

DHOFAR INSURANCE COMPANY (S.A.O.G)

C.R. No.: 1318977

Head Office : Post Box: 1002, Ruwi, Postal Code : 112, MBD Area, Sultanate of Oman

Tel.: 24705305 (9 Lines) Fax : 24793641

E-mail : dhofar@dhofarinsurance.com

Website : www.dhofarinsurance.com



شركة ظفار للتأمين ش.م.ع.

س.ت: ١٣١٨٩٧٧

المكتب الرئيسي: ص.ب: ١٠٠٢ روي، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عُمان

هاتف: ٢٤٧٠٥٣٠٥ (٩ خطوط)، فاكس: ٢٤٧٩٣٦٤١

البريد الإلكتروني: dhofar@dhofarinsurance.com

الموقع الإلكتروني: www.dhofarinsurance.com

إعلان الدعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية

يسر مجلس إدارة شركة ظفار للتأمين (ش.م.ع.) دعوة المساهمين الكرام لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة والمقرر عقدها في تمام الساعة الخامسة من مساء يوم الأحد الموافق 2021/12/5 وذلك في مقر الشركة الرئيسي بروي وعبر المنصة الإلكترونية لانعقاد الجمعيات العامة والتي يمكنكم الدخول إليها عبر موقع شركة مسقط للمقاصة والإيداع www.mcd.gov.om وإذا لم يكتمل النصاب القانوني لانعقاد الاجتماع، سوف يعقد الاجتماع الثاني للجمعية العامة العادية يوم الثلاثاء الموافق 7 ديسمبر 2021 في تمام الساعة الثالثة مساءً في مقر الشركة الرئيسي بروي وعبر المنصة المشار إليها سابقاً، وذلك لمناقشة جدول الأعمال التالي:-

الجمعية العامة العادية

- 1- دراسة مقترح استثمار الشركة في صندوق عمان العقاري مقابل نقل ملكية بعض العقارات التي تمتلكها الشركة للصندوق، وذلك حسب الشروط المذكورة بالذاكرة التوضيحية المرفقة، والموافقة عليه.
- 2- تفويض مجلس إدارة الشركة أو من يتم تعيينهم من قبلهم باستكمال كافة الإجراءات والموافقات المطلوبة لإتمام هذا الاستثمار، والموافقة عليه.

ملاحظة:-

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وضوابط انعقاد الجمعيات العامة باستخدام وسائل التقنية الحديثة الصادرة من الهيئة، نود أن نلفت عنايتكم إلى الآتي:-
(أ) يحق للشخص الاعتباري دون غيره تفويض شخص طبيعي لحضور اجتماع الجمعية العامة والتصويت نيابة عنه من خلال وسائل التقنية على أن يكون لهذا الشخص الطبيعي رقم مستثمر بشركة مسقط للمقاصة والإيداع.
(ب) يبدأ التصويت على أي من البنود المطروحة على جدول الأعمال قبل تاريخ انعقاد الجمعية بمدة لا تزيد على ثلاثة أيام وحتى انتهاء التصويت في يوم الاجتماع، وفي حالة تغيير رصيد المساهم بالزيادة أو النقصان فسيتم إلغاء عملية التصويت، ويتعين عليه إعادة التصويت مرة أخرى في اجتماع الجمعية.

وفي حالة وجود أي استفسار يرجى الاتصال بالفاضل / يونس السلطي على هاتف رقم 24705305 محول 124



مدقق الحسابات

المستشار القانوني

لاستعمال الهيئة العامة لسوق المال

يعتمد إعلان الدعوة وفقاً لإرادة الشركة دون تحمل الهيئة أدنى مسؤولية

BRANCHES :

SOHAR - Tel.: 26842640	RUSTAQ - Tel.: 26876147	AL KHABOORAH - Tel.: 26806150	AL NAWAJAH SOUTH - Tel.: 24610932	الخابورة - هاتف: ٢٦٨٠٤٥٠	الريثاق - هاتف: ٢٦٨٧٤٤٧	صحر - هاتف: ٢٦٨٤٢٤٠
SUR - Tel.: 25540880	HAIMA - Tel.: 23408066	IMAHDA - Tel.: 25869322	AL SAADA - Tel.: 23228273	محضة - هاتف: ٢٥٢٥٩٣٢٢	هيماء - هاتف: ٢٤٦٣١٠٥٨	صور - هاتف: ٢٥٥٤٦٨٠
NIZWA - Tel.: 25412094	BAIKA - Tel.: 26884749	CURIYAT - Tel.: 24946383	TAQAH - Tel.: 23250303	قريبات - هاتف: ٢٤٨٦٦٣٨	بركاء - هاتف: ٢٤٨٨٤٧٤٩	نرؤي - هاتف: ٢٥٤١٢٠٩٤
SEEB - Tel.: 24423075	SINAW - Tel.: 25524970	AL AMIRAT - Tel.: 24875983	SILAJAH INDUSTRIAL - Tel.: 23211541	العامرات - هاتف: ٢٥٨٧٥٦٨٣	سناء - هاتف: ٢٥٥٢٤٩٠٠	السيب - هاتف: ٢٤٦٣٠١٠٥
BURAIMI - Tel.: 25665721	MIRBAT - Tel.: 23264534	AL SUWAJO - Tel.: 26860297	IZKI - Tel.: 25341606	السويق - هاتف: ٢٣٨١٠٢٩٧	مرباط - هاتف: ٢٣٢٢٤٥٢١	البريمي - هاتف: ٢٥٦٥٥٧٢١
IBRI - Tel.: 25692254	KHASAB - Tel.: 26731705	SAMAIL - Tel.: 25350559	AL GHUBRAH - Tel.: 24489305	سمائل - هاتف: ٢٥٢٥٠٥٥٩	خصب - هاتف: ٢٦٧٣١٧٠٥	عبري - هاتف: ٢٥٩٩٢٢٥٤
IBRA - Tel.: 25670742	MAZIYUNAH - Tel.: 23271303	JALAN BANI BUNJ - Tel.: 25554157	SHINAS - Tel.: 26747479	جانب برونج - هاتف: ٢٥٥٥٤١٥٧	إيسراء - هاتف: ٢٣٢٧١٣٣٨	إيسراء - هاتف: ٢٥٧٠١٧٤٢
DIBBA - Tel.: 26936808	SILAJAH REGIONAL - Tel.: 23297004	BAHLA - Tel.: 25421021	AL RUSAIL - Tel.: 24443803	الوخر - هاتف: ٢٤٨٨٠٠٣٤	صلالة الأقبلي - هاتف: ٢٣٢٦١٠٢١	ديبا - هاتف: ٢٥٨٣٨٠٠٨
DUQUM - Tel.: 23215112	SARFAIT - Tel.: 99297730	SAHAM - Tel.: 26854991	AL KHUWAIR - Tel.: 24481528	الخوير - هاتف: ٢٤٨١٥٤٩٩١	صرفيت - هاتف: ٩٩٢٩٧٧٣٠	الدقم - هاتف: ٢٥٢١٥١٢٢

الفرع:

DHOFAR INSURANCE COMPANY (S.A.O.G)

C.R. No.: 1318977

Head Office : Post Box: 1002, Ruwi, Postal Code : 112, MBD Area, Sultanate of Oman

Tel.: 24705305 (9Line) Fax : 24793641

E-mail : dhofar@dhofarinsurance.com

Website : www.dhofarinsurance.com



شركة ظفار للتأمين ش.م.ع.ع

س.ت: ١٣١٨٩٧٧

المكتب الرئيسي: ص.ب ١٠٠٢ روي، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عمان

هاتف: ٢٤٧٠٥٣٠٥ (٩ خطوط)، فاكس: ٢٤٧٩٣٦٤١

البريد الإلكتروني: dhofar@dhofarinsurance.com

الموقع الإلكتروني: www.dhofarinsurance.com

مذكرة توضيحية لمساهمي شركة ظفار للتأمين ش.م.ع.ع

مقترح الاستثمار في صندوق عمان العقاري من خلال نقل ملكية ثلاث عقارات مملوكة للشركة الى صندوق عمان العقاري مقابل الحصول على وحدات استثمارية في الصندوق

أولاً: نبذة عن استثمارات الشركة في العقارات

لقد سعت الإدارة التنفيذية لشركة ظفار للتأمين لضمان عدم تأثر ربحية الشركة الأساسية سلباً بالاستثمارات غير الأساسية، وخاصة العقارات الاستثمارية، في ظل المخاطر التي تحملها محفظتنا الاستثمارية في العقارات والتي لا تزال عالية جداً، لا سيما في ظل تركيز المحفظة العقارية للشركة في منطقة روي، إضافة الى أن جميع عقاراتنا الاستثمارية يزيد عمرها عن 25 عاماً وتحمل تكاليف صيانة عالية.

كما شهدت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية معدلات انخفاض كبيرة تصل إلى 6 ملايين ريال عماني منذ السنة المالية 2016 إلى السنة المالية 2020، ولا تزال أسعار العقارات الحالية، لا سيما في منطقة روي، منخفضة ويمكن أن تعرض الشركة لمزيد من التقلبات في الأرباح.

ثانياً: مقترح إدارة الشركة في إعادة استثمار بعض العقارات مقابل الحصول على وحدات في صندوق عمان العقاري

قرر مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد في 30 أكتوبر 2021 بإعادة استثمار بعض العقارات من خلال الاستثمار في وحدات صندوق عمان العقاري، والذي يتمثل في نقل ملكية ثلاث عقارات استثمارية مملوكة للشركة والمتمثلة في مبنى المكتب الرئيسي للشركة على القطعة رقم 19/ استعمال تجاري، ومبنى بنك ظفار على القطعة رقم 17/ استعمال تجاري، والمبنى الرئيسي القديم لظفار للتأمين على القطعة رقم 20/ استعمال تجاري، الى صندوق عمان العقاري وذلك وفق التقييم الصادر من قبل شركة كافنديش ماكسويل بتاريخ 2021/9/23م نيابة عن مدير الاستثمار لصندوق عمان العقاري الافاضل/ شركة شموخ لإدارة الصناديق ش.م.م، والتي قدرت قيمة هذه العقارات بمبلغ وقدره 3,210,000 ريال عماني، مقابل تخصيص وحدات استثمارية جديدة للشركة في الصندوق المذكور بما يعادل نسبة 94.811% من قيمة هذه العقارات، إضافة الى حصول الشركة على مبلغ نقدي بنسبة 5.188% من قيمة هذه العقارات، وذلك حسب شروط واحكام البيع المبرمة مع شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م المذكورة في البند ثالثاً ادناه.

BRANCHES :

SOHAR - Tel.: 26942640	BARKA - Tel.: 26864749	AL SUWAIQ - Tel.: 26860297	ALGUBRAH - Tel.: 24493905
SUR - Tel.: 25543980	SINAW - Tel.: 26524970	SAMAIL - Tel.: 25350559	SHINAS - Tel.: 26747479
NIZWA - Tel.: 25412094	MIRBAT - Tel.: 23264534	JALAN BANI BUALI - Tel.: 25554157	AL RUSAIL - Tel.: 24443803
SEEB - Tel.: 24423075	KHASAB - Tel.: 26731705	AL UHA FIS (WALAJAH) - Tel.: 26849905	GRAND MALL - Tel.: 24480772
BURAIMI - Tel.: 25555721	MAZIYUNAH - Tel.: 23271338	BAHLA - Tel.: 25421021	YASMEEN MALL - Tel.: 24481528
IBRI - Tel.: 25692254	SALALAH REGIONAL - Tel.: 23297034	SAHAM - Tel.: 26854991	ALKHUD BRANCH - Tel.: 24288034
IBRA - Tel.: 25570742	SARFAIT - Tel.: 99237730	AL MAWLAH(SOUTH) - Tel.: 24510932	
DIBBA - Tel.: 26836808	AL KHABOORAH - Tel.: 26805150	AL SAADA - Tel.: 23226273	
DUQUIM - Tel.: 25215112	MAHDHA - Tel.: 25659322	TAQAH - Tel.: 23258033	
RUSTAQ - Tel.: 26875147	QURIYAT - Tel.: 24846383	SALALAH INDUSTRIAL - Tel.: 23211541	
HAIMA - Tel.: 23436058	AL AMIRAT - Tel.: 24875683	IZKI - Tel.: 25341605	

الفرع:

صحر - هاتف: ٢٥٤٣٦٤٠	سركاء - هاتف: ٢٣٨٨٧٩٤	السوق - هاتف: ٢٦٨٩٠٢٩٧	العيرة - هاتف: ٢٤٤٩٣٠٥
صور - هاتف: ٢٥٤٣٩٨٠	سناو - هاتف: ٢٥٥٢٩٧٠	سمائل - هاتف: ٢٥٣٥٠٥٥٩	شعاص - هاتف: ٢٦٧٧٤٧٩٤
نصوى - هاتف: ٢٥٤١٢٠٩٤	مرياط - هاتف: ٢٣٢٦٤٥٣	جبل بركم - هاتف: ٢٥٥٥٤١٥٧	الرسيل - هاتف: ٢٤٤٣٨٠٣
السيب - هاتف: ٢٤٤٣٣٠٧٥	خصيب - هاتف: ٢٣٧٣١٧٠٥	الوجه النابا - هاتف: ٢٦٨٤٩٠٥	جند مول - هاتف: ٢٤٤٨٨٧٧٢
البريمي - هاتف: ٢٥٥٥٥٣١	الخويصة - هاتف: ٢٣٢٧١٣٣٨	بسهلاء - هاتف: ٢٥٤٢١٠٢١	بسنبرين - هاتف: ٢٤٤٨١٥٢٨٠
كبيري - هاتف: ٢٥٦٩٢٢٥٤	سلالة ألقبي - هاتف: ٢٣٢٩٧٠٢٤	صحيم - هاتف: ٢٦٨٥٤٩٩١	فرع الحرس - هاتف: ٢٤٢٨٨٠٣
ابراء - هاتف: ٢٥٥٧٠٧٢	صرفيت - هاتف: ٢٤٢٩٧٧٣	الوالم - هاتف: ٢٤٥١٠٩٣٢	
ديبسا - هاتف: ٢٦٨٣٨٠٨	الخابووة - هاتف: ٢٦٨٠٥١٥٠	السعادة - هاتف: ٢٣٢٩٢٧٧٣	
المنقم - هاتف: ٢٥٦١٥١٢٦	محضة - هاتف: ٢٦٥٥٩٣٢٢	طالقبة - هاتف: ٢٣٢٥٨٠٣٣	
الرسناق - هاتف: ٢٦٨٧٥١٧	قريات - هاتف: ٢٤٤٤٣٨٣	صالحين - هاتف: ٢٣٢١١٥٤١	
هيماء - هاتف: ٢٤٢٣١٠٥٨	العامرات - هاتف: ٢٤٨٧٤٦٨٣	الصناعية - هاتف: ٢٥٣٤١٦٠٦	إزقسي - هاتف: ٢٥٣٤١٦٠٦

هذا وقد حصلت الشركة على موافقة الهيئة العامة لسوق المال، بموجب رسالة الهيئة رقم ه س م / 2021/1613 بتاريخ 11 نوفمبر 2021م على استبدال هذه العقارات الثلاثة المرهونة للهيئة لمقابلة حقوق حملة وثائق التأمين الى وحدات استثمارية في صندوق عمان العقاري، وذلك لكون الصندوق مدرج في بورصة مسقط ومسجل في شركة مسقط للمقاصة والايداع وهو ما يسهل عملية تسجيل الاستثمار والتعامل معه.

ثالثاً: شروط وأحكام الاستثمار في الصندوق والمقابل الذي ستحصل عليه الشركة من خلاله

- تم تقييم قيمة العقارات الثلاثة من قبل شركة كافنديش ماكسويل بقيمة 3,210,000 ريال عماني، وذلك وفق العرض المقدم من مدير الاستثمار شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش م م، والموضح في ملخص العرض المذكور بالجدول ادناه.
- يقوم صندوق عمان العقاري بتخصيص عدد 30,434,331 وحدة جديدة في رأس مال الصندوق لشركة ظفار للتأمين ش.م.ع. ع. ، بقيمة 100 ببسة للوحدة الواحدة وبمبلغ إجمالي وقدره 3,043,433.10 ريال عماني ، أي ما يعادل 94.811% من قيمة هذه العقارات ، اضافة الى حصول الشركة الى مبلغ نقدي وقدره 166,534,800 ريال عماني بما يعادل 5.188% من إجمالي قيمة هذه العقارات عبارة عن المبلغ المتبقي من قيمة التقييم ، وذلك مقابل نقل ملكية هذه العقارات الى صندوق عمان العقاري.
- سيحصل الصندوق على عائد إيجار صافي ولمدة 5 سنوات بنسبة 8.13% سنوياً من هذه العقارات.
- ستوقع الشركة عقدًا مدته 5 سنوات مع صندوق عمان العقاري يضمن سداد مبلغ وقدره 261,000 ريال عماني / سنوياً كإيجار للعقارات الثلاثة.

هذا وسوف تصنف الشركة الوحدات المخصصة على أنها "متاحة للبيع"، والتي سيتم احتسابها من خلال "الدخل الشامل الآخر".

ملخص العرض المستلم من إدارة شركة شموخ لإدارة صناديق الاستثمار

رقم القطعة	19	17	20
نوع البناية	تجاري	تجاري	تجاري
الموقع	حي مطرح التجاري - روي	حي مطرح التجاري - روي	حي مطرح التجاري - روي
مساحة البناء	3.418 متر مربع	4.032 متر مربع	3.627 متر مربع
عدد الطوابق	طابق تحت الأرض، طابق أرضي + 5 طوابق	طابق تحت الأرض، طابق أرضي + 5 طوابق	طابق تحت الأرض، طابق أرضي ، طابق الميزانين + 5 طوابق
الإيجار الملتزم به خلال العام	120.000	96.000	45.000
مدة الإيجار	5 سنوات	5 سنوات	5 سنوات
صيانة وتجهيز العقار خلال فترة الإيجار	شركة ظفار للتأمين ش م ع ع	شركة ظفار للتأمين ش م ع ع	شركة ظفار للتأمين ش م ع ع
المقابل المعروض من قبل صندوق عمان العقاري	1.310.000	1.250.000	650.000
المقابل - في شكل وحدات	94.811%	94.811%	94.811%
المقابل - نقداً	5.188%	5.188%	5.188%

القيمة الدفترية الحالية للعقارات المعروضة للبيع

رقم القطعة	التصنيف	قيمتها كما في 30 سبتمبر 2021 *
19	أصول ثابتة	887.200
17	عقار استثماري	1.450.000
20	عقار استثماري	1.025.000
الإجمالي		3.362.200

الأرقام بالريال العماني

* القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية حسب التقييم الذي قدمته شركة الحبيب في عام 2020

رابعاً: نبذة عن صندوق عمان العقاري

اسم الصندوق	صندوق عمان العقاري
الشكل القانوني للصندوق	صندوق ذو نهاية مغلقة لمدة 99 سنة بالتقويم الميلادي
تاريخ تأسيس الصندوق	28 فبراير 2021
اهداف الصندوق	تحقيق دخل من الإيجارات العقارية وزيادة راس المال على المدى الطويل من خلال الاستثمار في الأصول العقارية في عمان
راس مال الصندوق الحالي	65,475,894 ريال عماني
المؤسس الرئيسي	صندوق تقاعد موظفي وزارة الدفاع
الصندوق مدرج في	بورصة مسقط
مدير الاستثمار	شموخ لإدارة صناديق الاستثمار ش.م.م
مقيم العقارات	كافنديش ماكسويل
الحافظ الأمين والمدير الإداري للصندوق	البنك الوطني العماني
المدققون	ارنست & يونغ ش.م.م
المستشار القانوني	زيد المالكي وناصر الطيب للمحاماة والاستشارات القانونية
وكلاء التسجيل والتحويل	شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م

خامساً: القرار المقترح على الجمعية العامة العادية للشركة:

يوصى مجلس إدارة الشركة المساهمين الكرام على موافقة الجمعية على:

- 1- الموافقة على مقترح استثمار الشركة في صندوق عمان العقاري مقابل نقل ملكية بعض الأصول التي تمتلكها الشركة للصندوق، وذلك حسب الشروط المذكورة بالمذكرة التوضيحية المرفقة، والموافقة عليه.
- 2- تفويض مجلس إدارة الشركة أو من يتم تعيينهم من قبلهم باستكمال كافة الإجراءات والموافقات المطلوبة لإتمام هذا الاستثمار، والموافقة عليه.

رئيس مجلس الإدارة



عضو مجلس الإدارة

DHOFAR INSURANCE COMPANY (S.A.O.G)

C.R. No.: 1318977

Head Office : Post Box: 1002, Ruwi, Postal Code : 112, MBD Area, Sultanate of Oman

Tel.: 24705305 (9 Lines) Fax : 24793641

E-mail : dhofar@dhofarinsurance.com

Website : www.dhofarinsurance.com



شركة ظفار للتأمين ش.م.ع.

س.ت: ١٣١٨٩٧٧

المكتب الرئيسي: ص.ب: ١٠٠٢، روي، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عُمان

هاتف: ٢٤٧٩٣٦٤١ (٩ خطوط)، فاكس: ٢٤٧٩٣٦٤١

البريد الإلكتروني: dhofar@dhofarinsurance.com

الموقع الإلكتروني: www.dhofarinsurance.com

Invitation of the Ordinary General Meeting

The Board of Directors of Dhofar Insurance Company (SAOG) are pleased to invite the shareholders to attend the company's Ordinary General Meeting, scheduled on Sunday, 5th December 2021 at 5 pm at the Company's Head Office in Ruwi and via the online platform, which can be accessed through the website of Muscat Clearing and Depository Company - www.mcd.gov.om. Suppose the quorum for the Meeting is not achieved. In that case, a second ordinary general meeting will be held on Tuesday, 7th December 2021 at 3 p.m. at the Company's Head Office in Ruwi through the platform mentioned above, to discuss the following agenda:

- 1- To study and approve the company's investment proposal in the Oman REIT Fund in exchange for transferring the ownership of specific properties owned by Oman REIT Fund, in accordance with the conditions mentioned in the attached explanatory memo.
- 2- To authorize the Company's Board of Directors or those appointed by them to complete all procedures and approvals required to perform this investment and its approval.

Note:

According to the company's articles of association and the regulations for holding general assembly's using modern technical means issued by the authority, we would like to draw your attention to the following:

- (a) A legal person has the exclusive right to authorize a natural person to attend the Meeting of the General Meeting and to vote on their behalf through technical means, provided that this natural person has an investor number in Muscat Clearing and Depository Company.
- (b) Voting on any of the items on the agenda shall begin no later than three days before the date of the Meeting and until the end of the voting on the day of the Meeting. If an increase or decrease changes the shareholder's balance, the voting process shall be canceled, and they must re-vote again at the Meeting.

Should you have any inquiries, don't hesitate to get in touch with **Mr. Younis Al-Salti** on Tel No: **24705305**, extension: **124**

Chairman



BRANCHES :

SOHAR - Tel: 26642640	RUSTAQ - Tel: 26675147	AL KHADHAR - Tel: 266805150	AL MUHAWILAH SOUTH - Tel: 24510322	الخوار - هاتف: ٢٤٥١٠٣٢٢	الخابورة - هاتف: ٢٤٥٠٤٥٠	المرستاق - هاتف: ٢٤٥٦١٥٧	صحار - هاتف: ٢٤٥١٢٤٠
SUR - Tel: 25543080	HAIMA - Tel: 23436068	MAHDHA - Tel: 25659322	AL SAADA - Tel: 23226273	السعاده - هاتف: ٢٤٥٩٣٢٢	محضه - هاتف: ٢٤٥٩٣٢٢	هيماء - هاتف: ٢٤٥٣٦٠٥٨	صور - هاتف: ٢٥٥١٣٨٠
NIZWA - Tel: 25412094	BARKA - Tel: 26684749	CURRYAT - Tel: 24846383	TAAH - Tel: 23258003	قريبات - هاتف: ٢٤٥١٢٨٣	قريبات - هاتف: ٢٤٥١٢٨٣	بركاء - هاتف: ٢٤٥١٢٨٣	نسوى - هاتف: ٢٤٥١٢٠٤
SEEB - Tel: 24423076	SINAW - Tel: 25524670	AL AMIRAT - Tel: 24876683	SALAH INDUSTRIAL - Tel: 23211541	صلالة صناعية - هاتف: ٢٤٥١١٤١	العاصرات - هاتف: ٢٤٥٨٧٦٨٣	سناو - هاتف: ٢٤٥٢٤٩٠	السب - هاتف: ٢٤٥٣٠٧٥
BURAIMI - Tel: 25555721	MIRBAT - Tel: 23264534	AL SUWAQ - Tel: 26680267	IZIQ - Tel: 25341006	ازكي - هاتف: ٢٤٥١١٠٠	السويق - هاتف: ٢٤٥٨٠٢٧	عرباط - هاتف: ٢٤٥١١٥٣١	البريمي - هاتف: ٢٤٥٥٧٢١
IBRI - Tel: 25692254	KHASAB - Tel: 26731705	SAMAIL - Tel: 25350559	AL GHUBRAH - Tel: 24463905	الغبرة - هاتف: ٢٤٥٩٣٩٠	سمائل - هاتف: ٢٤٥٣٥٥٩	خصب - هاتف: ٢٤٥٣١٧٥	عبري - هاتف: ٢٤٥٩٢٤٥
IBRA - Tel: 25570742	MAZTUNAH - Tel: 23271038	JALAN BANI BUALI - Tel: 25554157	SHINAS - Tel: 26747479	شناس - هاتف: ٢٤٥٧٧٧٩	جالت مروي - هاتف: ٢٥٥٤١٥٧	الزينة - هاتف: ٢٤٥٧٣٣٨	إبراء - هاتف: ٢٤٥٧٧٢٢
DIBBA - Tel: 25638808	SALAH REGIONAL - Tel: 23257034	AL MUHAWILAH NORTH - Tel: 25549905	AL RUSAIL - Tel: 24440803	الريشيل - هاتف: ٢٤٤٣٨٠٣	الزواج النيا - هاتف: ٢٤٥٨٩٩٠	صلالة القليبي - هاتف: ٢٤٥١٠٢١	ديبا - هاتف: ٢٤٥٣٨٠٨
DUQUIM - Tel: 25215112	SARFAT - Tel: 99297730	BAHLA - Tel: 25421021	AL KHOUD - Tel: 24288034	الخوض - هاتف: ٢٤٤٨٠٣١	بسله - هاتف: ٢٤٤١٠٢١	سرفيت - هاتف: ٩٩٢٩٧٣٠	الدقم - هاتف: ٢٤٥١١٢٢
		SAPAH - Tel: 26654991	AL YCHUNAIR - Tel: 24481928	الحوير - هاتف: ٢٤٤١٠٢٨	صحيم - هاتف: ٢٤٥٤٩٩١		

الفرع :

DHOFAR INSURANCE COMPANY (S.A.O.G)

C.R. No.: 1318977

Head Office : Post Box: 1002, Ruwi, Postal Code : 112, MBD Area, Sultanate of Oman

Tel.: 24705305 (9 Lines) Fax : 24793641

E-mail : dhofar@dhofarinsurance.com

Website : www.dhofarinsurance.com



شركة ظفار للتأمين ش.م.ع.

س.ت: ١٣١٨٩٧٧

المكتب الرئيسي: ص.ب: ١٠٠٢ روي، الرمز البريدي: ١١٢، سلطنة عُمان

هاتف: ٢٤٧٠٥٣٠٥ (٩ خطوط)، فاكس: ٢٤٧٩٣٦٤١

البريد الإلكتروني: dhofar@dhofarinsurance.com

الموقع الإلكتروني: www.dhofarinsurance.com

An explanatory memo to the shareholders of Dhofar Insurance Company SAOG

A proposal to invest in the Oman REIT Fund through transferring the ownership of three properties owned by the company to the Oman Real Estate Fund in exchange for obtaining investment units in the fund.

First: an overview of the company's investments in real estate.

The executive management of Dhofar Insurance Company has sought to ensure that the profitability of the core company is not adversely affected by non-core investments, especially investment real estate, in light of risks borne by our investment portfolio in real estate, which is still very high, given the concentration of the company's real estate portfolio Ruwi area, and that all of our investment properties are over 25 years old and bear high maintenance costs.

The book value of investment in real estate has also witnessed significant decline rates of up to OMR 6 million from 2016 to 2020 financial year, and current real estate prices, particularly in Ruwi area, are still low and could expose the company to further fluctuations in profits.

Second: the Company's management proposal to reinvest some real estate in exchange for obtaining in Oman REIT Fund.

At its meeting on 30, October 2021, the Company's Board of Directors to reinvest some real estate by investing in Oman REIT Fund units, which is to transfer the ownership of three investment properties owned by the company, the head office building on plot No. 19/ commercial use, and bank Dhofar building on plot No. 17/ commercial use, and the old main building of Dhofar Insurance on Plot No. 20/ commercial use, to Oman REIT Fund, according to the assessment issued by Cavendish Maxwell Company on 23/9/2021 on behalf of Investment Manager of Oman REIT Fund M/s Shumookh Fund Management LLC, which estimated the value of these properties at 3,210,000 Omani riyals, in exchange for the allocation of new investment units to the Company in the aforementioned fund, equivalent to 94.811% of the value of these properties, besides the company obtaining a cash sum of 5.188% of these properties' value, according to the terms and conditions of sale entered into with Shumookh Fund Management LLC mentioned in item III below.

By its letter No: 2021/1613 dated 11 November, 2021, the company obtained the approval of the Capital Market Authority, to exchange these three properties mortgaged to the authority to meet the rights of insurance policy holders to investment units in Oman REIT Fund, as the Fund is listed In the Muscat Stock Exchange and registered with the Muscat Clearing and Depository Company, which facilitates the process and handling of investment.

Third: Terms & Conditions of Sale and Consideration to be received

- The value of the three properties was estimated by Canvendish Maxwell Company at a value of OMR 3,210,000, according to the offer submitted by the investment manager,

BRANCHES :

SOHAR - Tel.: 26642640	RUSTAQ - Tel.: 28675147	AL KHIBBOORAH - Tel.: 26906160	AL NAWALH SOUTH - Tel.: 24810022	العوالمج - هاتف: ٢٤٨١٠٠٢٢	الخابورة - هاتف: ٢٦٨٠٤١٥٠	الرمثاق - هاتف: ٢٦٨٧٤١٧	صحار - هاتف: ٢٦٨٤٢٦٤٠
SUR - Tel.: 26543980	HAIMA - Tel.: 23439056	MAHDHA - Tel.: 26956322	AL SAADA - Tel.: 23226273	السعادة - هاتف: ٢٣٢٢٦٧٣	محضة - هاتف: ٢٥٦٥٢٣٢	هيماء - هاتف: ٢٢٩٣٠٠٥٨	صور - هاتف: ٢٥٥١٣٩٠٠
NIZWA - Tel.: 25412004	BARKA - Tel.: 26884749	QURAYAT - Tel.: 24846363	TAQAH - Tel.: 23269033	شاقفة - هاتف: ٢٣٢٨٠٠٣٣	قريبات - هاتف: ٢٤٨٤٢٣٨٣	بركاء - هاتف: ٢٦٨٨٤٧٤٩	نكزي - هاتف: ٢٥٤١٢٠٤٤
SEEB - Tel.: 24428075	SINAW - Tel.: 26524970	AL AMIRAT - Tel.: 24675683	SALAH INDUSTRIAL - Tel.: 23211541	صلالة صناعية - هاتف: ٢٣٢١١٥١١	العامرات - هاتف: ٢٤٨٧٤٦٨٣	سناء - هاتف: ٢٥٥٢٩٧٠٠	الجب - هاتف: ٢٤٢٣٠٧٥
BURAIMI - Tel.: 26655721	MIRBAT - Tel.: 23264534	AL SUWAQ - Tel.: 26980257	IZIQ - Tel.: 25041606	إزكي - هاتف: ٢٥٢٤١٦٠٦	الوحي - هاتف: ٢٦٨٦٠٢٩٧	مرباط - هاتف: ٢٢٢١٤٥٣٤	البريمي - هاتف: ٢٥٦٥٧٢١
IBRI - Tel.: 25692254	KHASAB - Tel.: 26731705	SAMAIL - Tel.: 26360569	AL GHUBRAH - Tel.: 24409305	الفيرة - هاتف: ٢٤٤٩٣٠٠٥	سمائل - هاتف: ٢٥٣٥٠٥٥٩	خصب - هاتف: ٢٢٢٣٧٠٠٥	عبري - هاتف: ٢٥٩٩٢٥٤
IBRA - Tel.: 25570742	MAZIYUNAH - Tel.: 23271338	JALAN BANI BUALI - Tel.: 26554157	SHINAS - Tel.: 26747479	شنافس - هاتف: ٢٢٢١٧٤٧٩	جالبوني - هاتف: ٢٥٥٥٤١٥٧	إبراء - هاتف: ٢٤٨٤٩٩٠٥	إبراء - هاتف: ٢٥٥٧٧٥٢
DIBBA - Tel.: 26838806	SALAH REGIONAL - Tel.: 23297034	AL NIKHRS (NANAH) - Tel.: 26649905	AL RUSAIL - Tel.: 24443803	الرخوس - هاتف: ٢٤٢٨٨٠٣٤	الزوج (نخا) - هاتف: ٢٦٨٤٩٩٠٥	عائلة الاقبلي - هاتف: ٢٢٢١٠٠٢١	دببا - هاتف: ٢٢٨٣٨٠٨
DUQUM - Tel.: 25215112	SARFAIT - Tel.: 99297700	BAHLA - Tel.: 25421021	AL KHOUJ - Tel.: 24288054	الخوير - هاتف: ٢٤٢٨٨٠٣٤	بھلاء - هاتف: ٢٥٤٢١٠٢١	صرفيت - هاتف: ٩٩٩٩٧٣٠	الدقم - هاتف: ٢٥٢١٤١٢
SAHAM - Tel.: 26054091		AL KHUWAIR - Tel.: 24481526			صحم - هاتف: ٢٢٨٤٤٩٩١		

- Shumookh Fund Management LLC, which is shown in the summary of the offer mentioned in the table below.
- Oman REIT Fund shall allocate 30,434,331 new units in the capital of the Fund to Dhofar Insurance Company SAOG, at a value of 100 Baisas per unit and a total amount of OMR3, 043,433.10, equivalent to 94.811% of the value of these properties, besides the company obtaining a cash sum of OMR 166,534,800 equivalent to 5.188% of the total value of these properties, which is the remaining amount of the evaluation value, in return for transferring the ownership of these properties to Oman REIT Fund.
- The Fund will receive a 5-year net rental return of 8.13% per annum from these properties.
- The Company will sign a 5-year contract with Oman REIT Fund guaranteeing a payment of RO 261,000/year as rent for the three properties.
- The Company will classify the units allotted as 'Available for Sale', which will be accounted through 'Other Comprehensive Income'.

Summary of Offer Received from Shumookh Fund Management

Plot Number	19	17	20
Building Type	Commercial	Commercial	Commercial
Location	CBD, Ruwi	CBD, Ruwi	CBD, Ruwi
Built – up Area	3,418 m ²	4,032 m ²	3,627 m ²
Number of Floors	Basement, Ground + 5 floors	Basement, Ground + 5 floors	Basement, Ground, Mezzanine + 5 floors
Rent Committed Per Year	120,000	96,000	45,000
Lease Period	5 Years	5 Years	5 Years
Maintenance & upkeep of property during lease period	Dhofar Insurance Co. SAOG	Dhofar Insurance Co. SAOG	Dhofar Insurance Co. SAOG
Consideration Offered by Oman REIT Fund	1,310,000	1,250,000	650,000
Consideration – Units	94.811%	94.811%	94.811%
Consideration – Cash	5.188%	5.188%	5.188%

Background

- The Executive Management has strived to ensure that core insurance profitability is not adversely impacted by non – core investments, especially investment properties. The risk our investment property portfolio carries remains high, especially given the concentration of the portfolio in Ruwi. Further, all our investment properties are more than 25 years old and carry high maintenance costs.
- The carrying value of the investment properties has seen significant write-down of -RO 6 million from FY 2016 – FY 2020. The current property prices, particularly in Ruwi, continue to remain depressed and could expose the Company to further volatility in earnings.

Current Carrying Value of the Properties Identified for the Sale

Plot Number	Classification	Carrying Value as on 30 th September 2021 [*]
19	Fixed Asset	887,200
17	Investment Property	1,450,000
20	Investment Property	1,025,000
Total		3,362,200

Figures in OMR

*Carrying Value of Investment Properties as per valuation provided by Al Habib in 2020

Fourth: Background of Oman REIT Fund

Name of the Fund	Oman REIT Fund
Fund Structure	Closed ended fund with a term of 99 calendar years
Fund Incorporated on	28 th February 2021
Key Promoter	Ministry of Defence Pension Fund
Units Listed on	Muscat Securities Exchange
Investment Manager	Shumookh Fund Management LLC
Property Valuation	Cavendish Maxwell
Custodian	National Bank of Oman
Auditors	Ernst & Young LLC
Legal Advisors	Zaid Al Malki & Nasser Al Tabeeb Advocacy & Legal Consultancy
Registration Agents	Muscat Clearing and Depository Company SAOC

Fifth: Proposed resolution to the company's ordinary general assembly:

The Chairman of the Company recommends the honorable shareholders that the Assembly approved the following:

- 1- To approve the company's investment proposal in Oman REIT Fund in exchange for the transfer of some of the assets owned by the company to the fund, according to the conditions stated in the attached explanatory memo, and approval for the same.
- 2- To authorize the company's board of directors or those appointed by them to complete all procedures and approvals required to realise this investment, and its.

Chairman

