

أمان AMAN

صندوق أمان للاستثمار العقاري (قيد التأسيس) (صندوق متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية)

ص ب ٢٥٥، رمز بريدي ١٠٠، مسقط، سلطنة عمان

نشرة إصدار

نشرة إصدار اكتتاب عام أولى للوحدات من خلال طرح عدد ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ١٠٢ بيسة للوحدة الواحدة (تتضمن ١٠٠ بيسة للوحدة و ٢ بيسة مصاريف إصدار للوحدة الواحدة)

فترة الاكتتاب

تاريخ بداية الاكتتاب ٢ يناير ٢٠٢٠م
تاريخ نهاية الاكتتاب ١٦ يناير ٢٠٢٠م

المستشار المالي / ومدير الاستثمار



تراء العالمية للأعمال ش.م.م
ص ب: ٢٥٥ الرمز البريدي
١٠٠
هاتف: ٢٤٥٩٧٨١٩
(+٩٦٨)
info@tharaglobal.com

مدير الإصدار/ الحافظ الأمين / المدير الإداري



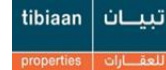
بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع
ص ب: ٤٤ ميناء الفحل الرمز
البريدي ١١٤
هاتف: ٢٤٧٣٠٣٦٦
(+٩٦٨)
asstmanagement@soharinternational.com

المستشار القانوني



تراورز & هاملينز
بناية الجوهرة، ش المنزه -
شاطي القرم
ص ب: ٢٩٩١
الرمز البريدي ١١٢
سلطنة عمان
هاتف: ٢٤٦٨٢٩٠٠
(+٩٦٨)
oman@trowers.com

المثمن العقاري



تبيان للعقارات
بناية رقم ٣١٦ / س
ش ١٨ نوفمبر، العذبية
ص ب: ٤٩٠
الرمز البريدي ١٣٣
سلطنة عمان
هاتف: ٢٤٩٠١٢٢٢
(+٩٦٨)
info@tibiaan.com

المستشار الشرعي



أمانى للاستشارات
إس دي إن/ إن/ بي إنتش دي
الدور ١٣ أ-٢
طوكيو مارينا لايف ١٨٩
جالان تون رازاك، ٥٠٤٠٠،
كوالالمبور، ماليزيا
هاتف: ٦٠٣-٢١٦١-٠٢٦٢
info@amanieadvisors.com

بنوك الاكتتاب





حضرة صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد المعظم

أمان AMAN

صندوق أمان للاستثمار العقاري (قيد التأسيس)

(صندوق متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية)

ص ب ٢٥٥، رمز بريدي ١٠٠، مسقط، سلطنة عمان

نشرة إصدار

نشرة إصدار اكتتاب عام أولى للوحدات من خلال طرح عدد ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ١٠٢ بيسة للوحدة الواحدة (تتضمن ١٠٠ بيسة للوحدة و ٢ بيسة مصاريف إصدار للوحدة الواحدة)

فترة الاكتتاب

تاريخ بداية الاكتتاب ٢ يناير ٢٠٢٠م

تاريخ نهاية الاكتتاب ١٦ يناير ٢٠٢٠م

المستشار المالي /
ومدير الاستثمار



ثراء العالمية للأعمال ش.م.م
ص ب: ٢٥٥ الرمز البريدي
١٠٠

ت : ٢٤٥٩٧٨١٩ (+٩٦٨)
info@tharaglobal.com

مدير الإصدار/ الحافظ
الأمين / المدير الإداري



بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع
ص ب: ٤٤ ميناء الفحل الرمز
البريدي ١١٤

ت : ٢٤٧٣٠٣٦٦ (+٩٦٨)
asstmanagement@soharinternational.com

المستشار
القانوني

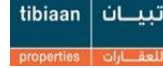


تراورز & هاملينز
بناية الجوهرة، ش المنتره -
شاطي القرم

ص ب: ٢٩٩١
الرمز البريدي ١١٢
سلطنة عمان

ت : ٢٤٦٨٢٩٠٠ (+٩٦٨)
oman@trows.com

المثمن
العقاري



تبيان للعقارات
بناية رقم ٣١٦/س
ش ١٨ نوفمبر، العذبية

ص ب: ٤٩٠
الرمز البريدي ١٣٣
سلطنة عمان

ت : ٢٤٩٠١٢٢٢ (+٩٦٨)
info@tibiaan.com

المستشار
الشرعي



أمانى للإستشارات
إس دي إن/بي إتش دي
الدور ١٣ أ-٢

طوكيو مارينا لايف ١٨٩
جالان تون رازك، ٥٠٤٠٠،
كوالالمبور، ماليزيا

هاتف : ٠٢٦٢-٢١٦١-٦٠٣
info@amanieadvisors.com

بنوك الاكتتاب



لن تتحمل الهيئة العامة لسوق المال «الهيئة» مسؤولية دقة وكفاية البيانات والمعلومات الواردة في هذه النشرة كما أن الهيئة لن تكون مسؤولة عن أي ضرر أو خسارة تنتج عن الاعتماد على هذه المعلومات والبيانات أو استخدام أي جزء منها من قبل أي شخص. ولقد أعدت هذه النشرة وفقاً لمتطلبات اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري رقم خ/٢٠١٨/٢ .
لا تشكل هذه النشرة عرضاً من قبل الشركة أو بالنيابة عنها لبيع الوحدات أو الدعوة للاكتتاب في أي من وحدات الطرح في أي مكان خارج عمان يحتمل أن يكون فيه توزيع هذه النشرة غير قانوني.

معلومات هامة تتعلق بنشرة الإصدار .

الهدف من هذه النشرة هو تقديم بيانات هامة قد تساعد المستثمرين على اتخاذ القرار المناسب بشأن الاستثمار أو عدم الاستثمار في الوحدات الاستثمارية موضوع الاكتتاب .

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

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

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

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

ولا تشكل هذه النشرة طرْحاً لبيع أي من الوحدات أو دعوة من الصندوق أو بالنيابة عنه للاكتتاب في تلك الوحدات في أي اختصاص قضائي خارج سلطنة عمان إذا ما اعتُبر ذلك - أو ربما يكون كذلك فهو غير قانوني .

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

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

ملاحظات هامة

يتعين عليك قراءة بيان إخلاء المسؤولية التالي قبل مواصلة الإطلاع على النشرة ، إذ أنه ينطبق على هذه النشرة مما يستوجب منك قراءته بعناية قبل مواصلة استخدام هذه النشرة بأي شكل من الأشكال. وعند قيامك باستخدام هذه النشرة ، فأنت توافق على الالتزام بالشروط التالية وكافة القيود المذكورة فيها ، بما في ذلك أية تعديلات تطرأ عليها في أي وقت تتلقى فيه أية معلومات من الصندوق ومدير الإصدار و / أو مدير الاستثمار ونتيجة لذلك. كما أنك تقر بعلمك أن توزيع هذه النشرة إلكترونياً هو عمل خاص مقصود به شخصك أنت فقط وأنت توافق على عدم نسخ أو نشر أو إعادة إرسال هذه النشرة إلى أي شخص آخر.

ولا يجوز إعادة إرسال هذه النشرة أو توزيعها إلى أي شخص آخر بدون موافقة كتابية مسبقة من مدير الإصدار ، كما لا يجوز ومن غير المسموح نسخها بأية طريقة كانت - كلياً أو جزئياً - أو توزيعها ، وقد يؤدي عدم التقيد بتلك التعليمات إلى مخالفة قوانين الأوراق المالية المطبقة في أي اختصاص قضائي.

ولا يُعتبر الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب أو المستشار القانوني ممثلاً قانونياً لأي مستثمر في الصندوق بخصوص قانونية استثماره بموجب أي قوانين مطبقة أو لوائح ، وعلى أي مستثمر في الصندوق أن يتحمل المخاطر المالية لاستثماره في الصندوق لفترة زمنية غير محددة.

ويجوز بموجب القانون وفي بعض الاختصاصات القضائية ، تقييد توزيع هذه النشرة وطرح هذه الوحدات للاكتتاب العام. ولا يدعي الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب أو المستشار القانوني أن هذه النشرة يجوز توزيعها قانوناً أو أن أي من الوحدات يجوز طرحها للاكتتاب قانوناً وفقاً لأي قواعد مطبقة أو متطلبات أخرى في أي اختصاص قضائي أو طبقاً لإعفاء ممنوح بموجب ذلك الاختصاص. كما أنهم لا يتحملون أي مسؤولية عن تسهيل أي من التوزيع أو الطرح. وبصفة خاصة ، لم يقر الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب أو المستشار القانوني باتخاذ أي إجراء يُقصد منه الإذن بطرح أي من الوحدات للاكتتاب العام أو توزيع هذه النشرة في أي اختصاص قضائي يتعين فيه اتخاذ مثل هذا الإجراء لذلك الغرض.

وعلى ذلك، لا يجوز طرح وحدات للاكتتاب أو البيع ، بشكل مباشر أو غير مباشر ، أو توزيع هذه النشرة أو نشرها أو الإعلان عنها أو عن أي مادة طرح اكتتابي أخرى في أي اختصاص قضائي إلا في الظروف الملائمة حسب القوانين واللوائح المطبقة.

وبالتالي ، وفي سياق أي طرح للوحدات لا يتم بموجب "طرح عام" فإن كل من مدير الإصدار ، مدير الاستثمار وإدارة الصندوق يقبلوا المسؤولية في حدود سلطنة عمان "الاختصاص القضائي للطرح العام" عن محتوى هذه النشرة وفيما يتعلق بأي شخص في الاختصاص القضائي للطرح العام تطرح له وحدات بمعرفة أي وسيط مالي مرخص يكون مدير الإصدار "مدير الطرح المفوض" قد أعطاه موافقته على استخدام هذه النشرة حيث يتم الطرح خلال الفترة التي تم فيها إعطاء تلك الموافقة وبالمطابقة مع كافة الشروط الأخرى المرفقة بالموافقة والمذكورة جميعها في هذه النشرة. ومع ذلك ، فلا

يُعتبر الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ،بنوك الاكتتاب أو المستشار المالي مسؤولين عن أي من إجراءات مدير الطرح المفوض، بما فيها التزامه بالقواعد القابلة للتطبيق في ممارسة الأعمال أو المتطلبات القانونية المحلية أو متطلبات أخرى لقانون الأوراق المالية.

الاختصاص القضائي للاكتتاب العام المشار إليه أعلاه حيث يجوز فيه طرح الوحدات للاكتتاب العام في سلطنة عمان فقط
فيما عدا ما هو مذكور أدناه، فإن أي من الصندوق، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار لم يصرح بإجراء أي اكتتاب عام ولم يوافق لأي شخص آخر على استخدام هذه النشرة بشأن أي طرح عام للوحدات، إذ أن أي اكتتاب عام يتم بدون موافقة الصندوق ، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار يُعتبر غير مصرح به، ولا يقبل الصندوق ، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أي مسؤولية أو التزام تجاه الإجراءات التي يتخذها أشخاص يقومون بأي من ذلك الاكتتاب غير المصرح به. إذا لم يوافق الصندوق ، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار لأحد المفوضين بالطرح على استخدام هذه النشرة ، فيجب على أي مستثمر محتمل أن يراجع ذلك المفوض بالطرح عن المسؤول عن هذه النشرة ، وإن كان كذلك ، من هو ذلك الشخص. إذا كان لدى المستثمر المحتمل أي شك فيما لو اعتمد على هذه النشرة و/ أو من هو المسؤول عن محتوياتها فيجب عليه البحث عن مشورة قانونية مناسبة.

ولا يصرح الصندوق ، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار لأي شخص وتحت أي ظرف بإجراء أي اكتتاب عام لأي من الوحدات ، كما أن ذلك الشخص غير مسموح له باستخدام هذه النشرة للقيام بطرح أي من الوحدات للاكتتاب العام ما لم (١) يتم الطرح بمعرفة مدير طرح مفوض كما جاء أعلاه أو (٢) يتم الطرح بموافقة الهيئة العامة لسوق المال . كما أن أي طرح لاكتتاب عام لا يتم بمعرفة الصندوق ، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو أي مفوض بالطرح أو بالنيابة عن أي منهم ، فلن يتحمل الصندوق ، مدير الاستثمار أو مدير الإصدار أو أي مفوض بالطرح أي مسؤولية أو التزام تجاه إجراءات أي شخص يقوم بذلك الطرح.

وعلى الأشخاص الذين قد تكون بحوزتهم هذه النشرة القيام بأنفسهم بإخبار بعضهم بعضاً بذلك وملاحظة أية قيود على توزيع هذه النشرة وطرح الوحدات أو بيعها في اكتتاب عام.

ونذكرك بأن هذه النشرة قد أعطيت لك على أساس أنك شخص يجوز قانوناً أن يحوز هذه النشرة طبقاً لقوانين الاختصاص القضائي الذي تتواجد فيه ، ولا يجوز لك وغير مصرح لك بإعطاء هذه النشرة إلى أي شخص آخر ، ومخالفة الالتزام بهذه التعليمات قد يؤدي إلى مخالفة القوانين المطبقة في الاختصاص القضائي ذي الصلة.

أية مواد تتعلق بطرح الوحدات للاكتتاب العام لا تشكل ، ولا يجوز استخدامها في طرح أو التماس بطرح في أي مكان يكون فيه ذلك الطرح أو الالتماس بطرح غير مسموح به قانوناً. إذا تطلب أي اختصاص قضائي أن يتم الطرح العام بمعرفة سمسار مرخص أو متعامل وأي متعهد تغطية اكتتابات أو أي جهة شقيقة لأي متعهد تغطية اكتتابات يكون هو سمسار مرخص أو متعامل في ذلك الاختصاص القضائي ، فإن أي طرح باكتتاب عام يعتبر أنه تم بمعرفة متعهد التغطية أو تلك الجهة الشقيقة بالنيابة عن الصندوق في ذلك الاختصاص القضائي.

ملاحظة هامة للمستثمرين

يجب على المستثمرين المحتملين ألا يعتبروا محتويات هذه النشرة أنها بمثابة مشورة استثمارية أو ضريبية أو قانونية ، وأن عليهم القيام بالبحث في فرصة الاستثمار في الصندوق وتقييمها ، كما أن عليهم استشارة ذوي الاختصاص بشأن تقييم مخاطر الاستثمار وملاءمته لظروفهم المالية الخاصة بهم ومدى تحملهم للمخاطر .
وعلى المستثمرين المحتملين ألا يعتبروا هذه النشرة أنها توصية من الصندوق أو مدير الاستثمار لطلب أو الاكتتاب في الوحدات.

الفحص النافي للجهالة والتحقق

في سلطنة عمان لا يوجد تمييزا رسميا بين الفحص النافي للجهالة والتحقق. بالنسبة للقانون العماني ، لا يوجد توصيف للفحص النافي للجهالة أو إجراءات التحقق التي يجب أن يقوم بها مدير الإصدار في سياق الطرح العامة للاكتتاب في أوراق مالية في سلطنة عمان. وبالتالي فإن العبارات "التحقق" و " الفحص النافي للجهالة " مترادفتان بحيث يمكن استعمال عبارة مكان الأخرى. ولكن بصفة عامة فإن عبارة "التحقق" تشير إلى درجة أعلى من فحص القوائم المذكورة بالنشرة وتحديد مسؤولية موظفي الصندوق عن دقة تلك القوائم في وثيقة الطرح. أما بالنسبة إلى تغطية الاكتتاب التي تعهد بها مدير الإصدار ، المذكورة في قسم التعهدات المقدمة من مدير الإصدار في قسم "التعهدات" مرتبطة بالفحص النافي للجهالة الواجب القيام بها عند طرح أوراق مالية للاكتتاب العام باتباع ممارسات السوق في مثل هذا النوع من الطرح في سلطنة عمان. وتعتبر عبارتا " الفحص النافي للجهالة " و "التحقق" في سياق المال في سلطنة عمان هما في الأساس مسألة أعراف سوقية تتطور وقد تختلف كثيرا من حالة اكتتاب عام إلى حالة أخرى. ويُعتبر مدير الإصدار المختص غير ملزم بتحديث أو تعديل هذه النشرة بما يعكس التغييرات في أعراف السوق حتى يمكن القول إنه قام بالفحص النافي للجهالة أو بالتحقق في سلطنة عمان ، وبالتالي فإن مدير الإصدار غير مطالب بأن يوضح لأي مستثمر إجراءات الفحص النافي للجهالة ولا يقبل أي التزام أو مسؤولية عن عملية الفحص النافي للجهالة.

ويُرجى ملاحظة أن عوائد الاستثمار في صناديق الاستثمار ليست مضمونة ، إذ أن قيمة الوحدات الاستثمارية قد تتغير إما ارتفاعا أو انخفاضاً.

وقد لا تُعتبر الوحدات استثمارا مناسباً لجميع المستثمرين ، إذ يجب على كل مستثمر في الصندوق أن يحدد مدى ملاءمة استثماره على ضوء ظروفه الخاصة به هو. وبصفة خاصة ، يجب على كل مستثمر محتمل أن يقوم بما يلي:

- أن تكون لديه الدراية الكافية والخبرة ليقوم بتقييم مفيد للوحدات ، مزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات والمعلومات المذكورة في هذه النشرة.
- أن تكون أدوات التحليل المناسبة في متناوله وله دراية بها حتى يتمكن . في سياق وضع مالي معين . من تقييم استثماره في الوحدات وأثر الوحدات على مجمل محفظته الاستثمارية.
- أن تكون لديه موارد مالية كافية وسيولة ليتحمل كافة مخاطر الاستثمار في الوحدات بما في ذلك اختلاف عملة شراء الوحدات والأرباح الموزعة عن عملة المستثمر المحتمل.
- أن يستوعب جيداً شروط الوحدات ويكون معتاداً على سلوك أي مؤشرات وأسواق مالية.

■ أن يكون باستطاعته - إما بمفرده أو بمساعدة من مستشار مالي - تقييم السيناريوهات المتوقعة للعوامل الاقتصادية الأخرى التي قد تؤثر على استثماره وعلى قدرته على تحمل المخاطر الواقعة.

إذا كنت قد تلقيت نسخة إلكترونية من هذه النشرة ، فإننا نذكرك أن الوثائق المنقولة إلكترونياً قد تتغير أو تُعدل أثناء عملية النقل الإلكتروني ، وبالتالي ينتفي أي التزام أو مسؤولية بخصوص أي اختلاف بين النشرة بشكلها الإلكتروني والنسخة الورقية المتوفرة لك - على الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب ، المستشار القانوني أو أي شخص يتبعه أي شخص من هؤلاء أو على أي من مدرائهم ، موظفيهم ، مسؤوليهم ، وكلائهم أو الأطراف الشقيقة التي يتعاملون معها.

ولا يشكل توافر هذه النشرة أو طرح أي من الوحدات - تحت أية ظروف - صراحة أو ضمناً صحة المعلومات المذكورة فيها في أي وقت لاحق لتاريخ هذه النشرة أو عدم حدوث تغيير في شؤون أي جهة مشار إليها في النشرة منذ ذلك التاريخ.

وليس المقصود من هذه النشرة ولا من أية معلومات مذكورة فيها حول الوحدات أن تتيح أساساً من المصادقية أو التقييم أو يجب اعتبارها بمثابة توصية من الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب أو المستشار القانوني لأي متلقي لهذه النشرة أن عليه طلب أو الاكتتاب في أي من الوحدات. إذ يتعين على كل مستثمر - يفكر في طلب أي وحدات أو الاكتتاب فيها - القيام بالبحث والتدقيق بنفسه وتقييم مصداقية الصندوق ومركزه المالي وأحواله. ولا يتعهد مدير الإصدار أو المستشار القانوني بمراجعة المركز المالي خلال فترة الترتيبات التي أوردتها هذه النشرة أو بإسداء المشورة إلى أي حامل وحدات أو مستثمر محتمل في تلك الوحدات حول أي معلومات تتعلق بالصندوق قد استرعت انتباههم.

وقد اعتمد المستشار القانوني - لدى مساعدته في إعداد النسخة الإنجليزية لهذه النشرة - على المعلومات التي أمده بها الصندوق ومدير الاستثمار وتعليمات الهيئة العامة لسوق المال ، ولم يرقم بشكل مستقل بالتحقق من دقة واكتمال أي من تلك المعلومات (بما فيها النسخة العربية لهذه النشرة) المذكورة أو المشار إليها في النشرة أو أي معلومات أخرى قدمها الصندوق ومدير الاستثمار تتعلق بالوحدات أو توزيعها. وبالتالي ، لا يوجد توضيح أو ضمان أو تعهد صريح أو ضمني ، ولن يقبل المستشار القانوني أية مسؤولية أو التزام عن تلك المعلومات أو عن بذل أو عدم بذل أي فحص نافي للجهالة أو عملية تحقق أو عن حذف أي معلومات أو إجراءات.

ولا تعليق أو مشورة من الصندوق ، مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب أو المستشار القانوني حول الموضوعات الضريبية الخاصة بالوحدات أو بقانونية الاكتتاب في الوحدات بمعرفة أي مستثمر طبقاً لأي قانون مطبق.

ويُستحسن أن يتولى كل مستثمر محتمل استشارة خبير في الاستثمار أو محامي أو خبير في شؤون الأعمال أو في المبادئ الشرعية بالنسبة للموضوعات الضريبية ، القانونية ، التجارية ، المبادئ الشرعية بخصوص الاكتتاب في هذه الوحدات.

موضوعات إضافية يجب ملاحظتها

نطاق المعلومات:

الهدف من المعلومات المذكورة في هذه النشرة هو تزويد المستثمرين المحتملين بمعلومات كافية ترتبط بفرصة الاستثمار وأيضاً بخلفية معلوماتية حول طرح وحدات الصندوق للاكتتاب العام المشار إليه في نشرة الإصدار هذه. ومع ذلك ، فإن هذه النشرة لا تتضمن بالضرورة كافة المعلومات التي قد يراها المستثمرون المحتملون أنها معلومات مادية.

الفحص النافي للجهالة من جانب المستثمر:

قبل اتخاذ أي قرار بالاكتتاب في هذه الوحدات ، يتعين على المستثمرين المحتملين قراءة هذه النشرة بأكملها. إذ أنه يجب على المستثمر - عند اتخاذ قرار بالاستثمار - أن يعتمد على تقييمه الشخصي لشروط هذه النشرة ومخاطر الاستثمار.

مخاطر الاستثمار المالي:

تتطوي كافة الاستثمارات المالية على مخاطر سوقية بدرجات متفاوتة ، ويمكن لأي ورقة مالية أن تهبط قيمتها أو ترتفع وفقاً لأحوال السوق. ولذلك يتعين على المستثمرين المحتملين قراءة قسم: "تقييم المخاطر" المذكور في هذه النشرة.

إخلاء المسؤولية من الضمانات الضمنية:

باستثناء ما نصّت عليه القوانين المطبقة ، فلا توضيحات أو ضمانات - صريحة أو ضمنية - يعطيها الصندوق ، مدير الإصدار ، المستشار المالي لدى مدير الإصدار ، المستشار القانوني أو بنوك الاكتتاب أو أي من موظفيهم المختصين ، مدراءهم ، مسؤوليهم ، محاسبهم ، محاميهم ، موظفيهم ، وكلائهم أو أي شخص آخر بشأن اكمال محتويات هذه النشرة ، التوقعات المذكورة فيها ، أو بشأن أي وثيقة أخرى أو معلومات توافرت في أي وقت مرتبط بطرح الوحدات ، أو ببقاء أي من تلك الوثائق بدون تغيير بعد صدورها .

قيود على البيع خارج سلطنة عمان

مملكة البحرين

فيما يتعلق بالمستثمرين في مملكة البحرين ، لا يجوز طرح الأوراق المالية التي هي موضوع نشرة الإصدار هذه ووثائق العرض ذات الصلة إلا في شكل مسجل لأصحاب الحسابات الحالية والمستثمرين المعتمدين على النحو المحدد من قبل مصرف البحرين المركزي في مملكة البحرين ، حيث يقوم هؤلاء المستثمرون باستثمار ما لا يقل عن ١٠٠,٠٠٠ (مائة ألف) دولار أمريكي ، أو أي مبلغ معادل بعملات أخرى أو أي مبلغ آخر قد يحدده بنك البحرين المركزي.

لا يمثل هذا الطرح طرحاً للأوراق المالية في مملكة البحرين وفقاً للمادة ٨١ من قانون البنك المركزي والمؤسسات المالية لعام ٢٠٠٦ (المرسوم الملكي بقانون رقم ٦٤ لعام ٢٠٠٦) . هذه النشرة ووثائق الطرح ذات الصلة لم تكن ولن يتم تسجيلها على أنها نشرة لدى بنك البحرين المركزي. وفقاً لذلك ، لا يجوز تقديم أو بيع أو إخضاع أي أوراق مالية للدعوة للاكتتاب أو شراء ، ولن يتم استخدام هذه النشرة أو أي مستند أو مادة أخرى ذات صلة فيما يتعلق بأي عرض أو بيع أو دعوة للاكتتاب أو شراء الأوراق المالية ، سواء بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر ، للأشخاص في مملكة البحرين ، بخلاف المستثمرين المعتمدين للطرح خارج البحرين.

لم يتم بنك البحرين المركزي بمراجعة أو اعتماد أو تسجيل هذه النشرة أو مستندات الطرح ذات الصلة ، ولم ينظر بأي شكل من الأشكال في جدارة الأوراق المالية التي سيتم تقديمها للاستثمار ، سواء في مملكة البحرين أو خارجها. وبالتالي ، لا يتحمل البنك المركزي البحريني وبورصة البحرين المسؤولية عن دقة واكتمال البيانات والمعلومات المذكورة في هذه النشرة ، ويخول مسؤوليتهم بكل وضوح من أي التزام مهما كان عن أي خسائر مهما كانت تنشأ عن الاعتماد على كل أو أي جزء من محتويات هذه النشرة.

دولة الكويت

يتم توفير هذه النشرة على أساس حصري للمستلم المقصود منها على وجه التحديد ، بناءً على طلب ذلك الشخص ومبادرته ، وللاستخدام الشخصي للمستلم فقط وليس المقصود أن يكون متاحاً للجمهور .

لم يتم ترخيص هذه النشرة لعرض أو الترويج أو التسويق أو الإعلان أو البيع في دولة الكويت من قبل هيئة أسواق المال أو أي وكالة حكومية كويتية أخرى ذات صلة. يحظر عرض أو ترويج أو تسويق أو الإعلان أو بيع الوحدات في دولة الكويت على أساس الاكتتاب الخاص أو الاكتتاب العام وفقاً للقانون (رقم ٧ لعام ٢٠١٠) ، وتعديلاته واللوائح التنفيذية له ، والتي تحكم إصدار وعرض وتسويق وبيع الأوراق المالية في دولة الكويت (قوانين الأوراق المالية في الكويت ").

وبالتالي ، وفقاً لقوانين الأوراق المالية في الكويت ، لا يوجد أو ولن يتم أي عرض خاص أو عام للوحدات في دولة الكويت ، ولن يتم إبرام أي اتفاق يتعلق ببيع الوحدات في دولة الكويت ولا يوجد تسويق أو يتم استخدام أنشطة حث أو إقناع لطرح أو تسويق المصالح في دولة الكويت."

يكون أي توزيع لهذه النشرة على مسؤولية الموزع.

دولة قطر

يتم توفير هذه النشرة على أساس حصري للمستلم المقصود منها على وجه التحديد ، بناءً على طلب ذلك الشخص ومبادرته ، وللاستخدام الشخصي للمستلم فقط وليس المقصود أن يكون متاحاً للجمهور .

لم يتم ترخيص هذه النشرة للعرض أو الترويج أو التسويق أو الإعلان أو البيع في دولة قطر أو في مركز قطر المالي أو التسويق الداخلي لصندوق استثمار أو محاولة القيام بأعمال تجارية ، كبنك أو شركة استثمار أو كأي شكل آخر في دولة قطر أو في مركز قطر المالي .

لم يتم اعتماد هذه النشرة أو تسجيلها أو ترخيصها من قبل مصرف قطر المركزي أو هيئة تنظيم مركز قطر للمال أو هيئة قطر للأسواق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى في دولة قطر .

وفقاً لقوانين دولة قطر ، لا يتم تقديم أي طرح خاص أو عام للوحدات في دولة قطر ، ولن يتم إبرام أي اتفاق يتعلق ببيع الوحدات في دولة قطر ولا يتم تسويق أو يتم استخدام أنشطة حث أو إقناع لتقديم أو تسويق الوحدات في دولة قطر . يكون أي توزيع لهذه النشرة على مسؤولية الموزع .

المملكة العربية السعودية

لا يتم توزيع هذه النشرة في المملكة العربية السعودية إلا للأشخاص المسموح لهم بموجب لوائح طرح الأوراق المالية في اكتوبر عام ، الصادرة عن مجلس هيئة سوق المال السعودية تطبيقاً للقرار (رقم ٢-١١-٢٠٠٤) المؤرخ ٤ أكتوبر ٢٠٠٤ وتعديلاته الصادرة عن قرار هيئة سوق المال السعودية (رقم ١-٢٨-٢٠٠٨) المؤرخ ١٨ أغسطس ٢٠٠٨ (لائحة طرح الأوراق المالية).

هذه النشرة موجهة إلى "مستثمرين واسع المعرفة" ، على النحو المحدد في المادة ١٠ من لوائح المملكة العربية السعودية ("المستثمرون واسع المعرفة") ، لأغراض المعلومات فقط. لا تهدف هذه النشرة إلى توزيعها أو استخدامها من قبل أي شخص ليس مستثمراً واسع المعرفة. يجب على أي شخص ليس مستثمراً واسع المعرفة عدم التصرف بناءً على هذه النشرة أو أي من محتوياتها. لا تهدف هذه النشرة أيضاً إلى توزيعها أو استخدامها من قبل أي شخص أو كيان في أي ولاية قضائية أو بلد يكون فيه هذا التوزيع مخالفاً للقانون أو اللوائح.

وإذا جرى توزيع هذه النشرة في المملكة العربية السعودية طبقاً للائحة طرح الأوراق المالية فمن المفهوم أن هيئة سوق المال السعودية لا تبدي أية إفادات بشأن دقة أو اكتمال هذه النشرة وتخلي مسؤوليتها صراحة من أي التزام مهما كان عن أي خسائر تنشأ أو يتم تكبدها جراء الاعتماد على أي جزء من هذه النشرة. وعلى المكتتبين المحتملين لهذه الوحدات الصادرة عن الصندوق بذل الفحص النافي للجهالة اللازم بأنفسهم حول دقة المعلومات المتعلقة بالوحدات. إذا لم يستوعب أحد المشتريين محتويات هذه النشرة ، عليه أن يستشير أحد المستشارين الماليين المعتمدين .

الإمارات العربية المتحدة (باستثناء مركز دبي المالي الدولي)

هذه النشرة خاصة وسرية تماماً ويتم توزيعها على عدد محدود من المستثمرين المؤهلين من الجهات الاعتبارية ويجب عدم تقديمها إلى أي شخص آخر غير المستلم الأصلي ، ولا يجوز إعادة إنتاجها أو استخدامها لأي غرض آخر. إذا كنت تشك في محتويات هذا المستند ، فيجب عليك استشارة مستشار مالي معتمد.

من خلال تلقي هذه النشرة ، يدرك الكيان الذي صدر له ، يقر ويوافق على أن هذه النشرة لم تتم الموافقة عليها من قبل البنك المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة أو هيئة الإمارات العربية المتحدة للأوراق المالية والسلع أو أي سلطات أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم ولن يتم إجراء أي تسويق لأي منتجات أو خدمات مالية من داخل دولة الإمارات العربية المتحدة بخلاف ما يتوافق مع قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولا يجوز أو لا يتم الاكتتاب في أي أوراق مالية أو استثمارات أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. لا يجوز عرض الوحدات أو بيعها بشكل مباشر أو غير مباشر للجمهور في الإمارات العربية المتحدة. لا يمثل هذا طرْحاً عاماً للأوراق المالية أو خلافها في دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون الشركات التجارية أو القانون الاتحادي رقم ٢ لعام ٢٠١٥ وتعديلاته.

الوحدات التي تتعلق بها هذه الوثيقة قد تكون غير سائلة و/ أو خاضعة لقيود على إعادة بيعها. يجب على المكتتبين المحتملين للأسهم المعروضة إجراء الفحص النافي للجهالة الواجب على الأسهم.

لا يوجد شيء منصوص عليه في نشرة الإصدار هذه يشكل مشورة استثمار أو مشورة قانونية أو ضريبية أو محاسبية أو مشورة مهنية أخرى. هذه النشرة هي لمعلوماتك فقط وليس هناك ما في هذه النشرة يهدف إلى إقرار أو التوصية بمسار معين للعمل. يجب على أي شخص يفكر في طلب أو الاكتتاب في الوحدات التشاور مع مهني مناسب للحصول على مشورة محددة تقدم لكل واحد حسب وضعه.

مركز دبي المالي الدولي

تتعلق هذه النشرة بطرح معفي وفقاً لقواعد الأسواق لهيئة دبي للخدمات المالية.

نشرة الإصدار هذه خاصة وسرية تماماً ولا يجب تقديمها إلى أي شخص بخلاف المستلم الأصلي ، ولا يجوز إعادة إنتاجها أو استخدامها لأي غرض آخر. إذا كنت تشك في محتويات هذا المستند ، فيجب عليك استشارة مستشار مالي معتمد.

من خلال تلقي هذه النشرة ، فإن الشخص أو الكيان الذي صدرت له يدرك ويقر ويوافق على أن هذه النشرة لم تتم الموافقة عليها من قبل هيئة دبي للخدمات المالية أو تقديمها إليها. لا تتحمل هيئة دبي للخدمات المالية أية مسؤولية عن مراجعة أو التحقق من أي مستندات تتعلق بالطرح المعفي. لم تعتمد هيئة دبي للخدمات المالية هذه الوثيقة ولم تتخذ خطوات للتحقق من المعلومات الواردة فيها ، ولا تتحمل أي مسؤولية عنها.

لم ولن يتم إجراء أي تسويق لأي منتجات أو خدمات مالية من داخل مركز دبي المالي العالمي إلا بالامتثال لقوانين مركز دبي المالي العالمي ، ولا يجوز أو لن يتم الاكتتاب في أي أوراق مالية أو استثمارات أخرى داخل مركز دبي المالي العالمي. لا يجوز عرض الأسهم أو بيعها بشكل مباشر أو غير مباشر للجمهور في مركز دبي المالي العالمي.

الوحدات التي تتعلق بها هذه الوثيقة قد تكون غير سائلة و/أو خاضعة لقيود على إعادة بيعها. يجب على المكتتبين المحتملين للأسهم المعروضة إجراء العناية الواجبة على الأسهم.

لا يوجد شيء منصوص عليه في نشرة الإصدار هذه يشكل مشورة استثمار أو مشورة قانونية أو ضريبية أو محاسبية أو مشورة مهنية أخرى. هذه النشرة هي لمعلوماتك فقط وليس هناك ما في هذه النشرة يهدف إلى إقرار أو التوصية بمسار معين للعمل. يجب على أي شخص يفكر في طلب أو الاكتتاب في الوحدات التشاور مع مهني مناسب للحصول على مشورة محددة تقدم لكل واحد حسب وضعه.

تحديد هوية المستثمرين ومكافحة غسل الأموال

يحتفظ بالحق المطلق كل من مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ،بنوك الاكتتاب ، المسجل ومدير الإدارة في طلب مزيد من التحقق لهوية كل مستثمر محتمل أو التحقق من هوية شخص أو شركة يتقدم بطلب اكتتاب في الوحدات بالنيابة عن مستثمر محتمل. وعلى كل مستثمر محتمل أن يقدم دليل مادي ومرضي إلى مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ،بنوك الاكتتاب ، المسجل ومدير الإدارة لهويته الشخصية . إذا طُلب منه ذلك - وبيان مصدر أمواله خلال فترة زمنية معقولة يحددها مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ،بنوك الاكتتاب ، المسجل ومدير الإدارة . و بانتظار تقديم ذلك الدليل ، سوف يُوجَل طلب الاكتتاب . إذا عجز أحد المستثمرين عن تقديم دليل مرضي خلال الفترة الزمنية المحددة أو إذا قدم دليلاً لم يقتنع به مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب ، المسجل ومدير الإدارة ، فيجوز رفض طلب الاكتتاب فوراً ، وفي هذه الحالة يتم إرجاع مبلغ الاكتتاب المدفوع وقت تقديم الطلب إلى مقدم طلب الاكتتاب وذلك بتحويل بنكي إلى نفس الحساب الذي خرجت منه تلك الأموال دون إضافة أي مبلغ زائد عنه وعلى مسؤوليته وبمصاريف يتحملها مقدم الطلب .

يحتفظ كل من مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب ، المسجل ، ومدير الإدارة بالحق في طلب تلك المعلومات عند الضرورة للتحقق من هوية المستثمر. في حالة التأخير أو عجز مقدم طلب الاكتتاب عن تقديم أية معلومات مطلوبة لأغراض التحقق من الهوية ، فإن مدير الاستثمار ، مدير الإصدار ، بنوك الاكتتاب ، مدير الإدارة يرفضون الطلب المقدم من المستثمر ومبلغ الاكتتاب المدفوع عنه.

إذا كان لدى أي شخص مقيم في سلطنة عمان شكوك بأن مبلغ الاكتتاب المدفوع يتضمن حصيلة سلوك إجرامي فيتعين على ذلك الشخص الإبلاغ عن تلك الشكوك طبقاً لقانون مكافحة غسل الأموال / مكافحة تمويل الإرهاب الصادر بالمرسوم السلطاني ٢٠١٦/٣٠ وتعديلاته.

متطلبات مكافحة غسل الأموال في اختصاصات قضائية أخرى

المتوقع من حاملي الوحدات الالتزام بتشريعات مكافحة غسل الأموال في حدود الاختصاصات القضائية التابعين لها والمطبقة على استثماراتهم في وحدات الصندوق.

العبارات المتطلعة للمستقبل

تحتوي هذه النشرة على "عبارات المتطلعة للمستقبل" معينة ويمكن وصفها بشكل عام بعبارات أو جمل من قبيل: "تهدف إلى" ، "تتوقع" ، "يُعتقد" ، "يُتوقع" ، "يُقدّر" ، "يُعتزم" ، "الهدف" ، "الخطة" ، "المشروع" ، "سوف" ، "سواصل" أو عبارات أخرى ذات مدلول مشابه. وبالمثل ، فإن البيانات التي تصف استراتيجيات الصندوق ، الأغراض ، الخطط أو الأهداف تُعتبر أيضا عبارات استشرافية (أو من قبيل التوقعات) حيث تنطوي جميعها على مخاطر ، شكوك وافتراضات يمكن أن تسبب نتائج تختلف ماديا عما قصدته تلك العبارات. وقد قام مدير الاستثمار بالفحص النافي للجهالة المطلوب - بأفضل ما في علمه واعتقاده - بحيث تعكس هذه النشرة الخطط المستقبلية التي بإمكان الصندوق القيام بتنفيذها .

وتوجد عوامل هامة يمكن أن تسبب نتائج تختلف ماديا عن توقعات الصندوق ، ومنها - ضمن عوامل أخرى - ما يلي:

- الظروف العالمية وأحوال الاقتصاد المحلي والأعمال
- تغيرات أسعار الفائدة
- البيئة التنافسية
- عدم القدرة على تقدير الأداء المستقبلي
- عدم القدرة على إيجاد استثمارات مناسبة
- تغير القوانين واللوائح المطبقة على الصندوق

ولمزيد من البحث حول العوامل التي قد تسبب نتائج فعلية مختلفة ، أنظر القسم ١٢ "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة.

عرض المعلومات المالية والأخرى

البيانات المالية:

تتضمن هذه النشرة بعض التوقعات وهي تستند إلى توقعات لظروف وأحداث خارجية تتعلق بالصندوق ، البيئة التنافسية في سلطنة عمان والمجال الذي يزاول فيه الصندوق نشاطه. تلك التوقعات هي قوائم تطلعية تتضمن مخاطر وشكوك ملازمة. وعلى المستثمرين المحتملين الانتباه إلى أن العديد من العوامل الهامة يمكن أن تسبب نتائج أو حصيلة فعلية للصندوق تختلف ماديا عن تلك في هذه التوقعات.

بالإضافة لذلك ، لم يقم مدير الإصدار والمستشار المالي والتسويقي لمدير الإصدار بشكل مستقل بالتحقق من أي توقعات ونتائج وبيانات مالية أخرى أعدها المصدر ، مما يُرجى معه قراءة القسم ١٢ "تقييم المخاطر" المذكور في هذه النشرة.

السنة المالية للصندوق:

تبدأ السنة المالية للصندوق في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية ، وأي اختلافات في هذه النشرة بين الإجماليات والمبالغ (التفصيلية) إنما هي بسبب التقريب.

عملة الصندوق:

كل إشارة إلى "ر.ع" إنما تعود إلى الريال العماني ، وهو العملة الرسمية في سلطنة عمان ، كما أنه مربوط بالدولار الأمريكي حيث يصل سعر الريال العماني الواحد إلى ٢,٦٠٠٨ دولار أمريكي ، ويتكون الريال الواحد من ١٠٠٠ بييسة.

الملخص أو خلاصة الوثائق:

لا يجب الاعتماد على أي ملخصات أو خلاصات لوثائق مذكورة في هذه النشرة وكأنها بيانات شاملة تتعلق بتلك الوثائق.

بيانات الصناعة والسوق:

تم الحصول على بيانات الصناعة والسوق في هذه النشرة من جهات أخرى أو من مصادر عامة مثل مواقع إلكترونية ومنشورات. ولم يقم الصندوق ، إدارة الصندوق ، 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 يقم الصندوق ، 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.

جدول المحتويات

١٩	اختصارات وتعريف	٠١
٢٤	ملخص الطرح	٠٢
٢٧	المصاريف التقديرية للاكتتاب	٠٣
٢٨	الغرض من الطرح العام واستخدام حصيلة الطرح العام	٠٤
٣١	الأهداف	٠٥
٤١	العقار ، هيكل الصندوق ، ومشروع مدينة سندان	٠٦
٥٠	معلومات أساسية عن الاقتصاد العماني	٠٧
٥٨	عوامل المخاطرة وطرق التخفيف منها	٠٨
٧٤	معاملات مع أطراف ذات علاقة وعقود هامة	٠٩
٧٨	النظرة العامة المالية	١٠
٨١	سياسة توزيع الأرباح	١١
٨٢	حقوق والتزامات حاملي الوحدات	١٢
٨٥	الجمعيات العامة	١٣
٨٩	حساب صافي قيمة الأصول	١٤
٩٠	معلومات السوق	١٥
٩٣	الحوكمة	١٦
٩٨	التقييم	١٧
١٥٧	مهام ومسؤوليات مقدمي الخدمات	١٨
١٧٧	الإرشادات الشرعية للاستثمار والفتوى الشرعية	١٩
١٨٢	شروط وإجراءات الاكتتاب العام	٢٠
١٩١	تعهدات	٢١

١. اختصارات وتعريف

البند	التعريف
هيئة المحاسبة	هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية
المدير الإداري	بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع أو أي مسؤول آخر قد يعينه الصندوق من وقت لآخر
جهة شقيقة	ذات علاقة بأي شخص، أو تابعة لذلك الشخص أو شركة قابضة لذلك الشخص أو أي شركة تابعة لتلك الشركة القابضة
أمانى	أمانى للاستشارات إس دي إن/بي إتش دي (المستشار الشرعي)
مقدم الطلب	مقدم طلب اكتتاب في الوحدات التي يطرحها الصندوق للاكتتاب العام
طلب الاكتتاب	طلب يتقدم به مقدم الطلب للاكتتاب في الوحدات التي يتم تقديمها بموجب الطرح
قيمة الاكتتاب	المبلغ الإجمالي المدفوع من مقدم الطلب مقابل وحدات الطرح المكتتب فيها في الصندوق
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج الاكتتاب ووثائقه الملحقة الذي يتقدم به مستثمر محتمل لغرض تقديم طلب الاكتتاب في الوحدات ، رهنا بموافقة مدير الإصدار
حصيلة الاكتتاب	الأموال التي دفعها المكتتبين في حساب الاكتتاب مقابل اكتتابهم في الوحدات
النظام الأساسي	مواد النظام الأساسي المعتمد الذي يوضح مهام إدارة الصندوق ومدير الاستثمار
مراقب الحسابات	مراقب خارجي لحسابات الصندوق تعينه الجمعية العامة السنوية
مدير طرح مفوض	أي وسيط مالي مرخص حصل على موافقة مدير الإصدار
يوم عمل	يوم عمل رسمي بالوزارات والهيئات والدوائر الحكومية والبنوك التجارية
معدل النمو	معدل النمو السنوي المركب
التقويم	التقويم الميلادي
قانون سوق المال	قانون سوق المال الصادر بالمرسوم السلطاني ٩٨/٨٠ وتعديلاته
المستثمرون - الفئة (١)	الأفراد العمانيين وغير العمانيين الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب بعدد ١٠,٠٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة كحد أدنى ومن ثم بمضاعفات ١٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة بحد أقصى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة
المستثمرون - الفئة (٢)	الأفراد العمانيين وغير العمانيين والأشخاص الاعتباريين الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب بعدد ١٠٠,٠٠٠,١٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة كحد أدنى ومن ثم بمضاعفات ١٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة بحد أقصى ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة
قانون الشركات	قانون الشركات التجارية لسلطنة عمان الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٩/١٨
تاريخ الإغلاق	١٦ يناير ٢٠٢٠ أو أي يوم آخر تحدده مدير الإصدار بالصندوق بعد موافقة الهيئة
الهيئة	الهيئة العامة لسوق المال
اللائحة التنفيذية لهيئة سوق المال	اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال الصادرة بالقرار ٢٠٠٩/١

البند	التعريف
اتفاقية بنوك الاكتتاب	اتفاقية بنوك الاكتتاب كل على حدة مع مدير الإصدار التي تحكم تعيين كل بنك لعملية التحصيل
بنوك الاكتتاب	بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع بنك مسقط ش.م.ع.ع
	البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع بنك عمان العربي ش.م.ع.م
الشركة المالكة للأرض	شركة نخل الأهلية للاستثمار ش.م.ع.م
الحافظ الأمين	بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع أو أي حافظ أمين آخر يتم تعيينه من قبل مدير الاستثمار من وقت لآخر
اتفاقية الحفظ والإدارة	الاتفاقية المبرمة بين مدير الاستثمار وبنك صحار الدولي ش.م.ع.ع ، تحكم شروط وأحكام أدوار بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع بصفته الحافظ الأمين ومدير الإصدار
الجمعية العامة غير العادية	جمعية عامة استثنائية تختص بالأمر التي لا تدرج بالجمعية العامة العادية
الموظفون	جميع الشركاء والمديرين والمسؤولين والموظفين والمستشارين ووكلاء مدير الاستثمار
حساب الاستثمار	حساب بنكي مفتوح بمعرفة مدير الإصدار باسم الصندوق لدى كل بنك من بنوك التحصيل لغرض تحصيل أموال الاكتتابات
استثمار أجنبي	استثمار أجنبي مباشر
المستشار المالي للصندوق	ثراء العالمية للأعمال ش.م.م
السنة المالية	تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ القيد بسجل الهيئة العامة لسوق المال وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتبدأ السنة المالية اللاحقة في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية
الصندوق	صندوق أمان للاستثمار العقاري (قيد التأسيس) ، فيما يتعلق بالوحدات التي يتم تقديمها بموجب هذه النشرة
إدارة الصندوق	إدارة الصندوق ، المكونة من خمسة أعضاء يتم انتخابهم من أول اجتماع لحاملي الوحدات
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربي
إجمالي الناتج	إجمالي الناتج المحلي
مالك الأرض	محمد بن خلفان السيابي
عقد إدارة الاستثمار	الاتفاقية المبرمة بين الصندوق ومدير الاستثمار والتي تحكم شروط وأحكام تعيين مدير الاستثمار
مدير الاستثمار	شركة ثراء العالمية للأعمال ش.م.م ، أو أي مدير استثمار آخر في الصندوق قد يتم تعيينه من وقت لآخر

رقم المستثمر	رقم تخصصه شركة مسقط للمقاصة والإيداع للمستثمر الذي يحدد حساب المستثمر في شركة مسقط للمقاصة والإيداع المستخدم لنقل الأسهم / الوحدات من وإلى الحساب
الطرح العام للصندوق	الاكتتاب العام الأولي
مدير الإصدار	بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع
اتفاقية مدير الإصدار	اتفاقية إدارة الإصدار والخدمات الاستشارية بين مدير الإصدار وشركة ثراء العالمية للأعمال ش م م (مدير الاستثمار) بتاريخ ١ مارس ٢٠١٩ والتي تحكم شروط وأحكام تعيين مدير الإصدار
إعلان الملكية المشتركة	إعلان الملكية المشتركة الذي يفصل القواعد واللوائح المتعلقة بصيانة وإدارة وحوكمة التطوير في مدينة سندان التي تشكل المباني جزءاً منها
ملاك الأرض	محمد بن خلفان السيابي وشركة نخل الأهلية للاستثمار ش.م.ع.م
مدة الإيجار	عامين ، وهي المدة التي وافق المؤجر على إعادة التأجير العقار إلى المستأجر، مع مراعاة الإيجارات المهنية الحالية
المستشار القانوني	تراورز اند هاملينز
المستأجر	سندان للتطوير
المؤجر	الصندوق
الإدراج	الإدراج في سوق مسقط للأوراق المالية
اتفاقية الإيجار الرئيسية	اتفاقية الإيجار الرئيسية بين الصندوق وسندان والتي سيتم الدخول فيها وبموجبها سيقوم الصندوق بتأجير العقار مرة أخرى إلى سندان وفقاً لشروط الاتفاقية
اتفاقية البيع والشراء الرئيسية	اتفاقية البيع والشراء الرئيسية بين الصندوق وسندان التي سيتم الدخول فيها وبموجبها سيشتري الصندوق العقارات
شركة مسقط للمقاصة والإيداع	هي شركة مساهمة عمانية مقفلة تأسست وفقاً للمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٨٢ الصادر بتاريخ ٢٥ نوفمبر ١٩٩٨
سوق مسقط	سوق مسقط للأوراق المالية
صافي قيمة الأصول	مجموع أصول الصندوق ناقصاً مجموع الالتزامات ويُحدد طبقاً للأحكام المذكورة في القسم بعنوان "حقوق والتزامات حاملي الوحدات "
صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة	المبلغ الناتج من قسمة صافي قيمة الأصول على عدد الوحدات المصدرة الموجودة في تاريخ التقييم
المركز الوطني للإحصاء	المركز الوطني للإحصاء والمعلومات في عمان
الإيجارات عن الإثغال	عقود الإيجار المتعلقة بممارسة الأعمال
الطرح	طرح الوحدات للاكتتاب العام بموجب هذه النشرة
فترة طرح الاكتتاب	فترة تبدأ من ٢ يناير ٢٠٢٠ وتنتهي في ١٦ يناير ٢٠٢٠
ر.ع	هي العملة الرسمية لسلطنة عمان (الريال العماني)
جمعية الملاك	هي الجمعية التي نشأت بموجب الملكية المشتركة لحاملي الوحدات العقارية

شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م	وكيل الدفع
الاتفاقية المبرمة بين الصندوق ووكيل الدفع قبل أو عند إدراج الوحدات التي تحكم شروط وأحكام تعيين وكيل الدفع	اتفاقية وكيل الدفع
توكيل كامل صادر من ملاك الأرض بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٦ لصالح شركة سندان للتطوير، من بين أمور أخرى، للتوقيع اتفاقيات البيع، بيع الوحدات العقارية، تعيين استشاريين فيما يتعلق بالبيع، واستلام حصيلة المبيعات	التوكيل
الوحدات السكنية والصناعية والشقق البالغ عددها ٧٠٨ وحدة في مدينة سندان، حلبان، جنوب الباطنة، والتي سيحصل عليها الصندوق بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية.	العقارات
عرض الوحدات إلى سندان كما هو موضح في هذه النشرة	الطرح الخاص
شركة تبيان للعقارات أو شركة مستقلة مهنية أخرى يعينها مدير الاستثمار لغرض تقدير القيمة السوقية للعقارات.	ممثل عقارات
اتفاقية بين سندان ومدينة سندان ش.م.م أو أي مدير عقارات آخر، بموجبها يقوم مدير العقار بإدارة العقارات وفقاً لشروط الاتفاقية	عقد إدارة العقارات
مدينة سندان ش.م.م، أو مدير عقارات آخر يعينه الصندوق من وقت لآخر	مدير العقارات
هذه النشرة ذات الصلة والمتعلقة بطرح وحدات الصندوق للاكتتاب العام	نشرة الإصدار
هو طرح عام لعدد ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ١٠٢ بيضة لكل وحدة	الاكتتاب العام
سلطنة عمان	الاختصاص القضائي للاكتتاب العام
شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م	وكيل التسجيل
الاتفاق المبرم بين الصندوق ووكيل التسجيل قبل أو عند إدراج الوحدات التي تحكم شروط وأحكام تعيين وكيل التسجيل	اتفاقية وكيل التسجيل
اللائحة الصادرة بالقرار الوزاري ٢/٢٠١٨ وتعديلاته	لائحة صناديق الاستثمارات العقارية
يتضمن الطرف ذو العلاقة المدير الإداري أو أمين الحفظ أو مدير الاستثمار أو أي حاملي وحدة يمتلك ٥% أو أكثر من وحدات الصندوق أو أي عضو في إدارة الصندوق، أو أي مساهم يمتلك ٥% من رأسمال مدير الاستثمار، أو أي شخص يرتبط بإدارة الصندوق.	أطراف ذات علاقة
سندان للتطوير ش.م.م	سندان
تعهد من سندان للصندوق بتخصيص وإصدار أي من وحدات العرض العام التي لا يكتتب فيها المستثمرون والدخول في اتفاقية البيع والشراء الرئيسية واتفاقية التأجير الرئيسية.	تعهد سندان
ملاك الأرض بالنياحة عن شركة سندان بصفقتها وكيلاً لملاك الأرض بموجب التوكيل الشرعي.	البائع
الاتفاقية المبرمة بين مدير الاستثمار و مستشار الشريعة - أماني بي انش دي في ١٨ فبراير ٢٠١٩ التي تحكم شروط وأحكام تعيين اللجنة الشرعية	اتفاقية مستشار الشريعة

التعريف	البند
إرشادات تضعها اللجنة الشرعية المستقلة بغرض التأكد من مطابقة الصندوق لمبادئ الشريعة، ومذكور عنها ملخص في هذه النشرة في الجزء "الإرشادات الشرعية للاستثمار والفتوى الشرعية".	الإرشادات الشرعية
مستشار الشريعة - أمان بي اتش دي بصفته المستشار الشرعي للصندوق ، أو أي مستشار (شريعة) آخر يعينه الصندوق من وقت لآخر	اللجنة الشرعية
هي الشركة التي تنشأ لغرض خاص	شركة أغراض خاصة
مدة صندوق الاستثمار العقاري هي ٩٩ سنة ميلادية من تاريخ التسجيل في سجل الصناديق في هيئة سوق المال أو حتى تصفية الصندوق.	مدة الصندوق
شركة ثراء العالمية للأعمال ش.م.م	ثراء
نموذج تعهد بنقل الوحدات من قبل أحد الوكلاء كما هو موقَّع من قبل الناقل والمُحال إليه	نموذج تحويل
دولة الإمارات العربية المتحدة	الإمارات
دولار أمريكي، العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية	دولار
وحدة يصدرها الصندوق وفقا لهذه النشرة وتمثل كل وحدة مصلحة شائعة متساوية في صافي أصول الصندوق	الوحدة
مالك لعدد من وحدات الصندوق ومسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والإبداع	حامل وحدات
ضريبة القيمة المضافة	الضريبة المضافة

٢. ملخص الطرح

اسم الصندوق	صندوق أمان للاستثمار العقاري (قيد التأسيس)
رقم ترخيص الهيئة	
تاريخ موافقة الهيئة على النشرة	٢٤ ديسمبر ٢٠١٩
العنوان والمقر الرئيسي للصندوق	ص ب ٢٥٥، رمز بريدي ١٠٠، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٥٩٧٨١٩ (+٩٦٨) فاكس: ٢٤٦٢٥٨١٩ (+٩٦٨) البريد الإلكتروني: info@tharaglobal.com
مدة الصندوق	٩٩ سنة ميلادية من تاريخ التسجيل في سجل الصناديق في هيئة سوق المال أو حتى تصفية الصندوق .
السنة المالية للصندوق	تبدأ السنة المالية الأولى للصندوق من تاريخ القيد بسجل الهيئة العامة لسوق المال وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتبدأ السنة المالية اللاحقة في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية .
رأس المال	لا شيء في وقت بدء الاكتتاب بعد الانتهاء من الاكتتاب العام ، تم تقسيم ٢٠ مليون ريال عماني إلى ٢٠٠ مليون وحدة ، قيمة الوحدة الواحدة ١٠٠ بيسة .
عدد الوحدات المطروحة للاكتتاب العام	٢٠٠ مليون وحدة ، قيمة الوحدة الواحدة ١٠٠ بيسة لكل وحدة ، تمثل ١٠٠٪ من إجمالي رأس المال للصندوق . عند الانتهاء من الاكتتاب العام ، على النحو التالي: الطرح العام : ١٠٠ مليون وحدة بقيمة ١٠٠ بيسة لكل وحدة ، لتمثل ٥٠٪ من مجموع رأس مال الصندوق ، وعرضت على المستثمرين بسعر طرح ١٠٢ بيسة لكل وحدة ؛ الطرح الخاص : ١٠٠ مليون وحدة بقيمة ١٠٠ بيسة لكل وحدة ، لتمثل ٥٠٪ الأخرى من مجموع رأس المال للصندوق ، وعرضت على سندان كجزء من الاعتبار المقترح لسندان لبيع العقارات إلى الصندوق ، بسعر طرح ١٠٠ بيسة لكل وحدة
سعر الطرح الخاص	١٠٠ بيسة لكل وحدة تشتمل على قيمة الوحدة الواحدة ١٠٠ بيسة لكل وحدة
سعر الطرح العام	١٠٢ بيسة للوحدة ، عبارة عن ١٠٠ بيسة قيمة الوحدة الواحدة للوحدة ، مصاريف إصدار ٢ بيسة للوحدة
الاقتراض	وفقاً للوائح الهيئة العامة لسوق المال ، يمكن للصندوق إجراء الرفع المالي لأصول الصندوق بنسبة تصل إلى ٦٠٪ من قيمة الأصول

الأشخاص المؤهلين للاشتراك في الاكتتاب	الاكتتاب مفتوح للأفراد العمانيين وغير العمانيين والأشخاص الاعتباريين
تاريخ بداية الاكتتاب	٢ يناير ٢٠٢٠
تاريخ إغلاق الاكتتاب	١٦ يناير ٢٠٢٠
الوحدات المطروحة للاكتتاب	١٠٠ مليون وحدة وكافة الوحدات تتمتع بحقوق متساوية ومتلازمة معها طبقاً للقوانين المطبقة
فترة الاكتتاب	١٥ يوم
فئة المستثمرين (١)	الأفراد العمانيين وغير العمانيين الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب بعدد ١٠٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة كحد أدنى ومن ثم بمضاعفات ١٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة بحد أقصى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة
فئة المستثمرين (٢)	الأفراد العمانيين وغير العمانيين والأشخاص الاعتباريين الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب بعدد ١٠٠,٠٠٠,١٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة كحد أدنى ومن ثم بمضاعفات ١٠٠ وحدة من الوحدات المطروحة بحد أقصى ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة
أغراض الاستثمار	تقديم عائد متكرر من خلال إيرادات ايجارية ونمو رأس مالي على خلفية النمو في قطاع الصناعة في عمان.
التخصيص المقترح	فئة المستثمرين (١) : ٦٥ مليون وحدة وتعادل ٦٥٪ من وحدات الطرح العام وعلى أساس تناسبي فئة المستثمرين (٢) : ٣٥ مليون وحدة وتعادل ٣٥٪ من وحدات الطرح العام وعلى أساس تناسبي
مدير الإصدار	بنك صحرار الدولي ش.م.ع.ع ص ب : ٤٤ ، الرمز البريدي ١١٤ حي الميناء ، سلطنة عمان. هاتف : +٩٦٨ ٢٤٧٣٠٣٦٦ فاكس : +٩٦٨ ٢٤٧٣٠٣٤٤ www.soharinternational.com
المستشار المالي ومدير الاستثمار	شركة ثراء العالمية ش م م ص ب ٢٥٥ ، رمز بريدي ١٠٠ ، سلطنة عمان هاتف: ٢٤٥٩٧٨١٩ (+٩٦٨) فاكس: ٢٤٦٢٥٨١٩ (+٩٦٨) البريد الإلكتروني: info@tharaglobal.com
المستشار القانوني	تراورز آند هاملينز العنوان : بناية الجوهرة ، ش المنتزه - شاطي القرم ، سلطنة عمان هاتف : ٢٤٦٨٢٩٠٠ (+٩٦٨) oman@towers.com

بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع ص ب : ٤٤ ، الرمز البريدي ١١٤ حي الميناء ، سلطنة عمان . هاتف : +٩٦٨ ٢٤٧٣٠٣٦٦ فاكس : +٩٦٨ ٢٤٧٣٠٣٤٤ www.soharinternational.com	بنوك الاككتاب
بنك مسقط ش.م.ع.ع ص.ب : ١٣٤ ، الرمز البريدي ١١٢ ، روي ، سلطنة عمان . هاتف : +٩٦٨ ٢٤٧٦٨٠٦٤ فاكس : +٩٦٨ ٢٤٧٨٧٧٦٤ www.bankmuscat.com	
البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع ص ب : ٧٥١ ، الرمز البريدي ١١٢ ، روي ، سلطنة عمان . هاتف : +٩٦٨ ٢٤٧٧٨٧٥٧ / ٧٦١٠ الفاكس : +٩٦٨ ٢٤٧٧٨٩٩٣ www.nbo.co.om / www.nbo.om	
بنك عمان العربي ش.م.ع.م ص ب : ٢٠١٠ ، الرمز البريدي ١١٢ ، روي ، سلطنة عمان . هاتف : +٩٦٨ ٢٤٧٥٤٤٦٣ الفاكس : +٩٦٨ ٢٤١٢٥١٢٥ www.oman-arabbank.com	
شركة مسقط للمقاصة والإيداع	وكيل التسجيل
بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع	المدير الإداري
أمانى للاستشارات	مستشار الشريعة
تبيان للعقارات	المثمن العقاري
سيتم تعيين مراقبي الحسابات واعتمادهم في الجمعية العامة التأسيسية	مراقبي الحسابات

٣. المصاريف التقديرية للاكتتاب

الحد الأقصى لمصروفات العرض الذي سيساهم به المستثمرون هو ٢٠٠,٠٠٠ ريال عماني (مائتي ألف ريال عماني) ، أي ما يعادل حوالي ٠,٢٪ من إجمالي عائدات الطرح العام ، الذي يتعين دفعه إلى سندان ، على افتراض أن الطرح العام يتم للاكتتاب فيه بالكامل ، بناءً على سعر الطرح العام ١٠٢ بيسة لكل وحدة بما في ذلك تغطية في نفقات الطرح (٢) إثنين بيسة لكل وحدة . ويبين الجدول التالي تحليل مصاريف الاكتتاب التقديرية:

البيان	ر ع
أتعاب مدير الإصدار	٢٠,٠٠٠
أتعاب المستشار القانوني	٣٧,٨٢٢
رسوم بنوك الاكتتاب	٦٠,٢٥٠
رسوم الهيئة العامة لسوق المال	١٠,٠٠٠
رسوم شركة مسقط للمقاصة والإيداع	٨,٠٠٠
أتعاب مستشار الشريعة	٢٠,٠٠٠
مصاريف طباعة وتسويق	٥٠,٠٠٠
المستشار الأول	١٧٣,٩٠٠
مصاريف متنوعة	٥,٠٠٠
مجموع المصاريف	٣٨٤,٩٧٢
مصاريف الاكتتاب المفترض تحصيلها	٢٠٠,٠٠٠
الفرق بين مبلغ المصاريف المحصل والمبلغ التقديري	١٨٤,٩٧٢

الأرقام المذكورة أعلاه هي تقديرات إرشادية فقط . يتضمن سعر الطرح العام مساهمة في مصروفات الطرح الـ (٢) إثنين بيسة لكل وحدة ، والتي سيتم استخدامها لتغطية جزء من النفقات التي تكبدها الصندوق فيما يتعلق بالطرح إلى الحد الذي لا يتم فيه الاكتتاب في الطرح العام بالكامل ، أو إلى الحد الذي يتم فيه الاكتتاب في الطرح العام بالكامل ، وفي حالة تجاوزت مصروفات الطرح ٢٠٠,٠٠٠ ريال عماني ، ستتحمل شركة سندان للتطوير باقي مصروفات الطرح.

إذا تم بيع جميع وحدات ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وفقاً للعرض العام ، فإن مجموع مصروفات الطرح الـ (٢) إثنين بيسة لكل وحدة طرح عام تم جمعها سوف يعادل ٢٠٠,٠٠٠ ريال عماني . إذا كانت مصروفات الطرح الفعلية أقل من المبلغ الذي تم تحصيله من المكتتبين الناجحين ، فسيحتفظ الصندوق بالفائض ويضاف إلى احتياطياته.

٤. الغرض من الطرح العام واستخدام حصيلة الطرح العام

٤,١ الغرض من الطرح العام

الغرض من هذا الطرح العام هو توفير فرصة للاستثمار في أصول صناعة عقارية خفيفة متطورة والتي ستوفر إيرادات متكررة من خلال إيرادات الإيجار ونمو رأس المال على خلفية النمو في القطاع الصناعي في سلطنة عمان.

في السنوات الأخيرة ، أصبحت صناديق الاستثمار العقاري أكثر شعبية في الشرق الأوسط مع العديد من الاختصاصات القضائية في دول مجلس التعاون الخليجي ، بما في ذلك المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة، التي سنت تشريعات لوجود صناديق الاستثمار العقارية. وقد حذت عمان حذوها.

في ٤ يناير ٢٠١٨ ، أصدرت الهيئة العامة لسوق المال القرار رقم ٢ لعام ٢٠١٨ - اللوائح التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري .

تتبع اللوائح التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري القرار الوزاري ٩٥ لعام ٢٠١٧ الصادر عن وزارة الإسكان في ١٥ نوفمبر ٢٠١٧ والذي يركز بشكل خاص على صناديق الاستثمار العقاري. تُظهر هذه القوانين معاً نية حكومة عمان في توفير إطار تنظيمي واضح لعمل صناديق الاستثمار العقاري في السلطنة.

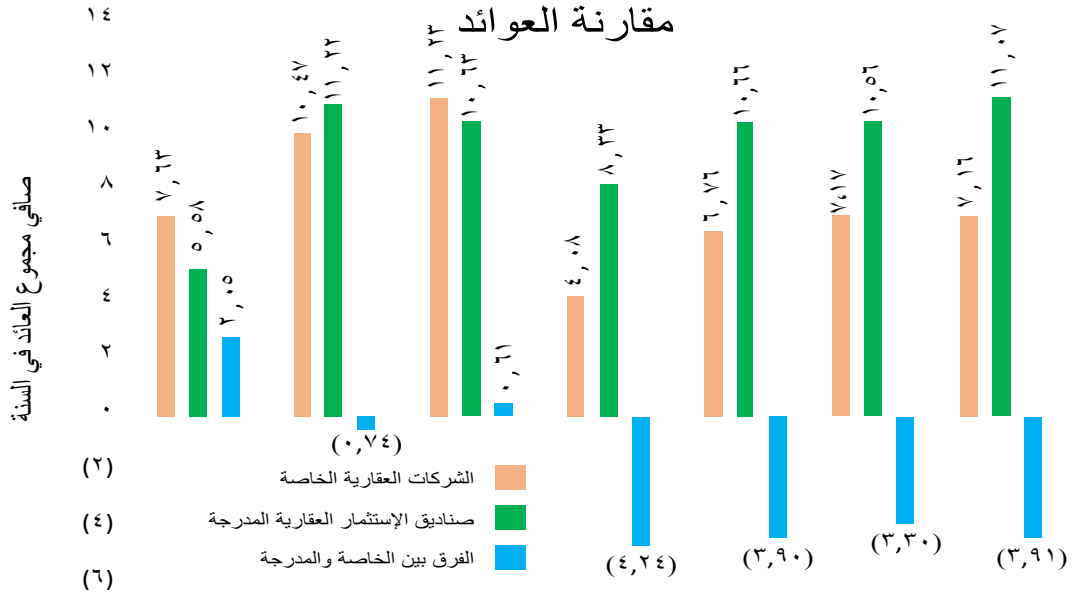
وأكدت مبادرة تنفيذ - البرنامج الوطني لتعزيز التنوع الاقتصادي - أهمية وإمكانات صناديق الاستثمار العقاري كأداة لدفع الاستثمار والسيولة في قطاع العقارات باعتبارها واحدة من حوالي ١٠٠ مبادرة اقتصادية لتنفيذها على المدى القصير.

٤,٢ الآثار الاقتصادية لصندوق الاستثمار

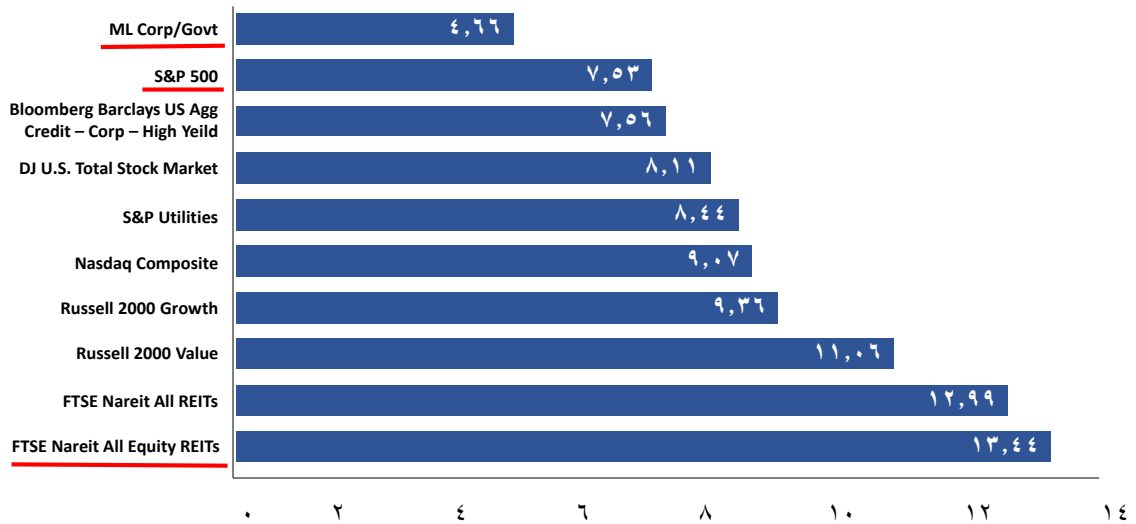
يشمل الأثر الاقتصادي لصناديق الاستثمار العقاري ما يلي:

- يمكنها المساهمة بشكل كبير في النمو ، المحاسبة ، والشفافية في قطاع العقارات بالدولة؛
- إمكانية توفير خيارات استثمار أقل خطورة في العقارات للمستثمرين الصغار والكبار، وتوفير دخل منتظم لحاملي الوحدات؛
- تحوط فعال ضد التضخم؛
- القدرة على جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في القطاع العقاري؛
- زيادة مشاركة القطاع الخاص ، والتي بدورها ستساعد في تحفيز تنمية الأراضي الفضاء وزيادة مساهمة القطاع العقاري في إجمالي الناتج المحلي؛
- توفير خيارات الخروج والسيولة لمطوري العقارات الذين يعانون من صعوبات مالية؛
- القدرة على تقديم مساهمة كبيرة في الناتج المحلي الإجمالي الوطني للبلد المعني؛
- إمكانية خفض معدل البطالة في أي بلد، حيث من المتوقع أن يؤدي إدخال صناديق الاستثمار العقاري إلى خلق فرص عمل بشكل مباشر وغير مباشر؛
- زيادة محتملة في الطلب الفعلي على العقارات مع زيادة محتملة في المعروض من العقارات؛ و
- زيادة محتملة في ملكية العقارات بين السكان المحليين.

وفقاً لدراسة شاملة أجرتها كامبريدج أسوسيشن في ١٦ أغسطس ٢٠١٧ استناداً إلى بيانات تم جمعها عبر ما مجموعه ٩٤٢ صندوقاً عقارياً ، فقد تفوقت صناديق الاستثمار العقاري على صناديق الأسهم الخاصة بنسبة تقارب ٤٪ سنوياً على مدار الـ ٢٥ عاماً الماضية.



متوسط العائد الإجمالي السنوي (٢٠ سنة)
يناير ١٩٩٩ - يناير ٢٠١٩



Note: Nasdaq Composite returns are price only
Source: Nareit, FactSet.

استخدام حصيلة الطرح

الوحدات المعروضة تمثل إصدار وحدات جديدة للصندوق . تمثل القيمة الإجمالية للوحدات المعروضة بموجب الطرح العام ٥٠ ٪ من سعر شراء العقار ، والذي سيتم تحويله إلى الصندوق . يتم دفع ما يصل إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني) من حصيلة الطرح العام التي تلقاها الصندوق إلى سندان بموجب شروط اتفاقية البيع والشراء الرئيسية. سيكون سعر الشراء الذي يدفعه الصندوق لسندان بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرين مليون ريال عماني). سيتم استيفاء باقي التزامات الصندوق لسداد سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية من خلال إصدار وحدات في الصندوق والتي ستأخذ شكل إصدار ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠٠ بيسة لكل وحدة وإذا لم يتم الاكتتاب العام بالكامل ، فسيتم إصدار باقي الوحدات التي لم يتم الاكتتاب فيها كجزء من الطرح العام لسندان بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ بيسة لكل وحدة وسيتم تخفيض المقابل النقدي وفقًا لذلك أساس تناسبي.

يتم جمع ٢ بيسة لكل وحدة من الطرح العام مقابل نفقات الطرح لتغطي جزءًا من النفقات المقدرة المتكبدة فيما يتعلق بالاكتتاب العام. إذا كانت مصروفات الطرح العام الفعلية أقل من المبلغ الذي تم تحصيله من المكتتبين الناجحين ، فسيحتفظ الصندوق بالفائض ويضاف إلى احتياطي الصندوق. إلى الحد الذي لا يتم فيه قبول الطرح العام بالكامل، أو إلى الحد الذي يستغرقه الطرح العام بالكامل ، وفي حالة تجاوزت مصروفات الطرح ٢٠٠,٠٠٠ ريال عماني ، ستحمل شركة سندان للتطوير باقي مصروفات الطرح .

٥. الأهداف

٥,١ نظرة عامة على الصندوق

يتم إنشاء صندوق أمان للاستثمارات العقارية المتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية كصندوق عام مغلق في سلطنة عمان. يقع المكتب المسجل للصندوق في محافظة مسقط ، سلطنة عمان وعنوانه الحالي هو ص.ب: ٢٥٥ ، رمز بريدي ١٠٠ مسقط ، سلطنة عمان.

مدة الصندوق هي من تاريخ قيد الصندوق في سجل الصناديق بالهيئة العامة لسوق المال لمدة ٩٩ عاماً أو حتى تاريخ تصفية الصندوق.

٥,٢ أهداف الصندوق

تتمثل أهداف الصندوق "وفقاً لمواد النظام الأساسي للصندوق" في توفير فرصة للاستثمار في الأصول العقارية الصناعية الخفيفة المطورة التي ستوفر إيرادات متكررة من خلال إيرادات الإيجار ونمو رأس المال على خلفية النمو في القطاع الصناعي في عمان من خلال الاستثمار في:

- العقارات والأصول العقارية ذات الصلة ؛
- الشركات ذات الأغراض الخاصة التي تمتلك العقارات والأصول العقارية ذات الصلة ؛
- الأصول غير العقارية التي تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية ؛ و
- النقد والودائع وأدوات سوق النقد المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

وفقاً للنظام الأساسي ، يجب ألا يقوم الصندوق بما يلي:

- تقديم القروض أو التسهيلات المالية ؛
- تطوير العقارات ما لم يكن الهدف من هذا التطوير هو إجراء تجديد أو ترميم أو توريد أو توسيع العقارات الحالية داخل محفظة استثماراتها ؛
- شراء مساحة خالية من الأرض ؛ أو
- الاستثمار خارج سلطنة عمان بأكثر من ٢٥٪ من قيمة مجموع أصوله دون موافقة الهيئة العامة لسوق المال.

تتوفر نسخة من النظام الأساسي للاطلاع عليها في المكتب المسجل لمدير الاستثمار خلال ساعات العمل الرسمية .

٥,٣ نموذج نشاط الصندوق

سيملك الصندوق ٧٠٨ وحدة (٢٧٦ متجراً [٢٦٩ محل + ٧ معارض سيارات] و ٤٣٢ شقة) والتي تمثل ٢٦,٦ ٪ من المرحلة الأولى في مشروع مدينة سندان ، حيث تم بيع ٧٣,٤ ٪ أخرى من المرحلة الأولى لمستثمرين مختلفين. تقع العقارات داخل مجمع سندان الصناعي في منطقة حلبان ، ولاية نخل على بعد حوالي ٤٥ كيلومتراً من مطار مسقط الدولي، مع سهولة الوصول إلى الأجزاء الأخرى من العاصمة مسقط ومنطقة الباطنة عبر طريق مسقط السريع وطريق الباطنة السريع الذي تم افتتاحه حديثاً.

يتم تطوير مشروع سندان الصناعي على قطعة أرض تمتد على مساحة ٢٥٠,٠٠٠ متر مربع بمساحة مبنية إجمالية تبلغ ٣٢٠,٠٠٠ متر مربع والتي ستشتمل على ٢٤٠٠ متجر و ٤٠٠ مكتب و ١٨٠٠ وحدة سكنية توفر المدينة عدداً من منافذ الخدمة التي تتضمن:

- معارض السيارات وورش العمل
- مكاتب
- المستودعات
- وحدات الأعمال والسكن مع نظام التملك الحر المرن الذي يسمح لأي مستثمر بامتلاك وحدات متعددة بطرق دفع مخصصة.

يبلغ عدد الوحدات التي سوف يمتلكها الصندوق ٧٠٨ وحدة موجودة في ١٨ مبنى في مشروع سندان وهي عبارة عن مزيج من صالات العرض والمتاجر/ المكاتب والشقق السكنية. يوجد نوعان من صالات العرض داخل المشروع عبارة عن معرض وينصف طابق المزانين الذي يستخدم للمكاتب والنوع الثاني بدون ميزانين مفتوحة للسطح. للمحلات/ المكاتب يوجد نوعان النوع الأول مع نصف طابق المزانين والنوع الثاني مع طابق كامل للميزانين. للوحدات السكنية يوجد ٦١ نوع مختلف مع مساحات مختلفة.

الجدول التالي يلخص مساحات البناء للوحدات ومواقعها :

النوع	الوحدات	مساحة البناء (متر مربع)	الموقع (مدينة سندان)
محلات	٢٦٩	٢٠,٠٠٨	في ١٨ مبنى
معارض سيارات	٧	٨٣٣	في المبني ١ و ٢
وحدات سكن	٤٣٢	٢٢,٥٨٧	في ١٤ مبنى

تفاصيل موقع عدد ٧٠٨ من الوحدات العقارية
مبنى (١)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٤	٥٨,٢٨	لا تنطبق	١٢
شقق	A - ٣٥	٧٥,٨٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٧	٨٠,٨٢	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٨	٩٢,٣٢	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٩	٥٢,٩٢	لا تنطبق	٥
شقق	A - ٤٠	٩١,٢٣	لا تنطبق	٢

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٤١	٦٨,٩٧	لا تنطبق	٣
شقق	A - ٤٢	٥٤,٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٤٥	٧٨,٣٧	لا تنطبق	١
معارض	S - ٠١	١١٧,٣٦	نصف	١
معارض	S - ٠٢	١١٣,٣	نصف	٣
معارض	S - ٠٣	١٥٦,١	لا شيء	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٢	٦٩,٢	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٢
محلات/ مكاتب	W - ٠٨	٨٤,٧٧	لا شيء	١
محلات/ مكاتب	W - ١٠	٨٩,١٢	لا شيء	١

مبنى (٢)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٣٤	٥٨,٢٨	لا تنطبق	١٥
شقق	A - ٣٥	٧٥,٨٤	لا تنطبق	٢
شقق	A - ٣٨	٩٢,٣٢	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٩	٥٢,٩٢	لا تنطبق	١٣
شقق	A - ٤٠	٩١,٢٣	لا تنطبق	٢
شقق	A - ٤١	٦٨,٩٧	لا تنطبق	١
شقق	A - ٤٢	٥٤,٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٤٨	٦٧,٨٣	لا تنطبق	١
شقق	A - ٤٩	٩٦,١٢	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٨	٦١,٧	لا تنطبق	١
معارض	S - ٠٢	١١٣,٣	نصف	٢
محلات/ مكاتب	W - ٠٢	٦٩,٢	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٥٤,٢	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٤	١١٠,٧	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	١

مبنى (٦)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
٢	لا تنطبق	٨٥,٧٨	A - ٠١	شقق
١٠	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٢	لا تنطبق	٤٤,٩	A - ٠٣	شقق
٥	لا تنطبق	٤٤,٢٢	A - ٠٤	شقق
١	لا تنطبق	٤٧,٧	A - ١٢	شقق
٣	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب
٢	بالكامل	٦٨,٨٨	W - ٢١	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٤١,٨٨	W - ٢٤	محلات/ مكاتب
٤	بالكامل	٩٦,٦	W - ٣٤	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣٨,٣	W - ٣٧	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣٣,٥	W - ٣٨	محلات/ مكاتب

مبنى (٧)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
٧	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٣	لا تنطبق	٤٤,٩	A - ٠٣	شقق
٩	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣٥	W - ٣٠	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣١	W - ٣١	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٢٥,٨	W - ٣٢	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٢٢,٧	W - ٣٣	محلات/ مكاتب
١	بالكامل	٩٦,٦	W - ٣٤	محلات/ مكاتب

مبنى (٨)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
١	لا تنطبق	٨٥,٧٨	A - ٠١	شقق
٢٢	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٣	لا تنطبق	٤٤,٩	A - ٠٣	شقق
٣	لا تنطبق	٤٤,٢٢	A - ٠٤	شقق
٨	لا تنطبق	٤٧,٧	A - ١٢	شقق
١٦	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب

مبنى (٩)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٢٤	٤٧	لا تنطبق	٢٥
شقق	A - ٢٦	٧٧,٢٥	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٩	٤٣,٦٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٠	٤٢,٩٥	لا تنطبق	١
شقق	A - ٦٢	٤٥,٣٥	لا تنطبق	٢
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	لا شئ	١
محلات/ مكاتب	W - ٦٩	٧٠,١	نصف	٤
محلات/ مكاتب	W - ٧١	٦٦,٣٦	بالكامل	١

مبنى (١٠)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٧	٧٧,٩٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٣	٨٣,٤١	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٤	٤٧	لا تنطبق	١٤
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	لا شئ	١
محلات/ مكاتب	W - ٦٨	٣٩,٥٢	لا شئ	٢
محلات/ مكاتب	W - ٦٩	٧٠,١	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٧١	٦٦,٣٦	بالكامل	١

مبنى (١١)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٣٥
شقق	A - ٢٣	٧٤,٣٢	لا تنطبق	٣
محلات/ مكاتب	W - ٤٣	٣٢,٩	لا شئ	٢
محلات/ مكاتب	W - ٤٤	٨١,٠٦	نصف	١٥

مبنى (١٢)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	١٣
شقق	A - ٢٧	٨٦,٥٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٨	٦٨,٩٦	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٣	٦٥,٨٦	لا تنطبق	٤
شقق	A - ٥٤	٧١,٧٨	لا تنطبق	٦
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٧
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٣٤	٩٦,٦	بالكامل	٦
محلات/ مكاتب	W - ٧٨	٢٧٤,٧٢	بالكامل	١

مبنى (١٥)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٢٤
شقق	A - ٢٧	٨٦,٥٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٨	٦٨,٩٦	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٢	٤٧,٧٥	لا تنطبق	٣
شقق	A - ٥٣	٦٥,٨٦	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٤	٧١,٧٨	لا تنطبق	٤
شقق	A - ٥٥	١٠٤,١	لا تنطبق	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	١٥
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	٣
محلات/ مكاتب	W - ٣٤	٩٦,٦	بالكامل	٨
محلات/ مكاتب	W - ٣٩	٦٥,٧	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٤٢	٩٠,٦	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٥٢	٧٨,٧٢	بالكامل	٥
محلات/ مكاتب	W - ٧٧	٩٩,٨٤	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٧٨	٢٧٤,٧٢	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٨٠	١٤٢,٣٢	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٨١	١٤٦,٧٤	بالكامل	١

مبنى (١٦)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	١٩
شقق	A - ٣٢	٧٤,٣٢	لا تنطبق	١
محلات/ مكاتب	W - ٤٤	٨١,٠٦	نصف	١٧

مبنى (١٧)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
محلات/ مكاتب	W - ٦٩	٧٠,١	نصف	٣٢
محلات/ مكاتب	W - ٧١	٦٦,٣٦	بالكامل	٤

مبنى (١٨)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	لا شئ	١

مبنى (١٩)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة (متر مربع)	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠١	٨٥,٧٨	لا تنطبق	٤
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٦٢
شقق	A - ٠٣	٤٤,٩	لا تنطبق	١١
شقق	A - ٠٤	٤٤,٢٢	لا تنطبق	١١
شقق	A - ١٢	٤٧,٧	لا تنطبق	١٠
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٣٣
محلات/ مكاتب	W - ٢٠	٥٤	بالكامل	٤
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	٦
محلات/ مكاتب	W - ٢٤	٤١,٨٨	بالكامل	٢
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	بالكامل	٤

مبنى (٢٠)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
٢٩	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٦	لا تنطبق	٤٧,٧	A - ١٢	شقق
٢	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب
٢	بالكامل	٥٤	W - ٢٠	محلات/ مكاتب
٣	بالكامل	٦٨,٨٨	W - ٢١	محلات/ مكاتب
٧	بالكامل	٩٦,٦	W - ٣٤	محلات/ مكاتب

مبنى (٢٧)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
٢	لا تنطبق	٥٨,٦٥	A - ٢١	شقق
٢	لا تنطبق	٦١,٣٩	A - ٢٢	شقق
٧	نصف	٦٠,٠٦	W - ٦٤	محلات/ مكاتب

مبنى (٢٨)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
٣	نصف	٦٠,٠٦	W - ٦٤	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٢٨	W - ٦٥	محلات/ مكاتب

مبنى (٢٩)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة (متر مربع)	النوع	الفئة
٤	نصف	٦٠,٠٦	W - ٦٤	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٢٨	W - ٦٥	محلات/ مكاتب

في العامين الأول والثاني من مدة الإيجار ، سيتم تأجير العقار لشركة سندان للتطوير بقيمة إجمالية تبلغ ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال عماني (مليون وستمائة ألف ريال عماني) سنوياً ، مع حق شركة سندان للتطوير في التجديد لمدة عامين آخرين بشرط الالتزام بشروط العقد الرئيسي للإيجار .

يعتزم الصندوق تطوير محفظة متنوعة من العقارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والأصول ذات الصلة في قطاع الصناعات الخفيفة من خلال الاستحواذ على الأصول العقارية في سلطنة عمان وفي منطقة الخليج وشمال أفريقيا. يمكن أن يكون شكل تمويل نمو الصندوق من خلال التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية بحد أقصى ٦٠٪ من قيمة صافي أصول الصندوق، أو من خلال إصدار حق الأفضلية عن طريق إصدار المزيد من الوحدات لحاملي الوحدات أو الجمع بين التمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية وإصدار حق الأفضلية بالنسبة إلى حاملي الوحدات، سيتم اتخاذ قرار بشأن طريقة تمويل نمو الصندوق بعد اقتراح مدير الاستثمار، وينبغي أن تكون موافقة إدارة الصندوق متوافقة مع استراتيجية الصندوق.

الهدف الرئيسي للصندوق هو تزويد حاملي الوحدات بـ:

(١) مصدر دخل ثابت من خلال التوزيع المتسق لما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحها السنوية المدققة (وفقاً للائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري) ، بشرط أن يكون لدى الصندوق أموال كافية لتوفير مثل هذا التوزيع ويكون التوزيع متوافق مع جميع القوانين السارية ؛ و

(٢) زيادة القيمة لحامل الوحدات من خلال:

- (أ) ارتفاع القيمة الرأسمالية المحتمل لأصول الصندوق العقارية ؛ و
- (ب) الاستثمار في الأصول المتعلقة بالمتعلقات التي تتكون من وحدات.

٥،٤ أهم ملامح الصندوق وأهدافه الاستثمارية

- **نمو القطاع:** من المتوقع أن تنمو صناعة النقل والإمداد في سلطنة عمان بمعدل سنوي مركب نسبته (٧ ٪) بين عامي ٢٠١٥ و ٢٠٢٠. وتتمثل العوامل المحركة الرئيسية للنمو الاقتصادي في استثمارات البنية التحتية في الموانئ والمناطق الحرة والمدن الصناعية والطرق والمطارات وشبكات السكك الحديدية والتوزيع الاقتصادي والتجارة مع دول مجلس التعاون الخليجي وآسيا وأفريقيا ؛
- **تركيز الحكومة بشكل كبير على تطوير القطاع:** بعد الإعلان في أكتوبر ٢٠١٣ ، تخطط عمان لإنفاق أكثر من ٥٠ مليار دولار أمريكي في مشاريع البنية التحتية على مدار ١٥ عاماً ، خصص ٢٠ مليار دولار منها لقطاع النقل. يوفر هذا الاستثمار في البنية التحتية فرصاً واسعة وجذابة لمقدمي الخدمات اللوجستية ، بما في ذلك أولئك الذين لديهم حضور كبير في أعمال الشحن الدولي. من المتوقع أيضاً أن يؤدي الاستثمار في البنية التحتية إلى توفير ٨٠،٠٠٠ وظيفة في مجال اللوجستيات بحلول عام ٢٠٢٠ ، ليصل إلى ٣٠٠،٠٠٠ بحلول عام ٢٠٤٠
- **الموقع الاستراتيجي:** تقع مدينة سندان في موقع استراتيجي بين مسقط ومحافظة الباطنة ، وهو موقع حيوي من أكثر المناطق اكتظاظاً بالسكان في السلطنة. حوالي ٥ دقائق بالسيارة من الطريق السريع. ستكون مدينة سندان قريباً علامة فارقة في المنطقة ومدينة صناعية ناشئة في سلطنة عمان ؛
- **تقييم جذاب:** تقوم سندان ببيع العقار للصندوق بخصم حوالي ٤ ٪ . تم تقييم تلك الأصول بقيمة ٢٠،٨٨٧،٦٤٠ ريال عماني ، سيتم شراؤها من قبل أمان بخصم قدره ٨٨٧،٦٤٠ ريال عماني بقيمة ٢٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال عماني ؛

- **توزيعات أرباح جذابة، والدعم من قبل سندان:** وفقاً لشروط اتفاقية الإيجار الرئيسية المبرمة بين صندوق أمان للاستثمار العقاري وسندان ، يجب على سندان استئجار العقار من الصندوق لمدة عامين (مع خيار التجديد بشرط الإلتزام بشروط العقد الرئيسي للإيجار) بمبلغ إيجار ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال عماني (مليون وستمائة ألف ريال عماني) سنوياً ، والذي يعادل عائد توزيعات الأرباح للمستثمرين بنسبة ٧٪ خلال هذين العامين استناداً إلى القوائم المالية المتوقعة للصندوق
- **أصحاب المصلحة ذو الخبرة:** فريق يشارك في إدارة أمان والأصول لديه خبرة واسعة في إدارة الصناديق وإدارة الأصول العقارية.

٦. العقار ، هيكل الصندوق ، ومشروع مدينة سندان

٦,١ العقار - الملكية والتحويل

سند ملكية الأرض الواقعة في حلبان والتي يتم تطوير مباني مشروع مدينة سندان عليها باسم الشركاء في سندان ، محمد بن خلفان بن علي السيابي ("مالك الأرض الفرد") وشركة نخل الأهلية للاستثمار ش.م.ع.م ("مالك الأرض الشركة") (يشار إليهما "ملاك الأرض"). منح ملك الأرض "سندان" ، من بين أمور أخرى ، توكيلا كاملا في توقيع اتفاقيات بيع ، بيع وحدات عقارية ، تعيين استشاريين فيما يتعلق بها ، وتلقي حصيلة المبيعات ، وفقاً لتوكيل صادر عن ملك الأرض لصالح سندان في ١٦ يونيو ٢٠١٦ ("التوكيل الرسمي"). سند الملكية ينص على أن استخدام الأرض هو للاستخدام الصناعي. ومع ذلك ، فإن الاستخدام المقصود للمباني هو الاستخدام الصناعي والسكني. تم منح موافقات وزارة الإسكان والمديرية العامة للإسكان في محافظة الباطنة ووزارة البلديات الإقليمية وموارد المياه والهيئة العامة للدفاع المدني والإسعاف والمديرية العامة للمرور (الإدارة الهندسية بالمرور) فيما يتعلق بخطط الموقع للمباني. يتضمن الاعتماد والموافقات على المباني الإشارة إلى الاستخدام السكني والصناعي للمباني.

قرر مجلس إدارة سندان في اجتماع عُقد في ٨ أغسطس ٢٠١٩ بيع العقار إلى الصندوق ، بقيمة مخفضة قدرها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني ، مقابل مجموع كل من: (أ) إصدار ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠٠ بيسة لكل وحدة ؛ و (ب) إما ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني) نقداً ، إذا كان الاكتتاب العام بالكامل ، أو إذا لم يكن الاكتتاب العام بالكامل ، فيما يلي: (١) مبلغ نقدي يساوي القيمة الاسمية الإجمالية للوحدات التي تم الاكتتاب فيها من خلال الطرح العام ؛ و (٢) الباقي عن طريق المزيد من إصدار الوحدات بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ بيسة لكل وحدة ، بحيث تبلغ المساهمات النقدية والمساهمة بالوحدات لسندان بموجب (ب) ما يعادل ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين الريال العماني).

تم تقييم المباني بمبلغ ٢٠,٨٨٧,٦٤٠ ريال عماني من قبل مقيّم العقارات (شركة تبيان العقارية) ، وترد تفاصيل أخرى في قسم "التقييم".

عند إنشاء الصندوق ، وبعد الجمعية التأسيسية للصندوق ، سوف يدخل الصندوق في اتفاقية البيع والشراء الرئيسية التي يتم إبرامها بين ملك الأرض كبائعين يتصرفون لدى سندان بصفتها وكيلاً بموجب توكيل ("البائع") ، والذي بموجبه ، من بين الأمور الأخرى ، يكتسب الصندوق حق الملكية والحقوق القانونية المتعلقة بالمباني. ستتم عملية الموافقة على إنشاء الصندوق قبل توقيع اتفاقية البيع والشراء الرئيسية.

إن العقار مرهون في تاريخ نشرة الإصدار هذه لصالح بنك ميثاق الإسلامي للخدمات المصرفية. بموجب شروط اتفاقية البيع والشراء الرئيسية ، سيتم إلغاء الرهن قبل نقل الملكية القانونية للعقار إلى الصندوق.

لن تكون للصندوق الملكية القانونية لأماكن العمل فور تنفيذ اتفاقية البيع والشراء الرئيسية أو عند إقفال الطرح لأن المباني ستخضع لعملية تسجيل الأراضي الموضحة أدناه ، والتي بموجبها سيتم تقسيم سند الملكية الرئيسي لمشروع مدينة سندان إلى كروكيات فردية وسيتم إصدار سندات ملكية فردية لكل وحدة في مشروع مدينة سندان. في حالة المباني ، حتى اكتمال العملية أدناه ، سيتم إصدار سندات الملكية باسم الصندوق.

المرحلة الأولى

أنجزت المرحلة الأولى ، التي تم فيها تعيين مستشارين مهندسين لمسح وصياغة الكروكي الفردي لجميع الوحدات المنجزة في منطقة سندان الصناعية الخفيفة. تم تعيين شركة لإدارة المراحل وتعمل عن كثب بالتنسيق مع وزارة الإسكان، سلطنة عمان للاتفاق على المخطط لتخصيص إجمالي المناطق المشتركة وتقسيم سند الملكية الأولى إلى سندات ملكية فردية لكل وحدة

المرحلة الثانية

تقديم جميع الوثائق القانونية والسعي للحصول على موافقة من وزارة الإسكان لتقسيم جميع المباني حسب رسومات المسح الجديد المشار إليه أعلاه وملكية منفصلة لكل متجر وشقة وطابق وفقاً للمفهوم الذي اعتمده مكتب الاستشارات الهندسية وشركة إدارة المراحل.

المدة المتوقعة لانتهاء من المرحلة الثانية في خلال شهرين بدءاً من نوفمبر ٢٠١٩ .

المرحلة الثالثة

بعد الحصول على الموافقة من وزارة الإسكان في المرحلة الثانية ، ستتضمن المرحلة الثالثة تقديم جميع المستندات القانونية إلى وزارة الإسكان لتسجيل سندات الملكية الفردية المعتمدة في المرحلة الثانية ، والإصدار اللاحق لسندات الملكية باسم أصحاب الملكية الأصليين ، كونهم (فيما يتعلق بالمباني) ملاك الأرض. بعد ذلك ، وفقاً لاتفاقية البيع والشراء الرئيسية ، ووفقاً لقواعد وأنظمة وزارة الإسكان ، سيتم إصدار سندات ملكية المباني باسم الصندوق.

المتوقع لإكمال المرحلة الثالثة في ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ .

بموجب شروط اتفاقية البيع والشراء الرئيسية ، هناك التزام على البائع لاستكمال نقل الملكية القانونية إلى المباني في موعد لا يتجاوز ٣٠ أبريل ٢٠٢٠.

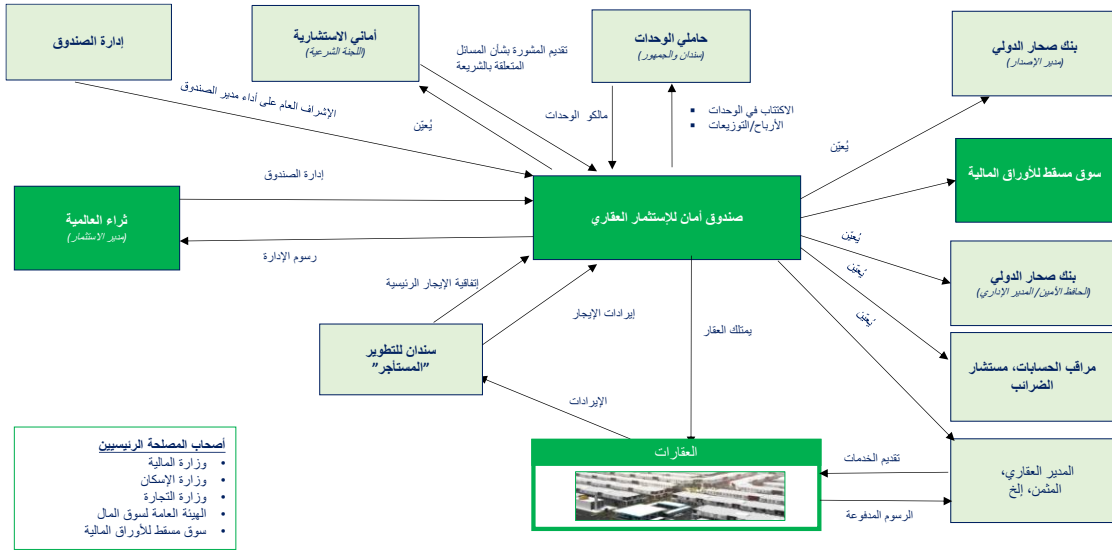
٦,٢ صندوق أمان للاستثمار العقاري بعد الاكتتاب العام

يصدر الصندوق الطرح الخاص بالتزامن مع الطرح العام . بعد الانتهاء من الاكتتاب العام، وبافتراض أن جميع وحدات الطرح مبيعة، ويكون رأسمال الصندوق المدفوع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني ويحتفظ به على النحو التالي:

اسم المالك	عدد الوحدات	القيمة (ر.ع.)	الملكية %
سندان للتطوير ش.م.م	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠
الاكتتاب العام	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠
المجموع	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

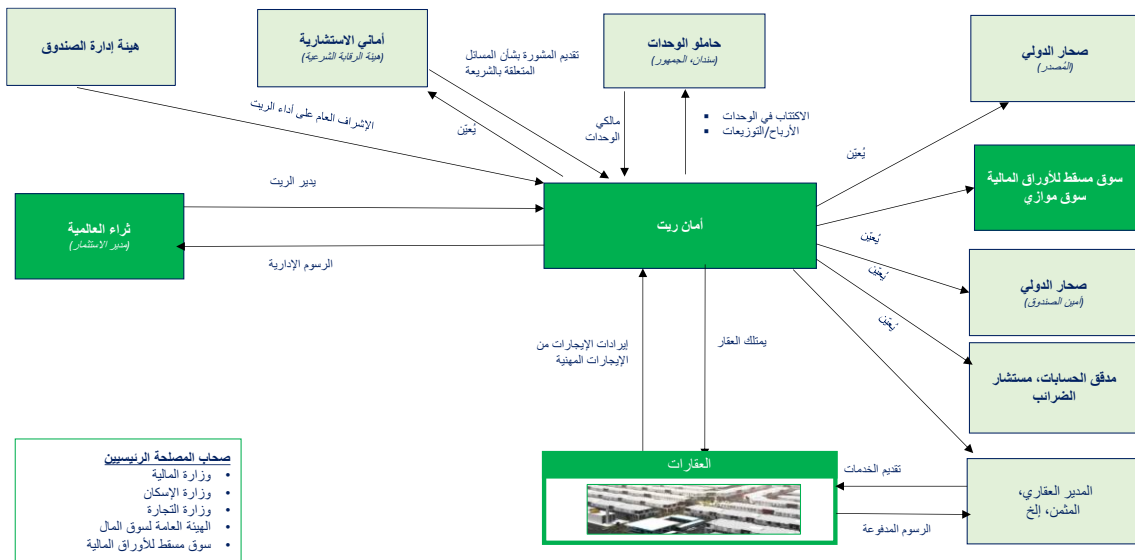
٦,٣ هيكل صندوق أمان للاستثمار العقاري - بعد الاكتتاب العام الأولي

بموجب اتفاقية الإيجار الرئيسية ، التي ترد تفاصيلها في القسم ٩,٢ من نشرة الإصدار هذه (اتفاقية الإيجار الرئيسية) ، يوافق الصندوق على إعادة تأجير المباني إلى سندان لمدة عامين كمستأجر . تخضع اتفاقية الإيجار الرئيسية لاتفاقيات التأجير الحالية .



٦,٤ هيكل صندوق أمان إذا لم تجدد سندان اتفاقية الإيجار الرئيسية بعد فترة السنتين

بموجب اتفاقية الإيجار الرئيسية ، التي ترد تفاصيلها في القسم ٩,٢ من نشرة الإصدار هذه (اتفاقية الإيجار الرئيسية) ، يحق لسندان ممارسة خيار تجديد عقد الإيجار الرئيسي لمدة عامين آخرين . في حالة عدم ممارسة سندان خيار التجديد ، فإن هيكل صندوق أمان على النحو التالي . يقع على سندان التزام تعاقدى للحصول على التنازل عن اتفاقية إدارة الممتلكات والإيجارات الحالية للصندوق في غضون ٣٠ يوم عمل من انتهاء أو إنهاء اتفاقية الإيجار الرئيسية .



٦,٥ حقوق التصويت لحاملي الوحدات

بعد الاكتتاب العام الأولى ، يكون رأس المال المدفوع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني مقسماً إلى ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة ، قيمة الوحدة الواحدة ١٠٠ بيعة . لكل وحدة الحق في صوت واحد في اجتماع الجمعية العامة للصندوق. تحصل سندان على ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (بافتراض الاكتتاب الكامل في الطرح العام) والتي يكون لها صوت واحد لكل وحدة ، مثل الوحدات الأخرى المقدمة للجمهور .

٦,٦ فكرة عامة عن سندان للتطوير ش.م.م

تأسست شركة سندان للتطوير في ١٢ يناير ٢٠١٦ وتم تسجيلها كشركة ذات مسؤولية محدودة وفقاً لقانون الشركات التجارية في سلطنة عمان ، تسري صلاحية السجل التجاري رقم ١٢٤٠٨٠٥ حتى ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ . مكتب الشركة المسجل والعنوان الرئيسي هو صندوق بريد رقم: ٥٤١ ، الرمز البريدي: ١٣٠ العذبية ، سلطنة عمان . تسري صلاحية عضوية غرفة التجارة والصناعة حتى ١٢ يناير ٢٠٢٠ .

رأسمال شركة سندان للتطوير ش.م.م المصدر هو ٢٥٠,٠٠٠ ريال عماني بقيمة اسمية ١ ريال عماني للسهم الواحد/ مساهمين الشركة المذكورين أدناه .

نسبة الملكية	رأس المال (ر ع)	
٨٥%	٢١٢,٥٠٠	د. محمد خلفان السيابي
١٥%	٣٧,٥٠٠	شركة نخل الأهلية للاستثمار

٦,٧ الأغراض الرئيسية لسندان

منذ نشأتها كانت الأغراض الرئيسية لها أن تكون شركة متخصصة في تطوير البنية الأساسية للعقارات وحددت أهدافها في تخطيط وتطوير وتسليم مشروعات عقارية مبتكرة في سلطنة عمان وكذلك تقديم أفضل قيمة اقتصادية ممكنة إلى كافة أصحاب المصلحة فيها مع أفضل عائد على استثماراتهم.

ينصب تركيز سندان على وضع معايير في الممارسات العقارية وخلق قيمة طويلة الأجل لعملائها من خلال تطوير مشاريع مبتكرة . تخطط سندان للتطورات الرئيسية بهدف إنشاء مشاريع مفيدة للغاية تخدم جميع فئات المجتمع.

علاوة على ذلك ، تولي الشركة اهتماماً خاصاً بالتخطيط لهذه المشاريع حيث تقوم باستمرار بإجراء دراسات شاملة للسوق استناداً إلى إحصائيات حقيقية ، ومواكبة أحدث الاتجاهات في صناعة العقارات.

ومن أهم مشروعات الشركة منطقة متكاملة للصناعات الخفيفة اسمها (مدينة سندان) حيث جرى تصميمها وافتتاحها عام ٢٠١٦ وذلك باتباع فكرة مبتكرة في العقارات تعمل على تسهيل نمو الشركات الصغرى والصغيرة والمتوسطة في بيئة أعمال مهيكلية بشكل جيد. وتقع مدينة سندان - وهي أول منطقة متكاملة للصناعات الخفيفة في سلطنة عمان - في حلبان ، ولاية نخل على بُعد ٥ كيلومترات من مخرج المعبيلة على طريق مسقط السريع.

ويدير شركة سندان للتطوير فريق من المهنيين الحريصين على اتباع الشركة أعلى المعايير في جودة البناء والتسليم في المواعيد المحددة والعمل على إرضاء الزبائن.

في عام ٢٠١٧ تميزت الشركة بأعمالها وحصلت على جائزة "أفضل شركة عقارات صاعدة في سلطنة عمان" من المنتدى الدولي للجوائز المالية.

ولدى الشركة مشروعات أخرى في الطريق ولكنها في مراحل مختلفة من التداول ومنها:

١. مجمع سكني للطلبة في الخوض
٢. تشكيلة متنوعة من أعمال التطوير في الأشجرة
٣. مجمع مكاتب إدارية في مسقط

وتهدف الشركة إلى التوسع واتباع مسار تنموي ثابت خلال السنوات القليلة المقبلة لتضع نفسها كواحدة من أكبر الشركات في مجال العقارات في سلطنة عمان وان تكون رائدة في مجالات تنمية البنية الأساسية.

مجلس إدارة سندان

- سعادة / محمد الكندي رئيس مجلس الإدارة
- الفاضل / مصعب السيابي نائب رئيس مجلس الإدارة
- الفاضل / زكريا الكندي عضو مجلس الإدارة
- الفاضل / أحمد الحجري عضو مجلس الإدارة

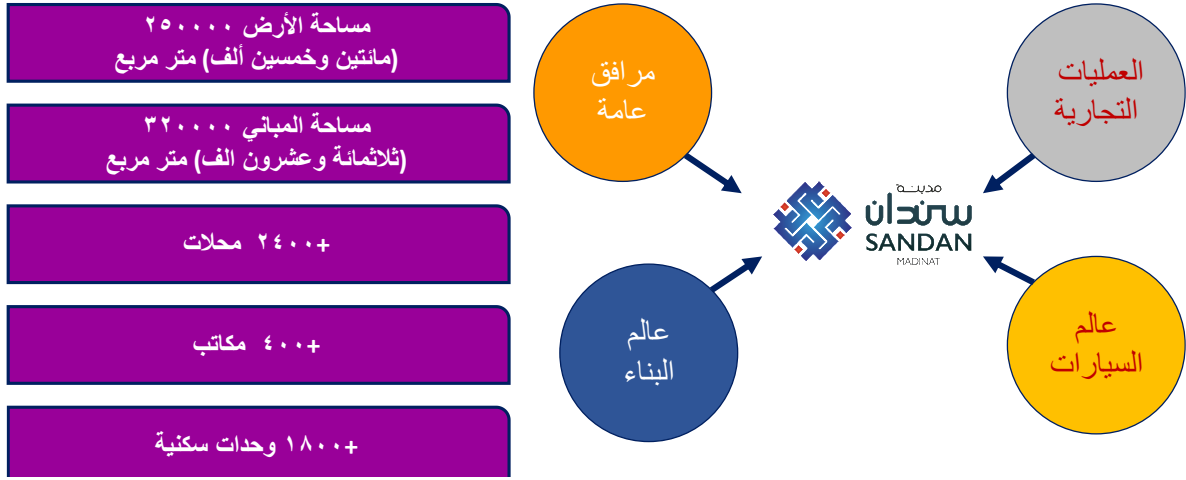
٦,٨ مدينة سندان - نظرة عامة

في مدينة سندان ، تبلورت المفاهيم والرؤى في تأسيس أول مدينة مستدامة للصناعات الخفيفة في سلطنة عمان. تم تصميم مدينة سندان مع مراعاة المعايير الدولية ، وهي أول مدينة متكاملة للصناعات الخفيفة في سلطنة عمان. إنها نتيجة رؤية واعدة تهدف إلى الاستفادة من التطوير العقاري المستدام لتلبية احتياجات الشركات والمستهلكين وتوفير فرص التملك الحر في مراحل التطوير المختلفة.

تقع مدينة سندان في حلبان ، وهي موقع حيوي بين محافظة مسقط ومحافظة الباطنة ، وهي أكثر المناطق كثافة سكانية في سلطنة عمان. ستصبح قريباً مركزاً صناعياً نابضاً.

كان تخطيط مدينة سندان بمثابة جهد تعاوني بين مجموعة من الأشخاص المهرة والمستشارين وكبار رجال الأعمال وخبراء التجارة والصناعة في سلطنة عمان. تم رسم هيكل المشروع بعناية لتلبية النمو المتسارع لقطاع الصناعات الخفيفة ، مع الأخذ في الاعتبار متطلبات السوق المحلية. توفر المدينة عدداً من منافذ الخدمة عالية الجودة التي تشمل:

- معارض السيارات وورش العمل
- مكاتب
- المستودعات
- وحدات الأعمال والسكن مع نظام التملك الحر المرن الذي يسمح لأي مستثمر بامتلاك وحدات متعددة بطرق دفع مخصصة



٦,٩ مدينة سندان - ما يتعلق بالمشروع

مدينة سندان هي الأولى من نوعها في سلطنة عمان .مدينة متكاملة للسوق الصناعي والتجاري لقطاع السيارات والإنشاءات تلبي جميع احتياجاتك في مركز صناعي وتجاري وخدمي واحد ، مما يوفر الوقت والجهد مع توفير فرصة رائعة لمقارنة جميع الموارد المتاحة تحت سقف واحد.

تهدف "مدينة سندان " التي صممت لتوفير حل أساسي لجميع احتياجات عمالك ، إلى خلق بيئة أعمال مستدامة يتم فحصها لضمان تمتع أصحاب الأعمال والمقيمين بأسلوب حياة جيد من خلال بناء مجتمع مطلق داخل المدينة بأكملها.

مدينة سندان فئات الأعمال / المستأجر:



عالم السيارات



عالم الإنشاءات



البوليفارد (الخدمات التجارية المتكاملة)



مرافق الخدمة

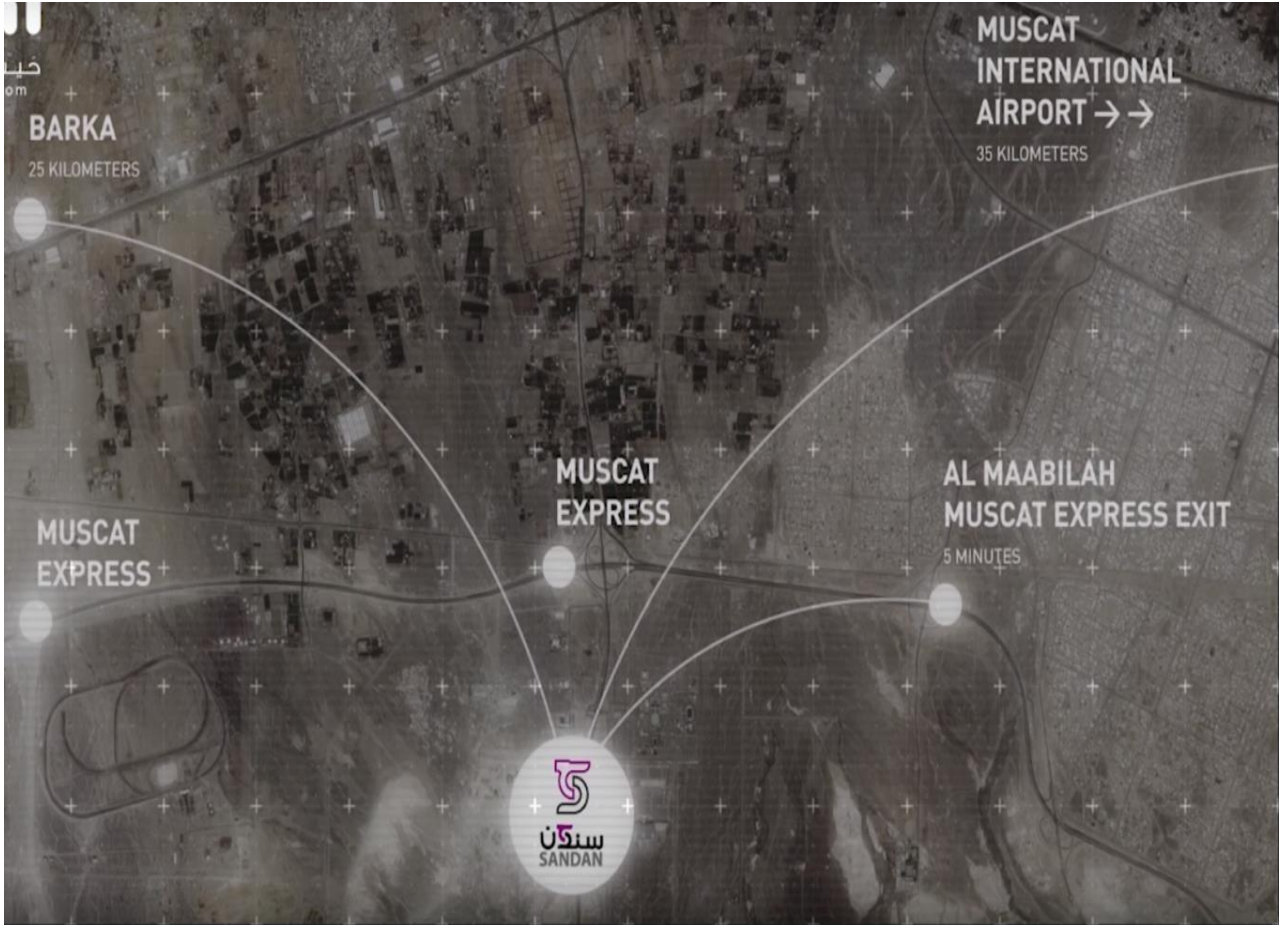


المرافق السكنية



٦,١٠ مدينة سندان - الموقع الاستراتيجي

تقع مدينة سندان في موقع استراتيجي بين مسقط ومحافظة الباطنة ، وهو موقع حيوي يعد أكثر المناطق اكتظاظاً بالسكان في السلطنة . حوالي ٥ دقائق بالسيارة من الطريق السريع . ستصبح مدينة سندان قريباً معلماً مهماً في المنطقة ومدينة صناعية ناشئة في سلطنة عمان.



٧. معلومات أساسية عن الاقتصاد العماني

٧,١ نظرة عامة

سلطنة عمان ، وهي دولة عربية تقع على الساحل الجنوبي الشرقي لشبه الجزيرة العربية ، على الحدود مع الإمارات العربية المتحدة من الشمال الغربي ، والمملكة العربية السعودية من الغرب ، واليمن من الجنوب الغربي وتبلغ مساحتها ٣٠٩,٥٠٠ كيلومتر مربع.

سلطنة عُمان مقسمة إلى إحدى عشر محافظة ، وعاصمتها مسقط . اللغة الرسمية في سلطنة عُمان هي اللغة العربية ، والعملة هي الريال العماني . مجموع السكان في سلطنة عُمان ٤,٦٦٧,٢٨٩ نسمة في يونيو ٢٠١٩ ، حيث يبلغ عدد المواطنين العمانيين ٢,٦٤٩,٨٥٧ أو ٥٦,٨٪ من مجموع السكان والأجانب ٢,٠١٧,٤٣٢ أي ٤٣,٢٪ من مجموع السكان (المصدر : المركز الوطني للإحصاء والمعلومات).

في أول يناير ٢٠١٩ ، كشفت عمان عن موازنة ٢٠١٩ ، حيث من المتوقع أن يبلغ إجمالي الإنفاق ١٢,٩ مليار ريال عماني ، بزيادة قدرها ٣٪ مقارنة بموازنة ٢٠١٨. من المتوقع أن يشهد الاقتصاد مزيداً من الإنفاق في عام ٢٠١٩ ، حيث تتبنى موازنة الدولة لعام ٢٠١٩ التحفظ مع التركيز على هدف السلطنة على المدى الطويل وهو التنويع الاقتصادي.

تقدر موازنة عمان لعام ٢٠١٩ مجموع الإيرادات بقيمة ١٠,١ مليار ريال عماني والتي تستند إلى افتراض سعر النفط بقيمة ٥٨ دولاراً أمريكياً للبرميل. من المتوقع أن يأتي ٧٤٪ من عائدات الحكومة من النفط والغاز. بلغ سعر الخام العماني ٥٣ دولاراً أمريكياً للبرميل في نهاية عام ٢٠١٨ ، بينما بلغ متوسط السعر المحقق في نهاية نوفمبر ٢٠١٨ حوالي ٦٨ دولاراً أمريكياً للبرميل.

تقدر موازنة ٢٠١٩ عجزاً قدره ٢,٨ مليار ريال عماني لعام ٢٠١٩ ، أي أقل من عجز قدره ٣ مليارات ريال عماني في عام ٢٠١٨. تم تخفيض معدل العجز للسنة الثالثة على التوالي ، بينما زادت الإيرادات. وفقاً للحكومة ، سيتم تمويل حوالي ٨٦٪ من عجز الموازنة البالغ ٢,٨ مليار ريال عماني من خلال الاقتراض الخارجي والمحلي ، بينما سيتم تغطية العجز المتبقي البالغ ١٤٪ من خلال السحب من الاحتياطات.



المصدر: المركز الوطني للإحصاء والمعلومات ، نشرة الإحصاءات (يونيو ٢٠١٩)

في ميزانية عام ٢٠١٩ ، تم تخصيص ما يقرب من ٥ مليارات ريال عماني لقطاعات التعليم والصحة والإسكان والرعاية الاجتماعية ، والتي تمثل الحصة الأكبر من الموازنة ، والتي تمثل ٣٩ ٪ من إجمالي الإنفاق ، وفقاً لوزارة المالية العمانية .

تتوقع موازنة ٢٠١٩ فرض "ضريبة محلية" جديدة بإيرادات متوقعة تبلغ ١٠٠ مليون ريال عماني ، والتي من المحتمل أن تكون الضريبة الانتقائية المقترحة على سلع تعتبر ضارة بالصحة والبيئة بعينها. سوف تنطبق على المستوردين و"المخزنيين" والمنتجين المحليين لتلك السلع.

بالإضافة إلى ذلك ، فإن أي شخص يحتفظ بتلك السلع في مخزونه بحلول تاريخ تنفيذ القانون ذي الصلة ، سيكون عليه أيضاً التزام بالمحاسبة عن الضريبة. ويتضمن ذلك الشركات مثل الفنادق والمطاعم ومحلات البيع بالتجزئة والسوبر ماركت.

ضريبة السلع وأسعار الضريبة

لم يتم تحديد البضائع الخاضعة للضريبة غير المباشرة ومعدلاتها على وجه التحديد في قانون الضريبة الوطني (الصادر بالمرسوم السلطاني ٢٣/٢٠١٩) ، ولكن تم تأكيد البضائع ومعدلات الضرائب المطبقة في دليل التنفيذ الصادر عن الأمانة العامة للضرائب على النحو التالي:

- التبغ ومشتقاته: ١٠٠ ٪ ؛
- المشروبات الغازية: ٥٠ ٪.
- مشروبات الطاقة: ١٠٠ ٪ . و
- السلع ذات الأغراض الخاصة (بما في ذلك الكحول ٥٠ ٪ ومنتجات لحم الخنزير ١٠٠ ٪).

في موازنة الدولة لعام ٢٠١٩ ، تقدر وزارة المالية أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في سلطنة عمان بنسبة ٣ ٪ في حين يتوقع صندوق النقد الدولي أن يصبح اقتصاد عُمان أسرع اقتصادات المنطقة نمواً في دول مجلس التعاون الخليجي في عام ٢٠١٩. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في سلطنة عمان بأكثر من ٥ ٪ في عام ٢٠١٩ كما يتوقع البنك الدولي أن يستمر الاقتصاد العماني في التحسن خلال عام ٢٠١٩ بسبب عدة عوامل ، أهمها استعادة قطاع الهيدروكربونات وزيادة الإنتاج من حقل خزان للغاز .

أظهرت بيانات المركز الوطني للإحصاء (NCSI) أن إجمالي الناتج المحلي غير النفطي في سلطنة عمان ارتفع بنسبة ٣,٤ ٪ إلى ١٥,٣٣ مليار ريال عماني في الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠١٨ مقارنة بـ ١٤,٨٤ مليار ريال عماني في نفس الفترة من عام ٢٠١٧. من بين القطاعات غير النفطية ، ارتفعت الأنشطة الصناعية بنسبة ١,٢ ٪ إلى ٤,٢١ مليار ريال عماني ، في حين نما قطاع الخدمات بنسبة ٤,١ ٪ إلى ١٠,٦ مليار ريال للتسعة أشهر الأولى في ٢٠١٨ .

من المتوقع أن يصل معدل التضخم المحلي إلى ٣,٧٢ ٪ في عام ٢٠١٩ .

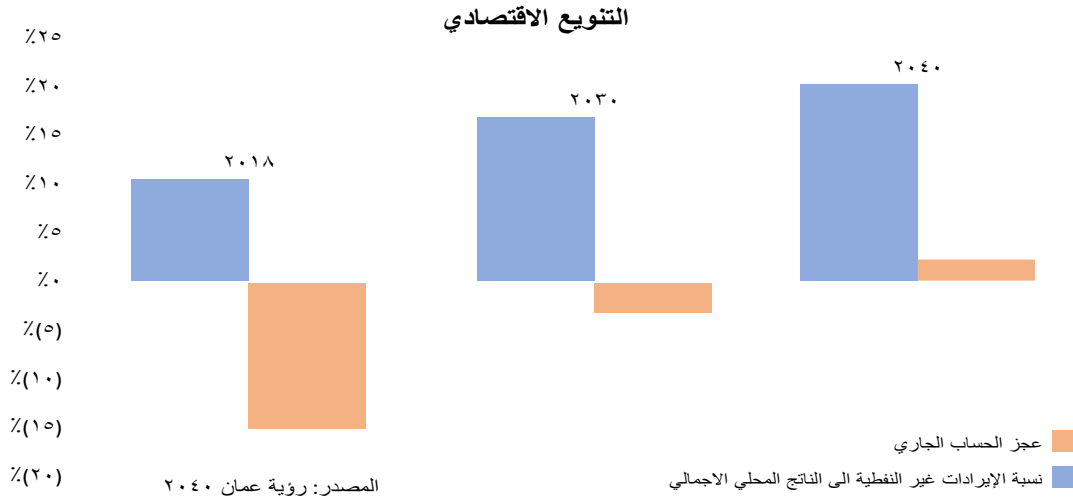
التنوع الاقتصادي والاستدامة المالية

وفقاً لرؤية عمان ٢٠٤٠ ، فإن الاتجاه الاستراتيجي لسلطنة عمان هو وجود اقتصاد متنوع ومستدام وتنافسي يعتمد على المعرفة والابتكار ، ويعمل ضمن أطر متكاملة ، ويتكيف مع الثورات الصناعية ، ويحقق الاستدامة المالية.

الأهداف

١. قيادة القطاعات لتحقيق التنوع الاقتصادي والتكامل مع القطاعات الفرعية التي يتم تحديدها كل خمس سنوات ؛
٢. اقتصاد متنوع ومتكامل وبتنافسي موجه نحو المستقبل ويحركه الابتكار وريادة الأعمال ؛
٣. سياسات مالية ونقدية واقتصادية جيدة ومتكاملة ومستدامة ، إلى جانب الميزانيات التي تستخدم الإيرادات العامة بفعالية ؛
٤. بيئة تنظيمية مرنة وحديثة تضمن تكافؤ الفرص ؛
٥. البنية التحتية التكنولوجية المتقدمة التي تمكن جميع القطاعات وقادرة على استيعاب أحدث التطورات والتحديات الأمنية الفضاء الإلكتروني ؛ و
٦. نظام بحث وتطوير متكامل ومتناسك بين القطاعات والمؤسسات المختلفة.

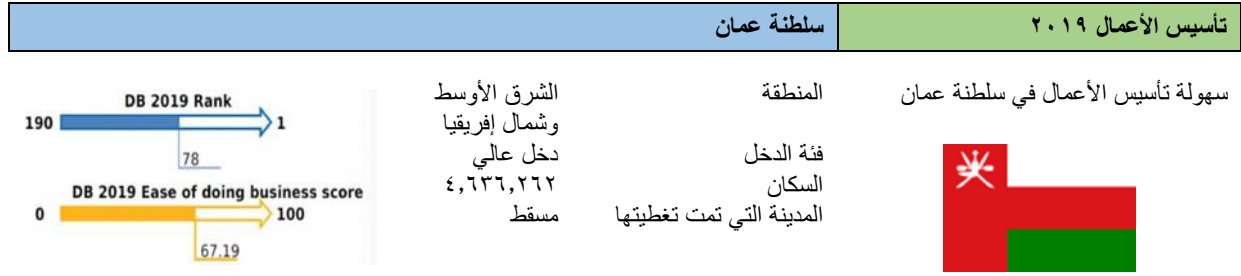
وفقاً لرؤية عمان ٢٠٤٠ ، فإن الاقتصاد العماني يعزز التكامل بين المصدر والمصب فيما بين القطاعات الاقتصادية لتوسيع قاعدة الإنتاج والتصدير وتنويع الشركاء التجاريين وتعميق الاستثمار في القطاعات ذات القيمة المضافة المرتفعة وتعزيز مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي.



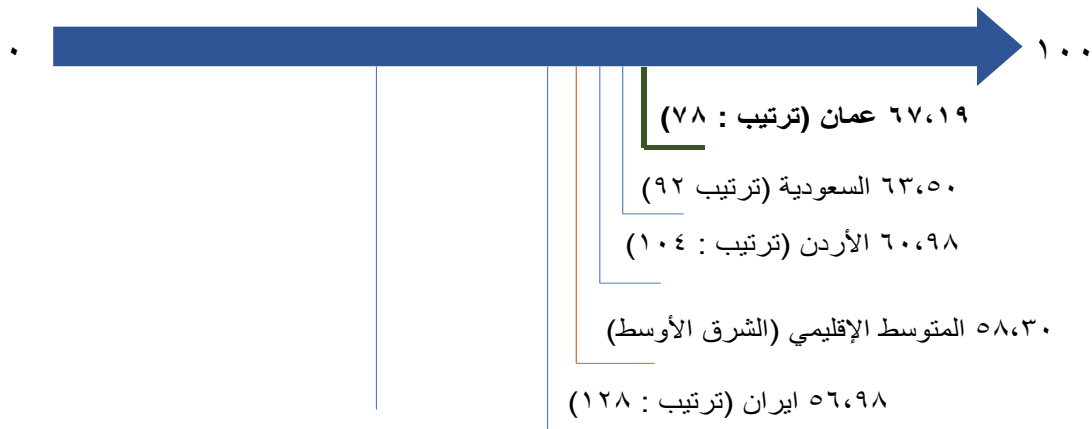
بلغ الاستثمار الأجنبي المباشر في سلطنة عمان في نهاية الربع الثاني من عام ٢٠١٨ ما قيمته ٩,٧ مليار ريال عماني ، مسجلاً نمواً قدره ١,٤ مليار ريال عماني مقارنة بالربع الثاني من عام ٢٠١٧ ، وفقاً للبيانات الصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات.

احتلت عُمان المرتبة ٧٨ في تصنيف "ممارسة أنشطة الأعمال" الصادرة عن البنك الدولي ، حيث حصلت على ٦٧,١٩ مقارنة بـ ٦٧,٢١ في عام ٢٠١٧. وكان أبرز ما في الأمر هو سهولة بدء الأعمال التجارية في البلاد. من بين دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى ، احتلت الإمارات العربية المتحدة المرتبة ١١ ، البحرين ٦٢ ، قطر ٨٣ والكويت ٩٧ ، من بين ١٩٠ دولة ، احتلت عمان المرتبة ٣٧ للتعامل مع تصاريح البناء ، ٦٦ للحصول على الكهرباء ، ٥٢ لتسجيل الملكية ، ١٣٤ للحصول على الائتمان ، ١٢٥ لحماية المستثمرين من الأقليات ، ١٢ لدفع الضرائب ، ٧٢ للتداول عبر الحدود ، ٧٣ لفرض العقود و ١٠٠ لحلول الإعسار.

تصنيف البنك الدولي لسهولة النشاط التجاري ٢٠١٩



مؤشر سهولة الأعمال ٢٠١٩



ملاحظة : تجسد سهولة ممارسة الأعمال نقاط الفجوة لكل اقتصاد من حيث بعدها عن أفضل أداء تنظيمي تمت ملاحظته في كل مؤشر من المؤشرات في جميع الاقتصادات في نموذج تقرير ممارسة أنشطة الأعمال منذ عام ٢٠٠٥. تنعكس سهولة ممارسة النشاط الاقتصادي في النقاط على مقياس من ٠ إلى ١٠٠، حيث يمثل ٠ الأقل و ١٠٠ تمثل أفضل أداء . تتراوح تصنيفات سهولة ممارسة الأعمال بين ١ و ١٩٠.

٧,٢ السياسات الرئيسية لتعزيز النمو الاقتصادي

٧,٢,١ البرنامج الوطني لتعزيز التنوع الاقتصادي (تنفيذ)

- تتضمن موازنة عمان لعام ٢٠١٩ مخصصات لمواصلة التركيز على تعزيز التنوع الاقتصادي داخل سلطنة عمان في القطاعات المحددة في مبادرة تنفيذ.
- تم إنشاء مبادرة تنفيذ لتحقيق أهداف الخطة الخمسية التاسعة للتطوير ٢٠١٦ - ٢٠٢٠. كما تعمل على تحقيق المشاركة المستدامة بين القطاعين العام والخاص. القطاعات الاستراتيجية المحددة في البرنامج هي التصنيع والسياحة والنقل والإمداد والتعدين ومصائد الأسماك.
- على الرغم من أن المبادرات التي أوصت بها تنفيذ تعتمد اعتماداً كبيراً على استثمارات القطاع الخاص في المشاريع ، فقد أعلنت الحكومة العمانية التزامها باتخاذ مزيد من الخطوات لتسهيل الإجراءات لدعم وتوفير الجهود لتطوير القطاعات المعنية وبيئة الأعمال ككل.

٧,٢,٢ الضريبة

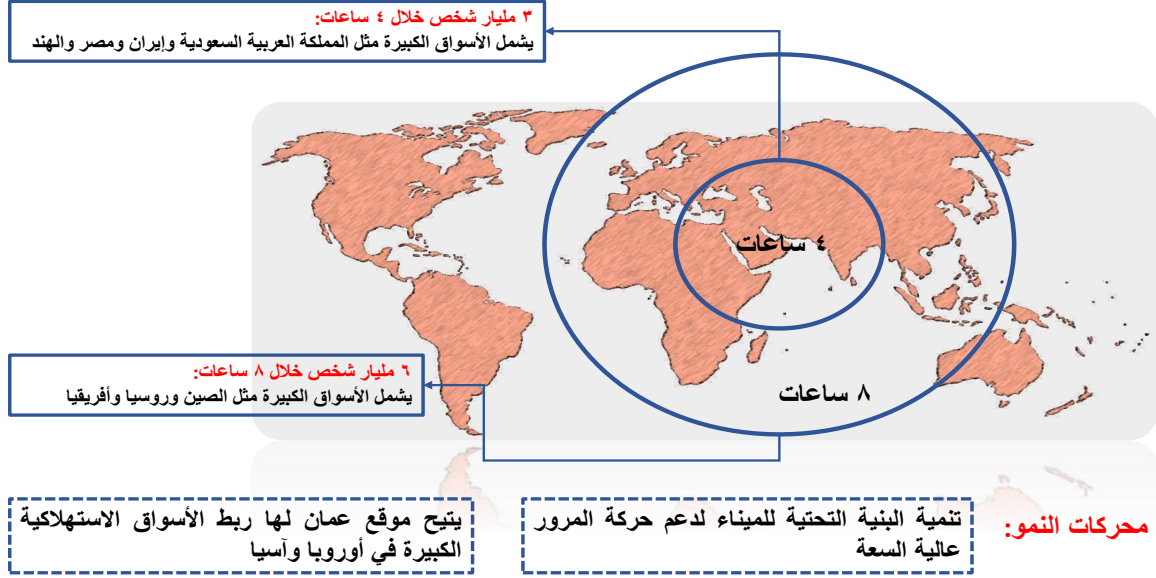
- تم تطبيق ضريبة الاستهلاك الجديدة (والتي يشار إليها أيضاً بالضريبة "الانتقائية") في عمان اعتباراً من ١٥ يونيو ٢٠١٩.
- فرضت المملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة والبحرين الضريبة الانتقائية في عام ٢٠١٧ ، قبل أنظمة ضريبة القيمة المضافة لكل منهما. قامت دولة قطر أيضاً بتطبيق ضريبة الاستهلاك اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩.

٧,٢,٣ ضريبة القيمة المضافة

- وفقاً للمعلومات المتاحة للجمهور والتي أصدرها (كي. بي. إم. جي عمان - بي. دبليو. سي عمان) في ٢٠١٩
- تم تأجيل فرض ضريبة القيمة المضافة في عُمان إلى ما بعد التاريخ المتوقع أصلاً وهو ١ يناير ٢٠١٩ ، ولم يتم تحديد تاريخ الجديد لفرض ضريبة القيمة المضافة .
- لا يوفر بيان موازنة ٢٠١٩ إطاراً زمنياً استحداث ضريبة القيمة المضافة ، ولكنه يشير إلى "بناء القدرات لأنظمة الضرائب والجمارك" ، والتي قد تشمل الاستعدادات لضريبة القيمة المضافة.
- وبالمثل ، فإن إيرادات موازنة عام ٢٠١٩ المتوقعة تحت عنوان "الضرائب والرسوم" لا تعكس أي زيادة كبيرة قد تكون بسبب استحداث ضريبة القيمة المضافة في عام ٢٠١٩.
- حتى الآن ، أقدمت ثلاث دول فقط من دول مجلس التعاون الخليجي الست على ضريبة القيمة المضافة وهي: الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ ؛ والبحرين من ١ يناير ٢٠١٩. من المتوقع ، من بين البلدان الثلاثة المتبقية في دول مجلس التعاون الخليجي ، ستكون عمان هي الدولة التالية لتطبيق ضريبة القيمة المضافة.

٧,٣ التركيز على تطوير الشركات الصغيرة والمتوسطة في سلطنة عمان

في قطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة ، نظرًا للميزة الجغرافية لسلطنة عمان ، من المتوقع أن تكون التجارة والتصنيع الأسرع نموًا في الاقتصاد العماني ، مما قد يسهم في نمو القطاع الصناعي الخفيف.



المصدر: بي دبليو سي

٧,٤ الوحدات الصناعية الخفيفة

الوحدات الصناعية الخفيفة من وجهة نظر مدير الاستثمار قد تكون مناسبة للورش والمخازن ومصانع التعبئة والصناعات الخفيفة.

الفرق الرئيسي بين الصناعات الخفيفة والصناعات الثقيلة هو أن الصناعات الخفيفة تركز على المنتجات الموجهة نحو المستهلك بدلاً من المنتجات الموجهة للأعمال . بالإضافة إلى ذلك، فهي أقل كثافة في رأس المال . مع وضع ذلك في الاعتبار ، فإن عدد السكان هو الدافع الرئيسي للصناعات الخفيفة.

الدوافع الرئيسية للطلب الصناعي الخفيف

مدينة سندان هي أول مزود للصناعات الخفيفة في سلطنة عمان . وفقاً لمؤشر أجلبتي لسوق الأسواق الناشئة ٢٠١٩ ، قامت سلطنة عمان بتحسين قدرتها التنافسية اللوجستية بشكل كبير واحتلت المرتبة الرابعة في أساسيات العمل بين الأسواق الناشئة . يجب أن يساعد التحسن في البنية التحتية على نمو الصناعات الخفيفة حيث يفيد كل من الشركات والأفراد الذين ينتقلون في جميع أنحاء البلاد . يجب أن يكون لهذا تأثير مضاعف على الصناعات الخفيفة، على وجه التحديد، من خلال ربط المستهلكين بالأعمال التجارية التي يتعذر الوصول إليها لولا وجود بنية تحتية قوية.



تعد التجارة الإلكترونية ، على مستوى العالم ، واحدة من أسرع قنوات البيع بالتجزئة نمواً وتبشر بالخير للقطاع الصناعي (مراكز التخزين والخدمات اللوجستية)

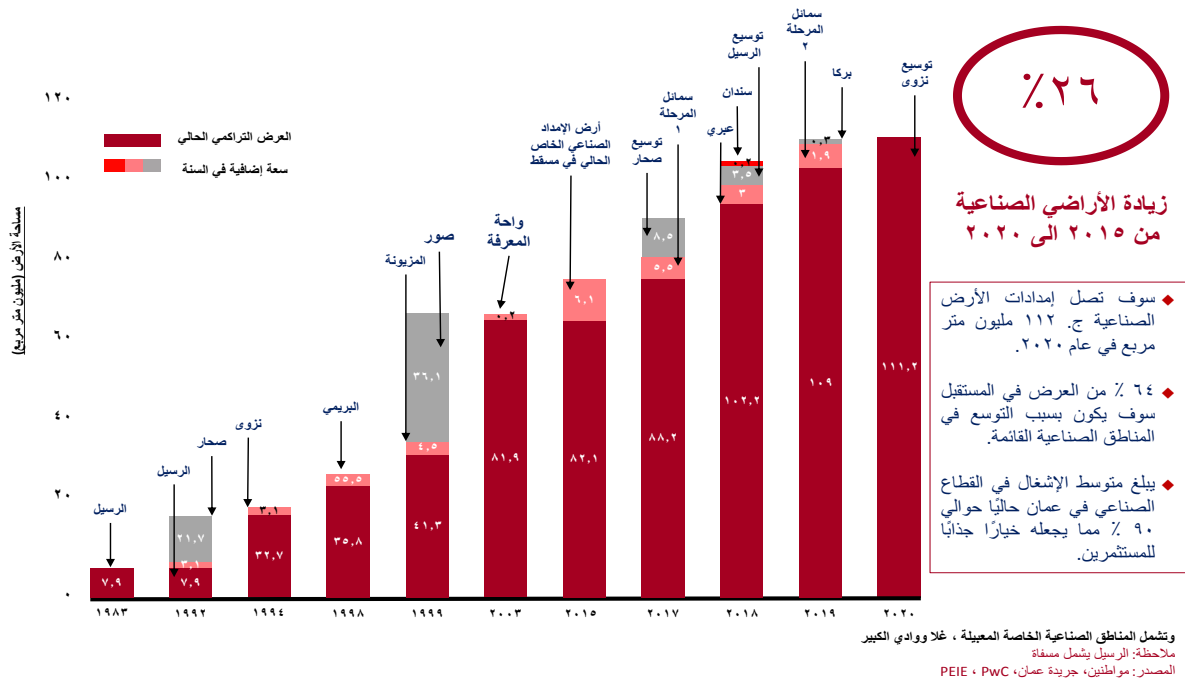


بنية تحتية عالمية المستوى في عمان ومتصلة بشكل جيد بالموانئ



توفر الكهرباء

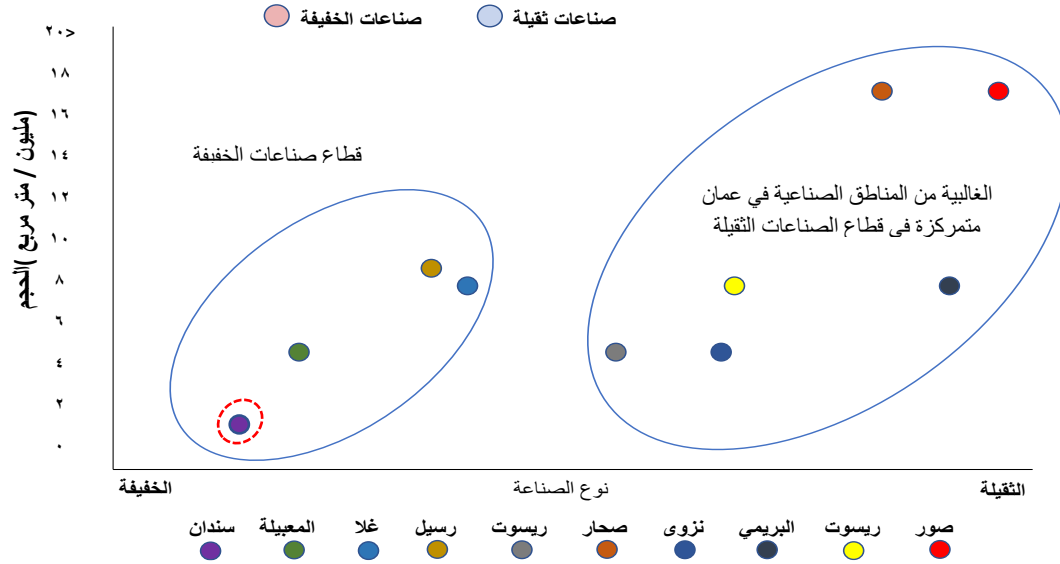
سكنون هناك إمدادات إضافية تبلغ ٢٣ مليون متر مربع بين ٢٠١٥-٢٠٢٠ ، مما يزيد من الضغط التنافسي في القطاع الصناعي.



ملحوظة: الرسيل تتضمن المسفاة

المصدر: المؤسسة العامة للمناطق الصناعية ، مواطنو عمان ، مراقب سلطنة عمان ، بحث وتحليل بي دبليو سي

على الرغم من وجود العديد من المناطق الصناعية في جميع أنحاء سلطنة عمان ، إلا أنه في رأي مدير الاستثمار ومدير الإصدار أن قطاع الصناعات الخفيفة غير مُستغل ويمثل فرصة للمستثمرين. الرسم البياني أدناه يعكس الموقف استنادًا إلى المعلومات التي تم إصدارها في عام ٢٠١٥ .



الرسيل تتضمن المسافة
المصدر : بحث وتحليل بي دبليو سي

ازداد عدد سكان العالم في العقدين الماضيين ومن المتوقع أن يرتفع عدد سكان العالم إلى ٨,٦ مليار بحلول عام ٢٠٣٠. وسيؤدي ذلك إلى زيادة الطلب على الصناعات الخفيفة مثل صيانة السيارات والمنسوجات المنزلية والصناعية والتجزئة والسكن.

٨. عوامل المخاطرة وطرق التخفيف منها

إن الاستثمار في الصندوق يحتوي على المخاطر، كغيره من الاستثمارات الأخرى ، ويجب على المستثمرين المحتملين أن يعتمدوا على تقييمهم بأنفسهم وأن يقوموا بدراسة عوامل المخاطر التالية بعناية بالإضافة إلى معلومات أخرى موجودة في مواضع أخرى في هذه النشرة وذلك قبل استثمارهم في الصندوق.

وتحتوي هذه النشرة على قوائم بتوقعات تتضمن مخاطر وعدم تأكد وافترضات، كما أن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بشكل جوهري (بشكل سلبي) عن تلك النتائج المتوقعة في هذه القوائم نتيجة لبعض العوامل بما فيها المخاطر المبينة أدناه ومخاطر أخرى مشار إليها في أنحاء متفرقة بالنشرة. إذا وقعت بالفعل أي من المخاطر المبينة فيما يلي، فإن نشاط الصندوق ، التوقعات، المركز المالي، نتائج التشغيل والقدرة على توزيع أرباح يمكن أن تتأثر سلباً وربما يفقد المستثمرين كل استثماراتهم أو بعضها.

في حالة حدوث أي من المخاطر الموضحة في هذه النشرة أو أي مخاطر أخرى قد حدثت بالفعل ، فإن أعمال الصندوق وتوقعاته ووضعها المالي ونتائج عملياته وقدرته على إجراء عمليات توزيع قد تتأثر سلباً ، وقد تؤثر هذه المخاطر سلباً على قيمة أصول الصندوق والدخل منها والمستثمرون قد يفقدون كل أو جزء من استثماراتهم.

ما لم يتم تحديد أو تقدير عوامل الخطر ذات الصلة الموضحة هنا ، فإن مدير الإصدار لن يكون بوسعه تحديد الآثار المالية أو غيرها من أي من المخاطر الموضحة في هذا القسم. إضافة لذلك، فإن عوامل المخاطر التالية قد لا تكون شاملة، بل قد تظهر مخاطر إضافية وشكوك غير معلومة حالياً للصندوق أو لمدير الإصدار، أو أن تلك المخاطر التي تبدو الآن غير مادية قد تصبح مادية مستقبلاً مما سيكون له أثراً سلبياً على الصندوق.

وبما أن هدف الصندوق هو توفير توزيعات ربحية ثابتة ، يجب ألا يتوقع المستثمرون تحقيق نسبة كبيرة من عائداتهم في الصندوق في شكل مكاسب رأسمالية.

٨,١ مخاطر محددة تتعلق بأصول الصندوق

٨,١,١ عدم تمديد اتفاقية الإيجار الرئيسية من قبل سندان للتطوير بعد عامين

مدة اتفاقية الإيجار الرئيسية عامين مع سندان للتطوير. من بين بنود اتفاقية الإيجار الرئيسية أن تدفع سندان للتطوير بصفتها المستأجر الرئيسي ، قيمة إيجارية قدرها (١,٦٠٠,٠٠٠) مليون وستمئة ألف ريال عماني للصندوق.

لسندان للتطوير الخيار في تجديد اتفاقية الإيجار الرئيسية عن طريق إشعار الصندوق كتابياً قبل انتهاء السنتين بمدة لا تقل عن ٦ أشهر بنفس شروط وأحكام الاتفاقية السابقة مع التغيير في الإيجار .

يتطلب هذا التغيير دفع الإيجار بنسبة أعلى من ١٠٪ من الإيجار الحالي البالغ (١,٦٠٠,٠٠٠) مليون وستمئة ألف ريال عماني والقيمة السوقية للعقار في ذلك الوقت.

إن سندان للتطوير غير ملزمة بتمديد اتفاقية الإيجار الرئيسية إلى ما بعد العامين. إذا لم يتم تمديد مدة اتفاقية الإيجار الرئيسية ، يتعرض الصندوق بشكل مباشر ، من بين أمور أخرى ، إلى مخاطر شغور المباني ، انخفاض عوائد الإيجار ، الإعسار في الدفع المرتبط بالتعرض المباشر لعقود الإيجار المهنية. ويشمل ذلك مخاطر التنازل عن عقود الإيجار المهنية للصندوق عند انتهاء اتفاقية الإيجار الرئيسية كما هو موضح في تقييم المخاطر [٨، ١، ١٢]. (التنازل عن عقود الإيجار المهني عند انتهاء اتفاقية الإيجار الرئيسية). يمكن أن يكون لأحد أو عدد من هذه المخاطر تأثير سلبي مباشر أو غير مباشر على دخل الصندوق ، مما قد يؤدي إلى توزيعات أقل مما هو متوقع في الوقت الحالي على حاملي الوحدات ويمكن أن يؤثر على القيمة الإجمالية للوحدات وقدرة الصندوق على العمل بفعالية.

٨،١،٢ نقل ملكية العقار إلى الصندوق

لن يحتفظ الصندوق بالملكية القانونية لأماكن العمل فور تنفيذ اتفاقية البيع والشراء الرئيسية أو عند إغلاق الطرح حيث أن المباني تخضع للعملية التنظيمية لتقسيم سند الملكية الرئيسي إلى سندات الملكية الفردية في المراحل الثلاث المفصلة في القسم ٦ من هذه النشرة بعنوان "المباني ، هيكل الصندوق ، ومشروع مدينة سندان". إذا كانت هناك أي مشكلة في العملية التنظيمية المتعلقة بنقل كل وحدة من الوحدات السكنية البالغ عددها ٧٠٨ وحدة والتي تشكل المباني إلى الصندوق ، فقد يتأخر نقل ملكية العقار إلى الصندوق أو يتعذر إكماله ، كلياً أو جزئياً ، على الرغم من قيام الصندوق بسداد سعر الشراء الكامل لشراء العقار . بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية ، يُطلب من سندان نقل ملكية العقار في موعد أقصاه ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ ، في حالة الفشل يكون للصندوق حق المطالبة باسترداد ثمن الشراء.

إذا فشل سندان في نقل سند الملكية الخاص بالمباني إلى الصندوق وفقاً لشروط اتفاقية البيع والشراء الرئيسية ، فإن أحد سبل الإنصاف المتاحة للصندوق هو تقديم طلب إلى المحكمة لفسخ اتفاقية البيع والشراء الرئيسية وتقديم مطالبة بالتعويض عن الأضرار بموجب المادة ١٧٠ من القانون المعاملات المدنية. وفقاً للقانون العماني ، يمكن المطالبة بالخسارة الفعلية المتكبدة فقط. هذا يعني أن الصندوق قد يحق له تحصيل ثمن الشراء المدفوع لسندان بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية وكذلك التكاليف المباشرة المرتبطة. يمكن للصندوق أيضاً التقدم للحصول على تنفيذ مقرر لاتفاقية البيع والشراء الرئيسية (أي عن طريق طلب أمر بنقل الملكية القانونية للوحدات العقارية). بالنظر إلى الطبيعة التقديرية لهذا الإنصاف ، قد ترى المحاكم أنها لا تستطيع إصدار أمر بنقل الملكية القانونية للمباني حيث ، على سبيل المثال ، لم يتم إصدار الملكية ذات الصلة المراد نقلها على النحو الواجب. لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان لنجاح الصندوق في الحصول على نتيجة مرضية سواء في شكل أضرار أو تكاليف أو تفعيل محدد في حالة فشل سندان في الوفاء بأي من التزاماته أو جميعها بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية والتي يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على قيمة الوحدة واستثمار حامل الوحدة في الصندوق.

٨،١،٣ مالك الأرض الفرد

ستتم عملية الموافقة على إنشاء الصندوق قبل توقيع اتفاقية البيع والشراء الرئيسية . في حالة وفاة صاحب الأرض الفرد ، ينتهي التوكيل تلقائياً. إذا حدث هذا قبل توقيع اتفاقية البيع والشراء الرئيسية ، فإن البائعين بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية

يصبحون ورثة مالك الأرض الفرد وملاك الشركة المالكة للأرض. هناك خطر من أن ورثة المالك الفرد لن يدخلوا في اتفاقية البيع والشراء الرئيسية

٨,١,٤ رهن المباني لصالح ميثاق للخدمات المصرفية الإسلامية

تم رهن المباني لمصلحة ميثاق للخدمات المصرفية الإسلامية . يشترط بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية لسندان أن تقوم بإلغاء الرهن وتحويل سند ملكية المباني خالية من الرهن . سيشكل عدم القيام بذلك خرقاً لاتفاقية البيع والشراء الرئيسية وسيكون للصندوق نفس سبل الإنصاف المنصوص عليها في القسم ١,١,٨ أعلاه.

٨,١,٥ حقوق سندان على المباني

تحتفظ سندان بحقوق معينة على المباني بما في ذلك حق استخدام وحق الإعلان وحقوق التفتيش وحق المرور عبر الطرق . تعكس اتفاقية البيع والشراء الرئيسية أن المباني يمكن أن تخضع لتجاوزات وترتيبات مستقبلية ، مما قد يكون له تأثير محتمل في المستقبل على استخدام المستأجرين المهنيين لوحدهم ، مما قد يؤثر بدوره على قابلية تسويق الوحدات. يحتفظ إعلان الملكية المشتركة بحقوق على المناطق العامة في مدينة سندان والوحدات الفردية على الوحدات الفردية الأخرى للحصول على الدعم الكامل ، وكذلك أيضاً لتزويد المرافق والسكن.

٨,١,٦ القيود المفروضة على استئجار الوحدات في المباني

يخضع تأجير المباني لقيود معينة بما في ذلك أن سندان يجب أن تمنح موافقتها على هويات المستأجرين . يمكن أن تؤثر هذه القيود على قدرة الصندوق على تأجير الوحدات العقارية بحرية . قد يكون لهذا تأثير على خفض إيرادات الصندوق، مما يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى انخفاض التوزيع على حاملي الوحدات ، وانخفاض القيمة الإجمالية للوحدات.

٨,١,٧ قد لا تكون معدلات الإيجار التاريخية مؤشراً على معدلات الإيجار المستقبلية.

ليس هناك ما يضمن أن " صندوق أمان للاستثمار العقاري أو ما يقوم مقامه سيكونان قادرين على فرض نفس المستوى من معدلات الإيجارات أو معدلات أعلى بشكل متنسق إذا كان هناك تباطؤ في الاقتصاد في المستقبل ، فقد تواجه أصول / استثمارات الصندوق مخاطر انخفاض الإشغال بسبب الخصائص غير الجاذبة للممتلكات، مثلاً على ذلك العمر والحالة والتصميم والمظهر والوصول إلى وسائل النقل وجودة البناء وموقع العقار وفرص الإيجارات غير الملائمة من بين عوامل أخرى وتؤدي إلى بقاء العقارات غير مشغولة. أيضاً، استناداً إلى التقلبات في معدلات الإيجارات ، لا يوجد ضمان لإمكانية الحفاظ على القيمة السوقية الحالية. سيؤدي ذلك إلى تقليل إيراداتها ، مما يؤدي بشكل مباشر أو غير مباشر إلى انخفاض التوزيعات لحاملي الوحدات.

٨,١,٨ مواجهة أصول الصندوق لمنافسة متزايدة من عقارات أخرى.

قد تتواجد أصول الصندوق في مناطق توجد بها عقارات جديدة وعقارات جديدة قيد التطوير قادرة على منافسة أصول الصندوق، وبالتالي قد تتدنّى جاذبية أصول الصندوق مستقبلاً، خاصة إذا جرى بناء فنادق جديدة ومباني إدارية وأخرى صناعية و/ أو تحديث عقارات حالية بحيث تعجز أصول الصندوق عن مواكبتها.

تعتمد إيرادات أصول الصندوق والقيمة السوقية لتلك الأصول على قدرتها على منافسة العقارات الأخرى إذا ما كانت العقارات المنافسة أكثر نجاحاً في جذب المستأجرين وإبقائهم فيها، وبالتالي قد تنخفض إيرادات أصول الصندوق بما يؤدي إلى التأثير سلباً على تدفقات الصندوق النقدية والنقد المتوافر للتوزيع على حاملي الوحدات . وليس ممكناً تأكيد قدرة الصندوق على المنافسة بفاعلية مع العقارات الأخرى لجذب المزيد من المستأجرين.

٨,١,٩ انقضاء عدد من عقود الإيجارات خلال سنوات معينة

عدد من عقود التأجير المهني هي لمدة ثلاث سنوات أو أقل مما يُعرض الصندوق إلى انقضاء تلك العقود. وبالفعل توجد مخاطر عادية مرتبطة بانتهاء عقد الإيجار ، منها مخاطر الشغور لعدم تجديد عقد الإيجار، انخفاض معدلات الإشغال وانخفاض إيرادات الإيجارات.

إذا قرر المستأجرين الرئيسيين أو عدد كبير من المستأجرين عدم تجديد عقود إيجاراتهم وأصبح من غير الممكن استجلاب مستأجرين جدد أو استجلابهم بعد فترة شغور طويلة أو بإيجار أقل، فإن إيرادات الصندوق وتوزيعات الأرباح لحاملي الوحدات سوف تتأثر سلباً بذلك.

٨,١,١٠ تسجيل الإيجارات المهنية

يجب أن تكون عقود الإيجار المهنية مسجلة لدى البلدية ذات الصلة ووفقاً للتسجيل ، يجب دفع رسوم تعادل ٥٪ من إجمالي الإيجار في غضون شهر واحد من تاريخ توقيع عقود الإيجار المهنية ، وفي حالة لم يتم تسجيل عقود الإيجار المهني قد يصبح عقد الإيجار لاغياً وباطلاً و/ أو فرض غرامة قد تساوي ثلاثة (٣) مرات رسوم البلدية المختصة قد يتم فرضها للفترة التي لم يتم دفع رسوم البلدية عنها. ليس هناك ما يضمن أن جميع عقود الإيجار المهني قد سجلت أو سيتم تسجيلها.

٨,١,١١ حقوق والتزامات المستأجرين بموجب عقود الإيجار المهنية

هناك التزام بموجب عقود الإيجار المهنية بدفع الإيجار على أساس شهري. هناك أيضاً التزام على المستأجر بدفع وديعة تأمين وديعة إعادة تجهيز. ليس هناك ما يضمن أن شروط عقود الإيجار المهني تضمن تمتع المستأجرين بهدوء في المباني. لا يوجد أي ضمان بأن يتم فرض التزامات كافية على المستأجرين بموجب عقود الإيجار المهنية لحماية حالة الوحدات العقارية من التغيير ، أو تكون مسؤولة عن إصلاح أو صيانة الوحدات العقارية. التغيير الجوهري للوحدات العقارية يمكن أن يؤثر سلباً على تسويقها. لا يوجد أيضاً أي ضمان بوجود التزامات كافية لضمان أن المستأجرين سوف يتخلون عن العقار عند انتهاء عقود الإيجار المهنية. هناك التزامات معمول بها لضمان امتثال المستأجرين لأي قواعد ولوائح سارية فيما يتعلق بتطوير مدينة سندان ككل ، ويشمل ذلك الامتثال لإعلان الملكية المشتركة.

٨,١,١٢ التنازل عن عقود الإيجار المهني عند انتهاء عقد الإيجار الرئيسي

هناك التزام بموجب اتفاقية الإيجار الرئيسية لشركة سندان ، بصفتها المستأجر ، بتدبير التنازل عن حقوقها في عقود الإيجار المهنية عند انتهاء اتفاقية الإيجار الرئيسي. سندان ليست طرفاً في عقود الإيجار المهني ، وبالتالي ستحتاج إلى التأكد من أن مدير العقار سيقوم بالتنازل. نظرًا لأن سندان لا تملك أي سيطرة على مدير العقار ، فهناك خطر من عدم حدوث هذا التنازل.

إذا فشلت سندان في تقديم التنازل ، فسيحدث خرق لاتفاقية الإيجار الرئيسية وستتضمن سبل الإنصاف المتاحة للصندوق اتخاذ

إجراءات قانونية ضد سندان للحصول على تعويضات و/ أو تفعيل محدد لا يمكن ضمان نتائجه. أي فشل في التنازل عن عقود الإيجار المهنية قد يكون له تأثير على أداء الصندوق وقيمة الوحدات.

٨,١,١٣ يمكن أن يكون لفقدان المستأجرين الرئيسيين ، أو الانكماش في أعمال المستأجرين الرئيسيين أو أي خرق من جانب المستأجرين الرئيسيين لالتزاماتهم بموجب عقود الإيجار المهنية تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق

قد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وقدرته على توزيع الأرباح بشكل سلبي بالإفلاس أو الإعسار أو الانكماش في أعمال واحد أو أكثر من المستأجرين ، وكذلك بقرار واحد أو أكثر من هؤلاء المستأجرين بعدم تجديد الإيجار. قد لا يتم العثور على مستأجرين جدد 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 المستأجرين الرئيسيين على دفع إيجارهم أو الإخلال بالتزاماتهم بموجب عقود الإيجار المهنية الخاصة بهم ، قد تتأثر الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته وقدرته على إجراء عمليات التوزيع بشكل سلبي. يمكن أن يكون لأداء الأعمال التجارية الأخرى للمستأجرين الرئيسيين (إن وجد) تأثير على قدرتهم على سداد مدفوعات الإيجار إلى الصندوق ، كما أن رحيل المستأجرين الرئيسيين يمكن أن يؤثر أيضاً على مصالح المستأجرين الحاليين والمحتملين ، وكل ذلك يمكن أن يكون له تأثير سلبي على الظروف المالية ونتائج عمليات الصندوق.

تتضمن العوامل التي تؤثر على قدرة هؤلاء المستأجرين الرئيسيين على الوفاء بالتزاماتهم، على سبيل المثال لا الحصر، الظروف الاقتصادية العامة ووضعهم المالي، والاقتصادات المحلية التي لديهم فيها عمليات تجارية أخرى (إن وجدت) ، وقدرتهم على المنافسة.

٨,١,١٤ قد تتطلب أصول الصندوق مصروفات رأسمالية باهظة تفوق التقديرات الحالية لمدير الاستثمارات وقد لا يتمكن الصندوق من تأمين التمويل اللازم.

قد تتطلب أصول الصندوق مصروفات رأسمالية باهظة تفوق التقديرات الحالية لمدير الاستثمارات وذلك لأغراض التجديد والترميم والتحسين، وقد لا يتمكن الصندوق من تمويل التحسينات الرأسمالية من النقد الناتج من عمليات التشغيل و/ أو الحصول على رأس مال إضافي و/ أو استئانة تمويل بشروط جيدة أو حتى عدم تمكنه من ذلك على الإطلاق. وإذا لم يتمكن الصندوق من تدبير ذلك التمويل ، فقد لا يتمكن مدير الاستثمار من القيام بأعمال التجديد والترميم و/ أو تحسين أصول الصندوق مما قد يؤثر سلباً على مفاوضات التأجير وأسعار الإيجارات مستقبلاً. وقد يحتاج الصندوق أيضاً إلى ديون إضافية ورأسمال إضافي لتمويل التوسعة واحتياجات التشغيل ومصاريف التمويل وفقاً للضرورة. بدون التمويل المطلوب قد لا يتمكن الصندوق من القيام بنشاطه بفعالية ، ولا يستطيع أن يتحمل مصاريف رأسمالية كافية أو يستجيب لضغوط المنافسة.

٨,١,١٥ تحويل ، تغيير مسار ، إلغاء ، تأخير أو عدم اكتمال وسائل المواصلات بالقرب من عقارات الصندوق .

ليس بالإمكان التأكد من أن وسائل المواصلات الحالية و/ أو التي قيد التخطيط وخدمات النقل العامة حول عقارات الصندوق لن يتم تحويلها، تغيير مساراتها، إلغائها ، تأخيرها أو عدم اكتمالها ، وقد يكون لذلك تأثير سلبي على كيفية الوصول إلى عقارات الصندوق ، بما في ذلك الازدحام المروري حول عقارات الصندوق ، مما يؤثر سلباً على الطلب، جاذبية وأسعار إيجارات عقارات الصندوق وكذلك تأثير سلبي على المركز المالي ونتائج أعمال الصندوق.

٨,١,١٦ تأثر الصندوق سلباً بأعمال إنشاءات أو تطوير على أو بجوار العقار.

قد تسبب أعمال الإنشاءات أو التطوير بجوار العقار أضراراً للعقار أو توقف أعمال التشغيل، إذ أن أي أضرار للعقار قد تؤدي إلى توقف أعمال وأنشطة المستأجرين وقد تؤدي إلى عدم استطاعة الصندوق تحصيل إيجارات عن المساحات المتأثرة بتلك الأضرار. وسوف يعمل كل من المدير العقاري أو مدير الاستثمار على تأمين الأصول من تلك الأضرار.

٨,١,١٧ تأثر أصول الصندوق سلباً في حالة عدم قيام مدير الاستثمار بتوفير إدارة وصيانة كافية.

فيما يتعلق بالمباني ، فإن سلطة المدير العقاري بموجب اتفاقية إدارة العقار واسعة النطاق بدون متطلبات إعداد التقارير أو مؤشرات الأداء الرئيسية المتفق عليها والتي يتم من خلالها قياس أدائه في إدارة وتسويق المباني . ليس هناك ما يضمن موافقة سندان والمدير العقاري على المستأجرين أو مبالغ الإيجار أو ميزانية الإعلان أو الدخول في اتفاقيات الخدمة . في حالة فشل المدير العقاري و/ أو مدير الاستثمار في توفير خدمات إدارة وصيانة كافية لأصول الصندوق، فقد تتأثر قيمة عقارات الصندوق سلباً، وقد يؤدي ذلك إلى فقد مستأجرين أو انخفاض معدلات الإيجار، مما يؤثر سلباً على الحالة المالية للصندوق وقدرته على توزيع الأرباح على حاملي الوحدات.

٨,١,١٨ تعرض الصندوق لخسائر كبيرة تفوق تعويضات التأمين ، أو قد لا يقوم بالتأمين على أصوله أو قد لا يكفي

التأمين لتغطية التزاماته المحتملة تجاه الغير .

تتم تغطية المباني في الوقت الحالي ببوليصة تأمين ضد جميع المخاطر التي قد توفر تغطية غير كافية ضد المخاطر المحتملة للضرر المادي أو مطالبات المسؤولية العامة . لم يتم إجراء مراجعة مستقلة لمدى كفاية ترتيبات التأمين الحالية للمباني كجزء من عملية الفحص النافي للجهالة والإفصاح اللازمة في إعداد هذه النشرة.

تتعرض الأصول العقارية لمخاطر أضرار قد تتسبب فيها الحرائق ، الكوارث الطبيعية أو أسباب أخرى، كما تتعرض الأصول العقارية للالتزامات بتعويضات محتملة يطالب بها متسوقين، مقاولين ومستأجرين. بالإضافة لذلك ، فإن بعض أنواع المخاطر (مثل الحروب والخسائر الناجمة عن انتشار أمراض، التلوث أو الأضرار الأخرى الناتجة عن مخالفة قوانين الحفاظ على البيئة) لا يمكن ضمان عدم حدوث خسائر جوهرية تتجاوز تعويضات التأمين (إن وجدت) .

إذا ما حدثت خسارة بدون وجود تغطية تأمينية أو خسائر تزيد عن مبلغ التعويض من شركة التأمين، فقد يتعين على الصندوق أن يتحمل مصروفات رأسمالية إضافية لم تكن مرصودة بالميزانية أو دفع تعويضات و/ أو خسارة رأس مال مستثمر في عقارات

متأثرة ، وكذلك يفقد الصندوق إيرادات مستقبلية متوقعة من أصوله بسبب عدم استطاعته تأجير أو بيع العقار المتضرر . وليس باستطاعة أي شركة تأمين أن تضمن عدم وقوع خسائر مادية (إن وقعت) تفوق مبلغ التعويض .

بموجب إعلان الملكية المشتركة، يتم نقل الالتزام بتأمين المناطق المشتركة (التي تتضمن المباني الـ ١٨ التي توجد بها الوحدات) إلى جمعية الملاك. يتم تحصيل قسط التأمين من خلال رسوم الخدمة المستحقة من قبل جميع مالكي مشروع مدينة سندان .

تخضع هذه السياسات وشروط التغطية التي تنفذها جمعية المالكين للتجديد والمفاوضات على أساس دوري في المستقبل وليس هناك ما يضمن طبيعة ومدى التغطية التي ستكون متاحة بشروط معقولة تجارياً في المستقبل. أي زيادات جوهرية في معدلات التأمين أو انخفاض في التغطية المتاحة في المستقبل سوف تؤثر سلباً على أعمال الصندوق، ونتائج العمليات والوضع المالي.

٨,١,١٩ الفحص النافي للجهالة لأصول الصندوق قد لا تكشف عن العيوب المادية، مخالفة القوانين واللوائح وعيوب أخرى .

عدا عن الفحص النافي للجهالة اللازم للضمان وللصكوك والأموال القانونية التي تؤثر على المباني ، لم يتم تنفيذ أي فحص آخر واجب فيما يتعلق بالمباني. لم يتم إجراء مراجعة كاملة لعقود البناء فيما يتعلق بالمباني . قد لا يكون هذا الفحص النافي للجهالة الواجب المحدود قد كشف عن جميع انتهاكات القوانين أو اللوائح أو العيوب أو أوجه القصور التي تؤثر على تلك الأصول ، بما في ذلك حق الملكية.

لم يتم إجراء أي فحص نافي للجهالة على عقارات الصندوق . لا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن عقارات الصندوق ليس فيها أو لن تكون بها عيوب أو أوجه قصور، مما سيتطلب نفقات إضافية أو مصاريف إصلاح أو صيانة خاصة أو دفع تعويضات أو التزامات أخرى لأطراف ثالثة . قد تتطوي هذه التكاليف أو الالتزامات على مستويات كبيرة من الإنفاق والتي لا يمكن التنبؤ بها والتي قد يكون لها تأثير سلبي ملموس على أعمال الصندوق وحالته المالية ونتائج عملياته وتوقعاته.

٨,١,٢٠ اعتماد القيم التقديرية لأصول الصندوق على افتراضات عديدة قد تتحقق وقد لا تتحقق ، كما أن السعر الذي يمكن للصندوق أن يبيع به أحد أصوله مستقبلاً قد يقل عن سعر اقتناء ذلك الأصل .

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 مئمن العقارات المستقل بإدخال محددات موضوعية لعوامل معينة تتعلق بالأصول مثل موقعها النسبي بالسوق، القوى المالية والتنافسية، الحالة الفعلية للأصل. وقد يأخذ مئمن 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 شراؤه مما قد يؤدي إلى تأثير سلبي على العائدات لحاملي الوحدات .

٨,١,٢١ اعتماد الصندوق على خدمات معينة تقدمها جهات أخرى.

قد يتم توفير خدمات معينة إلى المباني ، على سبيل المثال ، معالجة المياه والكهرباء والصرف الصحي من قبل مقدمي خدمات الجهات الخارجية أو السلطات الحكومية أو سندان أو قد لا تكون موجودة ضمن أصول الصندوق. سيتم ترتيب المياه الصالحة للشرب والكهرباء من قبل الهيئات الحكومية وسيتم قياس الوحدات السكنية بشكل منفصل. تم تشغيل مرافق الصرف الصحي بواسطة سندان ، وتتوفر مرافق التخلص من مياه الصرف الصحي بالموقع وسيتم إدارتها من قبل جمعية المالكين حتى يتم نقل تشغيل مرافق الصرف الصحي إلى الهيئات الحكومية. تم إدراج التكاليف المرتبطة بهذا في رسوم الخدمة المستحقة بموجب إعلان الملكية المشتركة.

لا يوجد أي ضمان بأن الأطراف الثالثة أو الأطراف الأخرى المتعاقدة مع 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 ملموس على أعمال الصندوق وحالته المالية ونتائج عملياته وتوقعاته.

٨,١,٢٢ عدم دفع رسوم الخدمة .

إن عدم دفع رسوم الخدمة المستحقة بموجب إعلان الملكية المشتركة قد يؤدي إلى قيام جمعية المالكين بتقييد وصول المالكين والشاغلين ليس فقط إلى وحداتهم ولكن أيضًا إلى خدمات المرافق . في ظل ظروف معينة، حيث تظل رسوم الخدمة غير مدفوعة، يحق لجمعية المالكين التقدم إلى الجهات الحكومية المختصة للحصول على إنصاف قانوني ضد الوحدات العقارية فيما يتعلق برسوم الخدمة التي لا تزال غير مدفوعة . قد تقوم جمعية المالكين بعد ذلك بمعالجة بيع الوحدة العقارية واستخدام العائدات لسداد رصيد رسوم الخدمة المستحقة.

٨,١,٢٣ يمكن أن يكون للزيادات في تكاليف التشغيل والتكاليف الأخرى لأصول الصندوق تأثير سلبي على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته.

يمكن أن تتأثر قدرة الصندوق على الاحتفاظ بمستوى معين من التوزيعات الربحية لحاملي الوحدات إذا ارتفعت مصاريف التشغيل والمصاريف الأخرى دون أي زيادة مقابلة في الإيرادات أو زيادة الإيجارات بما يعوض تكاليف التشغيل والتكاليف الأخرى. وبالإضافة إلى العوامل الأخرى المذكورة هنا، فإن العوامل التي قد تعمل على زيادة تكاليف تشغيل أصول الصندوق والتكاليف الأخرى تشمل على سبيل المثال ولا للحصر ما يلي:

- ◀ زيادة تكاليف المرافق (بما في ذلك أي زيادة في أي تعرفه تفضيلية منحها الجهة الموردة للخدمات).
- ◀ ارتفاع تكاليف البناء والإصلاحات والصيانة (بما في ذلك التكاليف الميكانيكية والهندسية).
- ◀ ارتفاع تكاليف الخدمات التي تقدمها جهات مرتبطة بعقود من الباطن (مع المقاولين الرئيسيين).
- ◀ ارتفاع أقساط تكافل / التأمين.
- ◀ زيادة رسوم ترك الإيجار والتقييم (ضرائب عقارية وأخرى) ورسوم قانونية أخرى.
- ◀ زيادة تكلفة إدارة العقارات وأنعاب الإدارة.
- ◀ تغيير القوانين أو اللوائح أو السياسات الحكومية مما يؤدي إلى زيادة تكلفة الالتزام بتلك القوانين واللوائح والسياسات.
- ◀ زيادة رسوم الخدمات ومساهمات الصندوق الاحتياطي لصيانة العقارات المطبقة على العقارات المملوكة .

إضافة إلى ذلك، قد تصبح المصاريف الرأسمالية والائيرادية غير طبيعية بسبب اشتغال الإصلاحات والصيانة المستمرة على مصروفات مرتفعة نسبياً ، وربما غير متوقعة. كلا من المبلغ والوقت المستنفذ لتلك المصروفات يكون له تأثير على التدفقات النقدية للصندوق، وإذا لم تنتج أصول الصندوق إيرادات كافية لمواجهة المصاريف ، وخدمة الديون والمصاريف الرأسمالية، فإن إيرادات الصندوق وقدرته على توزيع الأرباح قد تتأثر مادياً وبشكل سلبياً.

الكثير من هذه العوامل قد يكون لها تأثير سلبي على صافي الدخل العائد من أصول الصندوق، ويعكس تقييم أصول الصندوق تلك العوامل وعليه فقد يتذبذب التقييم ارتفاعاً وانخفاضاً.

٨,١,٢٤ محدودية مبالغ تمويل الصندوق التي يمكن الحصول عليها بما يؤثر على عمليات التشغيل والتوسعة.

قد يحتاج الصندوق ، من وقت إلى آخر ، إلى تمويل يتوافق مع مبادئ الشريعة لتحقيق استراتيجياته الاستثمارية. وقد يؤدي ذلك التمويل إلى زيادة التزامات التمويل وإلى اتفاقيات تشغيل وتمويل إضافية، أو رهون على أصول الصندوق مما يحد من نشاطه. في حالة ما إذا لم يتمكن الصندوق من الحصول على الموافقات الضرورية لتحمل تمويل إضافي في المستقبل، فقد لا يتمكن الصندوق من مواصلة استراتيجياته وربما يواجه عقبات سلبية في نشاطه نتيجة هذه المحدودية في التمويل المستقبلي.

٨,١,٢٥ عدم تمكن الصندوق من تنفيذ استراتيجياته الاستثمارية بنجاح بما في ذلك تحسين الأصول .

لا يوجد تأكيد بأن الصندوق سيكون قادراً على تنفيذ استراتيجياته الاستثمارية بنجاح أو أنه سيكون قادراً على توسعة محفظته (العقارية) بأي سعر محدد أو أي حجم. يتوقف نجاح تنفيذ استراتيجياته الاستثمارية على تحديد الأصول المناسبة والمقدرة على الحصول على تمويل. وقد لا يتمكن الصندوق من اقتناء أو الاستثمار بشروط مناسبة أو الاستثمار خلال الإطار الزمني المطلوب مما يعيق نمو الصندوق.

٨,١,٢٦ تأثر نشاط الصندوق وأصوله جوهرياً وسلبياً بسبب تكرار حوادث القضاء والقدر ، الحروب والهجمات الإرهابية.

إن حوادث القضاء والقدر ، مثل الكوارث الطبيعية ، هي خارج سيطرة الصندوق أو مدير الاستثمار، فهي حوادث قد تؤثر جوهرياً وبشكل سلبي على الاقتصاد ، البنية الأساسية ومعيشة السكان بما في ذلك الصندوق. وقد يتأثر نشاط الصندوق والدخل المتوافر للتوزيع إذا وقعت تلك الحوادث القدرية. ليس بالإمكان ضمان أن أي حرب أو هجوم إرهابي أو أي عداوات في أي جزء من العالم ، كان له تهديداً مباشرة أو خلاف ذلك ، بأن لن يكون له تأثير سلبي مباشر أو غير مباشر على نشاط الصندوق وبالتالي دخل الصندوق المتوافر للتوزيع.

٨,١,٢٧ تركيز الأصول.

في السنوات الأولى من المتوقع أن يمتلك الصندوق مجموعة محدودة فقط من الأصول في موقع واحد، وهو العقارات . بعد ذلك، قد لا يكون الصندوق متنوعاً بشكل كبير من محفظته القائمة في عمليات الاستحواذ المستقبلية . لذلك، فإن هدف الصندوق الاستثماري، في سنواته الأولى، من المرجح أن يركز على العقارات ، وكذلك الأمر في المستقبل . ونتيجة لذلك ، قد تتأثر عائدات الصندوق ككل سلباً بالأداء غير المواتي للقطاع ، أو انخفاض كبير في أداء الأصول التي يحتفظ بها أو غير ذلك.

لن يتم حماية لحاملي الوحدات ، في البداية على الأقل ، من التنوع في استراتيجية الصندوق الاستثمارية ، سواء حسب المنطقة الجغرافية أو نوع الأصول.

٨,١,٢٨ الرسوم الإدارية على التحويل المستقبلي لعدد ٧٠٨ من الوحدات العقارية .

هناك قيود على التحويل المستقبلي للوحدات العقارية لعدد ٧٠٨ من الوحدات العقارية ، وسيتم دفع رسوم إدارية تصل إلى ٣ ٪ من سعر البيع لسندان على هذا التحويل في المستقبل . قد يعني هذا تكبد تكاليف إضافية للصندوق إذا قرر التخلص من الوحدات العقارية الفردية التي تشكل المباني بالكامل أو جزئياً في المستقبل . هذا يمكن أن يؤثر على الأداء أو العوائد المالية للصندوق.

٨,٢ مخاطر ترتبط بأحد استثمارات الصندوق .

٨,٢,١ اختلاف الأداء الفعلي للصندوق وأصوله عن التوقعات المذكورة في هذه النشرة .

تتضمن هذه النشرة قوائم بها توقعات تتعلق، ضمن أمور أخرى، بمستويات التوزيعات الربحية ، وهي توقعات تستند إلى عدد من الافتراضات التي ليس بالإمكان التأكد منها والاحتمالات الطارئة التي تخرج عن سيطرة مدير الاستثمار . قدرة الصندوق على تحقيق تلك التوقعات (الخاصة بالتوزيعات) مرهونة بوقوع أحداث وظروف مفترضة قد لا تقع كما هو متوقع، أو بوقوع أحداث وظروف غير متوقعة. ولا يوجد ضمان بأن تلك الافتراضات سوف تتحقق وأن التوزيعات الفعلية ستكون كما هو متوقع له. ولا يوجد ضمان بأن عمليات الاستحواذ ستتحقق.

٨,٢,٢ قد لا يستطيع الصندوق توزيع أرباح على حاملي الوحدات أو قد تتخفف مستويات الأرباح الموزعة .

تتوقف أرباح الصندوق التي يمكن توزيعها على صافي الدخل المتوقع من العقارات الاستثمارية التي بدورها تعتمد ، ضمن عوامل أخرى ، على دخل الإيجارات وإيرادات أخرى مقبوضة ومستوى المصروفات التي يتحملها الصندوق. وإذا لم تتمكن عقارات الصندوق من تحقيق دخل كافي قابل للتوزيع ، فإن قدرة الصندوق على توزيع أرباح لحاملي الوحدات يمكن أن تتأثر سلباً.

ومن غير الممكن ضمان قدرة الصندوق على دفع توزيعات أو الاستمرار في توزيع أرباح، إذا لم يوجد أي ضمان بأن مستوى التوزيعات سوف يرتفع بمرور الوقت، ولا أنه ستوجد زيادات تعاقدية في الإيجارات بموجب عقود تأجير أصول الصندوق أو أن تحصيل إيجارات تتعلق بتوسعة أو اقتناء عقارات سوف يزيد من تدفقات الصندوق النقدية المتوافرة للتوزيع على حاملي الوحدات.

٨,٢,٣ تقلص مصلحة حاملي الوحدات الذين لا يريدون أو غير قادرين على الاشتراك في تمويل إضافي لرأس المال

مستقبلاً .

إذا كان حاملو الوحدات لا يريدون أو غير قادرين على الاشتراك في أي تمويل إضافي لرأس المال مستقبلاً، مثل حقوق الإصدار (حقوق الأفضلية) أو الإبداعات الخاصة، فإن مصلحتهم التناسبية في الصندوق سوف تتخفف، وأي مقابل يحصل عليه حاملي الوحدات مستقبلاً في مقابل أي حقوق بموجب احتياطي تمويل رأس المال قد لا يكفي لتعويضهم عن انخفاض امتلاكهم للوحدات.

٨,٢,٤ قد تؤثر دورية الظروف السوقية والاقتصادية على أسعار الوحدات والطلب عليها.

التحركات الدورية في أسواق المال المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية وأسعار تبادل العملات الأجنبية ومعدلات الفائدة قد تؤثر على أسعار السوق وعلى الطلب على الوحدات. وبصفة خاصة فإن ارتفاع معدل الفائدة بالسوق قد يكون له تأثير سلبي على سعر الوحدات بالسوق إذا كان العائد السنوي المدفوع للمستثمرين عن تلك الوحدات يقل عن العائد على استثمارات أخرى.

٨,٢,٥ القوانين واللوائح والمعايير المحاسبية في سلطنة عمان قد تتغير ، بما في ذلك تطبيق أو تعديل تشريعات ، لوائح تنظيمية ، تعليمات أو توجيهات تؤثر على صناديق الاستثمار العقاري .

قد يتأثر الصندوق بتطبيق تشريعات جديدة أو تعديلها، أو لوائح ، أو معايير محاسبية، وهي معايير مطبقة في عمان ولكنها عرضة للتغيير بما أنها مرتبطة بمعايير المحاسبة الدولية. وقد تتأثر القوائم المالية للصندوق بتطبيق تلك المعايير المحاسبية المعدلة،

أما مدى ووقت تطبيق تلك التعديلات في المعايير المحاسبية فهو غير معلوم ويحتاج لتأكيدات من الجهات ذات الصلة. ومن غير الممكن تأكيد أنه لن يكون لتلك التعديلات أثراً على :

- ← عرض القوائم المالية للصندوق.
- ← نتائج أنشطة الصندوق.
- ← قدرة الصندوق على توزيع أرباح على حاملي الوحدات .
- ← قدرة مدير الاستثمار على تنفيذ استراتيجية الصندوق الاستثمارية.
- ← نشاط الصندوق ومركزه المالي.

وقد يتأثر الصندوق أيضا بتطبيق تشريعات جديدة أو معدلة، أو لوائح، أو تعليمات أو توجيهات تؤثر على صناديق استثمارات العقارات وليس بالإمكان التأكد أن التشريعات الجديدة أو المعدلة، أو اللوائح ، أو التعليمات أو التوجيهات لن تؤثر سلبا على صناديق استثمارات العقارات بشكل عام أو الصندوق بشكل خاص وبالتالي يكون لها تأثير سلبي مقابل على حاملي الوحدات .

٨,٢,٦ قد لا يستطيع حاملي الوحدات الاسترداد من تعويضات مقامة ضد مدير الاستثمار حيث لا يوجد لديه أصول كبيرة .

في المستقبل قد يقيم حاملي الوحدات دعوات تعويض ضد مدير الاستثمار تتعلق بأدائه لمهامه كمدير استثمار بالصندوق. بموجب شروط اتفاقية إدارة الاستثمار ، (١) يتم تعويض مدير الاستثمار وجميع شركائه ، ومدرائه ومسؤوليه ، وموظفيه ، واستشارييه ووكلائه عن أصول الصندوق ضد أي خسائر (كما هو محدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) ، التي عانوا منها أو تحملها أي منهم نتيجة أي إجراء أؤخذ أو لم يتخذ من قبل مدير الاستثمار أو المذكورين سلف بحسن نية واعتمادا على التعليمات الصحيحة (كما هو محدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) ، (٢) يتم تعويض مدير الاستثمار بالصندوق وموظفيه عن أي خسائر (كما هو محدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) والتي قد تحملها مدير الاستثمار أو أي من الموظفين فيما يتعلق بأداء مهامهم أو عدم أدائها بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار ما لم يكن قد ارتكب هو ذلك بداعي الغش ، الإهمال الجسيم ، التقصير المتعمد أو مخالفة اتفاقية إدارة الاستثمار.

٨,٢,٧ قد يتعذر على الصندوق استرداد المطالبات المرفوعة ضد سندان ومدير العقارات والأطراف الخارجية الأخرى

قد يكون لدى الصندوق في المستقبل مطالبات ضد سندان، مدير العقار والأطراف الثالثة الأخرى فيما يتعلق باتفاقية البيع والشراء الرئيسية، واتفاقية الإيجار الرئيسية والمباني، وقد لا تملك تلك الأطراف موارد كافية لتعويض الصندوق بالكامل وملاك الصندوق عن هذه الخسائر.

٨,٢,٨ سوق صناديق الاستثمار العقاري في عمان غير متطور نسبيا ولا يتم تداول الوحدات في بورصة عامة، أي أن إدراج الوحدات في سوق موازية بسوق مسقط للأوراق المالية قد لا يؤدي إلى سوق نشطة أو سيولة للوحدات

لا توجد سوق عامة للوحدات في وقت الإصدار، وقد لا يتطور سوق عام نشطة للوحدات أو تصبح مستدامة بعد الإدراج. كما أن الإدراج اللاحق والتسعير لا يضمنان تطور سوق لتداول الوحدات ولا سيولة لذلك السوق، إذا تطور السوق. وعلى حاملي الوحدات أن يستعدوا لامتلاك وحداتهم لوقت غير محدد. بالإضافة إلى ذلك، قد يكون صعبا تقييم أداء الصندوق مقابل المعايير المحلية أو الدولية. وبما أن سوق صناديق الاستثمار العقاري في عمان غير متطورة فقد يؤدي ذلك إلى نقص في السيولة للوحدات، ونقص عام في طلب المستثمرين على مثل تلك الصناديق في سلطنة عمان. ولا يوجد ما يؤكد أن سوق نشطة لصناديق الاستثمار العقاري سوف يتطور في سلطنة عمان.

٨,٢,٩ سيطرة حاملي الوحدات

من المتوقع أن تحتفظ سندان، عند الانتهاء من الطرح، بنسبة ٥٠٪ من رأس المال المصدر للصندوق. إذا لم يكن المتقدمون قد طلبوا كل الطرح العام، فمن المحتمل أن تحتفظ سندان عند اكتمال الطرح بما يزيد عن ٥٠٪ من رأس المال المصدر للصندوق. قد يؤثر هذا التوزيع الكبير، والترابط الهام لأي وحدة أخرى، والتي قد تزيد أو تنقص من وقت لآخر (سواء بالنسبة إلى حصة الأغلبية أو غير ذلك)، على نتائج القرارات المهمة المتعلقة بأعمال الصندوق، بما في ذلك ما يتعلق بالقرارات على مستوى حامل الوحدات. قد تختلف مصالح سندان أو أي حامل وحدة آخر مهم عن مصالح الصندوق أو تلك المصالح الخاصة بحاملي الوحدات الذين لديهم وحدات أصغر في الصندوق.

٨,٣ مخاطر متعلقة بالالتزام بمبادئ الشريعة

٨,٣,١ أي تركية محتملة أو مستقبلية لإيرادات من مصادر غير مطابقة لمبادئ الشريعة وأنشطة غير رئيسية قد تؤدي إلى خسائر في النقد لدى الصناديق التقليدية للاستثمار العقاري.

تتشرط مبادئ الشريعة أن يخضع دخل الصندوق من مصادر غير مطابقة لمبادئ الشريعة وأنشطة غير رئيسية لعملية تطهير تشمل قيام الصندوق بتخصيص كل صافي الدخل الناتج من مصادر غير مطابقة لمبادئ الشريعة وأنشطة غير رئيسية بالتبرع بها للجمعيات أو للأغراض الخيرية قبل توزيع أرباح على حاملي الوحدات. المبلغ الذي يجري تطهيره يحتسب على أساس الدخل الناتج من مصادر غير مطابقة لمبادئ الشريعة وأنشطة غير رئيسية بعد خصم كافة المصروفات الناتجة من و/ أو المخصصة إلى مصادر غير مطابقة لمبادئ الشريعة وأنشطة غير رئيسية. وتتم إجراءات التطهير بصرف النظر عما إذا كان مبلغ الدخل الناتج من مصادر غير مطابقة لمبادئ الشريعة يزيد على المبلغ المسموح للصندوق الاحتفاظ به طبقاً لمبادئ

الشريعة حتى يظل محافظا على شكله كمرآة لمبادئ الشريعة. عند تحديد الدخل المفترض تطهيره فقد يحتاج مدير الاستثمار لاستخدام بعض الافتراضات. مثلا ، اذا كان هناك أي شك لدى مدير الاستثمار أو اللجنة الشرعية المستقلة حول ما إذا كان بعض مبالغ الدخل التي تسلمها الصندوق ناتجة عن مصادر لا تتبّع مبادئ الشريعة ، فان مدير الاستثمار يتولى تطهير تلك المبالغ.

على ضوء الشروط الواجب توافرها لتطهير دخل الصندوق الناتج من مصادر لا تتبع مبادئ الشريعة وأنشطة غير رئيسية فقد يقل الدخل المتوافر للتوزيع على حاملي الوحدات . وبالإضافة إلى ذلك فعملية التطهير تفرض تعقيدات إضافية وتكاليف إدارية يتحملها الصندوق. وبالنتيجة فإن التدفقات النقدية بالصندوق ومقدار الأموال المتوافرة للتوزيع لحاملي الوحدات قد تتأثر سلباً.

٨,٣,٢ قد لا يتمكن الصندوق من الحفاظ على وضع التطابق مع مبادئ الشريعة

تعتبر الشهادة الشرعية الصادرة عن اللجنة الشرعية أحد المكونات الهامة في أي منتج يطابق مبادئ الشريعة. وتجتمع اللجنة الشرعية المستقلة بشكل دوري للتداول حول مدى التزام الصندوق بمبادئ الشريعة ومن ثم تتخذ قرار بإصدار شهادة شرعية تؤكد فيها وضعية الصندوق بالتزامه بمبادئ الشريعة. ويشمل هذا إصدار شهادة شرعية سنوية حيثما ترى اللجنة الشرعية أن معاملات الصندوق مطابقة لمبادئ الشريعة. في حالة مخالفة الصندوق لأي من مبادئ الشريعة، فيجوز للجنة، وفق ما تراه مناسباً وبالإجماع وبعد مناقشة مدير الاستثمار ، أن تمنح الصندوق مهلة زمنية يُتفق عليها لتصحيح تلك المخالفة، وعلى مدير الاستثمار الالتزام بتلك المهلة. وإذا لم يتمكن الصندوق من تصحيح تلك المخالفة خلال المهلة الزمنية المحددة، فيتعين على مدير الاستثمار أن يطلب من اللجنة الشرعية تمديد تلك المهلة مستشهداً بالأسباب المانعة للتصحيح أو الباعثة على تأخير تصحيح المخالفة. ولا يمكن ضمان أن تمنح اللجنة مثل ذلك التمديد أو أن يتمكن مدير الاستثمار من تصحيح المخالفة خلال المهلة الزمنية بعد تمديدها. وإذا لم توافق اللجنة على تمديد المهلة الزمنية أو إذا لم يتمكن مدير الاستثمار من تصحيح تلك المخالفة خلال المهلة بعد تمديدها ، فقد لا تصدر اللجنة شهادتها الشرعية.

ويجوز أيضاً للجنة الشرعية المستقلة أن ترفض إصدار الشهادة الشرعية في الحالات التالية:

- ◀ إذا تعمد مدير الاستثمار عدم الالتزام بمبادئ الشريعة وقام بأنشطة تعارض مع تلك المبادئ.
- ◀ إذا قام مدير الاستثمار بمخالفة مبادئ الشريعة بشكل متواصل ورفض تصحيح الوضع إلى مستوى مقبول.
- ◀ إذا تبين وجود عرض جوهري مضلل أو القيام بحذف مقصود لأي بيانات جوهرية طلبتها اللجنة لأغراض إصدار الشهادة الشرعية.

ولا تشمل القائمة أعلاه جميع الملاحظات التي يجوز فيها للجنة الشرعية أن ترفض إصدار الشهادة الشرعية.

٨,٣,٣ قد يكون الصندوق مقيداً في نشاطه واستثماراته بمبادئ الشريعة على عكس صناديق الاستثمار العقاري التقليدية .

ينبغي على مدير الاستثمار أن يدير الصندوق بطريقة تتفق مع مبادئ الشريعة التي تفرض بعض القيود على الصندوق منها - ضمن قيود أخرى - قيود على أنواع العقارات التي يمكن للصندوق الاستثمار فيها ، وأنواع المستأجرين الذين يمكن تأجير تلك العقارات لهم، والتأمين لدى شركات التأمين واستخدام الودائع وتسهيلات التمويل وحلول إدارة المخاطر غير المطابقة لمبادئ

الشريعة. وبالنتيجة فقد يصبح الصندوق مقيداً في نشاطه بسبب عدم توافر عقارات، مستأجرين، تأمين، ودائع وتسهيلات تمويلية وحلول لإدارة المخاطر قد لا تكون جميعها مطابقة لمبادئ الشريعة. وفضلاً عن ذلك ، لا يوجد ضمان بأن الخيارات المطابقة لمبادئ الشريعة ستكون دائماً متوافرة بنفس الكميات والأسعار كاختيارات تقليدية مما يؤثر على نشاط الصندوق وقدرة تنافسه ونتائج نشاطه.

٨,٣,٤ اختلاف وجهات النظر بين علماء الشريعة بشأن تطبيق مبادئ الشريعة .

يعتزم مدير الاستثمار أن يقوم الصندوق باستثماراته وإدارة شؤونه (بما يشمل ولا للحصر التمويل ، تمويل رأس المال العامل - حسب الأحوال - وموضوعات تكافل) بطريقة تتفق بمبادئ الشريعة. ولكن - بخلاف أسواق المال التقليدية ذات المعايير المقبولة عالمياً - لا تتمتع أسواق المال الإسلامية بمثل تلك المعايير المقبولة عالمياً. والحال هكذا - وبالنظر إلى الاختلافات القائمة بين علماء الشريعة والقضاة من مختلف الاختصاصات القضائية ومختلف مدارس الفقه الإسلامي حول طبيعة وشروط الالتزام بمبادئ الشريعة والحالات التي لا يُعترف بها أو لا تُمارس في أحد أشكال العُرف المالي الإسلامي بينما يُعترف بها وتُمارس لدى اختصاصات قضائية إسلامية أخرى - يتبين أنه لا يوجد ضمان بأن منتج حالي مطابق لمبادئ الشريعة لن يواجه مشاكل تنتقد ما إذا كان مطابق لمبادئ الشريعة، أو لا يوجد ضمان بأنه سيتم تحديد الاستثمارات والأدوات الشرعية الأخرى التي يستخدمها الصندوق في نشاطه بأنها مطابقة لمبادئ الشريعة من جانب علماء شريعة آخرين أو مستشارين أو أنها سوف تُقبل في اختصاصات قضائية أخرى. وفي حالة ما إذا لم يقم علماء الشريعة أو المستشارين بتحديد مطابقة الصندوق لمبادئ الشريعة ، أو إذا لم يُعترف بأنه مطابق لمبادئ الشريعة في اختصاص قضائي آخر ، فقد يؤثر هذا بشكل سلبي على الطلب على الوحدات من جانب المستثمرين الراغبين في التقيد بمبادئ الشريعة ، وبالتالي تتأثر إمكانية تسويق تلك الوحدات للمستثمرين.

٨,٣,٥ تغيير الآراء ، القوانين ، اللوائح والمعايير المحاسبية المتعلقة بالالتزام بمبادئ الشريعة .

قد يتأثر الصندوق بتطبيق تشريعات جديدة أو تعديل لوائح ، أو معايير محاسبية أو أحكام ضريبية أو معايير مرتبطة بالالتزام بمبادئ الشريعة، وقد يؤثر الالتزام بها سلباً على نشاط الصندوق وقدرته على توزيع أرباح على حاملي الوحدات .

٨,٤ المخاطر المتعلقة بالاستثمارات في سلطنة عمان ودول مجلس التعاون الخليجي .

لقد تغير الإطار القانوني الحالي في سلطنة عُمان مؤخراً ولا يمكن تقديم ضمانات لكيفية تطبيق القوانين الحالية في الأداء العملي

يهدف نظام صناديق الاستثمار العقاري إلى توفير إرشادات تنظيمية، من بين أشياء أخرى، هيكل الثقة أو المنشآت ذات الأغراض الخاصة أو الشركات التي تم تأسيسها لإنشاء صناديق الاستثمار العقاري وتعيين وتحديد واجبات لجان الرقابة الشرعية لها والحاجة المحتملة للتصنيفات الائتمانية. قد يتم تقديم قوانين أو لوائح أخرى و/أو يجوز إجراء مراجعات فيما يتعلق ، من بين أمور أخرى، بقوانين ولوائح الشركات والممتلكات والأوراق المالية والضرائب من أجل مواءمتها مع اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري . تظل قوانين ولوائح سوق رأس المال في سلطنة عمان المطبقة على صناديق الاستثمار العقاري في مرحلة انتقالية ، وبالتالي فهي تخضع لمخاطر وعدم يقين أكبر. على وجه الخصوص ، تشمل المخاطر المرتبطة بنظام صناديق الاستثمار العقاري ما يلي:

- (١) التناقضات المحتملة بين اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ومختلف القوانين واللوائح والأوامر الحكومية والوزارية والمحلية والقرارات وغيرها من الأفعال بما في ذلك ما يتعلق بصلاحيه وقابلية إنفاذ هياكل الثقة في عمان؛
- (٢) الأحكام الواردة في القوانين واللوائح ذات الصياغة الغامضة أو تقتصر إلى الخصوصية وبالتالي تثير الصعوبات عند تنفيذها أو تفسيرها
- (٣) نطاق واسع لكي تقوم الهيئة العامة لسوق المال بتنفيذ اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري حسب تقديرها وإصدار أشكال وتوجيهات أخرى؛
- (٤) صعوبة التنبؤ بنتيجة التطبيق القضائي للتشريعات العمانية. علاوة على ذلك ، فإن اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وتعديل قانون سوق المال (الصادر بموجب المرسوم السلطاني ٢٠١٤/٥٩) لا يزالان غير مختبرين في المحاكم وليس لديهم تاريخ طويل في التفسير. في بعض الحالات، قد لا يكون من الممكن الحصول على إنفاذ سريع للحكم في سلطنة عمان أو التنبؤ بنتيجة الإجراءات القانونية الخاضعة لنظام صناديق الاستثمار العقاري .

في تاريخ نشر هذه النشرة ، من المفترض أن تكمل اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الإطار التنظيمي التقليدي المعمول به في قانون الشركات التجارية (الصادر بموجب المرسوم السلطاني ٢٠١٩/١٨) ، وقانون سوق المال واللائحة التنفيذية لسوق رأس المال. اللائحة تعالج الإطار الحالي في المقام الأول تنظيم تداول الأوراق المالية ، وبالتالي هناك قدر كبير من عدم اليقين فيما يتعلق بكيفية وضع هذا الإطار إلى جانب أي تغيير محتمل ، أو تفسير ، لنظام صناديق الاستثمار العقاري بعد تاريخ نشرة الإصدار هذه.

٨,٥ مخاطر ترتبط بالوحدات بشكل عام

فيما يلي بيان لمخاطر مادية ترتبط بالوحدات بشكل عام .

٨,٥,١ مخاطر ترتبط بالوحدات بشكل عام

على المستثمرين أن يدركوا جيدا أن الصندوق إذا فقد ملاءته المالية فان أي من أصول الصندوق - المرهونة بموجب ترتيبات ضمانات سارية المفعول - لن تكون متاحة لسداد تعويضات أي من دائني الصندوق غير المضمونين، بما فيهم حاملي الوحدات ، وبالتالي سوف تأتي تعويضات دائني الصندوق المضمونين قبل تعويضات أولئك الأطراف (دائني الصندوق غير المضمونين وحاملي الوحدات) .

٨,٥,٢ اعتبارات استثمارية قانونية قد تقيد بعض الاستثمارات

- تخضع أنشطة استثمار بعض المستثمرين المحتملين لقوانين وقواعد الاستثمار أو للمراجعة أو لإجراءات بعض الهيئات. وعلى كل مستثمر محتمل أن يتشاور مع مستشاره القانوني لتحديد:
- (١) ما إذا كانت الوحدات تعتبر استثمارات قانونية .
- (٢) وهل بالإمكان استخدام الوحدات كضمان لمختلف أنواع القروض .
- (٣) وهل توجد أية قيود على شراء الوحدات أو رهن أي منها. وعلى المؤسسات المالية التشاور مع مستشاريهم القانونيين أو رجال القانون المختصين لتحديد المعالجة الصحيحة للوحدات وفق أي مخاطر رأسمالية معروفة أو قواعد مشابهة.

٨,٦ تضارب المصالح ومعاملات الأطراف ذات العلاقة

قد يكون لسندان ومدير العقار وأي مدراء لها (أو من في حكمهم) وشركاتها ذات العلاقة ، مصلحة في الصندوق أو في أي معاملة تنفذ مع الصندوق أو لصالحه أو في علاقة من أي وصف مع أي شخص آخر قد يشمل ذلك تعارض محتمل مع واجبات كل منهما تجاه الصندوق أو غيره. يمكن أن ينشأ تضارب المصالح المحتمل ، على سبيل المثال، بسبب العضوية المشتركة في إدارة الصندوق أو الإدارة التنفيذية أو المساهمات المشتركة. مع مراعاة أحكام القانون الواجب التطبيق فيما يتعلق بتضارب المصالح، يمكن أن يؤدي تضارب المصالح المحتمل هذا إلى قيام الطرف ذي المصلحة المتضاربة بالتصرف واتخاذ القرارات من وقت لآخر لا يؤخذ بالضرورة في الاعتبار مصالح الصندوق أو حاملي الوحدات. ليس هناك ما يضمن أن تضارب المصالح و/ أو قراراته لن تؤثر على الأداء أو العوائد المالية للصندوق.

تم إعداد اتفاقية الإيجار الرئيسية من قبل المستشار القانوني بناءً على تعليمات مدير الاستثمار. لم تتم صياغة اتفاقية البيع والشراء الرئيسية والتفاوض بشأنها على أساس تجاري من قبل مستشار قانوني لدى الصندوق.

٩. معاملات مع أطراف ذات علاقة وعقود هامة

تشمل الأطراف ذات العلاقة - على سبيل المثال وليس الحصر - ما يلي:

- المدير الإداري
- الحافظ الأمين
- مدير الاستثمار
- أي حامل وحدة يملك ٥٪ أو أكثر من الوحدات
- أي عضو من (إدارة الصندوق) أو حامل وحدة يملك ٥٪ أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار .
- أي شخص له علاقة بأي عضو من (إدارة الصندوق) أو حامل وحدة يملك ٥٪ أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة يجب اعتمادها من إدارة الصندوق والإفصاح عنها لحاملي الوحدات واعتمادها منهم بموجب القوانين والقواعد المطبقة والنظام الأساسي .

فيما يلي ملخص لعقود أطراف ذات علاقة وعقود جوهرية للصندوق .

٩,١ اتفاقية البيع والشراء الرئيسية

بعد اجتماع الجمعية التأسيسية ، يدخل الصندوق في اتفاقية البيع والشراء الرئيسية مع مساهمي سندان كبائعين ، كما يمثلهم سندان، والتي بموجبها يحصل الصندوق على الحقوق القانونية المتعلقة بالمباني وجميع الحقوق المرتبطة بها، بما في ذلك حصته في الملكية المشتركة للمباني، والحق في استخدام الملكية المشتركة والمناطق المشتركة في تطوير مدينة سندان (والتي ستكون خاضعة للقواعد واللوائح المنصوص عليها في إعلان الملكية المشتركة المقدم إلى وزارة الإسكان للمراجعة والموافقة).

مجموع سعر الشراء للعقار هو ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون مليون ريال عماني). سيتم دفع جزء من سعر الشراء من خلال الطرح الخاص عن طريق تخصيص ١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة أصدرها الصندوق لسندان بقيمة أولية تعادل ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني). سيدفع الصندوق باقي سعر الشراء، البالغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني) ، إلى سندان إما:

(أ) نقدًا ، إذا كان الاكتتاب العام مكتتبًا فيه بالكامل ؛ أو

(ب) إذا لم يكن الاكتتاب العام مكتتبًا فيه بالكامل ، فسيتم دفعه عن طريق:

- (١) مبلغ نقدي يساوي مجموع القيمة الاسمية للوحدات التي يتم الاشتراك فيها من خلال الطرح العام ؛ و
- (٢) يتم استيفاء باقي مبلغ الـ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال (باقي مبلغ العشرة ملايين ريال عماني) بعد الدفع النقدي بموجب (١) عن طريق إصدار وحدات أخرى لسندان بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ بيعة لكل وحدة ، بحيث تصبح المساهمات النقدية والوحدات لسندان بموجب (ب) ما يعادل ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني). يصبح سعر الشراء مستحقًا ومستحق الدفع عند توقيع اتفاقية البيع والشراء الرئيسية.

الشروط الأساسية لاتفاقية البيع والشراء الرئيسية

تتضمن اتفاقية البيع والشراء الرئيسية البنود الرئيسية التالية:

١. مجموع سعر الشراء للعقار هو ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون مليون ريال عماني) ويدفعه الصندوق عند توقيع اتفاقية البيع والشراء الرئيسية. سيتم دفع جزء من سعر الشراء من خلال الطرح الخاص عن طريق تخصيص ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة أصدرها الصندوق لسندان بقيمة أولية تعادل ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني). سيدفع الصندوق باقي سعر الشراء، البالغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني) ، إلى سندان إما: (أ) نقدًا ، إذا كان الاكتتاب العام مكتتبًا فيه بالكامل ؛ أو (ب) إذا لم يكن الاشتراك العام مكتتبًا فيه بالكامل ، فسيتم دفعه عن طريق: (١) مبلغ نقدي يساوي مجموع قيمة الوحدات التي يتم الاشتراك فيها من خلال الطرح العام ؛ و (٢) يتم استيفاء باقي مبلغ الـ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال (باقي مبلغ العشرة ملايين ريال عماني) بعد الدفع النقدي بموجب (١) إصدار وحدات أخرى لسندان بقيمة ١٠٠ بيضة لكل وحدة ، بحيث تصبح المساهمات النقدية والوحدات لسندان بموجب (ب) ما يعادل ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرة ملايين ريال عماني). يصبح سعر الشراء مستحقًا ومستحق الدفع عند توقيع اتفاقية البيع والشراء الرئيسية.
٢. تقوم سندان بنقل سندات الملكية الخاصة بالمباني إلى الصندوق خالية من أي رهن.
٣. يتم نقل جميع الحقوق القانونية إلى المباني في وقت لاحق (١) استلام سعر البيع و (٢) ٣٠ أبريل ٢٠٢٠ . ومع ذلك ، تحتفظ سندان بحقوق معينة على المباني بما في ذلك حقوق استخدام وسائل الخدمة وحقوق التفيتش وحقوق الوصول على الطرق وعبرها، وقد تخضع المباني لمزيد من التعدي وحقوق الارتفاق ؛
٤. تخضع ملكية المباني لقواعد ولوائح معينة بما في ذلك القواعد واللوائح العقارية لسندان واللوائح الداخلية وخطة الإشراف على المشاريع وقواعد لجنة المالكين. لم يتم إجراء مراجعة كاملة لهذه القواعد واللوائح بغرض بذل العناية الواجبة لإعداد هذه النشرة. ومع ذلك ، تم تقديم إعلان الملكية المشتركة إلى وزارة الإسكان للموافقة عليه. يتضمن ذلك التزامات وقيود معينة على حاملي الوحدات السكنية وشاغليها مثل: الالتزام بدفع مبلغ متناسب من رسوم الخدمة فيما يتعلق بالمناطق المشتركة ؛ عدم القيام بعمل على وحدة قد تتداخل مع المناطق المشتركة ؛ التزام على الوحدات التجارية بتعيين مقاول خاص بها للتخلص من النفايات ؛ التزام بالامتثال لقواعد المجتمع ؛ تقييد شغل الوحدات السكنية للعاملين في مشروع مدينة سندان فقط ؛ تعويض لصالح المطور وحاملي الوحدات الآخرين عن أي خرق لإعلان الملكية المشتركة ؛ والتزام الملاك للتأكد من أن المستأجرين لديهم نسخة من إعلان الملكية المشتركة ، وأن المستأجرين يمثلون له ؛
٥. فيما يتعلق بتأجير الوحدات العقارية الفردية التي تشكل المباني ، يتطلب موافقة سندان على هويات المستأجرين الذين استأجرت الوحدات لهم ؛
٦. فيما يتعلق بأي نقل مستقبلي لوحدات الملكية الفردية التي تشكل المباني ، هناك بعض القيود المرتبطة بما في ذلك الرسوم الإدارية المستحقة لسندان على هذا النقل ؛ و
٧. بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية، سيتم التنازل عن حقوق الانتفاع بضمان العيوب الذي يقدمه المقاول لتغطية العيوب التي تؤثر على هيكل المباني لمدة عشر (١٠) سنوات إلى الصندوق.

٩,٢ اتفاقية الإيجار الرئيسي

بعد اجتماع الجمعية التأسيسية ، يدخل الصندوق في اتفاقية إيجار رئيسية مع شركة سندان للتطوير ش.م.م ، لإعادة استئجار ٧٠٨ وحدة عقارية لمدة عامين بمبلغ إيراد ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال عماني (مليون وستمائة ألف ريال عماني) سنوياً، مع خيار التجديد لمدة عامين بناءً على طلب

سندان (بشروط التزامها بشروط عقد الإيجار الرئيسي). في أي تجديد ، يجب زيادة الإيجار إلى أعلى من ١٠ ٪ من الإيجار الحالي ، أو القيمة السوقية (على النحو المحدد في اتفاقية الإيجار الرئيسية) المطبقة على المباني.

سوف تقوم شركة سندان للتطوير ش.م.م بدفع الإيجار بتاريخ ١ أبريل و ١ أكتوبر مقدما بدون أي خصم أو مقاصة.

الشروط الأساسية لعقد الإيجار الرئيسي

يتضمن عقد الإيجار الرئيسي الشروط التالية:

١. قام الصندوق (المُعَرَّف بأنه "المؤجر" بموجب عقد الإيجار الرئيسي) بصفته صندوق استثمار عقاري مسجل بشراء المباني من سندان (المعَرَّف كـ "المستأجر" بموجب عقد الإيجار الرئيسي) ؛
٢. وافق المؤجر على إعادة تأجير المباني إلى المستأجر، وفقاً لعقود الإيجار المهنية الحالية ، لمدة عامين ("مدة الإيجار")؛
٣. الاستخدام المسموح به للأماكن بموجب اتفاقية الإيجار الرئيسية هو لأغراض سكنية وتجزئة.
٤. سندان هي المسؤولة عن جميع النفقات والمعدلات والضرائب المستحقة فيما يتعلق بالمباني بما في ذلك أي مبالغ مفروضة على المباني من وقت لآخر في سياق كون المباني جزءاً من تطور أوسع ؛
٥. جميع المبالغ المستحقة للمؤجر تعتبر صافية بعد ضريبة القيمة المضافة ؛
٦. تبلغ قيمة الإيجار وفقاً لعقد الإيجار الرئيسي ١,٦ مليون ريال عماني خلال العامين الأولين من مدة الإيجار ؛
٧. المستأجر هو المسؤول عن الحفاظ على المباني في حالة صيانة جيدة ؛
٨. لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغييرات هيكلية للمباني دون موافقة المؤجر ؛
٩. إذا رغب المستأجر في تجديد عقد الإيجار الرئيسي بعد فترة السنتين، فستزيد الإيجارات بنسبة ١٠٪ من الإيجار الحالي أو القيمة السوقية (كما هو محدد في اتفاقية الإيجار الرئيسي) المطبقة على المباني ؛
١٠. يقوم المستأجر بتعويض المؤجر عن أي خسائر تكبدها المؤجر نتيجة مخالفة المستأجر لعقد الإيجار الرئيسي ؛
١١. المؤجر مسؤول عن تأمين المباني وفقاً لمتطلبات الإرشادات الشرعية، على حساب المستأجر ما لم تنص قواعد ولوائح تطوير مدينة سندان على خلاف ذلك ، وفي جميع الأحوال تكون أي تكاليف تأمين على حساب المستأجر؛
١٢. في حالة: (أ) يخضع المستأجر لأية إجراءات إيسار ؛ (ب) أي مدفوعات لا يتم دفعها خلال ٥ أيام عمل من تاريخ استحقاقها ؛ أو (ج) أي خرق مادي لاتفاق الإيجار الرئيسي من قبل المستأجر ، يجوز للمؤجر إنهاء اتفاقية الإيجار الرئيسي من خلال تقديم إشعار كتابي مدته ٥ أيام عمل إلى المستأجر. في هذه الظروف ، يجب على المؤجر أن يعود إلى المستأجر أيًا من الإيجار المدفوع مقدماً لما تبقى من مدة عقد الإيجار المخصصة على أساس التصنيف ؛
١٣. يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار الرئيسي في أي وقت خلال مدة العقد من خلال تقديم إشعار خطي مدته ٣ أشهر للمستأجر ؛ و
١٤. في حالة الإنهاء المبكر لعقد الإيجار الرئيسي أو انتهاء مدة الإيجار ، يلتزم المستأجر بإجراء التنازل عن اتفاقية إدارة الممتلكات وحصة المستأجر في أي عقود إيجار مهنية لا تزال سارية إلى المؤجر.

٩,٣ الإيجار المهني

يتضمن عقد الإيجار المهني القياسي المصطلحات الرئيسية التالية:

١. ويتم تمثيل "المالك" بواسطة مدير العقار. لا تزال شروط عقود الإيجار المهني قابلة للتنفيذ ويمكن لمدير العقار متابعة المستأجرين بسبب خرق عقد الإيجار المهني؛
٢. يعتبر المستأجر قد فُتس المبنى وتم قبولهم على أساس "كما هو" ؛
٣. يمنح المستأجر الحق في أماكن العمل والمناطق المشتركة الخاضعة لدفع الإيجار الشهري ؛
٤. يجب على المستأجر دفع الإيجار على أساس شهري ، ويجب أيضاً دفع وديعة تأمين وإيداع تجهيز ؛
٥. يسمح للمستأجر بتجهيز المبنى ويحق لمدير العقار طلب مثل هذه الحذف والتغييرات والتعديلات على أعمال التجهيز لضمان عدم إعاقة أو منع أو تقييد أو التأثير على المبنى بأي طريقة - يجب الموافقة على جميع الأعمال كتابياً من قبل مدير الممتلكات ؛
٦. يجب على المستأجر تقديم طلب للحصول عليه وصيانته على نفقته الخاصة ، ويجب عليه أن يقدم إلى مدير الممتلكات نسخاً من جميع التراخيص والتصاريح والموافقات والتسجيلات والموافقات الأخرى التي تتطلبها أي سلطة مناسبة ؛
٧. يجب على المستأجر الامتثال لجميع القواعد واللوائح المفروضة على جميع شاغلي (مدينة سندان) من وقت لآخر ، وأي خرق لتلك القواعد سيكون خرقاً لعقد الإيجار المهني ؛
٨. المستأجر له الحق في تأجير للمباني من الباطن ، ومع ذلك ، فإن المستأجر مسؤول بالكامل عن تصرفات المستأجر من الباطن ويضمن التزام المستأجر من الباطن ؛
٩. في حالة قيام المستأجر بإنهاء عقد الإيجار المهني ، يجب على المستأجر دفع المبلغ المساوي لكامل الفترة غير المنتهية وتعويض مدير العقار عن القيمة الكاملة للعقد ؛ و
١٠. في حالة حدوث خرق من قبل المستأجر ، يجوز لمدير العقار تقديم إشعار للمستأجر لعلاج الانتهاك في غضون ١٤ يوماً ، ثم إنهاء عقد الإيجار والاحتفاظ بجميع الودائع المدفوعة ؛ قطع إمدادات المرافق إلى المباني ؛ و / أو اتخاذ أي إجراء آخر لاسترداد الأموال المستحقة بموجب عقد الإيجار المهني.

١٠. النظرة العامة المالية

يحتوي هذا القسم على بعض البيانات المتطلعة للمستقبل التي تعكس الخطط والتقديرات والمعتقدات الحالية للصندوق ومدير الاستثمار، والتي تستند إلى افتراضات حول العمليات المستقبلية للصندوق، والتي تنطوي على مخاطر وشكوك. قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل جوهري عن تلك الواردة في أي بيانات تطلعية نتيجة للعوامل التي تمت مناقشتها أدناه وفي أي مكان آخر في هذه النشرة، لا سيما في قسم "تقييم المخاطر" في هذه النشرة.

يحصل الصندوق على العقار من سندان في السنة الأولى التي تلي الاكتتاب العام للصندوق. يعترف الصندوق بتطوير محفظة متنوعة من العقارات المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية والأصول ذات الصلة في قطاع الصناعات الخفيفة من خلال الاستحواذ على الأصول العقارية في سلطنة عمان ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

يخطط الصندوق للحصول على أصول إضافية في السنة الثالثة التالية للاكتتاب العام للصندوق، رهنا بموافقة إدارة الصندوق والموافقات الأخرى التي قد تكون مطلوبة. من المتوقع زيادة رأس المال الإضافي لأي عمليات استحواذ مستقبلية من خلال إصدار حق الأفضلية و/أو تقنيات التمويل الإسلامي التي تخضع لموافقة إدارة الصندوق والموافقات الأخرى التي قد تكون مطلوبة.

على أساس متحفظ، من المتوقع أن تنتعش أسواق العقارات خلال العامين المقبلين، وبالتالي، تم افتراضها في نموذجنا لشراء الأصول في السنة الثالثة علاوة على سعر السوق بسبب الاتجاه المتصاعد في قيمة الأصول العقارية الملائمة للمحفظة المستقبلية المتوقعة للصندوق.

١٠.١ نموذج النشاط

عملاً باتفاقية البيع والشراء الرئيسية، يقوم الصندوق بشراء المباني من سندان، مقابل ٢٠ مليون ريال عماني، ومن خلال اتفاقية الإيجار الرئيسية، سيقوم الصندوق بتأجير المباني إلى سندان لمدة عامين مع إيرادات إيجار قدرها ١,٦ مليون ريال عماني.

يتوقع مدير الاستثمار معدل ارتفاع بنسبة ٩٠٪ بين السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ومعدل ارتفاع بنسبة ٩٥٪ بين السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٩، وذلك بسبب نمو الصناعة اللوجستية في المنطقة المحيطة بها وحقيقة أنه لا يوجد حالياً أي منشأة أخرى مثل مشروع مدينة سندان في سلطنة عمان.

يتوقع مدير الاستثمار أن ينمو الصندوق باستثمار إضافي قدره ١٥ مليون ريال عماني في السنة الثالثة التالية للاكتتاب العام للصندوق، مما يؤدي إلى إيرادات إضافية متوقعة قدرها ١,٥ مليون ريال عماني بين السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٠,٢ هيكل التكاليف

التكاليف الرئيسية التي يتوقع أن يتحملها الصندوق كما يلي:

- كما هو موضح بمزيد من التفصيل في القسم المعنون "أدوار ومسؤوليات الأطراف" ، وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الاستثمار ، سيتولى مدير الاستثمار خدمات إدارة الاستثمار للصندوق، بما في ذلك الإشراف على إدارته، وسوف يتلقى عدداً من الرسوم وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار ، بما في ذلك رسم إدارة أساسي قدره ٠,٥٪ سنوياً يتم حسابه بالرجوع إلى مجموع صافي قيمة الأصول الخاص بالصندوق.
- وفقاً للشروط الصادرة من وزارة الإسكان في سلطنة عمان يتم دفع رسوم تحويل بنسبة ٢,٥٪ من قبل الصندوق إلى الوزارة عند شراء أي عقار جديد للصندوق في سلطنة عمان.
- يتم دفع التكاليف التالية بواسطة سندان بموجب اتفاقية الإيجار الرئيسية . ومع ذلك، إذا تم إنهاء عقد الإيجار الرئيسي أو انتهى ولم يتم تجديده، فسيصبح الصندوق مسؤولاً عن التكاليف التالية:
 - رسوم خدمة إدارة الممتلكات المستحقة بموجب اتفاقية إدارة العقارات ، والتي سيتم التنازل عنها للصندوق في حالة انتهاء اتفاقية الإيجار الرئيسي. تعادل رسوم خدمة إدارة العقارات ٥٪ من دخل الإيجار الشهري من المباني ؛
 - الرسوم المجتمعية المستحقة بموجب إعلان الملكية المشتركة مثل خدمات التنظيف وإدارة النفايات والأمن ورسوم الخدمات وتكاليف الصيانة المتعلقة بالمناطق المشتركة لتطوير مدينة سندان. يتم حسابها بالتناسب بالرجوع إلى الاستحقاق لكل وحدة عقارية داخل المبنى مقارنةً بتطوير مدينة سندان بالكامل ؛
 - تقدر تكاليف الصيانة بنسبة ٠,٦٪ من إيرادات الإيجار. جميع عمليات الصيانة والصيانة الخارجية وكافة الإصلاحات الرئيسية في المناطق المشتركة هي جزء من رسوم المجتمع المستحقة بموجب إعلان الملكية المشتركة. لذلك ، تشير تكاليف الصيانة إلى الصيانة الداخلية البسيطة لوحدة العقارات التجارية (أي إصلاح مدني بسيط ، الطلاء مرة واحدة في ثلاث سنوات ، إصلاحات كهربائية أساسية) بالإضافة إلى إصلاحات السباكة البسيطة في وحدات العقارات السكنية. لا يُتوقع أي تكاليف صيانة كبيرة في فترة ٣ إلى ٥ سنوات الأولى من عمر الصندوق حيث تم إنشاء المباني حديثاً ؛ و
 - رسوم البلدية هي ٥٪ من إيرادات الإيجار المستلمة ، وتدفع سنوياً لبلدية نخل.

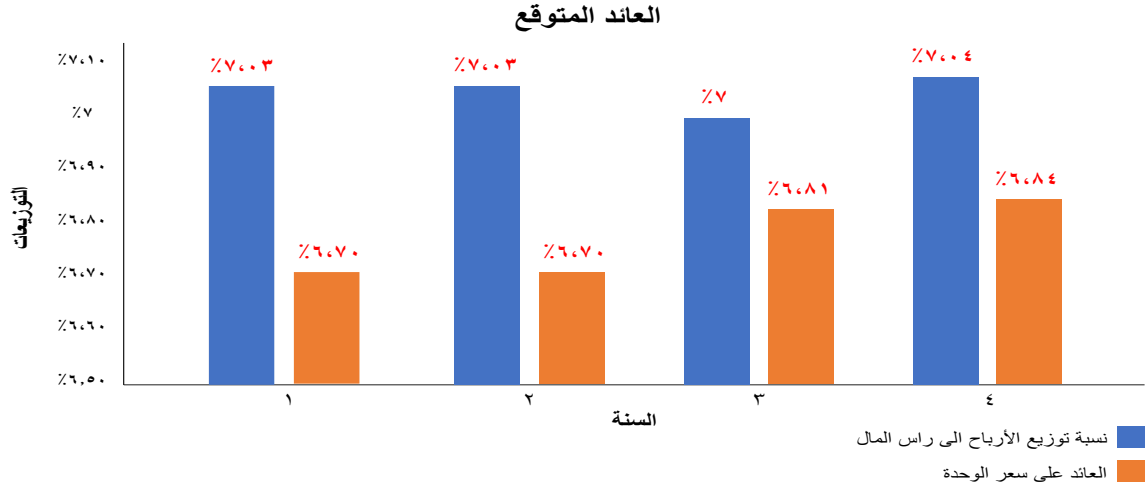
١٠,٣ ضريبة الدخل

وفقاً للمادة ١١٧ من قانون ضريبة الدخل العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٨/٢٠٠٩ (وتعديلاته)، فإن الدخل المتحقق لصناديق الاستثمار المنشأة في سلطنة عمان بموجب قانون سوق المال أو الصناديق التي تم إنشاؤها خارج سلطنة عمان للتعامل في الأوراق المالية العمانية المدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية، تعفي من الضريبة.

١٠,٤ العائد المتوقع لحاملي الوحدات

من المتوقع أن تنمو صناعة الخدمات اللوجستية في سلطنة عمان بمعدل سنوي مركب نسبته ٧٪ بين عامي ٢٠١٥ و ٢٠٢٠. سيتم شراء ٧٠٨ وحدة عقارية من سندان بخصم يصل إلى ٤٪ تقريباً في حين سيتم تحديد إيرادات الإيجار للعامين المقبلين عند ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال عماني (مليون ريال عماني وستمائة ألف) سنوياً، مما يؤدي إلى عائد أرباح جذاب للمستثمرين بنسبة ٧٪.

نظرًا لأن أهداف الصندوق تتمثل في توفير إيرادات متكررة من خلال إيرادات الإيجار ونمو رأس المال على خلفية النمو في القطاع الصناعي في سلطنة عمان، من السنة الثالثة، يقدر مدير الاستثمار النمو في عائد الأرباح.



مدير الاستثمار لا يقدر معدل العائد الداخلي الذي يمكن توليده من بيع العقار بعد ٥ أو ٧ سنوات، ولكن يمكنه تقديم دراسة تجريبية تشير إلى أن أفضل طريقة للاستثمار وزيادة قيمة المالك (المستثمر العقاري) هي من خلال صندوق استثمار عقاري. وفقاً لدراسة شاملة أجرتها كامبريدج أسوشيسن في ١٦ أغسطس ٢٠١٧ استناداً إلى بيانات تم جمعها عبر ٩٤٢ صندوقاً عقارياً، فقد تفوقت صناديق الاستثمار العقاري على صناديق الأسهم الخاصة بنسبة تقارب ٤٪ سنوياً على مدار الأعوام الخمسة والعشرين الماضية.

١١. سياسة توزيع الأرباح

الحق في قبض توزيعات الأرباح

جميع الوحدات متساوية الحقوق في قبض التوزيعات التي يُعلن عنها وتدفع عن السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأية سنة لاحقة. عقب العرض المقدم، يتم تعديل سجل حاملي الوحدات الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع حتى يمكن لحاملي الوحدات الجدد قبض التوزيعات المعلنة. وتُتَرح إدارة الصندوق دفع ٩٠٪ حد أدنى من صافي الربح السنوي تدفع على أساس سنوي.

السنة	١	٢	٣
صافي الربح المتوقع	١,٤٠٦,٠٤٩	١,٤٠٦,٠٤٩	٢,٤٥٠,٠٦٠
معدل الربح إلى رأس المال المدفوع	٧,٠٣٪	٧,٠٣٪	٧٪
العائد على الوحدة	٦,٧٠٪	٦,٧٠٪	٦,٨١٪

١٢. حقوق والتزامات حاملي الوحدات

١٢,١ حقوق حاملي الوحدات

تتمتع كافة الوحدات بحقوق متساوية طبقاً للقوانين المطبقة. وتشمل هذه الحقوق:

- الحق في صوت واحد لكل وحدة .
- الحق في قبض توزيعات ربحية تعلنها إدارة الصندوق ويعتمدها حاملي الوحدات في جمعية عمومية سنوية .
- الحق في المشاركة عند توزيع عوائد تصفية فائض أصول الصندوق .
- الحق في تحويل الوحدات (نقل ملكية الوحدات) طبقاً للقوانين المطبقة .
- الحق في الاطلاع على ميزانية الصندوق وقائمة الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية وسجل حاملي الوحدات .
- الحق في تلقي الدعوة لحضور الجمعيات العمومية والتصويت في تلك الجمعيات شخصياً أو بالوكالة .
- فقط بالنسبة لحاملي الوحدات المالكين لنسبة ٥% على الأقل من مجموع وحدات الصندوق، يكون لهم الحق في طلب إبطال أي قرار اتخذته الجمعية العامة أو إدارة الصندوق إذا كان ذلك القرار يضر بصالح الصندوق أو حاملي الوحدات أو يخالف القوانين المطبقة أو النظام الأساسي أو اللوائح الداخلية بالصندوق .
- الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية - بالنيابة عن حاملي الوحدات أو الصندوق - ضد إدارة الصندوق أو مراقبي الحسابات.
- الحق في اللجوء إلى الهيئة العامة لسوق المال - أن يكون ذلك مؤيداً من قبل حاملي وحدات يملكون ٥% على الأقل من مجموع وحدات الصندوق - بأن تمارس صلاحياتها في إيقاف القرارات التي اتخذتها الجمعية العامة لصالح فئة معينة من حاملي الوحدات أو ضد فئة معينة من حاملي الوحدات أو لصالح أعضاء إدارة الصندوق أو لأخرين .

الإدراج

يتم إدراج الوحدات في السوق الموازية لدى سوق مسقط للأوراق المالية ، ويمكن تحويلها (نقل ملكيتها) طبقاً لأحكام قانون سوق المال وهذه النشرة والنظام الأساسي واللوائح التنفيذية لسوق مسقط للأوراق المالية. ويتم تفعيل نقل الوحدات عن طريق المسجل نقل ملكية الوحدات يُسجل خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ استلام نموذج التحويل من المسجل.

١٢,٢ التزامات حاملي الوحدات

ستقتصر مسؤولية كل حامل وحدات على دفع قيمة الوحدات التي اشتراها. لن يتحمل كل حامل وحدات المسؤولية عن ديون الصندوق إلا في حدود قيمة الوحدات التي يملكها.

١٢,٣ القوائم المالية للصندوق

١٢,٣ أ متطلبات الإفصاح عن القوائم المالية

وفقاً لأحكام التعميم رقم خ/٢٠١٦/٢ الصادر من الهيئة العامة لسوق المال على الصندوق الإفصاح عن نتائج أعماله الأولية الربعية والسنوية غير المدققة فور الانتهاء منها، وفي جميع الأحوال، يجب أن يتم الإفصاح في فترة زمنية لا تتجاوز (١٥) خمسة عشر يوماً من نهاية الربع ، أو السنة المالية بحسب الأحوال يذكر على أن هذه النتائج أولية وغير مدققة يلتزم مدير الاستثمار بأحكام التعميم الصادر من الهيئة العامة لسوق المال .

ويجب أن تتضمن النتائج الأولية الواجب الإفصاح عنها البنود التالية:

- إجمالي المبيعات والإيرادات .
- تكلفة المبيعات ومجموع المصروفات .
- صافي الربح المتوقع بعد اقتطاع مخصص الضريبة .
- أرقام مقارنة للبنود المشار إليها مع الفترة نفسها من العام السابق .
- أي بنود أخرى تطلبها الهيئة أو ترى الجهة المصدرة الإفصاح عنها .

يعد الصندوق التقارير المالية المدققة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعلى الصندوق الإفصاح عن التقارير المالية المدققة السنوية والتقارير المذكورة في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، فور موافقة إدارة الصندوق وقبل أسبوعين على الأقل من الجمعية العامة السنوية للصندوق.

على الصندوق الإفصاح عن البيانات المالية المدققة وغير المدققة. ونتائج الأعمال الأولية الربعية والسنوية من خلال إرسالها عبر نظام الإرسال الإلكتروني لسوق المال باللغتين العربية والإنجليزية ووفقاً بالقوانين المعمول بها وتنتشر في الجرائد المحلية خلال الفترات القانونية المشار إليها.

ويقصد بنظام الإرسال الإلكتروني. النظام المخصص لإرسال المعلومات من الجهة المصدرة إلى مركز المعلومات بسوق مسقط للأوراق المالية على موقعه الإلكتروني

١٢,٣ ب تقرير القوائم المالية للصندوق

يتولى مدير الاستثمار إعداد التقرير السنوي وتقرير حول مدى تقدم الصندوق طبقاً للمواد ١٧٢ و ١٧٤ و ١٧٥ من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقارية .

وخلال شهرين من نهاية الفترة المالية المشمولة بالتقارير المالية ذات الصلة ، يتولى مدير الاستثمار إعداد تقرير مرحلي وتقرير مدى تقدم الصندوق ونشرهما على الموقع الإلكتروني لسوق مسقط للأوراق المالية. كما يتولى مدير الاستثمار إرسال التقرير السنوي وتقرير مدى تقدم الصندوق إلى حاملي الوحدات بدون مقابل بالبريد خلال يومين من استلام طلبا من أحد حاملي الوحدات بذلك.

يجب الإفصاح عن هذه البيانات قبل أسبوعين على الأقل من اجتماع الجمعية العامة العادية السنوية من خلال النظام الإلكتروني على موقع سوق مسقط للأوراق المالية .

يتم إرسال البيانات المالية الفصلية غير المدققة للصندوق إلى مركز المعلومات بسوق مسقط للأوراق المالية في غضون ثلاثين يوماً من نهاية كل ربع سنة أو أي فترة قانونية أخرى منصوص عليها في قواعد وشروط الإفصاح الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال عبر نظام الإرسال الإلكتروني الخاص بمركز المعلومات .

يزود مركز المعلومات المذكور بنسختين معتمدتين من إدارة الصندوق. كما يجب على مدير الاستثمار نشرها خلال الفترة المذكورة.

يلتزم مدير الاستثمار بأحكام التعميم رقم خ/٥/ ٢٠١٤ بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة لسوق المال والخاص بالإفصاح عن النتائج الفصلية الأولية خلال ١٥ يوماً من نهاية كل ربع عام ، على أساس تلك النتائج معتمدة من قبل إدارة الصندوق .

١٢,٤ استرداد الوحدات

غير مسموح باسترداد وحدات من أصول الصندوق طالما أن تلك الوحدات مدرجة لدى سوق مسقط للأوراق المالية.

١٣. الجمعيات العامة

تتعقد الجمعيات العامة في الأوقات التي تحددها إدارة الصندوق أو مراقب الحسابات طبقاً للقوانين المطبقة وشروط النظام الأساسي .

ولكل حامل وحدات الحق في حضور الجمعيات العامة والحق في صوت واحد في أي جمعية عامة عن كل وحدة يمتلكها. ويجوز لأي حامل وحدات أن يقوم بتوكيل شخص آخر . ليس بالضرورة أن يكون حامل وحدات . في حضور الجمعية العامة وتمثيله والتصويت بالنيابة عنه .

١٣,١ الجمعية العامة التأسيسية

يتولى إدارة الصندوق عقد جمعية تأسيسية خلال ٣٠ يوماً من تاريخ قيد الصندوق لدى الهيئة العامة لسوق المال لدراسة الأمور التالية وذلك ضمن أمور أخرى:

- مراجعة التقارير المدققة للمؤسسين والإدارة الأولية للصندوق والتي تتعلق بإنشاء الصندوق
- الموافقة على معاملات الأطراف ذات الصلة التي تتطلب الموافقة وفقاً للقوانين المعمول بها
- انتخاب أول إدارة للصندوق
- الموافقة على المدقق الخارجي المعين
- الموافقة على بدلات حضور إدارة الصندوق
- الموافقة على النظام الأساسي للصندوق

١٣,٢ الجمعية العامة العادية

الجمعية العامة هي السلطة العليا للصندوق وتتألف من جميع حملة الوحدات الاستثمارية . يجوز أن يحضر الجمعية العامة كل حامل وحدة استثمارية أو من ينوب عنه كتابة ويكون له صوت واحد مقابل كل وحدة استثمارية يمتلكها .

يجوز للجمعية العامة العادية أن تنظر وتبت في جميع الأمور التي لا يعود أمر البت بها حصراً ، عملاً بالقانون أو النظام الأساسي/ سند العهدة إلى إدارة الصندوق أو الجمعية العامة غير العادية .

يجب أن تعقد الجمعية العامة السنوية في كل سنة خلال (٣) ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للصندوق، وتعقد جمعيات عامة عادية أخرى عندما يوجب ذلك القانون أو النظام الأساسي/ سند العهدة أو تدعو الحاجة إلى مثل هذا الاجتماع.

تتعقد الجمعية العامة غير العادية للنظر والبت في جميع الأمور التي لا يعود إلى الجمعية العامة العادية حصراً أمر البت فيها بموجب القانون أو هذه اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار أو النظام الأساسي/ سند العهدة.

وفي جميع الأحوال، يجب دعوة الجمعية العامة غير العادية للانعقاد للنظر في المسائل الآتية:

- أ. تغيير الأهداف الاستثمارية الأساسية للصندوق.
- ب. تغيير وضع الصندوق بالاندماج أو الانفصال أو التحويل أو غير ذلك.
- ج. تعديل النظام الأساسي/ سند العهدة
- د. زيادة في رأس مال الصندوق .
- هـ. حل وتصفية الصندوق.

ويجوز للجمعية العامة غير العادية في أي وقت أن تقرر زيادة رأس المال للصندوق .
يجوز لمدير الاستثمار أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة طلب دعوة لاجتماع جمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية في أي وقت.

يجوز لحاملي الوحدات الاستثمارية - مجتمعين أو من ينوب عنهم - أن يعقدوا جمعية عامة دون مراعاة الأحكام المقررة لدعوتها، ويحق لهذه الجمعية أن تصدر أي قرارات تدخل في صلاحيتها.

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

يجب على إدارة الصندوق الدعوة لجمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية بموجب طلب كتابي يقدمه حملة أو وحدات استثمارية يمتلكون بشكل منفرد، أو مجتمعين نسبة لا تقل عن (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي رأس مال الصندوق المصدر، ويقدم الطلب في المقر الرئيسي لمدير الاستثمار.

يجب على إدارة الصندوق عند دعوتها لجمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية، الالتزام بالآتي:

- أ- إرسال دعوة لحملة الوحدات الاستثمارية قبل تاريخ الاجتماع بمدة لا تقل عن (١٤) أربعة عشر يوماً.
- ب- أن يحدد في إعلان الدعوة مكان ووقت الاجتماع وجدول الأعمال المعروض على الجمعية.
- ت- نشر إعلان الدعوة في الموقع الإلكتروني للسوق خلال مدة لا تتجاوز (٢) يومين من إرسال الدعوة.

يجب على إدارة الصندوق أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال - في حالة طلب عقد جمعية عامة بواسطة حملة الوحدات الاستثمارية أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة الالتزام بالآتي:

- ١) الدعوة للجمعية خلال مدة لا تتجاوز (٢١) واحدا وعشرين يوماً من تاريخ تسلمها للطلب.
- ٢) إرسال الدعوة لحملة الوحدات الاستثمارية، وفق الضوابط الآتية:
 - أ- أن يتم الإرسال قبل (١٠) عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقترح لعقد الجمعية.
 - ب- نشر إعلان الدعوة في الموقع الإلكتروني للسوق، وفي صحيفتين يوميتين محليتين، إحداهما باللغة العربية، وأخرى باللغة الإنجليزية بمدة لا تقل عن (٢) يومين قبل تاريخ إرسال الدعوة.
 - ٣) أن يحدد في الدعوة مكان ووقت الاجتماع وجدول الأعمال المعروض على الجمعية.
 - ٤) تقديم نسخة من إعلان الدعوة للحافظ الأمين/ أمين العهدة.

يجب أن يترأس الجمعية العامة لحملة الوحدات الاستثمارية الآتي:

- أ- رئيس إدارة الصندوق أو نائبه ، إذا تمت الدعوة للجمعية من قبل الإدارة وفقاً للمتطلبات الرقابية، وإذا تعذر حضور الرئيس أو نائبه، وجب على إدارة الصندوق تسمية أحد أعضائها لترؤس الاجتماع.
- ب- شخص يعينه حملة الوحدات الاستثمارية أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة، إذا كان طلب عقد الاجتماع صادراً منهم.

يكون انعقاد الجمعية العامة صحيحاً إذا حضر الاجتماع نسبة لا تقل عن (٥٠٪) خمسين في المائة من حملة الوحدات الاستثمارية في حالة الجمعية العامة العادية، و (٦٠٪) ستين في المائة في حالة الجمعية العامة غير العادية، سواء كان الحضور بصفة شخصية أم بتفويض عنهم.

يجب في حالة عدم اكتمال نصاب الجمعية العامة بعد مرور نصف ساعة من بداية الاجتماع، اتخاذ الإجراءات الآتية:

أ- إذا كان الاجتماع بطلب حملة الوحدات الاستثمارية أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة، فلا تتعدّد الجمعية العامة، ولا يتم تأجيلها لموعد آخر.

ب- إذا كان الاجتماع بطلب من غير الفئات المحددة في البند السابق، يتم تأجيل الجمعية العامة لموعد آخر خلال مدة لا تتجاوز (١) شهراً واحداً من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية الأولى، على أن تتم الدعوة بموجب إعلان ينشر في الموقع الإلكتروني للسوق، وفي صحيفتين يوميتين محليتين، إحداها باللغة العربية، والأخرى باللغة الإنجليزية، وذلك قبل الموعد المحدد بأسبوع واحد على الأقل.

يكون انعقاد الجمعية العامة العادية الثانية صحيحاً أيما ما كانت نسبة الحضور، ويشترط لصحة انعقاد الجمعية العامة غير العادية الثانية، حضور حملة الوحدات الاستثمارية الذين يمتلكون نسبة (٥٠٪) خمسين في المائة على الأقل من الوحدات الاستثمارية

يجب الإفصاح عن قرار الجمعية العامة فوراً من خلال الموقع الإلكتروني للسوق، وذلك قبل بداية جلسة تداول أول يوم عمل يلي تاريخ انعقاد الجمعية.

لا يجوز لمدير الاستثمار والأطراف ذات العلاقة به التصويت في أي جمعية، إذا كانت له مصلحة في نتيجة المعاملة التي قدمت للموافقة عليها.

يكون للتصويت في أي قرار معروض على الجمعية العامة بواسطة الاقتراع السري، على أن يتم إعلان نتيجة الاقتراع بواسطة أي من:

- أ. الرئيس
- ب. الحافظ الأمين/ أمين العهدة
- ج. مدير الاستثمار
- د. حملة الوحدات الاستثمارية الحاضرين ، أو من ينوب عنهم ، ممن يملكون فيما بينهم ما لا يقل عن (١٠) عشرة بالمائة من إجمالي عدد الوحدات الاستثمارية المصدرة

يجب على مدير الاستثمار التأكد من اشتغال المحاضر على القرارات والإجراءات التي تتم في الجمعية العامة لحملة الوحدات الاستثمارية ، وعليه إيداع محضر الاجتماع بالهيئة موقعاً من أمين السر، ومعتمداً من رئيس الاجتماع ومراقب الحسابات والمستشار القانوني، وذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ انعقاد الجمعية العامة.

١٣,٣ توزيع الأرباح

يجب توزيع حد أدنى ٩٠ ٪ من صافي أرباح الصندوق سنويا .

ويتم توزيع الأرباح النقدية على حاملي الوحدات من الأرباح القابلة للتوزيع فقط أو من النقد المتوافر بالصندوق. وتتولى شركة مسقط للمقاصة والإيداع مهمة توزيع الأرباح على حاملي الوحدات.

وتُدفع الأرباح الموزعة إلى حاملي الوحدات المسجلة أسمائهم في سجل حاملي الوحدات وقت انعقاد الجمعية العامة العادية السنوية .

١٣,٤ حل وتصفية الصندوق .

يوصي إدارة الصندوق إلى الجمعية العامة غير العادية بحل أو تصفية الصندوق لأي من الأسباب التالية:

- انقضاء المدة القانونية للصندوق
- إذا إمتنع الصندوق من مزاوله نشاطه بدون سبب قانوني .
- انخفاض قيمة صافي أصول الصندوق إلى مستوى تصل فيه معدل المصاريف لكل حامل وحدة إلى مستوى مرتفع .
- تنفيذاً لتوصية مدير الاستثمار
- صدور حكم من محكمة مختصة بحل وتصفية الصندوق
- بناءً على طلب الهيئة العامة لسوق المال

تصدر الجمعية العامة غير العادية قرارها بحل وتصفية الصندوق وتعيين مصفي وتحديد أتعابه وإجراءات التصفية ، وتنتهي صلاحيات إدارة الصندوق وأي مقدم خدمات عند تعيين المصفي.

تستخدم عائدات التصفية للوفاء بالالتزامات واجبة الدفع على الصندوق بعد سداد المصاريف المتعلقة بالحل أو التصفية ، ويقسم الرصيد المتبقي بين حملة الوحدات الاستثمارية حسب النسبة والتناسب وفقاً لما يملكونه من وحدات استثمارية .

١٤ . حساب صافي قيمة الأصول

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

يتم حساب صافي قيمة الأصول من قبل المدير الإداري (بعد أخذ المشورة من الخبراء المناسبين) كقيمة الأصول المنسوبة للصندوق (بما في ذلك الإيرادات المستحقة) مطروحاً منها الالتزامات المنسوبة (بما في ذلك التغييرات والنفقات المستحقة ومخصصات التزامات حسب الاقتضاء).

تقدر أصول الصندوق على النحو التالي:

- يجب تقييم الاستثمارات في العقارات على أساس القيمة السوقية التي يحددها المُقيّم ؛
- يتم تقييم الاستثمارات المدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية بأسعار الإغلاق في تاريخ التقييم ذي الصلة، ومع ذلك، إذا تم إدراج هذه الاستثمارات في أو تداولها في أكثر من بورصة واحدة، يجوز للمدير الإداري حسب تقديره تحديد بورصة واحدة يعتقد المدير الإداري أنها تعكس القيمة الأكثر دقة ؛
- تقدر قيمة الودائع بقيمة المبلغ الأصلي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة من تاريخ الشراء أو الإيداع ؛ و
- الاستثمارات التي لا يتوافر لها، سعر سوقي مناسب بسهولة، حسب رأي المدير الإداري ، يتم تقييمها بالقيمة السوقية وفقاً لما يحدده واحد أو أكثر من خبراء التقييم المستقلين ، بناء على تقدير المدير الإداري.

تُعتبر التزامات الصندوق أنها تتضمن جميع 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 التزام على أساس رقم تقديري سنوي أو لفترة مقدماً ويدرج الاستحقاق بالتناسب خلال تلك الفترات. عند الاقتضاء، يتم إثبات الاستحقاق عن الالتزامات بشكل يومي.

١٥. معلومات السوق

١٥,١ خلفية .

تأسس سوق مسقط للأوراق المالية في ٢١ يونيو ١٩٨٨ بموجب المرسوم السلطاني السامي رقم ٨٨/٥٣ وهو سوق الأوراق المالية الوحيد في سلطنة عمان. بعد ذلك ، في ٩ نوفمبر ١٩٩٨ ، صدر المرسوم السلطاني السامي رقم ٩٨/٨٠ بشأن قانون سوق المال وإنشاء الهيئة العامة لسوق المال بصفتها الجهة المنظمة لسوق مسقط للأوراق المالية. سوق مسقط للأوراق المالية هو كيان حكومي يخضع لإشراف الهيئة العامة لسوق المال. أصدرت الهيئة العامة لسوق المال تعاميم جديدة لحوكمة شركات المساهمة المدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية ، والتي دخلت حيز التنفيذ في ٢٢ يوليو ٢٠١٦.

تأسس مؤشر سوق مسقط للأوراق المالية في عام ١٩٩٢ مع تاريخ أساسي في يونيو ١٩٩٠. زاد عدد الشركات المدرجة في عينة المؤشر بمرور الوقت ، ويبلغ عدد الشركات حالياً ٣٠ شركة.

١٥,٢ متطلبات الإدراج .

قبل التقديم للإدراج في سوق مسقط للأوراق المالية ، يتعين على الشركة الحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق المال والمدير العام لسوق مسقط للأوراق المالية. يجب على مقدم الطلب تقديم طلب الإدراج إلى سوق مسقط للأوراق المالية في غضون شهر واحد من تاريخ التسجيل مع الوثائق والمعلومات التالية:

- شهادة السجل التجاري ؛
- قائمة المفوضين بالتوقيع ونماذج من توقيعاتهم ؛
- نسخ من النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس ؛
- نشرة الإصدار المتعلقة بالطرح ؛
- نسخة مصدقة من محضر اجتماع الجمعية العامة التأسيسية ؛ و
- أي متطلبات إضافية من الهيئة العامة لسوق المال.

١٥,٣ المقاصة والتسوية .

شركة مسقط للمقاصة والإيداع هي المسؤولة عن حفظ سجلات المساهمين وتقديم خدمات الحفظ للأوراق المالية وصناديق الاستثمار المدرجة في سوق مسقط للأوراق المالية والسندات والصكوك المتداولة في سوق مسقط للأوراق المالية ، والأوراق المالية الأخرى الصادرة عن الحكومة.

يتم تسوية جميع المعاملات في سوق مسقط للأوراق المالية على أساس مقاصة تسجيل الدخول على (ن+٣) أي ثلاثة أيام بعد يوم التعامل

١٥,٤ طريقة التسوية .

لقد تبنى سوق مسقط للأوراق المالية نظام شبكي متعدد الأطراف يتم بموجبه تصفية المعاملات وتسويتها على أساس صافٍ بواسطة أي وسيط. بعد تصفية المعاملات من قبل سوق مسقط للأوراق المالية، تتم عمليات نقل ملكية الأوراق المالية من خلال نظام المحاسبة الذي تديره سوق مسقط للأوراق المالية.

١٥,٥ إجراءات التسوية .

في نهاية كل جلسة تداول ، يتم تحديد مبلغ الأوراق المالية والأموال المطلوب تسليمها و/أو دفعها في يوم التسوية من خلال عملية المقاصة وينعكس في تقرير تسوية المقاصة في سوق مسقط. يتم تسوية المعاملات في النهاية على أساس (ن+٣) أي ثلاثة أيام بعد يوم التعامل في طريقة التسليم مقابل الدفع. يتم نقل ملكية الأوراق المالية المشتراه بين حسابات تداول المستثمرين ويتم التسوية النقدية بين الوسطاء من خلال بنك التسوية المعين.

١٥,٦ التداول .

يتم التداول في الأوراق المالية على سوق مسقط للأوراق المالية على مدار خمسة أيام عمل في الأسبوع ، باستثناء أيام العطلات الرسمية ، ولمدة خمس ساعات في اليوم . لدى سوق مسقط للأوراق المالية نظام تداول إلكتروني:

- يحظر تلقائياً أوامر الشراء التي تتجاوز حدود الضمان المصرفي للوسيط أو تصل إلى حد الطلب الخاص المنصوص عليه في القانون ؛ و
- تمكن جميع الشركات والكيانات التي يتم إدراج أوراقها المالية في سوق مسقط للأوراق المالية ، ومسجلها، من عرض سجل أسهمهم.

قبل أن يتمكن المستثمر من تداول الأوراق المالية في سوق مسقط للأوراق المالية، يتعين على المستثمر التقدم بطلب للحصول على رقم المستثمر والحصول عليه، والذي يؤدي إصداره تلقائياً إلى إنشاء حساب مستثمر لحفظ الأوراق المالية المتداولة في سوق مسقط للأوراق المالية . يتعين على المستثمرين الأفراد الذين يسعون إلى تداول الأوراق المالية في سوق مسقط للأوراق المالية الاحتفاظ بحساب مستثمر مع شركة مسقط للمقاصة وحساب التداول مع وسيط معتمد (مرخص من الهيئة). تتم تسوية الصفقات في جميع الأوراق المالية في شكل غير المادية.

يحدد رقم المستثمر الخاص بالمساهم حساب المستثمر في مسقط المقاصة المستخدم لنقل الأسهم من وإلى الحساب في كل مرة يقوم المستثمر بشراء أو بيع الأسهم. عندما ينوي المستثمر بيع الأسهم، يتعين عليه تحويل كميات الأسهم إلى حساب تداول الوسيط الخاص به.

تبدأ عملية تداول الأوراق المالية عندما يطلب المستثمر رسمياً من وسيطه شراء أو بيع ورقة مالية ، وفقاً لشروط محددة.

المستثمر مسؤول عن جميع التكاليف المرتبطة بتداول الأوراق المالية، ويتعين عليه أن يدفع، بناءً على طلب الوسيط ، جميع المبالغ اللازمة لتغطية معاملاته، وخاصة سعر الشراء والعمولات أو الرسوم الأخرى التي تتطلبها سوق مسقط للأوراق المالية.

١٥,٧ نظام التداول .

يعمل سوق مسقط للأوراق المالية على نظام التداول الآلي القائم على الشاشة والقائم على الطلب والذي يطابق أوامر البيع والشراء للمستثمرين. يمكن للمستثمرين تقديم طلباتهم مع وسطاء سوق مسقط للأوراق المالية المعتمدين، الذين يدخلون هذه الأوامر في نظام التداول. ثم ، يقوم النظام تلقائياً بمطابقة أوامر البيع والشراء الخاصة بورقة مالية معينة استناداً إلى متطلبات السعر والكمية.

يقوم نظام التداول أيضاً بإنشاء وعرض تفاصيل نشاط التداول الحالي والتاريخي، بما في ذلك الأسعار ، وأحجام التداول المتداولة ، وأوامر الشراء والبيع المعلقة.

توجد أيضاً آلية تداول خارج السوق، تُعرف باسم عملية "الطلبات الخاصة".

١٥,٨ جلسات التداول .

تُعقد جلسات التداول من الأحد إلى الخميس (باستثناء أيام العطل الرسمية في عمان) على النحو التالي:

قبل الجلسة الافتتاحية	٠٩:٠٠ ص حتى ١٠:٠٠ ص
جلسة التداول	١٠:٠٠ ص حتى ٢:٠٠ م
إغلاق	٢:٠٠ م

١٥,٩ تعليق التداول .

قد توقف سوق مسقط للأوراق المالية مؤقتاً تداول أي ورقة مالية مدرجة إذا كانت هناك معلومات أو إشاعات قد تؤثر على سعر الورقة المالية أو في حالة إعادة هيكلة الشركة لرأس مالها أو تقسيم أسهمها. كما يتم تعليق تداول الأوراق المالية لأي شركة إذا تم حل الشركة أو تصفيتها. في ظروف معينة، قد تطلب الشركة تعليق التداول.

١٥,١٠ أداء التداول .

يوضح الجدول أدناه عدد الشركات المدرجة وعدد الأسهم المتداولة وقيمة الأسهم المتداولة وعدد المعاملات المنفذة في ٣١ ديسمبر عن كل سنة من السنوات المشار إليها.

٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	
١١٠	١١٢	١١٣	١١٦	عدد الشركات المدرجة
٤,٠٢٠	٤,٢٧٥	٤,٦٣٣	٥,٧٣٤	عدد الأسهم المتداولة (بالمليون)
٧٦٢	٩٩٣	٩٥٩	١,٣٩٠	قيمة الأسهم المتداولة (بالمليون ريال)
١٥٠	١٦٤	٢٠١	٢٦٢	عدد المعاملات المنفذة (بالآلاف)
١٨,١٧٦	١٧,٩٥٠	١٧,٢٨٨	١٥,٧٧٩	القيمة الرأسمالية السوقية (بالمليون ريال)

المصدر : البيانات الإحصائية السنوية لسوق مسقط للأوراق المالية

١٦. الحوكمة

إدارة الصندوق

١٦,١ تشكيل إدارة الصندوق ومدته وتعيينه

تتم إدارة الصندوق تحت إشراف ومتابعة أعضاء إدارة الصندوق المصرح لها بالتعامل والتعاقد والتقاضي باسم الصندوق وبالنيابة عنه.

تتكون إدارة الصندوق من ٥ أعضاء ، لمدة خمس سنوات على الأكثر، ويجوز إعادة انتخاب العضو لفترة أخرى.

وتتكون إدارة الصندوق حالياً من الآتي أسماءهم :

الاسم	يمثل	الصفة	مستقل / غير مستقل
الفاضل مصعب السيابي	سندان	رئيس إدارة الصندوق	غير مستقل
الفاضل محمد الكندي	سندان	نائب رئيس إدارة الصندوق	غير مستقل
الفاضل زكريا الكندي	سندان	عضو	غير مستقل
الفاضل أحمد الحجري	سندان	عضو	غير مستقل
الفاضل ذو الحلمي قمر الدين	نفسه	عضو	مستقل

تستمر مدة عضوية الصندوق أعلاه حتى إنعقاد الجمعية العامة التأسيسية .

عند انتخاب إدارة الصندوق خلال الجمعية العامة التأسيسية ، يجب أن يكون ثلثا جميع الأعضاء بما لا يقل عن عضوين في إدارة الصندوق مستقلين (كما هو محدد في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري).

يتم التصويت من قبل حاملي الوحدات لتعيين أعضاء في إدارة الصندوق ، يكون لكل حامل وحدة عدد من الأصوات تعادل الوحدات التي يملكها . يجوز لحاملي الوحدات أو المفوضين عنهم إعطاء جميع الأصوات لمرشح واحد أو توزيعها على مختلف المرشحين. تكون الانتخابات بالاقتراع السري.

١٦,٢ معلومات السيرة الذاتية لأعضاء إدارة الصندوق

مصعب السيابي	الاسم:
رئيس إدارة الصندوق	المنصب :
بكالوريوس في المالية وإدارة الموارد البشرية من جامعة سانت ماري في كندا	المؤهلات العلمية :
بدأ حياته المهنية في شؤون البلاط السلطاني في الإدارة المالية لمدة عامين ونصف. منذ التخرج، أسس الفاضل مصعب مع أشقائه "مجموعة السيابي المحدودة"، وهي شركة عائلية لها مصالح متنوعة بما في ذلك التطوير العقاري في مجالات الإسكان والتجزئة والتعليم والخدمات المالية والاستثمار والصناعي والتعدين والخدمات اللوجستية.	الخبرة :

<p>لديه دراية واسعة وخبرة في مجال الأعمال والاستثمار على مدار الخمسة عشر عاماً الماضية، ولديه أصول كان الابتكار هو المحرك الأساسي لها. وقد نتج عن ذلك أيضاً إنشاء واحدة من شركات التطوير العقاري الرائدة في عُمان ، "سندان للتطوير ش.م.م.". لدى مجموعة السيابي ، استثمارات في قطاعات أخرى مثل البيع بالتجزئة والتوزيع والرعاية الصحية وإدارة صناديق الاستثمار</p>	<p>قائمة مجالس الإدارة الأخرى</p>
<p>الفاضل مصعب هو الرئيس التنفيذي لشركة "مجموعة السيابي ش.م.م" وهو أيضاً رئيس مجلس إدارة "مدينة سندان المحدودة" و"الإسكان الطلاي ش.م.ع.م" وعضو مجلس إدارة في "شركة سندان للتطوير ش.م.م"</p>	

<p>محمد الكندي</p>	<p>الاسم:</p>
<p>نائب رئيس إدارة الصندوق</p>	<p>المنصب :</p>
<p>بكالوريوس العلوم / تكنولوجيا المعلومات ، تخصص إدارة الأعمال من جامعة السلطان قابوس</p>	<p>المؤهلات العلمية :</p>
<p>كان عضو في مجلس الشورى، ويمثل مدينة نخل والرئيس الحالي لشركة سندان للتطوير ش م م . وكان مدير قاعدة البيانات السابق في بلدية مسقط، والمبرمج في جامعة السلطان قابوس والمدير السابق للحسابات الحكومية في شركة الخليج للكمبيوتر أي بي إم والمدير العام السابق لشركة مشاريع الطاقة الحديثة .</p>	<p>الخبرة :</p>
<p>هو مؤسس شركة ماتش ميديا المتخصصة في إدارة الأحداث والتسويق والإعلام</p>	<p>قائمة مجالس الإدارة الأخرى</p>
<p>رئيس مجلس إدارة سندان للتطوير</p>	

<p>زكريا الكندي</p>	<p>الاسم:</p>
<p>عضو إدارة الصندوق</p>	<p>المنصب :</p>
<p>بكالوريوس العلوم / إدارة الأعمال ، محاسبة ثانوية من إنديانابوليس ، الولايات المتحدة الأمريكية</p>	<p>المؤهلات العلمية :</p>
<p>الفاضل زكريا هو الرئيس التنفيذي لشركة نخل الأهلية للاستثمار (ش.م.ع.م) منذ عام ٢٠١٥ ، بفضل مهاراته القيادية ، أصبحت نخل الأهلية إحدى شركات الاستثمار في الأسهم الخاصة النشطة في البلاد، حيث قام بتطوير منتجات رئيسية مثل مدينة سندان. قبل عمله في "نخل الأهلية"، شغل منصب مدير المستلزمات الطبية في مستشفى جامعة سلطان قابوس</p>	<p>الخبرة :</p>
<p>سندان للتطوير ، وشركة إنتاج وتعبئة وتغليف التمور العمانية</p>	<p>قائمة مجالس الإدارة الأخرى</p>

الاسم:	أحمد الحجري
المنصب :	عضو إدارة الصندوق
المؤهلات العلمية :	درجة البكالوريوس في القانون (من الكويت) وماجستير في القانون (من مصر)
الخبرة :	يتمتع الفاضل أحمد الحجري بخبرة واسعة في مجال القانون العماني. عمل الفاضل أحمد الحجري محامياً ومستشاراً قانونياً للعديد من الشركات الكبرى في سلطنة عمان. حاصل على ترخيص للمرافعة في جميع المحاكم العمانية.
قائمة مجالس الإدارة الأخرى	سندان للتطوير ش.م.م.

الاسم:	ذو الحلمي قمر الدين
المنصب :	عضو إدارة الصندوق
المؤهلات العلمية :	حاصل على درجتي ماجستير. درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة تكنولوجيا مارا بماليزيا، ودرجة الماجستير في التعليم (تقني) من الجامعة التكنولوجية الماليزية، وبكالوريوس الآداب (مع مرتبة الشرف) في المحاسبة والمالية من جامعة كنت، المملكة المتحدة. كما أنه حاصل على ترخيص ممثل خدمات سوق المال الممنوحة من هيئة الأوراق المالية في ماليزيا.
الخبرة :	التحق الفاضل ذو الحلمي بمجموعة آر إتش بي المصرفية في عام ٢٠٠٩ كنائب رئيس الخدمات المصرفية الاستثمارية الإسلامية. في عام ٢٠١١ ، تولى دوراً أكبر بصفته رئيس فريق تغطية عملاء المجموعة للصناديق المؤسسية في ماليزيا وحكومة ماليزيا والشركات المرتبطة بالحكومة. يتمتع ذو الحلمي بخبرة تزيد عن ١٥ عاماً في مجال الخدمات المصرفية الاستثمارية وإدارة الصناديق ، حيث شغل مناصب عليا في أكبر صناديق التقاعد في ماليزيا وأكبر مجموعة مصرفية في ماليزيا. شارك في العديد من العمليات الرئيسية لجمع الأموال في سوق رأس المال لمشاريع البنية التحتية في ماليزيا، وعمليات الدمج والشراء ، والأسهم الخاصة، والاكتمالات العامة الأولية. تخصص ذو الحلمي في صناديق الاستثمار العقاري. كان يشارك في واحدة من صناديق الاستثمار العقاري الأولية في ماليزيا وقد قام بإدراج عدد من صناديق الاستثمار العقاري البارزة في ماليزيا. كان ذو الحلمي فعالاً في هيكل الصفقات البارزة مثل صندوق الاستثمارات المهيكلة بي إن بي (PNB) مع حجم صندوق يقترب من ٢,٥ مليار رينجيت ماليزي (ما يعادل ٦٢٠ مليون دولار أمريكي) ، وهو الصندوق الائتماني الأول في ماليزيا الذي يجمع بين المنتجات المهيكلة وصناديق الاستثمار

العقاري بي إن بي (أول صندوق خاص للاستثمار العقاري في ماليزيا) في صندوق ائتماني رأسماله يتكون من وحدة واحدة تمثل كامل قيمة رأس المال؛ وصندوق (Quill Capita) بحجم أولي للصندوق يبلغ ٢٧١ مليون رينجيت ماليزي (ما يعادل ٨٠ مليون دولار أمريكي) والصندوق الأول للاستثمار العقاري من كابيتالاند وسنغافورة في ماليزيا كمروج) ولا يزال واحد من أوائل صناديق الاستثمار العقاري المدرجة والناجحة المدرجة خلال الاكتتاب العام في منتصف عام ٢٠٠٠ .

في ديسمبر من عام ٢٠١٧ ، كان ذو الحلبي جزءاً من فريق RHB بصفته المستشار الرئيسي الوحيد لعملية الاستحواذ التي أنجزت مؤخراً على برج فيستامن أمانهرايا صندوق الاستثمار العقاري مقابل شراء بقيمة ٤٥٥ مليون رينجيت ماليزي (ما يعادل ١١٧ مليون دولار أمريكي) برج فيستاهو برج مكثبي من الدرجة الممتازة يتكون من ٦٣ طابقاً والذي يقع في الموقع المتميز لـ The Intermark ، كوالالمبور، وهي منطقة مكاتب رئيسية راسخة في وسط مدينة كوالالمبور .

لا يوجد

قائمة مجالس الإدارة الأخرى

١٦,٣ انتخاب إدارة الصندوق

يجب أن تتوافر الشروط التالية في العضو المعين أو المرشح:

- يجب ألا يكون:
 - عضواً في إدارة صندوق عقاري آخر يديره مدير صندوق آخر .
 - عضواً في مجلس إدارة ، أو شريكا لصندوق آخر ، مدير الصندوق لصندوق آخر .
 - عضواً في اللجنة الشرعية نفسها
 - موظفا لدى طرف ثالث يعهد إليه مدير الاستثمار بمهمة القيام بأي من الأعمال المسندة إليه .
- يجب أن يكون:
 - صاحب شخصية سوية، وذات سمعة طيبة وحسن السلوك
 - لديه المؤهلات والخبرات المطلوبة للقيام بمهامه
 - يتوخى قيم النزاهة والعدالة لدى قيامه بمهامه ومسؤولياته
 - لديه القدرة على التصرف بمهارة وحذر عند قيامه بمهامه ومسؤولياته وبالتالي تجاه كافة القوانين واللوائح والأنظمة المطبقة.
- تحظر عضوية إدارة الصندوق على من تتوافر عليه الشروط الآتية :
 - من قد أقيم ضده بموجب قوانين الإفلاس أو صدر حكم قضائي بإفلاسه مالم يكن قد رد إليه إعتباره .
 - صدر حكم بإدانته في جريمة مخلة بالشرف والأمانة مالم يكن قد رد إليه إعتباره .

- يجوز شغل شواغر العضوية بين فترات الانتخاب بطريق التعيين للفترة المتبقية من العضوية الشاغرة بشرط موافقة أغلبية الأعضاء الآخرين في إدارة الصندوق أو الأعضاء المستقلين واستيفاء اشتراطات اللوائح التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

أي عضو لم يتم تعيينه عن طريق الجمعية العامة السنوية يكون مرشحاً للانتخاب في الجمعية العامة السنوية التالية.

١٦,٤ مهام ومسؤوليات إدارة الصندوق

وتشمل اختصاصات ومسؤوليات إدارة الصندوق بصفة خاصة ما يلي:

- إدارة الصندوق طبقاً لما يلي:
 - أهدافه وسياساته الاستثمارية .
 - النظام الأساسي .
 - نشرة الإصدار .
 - كافة الأحكام والقواعد المنصوص عليها في القوانين واللوائح والقرارات ذات الصلة بما في ذلك - وبدون تحديد - قانون هيئة سوق المال (المرسوم السلطاني ٩٨/٨٠ وتعديلاته) واللوائح التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال واللوائح التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.
- اختيار الاستراتيجية المناسبة لتحقيق الأداء المتصوّر للصندوق طبقاً لأهدافه وسياساته الاستثمارية .
- التأكد من ملائمة الاستراتيجية الاستثمارية المتبعة وأن مدير الاستثمار (أو الجهة المفوضة بذلك حسب الأحوال) يتولى تطبيقها بفاعلية .
- القيام بمتابعة فعالة وتقييم وتقييم أداء مدير الاستثمار (أو الجهة المفوضة بذلك حسب الأحوال) .
- تعيين وإقالة وتحديد مكافآت جميع مزودي خدمات الصندوق باستثناء مدير الاستثمار .

١٦,٥ مكافأة إدارة الصندوق

تحدد الجمعية العامة العادية المكافأة السنوية وبدلات حضور لرئيس إدارة الصندوق والأعضاء الآخرين .

يكون عضو إدارة الصندوق مؤهلاً للحصول على تعويض عن أي خدمات مقدمة إلى الصندوق أو الأنشطة المتطلع بها نيابة عن الصندوق بشكل منفصل عن دوره كعضو في إدارة الصندوق. يتم تعويض أي عضو في إدارة الصندوق عن نفقات السفر والنفقات العرضية المعقولة في حالة مطالبته بالسفر إلى الخارج بصفته عضواً في إدارة الصندوق.

١٧. التقييم

الوارد أدناه صورة من تقرير التقييم الذي أعدته شركة تبيان للعقارات ش.م.م بناءً على تعليمات من مدير الاستثمار لأغراض تقييم المباني تحسباً لقيام الصندوق باقتنائها من سندان.



tibiaan.com | Local experts . Global standard
Connect with @tibiaan in f t i g+

تقييم ٤٣٢ شقة ، ٢٧٦ صالة عرض ومحلات تجارية ومكاتب (٧٠٨ وحدة) في مدينة سندان على قطعة الأرض رقم ١ ، حلبان ولاية نخل



أعدت لشركة ثراء العالمية

مرجع : تبيان إن- ثراء - ٠١-٢٠١٩

الأفضل / ثراء العالمية

مسقط ، سلطنة عمان

التاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠١٩

الموضوع : تقييم عدد (٧٠٨ وحدة) ٤٣٢ شقة سكنية، ٢٧٦ معرض ومحل/ مكتب في منطقة سندان الصناعية في سندان
قطعة رقم ١ حلبان ، نخل .

الشروط المرجعية

بالإشارة إلى تعليماتكم المؤرخة فبراير ٢٠١٩ الصادرة إلى تبيان للعقارات بخصوص تقييم العقارات الواردة أعلاه، يسرنا إفادتكم
بالتقرير التالي.

العميل:

العميل - الذي جرى إعداد هذا التقييم له - هو شركة ثراء العالمية للأعمال ش م م

وضع المثلث:

قمنا بذلك العمل بصفتنا مثلثين خارجيين لأغراض تنفيذ هذه التعليمات، وتُعرف معايير المجلس الدولي لمعايير التقييم أن
المثلث الخارجي:

"مثلث - بالاشتراك مع أي شركة شقيقة أخرى - ليست له صلات مادية بشركة العميل أو موضوع المهمة"

الغرض من التقييم:

نعلم بأن الغرض من هذا التقييم هو استخدامه لصندوق استثمار عقاري

العقارات موضوع التقييم:

عبارة عن تشكيلة من المعارض والمحلات / المكاتب الإدارية والشقق السكنية الموجودة في ١٨ بناية في منطقة سندان الصناعية
المعاينة:

تؤكد شركة تبيان للعقارات ش م م أنها قامت بمعاينة العقارات بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩ بمعرفة الفاضل/سمير المحروقي من
تبيان للعقارات الذي تولى القيام بعملية التقييم.

المثمن :

قام الفاضل/ سمير المحروقي، رئيس قسم التقييم والرهنات، بتقييم العقارات، فيما تولى الفاضل/ فهد الإسماعيلي مراجعة التقييم، وهما مؤهلان للقيام بأعمال التقييم طبقاً للنسخة الثامنة من معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين، كما أنهما متمرسان في تقييم هذا النوع من العقارات في سلطنة عمان، ولديهما الدراية والمهارة والاستيعاب للقيام بأعمال التقييم بكل كفاءة.

تضارب المصالح:

نؤكد بأننا لسنا على علم بأي تضارب مصالح، وليس لدينا حالياً أو مؤخراً أي ارتباط بتلك العقارات أو بأي جهة أخرى على صلة بتلك المعاملة يكون من شأنه أن نكتسب بسببه أتعاب.

تاريخ التقييم : ٢٥ أغسطس ٢٠١٩

الموقع:

تقع العقارات موضوع التقييم في منطقة سندان الصناعية في حلبان، نخل، وتبعد حوالي ٤٥ كيلومتر من مطار مسقط الدولي، مع سهولة الوصول إلى أجزاء أخرى بالعاصمة مسقط ومنطقة الباطنة عن طريق مسقط السريع وحديثاً تم افتتاح طريق الباطنة السريع.

يتم حالياً تطوير منطقة سندان الصناعية على قطعة أرض تمتد لمساحة ٢٥٠ ألف متر مربع بمجموع مساحة مباني ٣٢٠ ألف متر مربع لتستوعب ٢٤٠٠ محل و ٤٠٠ مكتب إداري و ١٨٠٠ شقة سكنية.

وتوفر المدينة عدد من منافذ الخدمات النوعية ومنها:

- ← معارض سيارات وورش لإصلاح السيارات
- ← مكاتب إدارية
- ← مستودعات
- ← شقق سكنية ومكاتب بنظام حر مرن يسمح لأي مستثمر أن يمتلك عدة وحدات بنظام سداد يوضع له خصيصاً بحسب إمكانياته.



الخرائط المرفقة بالمحقات تبين موقع العقارات بالتفصيل الوصف:

العقارات موضوع التقييم هي عبارة عن ٧٠٨ وحدة من تشكيلة معارض ومحلات / مكاتب إدارية وشقق سكنية وجميعهم في ١٨ بناية في منطقة سندان الصناعية.

ويوجد نوعان من المعارض بالمشروع، النوع الأول بأرضية نصف ميزانين يمكن استخدامها مكاتب والنوع الثاني بدون ميزانين ومفتوحة نحو السطح. بالنسبة للمحلات / المكاتب الإدارية، يوجد نوعان أيضا الأول قاعة ميزانين أرضي والنوع الثاني دور ميزانين كامل. بالنسبة للوحدات السكنية يوجد ٦١ تصميم مختلف وأحجام مختلفة، وعدد من غرف النوم والحمامات إضافة إلى تنوع في شكل الوحدات، وكافة الأنواع المختلفة للوحدات السكنية مذكورة بالجدول المرفق ١ وفيما يلي وصف لمختلف أنواع الوحدات في كل بناية مشمولة بهذا التقييم:

مبنى (١)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٤	٥٨,٢٨	لا تنطبق	١٢
شقق	A - ٣٥	٧٥,٨٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٧	٨٠,٨٢	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٨	٩٢,٣٢	لا تنطبق	١
شقق	A - ٣٩	٥٢,٩٢	لا تنطبق	٥
شقق	A - ٤٠	٩١,٢٣	لا تنطبق	٢
شقق	A - ٤١	٦٨,٩٧	لا تنطبق	٣
شقق	A - ٤٥	٧٨,٣٧	لا تنطبق	١
معارض	S - ٠١	١١٧,٣٦	نصف	١
معارض	S - ٠٢	١١٣,٣	نصف	٣
معارض	S - ٠٣	١٥٦,١	لا شئ	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٢	٦٩,٢	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٢
محلات/ مكاتب	W - ٠٨	٨٤,٧٧	لا شئ	١
محلات/ مكاتب	W - ١٠	٨٩,١٢	لا شئ	١



مبنى (٢)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة	النوع	الفئة
١٥	لا تنطبق	٥٨,٢٨	A - ٣٤	شقق
٢	لا تنطبق	٧٥,٨٤	A - ٣٥	شقق
١	لا تنطبق	٩٢,٣٢	A - ٣٨	شقق
١٣	لا تنطبق	٥٢,٩٢	A - ٣٩	شقق
٢	لا تنطبق	٩١,٢٣	A - ٤٠	شقق
١	لا تنطبق	٦٨,٩٧	A - ٤١	شقق
١	لا تنطبق	٥٤,٤	A - ٤٢	شقق
١	لا تنطبق	٦٧,٨٣	A - ٤٨	شقق
١	لا تنطبق	٩٦,١٢	A - ٤٩	شقق
١	لا تنطبق	٦١,٧	A - ٥٨	شقق
٢	نصف	١١٣,٣	S - ٠٢	معارض
١	نصف	٦٩,٢	W - ٠٢	محلات/ مكاتب
١	نصف	٥٤,٢	W - ٠٣	محلات/ مكاتب
١	نصف	١١٠,٧	W - ٠٤	محلات/ مكاتب
١	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب

مبنى (٦)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة	النوع	الفئة
٢	لا تنطبق	٨٥,٧٨	A - ٠١	شقق
١٠	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٢	لا تنطبق	٤٤,٩	A - ٠٣	شقق
٥	لا تنطبق	٤٤,٢٢	A - ٠٤	شقق
١	لا تنطبق	٤٧,٧	A - ١٢	شقق
٣	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب
٢	بالكامل	٦٨,٨٨	W - ٢١	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٤١,٨٨	W - ٢٤	محلات/ مكاتب
٤	بالكامل	٩٦,٦	W - ٣٤	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣٨,٣	W - ٣٧	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣٣,٥	W - ٣٨	محلات/ مكاتب

مبنى (٧)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة	النوع	الفئة
٧	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٣	لا تنطبق	٤٤,٩	A - ٠٣	شقق
٩	نصف	٧٢,٧	A - ٠٥	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣٥	W - ٣٠	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٣١	W - ٣١	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٢٥,٨	W - ٣٢	محلات/ مكاتب
١	لا شئ	٢٢,٧	W - ٣٣	محلات/ مكاتب
١	بالكامل	٩٦,٦	W - ٣٤	محلات/ مكاتب

مبنى (٨)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة	النوع	الفئة
١	لا تنطبق	٨٥,٧٨	A - ٠١	شقق
٢٢	لا تنطبق	٤٨,٤	A - ٠٢	شقق
٣	لا تنطبق	٤٤,٩	A - ٠٣	شقق
٣	لا تنطبق	٤٤,٢٢	A - ٠٤	شقق
٨	لا تنطبق	٤٧,٧	A - ١٢	شقق
١٦	نصف	٧٢,٧	W - ٠٥	محلات/ مكاتب

مبنى (٩)

مجموع الوحدات	الميزانين	مساحة الوحدة	النوع	الفئة
٢٥	لا تنطبق	٤٧	A - ٢٤	شقق
١	لا تنطبق	٧٧,٢٥	A - ٢٦	شقق
١	لا تنطبق	٤٣,٦٤	A - ٢٩	شقق
١	لا تنطبق	٤٢,٩٥	A - ٣٠	شقق
٢	لا تنطبق	٤٥,٣٥	A - ٦٢	شقق
١	لا شئ	٤٣,٣٤	W - ٢٥	محلات/ مكاتب
٤	نصف	٧٠,١	W - ٦٩	محلات/ مكاتب
١	بالكامل	٦٦,٣٦	W - ٧١	محلات/ مكاتب

مبنى (١٠)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٧	٧٧,٩٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٣	٨٣,٤١	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٤	٤٧	لا تنطبق	١٤
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	لا شئ	١
محلات/ مكاتب	W - ٦٨	٣٩,٥٢	لا شئ	٢
محلات/ مكاتب	W - ٦٩	٧٠,١	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٧١	٦٦,٣٦	بالكامل	١

مبنى (١١)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٣٥
شقق	A - ٣٢	٧٤,٣٢	لا تنطبق	٣
محلات/ مكاتب	W - ٤٣	٣٢,٩	لا شئ	٢
محلات/ مكاتب	W - ٤٤	٨١,٠٦	نصف	١٥

مبنى (١٢)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	١٣
شقق	A - ٢٧	٨٦,٥٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٨	٦٨,٩٦	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٣	٦٥,٨٦	لا تنطبق	٤
شقق	A - ٥٤	٧١,٧٨	لا تنطبق	٦
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٧
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٣٤	٩٦,٦	بالكامل	٦
محلات/ مكاتب	W - ٧٨	٢٧٤,٧٢	بالكامل	١

مبنى (١٥)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٢٤
شقق	A - ٢٧	٨٦,٥٤	لا تنطبق	١
شقق	A - ٢٨	٦٨,٩٦	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٢	٤٧,٧٥	لا تنطبق	٣
شقق	A - ٥٣	٦٥,٨٦	لا تنطبق	١
شقق	A - ٥٤	٧١,٧٨	لا تنطبق	٤
شقق	A - ٥٥	١٠٤,١	لا تنطبق	١
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	١٥
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	٣
محلات/ مكاتب	W - ٣٤	٩٦,٦	بالكامل	٨
محلات/ مكاتب	W - ٣٩	٦٥,٧	نصف	١
محلات/ مكاتب	W - ٤٢	٩٠,٦	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٥٢	٧٨,٧٢	بالكامل	٥
محلات/ مكاتب	W - ٧٧	٩٩,٨٤	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٧٨	٢٧٤,٧٢	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٨٠	١٤٢,٣٢	بالكامل	١
محلات/ مكاتب	W - ٨١	١٤٦,٧٤	بالكامل	١

مبنى (١٦)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	١٩
شقق	A - ٣٢	٧٤,٣٢	لا تنطبق	١
محلات/ مكاتب	W - ٤٤	٨١,٠٦	نصف	١٧

مبنى (١٧)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
محلات/ مكاتب	W - ٦٩	٧٠,١	نصف	٣٢
محلات/ مكاتب	W - ٧١	٦٦,٣٦	بالكامل	٤

مبنى (١٨)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	لا شئ	١

مبنى (١٩)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠١	٨٥,٧٨	لا تنطبق	٤
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٦٢
شقق	A - ٠٣	٤٤,٩	لا تنطبق	١١
شقق	A - ٠٤	٤٤,٢٢	لا تنطبق	١١
شقق	A - ١٢	٤٧,٧	لا تنطبق	١٠
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٣٣
محلات/ مكاتب	W - ٢٠	٥٤	بالكامل	٤
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	٦
محلات/ مكاتب	W - ٢٤	٤١,٨٨	بالكامل	٢
محلات/ مكاتب	W - ٢٥	٤٣,٣٤	بالكامل	٤

مبنى (٢٠)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٠٢	٤٨,٤	لا تنطبق	٢٩
شقق	A - ١٢	٤٧,٧	لا تنطبق	٦
محلات/ مكاتب	W - ٠٥	٧٢,٧	نصف	٢
محلات/ مكاتب	W - ٢٠	٥٤	بالكامل	٢
محلات/ مكاتب	W - ٢١	٦٨,٨٨	بالكامل	٣
محلات/ مكاتب	W - ٣٤	٩٦,٦	بالكامل	٧

مبنى (٢٧)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
شقق	A - ٢١	٥٨,٦٥	لا تنطبق	٢
شقق	A - ٢٢	٦١,٣٩	لا تنطبق	٢
محلات/ مكاتب	W - ٦٤	٦٠,٠٦	نصف	٧

مبنى (٢٨)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
محلات/ مكاتب	W - ٦٤	٦٠,٠٦	نصف	٣
محلات/ مكاتب	W - ٦٥	٢٨	لا شئ	١

مبنى (٢٩)

الفئة	النوع	مساحة الوحدة	الميزانين	مجموع الوحدات
محلات/ مكاتب	W - ٦٤	٦٠,٠٦	نصف	٤
محلات/ مكاتب	W - ٦٥	٢٨	لا شئ	١

المصدر : ثراء العالمية , ٢٥ أغسطس ٢٠١٩

الخدمات:

نعلم بأن البلدية هي التي تقوم بتزويد هذه العقارات بخدمات المرافق الأساسية مثل الماء والكهرباء، ومن جانبنا فإننا لم نقم بأي اختبار بخصوص جودة وحالة وسعة هذه الخدمات، ونفترض أن كافة تلك الخدمات هي بحالة جيدة.

الحياسة:

قام العميل بتزويدنا بصورة عن صك ملكية الأرض، ونبين في الجدول التالي ملاحظتنا الرئيسية حول ذلك الصك:

١	قطعة رقم
حلبان/ نخل	المربع/ الموقع
٢٥٠,٠٠٠ متر مربع	مساحة القطعة
محمد خلفان على السياي وشركة نخل للاستثمار	اسم المالك
٢٠١٦/٣/٨٣٨٣	إيصال رقم
٢٠١٦/٣/٣٠	التاريخ
تمتلك شركة نخل للاستثمار ١٥٪ من مساحة الأرض وتعادل ٢٧,٥٠٠ متر مربع	ملاحظة

المصدر : صك الملكية, ٢٥ أغسطس ٢٠١٩



طبيعة ومصادر المعلومات :

كما هو ملاحظ، فقد اعتمدنا على المعلومات التي زدنا بها العميل بشأن الموقع. وتشمل المعلومات التي قمتم بتزويدنا بها ما يلي:

← الملكية

← قائمة العقارات

موضوعات تتعلق بالبيئة:

لم يصل إلى علمنا أي محتوى عن تدقيق بيئي أو فحص بيئي آخر أو مسح للتربة تم إجراؤه للعقارات قد يلفت الانتباه إلى وجود أو احتمال وجود أي تلوث.

لم نقم بأي فحص يتناول كيفية استعمال الأرض سابقاً أو حالياً سواء لقطعة الأرض المقام عليها المباني أو لأي أرض مجاورة للوقوف على وجود، أو احتمال وجود، أي تلوث للعقارات موضوع التقييم جراء استخدام الأرض، ولذلك فقد افترضنا عدم وجود تلوث. ومع ذلك يجب ملاحظة أنه إذا تبين وجود تلوث بالأرض أو بأي أرض مجاورة أو أن الأرض قد استخدمت، أو تستخدم حالياً، بشكل يؤدي لحدوث تلوث فقد يؤدي هذا إلى انخفاض التقييم المذكور بهذا التقرير.

المواد الخطرة

ولم نقم كذلك بأي فحص لمواد خطرة ، وهي مواد تسبب أضراراً سواء للمستخدمين أو للعقارات ذاتها أو للأجزاء المجاورة أو للغير ، قد استخدمت أو أدخلت في تشييد أي من البنايات. ولذلك فلا يمكننا التعليق حول ما إذا كانت تلك المباني موضوع التقييم معرضة لتلك المخاطر. ونفترض كذلك إن ذلك الفحص ، إن تم ، لن يكشف إلى حد كبير عن أي مخاطر تبعث على الخوف.

ملاحظة قانونية:

لم يصل إلى علمنا ولم يتم إشعارنا بأي إخطارات قانونية مرفوعة أمام محكمة أو منظور فيها أو بانتظار حكم بشأن العقارات.

ظروف التقييم:

قمنا بتقييم هذه العقارات وتقديم تقريرنا هذا وذلك على أساس أن هذه العقارات موضوع التقييم ليست مقيدة بأي عوائق (قانونية) أو عقود تمنع استعمالها وأنه يمكن إظهار صك ملكية نظيف. كما أن هذه العقارات موضوع التقييم وقيمتها لن تتأثر بأي ظرف قد ينشأ عن أي بحث محلي أو ردود على استفسارات عادية أو أي إخطارات قانونية.



بالإضافة إلى ذلك، فلا تعتبر العقارات مخالفة - أو أنها ستصبح مخالفة - وكذلك ظروفها واستخدامها والهدف من استعمالها، ولن يكشف فحص الأجزاء التي لم يتم فحصها عن عيوب مادية، كما ولن يتسبب في قيام المثلث بتعديل التقييم بشكل مادي. ولقد جرى إعداد هذا التقرير فقط للأغراض التي حددها العميل، وبالتالي فيجب استخدام هذا التقرير في حدود تلك الأغراض فقط. ويعتبر التقرير خاص وسري ويجب أن يقتصر استخدامه في حدود ما أُعد له، ويجوز فقط مشاركته مع الغير لمساعدتكم بخصوص أغراض الاستخدام، ولكن في نفس الوقت يكون اعتماد الغير على المعلومات المذكورة في هذا التقرير إنما يتم على مسؤولية ذلك الغير. ويقبل المثلثين الذين اشتركوا في إخراج هذا التقرير، وهم يتمتعون بالمهارات المناسبة والدراية الملائمة بالسوق والسلوك المهني، بالمسؤولية أمام الصادر إليه هذا التقرير وهو العميل.

ولا يجوز إدراج هذا التقرير أو الإشارة إليه - سواء كلياً أو جزئياً - في أي وثيقة أو تعميم أو بيان منشور، كما لا يجوز نشره أو نسخه بأي طريقة بدون موافقة كتابية من شركة تيبان للعقارات حول الشكل والسياق الذي يمكن أن يظهر به.

تحليل السوق:

بشكل عام، كان نشاط سوق العقارات فاتراً في الشهور العشر الأولى من عام ٢٠١٨ مقارنة بنفس الفترة من العام السابق.

فقد انخفضت مجموع قيمة المعاملات العقارية في السلطنة حتى نهاية أكتوبر ٢٠١٨ بنسبة ٢,٥٪ لتصل إلى ٢,٢ مليار ريال عماني بعد أن كانت ٢,٣ مليار ريال عماني لنفس الفترة من عام ٢٠١٧ حسب ما أشارت إليه الإحصائيات الصادرة عن المركز الوطني للإحصاء والمعلومات. كما تقاضت حكومة سلطنة عمان ٧٢,١ مليون ريال رسوم معاملات عقارية خلال الفترة من يناير إلى أكتوبر هذه السنة أي أعلى بنسبة ٦,٨٪ مقارنة بنفس الفترة من السنة السابقة. وبلغت قيمة معاملات عقود البيع ٨٠٢,٢ مليون ريال عماني من مجموع القيمة المتداولة حتى نهاية أكتوبر ٢٠١٨، بينما بلغت معاملات الرهونات ١,٤ مليار ريال.

ورغم أنه تم تنفيذ ٤٩,٥٨٦ عقد بيع في فترة ١٠ شهور من عام ٢٠١٨ مقابل ٥٠,٦١٦ عقداً خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٧ إلا أن مجموع عدد عقود الرهن انخفض بنسبة ١٥,٢٪ ليصل إلى ١٣,٨١٥ عقد مقابل ١٦,٢٩٨ عقداً في عام ٢٠١٨ وتكشف بيانات المركز الوطني للإحصاء والمعلومات عن هبوط كبير في قيمة عقود التبادل المتداولة (المقايضة) بنسبة ٢٥,٩٪ خلال الفترة من يناير إلى أكتوبر من عام

٢٠١٨ لتصل إلى ١٤ مليون ريال عماني مقارنة بحوالي ١٨,٩ مليون ريال عماني خلال الفترة المقابلة، كما شهد عدد عقود المقايضة ارتفاعاً بنسبة ٥٤,٩% ليصل إلى ١,٢٨٧ عقداً مقارنة بعدد ٨٣١ عقداً في عام ٢٠١٧. بالنسبة لقطع الأراضي الموزعة حتى نهاية أكتوبر ٢٠١٨ فقد توقف العدد عند ١٨٧ و٧٣٥ قطعة مما يعني انخفاضاً بنسبة ٤,٠% من نهاية أكتوبر ٢٠١٧ وقتها كان عدد الأراضي الموزعة ١٨٨,٥١٨ قطعة. كما أظهرت البيانات أن عدد الأراضي المخصصة لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي قفز بنسبة ١٧,١% ليصل إلى ١,٢٢١ قطعة مقارنة بعدد ١,٠٤٣ قطعة خلال نفس الفترة السنة السابقة. وقد واصلت أسعار العقارات والأراضي الثبات أو الارتفاع حيث لوحظ أن أكثر الخصائص المفضلة كثيراً هي مستوى النوعية والتصميم وسهولة الوصول والموقع رغم هبوط أسعار النفط في دول الخليج العربي واستقرار حركة الوافدين والمستثمرين الأجانب وكذلك خشية ازدياد شروط الائتمان سوءاً أو حدوث أي تغيير آخر في سوق الاستثمار، إذ يمكن حينئذ أن تتغير قيمة وسيولة الاستثمارات. وتعتبر العقارات موضوع التقييم ذات موقع ممتاز من حيث مكانها والجوار المحيط بها مما يجعلها تستحق القيمة السوقية المذكورة بالتقرير بشرط بقاء الظروف والافتراضات المذكورة بدون تغيير.

أساس التقييم:

قمنا بتطبيق طريقة مقارنة المبيعات في إطار منهج السوق للتوصل إلى القيمة السوقية التقديرية للعقارات موضوع التقييم، ولدى تطبيق هذه الطريقة فقد أخذنا بالاعتبار الدلائل السوقية وكذلك ملاحظات قوائم أسعار العقارات (من وكالات عقارية وسماسة عقارات) للعقارات المشابهة المعروضة للبيع أو التي بيعت في نفس المنطقة الموجود فيها العقارات موضوع التقييم. وطبقاً لمعادناتنا مع فريق المبيعات بمنطقة سندان الصناعية فقد علمنا أن أسعار البيع الحالية للمعارض هي في حدود ٧٠٠ و٧٥٠ ريال عماني للمتر المربع. هناك محلات/مكاتب واردة بقوائم البيع حالياً بين ٦٥٠ ريال إلى ٦٨٥ ريال للمتر المربع. بالنسبة للشقق السكنية فإن العقارات الواردة بقوائم البيع في حدود ٣١٥ ريال إلى ٣٢٥ ريال للمتر المربع.

مسؤوليتنا:

طبقاً لشروطنا القياسية - والمرفق منها نسخة طي هذا التقرير - فإن مسؤوليتنا هي تجاه عميلنا فقط وليست تجاه أي طرف آخر، كما أنها محدودة فقط بمجموع أتعابنا المستحقة وفق مهمة التقييم هذه.



معايير التقييم :

قمنا بإجراءات التقييم طبقا لقواعد معايير التقييم الدولية (النسخة الثامنة)، ونعتقد أن تقريرنا مناسب تماما لأغراضكم ونتطلع لسماع رأيكم بشأنه. وإذا كان لديكم أية استفسارات أو في حال طلبكم أية مساعدة فالرجاء عدم التردد في الاتصال بنا.

التقييم

فيما يلي جدول يوضح إجمالي قيمة الوحدات في كل بناية كما بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠١٩:

مبنى (١)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
معارض	ج ٠٠٢٣	S - ٠٣	١٥٦,١	١٠٥,٣٦٠ ريال عماني (مائة وخمسة ألف وثلاثمائة وستون ريالا عمانيا)
معارض	ج ٠٠٢٤	S - ٠١	١١٧,٣٦	٧٩,٣١٠ ريال عماني (تسعة وسبعون ألف وثلاثمائة وعشرة ريالا عمانيا)
معارض	ج ٠٠٠٧	S - ٠٢	١١٣,٣	٧٦,٥٠٠ ريال عماني (ستة وسبعون ألف وخمسمائة ريالا عمانيا)
معارض	ج ٠٠٠٨	S - ٠٢	١١٣,٣	٧٦,٥٠٠ ريال عماني (ستة وسبعون ألف وخمسمائة ريالا عمانيا)
معارض	ج ٠٠٢٢	S - ٠٢	١١٣,٣	٧٦,٥٠٠ ريال عماني (ستة وسبعون ألف وخمسمائة ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٢٨	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٢٩	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٤١	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٤٢	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٤٩	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٢٥	A - ٣٧	٨٠,٨٢	٢٥,٨٦٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف وثمانمائة وستون ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٣٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالا عمانيا)
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٤٥	٧٨,٣٧	٢٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف وخمسمائة ريالا عمانيا)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ١٣٨	A - ٤٠	٩١,٢٣	٢٩,٠٠٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤٦	A - ٤٠	٩١,٢٣	٢٩,٠٠٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٢٧	A - ٣٨	٩٢,٣٢	٢٩,٥٠٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٨	A - ٣٥	٧٥,٨٤	٢٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٣١	A - ٤١	٦٨,٩٧	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤٧	A - ٤١	٦٨,٩٧	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٥٢	A - ٤١	٦٨,٩٧	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٠٣	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٠٥	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٠٧	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٠٨	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٠٩	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٤	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٥	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٦	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٧	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٩	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)



الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٢٠	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٩	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٩,٠٠٠ ريال عماني (تسعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٠	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٩,٠٠٠ ريال عماني (تسعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٩	W - ٠٨	٨٤,٧٧	٥٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٠٢	٦٩,٢	٤٦,٧٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٧	W - ١٠	٨٩,١٢	٦٢,٥٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٢٣١,٥٣٠ ريال عماني (مليون ومائتان وواحد وثلاثون ألف وخمسمائة وثلاثون ريالاً عمانياً)

مبنى (٢)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
معارض	ج ٠٠١٠	S - ٠٢	١١٣,٣	٧٠,٢٥٠ ريال عماني (سبعون ألف ومائتان وخمسون ريالاً عمانياً)
معارض	ج ٠٠١١	S - ٠٢	١١٣,٣	٧٠,٢٥٠ ريال عماني (سبعون ألف ومائتان وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٧	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٩	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٣	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٤	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٣٥	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٦	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٠	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤١	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٢	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٣	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٤	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٩	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٥٠	A - ٣٩	٥٢,٩٢	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٤٩	٩٦,١٢	٣١,٢٥٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ومائتان وخمسون ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٠	A - ٤٠	٩١,٢٣	٢٩,٢٠٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف ومائتان ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٦	A - ٤٠	٩١,٢٣	٢٩,٢٠٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف ومائتان ريال عماني)
شقق	ف ٠١٢٤	A - ٤٨	٦٧,٨٣	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٢٦	A - ٣٨	٩٢,٣٢	٢٩,٥٠٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف وخمسمائة ريال عماني)
شقق	ف ٠١٠٦	A - ٣٥	٧٥,٨٤	٢٤,٢٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ومائتان وخمسون ريال عماني)
شقق	ف ٠١١٨	A - ٣٥	٧٥,٨٤	٢٤,٢٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ومائتان وخمسون ريال عماني)
شقق	ف ٠١٤٧	A - ٤١	٦٨,٩٧	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٧	A - ٥٨	٦١,٧	١٩,٧٥٠ ريال عماني (تسعة عشر ألف وسبعمائة وخمسون ريال عماني)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات/ مكاتب	ج ٠٠٢٧	W - ٠٤	١١٠,٧	٧٤,٧٠٠ ريال عماني (أربعة وسبعون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٢	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٤	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٥	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٧	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٨	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٤	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٦	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٧	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٩	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٠	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٣٤	٥٨,٢٨	١٨,٦٥٠ ريال عماني ثمانية عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٠	W - ٠٣	٥٤,٢	٣٦,٥٠٠ ريال عماني (ستة وثلاثون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٩,٠٠٠ ريال عماني (تسعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤١	W - ٠٢	٦٩,٢	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٠٧٩,٨٥٠ ريال عماني (مليون وتسعة وسبعون ألف وثمانمائة وخمسون ريالاً عمانياً)

مبنى (٦)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٥٠	W - ٣٨	٣٣,٥	٢٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٩٦	W - ٢٤	٤١,٨٨	٣١,٥٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٩	W - ٣٧	٣٨,٣	٢٨,٣٥٠ ريال عماني (ثمانية وعشرون ألف وثلاثمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٥	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٦	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٧	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٨٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٦	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٥	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٦	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٤	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٥	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٧٥	A - ١٢	٤٧,٧	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠١	A - ٠١	٨٥,٧٨	٢٥,٧٥٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٩٢	A - ٠١	٨٥,٧٨	٢٥,٧٥٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٥	A - ٠٣	٤٤,٩	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٤	A - ٠٣	٤٤,٩	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٣	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٨	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٤,٥٠٠ ريال عماني (أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٧	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٤,٥٠٠ ريال عماني (أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				٩٠٤,٥٥٠ ريال عماني (تسعمائة وأربعة آلاف وخمسمائة وخمسون ريالاً عمانياً)

مبنى (٧)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٤٧	W - ٣١	٣١	٢٣,٢٥٠ ريال عماني (ثلاثة وعشرون ألف ومائتان وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٤٦	W - ٣٠	٣٥	٢٦,٢٥٠ ريال عماني (ستة وعشرون ألف ومائتان وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٤٩	W - ٣٣	٢٢,٧	١٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٤٨	W - ٣٢	٢٥,٨	١٩,٣٥٠ ريال عماني (تسعة عشر ألف وثلاثمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٥	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٦	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٣١	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٣٢	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)



٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريال عماني)	٩٦,٦	W - ٣٤	ج ٠٣٣	محلات
٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريال عماني)	٩٦,٦	W - ٣٤	ج ٠٣٤	محلات
٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريال عماني)	٩٦,٦	W - ٣٤	ج ٠٤٠	محلات
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٦٩	شقق
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٧٦	شقق
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٧٧	شقق
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٧٨	شقق
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٨٣	شقق
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٨٤	شقق
١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريال عماني)	٤٨,٤	A - ٠٢	ف ٠١٨٥	شقق
١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريال عماني)	٤٤,٩	A - ٠٣	ف ٠١٦٤	شقق
١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريال عماني)	٤٤,٩	A - ٠٣	ف ٠١٤٣	شقق
١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريال عماني)	٤٤,٩	A - ٠٣	ف ٠١٤٦	شقق
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٥٥	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٦٢	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٦٣	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٧٢	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٧٣	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٨١	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٨٢	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ج ٠٨٩	محلات
٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريال عماني)	٧٢,٧	W - ٠٥	ف ٠٠٩٢	شقق
١,٠٠٧٩,٣٥٠ ريال عماني (مليون وتسعة وسبعون ألف وثلاثمائة وخمسون ريال عماني)				المجموع

مبنى (٨)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٣٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٢٥	A - ٠٣	٤٤,٩	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٠	A - ٠٣	٤٤,٩	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٧	A - ٠٣	٤٤,٩	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٢	A - ٠١	٨٥,٧٨	٢٥,٧٥٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٨	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٩	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٧	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٨	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٥	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٦	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٤	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٥	A - ١٢	٤٧,٧	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٦	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٥	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٣,٧٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٦٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٦٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٧٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٧٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٧٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٧٨	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٨٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٩١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٩٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)

محللات	ج ٠٩٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محللات	ج ٠٩٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محللات	ج ٠١٠٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٣١٣,٨٥٠ ريال عماني (مليون وثلاثمائة وثلاثة عشر ألف وثمانمائة وخمسون ريالاً عمانياً)

مبنى (٩)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محللات	ج ٠٥٤	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٢	A - ٦٢	٤٥,٣٥	١٤,٥٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٣	A - ٦٢	٤٥,٣٥	١٤,٥٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٦	A - ٦٢	٧٧,٢٥	٢٤,٧٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ٣٠	٤٢,٩٥	١٣,٧٥٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٢	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٤	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٥	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٦	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٢	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٣	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٤	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٩	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٢٠	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٤	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٧	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٨	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٩	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٠	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣١	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤١	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٥	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٦	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٧	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٨	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٥	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٦	A - ٢٩	٤٣,٦٤	١٣,٠٠٠ ريال عماني (ثلاثة عشر ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٦	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢١	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٨	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٧	W - ٧١	٦٦,٣٦	٤٣,٥٠٠ ريال عماني (ثلاثة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				٧١٢,٠٠٠ ريال عماني (سبعمائة واثنان عشر ألف ريالاً عمانياً)

مبنى (١٠)

الفتة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٠٢	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠١	W - ٦٨	٣٩,٥٢	٢٩,٦٥٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف وستمئة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٤	A - ٠٧	٧٧,٩٤	٢٤,٩٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف وتسعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٤	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٥	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٦	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٢	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٣	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٠	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٢	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٠	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٣	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٤	A - ٢٤	٤٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٨	A - ٢٣	٨٣,٤١	٢٧,٠٠٠ ريال عماني (سبعة وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢١	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥١	W - ٦٨	٣٩,٥٢	٢٩,٦٥٠ ريال عماني (تسعة وعشرون ألف وستمئة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٧	W - ٧١	٦٦,٣٦	٤٣,٥٠٠ ريال عماني (ثلاثة وأربعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				٤٤١,٢٥٠ ريال عماني (أربعمئة وواحد وأربعون ألف ومائتان وخمسون ريالاً عمانياً)

مبنى (١١)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٦	W - ٤٣	٣٢,٩	٢٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)



الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٢٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٧	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٨	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٩	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠١	A - ٣٢	٧٤,٣٢	٢٤,١٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ومائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٨	A - ٣٢	٧٤,٣٢	٢٤,١٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ومائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٦	A - ٣٢	٧٤,٣٢	٢٤,١٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ومائة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٣	W - ٤٣	٣٢,٩	٢٤,٧٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف وسبعمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٥	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٦	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٧	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٠	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢١	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٢	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٤	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٦	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٧	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٣	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وخمسون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٤٢٩,٧٠٠ ريال عماني (مليون وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)



مبنى (١٢)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٠٣	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٥	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٦	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٢	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٠,٠٠٠ ريال عماني (ستون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٢	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٤,٧٧٠ ريال عماني (أربعة وأربعون ألف وسبعمائة وسبعون ريالاً عمانياً)



الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٥٠	A - ٢٧	٨٦,٥٤	٢٧,٧٠٠ ريال عماني (سبعة وعشرون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٩	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٠	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٩	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٦	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٥	A - ٢٨	٦٨,٩٦	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٧	A - ٥٣	٦٥,٨٦	٢١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٨	A - ٥٣	٦٥,٨٦	٢١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٤	A - ٥٣	٦٥,٨٦	٢١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٥	A - ٥٣	٦٥,٨٦	٢١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٣	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٦٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٦	W - ٧٨	٢٧٤,٧٢	١٨٦,٠٠٠ ريال عماني (مائة وستة وثمانون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٣٨٩,١٧٠ ريال عماني (مليون وثلاثمائة وتسعة وثمانون ألف ومائة وسبعون ريالاً عمانياً)



مبنى (١٥)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٠٣	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٩	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٣	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٥	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنان وستون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٦٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٩	W - ٧٧	٩٩,٨٤	٦٤,٣٠٠ ريال عماني (أربعة وستون ألف وثلاث مائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢١	W - ٥٢	٧٨,٧٢	٥٠,٧٠٠ ريال عماني (خمسون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٠	W - ٥٢	٧٨,٧٢	٥٠,٧٠٠ ريال عماني (خمسون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٩	A - ٥٢	٤٧,٧٥	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٠	A - ٥٢	٤٧,٧٥	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٣	W - ٨٠	١٤٢,٣٢	٨٠,٨٠٠ ريال عماني (ثمانون ألف وثمانمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٠	A - ٢٧	٨٦,٥٤	٢٨,٠٠٠ ريال عماني (ثمانية وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٤	A - ٥٢	٤٧,٧٥	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٥	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٦	A - ٥٤	٧١,٧٨	٢٢,٦٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٣	A - ٥٥	١٠٤,١	٣٣,٣٠٠ ريال عماني (ثلاثة وثلاثون ألف وثلثمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣١	W - ٨١	١٤٦,٧٤	٩٤,٥٠٠ ريال عماني (أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٥	A - ٢٨	٦٨,٩٦	٢٢,٠٠٠ ريال عماني (اثنان وعشرون ألف ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٤٨	A - ٥٣	٦٥,٨٦	٢١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٠	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٨	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٩	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٠	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٨	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٩	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٠	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألفاً وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٣	W - ٧٨	٢٧٤,٧٢	١٨٦,٠٠٠ ريال عماني (مائة وستة وثمانون ألفاً ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٨	W - ٤٢	٩٠,٦	٥٨,٩٠٠ ريال عماني (ثمانية وخمسون ألفاً وتسعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٧	W - ٣٤	٩٦,٦	٦٢,٢٠٠ ريال عماني (اثنتان وستون ألفاً ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٩	W - ٣٩	٦٥,٧	٤٢,٧٠٠ ريال عماني (اثنان وأربعون ألفاً وسبعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٣	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٤,٤٠٠ ريال عماني (أربعة وأربعون ألفاً وأربعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٦	W - ٥٢	٧٨,٧٢	٥٠,٧٠٠ ريال عماني (خمسون ألفاً وسبعمائة ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٥٤	W - ٥٢	٧٨,٧٢	٥٠,٧٠٠ ريال عماني (خمسون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٥	W - ٥٢	٧٨,٧٢	٥٠,٧٠٠ ريال عماني (خمسون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٥	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٤,٤٠٠ ريال عماني (أربعة وأربعون ألف وأربعمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٢	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٤,٤٠٠ ريال عماني (أربعة وأربعون ألف وأربعمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				٢,٧٢٦,٧٠٠ ريال عماني (مليونان وسبعمائة وستة وعشرون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)

مبنى (١٦)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)



الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٥١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٦	A - ٣٢	٧٤,٣٢	٢٤,١٥٠ ريال عماني (أربعة وعشرون ألف ومائة وخمسون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٢	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٣	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٥	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٦	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٧	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٩	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٠	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١١	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٢	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٣	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٤	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٢	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٩	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٠	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤١	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٤٤	٨١,٠٦	٥٥,٦٠٠ ريال عماني (خمسة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٢٦٣,٨٥٠ ريال عماني (مليون ومائتان وثلاثة وستون ألف وثمانمائة وخمسون ريالاً عمانياً)



مبنى (١٧)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٠٦	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٧	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١١	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٢	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٣	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٤	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٥	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٦	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٢	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٣	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٤	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٥	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٩	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٠	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣١	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٢	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٣	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٤	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٠	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤١	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٢	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٣	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)



الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٥١	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٢	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٨	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٩	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٠	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٢	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٦	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٧	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٨	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٩	W - ٦٩	٧٠,١	٤٥,٥٦٥ ريال (خمسة وأربعون ألف وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٧	W - ٧١	٦٦,٣٦	٤٣,٤٦٥ ريال (ثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٦	W - ٧١	٦٦,٣٦	٤٣,٤٦٥ ريال (ثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٧	W - ٧١	٦٦,٣٦	٤٣,٤٦٥ ريال (ثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٦	W - ٧١	٦٦,٣٦	٤٣,٤٦٥ ريال (ثلاثة وأربعون ألف وأربعمائة وخمسة وستون ريالاً عمانياً)
المجموع				١,٦٣١,٩٤٠ ريال عماني (مليون وستمائة وواحد وثلاثون ألف وتسعمائة وأربعون ريالاً عمانياً)

مبنى (١٨)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٣٧	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريالاً عمانياً)



مبنى (١٩)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٠٢	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريال عماني)
محلات	ج ٠٠٦٠	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريال عماني)
محلات	ج ٠٠٦١	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريال عماني)
محلات	ج ٠١٢٠	W - ٢٥	٤٣,٣٤	٣١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريال عماني)
محلات	ج ٠٠٠١	W - ٢٤	٤١,٨٨	٣١,٥٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون وخمسمائة ألف ريال عماني)
محلات	ج ٠١١٩	W - ٢٤	٤١,٨٨	٣١,٥٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون وخمسمائة ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٠٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٠٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٠٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٠٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١١١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١١٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١١٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١١٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١١٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١١٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٢٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)
شقق	ف ٠١٣٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريال عماني)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ١٤٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٤٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٥٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٥١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٥٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٥٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٥٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٦١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٦٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٦٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٦٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٦٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٦٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٧٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٧١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٧٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٨٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٨٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٨٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٨٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٨٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١٩٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٩٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٦,٠٠٠ ريال عماني (ستة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٧	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٥	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٤	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٣	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٦	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٥	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٤	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٣	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)



الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ١١٠٢	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١١	A - ٠٣	٤٤,٩	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠١	A - ٠٣	٨٥,٧٨	٢٧,٥٠٠ ريال عماني (سبعة وعشرون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٢	A - ٠١	٨٥,٧٨	٢٧,٥٠٠ ريال عماني (سبعة وعشرون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٩	A - ٠١	٨٥,٧٨	٢٧,٥٠٠ ريال عماني (سبعة وعشرون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٠	A - ٠١	٨٥,٧٨	٢٧,٥٠٠ ريال عماني (سبعة وعشرون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٤	A - ٠١	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٥	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٣	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٤	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩١	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٢	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٠	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠١	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٩	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١١٠	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٠٩	A - ١٢	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٠	A - ١٢	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١١٨	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٧	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٨	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٦	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٧	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٥	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٤٦	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٥٥	A - ٠٤	٤٤,٢٢	١٤,٠٠٠ ريال عماني (أربعة عشر ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٣	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٥٨	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٣	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٦٩	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٠	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٣	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٠٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٠٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٠٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠١٠٨	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٠٩	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٠	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٤	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٥	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٦	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٧	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٨	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٧,٢٠٠ ريال عماني (سبعة وأربعون ألف ومائتان ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٠	W - ٢٠	٥٤	٣٧,٣٧٥ ريال عماني (سبعة وثلاثون ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٦	W - ٢٠	٥٤	٣٧,٣٧٥ ريال عماني (سبعة وثلاثون ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١١	W - ٢٠	٥٤	٣٧,٣٧٥ ريال عماني (سبعة وثلاثون ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٢	W - ٢٠	٥٤	٣٧,٣٧٥ ريال عماني (سبعة وثلاثون ألف وثلاثمائة وخمسة وسبعون ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٨	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٧	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٤	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٧٧	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١٠٤	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠١١٣	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع	٣,٧٣٩,١٠٠ ريال عماني (ثلاثة مليون وسبعمائة وتسعة وثلاثون ألف ومائة ريالاً عمانياً)			

مبنى (٢٠)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠١٣	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٣	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٤	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٥	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٠	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣١	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٢	W - ٣٤	٩٦,٦	٥٩,٦٠٠ ريال عماني (تسعة وخمسون ألف وستمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٥٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٥	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٦	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٤	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمسة عشر ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٨٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٢	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٣	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٧	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٨	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٩	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠٠	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ١١٠١	A - ٠٢	٤٨,٤	١٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٨	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٦	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٥	W - ٢١	٦٨,٨٨	٤٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٩	W - ٢٠	٥٤	٣٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس وثلاثون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠١٨	W - ٢٠	٥٤	٣٥,٥٠٠ ريال عماني (خمس وثلاثون ألف وخمسمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٦٧	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٦	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٧٧	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٥	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٨٦	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٩٤	A - ١٢	٤٧,٧	١٥,٠٠٠ ريال عماني (خمس عشرة ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٩١	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٩٢	W - ٠٥	٧٢,٧	٤٦,٨٠٠ ريال عماني (ستة وأربعون ألف وثمانمائة ريالاً عمانياً)
المجموع				١٠,٢٥٥,٩٠٠ ريال عماني (مليون ومائتان وخمسة وخمسون ألف وتسعمائة ريالاً عمانياً)

مبنى (٢٧)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
شقق	ف ٠١٠٣	A - ٢٢	٦١,٣٩	١٩,٦٥٠ ريال عماني (تسعة عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٠	A - ٢٢	٦١,٣٩	١٩,٦٥٠ ريال عماني (تسعة عشر ألف وستمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٢١	A - ٢١	٥٨,٦٥	١٨,٨٠٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة ريالاً عمانياً)
شقق	ف ٠١٣٩	A - ٢١	٥٨,٦٥	١٨,٨٠٠ ريال عماني (ثمانية عشر ألف وثمانمائة ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٣	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٤	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٤٣	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٢	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٧	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٨	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٩	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				٣٥٦,٩٠٠ ريال عماني (ثلاثمائة وستة وخمسون ألف وتسعمائة ريالاً عمانياً)

مبنى (٢٨)

الفئة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٣٠	W - ٦٥	٢٨	٢١,٠٠٠ ريال عماني (واحد وعشرون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٧	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٨	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣١	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				١٤١,٠٠٠ ريال عماني (مائة وواحد وأربعون ألف ريالاً عمانياً)

مبنى (٢٩)

الفتنة	رقم الوحدة	النوع	مساحة الوحدة	قيمة الوحدة
محلات	ج ٠٠٠٤	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٠٥	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٢٢	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
محلات	ج ٠٠٣٧	W - ٦٤	٦٠,٠٦	٤٠,٠٠٠ ريال عماني (أربعون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع				١٦٠,٠٠٠ ريال عماني (مائة وستون ألف ريالاً عمانياً)



ملخص تنفيذي للتقييم:

فيما يلي جدول يوضح إجمالي قيمة الوحدات في كل بناية كما بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠١٩:

البنية	القيمة السوقية
مبنى (١)	١,٢٣١,٥٣٠ ريال عماني (مليون ومائتان وواحد وثلاثون ألف وخمسمائة وثلاثون ريالاً عمانياً)
مبنى (٢)	١,٠٧٩,٨٥٠ ريال عماني (مليون وتسعة وسبعون ألف وثمانمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
مبنى (٦)	٩٠٤,٥٥٠ ريال عماني (أربعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
مبنى (٧)	١,٠٧٩,٣٥٠ ريال عماني (مليون وتسعة وسبعون ألف وثلثمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
مبنى (٨)	١,٣١٣,٨٥٠ ريال عماني (مليون وثلثمائة وثلاثة عشر ألف وثمانمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
مبنى (٩)	٧١٢,٠٠٠ ريال عماني (سبعمائة وإثنا عشر ألف ريالاً عمانياً)
مبنى (١٠)	٤٤١,٢٥٠ ريال عماني (أربعمائة وواحد وأربعون ألف ومائتان وخمسون ريالاً عمانياً)
مبنى (١١)	١,٤٢٩,٧٠٠ ريال عماني (مليون وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
مبنى (١٢)	١,٣٨٩,١٧٠ ريال عماني (مليون وثلثمائة وتسعة وثمانون ألف ومائة وسبعون ريالاً عمانياً)
مبنى (١٥)	٢,٧٢٦,٧٠٠ ريال عماني (مليونان وسبعمائة وستة وعشرون ألف وسبعمائة ريالاً عمانياً)
مبنى (١٦)	١,٢٦٣,٨٥٠ ريال عماني (مليون ومائتان وثلاثة وستون ألف وثمانمائة وخمسون ريالاً عمانياً)
مبنى (١٧)	١,٦٣١,٩٤٠ ريال عماني (مليون وستمائة وواحد وثلاثون ألف وتسعمائة وأربعون ريالاً عمانياً)
مبنى (١٨)	٣١٠,٠٠٠ ريال عماني (واحد وثلاثون ألف ريالاً عمانياً)
مبنى (١٩)	٣,٧٣٩,١٠٠ ريال عماني (ثلاثة ملايين وسبعمائة وتسعة وثلاثون ألف ومائة ريالاً عمانياً)
مبنى (٢٠)	١,٢٥٥,٩٠٠ ريال عماني (مليون ومائتان وخمسة وخمسون ألف وتسعمائة ريالاً عمانياً)
مبنى (٢٧)	٣٥٦,٩٠٠ ريال عماني (ثلاثمائة وستة وخمسون ألف وتسعمائة ريالاً عمانياً)
مبنى (٢٨)	١٤١,٠٠٠ ريال عماني (مائة وواحد وأربعون ألف ريالاً عمانياً)
مبنى (٢٩)	١٦٠,٠٠٠ ريال عماني (مائة وستون ألف ريالاً عمانياً)
المجموع	٢٠,٨٨٧,٦٤٠ ريال عماني (عشرون مليون وثمانمائة وسبعة وثمانون ألف وستمائة وأربعون ريالاً عمانياً)

سمير المحروقي
رئيس قسم التقييم والرهنات



فهد الإسماعيلي
مؤسس ورئيس تنفيذي




 وزارة التخطيط والاقتصاد
 سند ملكية

تشهد أمانة السجل العقاري أن

القطعة رقم: ١	بولاية: نخل
بالقريّة/الحي: حلبان	بالمربيع: حلبان
بالاستعمال: صناعي	
بالمساحة: (٢٥٠٠٠٠)	مائتان وخمسون ألف مترا مربعا
بالرسم المساحي رقم: ٣-٢٧-٢٣٦-٠١-٠١	

يمتلكها: محمد بن خلفان بن علي السبياني
 شركة نخل الأهلية للاستثمارش.م.ع.م

وذلك بموجب عقد بيع رقم ٢٠١٦/٤٧٩٣
 بالايصال رقم: ٢٠١٨/٣/١٤٣٦٠ بتاريخ: ٢٠١٨/٠٧/١٩

رهن لصالح ميثاق للصيرفة الاسلامية-بنك مسقط

نصيب شركة نخل الإلهية للاستثمار نسبة ١٥% بمعدل ٢٣٧٥٠٠
 (تتفق الأطراف الراهن والمورث على سرية الشروط المتفق عليها في عقد التمليك المبرم في ٢٠١٨/٧/١٢) وذلك على عقد الرهن

المأمين السيد:  أمين السيد: 

لا يبعد أي رقم تم كتابته على هذا العقد، إلا إذا تم تسجيله لدى أمانة السجل العقاري.

نوع الوحدات السكنية

النوع	الوصف
A-01	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٨٥,٧٥ متر مربع
A-02	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٨,٤ متر مربع
A-03	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٤,٩ متر مربع
A-04	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٤,٢٢ متر مربع
A-05	صالة صغيرة ، غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٧٧,٤٤ متر مربع
A-06	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٥٧,٣ متر مربع
A-07	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧٧,٩٤ متر مربع
A-08	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٣,١ متر مربع
A-09	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤١,٥٣ متر مربع
A-10	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٣,٩ متر مربع
A-11	صالة ، غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٩٠,٨٦ متر مربع
A-12	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٧,٧ متر مربع
A-13	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٢,١٣ متر مربع
A-15	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٩٥,١٣ متر مربع
A-16	صالة ، غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ١١٤,٥ متر مربع
A-17	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٤ متر مربع
A-18	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٨٤,٣٩ متر مربع
A-19	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦١,٧٥ متر مربع
A-20	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٣٠,٠٨ متر مربع
A-21	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٥٨,٦٥ متر مربع
A-22	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦١,٣٩ متر مربع
A-23	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٨٣,٤١ متر مربع
A-24	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٧ متر مربع
A-25	غرفة نوم بحمام ، غرفتا نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٩٥,٧٧ متر مربع
A-26	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧٧,٢٥ متر مربع
A-27	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٨٦,٥٤ متر مربع
A-28	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٨,٩٦ متر مربع

نوع الوحدات السكنية

النوع	الوصف
A-29	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٣,٦٤ متر مربع
A-30	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٢,٩٥ متر مربع
A-31	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧٧,٠١ متر مربع
A-32	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٧٤,٣٢ متر مربع
A-33	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٥٣,٧٧ متر مربع
A-34	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٥٨,٢٨ متر مربع
A-35	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧٥,٨٤ متر مربع
A-36	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٨١,١٤ متر مربع
A-37	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٨٠,٨٢ متر مربع
A-38	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٩٢,٣٢ متر مربع
A-39	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٥٢,٩٢ متر مربع
A-40	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٩١,٢٣ متر مربع
A-41	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٨,٩٧ متر مربع
A-43	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٨٣,١٥ متر مربع
A-44	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٣٩,٦ متر مربع
A-45	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧٨,٣٧ متر مربع
A-46	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٥,٠٥ متر مربع
A-47	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٩,٢ متر مربع
A-48	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٧,٨٣ متر مربع
A-49	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٩٦,١٢ متر مربع
A-50	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧١,٤ متر مربع
A-51	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٦٠,٨٧ متر مربع
A-52	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٧,٧٥ متر مربع
A-53	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦٥,٨٦ متر مربع
A-54	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٧١,٧٨ متر مربع
A-55	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ١٠٤,١ متر مربع

نوع الوحدات السكنية

النوع	الوصف
A-56	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٣١,٩٢ متر مربع
A-57	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٢٩,١١ متر مربع
A-58	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٦١,٧ متر مربع
A-59	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٥٩,٥١ متر مربع
A-60	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٧٧,٠٣ متر مربع
A-61	غرفتا نوم ، حمامان ، مطبخ مساحة البناء ٧٩,٦٥ متر مربع
A-62	غرفة نوم ، حمام ، مطبخ مساحة البناء ٤٥,٣٥ متر مربع

المصدر : سندان فبراير ٢٠١٩

مرفق ٢ : التنصل - حدود المسؤولية

تم إجراء تقييم العقار وإصدار هذا التقرير مع أخذ ما يلي في الاعتبار :

- أ. إن مسؤولية المقيّم فيما يتعلق بتقرير التقييم محدودة تجاه العميل الموجه إليه و فقط تجاه هذا العميل . ويتبرأ المقيّم من أي مسؤولية ولا يقبل بأي التزام تجاه أي طرف آخر
- ب. تم التقييم الوارد هنا على أساس أن العقار لا يخضع لأي أعباء أو أحوال غير عادية أو قيود مرهقة أو حقوق ارتفاق أو تعهدات وأنه يظهر حقوق شرعية سليمة . علاو على ذلك، فلن يتأثر هذا العقار ولا التقييم بأي حدث قد يؤدي إلى بحث محلي ، أو ردود على استفسارات عادية أو إلى أي إخطار قانوني وأنه لا العقار ولا أحواله ولا استخداماته أو الاستخدامات غير قانونية ولن تكون غير قانونية وأن الفحص لتلك البنود التي لم تخضع للفحص لن تكشف عيوب جوهرية ولا تجعل المقيّم يغير إحتساباته جوهرياً
- ج. ما تم تقديمه للمقيّم يعكس كامل قيمة التعاقد بدون احتساب أي التزام للضريبة على البيع أو تكاليف تتعلق بإتمام البيع
- د. غير مطلوب من المقيّم تقديم شهادة أو دليل أو أن يحضر إلى المحكمة فيما يتعلق بالعقار بسبب هذا التقييم .
- هـ. لا يمكن إدراج هذا التقرير كاملاً أو جزء منه أو أي إشارة إليه في أي مستند منشور ، أو تعميم وتصريح ولا طباعته أو إعادة إنتاجه بأي شكل بدون الرجوع كتابة إلى تبيان العقارية للحصول على موافقتها على الشكل والمحتوى الذي سيظهر به .
- و. تعتقد تبيان العقارية أن هذه المعلومات يمكن الاعتماد عليها إلا إذا ذكر خلاف تلك المعلومات التي اعتمد عليها التقييم والمقدمة لتبيان العقارية من العميل أو بنك العميل أو ممثلي العميل . ولا تقبل تبيان العقارية بأي مسؤولية إذا ثبت أنها غير ذلك .
- ز. ما لم يُنص على خلاف ذلك ، فهذه المعلومات التي استند إليها هذا التقييم و/ أو تم توفيرها إلى تبيان العقارية من قبل العميل أو ممثل العميل أو العميل ، يُعتقد أنها موثوقة ولكننا لا نتحمل أي مسؤولية إذا ثبت غير ذلك . المعلومات التي تم الحصول عليها من خلال بحثنا في السجلات وفحص المستندات أو عن طريق الاستفسار من الإدارات الحكومية أو الإدارات المختصة الأخرى ، فقد تم التنويه عنها.
- ح. أي خريطة ، أو تصميم ، أو رسومات مقدمة في هذا التقرير فقط لغرض تصور خاصية العقار وموقعه ، لا تقبل بأي مسؤولية في هذا الصدد.
- ط. القيم التي تم الوصول إليها لخاصية هذا العقار وأي تخصيص للقيم بين أجزاء العقار تؤخذ في ضوء شروط هذا التقرير والغرض منه فقط . لا ينبغي استخدام القيم التي تم الوصول إليها بضمها مع أي تقييم آخر لأنها قد تكون غير صحيحة في هذه الحالة.

مرفق ٣ : مبادئ ومعايير التقييم

لإعطاء أفضل رأي حول القيمة السوقية عند تقييم هذا العقار ، فقد تبيننا كلا من معايير التقييم وصياغات الممارسة للمعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) وكذلك معايير التقييم المقبولة دولياً لمجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) .

تعريف القيمة

تم إجراء تقييماتنا وفقاً للمعايير المهنية للتقييم (الإصدار الثامن) الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

تعريف القيمة السوقية

تعريف القيمة السوقية كما هو محدد في الفقرة ٢٩ من إطار معايير التقييم الدولية هو: "المبلغ المقدر الذي ينبغي مقابله أن يتم يتبادل أصل أو التزام في تاريخ التقييم بين المشتري الراغب في الشراء والبائع الراغب في البيع في معاملة على أسس تجارية بعد التسويق السليم حيث يكون كل طرف على دراية، يتصرف بحكمة وبدون إكراه."

تعريف القيمة السوقية المقدرة

المبلغ المقدر الذي من المتوقع أن يتم تبادل عقار مقابله في تاريخ التقييم ، بعد تاريخ التقييم والمحدد بمعرفة المُقيم ، بين مشترٍ راغب في الشراء وبائع راغب في البيع في معاملة على أسس تجارية بعد التسويق السليم حيث يكون كل طرف على دراية، يتصرف بحكمة وبدون إكراه.

تعريف قيمة البيع القسري:

غالبًا ما يستخدم مصطلح "البيع القسري" في الحالات التي يكون فيها البائع مضطراً للبيع ، وبالتالي ، فإن فترة التسويق المناسبة غير ممكنة. يعتمد السعر الذي يمكن الحصول عليه في هذه الظروف على طبيعة الضغط على البائع والأسباب التي تجعل التسويق السليم غير ممكن. قد يعكس أيضاً عواقب فشل البائع في البيع خلال الفترة المتاحة.

ما لم تكن طبيعة وسبب القيود المفروضة على البائع معروفة، فلا يمكن تقدير السعر الذي يمكن الحصول عليه في عملية البيع القسري بشكل واقعي. إن السعر الذي سيقبله البائع في البيع القسري سيعكس ظروفه الخاصة بدلاً من ظروف البائع الافتراضي الراغب في البيع حسب تعريف القيمة السوقية. السعر الذي يمكن الحصول عليه في عملية البيع القسري ليس إلا علاقة عرضية بالنسبة للقيمة السوقية أو أي من القواعد الأخرى المحددة في هذا المعيار. "البيع القسري" هو وصف للوضع الذي تتم فيه عملية التبادل ، وليس أساساً متميزاً للقيمة.

تعريف الإيجار السوقي

كما هو محدد في المعيار 230 من معايير التقييم الدولية - المنافع العقارية ، الفقرة ٩ ج: "المبلغ المقدر الذي يجب أن تستأجر به المنافع العقارية في تاريخ التقييم بين المؤجر الراغب في التأجير والمستأجر الراغب في الاستئجار بشروط عقد الإيجار المناسبة في صفقة على أسس تجارية، بعد التسويق المناسب حيث يكون كل طرف على دراية، يتصرف بحكمة وبدون إكراه."

Photographs of the Project





TBN-THARA-01-2019



Source: Tibban Properties, February 2019



١٨. مهام ومسؤوليات مقدمي الخدمات

١٨,١ المستشار المالي ومدير الاستثمار (ثراء العالمية للأعمال ش.م.م)

١٧,١,١ معلومات عن الشركة

١٨,١,١ نظرة عامة

ثراء العالمية للأعمال ش.م.م هي شركة استثمار عمانية مرخصة من قبل الهيئة العامة السوق المال تأسست الشركة في عام ٢٠١٨ ، حيث تم التحقق من وجود فرصة لتقديم مصالح وأدوات الاستثمار العقاري سواء العام أو الخاص التي من شأنها توفير نمو آمن متوسط وطويل الأجل للمستثمرين مع المساهمة في نمو الاقتصاد العماني.

١٨,١,١ ب المؤسسون

يتمتع مجلس إدارة ثراء وفريق الإدارة بخبرة تزيد عن ٥٠ عاماً في مجال الاستثمارات، مع تركيز قوي على سلطنة عُمان، وملتزمون بتقديم منتجات مبتكرة ذات عائد مستدام منتظم لمستثمريها والسوق.

هذا مقترن مع خطوات انفتاح الاقتصاد العماني وقدرة ثراء على تحديد فرص جديدة تساعد في دعم تحقيق هدف "ثراء" الاستثماري، وهو السعي لتزويد مستثمريها بعوائد جذابة متسقة مع إمكانية نمو الدخل ورأس المال من خلال محفظة متنوعة.

١٨,١,٢ نطاق خدمات ثراء العالمية للأعمال ش.م.م كمستشار مالي

تم تعيين ثراء من قبل سندان لتقديم بعض خدمات الاستشارات المالية في سياق الطرح. نطاق الخدمات على النحو التالي:

- تقديم المشورة والمساعدة في تقييم أفضل الأساليب للاستحواذ وخطة تحسين الاستثمارات ، تقدير رأس المال المناسب ، وإيجاد التمويل المناسب للصندوق؛
- إعداد وتقديم مخطط أولي للصندوق بما في ذلك توصيات للمستشارين مثل شركات المحاسبة والمقيمين والباحثين والمحللين؛
- تقييم صلاحية الصندوق؛
- تقديم المشورة والمساعدة في أي أمور أخرى ذات صلة بإنشاء الصندوق، بما في ذلك أنظمة الرقابة الداخلية وعمليات إدارة المخاطر عند الاقتضاء؛
- ضمان اتخاذ جميع الخطوات اللازمة للإدارة السليمة للصندوق؛
- تقديم المشورة بشأن تقييم مستقل للصندوق في مرحلة الاكتتاب ؛
- حضور اجتماع البدء، اجتماعات التقدم، وحسب الاقتضاء، اجتماعات العناية الواجبة والتحقق مع الآخرين الذين سيتم تعيينهم للصندوق؛
- الاتصال والتنسيق مع المستشارين الآخرين (بما في ذلك المستشارين القانونيين ومراقبي الحسابات والمقيمين وشركات التأمين، حسب الاقتضاء) فيما يتعلق بالصندوق؛
- الحضور والمساعدة في العروض الترويجية للصندوق؛
- الحصول على نشرة الإصدار وأية وثائق قانونية أخرى للصندوق وتقييمها واقتراحها وإعدادها مع المستشارين المعنيين؛

- التنسيق مع الهيئة العامة لسوق المال، وسوق مسقط للأوراق المالية وأي وحدات حكومية أخرى فيما يتعلق بإدراج الصندوق؛
- القيام بأي أمور أخرى قد يتم الاتفاق عليها من وقت لآخر بالتشاور مع مجموعة عمل العناية الواجبة وحيثما يعتبرها الصندوق مناسبة.

١٨,١,٣ نطاق وظائف ومهام ومسؤوليات مدير الاستثمار

يقوم مدير الاستثمار بالإدارة اليومية لأصول الصندوق وفقاً للقواعد والمبادئ المنصوص عليها في هذه النشرة ووفقاً لشروط اتفاقية إدارة الاستثمار. ويلتزم مدير الاستثمار أيضاً بإرشادات الاستثمار الخاصة بإدارة الصندوق والمبادئ الشرعية، ويتخذ مدير الاستثمار جميع الإجراءات التي تهدف إلى تحقيق أهداف الصندوق كما هو مذكور في نشرة الإصدار.

يضمن مدير الاستثمار، ووفقاً لمواد اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، وجود فصل مناسب للوظائف لتجنب تضارب المصالح فيما يتعلق بخدمات إدارة الاستثمار المقدمة لجميع الأموال التي يديرها مدير الاستثمار بما في ذلك الصندوق.

إن وظيفة مدير الاستثمار، طبقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار، هي توفير الخدمات الواردة في اتفاقية إدارة الاستثمار للصندوق والتي تتضمن ما يلي:

استثمار الأموال

- تحديد ومراجعة وتقييم الاستثمارات المحتملة بما يتوافق مع أهداف الصندوق.
- إعداد اقتراح الاستثمار بما في ذلك حجم الاستثمار وهيكل الاستثمار، والمصطلحات الرئيسية الأخرى، ومناقشة الاقتراح مع إدارة الصندوق، والتفاوض على اقتراح نهائي وتطويره بما يتوافق مع أهداف الصندوق.
- تقديم مقترح الاستثمار لإدارة الصندوق لمراجعته والموافقة عليه، مع تقديم مزيد من المعلومات التي قد تطلبها إدارة الصندوق.
- بمجرد اعتماد اقتراح الاستثمار من قبل إدارة الصندوق، بالتنسيق مع الشركة المستثمر فيها لوضع اللمسات الأخيرة على الوثائق بالتشاور مع المستشارين القانونيين.

إدارة المحفظة وأنشطة الصندوق

- مراقبة أداء كل استثمار يقوم به الصندوق، والذي قد يشمل تطوير ومراجعة النماذج المالية، ومراقبة الأداء المالي والتفاعل مع المطور أو الأطراف المعنية الأخرى.
- تطوير وتقييم استراتيجيات التخارج من الاستثمارات.
- الامتثال للمتطلبات التنظيمية فيما يخص مدير الاستثمار.
- تقديم المشورة لإدارة الصندوق بشأن الآثار المترتبة على أي تغييرات في البيئة التنظيمية، إن وجدت، في حدود علمها بهذا التغيير.

أنشطة أخرى

- تزويد المسؤول أو المسجل أو الحافظ الأمين بجميع المعلومات المتعلقة بالاستثمارات التي قد يحتاجها من وقت لآخر بشكل معقول من أجل القيام بواجباته بموجب اتفاقية الإدارة أو اتفاقية المسجل أو اتفاقية الحافظ الأمين.
- توفير ممثلاً لحضور اجتماعات إدارة الصندوق فيما يتعلق بأي من مهامها المحددة أعلاه بناءً على طلب إدارة الصندوق.
- تقديم توصيات التوزيع إلى إدارة الصندوق من وقت لآخر وتكليف الحافظ الأمين والمسؤول عن التوزيع ، بمجرد اعتمادها من قبل إدارة الصندوق.
- اتخاذ الإجراءات المناسبة بالتشاور مع إدارة الصندوق في حالة التقصير من جانب شركة مستثمر فيها فيما يتعلق بالالتزامات المالية و/أو الالتزامات الأخرى بموجب شروط اتفاقية الاستثمار ذات الصلة.

١٨,١,٤ تعويضات وحدود التزامات اتفاقية إدارة الاستثمار

وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الاستثمار :

أ. يقوم الصندوق بتأمين التعويض لمدير الاستثمار والعاملين ضد الخسائر (على النحو المحدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) والتي تكبدها أي منهم نتيجة أي إجراء اتخذ أو لم يتخذ من قبل مدير الاستثمار أو أي من الموظفين بحسن نية في الاعتماد على التعليمات المناسبة (كما هو محدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) ؛

ب. يقوم الصندوق بتأمين التعويض لمدير الاستثمار والموظفين عن أي خسائر (على النحو المحدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) والتي قد يتكبدها مدير الاستثمار أو أي من الموظفين من وقت لآخر فيما يتعلق بأداء أو عدم أداء واجباتهم بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار أو فيما يتعلق بأحكام الخدمات بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار باستثناء الحالات التي تنشأ فيها هذه الخسائر من خرق اتفاقية إدارة الاستثمار أو الاحتيال أو سوء السلوك المتعمد أو الإهمال الجسيم لمدير الاستثمار أو الموظفين.

بموجب شروط اتفاقية إدارة الاستثمار، لا يتحمل مدير الاستثمار ولا الموظفون، في حالة عدم الإخلال باتفاقية إدارة الاستثمار، أي انتهاك للقوانين واللوائح المنصوص عليها في اتفاقية إدارة الاستثمار، أي احتيال أو سوء تصرف أو إهمال، المسؤولية عن أي خسائر (على النحو المحدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) التي تكبدها الصندوق بسبب أي فعل أو إغفال من جانب مدير الاستثمار أو الموظفين فيما يتعلق بموضوع اتفاقية إدارة الاستثمار.

بموجب شروط اتفاقية إدارة الاستثمار، لا يقدم مدير الاستثمار أي ضمان فيما يتعلق بأداء أو ربحية الصندوق ولا يكون مسؤولاً عن أي انخفاض في قيمة استثمارات الصندوق، إلا إذا خالف مدير الاستثمار اتفاقية إدارة الاستثمار، ارتكب الغش أو سوء السلوك أو الإهمال. لن يتحمل مدير الاستثمار ولا الموظفون مسؤولية فيما يتعلق بأي حسابات ضريبية أو ضرائب مدفوعة أو مستحقة الدفع من قبل الصندوق وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الاستثمار.

لا يتحمل مدير الاستثمار ولا الموظفون أي مسؤولية فيما يتعلق بأي إجراء يتخذه أو لا يتخذه مدير الاستثمار أو أي من الموظفين بحسن نية بالاعتماد على التعليمات الصحيحة (على النحو المحدد في اتفاقية إدارة الاستثمار) ، أو فيما يتعلق أي خسارة ناشئة عن طول الفترة الزمنية التي يستغرقها التصرف بناءً على التعليمات.

بغض النظر عن أي شيء صريح أو ضمني في اتفاقية إدارة الاستثمار على عكس ذلك ، فإن المسؤولية القصوى لمدير الاستثمار بشكل جماعي بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المسؤولية عن الفوائد والتكاليف والنفقات وأي مبالغ أخرى قابلة للاسترداد بموجب اتفاقية إدارة الاستثمار) لا تتجاوز قيمة الأتعاب (حيث قد تختلف من وقت لآخر).

١٨,١,٥ إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار

وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الاستثمار ، يجوز للصندوق ومدير الاستثمار إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار عند انقضاء مهلة لا تقل عن ثلاثة أشهر من الإشعار بالإلغاء المقدم من الصندوق ومدير الاستثمار إلى إدارة الصندوق (حسبما ينطبق). وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الاستثمار ، يتم إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار:

- (أ) عند حل أو تصفية الصندوق؛ أو
- (ب) فور قيام الصندوق أو مدير الاستثمار بإخطار الإنهاء في حالة حدوث:
 - (١) بعض الأحداث المتعلقة بالإعسار فيما يتعلق بالصندوق كما هو موضح في اتفاقية إدارة الاستثمار؛ أو
 - (٢) أن يرتكب الصندوق أو مدير الاستثمار خرقاً مادياً لاتفاقية إدارة الاستثمار و (إذا كان هذا الانتهاك مما يمكن تعويضه) فإن الطرف الذي خرق لم يصلح هذا الخرق في غضون ثلاثين يوماً من إرسال الإشعار بطلب إصلاح هذا الخرق.
 - (٣) للجمعية العامة غير العادية أن تقرر إنهاء اتفاقية إدارة الاستثمار .

١٨,١,٦ أتعاب مدير الاستثمار

يحق لمدير الاستثمار الحصول على أتعاب الإدارة التالية وفقاً لبنود وشروط اتفاقية إدارة الاستثمار:

١٨,١,٦ أ الأتعاب الأساسية للإدارة

يتلقى مدير الاستثمار من الصندوق أتعاب أساسية للإدارة قدرها ٠,٥٪ سنوياً يتم دفعها بنهاية كل فترة نصف سنويا يتم احتسابها بالرجوع إلى مجموع قيمة صافي الأصول الخاصة بالصندوق.

لأغراض حساب الأتعاب الأساسية للإدارة فقط ، حيث يحتفظ الصندوق باستثماراته من خلال واحد أو أكثر من شركات الغرض الخاص ، يجب أن تشمل التكلفة الإجمالية للاقتناء قيمة جميع أصول الوحدات للأغراض الخاصة ذات الصلة ، والتي يتم تصنيفها حسب الاقتضاء ، حسب نسبة حقوق الصندوق في الوحدات للأغراض الخاصة ذات الصلة.

١٨,١,٦ ب حوافز إضافية

يدفع الصندوق حوافز إضافية إلى مدير الاستثمار بنسبة ٢٠٪ من صافي الأرباح القابلة للتوزيع بعد تجنب نسبة ٧٪ توزيعات الأرباح المستهدفة النقدية .

١٨,١,٦ ج أتعاب الاستحواذ

يدفع الصندوق إلى مدير الاستثمار نسبة ١٪ من قيمة المعاملة (مجموع مقابل الشراء) لأي من الأصول العقارية والأصول المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالعقارات التي يفتنيها الصندوق من وقت لآخر أو واحد أو أكثر من الشركات ذات الغرض الخاص نيابة عن الصندوق ،

أي مدفوعات إلى وكلاء أو وسطاء طرف ثالث فيما يتعلق بشراء أي أصول عقارية والأصول ذات الصلة من قبل الصندوق لا تدفع من قبل مدير الاستثمار من أتعاب الاستحواذ المستلمة أو التي يتلقاها مدير الاستثمار (ولكن يتحملها الصندوق). لن يتلقى مدير الاستثمار أتعاب الاستحواذ عن استحواذ الصندوق للعقارات الحالية

١٨,١,٦ د أتعاب بيع الاستثمارات

يدفع الصندوق إلى مدير الاستثمار نسبة ٠,٥ ٪ قيمة المعاملة (مجموع مقابل البيع) لأي من الأصول العقارية والأصول المرتبطة ، يتم بيعها بشكل مباشر أو غير مباشر من وقت لآخر أو واحد أو أكثر من الشركات ذات الغرض الخاص نيابة عن الصندوق بالتناسب حسب الإقتضاء .

أي مدفوعات إلى وكلاء أو وسطاء من أطراف ثالثة فيما يتعلق ببيع أو تصفية أي أصول عقارية وأصول ذات صلة بها من قبل الصندوق لا تدفع من قبل مدير الاستثمار من أتعاب بيع الاستثمارات المستلمة أو التي يتلقاها مدير الاستثمار (ولكن يتحملها الصندوق).

١٨,١,٧ الإدارة التنفيذية لمدير الاستثمار

يعهد إلى موظفي الإدارة التنفيذية لمدير الاستثمار، الفاضل/ عبد الصمد بن محمد المسكري والفاضل/ محمد بن سالم السليمي، بالمسؤولية عن العمليات اليومية للصندوق. يحدد ما يلي أدوار المسؤولين التنفيذيين.

١٨,١,٧ أ أدوار موظفي الإدارة التنفيذية لمدير الاستثمار

يعمل مدير الاستثمار مع إدارة الصندوق لتحديد استراتيجية الصندوق لضمان عمل الصندوق وفقاً لاستراتيجية الاستثمار المعلنة لمدير الاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، سيكون مدير الاستثمار مسؤولاً عن التخطيط للتنمية الاستراتيجية المستقبلية للصندوق. وهو مسؤول أيضاً عن التخطيط الاستراتيجي والإدارة اليومية الشاملة وعمليات الصندوق والعمل مع موظفي الاستثمار وإدارة الأصول والأفراد الماليين والقانونيين والامتثال لتحقيق الأهداف الاستراتيجية والاستثمارية والتشغيلية للصندوق.

١٨,١,٧ ب السيرة الذاتية لكبار التنفيذيين لدى مدير الاستثمار

عبد الصمد محمد المسكري	الإسم:
الرئيس التنفيذي	المنصب :
المسكرى متخصص مالي إسلامي معتمد (CIFP) من ماليزيا ، وهو أيضاً خبير معتمد في الصكوك (CSP) من باكستان ، وحاصل على بكالوريوس تجارة من جامعة عين شمس ، مصر	المؤهلات العلمية :
انضم عبد الصمد إلى ثراء في ديسمبر ٢٠١٨ ، كرئيس تنفيذي للشركة. لديه ٢٠ سنة خبرة في قطاع البنوك الاستثمارية.	الخبرة :
<p>شغل المسكرى منصب الرئيس التنفيذي لشركة المدينة للاستثمار ش م ع ع ، على مدى أكثر من ١٢ عاماً، لعب عبد الصمد دوراً حيوياً في تطوير المدينة للاستثمار كواحدة من الشركات الاستثمارية الرائدة في سلطنة عمان. تمت ترجمة قيادته نحو الاستثمارات التي تم القيام بها في سلطنة عمان في مجال المالية والعقارات والتعليم والرعاية الصحية واللوجستيات والمواد الغذائية والمشروبات على سبيل المثال لا الحصر. وقد شارك أيضاً في هيكلة أول صندوق عقاري في عُمان (صندوق تلال العقاري) في عام ٢٠٠٦ ، كما قاد الفريق الذي صمم أول صكوك للشركات في عُمان (صكوك تلال) في عام ٢٠١٣.</p>	

محمد سالم السليمي	الإسم:
مساعد مدير الصندوق	المنصب :
بكالوريوس في العلوم المالية والمحاسبة من جامعة فرانكلين في الولايات المتحدة الأمريكية، وزميل في الهندسة الميكانيكية من كلية فالنسيا كوميونتي بالولايات المتحدة الأمريكية	المؤهلات العلمية :
بدأ حياته المهنية كمدير مشروع لشركة الخليج لمعدات التبريد ش.م.م. خلال عمله اكتسب خبرة في التمويل والمبيعات والتسويق. بعد ذلك أصبح مديراً تنفيذياً للاستثمار العقاري والإدارة في شركة تقنيات البناء الحديثة ش م م ، حيث كان مسؤولاً عن إدارة العقارات القائمة وتطوير استثمارات جديدة في المحفظة المحلية والدولية.	الخبرة :

١٨,٢ شركة إدارة العقارات (مدينة سندان)

١٨,٢,١ نظرة عامة

تعد مدينة سندان ش.م.م مديرة عقارات عمانية تحكمها قوانين وزارة التجارة والصناعة. تأسست الشركة في عام ٢٠١٨، كمدير للملكية الصناعية، لتشغيل وإدارة مشروع مدينة سندان. مع فريق من الخبرة والمعرفة في إدارة الممتلكات الصناعية، حيث يمكنهم ضمان وظائف ممتازة وتقديم الخدمات والمساهمة الإيجابية في المجتمع.

مدينة سندان ش.م.م هي المسؤولة بشكل رئيسي عن ما يلي:

- إدارة أصول الصندوق وصيانتها وتسويقها ؛
- المساعدة في عمليات الصندوق العقارية ؛
- أن تكون نقطة اتصال مباشرة مع المستأجرين المهنيين ؛
- ضمان امتثال المستأجر لقواعد المجتمع ؛
- فيما يتعلق بإدارة الاستئجار ، يكون مدير العقارات مسؤولاً عن تنفيذ سياسات وممارسات تحصيل الإيجار الفعالة وصياغة سياسات التأجير؛ و
- إدارة والإشراف على أداء المقاولين إذا تم تعيينهم لصيانة الممتلكات.

١٨,٢,٢ رسوم إدارة الممتلكات

يحق لمدينة سندان ش.م.م الحصول على أتعاب الإدارة بنسبة ٥ ٪ من الإيجار السنوي للوحدات العقارية.

١٨,٢,٣ معلومات عن السيرة الذاتية لكبار التنفيذيين لدى شركة إدارة العقارات (مدينة سندان)

الإسم:	مايكل تشي
المنصب :	الرئيس التنفيذي
المؤهلات العلمية :	حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (التجارة الدولية) من جامعة شرق لندن
الخبرة :	يتمتع الفاضل تشي بخبرة في تخطيط وإدارة العقارات في الشركات ، مع معرفة قوية بامتلاك شركات تأجير العقارات والتخلص منها والقدرة على الحفاظ على المحافظ العقارية المعقدة والمتنوعة للشركات ، ومعرفة استخدام العقارات التجارية وقوانين الترخيص. عمل السيد تشي قبل انضمامه إلى مدينة سندان ش.م.م رئيساً لإدارة الأصول في ماليزيا وقام بتطوير وحدات أعمال مختلفة بقيمة تزيد على ٢٤٠ مليون دولار

الإسم:	محمد افتخار احمد
المنصب :	مدير الممتلكات
المؤهلات العلمية :	حاصل على درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة فيناياكاميشن في الهند وزميل جمعية المحاسبين القانونيين بالمملكة المتحدة
الخبرة :	يتمتع السيد افتخار بأكثر من ٢٠ عاماً من الخبرة بعد التأهيل في العلوم المالية والمحاسبة والمصرفية على الصعيدين المحلي والدولي ولديه قدرة مثبتة على تحسين العمليات والتأثير على نمو الأعمال وتحقيق أقصى قدر من الأرباح من خلال الإنجازات في الإدارة المالية وخفض التكاليف والرقابة الداخلية وتحسين الإنتاجية

١٨،٣ اللجنة الشرعية

١٨،٣،١ نظرة عامة

يهدف الصندوق إلى أن يكون أول صندوق استثمار عقاري متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية في سلطنة عمان. يتم تقديم الصندوق كنظام استثمار متوافق مع أحكام الشريعة مع إمكانية إجراء توزيعات منتظمة ومستقرة ونمو طويل الأجل في قيمة صافي الأصول.

لكي يكون متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية ، تتم إدارة الصندوق من قبل مدير الاستثمار وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية ويلتزم الصندوق بمثل هذه المبادئ الاستثمارية. قام مدير الاستثمار بتعيين "أمانى للاستشارات Amanie Advisors" لتكون لجنة شرعية للصندوق .

١٨،٣،٢ اللجنة الشرعية للصندوق

تضم اللجنة أربعة أعضاء للإشراف على تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية.

فيما يلي أعضاء اللجنة الشرعية وهم أعضاء مستقلون عن مدير الاستثمار وليسوا أعضاء في إدارة الصندوق:

دكتور. محمد علي القري (رئيس اللجنة الشرعية للصندوق)

الدكتور محمد علي القري أستاذ الاقتصاد الإسلامي والمدير السابق لمركز البحوث في الاقتصاد الإسلامي بجامعة الملك عبد العزيز بالمملكة العربية السعودية. حصل الدكتور القري على جائزة البنك الإسلامي للتنمية في التمويل المصرفي الإسلامي وجائز على جائزة خليفة للتمويل الإسلامي (منتدى التمويل الإسلامي في كوالالامبور) لأفضل مساهمة بارزة في التمويل الإسلامي (فردى).

وهو عضو في هيئة تحرير العديد من النشرات الأكاديمية في مجال التمويل الإسلامي والفقہ ، من بينها مجلة أكاديمية الفقہ (أي دبليو إل) ، مجلة الدراسات الاقتصادية الإسلامية (بنك التنمية الإسلامي)، مجلة الاقتصاد الإسلامي (الجمعية الدولية للاقتصاد الإسلامي، لندن) ، والمجلس الاستشاري لسلسلة هارفارد في القانون الإسلامي، كلية الحقوق بجامعة هارفارد.

الدكتور القرني هو أيضا مستشار للعديد من المؤسسات المالية الإسلامية في جميع أنحاء العالم ، وهو عضو بارز في هيئة الشريعة الإسلامية لمؤشر داو جونز الإسلامي وعضو في أكاديمية الفقه الإسلامي والمؤسسة الإسلامية للمحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

الدرجات العلمية : دكتوراه في الاقتصاد، جامعة كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية.

فخامة الدكتور محمد داود بكر

الدكتور محمد داود بكر هو رئيس مجموعة أمانى وكان سابقاً نائب رئيس الجامعة الإسلامية الدولية في ماليزيا. يشغل حالياً منصب رئيس المجلس الاستشاري الشرعي في بنك ماليزيا المركزي وهيئة الأوراق المالية الماليزية وهيئة لابوان للخدمات المالية وبنك أبوظبي الأول.

الدكتور محمد داود هو عضو مجلس إدارة الشريعة الإسلامية في مؤشر داو جونز للسوق الإسلامية (نيويورك)، ومزن للخدمات المصرفية الإسلامية (البنك الوطني العماني)، وبنك بي إن بي باريبا (البحرين)، وبنك لندن والشرق الأوسط (لندن)، وغيرها من المؤسسات المالية. في عالم الشركات، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في سايم داربي بيرهاد Sime Darby Berhad وعضو هيئة إدارة صناديق بي إن بي وهو أيضاً أستاذ رئيس قسم العلوم المالية والمصرفية الإسلامية في ياياسانتون إسماعيل محمد على بيردافتري إن بي PNB (YTI) Yayasan Tun Ismail Mohamed Ali Berdaftar بكلية الاقتصاد والمعاملات ، جامعة العلوم الإسلامية في ماليزيا.

الدرجات العلمية

- دكتوراه ، جامعة سانت أندروز ، إسكتلندا.
- بكالوريوس شريعة (فقه وأصول الدين)، جامعة الكويت، الكويت.
- بكالوريوس في الفقه (خارجي)، جامعة مالايا، ماليزيا .

دكتور محمد أمين علي قطان

الدكتور قطان هو عالم الشريعة يحظى بتقدير كبير ويشغل حالياً منصب مدير وحدة الاقتصاد الإسلامي ، مركز التميز في الإدارة في جامعة الكويت. إنه ليس مدرباً معتمداً في الاقتصاد الإسلامي فحسب، بل إنه أيضاً محاضر وكذلك مؤلف غزير الإنتاج للنصوص والمقالات حول الاقتصاد والتمويل الإسلامي ويشغل منصب المستشار الشرعي للعديد من المؤسسات ذات السمعة الطيبة مثل "تصنيفات الذكاء" ، و"ستاندرد أند بورز" ، مؤشرات الشريعة ، "الفجر ريد تكافل" وغيرها.

الدرجات العلمية

- دكتوراه في الصيرفة الإسلامية ، جامعة برمنغهام ، المملكة المتحدة
- ليسانس الاقتصاد الإسلامي ، جامعة الإمام ، الرياض ، المملكة العربية السعودية

دكتور أسامة الدريعي

الدكتور أسامة الدريعي باحث شرعي شهير وله خبرة واسعة في التدريس والاستشارات والأبحاث في مجال التمويل الإسلامي. الدكتور أسامة الدريعي هو عضو في مجلس إدارة الشريعة في العديد من المؤسسات المالية التي تشمل شركة فيرست للتأجير وبنك بروا وشركة فيرست للاستثمار ومجموعة شركات غانم السعد وغيرها.

الدرجات العلمية

- دكتوراه في المعاملات الإسلامية ، جامعة مالايا (ماليزيا).
- ماجستير ، الجامعة الإسلامية الدولية ، ماليزيا .
- بكالوريوس الحديث الشريف ، الجامعة الإسلامية الدولية بالمدينة المنورة .

١٨,٣,٣ دور اللجنة الشرعية

الدور الرئيسي للجنة الشرعية هو ضمان الامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية للصندوق .ويشمل ذلك، من بين تدابير أخرى، إجراء تقييم أولي للامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية للصندوق ومحفظه أعماله الأولية، ووضع وإصدار المبادئ التوجيهية الشرعية لضمان أن الصندوق متوافقاً مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

تتضمن مسؤوليات اللجنة الشرعية أيضاً:

- فحص ومراجعة جميع الوثائق والاتفاقات ذات الصلة التي أبرمها الصندوق وكذلك البيانات والإحصاءات والمعلومات المالية للصندوق لضمان امتثالها لمبادئ الشريعة الإسلامية ، بما في ذلك النظام الأساسي ونشرة الإصدار؛
- التأكد من قيام اللجنة الشرعية بزيارات ميدانية فعلية لجميع العقارات المملوكة للصندوق للتحقق والتأكد من أن الأنشطة في هذه العقارات لا تتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- مراقبة عمليات الصندوق بشكل دوري وعلى أساس غير منتظم بهدف ضمان الامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية ؛
- تقديم المشورة بشأن جميع جوانب الاستثمار العقاري وإدارة الصناديق العقارية وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية؛
- توفير الخبرة والتوجيهات الشرعية في جميع الأمور ، لاسيما النظام الأساسي للصندوق / سند العهدة ، ونشرة الإصدار، وهيكله الصندوق والاستثمارات ، والمسائل التشغيلية الأخرى ؛
- التأكد من تشغيل الصندوق وإدارته وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية ، و/أو لوائح الهيئة العامة لسوق المال ذات الصلة ، بما في ذلك القرارات الصادرة عن الهيئات المهنية في المسائل التنظيمية الشرعية ؛
- وضع وتقديم المشورة بشأن إجراءات تزكية الإيرادات التي تعتبر غير متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية وإسداء المشورة وتوجيه مدير الاستثمار في جميع الأمور المتعلقة بمبادئ الشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق.
- إجراء مراجعة وفحص الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية سنوياً ، من بين أمور أخرى ، للاستخدامات الفعلية لعقارات الصندوق؛
- مراجعة تقرير الامتثال للصندوق وتقرير معاملات الاستثمار الصادر عن مدير الاستثمار أو الحافظ الأمين للتأكد من أن استثمارات الصندوق تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛ و

- إعداد تقرير يتم إدراجه في التقارير السنوية والمرحلية للصندوق ، مبينة رأيه بشأن ما إذا كان الصندوق قد تم تشغيله وإدارته وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية للفترة المالية ذات الصلة.
- إذا شغل مقعد أحد أعضاء اللجنة الشرعية قبل نهاية مدة الولاية ، يتم اختيار عضو آخر بدلاً منه لاستكمال هذه المدة ، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في النظام الأساسي .
- يجب على أي شخص يتم تعيينه كعضو في أكثر من لجنة شرعية لصناديق استثمار يقوم بتشغيلها مدير الاستثمار نفسه ، أن يتصرف بصورة مستقلة لكل صندوق يتم تعيينه به.

١٨,٣,٤ أتعاب اللجنة الشرعية

يحق لشركة أمانى للاستشارات الحصول على أتعاب لمرة واحدة بقيمة ٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي (خمسون ألف دولار أمريكي) فيما يتعلق بخدمات الهيكل والتصديق على الخدمات الشرعية ورسوم سنوية مقدما قدرها ٢٠,٠٠٠ دولار أمريكي (عشرون ألف دولار أمريكي) فيما يتعلق بالخدمات الاستشارية التطلعية الشرعية التي يتم دفعها وفقاً لأحكام اتفاقية خدمات الرقابة الشرعية. تشمل الرسوم أي ضريبة حكومية، ولكنها لا تشمل أي مخصصات أو مصروفات أخرى معتمدة مقدما فيما يتعلق بأي اجتماعات خاصة يطلبها مدير الاستثمار.

١٨,٣,٥ إنهاء اتفاقية الرقابة الشرعية

يمكن إنهاء اتفاقية الرقابة الشرعية في أي وقت من قبل أي من الطرفين بموجب إشعار خطي لا يقل عن أسبوعين. يحق لشركة أمانى للاستشارات إنهاء اتفاقية الرقابة الشرعية بموجب إشعار خطي مدته ١٠ أيام إلى مدير الاستثمار إذا كان من رأيه أن مدير الاستثمار أو الأطراف الأخرى ذات الصلة بالخدمات التي يتم تقديمها بموجب اتفاقية الرقابة الشرعية قد حجب أو حذف معلومات أو قام بتحريف أو تضليل اللجنة الشرعية بأي شكل من الأشكال أو إذا لم تتمكن أمانى من الموافقة على شروط وأحكام الخدمات.

١٨,٣,٦ حدود المسؤولية والتعويض حسب اتفاقية الرقابة الشرعية

وافق مدير الاستثمار على تعويض "أمانى" والشركات التابعة لها ومديريها ومسؤوليها وموظفيها ووكلائها عن أي وجميع الخسائر الفعلية والمطالبات والأضرار المطالبات التي قد يتعرض لها هذا الطرف المعوض بموجب أي قانون معمول به أو غير ذلك، والمتعلقة بـ ، الناشئة عن، أو فيما يتعلق بأي معاملة متضمنة في اتفاقية الرقابة الشرعية وأداء اللجنة الشرعية للخدمات المتضمنة فيها. وسيقوم مدير الاستثمار بالسداد لكل طرف معوض عن جميع النفقات عند تكبدها فيما يتعلق بالتحقيق في أي مطالبة معلقة أو التحضير لها أو الدفاع عنها أو أي إجراء ناشئ عنها، سواء كان ذلك الطرف المعوض طرفاً أم لا ، وما إذا كان هذا الادعاء أو الدعوى قد بدأ أم لا من قبل أو نيابة عن مدير الاستثمار فيما عدا الحد الذي يوجد فيه أي خسارة أو مطالبة أو ضرر أو مسؤولية في حكم نهائي من قبل محكمة مختصة، نتجت عن احتيال اللجنة الشرعية أو الإهمال الجسيم أو خرق القانون أو سوء التصرف المتعمد.

إذا طُلب من " أمانى " أو أي من الأطراف الأخرى المذكورة أعلاه المثول كشاهد في أي دعوى رفعتها أو نيابة عنها أو ضدها أو ضد الشركات التابعة لها التي لم يدعى فيها هذا الطرف كمدعى عليه، فسوف يعرض مدير الاستثمار " أمانى " عن جميع النفقات التي تكبدتها فيما يتعلق ظهور مثل هذا الطرف والاستعداد للمثول كشاهد.

لن يتحمل مدير الاستثمار أو " أمانى " أي مسؤولية عن أي أضرار تبعية أو غير مباشرة فيما يتعلق بأي مطالبة أو سبب الدعوى الناشئة فيما يتعلق باتفاقية الرقابة الشرعية.

١٨,٤ مدير الإصدار (بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع)

١٨,٤,١ مدير الإصدار

تم تعيين مدير الإصدار من قبل ثراء العالمية للأعمال ش.م.م للعمل كمدير لإصدار الطرح. يتمثل نطاق عمل مدير الإصدار بشكل أساسي في:

- القيام بجميع أنشطة مدير الإصدار كما هو مطلوب من قبل الهيئة العامة لسوق المال.
- بدء مناقشات مع الجهات ذات الصلة مثل الهيئة العامة لسوق المال وسوق مسقط للأوراق المالية وشركة مسقط للمقاصة والإيداع، لإضفاء الطابع الرسمي على عملية الإدراج في صناديق الاستثمار العقاري وتسريع العمل بها.
- المساعدة في تعيين بنوك التحصيل ، والوكالات الأخرى حسب المطلوب.
- يقوم بإعداد هذه النشرة وبالتنسيق مع المستشار القانوني ، بهدف تلبية المتطلبات التنظيمية.
- تقديم نشرة الإصدار إلى الهيئة العامة لسوق المال وتعديلها وفقاً لمتطلبات الهيئة .
- المساعدة في صياغة نموذج استمارة الاكتتاب .
- المساعدة في الحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق المال على نشرة الإصدار ونموذج استمارة الاكتتاب في أقرب وقت ممكن لتسهيل إغلاق الإصدار.
- المساعدة في استكمال المهام المتعلقة بطباعة نشرة الإصدار ونموذج استمارة الاكتتاب.
- المساعدة في التحقق من قائمة الاكتتاب النهائية التي تم استلامها من بنوك التحصيل وتقديمها إلى الهيئة العامة لسوق المال .
- المساعدة في إنهاء عملية تخصيص الوحدات بالتشاور مع مدير الصندوق والحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق المال .
- المساعدة في استكمال إجراءات الإدراج في سوق مسقط للأوراق المالية .
- التنسيق والعمل مع مختلف الوكلاء المعيّنين من قبل مدير الصندوق .

١٨,٤,٢ الأتعاب المستحقة لمدير الإصدار

وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الإصدار ، يحق لمدير الإصدار الحصول على أتعاب بمبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون ألف ريال عماني) مقابل أداء خدمات إدارة الإصدار. تم دفع المبلغ الذي يعادل ٣٠٪ من الأتعاب البالغة ٢٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون ألف ريال عماني) لمدير الإصدار من قبل سندان من خلال ثراء العالمية للإعمال ش.م.م نيابة عن الصندوق عند التوقيع على اتفاقية مدير الإصدار ، وسيتم تعويض سندان للتطوير ش.م.م عن هذا المبلغ من قبل الصندوق عند الانتهاء من الطرح. يتم دفع المبلغ الذي يساوي ٤٠٪ من ٢٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون ألف ريال عماني) إلى مدير الإصدار عند استلام موافقة

الهيئة العامة لسوق المال على هذه النشرة. يتم دفع المبلغ الباقي الذي يساوي ٣٠٪ من مبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون ألف ريال عماني) إلى مدير الإصدار عند استلام موافقة من سوق مسقط للأوراق المالية على إدراج الوحدات. لا تشمل الرسوم البالغة ٢٠,٠٠٠ ريال عماني (عشرون ألف ريال عماني) المصروفات ومصروفات أخرى والتكاليف كما هو موضح بالتفصيل في اتفاقية مدير الإصدار.

١٨,٤,٣ حدود المسؤولية حسب اتفاقية إدارة الإصدار

وفقاً لشروط اتفاقية إدارة الإصدار ، لن يكون أي من الطرفين مسؤولاً عن أي فشل أو تأخير في الأداء بموجب الاتفاقية إلى الحد الذي تحدث فيه حالات الفشل أو التأخير المذكورة تقريباً لأسباب خارجة عن السيطرة المعقولة وتحدث دون خطأ أو إهمال بما في ذلك الأحداث المحددة في الاتفاقية، بشرط أن يتم، كشرط لعدم المسؤولية، تقديم إشعار كتابي فوري للطرف الآخر مع تقديم التفاصيل الكاملة بعد حدوث ذلك السبب.

١٨,٤,٤ إنهاء اتفاقية مدير الإصدار

تظل اتفاقية مدير الإصدار سارية المفعول اعتباراً من ١ مارس ٢٠١٩ حتى الانتهاء من إدراج الوحدات أو فترة ١٢ شهراً ، أيهما أقرب. وفقاً لشروط اتفاقية مدير الإصدار ، إذا رغبت ثراء العالمية للأعمال ش.م.م (بصفقتها الطرف المعين) في إنهاء الاتفاقية أثناء عدم اكتمال نطاق عمل مدير الإصدار ، يكون مدير الإصدار مؤهلاً للحصول على أتعابه اعتماداً على مرحلة أنشطة الطرح في وقت الإنهاء ، إلا في حالة خرق مدير الإصدار للاتفاقية .

١٨,٥ خدمات الحافظ الأمين والخدمات الإدارية للصندوق (بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع)

١٨,٥,١ نظرة عامة

تم تعيين بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع بصفته الحافظ الأمين ومقدم الخدمات من قبل مدير الاستثمار لتقديم خدمات غير اختيارية لاستشارات وحفظ استثمارات مدير الاستثمار والاحتفاظ بالنقد لمدير الاستثمار لغرض القيام بتلك الاستثمارات. بعد إنشاء الصندوق ، يتم تعيين بنك صحار الدولي كحافظ أمين ومقدم الخدمات من قبل إدارة الصندوق بدلاً من مدير الاستثمار

١٨,٥,٢ حفظ الصندوق والخدمات الإدارية

وفقاً لشروط الاتفاقية ، سوف يقوم الحافظ الأمين بما يلي:

- الاحتفاظ بالأوراق المالية والأموال الخاصة بالعملاء في حسابات منفصلة والالتزام بقواعد الإستثمار الواردة في نشرة الإصدار بالنسبة للصناديق الإستثمارية المرخص بها من الهيئة ، على أن يلتزم الحافظ الأمين بإبلاغ إدارة الصندوق والهيئة خلال (٣٠) ثلاثين يوماً في حالة مخالفة تلك القواعد .
- ضمان حفظ وسلامة الأوراق المالية والحقوق المرتبطة بها لما في ذلك تسليم الأرباح والتصويت .
- الاحتفاظ بسندات الملكية والشهادات والاتفاقيات (بما في ذلك اتفاقيات الإيجار) أو أي مستندات أخرى تثبت ملكية الصندوق لمحظة العقارات .
- تقديم الحماية المباشرة للعملاء على النحو مستقل عن علاقة العميل بالوسيط .
- ضمان دقة التعاملات التي ينفذها الوسيط.

- تسلم وحفظ ودفع أموال العملاء لتسوية التعاملات التي نفذت للأوراق المالية المدرجة وغير المدرجة في السوق .
- أداء مهام مدير الصندوق ، شريطة أن يكون مرخصاً له بذلك من الهيئة ، ويحظر الجميع بين مزاولة نشاط الحفظ والأمانة ، ومزاولة نشاط مدير الاستثمار للصندوق ذاته .
- أي أعمال أخرى مرتبطة بأعمال الحفظ والأمانة يطلبها العميل أو الحافظ الأمين العالمي .

١٨,٥,٣ خدمات المدير الإداري للصندوق

- وفقاً لشروط الاتفاقية ، سوف يقوم المدير الإداري بالآتي :
- توفير المكتب المسجل وسكرتير الشركة المؤهل ؛
 - إعداد البيانات المالية للصندوق وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ؛
 - فتح والحفاظ على الحسابات المصرفية ذات الصلة ؛
 - التواصل مع مراقبي الحسابات القانونيين ؛
 - العمل كممثل ضريبي وتقديم إقرارات ضريبة الأرباح السنوية نيابة عن الصندوق ؛
 - احتساب قيمة صافي الأصول ورسوم الإدارة ذات الصلة ورسوم الأداء ؛
 - إعداد وتنظيم وإمساك ومتابعة حسابات المستثمرين ؛
 - تنظيم وإجراء التوزيعات والاستردادات للمستثمرين ؛
 - تلقي اتفاقيات الاكتتاب وإشعارات الاسترداد؛
 - دعوة للمساهمات الرأسمالية ، عند الاقتضاء ؛
 - الإقرار باستلام المعلومات الواردة أو طلب المعلومات المفقودة عند الاقتضاء ؛
 - إصدار الوحدات والتأكيد على عدد الوحدات المصدرة مع سوق مسقط للأوراق المالية ؛ و
 - إرسال بيانات قيمة صافي الأصول عن طريق البريد الإلكتروني.

١٨,٥,٤ أتعاب الخدمات والحفظ

يحق لبنك صحار الدولي ش.م.ع.ع ، بصفته مقدم للخدمات والحفظ ، الحصول على أتعاب سنوية قدرها ٢٥,٠٠٠ ريال عماني (خمسة وعشرون ألف ريال عماني) باستثناء المدفوعات وتكاليف الطرف الثالث.

١٨,٥,٥ حدود المسؤولية والتعويض حسب اتفاقية الحفظ والخدمات

لن يكون الحافظ الأمين مسؤولاً عن أي خسارة أو تكاليف أو مصروفات يتكبدها أو يتكبدها مدير الاستثمار إلا بقدر ما تكون هذه الخسارة أو التكاليف أو النفقات ناتجة عن الإهمال الجسيم أو التقصير المتعمد أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد من جانب الحافظ الأمين أو موظفيه في تقديم خدماته. لا يقبل الحافظ الأمين المسؤولية عن بعض النتائج الضريبية السلبية الموضحة في اتفاقية الحفظ والخدمات.

يجب على مدير الاستثمار تعويض وحماية الحافظ الأمين بالتعويض مقابل أي تكلفة أو نفقات أو أضرار أو خسائر أو التزامات أيًا كان نوعها قد يتكبدها نتيجة لتنفيذ التزاماته أو تقديم الخدمات بما يتماشى مع أحكام اتفاقية الحفظ والخدمات أو تعليمات

مدير الاستثمار فيما عدا ما إذا كانت هذه التكلفة أو النفقات أو الضرر أو الخسارة أو المسؤولية ناتجة عن الإهمال الجسيم أو التقصير المتعمد أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد من جانب الحافظ الأمين أو موظفيه عند تقديم هذه الخدمات.

١٨,٥,٦ إنهاء اتفاقية الحفظ والخدمات

تظل اتفاقية الحفظ والخدمات سارية المفعول لمدة عام واحد من تاريخ تنفيذها ، اعتباراً من ٢٠ مارس ٢٠١٩ ، ويتم بعد ذلك تجديدها تلقائياً سنوياً في التاريخ المحدد لذلك.

يمكن إنهاء اتفاقية الحفظ والخدمات من قبل أي من الطرفين بإشعار خطي مدته ٣٠ يوماً على الأقل.

١٨,٦ المسجل ووكيل الدفع (شركة مسقط للمقاصة والإيداع)

١٨,٦,١ نظرة عامة على المسجل

تم تعيين شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م كمسجل للصندوق وفقاً لاتفاقية المسجل. وهي شركة تأسست بموجب قوانين سلطنة عُمان وعنوانها صندوق بريد ٩٥٢ روي ، الرمز البريدي ١١٢ ، سلطنة عمان. وفيما يلي مسؤوليات المسجل:

- الاحتفاظ بسجل حاملي الوحدات وفيه يتم تسجيل بيانات تشمل اسم حامل الوحدة، عدد الوحدات ، والمبلغ المكتتب به ، العنوان ، ورقم الاتصال ، وأي بيانات أخرى قد تكون مطلوبة بموجب القوانين واللوائح في سلطنة عمان ووفقاً لما تصدر به تعليمات من إدارة الصندوق.
- تخصيص الوحدات طبقاً للنظام الأساسي للصندوق وإثبات القيود المناسبة في سجل حاملي الوحدات وفق التعليمات الصادرة عن إدارة الصندوق.
- تسجيل الملكية بكل حامل وحدات في سجل حاملي الوحدات بتاريخ كل معاملة والقيمة والبيانات الأخرى التي ترى إدارة الصندوق أنها مناسبة.
- التعاون مع مدير الاستثمار والحافظ الأمين وإدارة الصندوق وتوفير كافة المعلومات التي يطلبونها بخصوص الصندوق وبالقدر الضروري.
- فحص شكاوى الزبائن واستفساراتهم بخصوص وحداتهم بالصندوق.
- القيام بصفة عامة بأداء كافة المهام التي يتعين القيام بها طبقاً للقوانين العمانية سارية المفعول حالياً ولشروط الصندوق وأداء الخدمات الأخرى التي يُتفق عليها من وقت إلى آخر بين المسجل وإدارة الصندوق.

١٨,٦,٢ رسوم المسجل

يجب على الصندوق أن يدفع إلى المسجل رسوم التسجيل ، ويسدد التكاليف والنفقات ، على النحو الذي قد يتم الاتفاق عليه بشكل منفصل بين الصندوق والمسجل مقابل الخدمات المقدمة بموجب اتفاقية المسجل (بالإضافة إلى أي ضريبة القيمة المضافة المطبقة) والرسوم والنفقات المستحقة التي لا تتضمن أي مصروفات أخرى فيما يتعلق بأي معاملة يتم تنفيذها بواسطة المسجل مع أو من أجل الصندوق .

إن رسوم المسجل هي رسوم ثابتة يتم نشرها على موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م .

يجب على الصندوق أن يدفع بالكامل جميع رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى ، والربوط الضريبية أو الرسوم الحكومية أو الوزارية التي قد تكون واجبة السداد عند أو فيما يتعلق بتنفيذ أو تسليم أو إنفاذ اتفاقية المسجل وأية خطابات تعيين يتم بموجبها تعيين جهة كمسجل.

١٨,٦,٣ تحديد المسؤولية

لا يتحمل المسجل وأي من موظفيه أو مديره أو ممثليهم أو وكلاءه أو مندوبيه أية مسؤولية تجاه الصندوق عن أي خسائر غير مباشرة أو تبعية إلى الحد الذي تحدث فيه هذه الخسائر فيما يتعلق باتفاقية المسجل.

وافق الصندوق على تعويض وحماية المسجل والمسؤولين والمديرين والموظفين والممثلين والوكلاء والمندوبين ، بالتعويض ضد أي مطالبة أو إجراء أو مسؤولية أو تعويض أو تكلفة أو خسارة أو مصاريف يتكبدها ، بخلاف هذه التكاليف والمصاريف حسب الاتفاق على تسديدها بشكل منفصل عن الرسوم المستحقة وغير ذلك بسبب إهمال المسجل أو الاحتيال أو التخلف عن عمد ، نتيجة أو الناشئة عن أو فيما يتعلق بقيامه بدور وكيل الصندوق فيما يتعلق بالوحدات أو التزاماته بموجب اتفاقية المسجل.

وافق الصندوق على تعويض وحماية المسجل والمسؤولين والمديرين والموظفين والممثلين والوكلاء والمندوبين بالتعويض مقابل أي التزام أو خسائر مهما كان تكبدها فيما يتعلق بالتزام الصندوق بحجب أو خصم مبلغ لحساب أي ضريبة أو رسوم.

لن يكون المسجل مسؤولاً أمام الصندوق إلا عن الالتزامات الناشئة مباشرة عن أداء التزاماته بموجب اتفاقية المسجل التي تكبدها الصندوق أو تسبب بها ، حسب مقتضى الحال، إلى الحد الذي يكون فيه المسجل قد أهمل بشكل صارخ، وذلك بقصد التقصير أو الاحتيال فيما يتعلق بالتزاماته بموجب اتفاقية المسجل.

١٨,٦,٤ وكيل الدفع - نظرة عامة

تم تعيين شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م كوكيل الدفع للصندوق لتقديم خدمات معينة (كما هو موضح في الملخص أدناه) وفقاً لاتفاقية السداد.

وفقاً لاتفاقية وكيل الدفع ، يتم ترشيح وتشغيل حساب معاملات الصندوق من قبل وكيل الدفع نيابة عن الصندوق لصالح حاملي الوحدات واستخدامهم ، حيث يتوجب إيداع الأموال المستحقة في الحساب في غضون فترة زمنية محددة لكي تدفع إلى حاملي الوحدات.

وفقاً لشروط اتفاقية وكيل الدفع ، يوافق وكيل الدفع على القيام بجميع الأعمال التي تكون ضرورية بشكل معقول لدفع أموال قابلة للتحويل نيابة عن الصندوق في كل تاريخ يصبح فيه أي مبلغ مستحق السداد إلى حاملي الوحدات ، وذلك في هذا اليوم،

وفقاً للشروط (على النحو المحدد في اتفاقية وكيل الدفع) ووفقاً لاستحقاقات كل حامل وحدة حسب سجلات وكيل الدفع باستلامها خلال يوم عمل واحد (كما هو محدد في اتفاقية وكيل الدفع) قبل التاريخ الذي يكون فيه هذا الدفع مستحق. يتم وضع نص في اتفاقية وكيل الدفع حيثما يكون ضروريا إجراء خصومات .

قد يحتاج الصندوق إلى تقديم تفويضات وإعفاءات ونماذج ووثائق ومعلومات إلى وكيل الدفع ، بما في ذلك ما يتعلق بحاملي الوحدات ، والتي يجب الإبلاغ عنها بموجب قانون الالتزام بضريبة الحسابات الأجنبية (بموجب الأقسام من ١٤٧١ إلى ١٤٧٤ من قانون الإيرادات الداخلية للولايات المتحدة لعام ١٩٨٦ ، وتعديلاته ، وأي لوائح له أو تفسيرات رسمية له ، أو أي اتفاق حكومي دولي ذي صلة أو اتفاقية موصوفة في القسم ١٤٧١ (ب) من قانون الإيرادات الداخلية الأمريكي المذكور) ، والتي قد يتم الكشف عنها أيضاً لأشخاص آخرين لأغراض معينة (بما في ذلك خارج عمان) من أجل الامتثال لقانون الالتزام بضريبة الحسابات الأجنبية . يقر كل حامل وحدات محتمل ، عند التقدم بطلب للاكتتاب في الوحدات ، ويوافق على أنه قد يتم جمع المعلومات المتعلقة به ومعالجتها والإفصاح عنها ونقلها والإبلاغ عنها على أساس المنصوص عليه في اتفاقية وكيل الدفع .

١٨,٦,٥ رسوم وكيل الدفع

رسوم وكيل الدفع هي رسوم قياسية ثابتة منشورة على موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م.

إذا وجد وكيل الدفع أنه من المناسب أو الضروري القيام بمهام إضافية لأداء التزاماته بموجب اتفاقية وكيل الدفع، فيحق له الحصول على أتعاب إضافية علاوة على تلك الرسوم بمعدلاتها القياسية السارية في ذلك الوقت ويتم استرداد جميع التكاليف والمصاريف والنفقات والخسائر والالتزامات المتكبدة فيما يتعلق بذلك . إذا لم تكن هذه المبالغ كافية لمثل هذا الاسترداد ، فلن يكون وكيل الدفع ملزماً بالاضطلاع بهذه الواجبات إلا إذا تم تعويضه و/ أو تأمينه و/ أو دفعها مقدماً بالكامل من الصندوق .

١٨,٦,٦ الحد من المسؤولية وتعويض وكيل الدفع

يستبعد "وكيل الدفع" بعض المسؤولية والالتزامات عن المسائل المتعلقة بـ قانون الالتزام بضريبة الحسابات الأجنبية . تقتصر مسؤولية وكيل الدفع على التزاماته بموجب البند الخامس ودفع أي مبلغ مستحق لكل من حاملي الوحدات وفقاً للسجلات التي يحتفظ بها المسجل كما في تاريخ السجل (كما هو محدد في اتفاقية وكيل الدفع). لن يكون وكيل الدفع مسؤولاً أمام أي طرف آخر عن أي خسارة أو التزام يتكبده هذا الطرف نتيجة لإعادة توجيهات أو إعادة تنظيم معينة للمدفوعات المستحقة لأي وحدة ويجب على الصندوق تعويض وكيل الدفع ، وإبقائه معوضاً ، فيما يتعلق بأي خسارة أو مسؤولية من هذا القبيل .

تحت أي ظرف من الظروف ، لا يتحمل وكيل الدفع أو أي من موظفيه أو مديره أو ممثليه أو وكلاءه أو مندوبيه المسؤولية أمام الصندوق عن : (١) الخسائر أو الأضرار غير المباشرة أو العقابية أو التبعية ؛ (٢) ضياع فرص العمل أو الشهرة أو السمعة أو الوفر المتوقع ؛ أو (٣) خسارة الأرباح ، في كل حالة إلى الحد الذي تحدث فيه هذه الخسائر فيما يتعلق باتفاقية وكيل الدفع، بصرف النظر عن أن هذه الخسائر كانت أو ربما كانت متوقعة أو أن وكيل الدفع قد تم إخطاره أو كان على علم بإمكانية حدوث مثل هذه الخسائر وبغض النظر عما إذا كانت المطالبة بأي خسارة أو ضرر بموجب (١) أو (٢) أو (٣) أعلاه قد تم إجراؤها بإهمال أو خرق للعقد .

يجب على الصندوق تعويض والحفاظ على تعويض وكيل الدفع ومدرائه وموظفيه وممثليه ووكلائه ومندوبيه ضد الخسائر (على النحو المحدد في اتفاقية وكيل الدفع) التي يتكبدها ، بخلاف تلك التكاليف والنفقات التي يتم الاتفاق عليها بشكل منفصل يتم استردادها غير بعض الرسوم المستحقة وغير ذلك بسبب إهمال وكيل الدفع أو تلاعبه أو التخلف عن الدفع عن عمد ، الناتج أو الناشئ عن أو فيما يتعلق بقيامه بدور وكيل الصندوق فيما يتعلق بالوحدات أو التزاماته بموجب اتفاقية وكيل الدفع .

يجب على الصندوق تعويض والحفاظ على تعويض وكيل الدفع وموظفيه ومديره وموظفيه وممثليه ووكلائه ومندوبيه عن أي التزام أو خسائر مهما كان تكبدها فيما يتعلق بالالتزام الصندوق بخصم أو استقطاع تحت حساب أي ضريبة أو رسم. يعرض الصندوق كذلك وكيل الدفع فيما يتعلق ببعض مخاطر العملة ونتائج تحويل العملة.

لن يكون وكيل الدفع مسؤولاً أمام الصندوق إلا عن الالتزامات الناشئة مباشرة عن أداء التزاماته بموجب اتفاقية الدفع للعميل التي تكبدها الصندوق أو تسبب فيها ، إلى الحد الذي كان فيه وكيل الدفع مهماً بشكل جسيم ، في حالة تقصير أو احتيال متعمد فيما يتعلق بالالتزامات بموجب اتفاقية وكيل الدفع. لا يتحمل وكيل الدفع بأي حال من الأحوال المسؤولية أو الالتزام عن أي التزامات أو عقوبات قد تتجم عن أي شيء تم القيام به أو تم حذفه وعدم القيام به فيما يتعلق باتفاقية وكيل الدفع. تقتصر أي من هذه الالتزامات ، في المقام الأول ، على مقدار الخسارة الفعلية للصندوق.

في غياب الإهمال الجسيم أو التخلف عن السداد أو الاحتيال المتعمد ، لا يتحمل وكيل الدفع أي مسؤولية تجاه الصندوق وحاملي الوحدات فيما يتعلق بممارسة أو عدم ممارسة صلاحياته وواجباته وسلطاته التقديرية بموجب اتفاقية وكيل الدفع أو أي وثيقة أخرى هو طرف فيها.

١٨,٧ بنوك الإكتتاب (بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع ، بنك مسقط ش.م.ع.ع ، البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع ، بنك عُمان العربي ش.م.ع.م) نظرة عامة ١٨,٧,١

تم تعيين كل من البنوك التالية من قبل مدير الإصدار للعمل كبنك اكتتاب للطرح وفقاً لشروط اتفاقية بنوك الإكتتاب الخاصة بكل منها:

- بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع
- بنك مسقط ش.م.ع.ع
- البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع
- بنك عمان العربي ش.م.ع.م.

١٨,٧,٢ المهام والمسؤوليات

- تشمل مهام كل بنك اكتتاب ، وفقاً لشروط اتفاقية بنوك الاكتتاب الخاص به ، ما يلي:
- فتح وإدارة حساب تلقى أموال الاكتتاب التطبيق ، وبعد تخصيص الوحدات ، رد أي مبالغ طلب اكتتاب فيما يتعلق بالاكتتابات غير الناجحة ؛
 - قبول نماذج الطلبات وفقاً للإجراء المنصوص عليه في نموذج الطلب وفي هذه النشرة ؛
 - التحقق من نماذج الطلبات المستلمة من جميع النواحي ؛
 - تقديم بيان تحصيل موحد إلى مدير الإصدار في نهاية كل يوم خلال فترة الطرح وبعد ذلك قائمة موحدة بالاكتتابات في غضون يومي عمل من تاريخ الإغلاق (باستثناء بنك مسقط ش.م.ع.ع) ، حيث يجب تقديم بيان التحصيل الموحد إلى مدير الإصدار مرة واحدة أسبوعياً خلال الأسابيع الثلاثة الأولى من الاكتتاب العام ويومياً في الأسبوع الأخير من الاكتتاب العام ، ويجب تقديم القائمة الموحدة بالاكتتابات في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإغلاق) ؛

- إعداد قائمة بالاككتابات النهائية لتقديمها إلى مدير الإصدار ؛
 - تنفيذ وإدارة عملية رد الأموال فيما يتعلق بالاككتابات غير الناجحة ؛
 - التنسيق مع شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م. ومدير الإصدار فيما يتعلق بعملية الاككتاب ؛ و
 - الحضور لمناقشة أي شكاوى ترد من أي المتقدمين بالتشاور مع مدير الإصدار .
- تتباين شروط كل اتفاقية لبنك اككتاب من نواح معينة بناءً على متطلبات كل بنك من بنوك الاككتاب .

١٨,٧,٣ رسوم بنوك الاككتاب

يحق لكل "بنك اككتاب" تقاضى رسوم بنسبة ٠,٥٥٪ (باستثناء بنك مسقط ش.م.ع.ع ، والذي يحق له الحصول على ٠,٦٠٪) من مجموع أموال الطلبات التي تلقاها والتي ترتبط بوحدات مخصصة للمستثمرين ، وتخضع لرسوم الحد الأدنى بواقع ٢,٥٠٠ ريال عماني (لبنك صحار الدولي ش.م.ع.ع) و ٥,٠٠٠ ريال عماني (لبنك مسقط ش.م.ع.ع وبنك عُمان العربي ش.م.ع.ع) و ٢,٠٠٠ ريال عماني (لبنك الوطني العماني ش.م.ع.ع) وتكاليف التمديد ، إذا تم تمديد الإصدار بعد تاريخ الإغلاق بواقع ١,٠٠٠ ريال عماني بموجب اتفاقية بنوك الاككتاب المبرمة مع كل بنك منها. يحق لكل بنك اككتاب خصم رسوم بنك الاككتاب الخاصة به من مجموع أموال الطلبات التي يجمعها كل منهم.

١٨,٧,٤ إنهاء اتفاقية بنك الاككتاب

لا يجوز إنهاء أي اتفاقية بنك الاككتاب بواسطة مدير الإصدار فقط ، شريطة أن يتم تقديم إشعار كتابي محدد مقدماً إلى بنك الاككتاب ، أو إذا كان مدير الإصدار يرى أن بنك الاككتاب يفشل في الوفاء بالتزاماته بشكل مرضٍ وهذا الإخلال لم تتم معالجته خلال ١٥ يوماً من الإشعار الكتابي (باستثناء بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع وبنك عُمان العربي ش.م.ع.ع حيث تكون يومين) بواسطة مدير الإصدار إلى بنك الاككتاب .

١٨,٧,٥ حدود مسؤولية وتعويض بنك الاككتاب

يكون كل بنك اككتاب مسؤولاً فقط عن جميع العواقب المباشرة لأعمال الإهمال والأخطاء والإغفالات والتأخير من جانب البنك أو موظفيه ، وكلائه أو المفوض إليهم (ما عدا في حالة البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع حيث تكون "التنبؤ بها بشكل معقول").

إذا فشل أي من بنوك الاككتاب في أداء واجباته وفقاً لأي توجيهات ولوائح صادرة عن الهيئة العامة لسوق المال ، فقد تفرض الهيئة غرامة على مدير الإصدار و/ أو بنك الاككتاب المهمل. في مثل هذه الحالة ، يحق لمدير الإصدار استرداد أي غرامة قد يكون تكبدها من بنك الاككتاب المهمل نتيجة لإهمال أو خطأ بنك الاككتاب أو عدم أدائه لواجباته.

وافق مدير الإصدار على تعويض البنك الوطني العماني ش.م.ع.ع ضد أي مطالبات من طرف ثالث فيما يتعلق بالطرح إلا بالقدر الذي ينشأ عن سوء التصرف المتعمد أو الإهمال الجسيم لبنك الاككتاب .

١٨,٨ مقيّم العقار

تبيان العقارية ش.م.م هي شركة مهنية مستقلة متخصصة في تقييم القيمة السوقية للأصول العقارية وهي خبيرة معترف بها في مجال تقديم تقارير التقييم الرسمية في سلطنة عمان. تم تعيين شركة تبيان العقارية ش.م.م لإجراء تقييم للمباني ، فيما يتعلق بالمعلومات الإضافية الواردة في القسم المعنون "التقييم".

سيتم تعيين "مقيّم العقارات" من وقت لآخر من جانب إدارة الصندوق وفقاً لتقدير مدير الاستثمار وحده لتقديم خدمات التقييم للصندوق فيما يتعلق بأصوله واستثماراته العقارية . جميع الرسوم المستحقة على "مقيّم العقار" سيتحملها الصندوق.

١٩. الإرشادات الشرعية للاستثمار والفتوى الشرعية

فيما يلي الإرشادات الشرعية للاستثمار وفقاً لما أقرته اللجنة الشرعية والتي تتوافق مع معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ("AAOIFI") والمبادئ الشرعية وأفضل ممارسات السوق الدولية وفقاً لتفسيرات اللجنة الشرعية في الأمور التي لا تغطيها معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. أي تصرف محتمل خارج عن هذه الإرشادات بسبب بعض الظروف الفريدة أو المواقف غير المعتادة يتطلب موافقة مسبقة من اللجنة الشرعية قبل التنفيذ.

١٩,١ مبادئ توجيهية للحصول على العقار / الاستثمار المباشر في العقارات

(عملية الموافقة الشرعية قبل الاستثمار)

تتضمن إرشادات الشريعة الإسلامية لكل استثمار ، على سبيل المثال لا الحصر ، ما يلي:

١٩,١,١ فحص النشاط التجاري الأساسي (مصدر الدخل)

أولاً : لا يجوز للصندوق شراء / حيازة عقارات عندما تتطوي العمليات التجارية الحالية على أساس السعة الكاملة للعقار على الأنشطة التالية غير المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية:

- أ. المؤسسات المالية التجارية ، القائمة على الفائدة ، بما في ذلك البنوك وشركات التأمين والوساطة والتمويل وشركات التأجير ؛
- ب. القمار أو الألعاب أو الكازينوهات ؛
- ج. تصنيع وتعبئة وتوزيع أو بيع الأغذية والمشروبات غير الحلال ، ولا سيما لحم الخنزير والكحوليات أو المسكرات ؛
- د. الترفيه بما في ذلك دور السينما والمواد الإباحية والمنشورات والموسيقى وإنتاج أو توزيع أو بيع هذا الترفيه ، مثل القنوات التلفزيونية ومحطات الراديو ؛
- هـ. الأنشطة الأخرى غير الأخلاقية.

ثانياً ومع ذلك ، إذا تبين أن العقارات تتضمن مزيج من الأنشطة المسموح بها وغير المسموح بها ، يجب على الصندوق إجراء تقييمات امتثال إضافية وفقاً لطرق الحساب التالية:

- أ. حساب إيرادات الإيجار من الأنشطة غير المسموح بها للمستأجرين الذين يمارسون أنشطة مختلطة (المسموح بها وغير المسموح بها):

الطريقة الأولى (يفضلها المجلس الشرعي الإسلامي):

- يجب على الصندوق الحصول على الإيجار من كل نشاط غير مسموح به يعمل في ممتلكات الأنشطة المختلطة التي سيتم اقتناؤها. يجب إضافة التأجير من كل نشاط غير مسموح به للحصول على مجموع التأجير من الأنشطة غير المسموح بها. بعد ذلك ، سيتم مقارنة مجموع التأجير من الأنشطة غير المسموح بها مع مجموع التأجير الكلي للعقار للحصول على نسبة تأجير الأنشطة غير المسموح بها. يجب ألا يتجاوز مبلغ الإيجار الكلي من الأنشطة غير المسموح بها ٥٪ من مجموع إيجار العقار. يجب ألا يستثمر الصندوق في العقار إذا تجاوزت هذه النسبة ٥٪.

الطريقة الثانية (إذا لم تكن الطريقة الأولى ممكنة):

- بالنسبة للأنشطة التي لا تنطوي على استخدام المساحة غير المشغولة ، مثل الأنشطة القائمة على الخدمة ، سيتم اعتماد طريقة الحساب بناءً على نصيحة اللجنة الشرعية .

(ب) المستأجرين الجدد:

لا يجوز للصندوق قبول مستأجر جديد تكون أنشطته غير مسموح بها تمامًا ، أو قد تؤدي إلى خرق الحد المسموح به .

١٩,١,٢ التمويل :

أ. إذا كان للممتلكات المراد شراؤها تسهيلات اقتراض تجاري حالية لدى بنك تجاري ، فيجب على الصندوق عند الانتهاء من الاستحواذ إما:

(١) إنهاء هذا التسهيل التجاري عن طريق التسوية الكاملة ؛ أو

(٢) إذا كان يرغب في الاستمرار في الحصول على رفع مالي ، فيحاول إعادة تمويل تلك الممتلكات عن طريق تسهيلات تمويل إسلامي جديدة.

ب. يجوز للصندوق الحصول على تمويل للقيام بالاستثمارات أو تمويل أنشطته التشغيلية عن طريق الحصول على تمويل بشرط أن تكون أداة التمويل المعتمدة بمثابة أداة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية وحسب ما وافقت عليه اللجنة الشرعية.

١٩,١,٣ أسهم ممتازة

لا يُسمح للصندوق بتقديم أسهم ممتازة إلى مستثمريه أو أن يكتسب أو أن يصبح مساهمًا متميزًا في الأصل الاستثماري المستهدف ، في الظروف التي يكون فيها للمساهمين ضمن نفس الفئة من الأسهم حقوقًا اقتصادية ومالية ممتازة على المساهمين الآخرين ضمن نفس الفئة من الأسهم .

١٩,١,٤ التنقية

أي دخل مستمد من الأنشطة غير الحلال (المشروعة) والتي تقل عن ٥٪ (خمسًا بالمائة) من إجمالي إيرادات الإيجار يجب تنقيتها بالكامل عن طريق الجهات الخيرية المعتمدة من اللجنة الشرعية .

١٩,٢ الأنشطة المالية للصندوق بخلاف الاستثمارات المباشرة

١٩,٢,١ إدارة النقدية

أ. يحتفظ الصندوق بأمواله في أدوات سوق المال الإسلامية أو في حسابات إسلامية أو في أي حساب بدون فائدة حيثما لا تكون تلك الأدوات متاحة . ومع ذلك ، سييذل الصندوق قصارى جهده في جميع الأوقات للبحث عن منتج متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية واستخدامه في جميع الحالات.

ب. يتم صرف أي إيرادات فوائد مستمدة من أي عمليات إيداع (قبل نشر أموال الصندوق للاستثمار) والتي تصبح جزءًا من أصول الصندوق إلى المؤسسات الخيرية المعتمدة من اللجنة الشرعية لأغراض التزكية.

ج. لا يجوز للصندوق الاستفادة من تسهيلات السحب على المكشوف مقابل دفع الرسوم / الفوائد التي يتم حسابها مع مراعاة المبلغ المسحوب وفترة الاستخدام. يجوز للصندوق استخدام تسهيلات السحب على المكشوف بموجب صك إسلامي / أداة أخرى متاحة لا تتعارض مع متطلبات الشريعة ووفقاً لما أقرته اللجنة الشرعية.

د. يجوز استثمار الأصول النقدية غير المستثمرة للصندوق في المنتجات الاستثمارية قصيرة الأجل المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية مع واحدة أو أكثر من المؤسسات المالية الإسلامية أو عمليات النافذة الإسلامية على النحو المعتمد من قبل اللجنة الشرعية.

١٩,٢,٢ إدارة النقدية

يتم استخدام جميع أنشطة التحوط واستخدام الأدوات الهيكلية لأنشطة استثمارات الصندوق فقط بعد موافقة خطية من اللجنة الشرعية لضمان توافقها مع مبادئ الشريعة الإسلامية . وفقاً لذلك ، يجب تطبيق منتجات التحوط المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية فقط ، ويجب استخدام منتجات التحوط هذه فقط لأغراض إدارة المخاطر وليس لأغراض الاستثمار .

١٩,٣ استخدام المنتجات المشتقة

لا يجوز للصندوق الاكتتاب في الأدوات المشتقة التجارية سواء لأغراض التحوط لتقلبات أسعار الصرف للعملاء أو الاستثمار . وتتضمن هذه الأدوات المشتقة التجارية : الخيارات ، العقود الآجلة ، العقود المستقبلية ، المقايضات ، إقراض الأوراق المالية ، إلخ. ومع ذلك ، يجوز للصندوق استخدام المنتجات المماثلة المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية المذكورة أعلاه والتي تخدم نفس الغرض الاقتصادي ، ولكنها تستند إلى هيكل منتج مختلف يلتزم بمبادئ الشريعة الإسلامية مثل الاستفادة من هيكلية الأدوات المشتقة التالية:

- أ. العقود الآجلة : بيع السلم / الوعد (تعهد)
- ب. العقود المستقبلية لأغراض إدارة المخاطر محظورة بمقدار انكشاف غطاء الصندوق المالي للعملة الأجنبية .
- ج. الخيارات
- د. المقايضات: مقايضة سعر الريح الإسلامي بناءً على عقد مراهجة السلع
- هـ. إقراض الأوراق المالية: عقد بيع مزدوج مع الوعد

١٩,٤ السياسات والإجراءات التشغيلية الشرعية

(عملية المتابعة الشرعية اللاحقة على الاستثمار)

١٩,٤,١ المراجعة السنوية

أ. يقوم مدير الاستثمار بترتيب التدقيق الشرعي السنوي للصندوق من قبل اللجنة الشرعية . يجب أن تراقب عملية التدقيق الأنشطة الاستثمارية للصندوق للتأكد من أن كل استثمار يتم تنفيذه يجب أن يتوافق مع إرشادات الاستثمار الشرعي كما هو منصوص عليه في هذه الاتفاقية وأي اتجاه آخر كما هو منصوص عليه من قبل اللجنة الشرعية.

ب. عند إتمام التدقيق بنجاح ، تصدر اللجنة الشرعية شهادة امتثال للصندوق

١٩,٤,٢ إجراءات التزكية : الحساب والصرف

يجب اتباع الإجراءات التالية لتزكية أي من العائدات غير المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية الواردة من أحد الأصول في محفظة الصندوق.

أ. تتطلب اللجنة الشرعية أن تتم عملية تزكية العائدات مرة واحدة على الأقل في السنة وفي جميع الحالات قبل توزيع العائدات على المستثمرين.

ب. عند حساب جزء العائدات غير المزكاة ، يتم خصمها من إجمالي العائدات وتحويلها إلى حساب الدخل غير المتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية .

ج. يتم التبرع بهذا الجزء غير المزكّي للهيئات الخيرية كما تمت الموافقة عليه مسبقاً من قبل اللجنة الشرعية . كقاعدة عامة ، يجوز اختيار أي هيئة خيرية لهذا الغرض باستثناء فقط تلك التي تنطوي على نشر الدين بخلاف الإسلام أو تلك التي قد تسئ إلى صورة الإسلام بشكل مباشر أو غير مباشر.



هذه الترجمة تمت بصورة طبق الأصل من الفتوى الصادرة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠١٩م

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

(الفتوى الشرعية ("الفتوى") فيما يتعلق بصندوق أمان للاستثمار العقاري ("أمان ريت")

نحن الموقعون أدناه العلماء الذين يشكلون اللجنة الشرعية في أمان المعينة لـ ("أمان ريت" أو "الصندوق")

تتمثل أهداف الصندوق في توفير فرصة الاستثمار في الأصول العقارية الصناعية الخفيفة المطورة التي ستوفر إيرادات دورية من خلال الإيجارات ونحو رأس المال على خلفية النمو في القطاع الصناعي في سلطنة عمان من خلال الاستثمار في:

- العقارات والأصول العقارية ذات الصلة.
- الشركات ذات الأغراض الخاصة التي تمتلك عقارات والأصول العقارية ذات الصلة.
- الأصول غير العقارية المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية
- النقد والودائع المتوافقين مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

وفق الأهداف أعلاه قمنا بمراجعة جميع الوثائق التالية والتي يشار إليها فيما يلي باسم "وثائق المعاملات" لضمان أن هيكل الصندوق متوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية :

- نشرة أمان ريت (مسودة مؤرخة في: ٨ أغسطس ٢٠١٩)
- اتفاقية البيع والشراء الرئيسية (مسودة مؤرخة في: ٢١ أغسطس ٢٠١٩)
- اتفاقية الإيجار الرئيسية (مسودة مؤرخة في: ٢١ أغسطس ٢٠١٩)
- اتفاقية إدارة الاستثمار (مسودة مؤرخة في: ٢٨ مايو ٢٠١٩)
- النظام الأساسي (مسودة مؤرخة في: ٢٨ مايو ٢٠١٩)

تمت استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية التي أقرتها اللجنة الشرعية لصندوق أمان؛ وعليه يجب على مدير الاستثمار الالتزام بالمبادئ التوجيهية المذكورة أعلاه.

نقر بموجب أنه كجزء من مسؤوليتنا لضمان الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية لهيكل الصندوق وعملية الاستثمار فيه، من البداية، واستعراضها والتعليق عليها وعلى وثائق المعاملات، بناء على ما تقدم، فإننا نرى ونوافق على أن الصندوق يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

تمت الموافقة عليه من قبل:

الدكتور محمد داوود بكر (عضو تنفيذي اللجنة الشرعية)

٢٠. شروط وإجراءات الاكتتاب العام

٢٠,١ هيكل الاكتتاب

يعرض الجدول أدناه نظرة عامة على بعض المعلومات الإحصائية الرئيسية المتعلقة بهيكل الاكتتاب :

الفئة الأولى من المستثمرين	الفئة الثانية من المستثمرين	
٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	إجمالي عدد الوحدات المعروضة للاكتتاب
%٦٥	%٣٥	نسبة الوحدات
١٠٢ بيضة	١٠٢ بيضة	قيمة الوحدة
بالتناسب	بالتناسب	أساس التخصيص
١,٠٠٠ وحدة وبعد ذلك مضاعفات ١٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة وبعد ذلك مضاعفات ١٠٠	الحد الأدنى للاكتتاب العام
وحدة	مضاعفات ١٠٠ وحدة	
١٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة	٢٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة	الحد الأقصى للاكتتاب
بالكامل عند تقديم طلب الاكتتاب	بالكامل عند تقديم طلب الاكتتاب	شروط سداد أموال طلبات الاكتتاب العام

وبرغم الحد الأدنى المذكور، فإنه يجوز لإدارة الصندوق من وقت إلى آخر أن تخفض الحد الأدنى للاكتتاب في رأس المال حتى تسمح لأكبر عدد من المستثمرين بالاكتتاب، ويجوز لإدارة الصندوق قبول مضاعفات أقل من ١٠٠ وحدة وفق ما تراه مناسباً.

الاكتتاب العام متاح للأفراد العمانيين وغير العمانيين والأشخاص الاعتباريين، ويُعامل جميع مواطني دول مجلس التعاون والأشخاص الاعتباريين معاملة المواطنين والأشخاص الاعتباريين العمانيين لدى تقديمهم طلبات الاكتتاب وامتلاك الوحدات.

ولا يجوز تخصيص أكثر من ١٠٪ من مجموع الوحدات لأي حامل وحدات سواء كان فرداً أو شخص اعتباري (مع شركة شقيقة أو فرد من العائلة).

طبقاً لقانون سوق رأس المال، فإنه غير مسموح للأشخاص التاليين بالاكتتاب العام:

- المؤسسات ذات الملكية الفردية:
- يجوز لمالكي المؤسسات ذات الملكية الفردية فقط تقديم طلبات الاكتتاب بأسمائهم الشخصية.
- حسابات العهد:
- يجوز فقط للزبائن المسجلين بموجب حسابات عهد تقديم طلبات الاكتتاب بأسمائهم الشخصية
- الاكتتابات المتعددة:
- لا يجوز للمكتتب أن يقدم أكثر من طلب اكتتاب واحد.
- الاكتتابات المشتركة:
- لا يجوز للمكتتبين تقديم طلبات اكتتاب باسم أكثر من شخص واحد (ولا حتى نيابة عن الورثة القانونيين)

كافة تلك الاكتتابات يتم رفضها بدون إخطار .

٢٠,٢ الاككتاب نيابة عن الأطفال القصر:

- لكافة أغراض هذا الاككتاب العام، فإن أي شخص عمره أقل من ١٨ سنة وقت تقديم طلب الاككتاب يتم اعتباره قاصراً.
- إذا قام أي شخص بتقديم طلب اككتاب نيابة عن قاصر خلاف والده فإنه يتعين على مقدم الطلب إرفاق وكالة قانونية شرعية سارية المفعول صادرة عن الجهة المختصة بتفويضه في التصرف في أموال القاصر بالبيع والشراء والاستثمار.

٢٠,٣ رقم المكتتب لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع

- يجب أن يكون أي مكتتب لديه حساب ورقم مستثمر لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع. ويجوز لأي مكتتب أن يتقدم بطلب للحصول على رقم مستثمر وفتح حساب وذلك بتعبئة نموذج خاص بذلك لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع. ويمكن الحصول على هذا النموذج من شركة مسقط للمقاصة والإيداع أو من موقعها الإلكتروني (www.mcd.gov.om) أو من شركات الوساطة المرخصة من الهيئة العامة لسوق المال . ويمكن للمكتتب تقديم ذلك النموذج بعد تعبئته في أي من العناوين التالية:

- المركز الرئيسي لشركة مسقط للمقاصة والإيداع فاكس رقم ٢٤٨١٧٤٩١ (+٩٦٨) ، ص ب ٩٥٢ ، رمز بريدي ١١٢ ، روي ، مسقط ، سلطنة عمان
- فتح حساب لدى موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع www.mcd.gov.om
- مكتب أي شركة وساطة مرخصة من الهيئة العامة لسوق المال .

- على كل شخص اعتباري يرغب في الاككتاب تقديم نسخة من الأوراق الرسمية للشركة لفتح حساب لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع ، وفقاً للنموذج الذي تحدده شركة مسقط للمقاصة والإيداع بالإضافة إلى تعبئة جميع البيانات الواردة بطلب فتح الحساب للحصول على رقم المستثمر .
- كافة المراسلات بما في ذلك إخطارات التخصيص وشيكات الأرباح الموزعة يتم إرسالها إلى عنوان المكتتب المسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع. وعلى المكتتبيين التأكد من صحة عناوينهم كما قدموها لشركة مسقط للمقاصة والإيداع وتصحيحها وتحديثها دائماً.
- على كل مكتتب أن يؤكد صحة رقم المستثمر الخاص به من شركة مسقط للمقاصة والإيداع لأن رقم المستثمر سوف يُطلب منه عند تعبئة طلب الاككتاب . كل مكتتب مسؤول عن التأكد من صحة رقم المستثمر المبين في نموذج طلب الاككتاب الخاص به، أما المكتتبيين الذين لا يحملون رقم مستثمر صحيح فيتم رفضهم بدون إخطار المكتتب.

لمزيد من المعلومات حول هذه الإجراءات، على المتقدمين للاككتاب الاتصال بشركة مسقط للمقاصة والإيداع ، ص ب ٩٥٢ ، رمز بريدي ١١٢ ، روي ، مسقط ، سلطنة عمان ، هاتف: ٢٤٨٢٢٢٢٢ (+٩٦٨) فاكس: ٢٤٨٢٧٤٩١ (+٩٦٨) الإنترنت: (www.mcd.gov.om)

٢٠,٤ فترة الاككتاب

تبدأ فترة الاككتاب من تاريخ ٢ يناير ٢٠٢٠ وتنتهي في تاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٠ .

- إذا كان مجموع عدد الوحدات التي طلبها المستثمرون من الفئة (١) يساوي أو يقل عن ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٦٥٪ من وحدات الطرح العام) ("تخصيص الفئة ١") ، سيتم تخصيص جميع الوحدات للمستثمرين من الفئة (١) حسب عدد الوحدات التي تقدموا بطلبها. أي وحدات باقية معروضة من تخصيص الفئة (١) ، بعد التخصيص للمستثمرين من الفئة (١) ، يتم توزيعها بالتناسب على مستثمري الفئة (٢) الذين لم يتم تخصيص العدد الكامل للوحدات التي طلبها المستثمر من الفئة (٢) ؛
- إذا كان مجموع عدد الوحدات التي طلبها المستثمرون من الفئة (٢) يساوي أو يقل عن ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (٣٥٪ من وحدات الطرح العام) ("تخصيص الفئة ٢") ، سيتم تخصيص جميع الوحدات للمستثمرين من الفئة (٢) تقدمت بطلبها. أي وحدات متبقية معروضة من تخصيص الفئة (٢) ، بعد التخصيص لمستثمري الفئة (٢) ، سيتم تخصيصها بالتناسب مع مستثمري الفئة (١) الذين لم يتم تخصيص العدد الكامل للوحدات التي طلبها مستثمر من الفئة (١) ؛ و
- إذا تجاوز مجموع عدد الوحدات التي طلبها المستثمرون من الفئة (١) ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة والعدد الإجمالي للوحدات التي طلبها المستثمرون من الفئة (٢) يتجاوز ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة ، فيجب:
 - تخصيص المستثمرين من الفئة (١) في إجمالي ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة ، أي ما يعادل ٦٥ ٪ من الطرح العام، مع تخصيص وحدات لكل مستثمر من الفئة (١) على أساس تناسبي بناءً على عدد الوحدات التي طلبها إلى مجموع عدد الوحدات التي اكتتبت فيها المستثمرون من الفئة (١) ؛
 - تخصيص الوحدات للمستثمرين من الفئة (٢) في إجمالي ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة ، أي ما يعادل ٣٥ ٪ من الطرح العام ، مع تخصيص وحدات لكل مستثمر من الفئة (٢) على أساس تناسبي بناءً على عدد الوحدات التي اكتتبت فيها إلى مجموع عدد وحدات الفئة (٢).
- في حال كان مجموع عدد الوحدات المقدمة في الطرح العام أقل من مجموع عدد الوحدات المعروضة ، يتم تخصيص الوحدات التي لم يتم الاكتتاب بها لسندان وإصدارها لسندان ، بالتزامن مع إصدار الوحدات التي تم الاكتتاب فيها ، وفقاً لشروط تعهد سندان بسعر الوحدة التي تمثل بقيمة ١٠٠ بيعة لكل وحدة كجزء من سعر الشراء بموجب اتفاقية البيع والشراء الرئيسية.
- يتم تحديد التخصيص النهائي للوحدات على أساس ما سبق من قبل إدارة الصندوق ومدير الإصدار وشركة مسقط للمقاصة والإيداع بالتشاور مع الهيئة العامة لسوق المال.
- إذا تقدم المكتتبين لأقل من ٥٠ ٪ من الوحدات المعروضة بموجب الطرح العام ، فإن الصندوق ومدير الإصدار يحتفظان بالحق في إلغاء الطرح العام بعد موافقة الهيئة العامة لسوق المال . وبناءً على تقدير الصندوق ورهنًا بالمتطلبات التنظيمية ، يتعهدان بعد ذلك بإجراء طرح للوحدات عن طريق الاكتتاب العام في نفس الطرح العام أو طرح آخر (قد يكون أعلى أو أقل) سعراً بعد موافقة الهيئة العامة لسوق المال . إذا تم إلغاء الطرح سيتم إرجاع قيمة الاكتتاب في أو قبل ١٩ يناير ٢٠٢٠ .

٢٠,٦ الحد الأدنى للاكتتاب العام

الحد الأدنى لعدد الوحدات المعروضة للاكتتاب العام هو ١٠٠٠ وحدة وبعد ذلك مضاعفات الـ ١٠٠ وحدة. ورغم ذلك فإنه يجوز لإدارة الصندوق تخفيض الحد الأدنى للمشاركة الرأسمالية من وقت إلى آخر للسماح لأكثر عدد ممكن من المستثمرين بالاشتراك في الاكتتاب .

٢٠,٧ الحد الأقصى للاكتتاب العام

الحد الأقصى لعدد الوحدات المعروضة للاكتتاب العام هو ٢٠ مليون وحدة. ولأغراض احتساب هذا العدد الأقصى من الوحدات فإن طلب الاكتتاب الذي يقدمه أحد الآباء (أو أحد الأوصياء) يتم تجميعه مع أي طلبات اكتتاب مقدمة من الوالد (أو الوصي) بالنيابة عن أي أطفال قصر ذوي علاقة معه. إذا كان مجموع عدد الوحدات المكتتب فيها بمعرفة أحد الآباء (أو الأوصياء) وأي أطفال قصر ذوي علاقة يزيد عن ٢٠ مليون وحدة ، فإنه يتم تخفيض الوحدات المسجلة بموجب كل طلب اكتتاب بالتناسب بحيث لا يزيد مجموع عدد الوحدات عن ٢٠ مليون وحدة قبل إجراء أي تخصيص للوحدات.

ولا يعتبر أي من الصندوق ، المستشار المالي ومدير الإصدار مسؤولين عن أي تغيير في القوانين واللوائح المطبقة التي تحدث بعد تاريخ هذه النشرة. ومن المفضل أن يقوم مقدمي طلبات الاكتتاب بالاستفسار بمعرفتهم للتأكد من أن طلبات اكتتاباتهم متوافقة مع القوانين واللوائح المعمول بها.

٢٠,٨ شروط الدفع

يقوم كل بنك من بنوك الاكتتاب بفتح حساب اكتتاب لديه تحت اسم صندوق أمان للاستثمار العقاري قيد التأسيس لتحويل مبالغ الاكتتابات.

ويقوم كل بنك منوط به تحويل أموال الاكتتاب بإدارة هذا الحساب ومن ثم يتم تحويل رصيده . بعد التخصيص ورد الأموال . بعد خصم رسوم التحويل البنكية إلى حساب البنك للصندوق لدى بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع (مدير الإصدار).

ويمكن لكل مكتب أن يقوم بسداد أموال الاكتتاب نقداً في حساب الاكتتاب لدى البنك أو بشيك أو حوالة أو بتحويل بنكي بقيمة الاكتتاب المستحقة وقت تقديم نموذج الاكتتاب .

عند ذلك يتم استخدام هذه الأرصدة:

أ. فيما يتعلق بمبلغ ٢ بيسة مصروفات الإصدار المحصلة عن الاكتتابات لكل وحدة لدفع نفقات الطرح ؛

ب. عندما تكون نفقات الطرح المتكبدة أقل من المبالغ التي تم تحويلها بموجب (أ) ، يتم تحويل رصيد مصروفات الإصدار المحصلة تحت (أ) كجزء من احتياطات الصندوق ؛

ج. يتم تحويل رصيد حصيل الطرح العام بعد الاستقطاعات الواردة في الفقرتين (أ) و (ب) إلى سندان ، صافية ، إذا انطبق ،

بعد أي مبالغ مطلوبة لتلبية أي نفقات طرح عام تتجاوز المبلغ الإجمالي بواقع ٢ بيسة للوحدة التي ساهم بها المكتتبون في

نفقات الطرح العام كجزء من سعر الطرح العام ، والتي سيستخدمها الصندوق لتغطية نفقات الطرح العام.

يمكن لكل مكتب أن يدفع قيمة الاكتتاب الخاصة به في حساب الاكتتاب نقداً أو بشيك أو بشيك (درافت) أو بالتحويل لحساب الصندوق أثناء تقديم طلب الاكتتاب .

٢٠,٩ بيانات الحساب البنكي للمكتتب

على كل مكتتب تقديم بيانات البنك المفتوح به حسابه (المسجل باسم المكتتب) في نموذج طلب الاكتتاب . وعلى المكتتب ألا يستخدم رقم الحساب البنكي لأي شخص آخر إلا في حالة الاكتتاب نيابة عن أطفال قصر .

إذا كان الحساب البنكي للمكتتب مسجل لدى بنك بخلاف بنك تحصيل أموال الاكتتاب ، ففي هذه الحالة يقدم المكتتب مستندات يمكن منها التحقق بشكل منفصل من بيانات الحساب البنكي المذكورة في نموذج طلب الاكتتاب . ويمكن إتمام هذا الإجراء بتقديم أي أصل أو صورة طبق الأصل من بنك المكتتب مذكور فيه رقم الحساب وأسم صاحب الحساب. وتشمل المستندات التي يمكن قبولها كشف حساب البنك أو رسالة أو أي مستند صادر عن البنك يؤكد صحة تلك البيانات. المكتتب مسؤول عن التأكد من أن الدليل المقدم هو دليل قانوني ويتضمن البيانات المطلوبة، كما أن المكتتب غير ملزم بتقديم أي دليل بخصوص صحة حسابه البنكي إذا كان يكتتب عن طريق بنك الاكتتاب المفتوح لديه حسابه، إذ يُطلب من البنك في هذه الحالة التحقق من صحة حساب المكتتب عن طريق نظامه وإجراءاته هو (أي نظام وإجراءات البنك) أو عن طريق المستند المقدم من المكتتب.

طبقاً لتعليمات الهيئة العامة لسوق المال، يتم تسجيل بيانات الحساب البنكي للمكتتب في سجلات شركة مسقط للمقاصة والإيداع لغرض تحويل أموال المكتتب المسترجعة وكذلك لإضافة الأرباح الموزعة من الصندوق. بالنسبة للمكتتبين الذين لديهم بالفعل حسابات بنكية مسجلة لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع ، فإن رقم الحساب المذكور في نموذج الاكتتاب هو الذي يستخدم لتحويل الأموال المسترجعة فقط .

أي نموذج اكتتاب يتضمن رقم حساب بنكي لشخص - خلاف المكتتب - سيتم رفضه ، باستثناء الاكتتابات المقدمة نيابة عن القصر فان النموذج يتضمن بيانات الحساب البنكي لوالدهم (أو الوصي).

٢٠,١٠ المستندات المطلوبة

يحتوي نموذج طلب الاكتتاب على قائمة بالمستندات التي ينبغي على كل مكتتب تقديمها كجزء من طلب الاكتتاب السليم. المطلوب فقط هو تقديم مستند يؤكد صحة رقم حساب البنك المذكور في طلب الاكتتاب إذا كان الحساب البنكي للمكتتب مفتوحاً لدى بنك آخر غير مخول بتحصيل أموال الاكتتابات.

ويجب إرفاق صورة عن وكالة معتمدة من الجهة القانونية المختصة في حالة ما إذا كان المكتتب يقوم بالاكتتاب نيابة عن شخص آخر (باستثناء الاكتتاب الذي يقوم به الأب نيابة عن أطفاله القصر، يتم إرفاق صورة جواز سفر الطفل مع صورة تحقيق الشخصية للأب) . في حالة الأشخاص الاعتباريين (غير الأفراد) المتقدمين بطلبات اكتتاب موقعة من شخص بصفته مفوض بالتوقيع ، فيجب تقديم صورة - مع نموذج الاكتتاب - عن مستند كافٍ وساري المفعول يدل على ذلك التفويض.

٢٠,١١ حالة طلب الاكتتاب

المكتتب هو المسؤول عن تقديم كافة البيانات والتأكد من صحة وصلاحيّة المعلومات المبينة والمرفقة في طلب الاكتتاب . وعلى كل مكتتب - وقبل تعبئة طلب الاكتتاب - أن يقرأ بعناية هذه النشرة والشروط والإجراءات المذكورة بها والتي تنظم هذا الاكتتاب كما يتعين على المكتتب تعبئة طلب الاكتتاب وتقديم صور عن كافة البيانات كما هو مدون في طلب الاكتتاب .

وعلى المكتب أيضا تقديم طلب الاكتتاب إلى أحد بنوك الاكتتاب في ذات وقت دفع قيمة الاكتتاب وتقديم المستندات المطلوب إرفاقها مع طلب الاكتتاب .

وأية اكتتابات تُدفع قيمتها بشيك أو حوالة بنكية يجب أن تكون باسم " صندوق أمان للاستثمار العقاري قيد التأسيس .

٢٠,١٢ بنوك تحصيل أموال الاكتتابات

تُقبل طلبات الاكتتاب لدى أي من البنوك المصرح لها بتلقي أموال الاكتتابات أثناء ساعات الدوام الرسمي لتلك البنوك (الثامنة صباحاً إلى الثانية ظهراً)، كما أن تلك البنوك سوف تقبل طلبات الاكتتاب فقط بعد التأكد من مراجعة الإجراءات المبينة في هذه النشرة، وعلى بنوك الاكتتاب إخبار المكتب بأن يلتزم بكافة الشروط المبينة في طلب الاكتتاب وهذه النشرة.

ويجب على المكتتبين تقديم طلب الاكتتاب إلى أحد بنوك الاكتتاب وفي نفس الوقت دفع مبالغ الوحدات التي اكتتبوا فيها في حساب الاكتتاب لدى البنك أثناء فترة الاكتتاب بما لا يتعدى تاريخ إقفال الاكتتاب . وترفض بنوك الاكتتاب أي طلبات بعد ساعات الدوام الرسمي في تاريخ أقفال فترة الاكتتاب (الثانية ظهراً).

٢٠,١٣ الدفع في حساب الاكتتاب لدى البنك

على كافة المكتتبين دفع قيمة الاكتتابات - مع تقديم طلب الاكتتاب - نقداً أو بشيك أو بحوالة تحت الطلب أو بأمر تحويل من الحساب بالمبلغ المستحق في نفس وقت تقديم طلب الاكتتاب إلى بنك الاكتتاب وذلك باسم صندوق أمان للاستثمار العقاري (قيد التأسيس).

وعند تخصيص عدد من الوحدات لأحد المكتتبين يقل عن العدد المذكور في طلب الاكتتاب (أو بسعر يقل عن السعر الذي احتسبت به قيمة الاكتتاب) يتم إرجاع المبلغ الفائض المدفوع عند الاكتتاب ، إن وجد ، إلى المكتب عن طريق بنك الاكتتاب خصماً من حساب الاكتتاب لدى البنك فور حصوله على أمر بذلك من مدير الإصدار ، وسيتم إرجاع المبلغ الفائض في أو قبل ٢٧ يناير ٢٠٢٠ ، وعلى كل بنك الإكتتاب أن يقدم لمدير الإصدار خلال ثلاثة أيام من تلقى تعليمات إعادة المبالغ الفائضة تقريراً حول الموقف التنفيذي للمبالغ المرتجعة يتضمن ما يفيد رد المبالغ الفائضة للمكتتبين وقائمة بالمبالغ التي لم ترد في التاريخ المحدد وأسباب ذلك وأية معاملات متعلقة برد المبالغ الفائضة .

يحتفظ الصندوق بأي مكاسب تم الحصول عليها على أموال الاكتتاب قبل أي عمليات رد ذات صلة.

٢٠,١٤ قبول طلبات الاكتتاب

بنوك الاكتتاب لن تقبل طلبات الاكتتاب في الحالات التالية:

- إذا لم يحمل طلب الاكتتاب توقيع المكتب .
- إذا لم يتم دفع قيمة الاكتتابات بمعرفة المكتب طبقاً للشروط المبينة في هذه النشرة .
- إذا تم دفع قيمة الاكتتابات بشيك وجرى رفض الشيك لأي سبب من الأسباب .
- إذا لم يتضمن طلب الاكتتاب رقم المستثمر المكتب المسجل لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع .
- إذا جرى تقديم طلب الاكتتاب بأسماء مشتركة .

- إذا كان المكتب مالك لمؤسسة فردية .
 - إذا كان رقم المستثمر المذكور في طلب الاكتتاب غير صحيح .
 - إذا قدم المكتب أكثر من طلب اكتتاب بنفس الاسم (في هذه الحالة يجوز رفض كافة طلبات الاكتتاب من نفس المكتب) .
 - إذا لم تُرفق المستندات الثبوتية المطلوبة مع طلب الاكتتاب .
 - إذا لم يتضمن طلب الاكتتاب كافة البيانات عن بنك المكتب .
 - إذا تبين أن بيانات الحساب البنكي للمكتب المذكورة في طلب الاكتتاب غير صحيحة، غير دقيقة أو أن حساب البنك ليس باسم المكتب (باستثناء طلبات الاكتتاب المقدمة بأسماء أطفال قصر وهي طلبات مسموح فيها باستخدام بيانات الحساب البنكي لوالدهم أو للوصي عليهم).
 - إذا كانت الوكالة غير مرفقة مع طلب الاكتتاب في حالة أحد المكتتبين يكتتب بالنيابة عن شخص آخر (باستثناء الأباء الذين يكتتبون بالنيابة عن أبنائهم القصر وعليه يجب إرفاق في الطلب نسخة من جواز السفر أو البطاقة الشخصية للأب والابن القاصر).
 - إذا لم يكن طلب الاكتتاب مطابق للشروط القانونية الواردة في هذه النشرة أو اللوائح المعمول بها .
- إذا استلم أحد بنوك الاكتتاب طلب اكتتاب غير مستوفي للشروط الواردة في هذه النشرة، فسوف يقوم بنك الاكتتاب المعني بكل ما يلزم للاتصال بمقدم الطلب حتى يمكن تصحيح الخطأ، وإذا لم يتم التصحيح بطلب الاكتتاب خلال فترة محددة قبل موعد الإقفال، فإن بنك الاكتتاب المعني سيقوم بإرجاع طلب الاكتتاب مع قيمة الاكتتابات المدفوعة إلى مقدم الطلب.

٢٠,١٥ تعهدات المستثمر

- من خلال تقديم الطلب ، يعتبر مقدم الطلب قد وافق ، وبالتالي يحق للصندوق ومدير الإصدار افتراض أن مقدم الطلب:
- فهم بوضوح غير مشكوك فيه جميع محتويات هذه النشرة ؛
 - لديه المعرفة الكافية والخبرة (بما في ذلك بالقوانين واللوائح المعمول بها)، والخبرة كمستثمر ، للقيام بالاستثمار في الوحدات ؛
 - استلم جميع المعلومات التي يعتقد أنها ضرورية ومناسبة فيما يتعلق بالاستثمار في الوحدات ومن أجل هذا الاستثمار ؛
 - لا يعتمد فقط على الصندوق أو مدير الإصدار أو أي من الشركات التابعة له للحصول على أي معلومات أو مشورة أو توصيات من أي نوع حول شروط الوحدات الواردة في هذه النشرة؛
 - أجرى تقييماً مستقلاً ، وبذل الفحص النافي للجهالة وحصل على المشورة المالية والضريبية والقانونية المناسبة لجميع المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات؛ و
 - حصل على جميع الموافقات الداخلية والخارجية والتنظيمية وغيرها اللازمة لتقديم الطلب والاستثمار في الوحدات.

٢٠,١٦ رفض طلبات الاكتتاب

- يجوز مدير الإصدار رفض أي طلب اكتتاب بسبب أي من الحالات المذكورة أعلاه بشرط الحصول على موافقة الهيئة العامة لسوق المال وتقديم تقرير شامل يوضح تفاصيل طلبات الاكتتاب المرفوضة وأسباب الرفض.

٢٠,١٧ الاستفسارات والشكاوى

أي مكتب يرغب في الاستفسار أو تقديم شكوى تتعلق بالتخصيص أو رفض طلبات اكتتاب أو إرجاع فائض أموال اكتتابات يمكنه الاتصال بفرع بنك الاكتتاب الذي تم فيه استلام طلب الاكتتاب ، وإذا لم يستجب بنك الاكتتاب فإنه يجوز للمكتب الاتصال بأي من الأشخاص التالية:

بنك الاكتتاب	اسم المسؤول	العنوان البريدي	رقم الاتصال
بنك صحار الدولي	حسين علي اللواتي	ص ب ٤٤ رمز بريدي ١١٢	هاتف : ٢٤٧٣٠١٢٥ و ٢٤٧٦١٩٣٨ (+٩٦٨) فاكس : ٢٤٧٣٠٣٤٤ (+٩٦٨) البريد : assetmanagement@soharinternational.com
بنك مسقط	حمد سعيد حشمت	ص ب ١٣٤ رمز بريدي ١١٢ روي	هاتف : ٢٤٧٦٧٩٩٠ (+٩٦٨) فاكس : ٢٤٧٨٨٨٦٤ (+٩٦٨) البريد : hamids@bankmuscat.com
بنك عمان العربي	باسم عادل سالمة الخايفية	ص ب ٢٢٤٠ رمز بريدي ١٣٠	هاتف : ٢٤٧٥٤٣٤٠ (+٩٦٨) البريد : Basim.Adil@oman-arabbank.com هاتف : ٢٤٧٥٤٤١٧ (+٩٦٨) البريد : Salma.Al-Khaifi@oman-arabbank.com
البنك الوطني العماني	كريشان نارايانان	ص ب ٧٥١ رمز بريدي ١١٢ روي	هاتف : ٢٤٧٧٨٦١٠ (+٩٦٨) البريد : KrishnanN@nbo.co.om

وإذا لم يتمكن بنك الاكتتاب المعني من حل الاستيضاح المطلوب أو الشكوى المقدمة من المكتب، فسوف يقوم البنك بإحالة الموضوع إلى مدير الإصدار الذي يقوم بإخطار المكتب بتطورات ومستجدات موضوع الاستيضاح أو الشكوى.

٢٠,١٨ خطابات التخصيص وإرجاع فائض أموال الاكتتاب

يتولى مدير الإصدار عمل ترتيبات تخصيص الوحدات للمكاتب خلال ٥ أيام عمل من تاريخ استلام موافقة الهيئة العامة لسوق المال على أسس التخصيص.

كما يتولى مدير الإصدار إرجاع فائض أي أموال اكتتابات إلى المكاتب بموجب الفقرة ٢٠,١٣ من هذه النشرة بعد انتهاء فترة الاكتتاب وبعد استلام موافقة الهيئة العامة لسوق المال. ويقوم مدير الإصدار بترتيب إرسال خطابات التخصيص إلى المكاتب الذين تم تخصيص الوحدات لهم عن طريق شركة مسقط للمقاصة والإيداع على عناوينهم المسجلة لديها.

٢٠,١٩ إدراج وتداول الوحدات

تُدْرَج الوحدات في سوق مسقط للأوراق المالية طبقاً للقوانين والإجراءات المطبقة في تاريخ تقديم طلب إدراج وتسجيل الوحدات.

ويبين الجدول التالي الأطر الزمنية للاكتتاب والتخصيص وإرجاع فوائض أموال الاكتتاب :

التاريخ	الإجراء
٢٤ ديسمبر ٢٠١٩	تاريخ اعتماد النشرة
٢٥ ديسمبر ٢٠١٩	تاريخ النشر بالجراند المحلية
٢ يناير ٢٠٢٠	تاريخ بدء الاكتتاب
١٦ يناير ٢٠٢٠	تاريخ إغلاق الاكتتاب
١٩ يناير ٢٠٢٠	التاريخ النهائي لمدير الإصدار لاستلام طلبات وقوائم المكتتبين من بنوك الاكتتاب
٢٢ يناير ٢٠٢٠	إخطار الهيئة العامة لسوق المال بنتائج الاكتتاب واقتراحات التخصيص
٢٦ يناير ٢٠٢٠	موافقة الهيئة العامة لسوق المال على اقتراحات التخصيص
٢٧ يناير ٢٠٢٠	إرسال إخطارات التخصيص إلى المكتتبين
٢٧ يناير ٢٠٢٠	تسجيل الوحدات وإرجاع فائض أموال الاكتتابات
٢٩ يناير ٢٠٢٠	إدراج الوحدات لدى سوق مسقط للأوراق المالية*
١٩ يناير ٢٠٢٠	إرجاع الأموال في حالة إلغاء الاكتتاب

*تاريخ الإدراج أعلاه هو تاريخ تقديري وسوف يُنشر التاريخ الفعلي على الموقع الإلكتروني لسوق مسقط للأوراق المالية.

٢٠,٢٠ المسؤولية والواجبات

على مدير الإصدار وبنوك الاكتتاب والصندوق الالتزام بالمسؤوليات والواجبات المذكورة في التوجيهات واللوائح الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال ، كما يجب أيضا علي مدير الإصدار وبنوك الاكتتاب الالتزام بأي مسؤوليات أخرى مذكورة بالاتفاقيات المبرمة بينهم وبين الصندوق وسندان.

ويجب على تلك الجهات المعنية اتخاذ الإجراءات العلاجية بشأن أي التزام ينشأ عن أي إهمال لدى قيامهم بأداء مهامهم ومسؤولياتهم المنوطة بها. ويكون مدير الإصدار هم المسؤولين أمام السلطات القضائية عن اتخاذ الإجراءات والخطوات المناسبة لتصحيح أداء تلك الالتزامات.

٢١. تعهدات

٢١,١ الصندوق

يؤكد أعضاء إدارة الصندوق التالية أسماؤهم نيابة عن الصندوق مشتركين وبشكل منفرد ما يلي:

- المعلومات الواردة في هذه النشرة صحيحة وكاملة؛
- تم بذل العناية الواجبة لضمان عدم حذف أي معلومات جوهرية، التي من شأن إغفالها أن يجعل هذه النشرة مضللة؛ و
- الامتثال لجميع الأحكام المنصوص عليها في قانون سوق رأس المال، واللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري، والقواعد واللوائح الصادرة بموجبها.

تم التوقيع نيابة عن إدارة الصندوق :

التوقيع	:	التوقيع	:
الاسم	:	الاسم	:
الوظيفة	:	الوظيفة	:
التاريخ	:	التاريخ	:

وفقاً لمسؤولياتنا بموجب المادة ٣ من قانون سوق رأس المال ، والمادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والتوجيهات الصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال، قمنا بمراجعة جميع الوثائق ذات الصلة والمواد الأخرى اللازمة لإعداد هذه النشرة.

يتحمل مدير الإصدار المسؤولية فيما يتعلق بصحة المعلومات المقدمة في هذه النشرة ، وقد أكد مدير الإصدار أنه على حد علمه، لم يتم حذف أي معلومات جوهرية ، والتي كان من شأن إغفالها أن يجعل هذه النشرة مضللة.

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

- لقد قمنا بالفحص النافي للجهالة المعقول لضمان أن المعلومات التي قدمها لنا سندان للتطوير ش.م.م والواردة في هذه النشرة تتوافق مع الحقائق الواردة في الوثائق والمواد الأخرى للإصدار.
- على حد علمنا ومن المعلومات المتاحة من الصندوق ، فإن الصندوق لم يحذف أي معلومات جوهرية ، والتي من شأن إغفالها أن يجعل هذه النشرة مضللة .
- تتوافق نشرة الإصدار هذه والإصدار الذي تتعلق به مع جميع قواعد وشروط الإفصاح المنصوص عليها في قانون سوق المال واللائحة التنفيذية له واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ونماذج النشرة المطبقة من قبل الهيئة العامة لسوق المال والتوجيهات والقرارات الصادرة في هذا الصدد .
- المعلومات الواردة في هذه النشرة باللغة العربية (والترجمة غير الرسمية إلى اللغة الإنجليزية منها) صحيحة وسليمة ومناسبة لمساعدة مقدمي الطلبات على اتخاذ قرار بشأن ما إذا كان ينبغي الاستثمار في الوحدات المعروضة ، وفي حالة وجود أي تعارض ، يشار إلى النسخة العربية.

تم التوقيع نيابة عن بنك صحار الدولي ش.م.ع.ع:

التوقيع :

الاسم :

الوظيفة :

التاريخ :

٢١,٣ المستشار القانوني

بموجب هذا الإقرار يؤكد المستشار القانوني، الذي يظهر اسمه أدناه، للهيئة العامة لسوق المال على أن جميع الإجراءات المتخذة لطرح الوحدات التي هي موضوع هذه النشرة تتماشى مع القوانين السارية على الصندوق وقانون سوق رأس المال واللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري واللوائح والتوجيهات الصادرة بموجبها ، والمتطلبات والقواعد الخاصة بطرح الوحدات، والصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال بموجب النظام الأساسي . لقد حصل الصندوق على جميع موافقات السلطات الرسمية اللازمة لإصدار الوحدات المعروضة كجزء من الطرح.

وقع ونياية عن:

مكتب تراورز آند هاملينز

التوقيع :

الاسم :

الوظيفة :

التاريخ :

بموجب هذا الإقرار يؤكد مدير الاستثمار ، الذي يظهر اسمه أدناه، للهيئة العامة لسوق المال على أن جميع الإجراءات المتخذة لطرح الوحدات التي هي موضوع هذه النشرة تتماشى مع القوانين السارية على الصندوق وقانون سوق رأس المال واللائحة التنفيذية للهيئة العامة لسوق المال، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري واللوائح والتوجيهات الصادرة بموجبها ، والمتطلبات والقواعد الخاصة بطرح الوحدات، والصادرة عن الهيئة العامة لسوق المال بموجب النظام الأساسي . لقد حصل الصندوق على جميع موافقات السلطات الرسمية اللازمة لإصدار الوحدات المعروضة كجزء من الطرح.

وقع ونياية عن:

شركة ثراء العالمية للأعمال ش.م.م

التوقيع :

الاسم :

الوظيفة :

التاريخ :