

المال كاييتال ريت

التقرير والبيانات المالية الموجزة المرحلية
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

المال كابيتال ريت

البيانات المالية الموجزة المرحلية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

١	تقرير المراجعة حول البيانات المالية الموجزة المرحلية
٢	بيان المركز المالي الموجز المرحلي
٣	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموجز المرحلي
٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموجز المرحلي
٥	بيان التدفقات النقدية الموجز المرحلي
١٢-٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية

تقرير المراجعة حول البيانات المالية الموجزة المرحلية إلى السادة حاملي الوحدات في صندوق المال كابيتال ريت

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي الموجز المرحلي المرفق لصندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، والبيانات الموجزة المرحلية ذات الصلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية وعرضها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية استناداً إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد أجرينا مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لتكليفات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على توجيه الاستفسارات في المقام الأول من الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وكذلك تطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق عملية المراجعة يعتبر في الأساس نطاقاً محدوداً مقارنةً بنطاق عملية التدقيق المنجزة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي فإن نطاق عملية المراجعة لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سوف نكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي قد يتم تحديدها خلال عملية التدقيق. وبناءً على ذلك، فإننا لا نبيدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية الموجزة المرحلية المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

برايس ووترهاوس كوبرز شراكة محدودة فرع دبي
٢٨ يوليو ٢٠٢٣



مراد النسور
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ١٣٠١
دبي، الإمارات العربية المتحدة

المال كابيتال ريت

بيان المركز المالي الموجز المرحلي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم (مدققة)	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
٣٠١,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠	٥	موجودات غير متداولة استثمارات عقارية
٥,٥٧٠	٢,٦٣٠		موجودات متداولة
٤٨,٧٠٢	٥٢,٠٧٤	٦	ذمم مدينة وموجودات أخرى نقد وما في حكمه
٥٤,٢٧٢	٥٤,٧٠٤		
<u>٣٥٥,٢٧٢</u>	<u>٦٣٢,٧٠٤</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٧	رأس مال حاملي الوحدات أرباح محتجزة
٣,١٣٩	١٥,٦٠٩		مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
<u>٣٥٣,٢٠٣</u>	<u>٣٦٥,٦٧٣</u>		
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
-	١٣٧,٢١٤	٨	قروض بنكية
			مطلوبات متداولة
١,٤٠٠	١٠٧,٨٢٥	٩	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٦٦٩	٢١,٩٩٢	١٠	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٢,٠٦٩	١٢٩,٨١٧		
٢,٠٦٩	٢٦٧,٠٣١		مجموع المطلوبات
<u>٣٥٥,٢٧٢</u>	<u>٦٣٢,٧٠٤</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٣٥٣,٢٠٣	٣٦٥,٦٧٣		صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		وحدات مصدرة (ألف وحدة)
١,٠٠٨٩٧	١,٠٤٤٥٩		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

بحسب أفضل ما وصل لعلمنا، فإن البيانات المالية الموجزة المرحلية قد تم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٣، ووقعها بالنيابة عن المجلس:



رئيس العمليات التشغيلية



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

المال كابيتال ريت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموجز المرحلي

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
١١,٤٧٢	٢١,٢٠٦	٥	الإيرادات
-	(٣٩٧)		إيرادات الإيجار
١١,٤٧٢	٢٠,٨٠٩		ناقصاً: المصاريف التشغيلية للممتلكات
			صافي إيرادات الممتلكات
(٢,١٦١)	(٢,٢٢٣)	٩	المصاريف
(٢٧٣)	(٣٦١)		أتعاب الإدارة
(٢,٤٣٤)	(٢,٥٨٤)		مصاريف أخرى
			مجموع المصاريف
٩,٠٣٨	١٨,٢٢٥		الأرباح التشغيلية للفترة
١٠٧	٩٥٨		إيرادات / (تكاليف) تمويل
-	(٦,٨٧٩)	٩,٨	إيرادات التمويل
١٠٧	(٥,٩٢١)		تكاليف التمويل
			صافي (تكاليف) / إيرادات تمويل
٩,١٤٥	١٢,٣٠٤		الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
-	٩,٧٩٣	٥	صافي الربح غير المحقق من إعادة التقييم
٩,١٤٥	٢٢,٠٩٧		ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٩,١٤٥	٢٢,٠٩٧		مجموع الدخل الشامل للفترة
٠,٠٢٦	٠,٠٦٣		ربحية الوحدة
			ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

المال كإبتال ريت

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموجز المرحلي

المجموع ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	عدد الوحدات ألف	إيضاح	
٣٤٢,٠٢٨	(٨,٠٣٦)	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٧	في ١ يناير ٢٠٢٢ - مدققة
٩,١٤٥	٩,١٤٥	-	-		ربح الفترة
-	-	-	-		الدخل الشامل الأخر
٩,١٤٥	٩,١٤٥	-	-		مجموع الدخل الشامل للفترة
٣٥١,١٧٣	١,١٠٩	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ - غير مدققة
٣٥٣,٢٠٣	٣,١٣٩	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٧	في ١ يناير ٢٠٢٣ - مدققة
٢٢,٠٩٧	٢٢,٠٩٧	-	-		ربح الفترة
-	-	-	-		الدخل الشامل الأخر
٢٢,٠٩٧	٢٢,٠٩٧	-	-		مجموع الدخل الشامل للفترة
(٩,٦٢٧)	(٩,٦٢٧)	-	-	١٢	توزيعات أرباح
٣٦٥,٦٧٣	١٥,٦٠٩	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ - غير مدققة

المال كابييتال ريت

بيان التدفقات النقدية الموجز المرحلي

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٩,١٤٥	٢٢,٠٩٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
-	(٩,٧٩٣)	٥	ربح الفترة
(١٠٧)	(٩٥٨)		تعديلات لـ:
	٦,٨٧٩	٩,٨	ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
			إيرادات التمويل
			تكاليف التمويل
٩,٠٣٨	١٨,٢٢٥		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٦٢٣)	(٦٣١)		التغييرات في رأس المال العامل:
٣	(١,٤٠٠)		التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
(٢٦٦)	٢١,٣٢٣		التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
٨,١٥٢	٣٧,٥١٧		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
			صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية
-	(٢٦٧,٢٠٧)	٥	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٠٧	٩٥٨		شراء استثمارات عقارية
١٠٧	(٢٦٦,٢٤٩)		إيرادات تمويل مقبوضة
			صافي التدفقات النقدية (الصادرة) / الواردة من الأنشطة الاستثمارية
-	١٤٠,٠٠٠	٨	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١٠٥,٠٠٠	٩	متحصلات من قروض بنكية
	(٣,٢٦٩)		متحصلات من قرض مستحق إلى طرف ذي علاقة
-	(٩,٦٢٧)	١٢	تكاليف تمويل مدفوعة
-	٢٣٢,١٠٤		توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
			صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التمويلية
٨,٢٥٩	٣,٣٧٢		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٤٣,٤٠٠	٤٨,٧٠٢		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥١,٦٥٩	٥٢,٠٧٤	٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣

١ الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ لمدة ٩٩ سنة وفقاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري رقم ٦ / ر.ت. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

الصندوق مُدرج ومتداول في سوق دبي المالي ويعمل بشكل أساسي في الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل، بما في ذلك عقارات المرافق التعليمية والمرافق الصحية والموجودات الصناعية في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة ومجلس التعاون الخليجي، مما يوفر لحاملي الوحدات عائداً سنوياً جذاباً من خلال توزيع الأرباح. إن الصندوق ملزم بموجب نظام صندوق الريت بتوزيع ٨٠٪ من صافي أرباحه السنوية المحققة على حاملي الوحدات ويستحق دفعها سنوياً.

شركة المال كابيتال ش.م.خ هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") التي تدير استثمارات الصندوق. ومدير الصندوق هو شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع التي تعد شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي الشركة الأم المطلقة والطرف المسيطر للصندوق المال وتمتلك ٧٧,٥٪ من وحدات الصندوق.

إن العنوان المسجل للصندوق ومدير الصندوق هو ص. ب. ١١٩٩٣٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢ أساس الإعداد

لقد تم إعداد التقرير المالي الموجز المرحلي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبية الدولية. لا تحتوي البيانات المالية الموجزة المرحلية على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية السنوية الكاملة وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع تقرير المدير والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج الأعمال للفترة من ١ يناير ٢٠٢٣ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على نتائج الأعمال المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تتفق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية الموجزة المرحلية مع تلك الموضحة في تقرير المدير والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للصندوق، باستثناء تطبيق المعايير أو التعديلات الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

وفي الفترة الحالية، طبقت المجموعة التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي تصبح فعالة بشكل إلزامي للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أي تأثير جوهري على المبالغ المُبلَّغ عنها للفترة الحالية والسابقة ولكنها قد تؤثر على المحاسبة عن المعاملات أو الترتيبات المستقبلية للصندوق.

- التعديلات الطفيفة على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨
- التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧، "عقود التأمين"

بخلاف ما سبق ذكره، لا توجد أي معايير دولية للتقارير المالية أو تعديلات أو تفسيرات هامة أخرى كانت سارية لأول مرة على السنة المالية التي سبقت في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

(ب) تأثير المعايير التي قد تم إصدارها ولكن لم يطبقها الصندوق بعد

تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية ولكنها ليست إلزامية لقرارات التقارير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣، حيث إنها تدخل حيز التنفيذ للقرارات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. وتتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه التعديلات في أول فترة يصبح فيها تطبيق هذه التعديلات إلزامياً. يجري في الوقت الحالي تقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات من قبل الإدارة.

- التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير
- التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

يحتل أن يتعرض الصندوق من خلال أنشطته إلى لمخاطر مالية متنوعة: مخاطر السوق (تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يرتكز برنامج إدارة المخاطر لدى الصندوق بصورة عامة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويهدف إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للصندوق.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

لا يواجه الصندوق أي تعرض هام لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن معظم معاملاته مقومة بالدولار الأمريكي أو الدرهم الإماراتي وعملات أخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر الأسعار

لا يواجه الصندوق أي تعرض هام لمخاطر الأسعار نظراً لأنه لا يمتلك أي أدوات مالية حساسة لمخاطر الأسعار.

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لتقلبات أسعار الفائدة هي ودائع قصيرة الأجل وقروض البنوك والأطراف ذات العلاقة، ويضمن قسم الخزينة لدى مدير الصندوق الاحتفاظ بالودائع بأفضل سعر سائد في السوق وقت الاحتفاظ بكل وديعة.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

يتأثر الربح أو الخسارة بالحساسية في التغيرات في أسعار الفائدة. إذا كانت أسعار الفائدة أعلى أو أقل بمقدار ٥٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن خسارة الصندوق للفترة ستخفض أو تزداد بمبلغ ١,٢ مليون درهم (٢٠٢٢: لا شيء).

(ب) مخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وكان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

الأطراف المقابلة التصنيف	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم
A١ (تصنيف موديز)	٨,٩٩٩	٤٧,٧٧٣
A٢ (تصنيف موديز)	٤٠,٢٧١	٩٢٩
F٢ (تصنيف فيتش)	٢,٨٠٤	-
	٥٢,٠٧٤	٤٨,٧٠٢

يتولى مدير الصندوق إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من خلال استثمار فائض الأموال فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وذات السمعة الطيبة.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، كانت الأرصدة النقدية والبنكية لدى بنك واحد تمثل ٧٧٪ من الأرصدة النقدية والبنكية للصندوق. يرى مدير الصندوق أن هذا التركيز في مخاطر الائتمان لن يؤدي إلى خسارة للصندوق لأن البنك المقابل لديه تصنيف ائتماني مرتفع (تصنيف موديز - A٢).

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الصندوق على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماته بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو أنه لا يمكنه القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

تتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة كافية من النقد والأوراق المالية المتداولة وضمن توافر التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها والقدرة على تصفية مواقع السوق. ونظراً لطبيعة الأعمال الأساسية للصندوق، يهدف الصندوق إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتمزم بها.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

يحرص الصندوق على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفوائد المقدر.

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	خلال سنة واحدة	١-٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩,٥٧٨	١٦٢,٠٠٩	-	١٧١,٥٨٧	١٧١,٥٨٧
١٠٧,٨٢٥	-	-	١٠٧,٨٢٥	١٠٧,٨٢٥
٣٠٧	-	-	٣٠٧	٣٠٧
١١٧,٧١٠	١٦٢,٠٠٩	-	٢٧٩,٧١٩	٢٧٩,٧١٩
المطلوبات المالية غير المشنقة				
قروض بنكية				
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة				
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
١,٤٠٠	-	-	١,٤٠٠	١,٤٠٠
٥٢٠	-	-	٥٢٠	٥٢٠
١,٩٢٠	-	-	١,٩٢٠	١,٩٢٠

على الرغم من أن القرض من الطرف ذي العلاقة مستحق خلال سنة واحدة، فإن الصندوق في المراحل النهائية من المناقشات مع بنك تجاري لإعادة تمويل القرض.

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرته على الاستمرار كمنشأة عاملة مع السعي لتحقيق أقصى قدر من الفوائد لحاملي الوحدات. تتمثل سياسة الصندوق في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يركز مدير الصندوق على العائد على رأس المال، والذي يعرف بأنه ربح السنة العائد إلى مساهمي الصندوق مقسومًا على مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

يسعى مدير الصندوق إلى عمل توازن بين العوائد المرتفعة التي يُحتمل تحقيقها والمستويات المرتفعة للقروض والامتيازات والضمانات الملازمة في ظل مركز رأسمالي قوي.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لا تختلف جوهريًا عن قيمتها الدفترية، وذلك نظرًا إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموجزة المرحلية يقتضي من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الهامة التي أبدتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة كانت هي نفس الأحكام والمصادر المطبقة في إعداد البيانات المالية للصندوق كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تابع)

٥ استثمارات عقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	الرصيد الافتتاحي
٣٠١,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	إضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال الفترة*
٢٦٧,٢٠٧	-	ربح من التقييم العادل
٩,٧٩٣	١,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٥٧٨,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠	

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٢١,٢ مليون درهم خلال الفترة (٢٠٢٢: ١١,٥ مليون درهم).

*في ١٥ فبراير ٢٠٢٣، أكمل الصندوق بنجاح عملية الاستحواذ على مجمعي مدارس ويس جرين الدولية (مجمع مويلج ومجمع القرائن بمساحة تبلغ ١,٠٦٥,٦٢٦ قدم مربع و٣٠٨,١٠٦ قدم مربع على التوالي) من شركة البطحاء للعقارات مقابل ٢٦٥ مليون درهم. تم تأجير المدرسة وتشغيلها من قبل مجموعة جيمس للتعليم لمدة ٣٠ سنة وستظل جيمس المستأجر والمشغل للمدرسة بموجب اتفاقية الإيجار الإطارية الحالية.

عمليات التقييم

خضعت العقارات للتقييم من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقاً لدليل التثمين والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة العليا التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية.

أساليب التقييم التي يستند عليها مدير الصندوق في تقديره للقيمة العادلة:

تم تحديد التقييم باستخدام طريقة الاستثمار (المدة والرجوع)، والتي تستمد القيمة من رسمة صافي إيرادات العقار.

٦ نقد وما في حكمه

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموجز المرحلي، يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	نقد لدى البنوك
١١,٩٤٣	٤٨,٧٠٢	ودائع لدى البنوك
٤٠,١٣١	-	
٥٢,٠٧٤	٤٨,٧٠٢	

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تابع)

٧ حقوق الملكية لحاملي الوحدات

تتكون حقوق الملكية لحاملي الوحدات من ٣٥٠,٠٦٤,٠٠٠ وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة.

٨ قروض بنكية

تشمل القروض البنكية تسهيلات التمويل الإسلامي (الإجارة التجارية) بمبلغ ١٤٠ مليون درهم لمدة ٥ سنوات (شاملة فترة السماح لمدة ٢,٥ سنوات) مع إيبور لمدة شهر ١ بالإضافة إلى معدل هامش الربح بنسبة ٢٪ - ٣,٥٪. يتم تأمين المنشآت برهن من الدرجة الأولى مقابل الاستثمارات العقارية في عجمان (مدارس الشعلة) والتنازل عن متحصلات الإيجار والتأمين على الاستثمارات العقارية.

٩ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم المطلقة ومدير الصندوق وكبار موظفي الإدارة والشركات التي يتم التحكم فيها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة الأم المطلقة أو مدير الصندوق أو كبار موظفي الإدارة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة كما يلي:

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ألف درهم	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم
٢,١٦١	٢,٢٢٣
-	٢,٦٥٠
-	٢,٨٢٥

معاملات مع مدير الصندوق

أتعاب الإدارة

رسوم الاستحواذ على الموجودات المرسمة في الاستثمارات العقارية

معاملات مع الشركة الأم المطلقة

تكاليف التمويل

وفقاً لنشرة الاكتتاب واتفاقية إدارة الصندوق، يحق لمدير الصندوق ما يلي:

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة ٢,٥٪ بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: ١٪ من قيمة استحواذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيب: ١٪ من قيمة الدين أو القرض لتقديم الاستشارة بشأن ترتيبات القروض والديون.

في جميع الحالات، لن تتجاوز الرسوم السنوية (إجمالي الرسوم الثلاثة المذكورة أعلاه) خلال السنة المالية نسبة ٢,٥٪ من آخر صافي قيمة موجودات معلنة للصندوق ومحسوبة في نفس السنة المالية وقبل خصم أتعاب الإدارة.

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية الموجزة المرحلية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (تابع)

٩ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة مدير الصندوق الشركة الأم المطلقة*
١٠٧,٨٢٥	١,٤٠٠	-
-	-	-

*يمثل الرصيد المستحق للشركة الأم المطلقة القيمة الدفترية لقرض الوكالة قصير الأجل بمبلغ ١٠٥ مليون درهم بمعدل ربح يمثل إيبور لمدة ٣ أشهر بالإضافة إلى نسبة ٢٪ تم الحصول عليها لتمويل الاستثمارات العقارية المستحوذ عليها خلال الفترة. يستحق سداد المبلغ في ٣١ يوليو ٢٠٢٣.

١٠ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	إيرادات إيجار غير مكتسبة مصاريف مستحقة ذمم دائنة أخرى
٢١,٣٧٣	-	-
٣٠٧	٥٢٠	٣١٢
٣١٢	١٤٩	٦٦٩
٢١,٩٩٢	٦٦٩	٦٦٩

١١ تطبيق قانون ضريبة الشركات وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل"

أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، مرسومًا بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الضريبة على الشركات والأعمال ("القانون") لفرض نظام ضريبة الشركات الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. علاوة على ذلك، في ١٦ يناير ٢٠٢٣، نشر مجلس الوزراء قرارًا بتحديد الحد الأدنى للدخل الخاضع للضريبة بقيمة ٣٧٥,٠٠٠ درهم حيث تخضع المنشآت التي يتجاوز دخلها هذا الحد لمعدل ضريبة الشركات بواقع ٩٪.

سيصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣، وبالتالي سيصبح ساريًا بالنسبة للمجموعة اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٤. تقرر الإدارة بأن عددًا من اللوائح المتعلقة بتطبيق التشريعات الضريبية لم يتم نشرها بعد، وعليه ستواصل الإدارة مراقبة التطورات لتقييم تأثير ضريبة الشركات على المجموعة.

١٢ توزيعات أرباح

أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ ٢,٧٥ فلس للوحدة الواحدة وبإجمالي ٩,٦٣ مليون درهم للسنة المالية ٢٠٢٢ في ٢١ مارس ٢٠٢٣، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية المدفوعة في السنة المالية ٢٠٢٢ نسبة ٩٧٪ من ربح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية ٢٠٢٢.

تمتثل توزيعات الأرباح المذكورة أعلاه مع الحد الأدنى لمتطلبات توزيع الأرباح وفقاً لنظام صندوق الريت.