
ص.ب 134، الرمز البريدي 112، روي،  
سلطنة عمان  
هاتف: +968 24 795555؛ فاكس:  
+968 24704478

تم إعداد هذه النشرة وفقاً للمتطلبات التي تحددها هيئة الخدمات المالية ("هيئة الخدمات المالية"). لا تتحمل هيئة الخدمات المالية مسؤولية دقة أو كفاية البيانات والمعلومات الواردة في هذه النشرة ولا تتحمل أي مسؤولية عن أي ضرر أو خسارة ناجمة عن الاعتماد على هذه المعلومات أو استخدامها من قبل أي شخص. نشرة الإصدار هذه معتمدة من قبل هيئة الخدمات المالية وفقاً للقرار الإداري رقم خ/ 36 / 2024 بتاريخ 6 يونيو 2024. لا تشكل هذه النشرة عرضاً للبيع أو الإصدار أو دعوة من الصندوق أو نيابة عنه لشراء أي من الوحدات في أي ولاية قضائية خارج سلطنة عمان حيث يكون هذا التوزيع، أو قد يكون، غير قانوني.

تهدف هذه النشرة إلى تقديم معلومات جوهرية قد تساعد المستثمرين على اتخاذ قرار مناسب بشأن ما إذا كانوا سيستثمرون في الأوراق المالية المعروضة أم لا.

تشمل هذه النشرة جميع المعلومات والبيانات الجوهرية ولا تحتوي على أي معلومات مضللة أو تحذف أي معلومات جوهرية من شأنها أن يكون لها تأثير إيجابي أو سلبي على قرار الاستثمار في الأوراق المالية المطروحة من عدمه.

يتحمل الصندوق الذي يمثله مدير الإصدار ومدير الاستثمار وإدارة الصندوق المسؤولية بالتضامن والتكافل عن سلامة وكفاية المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه ويؤكدون حسب علمهم أنه قد تم مراعاة العناية الواجبة في إعداد نشرة الإصدار هذه ويؤكدون كذلك أنه لم يتم حذف أي معلومات جوهرية من شأنها أن تجعل هذه النشرة مضللة.

يجب على جميع المستثمرين قراءة هذه النشرة ومراجعتها بعناية من أجل تحديد ما إذا كان من المناسب الاستثمار في الأوراق المالية المعروضة من خلال مراعاة جميع المعلومات الواردة في هذه النشرة في سياقها الصحيح. يجب على المستثمرين عدم اعتبار هذه النشرة توصية من الصندوق أو مدير الإصدار للتقدم أو الاكتتاب في الأوراق المالية المعروضة. يتحمل كل مستثمر مسؤولية الحصول على مشورة مهنية مستقلة بشأن الاستثمار في الأوراق المالية المعروضة وإجراء تقييم مستقل للمعلومات والافتراضات الواردة في هذه النشرة باستخدام أي تحليل أو توقعات يراها مناسبة بشأن ما إذا كان سيتم الاستثمار في الأوراق المالية المعروضة أم لا.

وتجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تفويض أي شخص للإدلاء بأي بيانات أو تقديم معلومات عن الصندوق أو الأوراق المالية المعروضة بخلاف الأشخاص المشار إليهم في هذه النشرة. عندما يدلي أي شخص بأي بيان أو يقدم معلومات، فلا ينبغي اعتباره مفوضًا من قبل الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني.

لا تشكل هذه النشرة عرضًا للبيع أو دعوة من الصندوق أو نيابة عنه لشراء أي من الوحدات في أي ولاية قضائية خارج سلطنة عمان حيث يكون هذا التوزيع، أو قد يكون، غير قانوني.

لا يجوز تحميل الصندوق أو مدير الإصدار المسؤولية عن أي معلومات يتم تفسيرها بشكل مختلف عن نشرة الإصدار باللغة العربية. في حالة وجود أي تعارض بين النسختين الإنجليزية والعربية من هذه النشرة، فيجب العمل بالنسخة العربية.

تقع المسؤولية عن محتوى هذه النشرة على الصندوق وإدارة الصندوق. لم تقم هيئة الخدمات المالية بتقييم مدى ملاءمة الوحدات التي تتعلق بها هذه النشرة لأي مستثمر معين أو نوع من المستثمرين. إذا لم تفهم محتويات هذه النشرة أو لم تكن متأكدًا مما إذا كانت الوحدات التي تتعلق بها هذه النشرة مناسبة لأهدافك وظروفك الاستثمارية الفردية أم لا، فيجب عليك استشارة مستشاريك المناسبين.

هام: يجب عليك قراءة بيان إخلاء المسؤولية التالي قبل المتابعة. ينطبق بيان إخلاء المسؤولية التالي على نشرة الإصدار هذه، وبالتالي يتعين عليك قراءتها بعناية قبل اتخاذ قرار بشأنها أو الوصول إليها أو مراجعتها أو استخدامها بأي شكل آخر. عند قراءة هذه النشرة أو الوصول إليها أو مراجعتها أو استخدامها، فإنك توافق على الالتزام بالشروط والأحكام التالية وكل من القيود المنصوص عليها في هذه النشرة، بما في ذلك أي تعديلات تطرأ عليها في أي وقت تتلقى فيه أي معلومات من الصندوق و/أو مدير الإصدار و/أو مدير الاستثمار نتيجة لهذا الوصول. إنك تقر بأن نشرة الإصدار هذه وعملية تسليمها سرية ومخصصة لك فقط وتوافق على أنك لن تعيد إنتاج أو نشر أو إعادة توجيه هذه النشرة إلى أي شخص آخر.

لا يجوز إعادة توجيه هذه النشرة أو توزيعها على أي شخص آخر دون موافقة خطية مسبقة من مدير الإصدار، كما لا يجوز ومن غير المسموح إعادة إنتاجها بأي شكل من الأشكال. إن توزيع أو إعادة إنتاج هذه النشرة كلياً أو جزئياً غير مصرح به. قد يشكل عدم الالتزام بتلك التعليمات انتهاكاً لقوانين الأوراق المالية في أي ولاية قضائية.

لا يقدم أي من الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني أي ضمان لأي مستثمر في الصندوق فيما يتعلق بشرعية استثماره بموجب أي قوانين أو لوائح معمول بها. يجب أن يكون أي مستثمر في الصندوق قادراً على تحمل المخاطر الاقتصادية للاستثمار في الصندوق لفترة زمنية غير محددة.

قد يكون توزيع هذه النشرة وعرض الوحدات أو بيعها مقيداً بموجب القانون في بعض الولايات القضائية. لا يقر أي من الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني بأنه يجوز توزيع هذه النشرة بشكل قانوني، أو أنه يجوز عرض أي وحدات بشكل قانوني، وفقاً لأي تسجيل معمول به أو متطلبات أخرى في أي ولاية قضائية من هذا القبيل، أو وفقاً لإعفاء متاح بموجبها، أو يتحمل أي مسؤولية عن تسهيل أي توزيع أو عرض من هذا القبيل. على وجه الخصوص، لم يتم اتخاذ أي إجراء من قبل الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني، والذي يهدف إلى السماح بطرح خاص أو عام لأي وحدات أو توزيع هذه النشرة في أي ولاية قضائية حيث يلزم اتخاذ إجراء لهذا الغرض.

وبناءً على ذلك، لا يجوز عرض أي وحدات أو بيعها، بشكل مباشر أو غير مباشر، ولا يجوز توزيع نشرة الإصدار هذه النشرة أو أي إعلان أو مواد عرض أخرى أو نشرها في أي ولاية قضائية، إلا في ظل ظروف تؤدي إلى الامتثال لأي قوانين ولوائح معمول بها.

على كل من يحصل على نشرة الإصدار هذه أن يطلع على أي قيود من هذا القبيل على توزيع هذه النشرة وعرض الوحدات أو بيعها.

نذكرك بأن هذه النشرة قد تم تسليمها لك على أساس أنك شخص مؤهل قانوناً لتستلم هذه النشرة وفقاً لقوانين الولاية القضائية التي تتواجد فيها ولا يجوز لك تسليم - كما غير مصرح لك تسليم - هذه النشرة وغير ذلك، إلى أي شخص آخر. قد يؤدي عدم الامتثال لهذا التوجيه إلى انتهاك القوانين المعمول بها في الولايات القضائية ذات الصلة.

لا تشكل أي مواد تتعلق بعرض الوحدات ولا يجوز استخدامها فيما يتعلق بالعرض أو الدعوة في أي مكان لا يسمح فيه القانون بالعرض أو الدعوات. إذا كانت الولاية القضائية تتطلب أن يتم الطرح من قبل وسيط أو تاجر مرخص وأي متعهد بالتغطية أو أي جهة شقيقة لأي متعهد بالتغطية يكون وسيط أو تاجر مرخص في تلك الولاية القضائية، فيعتبر أي عرض مقدماً من قبل المتعهد بالتغطية أو هذه الجهة الشقيقة نيابة عن الصندوق في هذه الولاية القضائية.

يجب على المستثمرين المحتملين عدم التعامل مع محتويات هذه النشرة كمشورة استثمارية أو ضريبية أو قانونية ويجب عليهم إجراء بحثهم وتقييمهم الخاص لفرصة الاستثمار في الصندوق ويجب عليهم التشاور مع مستشاريهم فيما يتعلق بتقييم مخاطر الاستثمار ومدى ملاءمته لظروفهم المالية الفردية ومدى تحملهم للمخاطر.

يجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار هذه النشرة توصية من الصندوق أو مدير الإصدار أو مدير الاستثمار للتقدم بطلب أو الاكتتاب في الوحدات.

### العناية الواجبة والتحقق

في سلطنة عمان، لا يوجد تمييز رسمي بين العناية الواجبة والتحقق. وفقاً للقانون العماني، لا توجد إجراءات محددة للعناية الواجبة أو التحقق الواجب اتباعها من قبل مدير الإصدار في سياق عروض الأوراق المالية في عمان. يستخدم مصطلحا "التحقق" و "العناية الواجبة" بالتبادل في عمان، ولكن التحقق يشير بشكل عام إلى معيار أعلى لفحص البيانات في وثيقة الطرح وتوزيع المسؤولية عن دقة البيانات في وثيقة الطرح على فرادى موظفي الصندوق. يتعلق التعهد المقدم من مدير الإصدار في الفصل 18.2 بعنوان "التعهدات" بالعناية الواجبة لعروض الأوراق المالية وفقاً لممارسة السوق لهذه الأنواع من العروض في سلطنة عمان. إن العناية الواجبة والتحقق في سياق الأموال في عمان هي في الأساس مسألة ممارسة سوقية، والتي تتطور وقد تختلف اختلافاً كبيراً لكل عرض. لا يلتزم مدير الإصدار بتحديث أو مراجعة هذه النشرة لتعكس التغييرات في ممارسة السوق لإجراء العناية الواجبة أو التحقق في عمان. لا يقدم مدير الإصدار أي ضمان لأي مستثمر فيما يتعلق بعملية العناية الواجبة ولا يتحمل أي مسؤولية عن عملية العناية الواجبة.

يرجى ملاحظة أن عوائد الاستثمارات في صناديق الاستثمار غير مضمونة. قد ترتفع قيمة الوحدات أو تنخفض.

قد لا تكون الوحدات استثماراً مناسباً لجميع المستثمرين. يجب على كل مستثمر في الصندوق تحديد مدى ملاءمة استثماره في ضوء ظروفه الخاصة. على وجه الخصوص، يجب على كل مستثمر محتمل ما يلي:

- امتلاك المعرفة والخبرة الكافية لإجراء تقييم هادف للوحدات ومزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات والمعلومات الواردة في هذه النشرة؛
- الوصول إلى الأدوات التحليلية المناسبة ومعرفتها لتقييم الاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على محافظته الاستثمارية الإجمالية، في سياق وضعها المالي الخاص؛
- امتلاك موارد مالية وسيولة كافية لتحمل جميع مخاطر الاستثمار في الوحدات، بما في ذلك عندما تكون عملة شراء رأس المال والأرباح مختلفة عن عملة المستثمر المحتمل؛
- فهم شامل لشروط الوحدات والتعرف على سلوك أي مؤشرات وأسواق مالية ذات صلة؛ و
- القدرة على تقييم السيناريوهات المحتملة (إما بمفرده أو بمساعدة مستشار مالي) للعوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على استثمارها وقدرته على تحمل المخاطر المعمول بها.

إذا تم إرسال هذه النشرة إليك في شكل إلكتروني، فيرجى تذكرك بأن المستندات المرسلة عبر هذه الوسيلة قد يتم تبديلها أو تغييرها أثناء عملية الإرسال الإلكتروني، وبالتالي، لا يتحمل أي من الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني، أو أي شخص يتحكم في أي من هؤلاء الأشخاص أو أي من مديريهم أو مسؤوليهم أو موظفيهم أو وكلائهم أو الجهات الشقيقة لهم أي مسؤولية أو التزام فيما يتعلق بأي فرق بين نشرة الإصدار الموزعة عليك في شكل إلكتروني والنسخة الورقية المتاحة لك.

لا يشكل تسليم هذه النشرة أو أي عرض لأي وحدات، تحت أي ظرف من الظروف، تمثيلاً أو ينشئ أي دلالة ضمنية على أن المعلومات الواردة في هذه النشرة صحيحة اعتباراً من أي وقت لاحق لتاريخ هذه النشرة أو أنه لم يكن هناك أي تغيير في شؤون أي طرف مذكور في هذه النشرة منذ ذلك التاريخ.

لا تهدف هذه النشرة أو أي معلومات أخرى مقدمة فيما يتعلق بالوحدات إلى توفير أساس لأي ائتمان أو تقييم آخر أو يجب اعتبارها توصية من الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني، بأن أي مستلم لهذه النشرة يجب أن يتقدم بطلب أو يكتتب في أي من الوحدات. يجب على كل مستثمر يفكر في التقدم بطلب والاكتتاب في أي وحدات إجراء دراسة

مستقلة خاصة به في الوضع المالي والشؤون المالية، وتقييمه الخاص للجدارة الائتمانية للصندوق. لا يتعهد أي من مدير الإصدار أو المستشار القانوني بمراجعة الوضع المالي أو الشؤون المالية خلال فترة الترتيبات المنصوص عليها في هذه النشرة أو إبلاغ أي حامل وحدة أو مستثمر محتمل في الوحدات بأي معلومات تتعلق بالصندوق، والتي يكون على علم بها.

اعتمد المستشار القانوني - لدى مساعدته في إعداد النسخة الإنجليزية من هذه النشرة - فقط على المعلومات المقدمة من الصندوق ومدير الاستثمار وتوجيهات هيئة الخدمات المالية ولم يتحقق بشكل مستقل من دقة أو اكتمال أي معلومات (بما في ذلك النسخة العربية من هذه النشرة) المذكورة أو المشار إليها في هذه النشرة أو أي معلومات أخرى يقدمها الصندوق ومدير الاستثمار فيما يتعلق بالوحدات أو توزيعها. وفقًا لذلك، لا يتم تقديم أي إقرار أو ضمان أو تعهد، صريحًا أو ضمنيًا، ولا يتحمل المستشار القانوني أي مسؤولية أو التزام عن هذه المعلومات أو عن أي عناية واجبة أو عن عملية التحقق أو عن حذف أي معلومات أو إجراءات .

لا يتم تقديم أي تعليق أو مشورة من قبل الصندوق أو مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو بنوك التحصيل أو المستشار القانوني فيما يتعلق بالمسائل الضريبية المتعلقة بالوحدات أو شرعية الاكتتاب في الوحدات من قبل المستثمر بموجب أي قانون معمول به.

يُنصح كل مستثمر محتمل باستشارة مستشاره الضريبي والمستشار القانوني ومستشار الأعمال فيما يتعلق بالمسائل الضريبية والقانونية والتجارية على التوالي فيما يتعلق باكتتاب الوحدات.

**نطاق المعلومات:** تهدف المعلومات الواردة في هذه النشرة إلى تزويد المستثمر المحتمل بمعلومات كافية تتعلق بالفرصة الاستثمارية ومعلومات أساسية عن طرح الوحدات المشار إليها في هذه النشرة. ومع ذلك، لا تحتوي نشرة الإصدار هذه بالضرورة على جميع المعلومات التي قد يعتبرها المستثمر المحتمل جوهريّة.

**العناية الواجبة للمستثمرين:** قبل اتخاذ أي قرار بشأن التقدم بطلب للحصول على الوحدات، يجب على المستثمرين المحتملين قراءة نشرة الإصدار هذه بالكامل. عند اتخاذ قرار استثماري، يجب على المستثمرين الاعتماد على تقييمهم الخاص لشروط هذه النشرة والمخاطر التي ينطوي عليها إجراء الاستثمار.

**مخاطر الاستثمار في الصناديق:** تحمل جميع استثمارات الصناديق مخاطر السوق بدرجات متفاوتة. يمكن أن تنخفض قيمة أي ورقة مالية وترتفع اعتمادًا على ظروف السوق. يجب على المستثمرين المحتملين قراءة الفصل 9 بعنوان "عوامل المخاطر" في هذه النشرة.

**إخلاء المسؤولية من الضمانات الضمنية:** باستثناء ما هو مطلوب بموجب القانون المعمول به، لا يتم تقديم أي إقرار أو ضمان، صريح أو ضمني، من قبل الصندوق أو مدير الإصدار أو المستشار القانوني أو بنوك التحصيل أو أي من مسؤوليها أو مديرها أو محاسبها أو محاميها أو موظفيها أو وكلائها أو أي شخص آخر فيما يتعلق باكتمال محتويات هذه النشرة أو التوقعات الواردة فيها أو أي مستند أو معلومات أخرى مقدمة في أي وقت فيما يتعلق بعرض الوحدات، أو أن أي مستند من هذا القبيل لم يتغير بعد إصداره.

لا يتم تسويق هذه النشرة أو الترويج لها خارج سلطنة عمان ولا تشكل عرضًا أو دعوة من الصندوق أو نيابة عنه للاكتتاب في أي وحدات لأي شخص في أي ولاية قضائية خارج سلطنة عمان. لا يتحمل الصندوق ومدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل والمستشار القانوني أي مسؤولية قانونية عن انتهاك أي قيود على البيع أو الاكتتاب أو عرض البيع أو الاكتتاب أو التماس بيع أو الاكتتاب في الوحدات من قبل أي شخص، أو إلى أي شخص، سواء كان مستثمرًا أم لا، في أي ولاية قضائية خارج عمان يكون فيها هذا العرض أو الدعوة غير قانوني.



## تحديد هوية المستثمر والامتثال للعقوبات ومكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب

يحتفظ مدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل والمسجل و/أو المدير الإداري بالحق المطلق في طلب مزيد من التحقق من هوية كل مستثمر محتمل أو هوية الشخص أو الكيان الذي يتقدم المستثمر المحتمل نيابة عنه بطلب للحصول على وحدات. سيقدم كل مستثمر محتمل أدلة بشكل ومضمون مرضيين لمدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل والمسجل و/أو المدير الإداري عن هويته، وإذا لزم الأمر، مصدر أمواله في غضون فترة زمنية معقولة على النحو الذي يحدده مدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل و/أو المسجل و/أو المدير الإداري . ريثما يتم تقديم مثل هذه الأدلة، سيتم تأجيل تقديم أي طلب للوحدات. إذا فشل المستثمر المحتمل في تقديم أدلة مرضية في غضون الوقت المحدد، أو إذا قدم المستثمر المحتمل أدلة ولكن مدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل و/أو المسجل و/أو المدير الإداري غير راضين عنها، فقد يتم رفض الطلب على الفور، وفي هذه الحالة سيتم إرجاع أي أموال تم استلامها عن طريق الطلب إلى مقدم الطلب عن طريق التحويل بين البنوك إلى الحساب الذي نشأت منه الأموال، دون أي إضافة إليها وعلى مسؤولية ونفقة مقدم الطلب.

يحتفظ مدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل والمسجل والمدير الإداري بالحق في طلب المعلومات اللازمة للتحقق من هوية المستثمر المحتمل. في حالة تأخر أو فشل مقدم الطلب في تقديم أي معلومات مطلوبة لأغراض التحقق، سيرفض مدير الاستثمار ومدير الإصدار وبنوك التحصيل والمسجل والمدير الإداري قبول الطلب من هذا المستثمر المحتمل وأموال الاكتتاب المتعلقة به.

إذا كان لدى أي شخص، مقيم في عمان، اشتباه في أن المبلغ المدفوع فيما يتعلق بالصندوق (عن طريق العرض أو غير ذلك) يحتوي على عائدات سلوك إجرامي، فيجب على هذا الشخص الإبلاغ عن هذا الاشتباه وفقًا لقانون مكافحة غسل الأموال/مكافحة تمويل الإرهاب الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2016/30، بصيغته المعدلة.

### متطلبات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في الولايات القضائية الأخرى

من المتوقع أن يمثل حملة الوحدات للوائح مكافحة غسل الأموال في ولاياتهم القضائية، إلى الحد الذي تنطبق فيه على استثماراتهم في الوحدات.

تحتوي هذه النشرة على بعض "البيانات المستقبلية". ويمكن تحديد هذه البيانات المستقبلية عموماً من خلال استخدام المصطلحات الاستشرافية، بما في ذلك مصطلحات مثل «الهدف»، «توقع»، «نعتقد»، «نتوقع»، «تقدير»، «هدف»، «تنوي»، «موضوعي»، «خطة»، «مشروع»، «يجب»، «سوف»، «سوف تستمر»، «سوف تتابع»، كلمات أو عبارات مماثلة، أو غيرها من العبارات ذات المعاني المماثلة. وبالمثل، فإن البيانات التي تصف استراتيجيات الصندوق وأهدافه وخطته ومشاريعه هي أيضاً بيانات مستقبلية. تخضع جميع البيانات المستقبلية للمخاطر والشكوك والافتراضات التي يمكن أن تسبب اختلاف النتائج الفعلية مادياً عن تلك المتوخاة بموجب البيان المستقبلي ذي الصلة. قام مدير الاستثمار بالعناية الواجبة المطلوبة على حد علمه واعتقاده بحيث تعكس هذه النشرة الخطة المستقبلية القابلة للتنفيذ للصندوق.

تشمل العوامل المهمة التي قد تؤدي إلى اختلاف جوهرى عن النتائج الفعلية عن توقعات الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر:

- الظروف الاقتصادية والتجارية العالمية والمحلية؛
- التغيرات في أسعار الفائدة؛
- البيئة التنافسية؛
- عدم القدرة على تقدير الأداء المستقبلي؛
- عدم القدرة على العثور على استثمارات مناسبة؛ و
- التغييرات في القوانين واللوائح التي تنطبق على الصندوق.

لمزيد من المناقشة حول العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية، انظر الفصل 9 بعنوان "عوامل المخاطر".

**البيانات المالية:** تتضمن هذه النشرة توقعات معينة. تستند التوقعات إلى توقع الظروف والأحداث الخارجية المتعلقة بالصندوق والبيئة التنافسية في سلطنة عمان والقطاعات التي يعمل فيها الصندوق. هذه التوقعات هي بيانات تطلعيه تنطوي على مخاطر وشكوك كامنة. يتم تحذير المستثمرين المحتملين من أن عددًا من العوامل المهمة قد يتسبب في اختلاف النتائج الفعلية أو النتائج المتعلقة بالصندوق اختلافًا جوهريًا عن تلك المتوقعة في هذه التوقعات.

بالإضافة إلى ذلك، لم يتحقق مدير الإصدار بشكل مستقل من أي من التوقعات والبيانات المالية أو غيرها من البيانات الواردة في هذه النشرة.

**السنة المالية للصندوق:** تبدأ في 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام.

في نشرة الإصدار هذه، فإن أي تباين بين إجمالي ومجموع المبالغ ذات الصلة المدرجة يرجع إلى إجراء عملية التقريب.

**عملة الصندوق:** جميع الإشارات إلى "ر.ع." أو "ريال عماني" تعود إلى الريال العماني، العملة الرسمية لسلطنة عمان. الريال العماني الواحد يساوي 1000 بيسة. في تاريخ هذه النشرة، تم ربط الريال العماني بالدولار الأمريكي وسعر الصرف المربوط هو 1 ريال عماني = 2.6008 دولار أمريكي.

**ملخص أو مقتطفات من المستندات:** لا ينبغي الاعتماد على أي ملخصات للمستندات أو مقتطفات من المستندات الواردة في نشرة الإصدار هذه على أنها بيانات شاملة فيما يتعلق بهذه المستندات.

**بيانات الصناعة والسوق:** تم الحصول على بيانات الصناعة والسوق في هذه النشرة من جهات أخرى أو من مصادر عامة مثل مواقع إلكترونية ومنشورات. ولم يتم التحقق من إدارة الصندوق، إدارة الإصدار، مدير الإصدار، المستشار المالي ومدير الاستثمار أو المستشار القانوني بالتحقق من بيانات تلك الجهات الأخرى المشار إليها في هذه النشرة أو من مصادرها أو التأكد من الافتراضات الرئيسية التي اعتمدت عليها تلك المصادر. إضافة لذلك، لم يتم التحقق من إدارة الإصدار، مدير الإصدار، المستشار المالي ومدير الاستثمار أو المستشار القانوني بالتحقق بشكل مستقل من أي من بيانات الصناعة أو المصادر الأخرى المشار إليها في هذه النشرة. ولذلك، فلا يمكن ضمان دقتها واكتمالها، كما ليس بالإمكان تأكيد مصداقيتها. ويعتمد القدر المفيد. من بيانات صناعة وسوق العقارات المستخدم في هذه النشرة - على اعتياد القارئ على فهم الأساليب المستخدمة في تجميع تلك البيانات.

وتجدر الإشارة أيضًا إلى أن البيانات قد تكون في بعض الظروف مستمدة من مصادر سرديّة، وأن الإحصاءات الرسمية غالبًا ما تتعارض مع مصادر المعلومات البديلة (بما في ذلك الإحصاءات الرسمية الأخرى)، كما أن الاقتصاد لا يتمتع بالشفافية. ومن المعروف عمومًا أن المنطقة متقلبة نسبيًا، وتستجيب بشدة للأحداث السياسية، وأسعار النفط، وتقلبات العملة، وفي بعض الأحيان، لعمليات الإرهاب. ونتيجة لذلك، فإن التوقعات بشأن الظروف الاقتصادية والتجارية المستقبلية قد تتعارض مع النتائج الفعلية.

وبالتالي فإن أي معلومات واردة في نشرة الإصدار هذه والتي تم الحصول عليها من أطراف ثالثة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، المعلومات التي تم الحصول عليها من شركة سَفِلز وشركاه ش.م.م، يتم تقديمها على أساس عدم الاعتماد وعلى أساس أنه لن يكون أي شخص مسؤولاً عنها.

## جدول المحتويات

12	الفصل 1 - الاختصارات والتعريفات
18	الفصل 2 - ملخص الاكتتاب العام
21	الفصل 3 - مصاريف الإصدار المقدرة
22	الفصل 4 - الغرض من الإصدار واستخدام العوائد
24	الفصل 5 - الصندوق
27	الفصل 6 - العقارات وهيكل الصندوق؛ ومعاملات الأطراف ذات العلاقة
47	الفصل 7 - الخلفية الاقتصادية
55	الفصل 8 - نظرة عامة مالية
58	الفصل 9 - عوامل المخاطرة
77	الفصل 10 - سياسة توزيعات الأرباح
78	الفصل 11 - حقوق والتزامات حملة الوحدات
81	الفصل 12 - الجمعيات العامة
85	الفصل 13 - حساب صافي قيمة الأصول
86	الفصل 14 - الحوكمة
89	الفصل 15 - التقييم
91	الفصل 16 - أدوار ومسؤوليات مقدمي الخدمات
104	الفصل 17 - شروط وإجراءات الإصدار
110	الفصل 18 - التعهدات

المصطلح	التعريف
المدير الإداري	المدير الإداري للصندوق الذي قد يتم تعيينه من وقت لآخر، والذي يجب عليه من بين أمور أخرى أداء وظائف المدير الإداري (مدير صناديق الاستثمار) المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.
جهة شقيقة	فيما يتعلق بأي شخص أو شركة تابعة لذلك الشخص أو شركة قابضة لذلك الشخص أو أي شركة تابعة أخرى لتلك الشركة القابضة
الجمعية العامة السنوية	الجمعية العامة السنوية لحملة الوحدات والتي تعقد وفقاً للنظام الأساسي للصندوق واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري
شركة القمة العالمية للاستثمار	شركة القمة العالمية للاستثمار ش.م.م
مقدم الطلب	مقدم طلب الاكتتاب في الوحدات موضوع الاصدار
الطلب	الطلب الذي يتقدم به مقدم الطلب للاكتتاب في الوحدات موضوع الاصدار
مبلغ الطلب	المبلغ الإجمالي المدفوع من قبل مقدم الطلب للاكتتاب في الوحدات
أموال الطلب	الأموال التي يدفعها مقدمو الطلبات في حساب الضمان فيما يتعلق بمبلغ طلبهم
النظام الأساسي	يقصد به النظام الأساسي للصندوق
مراقب الحسابات	مراقبي الحسابات الخارجيين للصندوق حسبما يتم تعيينهم من وقت لآخر من قبل حملة الوحدات في الجمعية العامة السنوية للصندوق
مستودع بركاء	الأرض والمباني الكائنة في القطعة 8323، الرميس، بركاء، عمان، الرقم التسلسلي 3-04-177-01-007، مساحة القطعة 81,180 متر مربع
شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.3 من نشرة الإصدار هذه
سعر شراء مستودع بركاء	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.3 من نشرة الإصدار هذه
بائع مستودع بركاء	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 4.2 من نشرة الإصدار هذه
اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 4.2 من نشرة الإصدار هذه
تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.3 من نشرة الإصدار هذه
يوم العمل	اليوم الذي تفتح فيه البنوك و شركة مسقط للمقاصة والإيداع أبوابها للعمل في عمان، بخلاف (أ) أيام الجمعة والسبت (أو أي أيام أخرى قد يتم تحديدها كعطلات نهاية الأسبوع في عمان من وقت لآخر) و (ب) أيام العطل الرسمية

التقويم	يقصد به التقويم الميلادي
قانون الشركات التجارية	يقصد به قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 18/2019
اتفاقيات بنوك التحصيل	يقصد بها الاتفاقيات المبرمة بين مدير الإصدار و (على التوالي) كل بنك تحصيل وتحكم شروط وأحكام تعيين كل بنك تحصيل
بنوك التحصيل	يقصد بها بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع (من خلال قسم الخدمات المصرفية الاستثمارية التابع لها)، البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع، وبنك مسقط ش.م.ع.ع
الجمعية العامة التأسيسية	الجمعية العامة الأولى لحملة الوحدات الصندوق، والتي تعقد في غضون 30 يومًا تقويميًا من إنشاء الصندوق وفقًا لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري
الحافظ الأمين	الحافظ الأمين للصندوق الذي قد يتم تعيينه من وقت لآخر، والذي يجب عليه من بين أمور أخرى أداء وظائف الحافظ الأمين المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري
طلب الاكتتاب الإلكتروني	الطلب وفقًا لآلية الاكتتاب العام الإلكتروني
آلية الاكتتاب الإلكتروني	آلية التقدم للوحدات من خلال إحدى "قنوات الاكتتاب العام الإلكتروني" التي تقدمها بنوك التحصيل
منصة الاكتتاب الإلكتروني	المنصة المتاحة لمقدمي الطلبات لإنشاء طلب الاكتتاب العام الإلكتروني
حساب الضمان	الحسابات البنكية المفتوحة باسم الصندوق لدى كل من بنوك التحصيل لأغراض تحصيل أموال الطلب
اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال	يقصد بها اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال (المرسوم السلطاني رقم 98/80 وتعديلاته) الصادرة بقرار هيئة الخدمات المالية رقم 2009/1 بصيغتها المعدلة أو المكملة أو المستبدلة من وقت لآخر
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات في الصندوق، وتتناول الجمعية جميع المسائل غير المخصصة حصريًا للبت فيها من قبل الجمعية العامة العادية أو الجمعية العامة السنوية، المنعقدة وفقًا للنظام الأساسي واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري
السنة المالية	يقصد بها السنة المالية للصندوق مع السنة المالية الأولى التي تبدأ من تاريخ تسجيل الصندوق في سجل هيئة الخدمات المالية وتنتهي في 31 ديسمبر 2024، والسنوات المالية اللاحقة التي تبدأ في 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس السنة التقويمية
هيئة الخدمات المالية	يقصد بها هيئة الخدمات المالية بسلطنة عمان
الصندوق	يقصد به صندوق جبل للاستثمار العقاري (قيد التأسيس)، فيما يتعلق بالوحدات التي يتم تقديمها للاكتتاب بموجب هذه النشرة
إدارة الصندوق	يقصد به مجلس إدارة الصندوق حسبما يتم تشكيله من وقت لآخر

سجل الصناديق	سجل الصناديق الذي تحتفظ به هيئة الخدمات المالية
مجلس التعاون الخليجي	مجلس التعاون الخليجي الذي يتألف من سلطنة عمان والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر والبحرين والكويت
الجمعية العامة	تعني الجمعية العامة لحملة الوحدات والتي تشمل، بحسب الأحوال، الجمعية العامة التأسيسية وأي جمعية عامة سنوية وأي جمعية عامة عادية وأي جمعية عامة غير عادية
خيار الزيادة	خيار زيادة وحدات إضافية إلى 36,000,000 وحدة إضافية، والذي يمكن ممارسته كلياً أو جزئياً وفقاً لتقدير مدير الاستثمار
هامبتونز	هامبتونز إنترناشيونال وشركاهم ش.م.م
التقرير المالي لهامبتونز	تقرير العناية الواجبة المالية بتاريخ 7 ديسمبر 2023 الذي أعدته هامبتونز فيما يتعلق بمبنى سما
تقرير هامبتونز	تقرير التقييم بتاريخ 7 ديسمبر 2023 الذي أعدته هامبتونز فيما يتعلق بمبنى سما بناءً على معاينة مبنى سما في 1 نوفمبر 2023
الفترة الانتقالية	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
اتفاقية إدارة الاستثمار	الاتفاقية بين مدير الاستثمار والصندوق التي تحكم شروط وأحكام تعيين مدير الاستثمار، والتي سيتم توقيعها وتاريخها من قبل الصندوق بعد إنشائه، بصيغتها المعدلة أو المكملة أو المستبدلة من وقت لآخر
مدير الاستثمار	جبل لإدارة الأصول ش.م.م، أو أي مدير استثمار آخر للصندوق قد يعينه الصندوق من وقت لآخر (بشرط أن يكون مرخصاً)
رقم المستثمر	الرقم الصادر عن شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م والذي يحدد حساب المستثمر في شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م المستخدم لنقل الأسهم / الوحدات من وإلى حساب المستثمر
الاكتتاب العام أو الإصدار	الطرح العام الأولي لعدد 138,000,000 وحدة ، بالإضافة الى إمكانية ممارسة خيار الزيادة في حجم الإصدار إلى 36,000,000 وحدة ، أي ما يعادل مجموعه 174,000,000 وحدة كحد أقصى، و بسعر إصدار 102 بيسة لكل وحدة (عبارة عن 100 بيسة قيمة كل وحدة و 2 بيسة مصاريف اصدار لكل وحدة) كما هو موضح في هذه النشرة
فترة الاكتتاب	الفترة التي تبدأ من تاريخ بداية الاكتتاب وتنتهي في تاريخ إغلاق الاكتتاب
مدير الإصدار	بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع
المستشار القانوني	مكتب سعيد الشحري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية (ساسلو) ص.ب. 1288، الرمز البريدي 112، روي، عمان هاتف: +968 24636999 ؛ فاكس: +968 24636900
شركة مسقط للمقاصة والإيداع أو المسجل	شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م، المنشأة بموجب المرسوم السلطاني رقم 98/82 بتاريخ 25 نوفمبر 1998

شركة مجان للاستشارات الهندسية	شركة مجان للاستشارات الهندسية، مبنى رقم 807، طريق رقم 2114، مدينة السلطان قابوس، ص.ب. 1668، روي، الرمز البريدي 112، عمان
تقرير شركة مجان للاستشارات الهندسية بشأن مستودع بركاء	تقرير العناية الواجبة الفنية بتاريخ 31 ديسمبر 2023 بناءً على المعاينة التي أجرتها شركة مجان للاستشارات الهندسية فيما يتعلق بمستودع بركاء في 20 نوفمبر 2023
تقرير شركة مجان للاستشارات الهندسية بشأن مبنى سما	تقرير العناية الواجبة الفنية بتاريخ 28 ديسمبر 2023 بناءً على المعاينة التي أجرتها شركة مجان للاستشارات الهندسية فيما يتعلق بمبنى سما في 10 مايو 2023
وزارة الإسكان والتخطيط العمراني	وزارة الإسكان والتخطيط العمراني
بورصة مسقط	شركة بورصة مسقط ش.م.ع.م
صافي قيمة الأصول	يتم تحديد قيمة جميع أصول الصندوق، مطروحًا منها قيمة جميع التزامات الصندوق، وفقًا للأحكام الموضحة في الفصل 13 بعنوان "حساب صافي قيمة الأصول"
صافي قيمة الأصول لكل وحدة	المبلغ الذي تم الحصول عليه عن طريق قسمة صافي قيمة الأصول على عدد الوحدات الصادرة والمستحقة في وقت التقييم
عُمان	سلطنة عمان
ريال عماني أو ر.ع. أو الريال العماني	الريال العماني، وهي العملة الرسمية لسلطنة عمان
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية لحملة وحدات الصندوق، والتي تعقد وفقًا للنظام الأساسي واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري (وقد تشمل الجمعية العامة السنوية حيثما يسمح السياق بذلك)
اتفاقية البيع و الشراء الأصلية لمبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 4.2 من نشرة الإصدار هذه
مدير العقار	أي واحد أو أكثر من المهنيين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق من وقت لآخر للعمل كمدير للعقارات، بما في ذلك لأغراض المادة 74 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري
مقيمي العقارات	هامبتونز وتبيان
العقارات	مبنى سما ومستودع بركاء وأي ممتلكات أخرى يستحوذ عليها الصندوق من وقت لآخر
نَشْرَةُ الإِصْدَار	هذه النشرة والتي تتعلق بالاككتاب العام
المسجل ووكيل الدفع	شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م
صناديق الاستثمار العقاري (REIF)	صندوق الاستثمار العقاري
اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري	اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الصادرة بموجب القرار الإداري لهيئة الخدمات المالية رقم خ/2018/2 بصيغتها المعدلة أو المكملة أو المستبدلة من وقت لآخر



الأطراف ذات العلاقة	الأشخاص الذين يجب معاملتهم كأطراف ذات علاقة بالصندوق وفقّ اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، المدير الإداري، الحافظ الأمين ، مدير الاستثمار، مراقب الحسابات، أي حامل وحدة يمتلك 5 % أو أكثر من الوحدات، أي عضو في إدارة الصندوق أو أي حامل وحدة يمتلك 5 % أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار، وأي شخص مرتبط بأي عضو في إدارة الصندوق أو بحامل وحدة يمتلك 5 % أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار
مبنى سما	الأرض والمباني الكائنة في القطعة 3413، بمربع المرحلة 3، الخوض، السيب، الرقم التسلسلي 01-05-007-03-3413، مساحة القطعة 900 متر مربع
الدفعة المقدمة لمبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
تاريخ إتمام نقل مبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
اتفاقية إدارة العقارات المؤقتة لمبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
مدير العقار المؤقت لمبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
سعر شراء مبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
المبالغ المستردة من سعر شراء مبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
بائع مبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 4.2 من نشرة الإصدار هذه
شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
اتفاقية بيع وشراء مبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 4.2 من نشرة الإصدار هذه
تاريخ نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما	يكون لها المعنى المعطى لها في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
تاريخ نقل ملكية مبنى سما	يكون له المعنى المعطى له في الفصل 6.2 من نشرة الإصدار هذه
قانون الأوراق المالية	قانون الأوراق المالية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2022/46، بصيغته المعدلة أو المكملة أو المستبدلة من وقت لآخر
مقدمو الخدمات	أي شخص يقدم خدمات للصندوق أو لحملة الوحدات مقابل رسوم بموجب عقد مبرم من قبله، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: (أ) مدير الاستثمار؛ (ب) المدير الإداري؛ (ج) المسجل؛ (د) الحافظ الأمين؛ (هـ) مدير العقار؛ (و) أي مقيم مستقل يتم تعيينه لتقييم أي استثمارات

تتعلق بالصندوق لصالح الصندوق من خلال مقيم مستقل لصالح الصندوق؛ و (ز) مراقب الحسابات	
الشركات الصغيرة والمتوسطة (SMEs)	الشركات الصغيرة والمتوسطة
صحار الإسلامي (بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع)	صحار الإسلامي
اتفاقيات بيع وشراء مبنى سما ومستودع بركاء	اتفاقيات البيع والشراء
متر مربع	متر مربع (sqm)
27 يونيو 2024 أو أي تاريخ آخر يحدده مدير الإصدار بموافقة هيئة الخدمات المالية	تاريخ إغلاق الاككتاب
13 يونيو 2024 أو أي تاريخ آخر يحدده مدير الإصدار بموافقة هيئة الخدمات المالية	تاريخ بداية الاككتاب
شركة تبيان للعقارات ش.م.م	شركة تبيان
تقرير التقييم بتاريخ 30 نوفمبر 2023 بناءً على المعاينة التي أجرتها شركة تبيان فيما يتعلق بمستودع بركاء بتاريخ 19 نوفمبر 2023	تقرير شركة تبيان
وحدة في الصندوق، حيث تمثل كل وحدة مصلحة مشتركة متساوية في صافي قيمة الأصول للصندوق	الوحدة
حامل الوحدات المسماة في السجل الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع من وقت لآخر	حامل الوحدات
الدولار الأمريكي، العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية حسبما تكون من وقت لآخر	الدولار الأمريكي
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة (VAT)

<p>اسم الصندوق</p> <p>رقم القرار الإداري الصادر من هيئة الخدمات المالية بالموافقة على هذه النشرة</p> <p>العنوان ومكان العمل الرئيسي للصندوق</p> <p>مدة الصندوق</p> <p>السنة المالية للصندوق</p> <p>رأس المال المصدر قبل الاكتتاب العام</p> <p>رأس المال المصدر عند الانتهاء من الاكتتاب العام</p> <p>سعر الإصدار للوحدات</p> <p>الافتراض</p> <p>الأشخاص المؤهلون للتقدم بطلب للحصول على وحدات في الاكتتاب العام</p> <p>تاريخ بداية الاكتتاب</p> <p>تاريخ إغلاق الاكتتاب</p>	<p>صندوق جبل للاستثمار العقاري (قيد التأسيس)</p> <p>خ/ 36 / 2024</p> <p>ص.ب. 2209، الرمز البريدي 133، مسقط، عمان</p> <p>99 سنة أو حتى تاريخ تصفية الصندوق، تبدأ من تاريخ قيد الصندوق في سجل الصناديق</p> <p>تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ تسجيل الصندوق في سجل الصناديق وتنتهي في 31 ديسمبر 2024. تبدأ السنوات المالية اللاحقة في 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس السنة الميلادية.</p> <p>لم يتم تأسيس الصندوق بعد وبالتالي لن يكون له رأس مال حتى الانتهاء من الاكتتاب العام</p> <p>بعد الانتهاء من الاكتتاب العام، سيكون رأس مال الصندوق على النحو التالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• إذا لم يتم ممارسة خيار الزيادة، وبافتراض الاكتتاب العام بالكامل، فسيكون رأس مال الصندوق 13,800,000 ريال عماني/- مقسم إلى 138,000,000 وحدة ، بقيمة 100 بيضة لكل وحدة ؛ أو</li> <li>• إذا تم الاكتتاب بالكامل وتم ممارسة خيار الزيادة فلن يقل رأس مال الصندوق عن 13,800,000 ريال عماني/- ولن يزيد عن 17,400,000 ريال عماني/-، بحيث يكون مقسماً إلى عدد وحدات تتراوح ما بين 138,000,000 وحدة و 174,000,000 وحدة، بقيمة 100 بيضة لكل وحدة.</li> </ul> <p>102 بيضة لكل وحدة (عبارة عن 100 بيضة قيمة كل وحدة و 2 بيضة مصاريف اصدار لكل وحدة)</p> <p>وفقاً للائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، يمكن للصندوق إجراء عملية الرفع المالي لأصول الصندوق بنسبة تصل إلى 60 ٪ من قيمة أصوله</p> <p>الأفراد العمانيون وغير العمانيين والأشخاص الاعتباريون الذين يتقدمون بطلب للحصول على ما لا يقل عن 1000 وحدة وبمضاعفات 100 وحدة بعد ذلك. لا يوجد حد أقصى لعدد الوحدات التي يمكن التقدم بطلب للحصول عليها، ولكن لا يجوز تخصيص أكثر من 10 ٪ من إجمالي الوحدات لمقدم الطلب إلا بموافقة هيئة الخدمات المالية. أفادت هيئة الخدمات المالية بان لا مانع لها من استثناء الصندوق من تجاوز الوحدات المخصصة لأي مكتتب عن (10 ٪) عشرة في المائة من إجمالي الوحدات المصدرة، وذلك في الحالة التي تقل فيها طلبات الاكتتاب عن الوحدات المطروحة.</p> <p>13 يونيو 2024</p> <p>27 يونيو 2024</p>
---	---

عدد الوحدات التي يتألف منها الإصدار

لما يصل إلى 174,000,000 وحدة، بما في ذلك 138,000,000 وحدة وخيار زيادة لما يصل إلى 36,000,000 وحدة إضافية، وبسعر إصدار 102 بيسة لكل وحدة (عبارة عن 100 بيسة قيمة كل وحدة و 2 بيسة مصاريف إصدار لكل وحدة)

فترة الاكتتاب

15 يوماً أو أي فترة أخرى قد تحددها هيئة الخدمات المالية

سياسة الاستثمار

يعتزم الصندوق هيكله العقارات والأصول ذات الصلة والاستحواذ عليها في مجموعة متنوعة من القطاعات العقارية مع التركيز بشكل أساسي على الأصول العقارية التجارية المدرة للدخل ذات الجودة العالية والملف الشخصي للمستأجر المرن.

الهدف الرئيسي للصندوق هو تزويد حملة الوحدات بما يلي: (1) الوصول إلى مجموعة متنوعة من العقارات المدرة للدخل في عمان أو على الصعيد الدولي؛ (2) مصدر منتظم لتوليد الدخل على المدى الطويل من خلال التوزيع المنتظم لما لا يقل عن 90 ٪ من صافي الدخل السنوي المدقق للصندوق (شريطة ألا يتم توزيع أرباح نقدية على حملة الوحدات إلا من أرباح الصندوق القابلة للتوزيع وبعد ذلك فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى الصندوق نقد متاح لإجراء هذا التوزيع وبعد اتخاذ الترتيبات المناسبة لدفع رسوم الأداء إلى مدير الاستثمار)؛ و (3) زيادة قيمة رأس المال لأصول الصندوق من خلال إدارة المحفظة العقارية النشطة

مدير الاستثمار

جبل لإدارة الأصول ش.م.م.

الكائن مقرها الرئيسي في:

ص.ب. 2209، الرمز البريدي 133، مسقط، عمان  
هاتف: +968 21027800  
فاكس: +968 24699822  
البريد الإلكتروني: [info@jabal.om](mailto:info@jabal.om)

مدير الإصدار والمستشار المالي

بنك صحار الدولي ش.م.ع. ع  
ص.ب. 44، حي الميناء، الرمز البريدي 114، عمان  
هاتف: +968 24 730366  
فاكس: +968 24 730344  
البريد الإلكتروني: [advisory@soharinternational.com](mailto:advisory@soharinternational.com)

المستشار القانوني

مكتب سعيد الشحري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية (ساسلو)  
ص.ب. 1288، الرمز البريدي 112، روي، عمان  
هاتف: +968 24636999  
فاكس: +968 24636900  
البريد الإلكتروني: [mail@saslo.com](mailto:mail@saslo.com)

بنوك التحصيل

بنك صحار الدولي ش.م.ع. ع  
ص.ب. 44، حي الميناء، الرمز البريدي 114، عمان  
هاتف: + 968 24 730366  
فاكس: + 968 24 730344  
البريد الإلكتروني: [InvestmentSettlementOps@soharinternational.com](mailto:InvestmentSettlementOps@soharinternational.com)

البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع

ص.ب. 751، الرمز البريدي 112، روي، عمان

هاتف: +968 24 778288

فاكس: +968 24 778585

البريد الإلكتروني: [nboadvisory@nbo.om](mailto:nboadvisory@nbo.om)

بنك مسقط ش.م.ع.ع

ص.ب. 134، الرمز البريدي 112، روي، عمان

هاتف: +968 2479 5555

فاكس: +968 2470 4478

البريد الإلكتروني: [bdbackoffice@bankmuscat.com](mailto:bdbackoffice@bankmuscat.com)

شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م

بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع

ص.ب. 44، حي الميناء، الرمز البريدي 114، عمان

هاتف: +968 24 730366

فاكس: +968 24 730344

البريد الإلكتروني: [assetmanagement@soharinternational.com](mailto:assetmanagement@soharinternational.com)

مُقيّم عقاريّ لمبنى سما

هامبتونز إنترناشيونال وشركاهم ش.م.م

ص.ب. 413، الرمز البريدي 118، سلطنة عمان

هاتف: +968 24 699 773

فاكس: +968 24 697 959

بريد إلكتروني: [muscat@hamptons.om](mailto:muscat@hamptons.om)

مُقيّم عقاريّ لمستودع بركاء

شركة تبيان للعقارات ش.م.م

مبنى 316/ج، العذبية، شارع 18 نوفمبر

ص.ب. 490، الرمز البريدي 133، سلطنة عمان

هاتف: +968 249 01 222

فاكس: +968 244 99 763

بريد إلكتروني: [info@tibiaan.com](mailto:info@tibiaan.com)

سيتم تعيين مراقب الحسابات الأول للصندوق والموافقة عليه في الجمعية العامة التأسيسية

المسجل

المدير الإداري والحافظ الأمين

مقيمي العقارات

مراقب الحسابات

يحتوي الجدول أدناه على تفصيل للنفقات المقدرة التي من المتوقع تكبدها فيما يتعلق بالاككتاب العام:

105,000 ريال عماني	أتعاب مدير الإصدار والمستشار المالي
55,000 ريال عماني	أتعاب المستشار القانوني
105,000 ريال عماني	أتعاب بنوك التحصيل
7,000 ريال عماني	رسوم هيئة الخدمات المالية
37,000 ريال عماني	أتعاب شركة مسقط للمقاصة والإيداع
30,000 ريال عماني	أتعاب أداء العناية الواجبة بالعقارات والتفاوض على اتفاقيات البيع والشراء
21,000 ريال عماني	رسوم خدمات الحفظ المؤقتة
21,000 ريال عماني	تعويض شركة القمة العالمية للاستثمار
30,000 ريال عماني	النفقات المتنوعة
411,000 ريال عماني	إجمالي المصروفات

الأرقام المذكورة أعلاه (أ) تشمل ضريبة القيمة المضافة ولكنها تقديرات إرشادية فقط و(ب) تفترض أن خيار الزيادة سيتم ممارسته بالكامل.

تشمل نفقات "أداء العناية الواجبة بالعقارات والتفاوض على اتفاقيات البيع والشراء" رسوم هامبتونز شركة مجان للاستشارات الهندسية فيما يتعلق بمبنى سما، ورسوم شركة تبيان شركة مجان للاستشارات الهندسية فيما يتعلق بمستودع بركاء، والرسوم القانونية لجمال العامري للمحاماة والاستشارات القانونية فيما يتعلق بمبنى سما ومساهمة في أتعاب المستشارين القانونيين لبائع مبنى سما. بينما تشمل النفقات المتنوعة، من بين أمور أخرى، رسوم الطباعة.

بافتراض أن الاككتاب العام تم بالكامل، ولم يتم ممارسة خيار الزيادة، فإن نفقات الاككتاب العام التي سيساهم فيها المستثمرون ستكون 276,000 ريال عماني، بناءً على سعر إصدار بقيمة 102 بيسة لكل وحدة والذي يتضمن المساهمة في مصاريف الإصدار بقيمة 2 بيسة لكل وحدة.

إذا تم الاككتاب العام بالكامل وتم ممارسة خيار الزيادة، فإن نفقات الاككتاب العام التي سيساهم فيها المستثمرون ستكون في حدود 276,000 ريال عماني و 348,000 ريال عماني، بناءً على سعر إصدار بقيمة 102 بيسة لكل وحدة والذي يتضمن المساهمة في مصاريف الإصدار بقيمة 2 بيسة لكل وحدة.

إذا كانت المساهمات في مصاريف الإصدار المحصلة من متقدمي الطلب الناجحين أقل من مصاريف الإصدار الفعلية، فسيتحمل الصندوق رصيد نفقات الإصدار.

إذا كانت مصاريف الإصدار الفعلية أقل من المبلغ الذي تم تحصيله من متقدمي الطلب الناجحين، فسيحتفظ الصندوق بالفائض ويقيده في احتياطياته.

وبقدر ما يتكبد مدير الاستثمار أو شركة القمة العالمية للاستثمار أي نفقات تنشأ من الاككتاب العام، يجب على الصندوق أن يسدد هذه النفقات إلى مدير الاستثمار أو شركة القمة العالمية للاستثمار في أقرب وقت ممكن عملياً بعد تأسيس الصندوق. وقد تشمل هذه النفقات، دون حصر ما سبق ولأغراض التوضيح فقط، أي رسوم ومصاريف يدفعها مدير الاستثمار لشركة مسقط للمقاصة والإيداع بموجب اتفاقية مستوى خدمة إدارة الاككتاب العام الموضحة في الفصل 16.3 من هذه النشرة، وأي رسوم ومصاريف يدفعها مدير الاستثمار للحفاظ الأمين المؤقت لمبنى سما. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي أتعاب قانونية يدفعها مدير الاستثمار أو شركة القمة العالمية للاستثمار إلى بائع مبنى سما نيابة عن الصندوق بموجب اتفاقية بيع و شراء مبنى سما سيتم سدادها إلى مدير الاستثمار أو شركة القمة العالمية للاستثمار من قبل الصندوق في أقرب وقت ممكن عملياً بعد تأسيس الصندوق.

#### 4.1 وصف الفرصة

الغرض من الاكتتاب العام هو جمع الأموال لتمكين الصندوق من حيازة مبنى سما ومستودع بركاء بعد الانتهاء من الاكتتاب العام، وبعد عمليات الاستحواذ هذه للاحتفاظ بمبنى سما ومستودع بركاء وتلقي الدخل الناتج عن مبنى سما ومستودع بركاء.

يهدف الاكتتاب العام إلى توفير فرصة للمستثمرين للمشاركة في العقارات المطورة وتحقيق دخل متكرر من خلال إيرادات الإيجار ونمو رأس المال في محفظة تضم مبنى سما ومستودع بركاء. بعد الاستحواذ على مبنى سما ومستودع بركاء، سيقوم الصندوق بمراقبة الفرص في السوق لبيع وشراء الأصول العقارية.

#### 4.2 استخدام عوائد الاكتتاب العام

سيتم تطبيق عائدات إصدار الوحدات وفقاً للاكتتاب العام على النحو التالي:

- لدفع النفقات المتكبدة فيما يتعلق بالاكتتاب العام؛
- للوفاء بالتزامات الصندوق بموجب اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما واتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء؛ و
- للوفاء بالتزامات الصندوق بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما،

ومن المتوقع أن يحتفظ الصندوق بما تبقى من عائدات الإصدار نقدًا و/أو مودعة لدى مؤسسة مالية أو بنك معتمد. يرجى الرجوع إلى الفصل 3 من هذه النشرة بعنوان "مصاريف الإصدار المقدرة" للحصول على ملخص للنفقات المقدرة التي من المتوقع تكبدها فيما يتعلق بالاكتتاب العام. يمكن أيضًا استخدام عائدات إصدار الوحدات للوفاء ببعض التزامات الصندوق من وقت لآخر بموجب اتفاقياته مع مقدمي الخدمات.

بتاريخ 6 فبراير 2024، أبرم مدير الاستثمار اتفاقية بيع وشراء مشروطة نيابة عن الصندوق مع الفاضل / أحمد بن علي بن سلمان ("بائع مبنى سما") فيما يتعلق ببيع وشراء مبنى سما ("اتفاقية البيع والشراء الأصلية لمبنى سما"). وبتاريخ 29 أبريل 2024، أبرم مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار وبائع مبنى سما تعديلًا على اتفاقية البيع والشراء الأصلية لمبنى سما ("اتفاقية بيع وشراء المعدلة لمبنى سما"). بموجب اتفاقية بيع وشراء المعدلة لمبنى سما، تم الاتفاق على أن تقوم شركة القمة العالمية للاستثمار بدفع باقي سعر الشراء لمبنى سما نيابة عن الصندوق قيد التأسيس إلى بائع مبنى سما وأن يتم نقل مبنى سما إلى صحار الإسلامي بصفته الحافظ الأمين/الممثل للصندوق قيد التأسيس. لقد اكتملت عملية نقل مبنى سما إلى صحار الإسلامي بصفته الحافظ الأمين/الممثل للصندوق قيد التأسيس، ويحتفظ صحار الإسلامي الآن بالملكية القانونية لمبنى سما نيابة عن الصندوق قيد التأسيس. بعد إنشاء الصندوق، سيتم نقل ملكية مبنى سما إلى الصندوق وسيقوم الصندوق بما يلي: (أ) سداد المبالغ إلى مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار، وفقًا للفصل 6.2 بعنوان "الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما"، المبالغ يتم دفعها على التوالي من قبلهم نيابة عن الصندوق إلى بائع مبنى سما بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما و(ب) دفع المبالغ الأخرى المنصوص عليها في الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما إلى مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار.

في 13 مارس 2024، أبرم مدير الاستثمار اتفاقية بيع وشراء مشروطة نيابة عن الصندوق مع شركة الأولى للخدمات اللوجستية ش.م.م ("بائع مستودع بركاء") فيما يتعلق ببيع وشراء مستودع بركاء ("مستودع بركاء"). بائع مستودع بركاء هو المالك الحالي لمستودع بركاء. مع مراعاة استيفاء الشروط المسبقة للنقل بموجب اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء، بما في ذلك إنشاء الصندوق، سيقوم مدير الاستثمار بنقل جميع حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء إلى الصندوق، وعندها سيشرع الصندوق وبائع مستودع بركاء (مع مراعاة استيفاء أو التنازل عن أي شروط أخرى سابقة للإكمال بموجب اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء) في إكمال بيع وشراء مستودع بركاء.

تشمل التزامات الصندوق بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما واتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء، بين أمور أخرى:

- 4,057,710.31 ريال عماني كسعر شراء لشراء مبنى سما؛
- 8,650,000 ريال عماني كسعر شراء لشراء مستودع بركاء؛
- ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5٪ إن وجدت على أسعار شراء مبنى سما ومستودع بركاء؛

- رسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني فيما يتعلق بشراء مبنى سما ومستودع بركاء؛ و
- رسوم البلدية فيما يتعلق بإعادة تسجيل عقود الإيجار المتعلقة بمبنى سما ومستودع بركاء مع البلديات ذات الصلة (إذا نشأت أي رسوم من هذا القبيل عند نقل عقود الإيجار، بناءً على الممارسات السائدة للبلديات ذات الصلة).

لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء مستودع بركاء سيحدث بعد الاكتتاب العام. إذا لم يتم الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء لأي سبب من الأسباب بعد الاكتتاب العام، سيسعى الصندوق إلى تحديد فرص بديلة للصندوق للاستثمار في الأصول العقارية التي تتوافق مع اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وأهداف الصندوق الاستثمارية واستراتيجياته وسياساته كما هو مذكور هنا، وبدلاً من ذلك سيستثمر العائدات ذات الصلة من الاكتتاب العام في مثل هذه الفرص البديلة. بموجب المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، فإن استثمارات الصندوق في:

- الأصول غير ذات الصلة بالعقارات؛ و

- النقد والودائع وأدوات السوق النقد،

لا يجوز أن تتجاوز نسبة 25% من القيمة الإجمالية لأصولها. إذا لم يتم الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما و/أو اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، فسيحتاج مدير الاستثمار إلى تحديد أصول بديلة في أقرب وقت ممكن بعد الاكتتاب العام وذلك للالتزام مع أحكام نص المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

إذا لم يتم ممارسة خيار الزيادة، فمن المتوقع أن يتم الاحتفاظ برصيد (إن وجد) عائدات إصدار الوحدات وفقاً للاكتتاب العام (بعد دفع النفقات المتكبدة فيما يتعلق بالاكتتاب العام، وبعد الوفاء بالتزامات الصندوق بموجب اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما واتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، وبعد دفع رسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والرسوم والضرائب الحكومية والبلدية الأخرى، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة إن وجدت) لأغراض رأس المال العامل. من المتوقع أن يحتفظ الصندوق برأس المال العامل هذا كنقد و/أو يودعه لدى مؤسسة مالية أو بنك معتمد، وسيتم استخدامه من وقت لآخر للوفاء بالتزامات الصندوق.

إذا تم ممارسة خيار الزيادة، فمن المتوقع أن يتم الاحتفاظ برصيد (إن وجد) العائدات من إصدار الوحدات وفقاً للاكتتاب العام (بعد دفع النفقات المتكبدة فيما يتعلق بالاكتتاب العام، وبعد الوفاء بالتزامات الصندوق بموجب اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما والاتفاقية الثلاثية لمبنى سما واتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، وبعد دفع رسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والرسوم والضرائب الحكومية والبلدية الأخرى، وبعد دفع ضريبة القيمة المضافة إذا كانت تنطبق على أي مما سبق) نقداً و/أو مودعة لدى مؤسسة مالية أو بنك معتمد، وأن هذه النقدية و/أو الودائع سيتم استخدامها لاحقاً (بعد تحديد الفرص العقارية ذات الصلة، وrehناً بالحفاظ على احتياطي لرأس المال العامل) للقيام باستثمارات إضافية في العقارات تتوافق مع متطلبات اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وأهداف الصندوق الاستثمارية واستراتيجياته وسياساته كما هو مذكور هنا (مع مراعاة متطلبات المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الموضحة أعلاه).

باستثناء ما تقتضيه اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، لن يسعى الصندوق للحصول على موافقة حملة الوحدات للاستثمار في العقارات. لذلك، دون تقييد ما سبق، وما لم تتطلب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ذلك، لن يسعى الصندوق للحصول على موافقة حملة الوحدات للاستثمار في أي عقارات بديلة (حيث لا يتم الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء) أو عقارات إضافية (حيث يتم ممارسة خيار الزيادة). يرجى الرجوع إلى الفقرة الأولى من الفصل 9.1 (عوامل المخاطرة).

يجوز للصندوق أيضاً توقيع أي مستند ضروري للحصول على حقوق والتزامات مدير الاستثمار وتحملها بموجب اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمبنى سما، وللحصول على حقوق والتزامات مدير الاستثمار وتحملها بموجب اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء، وفي كل حالة دون الحصول على موافقة حملة الوحدات.



5.1 نظرة عامة على الصندوق

يؤسس الصندوق كصندوق استثمار عقاري مغلق في سلطنة عمان. يقع المكتب المسجل للصندوق في محافظة مسقط، عمان، وعنوانه الحالي هو ص.ب. 2209، الرمز البريدي 133، مسقط، عمان.

مدة الصندوق 99 سنة أو حتى تاريخ تصفية الصندوق، تبدأ من تاريخ قيد الصندوق في سجل الصناديق.

5.2 أهداف الصندوق

وفقاً للنظام الأساسي، تتمثل أهداف الصندوق في إدرار الدخل من الإيجارات العقارية ونمو رأس المال من الاستثمار في:

- العقارات والأصول ذات الصلة بالعقارات (بما في ذلك في السوق الدولية، إلى الحد الذي تسمح به اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري)؛
- شركات الغرض الخاص التي تحتفظ أو تمتلك أصولاً عقارية وأصولاً ذات صلة بالعقارات؛
- الأصول غير العقارية المتوافقة مع المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري؛ و
- النقد والودائع وأدوات سوق النقد المتوافقة مع المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

وفقاً للنظام الأساسي واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، يجب على الصندوق عدم:

- تقديم القروض أو التسهيلات المالية؛
- تطوير العقارات، ما لم يكن الهدف من هذا التطوير هو إجراء تجديد أو ترميم أو تزويد أو توسيع العقارات القائمة ضمن محفظته الاستثمارية؛
- شراء أرض فضاء؛ أو
- الاستثمار خارج عمان بأكثر من 25 ٪ من قيمة إجمالي الأصول المملوكة للصندوق، إلا بموافقة هيئة الخدمات المالية.

تتوفر نسخة من النظام الأساسي للاطلاع عليها في المكتب المسجل لمدير الاستثمار خلال الساعات الرسمية في أي يوم عمل.

5.3 سياسة واستراتيجية الاستثمار

يعتزم الصندوق هيكله العقارات والأصول ذات الصلة والاستحواذ عليها في مجموعة متنوعة من القطاعات العقارية مع التركيز بشكل أساسي على الأصول العقارية التجارية المدرة للدخل ذات الجودة العالية والملف الشخصي للمستأجر المرن. الهدف الرئيسي للصندوق هو تزويد حملة الوحدات بما يلي:

- الوصول إلى مجموعة متنوعة من العقارات المدرة للدخل في عمان أو على الصعيد الدولي؛
- مصدر منتظم لتوليد الدخل على المدى الطويل من خلال التوزيع المنتظم لما لا يقل عن 90 ٪ من صافي الدخل السنوي المدقق للصندوق (شريطة أنه لا يجوز توزيع أرباح نقدية على حملة الوحدات إلا من أرباح الصندوق القابلة للتوزيع وبعد ذلك فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى الصندوق نقد متاح لإجراء هذا التوزيع وبعد وضع مخصص مناسب لدفع رسوم الأداء إلى مدير الاستثمار)؛ و
- زيادة القيمة الرأسمالية لأصول الصندوق من خلال إدارة المحفظة العقارية النشطة.

الهدف العام للصندوق هو الحفاظ على دخل مستقر ناتج عن أصول الصندوق، وتحسين عائد الإيجار وتحقيق عوائد قوية لحملة وحداته. وسوف يتطلع إلى تحقيق ذلك من خلال البحث بنشاط عن فرص لزيادة دخل الصندوق والتقييم السوقي لأصول الصندوق.

سيركز الصندوق في البداية على الاحتفاظ بالأصول العمانية. بعد الإطلاق، قد يستحوذ الصندوق على أصول عمانية إضافية و/أو يفكر في التوسع دوليًا للاستحواذ على أصول غير عمانية.

لن يتكبد الصندوق أي قروض لتمويل عمليات حيازة مبنى سما و/أو مستودع بركاء، ولكن قد يستخدم لاحقًا التمويل بالرافعة المالية (إلى الحد الذي تسمح به اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري) لتحسين هيكل رأس المال، بهدف تعظيم العائد على حملة الوحدات. وفقًا للائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، يجوز للصندوق (دون موافقة الجمعية العامة غير العادية) إجراء عملية الرفع المالي لأصول الصندوق بنسبة تصل إلى 60 ٪ من قيمة أصوله.

يُطلب من الصندوق الامتثال لقواعد الاستثمار المنصوص عليها في الفصل 9 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري .

#### 5.4 رأس المال المصدر للصندوق بعد الاكتتاب العام

بعد الانتهاء من الاكتتاب العام، سيكون رأس المال المصدر للصندوق على النحو التالي:

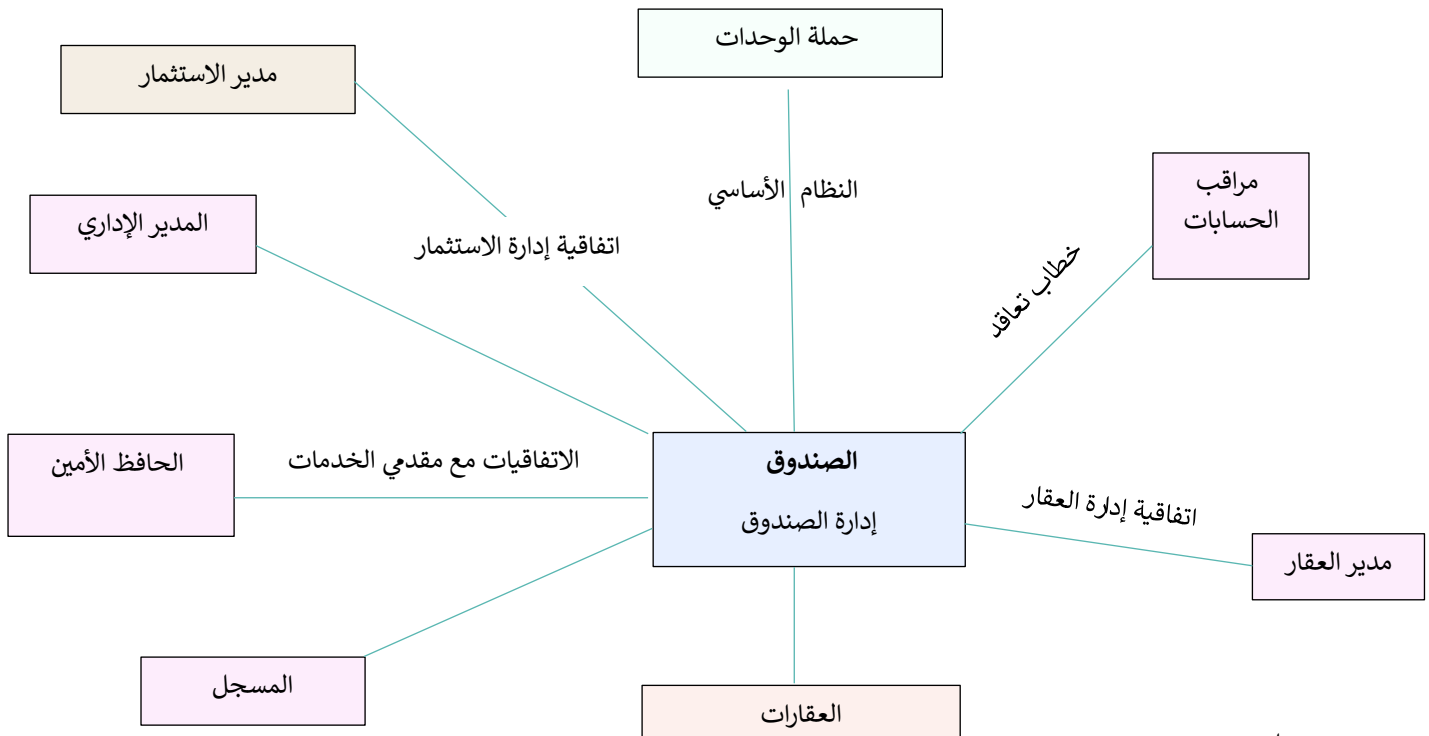
- إذا لم يتم ممارسة خيار الزيادة، وبافتراض الاكتتاب العام بالكامل، فسيكون رأس مال الصندوق 13,800,000 ريال عماني/- مقسم إلى 138,000,000 وحدة ، عبارة عن 100 بيضة لكل وحدة ؛ أو
- إذا تم الاكتتاب بالكامل وتم ممارسة خيار شراء وحدات إضافية، فلن يقل رأس مال الصندوق عن 13,800,000 ريال عماني/- ولن يزيد عن 17,400,000 ريال عماني/-، بحيث يكون مقسماً إلى عدد وحدات تتراوح ما بين 138,000,000 وحدة و 174,000,000 وحدة بقيمة 100 بيضة لكل وحدة.

#### 5.5 حقوق تصويت حملة الوحدات

لكل وحدة الحق في صوت واحد في اجتماع الجمعية العامة.

#### 5.6 هيكل الصندوق

بعد الجمعية العامة التأسيسية، من المتوقع أن يكون هيكل الصندوق على النحو التالي:



ليس للصندوق مؤسس. أفادت هيئة الخدمات المالية على أنها لا تمنع من استثناء الصندوق من المتطلبات المنصوص عليها في المادة 29 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري فيما يتعلق بتعيين متعهد بالتغطية، وبالتالي لم يتم تعيين متعهد بالتغطية للإصدار. سيقوم الصندوق بتعيين مقيم عقارات من وقت لآخر وفقًا لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية. سيتم التأمين على الممتلكات مقابل قيمة الاستبدال الكاملة، بما في ذلك مخاطر خسارة الإيجار، وفقًا للمادة 127 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري. ستوفر شركة مسقط للمقاصة والإيداع خدمات المسجل ووكيل الدفع وفقًا للمادة 185 والمادة 186 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية. ولم يتم توقيع أي اتفاقية منفصلة مع شركة مسقط للمقاصة والإيداع فيما يتعلق بهذه الخدمات.

## الفصل 6 - العقارات وهيكل الصندوق؛ ومعاملات الأطراف ذات العلاقة

### 6.1 مبنى سما ومستودع بركاء

يعتزم الصندوق حيازة مبنى سما ومستودع بركاء، في أقرب وقت ممكن عمليًا بعد اجتماع الجمعية العامة التأسيسية.

من المتوقع أن تتكون المحفظة الأولية للصندوق من مبنى سما ومستودع بركاء فقط، ولكن قد يستحوذ الصندوق في المستقبل على المزيد من العقارات والأصول العقارية وفقًا للائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار والأهداف والاستراتيجيات والسياسات الاستثمارية للصندوق.

قام مدير الاستثمار بتعيين:

- هامبتونز لتقييم مبنى سما؛
- شركة تبيان لتقييم مستودع بركاء؛
- شركة مجان للاستشارات الهندسية للقيام بإجراء العناية الواجبة الفنية على مبنى سما ومستودع بركاء؛
- هامبتونز لإجراء العناية الواجبة المالية على مبنى سما؛
- جمال العامري للمحاماة والاستشارات القانونية لإجراء مراجعة محدودة للعناية الواجبة القانونية لمبنى سما؛ و
- المستشار القانوني لإجراء مراجعة محدودة للعناية الواجبة القانونية لمستودع بركاء.

### 6.2 مبنى سما

#### وصف مبنى سما

مبنى سما هو مجمع مكاتب يسمى "مبنى سما" يقع في الخوض، ولاية السيب، مسقط.





الخصائص الرئيسية لمبنى سما موضحة في الجدول أدناه:

الموقع	قطعة 3413، المرحلة 3، الخوض / السيب، مسقط، عمان
مساحة القطعة	900 متر مربع
المساحة	المساحة المبنية: 10178 متر مربع صافي المساحة القابلة للتأجير: 6,674 متر مربع
نوع العقار	سكني/تجاري (يستخدم كمبنى إداري مع متاجر تجزئة في الطابقين الأرضي والأول)
الملكية	ملكية حرة
وضعية عقد الإيجار	مؤجرة لمستأجرين مختلفين. استنادًا إلى تقرير هامبتونز، بلغت نسبة الإشغال في 7 ديسمبر 2023 90.4 %
التقييم	4,270,000 ريال عماني (كما في 7 ديسمبر 2023، بناءً على تقرير هامبتونز).

مبنى سما عبارة عن مبنى مكون من تسعة طوابق (يتكون من طابق أرضي وثمانية طوابق فوق الطابق الأرضي) مع مباني للبيع بالتجزئة في الطابق الأرضي والطابق الأول ومستويين من مواقف السيارات تحت الأرض. تقع في الخوض داخل ولاية السيب، وهي منطقة سكنية وتجارية مطورة بالكامل. يحدد تقرير هامبتونز أن المنطقة أصبحت ذات أهمية متزايدة بسبب قربها من جامعة السلطان قابوس والمركز الطبي الحكومي والمطار وسياتي سنتر مسقط ومركز البهجة. يشير التقرير المالي لهامبتونز إلى أن الخوض لا تعتبر منطقة تجارية رئيسية داخل مسقط مقارنة بالمناطق الأخرى (خصوصاً منطقة الخوير والقرم وشاطئ القرم والعذبية وغيرها)، حيث يوجد المزيد من المستأجرين العالميين والإقليميين في هذه المناطق التجارية؛ لكن الطلب على العقارات المدرة للدخل في الخوض زاد خلال السنوات الأخيرة بعد إنشاء المناطق السكنية.

يتم الوصول لمبنى سما مباشرة من شارع الشباب، الذي يواجه مبنى سما على الجانب الغربي، ويمكن الوصول إليه بدخول وخروج المركبات. يتمتع مبنى سما بموقع استراتيجي داخل الخوض مع واجهة مزدوجة جيدة على الطريق الرئيسي، وسوق الخوض. وبالتالي، فإن جاذبيتها للشركات الصغيرة والمتوسطة المحلية قوية.

بدأ بناء مبنى سما في عام 2017 واكتمل في عام 2020.

وفقًا لتقرير مبنى سما الخاص بشركة مجان للاستشارات الهندسية، فإن مبنى سما:

- في حالة جيدة بشكل عام، بما في ذلك هيكل المبنى والواجهة الخارجية، ويظهر معايير عالية في التخطيط والبناء ومرافق البناء، مع الالتزام بالمعايير المحلية؛
- تم بناؤه وفقًا لقوانين ولوائح البناء ذات الصلة؛
- تتوافق الأنظمة والمواد المثبتة إلى حد كبير مع القوانين واللوائح المحلية لهذا المكتب ومرافق البيع بالتجزئة؛
- تُظهر تركيبات المباني الفنية جودة عالية وتتوافق مع المعايير المتوقعة للمساحة التجارية للمكاتب عالية الجودة؛ و
- كانت أعمال التجهيز الداخلي بشكل عام مسؤولية المستأجرين، وقد تم تصميم المناطق المؤجرة لتلبية متطلباتهم المحددة.

تلاحظ هامبتونز ما يلي:

- يتم توزيع المساحة الصافية القابلة للتأجير في مبنى سما على 53 وحدة و6 وحدات بيع بالتجزئة و47 وحدة مكتبية (تقرير هامبتونز)؛
- يتوفر في مبنى سما 34 مكانًا لمواقف السيارات في الطابق السفلي و8 أماكن لمواقف السيارات في الطابق الأرضي، يبلغ مجموعها 42 مكانًا لمواقف السيارات (تقرير هامبتونز)؛
- مبنى سما مصمم بشكل جيد مع تشطيبات عالية الجودة (تقرير هامبتونز المالي)؛ و
- يعتبر مبنى سما أحد أفضل مشاريع المكاتب المبنية في المنطقة الحالية مع توفير موقف للسيارات في الطابق السفلي (تقرير هامبتونز المالي).

على الرغم من انخفاض نسبة مواقف السيارات في مبنى سما (مكان واحد لوقوف السيارات لكل 160 مترًا مربعًا مقابل معيار السوق من مكان واحد لوقوف السيارات إلى 50 مترًا مربعًا)، يحدد تقرير هامبتونز المالي أن هناك عددًا من أماكن وقوف السيارات العامة المتاحة في الخارج (بجانب سوق الخوض).

المعلومات المتعلقة بمستأجري مبنى سما

تستند المعلومات المقدمة في هذا القسم إلى عقود الإيجار والمعلومات الأخرى المقدمة من بائع مبنى سما فيما يتعلق بمبنى سما. يضم مبنى سما ما يقارب من 30 مستأجرًا اعتبارًا من 7 ديسمبر 2023، ويشمل بما في ذلك الشركات الصغيرة والمتوسطة المحلية.

بناءً على تقرير هامبتونز المالي:

- يتم تأجير أكثر من 50٪ من المساحة القابلة للتأجير في مبنى سما للمستأجرين المعروفين إقليميًا أو محليًا؛
- متوسط الإيجارات مرتفع مقارنة بالمحيط المباشر والعقارات المنافسة الهامة الأخرى. يمكن أن يعزى ذلك إلى اكتمال مبنى سما مؤخرًا وبنائه وفقًا لأفضل معايير الجودة والتشطيب. ومع ذلك، بمقارنة تطورات المكاتب الرئيسية التي تقع نحو المنطقة الوسطى والشرقية من مسقط والتي يمكن أن تجلب حوالي 6.500 ريال عماني للمتر المربع شهريًا، تعتبر إيجارات مبنى سما لائقة.

بناءً على عقود الإيجار والمعلومات الأخرى المقدمة حتى الآن من بائع مبنى سما فيما يتعلق بمبنى سما:

- يخلص مدير الاستثمار إلى أن اتفاقيات الإيجار هي في الغالب قصيرة الأجل، وأن المتوسط المرجح للمدة غير المنتهية لاتفاقيات الإيجار هو حوالي عام واحد؛ و
- أكبر مستأجر (عيادة أراك الطبية)، يشغل ما يقرب من 10٪ من صافي المساحة القابلة للتأجير في مبنى سما، ولديه واحد من أطول العقود (حتى ديسمبر 2025).

اتفاقيات الإيجار التي تم تقديمها فيما يتعلق بمبنى سما:

- تتبع الصيغة النموذجية للبلدية المختصة وبالتالي تتوافق مع قانون الإيجارات (المرسوم سلطاني رقم 6 / 89) في عمان؛
- يبدو أنها مختومة من قبل البلدية المختصة، وبالتالي يُفترض أنها مسجلة وفقاً للمادة 2 من قانون الإيجارات.

وفقاً لتقرير هامبتونز المالي، بناءً على المناقشات مع الأطراف ذات الصلة، يتحمل المستأجرون مسؤولية دفع رسوم المرافق بناءً على استهلاكهم.

بناءً على تقرير هامبتونز المالي، يمكن حالياً تلخيص الإشغال ومتوسط الإيجار وإجمالي الإيجار فيما يتعلق بمبنى سما على النحو التالي:

الإشغال	90.4% (كما في 7 ديسمبر 2023)
متوسط الإيجار (المختلط والبيع بالتجزئة والمكاتب)	5.067 ريال عماني (خمسة ريالات عمانية وسبعة وستون بيسة) لكل متر مربع ( وفقاً لجدول الإيجار لشهر نوفمبر 2023 )
إجمالي الإيجار الشهري	-/ 30,585 ريال عماني (وفقاً لجدول الإيجار لشهر نوفمبر 2023)

وفقاً لتقرير هامبتونز المالي، بلغت نفقات التشغيل المستحقة الدفع من قبل المالك فيما يتعلق بمبنى سما حوالي 34,500 ريال عماني في عام 2022. كانت البنود الرئيسية لنفقات التشغيل في عام 2022 هي رسوم البلدية (لتسجيل الإيجار) بحوالي 36 % من إجمالي النفقات، وصيانة تكييف الهواء/السبابة الكهربائية (حوالي 35 %) وصيانة المناطق المشتركة (حوالي 8 %).

وفقاً لتقرير هامبتونز، استناداً إلى جدول الإيجار لشهر نوفمبر 2023، يبلغ إجمالي الإيرادات السنوية لمبنى سما 367,020 ريال عماني.

مع الأخذ في الاعتبار نفقات التشغيل التاريخية في عام 2022 وتقدير إجمالي الإيرادات السنوية، يقدر مدير الاستثمار حالياً صافي إيرادات التشغيل (قبل رسوم إدارة الممتلكات) بحوالي 330,000 ريال عماني لمبنى سما.

وفقاً لتقرير هامبتونز المالي، يمكن أن تتراوح رسوم إدارة الممتلكات لمبنى سما بين 5 % و 12 % من إجمالي الإيرادات.

سيقوم مدير العقار بإدارة مبنى سما وفقاً لتقرير هامبتونز المالي، ستكون أتعاب مدير العقار مبدئياً في حدود 18,000 ريال عماني/- سنوياً، وهو ما يقارب 5 % من إجمالي الإيرادات السنوية الحالية (وهو ما يعتبر أدنى حد وفقاً لتقرير هامبتونز المالي) لمبنى سما، وبالتالي فإن صافي الدخل التشغيلي لمبنى سما بعد أن تقدر رسوم إدارة الممتلكات في حدود 310,000 ريال عماني/- إلى 315,000 ريال عماني/- سنوياً.

وفقاً لتقرير هامبتونز، زاد الطلب على العقارات المدرة للدخل في الخوض خلال السنوات الأخيرة بعد إنشاء المناطق السكنية. يحدد تقرير هامبتونز أيضاً أنه من المحتمل أن تظل المستويات الحالية للطلب والقيم نفسها ثابتة وتزداد في المستقبل. لذلك، يتوقع مدير الاستثمار أن تكون التدفقات النقدية المتوقعة مستقرة و/أو تنمو مع الاقتصاد الكلي.

اعتباراً من نهاية أبريل، واستناداً إلى جدول الإيجار واتفاقيات الإيجار المقدمة من بائع سما للبناء، بلغ إجمالي الإيجار الشهري 30,500 ريال عماني، ونسبة الإشغال 91% (6 وحدات شاغرة، ومع ذلك، فإن اتفاقية الإيجار لواحدة من الوحدات قيد التوقيع). تبلغ رسوم إدارة العقارات المتفق عليها مسبقاً مع شركة تبيان (التي من المتوقع أن تكون أول مدير عقاري للصندوق) 5 % من إجمالي التحصيل. ولذلك، يرى مدير الاستثمار أن التقديرات المذكورة أعلاه لصافي إيرادات التشغيل لا تزال سارية.

إمكانية الوصول إلى الإشغال الكامل

نظراً لزيادة الطلب على العقارات التجارية في الخوض، وإمكانية زيادة المستويات الحالية للطلب والقيم في المستقبل، وعلى أساس أن مبنى سما مصمم بشكل جيد وهو واحد من أفضل المراكز المكتبية في المنطقة الحالية، يرى مدير الاستثمار أن هناك إمكانية أن يصل مبنى سما إلى الإشغال الكامل.

بناءً على المعلومات المقدمة من بائع مبنى سما، لا يوجد حالياً مدير عقار محترف لمبنى سما. يتوقع مدير الاستثمار تعيين مدير عقار لمساعدة الصندوق في جهوده للحصول على الإشغال الكامل لمبنى سما.

#### توقعات التدفق النقدي

توقعات التدفق النقدي في الجدول أدناه هي تقديرات لمدير الاستثمار وتستند إلى الافتراضات التالية:

- سيبقى المستوى الحالي لمعدلات الإيجارات. في المستقبل، سترتفع الإيجارات بنسبة 5 % فقط كل 3 سنوات. يتم توقع الزيادة في الإيجار بشكل منفصل لكل مستأجر.
- الإشغال عند المستوى الحالي البالغ 90 %.
- ستمثل نفقات التشغيل ما يقرب من 15-16 % من إجمالي الإيجار، والتي تشمل ضرائب البلدية وتكاليف التأمين وتكاليف الصيانة ورسوم إدارة العقارات.
- ستكون هناك حاجة إلى نفقات رأسمالية إضافية (يتم تمويلها من التدفقات النقدية) لتحسين حالة مبنى سما بمبلغ 13,300 ريال عماني -/ في السنة الأولى وفي السنة السابعة بمبلغ 5 % من إجمالي الإيجار المحصل.

ريال عماني	نهاية 2024	نهاية 2025	نهاية 2026	نهاية 2027	نهاية 2028	نهاية 2029	نهاية 2030	نهاية 2031	نهاية 2032	نهاية 2033
متوسط الإيجار، ريال عماني/متر مربع/شهر	5.1	5.2	5.3	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.8
الإشغال	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90	%90
الإيجار الإجمالي	364,884	373,056	379,611	382,588	391,709	398,592	401,718	411,294	418,521	421,083
التغيير		%2	%2	%1	%2	%2	%1	%2	%2	%1
صافي الإيرادات التشغيلية	307,595	314,621	320,007	321,792	329,697	335,340	337,201	345,487	351,397	352,617
النفقات الرأسمالية	- 13,300						- 20,086			
التدفقات النقدية	294,295	314,621	320,007	321,792	329,697	335,340	317,115	345,487	351,397	352,617

يبلغ التدفق النقدي المقدر لمبنى سما 294,295 ريال عماني في عام 2024 ومن المقدر أن يرتفع إلى 352,617 ريال عماني في غضون عشر سنوات. يعمل مبنى سما حالياً بكامل طاقته ويتحمل المستأجرون مسؤولية صيانة وحداتهم، ولهذا السبب يتصور مدير الاستثمار حالياً أن النفقات الرأسمالية الفعلية قد تكون أقل من النفقات الرأسمالية المقدرة في الجدول أعلاه. لا تشمل التوقعات الواردة في الجدول أعلاه أي نمو محتمل في الإيجار أو زيادة في الإشغال بسبب التطور العام للسوق (ولا انخفاض محتمل في الإيجار أو انخفاض في الإشغال بسبب التطورات السلبية في السوق).

#### نقل مبنى سما إلى الصندوق

##### اتفاقية بيع وشراء مبنى سما

في تاريخ 6 فبراير 2024، أبرم مدير الاستثمار اتفاقية البيع والشراء الأصلية لمبنى سما مع بائع مبنى سما، والتي بموجبها وافق بائع مبنى سما بشكل مشروط على بيع مبنى سما للصندوق. كان سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع والشراء الأصلية لمبنى سما هو 4,035,000 ريال عماني، والذي سيخضع لتعديل سيتم الاتفاق عليه قبل الانتهاء من تقسيم وتخصيص الإيجار ومصروفات التشغيل وفقاً لبيان التخصيص.



بعد استيفاء شروط معينة بموجب اتفاقية البيع و الشراء الأصلية لمبنى سما ، قام مدير الاستثمار، نيابة عن الصندوق قيد التأسيس ، بدفع دفعة مقدمة إلى بائع مبنى سما مقابل سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع و الشراء الأصلية لمبنى سما بمبلغ يساوي 201,750 ريال عماني ("الدفعة المقدمة لمبنى سما").

وبتاريخ 29 أبريل 2024، أبرم مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار وبائع مبنى سما اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما ("اتفاقية البيع و الشراء الأصلية لمبنى سما" ويشار إليها - بصيغتها المعدلة بـ "اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما" - بـ "اتفاقية بيع وشراء مبنى سما") والتي تعكس نية الطرفين لزيادة سعر الشراء الإجمالي لمبنى سما بمقدار 20,000 ريال عماني من 4,035,000 ريال عماني إلى 4,055,000 ريال عماني (مع مراعاة التعديل الذي سيتم قبل الانتهاء ليعكس بيان التخصيص المذكور أعلاه). بموجب اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما، تم الاتفاق على ما يلي:

- سيباشر الطرفان استكمال نقل ملكية مبنى سما، وذلك على أساس أن بائع مبنى سما سوف ينقل الملكية القانونية لمبنى سما خاليًا من أي أعباء إلى صحار الإسلامي (بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع) باعتباره الحافظ الأمين/الممثل للصندوق قيد التأسيس (وبصفته هذه يشار إليه بـ "الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما")؛
- سيكون المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما (أي بعد خصم الدفعة المقدمة لمبنى سما وعكس الزيادة المتفق عليها البالغة 20,000 ريال عماني على سعر الشراء المشار إليه أعلاه) هو 3,853,250 ريال عماني؛
- بناءً على تأكيد بائع مبنى سما بأن المبلغ المطلوب لفك الرهن على مبنى سما سيكون 3,650,000 ريال عماني، فإن المبلغ المتبقي من سعر الشراء المتبقي المستحق لبائع مبنى سما بعد فك الرهن سيكون 203,250 ريال عماني (مع مراعاة التعديل الذي سيتم قبل الانتهاء ليعكس بيان التخصيص المذكور أعلاه)؛ و
- وبناء على ذلك، عند الانتهاء من نقل مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما، ستقوم شركة القمة العالمية للاستثمار نيابة عن الصندوق قيد التأسيس بدفع مبلغ 3,650,000 ريال عماني لسداد الرهن العقاري على مبنى سما وستدفع مبلغ 250,203 ريال عماني (وهو المبلغ المتبقي من سعر الشراء بعد فك الرهن) لبائع مبنى سما.

تم إبرام اتفاقية نقل الملكية النموذجية لوزارة الإسكان والتي تقضي بنقل مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما في 29 أبريل 2024 ( "تاريخ إتمام نقل مبنى سما").

تم فك وشطب الرهن العقاري على مبنى سما وإصدار ملكية جديدة باسم الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما وبما يثبت إن الرهن العقاري على مبنى سما قد تم فكه وشطبه. وترد الملكية الجديدة ضمن الفقرة المعنونة بـ "ملكية مبنى سما" أدناه. كما وافق بائع مبنى سما في اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما على تسليم الشيكات المؤجلة الدفع إلى مدير الاستثمار فيما يتعلق بأي قسط إيجار من مستأجري مبنى سما يستحق السداد في 29 أبريل 2024 أو أي وقت بعده.

أبرم كل من مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار وبائع مبنى سما اتفاقية أخرى لتأكيد العديد من الأمور المتعلقة باتفاقية بيع وشراء مبنى سما، بما في ذلك التعديل الذي سيتم قبل الانتهاء وبيان التخصيص المذكور أعلاه. أكدت هذه الاتفاقية أن بيان التخصيص أدى إلى زيادة سعر شراء مبنى سما من مبلغ 3,853,250 ريال عماني بمقدار 2,710.310 ريال عماني إلى 3,855,960.31 ريال عماني ("المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما")، وبالتالي أدى إلى زيادة إجمالي سعر شراء مبنى سما إلى 4,057,701.31 ريال عماني ("سعر شراء مبنى سما"). كما أكد بائع مبنى سما في هذه الاتفاقية أنه حصل على سعر شراء مبنى سما (كما تم تعديله) بالكامل، وأن مدير الاستثمار والصندوق قد استوفيا التزاماتهما بشكل كامل وغير مشروط بموجب اتفاقية البيع والشراء المعدلة فيما يتعلق بها، وأن وبناء على ذلك، لن يتحمل الصندوق أي التزامات من هذا القبيل تجاه بائع مبنى سما بموجب شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما فيما يتعلق بذلك. كما تم التأكيد في هذه الاتفاقية على ما يلي:

- تم حذف وإلغاء التزام مدير الاستثمار بدفع تعويض إضافي لبائع مبنى سما بقيمة 20,000 ريال عماني وفق تعديل اتفاقية البيع والشراء الأصلية لمبنى سما بتاريخ 25 أبريل 2024 والتي بموجبها تم الاتفاق على زيادة سعر الشراء بمقدار 20,000 ريال عماني بموجب اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما؛ و

- سيدفع بائع مبنى سما أي إيجار من مستأجري مبنى سما والإيرادات الأخرى الناشئة بعد 29 أبريل 2024 (بالقدر الذي يتلقاه، إن وجد) إلى أي شخص قد يرشحه مدير الاستثمار. وبناءً على طلب مدير الاستثمار، على بائع مبنى سما المساعدة في إصدار الشيكات المؤجلة، والمساعدة في التنازل عن اتفاقيات الإيجار، باسم الأشخاص الذين قد يرشحهم مدير الاستثمار.

تم التعامل مع استحقاق الإيجارات بعد تاريخ إتمام نقل مبنى سما بشكل أكبر في الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما الموضحة أدناه، على أساس أن الصندوق لن يحق له الحصول على هذا الإيجار إلا بعد تاريخ نقل ملكية مبنى سما (كما هو محدد أدناه).

سيصبح الصندوق طرفًا في اتفاقية بيع وشراء مبنى سما بدلاً من مدير الاستثمار، وسيكتسب ويتحمل حقوق والتزامات مدير الاستثمار بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما من خلال إبرام شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء بالصيغة المتفق عليها ("شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما") بعد الجمعية العامة التأسيسية (ويشار إلى تاريخ التوقيع على شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما بـ " تاريخ نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما"). أقر بائع مبنى سما في اتفاقية البيع والشراء المعدلة لمبنى سما بأنه - وعلى الرغم من أن اتفاقية البيع والشراء الأصلية لمبنى سما كانت تتوقع أن يتم إبرام شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما قبل تاريخ إتمام نقل مبنى سما - عند إبرام الصندوق لشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما بعد تاريخ إتمام نقل مبنى سما (أي بعد تأسيس الصندوق) سيكتسب الصندوق ويتولى عن طريق النقل، جميع حقوق والتزامات مدير الاستثمار و"المشتري" (أي الصندوق) بموجب ذلك وبموجب الشروط المفصلة في اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما. بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما، تنطبق المبادئ التالية اعتبارًا من تاريخ نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما:

- يصبح الصندوق تلقائيًا طرفًا في اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وينضم إليها ويلتزم بشروطها كما لو كان الصندوق طرفًا فيها منذ البداية - بدلاً من مدير الاستثمار؛
  - يتحمل الصندوق المسؤولية عن جميع التزامات وواجبات مدير الاستثمار بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما ويتعهد أمام بائع مبنى سما بأداء تلك الالتزامات والواجبات والوفاء بها وفقًا لشروط اتفاقية بيع وشراء مبنى سما كما لو كان الصندوق طرفًا فيها - منذ البداية - بدلاً من مدير الاستثمار؛
  - فيما يتعلق ببائع مبنى سما، يوافق الصندوق على تحمل المسؤولية عن جميع الالتزامات والمطالبات والإجراءات والطلبات المقدمة من أو ضد مدير الاستثمار بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما سواء نشأت قبل تاريخ نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما أو بعده؛
  - يقوم بائع مبنى سما بإعفاء وإبراء مدير الاستثمار من جميع المطالبات والطلبات والالتزامات مهما كانت وبأي طريقة تنشأ بموجب أو فيما يتعلق باتفاقية بيع وشراء مبنى سما وسواء نشأت قبل تاريخ نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما أو بعده؛ و
  - جميع حقوق مدير الاستثمار ومستحققاته ومصالحه بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما سواء نشأت قبل تاريخ نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما أو بعده سيتم التنازل عنها ونقلها إلى الصندوق ويوافق بائع مبنى سما على قبول هذا التنازل والنقل.
- تجدر الإشارة إلى أن اتفاقية بيع وشراء مبنى سما تنص على أن سعر شراء مبنى سما لا يشمل ضريبة القيمة المضافة، وأن الصندوق مسؤول بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما (بعد إبرامه لشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما) عن كامل ضريبة القيمة المضافة ورسوم التسجيل في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والرسوم الحكومية (أي الضرائب أو التقييمات أو الرسوم أو المطالبات أو المصروفات الأخرى التي تفرضها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني) ورسوم الدمغة والمصروفات الأخرى ذات الصلة والنفقات العرضية التي يتكبدها بائع مبنى سما بموجب ذلك. وبموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما، سيصبح الصندوق أيضًا مسؤولاً (بعد إبرامه لشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما) بدفع الرسوم القانونية لبائع مبنى سما المتكبدة فيما يتعلق باتفاقية بيع وشراء مبنى سما، ويحدد أقصى مبلغ قدره 1,750 ريال عماني.

لا يكون الاستحواذ على مبنى سما مشروطًا بالاستحواذ على مستودع بركاء، وبالتالي فمن الممكن أن يحصل الصندوق على الملكية القانونية لمبنى سما في الظروف التي لا يحصل فيها أيضًا على الملكية القانونية لمستودع بركاء.

بموجب شروط الاتفاقية التي سيتم إبرامها بين مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار والصندوق في أو في تاريخ انعقاد الجمعية العامة التأسيسية ( "الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما"):

- يتعهد مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار ، بالتضامن والانفراد، للصندوق بأنهما سيضمنان أن يقوم الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بنقل مبنى سما إلى الصندوق خالياً من أي أعباء إلى الصندوق في أقرب وقت ممكن عملياً بعد ذلك (التاريخ الذي يتم فيه إصدار الملكية الجديدة تعكس هذا النقل هو "تاريخ نقل ملكية مبنى سما")؛
- يتعهد مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار، بالتضامن والانفراد، للصندوق بأنهما سيعملان على ضمان أن يقوم الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بتسليم مبنى سما إلى الصندوق في تاريخ نقل ملكية مبنى سما.
- في أو في أقرب وقت ممكن عملياً بعد تاريخ نقل ملكية مبنى سما، سيقوم الصندوق بما يلي: (أ) بسداد مبلغ يعادل الدفعة المقدمة لمبنى سما إلى مدير الاستثمار. و(ب) بسداد لشركة القمة العالمية للاستثمار مبلغ يعادل المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما (يُشار إليهما معا بـ "المبالغ المستردة من سعر شراء مبنى سما")؛
- يقوم الصندوق في أو في أقرب وقت ممكن بعد تاريخ نقل ملكية مبنى سما بسداد ما يلي:

- مبلغ 1,750 ريال عماني لبائع مبنى سما كتعويض عن بعض النفقات القانونية التي تكبدها بائع مبنى سما (أو لمدير الاستثمار أو شركة القمة العالمية للاستثمار ، إذا قام أي منهما بالوفاء بهذا الالتزام نيابة عن الصندوق)؛
- مبلغ يساوي 20,000 ريال عماني إلى مدير الاستثمار (وهو مبلغ يساوي الرسوم المدفوعة من قبل مدير الاستثمار إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بموجب اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما)؛
- مبلغ يساوي 20,000 ريال عماني إلى شركة القمة العالمية للاستثمار كتعويض إضافي عن الدفعة التي قامت بها شركة القمة العالمية للاستثمار إلى بائع مبنى سما مقابل المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما،

في كل حالة بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة عليها إن وجدت.

بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما، يضمن مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار للصندوق إن رسوم وزارة الإسكان والتخطيط العمراني المستحقة فيما يتعلق بنقل مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما قد تم سدادها حسب الأصول من قبل مدير الاستثمار و/ أو القمة العالمية للاستثمار ، وأن الصندوق لن يتحمل أي مسؤولية عن ذلك. ومع ذلك، ومع مراعاة ما سبق، تنص الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما على أن الصندوق سيكون مسؤولاً عن دفع كامل ضريبة القيمة المضافة ورسوم التسجيل في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والرسوم الحكومية (أي الضرائب أو التقييمات أو الرسوم أو المطالبات أو المصروفات الأخرى التي تفرضها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني) ورسوم الدمغة، والمصروفات الأخرى ذات الصلة والنفقات العرضية، إن وجدت، والتي تنشأ فيما يتعلق بـ (أ) نقل مبنى سما من بائع مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما (بما في ذلك الدفعة المقدمة لمبنى سما و المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما التي يسدها مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار إلى بائع مبنى سما)؛ و(ب) نقل مبنى سما من الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما (بما في ذلك المدفوعات التي تشمل سداد المبالغ المستردة من سعر شراء مبنى سما). وبناءً على ذلك، يوافق الصندوق بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما على أن يعوض شركة القمة العالمية للاستثمار على الفور عن أي ضريبة قيمة مضافة، ورسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، ورسوم حكومية (أي الضرائب أو التقييمات أو الرسوم أو المطالبات أو المصروفات الأخرى التي تفرضها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني)، ورسوم الدمغة، وغيرها من الرسوم والنفقات العرضية ذات الصلة التي تكبدها فيما يتعلق بنقل مبنى سما من بائع مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما.

أكد أطراف الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما أنهم يعترفون معاملة نقل مبنى سما من الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما إلى الصندوق على أنه نقل للنشاط التجاري وبالتالي لا يخضع لضريبة القيمة المضافة، وأنهم يعترفون بنقل مبنى سما من بائع مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما، ومن الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما إلى الصندوق، ليتم معالمتها كمعاملة واحدة لأغراض ضريبة القيمة المضافة. ومع ذلك، إذا أصبحت أي ضريبة قيمة مضافة واجبة السداد عند نقل مبنى سما من بائع مبنى سما إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما (بما في ذلك الدفعة المقدمة لمبنى سما و المبلغ المتبقي من سعر شراء مبنى سما التي يسدها مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار إلى بائع مبنى سما)، و/أو عند نقل مبنى سما من الحافظ الأمين لمؤقت لمبنى سما إلى الصندوق

بما في ذلك المدفوعات التي تشمل سداد المبالغ المستردة من سعر شراء مبنى سما، فإن ذلك سيكون من مسؤولية الصندوق وحده.

بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما، يوافق الصندوق على أنه، بغض النظر عن شروط اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وعلى الرغم من أن تاريخ إتمام نقل مبنى سما قد وقع في 29 أبريل 2024، فإنه يحق لمدير الاستثمار الحصول على جميع الإجراءات المستحقة من مستأجري مبنى سما بعد تاريخ إتمام نقل مبنى سما وحتى (على سبيل المثال لا الحصر) تاريخ نقل ملكية مبنى سما ( "الفترة الانتقالية" )، ويكون مدير الاستثمار مسؤولاً عن جميع المصروفات المتعلقة بمبنى سما (بما في ذلك رسوم المرافق ورسوم الخدمات أو الرسوم أو الضرائب العقارية) الناشئة خلال الفترة الانتقالية. بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما، يقر الصندوق بأن شركة القمة العالمية للاستثمار ومدير الاستثمار وشركة تبيان للعقارات ش.م.م ("مدير العقار المؤقت لمبنى سما") قد أبرموا اتفاقية إدارة العقارات المؤقتة ("اتفاقية إدارة العقارات المؤقتة لمبنى سما" ) والتي بموجبها وافق مدير مدير العقار المؤقت لمبنى سما، من بين أمور أخرى، على تحصيل الإيجار الناشئ خلال الفترة الانتقالية ودفع رصيد هذا الإيجار الناشئ خلال الفترة الانتقالية إلى مدير الاستثمار بعد خصم المصروفات المذكورة أعلاه وبعد خصم أتعاب ونفقات مدير العقار المؤقت لمبنى سما ، ويتنازل الصندوق بشكل غير قابل للنقض وغير مشروط عن جميع الحقوق في هذا الإيجار خلال الفترة الانتقالية. لتجنب الشك، إذا كان صافي الإيجار المستحق لمدير الاستثمار بموجب اتفاقية إدارة العقارات المؤقتة لمبنى سما بالسالب ، فسيكون مدير الاستثمار مسؤولاً وحده أمام مدير العقار المؤقت لمبنى سما عن ذلك. لن يصبح الصندوق طرفاً في اتفاقية اتفاقية إدارة العقارات المؤقتة لمبنى سما ولن يكون له أي حقوق أو التزامات بموجبها.

يحق للصندوق الحصول على جميع الإجراءات المستحقة على مستأجري مبنى سما، ويكون مسؤولاً عن جميع المصروفات المتعلقة بمبنى سما، فيما يتعلق بالفترة التي تبدأ في تاريخ نقل ملكية مبنى سما. إلى الحد الذي يحصل فيه مدير الاستثمار أو الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما على أي إيجار من هذا القبيل فيما يتعلق بالفترة في أو بعد تاريخ نقل ملكية مبنى سما ، يجب على مدير الاستثمار السداد على الفور، أو ضمان السداد على الفور من قبل الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بجميع هذه المبالغ التي حصلوا عليها.

يوافق مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما على القيام بكل الأمور، وضمن القيام بكل الأمور، والتوقيع على جميع المستندات، وضمن التوقيع على جميع المستندات، وذلك في كل حالة قد يكون ذلك ضرورياً من أجل منح الصندوق الاستفادة الكاملة من اتفاقية بيع وشراء مبنى سما.دون الحد من عمومية ما تقدم: (أ) يجب على مدير الاستثمار بذل كافة الجهود المعقولة لضمان إعادة تسجيل جميع اتفاقيات الإيجار الحالية مع مستأجري مبنى سما باسم الصندوق اعتباراً من تاريخ نقل ملكية مبنى سما؛ (ب) يجب على مدير الاستثمار بذل كافة الجهود المعقولة لإصدار شيكات مؤجلة الدفع باسم الصندوق فيما يتعلق بأي قسط إيجار من مستأجري مبنى سما يستحق السداد في أي وقت خلال الفترة التي تبدأ في تاريخ نقل ملكية مبنى سما وتنتهي بتاريخ انتهاء اتفاقيات الإيجار هذه؛ و(ج) يجب على مدير الاستثمار بذل كافة الجهود المعقولة للتأكد من أن جميع العقود التي سيتم التنازل عنها أو نقلها للصندوق بموجب اتفاقية اتفاقية بيع وشراء مبنى سما قد تم التنازل عنها أو نقلها اعتباراً من تاريخ نقل ملكية مبنى سما.

بموجب الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما، وافقت شركة القمة العالمية للاستثمار على تعويض الصندوق عند الطلب من ومقابل بعض الالتزامات، بما في ذلك، من بين أمور أخرى: (أ) أي مطالبة من قبل بائع مبنى سما بأن سعر شراء مبنى سما لم يتم سداه بالكامل وبشكل نهائي من قبل مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية؛ و(ب) أي التزامات يتكبدها الصندوق فيما يتعلق بأي مصاريف تشغيل ناشئة فيما يتعلق بمبنى سما فيما يتعلق بالفترة السابقة لتاريخ نقل ملكية مبنى سما.

#### اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما

أبرم مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار والحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما اتفاقية حفظ فيما يتعلق بمبنى سما ("اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما" ) والتي تدخل حيز التنفيذ بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ 29 أبريل 2024.

بموجب شروط اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما:

- قامت شركة القمة العالمية للاستثمار بتعيين أمين الحفظ المؤقت لمبنى سما لتقديم خدمات الحفظ المنصوص عليها فيه فيما يتعلق بمبنى سما.
- قامت شركة القمة العالمية للاستثمار بتفويض مدير الاستثمار بشكل لا رجعة فيه بممارسة جميع الحقوق وتقديم كافة التعليمات إلى الأمين المؤقت لمبنى سما، بما في ذلك ما يتعلق بنقل مبنى سما؛
- في أقرب وقت ممكن عملياً بعد "التاريخ ذي الصلة" (كما هو محدد أدناه مباشرة)، سيقوم الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بنقل مبنى سما إلى الصندوق من خالية من كافة الأعباء.

• سيخطر مدير الاستثمار الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بـ "التاريخ ذي الصلة" بعد استيفاء أو تنازل مدير الاستثمار عن الشروط المختلفة، بما في ذلك استكمال الاكتتاب العام وعقد الجمعية العامة التأسيسية والتنفيذ من قبل صندوق لشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما؛

• إذا لم يحدث التاريخ ذي الصلة في 15 أغسطس 2024 أو قبل ذلك التاريخ، يجوز لمدير الاستثمار عن طريق إرسال إشعار كتابي إلى الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما أن يصدر تعليمات للحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بنقل الملكية القانونية لمبنى سما إلى مدير الاستثمار أو إلى أي شخص آخر قد يوجهه مدير الاستثمار كتابيًا.

وافق مدير الاستثمار على أن يدفع الحافظ الأمين المؤقت لمبنى رسوم خدمات ثابتة قدرها 20,000 ريال عماني، غير شاملة الضرائب والرسوم.

سند ملكية مبنى سما

[مرفق سند ملكية مبنى سما في الصفحة التالية]

سجل الأراضي الرقمنة الإلكتروني



## سند ملكية

### تشهد امانة السجل العقاري أن

القطعة رقم: ٣٤١٣ بولاية: السيب  
بالقرية/ الحي: الخوض بالمريخ: ٣/م  
بالاستعمال: سكني/تجاري  
بالمساحة: (٩٠٠) تسعمائة مترا مربعا  
بالرسم المساحي رقم: ٣٤١٣-٠٣-٠٠٧-٠٥-٠١  
يمتلكها:

بنك صحار الاسلامي ش م ع

وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠٢٤/١٧١٤٠٣  
بالإيصال رقم: ٥٣٥٩٦٩٢ بتاريخ: ٢٠٢٤/٠٥/٠٦

مبنى قائم

#### أمين السجل العقاري

تم التوقيع إلكترونيا بواسطة:  
وزارة الإسكان والتخطيط العمراني  
يوم ٠٦ مايو ٢٠٢٤ م ١١١٨٠٢

٨١٤٦٣٧٠

#### المسجل



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

وصف مستودع بركاء

مستودع بركاء هو مجمع تخزين كبير يقع في الرميس، بركاء على طريق السلطان قابوس السريع.



يتكون المجمع من 46 وحدة تخزين و12 صالة عرض ومبنيين لإيواء الموظفين.

الخصائص الرئيسية لمستودع بركاء موضحة في الجدول أدناه:

الموقع	قطعة رقم 8323، الرميس، بركاء على طريق السلطان قابوس السريع، عمان
مساحة القطعة	81,180 متر مربع
المساحة	المساحة المبنية: 42,725.5 متر مربع
النوع	المستودع وسكني/تجاري
مواقف السيارات	72 شاحنة و442 سيارة
الملكية	مرهون (يتم فك الرهن العقاري عند إكمال عملية الاستحواذ من قبل الصندوق)
وضعية عقد الإيجار	مؤجرة لمستأجرين مختلفين. بناءً على المعلومات المقدمة من المالك الحالي، تم الحفاظ على مستويات الإشغال عند ما يقرب من 100 ٪
التقييم	-/ 9,000,000 ريال عماني (كما في 30 نوفمبر 2023، بناءً على تقرير شركة تبيان)

يتمتع مستودع بركاء بإمكانية الوصول المباشر إلى الطريق الرئيسي (طريق السلطان قابوس السريع) ويبعد حوالي 30 دقيقة بالسيارة عن العاصمة مسقط. يقع على بعد 40 كم فقط من مطار مسقط، ويمكن الوصول إليه مباشرة من طريق الباطنة السريع وعلى مقربة من طريق مسقط السريع، مما يوفر سهولة الوصول إلى الطرق الرئيسية. وهي تمثل منطقة تخزين فريدة ومطلوبة للعديد من الشركات المحلية، وتستضيف مراكز البيع بالتجزئة التي تلبى احتياجات المنافذ في جميع أنحاء عمان.

وفقاً لتقرير شركة مجان للاستشارات الهندسية بشأن مستودع بركاء

- تم بناء المجمع على مرحلتين: المرحلة 1 في عام 2012، والمرحلة 2 في عام 2017؛
  - يوجد في المجموع 8 مباني: 6 هياكل تخزين ذات إطارات معدنية وألواح مموجة، إلى جانب مبنيين تقليديين من الخرسانة والكتل الخرسانية تم تصميمهما في الأصل كمكاتب ولكن يتم استخدامهما الآن كمساحات سكنية للعمال؛
  - بالإضافة إلى ذلك، يتضمن مستودع بركاء محطتين فرعيتين و 3 مخازن حراسة و 3 غرف لمضخات الحريق وخزانات المياه؛ و
  - تتكون كل وحدة داخل مستودع بركاء من حجرة تحميل واحدة أو اثنتين ومكان لوقوف السيارات لاستيعاب سيارتين وشاحنة.
- يحدد تقرير شركة تبيان أن مستودع بركاء يضم 12 صالة عرض بمساحة 500 متر مربع، و 22 وحدة تخزين بمساحة 500 متر مربع، و 24 وحدة بمساحة 1000 متر مربع، و 2 من اللبئات المستخدمة حالياً لإيواء الموظفين

وفقاً لتقرير شركة مجان للاستشارات الهندسية بشأن مستودع بركاء

- بشكل عام، حالة مستودع بركاء مرضية؛
- تلتزم مرافق المبنى بالمعايير المحلية، وتتوافق الأنظمة والمواد المثبتة مع القوانين المحلية القياسية؛
- يُنصح بتحسين معايير صيانة العقار؛
- كابلات الطاقة الرئيسية في حالة جيدة ومتصلة بغرفة لوحة التوزيع الرئيسية في الطابق الأرضي، ويمكن لجميع وحدات المستودع الوصول إلى الطاقة ثلاثية المراحل، وتحتوي غرفة لوحة التوزيع الرئيسية على لوحة توزيع فرعية تستقبل الطاقة من شركة مسقط للتوزيع الكهرباء؛



• تم تجهيز المبنى بالعديد من خزانات الألواح المقطعية المصنوعة من البلاستيك المقوى بالزجاج لتخزين المياه الباردة، ويتم وضعها بشكل استراتيجي حول العقار؛ و

• المستأجرون مسؤولون عن توريد وصيانة مكيفات الهواء الخاصة بهم (باستثناء المبنى السكني/المكتبي).

يعتزم مدير الاستثمار تعيين مقدمي خدمات خارجيين جدد لضمان إدارة أفضل للمرافق والممتلكات في مستودع بركاء.

يحدد تقرير مستودع بركاء التابع لشركة مجان للاستشارات الهندسية أنه من الضروري التركيز على الصيانة العامة والصيانة المستمرة لمستودع بركاء لضمان طول عمره. الصيانة المنتظمة للأرصفة والنظافة أمر ضروري. يوصى بإجراء عقود الصيانة السنوية الرئيسية داخليًا. يعد تحسين معايير صيانة الممتلكات والنظافة العامة أولوية. وتشمل الشواغل الرئيسية في الوقت الحاضر ما يلي:

• تسرب مياه نظام مكافحة الحرائق: يُنصح باستبدال شبكة الأنابيب.

• أنظمة إنذار الحريق التي لا تعمل: يتمتع المستأجرون والمالك بسيطرة غير مقيدة، مما يتطلب التصحيح.

• شبكة الدوائر التلفزيونية المغلقة: يوصى بالاستبدال الكامل.

• صنابير إطفاء الحرائق: صنابير إطفاء الحرائق غير النشطة بسبب الخزانات التي تم إيقاف تشغيلها.

• التحكم في الإضاءة: عدم وجود تحكم مناسب في الإضاءة الخارجية.

• اللافتات: غياب اللافتات.

• الإجراءات: الحاجة إلى تعزيز المعايير بين المالك والمستأجرين.

• إجراءات الصيانة: إدخال وتعزيز إجراءات الصيانة للمستأجرين.

• إصلاحات الرصيف والجدران الحدودية: متطلبات إعادة تركيب الرصيف حول الجدران الحدودية؛ ما يقرب من 50 ٪ من ممرات الجدار الحدودي تحتاج إلى عناية.

من أجل تحسين حالة مستودع بركاء، يُطلب من بائع مستودع بركاء إجراء بعض الأعمال التصحيحية و/أو الصيانة كشرط مسبق للإنجاز بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، بما في ذلك على سبيل المثال:

• إصلاح صنوبر الحريق، والتأكد من أن إنذار الحريق يعمل بكامل طاقته، والتحقق من الشاشات والكاميرات لأنظمة الدوائر التلفزيونية المغلقة؛

• اختبار وإصلاح/استبدال الأنابيب (عند الضرورة)؛

• تقييم وإصلاح (عند الضرورة) تسرب مياه السقف؛ و

• التنظيف العام حول مناطق مستودع بركاء، وإصلاحات/ترقيات الإضاءة، والاهتمام بالمطابخ في كلا المبنيين التي تضم المكاتب.

يرجى الرجوع إلى الفصل 9.1 من هذه النشرة تحت عنوان "بعض الأعمال التصحيحية المحددة على النحو المطلوب في تقرير مستودع بركاء" للحصول على وصف كامل لمختلف الأمور التي تتطلب أعمال تصحيحية و/أو صيانة.

المعلومات المتعلقة بمستأجري مستودع بركاء

تستند المعلومات المقدمة في هذا القسم إلى اتفاقيات الإيجار والمعلومات الأخرى المقدمة من بائع مستودع بركاء فيما يتعلق بمستودع بركاء.

بناءً على اتفاقيات الإيجار والمعلومات الأخرى المقدمة حتى الآن من بائع مستودع بركاء فيما يتعلق بمستودع بركاء:

- مستودع بركاء مشغول حالياً بشكل كامل تقريباً؛
- تتبع اتفاقيات الإيجار الصيغة النموذجية للبلدية المختصة، وتكون معظم اتفاقيات الإيجار لمدة عام واحد؛
- يبدو أن اتفاقيات الإيجار قد تم ختمها من قبل البلدية المختصة، وبالتالي يُفترض أنها مسجلة وفقاً للقانون المعمول به؛ و
- المستأجرون هم في الغالب من الشركات الصغيرة والمتوسطة.

وفقاً لتقرير شركة تبيان

- تبلغ مدة الإيجار المرجحة غير المنتهية لعقود الإيجار حوالي خمسة أشهر؛ ومع ذلك، استناداً إلى المعلومات المقدمة من بائع مستودع بركاء والبيانات التاريخية المتعلقة بمستودع بركاء، تم تمديد عقود الإيجار بانتظام أو تم استبدال المستأجرين، وظلت مستويات الإشغال قريبة من 100 ٪؛ و
- يتم محاذاة متوسط أسعار الإيجار الحالية لمستودع بركاء مع أسعار السوق للأصول المماثلة.

المستأجرون مسؤولون عن الدفع لخدمات المرافق بناءً على استهلاكهم الفردي.

وفقاً لتقرير شركة تبيان، بلغ إجمالي الإيجار اعتباراً من نوفمبر 2023 ما قيمته 891,300 ريال عماني/- سنوياً. ويبلغ متوسط إيجار وحدات التخزين 1.600 ريال عماني (ريال واحد وستمئة بيسة) لكل متر مربع/ شهر.

يحدد الجدول التالي متوسط الإيجار لكل متر مربع للمستودعات وصلات العرض وأماكن إقامة الموظفين في مستودع بركاء اعتباراً من نوفمبر 2023 ويعرض إجمالي الإيجار للمستودعات وصلات العرض وأماكن إقامة الموظفين في مستودع بركاء اعتباراً من نوفمبر 2023 كنسبة مئوية من إجمالي الإيجار.

النوع	% من إجمالي الإيجار	متوسط الإيجار (ر.ع/متر مربع)
المستودع	73	1.6
غرفة العرض	25	3
إقامة الموظفين	2	1.25

بناءً على البيانات المقدمة من بائع مستودع بركاء:

- بلغت نفقات التشغيل (بما في ذلك ضرائب البلدية والصيانة والتنظيف وما إلى ذلك) للأصل ما بين 68,000 ريال عماني/- إلى 82,000 ريال عماني/- سنوياً خلال الفترة 2019-2023؛
- تم عرض نفقات التشغيل بشكل أساسي من خلال ضرائب البلدية (مستحقة الدفع عند تسجيل عقد الإيجار) ونفقات الإصلاح/الصيانة؛ في المجموع، شكلت هاتان الفئتان من النفقات حوالي 70 ٪ من إجمالي نفقات العقار.

توقعات الدخل التشغيلي في الجدول أدناه هي تقديرات لمدير الاستثمار وتستند إلى الافتراضات التالية:

- الافتراض الوارد في تقرير تبيان بأنه من المتوقع أن تزيد معدلات الإيجار الإجمالية بنسبة 5 ٪ كل 5 سنوات. يعتبر مدير الاستثمار أن هذا الافتراض يتوافق مع التضخم التاريخي بنسبة 1 ٪ سنوياً وغياب النمو في السنوات الأخيرة. لا تشمل التوقعات أي احتمال لنمو الإيجار في حالة تطور السوق بشكل عام ولا تأخذ في الاعتبار أي انكماش محتمل في السوق؛
- افتراض مدير الاستثمار أن الإشغال سيكون 100 ٪، وأنه سيتم تحصيل الإيجار بالكامل، وأنه سيستمر وجود طلب قوي يمكن من استبدال المستأجرين بسهولة؛

- الافتراض الوارد في تقرير شركة تبيان بأن نفقات التشغيل ستصل إلى 11 ٪ من إجمالي الإيجار. تشمل نفقات التشغيل الصيانة والتدبير المنزلي وفواتير المرافق ورسوم البلدية ورسوم إدارة العقارات. يعتبر مدير الاستثمار أن التكاليف يمكن أن تكون أعلى بسبب نفقات إدارة العقارات (لمدير العقارات)، وبالتالي، يقدر إجمالي تكاليف التشغيل بنسبة 13 ٪ (بما في ذلك حوالي 5 ٪ لإدارة الممتلكات و 8 ٪ للتكاليف الأخرى)؛ و
- لا يتم افتراض أي نفقات رأسمالية (باستثناء تكاليف الصيانة العادية).

ريال عماني	2024	2025	...	2028	2029	2030	...	2033
متوسط الإيجار، ريال عماني/متر مربع/شهر	1.74	1.74		1.74	1.83	1.83		1.83
الإشغال	%100	%100		%100	%100	%100		%100
الإيجار الإجمالي	891,300	891,300		891,300	935,865	935,865		935,865
التغيير	%0	%0		%0	%5	%0		%0
صافي الإيرادات التشغيلية	775,431	775,431		775,431	814,203	814,203		814,203

بناءً على الافتراضات المذكورة أعلاه، يقدر مدير الاستثمار أن صافي الدخل التشغيلي من مستودع بركاء سيكون حوالي 775,000 ريال عماني سنويًا بين عامي 2024 و 2028، وسيكون حوالي 814,000 ريال عماني سنويًا بين عامي 2029 و 2033، مع نمو لاحق محتمل بعد عام 2033. يتوقع مدير الاستثمار أنه إذا تطور الاقتصاد بسرعة أكبر أو سينمو التضخم، فهناك احتمال أن يتجاوز صافي الدخل التشغيلي التوقعات. على العكس من ذلك، إذا لم ينمو الاقتصاد أو تضخم كما هو مقدر (أو انكمش الاقتصاد)، فهناك احتمال أن يكون صافي الدخل التشغيلي أقل من المتوقع.

#### نقل مستودع بركاء إلى الصندوق

##### *اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء*

أبرم مدير الاستثمار في اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء مع الشركة الأولى للخدمات اللوجستية ش.م.م. ("بائع مستودع بركاء")، والتي بموجبها وافق بائع مستودع بركاء بشكل مشروط على بيع مستودع بركاء إلى الصندوق.

يخضع الانتهاء من نقل ملكية مستودع بركاء بموجب اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء إلى الصندوق لاستيفاء الشروط المسبقة المنصوص عليها فيه، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الإغلاق الناجح للصندوق وتسجيل الصندوق في سجل الصناديق. ويجب على بائع مستودع بركاء فك الرهن العقاري على مستودع بركاء عند الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء.

سعر شراء مستودع بركاء هو -/ 8,650,000 ريال عماني ("سعر شراء مستودع بركاء"). لا يشمل سعر شراء مستودع بركاء ضريبة القيمة المضافة. من المفترض أن يتم التعامل مع المعاملة على أنها نقل لنشاط تجاري وبالتالي لا تخضع لضريبة القيمة المضافة، ولكن إذا أصبحت أي ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع على سعر شراء مستودع بركاء، فسيكون هذا من مسؤولية الصندوق وحده.

الصندوق مسؤول أيضًا عن دفع رسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني عند نقل مستودع بركاء وأي رسوم حكومية أخرى قد تصبح مستحقة الدفع نتيجة شراء مستودع بركاء ونقله إلى الصندوق، وأي رسوم بلدية تنشأ عن إعادة التسجيل عند نقل اتفاقيات الإيجار المتعلقة بمستودع بركاء.

سيصبح الصندوق طرفًا في اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء بدلاً من مدير الاستثمار، وسيكتسب ويتحمل حقوق والتزامات مدير الاستثمار بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، من خلال إبرام الصيغة المتفق عليها لشهادة نقل اتفاقية البيع والشراء فيما يتعلق باتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء ("شهادة نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء") بعد الجمعية العامة التأسيسية (ويشار إلى تاريخ التوقيع على شهادة نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء بـ "تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء")

- سيصبح الصندوق وبائع مستودع بركاء ملزمين فقط بإكمال نقل مستودع بركاء بعد تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء وبعد استيفاء أي شروط سابقة أخرى واردة في اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء.

بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، تنطبق المبادئ التالية اعتبارًا من تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء:

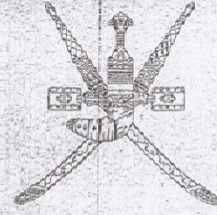
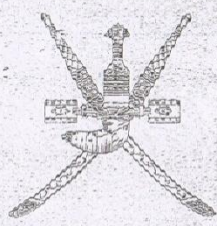
- يصبح الصندوق تلقائيًا طرفًا في اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء وينضم إليها ويلتزم بشروطها كما لو كان الصندوق طرفًا فيها - منذ البداية - بدلاً من مدير الاستثمار؛
- يتحمل الصندوق المسؤولية عن جميع التزامات وواجبات مدير الاستثمار بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء ويتعهد أمام بائع مستودع بركاء بأداء تلك الالتزامات والواجبات والوفاء بها وفقًا لشروط اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء كما لو كان الصندوق طرفًا فيها - منذ البداية - بدلاً من مدير الاستثمار؛
- يوافق الصندوق على تحمل المسؤولية عن جميع الالتزامات والمطالبات والإجراءات والطلبات المقدمة من أو ضد مدير الاستثمار بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء سواء نشأت قبل تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء أو بعده؛
- يقوم بائع مستودع بركاء بإعفاء وإبراء مدير الاستثمار من جميع المطالبات والطلبات والالتزامات مهما كانت وبأي طريقة تنشأ بموجب أو فيما يتعلق باتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء وسواء نشأت قبل تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء أو بعده؛ و

جميع حقوق مدير الاستثمار وملكيته ومصالحه بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء سواء نشأت قبل تاريخ نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء أو بعده يتم التنازل عنها ونقلها إلى الصندوق ويوافق بائع مستودع بركاء على قبول هذا التنازل والنقل. عند الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، سيدفع الصندوق سعر شراء مستودع بركاء إلى بائع مستودع بركاء، وسيتم تسجيل نقل مستودع بركاء من بائع مستودع بركاء إلى الصندوق باسم الصندوق في السجل العقاري الذي تحتفظ به وزارة الإسكان والتخطيط العمراني .

لا يكون الاستحواذ على مبنى سما مشروطًا بالاستحواذ على مستودع بركاء، وبالتالي فمن الممكن أن يحصل الصندوق على الملكية القانونية لمبنى سما في الظروف التي لا يحصل فيها أيضًا على الملكية القانونية لمستودع بركاء. يرجى الرجوع إلى الفصل 9 من هذه النشرة تحت عنوان "عوامل المخاطر".

سند ملكية مستودع بركاء

[مرفق سند ملكية مستودع بركاء في الصفحة التالية]



## سند ملكيتها

### تشهد أمانة السجل العقاري أن

القطعة رقم: (٨٣٢٣) بولاية: بركاء  
بالقربة/ الحى: الرميس  
بالاستعمال: سكنى/ تجارى  
بالمساحة: (٨١١٨٠)  
بالرسم المساحي رقم: ٠٠٧-٠١-١٧٧-٠٠٤-٣  
يملكها: الاولى للخدمات اللوجستية ش. م. م.

وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠١١/١٣٨٨  
بالاتصال رقم: ٢٠١٤/٣/٨٧٤٤ بتاريخ: ٢٠١٤/٠٤/٠١

رهن لصالح الهلال للخدمات المصرفية الاسلامية (البنك الاهلي)

أمين السجل العقاري

المسجل



٤٠ ٣٦٦١٦٣

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

ومن خلال إبرام شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وشهادة نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، سيصبح الصندوق طرفاً في اتفاقية بيع وشراء مبنى سما واتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء على التوالي. تعتبر اتفاقية بيع وشراء مبنى سما واتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء بمثابة معاملات مع أطراف ذات صلة، حيث أن مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار هما طرفان في اتفاقية اتفاقية بيع وشراء مبنى سما ، ومدير الاستثمار طرف في اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء. سيقوم مدير الاستثمار أيضاً بإبرام شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وشهادة نقل اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء.

شركة القمة العالمية للاستثمار هي المساهم الرئيسي لمدير الاستثمار.

وسيرم الصندوق الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما بعد اجتماع الجمعية العامة التأسيسية. وسيكون مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار أيضاً طرفين في الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما. تفرض الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما دفعات والتزامات أخرى على الصندوق تجاه مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار، بالإضافة إلى التزامات على مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار تجاه الصندوق.

كما أنه يترتب عن الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما ، من بين أمور أخرى، التنازل عن حقوق الصندوق فيما يتعلق بالإيجار المستحق على مستأجري مبنى سما خلال الفترة الانتقالية، والتنازل عن التزامات الصندوق فيما يتعلق بمصروفات التشغيل الناشئة عن مبنى سما خلال الفترة الانتقالية، إلى مدير الاستثمار.

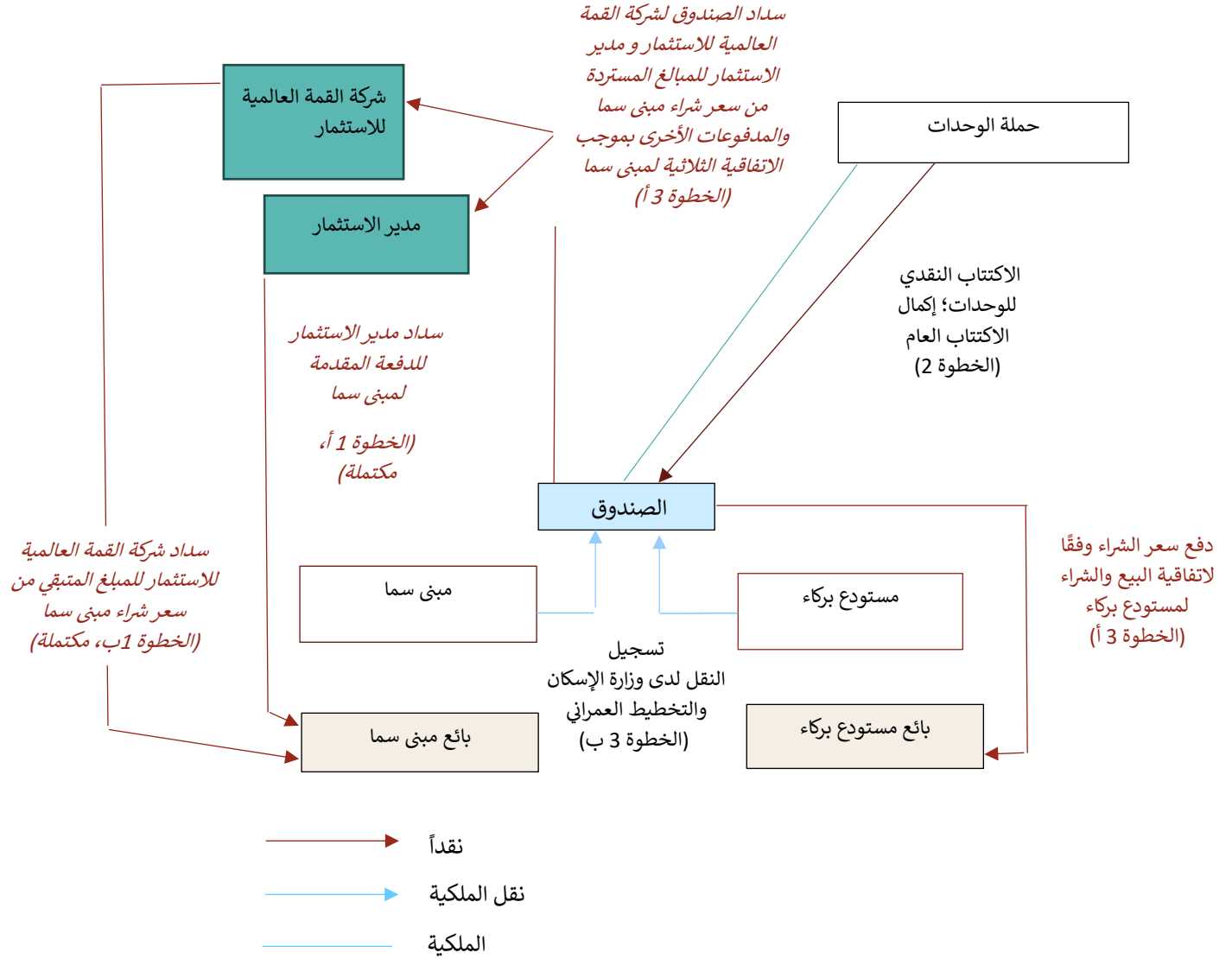
أبرم مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما مع الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما لصالح الصندوق قيد التأسيس. على الرغم من أن الصندوق ليس طرفاً في اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما، ولن يصبح طرفاً في اتفاقية الحفظ المؤقتة لمبنى سما، فإن الصندوق مسؤول عن تعويض مدير الاستثمار عن أتعاب الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بموجب هذه الاتفاقية.

وقد أبرم مدير الاستثمار أيضاً ما يلي: (أ) اتفاقية مستوى خدمة إدارة الاكتتاب العام مع شركة مسقط للمقاصة والإيداع الموضحة في الفصل 16.3 من هذه النشرة لصالح الصندوق و(ب) التعاقدات مع المستشارين على النحو المبين في الفصل 6.1 أعلاه. وسيتم دفع الرسوم والمصاريف المستحقة لهذه الأطراف المقابلة من مصاريف إصدار الاكتتاب العام على النحو المبين في الفصل 3 أعلاه.

سيدخل مدير الاستثمار في اتفاقية إدارة الاستثمار مع الصندوق بعد انعقاد الجمعية العامة التأسيسية. يرجى الرجوع إلى الفصل 16.1 من هذه النشرة للحصول على ملخص لاتفاقية إدارة الاستثمار، بما في ذلك القسم المعنون بـ "تضارب المصالح".

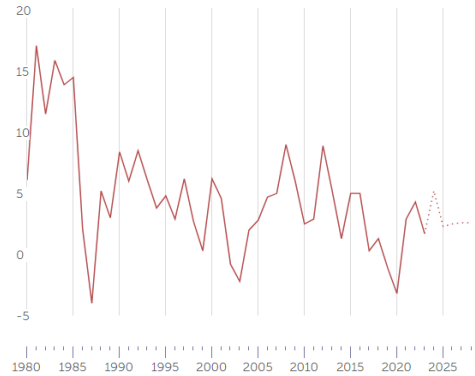
يوضح الرسم البياني التالي كيف من المتوقع أن يستحوذ الصندوق على مبنى سما ومستودع بركاء:

[يتبع الرسم البياني في الصفحة التالية]



- بلغ الناتج المحلي الإجمالي الاسمي للناتج المحلي الإجمالي في عام 2022 44.1 مليار ريال عماني (حوالي 115 مليار دولار أمريكي)، وهو أعلى بنسبة 30 ٪ من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2021 (33.9 مليار ريال عماني). بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي العماني في عام 2022 36.14 مليار ريال عماني (حوالي 94 مليار دولار أمريكي)، نمو بنسبة 4.3 ٪ حتى عام 2021.<sup>1</sup>
- كانت العوامل الرئيسية التي ساهمت في النمو هي ارتفاع أسعار النفط (نمت القطاعات المرتبطة بالنفط بنسبة 10.2 ٪)، وارتفع الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بنسبة 1.6 ٪. وشكل القطاع المرتبط بالنفط 34.5 ٪ من إجمالي الناتج المحلي.<sup>2</sup>
- من بين الصناعات غير النفطية، أظهرت الصناعات التحويلية نموًا بنسبة 17 ٪ في عام 2022، وقطاع الخدمات - 4.2 ٪، وقطاع البناء والتشييد لا يزال يظهر انخفاضًا (انخفاضًا بنسبة 23 ٪ إلى مستوى عام 2021 بالأسعار الحقيقية). يرجع الانخفاض في قطاع البناء إلى انخفاض الاستثمارات من كل من الجهات الحكومية والخاصة (بشكل أساسي من غير المقيمين)
- في البداية، توقع صندوق النقد الدولي نموًا بنسبة 4.1 ٪ في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لسلطنة عمان في عام 2023؛ ومع ذلك، بحلول يونيو 2023، تمت إعادة النظر في التوقعات. اعتبارًا من يونيو 2023، يتوقع صندوق النقد الدولي أن يتباطأ النمو الاقتصادي إلى 1.3 ٪ في عام 2023 ثم ينتعش إلى 2.7 ٪ في عام 2024، مما يعكس تخفيضات إنتاج النفط من قبل أوبك+ والنمو المعتدل في القطاع غير الهيدروكربوني بسبب تعافي نشاط البناء ولكن الذي لا يزال ضعيفًا، وتباطؤ النشاط الاقتصادي العالمي، وتشديد الظروف المالية. ومع ذلك، من المتوقع أن يرتفع النمو غير النفطي إلى 2 ٪ في المائة في عام 2023 و 2.5 ٪ في المائة في عام 2024، من 1.2 ٪ في المائة في عام 2022.<sup>3</sup>
- في عام 2023، بلغ نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي 1.3 ٪ فقط، ويرجع ذلك أساسًا إلى التخفيضات الطوعية في إنتاج النفط؛ ومع ذلك، تقدر وكالة ستاندرد آند بورز النمو بمتوسط 2 ٪ في الفترة 2024-2027.<sup>4</sup>

#### نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي



المصدر: صندوق النقد الدولي (IMF)

<sup>1</sup> <https://www.muscatdaily.com/2023/03/22/omans-real-gdp-grew-4-3-in-2022>

<sup>2</sup> تجدر الإشارة إلى أن دخل النفط والغاز في ميزانية البلاد أعلى بكثير (70 ٪).

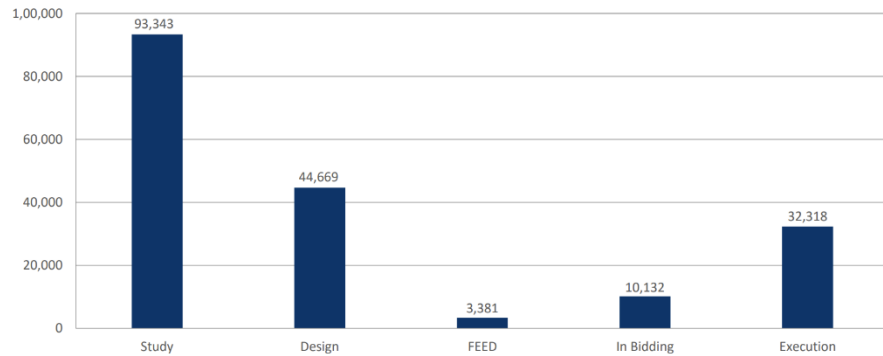
<sup>3</sup> <https://www.imf.org/en/News/Articles/2023/06/16/pr23217-imf-staff-concludes-staff-visit-to-oman>

<sup>4</sup> <https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/article/-/view/type/HTML/id/3146439>



- في 2023، بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لسلطنة عمان إلى 38.3 مليار ريال عماني، وفقا للبيانات الأولية الصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات. وتعزى الزيادة إلى ارتفاع الأنشطة النفطية إلى 12.4 مليار ريال عماني بنهاية الربع الرابع من عام 2023 مقارنة بـ 12.3 مليار ريال عماني بنهاية الربع الرابع من عام 2022 حيث بلغت مساهمة الأنشطة النفطية 33%.
- ارتفعت الأنشطة غير النفطية بنهاية الربع الرابع من عام 2023 بنسبة 2.4% لتبلغ 27.3 مليار ريال عماني، مقارنة بـ 26.7 مليار ريال عماني بنهاية الربع الرابع من عام 2022.
- بلغت مساهمة أنشطة البناء 9 في المائة، مقابل 8 في المائة لتجارة الجملة والتجزئة، و9 في المائة للإدارة العامة والدفاع، و41 في المائة للأنشطة الأخرى غير النفطية.<sup>5</sup>
- تستمر المشاريع الحكومية الكبيرة في تحديد النمو الاقتصادي للبلاد. يتم تنفيذ عدد من المشاريع ذات الأهمية للاقتصاد في المناطق الاقتصادية الحرة (بجمارك وضرائب ورسوم مخفضة أو صفرية).
- يتم تنويع الاقتصاد العماني ببطء نسبيًا. ومع ذلك، بموجب رؤية عمان 2040، ستدعم الحكومة نموًا أقوى يقوده القطاع الخاص وغنيًا بالوظائف غير الهيدروكربونية مع ترسيخ الاستدامة المالية والخارجية
  - تستخدم الحكومة جزءًا من الإيرادات الإضافية (من قطاعي النفط والغاز) للإصلاحات والمشاريع الكبيرة مثل شبكات المياه ومحطات إعادة التدوير ومرافق تخزين الحبوب والمزارع ووحدات تحلية المياه والمصافي والمنشآت النفطية.
  - في عام 2023، يتم إعطاء الأولوية للتمويل الحكومي لمخططات البنية التحتية لبناء الدولة، ونتيجة لذلك تتسارع وتيرة مشاريع النقل.
  - اعتبارًا من بداية عام 2023، كان هناك ما قيمته 183.8 مليار دولار أمريكي من المشاريع المخطط لها أو الجارية في عمان (سابع أكبرها في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا). أكبر قطاع حالي من حيث العمل قيد التنفيذ هو البناء بقيمة 13 مليار دولار أمريكي من العمل الجاري، يليه النفط والغاز بقيمة 12.6 مليار دولار أمريكي.

قيمة المشاريع حسب المراحل (مليون دولار أمريكي)



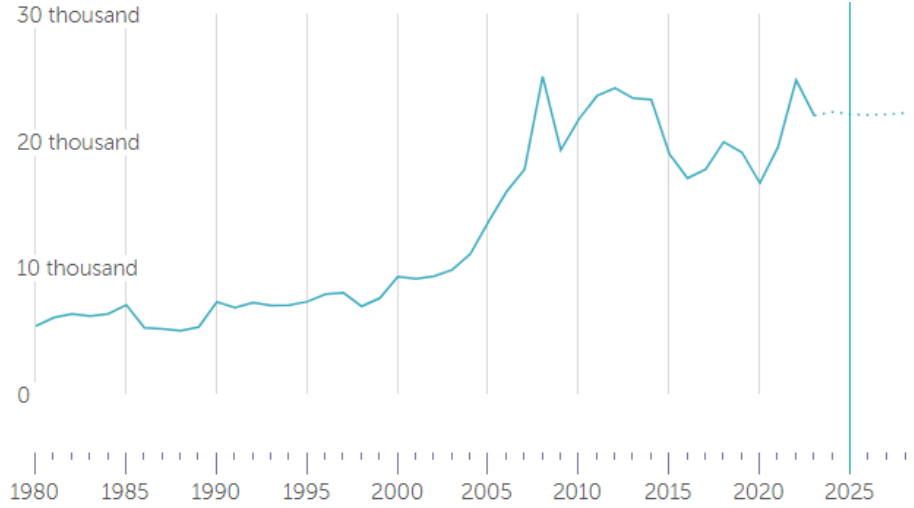
المصدر: مشاريع ميد (MEED Projects)

- في عام 2023، استمر سوق المشروع في النمو، على سبيل المثال في الربع الثاني من عام 2023، بلغت القيمة الإجمالية للعقود الممنوحة 1.5 مليار دولار أمريكي (فيما يتعلق بمشاريع ميد)

<sup>5</sup> <https://www.zawya.com/en/economy/gcc/omans-gdp-at-constant-prices-tops-987bln-daexoe0n>

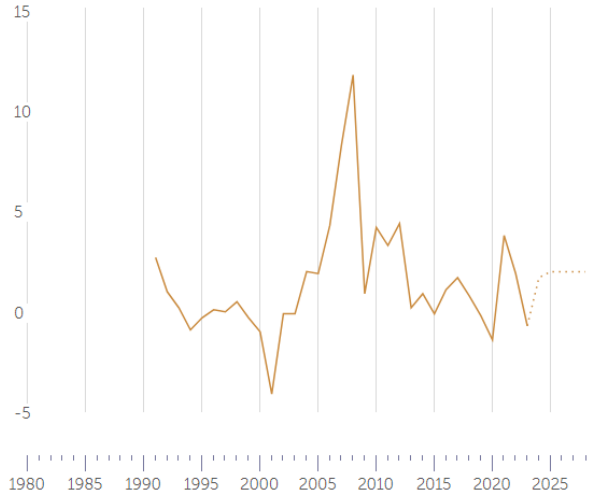
- بالإضافة إلى ذلك، تجعل الحكومة البلاد أكثر ملاءمة للمستثمرين الأجانب من خلال إدخال قوانين جديدة (مثل قانون الإفلاس الجديد) وتخفيف المتطلبات (مثل انخفاض رسوم تصاريح العمل، وارتفاع حصة الملكية الأجنبية، وانخفاض متطلبات الحد الأدنى لرأس المال). كل هذه التدابير من شأنها أن تجذب المزيد الاستثمار الأجنبي المباشر (أحد الأهداف الحكومية).
- أطلقت حكومة سلطنة عمان أيضًا صندوق عمان المستقبل (بقيمة مليار ريال عماني) للاستثمار في الاقتصاد غير الهيدروكربوني وجذب الاستثمارات الأجنبية.
- كما تقوم سلطنة عمان بتوسيع نطاق الشراكات (مثل الاتفاق على بناء شبكة سكك حديدية بين الإمارات العربية المتحدة وسلطنة عمان؛ والاتفاق مع فيوليا الفرنسية وتوتال إنيرجيز لبناء أكبر مزرعة كهروضوئية في البلاد؛ ومشروع الهيدروجين مع بوسكو الكورية الجنوبية؛ وما إلى ذلك)
- في نهاية عام 2021، بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر 17.8 مليار ريال عماني، بينما في عام 2022 بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر 19.6 مليار ريال عماني (+10.5٪). في عام 2023، استمر النمو وبلغ الاستثمار الأجنبي المباشر إلى 25 مليار ريال عماني وفقا للمركز الوطني للإحصاء والمعلومات .
- استهدفت 78% من الاستثمارات (19.5 مليار ريال عماني) استخراج النفط والغاز، تليها الصناعات التحويلية والقطاع المالي والعقارات.
- استمر الاستثمار الأجنبي في الأنشطة العقارية عند مستوى مماثل قدره مليار ريال عماني مقارنة بعام 2022
- ومثل المستثمرون المقيمون في المملكة المتحدة الجزء الأكبر (12.7 مليار ريال عماني)، يليهم المستثمرون من الولايات المتحدة (4.3 مليار ريال عماني)، والصين (1.3 مليار ريال عماني) والإمارات العربية المتحدة (1.0 مليار ريال عماني) وغيرهم.
- تلعب رؤية 2040 دورًا حاسمًا في مستقبل عمان: فهي تشكل مؤشرات الأداء الرئيسية لمختلف قطاعات الاقتصاد وتهدف إلى خلق اقتصاد أكثر تنوعًا وسياسات فعالة وتحسين المجتمع والرقمنة. من بين أهدافها أيضًا أن تصبح مركزًا معروفًا لربط الشرق الأوسط وأوروبا وأفريقيا وآسيا؛ ووجهة سياحية كبيرة في المنطقة.
- في رؤية 2040، تم تحديد 5 قطاعات كأولوية قصوى: الصناعات التحويلية والسياحة والنقل والخدمات اللوجستية والتعدين والزراعة، و الثروة السمكية .
- بلغ الناتج المحلي الإجمالي الاسمي للفرد في عام 2022 23 ألف دولار أمريكي ومن المتوقع أن يظل حوالي 22 ألف دولار أمريكي في المستقبل (صندوق النقد الدولي)
- بلغ نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في عام 2022 23 ألف دولار أمريكي، وانخفض في عام 2023 إلى 21 ألف دولار أمريكي (بسبب الزيادة في عدد السكان) ومن المتوقع أن يظل عند حوالي 21-22 ألف دولار أمريكي في المستقبل (صندوق النقد الدولي (IMF))

## الناتج المحلي الإجمالي للفرد (بالأسعار الحالية) بالدولار الأمريكي



المصدر: صندوق النقد الدولي (IMF)

- كان مؤشر أسعار المستهلك في عام 2022 حوالي 2٪ ومن المتوقع أن تظل عند مستوى مماثل. في عام 2023، انخفض التضخم حتى إلى 0.9٪. توقعات التضخم على المدى الطويل هي 2٪ (بالنسبة لصندوق النقد الدولي (IMF)).



المصدر: صندوق النقد الدولي (IMF)

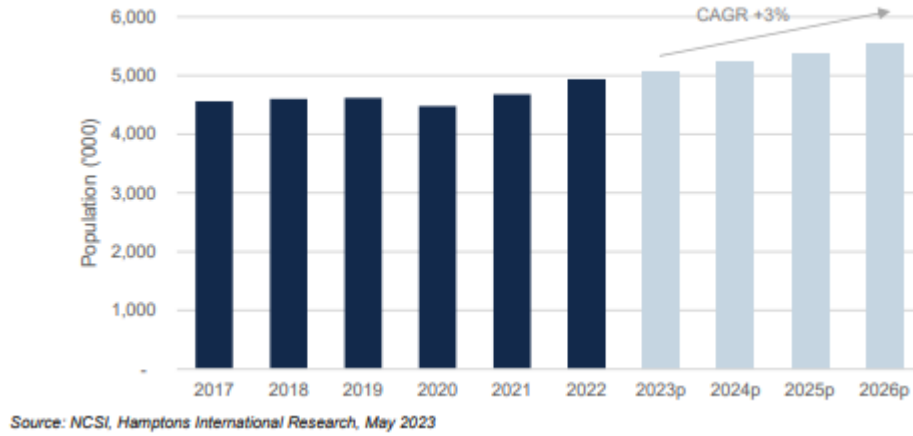
- في عام 2022 بسبب الظروف المواتية في أسواق النفط والسياسة المالية المتحفظة، وصلت عمان إلى كل من فائض الحساب الجاري وفائض الميزانية. في النصف الأول من عام 2023، سجلت عمان أيضًا فائض الميزانية (على الرغم من الموافقة على ميزانية 2023 مع العجز)
- ساعد سداد الديون الخارجية جزئيًا (في عام 2022 وفي النصف الأول من عام 2023) في تحسين المقاييس الائتمانية للبلاد بشكل كبير؛ وقد أثر ذلك أيضًا بشكل إيجابي على التصنيفات الائتمانية. وفي نهاية عام 2023، انخفض الدين إلى الناتج المحلي الإجمالي إلى 36٪ (مقارنة بـ 41٪ في عام 2022)
- قامت وكالات التصنيف الثلاث إما برفع تصنيفات عمان أو تحسين توقعاتها في عام 2023. وفي عام 2024، قامت وكالة ستاندرد آند بورز بتحسين التوقعات إلى إيجابية. التصنيفات السيادية الحالية هي BB+/BB+/Ba1، مع نظرتين مستقبليتين مستقرتين (موديز، فيتش) وواحدة - إيجابية - ستاندرد آند بورز.

• أما بالنسبة لصندوق النقد الدولي، فإن "التوقعات على المدى القريب إلى المتوسط مواتية والمخاطر على التوقعات متوازنة". في نوفمبر 2023، أكد صندوق النقد الدولي وجهة النظر حول الاقتصاد: "لا تزال التوقعات الاقتصادية مواتية. في حين من المتوقع أن يتباطأ النمو هذا العام إلى 1.3 في المائة بسبب تخفيضات إنتاج النفط المرتبطة بأوبك+، فمن المقرر أن ينتعش بدءاً من عام 2024، مدعوماً بارتفاع إنتاج الهيدروكربونات ونمو أقوى في القطاعات غير الهيدروكربونية".<sup>6</sup>

• فروق أسعار الائتمان على سندات اليورو العمانية عند أدنى مستوياتها منذ عدة سنوات (125 نقطة أساس في قطاع 5 سنوات)؛ لا يظهر سوق صندوق التنمية الوطني أدنى قدر من عدم الثقة في استقرار الربط بالريال العماني

#### عدد السكان

• في مارس 2023، تجاوز سكان عمان حاجز 5 ملايين نسمة مع عدد ملحوظ من الوافدين، وفقاً للمركز الوطني للإحصاء والمعلومات (NCSI). زاد عدد السكان 5 مرات في غضون ما يزيد قليلاً عن 40 عامًا. اعتباراً من نهاية يونيو 2023، بلغ عدد سكان عمان 5.17 مليون نسمة مع 57٪ / 43٪ من العمانيين/ المغتربين.



• يشكل الوافدون 43٪ أو 2.2 مليون.

- أكبر مجموعة من الوافدين هم من بنغلاديش، يليهم المغتربون من الهند وباكستان.
- أكبر صاحب عمل للوافدين هو قطاع البناء، يليه التصنيع ومبيعات السيارات والإصلاح.
- يعمل معظم الوافدين كمهندسين وفي وظائف خدمية.

• تتوقع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني أن يصل عدد سكان عمان إلى 8 ملايين نسمة بحلول عام 2040.

• بشكل عام، انخفض عدد الوافدين من عام 2016 (بسبب برنامج التعمين). في الفترة 2020-2021، كان هناك انخفاض كبير بسبب كوفيد - 19. في عام 2022، بدأ الوافدون في العودة؛ وفي الوقت نفسه، بسبب التعمين، من غير المتوقع أن ينمو عدد السكان الوافدين (بالقيم النسبية) بشكل كبير، خاصة بين الموظفين ذوي الياقات البيضاء.<sup>7</sup>

• سكان عمان من الشباب: الفئة العمرية 15-64 تشكل حوالي 70٪ من السكان.

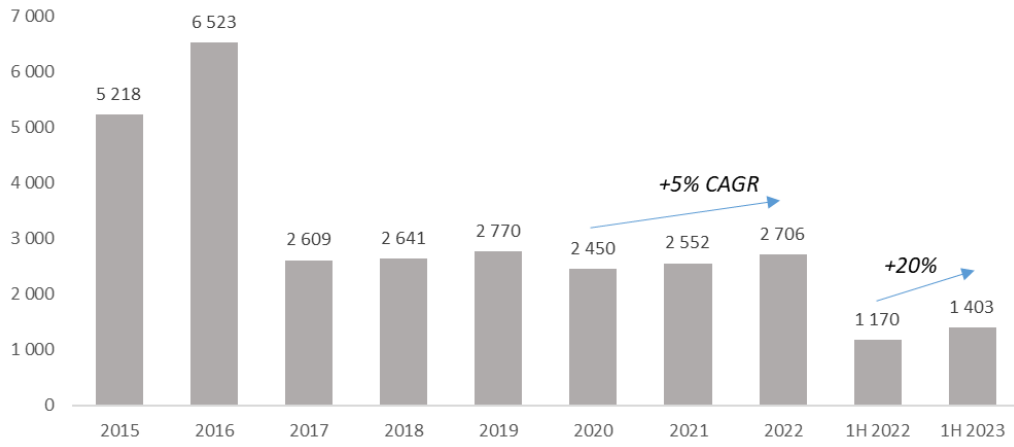
<sup>6</sup> <https://www.zawya.com/en/economy/gcc/oman-economy-to-rebound-in-2024-says-imf-report-dxtlgjls>

<sup>7</sup> [مقالة | سفلز عمان](#)

## سوق العقارات

- من عام 2022 بدأ سوق العقارات في التعافي. يشهد قطاع العقارات في سلطنة عمان الآن مرحلة من النمو، مدفوعة بالتنوع الاقتصادي والاستثمارات الأجنبية وسياسات الإقامة والتأشيرات التدريجية. كما أن مشاريع أخرى، مثل مترو مسقط، لها تأثير إيجابي على السوق السكني.
- في النصف الأول من عام 2023، بلغت قيمة المعاملات الحقيقية (المبيعات والرهون العقارية والمقايضات) 1.4 مليار ريال عماني، وهي أعلى بنسبة 18.9 ٪ مما كانت عليه في النصف الأول من عام 2022.

### قيمة المعاملات العقارية (بالمليون ريال عماني)



المصدر: استنادًا إلى بيانات المركز الوطني للإحصاء والمعلومات

## سوق المكاتب

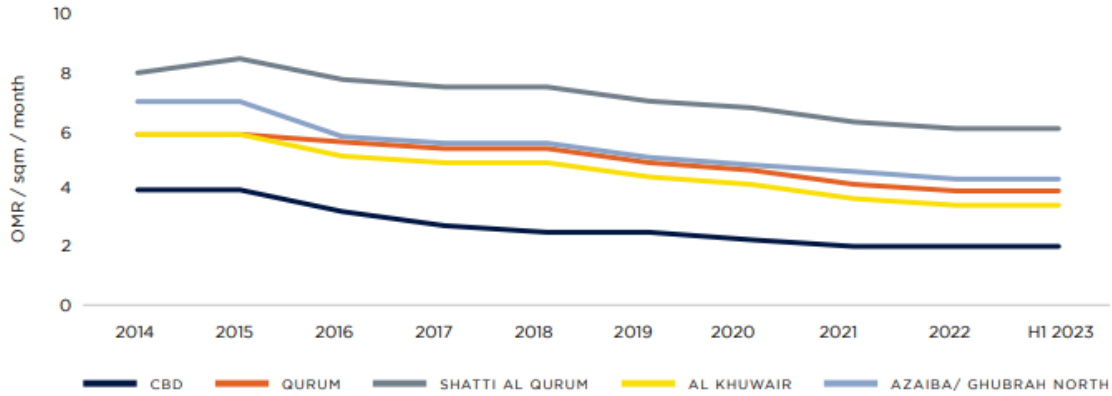
- في حوالي عام 2014 كان هناك تحول في سوق المكاتب. كانت معدلات الإيجار في مسار هبوطي قبل عام 2020، وفرضت فترة الوباء المزيد من الضغط على الطلب. بلغت الإمدادات المكتبية في مسقط حوالي 400000 متر مربع اعتبارًا من أكتوبر 2022، مع بناء 100000 متر مربع إضافية (بالنسبة لسفليز). بشكل عام، ظل المعروض من التطورات الجديدة مستقرًا في جميع أنحاء مسقط، لكن وتيرة تقديم المشاريع الجديدة تباطأت.
- أما بالنسبة لهامبتونز 8، فإن الكثير من المساحات التي لا تزال شاغرة حاليًا أو ذات إشغال ضعيف إما سيئة التصميم أو مبنية من درجة منخفضة أو تقع في موقع غير جيد، أو فشل المالك في التحرك مع السوق من حيث خفض الإيجار أو جعل الإقامة أكثر مرونة.
- أما بالنسبة إلى سفليز 9، فإن استيعاب المساحات المكتبية في مسقط لا يزال معتدلًا، مع التركيز على المساحات المكتبية الصغيرة. عادة ما تكون متطلبات المساحات المكتبية أقل من 2000 متر مربع. على الرغم من أنه كان هناك عدد من التطورات الرئيسية التي تم تنفيذها في ذلك الوقت، إلا أن شاغلي المساحات الكبار لم يعودوا سائدين. في السوق، يتجاوز عدد قليل من المباني مستويات الإشغال البالغة 60 ٪.

<https://hamptons.om/blogview/Focus%20on%20Office:%20Muscat,%20Oman/238>

[سِفليز عمان | تقرير عقارات عمان 2023](#)

- يتركز الطلب إلى حد كبير على المساحات الصغيرة الجاهزة التي تدعم رفاهية الموظفين، مع إعطاء ميزات مثل الإضاءة الطبيعية ومواقف السيارات المحجوزة وتوافر منافذ الطعام والمشروبات أهمية قصوى. سيكون هناك طلب على مباني المكاتب التي تحتوي على مكونات البيع بالتجزئة والمأكولات والمشروبات ومجمعات الأعمال وخيارات العمل المشتركة.
- أما بالنسبة لهامبتونز، فقد تزايد الطلب على مساحات أصغر من الشركات الناشئة والشركات الصغيرة والمتوسطة في السنوات الأخيرة. قبل معظم المالكين حالة سوق الإيجار وأنشأوا وحدات أصغر عن طريق تقسيم ألواح الأرضية الكبيرة.
- علاوة على ذلك، على غرار الأسواق الأخرى في المنطقة، شهدت مرافق المكاتب المجهزة توسعاً كبيراً في جميع أنحاء مسقط على مدى العقد الماضي. على الرغم من زيادة العرض، استمر الطلب على المساحات المكتبية المجهزة بالخدمات مما أدى إلى مستويات استيعاب وإشغال جيدة بشكل عام. ظلت قيم الإيجار مستقرة نسبياً، وفي بعض الحالات، زادت على مدى السنوات القليلة الماضية.
- على الرغم من عدم التوازن المستمر بين العرض والطلب، ظلت القيم الإيجارية القابلة للتحقيق للمساحات المكتبية متوسطة إلى عالية الجودة دون تغيير إلى حد كبير على مدى الأشهر الثمانية عشر الماضية. أما بالنسبة لسفيلز، فإن القيم الإيجارية القابلة للتحقيق للمساحات المكتبية من الدرجة المتوسطة إلى عالية الجودة تقدر حالياً بـ 4 ريال عماني إلى 6.5/متر مربع/شهرياً للوحدات الكبيرة والأساسية، و 5 ريال عماني إلى 7.5/متر مربع/شهرياً للوحدات الصغيرة الجاهزة. تجدر الإشارة إلى أن العرض للمكتب من الدرجة الأولى محدود.
- يجب أن تظل القيم الإيجارية الرئيسية القابلة للتحقيق مستقرة إلى حد كبير، باستثناء الإيجارات عبر المساحات منخفضة الدرجة، والتي من المرجح أن تظل تحت الضغط.
- أما بالنسبة إلى سفيلز، في عام 2023 وبداية عام 2024، يواصل سوق المكاتب زخمه الإيجابي وأنشطة التأجير آخذة في النمو.<sup>10</sup>

#### Average office rental value trends (OMR/sq m/month)



المصدر: سفيلز

- من بين عواصم دول مجلس التعاون الخليجي، تعتبر أغلبية الأسعار للمكاتب والمستودعات في مسقط معقولة (بناءً على بيانات KF و سفيلز و CBRE و سفيلز). مع تطور الاقتصاد، من المرجح أن ينمو الطلب على المكاتب والمستودعات. على سبيل المثال، نمت الإيجارات في الرياض والإمارات العربية المتحدة بأكثر من 10٪ مؤخرًا.

<https://timesofoman.com/article/145189-omans-residential-leasing-market-buoyant-occupancy-rising-significantly><sup>10</sup>

- نظرًا لموقعها الجغرافي الفريد، كانت عمان دائمًا مركزًا لوجستيًا إقليميًا. ساهم قطاع الخدمات اللوجستية بشكل كبير في الاقتصاد. كجزء من رؤية عمان 2040، تستثمر الحكومة حاليًا في البنية التحتية بهدف جعل الدولة واحدة من المراكز اللوجستية الرائدة.
- اعتبارًا من عام 2023، تحتل عمان المرتبة 12 في مؤشر أجيليبي للوجستي للأسواق الناشئة 11.
- هناك عدد من المستودعات المتاحة في السوق؛ ومع ذلك، كانت المستودعات مشغولة تقليديًا من قبل المالك، ونتيجة لذلك، لا يزال العرض على المستودعات لسوق الإيجار محدودًا نسبيًا في جميع أنحاء عمان.
- بالنسبة لسففلز ل، فإن غالبية الوحدات الصناعية/المستودعات الخفيفة المتاحة في سوق الإيجار ذات جودة رديئة. تتراوح مساحة أكبر المستودعات في عمان بشكل عام من 10000 إلى 30000 متر مربع. هذه محدودة للغاية من حيث العدد وبشكل عام كيانات فردية تقدم خدمات السلع الاستهلاكية سريعة التداول (FMCG) أو مقدم الخدمات اللوجستية المستقلة (3PL) داخل الشركة.
- لا يزال العرض على وحدات المستودعات واسعة النطاق وذات نوعية جيدة لسوق الإيجار محدودًا للغاية. وحدات مستودعات ذات جودة أفضل بشكل عام على نطاق واسع بمساحات أرضية إجمالية تتراوح بين 2500 و 15000 متر مربع مقسمة إلى وحدات تتراوح مساحتها بين 500 و 1000 متر مربع.
- على مدى السنوات الخمس عشرة الماضية، تطورت منطقة بركاء/الرميس كمركز رئيسي للخدمات اللوجستية/التخزين في عمان. على الرغم من أن المنطقة شهدت بعض التطوير الكبير لمرافق المستودعات/الخدمات اللوجستية عالية الجودة على مدى العقد الماضي، إلا أن غالبية أعمال التطوير يشغلها المالك بدلاً من أن تكون لسوق الإيجار.
- وفقًا لسففلز، فإن العرض المقدر حاليًا يبلغ حوالي 180,000 متر مربع فقط من وحدات التخزين لسوق الإيجار في منطقة بركاء/الرميس.
- تشمل مشاريع المستودعات الأكثر بروزًا لسوق الإيجار: مشروع الشركة الأولى للخدمات اللوجستية (العقار المستهدف)؛ تطوير سوبر جروب بمساحة 13000 متر مربع بجوار متانه النسيم؛ تطوير بجوار المدينة اللوجستية (حوالي 20000 متر مربع)؛ مشروع مجموعة الصالح (10000 متر مربع)؛ مجمع تخزين (25000 متر مربع) الواقع جنوب منشأة تاول؛ تطوير دارامسي نينسي (85000 متر مربع) في جنوب بركاء.
- تتراوح أسعار الإيجار الحالية في بركاء/الرميس لمتوسط مساحة المستودع بين 1.5 ريال عماني و 2.5 ريال عماني لكل متر مربع/شهر (بالنسبة لسففلز)
- الطلب في بركاء/الرميس قوي بشكل معقول. بالنسبة إلى سففلز، تبلغ نسبة الإشغال في المستودع الحالي في منطقة بركاء/الرميس 80-85٪ في المتوسط
- ينعى الطلب في المقام الأول من الشركات المحلية/المستقلة مع التركيز بشكل أكبر على الوحدات الصغيرة ذات القيم الإيجارية المنخفضة بدلاً من مرافق المستودعات الأكبر والأعلى جودة.
- الطلب على وحدات التخزين عالية الجودة محدود، حيث تميل الشركات الكبيرة (وخاصة الخدمات اللوجستية) إلى امتلاك مبانيها الخاصة أو، في عدد محدود من الحالات (عادة محلات الهايبر ماركت)، تشغل المباني التي تم بناؤها وفقًا لمتطلباتها من قبل طرف ثالث.
- فيما يتعلق بسففلز، لا توجد معلومات حول أي تطورات كبيرة في المخازن قيد الإنشاء لسوق الإيجار ولكن خزائن (المنطقة الاقتصادية الحرة في منطقة بركاء) لديها القدرة على إدخال إمدادات جديدة كبيرة على مدى السنوات القادمة.
- من المرجح أن تظل القيم الإيجارية والإشغال مستقرة في المستقبل القريب.

يحتوي هذا الفصل على بعض البيانات التطلعية التي تعكس الخطط والتقديرية والمعتقدات الحالية للصندوق ومدير الاستثمار، والتي تستند إلى افتراضات حول العمليات المستقبلية للصندوق، والتي تنطوي على مخاطر وشكوك. يمكن أن تختلف النتائج الفعلية للصندوق اختلافاً جوهرياً عن تلك الواردة في أي بيانات تطلعية نتيجة للعوامل التي تمت مناقشتها أدناه وفي أي مكان آخر في هذه النشرة، لا سيما في الفصل 9 من هذه النشرة بعنوان "عوامل المخاطر".

### 8.1 نموذج الأعمال

سيكون النشاط الرئيسي للصندوق هو إدارة مبنى سما ومستودع بركاء. يجوز للصندوق النظر في شراء ممتلكات وأصول أخرى (مع مراعاة أي قيود في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري)؛ ومع ذلك، من المتوقع أن يكون مصدر الدخل الرئيسي من الدخل الناتج عن مبنى سما ومستودع بركاء. سيستثمر الصندوق في الغالب في العقارات المستأجرة؛ لذلك، سيتم عرض الإيرادات بشكل أساسي من خلال التدفقات النقدية الإيجابية. سيتم عرض تكاليف تشغيل الصندوق من خلال تكاليف التشغيل المعتادة للأصول العقارية والتكاليف الإدارية/الإدارية المتعلقة بالصندوق.

يمكن توليد دخل إضافي في حالة البيع المريح لمبنى سما و/أو مستودع بركاء.

### 8.2 ملخص البيانات المالية المتوقعة

2030	2029	2028	2027	2026	السنة المالية 2025	الربع الثاني من 2024	الربع الأول من 2024	
<b>1,131,318</b>	<b>1,149,543</b>	<b>1,105,128</b>	<b>1,097,223</b>	<b>1,095,438</b>	<b>1,090,052</b>	<b>534,863</b>		<b>التدفق النقدي للأصول</b>
317,115	335,340	329,697	321,792	320,007	314,621	147,148		مبنى سما
814,203	814,203	775,431	775,431	775,431	775,431	387,716		مستودع بركاء
%-2	%4	%1	%0	%0	%2			التغيير
-36,785	-36,421	-36,061	-35,704	-35,350	-35,000	17,000		مصروفات الصندوق
59,076	59,076	59,076	59,076	59,076	31,507	15,753		العائد على النقد / الاستثمار الجديد
<b>1,153,608</b>	<b>1,172,197</b>	<b>1,128,143</b>	<b>1,120,595</b>	<b>1,119,164</b>	<b>1,086,559</b>	<b>533,616</b>		<b>التدفقات النقدية للصندوق</b>
-270,722	-274,439	-265,629	-264,119	-263,833	-257,312	-126,723		أنعاب مدير الاستثمار
-50,000	-50,000	-50,000	-50,000	-50,000	-50,000	-25,000		الرسوم الإدارية
-220,722	-224,439	-215,629	-214,119	-213,833	-207,312	-101,723		رسوم الحوافز
<b>882,886</b>	<b>897,758</b>	<b>862,514</b>	<b>856,476</b>	<b>855,331</b>	<b>829,247</b>	<b>406,893</b>		<b>التدفق النقدي المتاح للتوزيعات</b>
							<b>-12,707,710</b>	<b>سعر الاستحواذ</b>
							-4,057,710	مبنى سما
							-8,650,000	مستودع بركاء
							-190,616	رسوم البلدية



								-390,000	إطلاق الصندوق
								-787,674	احتياطي نقدي
								<b>-14,076,000</b>	الاستثمار الكلي
								13,800,000	حقوق ملكية الصندوق
٪ 6.4	٪6.5	٪6.3	٪6.2	٪6.2	٪6.0	*٪6.0			العائد على حقوق الملكية

\* محسوب لمدة سنة واحدة

تستند توقعات مدير الاستثمار إلى تقارير التقييم ونتائج العناية الواجبة للأصول.

من المتوقع أن يكون التدفق النقدي للأصول حوالي 1.0 - 1.1 مليون ريال عماني في 2024-2025. يشمل التدفق النقدي للأصول صافي إيرادات الإيجار الناتجة عن الأصول، باستثناء ضريبة القيمة المضافة.

ما لم تكن هناك أي التزامات (مثل ضريبة القيمة المضافة)، يعتزم مدير الاستثمار وضع احتياطي نقدي في حساب/وديعة تحت الطلب و/أو الاستثمار في الأصول المدرة. ويفترض مدير الاستثمار أن العائد على هذه الأموال على المدى الطويل يمكن أن يصل إلى 7.5٪

تقدر نفقات الصندوق بمبلغ 35,000 ريال عماني سنويًا في 2024-2025 ويتم فهرستها لاحقًا بنسبة 1٪. تشمل نفقات الصندوق المقدرة ما يلي:

- أتعاب الحافظ الأمين والمدير الإداري (12,500 ريال عماني)

- أتعاب التدقيق (تقدر بمبلغ 15,000 ريال عماني)

- مصروفات إدارية أخرى (7,500 ريال عماني)

لا تشمل التوقعات الاستثمارات المحتملة من النقد الذي يتم تحصيله بموجب خيار شراء وحدات إضافية.

### 8.3 هيكل التكلفة

من المرجح أن يتكبد الصندوق التكاليف الرئيسية التالية:

- رسوم البلدية؛
- ضريبة القيمة المضافة على الإيرادات الناتجة عن الإيجار (صافي ضريبة القيمة المضافة على النفقات المؤهلة)؛
- أتعاب ونفقات مدير الاستثمار؛
- أتعاب ونفقات مقدمي الخدمات الآخرين؛
- أتعاب ونفقات مدير العقارات ومقدمي الخدمات لإدارة المرافق والممتلكات وصيانتها؛
- التكاليف التنظيمية والقانونية؛
- التكاليف التشغيلية، بما في ذلك تكاليف الصيانة، و التكاليف المحتملة الأخرى؛
- تكاليف التمويل التي يتم الاتفاق عليها مع البنوك، إن وجدت؛
- النفقات الرأسمالية، إن وجدت؛
- التأمين؛ و

- أنواع أخرى من التكاليف المنصوص عليها في المادة 170 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري .

#### 8.4 ضريبة الدخل

بموجب المادة 117 من قانون ضريبة الدخل العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2009/28 (وتعديلاته)، تعفى صناديق الاستثمار العمانية المنشأة بموجب قانون سوق رأس المال (المرسوم السلطاني رقم 98/80 وتعديلاته) أو الصناديق المنشأة خارج عمان للتعامل في الأوراق المالية العمانية المدرجة في بورصة مسقط من الضريبة الدخل المستحقة .

تنص المادة 45 من قانون الأوراق المالية على أنه، مع عدم الإخلال بقانون ضريبة الدخل العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 2009/28 (وتعديلاته)، يعفى صندوق الاستثمار الجماعي المطروح للاكتتاب العام من ضريبة الدخل.

#### 8.5 العائد المتوقع لحملة الوحدات

ريال عماني (بالآلاف)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
عمليات التوزيع	407	829	855	856	862	898	883
الاستثمارات الكلية	-14,076						
العائد على المبلغ المستثمر	%6	%6	%6	%6	%6	%6	%6
التقييم	14,058	14,323	14,594	14,886	15,183	15,487	15,797
العائد المحتمل في حالة بيع الوحدات	%6	%7	%7	%7	%7	%8	%8

يتم احتساب العائد المتوقع للمستثمرين بناءً على الافتراضات التالية:

- توزيع 100% من النقد المتولد للصندوق
- يشمل التقييم الاستثمار الكامل للاحتياطات النقدية (التي تم جمعها عند الاكتتاب العام) في الأصول
- سوف يتوافق سعر الوحدات مع صافي قيمة الأصول وسوف ينمو مع تضخم لا يقل عن 2%.

ويقدر العائد على المدى الطويل بنحو 8%.

في حالة نمو الاقتصاد، لا سيما في قطاعي الخدمات اللوجستية والعقارات، قد تنمو الإيجارات وقيم العقارات مما قد يؤدي إلى عوائد أعلى. على العكس من ذلك، قد يؤدي الانكماش في الاقتصاد أو مثل هذه القطاعات إلى عوائد أقل.

يخضع الاستثمار في الصندوق لعدد من المخاطر الكبيرة. قبل اتخاذ قرار بشأن الاستثمار في الوحدات، يجب على المستثمرين المحتملين النظر بعناية في المخاطر الكامنة في الصندوق وتقييمها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المخاطر الموضحة أدناه، جنبًا إلى جنب مع جميع المعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة. يمكن أن يكون لهذه المخاطر تأثير سلبي مادي على أداء الصندوق وقيمة الوحدات. في مثل هذه الحالة، قد يخسر حملة الوحدات كل أو جزء من استثماراتهم. قد يكون للمخاطر والشكوك الإضافية أيضًا تأثير سلبي مادي على الصندوق.

عوامل المخاطر التالية ليست قائمة شاملة أو كاملة وقد تكون هناك مخاطر واحتمالات إضافية غير معروفة حاليًا لمدير الإصدار أو قد تكون غير جوهرية حاليًا ولكنها قد تصبح جوهرية في المستقبل. يمكن أن يكون لهذه، بشكل فردي أو جماعي، تأثير جوهرية مادي على الصندوق. في حالة حدوث أي من المخاطر الموضحة في هذه النشرة، أو أي مخاطر أخرى، فإن أعمال الصندوق وتوقعاته ووضعها المالي ونتائج عملياته وقدرته على إجراء التوزيعات على حملة الوحدات قد تتأثر سلبيًا، وقد تؤثر هذه المخاطر سلبيًا على قيمة أصول الصندوق والدخل منها، وقد يخسر المستثمرون جميع أو جزء من استثماراتهم. يمكن أن تختلف المخاطر الفعلية وتأثير هذه المخاطر اختلافًا جوهريًا عما يلي.

تصف هذه النشرة فقط تلك المخاطر التي تم تحديدها أثناء عملية العناية الواجبة التي يعتبرها مدير الاستثمار، بناءً على التقارير المقدمة إليه من مستشاريه، ذات أهمية خاصة. ولتجنب الشك، لا تصف هذه النشرة جميع المخاطر المحددة في هذه التقارير، كما أنها لا تلخص المؤهلات والافتراضات والقيود التي صدرت على أساسها تلك التقارير. سعى مدير الاستثمار إلى التخفيف من العديد من المخاطر التي تم تحديدها أثناء عملية العناية الواجبة (ولكن لم يتم الكشف عنها في هذه النشرة) من خلال إدراج الشروط المسبقة أو الضمانات في اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما واتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء. إذا تم التنازل عن الشرط السابق ذي الصلة و/أو لم يكن الاسترداد بموجب الضمانات ممكنًا من الناحية العملية كليًا أو جزئيًا (سواء بسبب الجدارة الائتمانية للبايع ذي الصلة، أو قيود المسؤولية في اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما أو اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، أو غير ذلك)، فقد يتأثر الصندوق سلبيًا بهذه المخاطر غير المعلنة.

تحتوي هذه النشرة على بيانات وتوقعات تطلعية تنطوي على مخاطر واحتمالات وافتراضات. قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل جوهري (بما في ذلك سلبيًا) عن تلك المتوقعة في هذه البيانات والتوقعات التطلعية نتيجة لعوامل معينة، بما في ذلك المخاطر الموضحة أدناه وفي أي مكان آخر في هذه النشرة وغير ذلك.

ما لم يتم تحديده أو تقديره كمياً في عوامل المخاطر ذات الصلة المنصوص عليها هنا، فإن مدير الإصدار ليس في وضع يسمح له بتحديد الآثار المالية أو غيرها من الآثار المترتبة على أي من المخاطر الموضحة في هذا الفصل.

يجب أن يكون المستثمرون المحتملون على دراية بأن سعر الوحدات قد ينخفض أو يرتفع ولا يمكن أن يكون هناك ضمان بأن حامل الوحدة سيحصل على عائد على استثماره. الاستثمار في الوحدات غير مضمون. ولا يُعد الأداء السابق بالضرورة مؤشرًا للنتائج المستقبلية. لذلك، يجب على المستثمر المحتمل الاستثمار في الصندوق فقط إذا كان قادرًا على تحمل خسارة كاملة لاستثماره.

يجب على المستثمرين المحتملين التأكد من فهمهم لطبيعة الاستثمار في الصندوق والمدى المحتمل لتعرضهم للمخاطر، وأن لديهم المعرفة والخبرة الكافية والوصول إلى المستشارين المحترفين لإجراء تقييم قانوني وضريبي ومحاسبي ومالي مستقل تمامًا لمزايا ومخاطر الاستثمار في الصندوق، وأنهم ينظرون في مدى ملاءمة هذا الاستثمار في سياق ظروفهم وحالتهم المالية.

## 9.1 المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

### الاستثمارات في العقارات التي لم يتم تحديدها بعد.

إذا لم يتم الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء لأي سبب من الأسباب بعد الاكتتاب العام، سيسعى الصندوق إلى تحديد فرص بديلة للصندوق للاستثمار في الأصول العقارية التي تتوافق مع اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وأهداف الصندوق الاستثمارية واستراتيجياته وسياساته كما هو مذكور هنا، وبدلاً من ذلك سيسثمر العائدات ذات الصلة من الاكتتاب العام في مثل هذه الفرص البديلة.

في حالة ممارسة خيار الزيادة، سيسعى الصندوق إلى تحديد فرص إضافية للصندوق للاستثمار في العقارات التي تتوافق مع اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والأهداف والاستراتيجيات والسياسات الاستثمارية للصندوق كما هو مذكور هنا، وسيسعى إلى استثمار عائدات ممارسة خيار شراء وحدات إضافية في مثل هذه الفرص الإضافية.

بعد الإغلاق، يجوز للصندوق وفقاً لاستراتيجيته وسياسته الاستثمارية الاستحواذ على أصول عمانية إضافية و/أو النظر في التوسع دولياً للاستحواذ على أصول غير عمانية.

مع مراعاة اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، يجوز لمدير الاستثمار وفقاً للفقرات الثلاث السابقة الاستثمار في العقارات بالإضافة إلى أو بدلاً من مبنى سما ومستودع بركاء دون الحصول على موافقة مسبقة من حملة الوحدات. لن يتم منح حملة الوحدات الفرصة للنظر في هذه الخصائص، أو الشروط التي يتم الحصول عليها بموجبها، قبل الاستحواذ عليها. تحدد اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري فقط الظروف المحدودة التي تتطلب موافقة مسبقة من حملة الوحدات في اجتماع جمعية عامة غير عادية للموافقة على اقتناء عقار أو التصرف فيه، بما في ذلك الحالات التي (أ) يرغب فيها الصندوق في شراء عقار بسعر يتجاوز 110 ٪ من السعر المذكور في تقرير التقييم أو يرغب في بيع عقار بسعر أقل من 90 ٪ من القيمة المذكورة في تقرير التقييم؛ (ب) في حالة وجود معاملة عقارية مع طرف ذي صلة تساوي أو تتجاوز 5 ٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق (بعد الشراء)؛ أو (ج) تتجاوز قيمة العقار المراد بيعه 35 ٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

### شروط اتفاقيات البيع والشراء.

إن الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء، وبالتالي الانتهاء من الاستحواذ من قبل الصندوق على مستودع بركاء، مشروط باستيفاء بعض الشروط المسبقة المنصوص عليها في اتفاقية اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء. إذا لم يتم استيفاء الشروط المسبقة لاتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء خلال 60 يوماً من تاريخ التوقيع على اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء، فيمكن لمدير الاستثمار في ظروف معينة طلب تمديد هذا الموعد النهائي لمدة 15 يوماً. ما لم يتم استيفاء شرط جوهري سابق، يتوقع مدير الاستثمار أنه لن يقوم بإنهاء اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء. وعلى الرغم من أن بائع مستودع بركاء ليس لديه حق صريح في الإنهاء إذا لم يتم استيفاء الشروط السابقة بحلول الموعد النهائي، إلا أن هناك خطراً من أن يسعى بائع مستودع بركاء إلى الانسحاب من الصفقة إذا لم يتم استيفاء الشروط السابقة بحلول هذا الوقت بسبب فشل في إطلاق الصندوق وعقد جمعياته العمومية التأسيسية.

وإلى حين تمام تأسيس الصندوق، سيحتفظ الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بالملكية القانونية لمبنى سما باعتباره الحافظ الأمين /الممثل للصندوق. ستظل الملكية القانونية لمستودع بركاء باسم بائع مستودع بركاء عند الانتهاء من الاكتتاب العام. لذلك هناك خطر يتمثل في أن الصندوق قد يطلق ولكن يفشل لاحقاً في إكمال الاستحواذ من قبل الصندوق على أي من مبنى سما و/أو مستودع بركاء أو كليهما. في هذا السيناريو، سيحتاج الصندوق إلى تحديد أصول بديلة للشراء؛ وهذا من شأنه أن يؤدي إلى تأخير في حصول الصندوق على أصول مدرة للدخل، مما قد يكون التأخير كبيراً ويؤثر مادياً وسلبياً على النموذج المالي للصندوق.

بموجب المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، فإن استثمارات الصندوق تكون في:

- أصول غير ذات الصلة بالعقارات؛ و
- النقد والودائع وأدوات السوق النقد،

لا يجوز أن تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصولها. إذا لم يتم الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمبنى سما و/أو اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، فسيحتاج مدير الاستثمار إلى تحديد أصول بديلة في أقرب وقت ممكن بعد الاكتتاب العام وذلك لتحقيق الاتساق مع المادة 119 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري. وقد يؤدي ذلك إلى حصول الصندوق على أصول بشروط أقل مواتة مما لو كانت غائبة مثل هذا القيد الزمني.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمبنى سما ليس مشروطاً بإنجاز اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء، وبالتالي قد يحصل الصندوق على الملكية القانونية لمبنى سما في الظروف التي لا يحصل فيها على الملكية القانونية لمستودع بركاء.

إذا طلب مدير الاستثمار ذلك، يتعين على بائع مبنى سما التوقيع على شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وبائع مستودع بركاء التوقيع على شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء. إذا لم يتم التوقيع على شهادات النقل هذه، فقد يؤدي ذلك إلى المساس بإنفاذ حقوق الخاصة بالصندوق بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما واتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء.

### تسجيل الملكية.

عند الانتهاء من نقل ملكية مبنى سما من الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما إلى الصندوق و/أو عند الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء، قد يتأخر تسجيل نقل الملكية إلى أي من العقارين أو كليهما أو يتعذر إكماله، كلياً أو جزئياً، على الرغم من دفع الصندوق

لسعر الشراء الكامل لشراء مبني سما ومستودع بركاء، سواء بسبب إجراء أو تقاعس الحافظ الأمين المؤقت أو بائع مستودع بركاء أو وزارة الإسكان والتخطيط العمراني أو البلدية المختصة أو غير ذلك.

بالإضافة إلى ذلك، سيتم سداد الرهن العقاري على مستودع بركاء جزئيًا من سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء. لذلك، من الناحية العملية، سيكون من الضروري أن يدفع الصندوق سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء من أجل فك الرهن العقاري على مستودع بركاء، ولن يتم إصدار الملكية الجديدة لصالح الصندوق حتى يتم فك ذلك الرهن.

### الرهن العقاري على مستودع بركاء.

مستودع بركاء مرهون للأهلي الإسلامي للخدمات المصرفية . لا يمكن نقل ملكية مستودع بركاء ما لم يتم تقديم خطاب إبراء ذمة من الرهن العقاري (أو خطاب عدم ممانعة) من قبل المرتهن ذي الصلة. يمكن أن يتم تأخير أو منع إكمال اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء بسبب رفض المرتهن الإفراج عن الرهن العقاري، بما في ذلك في الظروف التي يتجاوز فيها مبلغ الإفراج عن الرهن العقاري سعر الشراء.

### هوية بائع مبني سما.

بائع مبني سما هو شخص طبيعي. في حالة وفاة بائع مبني سما، قد لن يتمكن لورثة بائع مبني سما من الوفاء بالتزامات بائع مبني سما بموجب اتفاقية بيع وشراء مبني سما.

### الشروط المسبقة لاستكمال الاستحواذ.

يشترط لاستكمال اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء استيفاء العديد من الشروط المسبقة بما يرضي مدير الاستثمار. إذا لم يتم استيفاء هذه الشروط المسبقة (أو التنازل عنها من قبل مدير الاستثمار وفقًا لتقديره)، فلن يكتمل شراء الصندوق لمستودع بركاء وسيحتاج مدير الاستثمار إلى تحديد فرص بديلة لمثل هذا الاستثمار (بشرط الحصول على أي موافقات ضرورية من حملة الوحدات بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري). قد لا يحدث شراء الصندوق لمستودع بركاء بسبب فشل بائع مستودع بركاء في اتخاذ الخطوات اللازمة لإكمال البيع وفقًا لشروط اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء.

على الرغم من أن تنازل مدير الاستثمار عن الشروط المسبقة أو مخرجات الإنجاز قد يؤدي إلى الإضرار بالصندوق، فمن المحتمل أن يعاني الصندوق أيضًا من الضرر إذا لم يكتمل الاستحواذ على مبني سما و/أو مستودع بركاء. لذلك سيكون لمدير الاستثمار السلطة التقديرية الكاملة في تحديد ما إذا كان يجب التنازل عن الشروط المسبقة و/أو شروط الإنجاز في اتفاقية البيع والشراء لمبني سما و/أو اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء أم لا.

### القيود المفروضة على المسؤولية في اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمبني سما واتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء.

تحتوي اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء على قيود معينة على مسؤولية بائع مستودع بركاء بموجبها فعلى سبيل المثال، لا يكون بائع مستودعات بركاء مسؤولاً عن مطالبة بموجب الضمانات المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء إلا إذا تجاوزت مسؤوليته، إما بصورة فردية أو عند تجميعها مع مسؤوليته عن جميع المطالبات الأخرى، -/10,000 ريال عماني فيما يتعلق بتلك المطالبة . تحتوي اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمبني سما أيضًا على قيود معينة على مسؤولية بائع مبني سما بموجبها، بما في ذلك الحد الزمني فيما يتعلق بالمطالبات بموجب الضمانات في اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمبني سما. إلى الحد الذي تنطبق فيه هذه القيود، فإن خرق اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء أو اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمبني سما لن يمنح الصندوق الحق في المطالبة بالتعويض من بائع مستودع بركاء أو بائع مبني سما فيما يتعلق بالخرق ذي الصلة.

### توفير اتفاقيات الإيجار.

هناك تناقضات بين قوائم عقد الإيجار المقدمة من بائع مبني سما وبائع مستودع بركاء، واتفاقيات الإيجار المقدمة من بائع مبني سما وبائع مستودع بركاء. في بعض الحالات، لم يتم تقديم عقد الإيجار على الإطلاق، وفي حالات أخرى يكون عقد الإيجار قد انتهى أو على وشك الانتهاء. في حالة عدم وجود اتفاقيات إيجار، لا يمكن تحديد ما إذا كانت اتفاقيات الإيجار هذه موجودة و/أو تم تسجيلها حسب الأصول لدى البلدية المختصة. في اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء، سيسعى مدير الاستثمار للحصول على اتفاقيات الإيجار هذه قبل الانتهاء من اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء، ولكن ستكون هناك حاجة إلى تعاون بائع مستودع بركاء ومن الممكن في بعض الحالات عدم وجود اتفاقية إيجار محدثة و/أو أن اتفاقيات الإيجار لم يتم تسجيلها لدى البلدية المختصة. في حالة عدم تقديم اتفاقية إيجار، من الممكن أيضًا أن يكون بائع مبني سما و/أو بائع مستودع بركاء قد أبرم اتفاقية إيجار مع المستأجر

خلال ملحق يحتوي على شروط مجحفة على هذا البائع مقارنة بالصيغة النموذجية لاتفاقية إيجار البلدية والتي يمكن أن تضر على سبيل المثال بقدره بائع مبني سما أو بائع مستودع بركاء على التنازل عن اتفاقية الإيجار ذات الصلة. هناك أيضًا بعض التناقضات بين مبالغ الإيجار المذكورة في قوائم عقود الإيجار واتفاقيات الإيجار.

من الممكن أن يستحوذ الصندوق على مبني سما و/أو مستودع بركاء وفقًا لاتفاقيات الإيجار التي لم يكن على علم بها، أو وفقًا لشروط اتفاقيات الإيجار التي لم يكن على علم بها، أو دون الاستفادة من اتفاقيات الإيجار التي كان من المفهوم أنها سارية. قد يؤثر ذلك سلبًا على الصندوق.

### التنازل عن اتفاقيات الإيجار ووثيقة التأمين وضمانات المقاول وما إلى ذلك.

لن يكون من الممكن التنازل عن اتفاقيات الإيجار فيما يتعلق بمبني سما ومستودع بركاء إلا بعد الانتهاء من بيع وشراء العقار ذي الصلة. قد لا يكون من الممكن التنازل عن كل أو بعض فوائد اتفاقيات الإيجار فيما يتعلق بمبني سما و/أو مستودع بركاء من بائع مبني سما أو بائع مستودع بركاء (حسب مقتضى الحال) إلى الصندوق، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، عندما يرفض المستأجر إعطاء موافقته على ذلك. إذا لم يكن من الممكن التنازل عن منفعة عقد الإيجار، فقد يحرم ذلك الصندوق من الدخل المتوقع من عقد الإيجار والاستفادة منه وقد يكون له تأثير سلبي على دخل الصندوق. من الممكن أن يرفض المستأجرون إصدار شيكات مؤجلة للصندوق فيما يتعلق بمدفوعات الإيجار الناشئة بعد الانتهاء، مما قد يحرم الصندوق من أي ضمان فيما يتعلق بمدفوعات الإيجار و/أو ضريبة القيمة المضافة المرتبطة بها.

تم إرسال إشعار التنازل عن وثيقة التأمين على الممتلكات فيما يتعلق بمبني سما إلى شركة التأمين ذات الصلة، ولكن إذا لم يتم التنازل لأي سبب من الأسباب، فسوف يحتاج الصندوق إلى وضع تأمين بديل. من الشروط المسبقة لإكمال اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء أن يتم توفير نسخة من وثيقة التأمين ووثيقة التأمين ضد الحريق المتعلقة بمستودع بركاء للصندوق وأن يتم التنازل عن فائدة وثائق التأمين هذه للصندوق. ومع ذلك، يجوز لمدير الاستثمار التنازل عن هذه الشروط المسبقة، وإذا فعل ذلك، فسوف يتحمل الصندوق المخاطر المرتبطة بها.

تنطبق مخاطر مماثلة لتلك المذكورة في الفقرة أعلاه مباشرة على فائدة الضمانات والتعهدات والتعويضات الأخرى المقدمة من أطراف ثالثة فيما يتعلق بمبني سما ومستودع بركاء. إذا لم يتم تعيين هذه الضمانات والتعهدات والتعويضات للصندوق (بما في ذلك على سبيل المثال بسبب تنازل الصندوق عن الشروط المسبقة للإنجاز المتعلقة بها)، فقد يؤثر ذلك سلبًا على الصندوق.

سيطلب نقل الاستفادة من وثائق التأمين والعقود والضمانات والتعهدات والتعويضات الأخرى فيما يتعلق بمبني سما ومستودع بركاء تعاون شركة التأمين ذات الصلة أو طرف ثالث آخر، وقد لا يكون هذا التعاون وشيئًا.

سيحصل الصندوق على تأمين وفقًا للاتحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، ولكن قد يتعرض لمطالبات ما قبل الإنجاز إذا لم يتم التنازل عن فائدة وثيقة التأمين على النحو الواجب أو في حالة عدم وجود وثيقة تأمين فيما يتعلق بالمخاطر ذات الصلة.

### عدم تجديد عقود الإيجار.

اتفاقيات الإيجار فيما يتعلق بمبني سما ومستودع بركاء هي في الغالب قصيرة الأجل.

بناءً على المعلومات المقدمة من بائع مبني سما وبائع مستودع بركاء، يبلغ المتوسط المرجح للمدة غير المنتهية لاتفاقيات الإيجار فيما يتعلق بمبني سما حوالي عام واحد، ويبلغ المتوسط المرجح للمدة غير المنتهية لاتفاقيات الإيجار فيما يتعلق بمستودع بركاء حوالي خمسة أشهر.

قبل وبعد الانتهاء من الاكتتاب العام، هناك خطر من عدم تجديد اتفاقيات الإيجار فيما يتعلق بالعقارات عند انتهاء صلاحيتها وأنه (أ) لا يمكن العثور على مستأجر بديل أو (ب) قد يلزم تخفيض الإيجار بسبب نقص الإشغال أو القدرة التنافسية.

يرتبط دخل الصندوق ارتباطًا مباشرًا بالإشغال ومستوى الإيجار، وأي وحدة غير مشغولة من وقت لآخر أو مشغولة بإيجار مخفض ستقلل من دخل وعوائد الصندوق.

لن يكون مبنى سما ومستودع بركاء مؤجر بنسبة 100 %.

اعتبارًا من أبريل 2024، كان مبنى سما مشغولًا بنسبة 91 % تقريبًا، وكان مستودع بركاء مشغولًا بنسبة 100 % تقريبًا. يرتبط دخل الصندوق ارتباطًا مباشرًا بالإشغال، وأي وحدة غير مشغولة من وقت لآخر ستؤثر سلبيًا على دخل وعائدات الصندوق. ستؤثر الانخفاضات في الإشغال سلبيًا على تقديرات الدخل الواردة في هذه النشرة.

يمكن أن يكون لفقدان أي مستأجر أو حدوث تراجع في أعمال أي مستأجر أو أي خرق من قبل أي مستأجر لالتزاماته بموجب اتفاقيات الإيجار الخاصة به تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق.

قد يتأثر الوضع المالي للصندوق وعمليات أصوله وقدرته على إجراء التوزيعات سلبيًا بالإفلاس أو الإعسار أو الانكماش في أعمال كل مستأجر. قد لا يتم العثور على مستأجر جديد بنفس الشروط (أو لا تقل عن الشروط المواتية) في الوقت المناسب أو على الإطلاق، مما قد يكون له تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق.

علاوة على ذلك، في حالة عدم قدرة المستأجر على دفع إيجاره أو قام بمخالفة التزاماته بموجب اتفاقية الإيجار، قد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والقدرة على إجراء التوزيعات سلبيًا. يمكن أن يؤثر أداء أعمال المستأجر الأخرى (إن وجدت) أيضًا على قدرته على سداد مدفوعات الإيجار للصندوق، ويمكن أن يؤثر رحيل المستأجر أيضًا على مصالح المستأجرين المحتملين والحاليين، وكل ذلك يمكن أن يكون له تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق.

### خطر عدم الإفصاح.

إذا لم يكشف بائع مبنى سما أو بائع مستودع بركاء عن أي مسألة جوهرية فيما يتعلق بمبنى سما أو مستودع بركاء، فلن يكون الصندوق على دراية بهذه المسؤولية أو المخاطر وقد تنتقل المسؤولية أو المخاطر إلى الصندوق أو تؤثر على التوقعات الواردة هنا أو يكون لها تأثير سلبي على الصندوق.

### قد لا تكون أسعار الإيجار التاريخية مؤشرًا على أسعار الإيجار المستقبلية.

ليس هناك ما يضمن أن الصندوق سيكون قادرًا على فرض نفس المستوى من أسعار الإيجار أو أسعار أعلى باستمرار إذا كان هناك تباطؤ في الاقتصاد في المستقبل. قد تواجه أصول/استثمارات الصندوق مخاطر انخفاض الإشغال بسبب السمات المادية غير الجذابة للعقارات، مثل العمر والحالة والتصميم والمظهر والوصول إلى وسائل النقل وجودة البناء وموقع العقار والإيجارات المفروضة بشكل غير مناسب من بين عوامل أخرى تؤدي إلى بقاء الأصول غير مشغولة أو في إشغال منخفض. أيضًا، بناءً على التقلبات في أسعار الإيجار، لا يوجد ما يضمن إمكانية الحفاظ على القيمة السوقية الحالية. وهذا من شأنه أن يقلل من دخل الصندوق، مما يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى انخفاض التوزيعات على حملة الوحدات.

### قد تواجه أصول الصندوق منافسة متزايدة من العقارات الأخرى.

قد تكون أصول الصندوق موجودة في المناطق التي توجد فيها عقارات منافسة أخرى وقد يتم تطوير عقارات جديدة قد تتنافس مع أصول الصندوق. قد ينخفض جاذبية أصول الصندوق في المستقبل، خاصة إذا تم بناء الفنادق والمباني الإدارية والصناعية المماثلة و/أو خضعت العقارات المحيطة الأخرى الحالية للترقية وفشلت أصول الصندوق في مواكبة ذلك. يعتمد الدخل من أصول الصندوق وقيمتها السوقية على قدرة أصول الصندوق على التنافس مع العقارات الأخرى للمستأجرين. إذا كانت العقارات المتنافسة في المستقبل أكثر نجاحًا في جذب المستأجرين والاحتفاظ بهم، فقد ينخفض الدخل من أصول الصندوق، مما يؤثر سلبيًا على التدفق النقدي للصندوق ومقدار الأموال المتاحة للتوزيع على حملة الوحدات. لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادرًا على التنافس بفعالية مع العقارات الأخرى لجذب مستأجرين إضافيين.

### حقوق والتزامات المستأجرين.

لم يتم مدير الاستثمار بتقييم الجدارة الائتمانية لكل مستأجر (والذي يشمل الأشخاص الاعتباريين والأشخاص الطبيعيين) في مبنى سما ومستودع بركاء. على الرغم من وجود التزام بموجب اتفاقيات الإيجار بدفع الإيجار على أساس شهري، إلا أن هناك خطر التخلف عن الدفع. بناءً على التفاصيل المقدمة من بائع مبنى سما، يوجد حاليًا مستأجران لا يدفعان الإيجار، مع انتهاء سريان اتفاقيات الإيجار الخاصة بهما في تاريخ 31 يوليو 2024 و31 مايو 2024. المبلغ الشهري الذي يتعين استرداده هو 500 ريال عماني لكل مستأجر.

يمكن أن يؤثر التقصير في الدفع أو الالتزامات الأخرى سلبيًا على الدخل من العقارات ويمكن أن يؤثر على تمتع المستأجرين الآخرين بالعقارات. ليس هناك ما يضمن أن شروط اتفاقيات الإيجار تضمن بشكل كافٍ تمتع المستأجرين الآخرين بالعين المؤجرة بهدوء. لا

يوجد ضمان بفرض التزامات كافية على المستأجرين بموجب اتفاقيات الإيجار لحماية حالة وحدات العقارات من التغيير، أو أن يكونوا مسؤولين عن إصلاح أو صيانة وحدات العقارات. قد يؤثر التغيير الجوهري في وحدات العقارات سلبيًا على قابليتها للتسويق. لا يوجد أيضًا ما يضمن وجود التزامات كافية لضمان تسليم المستأجرين للعين المؤجرة عند انتهاء عقود الإيجار.

### قد تتطلب أصول الصندوق نفقات رأسمالية كبيرة تتجاوز التقدير الحالي لمدير الاستثمار وقد لا يتمكن الصندوق من تأمين التمويل الكافي

قد تتطلب أصول الصندوق نفقات رأسمالية كبيرة تتجاوز التقديرات الحالية لمدير الاستثمار للتجديد والترميم والتحسين. قد لا يتمكن الصندوق من تمويل التحسينات الرأسمالية فقط من النقد المستمد من أنشطته التشغيلية و/أو الحصول على رأس مال إضافي و/أو استئانة تمويل بشروط جيدة أو عدم تمكنه من ذلك على الإطلاق. إذا لم يتمكن الصندوق من شراء هذا التمويل، فقد لا يتمكن مدير الاستثمار من تجديد و/أو تجديد و/أو تحسين أصول الصندوق مما قد يؤثر سلبيًا على مفاوضات الإيجار وأسعار الإيجار في المستقبل. قد يتطلب الصندوق أيضًا تمويلًا إضافيًا للديون ورأس مال إضافي لتمويل التوسع المستقبلي والاحتياجات التشغيلية. بدون التمويل المطلوب، قد لا يتمكن الصندوق من تنفيذ عملياته بفعالية أو تكبد نفقات رأسمالية كافية أو الاستجابة للضغوط التنافسية، مما قد يكون له تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق.

تم تحديد بعض الأعمال التصحيحية على النحو المطلوب في تقرير شركة مجان للاستشارات الهندسية بشأن مستودع بركاء.

حدد تقرير شركة مجان للاستشارات الهندسية بشأن مستودع بركاء المسائل التالية المثيرة للقلق:

نظام صنبور الإطفاء والبنية التحتية للمياه	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تثبيت نظام صنبور الحريق،</li> <li>• تشغيل خزانات المياه،</li> <li>• مراجعة سعة الخزان</li> <li>• اختبار وإصلاح/استبدال الأنابيب</li> <li>• المضخات التي سيتم اختبارها وتشغيلها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توظيف شركة ذات سمعة طيبة للإصلاح والتشغيل، والتوقيع على أن النظام يعمل بكامل طاقته.</li> <li>• يجب اختبار شبكة الأنابيب هذه، من نقطة إلى أخرى، يعني أي انخفاض في الضغط أن النظام بين النقاط يتسرب وسيتم إصلاحه.</li> <li>• اختبارات الضغط التي يتعين إجراؤها على النظام.</li> <li>• بمجرد أن يقوم المقاول ذو السمعة الطيبة بتنفيذ التقرير الذي يحدد الأعمال التي يجب تنفيذها، يجب أن يكون هناك مقاول يقوم بإجراء الإصلاحات والتوقيع وفقًا لكوود السلامة من الحرائق</li> <li>• تحديد تاريخ ليوم الاختبار أو تاريخ قدوم الاستشاري ليشهد أن النظام يعمل بفعالية بعد التثبيت.</li> </ul>
ترقية نظام الدوائر التلفزيونية المغلقة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• التحقق من الشاشات والكاميرات لضمان القدرة التشغيلية الكاملة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• التوصية بمقاول متخصص لتقديم عرض أسعار من جميع الأعمال المطلوبة لإصلاح نظام الدوائر التلفزيونية المغلقة. لمراجعة أو التوصية بما إذا كان يجب استبدالها بالكامل، أو إصلاحها.</li> <li>• بمجرد إعداد التقرير، يمكنهم إصلاحه على الفور.</li> <li>• التوصية بتاريخ لكي يعمل النظام بكامل طاقته، ولكي يشهد الاستشاري عمل النظام.</li> <li>• استبدال نظام الدوائر التلفزيونية المغلقة بالكامل بأحدث نظام وضمان التشغيل الكامل.</li> </ul>
فحص نظام إنذار الحريق	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• التأكد من أن نظام إنذار الحريق يعمل بكامل طاقته.</li> <li>• ضمان عدم التمكن من كتم النظام أو إيقاف تشغيله.</li> <li>• التحقق من الحالة التشغيلية للنظام من قبل شركة الصيانة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نوصي بأن تقوم شركة الصيانة بمراجعة أو بالتوصية بتقرير كامل، لتشغيل النظام. يجب تنفيذ أعمال الاستبدال هذه على الفور. يرجى أيضًا ملاحظة أنه لا ينبغي السماح للنظام بإيقاف التشغيل على هذا النحو. التوصية بتدريب الموظفين الحاليين ثم قيام أحد أعضاء الفريق الإضافيين بمراجعة النظام على أساس شهري.</li> </ul>



إصلاحات/ترقيات الإضاءة	
• إصلاحات إضاءة الجدار الحدودي.	يجب تنفيذ شبكة إضاءة كاملة وتشغيلها.
• تحويل إضاءة الصابورة والهالوجين إلى ليد.	التوصية ببرنامج وتواريخ لاستكمال جميع الأعمال
• الاهتمام بإضاءة منطقة وقوف السيارات في مقدمة العقار.	مراجعة والتوصية بنظام إضاءة يوفر إضاءة إضافية في هذه المنطقة.
تنظيف منطقة العقار	
• التنظيف العام حول العقار	
• إزالة الكتابة على الجدران والشجيرات حول العقار.	
فحص السقف والإصلاحات	
• تقييم وإصلاح (عند الضرورة) تسرب مياه السقف؛ و	التوصية باختبار المياه على كل سقف، وإصلاح أي أضرار للمياه، يجب أن يشهد الاستشاري جميع اختبارات المياه.
صيانة مطابخ والمباني المتعلقة بالمكاتب	
• الاهتمام الفوري بالمطابخ في المباني المتعلقة بالمكاتب، بما في ذلك التنظيف والإصلاحات وإزالة إمدادات الغاز الداخلية مع ضمان تدابير السلامة.	مطالبة المستأجر بإصلاح/تنظيف المطابخ وجعلها في حالة مرضية.

يشترط لاستكمال اتفاقية البيع والشراء لمستودع بركاء أن يكون بائع مستودع بركاء قد نفذ على النحو الواجب جميع الإجراءات التصحيحية المذكورة أعلاه بما يرضي مدير الاستثمار. ومع ذلك، يجوز لمدير الاستثمار التنازل عن جميع الشروط المذكورة أعلاه وفقاً لتقديره، وقد يتطلب العمل المنجز عملاً و/أو نفقات إضافية في المستقبل.

إذا تم التنازل عن هذه الإجراءات التصحيحية من قبل مدير الاستثمار، فستنتقل المسؤولية عن هذه المسائل إلى الصندوق. قد تؤدي بعض هذه المشكلات أيضاً إلى عدم الامتثال التنظيمي أو التعاقدية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر بموجب وثيقة التأمين.

كشفت العناية الواجبة فيما يتعلق بمستودع بركاء أن بعض المستأجرين يستخدمون أو يشغلون وحدات في مستودع بركاء لأغراض سكنية لم يتم إجراء العناية الواجبة أو التحليل لتحديد ما إذا كانت المكاتب التي يتم استخدامها لأغراض سكنية مناسبة لهذه الأغراض و/أو ما إذا كان استخدامها كمساكن سكنية يتوافق مع أي متطلبات من القانون أو اللوائح المعمول بها فيها. إذا لم تكن مناسبة و/أو لا تتمثل للقوانين واللوائح المعمول بها، فقد يؤدي ذلك إلى (أ) إنهاء أو عدم تجديد اتفاقيات الإيجار والخسارة التبعية للصندوق؛ (ب) الغرامات والعقوبات التنظيمية؛ و/أو (ج) النفقات الرأسمالية غير المتوقعة في توقعات التدفق النقدي هنا.

قد تتأثر العقارات سلبيًا إذا لم يوفر مدير الاستثمار أو مدير العقار أو أي شخص آخر معين لإدارة العقار الإدارة والصيانة الكافية.

نظرًا لأن المستأجرين يعتمدون على الأداء السليم للبنية التحتية للعقارات لعملياتهم التجارية، إذا فشل مدير الاستثمار أو مدير العقار أو أي شخص آخر معين لإدارة العقار في توفير الإدارة والصيانة الكافية لمثل هذا العقار، فقد تتأثر قيمة أو التشغيل السليم للعقارات سلبيًا مما قد يؤدي إلى فقدان المستأجرين، ويؤثر على أعمال الصندوق، والوضع المالي، ونتائج العمليات، والتوقعات وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة لحملة وحداته قد تتأثر سلبيًا.

قد تؤدي أعمال التجديد أو إعادة التطوير أو الأضرار المادية التي تلحق بالعقارات إلى تعطيل العمليات وتحصيل إيرادات الإيجار أو قد تؤدي إلى تأثير سلبي على الوضع المالي للصندوق.

تؤثر جودة وتصميم العقارات تأثيرًا مباشرًا على الطلب على المساحات في العقار وأسعار الإيجار. قد تحتاج الممتلكات إلى الخضوع لأعمال التجديد أو إعادة التطوير من وقت لآخر للحفاظ على قدرتها التنافسية وقد تتطلب أيضًا صيانة أو إصلاحات أو تجديدات مخصصة فيما يتعلق بالأعطال أو المشاكل أو نتيجة لقوانين أو لوائح التخطيط الجديدة. تميل تكاليف صيانة الممتلكات ومخاطر متطلبات الصيانة أو الإصلاح غير المتوقعة إلى الزيادة بمرور الوقت مع تقدم عمر المباني أو إذا لم يتم صيانة الممتلكات بشكل صحيح. قد تعاني الأعمال والعمليات التي تتم في العقار من بعض الاضطراب، وقد لا يكون من الممكن تحصيل كامل أو أي إيرادات إيجار على المساحة المتأثرة بأعمال التجديد أو إعادة التطوير أو الصيانة أو الإصلاح أو التجديد.

بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي الضرر المادي الذي يلحق بالممتلكات نتيجة للحريق أو لأسباب أخرى إلى اضطراب كبير في الأعمال والعمليات التي تتم في الممتلكات وقد يتسبب في إصابة أو خسارة في الأرواح للبرشر.

قد تؤدي هذه، إلى جانب متطلبات الصيانة أو الإصلاح المذكورة أعلاه، إلى تكاليف ومسؤولية غير متوقعة للصندوق وتؤدي إلى تأثير سلبي على أعمال الصندوق ووضعته المالي ونتائج عملياته وقدرته على إجراء توزيعات منتظمة على حملة وحدائه.

### عدم التنازل عن ضمانات المقاول.

من الممكن ألا يتم التنازل للصندوق - على النحو الواجب - عن بعض أو كل ضمانات المقاول فيما يتعلق بالعقارات و/أو التعهدات والضمانات والتعويضات الأخرى فيما يتعلق بالعقارات. إلى الحد الذي لم يتم فيه التنازل عن الاستحقاق على النحو الواجب، قد يؤدي ذلك إلى أن تصبح الالتزامات والتكاليف المرتبطة بها التزامًا وتكلفة للصندوق.

### عدم التنازل عن عقود الصيانة.

يوجد عقد بين بائع مبنى سما وشركة كوني السرين ش.م.م م فيما يتعلق بصيانة المصاعد لمبنى سما. إذا لم توافق شركة كوني على التنازل عن عقد الصيانة من بائع مبنى سما إلى الصندوق، فسيحتاج الصندوق إلى وضع ترتيبات بديلة لهذه الصيانة.

كما يوجد عقد بين شركة سما العقارية وشركة خط الحماية للأمن والسلامة والغاز ش.م.م. ("شركة برولاين") فيما يتعلق بالصيانة السنوية لإنذارات الحريق وإطفاء الحريق وأنظمة إضاءة الخروج لمبنى سما. طلبت شركة برولاين إعداد عقد جديد. إذا لم يتم الاتفاق على العقد الجديد، فسيحتاج الصندوق إلى وضع ترتيبات بديلة لهذه الصيانة.

### الدعاوى القضائية المرفوعة من قبل المستأجرين.

حددت العناية القانونية الواجبة فيما يتعلق بمستودع بركاء أن هناك نزاع فيما يتعلق بأحد اتفاقيات الإيجار لمستودع بركاء. تتطلب اتفاقية البيع والشراء الخاصة بمستودع بركاء من بائع مستودع بركاء تعويض الصندوق عن جميع هذه المطالبات، ولكن هناك خطر من أن بائع مستودع بركاء قد لا يمثل لالتزاماته بموجب التعويض. تم استبدال / نقل اتفاقية الإيجار التي كانت موضوع النزاع من المستأجر السابق إلى المستأجر الجديد، اعتبارًا من 1 ديسمبر 2023. بعد إخلاء المبنى من قبل المستأجر السابق بتاريخ 30 نوفمبر 2023، والاستحواذ اللاحق على نفس الوحدة المستأجرة من قبل المستأجر الجديد، توصل الطرفان إلى اتفاق بشأن التجهيزات الداخلية للمستودع وأي التزامات مقابلة. وكجزء من هذه الاتفاقية، قام المستأجر السابق بنقل جميع التجهيزات والالتزامات المرتبطة به إلى المستأجر الجديد، وبالتالي قام المستأجر السابق بإتمام إنهاء اتفاقية إيجار البلدية. وقد سهّل ذلك تسجيل عقد الإيجار الجديد، اعتبارًا من 1 ديسمبر 2023.

### نقل ملكية العقارات.

من المتوقع أن يدفع الصندوق سعر شراء مستودع بركاء في نفس التاريخ الذي (أ) يحضر فيه الصندوق وبائع مستودع بركاء السجل العقاري لتنفيذ الصيغة النموذجية لاتفاقية نقل ملكية المتعلقة به و (ب) يتم إصدار الملكية الجديدة لمستودع بركاء من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني إلى الصندوق. إذا لم تصدر وزارة الإسكان والتخطيط العمراني الملكية الجديدة في نفس التاريخ، فقد يؤدي ذلك إلى دفع سعر شراء مستودع بركاء قبل إصدار الملكية الجديدة وقبل الحصول على دليل على نقل ملكية العقار ذي الصلة.

قد يتم إعادة توجيه البنية التحتية للنقل بالقرب من أصول الصندوق أو نقلها أو إنهاؤها أو تأخيرها أو عدم اكتمالها.

ليس هناك ما يضمن أن البنية التحتية للنقل الحالية و/أو المستقبلية المخطط لها وخدمات النقل العام حول أصول الصندوق لن يتم إعادة توجيهها أو نقلها أو إنهاؤها أو تأخيرها. إذا تم إعادة توجيه البنية التحتية الحالية أو البنية التحتية المخطط لها أو نقلها أو إنهاؤها أو تأخيرها أو عدم اكتمالها، فقد يكون لها تأثير سلبي على إمكانية الوصول إلى أصول الصندوق، بما في ذلك تفاقم الازدحام المروري حول أصول الصندوق. قد يكون لذلك بعد ذلك تأثير سلبي على الطلب وجاذبية وأسعار الإيجار لأصول الصندوق ويكون له تأثير سلبي على الوضع المالي ونتائج عمليات الصندوق.

قد يتأثر الصندوق سلباً بأعمال البناء أو التطوير في أو بالقرب من العقارات.

قد تتسبب أعمال البناء أو التطوير في المنطقة المجاورة للعقارات أو حولها في إلحاق أضرار مادية بالعقارات أو تعطيل عمليات المستأجرين في العقارات. قد يؤدي أي ضرر يلحق بالعقارات إلى تعطيل أعمال وتشغيل أصول الصندوق وقد يؤدي إلى عدم قدرة الصندوق على تحصيل إيرادات الإيجار على المساحة المتأثرة بهذا الضرر، مما قد يكون له تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق.

سيضمن مدير الاستثمار أن الممتلكات مؤمنة ضد هذه الأضرار، إلى الحد الذي تكون فيه وثائق التأمين هذه متاحة في السوق بشروط معقولة تجارياً.

قد لا تكون العناية الواجبة بأصول الصندوق قد حددت جميع العيوب المادية وانتهاكات القوانين واللوائح وغيرها من أوجه القصور.

باستثناء العناية الواجبة بشأن الملكية والمسائل القانونية التي تؤثر على الممتلكات، لم يتم إجراء أي عناية واجبة أخرى فيما يتعلق بالممتلكات. لم يتم إجراء مراجعة لعقود البناء فيما يتعلق بالعقارات. قد لا تكون هذه العناية الواجبة المحدودة قد كشفت عن جميع انتهاكات القوانين أو اللوائح أو العيوب أو أوجه القصور التي تؤثر على تلك الأصول، بما في ذلك عنوانها.

لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن أصول الصندوق لا تحتوي أو لن تحتوي على عيوب أو أوجه قصور، الأمر الذي سيتطلب نفقات إضافية أو نفقات إصلاح أو صيانة خاصة أو دفع تعويضات أو التزامات أخرى لأطراف ثالثة. قد تنطوي هذه التكاليف أو الالتزامات على مستويات كبيرة وغير متوقعة من الإنفاق والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج العمليات والتوقعات.

تستند القيم المقدرة لأصول الصندوق إلى افتراضات مختلفة قد تتحقق أو لا تتحقق؛ قد يكون السعر الذي يتمكن به الصندوق من بيع أصول الصندوق في المستقبل أقل من قيمة الاستحواذ على أصول الصندوق.

ليس بالإمكان ضمان دقة التقديرات السوقية التي تم على أساسها بناء افتراضات لتحديد قيمة أصول الصندوق وأن قيمة تلك الأصول يمكن تقديرها بشكل غير دقيق. وبصفة عامة، ينطوي تقييم العقارات على استخدام افتراضات وتقديرات ومعايير موضوعية و / أو تقريبية. وقد يقوم مقيم العقارات المستقل بإدخال محددات موضوعية لعوامل معينة تتعلق بالأصول مثل موقعها النسبي بالسوق القوى المالية والتنافسية، الحالة الفعلية للأصل. وقد يأخذ مقيم العقارات المستقل أيضاً في اعتباره العوامل الخارجية مثل العرض والطلب، الظروف الاقتصادية العامة وأسعار الفائدة.

إن تقييم أي من أصول الصندوق لا يضمن سعراً معيناً لبيع الأصل بتلك القيمة حالياً أو مستقبلاً بسبب تغير القيمة تبعاً لظروف السوق، إذ أن السعر الذي يمكن للصندوق أن يبيع به أحد أصوله قد يقل عن القيمة التقديرية لذلك الأصل أو عن ثمن شرائه مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على العائدات لحاملي الوحدات.

تعتمد أصول الصندوق على أطراف ثالثة للحصول على خدمات معينة.

قد يتم توفير خدمات معينة للعقارات، مثل معالجة المياه والكهرباء والصرف الصحي من قبل مزودي خدمات خارجيين أو سلطات حكومية أو قد لا تكون موجودة ضمن أصول الصندوق. كما في تاريخ هذه النشرة، يتم توفير مياه الشرب والكهرباء من قبل الجهات الحكومية أو الجهات المملوكة للحكومة وسيتم قياس الوحدات العقارية بشكل منفصل.

لا يوجد ضمان بأن الأطراف الثالثة أو الأطراف الأخرى التي تعاقدت معها الأطراف الثالثة ستفي بالتزاماتها بموجب أي عقود خدمة. قد يؤدي أي انقطاع في هذه الخدمات لأصول الصندوق إلى تعطيل العمليات التجارية ويكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي ونتائج عملياته و توقعاته.

يمكن أن يكون للزيادات في مصروفات التشغيل والمصروفات الأخرى لأصول الصندوق تأثير سلبي على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته .

يمكن أن تتأثر قدرة الصندوق على الحفاظ على مستوى معين من التوزيعات على حملة الوحدات إذا زادت نفقاته التشغيلية وغيرها من النفقات دون زيادة مقابلة في الإيرادات أو تعويض المستأجر عن تكاليف التشغيل والتكاليف الأخرى. بالإضافة إلى العوامل الأخرى المذكورة هنا، تشمل العوامل التي يمكن أن تزيد من تكاليف التشغيل والتكاليف الأخرى لأصول الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- الزيادة في تكاليف المرافق (بما في ذلك أي زيادة في أي تعرفه تفضيلية يمنحها مقدمو خدمات المرافق)؛
- الزيادة في تكاليف الإصلاح والصيانة (بما في ذلك التكاليف الميكانيكية والهندسية)؛
- الزيادة في تكاليف الخدمات المتعاقد عليها من الباطن مع طرف ثالث ؛
- الزيادة في أقساط التأمين؛
- الزيادة في تقييمات الإيجار (الضرائب العقارية والضرائب الأخرى ذات الصلة) والرسوم القانونية الأخرى؛
- زيادة تكاليف إدارة الممتلكات ورسوم الإدارة؛
- التغييرات في القوانين التشريعية أو اللوائح أو السياسات الحكومية التي تزيد من تكلفة الامتثال لهذه القوانين أو اللوائح أو السياسات؛ و
- زيادة رسوم الخدمة ومساهمات صندوق الاستهلاك المطبقة على أصول الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، قد تكون النفقات الرأسمالية والنفقات الأخرى غير منتظمة لأن الإصلاحات والصيانة الجارية تنطوي على نفقات كبيرة وربما لا يمكن التنبؤ بها. سيكون لكل من مبلغ وتوقيت هذه النفقات تأثير على التدفق النقدي للصندوق. إذا لم تولد أصول الصندوق إيرادات كافية لتغطية نفقات التشغيل وخدمة الديون والنفقات الرأسمالية، فقد يتأثر دخل الصندوق وقدرته على إجراء التوزيعات سلبيًا بشكل جوهري.

قد يكون للعديد من هذه العوامل تأثير سلبي على صافي الدخل المستمد من أصول الصندوق. وسيعكس تقييم أصول الصندوق هذه العوامل، ونتيجة لذلك، قد يتقلب هذا التقييم بشكل كبير صعودًا أو هبوطًا.

يمكن أن يتكبد الصندوق تكاليف أو التزامات كبيرة تتعلق بالمسائل البيئية.

لم يتم إجراء العناية الواجبة البيئية على مبنى سما أو مستودع بركاء. تخضع عمليات الصندوق لقوانين بيئية مختلفة، بما في ذلك تلك المتعلقة بمكافحة تلوث الهواء، ومكافحة تلوث المياه، ومكافحة تلوث الأراضي، والتحكم في الضوضاء، والتخلص من النفايات، والتخلص من المواد الخطرة أو السامة أو تخفيف تهديدها التهديد، وتخزينها، والتخلص منها، واستخدامها. بموجب هذه القوانين، قد يخضع مالك أو مشغل الممتلكات العقارية للمسؤولية، بما في ذلك الغرامة أو السجن، عن التلوث البيئي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تصريف الملوثات في الهواء أو المسطحات المائية دون تصريح أو عن المناولة أو التخزين غير السليم للمواد الخطرة أو السامة في الممتلكات، على الرغم من أن المالك أو المشغل قد لا يكون قد تسبب في التلوث البيئي أو أن التلوث لم يحدث أثناء الملكية أو التشغيل الحالي للممتلكات.

بالإضافة إلى ذلك، قد يُطلب من الصندوق تكبد نفقات والقيام بنفقات رأسمالية للامتثال لهذه القوانين البيئية. قد يؤدي تصريف ملوثات الهواء أو الماء أو إطلاقها أو التخلص منها دون تصريح ساري المفعول أو الاستخدام غير السليم أو تخزين أو مناولة المواد أو المواد الخطرة أو السامة في أي من الممتلكات إلى تعريض الصندوق للمسؤولية أو التأثير سلبيًا بشكل جوهري على قدرته على بيع أو تأجير عقار أو الاقتراض باستخدام عقار كضمان. قد تتأثر الممتلكات والأصول الأخرى التي حصل عليها الصندوق في المستقبل بالتلوث أو القضايا البيئية الأخرى التي قد لا تكون قد تم تحديدها و/أو تصحيحها في وقت الاستحواذ أو التي قد تحدث لاحقًا بعد الاستحواذ.

وهذا يؤدي إلى عدد من المخاطر، بما في ذلك:

- خطر الملاحقة القضائية من قبل السلطات البيئية؛
- الحاجة إلى نفقات إضافية غير مدرجة في الميزانية لمعالجة مثل هذه القضايا؛
- التأثير السلبي على عمليات الممتلكات المتضررة والذي قد يؤثر بدوره سلبًا على إيرادات الصندوق؛
- قد يتأثر الوضع المالي للمستأجرين المخالفين سلبًا، مما يؤثر على قدرتهم على ممارسة الأعمال التجارية والوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم؛ و
- التأثير السلبي على قيمة العقار المتضرر.

قد لا يغطي تأمين الصندوق الخسائر المتكبدة نتيجة لظروف بيئية معروفة أو غير معروفة ولا يمكن أن يكون هناك ضمان بأن الظروف البيئية الموجودة في العقارات، الآن أو في المستقبل، والتكاليف التي قد يتم تكبدها لمعالجة التلوث البيئي، لن تؤثر ماديًا وسلبًا على الصندوق. أدى النقاش السياسي الحالي حول تغير المناخ إلى العديد من المعاهدات والقوانين واللوائح التي تهدف إلى الحد من انبعاثات الكربون. قد تتسبب هذه القوانين التي يتم سنها أو اقتراحها في زيادة تكاليف الطاقة في العقارات في المستقبل أو تتطلب من الصندوق القيام باستثمارات جوهرية في ممتلكاته والتي يمكن أن تؤثر ماديًا وسلبًا على وضعه المالي ونتائج عملياته. على الرغم من أن مدير الاستثمار ليس على علم بالمخاطر المذكورة أعلاه في العقارات التي أدت إلى تأثير سلبي جوهري على البيانات المالية و/أو العمليات الخاصة بالبائع ذي الصلة، إلا أنه لا يوجد ضمان بأن الأعمال والوضع المالي ونتائج عمليات الصندوق وتوقعاته لن تتأثر سلبًا الناشئة عن المخاطر المذكورة أعلاه التي تتحقق في العقارات.

**قد لا يتمكن الصندوق من إنشاء أو الحفاظ على تأمين كافٍ فيما يتعلق بالعقارات والتزاماتها المحتملة تجاه أطراف ثالثة أو قد يتكبد خسائر مادية تزيد عن عائدات التأمين.**

تواجه العقارات خطر التعرض لأضرار مادية ناجمة عن الحريق أو الإرهاب أو القضاء والقدر مثل الكوارث الطبيعية مثل الزلازل أو الفيضانات أو غيرها من الأسباب، بالإضافة إلى مطالبات المسؤولية العامة المحتملة، بما في ذلك المطالبات الناشئة عن عمليات العقارات. بالإضافة إلى ذلك، قد تكون بعض المخاطر، مثل الفيضانات والخسائر الناجمة عن تفشي الأمراض المعدية أو التلوث أو غيرها من الأضرار أو الانتهاكات البيئية، غير قابلة للتأمين أو قد تكون تكلفة التأمين باهظة عند مقارنتها بالمخاطر. لا تدعي الأمثلة الموضحة أعلاه أنها مجموعة شاملة من استثناءات تغطية وثيقة التأمين.

علاوة على ذلك، في حالة حدوث خسارة غير مؤمنة أو خسارة تتجاوز الحدود المؤمنة، قد يُطلب من الصندوق دفع تعويض و/أو خسارة رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة بالإضافة إلى الإيرادات المستقبلية المتوقعة من تلك الممتلكات حيث قد لا يكون قادرًا على تأجير أو بيع الممتلكات المتضررة وأي التزامات مالية مضمونة بهذه الممتلكات قد يتم تسريعها. ليس هناك ما يضمن عدم حدوث خسائر مادية تزيد عن عائدات التأمين.

**يمكن أن يتأثر مبنى سما ومستودع بركاء بالوثائق الناقصة أو المستندات غير المتسقة.**

لم يتم توفير جميع المستندات المتعلقة بمبنى سما ومستودع بركاء المطلوبة في سياق العناية الواجبة (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، تصاريح البناء وتصاريح الإشغال وقرارات تقسيم المناطق وتصاريح المياه وسجلات الشركات). مع ذلك، فقد قدم بائع مبنى سما جميع المستندات التي طلبنا تقديمها بموجب اتفاقية بيع وشراء مبنى سما كشرط لإتمام اتفاقية البيع والشراء.

قد تكون المستندات في غير محلها من قبل البائعين أو 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 مسألة مادية حيث لا يوجد دليل على أن هذه المستندات المفقودة أو المستندات غير المكتملة أو المستندات غير المقروءة تشير إلى عدم وجود ملكية لمبنى سما أو مستودع بركاء، وأن مخاطر هدم مبنى سما ومستودع بركاء والغرامات الباهظة بعيدة، فلا يوجد ما يضمن أن العناية الواجبة قد كشفت عن جميع حالات عدم الامتثال للقوانين واللوائح وشروط جميع الوثائق ذات الصلة بمبنى سما ومستودع بركاء، وجميع الالتزامات المادية فيما يتعلق بمبنى سما ومستودع بركاء.

قد تكون هناك أسباب محتملة لإبطال قرارات تقسيم المناطق أو تصاريح البناء أو تصاريح الإشغال الصادرة فيما يتعلق بممتلكات معينة بسبب المخالفات في الوثائق المتعلقة بعملية البناء فيما يتعلق ببناء أجزاء معينة من العقارات 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 وتصاريح 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 تتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها، فقد يؤدي ذلك إلى فرض عقوبات مالية، ويجب هدم المنطقة المتضررة من العقار أو إعادتها إلى حالتها السابقة (حسب مقتضى الحال) ما لم يتم، عند الاقتضاء، إجراء التصديق بنجاح، ودفع رسوم التصديق. قد يؤدي ذلك إلى تكاليف غير مدرجة في الميزانية للصندوق أو انخفاض غير متوقع في قيمة العقارات مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على الوضع المالي ونتائج عمليات الصندوق وقدرة الصندوق على إجراء توزيعات منتظمة على حملة وحداته.

## 9.2 المخاطر الأخرى المتعلقة بالاستثمار في الصندوق

**سوق الاستثمار في الصناديق العقارية في عمان غير متطور؛ قد لا يؤدي إدراج الوحدات في بورصة عمان إلى سوق نشط أو سيولة للوحدات.**

لا يمكن تداول الوحدات إلا وفقًا للنظام الأساسي للصندوق. لا يضمن إدراج الوحدات وعرض أسعارها تطور سوق تداول للوحدات أو، في حالة تطور السوق، سيولة ذلك السوق للوحدات. يجب أن يكون حملة الوحدات مستعدين للاحتفاظ بوحدهم لفترة زمنية غير محددة.

**قد تؤثر الظروف الاقتصادية المحلية والدولية على سعر وحدات الاستثمار في الصناديق العقارية.**

قد يتأثر سعر الوحدات، التي سيتم تداولها في بورصة مسقط، بعوامل متعددة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، عوامل الاقتصاد الكلي وأسعار الفائدة والتضخم وتوقعات النمو والقضايا الجيوسياسية وما إلى ذلك. ليس هناك ما يضمن أن سعر الوحدات سيعكس بشكل كامل صافي قيمة الأصول. قد يتأثر حملة الوحدات سلبيًا بتحركات الأسعار هذه.

**قد يكون مبلغ التمويل الذي يمكن أن يحصل عليه الصندوق محدودًا، مما قد يؤثر على عمليات الصندوق وتوسعه.**

قد يحتاج الصندوق، من وقت لآخر، إلى مزيد من التمويل لتحقيق استراتيجياته الاستثمارية. يمكن أن يؤدي هذا التمويل إلى زيادة التزامات التمويل ويمكن أن يؤدي إلى التزامات تشغيلية وتمويلية إضافية، أو امتيازات على أصول الصندوق، من شأنها أن تقيد عملياته. في حالة عدم حصول الصندوق على الموافقة اللازمة لتحمل تمويل إضافي في المستقبل، فقد لا يتمكن الصندوق من المضي قدمًا في استراتيجياته وقد يواجه عواقب تجارية سلبية نتيجة لهذا التقيد على التمويلات المستقبلية.

**قد لا يتمكن الصندوق من تنفيذ استراتيجياته الاستثمارية بنجاح، بما في ذلك تحسين الأصول، للصندوق.**

ليس هناك ما يضمن أن الصندوق سيكون قادرًا على تنفيذ استراتيجياته الاستثمارية بنجاح أو أنه سيكون قادرًا على توسيع محفظته بأي معدل محدد أو إلى أي حجم محدد. يعتمد نجاح تنفيذ استراتيجياته الاستثمارية على تحديد الأصول المناسبة والقدرة على الحصول على التمويل. قد لا يتمكن الصندوق من إجراء عمليات استحواذ أو استثمارات بشروط مواتية أو ضمن إطار زمني مرغوب فيه، مما سيعيق نمو الصندوق.

**قد لا تسفر عمليات الاستحواذ المستقبلية عن العوائد المتوقعة وقد تؤدي إلى اضطرابات في أعمال الصندوق، وقد تستنزف موارد الإدارة وقد تؤدي إلى تخفيف الحيازات.**

قد تتسبب عمليات الاستحواذ المستقبلية في تعطيل عمليات الصندوق وتحويل انتباه الإدارة عن العمليات اليومية. قد تتطلب العقارات المستحوذ عليها حديثًا اهتمامًا إداريًا كبيرًا من شأنه أن يؤثر على لأعمال الصندوق الجارية. على الرغم من العناية الواجبة قبل الاستحواذ، لا يعتقد الصندوق أنه من الممكن فهم العقار بالكامل قبل امتلاكه وتشغيله لفترة طويلة من الزمن.

بالإضافة إلى ذلك، قد لا تكون استراتيجية نمو الاستحواذ الخاصة بالصندوق وعمليات اختيار الأصول ناجحة وقد لا توفر عوائد إيجابية لحملة الوحدات. هناك مخاطر مرتبطة بمتابعة المزيد من عمليات الاستحواذ على الأصول من مختلف القطاعات ودمجها بنجاح في محفظة الصندوق. على سبيل المثال، قد تستغرق الفائدة أو أوجه التآزر أو الكفاءة المتوقعة من عمليات الاستحواذ هذه وقتًا أطول من المتوقع لتحقيقها أو قد لا تتحقق على الإطلاق. قد تتسبب عمليات الاستحواذ المستقبلية في تعطيل عمليات الصندوق وتحويل انتباه الإدارة عن العمليات اليومية. يمكن أيضًا أن تكون الوحدات الجديدة الصادرة كمقابل أو فيما يتعلق بأي عملية استحواذ جديدة مخففة لحملة الوحدات الحاليين.

قد يؤثر حدوث أي أحداث القضاء والقدر أو أحداث القوة القاهرة (بما في ذلك الحرب أو الهجمات الإرهابية) سلبًا وماديًا على أعمال وعمليات أصول الصندوق.

القضاء والقدر، مثل الزلازل والجفاف والأعاصير المدارية والفيضانات أو غيرها من الكوارث الطبيعية وغيرها من أحداث القوة القاهرة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الهجمات الإرهابية أو الحرب الأهلية أو الاضطرابات المدنية أو أعمال الشغب أو الحرب أو التهديد بالحرب أو التحضير لها أو النزاع المسلح أو فرض العقوبات أو الحظر أو قطع العلاقات الدبلوماسية أو عدم الاستقرار الجيوسياسي أو التلوث النووي أو الكيميائي أو البيولوجي أو الطفرة الصوتية أو انهيار المباني أو الحريق أو الانفجار أو الحوادث الأخرى أو أي نزاع عمالي أو تجاري أو إضرابات أو إجراء صناعي أو إغلاق خارج عن سيطرة الصندوق أو مدير الاستثمار. قد يؤثر هذا النوع من الأحداث ماديًا وسلبًا على الاقتصاد والبنية التحتية وسبل عيش السكان المحليين، بما في ذلك الصندوق. قد تتأثر أعمال الصندوق ودخله المتاح للتوزيع سلبًا، في حالة حدوث مثل هذه الأحداث. لا يوجد أي ضمان بأن أي حدث قوة القاهرة، محتمل أو مهدد أو غير ذلك وفي أي جزء من العالم، لن يكون له، بشكل مباشر أو غير مباشر، تأثير سلبي على عمليات أصول الصندوق وبالتالي دخل الصندوق المتاح للتوزيع.

على الرغم من أن الصندوق مطالب بالتأمين على الممتلكات وفقًا للمادة 127 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، فقد يتم إبطال وثائق التأمين في الظروف المتوخاة أعلاه.

### تركيز الأصول.

من المتوقع أن يمتلك الصندوق في سنواته الأولى مجموعة محدودة فقط من الأصول. بعد ذلك، قد لا يتنوع الصندوق بشكل كبير من محفظته الحالية في عمليات الاستحواذ المستقبلية. لذلك، من المرجح أن يتركز الهدف الاستثماري للصندوق، في سنواته الأولى، على هذه المجموعة المحدودة من الأصول، وقد يتركز في المستقبل بالمثل. ونتيجة لذلك، قد تتأثر عائدات الصندوق ككل سلبًا بالأداء غير المواتي للقطاع، أو انخفاض كبير في أداء الأصول التي يحتفظ بها أو غير ذلك. لن يكون حملة الوحدات، على الأقل في البداية، محميين بدرجة من التنوع في استراتيجية الاستثمار الخاصة بالصندوق، إما حسب المنطقة الجغرافية أو نوع الأصول.

قد يختلف الأداء الفعلي للصندوق وأصول الصندوق اختلافًا جوهريًا عن البيانات المستقبلية في هذه النشرة.

تحتوي هذه النشرة على بيانات تطلعية تتعلق، من بين أمور أخرى، بمستويات التوزيع/العائد المحتملة والمتوقعة. تستند هذه البيانات التطلعية إلى عدد من الافتراضات التي تخضع لشكوك وحالات طارئة خارجة عن سيطرة مدير الاستثمار. تخضع قدرة الصندوق على تحقيق التوزيعات/العوائد المتوقعة والمتوقعة للأحداث والظروف المفترضة التي قد لا تحدث كما هو متوقع، أو الأحداث والظروف غير المتوقعة التي قد تنشأ. لا يتم تقديم أي ضمان بأن الافتراضات سيتم تحقيقها وأن التوزيعات/العوائد الفعلية ستكون كما هو متوقع. لا يتم تقديم أي ضمان بأن عمليات الاستحواذ ستتحقق

قد لا يتمكن الصندوق من إجراء توزيعات على حملة الوحدات أو قد ينخفض مستوى التوزيعات.

يعتمد الدخل القابل للتوزيع للصندوق على صافي الدخل المكتسب من الاستثمارات العقارية والذي يعتمد، من بين عوامل أخرى، على مبلغ إيرادات الإيجار والإيرادات الأخرى التي يتلقاها الصندوق ومستوى النفقات المتكبدة. إذا لم تولد أصول الصندوق دخلًا كافيًا قابلاً للتوزيع، فقد تتأثر قدرة الصندوق على إجراء توزيعات على حملة الوحدات سلبًا.

لم يتم تقديم أي ضمان فيما يتعلق بقدرة الصندوق على الدفع أو الحفاظ على التوزيعات. لا يوجد أي ضمان بأن مستوى التوزيعات سيزداد بمرور الوقت، أو أنه ستكون هناك زيادات تعاقدية في الإيجار بموجب إيجارات أصول الصندوق أو أن استلام إيرادات الإيجار فيما يتعلق بتوسيع العقارات أو الاستحواذ على العقارات سيزيد من التدفق النقدي للصندوق المتاح للتوزيع على حملة الوحدات.

سيتعرض حملة الوحدات الذين لا يشاركون أو غير القادرين على المشاركة في زيادة رأس المال في المستقبل من قبل الصندوق للتخفيف من حصتهم في الصندوق.

إذا لم يشارك حملة الوحدات أو لم يتمكنوا من المشاركة في أي زيادة لرأس المال في المستقبل، مثل إصدارات حقوق الأفضلية أو الاكتتابات الخاصة، فسيتم تخفيض حصتهم النسبية في الصندوق. قد لا يكون أي مقابل يتلقاه حملة الوحدات هؤلاء مقابل أي حقوق بموجب عمليات زيادة رأس المال المستقبلية كافيًا للتعويض عن تخفيف حصصهم.

## قد تؤثر ظروف السوق والظروف الاقتصادية الدورية على سعر الوحدات والطلب عليها.

قد تؤثر الحركات الدورية في أسواق الأوراق المالية المحلية والدولية والظروف الاقتصادية وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة على سعر السوق والطلب على الوحدات. على وجه الخصوص، قد يكون لزيادة أسعار الفائدة في السوق تأثير سلبي على سعر السوق للوحدات إذا كان العائد السنوي على السعر المدفوع للوحدات يمنح المستثمرين عائداً أقل مقارنة بالاستثمارات الأخرى.

قد تتغير القوانين واللوائح والمعايير المحاسبية في عمان، بما في ذلك إدخال تشريعات أو لوائح أو إرشادات أو توجيهات جديدة أو منقحة تؤثر على اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

قد يتأثر الصندوق بإدخال معايير محاسبية جديدة أو معدلة. تخضع معايير المحاسبة في عمان للتغيير لأنها تتماشى بشكل أكبر مع معايير المحاسبة الدولية. قد تتأثر البيانات المالية للصندوق بإدخال هذه المعايير المحاسبية المعدلة. إن مدى وتوقيت هذه التغييرات في المعايير المحاسبية غير معروف ويخضع للتأكيد من قبل السلطات المختصة.

ليس هناك ما يضمن أن هذه التغييرات لن:

- يكون لها تأثير كبير على عرض البيانات المالية للصندوق؛
- يكون لها تأثير كبير على نتائج عمليات الصندوق؛
- يكون لها تأثير سلبي على قدرة الصندوق على إجراء توزيعات على حملة الوحدات؛
- يكون لها تأثير سلبي على قدرة مدير الاستثمار على تنفيذ استراتيجية الاستثمار الخاصة بالصندوق؛ أو
- يكون لها تأثير سلبي على عمليات الصندوق ووضعه المالي.

قد يتأثر الصندوق أيضًا بإدخال تشريعات أو لوائح أو إرشادات أو توجيهات جديدة أو معدلة تؤثر على اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري بما في ذلك التشريعات أو اللوائح أو الإرشادات أو التوجيهات الجديدة أو المعدلة التي قد تقيد الأشخاص والكيانات القادرة على امتلاك العقارات في مواقع معينة في عمان. لا يوجد ضمان بأن التشريعات أو اللوائح أو الإرشادات أو التوجيهات الجديدة أو المنقحة لن تؤثر سلبًا على اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري بشكل عام أو الصندوق على وجه التحديد وبالتالي يكون لها تأثير سلبي مقابل على حملة الوحدات.

دون الحد من عمومية ما سبق، من المتوقع أن يتم إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية من قبل هيئة الخدمات المالية قريبًا. من المتوقع أن تنظم اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية صناديق الاستثمار في عمان، وقد تؤثر على النظام التنظيمي الحالي المطبق على صناديق الاستثمار العقاري مثل الصندوق. بعد إصدار اللائحة التنفيذية لقانون الأوراق المالية، سيحتاج الصندوق إلى الامتثال لأي تغييرات من هذا القبيل تنطبق على الصندوق.

سيتعين على الصندوق و/أو مدير الاستثمار اتخاذ التدابير اللازمة للامتثال لأي تغييرات في القوانين أو اللوائح المعمول بها تحدث بعد تاريخ نشرة الإصدار هذه. لن يكون الصندوق و/أو مدير الاستثمار مسؤولين أمام حملة الوحدات عن أي خسائر متكبدة بسبب التدابير التي اتخذها/اعتمدها الصندوق و/أو مدير الاستثمار امتثالاً لأي تغييرات من هذا القبيل في القوانين أو الأنظمة المعمول بها.

## 9.3 المخاطر المتعلقة بالصندوق

### شروط إطلاق الصندوق.

بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، يجب ألا يقل رأس المال المدفوع للصندوق عند إطلاقه عن 10 ملايين ريال عماني. قد يتم إلغاء إطلاق الصندوق إذا لم يتم الاكتتاب في الاكتتاب العام بالكامل، إما بسبب حجب هيئة الخدمات المالية موافقتها على تخصيص الوحدات أو بسبب عدم قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بموجب اتفاقيات بيع والشراء. ومع ذلك، لن يتم إحباط إطلاق الصندوق فقط بسبب ممارسة خيار شراء وحدات إضافية وعدم الاكتتاب فيه بالكامل.



## عدم الاكتتاب في الإصدار.

عدم الاكتتاب في الإصدار. إذا استمر الاكتتاب العام ولم يتم الاكتتاب فيه بالكامل، فقد لا يكون من الممكن للصندوق أن يمول بالكامل الاستحواذ على مبنى سما و/أو مستودع بركاء و/أو التزاماته الأخرى.

## مصارييف الإصدار.

هناك احتمال كبير بأن تتجاوز نفقات الإصدار المتكبدة فيما يتعلق بالاكتتاب العام نفقات الإصدار المثارة، حتى لو تم الاكتتاب في الاكتتاب العام بالكامل وتم ممارسة خيار شراء وحدات إضافية بالكامل. في هذه الحالة، سيتحمل الصندوق تكلفة نفقات الإصدار الزائدة هذه، مما سيقبل من أمواله المتاحة للوفاء بالالتزامات والالتزامات الأخرى.

## الضرائب والرسوم.

هناك بعض عدم اليقين فيما يتعلق بمبلغ الضرائب والرسوم التي سيتحملها الصندوق فيما يتعلق بالاكتتاب العام.

لن تكون ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع إذا كان من الممكن نقل العقارات كمنشأة عاملة، ولكن إذا لم يكن من الممكن نقل العقارات كمنشأة عاملة، فمن المتوقع أن يدفع الصندوق ضريبة القيمة المضافة بمعدل 5 ٪ على سعر شراء العقارات.

كما أنه من غير المؤكد إلى أي مدى سيتم دفع رسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني عند نقل العقارات. عادة تصل رسوم تسجيل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني على نقل الملكية إلى 5 ٪ من سعر الشراء للعقارات.

سيتم تطبيق رسوم البلدية، بنسبة 3 ٪ على الإيجار المستحق الدفع بموجب شروط اتفاقيات الإيجار، إذا كانت اتفاقيات الإيجار المتعلقة بالعقارات بحاجة إلى إعادة تسجيلها لدى البلدية المختصة.

## حصة الأرباح.

تنص اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري على أن يقوم صندوق الاستثمار العقاري بتوزيع ما لا يقل عن 90 ٪ (تسعين بالمائة) من صافي أرباحها السنوية على حملة وحداتها. ومع ذلك، من الناحية العملية، لن يكون من الممكن للصندوق دفع توزيعات أرباح نقدية حملة الوحدات ما لم يكن هناك نقد متاح لذلك، وسيكون من الضروري أيضًا للصندوق حساب أي توزيعات أرباح بعد وضع مخصص مناسب لدفع رسوم الأداء إلى مدير الاستثمار. يرجى الرجوع إلى الفصل 10 من هذه النشرة بعنوان "سياسة توزيعات الأرباح"، والتي تحدد سياسة توزيع أرباح الصندوق.

## حملة الوحدات الرئيسيون.

أفادت هيئة الخدمات المالية بان لا مانع لها من استثناء الصندوق من تجاوز الوحدات المخصصة لأي مكتتب عن (10 ٪) عشرة في المائة من إجمالي الوحدات المصدرة، وذلك في الحالة التي تقل فيها طلبات الاكتتاب عن الوحدات المطروحة.

قد يؤدي ذلك إلى امتلاك حملة الوحدات، إما بشكل فردي أو جنبًا إلى جنب مع الشركات المرتبطة بهم أو أفراد أسرهم، نسبة مئوية أعلى من ملكية الوحدات مما هو الحال عادةً بالنسبة إلى صناديق الاستثمار العقاري التي تخضع لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، مما يؤدي إلى مستوى أعلى من قوة التصويت في اجتماعات الجمعية العامة مما هو الحال عادةً بالنسبة إلى صناديق الاستثمار العقاري التي تخضع لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.]

لقد تغير الإطار القانوني الحالي في عمان مؤخرًا ولا يمكن تقديم أي ضمانات بشأن كيفية تطبيق القوانين الحالية في الممارسة العملية.

تهدف اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري إلى توفير إرشادات تنظيمية حول، من بين أمور أخرى، هياكل العهدة أو الشركات ذات الأغراض الخاصة أو الشركات التي تم تأسيسها لإصدار صندوق الاستثمار العقاري والتعيين والحاجة المحتملة للتصنيفات الائتمانية. قد يتم إدخال المزيد من القوانين أو اللوائح و/أو قد يتم إجراء مراجعات فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بقوانين ولوائح الشركات والممتلكات والأوراق المالية والضرائب من أجل مواءمتها مع اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري. لا تزال قوانين ولوائح أسواق رأس المال العمانية المطبقة على صناديق الاستثمار العقاري في مرحلة انتقالية، وبالتالي فهي عرضة لمخاطر وعدم يقين أكبر. على وجه الخصوص، تشمل المخاطر المرتبطة باللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ما يلي: (1) التناقضات المحتملة بين اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ومختلف القوانين واللوائح والأوامر الحكومية والوزارية والمحلية

والمقررات والقرارات وغيرها من الإجراءات بما في ذلك ما يتعلق بصحة وقابلية إنفاذ هياكل الثقة في عمان؛ (2) أحكام القوانين واللوائح التي تمت صياغتها بشكل غامض أو تفتقر إلى التحديد وبالتالي تثير صعوبات عند تنفيذها أو تفسيرها؛ (3) نطاق واسع لهيئة الخدمات المالية لتنفيذ اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وفقًا لتقديرها وإصدار المزيد من النماذج والتوجيهات؛ و (4) صعوبة التنبؤ بنتيجة التطبيق القضائي للتشريعات العمانية. علاوة على ذلك، لا تزال اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وقانون الأوراق المالية غير مختبرة في المحاكم وليس لها تاريخ طويل في التفسير.

في تاريخ نشر هذه النشرة، من المزمع أن تكمل اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الإطار التنظيمي التقليدي المعمول به بالفعل في قانون الشركات التجارية وقانون الأوراق المالية واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال. يتناول هذا الإطار الحالي في المقام الأول تنظيم الأوراق المالية، وبالتالي هناك قدر كبير من عدم اليقين فيما يتعلق بكيفية وضع هذا الإطار جنبًا إلى جنب، وأي تغيير أو تفسير محتمل لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري بعد تاريخ هذه النشرة.

لذلك، في بعض الظروف، قد لا يكون من الممكن الحصول على تنفيذ سريع للحكم في عمان أو التنبؤ بنتيجة الإجراءات القانونية الخاضعة للوائح تنظيم الاستثمار في الصناديق العقارية.

### الوحدات هي التزامات غير مضمونة.

يجب أن يدرك المستثمرون أنه إذا أصبح الصندوق معسرًا، فإن أيًا من أصول الصندوق التي تخضع لترتيب ضمان صالح لن تكون متاحة لتلبية مطالبات أي من دائني الصندوق غير المضمونين، بما في ذلك حملة الوحدات، وستحتل مطالبات دائني الصندوق المضمونين مرتبة متقدمة على مطالبات هؤلاء الأطراف وفقًا لذلك.

### قد تقيد اعتبارات الاستثمار القانونية بعض الاستثمارات.

تخضع الأنشطة الاستثمارية لبعض المستثمرين المحتملين لقوانين ولوائح الاستثمار، أو للمراجعة أو التنظيم من قبل سلطات معينة. يجب على كل مستثمر محتمل استشارة مستشاريه القانونيين لتحديد ما إذا كان وإلى أي مدى: (1) الوحدات هي استثمارات قانونية له؛ (2) يمكن استخدام الوحدات كضمان لأنواع مختلفة من الافتراض؛ و (3) تنطبق قيود أخرى على شرائه أو رهنه لأي وحدات. يجب على المؤسسات المالية استشارة مستشاريها القانونيين أو الجهات التنظيمية المناسبة لتحديد المعاملة المناسبة للوحدات بموجب أي رأس مال معمول به قائم على المخاطر أو قواعد مماثلة.

### تضارب المصالح ومعاملات الأطراف ذات الصلة فيما يتعلق بالاكتمال العام.

من خلال تنفيذ شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء، سيصبح الصندوق طرفًا في اتفاقية بيع وشراء مبنى سما اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء على التوالي. تعتبر اتفاقية بيع وشراء مبنى سما ومستودع بركاء بمثابة معاملات مع أطراف ذات صلة، حيث أن مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار هما طرفان في اتفاقية بيع وشراء مبنى سما، ومدير الاستثمار طرف في اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء. سيقوم مدير الاستثمار أيضًا بتنفيذ شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما وشهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء. شركة القمة العالمية للاستثمار هي المساهم الرئيسي لمدير الاستثمار

وسيرم الصندوق الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما بعد اجتماع الجمعية العامة التأسيسية. وسيكون مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار أيضًا طرفين في الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما. تفرض الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما دفعات والتزامات أخرى على الصندوق تجاه مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار، بالإضافة إلى التزامات على مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار تجاه الصندوق.

كما أنه يترتب عن الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما، من بين أمور أخرى، التنازل عن حقوق الصندوق فيما يتعلق بالإيجار المستحق على مستأجري مبنى سما خلال الفترة الانتقالية، والتنازل عن التزامات الصندوق فيما يتعلق بمصروفات التشغيل الناشئة عن مبنى سما خلال الفترة الانتقالية، إلى مدير الاستثمار.

أبرم مدير الاستثمار وشركة القمة العالمية للاستثمار اتفاقية الحفاظ المؤقتة لمبنى سما مع الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما لصالح الصندوق قيد التأسيس. على الرغم من أن الصندوق ليس طرفًا في اتفاقية الحفاظ المؤقتة لمبنى سما، ولن يصبح طرفًا في اتفاقية الحفاظ المؤقتة لمبنى سما، فإن الصندوق مسؤول عن تعويض مدير الاستثمار عن أتعاب الحافظ الأمين المؤقت لمبنى سما بموجب هذه الاتفاقية.

تم توضيح ترتيبات الأطراف ذات الصلة الموضحة أعلاه بمزيد من التفصيل في الفصل 6.2 أعلاه (أو، في شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء، في الفصل 6.3 أعلاه).

تم إبرام اتفاقية إدارة العقارات المؤقتة لمبنى سما بين مدير الاستثمار ومدير العقار المؤقت لمبنى سما فيما يتعلق بمبنى سما ولكنها لا تمنح أي حقوق أو مزايا للصندوق فيما يتعلق بذلك.

وقد أبرم مدير الاستثمار أيضًا ما يلي: (أ) اتفاقية مستوى خدمة إدارة الاكتتاب العام مع شركة مسقط للمقاصة والإيداع الموضحة في الفصل 16.3 من هذه النشرة لصالح الصندوق و(ب) التعاقدات مع المستشارين على النحو المبين في الفصل 6.1 أعلاه. وسيتم دفع الرسوم والمصاريف المستحقة لهذه الأطراف المقابلة من مصاريف إصدار الاكتتاب العام على النحو المبين في الفصل 3 أعلاه.

سيدخل مدير الاستثمار في اتفاقية إدارة الاستثمار مع الصندوق بعد انعقاد الجمعية العامة التأسيسية. يرجى الرجوع إلى الفصل 16.1 من هذه النشرة للحصول على ملخص لاتفاقية إدارة الاستثمار، بما في ذلك القسم المعنون بـ "تضارب المصالح".

جميع الاتفاقيات المذكورة أعلاه لديها القدرة على أن تؤدي إلى تضارب المصالح، وسوف يعتمد الصندوق على مدير الاستثمار والأطراف الأخرى ذات الصلة لأداء التزاماتهم وفقا لشروطها.

إذا لم يتم التوقيع على شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مستودع بركاء حسب الأصول من قبل مدير الاستثمار والصندوق، فلن يتم نقل مستودع بركاء إلى الصندوق؛ وإذا لم يتم توقيع شهادة نقل اتفاقية بيع وشراء مبنى سما من قبل مدير الاستثمار والصندوق، أو إذا لم يتم التوقيع على الاتفاقية الثلاثية لمبنى سما من قبل الأطراف فيها، فلن يتم نقل مبنى سما إلى الصندوق.

### تضارب المصالح ومعاملات الأطراف ذات الصلة بعد بالاكتتاب العام

قد يكون لمدير الاستثمار ومساهميه المباشرين وغير المباشرين وأي أعضاء مجلس إدارة (أو ما يعادلهم) لما سبق والجهات الشقيقة لهم مصلحة في الصندوق أو في أي معاملة تتم مع الصندوق أو من أجله، أو علاقة من أي نوع مع أي شخص آخر، والتي قد تنطوي على تعارض محتمل مع واجبات كل منهم تجاه الصندوق أو غير ذلك. يمكن أن ينشأ مثل هذا التضارب المحتمل في المصالح، على سبيل المثال، بسبب مواقف مجلس الإدارة المشتركة أو الأسهم المشتركة. مع مراعاة أحكام القانون المعمول به فيما يتعلق بتضارب المصالح، يمكن أن يؤدي تضارب المصالح المحتمل إلى تصرف الطرف المتضارب واتخاذ قرارات من وقت لآخر لا تأخذ بالضرورة في الاعتبار مصالح الصندوق أو حملة وحداته. ليس هناك ما يضمن أن تضارب المصالح و/أو حلها لن يؤثر على أداء الصندوق أو عوائده المالية.

على وجه الخصوص، ولكن دون الحد من عمومية ما سبق:

- بالإضافة إلى تقديم الخدمات للصندوق، يقدم مدير الاستثمار الخدمات المتعلقة بالتخطيط المالي والاستثمار وإدارة محفظة لعملائه. يجوز لهؤلاء العملاء الاستثمار في الصندوق ويجوز لمدير الاستثمار الاستمرار في تقديم الخدمات لعملائه بعد أن يصبحوا حملة للوحدات، بما في ذلك ما يتعلق بالصندوق.
- الفاضل يفغيني كوروفين كعضو غير مستقل في إدارة الصندوق (يرجى الرجوع إلى الفصل 14.1 من هذه النشرة) ويُقترح إعادة تعيين الفاضل يفغيني كوروفين كعضو غير مستقل في إدارة الصندوق في اجتماع الجمعية العامة التأسيسية. الفاضل يفغيني كوروفين هو الرئيس التنفيذي لمدير الاستثمار وهو أيضًا عضو في مجلس الإدارة التعاقدية لمدير الاستثمار.
- الفاضل يفغيني كوروفين والفاضل اليقظان الجديدي أعضاء إدارة صندوق جبل للفرص (الذي تم إنشاؤه بموجب النظام العام لصناديق الاستثمار التابع لهيئة الخدمات المالية وليس بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري).

بالإضافة إلى ذلك، بموجب شروط اتفاقية إدارة الاستثمار:

- يجوز لمدير الاستثمار وكل مساهم أو مسؤول أو مدير أو موظف أو جهة شقيقة لمدير الاستثمار، الاستثمار أو المشاركة أو الانخراط (لحسابهم الخاص أو لحساب الآخرين)، و/أو قد يمتلك مصلحة في مشاريع وأنشطة تجارية أخرى من أي نوع؛ شريطة أن (أ) يضمن مدير الاستثمار وجود تدابير كافية لحل أي تضارب في المصالح لصالح الصندوق وحملة الوحدات؛ و(ب) تتطلب المعاملات مع الأطراف المتعلقة بمدير الاستثمار موافقة إدارة الصندوق (وحملة الوحدات، إلى الحد الذي تتطلبه اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقوانين واللوائح المعمول بها الأخرى)؛
- يجوز لمدير الاستثمار أن يعمل كمدير لأي شخص أو أشخاص آخرين قد يراهم مناسبين: شريطة أن (أ) لا تتأثر واجبات مدير الاستثمار ووظائفه بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار سلبًا؛ و(ب) يجب على مدير الاستثمار التأكد من الفصل السليم للوظائف لتجنب تضارب المصالح فيما يتعلق بخدمات إدارة الاستثمار المقدمة لجميع الصناديق التي يديرها مدير

الاستثمار، بما في ذلك الصندوق، وإذا كان مدير الاستثمار يدير أكثر من صندوق واحد وكانت المعاملة تنطوي على اثنين أو أكثر من الصناديق التي يديرها، فإن المعاملات بين هذه الصناديق تعتبر معاملات لأطراف ذات صلة (على النحو المحدد في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري) لكل صندوق مشارك فيه. مدير الاستثمار هو حاليًا مدير الاستثمار لصندوق مفتوح يسمى صندوق جبل للفرص (الذي تم إنشاؤه بموجب النظام العام لصناديق الاستثمار التابع لهيئة الخدمات المالية وليس بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري). سوف يمثل مدير الاستثمار للمتطلبات الواردة في (أ) و (ب) في هذه الفقرة وأي متطلبات أخرى معمول بها في اتفاقية إدارة الاستثمار، كما سيلتزم أيضًا بهذه المتطلبات إذا أصبح مديرًا لأي صندوق آخر (سواء كان مؤسسًا بموجب اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال أو اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، أو غير ذلك)

تجدر الإشارة فيما يتعلق بما سبق إلى أنه بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري:

- يُطلب من مدير الاستثمار تجنب أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء أي معاملة ويجب أن يضمن، في حالة حدوثها، عدم تضرر الصندوق من هذه المعاملة؛
- إذا قدم أي مقدم خدمة خدماته لأكثر من صندوق واحد، فيجب عليه وضع الضوابط اللازمة لتجنب تضارب المصالح، ويجب أن يقدم خدماته بالعناية والجهد اللازمين لتحقيق المصلحة الفضلى لكل صندوق وحامل وحدة واستثمارية؛ و
- يجب إعطاء الأولوية لمصالح حملة الوحدات في حالة وجود تعارض بين مصالح مقدم الخدمة ومصالح حملة الوحدات.

بالإضافة إلى ذلك، وفقًا للنظام الأساسي:

- لا يجوز لعضو في إدارة الصندوق المشاركة في المناقشة بشأن أي مسألة أو التصويت على عقد أو معاملة أخرى، ما لم يكن له أو لها من الجهات الشقيقة له أو لها (على النحو المحدد في النظام الأساسي)، أي مصلحة فيما يتعلق بالمسألة في المناقشة أو العقد أو أي معاملة أخرى، باستثناء المناقشة والتصويت على انتخاب الرئيس ونائب الرئيس؛
- يجب تنفيذ جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة (أ) على أساس تجاري بحت، (ب) لصالح حملة الوحدات، و (ج) بسعر يساوي القيمة المقدرة في تقرير التقييم للمعاملات العقارية؛
- إذا كان مدير الاستثمار يدير أكثر من صندوق واحد، وكانت المعاملة تنطوي على صندوقين أو أكثر من الصناديق التي يديرها، فإن المعاملة بين هذه الصناديق تعتبر معاملات أطراف ذات صلة لكل صندوق مشارك في المعاملة؛
- يجب الحصول على موافقة مسبقة من حملة الوحدات بقرار من الجمعية العامة غير العادية إذا كانت قيمة المعاملات العقارية مع الأطراف ذات الصلة تساوي أو تتجاوز 5٪ من قيمة إجمالي الأصول المملوكة للصندوق (بعد الشراء)؛
- يجب على إدارة الصندوق التأكد من أن المعاملة العقارية مع الأطراف ذات الصلة تتم على أساس تجاري بحت، ولا تضر بمصلحة حملة الوحدات، إذا كانت قيمة المعاملة العقارية مع الأطراف ذات الصلة أقل من 5٪ من قيمة إجمالي الأصول المملوكة للصندوق (بعد الشراء)؛
- ينطبق ما يلي على المعاملات مع الأطراف ذات الصلة التي تقع ضمن النقطتين المذكورتين أعلاه مباشرة: (أ) يجب تنفيذ المعاملة وفقًا لقيمة إجمالي الأصول المملوكة للصندوق كما هو موضح في أحدث البيانات المالية المنشورة للصندوق وأي معاملة لاحقة منذ نشر هذه البيانات المالية يجب أن تأخذ في الاعتبار أي تغييرات في قيمة إجمالي الأصول المملوكة للصندوق؛ و (ب) يجب ألا تتجاوز القيمة الإجمالية لمعاملات الأطراف ذات الصلة للصندوق خلال كل فترة 12 شهرًا 5٪ من إجمالي صافي قيمة الأصول للصندوق؛
- لا يُسمح لمدير الاستثمار والأطراف ذات الصلة بالتصويت في أي اجتماع جمعية عامة إذا كان لديهم مصلحة في نتيجة المعاملة المقدمة للموافقة عليها؛
- يجب أن تكون معاملات الأطراف ذات الصلة وتداولاتها واستثماراتها وتعييناتها وفقًا لأفضل الشروط للصندوق، وألا تكون أقل فائدة للصندوق مقارنة بالمعاملات التجارية البحتة التي تتم بين أطراف مستقلة على أساس تجاري حر؛ و

- يجب على مدير الاستثمار والحافظ الأمين وأي طرف مفوض تجنب أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء أي معاملة مع ضمان أنه في حالة حدوثه (وفقاً لهذا النظام الأساسي واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري)، لن يتضرر الصندوق من هذه المعاملة.

يجب أن تتم الموافقة على المعاملات مع الأطراف ذات الصلة من قبل إدارة الصندوق وأن يتم الكشف عنها والموافقة عليها من قبل حملة الوحدات كما هو مطلوب وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها المعمول بها من وقت لآخر والنظام الأساسي.

#### عدم وجود سجل حافل.

لم يبدأ الصندوق بعد عملياته، وبالتالي، ليس لديه تاريخ تشغيلي. تعتمد قيمة الاستثمار في الصندوق على نجاح الصندوق في إجراء استثمارات تلي معايير الصندوق ذات الصلة. لم يقيم الصندوق بعد بأي عمليات استحواذ ويعتمد نجاح الصندوق على قدرة مدير الاستثمار على تحديد وتأمين الاستثمارات المناسبة.

يعتمد الصندوق على اجتهاد ومهارة وشبكة مدير الاستثمار وإدارته العليا واتصالاته التجارية. سيقومون، جنباً إلى جنب مع غيرهم من المتخصصين في الاستثمار ومقدمي الخدمات، بتقييم استثمارات الصندوق والتفاوض عليها وهيكلتها وتحقيقتها ومراقبتها وخدمتها. مدير الاستثمار هو شركة حديثة التأسيس وليس لديه سجل حافل. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤثر فقدان أي واحد أو جميع الموظفين الرئيسيين المشاركين في إدارة الصندوق، أو القدرة على جذب هؤلاء الموظفين الرئيسيين والاحتفاظ بهم، على أداء الصندوق. لا يمكن ضمان أداء مدير الاستثمار، ولا يقدم أداء مدير الاستثمار أي ضمان للناتج المستقبلية للصندوق.

ومع ذلك، يتمتع مدير الاستثمار بمهنيين متمرسين يتمتعون بخبرة كبيرة في أسواق رأس المال والقطاع العقاري. كما يشرف على نشاط مدير الاستثمار مجلس إدارة مدير الاستثمار المكون من خبراء ذوي خبرة في الأسواق المالية العمالية وصناعة الاستثمار وسيخضع للتوجيه والرقابة العامة من إدارة صندوق ذات خبرة.

#### مدة تعيين مدير الاستثمار.

يرجى الرجوع إلى الفصل 16.1 من هذه النشرة، والذي يحدد الظروف التي يجوز فيها للصندوق إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار بأثر فوري (أي لسبب ما).

يجوز للصندوق أيضًا إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار دون سبب، بشرط إعطاء مدير الاستثمار إشعارًا بالإنهاء مدته ستة أشهر على الأقل.

يتمتع حملة الوحدات بسلطة عزل مدير الاستثمار بقرار من الجمعية العامة غير العادية. إذا مرر حملة الوحدات مثل هذا القرار لعزل مدير الاستثمار، وكانت أسباب هذا العزل لسبب غير السبب، فسيحتاج الصندوق إلى إعطاء مدير الاستثمار إشعارًا مدته ستة أشهر لإنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار وعزل مدير الاستثمار.

قد يتم تخفيف صافي قيمة الأصول لكل وحدة إذا تم تسعير المزيد من الإصدارات بأقل من صافي قيمة الأصول الحالي لكل وحدة.

قد يتم إصدار وحدات أخرى بعد الاكتتاب العام، وقد يكون سعر الطرح لهذه الوحدات أعلى أو أقل من صافي قيمة الأصول الحالي لكل وحدة. قد يتم تخفيف توزيعات الأرباح لكل وحدة إذا تم إصدار وحدات جديدة وكان استخدام العائدات من إصدار الوحدات هذا يولد تدفقاً نقدياً غير كافٍ لتغطية التخفيف. عندما يتم إصدار وحدات جديدة بأقل من صافي قيمة الأصول لكل وحدة، فقد يتم تخفيف صافي قيمة الأصول الحالي لكل وحدة قائمة.

#### لا يوجد ضمان للربحية للاستثمار في الصندوق.

ليس هناك ما يضمن أن الصندوق سيكون قادرًا على تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في هذه النشرة. من الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو كل رأس المال المستثمر. لا يمكن تقديم أي ضمان بتحقيق العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق، وجميع الأرقام والإحصاءات الواردة والمبينة في هذه النشرة هي لأغراض التوضيح فقط.

سيتم توزيع ما لا يقل عن 90 ٪ من صافي ربح الصندوق السنوي على حملة الوحدات وفقاً للمادة 23 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري؛ شريطة أنه لا يجوز توزيع أرباح نقدية على حملة الوحدات إلا من أرباح الصندوق القابلة للتوزيع وبعد ذلك فقط (أ) إلى الحد الذي يكون فيه لدى الصندوق نقد متاح لإجراء هذا التوزيع و (ب) بعد اتخاذ الترتيبات المناسبة لدفع رسوم الأداء إلى مدير الاستثمار.

يعتزم الصندوق إجراء توزيعات ربع سنوية لحملة الوحدات، مع مراعاة أن يكون لدى الصندوق دائماً الأرباح القابلة للتوزيع والنقدية اللازمة المتاحة لإجراء هذه التوزيعات.

يتم دفع توزيعات الأرباح لحملة الوحدات الذين يتم تسجيل أسمائهم في سجل الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع في تاريخ التسجيل الذي تحدده إدارة الصندوق. يتم إسناد مهمة توزيع الأرباح إلى شركة مسقط للمقاصة والإيداع.

11.1 نظرة عامة

تتمتع جميع الوحدات بحقوق متساوية وأصيلة وفقاً للقانون المعمول به. وتشمل هذه الحقوق ما يلي:

- الحق في صوت واحد لكل وحدة مملوكة؛
- الحق في نقل ملكية الوحدات وفقاً للقانون المعمول به؛
- الحق في الاطلاع في جميع الأوقات المعقولة على:
  - الميزانية العمومية للصندوق وبيان حساب الأرباح والخسائر وبيان التدفق النقدي؛ و
  - سجل حملة الوحدات في جميع الأوقات المعقولة؛
- الحق في تلقي الدعوة وحضور الجمعيات العامة للصندوق والتصويت في هذه الاجتماعات شخصياً أو بالوكالة؛
- الحق في مطالبة إدارة الصندوق بعقد جمعية عامة شريطة أن يكون ذلك الطلب مقدماً من حملة الوحدات الذين يمتلكون بشكل فردي أو مشترك ما لا يقل عن 5 ٪ من الوحدات المصدرة؛
- الحق في تلقي توزيعات الأرباح التي تعلنها إدارة الصندوق من وقت لآخر؛
- الحق في المشاركة في توزيع عائدات الأصول الفائضة للصندوق عند التصفية؛
- الحق لحملة الوحدات الذين يمتلكون ما لا يقل عن 5 ٪ من الوحدات المصدرة في التقدم بطلب لإلغاء أي قرار صادر عن الجمعية العامة أو إدارة الصندوق، إذا كان هذا القرار (القرارات) يضر بالصندوق أو حملة الوحدات أو يتعارض مع القانون المعمول به أو النظام الأساسي أو اللوائح الداخلية للصندوق؛
- الحق في اتخاذ إجراءات قانونية ضد إدارة الصندوق أو مراقبي الحسابات؛ و
- الحق في اللجوء إلى هيئة الخدمات المالية لمطالبة هيئة الخدمات المالية بممارسة صلاحيتها في تعليق قرارات الجمعية العمومية التي يتم اتخاذها لصالح فئة معينة من حملة الوحدات أو ضد فئة معينة من حملة الوحدات أو لصالح أعضاء إدارة الصندوق أو غيرهم، شريطة أن يكون ذلك مؤيداً من حملة وحدات الذين يمتلكون ما لا يقل عن 5 ٪ من الوحدات المصدرة.

مع مراعاة الجمل التالية في هذه الفقرة، لا يجوز تقسيم الوحدات ولا يجوز أن تكون مملوكة بشكل مشترك. لا يجوز تقسيم وحدة واحدة إلا في حالة الميراث، وفي مثل هذه الظروف يتم تغيير اسم حساب حامل الوحدة إلى اسم حساب الورثة وفقاً للإجراءات التي وضعتها شركة مسقط للمقاصة والإيداع في هذا الصدد. ويعتبر الورثة مسؤولين بالتضامن والتكافل عن الالتزامات الناشئة عن هذه الملكية.

11.2 الإدراج والنقل

سيتم إدراج الوحدات في السوق الموازية لبورصة مسقط ولن تكون قابلة للتحويل إلا وفقاً لأحكام هذه النشرة والنظام الأساسي. وفقاً للنظام الأساسي:

- تعتبر ملكية الوحدات قد انتقلت إلى كل حامل وحدة بمجرد تسجيل النقل في سجل حملة الوحدات الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع، ويعتبر قيد النقل دليلاً قاطعاً بتملك الوحدة من قبل أي حامل للوحدات؛

- لا يجوز للصندوق اعتبار أي شخص حاملاً للوحدة ما لم يتم تسجيل ملكيته في سجل حملة الوحدات الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع؛ و
- يجب أن يكون إدراج الوحدات وتداولها في بورصة مسقط وفقاً لقواعد الإدراج والتداول في قانون الأوراق المالية واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال.

### 11.3 المسؤولية

لن يكون حملة الوحدات مسؤولين عن التزامات الصندوق إلا بقدر قيمة مساهمتهم . لن يكون أي حامل للوحدات ملزم بدفع أي مبالغ تزيد عن قيمة مساهمتهم فيما يتعلق بأي مسؤولية على الصندوق أو للوفاء بالتزامات الصندوق.

### 11.4 البيانات المالية وتقارير الصندوق

#### القوائم المالية

وفقاً لأحكام التعميم رقم خ/2016/2 الصادر عن هيئة الخدمات المالية، يجب على الصندوق الإفصاح عن النتائج المالية الأولية الربع سنوية والسنوية غير المدققة فور إعدادها وفي جميع الحالات يجب الإفصاح عنها في موعد لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً من نهاية الربع أو السنة المالية بحسب الأحوال. وتجدر الإشارة في الإفصاح إلى أن هذه النتائج أولية وغير مدققة. يلتزم مدير الاستثمار بأحكام هذا التعميم الصادر عن هيئة الخدمات المالية.

يجب أن تتضمن النتائج المالية الأولية الربعية والسنوية غير المدققة ما يلي:

- إجمالي المبيعات أو الإيرادات؛
- تكاليف المبيعات أو مجموع المصروفات؛
- صافي الربح بعد خصم الضريبة؛
- أرقام مقارنة للبنود المشار إليها مع الفترة نفسها من العام السابق؛
- أي بنود أخرى تطلبها هيئة الخدمات المالية أو قد يراها الصندوق ضرورية للإفصاح عنها.

يجب على الصندوق إعداد البيانات المالية السنوية المدققة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والإفصاح عنها، جنباً إلى جنب مع التقارير المذكورة في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، فور موافقة إدارة الصندوق وقبل أسبوعين على الأقل من اجتماع الجمعية العامة السنوية للصندوق. يجب على الصندوق الإفصاح عن البيانات المالية والنتائج الأولية ربع السنوية والسنوية المدققة وغير المدققة من خلال نظام النشر الإلكتروني لبورصة مسقط باللغتين العربية والإنجليزية، وإذا كان ذلك مطلوباً بموجب القانون واللوائح المعمول بها في الصحف، ضمن الحدود الزمنية القانونية. نظام النشر الإلكتروني لبورصة مسقط هو النظام المقدم لإرسال معلومات الصندوق إلى مركز معلومات بورصة مسقط على موقعه الإلكتروني.

#### التقارير السنوية

يجب على مدير الاستثمار إعداد تقرير سنوي للصندوق وفقاً للمادتين 172 و 174 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

يجب أن يحتوي التقرير السنوي للصندوق على ما يلي على الأقل:

- معلومات عن الصندوق؛
- تقرير عن أداء الصندوق؛
- تقرير مدير الاستثمار؛
- تقرير الحافظ الأمين؛



- البيانات المالية المدققة للفترة المحاسبية؛
- تقرير مراقب الحسابات؛ و
- تقرير إدارة الصندوق.

يجب على مدير الاستثمار إعداد ونشر التقارير السنوية للصندوق على موقع بورصة مسقط في غضون شهرين من نهاية الفترة المالية التي يغطيها التقرير.

#### التقارير المرحلية

يجب على مدير الاستثمار إعداد التقارير المرحلية للصندوق وفقًا للمادة 175 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

#### استرداد الوحدات

لن يُسمح باسترداد الوحدات من أصول الصندوق طالما أن تلك الوحدات مدرجة لدى بورصة مسقط.

يجوز لحامل الوحدة إعطاء توكيل كتابي لشخص آخر - ليس بالضرورة أن يكون حامل للوحدات - لحضور وتمثيله في الجمعيات والتصويت نيابة عنه. ويجوز إلغاء هذا التوكيل في أي وقت.

### 12.1 الجمعية العامة التأسيسية

ستعقد إدارة الصندوق جمعية عامة تأسيسية في غضون 30 يومًا تقويميًا من تاريخ إغلاق الاكتتاب للنظر، من بين أمور أخرى:

- الموافقة على معاملات الأطراف ذات الصلة التي تتطلب الموافقة وفقًا للقوانين المعمول بها؛
- انتخاب إدارة جديدة للصندوق؛
- الموافقة على تعيين مراقب الحسابات؛
- الموافقة على بدل حضور جلسات إدارة الصندوق؛ و
- الموافقة على النظام الأساسي.

### 12.2 الجمعيات العامة الأخرى

الجمعية العامة هي أعلى سلطة في الصندوق وتتألف من جميع حملة الوحدات.

يحق لكل حامل لوحدة أو وكيله حضور الجمعية العامة ويكون له صوت واحد لكل وحدة مملوكة له.

يكون للجمعية العامة العادية سلطة النظر والبت في جميع المسائل التي لا تكون، بموجب القانون أو بموجب النظام الأساسي أو اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري أو غير ذلك، محجوزة لقرار إدارة الصندوق أو الجمعية العامة غير العادية.

تُعقد الجمعية العامة السنوية في كل سنة وذلك خلال ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية. وتُعقد الجمعيات العامة العادية الأخرى عندما يقتضي القانون أو النظام الأساسي أو اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري أو عندما تنشأ الحاجة إلى عقد مثل هذه الاجتماعات.

في جميع الأحوال، تنظر الجمعية العامة السنوية في الأمور التالية:

- دراسة التقرير السنوي للصندوق والموافقة عليه؛
  - الموافقة على مكافآت و بدل حضور جلسات إدارة الصندوق؛ و
  - تعيين مراقبي الحسابات للسنة المالية التالية وتحديد أتعابهم.
- تتعقد الجمعية العامة غير العادية للنظر والبت في جميع المسائل غير المخصصة حصريًا للبت فيها من قبل الجمعية العامة العادية أو الجمعية العامة السنوية، وفقًا للقانون أو النظام الأساسي أو اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

وفي جميع الأحوال تنعقد جمعية عامة غير العادية للنظر في الأمور الآتية:

- تغيير في الأهداف الاستثمارية الرئيسية للصندوق؛
- أي تغيير في وضع الصندوق عن طريق الاندماج أو الانفصال أو التحويل أو غير ذلك؛
- أي تعديل على النظام الأساسي؛ و
- حل وتصفية الصندوق.

يجوز للجمعية العامة غير العادية في أي وقت أن تقرر زيادة رأس مال الصندوق.

يجوز لمدير الاستثمار أو الحافظ الأمين طلب الدعوة لاجتماع جمعية لحملة الوحدات في أي وقت.

يجوز لحملة الوحدات، مجتمعين أو عن طريق وكلائهم، عقد جمعية العامة دون مراعاة الأحكام المنصوص عليها لعقد الجمعيات العامة ويجوز للجمعية العامة إصدار أي قرارات تقع ضمن صلاحيتها.

يجب على مدير الاستثمار دعوة الجمعية العامة للانعقاد إذا تخلفت إدارة الصندوق عن دعوتها .

يجب على إدارة الصندوق الدعوة لجمعية عامة لحملة الوحدات بموجب طلب كتابي يقدمه حملة وحدات يمتلكون بشكل منفرد أو مجتمعين نسبة لا تقل عن (5%) خمسة في المائة من إجمالي رأس مال المصدر الصندوق ، ويقدم الطلب في المقر الرئيسي لمدير الاستثمار

ما لم ينص على خلاف ذلك في أي قرار أو تعميم صادر عن هيئة الخدمات المالية، تلتزم إدارة الصندوق، عند عقد جمعية عامة، بما يلي:

- إرسال دعوة إلى حملة الوحدات قبل 14 يومًا على الأقل من تاريخ الاجتماع؛
  - أن تحدد في الدعوة تاريخ ومكان ووقت الاجتماع وجدول الأعمال المعروف؛ و
  - نشر الإشعار على موقع بورصة مسقط الإلكتروني في غضون يومين من تاريخ تقديم الدعوة إلى حملة الوحدات.
- تلتزم إدارة الصندوق أو مدير الاستثمار، حسب مقتضى الحال، عند طلب جمعية عامة من قبل حملة الوحدات أو الحافظ الأمين، بما يلي:

- الدعوة للجمعية للانعقاد خلال مدة لا تتجاوز 21 يوما من تاريخ استلامها لطلب عقد الجمعية العامة؛
- إرسال الدعوة إلى حملة الوحدات، وفقًا لما يلي:
- أن يتم الإرسال الدعوة قبل 10 أيام على الأقل من التاريخ المقترح لعقد الجمعية العامة؛
- نشر إعلان الدعوة في الموقع الإلكتروني لبورصة مسقط، وفي صحيفتين يوميتين محليتين، إحداها باللغة العربية، وأخرى باللغة الإنجليزية بمدّة لا تقل عن يومين قبل تاريخ إرسال الدعوة إلى حملة الوحدات ؛
- أن يحدد في الدعوة مكان ووقت الاجتماع وجدول الأعمال المعروف؛ و
- تقديم نسخة من الدعوة إلى الحافظ الأمين.

يرأس اجتماع الجمعية العامة لحملة الوحدات وفقا لما يلي:

- إذا تمت الدعوة للجمعية العامة من قبل إدارة الصندوق وفقًا للمتطلبات التنظيمية، يتولى رئيس إدارة الصندوق (أو نائبه في حالة غيابه) رئاسة الاجتماع وإذا لم يكن حضور الرئيس أو نائب الرئيس ممكنًا، تقوم إدارة الصندوق بترشيح أحد أعضائها لرئاسة الاجتماع؛ و
- إذا تمت الدعوة للجمعية العامة بناءً على طلب حملة الوحدات أو الحافظ الأمين، يتولى شخص يرشحه حملة الوحدات أو الحافظ الأمين رئاسة الاجتماع.

يكون انعقاد الجمعية العامة صحيحا إذا حضر الاجتماع نسبة لا تقل عن نسبة (50٪) خمسين في المائة من حملة الوحدات في حالة الجمعية العامة العادية، ونسبة (60٪) ستين في المائة في حالة الجمعية العامة غير العادية، سواء كان الحضور بصفة شخصية أم بتفويض عنهم.

في حالة عدم اكتمال نصاب الجمعية العامة بعد مرور نصف ساعة من بداية الاجتماع، يتم تطبيق التدابير التالية:

- إذا كان الاجتماع بناءً على طلب حملة الوحدات أو الحافظ الأمين، فلا تنعقد الجمعية العامة، ولا يتم تأجيلها لموعد آخر؛ و
- إذا كان الاجتماع بطلب من غير حملة الوحدات أو الحافظ الأمين، يتم تأجيل الجمعية العامة لموعد آخر خلال مدة لا تتجاوز (1) شهراً واحداً من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية الأولى، على أن تتم الدعوة بموجب إعلان ينشر في الموقع الإلكتروني لبورصة مسقط، وفي صحيفتين يوميتين محليتين، إحداهما باللغة العربية، والأخرى باللغة الإنجليزية، وذلك قبل الموعد المحدد بأسبوع واحد على الأقل.

يكون انعقاد الجمعية العامة العادية الثانية صحيحاً أياً ما كانت نسبة الحضور، ويشترط لصحة انعقاد الجمعية العامة غير العادية الثانية، حضور حملة الوحدات الذين يمتلكون نسبة (50%) خمسين في المائة على الأقل من الوحدات سواء كان الحضور بصفة شخصية أم بتفويض عنهم.

يجب الإفصاح عن قرار الجمعية العامة فوراً من خلال الموقع الإلكتروني لبورصة مسقط، وذلك قبل بداية جلسة تداول أول يوم عمل يلي تاريخ انعقاد الجمعية. يجري التصويت في الجمعية العامة بالاقتراع السري. يمكن الإعلان عن نتيجة التصويت من خلال أي مما يلي:

- رئيس إدارة الصندوق؛
- الحافظ الأمين؛
- مدير الاستثمار؛ أو
- حملة الوحدات الحاضرين، أو من ينوب عنهم، ممن يمتلكون نسبة لا تقل عن (10%) عشرة في المائة من إجمالي رأس المال المصدر للصندوق.

يجب على مدير الاستثمار التأكد من اشتغال المحاضر على كل القرارات والإجراءات التي تتم في الجمعية العامة، وعليه إيداع محضر الاجتماع بهيئة الخدمات المالية موقفاً من أمين السر الاجتماع، ومعتمداً من رئيس الاجتماع ومراقب الحسابات والمستشار القانوني، وذلك خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ انعقاد الجمعية العامة.

### 12.3 التوزيعات

سيتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي ربح الصندوق السنوي على حملة الوحدات وفقاً للمادة 23 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري؛ شريطة أنه لا يجوز توزيع أرباح نقدية على حملة الوحدات إلا من أرباح الصندوق القابلة للتوزيع وبعد ذلك فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى الصندوق نقد متاح لإجراء هذا التوزيع وبعد اتخاذ الترتيبات المناسبة لدفع رسوم الأداء إلى مدير الاستثمار.

يتم دفع توزيعات الأرباح لحملة الوحدات الذين يتم تسجيل أسمائهم في السجل الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع في تاريخ التسجيل الذي تحدده إدارة الصندوق.

### 12.4 حل وتصفية الصندوق

توصي إدارة الصندوق الجمعية العامة غير العادية بحل وتصفية الصندوق لأي سبب تراه مناسباً بما في ذلك:

- انتهاء مدة الصندوق البالغة 99 عاماً؛
- توقف الصندوق عن تنفيذ أعماله دون سبب مشروع؛
- تخفيض صافي قيمة الأصول للصندوق إلى مستوى تكون فيه النفقات التي يتكبدها حملة الوحدات مرتفعة بشكل غير مبرر؛
- بناءً على توصية مدير الاستثمار؛

• عند إصدار حكم من قبل محكمة مختصة تأمر بذلك؛ أو

• بناءً على طلب هيئة الخدمات المالية.

يجب على الجمعية العامة غير العادية إصدار قرار بحل وتصفية الصندوق بما في ذلك تعيين المصفي وتحديد أتعابه وإجراءات التصفية. تنتهي صلاحيات إدارة الصندوق ومقدمي خدمات الصندوق فور تعيين المصفي.

يتعين استخدام عائدات التصفية للوفاء بالالتزامات المستحقة والواجبة السداد للصندوق، بعد دفع نفقات الحل والتصفية. يتم توزيع الرصيد المتبقي على حملة الوحدات على أساس تناسبي وفقاً لما يملكه من وحدات.

يجوز لحملة الوحدات في أي وقت حل الصندوق بقرار من الجمعية العامة غير العادية.

يقوم المدير الإداري بحساب صافي قيمة الأصول للصندوق وصافي قيمة الأصول لكل وحدة في الأوقات التي تحددها إدارة الصندوق.

سيتم احتساب صافي قيمة الأصول من قبل المدير الإداري (بعد التشاور مع الخبراء المناسبين) كقيمة لإجمالي الأصول المملوكة للصندوق (بما في ذلك الإيرادات المستحقة) مطروحًا منها إجمالي الالتزامات المنسوبة إلى الصندوق (بما في ذلك الرسوم والمصروفات المستحقة ومخصصات الالتزامات المحتملة حسب الاقتضاء).

يتم تقييم أصول الصندوق على النحو التالي:

- يتم تقييم الاستثمارات في العقارات على أساس القيمة السوقية التي يحددها مقيّم العقار الخاص بالصندوق؛
- يتم تقييم الاستثمارات المدرجة أو المسجلة في بورصة مسقط بأسعار الإغلاق في تاريخ التقييم ذي الصلة بشرط أنه إذا تم إدراج هذه الاستثمارات أو تداولها في أكثر من بورصة واحدة، يجوز للمدير الإداري وفقًا لتقديره اختيار بورصة واحدة التي يعتقد أنها تعكس القيمة الأكثر دقة؛
- يتم تقييم الودائع بالمبلغ الأصلي بالإضافة إلى الفائدة من تاريخ الشراء أو الإيداع؛ و
- يتم تقييم الاستثمارات التي، في رأي المدير الإداري، لا يوجد لها سعر سوق مناسب متاح بسهولة بقيمتها السوقية على النحو الذي يحدده واحد أو أكثر من المقيمين أو المثمنين المحترفين المستقلين الذين يختارهم مدير الاستثمار.

تعتبر التزامات الصندوق شاملة لجميع التزاماته (بما في ذلك المبلغ الذي يحدده المدير الإداري فيما يتعلق بالالتزامات الطارئة) من أي نوع وطبيعة. عند تحديد مبلغ هذه الالتزامات، يجوز للمدير الإداري حساب أي التزامات على رقم تقديري لفترات سنوية أو فترات أخرى مقدمًا واستحقاقها بنسب متساوية خلال أي فترة من هذا القبيل. حيثما ينطبق ذلك، تُستحق الالتزامات من يوم لآخر.

تتم إدارة الصندوق تحت إشراف وإشراف أعضاء إدارة الصندوق المفوضين حسب الأصول للتعامل والتعاقد والتقاضي باسم الصندوق وبالنيابة عنه.

الأعضاء الحاليون في إدارة الصندوق

تتألف إدارة الصندوق حاليًا من الأعضاء الثلاثة التالية أسماؤهم.

الاسم	مستقل / غير مستقل
الفاضل/ اليقظان الجديدي	مستقل
الفاضل/ ماجد اللواتي	مستقل
الفاضل/ يفغيني كوروفين	غير مستقل

فيما يلي نبذة عن الأعضاء الحاليين في إدارة الصندوق:

الفاضل/ اليقظان الجديدي	
المنصب	عضو مستقل
المؤهلات العلمية	ماجستير في العلوم المالية من جامعة ليستر. بكالوريوس في المالية والاقتصاد من جامعة السلطان قابوس.
الخبرات	الفاضل/ الجديدي متخصص في الاستثمار ولديه خبرة في إدارة المحافظ والأصول. قبل انضمامه إلى شركة مارس للتنمية والاستثمار ش.م.م، انضم الفاضل/ الجديدي إلى الصندوق العماني للاستثمار لفترة قصيرة، مع التركيز في الغالب على استثمارات الأسهم الخاصة المباشرة والأسواق العامة وإدارة الأصول. في دوره، عمل الفاضل/ الجديدي على قطاع البنية التحتية والعقارات والثروة السمكية. ثم انضم الفاضل/ الجديدي إلى المشتري الوحيد لمشاريع الطاقة والمياه في إدارة التخطيط في عمان. كان دوره هو ضمان مراجعة أداء الأعمال وخطط الأعمال والمبادرات الاستراتيجية وإدارة طلبات أصحاب المصلحة فيما يتعلق بقطاع الطاقة. وشمل الدور مهارات النمذجة والتقييم المكثفة. في الوقت الحالي، يشرف الفاضل/ الجديدي على قسم الاستثمار في مارس ووظائف إدارة الأصول. لعب دورًا في إنشاء وظيفة إدارة الأصول في مارس بالإضافة إلى بناء المحافظ المختلفة.
قائمة مجالس الإدارة الأخرى	لا يوجد

الفاضل/ ماجد اللواتي	
المنصب	عضو مستقل
المؤهلات العلمية	ماجستير في الخدمات المصرفية الاستثمارية من جامعة ريدينغ. بكالوريوس في المحاسبة والمالية من جامعة برادفورد. حامل ميثاق المحللين الماليين المعتمدين (CFA).

<p>الفاضل/ اللواتي هو مؤسس مشارك في سيفر كابيتال ، وهو صندوق رأس مال استثماري مقره عمان يستثمر في الشركات الناشئة العالمية.</p> <p>قبل شركة سيفر كابيتال، عمل الفاضل/ اللواتي مع جهاز الاستثمار العماني لأكثر من 8 سنوات، حيث أدار مسؤوليات استثمارية مختلفة. في دوره في الأسهم الخاصة، عمل الفاضل/ اللواتي في استثمارات الأسهم في مختلف القطاعات، وأبرزها القطاعات المتعلقة بالتكنولوجيا. ثم كان مسؤولاً عن بناء وإدارة برنامج صناديق رأس المال الاستثماري في جهاز الاستثمار العماني.</p> <p>كان الفاضل/ اللواتي عضوًا في لجنة الاستثمار في IDO Investment وصندوق Neo-momentum growth في الصين حيث ساعد في إنشاء كلا الصندوقين. كما كان عضوًا في المجلس الاستشاري في Pelion Venture Partners و Tribe Capital و Lightbox India و Ventures و Lilly Asia Biotechnology Fund.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، قضى الفاضل/ اللواتي بعض الوقت في صندوق النمو الذي يقع مقره في الولايات المتحدة "Valor Equity Partners" يعمل جنبًا إلى جنب مع فريق الاستثمار والعمليات.</p>	<p>الخبرات</p>
<p>الفاضل/ اللواتي هو عضو مجلس إدارة في الشركة الوطنية للمنظفات الصناعية ش.م.ع.ع</p>	<p>قائمة مجالس الإدارة الأخرى</p>

الفاضل / يفغيني كوروفين	
<p>المنصب</p>	<p>عضو مستقل</p>
<p>المؤهلات العلمية</p>	<p>ماجستير في الجغرافيا الاقتصادية من جامعة لومونوسوف موسكو الحكومية. دبلوم مع مرتبة الشرف، برنامج ماجستير إدارة الأعمال للشركات من إنسياد والمدرسة الاقتصادية الروسية. حامل لميثاق المحللين الماليين المعتمدين (CFA) ولشهادة إدارة الاستثمار (IMC) ولشهادة CQF .</p>
<p>الخبرات</p>	<p>الفاضل/ كوروفين محترف متمرس يتمتع بخبرة تزيد عن 20 عامًا في إدارة الصناديق والاستثمار وإدارة الثروات مع تخصص في الأسواق الناشئة بما في ذلك فئات الأصول التقليدية والبديلة. يتمتع الفاضل/ كوروفين بسجل حافل في بناء شركات و فرق الاستثمار في إدارة الصناديق والاستشارات الاستثمارية. الفاضل/ كوروفين هو محلل مالي معتمد (CFA).</p>
<p>قائمة مجالس الإدارة الأخرى</p>	<p>الفاضل/ كوروفين هو عضو في مجلس إدارة مدير الاستثمار.</p>

#### إدارة الصندوق بعد الاكتتاب العام

يترشح الأعضاء الحاليون لعضوية إدارة الصندوق في اجتماع الجمعية العامة التأسيسية. بعد انتخاب إدارة الصندوق في اجتماع الجمعية العامة التأسيسية للصندوق، من المتوقع أن تستمر إدارة الصندوق في تكوين الأعضاء الثلاثة الحاليين في إدارة الصندوق.

بموجب النظام الأساسي، يجب أن تتألف إدارة الصندوق من ثلاثة أعضاء على الأقل. يجب أن يكون عضوان على الأقل من إدارة الصندوق، وثلاث جميع أعضاء إدارة الصندوق على الأقل، مستقلين (على النحو المحدد في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري).

يجب ألا تزيد مدة عضوية كل عضو في إدارة الصندوق عن خمس سنوات. يجوز إعادة انتخاب العضو لفترة أخرى.

عند تصويت حملة الوحدات لتعيين أعضاء إدارة الصندوق، يكون لكل حامل وحدة أصوات مساوية لعدد الوحدات المملوكة له. يجوز لحملة الوحدات أو وكلائهم منح جميع الأصوات لمرشح واحد أو توزيعها على المرشحين. يتم الانتخاب بالاقتراع السري.



يجب أن يستوفي العضو المنتخب أو الفرد المقترح انتخابه لعضوية إدارة الصندوق الشروط التالية:

- يجب ألا يكون:
- عضو في إدارة صندوق عقاري آخر يديره مدير صندوق آخر؛
- عضو في مجلس إدارة أو شريك في صندوق آخر (حيث يتم تعريف "الصندوق" في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري باعتباره صندوق استثمار عقاري)، أو مدير الصندوق لصندوق آخر؛
- موظف لدى أي طرف ثالث يعهد إليه مدير الاستثمار بأداء أي من المهام الموكلة إليه؛
- يجب عليه/عليها:
- أن يكون حسن السيرة والسلوك والسمعة.
- لديه المؤهلات والخبرة المطلوبة لتنفيذ المهام الموكلة إليه؛
- مراعاة معايير النزاهة والعدالة في أداء وظائفهم ومسؤولياتهم؛ و
- التصرف بمهارة وحذر في أداء وظائفهم ومسؤولياتهم وفقاً لجميع القوانين واللوائح والأنظمة المعمول بها؛
- يجب ألا يكون:

- موضوع دعوى قضائية جارية بموجب قوانين الإفلاس أو تم إعلان إعساره أو إفلاسه ما لم يتم رده باعتباره؛ أو
  - أدين بجريمة أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يرد إليه باعتباره.
- إذا أصبح مقعد أحد أعضاء إدارة الصندوق شاغراً قبل انتهاء مدة عضويته، يشغل المقعد عضو آخر بدلاً منه لاستكمال مدة الشغور وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.
- يجب على أي أعضاء في إدارة الصندوق يتم تعيينهم خارج اجتماع الجمعية العامة السنوية للصندوق الترشح للانتخاب في اجتماع الجمعية العامة السنوية التالي.

#### 14.2 مهام ومسؤوليات إدارة الصندوق

تتولى إدارة الصندوق الإشراف والرقابة على أنشطة الصندوق ومقدمي الخدمات. يجب على إدارة الصندوق:

- التأكد من إدارة الصندوق وفقاً لما يلي:
- أهدافه الاستثمار؛
- النظام الأساسي؛
- هذه النشرة؛ و
- جميع الأحكام والقواعد المنصوص عليها في القوانين واللوائح والقرارات ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، قانون الأوراق المالية واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري؛
- اختيار الاستراتيجية المناسبة لتحقيق الأداء السليم للصندوق وفقاً لأهدافه وسياسته الاستثمارية؛
- التأكد من أن استراتيجية الاستثمار المتبعة مناسبة ويتم تنفيذها بفعالية من قبل مدير الاستثمار (أو الكيان المفوض، إن وجد)؛

- إجراء متابعة وقياس وتقييم فعال لأداء مدير الاستثمار (أو الكيان المفوض، إن وجد)؛
  - تعيين مقدمي الخدمات وعزلهم وتحديد مكافآتهم (باستثناء مدير الاستثمار، الذي يتم تحديد تعيينه وعزله ومكافآته من قبل جمعية عامة غير عادية تخضع لتوصية إدارة الصندوق)؛
  - الإعلان عن توزيعات الأرباح التي يتعين دفعها لحملة الوحدات والموافقة عليها من وقت لآخر؛ و
  - جميع الوظائف والمسؤوليات الأخرى المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، حسب مقتضى الحال.
- تحدد الجمعية العامة العادية المكافآت السنوية وبدل حضور الجلسات لرئيس إدارة الصندوق والأعضاء الآخرين في إدارة الصندوق.
- يكون عضو إدارة الصندوق مؤهلاً للحصول على تعويض عن أي خدمات مقدمة للصندوق أو الأنشطة المضطلع بها نيابة عن الصندوق بصرف النظر عن دوره كعضو في إدارة الصندوق. يحق لأعضاء إدارة الصندوق استرداد النفقات التي تكبدوها بشكل صحيح ومعقول في تنفيذ واجباتهم بشرط الحصول على موافقة مسبقة من إدارة الصندوق.

## الفصل 15 - التقييم

### 15.1 هامبتونز - تقرير تقييم مبنى سما

#### الملخص التنفيذي

يجب قراءة هذا الملخص التنفيذي بالاقتران مع تقرير هامبتونز بما في ذلك مبادئ التقييم والافتراضات والمؤهلات المنصوص عليها فيه. يمكن الوصول إلى نسخة من تقرير التقييم في مكاتب مدير الاستثمار خلال فترة الإصدار.

العميل	شركة جبل لإدارة الأصول ش.م.م.
العنوان	قطعة 3413، المرحلة 3، الخوض / السيب، مسقط، سلطنة عمان
غرض التقييم	تشكيل صندوق جبل للاستثمار العقاري وإدراجه في نشرة الإصدار (إما تقرير كامل أو مستخرج) يتم نشره من قبل شركة جبل لإدارة الأصول ش.م.م. (كمدير استثمار) فيما يتعلق بالاكتمال العام المقترح للوحدات من قبل الشركة واختيار الإفصاح للمستثمرين أثناء الاكتمال العام عند الطلب.
المصلحة المقيمة	تملك حر
أساس التقييم	القيمة السوقية
موقع الملكية	يقع العقار المعني في الخوض، ولاية السيب، وهي منطقة سكنية وتجارية مطورة بالكامل. تتميز المنطقة بدرجة متفاوتة من النشاط العقاري وأصبحت ذات أهمية متزايدة بسبب قربها من جامعة السلطان قابوس والمركز الطبي الحكومي والمطار ومسقط سيتي سنتر.
وصف العقار	العقار المعني عبارة عن مبنى مكاتب مكون من ثمانية طوابق مع طابقين من الطابق السفلي وطابق بنتهاوس.
الاستخدام	سكني/تجاري
مساحة الأرض	900 متر مربع
المساحة المبنية	10,178 متر مربع
صافي المساحة القابلة للتأجير	6,674 متر مربع
تفاصيل الإشغال	تم إشغال العقار المعني بنسبة 90.4% كما في 7 ديسمبر 2023.
تاريخ التقييم	7 ديسمبر 2023
تاريخ الفحص	1 نوفمبر 2023
نهج التقييم الأساسي	طريقة الدخل ( طريقة المدة والاسترداد)
القيمة السوقية المعتمدة	(ر.ع) 4,270,000 /- (أربعة ملايين ومائتان وسبعون ألف ريال عماني)

### 15.2 تبيان - تقرير تقييم مستودع بركاء

#### الملخص التنفيذي

يجب قراءة هذا الملخص التنفيذي بالاقتران مع تقرير شركة تبيان بما في ذلك مبادئ التقييم والافتراضات والمؤهلات المنصوص عليها فيه. يمكن الوصول إلى نسخة من تقرير التقييم في مكاتب مدير الاستثمار خلال فترة الإصدار.

العقار	شركة جبل لإدارة الأصول ش.م.م. وصندوق جبل للاستثمار العقاري عند تشكيكه
العنوان	قطعة 8323، الرميس، بركاء
غرض التقييم	لغرض نشرة الإصدار
موقع الملكية	يقع العقار المعني في قطعة الأرض رقم 8323، الرميس، بركاء على طريق السلطان قابوس السريع. يتمتع العقار المعني بإمكانية الوصول المباشر إلى الطريق الرئيسي (طريق السلطان قابوس السريع) وعلى بعد 30 دقيقة فقط بالسيارة من العاصمة مسقط
وصف العقار	العقار المعني عبارة عن مجمع تبلغ مساحته الإجمالية 42,725.5 متر مربع، ويتألف من: 12 صالة عرض بمساحة 500 متر مربع 22 وحدة تخزين بمساحة 500 متر مربع 24 وحدة تخزين بمساحة 1000 متر مربع 2 وحدات بناء مخصصة لإيواء الموظفين.
الاستخدام	سكني/تجاري
مساحة الموقع	81,180 متر مربع
المساحة المبنية	42,725.5 متر مربع
تفاصيل الإشغال	بناءً على المعلومات المقدمة من المالك الحالي والبيانات التاريخية للأصل، تم الحفاظ على مستويات الإشغال عند ما يقرب من 100 %
تاريخ الفحص	19 نوفمبر 2023
تاريخ التقييم	30 نوفمبر 2023
أساس التقييم	طريقة نهج الدخل للتأكد من تقدير القيمة السوقية للعقار المعني
قيمة المبنى	9,000,000.000 ريال عماني (تسعة ملايين ريال عماني فقط)

### 15.3 التقييمات المحدثة

وفقاً للمادة 147 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، سيقوم الصندوق بإعادة تقييم جميع العقارات مرة واحدة على الأقل كل ثلاث سنوات.

16.1 مدير الاستثمار

نظرة عامة على مدير الاستثمار

مدير الاستثمار (رقم السجل التجاري 1477214) هي شركة عمانية محدودة المسؤولية تأسست في 21 مارس 2023 وسجلت في 5 أبريل 2023.

يقع المكتب المسجل لمدير الاستثمار في ص.ب. 2209، الرمز البريدي 133، مسقط، عمان.

تشمل الأنشطة التجارية لمدير الاستثمار على سبيل المثال لا الحصر:

• إدارة محافظ الأوراق المالية؛

• إدارة الاستثمار؛

• إدارة صناديق الاستثمار؛ و

• البحث وتقديم المشورة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية المدرجة.

يحمل مدير الاستثمار رخصة من هيئة الخدمات المالية رقم CMI053 ومرخص من قبل هيئة الخدمات المالية للقيام بالأنشطة التالية:

• إدارة محافظ الأوراق المالية؛

• مدير الاستثمار؛

• البحث وتقديم المشورة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية المدرجة؛

• ادارة الاصدارات؛ و

• الوساطة.

يبلغ رأس مال مدير الاستثمار 2,750,000 سهم بقيمة 1 ريال عماني لكل سهم، والتي يتم الاحتفاظ بها على النحو التالي:

حملة الأسهم	عدد الأسهم	النسبة المئوية للمساهمة
القمة العالمية للاستثمار ش م م	1,377,750	50.1%
الواحة الوطنية للاستثمار ش م م	1,372,250	49.9%

تخضع كل من القمة العالمية للاستثمار ش.م.م والواحة الوطنية للاستثمار ش.م.م لسيطرة الحكومة العمانية بشكل غير مباشر من خلال صندوق زحل (رقم السجل التجاري 1293436) وشركة عطاراد الدولية للاستثمار ش.م.م. (رقم السجل التجاري 1293446).

لدى مدير الاستثمار مجلس إدارة تعاقدى يتألف من التالية ذكر اسماؤهم:

- سعيد محمد سعيد العوفي، محلل مالي معتمد: الفاضل/ العوفي هو الرئيس التنفيذي لشركة المريخ للتنمية والاستثمار (صندوق استثماري مملوك بالكامل لحكومة عمان) ولديه خبرة قوية في إدارة المحافظ وصفقات الأسهم الخاصة وهيكله رأس المال. وهو أيضا رئيس مجلس إدارة بنك صحار الدولي.

- عبد العزيز علي سيف القبالي: يشغل القاضل/ القبالي حاليًا منصب رئيس الشؤون القانونية والامتثال في شركة المريخ للتنمية والاستثمار. يتمتع عبد العزيز بخبرة تقارب 10 سنوات كخبير قانوني في صناديق الاستثمار الحكومية المتخصصة في المساعدة القانونية في مختلف المسائل الخاصة بالشركات والتجارية والامتثال.
- أيهم عبد الله الرباعي، محلل مالي معتمد: القاضل/ الرباعي هو مدير الأسهم العامة في جهاز الاستثمار العماني ولديه أكثر من 10 سنوات من الخبرة في تخصيص الأصول وإدارة المحافظ والأصول.
- يفغيني كوروفين، محلل مالي معتمد: الرئيس التنفيذي لمدير الاستثمار. يرجى الرجوع إلى الملف التعريفي للقاضل/يفغيني كوروفين في الفصل 14.1 من هذه النشرة أعلاه.
- المديرون المفوضون لمدير الاستثمار هم القاضل عبد العزيز علي سيف القبالي والقاضل يفغيني كوروفين. تم تحديد ملفات تعريف القاضل عبد العزيز علي سيف القبالي والقاضل يفغيني كوروفين أعلاه مباشرة.
- يتمتع فريق الاستثمار التابع لمدير الاستثمار بخبرة واسعة في مجال المحافظ وإدارة الأصول والعقارات. يتألف فريق الاستثمار حاليًا من:
- يفغيني كوروفين، الرئيس التنفيذي: يرجى الرجوع إلى الملف التعريفي للقاضل/يفغيني كوروفين في الفصل 14.1 من هذه النشرة أعلاه.
- أليسيا سينشيكوفا، مديرة الصندوق: تتمتع القاضلة سينشيكوفا بخبرة كبيرة في صفقات الاستثمار العقاري وإدارة المحافظ الاستثمارية للمعاملات العقارية في الأسواق الأوروبية ودول مجلس التعاون الخليجي؛ وتحمل القاضلة سينشيكوفا كذلك شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA).

#### اتفاقية إدارة الاستثمار

يعتزم الصندوق الدخول في اتفاقية إدارة الاستثمار مع مدير الاستثمار في أو حول تاريخ اجتماع الجمعية العامة التأسيسية. بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار، يعين الصندوق مدير الاستثمار كمدير استثمار للصندوق. يكون مدير الاستثمار مسؤولاً عن تنفيذ الأنشطة اليومية لإدارة الصندوق وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار وهذه النشرة والنظام الأساسي. يُطلب من مدير الاستثمار القيام بالإدارة اليومية للصندوق تحت إشراف إدارة الصندوق ويُطلب منه الامتثال لأي استراتيجيات استثمارية تعتمد على إدارة الصندوق من وقت لآخر.

#### واجبات مدير الاستثمار

يكون مدير الاستثمار مسؤولاً عن تحديد فرص الاستثمار والدخول في معاملات تتفق مع أهداف الصندوق وإرشاداته الاستثمارية. بعد إجراء الاستثمار، يكون مدير الاستثمار مسؤولاً عن مراقبة الاستثمار حتى وقت الخروج. مدير الاستثمار مسؤول عن مراقبة هيكل المحفظة وأداء الاستثمار والامتثال للهدف الاستثماري للصندوق وسياسة الصندوق الاستثمارية واستراتيجيته.

تشمل وظائف مدير الاستثمار بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- صياغة استراتيجية الاستثمار الخاصة بالصندوق، بما في ذلك تحديد موقع ونوع القطاع الفرعي والخصائص الأخرى لمحفظة ممتلكات الصندوق؛
- تحديد وتقييم ومراجعة الاستثمارات وعمليات سحب الاستثمارات المحتملة بما يتفق مع أهداف الصندوق، وبذل العناية الواجبة فيما يتعلق بذلك؛
- إعداد مقترحات الاستثمار وسحب الاستثمارات بما في ذلك تفاصيل المبلغ والهيكل والشروط الرئيسية الأخرى لكل استثمار، ومناقشة المقترحات مع الأطراف المقابلة المعنية وإدارة الطرف المقابل، والتفاوض على المقترحات النهائية وتطويرها بما يتفق مع الأهداف الاستثمارية للصندوق؛

- تقديم مقترحات الاستثمار وسحب الاستثمارات إلى إدارة الصندوق لمراجعتها والموافقة عليها وتقديم المزيد من المعلومات التي قد تطلبها إدارة الصندوق؛
- بمجرد موافق إدارة الصندوق على مقترحات الاستثمار أو سحب الاستثمارات، يتم التنسيق مع الأطراف المقابلة لوضع اللامسات الأخيرة على الوثائق بالتشاور مع المستشارين القانونيين والمستشارين الآخرين؛
- صياغة استراتيجية إدارة أصول الصندوق، بما في ذلك تحديد مزيج المستأجرين وخطط تعزيز الأصول وترشيد النفقات التشغيلية، وتوفير الإشراف فيما يتعلق بإدارة أصول الصندوق وتقديم توصيات نهائية إلى إدارة الصندوق بشأن المسائل الجوهرية؛
- هيكل المحفظة وتخصيص الأصول وفقاً للهدف الاستثماري للصندوق وسياسة الصندوق الاستثمارية واستراتيجيته من وقت لآخر وتوجيهات وإرشادات إدارة الصندوق من وقت لآخر؛
- مراقبة أداء الاستثمارات التي يقوم بها الصندوق، والتي قد تشمل تطوير ومراجعة النماذج المالية، ومراقبة الأداء المالي والتفاعل مع المطورين (إن وجد) أو الأطراف المقابلة الأخرى المهمة؛
- تطوير وتقييم استراتيجيات الخروج لاستثمارات الصندوق؛
- مراقبة الهيكل العام والقياس الكلي للمحفظة، ومراقبة الأداء الاستثماري للصندوق والامتثال للهدف الاستثماري للصندوق وسياسة واستراتيجية الاستثمار للصندوق؛
- صياغة خطط تمويل حقوق الملكية والديون لعمليات الاستحواذ على ممتلكات الصندوق ومدفوعات التوزيع ومدفوعات النفقات ومدفوعات صيانة الممتلكات؛ وتنفيذ خطط إدارة رأس المال للصندوق، والتفاوض مع الممولين وشركات التأمين وتقديم التوصيات النهائية إلى إدارة الصندوق؛
- تطوير إجراءات صنع القرار الواجب اتباعها في تنفيذ أعمال الصندوق ومشاريعه؛
- إدارة المحفظة وأنشطة الصندوق؛
- إدارة شؤون الصندوق بما يتماشى مع اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقوانين واللوائح الأخرى المعمول بها والنظام الأساسي والهدف الاستثماري للصندوق وسياسة الصندوق واستراتيجيته الاستثمارية؛
- الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية إلى الحد الذي ينطبق على مدير الاستثمار وضمن (في حدود سلطته) امتثال الصندوق وأعماله للمتطلبات القانونية والتنظيمية المعمول بها واستخدام جميع المساعي المعقولة (في حدود سلطته) لضمان امتثال مقدمي الخدمات الآخرين للمتطلبات القانونية والتنظيمية المطبقة على الصندوق؛
- القيام بجميع الإيداعات التنظيمية نيابة عن الصندوق، واستخدام أفضل جهوده التجارية المعقولة لمساعدة الصندوق في الامتثال للأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح المعمول بها المتعلقة بموقع الصندوق وعملياته؛
- تقديم المشورة إلى إدارة الصندوق وإبقائها على علم بأي تغيير ذي صلة في البيئة التنظيمية وآثاره المحتملة على الصندوق؛
- إبلاغ هيئة الخدمات المالية بأي حقائق أو تطورات جوهرية قد تؤثر على عمل الصندوق؛

- إعداد التقارير السنوية والمرحلية، ونشر التقارير السنوية والمرحلية على الموقع الإلكتروني لبورصة مسقط، وتقديم التقارير السنوية والمرحلية إلى حملة الوحدات، وفقاً للمتطلبات والأطر الزمنية المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وأي قوانين ولوائح أخرى معمول بها؛
- التأكد من أن البيانات المالية للصندوق يتم تدقيقها سنويًا من خلال مراقب حسابات مستقل عن مدير الاستثمار من بين مكاتب التدقيق المعتمدة من قبل هيئة الخدمات المالية، والامتثال لأحكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وأي قوانين ولوائح أخرى معمول بها تتعلق بالتفاعل بين مدير الاستثمار ومراقب الحسابات؛
- إخطار هيئة الخدمات المالية على الفور، وعلى أي حال في غضون يومين تقويميين من تاريخ علمها بذلك، فيما يتعلق بما يلي: (أ) تعيين أو استقالة أعضاء إدارة الصندوق؛ (ب) تعيين أو استقالة الرئيس التنفيذي أو المدير العام أو ما يعادله؛ (ج) تعيين تفويض لشركة غير مرخصة من قبل هيئة الخدمات المالية؛ (د) عدم أهلية أي عضو في إدارة الصندوق؛ (هـ) تعيين وإعفاء أي مدير لشركة إدارة العقارات وأي مفوض؛ (و) تعيين أو استقالة مسؤول الامتثال؛
- إخطار هيئة الخدمات المالية على الفور في حالة إقالة مراقب الحسابات؛
- إيداع الوثائق التالية لدى هيئة الخدمات المالية: (أ) محضر اجتماع الجمعية العامة للصندوق، في غضون فترة لا تتجاوز 14 يومًا تقويميًا من تاريخ هذا الاجتماع؛ (ب) أحدث نسخة معتمدة من النظام الأساسي؛
- الامتثال لجميع متطلبات الإبلاغ الأخرى بموجب هذه النشرة والنظام الأساسي واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقوانين واللوائح المعمول بها الأخرى، سواء كانت متطلبات الإبلاغ هذه مستحقة لهيئة الخدمات المالية أو بورصة مسقط أو حملة لوحدة أو غير ذلك؛
- التنسيق مع مقدمي الخدمات الآخرين، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المدير الإداري والحافظ الأمين والمسجل ومدير العقارات ومقيم الممتلكات ومراقب الحسابات؛
- تزويد مقدمي الخدمات الآخرين بجميع المعلومات المتعلقة بالاستثمارات التي قد يطلبونها من وقت لآخر بشكل معقول من أجل تنفيذ واجباتهم بموجب اتفاقياتهم مع الصندوق و/أو مدير الاستثمار؛
- الامتثال للمتطلبات التنظيمية وضمان إصدار التقارير في الوقت المناسب من قبل مراقبي الحسابات ومقدمي الخدمات الآخرين؛
- تقديم التقارير إلى إدارة الصندوق، وتنظيم وإدارة طلبات إدارة الصندوق، وبناءً على طلب إدارة الصندوق، توفير ممثل لحضور اجتماعات إدارة الصندوق فيما يتعلق بأي من واجباتها المحددة في اتفاقية إدارة الاستثمار؛
- تقديم توصيات التوزيع على حملة الوحدات إلى إدارة الصندوق من وقت لآخر وتوجيه الحافظ الأمين والمدير الإداري للتوزيع، بمجرد الحصول على جميع الموافقات اللازمة؛
- التواصل والتنسيق مع حملة الوحدات والمستثمرين ومحلي الأبحاث ومجتمع الاستثمار؛
- ممارسة جميع الصلاحيات التقديرية الممنوحة لها من قبل إدارة الصندوق وفقاً لشروط هذه النشرة والنظام الأساسي واتفاقية إدارة الاستثمار؛
- تقديم خدمات تنظيمية وإدارية أخرى ضرورية بشكل معقول لتمكين الصندوق من إدارة ومراقبة استثماراته وعملياته وشؤونها؛

• اتخاذ الإجراء المناسب بالتشاور مع إدارة الصندوق في حالة تقصير الطرف المقابل فيما يتعلق بالالتزامات المالية و/أو غيرها من الالتزامات بموجب شروط الاتفاقية ذات الصلة؛

• التأكد من أن أنظمتها وضوابطها كافية لضمان الامتثال لمصالح الصندوق وحملة الوحدات؛ و

• أداء أي خدمات أخرى يقدمها مدير الاستثمار بموجب النظام الأساسي وهذه النشرة ووفقاً واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وأي قوانين ولوائح أخرى معمول بها.

على مدير الاستثمار إعداد خطط العقارات على أساس منتظم، والتي قد تحتوي على مقترحات وتوقعات بشأن إجمالي الإيرادات ونفقات التشغيل والمبيعات والتقييمات، وتفسيرات الفروق الرئيسية في التوقعات السابقة، والتعليق المكتوب على القضايا الرئيسية وأي افتراضات ذات صلة. والغرض من هذه الخطط هو شرح أداء ممتلكات الصندوق.

يجوز لمدير الاستثمار، إلى الحد الذي تسمح به هذه النشرة، والنظام الأساسي، اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، وأي قوانين ولوائح أخرى معمول بها، أن يطلب من الصندوق الاقتراض أو قد يوصي بأن تقتض الشركات ذات الغرض الخاص التابعة للصندوق (إن وجدت)، وفقاً للشروط والأحكام التي يراها مدير الاستثمار مناسبة، بما في ذلك فرض رسوم أو رهن كل أو أي جزء من الممتلكات ذات الصلة، كلما رأى مدير الاستثمار، من بين أمور أخرى، أن هذه القروض ضرورية أو مرغوبة من أجل تمكين الصندوق من الوفاء بالتزاماته أو تمويل شراء أي ممتلكات.

عند أداء التزاماته بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار، يجب على مدير الاستثمار:

• إدارة محفظة الصندوق بما يحقق المصالح الفضلى للأهداف الاستثمارية للصندوق على النحو المنصوص عليه في النظام الأساسي وهذه النشرة؛

• اتخاذ جميع القرارات الاستثمارية والقرارات الأخرى بما يخدم مصالح الصندوق وحملة الوحدات؛

• تسجيل جميع معاملات الشراء والبيع التي تتم من قبل الصندوق أو نيابة عنه بدقة ووفقاً لتسلسلها الزمني؛

• أن يكون لديه نظام محاسبي لتصنيف ومراقبة والتحقق من جميع المعاملات في محفظة الصندوق التي يتم إدخالها في النظام والتكيف مع حسابات النقد والأوراق المالية المفتوحة باسم الصندوق مع الحافظ الأمين؛

• توفير السيولة للصندوق للوفاء بأي التزامات؛ و

• حماية الصندوق من أي مخاطر استثمارية غير ضرورية.

وافق مدير الاستثمار (وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة التالية) على أن يكون مسؤولاً عن إدارة محفظة الصندوق ولا يجوز له تعيين طرف ثالث لهذا الغرض.

سيقوم مدير الاستثمار وفقاً للمادة 74 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري بتعيين أو ترشيح شركة متخصصة لديها خبرة كافية في إدارة الممتلكات من أجل إدارة ممتلكات الصندوق.

يجوز لمدير الاستثمار تفويض أو التنازل عن أي من التزاماته بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار إلى طرف ثالث (لأغراض هذه الفقرة، "الطرف الثالث ذو الصلة")، رهناً بموافقة مسبقة من إدارة الصندوق وهيئة الخدمات المالية والامتثال للفصل 7 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري. إلى الحد الذي تكون فيه الوظيفة نشاطاً يتطلب ترخيصاً من هيئة الخدمات المالية أو جهة تنظيمية أخرى، يجب على مدير الاستثمار التأكد من أن الطرف الثالث ذي الصلة مرخص حسب الأصول لأداء هذه الوظيفة. لا يعني مثل هذا التفويض أو التنازل مدير الاستثمار من مسؤولياته عن السلوك السليم لهذا الطرف الثالث ذي الصلة في إجراء الأنشطة المفوضة أو الموكلة إليه، وسيظل مدير الاستثمار مسؤولاً عن أي سلوك غير لائق أو إهمال في ممارسة الصلاحيات التي قد يرتكبها



الطرف الثالث ذو الصلة كما لو كان السلوك أو الإهمال قد ارتكبه مدير الاستثمار. في حالة التفويض أو التنازل، يجب على مدير الاستثمار (أ) ضمان وجود إجراءات كافية لمراقبة سلوك الطرف الثالث ذي الصلة، من أجل ضمان الأداء السليم للمهام الموكلة إليه بطريقة سليمة وفعالة و (ب) وضع تدابير لضمان امتثال الطرف الثالث ذي الصلة للنظام الأساسي وهذه النشرة و اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وقانون الأوراق المالية و(ج) الامتثال لجميع الأحكام الأخرى لللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وقانون الأوراق المالية فيما يتعلق بهذا التفويض أو التنازل.

#### المدة والإنهاء

ما لم يتم إنهاؤها في وقت سابق وفقاً للأحكام التالية، فإن مدة اتفاقية إدارة الاستثمار هي نفس مدة الصندوق، جنباً إلى جنب مع فترة حله وتصفيته، وستنتهي في التاريخ الذي يتم فيه تقديم إشعار بحل الصندوق أو، إذا كان ذلك سابقاً، بناءً على موافقة متبادلة من الطرفين.

يجوز للصندوق إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار دون سبب في أي وقت من خلال تقديم إشعار خطي مدته ستة أشهر تقويمية إلى مدير الاستثمار ودون الحاجة إلى أمر من المحكمة. يجوز لمدير الاستثمار إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار دون سبب في أي وقت من خلال تقديم إشعار خطي مدته ستة أشهر تقويمية إلى الصندوق.

يجوز للصندوق إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار بأثر فوري ودون الحاجة إلى أمر من المحكمة من خلال تقديم إشعار كتابي إلى مدير الاستثمار في حالة:

- أصبح مدير الاستثمار مفلساً أو معسراً أو تم حله أو تصفيته؛
- توقف ترخيص مدير الاستثمار من قبل هيئة الخدمات المالية لأداء واجباته بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار؛
- مخالفة مدير الاستثمار لقانون الأوراق المالية أو اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري؛
- ارتكاب مدير الاستثمار لمخالفة جوهرية لالتزاماته بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار و (إذا كانت هذه المخالفة قابلة للتصحيح) ولا يتم تصحيح هذه المخالفة في غضون 30 يوماً من تقديم إشعار خطي إلى مدير الاستثمار من قبل الصندوق بشأن وجود المخالفة؛
- تورط مدير الاستثمار في سوء السلوك المتعمد أو المتهور أو الاحتيال أو الفعل غير القانوني المتعمد أو التجاهل المتعمد أو المتهور للواجب بصفته مدير الاستثمار؛ أو
- هناك فشل ملموس واضح، على مدى فترة طويلة، لمدير الاستثمار في تلبية الحد الأدنى من المعايير التي يمكن توقعها بشكل معقول من مدير الاستثمار في صندوق مشابه للصندوق.

يجوز لمدير الاستثمار إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار بأثر فوري ودون الحاجة إلى أمر من المحكمة من خلال تقديم إشعار كتابي إلى الصندوق في حالة ارتكاب الصندوق مخالفة جوهرية لالتزاماته بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار و (إذا كانت هذه المخالفة قابلاً للتصحيح) لا يتم تصحيح هذا الخرق في غضون 30 يوماً تقويمياً من تقديم إشعار كتابي إلى الصندوق من قبل مدير الاستثمار.

#### رسوم الإدارة

فيما يتعلق بكل سنة مالية خلال مدة اتفاقية إدارة الاستثمار، سيدفع الصندوق لمدير الاستثمار رسوم إدارة سنوية تساوي الأعلى من (أ) 0.1 % من صافي الإيجار السنوي لهذه السنة المالية و (ب) 50,000 ريال عماني.

في غضون 10 أيام عمل بعد نهاية كل فترة ربع سنوية، سيدفع الصندوق لمدير الاستثمار قسماً ربع سنوي من رسوم الإدارة السنوية يساوي -/ 12,500 ريال عماني.

سيتم احتساب رسوم الإدارة السنوية للسنة المالية أخيراً بعد الموافقة على البيانات المالية المدققة للصندوق لتلك السنة المالية

("تاريخ الموافقة"). إذا تجاوزت رسوم الإدارة السنوية لتلك السنة المالية إجمالي الأقساط ربع السنوية المدفوعة لمدير الاستثمار فيما يتعلق بتلك السنة المالية، فسيقوم الصندوق في غضون 10 أيام عمل بعد تاريخ الموافقة بدفع مبلغ يساوي هذا الفائض إلى مدير الاستثمار. إذا تجاوزت الأقساط الربع السنوية الإجمالية المدفوعة لمدير الاستثمار فيما يتعلق بتلك السنة المالية رسوم الإدارة السنوية لتلك السنة المالية، فستقوم إدارة الاستثمار في غضون 10 أيام عمل بعد تاريخ الموافقة بسداد مبلغ يساوي هذه الزيادة إلى الصندوق.

سيتم احتساب رسوم الإدارة السنوية الأولى فيما يتعلق بالفترة التي تبدأ من تاريخ اجتماع الجمعية العامة التأسيسية وتنتهي في 31 ديسمبر 2024. سيتم تقسيم المبالغ المشار إليها أعلاه إلى 50,000 ريال عماني/- و 12,500 ريال عماني/-/ أعلاه بالتناسب فيما يتعلق بأي سنة مالية غير مكتملة أو فترة ربع سنوية.

لأغراض ما سبق:

"صافي الإيجار السنوي" يعني إجمالي الإيجار الذي يجمعه الصندوق فيما يتعلق بالعقارات في السنة المالية ذات الصلة مطروحًا منه نفقات التشغيل المنسوبة إلى العقارات في تلك السنة المالية، بناءً على البيانات المالية المدققة للصندوق للسنة المالية ذات الصلة.

"صافي الإيجار ربع السنوي" يعني إجمالي الإيجار الذي يجمعه الصندوق فيما يتعلق بالعقارات في الفترة الربع سنوية ذات الصلة مطروحًا منه نفقات التشغيل المنسوبة إلى العقارات في تلك الفترة الربع سنوية، بناءً على البيانات المالية غير المدققة للصندوق للفترة الربع سنوية المنتهية في التاريخ الأخير من هذه الفترة الربع سنوية.

"الفترة الربع سنوية" تعني من 1 يناير إلى 31 مارس؛ ومن 1 أبريل إلى 30 يونيو؛ ومن 1 يوليو إلى 30 سبتمبر؛ ومن 1 أكتوبر إلى 31 ديسمبر.

رسوم الأداء

يعتزم الصندوق إجراء توزيعات ربع سنوية لحملة الوحدات، مع مراعاة أن يكون لدى الصندوق دائمًا الأرباح القابلة للتوزيع والنقدية اللازمة المتاحة لإجراء هذه التوزيعات.

في كل مرة يقوم فيها الصندوق بتوزيع نقدي على حملة الوحدات، يجب على الصندوق أن يدفع لمدير الاستثمار رسوم أداء.

يجب أن تساوي رسوم الأداء "س"، حيث "س" تساوي 20 ٪ من (د+س)، وحيث "د" هو المبلغ النقدي الإجمالي الموزع على حملة الوحدات. يجب على الصندوق دفع رسوم الأداء إلى مدير الاستثمار في نفس تاريخ دفع التوزيع النقدي على حملة الوحدات.

على سبيل المثال، إذا تم الإعلان عن توزيعات أرباح نقدية بقيمة 100,000 ريال عماني، فيجب على الصندوق في نفس التاريخ الذي يدفع فيه هذه الأرباح لحملة الوحدات أن يدفعوا لمدير الاستثمار رسوم أداء بقيمة 25,000 ريال عماني.

عند تحديد المبلغ الذي يمكن الإعلان عنه ودفعه كأرباح نقدية، يجب على الصندوق أن يأخذ في الاعتبار التزامه بدفع رسوم الأداء، أي أن رسوم الأداء المرتبطة بأي من هذه الأرباح ستكون التزامًا على الصندوق وبالتالي ستقلل من الأرباح القابلة للتوزيع والنقد المتاحة للتوزيع.

رسوم المعاملات

في كل مرة يستحوذ فيها الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر على عقار أو أصل عقاري، يجب على الصندوق أن يدفع لمدير الاستثمار رسوم معاملة تساوي 1 ٪ من إجمالي المقابل الذي يدفعه الصندوق فيما يتعلق بهذا الاستحواذ؛ شريطة ألا تنشأ أي رسوم معاملة فيما يتعلق باستحواذ الصندوق على مبنى سما أو مستودع بركاء (ولكن لتجنب الشك ينشأ فيما يتعلق باستحواذ الصندوق على أي عقار أو أصل عقاري من عائدات خيار شراء الوحدات إضافية).

في كل مرة يتصرف فيها الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر في عقار أو أصل ذات صلة بعقار، يجب على الصندوق أن يدفع لمدير الاستثمار رسوم معاملة تساوي 1 ٪ من إجمالي المقابل الذي يتلقاه الصندوق فيما يتعلق بهذا التصرف.

يتم دفع رسوم المعاملات على أساس كل معاملة على حدة.

مدير الاستثمار مسؤول عن:

• جميع التكاليف والنفقات الروتينية والمتكررة للرواتب والإيجار والمعدات المكتبية والنفقات العامة الروتينية الأخرى التي يتكبدها مدير الاستثمار فيما يتعلق بالخدمات التي يقدمها بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار؛ و

• جميع الخدمات البريدية والهاتفية وخدمات السفر والترفيه وغيرها من الخدمات التي يؤديها مدير الاستثمار في أدائه للخدمات التي يقدمها بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار.

باستثناء التكاليف والنفقات المذكورة أعلاه، يتحمل الصندوق جميع الرسوم والتكاليف والنفقات المتكبدة من قبل الصندوق أو نيابة عنه فيما يتعلق مباشرة بأعمال الصندوق اللازمة لتشغيل أصوله وإدارتها وصيانتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تلك التكاليف والنفقات المفصلة في اتفاقية إدارة الاستثمار.

#### التعويضات وحدود المسؤولية

لن يكون أي من، مدير الاستثمار أو أي مدير أو مسؤول أو موظف أو وكيل أو ممثل حالي أو سابق لمدير الاستثمار (يشار إليهم مجتمعين باسم "الأشخاص المعوضين") مسؤولاً أمام الصندوق أو حملة الوحدات عن أي مطالبات أو أضرار أو أحكام أو تكاليف تسوية أو عقوبات أو غرامات أو أوجه قصور أو خسائر أو ضرائب أو نفقات أو التزامات أخرى من أي نوع كانت، بما في ذلك الرسوم والنفقات القانونية ("الخسائر") التي قد يصبح الصندوق أو حملة الوحدات خاضعين لها فيما يتعلق باتفاقية إدارة الاستثمار أو هذه النشرة أو تشغيل أو شؤون الصندوق أو أي إجراء أو إغفال آخر من أي شخص معوض فيما يتعلق بالصندوق، إلا إذا، وإلى الحد الذي يتم النص عليه بقرار نهائي (بعد جميع الاستئنافات وانتهاء الوقت للاستئناف) من محكمة أو هيئة تحكيم لها اختصاص قضائي بأن هذه الخسائر ناتجة عن:

- الاحتيال أو الإهمال الجسيم أو سوء السلوك المتعمد لهذا الشخص المعوض؛
- مخالفة جوهرية من قبل هذا الشخص المعوض لأي حكم من أحكام اتفاقية إدارة الاستثمار أو هذه النشرة المطبقة على هذا الشخص المعوض؛ أو
- انتهاك جوهرية من قبل هذا الشخص المعوض لأي قوانين أو لوائح أوراق مالية معمول بها.

يحق لكل شخص مستحق للتعويض الاعتماد بحسن نية على مشورة المستشارين والمحاسبين العامين والمستشارين المستقلين الآخرين ذوي الخبرة في المسألة المعنية، وعلى مشورة مقدمي الخدمات الآخرين للصندوق، وأي فعل أو إغفال من جانب أي شخص مستحق للتعويض بالاعتماد على هذه المشورة لن يعرض بأي حال من الأحوال أي شخص مستحق للتعويض للمسؤولية تجاه الصندوق أو حملة الوحدات.

إلى أقصى حد يسمح به القانون المعمول به، سيقوم الصندوق بتعويض وإبراء ذمة كل شخص معوض من وضد أي وجميع الخسائر التي قد يتعرض لها هذا الشخص المعوض فيما يتعلق باتفاقية إدارة الاستثمار أو هذه النشرة أو تشغيل أو شؤون الصندوق أو أي إجراء أو إغفال آخر من هؤلاء الأشخاص المعوضين فيما يتعلق بالصندوق (بما في ذلك الخسائر التي يصبح هؤلاء الأشخاص المعوضين خاضعين لها بسبب خدمته (1) في إدارة الصندوق (أو هيئة إدارية مماثلة) أو (2) كموظف في الصندوق)؛ شريطة ألا ينطبق التعويض السابق على أي خسائر إلى الحد الذي يتم فيه تحديد هذه الخسائر بقرار نهائي (بعد جميع الاستئنافات وانتهاء الوقت للاستئناف) من محكمة أو هيئة تحكيم أخرى لها ولاية قضائية ناتجة عن:

- الاحتيال أو الإهمال الجسيم أو سوء السلوك المتعمد لهذا الشخص المعوض؛

- مخالفة جوهرية من قبل هذا الشخص المعوض لأي من أحكام اتفاقية إدارة الاستثمار أو هذه النشرة المطبقة على هذا الشخص المعوض؛ أو
- انتهاك جوهري من قبل هذا الشخص المعوض لأي قوانين أوراق مالية معمول بها.

في حالة تورط أي شخص معوض بأي صفة في أي إجراء أو إجراء قضائي أو تحقيق فيما يتعلق بأي مسألة تنشأ عن أو تتعلق باتفاقية إدارة الاستثمار أو هذه النشرة أو تشغيل أو شؤون الصندوق أو أي إجراء أو إغفال آخر من هؤلاء الأشخاص المعوضين فيما يتعلق بالصندوق (بما في ذلك أي إجراء أو إجراء أو تحقيق يشارك فيه هؤلاء الأشخاص المعوضون بسبب خدمتهم (1) في إدارة الصندوق (أو هيئة إدارية مماثلة) أو (2) كموظف في الصندوق)، سيقوم الصندوق بشكل دوري بتقديم الأموال إلى هؤلاء الأشخاص المعوضين أو تعويضهم عن نفقاتهم القانونية وغيرها (بما في ذلك تكلفة أي تحقيق وإعداد) يتم تكبدها فيما يتعلق بذلك؛ شريطة أن يُطلب من هؤلاء الأشخاص المعوضين تنفيذ صك مناسب يوافق بموجبه على أنه سيسدد على الفور إلى الصندوق مبلغ أي سلفة أو تعويض يتلقاه من هذا القبيل، إلى الحد الذي يتم تحديده من قبل قرار نهائي (بعد جميع الاستئنافات وانقضاء وقت الاستئناف) من محكمة أو هيئة قضائية أخرى لها اختصاص قضائي بأن هذا الشخص المعوض لا يحق له الحصول على تعويض من الصندوق وفقاً للفقرة أعلاه مباشرة فيما يتعلق بهذا الإجراء أو الإجراء القضائي أو التحقيق.

لا يجوز الوفاء بالتزامات تعويض الصندوق (التي تظل سارية بعد إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار) إلا من أصول الصندوق. تقتصر التزامات تعويض الصندوق على الأقل من (أ) القيمة الإجمالية للوحدات المكتتب بها بسعر الإصدار والمدرجة في بورصة مسقط و (ب) صافي أصول الصندوق.

#### تضارب المصالح

يجوز لمدير الاستثمار وكل مساهم أو مسؤول أو مدير أو موظف أو جهة شقيقة (على النحو المحدد في النظام الأساسي) لمدير الاستثمار أو المشاركة أو الانخراط (لحسابهم الخاص أو لحساب الآخرين)، و/أو قد يمتلك مصلحة في مشاريع وأنشطة تجارية أخرى من أي نوع؛ شريطة أن (أ) يجب على مدير الاستثمار التأكد من وجود تدابير كافية لحل أي تضارب في المصالح لصالح الصندوق وحملة الوحدات، و (ب) تتطلب المعاملات مع الأطراف المتعلقة بمدير الاستثمار موافقة إدارة الصندوق (وحملة الوحدات، إلى الحد الذي تتطلبه اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقوانين واللوائح المعمول بها الأخرى).

يجوز لمدير الاستثمار أن يعمل كمدير لأي شخص أو أشخاص آخرين قد يراهم مناسبين؛ شريطة أن (أ) لا تتأثر واجبات مدير الاستثمار ووظائفه بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار سلباً بذلك، و (ب) يجب على مدير الاستثمار التأكد من الفصل المناسب بين الوظائف لتجنب تضارب المصالح فيما يتعلق بخدمات إدارة الاستثمار المقدمة لجميع الصناديق التي يديرها مدير الاستثمار، بما في ذلك الصندوق.

#### الموظفون الرئيسيون لمدير الاستثمار والأدوار

يُعهد إلى الموظفين الرئيسيين لمدير الاستثمار بالمسؤولية عن العمليات اليومية للصندوق.

سيعمل مدير الصندوق مع إدارة الصندوق لتحديد استراتيجية الصندوق لضمان عمل الصندوق وفقاً لاستراتيجية الاستثمار المعلنة لمدير الاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، سيكون مدير الاستثمار مسؤولاً عن التخطيط للتطوير الاستراتيجي المستقبلي للصندوق. مدير الاستثمار مسؤول أيضاً عن التخطيط الاستراتيجي والإدارة والعمليات اليومية الشاملة للصندوق والعمل مع موظفي الاستثمار وإدارة الأصول والموظفين الماليين والقانونيين وموظفي الامتثال في تحقيق الأهداف الاستراتيجية والاستثمارية والتشغيلية للصندوق.

#### عملية الاستثمار

سيتأكد مدير الاستثمار من أن استثمارات الصندوق تتماشى مع أهداف الصندوق.

وسيقوم مدير الاستثمار بمراقبة أداء الصندوق والبحث عن فرص لتحسينه. وسيتخذ القرارات التي تصب في مصلحة الصندوق وبما يتماشى مع اللوائح المعمول بها.

سيتم اعتماد القرارات التي يتخذها مدير الاستثمار بما يتماشى مع السياسات الداخلية لمدير الاستثمار.

ستعقد لجنة الاستثمار التابعة لمدير الاستثمار كل ثلاثة أشهر على الأقل لضمان سلاسة عملية صنع القرار والمواءمة مع الإجراءات.

إدارة المخاطر لمدير الاستثمار هي المسؤولة عن الإشراف على السياسات الداخلية وتنفيذها.

## 16.2 المدير الإداري والحافظ الأمين

يعتزم الصندوق الدخول في اتفاقية إدارة وحفظ (يُشار إليها في هذا الفصل 16.2، بـ "اتفاقية الإدارة والحفظ") مع بنك صحار الدولي ش.م.ع. (يُشار إليه في هذا الفصل 16.2، بـ "بنك صحار الدولي") في أو حول تاريخ اجتماع الجمعية العامة التأسيسية.

بموجب اتفاقية الإدارة والحفظ، سيعين الصندوق بنك صحار الدولي ش.م.ع. كأول مدير إداري وحافظ الأمين للصندوق. تشمل واجبات بنك صحار الدولي، من بين أمور أخرى، أداء جميع الواجبات والالتزامات المطلوب القيام بها من قبل المدير الإداري والحافظ الأمين بموجب النظام الأساسي وهذه النشرة واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر بموجب المادتين 78 و 79 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقسم الثالث من الفصل 6 من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري). يجوز للصندوق إنهاء اتفاقية الإدارة والحفظ:

• في أي وقت دون سبب من خلال تقديم إشعار خطي مدته 90 يوماً إلى بنك صحار الدولي؛ أو

• بأثر فوري وذلك في حالة أنه يحق للصندوق الإنهاء لسبب وفقاً لشروط اتفاقية الإدارة والحفظ ذات الصلة.

يجوز لبنك صحار الدولي إنهاء اتفاقية الإدارة والحفظ:

• في أي وقت دون سبب عن طريق تقديم إشعار مدته 180 يوماً إلى الصندوق؛ أو

• بأثر فوري وذلك في حالة أنه يحق لبنك صحار الدولي الإنهاء لسبب وفقاً لشروط اتفاقية الإدارة والحفظ ذات الصلة.

مقابل الخدمات التي يقدمها بنك صحار الدولي بموجب اتفاقية الإدارة والحفظ، سيدفع الصندوق إلى بنك صحار الدولي رسوم ثابتة لإدارة وحفظ الصندوق بقيمة 12,500 ريال عماني سنوياً، باستثناء الضرائب والرسوم. يتحمل الصندوق تكاليف التدقيق، رسوم XBRL، الترجمة العربية، النشر، التقديمات التنظيمية، خدمات البريد السريع، وأي رسوم أخرى لطرف ثالث (بما في ذلك شركة مسقط للمقاصة والإيداع و هيئة الخدمات المالية). سيدفع الصندوق جميع الرسوم والتكاليف المستحقة لمدققي الحسابات والبورصات والمودعين (بما في ذلك شركة مسقط للمقاصة والإيداع) والسلطات التنظيمية على القيم الفعلية.

بموجب اتفاقية الإدارة والحفظ:

• يوافق بنك صحار الدولي على تعويض الصندوق ومدير الاستثمار وإبراء ذمتها من جميع المطالبات والالتزامات والخسائر والأضرار والتكاليف (بما في ذلك أتعاب المحاماة المعقولة) التي يتكبدها الصندوق و / أو مدير الاستثمار بسبب الفشل في أداء واجباته بموجب اتفاقية الإدارة والحفظ، الناشئة عن مخالفته لاتفاقية الإدارة والحفظ؛

• يوافق الصندوق على تعويض بنك صحار الدولي وإبراء ذمته من جميع المطالبات والالتزامات والخسائر والأضرار والتكاليف (بما في ذلك أتعاب المحاماة المعقولة) التي يتكبدها بنك صحار الدولي بسبب مخالفة الصندوق لاتفاقية الإدارة والحفظ؛

• سيبدل بنك صحار الدولي قصارى جهده وحكمه ومهاراته وعناية اللازمة لتنفيذ واجباته بموجب اتفاقية الإدارة والحفظ ؛ ولكن لن يكون بنك صحار الدولي مسؤولاً عن أي مطالبة أو التزامات أو خسائر أو أضرار أو تكاليف من أي نوع يتكبدها الصندوق ناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن أي فعل أو إغفال من جانب عماله أو موظفيه أو مسؤوليه، أثناء التصرف بموجب التعليمات المناسبة (على النحو المحدد في اتفاقية الإدارة والحفظ) طالما أن بنك صحار الدولي وعماله وموظفيه، حسب الاقتضاء، كانوا يتصرفون بحسن نية وطالما أن المطالبة أو الالتزامات أو الخسائر أو الأضرار أو التكاليف، لا تنشأ بسبب مخالفة بنك صحار الدولي لاتفاقية الإدارة والحفظ؛

• لن يطلب من بنك صحار الدولي اتخاذ أي إجراء قانوني نيابة عن الصندوق ما لم يتم تعويضه بالكامل بما يرضيه بشكل معقول عن التكاليف والنفقات والالتزامات. إذا طلب الصندوق من بنك صحار الدولي بأي صفة اتخاذ أي إجراء يرى

الصندوق أنه قد يجعله أو مرشحيه مسؤولين عن دفع الأموال أو مسؤولين بأي طريقة أخرى، فسيتم تعويض بنك صحار الدولي بأي مبلغ معقول وبشكل مرضٍ له كشرط مسبق لاتخاذ مثل هذا الإجراء.

يتطلب أي تنازل أو تفويض من قبل بنك صحار الدولي لحقوقه أو التزاماته بموجب اتفاقية الإدارة والحفظ موافقة خطية مسبقة من الصندوق. في حالة التعيين أو التفويض، سيقوم بنك صحار الدولي بدفع النفقات والرسوم إلى الطرف الثالث المتنازل له.

### 16.3 اتفاقية مستوى خدمة إدارة الاكتتاب العام

لقد أبرم مدير الاستثمار اتفاقية مستوى خدمة إدارة الاكتتاب العام مع شركة مسقط للمقاصة والإيداع وذلك فيما يتعلق بالاكتتاب العام. تشمل الخدمات التي ستقدمها شركة مسقط للمقاصة و الإيداع بموجب هذه الاتفاقية "حزمة الخدمات الأساسية للاكتتاب العام" و"خدمات استرداد أموال الاكتتاب وإدارة المدفوعات من طرف ثالث"، وتبلغ رسوم هذه الخدمات 35,000 ريال عماني و 5,000 ريال عماني على التوالي. هناك رسوم قدرها 10,000 ريال عماني في كل مرة يتم فيها طلب تمديد الفترة المتفق عليها للاكتتاب (وتطبق نفس الرسوم في كل مرة يتم فيها تجاوز المدة المتفق عليها دون مثل هذا الطلب). قد يتم توفير بعض الخدمات الأخرى من قبل شركة مسقط للمقاصة والإيداع بموجب الاتفاقية والتي يتم تحصيل رسومها وفقاً للمبلغ المنصوص عليه في هذه الاتفاقية.

### 16.4 مدير العقار

سوف يقوم الصندوق أو مدير الاستثمار نيابة عن الصندوق بإبرام اتفاقية إدارة عقار يكون بموجبها مدير العقار مسؤولاً عن إدارة الأصول العقارية للصندوق. من المتوقع أن تكون شركة تبيان أول مدير عقار للصندوق، وبموجب الاتفاقية التي سيتم إبرامها مع شركة تبيان في أو حول تاريخ الجمعية العامة التأسيسية، من المتوقع أن تشمل مسؤوليات تبيان بصفته مدير للعقار على ما يلي:

- الإدارة والإشراف على العقارات لضمان الحالة الجيدة للعقارات وتحقيق أفضل العوائد الممكنة؛
- تسويق وتأجير الوحدات في العقارات؛
- إدارة المستأجرين، بما في ذلك مراقبة انضباط الدفع، والمفاوضات مع المستأجرين بشأن شروط اتفاقيات الإيجار والعمل مع المستأجرين المتخلفين عن السداد؛
- ترتيب أنشطة الصيانة داخل وخارج العقارات؛
- عمليات التفتيش والمراقبة المنتظمة لضمان سلامة وتشغيل العقارات؛ و
- تقديم تقارير منتظمة عن الجوانب المختلفة للعقارات (مثل حالة الإيجار، وتفصيل أعمال الصيانة، والنفقات المتكبدة، وتحصيل الإيجار وما إلى ذلك).

من المتوقع أن تشمل مسؤوليات الصندوق بموجب هذه الاتفاقية ما يلي:

- التنازل لشركة تبيان ومنح شركة تبيان الحق الحصري لتسويق وإدارة العقارات والإشراف على الأنشطة التشغيلية اليومية للعقارات.
- مقابل مالي (مصروفات إدارية) مقابل تسويق وإدارة العقارات بما يعادل 5% على النحو التالي:
  - بالنسبة للعقود المتجددة المعمول بها حالياً، 5% من رسوم الإيجار الشهرية المحصلة (مع العمولة المطلقة إذا كان هناك اتفاق داخلي على كامل الاتفاقية المتفق عليها)؛ و بالنسبة للعقود القابلة للتجديد والسارية حالياً، 5% من رسوم الإيجار المحصلة شهرياً (مع عمولة مطلقة إذا كان هناك اتفاق داخلي بشأن الاتفاق بأكمله المتفق عليه)؛
  - بالنسبة للعقود غير القابلة للتجديد السارية حالياً، 5% من رسوم الإيجار المحصلة شهرياً.
  - بالنسبة للعقود غير القابلة للتجديد المعمول بها حالياً، 5% من رسوم الإيجار الشهرية المحصلة.

ستقوم تبيان بخصم هذه المبالغ من إجمالي رسوم الإيجار المحصلة بعد تأجير العقارات.

ومن المتوقع أن تكون الاتفاقية سارية لمدة عام تبدأ من تاريخ محضر تسليم العقارات والتوقيع عليه من قبل الطرفين. يحق لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية عن طريق إرسال إشعار إلى الطرف الآخر قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية تلك السنة، وبعد ذلك سيتم تسليم العقارات بعد انتهاء السنة. يتعين على الصندوق دفع مبلغ يعادل 5% من قيمة عقود الإيجار النشطة عند انتهاء مدة عقد الإدارة أو إنهاء العقد من قبل الصندوق. ستظل الاتفاقية سارية وفقاً لشروطها بغض النظر عن أي تغيير في ملكية العقارات.

## 16.5 بنوك التحصيل

أبرم مدير الإصدار اتفاقيات بنوك تحصيل مع بنوك التحصيل، والتي بموجبها وافق كل بنك تحصيل على العمل كبنك تحصيل للإصدار وفقاً لشروط اتفاقية بنك التحصيل الخاصة به.

تشمل بعض الوظائف الرئيسية لبنوك التحصيل ما يلي:

- فتح حساب ضمان منفصل لتحصيل مبالغ الاكتتاب بموجب الإصدار وتقديم التفاصيل الكاملة لهذا الحساب إلى مدير الإصدار؛
- استلام استمارات الطلبات المقدمة من المتقدمين وتوظيف الإجراءات والأنظمة التي تساعد على التحقق من استمارات الطلبات للتأكد من استيفائها لجميع المتطلبات؛
- التحقق من تفاصيل أهلية المتقدمين وقبول المستندات الداعمة للاستمارة الطلب والاتصال بالمتقدمين في حالة عدم اكتمال الطلب؛
- تحصيل مبالغ الاكتتاب لعدد الوحدات المطلوبة في استمارة الطلب؛
- تقديم بيان تحصيل موحد إلى مدير الإصدار في نهاية كل يوم خلال فترة الاكتتاب العام وبعد ذلك قائمة موحدة بالاكتتابات خلال يومي عمل من تاريخ إغلاق الاكتتاب؛
- تقديم القائمة النهائية للاكتتابات إلى مدير الإصدار في غضون يومي عمل من تاريخ إغلاق الاكتتاب؛
- تحويل مبالغ الاكتتاب المحصلة من قبلها إلى حساب شركة مسقط للمقاصة والإيداع المحدد من قبل مدير الإصدار؛
- التنسيق مع شركة مسقط للمقاصة والإيداع ومدير الإصدار فيما يتعلق بعملية تقديم الطلب ؛ و
- الاهتمام بأي شكاوى يتم تلقيها من أي من المتقدمين والإبلاغ عن أي شكاوى لم يتم حلها إلى مدير الإصدار.

يحق لكل بنك أن يحصل على أي مبلغ أعلى من الرسوم ذات الصلة والحد الأدنى للرسوم ذات الصلة (كل على النحو المحدد أدناه) بالإضافة إلى رسوم إدارية بقيمة 1,000 ريال عماني لكل تمديد لفترة الاكتتاب في حالة وجود أي نقص في الاكتتاب (يشار إليهم مجتمعين بـ "مصاريف").

تبلغ الرسوم ذات الصلة لبنك صحار الدولي ش.م.ع.ع 0.50% من قيمة الوحدات المخصصة للطلبات والمستلمة من خلال بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع، والحد الأدنى للرسوم لبنك صحار الدولي ش.م.ع.ع هو 5,000 ريال عماني.

تبلغ الرسوم ذات الصلة للبنك الوطني العماني ش.م.ع.ع 0.55% من قيمة الوحدات المخصصة للطلبات والمستلمة من خلال البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع، والحد الأدنى لرسوم البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع هو 2,500 ريال عماني.

الرسوم ذات الصلة لبنك مسقط ش.م.ع.ع هي 0.60% من قيمة الوحدات المخصصة للطلبات والمستلمة من خلال بنك مسقط ش.م.ع.ع، والحد الأدنى للرسوم لبنك مسقط ش.م.ع.ع هو 5,000 ريال عماني.

سيتم دفع المصاريف إلى بنوك التحصيل من قبل شركة مسقط للمقاصة والإيداع، والتي ستقوم بخصم هذه الرسوم من إجمالي أموال الطلب للاكتتاب. ولهذا الغرض، من المتوقع حالاً أن يتم إصدار كل وحدة بسعر إصدار قدره 100 بيسة بالإضافة إلى مصاريف الإصدار البالغة 2 بيسة، وستكون قيمة الوحدات لأغراض حساب المصاريف لا تشمل مصاريف الإصدار.

يجوز لمدير الإصدار إنهاء أي اتفاقيات مصرفية للحصول إما (أ) اختياريًا في أي وقت عن طريق تقديم إشعار كتابي مسبق إلى بنك التحصيل؛ أو (ب) لسبب إذا رأى مدير الإصدار أن بنك التحصيل هذا لم يف بالتزاماته بشكل مرض ولم يتم معالجة هذا الفشل خلال الفترة المحددة.

كل بنك تحصيل مسؤول فقط عن العواقب المباشرة لأفعال الإهمال والأخطاء والإغفال والتأخير من جانبه و / أو من جانب موظفيه أو وكلائه أو المتنازل لهم.



17.1 نظرة عامة

يعرض الجدول أدناه نظرة عامة على بعض المعلومات الإحصائية الرئيسية فيما يتعلق بالاككتاب العام:

المستثمرون	
عدد الوحدات التي يتألف منها الإصدار	طرح عدد 138,000,000 وحدة ، بالإضافة الى إمكانية ممارسة خيار الزيادة في حجم الإصدار إلى 36,000,000 وحدة ، أي ما يعادل مجموعه 174,000,000 وحدة كحد اقصى، وبسعر إصدار 102 بيسة لكل وحدة (عبارة عن 100 بيسة قيمة كل وحدة و 2 بيسة مصاريف اصدار لكل وحدة) كما هو موضح في هذه النشرة
النسبة المئوية للوحدات	100%
سعر الإصدار	100 بيسة بالإضافة إلى مصاريف إصدار 2 بيسة
أساس التخصيص	النسبة والتناسب
الحد الأدنى للاككتاب لكل مقدم طلب	1,000 وحدة
الحد الأقصى للاككتاب لكل مقدم طلب	لا يوجد حد أقصى لعدد الوحدات التي يمكن التقدم بطلب للحصول عليها، ولكن لا يجوز تخصيص أكثر من 10 ٪ من إجمالي الوحدات لمقدم الطلب إلا بموافقة هيئة الخدمات المالية
شروط سداد مبلغ الطلب	100 ٪ عند تقديم الطلب

17.2 الأهلية

يكون الاككتاب العام مفتوحاً للأفراد والأشخاص الاعتباريين العمانيين وغير العمانيين، ويجوز للفرد أو الشخص الاعتباري العماني أو غير العماني التقدم بطلب للحصول على وحدات من خلال حساب عهدة عماني ، شريطة ان لا يتقدم بطلب للحصول على وحدات باسمه الخاص .

لا يجوز التخصيص لأي حامل وحدات مع شركة مرتبطة به أو مع أحد أفراد أسرته لوحدات تمثل أكثر من 10 ٪ من رأس المال المصدر للصندوق. أفادت هيئة الخدمات المالية بان لا مانع لها من استثناء الصندوق من تجاوز الوحدات المخصصة لأي مكتتب عن (10 ٪) عشرة في المائة من إجمالي الوحدات المصدرة، وذلك في الحالة التي تقل فيها طلبات الاككتاب عن الوحدات المطروحة.

لا يُسمح للأشخاص التالية أسماؤهم بالتقدم للحصول على وحدات في الاككتاب العام:

- المؤسسات الفردية: لا يجوز لمالكي المؤسسات الفردية تقديم الطلبات إلا بأسمائهم الشخصية؛
- حسابات العهدة: باستثناء ما هو موضح أدناه، لا يجوز لمقدمي الطلب المسجلين تحت حساب العهدة تقديم الطلبات إلا بأسمائهم الشخصية؛
- الطلبات المتعددة: لا يجوز لمقدم الطلب تقديم أكثر من طلب واحد (ولا يجوز لمقدم الطلب الذي يقدم طلباً من خلال حساب عهدة أيضاً تقديم طلب باسمه الشخصي)؛
- الطلبات المشتركة: لا يجوز لمقدمي الطلبات تقديم الطلبات باسم أكثر من فرد واحد (بما في ذلك نيابة عن الورثة القانونيين).

سيتم رفض جميع هذه الطلبات دون الاتصال بمقدم الطلب، باستثناء أنه يجوز قبول الطلبات المقدمة من حسابات الحفظ/العهد العمانية وفقًا لتقدير مدير الإصدار إذا اقتنع بأن أيًا من المشتركين الأساسيين الذين تقدموا بطلبات من خلال حسابات الحفظ/العهد العمانية هذه لم يتقدموا أيضًا باستخدام أسمائهم الشخصية أو المؤسسات الفردية الخاصة بهم. يجوز لمدير الإصدار رفض هذا الطلب إذا علم بوجود طلبات متعددة من هؤلاء المستثمرين الذين يتقدمون بطلبات من خلال حسابات الحفظ/العهد.

يجب أن يكون لدى أي مقدم طلب يتقدم بطلب للحصول على الوحدات حساب ورقم مستثمر لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع. يجوز لأي مقدم طلب التقدم بطلب للحصول على رقم مستثمر وفتح حساب من خلال ملء نموذج طلب شركة مسقط للمقاصة والإيداع. يمكن الحصول على ذلك من شركة مسقط للمقاصة والإيداع أو موقعها الإلكتروني على [www.mcd.om](http://www.mcd.om)، أو عبر تطبيق شركة مسقط للمقاصة والإيداع، أو من شركات الوساطة المرخصة من قبل هيئة الخدمات المالية. يمكن تقديم النموذج المكتمل من قبل مقدم الطلب من خلال أي من القنوات التالية:

- في المكتب الرئيسي لشركة مسقط للمقاصة والإيداع، في ص.ب. 952، الرمز البريدي 112، روي، مسقط، عمان؛
- في مكتب أي شركة وساطة مرخصة من قبل بورصة مسقط؛ أو
- عن طريق فتح حساب من خلال موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع على [www.mcd.om](http://www.mcd.om).

من أجل فتح حساب لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع، سيُطلب من الأشخاص الاعتباريين والأشخاص الذين يستثمرون من خلال حسابات الحفظ/العهد العمانية والمقيمين غير العمانيين تقديم المستندات المطلوبة من قبل شركة مسقط للمقاصة والإيداع، إلى جانب نموذج طلب شركة مسقط للمقاصة والإيداع المكتمل، من أجل فتح حساب والحصول على رقم مستثمر. يجوز للمستثمرين العمانيين (الأفراد) وغير العمانيين (الأفراد) المقيمين في عمان فتح حساب مستثمر إلكترونيًا عبر موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع. يجب على المستثمرين زيارة: [وصف الخدمة \(mcd.om\)](http://www.mcd.om) لمزيد من التفاصيل.

يُصبح مقدمو الطلبات الذين لديهم بالفعل حسابات لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع، قبل تقديم الطلب، بتأكيد تفاصيلهم كما هو مذكور في الطلب. يجوز لمقدمي الطلبات تحديث بياناتهم من خلال أي من القنوات المذكورة أعلاه.

سيتم إرسال جميع المراسلات بما في ذلك خطابات التخصيص وشيكات توزيعات الأرباح إلى عنوان مقدم الطلب كما هو مسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع. يجب على المتقدمين التأكد من أن عناوينهم المسجلة لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع صحيحة ومحدثة.

يجب على كل مقدم طلب الحصول على رقم المستثمر الخاص به من شركة مسقط للمقاصة والإيداع حيث سيكون رقم المستثمر مطلوبًا من أجل إكمال الطلب. يكون كل مقدم طلب مسؤولاً عن التأكد من صحة رقم المستثمر المنصوص عليه في طلبه. سيتم رفض الطلبات التي لا تحمل رقم المستثمر الصحيح دون الاتصال بمقدم الطلب.

لمزيد من المعلومات حول هذه الإجراءات، يجب على المتقدمين الاتصال بشركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م، ص.ب. 952، الرمز البريدي 112، روي، مسقط، عمان، هاتف: 968 2482 2222؛ فاكس: 968 2481 7491 +، الموقع الإلكتروني: [www.mcd.om](http://www.mcd.om)

### 17.3 فترة الاكتتاب العام

تبدأ فترة الاكتتاب في تاريخ بداية الاكتتاب وتنتهي في تاريخ إغلاق الاكتتاب، ويجوز لمدير الإصدار تغيير فترة الاكتتاب العام في أي وقت وفقًا لتقديره المطلق شريطة الحصول على موافقة هيئة الخدمات المالية.

### 17.4 الحد الأدنى والحد الأقصى للطلبات

الحد الأدنى لعدد الوحدات التي يمكن لمقدم الطلب التقدم بطلب للحصول عليها هو 1000 وحدة ومن ثم بمضاعفات 100 وحدة بعد ذلك. لا يوجد حد أقصى لعدد الوحدات التي يمكن التقدم بطلب للحصول عليها، ولكن لا يجوز تخصيص أكثر من 10 ٪ من إجمالي الوحدات لمقدم الطلب إلا بموافقة هيئة الخدمات المالية. أفادت هيئة الخدمات المالية بان لا مانع لها من استثناء الصندوق من تجاوز الوحدات المخصصة لأي مكتب عن (10 ٪) عشرة في المائة من إجمالي الوحدات المصدرة، وذلك في الحالة التي تقل فيها طلبات الاكتتاب عن الوحدات المطروحة.

## 17.5 طريقة الطلب

سيتم إجراء عملية الاكتتاب العام من خلال آلية الاكتتاب العام الإلكتروني.

## 17.6 منصة الاكتتاب العام الإلكتروني لبنوك التحصيل

سيحتاج المستثمرون المحتملون إلى الاتصال ببنك التحصيل للحصول على مزيد من الإرشادات حول قناة الاكتتاب العام الإلكتروني المقدمة من بنك التحصيل المعني.

سيطلب من مقدم الطلب، قبل إكمال الطلب من خلال الاكتتاب العام الإلكتروني، قراءة هذه النشرة بعناية، بما في ذلك الشروط والإجراءات التي تحكم طلب الاكتتاب العام الإلكتروني. ستكون نسخ من هذه النشرة متاحة لمقدمي الطلبات من خلال بنوك التحصيل أو يمكن تحميلها من مواقع هيئة الخدمات المالية و بورصة مسقط، على النحو التالي: [www.fsa.gov.om/](http://www.fsa.gov.om/) و [www.msx.om](http://www.msx.om)، على التوالي.

سيتم سداد أموال الطلب من قبل المستثمر وفقًا لشروط آلية الاكتتاب العام الإلكتروني المستخدمة من قبل كل بنك تحصيل.

## 17.7 منصة الاكتتاب العام الإلكتروني لشركة مسقط للمقاصة والإيداع

يمكن لمقدمي الطلبات تقديم تفاصيلهم في منصة الاكتتاب العام الإلكتروني على موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع ([www.mcd.om](http://www.mcd.om)).

بعد التحقق من جميع التفاصيل، سيحتاج مقدم الطلب إلى طباعة طلب الاكتتاب العام الإلكتروني. يحتاج مقدم الطلب إلى تقديم طلب الاكتتاب العام الإلكتروني مع المستندات الداعمة وأموال الطلب إلى أحد بنوك التحصيل. سيحتاج مقدم الطلب إلى الاتصال ببنك التحصيل المعني للحصول على مزيد من الإرشادات حول قناة الاكتتاب العام الإلكتروني المقدمة من بنك التحصيل المعني. سيتم سداد أموال الطلب من قبل مقدم الطلب وفقًا لشروط عملية تحصيل الاكتتاب العام الإلكتروني المستخدمة من قبل كل بنك تحصيل. سيقوم البنك المحصل، بعد التحقق من المستندات الداعمة وتأكيد استلام أموال الطلب، بالتحقق من صحة طلب الاكتتاب العام الإلكتروني في منصة الاكتتاب العام الإلكتروني ومشاركة نسخة من إقرار طلب الاكتتاب العام الإلكتروني مع كل مقدم طلب.

## 17.8 الطلبات

يجب إكمال الطلب بالكامل وفقًا للتعليمات الواردة في هذه النشرة. قد يتم رفض الطلبات غير المكتملة.

يحق لكل مقدم طلب تقديم طلب واحد فقط. لا يمكن لمقدم الطلب إلغاء الطلبات بمجرد تقديمها. سيتم التعامل مع تقديم طلب ثانٍ إما إلى نفس البنك أو إلى بنك تحصيل آخر على أنه مستثمر قدم طلبات متعددة وقد يؤدي إلى رفض جميع الطلبات المقدمة من المستثمر في أي وقت قبل تخصيص الوحدات في الاكتتاب العام.

## 17.9 المستندات المطلوبة

في حالة الطلبات المقدمة من الأشخاص الاعتباريين (غير الأفراد) والموقعة من قبل شخص بصفته المفوض بالتوقيع، يجب تقديم نسخة مصدقة من المستندات الكافية والسارية التي تثبت هذه الصفة إلى بنوك التحصيل.

## 17.10 شروط الدفع

سيفتح كل بنك من بنوك التحصيل حساب ضمان باسم "صندوق جبل للاستثمار العقاري (قيد التأسيس)" لتحصيل أموال الطلب نقدًا.

سيتم إدارة هذا الحساب من قبل كل بنك تحصيل، والذي سيقوم في غضون يومي العمل التاليين بعد استلام أموال الطلب بتحويل عائدات التحصيل إلى حساب الضمان العام الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع.

يمكن لمقدمي الطلبات الدفع عن طريق الشيك ، أو حوالة صادرة عن بنك في عمان أو إصدار تعليمات بتحويل بنكي للمبلغ المستحق الدفع في وقت تقديم الطلب.

#### 17.11 المبالغ المستردة

عندما يتم تخصيص وحدات لمقدم الطلب أقل من الوحدات المطلوبة في الطلب أو بسعر أقل من السعر الذي تم به حساب أموال الطلب، سيتم رد المبلغ الزائد، إن وجد، المدفوع عند الطلب، إلى مقدم الطلب من حساب الضمان ذي الصلة، الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع.

يحتفظ الصندوق بأي فائدة مكتسبة على أموال الطلب قبل استرداد أي مبالغ ذات صلة.

#### 17.12 تفاصيل الحساب المصرفي لمقدم الطلب

سيتم استخدام تفاصيل الحساب المصرفي لمقدم الطلب المدرجة في سجلات شركة مسقط للمقاصة والإيداع لتحويل أي مبلغ مسترد. ومع ذلك، إذا حصل مقدم الطلب على تسهيل الرافعة المالية للاكتتاب العام من بنك التحصيل، فسيتم رد الأموال إلى حساب قرض مقدم الطلب لدى بنك التحصيل المعني.

#### 17.13 قبول الطلبات

لن تقبل بنوك التحصيل الطلبات في الحالات التالية:

- إذا لم يتم دفع أموال الطلب من قبل مقدم الطلب وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه النشرة؛
- إذا لم يتضمن الطلب رقم مستثمر مقدم الطلب المسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع؛
- إذا تم تقديم الطلب بأسماء مشتركة؛
- إذا كان مقدم الطلب مالك لمؤسسة فردية؛
- إذا كان رقم المستثمر المقدم في الطلب غير صحيح؛
- إذا قدم مقدم الطلب أكثر من طلب واحد بنفس الاسم (وفي هذه الحالة يجوز رفض جميع الطلبات المقدمة من مقدم الطلب)؛
- إذا لم تكن المستندات الثبوتية المطلوبة مرفقة بالطلب؛
- إذا كان الطلب لا يحتوي على جميع تفاصيل الحساب المصرفي لمقدم الطلب؛
- إذا لم يمثل الطلب للمتطلبات القانونية على النحو المنصوص عليه في هذه النشرة أو غير ذلك بموجب القانون أو اللوائح المعمول بها ؛
- إذا تلقى البنك المحصل طلباً لا يتوافق مع الإجراءات المنصوص عليها في هذه النشرة، فسيبذل البنك المحصل الجهد الواجب للاتصال بمقدم الطلب حتى يمكن تصحيح الخطأ. إذا لم يتم تقديم الطلب بتصحيح الطلب خلال فترة محددة قبل تاريخ إغلاق الاكتتاب، فسيقوم البنك المحصل بإعادة الطلب مع أموال الطلب ذات الصلة إلى مقدم الطلب.

#### 17.14 تعهدات المستثمر

من خلال تقديم الطلب، يعتبر مقدم الطلب قد وافق، وبالتالي يحق للصندوق ومدير الإصدار افتراض أن مقدم الطلب لديه:

- فهم واضح لا لبس فيه لجميع محتويات هذه النشرة؛
- المعرفة الكافية (بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها) والخبرة والتجربة كمستثمر، للقيام بالاستثمار في الوحدات؛

- تلقي جميع المعلومات التي يعتقد أنها ضرورية ومناسبة ومادية من أجل وفيما يتعلق بالاستثمار في الوحدات؛
- لم يعتمد فقط على الصندوق أو مدير الإصدار أو أي من الجهات الشقيقة له للحصول على أي معلومات أو مشورة أو توصيات من أي نوع حول شروط الوحدات الواردة في هذه النشرة؛
- إجراء تقييم مستقل والعناية الواجبة والحصول على المشورة المالية والضريبية والمحاسبية والقانونية المناسبة لجميع المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات؛ و
- الحصول على جميع الموافقات الداخلية والخارجية والتنظيمية وغيرها من الموافقات اللازمة لتقديم الطلب والاستثمار في الوحدات.

#### 17.15 رفض الطلبات

يجوز لمدير الإصدار رفض أي طلب وفقاً لتقديره.

#### 17.16 الاستفسارات والشكاوى

يجوز لأي مقدم طلب يعترزم طلب توضيح أو تقديم شكوى فيما يتعلق بالمسائل المتعلقة بتخصيص أو رفض الطلبات أو استرداد أموال الطلبات الزائدة الاتصال بفرع بنك التحصيل حيث تم تقديم الطلب. إذا لم يكن هناك رد من بنك التحصيل، يجوز لمقدم الطلب الاتصال بالشخص الموضح تفاصيله أدناه:

أرقام الاتصال	العنوان البريدي	الشخص الذي يمكن الاتصال به	البنك المكلف بالتحصيل
هاتف: 968 24730366 +؛ فاكس: 968 24730344 +؛ البريد الإلكتروني: <a href="mailto:InvestmentSettlementOps@soharinternational.com">InvestmentSettlementOps@soharinternational.com</a>	ص.ب. 44، الرمز البريدي 114، حي الميناء، سلطنة عمان	حسين اللواتي	بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع
هاتف: 968 24778288 +؛ فاكس: 968 24778585 +؛ البريد الإلكتروني: <a href="mailto:nboadvisory@nbo.om">nboadvisory@nbo.om</a>	ص.ب. 751، الرمز البريدي 112، روي، مسقط، عمان	معاذ البلوشي	البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع
هاتف: 968 24795555 +؛ فاكس: 968 24704478 +؛ البريد الإلكتروني: <a href="mailto:bdbackoffice@bankmuscat.com">bdbackoffice@bankmuscat.com</a>	ص.ب. 134 والرمز البريدي 112، روي، مسقط، عمان	ريشمي سهاديفان	بنك مسقط ش.م.ع.ع

إذا فشل بنك التحصيل في التوضيح أو حل الشكوى المقدمة من مقدم الطلب، فسيقوم بإحالة الموضوع إلى مدير الإصدار وسيبقي مقدم الطلب على علم بالتقدم والتطور فيما يتعلق بموضوع التوضيح أو الشكوى.

#### 17.17 تأكيد التخصيص

ستقوم شركة مسقط للمقاصة والإيداع بإرسال رسالة نصية قصيرة إلى المستثمرين الذين تم تخصيص وحدات لهم على رقم هاتفهم المحمول المسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع بعد انتهاء فترة الاكتتاب العام بعد واستلام موافقة هيئة الخدمات المالية على التخصيص المقترح. من المتوقع أيضاً أن تبدأ شركة مسقط للمقاصة والإيداع في رد أي أموال زائدة إلى المستثمرين المؤهلين في غضون ثلاثة أيام عمل بعد الحصول على موافقة هيئة الخدمات المالية على التخصيص المقترح.

سيتم إدراج الوحدات في بورصة مسقط وفقاً للقوانين والإجراءات المعمول بها في تاريخ تقديم الطلب إلى بورصة مسقط لإدراج الوحدات وتسجيلها.

يوضح الجدول التالي الجدول الزمني المقدر للاكتتاب العام:

التاريخ*	الإجراء
6 يونيو 2024	تاريخ موافقة هيئة الخدمات المالية على نشرة الإصدار
7 يونيو 2024	تاريخ الإعلان عن الاكتتاب
13 يونيو 2024	تاريخ بداية الاكتتاب
27 يونيو 2024	تاريخ إغلاق الاكتتاب
1 يوليو 2024	الموعد النهائي لتلقي مدير الإصدار للطلبات وقوائم المتقدمين من بنوك التحصيل
2 يوليو 2024	إخطار هيئة الخدمات المالية بنتائج الإكتتاب وأساس التخصيص
3 يوليو 2024	الموافقة على مقترح التخصيص من قبل هيئة الخدمات المالية
8 يوليو 2024	تسجيل الوحدات وإرجاع المبالغ الزائدة
9 يوليو 2024	إدراج الوحدات في السوق الموازية لبورصة مسقط

\* قد تتغير التواريخ الفعلية

يجب على مدير الإصدار وبنوك التحصيل والصندوق الالتزام بالمسؤوليات والالتزامات المنصوص عليها في التوجيهات واللوائح الصادرة عن هيئة الخدمات المالية. كما يجب على مدير الإصدار وبنوك التحصيل الالتزام بأي مسؤوليات أخرى منصوص عليها في الاتفاقيات المبرمة بينهم وبين الصندوق.

سيُطلب من الأطراف المعنية اتخاذ تدابير تصحيحية فيما يتعلق بأي مسؤولية تنشأ عن أي إهمال يرتكب في أداء الوظائف والمسؤوليات الموكلة إليهم. سيكون مدير الإصدار هو الكيان المسؤول أمام السلطات التنظيمية عن اتخاذ الخطوات والتدابير المناسبة لتصحيح هذه المسؤولية. سيتعين على الصندوق و/أو مدير الاستثمار اتخاذ التدابير اللازمة للامتثال لأي تغييرات في القوانين أو اللوائح المعمول بها تحدث بعد تاريخ نشرة الإصدار هذه. لن يكون الصندوق و/أو مدير الاستثمار مسؤولين أمام حملة الوحدات عن أي خسائر متكبدة بسبب التدابير التي اتخذها/اعتمدها الصندوق و/أو مدير الاستثمار امتثالاً لأي تغييرات من هذا القبيل في القوانين أو الأنظمة المعمول بها.

18.1 الصندوق

يتعهد أعضاء إدارة الصندوق أدناه مجتمعين ومنفردين بما يلي نيابة عن الصندوق:

- (أ) أنه على حد علمهم، فإن المعلومات المقدمة في هذه النشرة صحيحة وكاملة؛
- (ب) تم بذل العناية الواجبة لضمان عدم حذف أي معلومات جوهرية، والتي من شأن حذفها أن يجعل هذه النشرة مضللة؛ و
- (ج) الامتثال لجميع الأحكام المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والقواعد واللوائح الصادرة بموجبها.
- موقع باسم وبالنيابة عن:

الصندوق

التوقيع: التوقيع:

الاسم: الاسم:

الصفة: الصفة:

التاريخ: التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

التاريخ:

وفقاً لمسؤولياتنا بموجب المادة 13 من اللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والتوجيهات الصادرة عن هيئة الخدمات المالية، قمنا نحن، مدير الإصدار، بمراجعة جميع المستندات والمواد الأخرى ذات الصلة المطلوبة لإعداد هذه النشرة.

نحن، مدير الإصدار، نتحمل المسؤولية فيما يتعلق بصحة المعلومات المقدمة في هذه النشرة، ونحن، مدير الإصدار، نؤكد أنه على حد علمنا لم يتم حذف أي معلومات جوهرية، كان من شأن حذفها أن يجعل هذه النشرة مضللة.

نؤكد أننا قمنا بالعناية الواجبة التي تتطلبها مهنتنا فيما يتعلق بهذه النشرة التي تم إعدادها تحت إشرافنا، وبناءً على المراجعات والمناقشات مع الصندوق وإدارة الصندوق والأطراف الأخرى ذات الصلة، نؤكد ما يلي:

(أ) لقد أجرينا العناية الواجبة المعقولة لضمان توافق المعلومات المقدمة إلينا من قبل مدير الاستثمار والمدرجة في هذه النشرة مع الحقائق الواردة في المستندات والمواد الأخرى للإصدار؛

(ب) على حد علمنا ومن المعلومات المتاحة من الصندوق، لم يحذف الصندوق أي معلومات جوهرية، من شأنها أن تجعل هذه النشرة مضللة؛

(ج) تتوافق هذه النشرة والمسألة التي تتعلق بها مع جميع قواعد وشروط الإفصاح المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية، واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، ونماذج النشرات التي تطبقها هيئة الخدمات المالية، والتوجيهات والقرارات الصادرة في هذا الصدد؛

(د) المعلومات الواردة في هذه النشرة باللغة العربية (والترجمة غير الرسمية إلى اللغة الإنجليزية لها) صحيحة وسليمة وكافية لمساعدة المتقدمين على اتخاذ قرار بشأن ما إذا كانوا سيستثمرون في الوحدات أم لا، وفي حالة وجود أي تعارض، يجب الرجوع إلى النسخة العربية.

موقع باسم وبالنيابة عن:

بنك صحار الدولي ش.م.ع. ع

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

التاريخ:



يؤكد المستشار القانوني، الذي يظهر اسمه أدناه، لهيئة الخدمات المالية أن جميع الإجراءات المتخذة لطرح الوحدات التي هي موضوع هذه النشرة تتوافق، باستثناء ما تم توضيحه في النشرة بخلاف ذلك، مع القوانين التي يخضع لها الصندوق، وقانون الأوراق المالية، واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري واللوائح والتوجيهات الصادرة بموجبها، ومتطلبات وقواعد طرح الوحدات الصادرة عن هيئة الخدمات المالية وبموجب النظام الأساسي. حصل الصندوق على جميع الموافقات والاعتمادات من الجهات الرسمية المطلوبة لعرض الوحدات كجزء من الإصدار.

موقع باسم وبالنيابة عن:

مكتب سعيد الشحري وشركاه للمحاماة والاستشارات القانونية (ساسلو)

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

التاريخ:

يؤكد مدير الاستثمار، الموضح اسمه أدناه، لهيئة الخدمات المالية أن جميع الإجراءات المتخذة لطرح الوحدات موضوع هذه النشرة تتوافق مع القوانين التي يخضع لها الصندوق، وقانون الأوراق المالية، واللائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، واللوائح والتوجيهات المتعلقة بطرح الوحدات الصادرة عن هيئة الخدمات المالية.

نؤكد أن الصندوق قد حصل على جميع الموافقات الرسمية المطلوبة لإصدار الوحدات المعروضة كجزء من الإصدار.

موقع باسم وبالنيابة عن:

جبل لإدارة الأصول ش.م.م.

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

التاريخ: