

Business Centre · Feasibility Study

مركز أعمال · دراسة جدوى

AlAli CoWork Business Centre

مركز العالي للأعمال المشتركة

AlHail, Muscat · Sultanate of Oman

الحيل، مسقط · سلطنة عمان

45K

OMR INVESTMENT
إجمالي الاستثمار

57

TOTAL WORKSPACES
إجمالي أماكن العمل

108%

ANNUAL ROI @ 80%
عائد سنوي

11

MONTHS PAYBACK
شهر استرداد

Alali Investment SPC · العالي للاستثمار

Bousher, Muscat · Sultanate of Oman

Confidential · سري

For Investor Use Only · للمستثمرين فقط

Executive Summary

الملخص التنفيذي



AlAli CoWork Business Centre is a premium flexible workspace facility planned for AlHail, Muscat. It delivers a curated mix of private offices and shared desks targeting SMEs, startups, and freelancers. With 45,000 OMR investment, payback is achieved in just 11 months at 80% occupancy.

مركز العالي للأعمال المشتركة هو مرفق مساحات عمل مرنة متميزة في الحيل، مسقط. يقدم مزيجاً من المكاتب الخاصة والمكاتب المشتركة للشركات الصغيرة والمتوسطة والمستقلين. باستثمار 45,000 ريال عماني، يتم استرداد الاستثمار في 11 شهراً عند إشغال 80%.

45,000

OMR
TOTAL INVESTMENT
إجمالي الاستثمار

6,750

OMR / month
FULL CAPACITY REVENUE
إيرادات الطاقة الكاملة

20%

Occupancy
BREAK-EVEN POINT
نقطة التعادل

11

months · أشهر
PAYBACK @ 80%
استرداد عند 80%

Financial Scenarios · السيناريوهات المالية

Scenario · السيناريو	Occupancy	Revenue · الإيرادات	Net Profit · الربح	Payback	Annual ROI
Conservative · متحفظ	60%	4,050 OMR	2,700 OMR	17 mo.	72%
Moderate · معتدل	80%	5,400 OMR	4,050 OMR	12 mo.	108%
Optimistic · متفائل	100%	6,750 OMR	5,400 OMR	9 mo.	144%

Key Takeaway:

At 60% occupancy: 2,700 OMR profit/month, payback in 17 months. At 80%:

11 months payback, 108% ROI.

النقطة الرئيسية:

عند 60% إشغال: ربح 2,700 ريال/شهر، استرداد في 17 شهراً. عند 80%: **11 شهراً**

فقط وعائد 108%.

Private Offices · مكاتب خاصة

21 offices

150 OMR / month

Fully enclosed private offices for individuals or small teams.

مكاتب خاصة مغلقة تناسب الأفراد والفرق الصغيرة.

Shared Offices · مكاتب مشتركة

6 offices × 6 desks = 36

100 OMR / desk / month

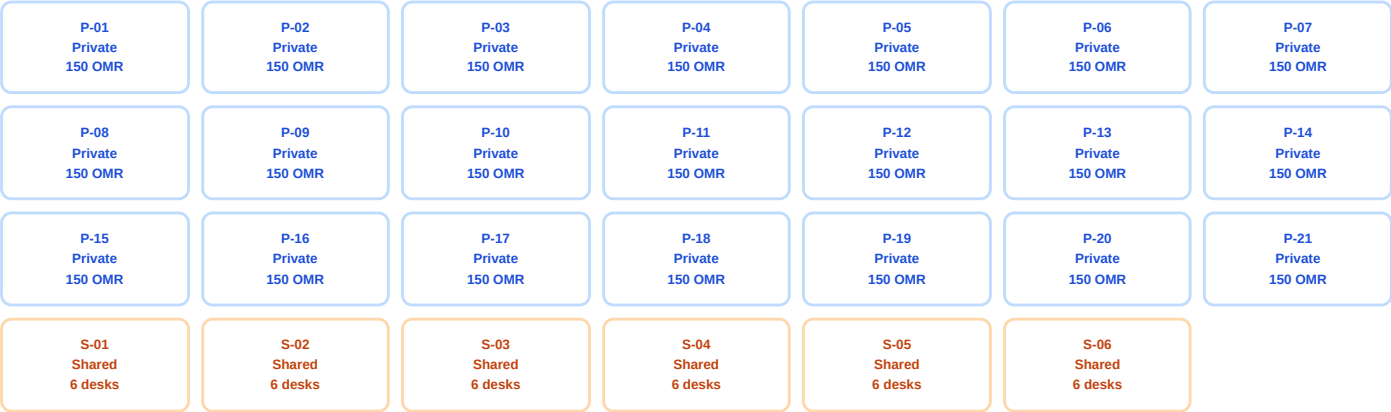
Collaborative shared offices for freelancers and startups.

مكاتب مشتركة للمستقلين والشركات الناشئة.

Floor Plan Overview

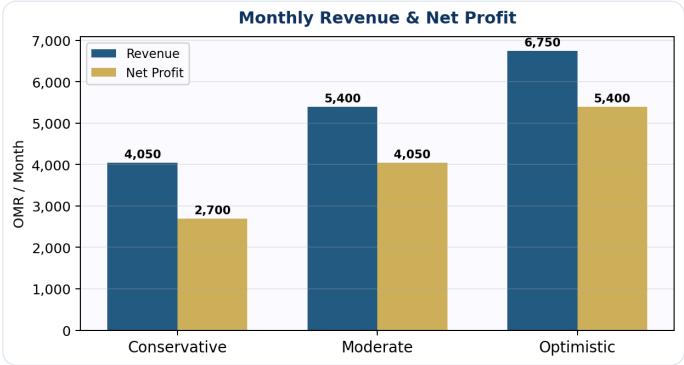
مخطط الطابق

Private ×21 (150 OMR) · خاص Shared ×6 — 6 desks each (100 OMR/desk) · مشترك

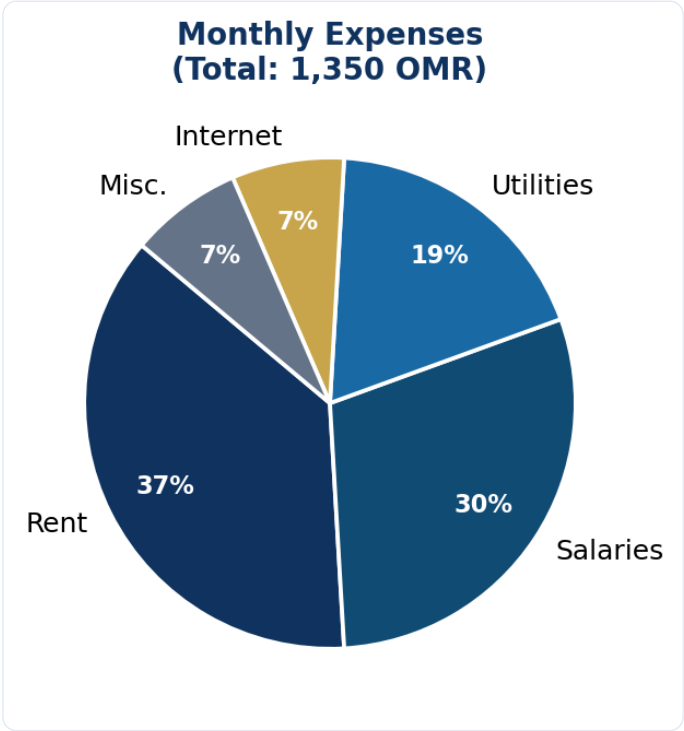


Type · النوع	Units · الوحدات	Rate · السعر	Full Revenue · إيراد كامل
Private Offices · مكاتب خاصة	21 offices	150 OMR / office	3,150 OMR
Shared Desks · مكاتب مشتركة	36 desks	100 OMR / desk	3,600 OMR
Total · الإجمالي			6,750 OMR / month

Revenue & Profit · الإيرادات والأرباح



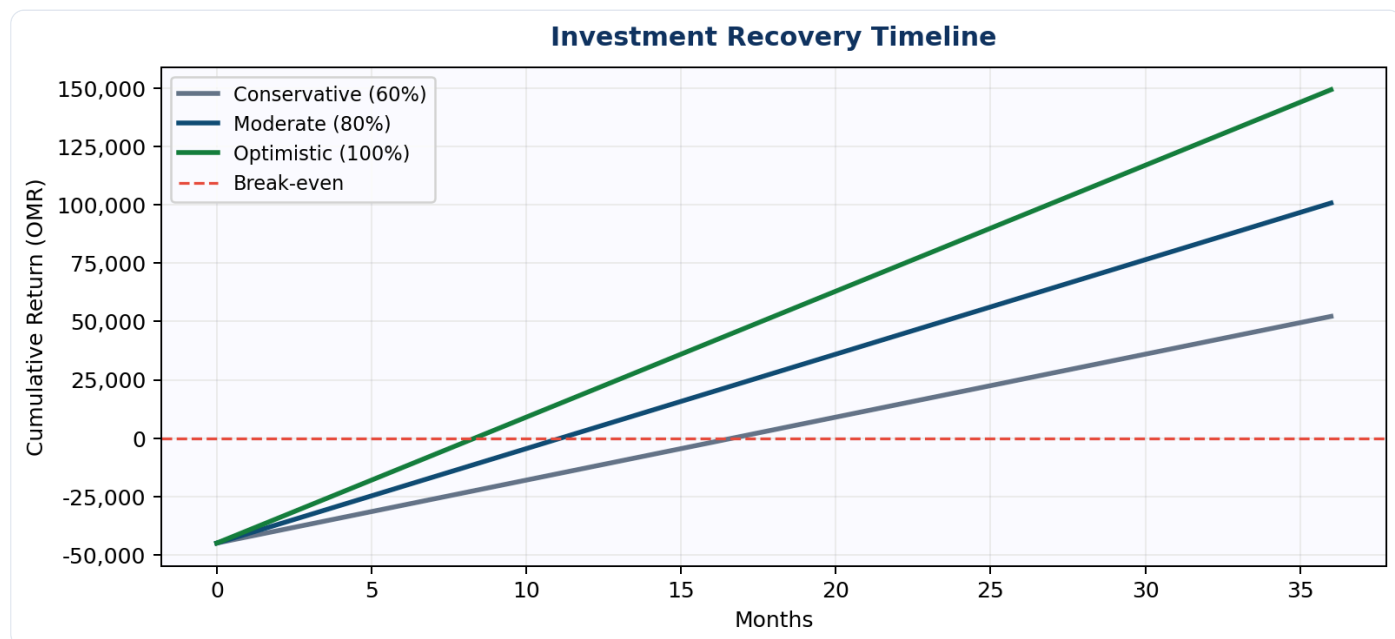
Expenses · المصروفات



Monthly Expenses · 1,350 — OMR المصروفات الشهرية

Item · البند	Monthly · شهري	Annual · سنوي	Share · النسبة
Rent · الإيجار	500 OMR	6,000	37%
Salaries · الرواتب	400 OMR	4,800	30%
Utilities · الخدمات	250 OMR	3,000	19%
Internet · الإنترنت	100 OMR	1,200	7%
Miscellaneous · متنوع	100 OMR	1,200	7%
Total · الإجمالي	1,350	16,200	100%

Cumulative Return — 36 Months · العائد التراكمي خلال 36 شهراً



17

أشهر · months
CONSERVATIVE · 60 — %متحفظ

Profit: 2,700 OMR/mo
ROI: 72% / year

12

أشهر · months
MODERATE · 80 — %معتدل

Profit: 4,050 OMR/mo
ROI: 108% / year

9

أشهر · months
OPTIMISTIC · 100 — %متفائل

Profit: 5,400 OMR/mo
ROI: 144% / year

Break-even Analysis:

Break-even at just **20% occupancy** — only 4–5 offices need to be rented to cover all monthly costs.

تحليل نقطة التعادل:

يتحقق التعادل عند **20% إشغال فقط** — أي 4–5 مكاتب كافية لتغطية جميع التكاليف الشهرية.

Market Opportunity

- Vision 2040 actively drives SME growth & entrepreneurship
- AlHail: fastest-growing commercial corridor in Muscat
- Limited premium coworking supply in the area
- Rising remote work culture & hybrid working
- Monthly contracts = predictable recurring revenue

5-Year Financial Outlook

Year	Occ.	Annual Profit	Cumulative Net
Year 1	60%	32,400 OMR	-12,600 OMR
Year 2	75%	44,550 OMR	+31,950 OMR
Year 3	85%	52,650 OMR	+84,600 OMR
Year 4	90%	56,700 OMR	+141,300 OMR
Year 5	95%	60,750 OMR	+202,050 OMR

فرصة السوق

رؤية 2040 تدعم نمو الشركات الصغيرة والمتوسطة بقوة
الحيل من أسرع الممرات التجارية نمواً في مسقط
ندرة مساحات العمل المرنة المتميزة في المنطقة
ثقافة العمل عن بُعد في تصاعد مستمر
عقود شهرية = إيرادات متكررة ومتوقعة

التوقعات المالية على 5 سنوات

السنة	الإشغال	الربح السنوي	الصافي التراكمي
Year 1	60%	OMR 32,400	OMR 12,600-
Year 2	75%	OMR 44,550	OMR 31,950+
Year 3	85%	OMR 52,650	OMR 84,600+
Year 4	90%	OMR 56,700	OMR 141,300+
Year 5	95%	OMR 60,750	OMR 202,050+

كن شريكنا · Partner With Us

استثمر معنا في مستقبل العمل بعمان

Join Alali Investment SPC in building Oman's next-generation flexible workspace.

انضم إلى العاللي للاستثمار في بناء مساحات العمل المرنة في سلطنة عمان.

العاللي للاستثمار ش.م.خ · Alali Investment SPC
AlHail Business Centre · Muscat, Sultanate of Oman
info@alali.om · +968 99532326