

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

1 الوضع القانوني والأنشطة

إن صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ومسجل في سلطنة عُمان وتم تأسيسه كحساب استثمار مشترك وفقاً للوائح هيئة الخدمات المالية (الهيئة العامة لسوق المال سابقاً) في سلطنة عُمان. وتبلغ مدة الصندوق 99 سنة ميلادية من تاريخ تسجيله في سجل الصناديق لدى الهيئة العامة لسوق المال أو حتى تصفية الصندوق.

تأسس الصندوق من قبل بنك صحار الدولي ش.م.ع. ("مدير الصندوق")، وهو شركة مساهمة عامة مسجلة في سلطنة عُمان وفقاً لقانون الشركات التجارية العُماني، وتم اعتمادها من قبل الهيئة العامة لسوق المال بموجب القرار الإداري رقم 2022/61 الصادر بتاريخ 26 أبريل 2022. خضع الصندوق للاكتتاب 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 الأصول العقارية المدرة للدخل في سلطنة عُمان، والتي تُستخدم أساساً للأغراض السكنية والمكتبية والصناعات الخفيفة / الخدمات اللوجستية وأنشطة تجارة التجزئة.

كما في 30 يونيو 2026، بلغت نسب ملكية الوحدات لكل من شركة عمانتل وشركة المريخ للتنمية والاستثمار ش.م.م. وشركة عُمان بروناني للاستثمار وجهاز الاستثمار العُماني ما نسبته 24,066٪ و 15,595٪ و 14,09٪ و 12,562٪ على التوالي، في حين يمتلك الآخرون من الجمهور نسبة 33,687٪. وتعد شركة عمانتل شركة تابعة لجهاز الاستثمار العُماني، ويمثل جهاز الاستثمار العُماني الطرف المسيطر المطلق للصندوق.

أعدّ الصندوق المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص حصراً لاستخدامه الداخلي ولأغراض الحوكمة.

2 أساس الإعداد

أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص غير المدققة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 ("المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص") وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وينبغي قراءتها بالاقتران مع آخر قوائم مالية مدققة للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ("آخر قوائم مالية سنوية"). وهي لا تتضمن جميع المعلومات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، أدرجت إيضاحات تفسيرية مختارة لبيان الأحداث والمعاملات المهمة لفهم التغيرات التي طرأت على المركز المالي للصندوق وأدائه منذ آخر قوائم مالية سنوية.

(أ) العملة الوظيفية

تُعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص بالريال العُماني (ر)، وهو العملة الوظيفية للصندوق. وقد قُربت جميع المبالغ إلى أقرب وحدة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

(ب) أساس القياس

أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية التي تُقاس بالقيمة العادلة.

(ج) إدارة المخاطر المالية

تتوافق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية التي يعتمد عليها الصندوق مع تلك المفصّل عنها في آخر قوائم مالية سنوية.

3 استخدام الاجتهادات والتقديرات

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص، مارست الإدارة اجتهادات ووضعت تقديرات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وكانت الاجتهادات الهامة التي مارستها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك الموضحة في آخر قوائم مالية سنوية.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

3 استخدام الاجتهادات والتقديرات (تابع)

قياس القيم العادلة

تقتضي السياسات المحاسبية للصندوق قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. وترد معلومات إضافية حول الافتراضات المستخدمة عند قياس القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح 13.

تُراجع التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. وتُدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في السنة التي يُعدّل فيها التقدير إذا كان التعديل يؤثر على تلك السنة فقط، أو في سنة التعديل والسنوات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من السنة الحالية والسنوات المستقبلية.

4 التغير في السياسة المحاسبية والمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

باستثناء ما هو موضح أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص هي ذاتها المطبقة في القوائم المالية للصندوق كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

1-4 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

لم يكن للمعايير الجديدة أو التعديلات على المعايير التي دخلت حيز التطبيق للفترة السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2026 أي أثر على هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص للصندوق.

نُشرت بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات على المعايير المحاسبية التي لا يُلزم تطبيقها على فترات التقرير الحالية، ولم يطبقها الصندوق مكرراً. ويعكف الصندوق حالياً على تقييم أثر هذه المعايير الجديدة والتعديلات المبينة أدناه:

- معيار التقارير المالية الدولي رقم 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027).
- معيار التقارير المالية الدولي رقم 18، العرض والإفصاح في القوائم المالية (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027).
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 - التحويل إلى عملة العرض ذات التضخم المرتفع - يدخل حيز التطبيق في أو بعد 1 يناير 2027.
- بيع الأصول أو مشاركتها بين مستثمر وشركته الشقيقة أو مشروع المشترك (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28)، وهي متاحة للتطبيق الاختياري، وقد أُجّل تاريخ سريانها إلى أجل غير مسمى.

5 إيرادات الإيجار

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (غير مدققة)	إيرادات الإيجار - لولو هايبر ماركت ش.م.م (مسقط)
1,285,109	1,285,109	إيرادات الإيجار - المقر الرئيسي لشركة عمانتل
2,391,781	2,391,781	إيرادات الإيجار - نستو هايبر ماركت ش.م.م
507,390	507,390	إيرادات الإيجار - المركز الرئيسي لشركة أوكيو ش.م.ع.م
966,986	966,986	
5,151,266	5,151,266	

6 إيرادات أخرى

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025، أدرج مبلغ قدره 330,750 ضمن الإيرادات الأخرى وفقاً لاتفاقية البيع والشراء المبرمة مع الشركة العُمانية للتنمية السياحية ش.م.ع.م بشأن المركز الرئيسي لشركة أوكيو ش.م.ع.م. ويمثل هذا المبلغ مبلغاً مسترداً نظراً لسداد سعر الشراء قبل المواعيد المتفق عليها.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

7 أتعاب الإدارة وأتعاب الحوافز

وفقاً لاتفاقية إدارة الاستثمار المبرمة بين الصندوق ومدير الصندوق بتاريخ 16 مارس 2021، يحق لمدير الصندوق تقاضي أتعاب إدارة سنوية تُستحق على أساس شهري وتُدفع كل ثلاثة أشهر في نهاية الفترة اعتباراً من تاريخ تأسيس الصندوق.

استناداً إلى شروط اتفاقية مدير الاستثمار، يحق لمدير الاستثمار تقاضي الأتعاب التالية مقابل أدائه المستمر لخدماته بصفته مديراً للاستثمار:

- أتعاب إدارة سنوية تعادل (أ) 1٪ من مجمل الإيجار السنوي الذي يحصله الصندوق استناداً إلى القوائم المالية المدققة للصندوق للسنة المالية المعنية أو (ب) 50,000 ريال عُُماني، أيهما أعلى، على أن تُدفع على أقساط ربع سنوية متساوية وتُستحق اعتباراً من تاريخ تأسيس الصندوق.
- أتعاب حوافز سنوية تُحتسب بنسبة 20٪ من (أ) صافي النقد السنوي الموزع على حاملي الوحدات مقسوماً على متوسط إجمالي صافي قيمة أصول الصندوق للسنة المالية المعنية، ناقصاً (ب) متوسط العائد المحقق في المزاد الأخير "سندات تنمية حكومية لمدة 10 سنوات" صادرة عن حكومة سلطنة عُمان مضافاً إليها 200 نقطة أساس.
- أتعاب معاملات تساوي 1٪ من إجمالي مقابل الشراء أو البيع الذي يدفعه أو يتلقاه الصندوق فيما يتعلق بأي عقار أو أصل متعلق بالعقارات يستحوذ عليه الصندوق أو يبيعه أو يتخارج منه، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من وقت لآخر. وتُدفع هذه الأتعاب على أساس كل معاملة على حدة، ولا يُستحق دفعها عن أي عملية استحواذ على الأصول المملوكة بنسبة 50٪ على الأقل، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، من قبل جهاز الاستثمار العُماني أو شركة عائلته، أو عند استبعاد أي من العقارات (إن وجد).

8 مصروفات عمومية وإدارية

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (غير مدققة)	
18,000	36,750	أتعاب حضور الاجتماعات (1)
6,447	6,447	أتعاب الحفظ الأمين والأتعاب الإدارية (2)
170,815	268,721	مصروفات مهنية وأخرى
195,262	311,918	

(1) تمثل أتعاب حضور الاجتماعات الأتعاب المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(2) تُدفع أتعاب الحفظ الأمين والأتعاب الإدارية إلى أمين حفظ الصندوق.

9 الربحية الأساسية والمعدلة لكل وحدة

تُحتسب الربحية الأساسية لكل وحدة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات المؤهلة القائمة خلال الفترة.

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (غير مدققة)	
3,479,303	2,672,184	الربح المنسوب إلى حاملي وحدات الصندوق
591,436,880	591,436,880	المتوسط المرجح لعدد الوحدات المؤهلة
0,006	0,005	الربحية الأساسية والمعدلة لكل وحدة عن الفترة

تتطابق الربحية المعدلة لكل وحدة مع الربحية الأساسية لكل وحدة نظراً لعدم وجود أدوات حقوق مساهمين يحتمل تخفيضها.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

10 نقد وما يماثل النقد وودائع بنكية لأجل

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)
5,581,954	2,719,735
1,000,000	1,042,534

نقد وما يماثل النقد
حسابات جارية

ودائع بنكية لأجل *
ودائع لأجل

تُستحق الوديعة لأجل في 21 يوليو 2026، وتحمل معدل ربح قدره 4,50٪ سنوياً.

* تتضمن القيمة الدفترية للوديعة لأجل أرباحاً مستحقة قدرها 42,534 ريال عُمانى لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026. وصُنفت الأرباح المستحقة البالغة 29,774 ريال عُمانى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ضمن المبالغ المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة والمديونيات الأخرى (راجع الإيضاح 11).

11 مبالغ مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة ومديونيات أخرى

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)
-	50,214
188,944	193,214
29,774	-
233,785	274,737
330,810	150,716
783,313	668,881

مديونيات استرداد ضريبة القيمة المضافة
مبالغ مدفوعة مقدماً
الأرباح المستحقة على الودائع لأجل
مديونيات إيجار
مديونيات أخرى

12 مستحق من أطراف ذات علاقة

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)
352,950	3,593,359
352,950	3,593,359

مديونيات إيجار

13 عقارات استثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية للصندوق من مبانٍ محتفظ بها في سلطنة عُمان لتحقيق إيرادات إيجار وزيادة في قيمة رأس المال. وتتألف العقارات الاستثمارية مما يلي:

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)
28,495,000	28,495,000
56,388,000	56,388,000
11,652,000	11,652,000
24,000,000	24,000,000
120,535,000	120,535,000

قطعة الأرض رقم 102، الوادي - صلالة - لولو هايبر ماركت
قطعة الأرض رقم 117، مدينة العرفان، بوشر - المقر الرئيسي لشركة عمانتل
قطعة الأرض رقم 2423، الرميس، بركاء - مؤجرة لشركة نستو هايبر ماركت ذ.م.م
قطعة الأرض رقم 1155، المربع رقم المرحلة 1 في مدينة العرفان - المركز الرئيسي لشركة أوكيو ش.م.ع.م

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

13 عقارات استثمارية (تابع)

(أ) المبالغ المدرجة في قائمة الدخل الشامل المرحلية المختصرة لغرض خاص

بلغت إيرادات الإيجار التي أدرجها الصندوق خلال الفترة 5,151,266 ريال عُمانى (يونيو 2025: 5,151,266 ريال عُمانى)، وتُعرض ضمن "إيرادات الإيجار" بموجب الاتفاقية المؤرخة في 21 يونيو 2022 لشركة عمانتل ولولو هابير ماركت، والاتفاقية المؤرخة في 10 فبراير 2023 لشركة نستو هابير ماركت، والاتفاقية المؤرخة في 1 يناير 2025 لشركة أوكيو ش.م.ع.م. ويتحمل المؤجر مصروفات الصيانة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية وفقاً لاتفاقيات الإيجار المبرمة مع المستأجرين.

رُفعت ثلاثة عقارات استثمارية (عقار لولو هابير ماركت وعقار المقر الرئيسي لشركة عمانتل وعقار شركة أوكيو) كضمان مقابل التسهيلات الائتمانية بنظام الإجارة.

(ب) قياس القيم العادلة

(1) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

حددت إدارة الصندوق القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 يونيو 2026 باستخدام مدخلات القيمة العادلة من المستوى الثالث. واستناداً إلى التقييم الذي أجرته الإدارة، لا يوجد تغير جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقارنة بقيمها العادلة كما في 31 ديسمبر 2025.

حددت القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2025 من قبل مُقيّم عقاري خارجي مستقل، وهو الحبيب وشركاه، حيث يتمتع بالمؤهلات المهنية المناسبة والمعترف بها والخبرة الحديثة في موقع وفئة العقار محل التقييم. ويحدد المقيم المستقل القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية للصندوق مرة واحدة كل سنة.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث بناءً على مدخلات أسلوب التقييم المستخدم.

(2) أسلوب التقييم والمدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة

يوضح الجدول التالي أسلوب التقييم المستخدم عند قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة إلى المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة المستخدمة.

العلاقة المتبادلة بين المدخلات الرئيسية غير القابلة للملاحظة وقياس القيمة العادلة	المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة	أسلوب التقييم
إن القيمة العادلة المقدرة سوف ترتفع (تنخفض) إذا:	عقار لولو هابير ماركت	التدفقات النقدية المخصومة: يأخذ نموذج التقييم في الاعتبار القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية المتوقع توليدها من العقار، مع مراعاة النمو المتوقع في الإيجارات وفترات الشغور ومعدل الإشغال وتكاليف حوافز الإيجار، مثل فترات الإعفاء من الإيجار، والتكاليف الأخرى التي لا يدفعها المستأجرون. ويُخصم صافي التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام معدلات خصم معدلة للمخاطر.
<ul style="list-style-type: none"> كانت العوائد أعلى (أقل) كانت معدلات الخصم المعدلة للمخاطر أقل (أعلى) كان معدل الخصم لمخاطر إعادة التأجير على القيم النهائية أقل (أعلى) 	<p>عائد – 8,75% (2025: 8,75%)</p> <p>معدل الخصم المعدل للمخاطر – 9,9%</p> <p>معدل الخصم لمخاطر إعادة التأجير – 3%</p> <p>معدل نمو الإيجار – 11% كل 5 سنوات</p> <p>مصروفات التشغيل – 3%</p>	
	المقر الرئيسي لشركة عمانتل	يراعي تقدير معدل الخصم، من بين عوامل أخرى، جودة المبنى وموقعه وجودة ائتمان المستأجر وشروط الإيجار.
	عائد – 8,75% (2025: 8,75%)	
	معدل الخصم المعدل للمخاطر – 8,8% <p>معدل الخصم لمخاطر إعادة التأجير – 3%</p> <p>معدل نمو الإيجار – 12% كل 5 سنوات</p> <p>مصروفات التشغيل – 3%</p>	

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

13 عقارات استثمارية (تابع)

(ب) قياس القيم العادلة (تابع)

(2) أسلوب التقييم والمدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة (تابع)

عقار نستو هايبير ماركت

عائد - 8% (2025: 8%)
معدل الخصم المعدل للمخاطر -
8,78% (2025 - 8,78%)
معدل الخصم لمخاطر إعادة التأجير - 3%
(2025 - 3%)
معدل نمو الإيجار - 5% كل 5 سنوات
مصروفات التشغيل - 3%

المركز الرئيسي لشركة أوكيو ش.م.ع.م

عائد - 8,70% (2025: 8,70%)
معدل الخصم المعدل للمخاطر - 8% (2025: 8%)
8%
معدل الخصم لمخاطر إعادة التأجير - 3%
(2025: 3%)
معدل نمو الإيجار - 10% كل 5 سنوات
مصروفات التشغيل - 3%

تحليل الحساسية

العقار	مدخلات التقييم	المعدل الأساسي	تغير مطلق بنسبة 0,5+%	تغير مطلق بنسبة 0,5-%
لولو	العائد	8,75%	(843,955)	761,729
لولو	معدل الخصم المعدل للمخاطر	9,90%	(820,464)	673,861
عمانتل	العائد	8,75%	(476,319)	2,148,163
عمانتل	معدل الخصم المعدل للمخاطر	8,80%	(1,123,308)	2,737,024
نستو	العائد	8,00%	119,937	413,672
نستو	معدل الخصم المعدل للمخاطر	8,78%	(289,859)	847,941
أوكيو	العائد	8,70%	(429,297)	60,125
أوكيو	معدل الخصم المعدل للمخاطر	8,00%	(1,432,889)	1,144,116

(ستتخفف) / ستزداد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية نتيجة للتغير في مدخلات التقييم الواردة أعلاه.

14 مستحق إلى أطراف ذات علاقة

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)	
118,358	-	إيجار مقبوض مقدماً
210,000	210,000	داننات أخرى
24,376	24,111	أتعاب إدارة مستحقة
3,277	3,241	أتعاب أمين الحفظ المستحقة
1,500	1,500	أتعاب حضور الاجتماعات مستحقة الدفع
357,511	238,852	

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

15 مستحقات وحسابات دائنة والتزامات أخرى

31 ديسمبر *2025 [?] (مدققة)	30 يونيو 2026 [?] (غير مدققة)	
37,826	1,261,518	إيجار مقبوض مقدماً
163,117	125,440	ضريبة القيمة المضافة مستحقة الدفع
3,072,810	-	التزام توزيعات الأرباح (إيضاح 18)
118,283	118,872	مستحقات ودائنيات أخرى
3,392,036	1,505,830	

* انظر الإيضاح 24

16 تسهيلات انتمائية بنظام الإجارة

31 ديسمبر *2025 [?] (مدققة)	30 يونيو 2026 [?] (غير مدققة)	
58,734,000	58,712,400	مجمّل التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة
377,119	377,832	الأرباح المستحقة على التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة
(261,044)	(255,491)	تكاليف المعاملة غير المهلكة
58,850,075	58,834,741	صافي التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة

* انظر الإيضاح 24

في 21 يونيو 2022، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات انتمائية بنظام الإجارة بمبلغ 43,800,000 ريال عُمانى، واستُخدمت المتحصلات لتغطية النفقات الرأسمالية للعقارات الاستثمارية. ويُسدّد التمويل على مدى 15 سنة، مع سداد دفعة واحدة تبلغ نسبة 65% من قيمة التسهيل ضمن الدفعة النهائية. ويستند معدل الربح على هذا التمويل إلى المتوسط المرجح لسعر الفائدة لدى البنك المركزي العُماني + 1,05% سنوياً، ويُدفع على أساس نصف سنوي. ويُعاد تحديد معدل الربح كل سنة اعتباراً من تاريخ عملية السحب الأولى.

خلال سنة 2025، أبرم الصندوق اتفاقية تسهيلات انتمائية بنظام الإجارة بمبلغ 15,000,000 ريال عُمانى، واستُخدمت المتحصلات لتغطية النفقات الرأسمالية المتعلقة بالاستحواذ على المركز الرئيسي لشركة أوكيو ش.م.ع.م. ويُسدّد التمويل على مدى 15 سنة، مع سداد دفعة واحدة بنسبة 65% من قيمة التسهيل مع الدفعة النهائية.

فيما يلي حركة التسهيلات بنظام الإجارة:

31 ديسمبر *2025 [?] (مدققة)	30 يونيو 2026 [?] (غير مدققة)	
43,756,200	58,734,000	إجمالي التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة في بداية الفترة
41,254	377,119	الأرباح المستحقة على التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة في بداية الفترة
(285,086)	(261,044)	تكلفة المعاملات غير المهلكة في بداية الفترة
43,512,368	58,850,075	يُضاف: تكلفة التمويل
3,379,162	1,705,676	يُضاف: صرف التسهيلات بنظام الإجارة
15,000,000	-	ناقصاً: سداد التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة
(3,041,455)	(1,721,010)	صافي التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة
58,850,075	58,834,741	

تم رهن عقار لولو هايبر ماركت وعقار المقر الرئيسي لشركة عمانتل وعقار شركة أوكيو كضمان للتسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة. وتتضمن اتفاقية التسهيلات الانتمائية بنظام الإجارة بعض التعهدات التي تتعلق بنسبة تغطية خدمة الدين ونسبة الدين إلى حقوق المساهمين. ويلتزم الصندوق بتعهدات التمويل هذه كما في تاريخ التقرير.

* انظر الإيضاح 24

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

17 صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة

يُحتسب صافي الأصول لكل وحدة واحدة بقسمة صافي الأصول المنسوبة إلى حاملي وحدات الصندوق كما في تاريخ التقرير على عدد الوحدات القائمة.

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)	صافي الأصول (7)
65,653,595	67,980,085	عدد الوحدات القائمة
591,436,880	591,436,880	صافي الأصول للوحدة الواحدة (7)
0,111	0,115	

18 التوزيعات على حاملي الوحدات

تنص اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري رقم 2018/2E على الحد الأدنى لتوزيعات الأرباح بنسبة 90٪ من صافي الربح السنوي لصناديق الاستثمار العقاري. وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، دفع الصندوق إجمالي توزيعات أرباح نقدية قدرها 2,957,184 (5) بيبة لكل وحدة) استناداً إلى القوائم المالية المدققة للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، والتي اعتمدها حاملو الوحدات في 19 مارس 2025 في اجتماع الجمعية العامة السنوي، كما دفع 3,252,903 ريال عُمان (5,5) بيبة لكل وحدة) استناداً إلى القوائم المالية التي خضعت للفحص للفترة المنتهية في 30 يونيو 2025. وأدرج الصندوق مبلغاً مستحقاً لتوزيعات الأرباح المستحقة الدفع لحاملي الوحدات بمبلغ 3,072,810 ريال عُمان كما في 31 ديسمبر 2025. وقد قُدر الالتزام بنسبة 90٪ من أرباح الصندوق المحققة للسنة، وهو ما يمثل التوزيعات المتوقعة من مجلس إدارة الصندوق، بعد تعديلها بأي توزيعات مرحلية أجريت خلال السنة. وعند تحديد مبلغ توزيعات الأرباح، راعت الإدارة التدفقات النقدية المتاحة للصندوق ومتطلبات التشغيل المستقبلية واحتياجات الملاءة المالية لضمان استمرار عمليات الصندوق.

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026، دفع الصندوق إجمالي توزيعات أرباح نقدية قدرها 345,694 ريال عُمان (0,584) بيبة لكل وحدة) استناداً إلى القوائم المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، والتي اعتمدها حاملو الوحدات في 30 مارس 2026 في اجتماع الجمعية العامة السنوي.

19 الضرائب

وفقاً للمادة 117 من قانون ضريبة الدخل، يُعفى الدخل الذي تحققه صناديق الاستثمار المؤسسية في سلطنة عُمان بموجب قانون الهيئة العامة لسوق المال.

20 معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

يجري الصندوق، في سياق العمل الاعتيادي، معاملات مع منشآت أخرى تندرج ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم 24. وتُبرم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها مع إدارة الأطراف ذات العلاقة المعنية. وفيما يلي إجمالي مبالغ الأرصدة مع هذه الأطراف ذات العلاقة:

فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة في قائمة المركز المالي المختصرة لغرض خاص:

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	30 يونيو 2026 (غير مدققة)	مستحق من أطراف ذات علاقة (راجع الإيضاح 12)
352,950	3,593,359	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (راجع الإيضاح 14)
357,511	238,852	
710,461	3,832,211	

إن الأرصدة القائمة في نهاية الفترة غير مضمونة ولا تحمل أرباح ويُستحق سدادها عند الطلب، ويتم تسويتها نقداً. ولم تُقدّم أو تُتلقَ أي ضمانات بشأن أي أرصدة لأطراف ذات علاقة.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

20 معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

فيما يلي الإيرادات والمصروفات من الأطراف ذات العلاقة في قائمة الدخل الشامل المختصرة لغرض خاص:

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (غير مدققة)	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (غير مدققة)
3,358,767	3,358,767
3,358,767	3,358,767
47,958	47,958
215,592	488,821
6,447	6,447
18,000	36,750
287,997	579,976

الإيرادات – منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة إيرادات الإيجار

المصروفات – منشأة / أفراد يمارسون تأثيراً جوهرياً
أتعاب الإدارة (إيضاح 7)
أتعاب الحوافز (إيضاح 7)
أتعاب الحفظ الأمين والأتعاب الإدارية (إيضاح 8)
أتعاب حضور الاجتماعات (إيضاح 8)

21 القيمة العادلة

(أ) الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الأصول والالتزامات المالية.

تتكون الأصول المالية من النقد وما يماثل النقد والودائع البنكية والحسابات المدينة. وتتكون الالتزامات المالية من التمويل والحسابات الدائنة والدائنيات الأخرى. وتمثل القيمة العادلة السعر الذي سيُقبض مقابل بيع أصل أو سيُدفع لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

لا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية.

(ب) الأدوات غير المالية

تُدرج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة، التي تُحدد استناداً إلى تقييمات مستقلة يجريها طرف ثالث مستقل على أساس الدخل، وهي مدعومة بعقود الإيجار والأدلة المستندة إلى السوق. وقد صُنّف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث للقيمة العادلة استناداً إلى مدخلات أسلوب التقييم المستخدم.

لم تحدث أي تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال الفترة.

22 الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير

لم تقع أي أحداث موجبة للتعديل أو أحداث غير موجبة للتعديل هامة بين تاريخ التقرير وتاريخ التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص.

23 قطاعات التشغيل

بالنسبة للمنشآت التي تقع ضمن نطاق معيار التقارير المالية الدولي رقم 8 عند إعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية، يقتضي معيار المحاسبة الدولي رقم 34 تحديد قطاعات التشغيل استناداً إلى التقارير الداخلية المتعلقة بمكونات الصندوق التي يراجعها مجلس إدارة الصندوق بانتظام لتخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه.

يعمل الصندوق ضمن قطاع أعمال واحد، وهو تأجير العقارات التجارية. ولم يُفصح عن أي تحليل جغرافي نظراً لأن 100% من إيرادات الصندوق تأتي من العقارات الاستثمارية الواقعة في سلطنة عُمان.

صندوق اللؤلؤة للاستثمار العقاري

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص
لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (تابع)

24 تعديلات إعادة التصنيف لبعض بنود القوائم المالية

تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 1 "عرض القوائم المالية" لتتماشى مع عرض الفترة الحالية. خلال الفترة، قام الصندوق بتقييم مدى توافق عرض القوائم المالية مع معيار المحاسبة الدولي رقم 1 "عرض القوائم المالية". نتج عن هذا التقييم إعادة تصنيف بعض البنود في المعلومات المالية المرحلية المختصرة لغرض خاص. وتم إعادة بيان أرقام المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

التغيرات في أرقام المقارنة في قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة لغرض خاص

الأرباح المستحقة على التسهيلات الائتمانية بنظام الإجارة

عُرضت الأرباح المستحقة على التسهيلات الائتمانية بنظام الإجارة سابقاً ضمن "المستحقات والحسابات الدائنة والالتزامات الأخرى" في قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة لغرض خاص. وبموجب طريقة التكلفة المهيكلية، تشكل الفائدة المستحقة جزءاً من الأصل المالي / الالتزام المالي المعني، وينبغي بوجه عام عرضها كجزء من بنود القوائم المالية. وبناءً على ذلك، أعيد تصنيف الأرباح المستحقة على التسهيلات الائتمانية بنظام الإجارة حالياً ضمن القيمة الدفترية للتسهيلات الائتمانية بنظام الإجارة. ولا يترتب على إعادة التصنيف أي أثر على القوائم المرحلية الأخرى.

الوصف	31 ديسمبر 2025 - كما أدرجت مسبقاً	التعديلات	31 ديسمبر 2025 - معدلة
	2	2	2
تسهيلات ائتمانية بنظام الإجارة	58,472,956	377,119	58,850,075
مستحقات وحسابات دائنة والتزامات أخرى	3,769,155	(377,119)	3,392,036
إجمالي الالتزامات	62,599,622	-	62,599,622

كان أثر التعديلات المذكورة أعلاه على 1 يناير 2025 غير جوهري، وبالتالي لم يتم الصندوق بتعديل رصيد تسهيلات التمويل بالإجارة كما في 1 يناير 2025.

التغيرات في أرقام المقارنة في قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة لغرض خاص

حركة رأس المال العامل في المستحق من الأطراف ذات العلاقة

خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2025، عُرضت الحركة في أرصدة "المستحق من الأطراف ذات العلاقة" إلى جانب الحركة في أرصدة "المبالغ المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة والمديونيات الأخرى". وتعرض هذه الحركة حالياً كيند منفصل ضمن التغيرات في رأس المال العامل في قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة لغرض خاص. ولم يكن لإعادة التصنيف أي أثر على صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل.

الوصف	30 يونيو 2025 - كما أدرجت مسبقاً	التعديلات	30 يونيو 2025 - معدلة
	2	2	2
مستحق من أطراف ذات علاقة	-	528,235	528,235
مبالغ مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة ومديونيات أخرى	(528,541)	(528,235)	(1,056,776)
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل	6,184,741	-	6,184,741