

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

1 الوضع القانوني والأنشطة

إن صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، مسجل في سلطنة عمان، وتم تأسيسه كحساب استثمار مشترك وفقاً للوائح هيئة الخدمات المالية ("الهيئة") في سلطنة عمان. فترة الصندوق هي 99 سنة ميلادية من تاريخ التسجيل في سجل الصناديق في الهيئة أو حتى تصفية الصندوق.

تأسس الصندوق من قبل بنك صحار الدولي ش.م.ع. ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة مفتوحة مسجلة في سلطنة عمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العماني، وتم اعتمادها من قبل الهيئة وفقاً للقرار الإداري رقم 2022/61 الصادر بتاريخ 26 أبريل 2022. قام الصندوق بإجراء الطرح العام الأولي في 14 نوفمبر 2022.

العنوان المسجل للصندوق هو ص.ب. 44، الرمز البريدي 114، حي الميناء، سلطنة عُمان.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للصندوق في الاستثمار، بشكل مباشر أو غير مباشر، في محفظة متنوعة من الموجودات العقارية المدرة للدخل في سلطنة عمان والتي تُستخدم أساساً لأغراض الإقامة والمكاتب والصناعات الخفيفة/الخدمات اللوجستية وأغراض البيع بالتجزئة.

كما في 31 مارس 2026، بلغت نسبة تملك عمانتل والمريخ للتنمية والاستثمار ش.م.م. وجهاز الاستثمار العماني وشركة عمان برونائي للاستثمار للوحدات 24.066٪ و 15.595٪ و 12.562٪ و 14.09٪ على التوالي بينما يمتلك الآخرون من الجمهور 33.68٪ من الوحدات.

2 أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة غير المدققة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ("المعلومات المالية المرحلية الموجزة") وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 34/عداد/التقارير المالية المرحلية الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر بيانات مالية مدققة للصندوق للفترة من 26 أبريل 2022 (تاريخ التأسيس) إلى وكما في 31 ديسمبر 2024 ("آخر بيانات مالية سنوية"). لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة جميع المعلومات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من البيانات المالية المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية. ومع ذلك، تم إدراج معلومات إضافية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر هامة لفهم التغيرات في المركز المالي للصندوق وأدائه منذ إصدار آخر بيانات مالية سنوية.

العملة التشغيلية

يتم عرض هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة بالريال العماني، وهو العملة التشغيلية للصندوق. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب وحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

أساس القياس

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

إدارة المخاطر المالية

يتوافق هدف إدارة المخاطر المالية والسياسات المعتمدة من قبل الصندوق مع تلك التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية السنوية الأخيرة.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

3 استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة، قامت الإدارة بوضع أحكام وتقديرات من شأنها أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي ذاتها التي تم وصفها في البيانات المالية السنوية الأخيرة.

قياس القيم العادلة

تتطلب السياسات المحاسبية للصندوق قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تم إدراج مزيد من المعلومات حول الافتراضات الموضوعية لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح رقم 6.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بتعديلات التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تعديل التقدير إذا كان التعديل يؤثر فقط في تلك السنة أو في سنة التعديل والسنوات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على السنوات الحالية والمستقبلية.

4 التغير في السياسات المحاسبية، والمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

باستثناء ما هو موضح أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة هي نفس تلك المطبقة في البيانات المالية للصندوق كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

1-4 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

فيما يلي المعايير السارية اعتباراً من 01 يناير 2025:

- عدم إمكانية الصرف – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21

تكون بعض المعايير مثل بيع الأصول أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28) متاحة أو تطبيقها اختياري ويؤجل تاريخ تفعيلها إلى أجل غير مسمى. لم يتم الصندوق بشكل مبكر بتطبيق أي من المعايير أو التفسيرات أو التعديلات التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد. يتم تطبيق العديد من التعديلات لأول مرة في سنة 2025، دون أن يكون لها تأثير مادي على هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة.

5 المستحق من أطراف ذات علاقة

31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)
1,904,697	-	352,950
1,904,697	-	352,950

إيجار مستحق القبض

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

6 المصروفات المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة والذمم المدينة الأخرى

31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)
24,376	1,111,794	-
157,218	285,883	188,944
48,154	66,774	29,774
856,997	1,691,859	233,785
329,578	224,325	330,810
1,416,323	3,380,635	783,313

ضريبة القيمة المضافة مستحقة القبض
مصروفات مدفوعة مقدماً
ربح مستحق على ودائع لأجل
إيجار مستحق القبض
ذمم مدينة أخرى

7 العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للصندوق من مبانٍ موجودة في سلطنة عمان محتفظ بها لتحقيق إيرادات الإيجار وزيادة رأس المال. رأت الإدارة أن جميع العقارات الاستثمارية المؤجرة مؤجرة كعقود إيجار تشغيلي لمدة خمس سنوات غير قابلة للإلغاء وخيار التجديد لفترتين إضافيتين كلاً منها خمس سنوات تتكون العقارات الاستثمارية مما يلي:

31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)
28,495,000	28,495,000	28,495,000
56,388,000	55,800,000	56,388,000
11,652,000	11,300,000	11,652,000
24,000,000	24,000,000	24,000,000
120,535,000	119,595,000	120,535,000

قطعة أرض رقم 102 الوادي - صلالة - شركة لولو هايبر
ماركت
قطعة أرض رقم 117 مدينة العرفان - المقر الرئيسي لشركة
عمانتل
قطعة أرض رقم 2423 الرميس، منطقة بركاء - مؤجرة
لشركة نستو هايبر ماركت ذ.م.م
قطعة أرض رقم 1155 المرحلة 1 في مدينة العرفان - المقر
الرئيسي لشركة اوكيو ش.م.ع.م

(أ) المبالغ المعترف بها ضمن الأرباح أو الخسائر

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل الصندوق خلال الفترة 2,561,403 ريال عُُماني (مارس 2025: 2,561,403 ريال عُُماني) ويتم عرضها على أنها 'إيرادات الإيجار' بموجب الاتفاقية المؤرخة في 21 يونيو 2022 لشركة عمانتل ولولو هايبرماركت و 10 فبراير 2023 لشركة نستو هايبر ماركت ذ.م.م. و 1 يناير 2025 لشركة اوكيو ش.م.ع.م. يتحمل المستأجر مصروفات صيانة العقارات الاستثمارية حيث أن عقود الإيجار المبرمة هي عقود إيجار ثلاثية صافية.

يتم رهن العقارين الاستثماريين كضمان مقابل التسهيل الائتماني للإجارة.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

7 العقارات الاستثمارية (تابع)

(ب) قياس القيم العادلة

i. النظام المتدرج للقيمة العادلة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات خارجيين مستقلين من شركة الحبيب وشركاه، لديهم المؤهلات المهنية المعتمدة المناسبة علاوة على الخبرة الحديثة في تقييم عقارات في نفس الموقع ومن نفس فئة العقار الخاضع للتقييم. يحدد المقيمون المستقلون القيمة العادلة لمحظة العقارات الاستثمارية للصندوق مرة واحدة كل عام.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لكافة العقارات الاستثمارية ضمن القيمة العادلة في المستوى 3 استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طريقة التقييم.

ii. أساليب التقييم ومدخلات جوهرية غير ملحوظة

يوضح الجدول التالي أسلوب التقييم المستخدم في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وكذلك المدخلات غير الملحوظة الجوهرية المستخدمة.

العلاقة المتبادلة بين المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	أسلوب التقييم
تزيد (تنقص) القيمة العادلة المقدر إذا:	عقار لولو هايبر ماركيت	التدفقات النقدية المخصصة:
• كانت العائدات أعلى (أقل)	العائد - 8.75% (2025-8.75%)	يضع نموذج التقييم في الاعتبار القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية التي تنتج من العقار، مع الأخذ في الاعتبار نمو الإيجار المتوقع والفترات التي يكون فيها العقار شاغراً ومعدل الإشغال وتكاليف حوافز الإيجار مثل فترات الإيجار المجانية والتكاليف الأخرى غير المدفوعة من قبل المستأجرين. يتم خصم صافي التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام معدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر. من بين العوامل الأخرى عند تقدير معدل الخصم يتم الأخذ في الاعتبار جودة المبنى وموقعه والجودة الائتمانية للمستأجر وشروط الإيجار.
• كانت معدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر أقل (أعلى)	معدل الخصم المعدل حسب المخاطر -9.9% (2025-9.9%)	
• كان معدل خصم مخاطر إعادة التأجير على القيم النهائية أقل (أعلى)	معدل خصم مخاطر إعادة التأجير - 3% (2025-3%)	
	مقر عمانتل	
	العائد - 8.75% (2025: 8.75%)	
	معدل الخصم المعدل حسب المخاطر - 8.8% (2025: 8.8%)	
	معدل خصم مخاطر إعادة التأجير - 3% (2025: 3%)	
	عقار نستو هايبر ماركيت	
	العائد - 8% (2025: 8%)	
	معدل الخصم المعدل حسب المخاطر - 8.78% (2025: 8.78%)	
	معدل خصم مخاطر إعادة التأجير - 3% (2025: 3%)	
	المقر الرئيسي لشركة أوكيو	
	العائد - 8.7% (2025: 8.7%)	
	معدل الخصم المعدل حسب المخاطر - 8% (2025: 8%)	
	معدل خصم مخاطر إعادة التأجير - 3% (2025: 3%)	
	معدل زيادة الإيجارات - 10% (2025: 10%)	

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

8 المستحق إلى أطراف ذات علاقة

31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025	31 مارس 2026	
ريال عماني (مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	
24,376	23,846	23,846	أتعاب الإدارة المستحقة
3,277	3,205	3,205	رسوم الحفظ الأمين المستحقة
1,500	1,500	31,500	أتعاب مستحقة الدفع عن حضور الاجتماعات
210,000	-	210,000	أتعاب أخرى
<u>357,511</u>	<u>28,552</u>	<u>268,552</u>	

9 الاستحقاقات والحسابات الدائنة والالتزامات الأخرى

31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025	31 مارس 2026	
ريال عماني (مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	
37,826	-	-	دفعات الإيجار المستلمة مقدماً
377,119	812,213	802,891	ربح مستحق عن تسهيل الإجارة الائتماني
163,117	-	-	ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع
3,072,810	-	-	التزام توزيعات الأرباح
118,283	123,291	115,487	استحقاقات ودمم دائنة أخرى
<u>3,769,155</u>	<u>935,504</u>	<u>918,377</u>	

10 تسهيل الإجارة الائتماني

31 ديسمبر 2025	31 مارس 2025	31 مارس 2026	
ريال عماني (مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	
58,734,000	43,756,200	58,734,000	إجمالي تسهيل الإجارة الائتماني
(261,044)	(279,231)	(255,191)	تكاليف معاملة غير مطفأة
-	15,000,000	-	زائداً: تسهيل الإجارة الائتماني
<u>58,472,956</u>	<u>58,476,969</u>	<u>58,478,809</u>	صافي تسهيل الإجارة الائتماني

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

10 تسهيل الإجارة الائتماني (تابع)

في 21 يونيو 2022، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيل ائتماني إجارة بمبلغ 43.800.000 ريال عُماني، حيث استخدمت العائدات لتغطية النفقات الرأسمالية للعقارات الاستثمارية. يتم سداد التمويل على مدار 15 عاماً على أن يتم دفع دفعة واحدة تمثل 65٪ من التسهيل كدفعة نهائية. يعتمد معدل الربح على هذا التمويل على معدل المتوسط المرجح للبنك المركزي العماني + 1.05٪ سنوياً ويستحق الدفع بصورة نصف سنوية. سيتم تعديل معدل الربح سنوياً من تاريخ السحب الأول. أبرم الصندوق خلال الفترة اتفاقية تسهيل الإجارة الائتماني بمبلغ 15.000.000 ريال عماني حيث استخدمت العائدات لتغطية النفقات الرأسمالية للاستحواذ على الشركة العمانية للتنمية السياحية. يتم سداد التمويل على مدار 15 عاماً على أن يتم دفع دفعة واحدة تمثل 65٪ من التسهيل كدفعة نهائية.

فيما يلي الحركة في تسهيل الإجارة:

الفترة من 1 يناير 2025 حتى 31 ديسمبر 2025	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026	
ريال عماني (مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	
43,756,200	43,756,200	58,734,000	إجمالي تسهيل الإجارة الائتماني الافتتاحي
41,252	41,252	377,117	ربح افتتاحي مستحق على تسهيل الإجارة الائتماني
(285,086)	(285,086)	(676,936)	التكلفة الافتتاحية غير المطفاة للمعاملة
43,512,366	43,512,366	58,434,181	زائداً: تكلفة التمويل
3,379,162	776,816	847,518	زائداً: صرف تسهيل الإجارة
15,000,000	15,000,000	-	ناقصاً: سداد تسهيل الإجارة الائتماني
(3,041,455)	-	-	ناقصاً: ربح مستحق على تسهيل الإجارة الائتماني
(377,117)	(812,213)	(802,891)	صافي تسهيل الإجارة الائتماني
58,472,956	58,476,969	58,478,809	

تم رهن عقار لولو هايبر ماركت ومقر عمانتل وعقار أوكيو كضمان لتسهيل الإجارة الائتماني. تنطوي اتفاقية تسهيل الإجارة الائتماني على تعهدات معينة تتعلق بنسبة تغطية خدمة الدين ونسبة الدين إلى حقوق الملكية. يلتزم الصندوق بهذه التعهدات الخاصة بالتمويل كما في تاريخ التقرير.

11 إيرادات الإيجار

الفترة من 1 يناير 2025 حتى 31 ديسمبر 2025	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026	
ريال عماني (مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	ريال عماني (غير مدققة)	
2,591,517	639,004	639,004	إيرادات الإيجار - لولو مسقط هايبر ماركت ش.م.م
4,823,205	1,189,283	1,189,283	إيرادات الإيجار - المقر الرئيسي لشركة عمانتل
1,023,190	252,293	252,293	إيرادات الإيجار - نستو هايبر ماركت ذ.م.م
			إيرادات الإيجار - المقر الرئيسي لشركة أوكيو ش.م.ع.م
1,950,000	480,822	480,822	
10,387,912	2,561,403	2,561,403	

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

12 أتعاب الإدارة

طبقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ 16 مارس 2021، يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب إدارة سنوية تُستحق على أساس شهري وتدفع في نهاية كل فترة ربع سنوية من تاريخ تأسيس الصندوق.

بناء على شروط اتفاقية مدير الاستثمار، يحق لمدير الاستثمار الحصول على الأتعاب التالية مقابل الأداء المستمر لخدماته كمدير استثمار:

- أتعاب إدارة سنوية للأعلى مما يلي (أ) 1٪ من إجمالي الإيجار السنوي الذي يحصله الصندوق بناء على البيانات المالية المدققة للصندوق للسنة المالية ذات الصلة و (ب) 50,000 ريال عماني، يتم دفعها على أقساط ربع سنوية متساوية ومستحقة من تاريخ إنشاء الصندوق؛
- أتعاب تحفيزية سنوية تحتسب بنسبة 20٪ من (أ) صافي النقد السنوي الموزع على حاملي الوحدات مقسوماً على متوسط إجمالي صافي قيمة موجودات الصندوق للسنة المالية ذات الصلة، ناقصاً (ب) متوسط العائد في المزداد آخر "سندات تنمية حكومية لمدة 10 سنوات" الصادرة عن حكومة سلطنة عمان بالإضافة إلى 200 نقطة أساس؛ و
- أتعاب معاملة تساوي 1٪ من إجمالي مقابل الشراء أو البيع المدفوع أو المستلم من قبل الصندوق فيما يتعلق بأي عقار أو أصل متعلق بالعقارات يتم الاستحواذ عليه أو بيعه أو تصفيته بشكل مباشر أو غير مباشر من وقت لآخر من قبل الصندوق. يتم دفع هذه الأتعاب على أساس كل معاملة على حدة ولن يستحق دفعها عند أي عملية استحواذ على الموجودات المملوكة بنسبة 50٪ على الأقل، بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل جهاز الاستثمار العُماني أو عمانتل أو عند أي استبعاد أي من العقارات (إن وجد).

13 المصروفات العمومية والإدارية

الفترة من 1 يناير 2025 حتى 31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	
21,000	16,500	32,700	أتعاب حضور الاجتماعات
13,000	3,205	3,205	رسوم إدارية ومقابل الحفظ الأمين
373,655	88,356	117,888	أتعاب مهنية ومصروفات أخرى
<u>407,655</u>	<u>108,061</u>	<u>153,794</u>	

14 صافي قيمة الموجودات لكل وحدة

يتم احتساب صافي الموجودات بقسمة صافي الموجودات المنسوبة إلى حاملي وحدات الصندوق في تاريخ التقرير على عدد الوحدات القائمة.

31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)	31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	
65,653,595	65,687,936	66,906,118	صافي الموجودات (ريال عُماني)
591,436,880	591,436,880	591,436,880	عدد الوحدات القائمة
<u>0.111</u>	<u>0.111</u>	<u>0.113</u>	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (ريال عُماني)

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

15 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية الوحدة الأساسية من خلال قسمة أرباح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات المستحقة القائمة خلال الفترة.

31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)
1,598,218	1,677,197	7,968,569
591,436,880	591,436,880	591,436,880
0.003	0.003	0.013

الأرباح المنسوبة إلى حاملي وحدات الصندوق
المتوسط المرجح لعدد الوحدات المستحقة
ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة

إن ربحية الوحدة المخفضة مماثلة لربحية الوحدة الأساسية نظراً لعدم وجود أدوات ملكية مخففة محتملة.

16 توزيعات الأرباح على حاملي الوحدات

ينوي الصندوق توزيع تسعين في المائة (90٪) على الأقل من صافي الأرباح السنوية للصندوق على حاملي الوحدات على أساس نصف سنوي مع مراعاة توفر النقد الكافي لدى الصندوق، بعد تلبية التزاماته التمويلية، على أن يحددها مدير الصندوق خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي/ الاعتيادي. يتم دفع توزيعات الأرباح إلى حاملي الوحدات الذين يتم تسجيل أسمائهم في السجل الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م عند انعقاد اجتماع الجمعية العمومية السنوي/ الاعتيادي.

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026، دفع الصندوق توزيعات أرباح نقدية إجمالية قدرها 345,695 ريال عماني (5.78 بيسة لكل وحدة) بناءً على البيانات المالية المدققة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 المعتمدة من قبل حاملي الوحدات في 30 مارس 2026.

17 الضرائب

وفقاً للمادة 117 من قانون ضريبة الدخل، يُعفى من الضرائب الإيرادات المنسوبة إلى صناديق الاستثمار التي تم تأسيسها في سلطنة عُمان، بموجب قانون هيئة السوق المالية.

18 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

في سياق الأعمال الاعتيادية، يجري الصندوق معاملات مع أعضاء هيئة إدارة الصندوق / أو حاملي الوحدات والشركات التي يمكنهم ممارسة تأثير جوهري عليها بشروط متفق عليها بشكل متبادل بموافقة هيئة إدارة الصندوق. فيما يلي إجمالي مبالغ الأرصدة مع هذه الأطراف ذات العلاقة:

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	الفترة من 1 يناير 2025 حتى 31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)
268,552	28,552	357,511
<u>268,552</u>	<u>28,552</u>	<u>357,511</u>

المستحق إلى أطراف ذات علاقة

18 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

لا تخضع الأرصدة القائمة في نهاية الفترة لضمان ولا يترتب عليها ربح ويستحق سدادها عند الطلب، وتتم تسويتها نقداً. لم تكن هناك أية ضمانات مقدمة أو مستلمة لأي من أرصدة الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي الإيرادات والمصروفات الناتجة عن الأطراف ذات العلاقة في بيان الدخل الشامل:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026 ريال عماني (غير مدققة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2025 ريال عماني (غير مدققة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ريال عماني (مدققة)
1,670,105	1,670,105	6,773,205
<u>1,670,105</u>	<u>1,670,105</u>	<u>6,773,205</u>

الإيرادات
إيرادات الإيجار

المصروفات
أتعاب الإدارة
رسوم تحفيزية
رسوم إدارية ومقابل الحفظ الأمين
أتعاب حضور الاجتماعات

23,846	23,846	312,302
-	-	-
3,205	3,205	13,000
32,700	16,500	21,000
<u>59,751</u>	<u>43,551</u>	<u>346,302</u>

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2026

تمت المعاملات والأرصدة المذكورة أعلاه مع حاملي الوحدات الرئيسيين، باستثناء أتعاب الإدارة والرسوم الإدارية ومقابل الحفظ الأمين ومصروفات ما قبل التأسيس.

19 القيمة العادلة

(أ) الأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتألف الموجودات المالية من النقد وما يعادله والودائع المصرفية والحسابات المدينة، بينما تتألف المطلوبات المالية من التمويل والحسابات الدائنة والذمم الدائنة الأخرى. تتمثل القيمة العادلة في القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات في إطار معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس.

لا تختلف القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بشكل جوهري عن قيمها الدفترية.

(ب) الأدوات غير المالية

يتم بيان العقارات الاستثمارية بالقيم العادلة، ويتم تحديدها استناداً إلى التقييمات المستقلة التي تتم من قبل طرف آخر مستقل، وتتركز على أساس الإيرادات ومدعومة بعقود الإيجار وأدلة سوقية. تم تصنيف قياس القيمة العادلة لكافة العقارات الاستثمارية ضمن القيمة العادلة في المستوى 3 استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طريقة التقييم.

لم يكن هناك أية تحويلات بين مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة خلال الفترة.

20 الأحداث اللاحقة بعد تاريخ التقرير

لم تقع أي أحداث من شأنها أن تدفع لإجراء تعديل أو تعديل جوهري خلال الفترة ما بين تاريخ التقرير وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة.

21 القطاعات التشغيلية

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 34، يتعين على المنشآت التي تقع ضمن نطاق المعيار رقم 8 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أن تقوم عند إعداد بياناتها المالية الكاملة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على التقارير الداخلية حول مكونات الصندوق التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل مجلس إدارة الصندوق لتخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. يعمل الصندوق في قطاع أعمال واحد وهو قطاع تأجير العقارات التجارية. لم يتم الإفصاح عن أي تحليل جغرافي حيث إن 100% من إيرادات الصندوق تأتي من عقارات استثمارية في سلطنة عمان.

22 أرقام المقارنة

تتعلق المعلومات المقارنة لبيانات الدخل الشامل المرحلية الموجزة والبيانات المرحلية الموجزة للتغيرات في صافي الموجودات المنسوبة إلى حاملي الوحدات والتدفقات النقدية والإيضاحات المعروضة بالفترة من 1 يناير 2025 إلى 31 مارس 2025.