

# التقرير السنوي ٢٠٢٣



<b>05</b>	<b>مؤشرات الأداء الرئيسية</b>	<b>01</b>	<b>تقرير مدير الصندوق</b>
20-19	مؤشرات الأداء	5-4	بيان مدير الصندوق
<b>06</b>	<b>البيانات المالية</b>	<b>02</b>	<b>المراجعة الاستراتيجية والتطور والمحفظة</b>
26-22	بيان مدقق الحسابات المستقل	7	المراجعة الاستراتيجية
27	بيان الوضع المالي	8	التطور
28	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	10-9	المحفظة
29	بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات	<b>03</b>	<b>الحوكمة</b>
30	بيان التدفقات النقدية	13-12	إطار حوكمة الشركات
50-31	إيضاحات حول البيانات المالية	14	تقرير لجنة الاستثمار والرقابة
		<b>04</b>	<b>نظرة عامة على السوق</b>
		16	ديناميات السوق
		17	سوق التعليم والرعاية الصحية في الإمارات العربية المتحدة

# 01 تقرير مدير الصندوق



وخلال عام 2023، واصل الصندوق سجله في توزيعات الأرباح حيث قام بتوزيع أرباح نهائية لعام 2022 وتوزيع أرباح مرحلية لعام 2023. ولأول مرة منذ نشأته، حقق الصندوق أرباحاً سنوية مستهدفة بنسبة 7.0% في أغسطس 2023. حيث تمكن الصندوق من ذلك على خلفية جهوده في الاستحواذ على أصول جديدة وتوظيف رأس مال مالكي الوحدات بحكمة. ومن المفيد أن نضيف هنا أن زيادة العائد السنوي قد تحققت في بيئة أسعار الفائدة المرتفعة السائدة.

فيما يتعلق بتوزيعات الأرباح، حقق الصندوق عائداً سنوياً قدره 7.0% لعام 2023. إن توزيعات الأرباح النهائية البالغة 12.25 مليون درهم إماراتي (3.50 فلس للوحدة)، والتي تم دفعها في مارس 2024 والتوزيع المؤقت للأرباح بقيمة 12.252 مليون درهم إماراتي (3.50 فلس للوحدة) المدفوعة في أغسطس 2023، بناءً على الأداء المالي للأشهر الستة المنتهية في 30 يونيو 2023، قد حققت العائد السنوي المستهدف البالغ 7.0%. وفي مارس 2023، وزع الصندوق توزيعات الأرباح النهائية للسنة المالية 2022 محققاً عائداً سنوياً قدره 5.25% على إجمالي توزيعه البالغ 18.378 مليون درهم.

حقق الصندوق نجاحاً بتوظيف شبه كامل لرأس مال مالكي الوحدات (99% تقريباً) من خلال الاستحواذ على أصول ويسجرين في فبراير 2023. بالإضافة إلى ما سبق، حصل الصندوق على تمويل اجارة بنكية بقيمة 105 مليون درهم مقابل الرهن العقاري لأصول ويسجرين. من خلال صفقة الاجارة هذه، قام الصندوق بتحسين هيكل رأس ماله من خلال مزيج من تمويل رأس المال لمالكي الوحدات والتمويل البنكي الاسلامي.

تسر شركة المال كابيتال ش.م.خ ("مدير الصندوق") أن تقدم التقرير السنوي الثالث عن المال كابيتال ريت ("الصندوق")، وهو أول صندوق محلي مرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة ("الهيئة"). الصندوق هو أول صندوق استثمار عقاري مغلق ("ريت") مدرج في سوق دبي المالي. الصندوق هو أول إدراج من نوعه في السوق المحلية في الإمارات العربية المتحدة واستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع اعتباراً من 31 ديسمبر 2023.

مدير الصندوق هو المسؤول عن إدارة استثمارات الصندوق، وتحديد أصول عقارية جديدة للاستحواذ، وزيادة الحجم الإجمالي للصندوق تماشياً مع المبادئ التوجيهية. مدير الصندوق هو شركة مساهمة خاصة تأسست في الإمارات العربية المتحدة وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع، وهي شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

يوصل الصندوق السعي لتحقيق هدفه المتمثل في الاستثمار في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل في الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي، بناءً على اتفاقيات إيجار طويلة الأجل مع ملف ائتماني قوي للمستأجرين مع التركيز على قطاعات التعليم والرعاية الصحية. كما أن الصندوق مكلف بالاستثمار في الأصول في القطاع الصناعي لتنوع قاعدة أصوله.

بدأ عام 2023 بنتيجة إيجابية للصندوق حيث أكمل عملية الاستحواذ الثانية له. في فبراير 2023، استحوذ الصندوق على الأصول العقارية التي تضم حرمي مدرسة ويسجرين الدولية الخاصة في الشارقة من شركة البطحاء العقارية وهي إحدى شركات مجموعة البطحاء القابضة بمبلغ 265 مليون درهم إماراتي. يتم تأجير الحرمين المدرسيين وتشغيلهما من قبل GEMS Education، من خلال مدرسة ويسجرين الدولية الخاصة عن طريق عقد إيجار لمدة 30 عاماً (بدأت في عام 2017).

# تقرير مدير الصندوق

## بيان مدير الصندوق

تماشياً مع نظام الصندوق، تُجرى تقييمات العقارات على أساس نصف سنوي وسنوي من قبل شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م، وهي شركة مستقلة ذات خبرة في مجال تقييم العقارات مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري. وتُجرى التقييمات وفقاً لدليل التقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين والمتطلبات المحاسبية الحالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وكما في 31 ديسمبر 2023، سجل الصندوق مبلغ 9.8 مليون درهم على حساب الأرباح غير المحققة من إعادة تقييم مدرستي ويس جرين والشعلة (1 مليون درهم في 31 ديسمبر 2022) بناءً على تقرير التقييم المستلم من شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م.

واجه وضع الاقتصاد الكلي في جميع أنحاء العالم تحديات على جبهات متعددة بما في ذلك الأحداث الجيوسياسية، واستمرارية أسعار الفائدة المرتفعة حتى عام 2023 من بين أمور أخرى. وعلى الرغم من التحديات، واصل الصندوق أنشطته الاستثمارية بطريقة مركزة لتحقيق العائدات لمالكي الوحدات. يواصل الصندوق متابعة استراتيجيته الاستثمارية للاستثمار في البنية التحتية الاجتماعية (التعليم والرعاية الصحية) والشركات الصناعية بهدف تعزيز محفظة الصندوق، وتنمية الأصول الخاضعة للإدارة وتقديم عوائد مستدامة لمالكي الوحدات.

يسعى الصندوق إلى زيادة رأس مال حاملي الوحدات في سنة 2024 ويعمل على رفع رأس ماله لدعم قاعدة حقوق الملكية للاستحواذ على أصول جديدة وتنمية المحفظة.

اعتباراً من 31 ديسمبر 2023، بلغت المحفظة الاستثمارية للصندوق 578 مليون درهم تشمل أربع مدارس في الشارقة وعجمان. وتعزى الزيادة في حجم المحفظة الاستثمارية إلى استحواد الصندوق على أصول مدارس ويسجرين. كما يستمر الاستحواذ الأول للصندوق على مدارس في عجمان من مجموعة مدارس الشعلة بتقديم أداءً ثابتاً من حيث قيمة المحفظة وإيرادات الإيجار.

حقق الصندوق زيادة في الأداء المالي في عام 2023 مقارنة بعام 2022. فعلى جانب الدخل، وبالنظر إلى إحدى مؤشرات الأداء الرئيسية، سجل الصندوق نمواً مثيراً للإعجاب في صافي الدخل من العقارات بنسبة 94% في عام 2023. حيث ساهم دخل الإيجار من أصول ويسجرين إلى حد كبير في هذه الزيادة. وعلى صعيد النفقات، سجل الصندوق تكاليف مالية قدرها 16.7 مليون درهم إماراتي، وهو المكون الرئيسي للنفقات الإجمالية. وبلغت الأرباح التشغيلية قبل إعادة تقييم العقارات الاستثمارية 24.7 مليون درهم مسجلة زيادة قدرها 31% مقارنة بالسنة المالية 2022.

أما على صعيد البيان المركز المالي، قام الصندوق بتحسين هيكل رأس ماله مع وضع الدين إلى قيمة العقارات الاستثمارية عند مستوى بلغ تقريباً 42.2% كما في 31 ديسمبر 2023 حيث بلغ إجمالي الدين 242.4 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2023. أدى الأداء المالي المتزايد بما في ذلك الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم العقارات الاستثمارية إلى تحسين حقوق مالكي الوحدات، والتي بلغت 365.9 مليون درهم إماراتي اعتباراً من 31 ديسمبر 2023. وبلغ صافي قيمة الأصول لكل وحدة من وحدات الصندوق 1.045 درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2023 (1.009 درهم إماراتي في 31 ديسمبر 2022).

  
سنجا فيج

مدير استشارات الشركات  
والاستثمارات المباشرة MENA



ناصر نابلسي  
نائب رئيس مجلس  
الإدارة والرئيس التنفيذي

## 02 المراجعة الاستراتيجية والتطور والمحفظة



صندوق المال كابيتال ريت	اسم الصندوق 
 المال كابيتال Al Mal Capital	مدير الصندوق 
مكتب ٤٨,٩٠١ مبنى برج جيت، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية المتحدة.	عنوان الصندوق 
تأسست لمدة ٩٩ عامًا.	مدة الصندوق 
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل في القطاعات التي تتمتع بمعدل نمو مرتفع، مثل: التعليم، والرعاية الصحية، والصناعة.</li> <li>• استهداف الأصول ذات معدّل الإشغال المرتفع وعقود الإيجار الفردية.</li> <li>• استهداف المستأجرين الذين يتمتعون بسجل ائتماني قوي.</li> <li>• إبرام عقود إيجار طويلة الأمد مع المستأجرين.</li> <li>• مصدر دخل مضمون من خلال نظام هيكل متوازن.</li> <li>• اعتماد عقود الإيجار الصافي الثلاثي للتقليل من المخاطر التشغيلية وتحسين التكاليف.</li> </ul>	خصائص الاستثمار 

## أول صندوق استثمار عقاري "ريت" مُدرج في سوق دبي المالي

- الصندوق عبارة عن صندوق استثمار عقاري (ريت) مغلق يستثمر في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل والأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي ودول أخرى خارج منطقة دول مجلس التعاون الخليجي.
- يتيح الصندوق لمستثمريه إمكانية الوصول إلى فئة أصول ذات رواسخ قوية طويلة الأجل، من خلال إستراتيجية تركز على الاستثمار في القطاعات عالية الأداء.

بدعم من مستشاري جهات خارجية ومدققين حسابات من الدرجة الأولى.		يُدار من قبل مدير صندوق طيب السمعة، مع فريق من ذوي الخبرة وسجل حافل من الأعمال.	
 standard chartered	 pwc	 CBRE	 التميمي ومشاركون AL TAMIMI & CO.

استهداف محفظة متنوعة ذات دخل جذاب وهيكل معاملات محددة جيدًا.		الاستثمار في التعليم، والرعاية الصحية، والمنشآت الصناعية من خلال هيكل الإيجار طويلة الأجل.	
--	---	--	---

المحفظة الحالية - 4 أصول عقارية

الاستثمارات العقارية - 578 مليون درهم  
(كما في 31 ديسمبر 2023)

صافي قيمة الأصول - 366 مليون درهم  
(كما في 31 ديسمبر 2023)

نسبة الاشغال - 100%

مارس 2024

الإعلان عن توزيعات الأرباح  
النهائية لعام 2023 لمالكي  
الوحدات. العائد السنوي  
7.0%

أغسطس 2023

الإعلان عن توزيعات أرباح مؤقتة  
لعام 2023 لمالكي الوحدات  
للعائد السنوي بنسبة 7.0%

مارس 2023

الإعلان عن توزيعات الأرباح  
النهائية لعام 2022 لمالكي  
الوحدات للعائد السنوي  
بنسبة 5.5%

فبراير 2023

الاستحواذ الثاني على  
الأصول - حرمي مدرسة  
ويسجرين في الشارقة

يناير 2021

صندوق المال كابيتال  
ريت يدرج في سوق دبي  
المالي ليصبح أول  
صندوق استثمار  
عقاري يتم إدراجه

سبتمبر 2022

الإعلان عن أول توزيعات أرباح  
مؤقتة لعام 2022 لمالكي  
الوحدات. العائد السنوي 5.0%

نوفمبر 2021

الاستحواذ الأول على  
الأصول - حرمي  
مدرسة الشعلة في  
عجمان

ديسمبر 2020

تمت الموافقة على صندوق  
المال كابيتال ريت من قبل  
هيئة الأوراق المالية والسلع  
في الإمارات العربية المتحدة

كما في 31 ديسمبر 2023، يمتلك الصندوق 4 أصول تعليمية في الإمارات العربية المتحدة كالتالي:

### 1 مدرسة الشعلة الخاصة - طلة 2، عجمان، الإمارات العربية المتحدة



<b>الملكية</b> قطعة أرض واحدة مملوكة	<b>المساحة المبنية الموجودة</b> 247,117.9 قدم مربع	<b>مساحة الأرض</b> 149,931.6 قدم مربع	<b>المنهج</b> وزارة الامارات العربية المتحدة	<b>تاريخ البدء</b> 2019
--	---	---	--	----------------------------

### 2 مدرسة الشعلة الأمريكية - طلة 2، عجمان، الإمارات العربية المتحدة



<b>الملكية</b> قطعة أرض واحدة مملوكة	<b>المساحة المبنية الموجودة</b> 248,700 قدم مربع	<b>مساحة الأرض</b> 150,120 قدم مربع	<b>المنهج</b> أمريكي	<b>تاريخ البدء</b> 2019
--	---	---	-------------------------	----------------------------

<b>عدد الطلاب الحاليين*</b> 3,544	<b>نوع الإيجار</b> الأساس الصافي الثلاثي	<b>السعة الطلابية</b> 4,300	<b>مدة الإيجار</b> 15 عام
--------------------------------------	---	--------------------------------	------------------------------

## ملخص محفظة الصندوق

كما في 31 ديسمبر 2023، يمتلك الصندوق 4 أصول تعليمية في الإمارات العربية المتحدة كالتالي:

### 3 مدرسة ويس جرين الدولية - مويح، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة



3

<b>الملكية</b> قطعة أرض واحدة مملوكة	<b>المساحة المبنية الموجودة</b> 441,689 قدم مربع (يشمل سكن الموظفين الذي بني في 2018)	<b>مساحة الأرض</b> 1,065,626 قدم مربع	<b>المنهج</b> بريطاني	<b>تاريخ البدء</b> 1991
--	---	---	--------------------------	----------------------------

### 4 مدرسة ويس جرين الدولية - القرائن، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة



4

<b>الملكية</b> قطعة أرض واحدة مملوكة	<b>المساحة المبنية الموجودة</b> 69,968 قدم مربع	<b>مساحة الأرض</b> 308,106 قدم مربع	<b>المنهج</b> بريطاني	<b>تاريخ البدء</b> 2007
--	--	---	--------------------------	----------------------------

<b>عدد الطلاب الحاليين*</b> 3,139	<b>نوع الإيجار</b> إيجار فردي	<b>السعة الطلابية</b> 5,796	<b>مدة الإيجار</b> 30 عام
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	------------------------------

## 03 الحوكمة



يهدف الصندوق إلى تحقيق الشفافية وتعزيز الحوكمة في الشؤون العامة للصندوق. ولذا، فقد شكّل الصندوق لجنة الاستثمار والرقابة، والتي تتألف من أعضاء يتمتعون بالخبرة ومن ذوي الكفاءة والسمة الطيبة. تقوم اللجنة بمراقبة والإشراف على مدى امتثال مدير الصندوق للوائح الصندوق ولوائح صناديق الاستثمار العقاري.

تتمثل مهام لجنة الاستثمار والمراقبة مسؤولة عن الإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من التزام مدير الصندوق بالالتزامات التالية:

- I. إبداء الرأي والتحقق من عدم إتمام الصندوق لأية تعاملات مع أطراف ذات علاقة إلا بعد الإطلاع على تفاصيل جميع الأطراف المقابلة في المعاملة والجدوى الاقتصادية من المعاملة وأية معلومات هامة وجوهرية أخرى للصفحة المقترحة والتأكد من أن المعاملة تتمتع بالاستقلالية التامة بين أطرافها وأنه لا يوجد أي نوع من عدم الحيادية في تقييم الفرصة الاستثمارية للمعاملة "Arms' length" والتأكد من أن المعاملة تخدم مصلحة مالكي وحدات الصندوق؛
- II. بذل العناية اللازمة لتوفير المعلومات الكافية والدقيقة لمالكي الوحدات الحاليين والجدد بما يمكنهم من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية؛
- III. الإفصاح الفوري والدوري للهيئة والسوق ومالكي الوحدات عن كافة البيانات والمعلومات أو أي أحداث جوهرية أثرت أو من شأنها التأثير على الصندوق؛
- IV. تجنب أي عمل يترتب عليه زيادة غير ضرورية في التكاليف أو المخاطر التي يتعرض لها الصندوق والعمل على حماية مصالح الصندوق في أي تصرف أو إجراء؛
- V. إدارة المخاطر وتعارض المصالح مع أي أنشطة استثمارية أخرى لمدير الصندوق والأطراف ذات العلاقة؛
- VI. ضمان الاحتفاظ بأموال الصندوق منفصلة عن أموال وأصول مدير الصندوق وعن أصول أي صندوق آخر يديره مدير الصندوق؛
- VII. تنفيذ الخطة الاستثمارية للصندوق المنصوص عليها في مستند الطرح.

### أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة



السيد/ د. مهدي الفردان  
عضو



السيد/ خالد بن كلبان  
عضو



السيد/ حسين لوتاه  
رئيس اللجنة



السيد/ م. فيصل الخزرجي  
عضو



السيد/ محمد الكتبي  
عضو

## تقرير لجنة الاستثمار والرقابة

في أغسطس 2023، وافقت اللجنة على توصية مدير الصندوق بالحصول على تمويل للاستحواذ على مدرسة ويسجرين الدولية الخاصة من أحد البنوك المحلية في الإمارات العربية المتحدة.

اجتمعت اللجنة في سبتمبر 2023 وناقشت أداء الصندوق وتطورات أداء أصوله كما ناقشت المزيد من التعديلات على مستند طرح الصندوق. كما ناقشت اللجنة مقترح ومسعى الصندوق زيادة رأس ماله عبر إصدار حقوق الأولوية.

في ديسمبر 2023، استعرضت اللجنة أداء الصندوق وتطورات أداء أصوله. كما وافقت اللجنة على خطة مدير الصندوق بما يخص إصدار حقوق الأولوية والتي تم التوصية بها لمالكي الوحدات في اجتماع الجمعية العمومية الذي عقد في 13 ديسمبر 2023.

لا يوجد تغيير في تكوين لجنة الاستثمار والرقابة عن العام السابق.

وكجزء من المراجعة الشاملة لأنشطة الصندوق بما في ذلك إدارة مدير الصندوق للصندوق، لم تصادف اللجنة أية مسائل.

  
السيد / حسين لوتاه  
رئيس اللجنة

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم التقرير السنوي الثالث للجنة الاستثمار والرقابة بشأن صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

واصلت لجنة الاستثمار والرقابة ولايتها المتمثلة في تعزيز معايير الحوكمة في الشؤون العامة للصندوق. كجزء من المراجعة الدورية، اجتمعت اللجنة في عدة تواريخ في عام 2023. وبالإضافة إلى مناقشة الشؤون العامة للصندوق، عرض مدير الصندوق على اللجنة الفرص التي سعى بها نيابة عن الصندوق.

اجتمعت اللجنة لأول مرة في يناير 2023 للنظر في عملية استحواذ محتملة للصندوق وتقييمها جنبًا إلى جنب مع الهيكل التمويلي للاستحواذ، والذي قدمه مدير الصندوق ووافقت اللجنة عليه. قدم مدير الصندوق

أيضًا التعديلات المطلوبة على مستند الطرح التي وافقت عليها هيئة الأوراق المالية والسلع.

في يوليو 2023، وافقت اللجنة على توصية مدير الصندوق بتوزيع أرباح نصف سنوية للفترة المنتهية في 30 يونيو 2023 بنسبة 3.5% على مالكي وحدات الصندوق.

## 04 نظرة عامة على السوق

يمثل القطاع الغير نفطي أكثر من 70% من الناتج المحلي الإجمالي للدولة. وفقاً لتوقعات S&P، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بأكثر من 5% في عام 2024، وهو نمو كبير مقارنة بالنمو البالغ 3% في عام 2023

بلغ متوسط التضخم حوالي 3% في عام 2023، بانخفاض من 4.8% في عام 2022. من المتوقع أن تتبع بيئة أسعار الفائدة في الإمارات أسعار الفائدة الأمريكية

### المضي قدماً ...

يوصل سوق صناديق الاستثمار العقارية إطلاق العنان للإمكانيات العقارية في الإمارات العربية المتحدة، وقد ساهم التزام الدولة بالتنوع في القطاعات الغير نفطية في جاذبية صناديق الاستثمار العقارية

على الرغم من الرياح المعاكسة الكلية المستمرة والتحديات العالمية في شكل ارتفاع التضخم والسياسة النقدية الغير المؤكدة وتقلب أسعار السلع الأساسية والتباطؤ العالمي، كان الاقتصاد الإماراتي مرناً حتى الآن. جاءت المرونة القوية على خلفية الإجراءات التي اعتمدها حكومة الإمارات العربية المتحدة، مثل منحة الملكية الأجنبية بنسبة 100% واستراتيجيات جذب المواهب المتنوعة عبر القطاعات والتحول المستمر نحو القطاعات الغير نفطية. علاوة على ذلك، فإن الإعفاء الضريبي من ضريبة الشركات الإماراتية لصناديق الاستثمار العقاري يبشر بالخير لسوق العقارات المزدهر في الإمارات العربية المتحدة

### سوق صناديق الاستثمار العقاري ريت في دول مجلس التعاون الخليجي

- نتيجة وجود بيئة تنظيمية مواتية وحاجة مستمرة لخيارات استثمارية متنوعة في المنطقة، اجتذب سوق العقارات في الشرق الأوسط وبشكل أوسع في دول مجلس التعاون الخليجي استثمارات أجنبية كبيرة إلى المنطقة على مر السنين
- ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تنمو صناديق الاستثمار العقاري في دول مجلس التعاون الخليجي من 10.37 مليار دولار أمريكي في عام 2024 إلى 15.40 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2029، بمعدل نمو سنوي مركب قدره 8.24% خلال الفترة المتوقعة (2024-29)

### نظرة عامة على الاقتصاد الإماراتي

- نما القطاع الغير نفطي في الإمارات بنسبة 5.9% خلال النصف الأول من عام 2023 على خلفية الإصلاحات الاجتماعية والمواتية لقطاع الأعمال وقوة الإمارات العربية المتحدة لجذب التدفقات الأجنبية لرأس المال والعمالة. بشكل عام، من المتوقع أن يتجاوز نمو الناتج المحلي الإجمالي الغير نفطي نسبة 4% في عام 2023
- إن النمو في الإنتاج الغير نفطي للإمارات العربية المتحدة مدفوع بالأداء القوي في مختلف القطاعات مثل السياحة والعقارات والبناء والمواصلات والتصنيع وما إلى ذلك. من المتوقع أن يؤدي اعتماد إعانات البطالة الإلزامية في عام 2023 إلى زيادة دعم الاستهلاك الخاص ودعم الطلب المحلي الإجمالي

### مشهد الرعاية الصحية في الإمارات العربية المتحدة

شهد الطلب على خدمات الرعاية الصحية إرتفاعاً مدفوعاً بتزايد عدد سكان الإمارات العربية المتحدة (2.0% معدل نمو سنوي مركب بين عامي 2016 و2020) وارتفاع متوسط العمر المتوقع وارتفاع معدل الإصابة بالأمراض غير المعدية والأمراض المرتبطة بنمط الحياة إلى جانب إزدياد شعبية الإمارات كمركز للسياحة العلاجية

كانت الدولة سريعة في اتخاذ تدابير صحية احترازية لاحتواء مرض COVID-19، مما أدى إلى تصنيف الإمارات العربية المتحدة عالمياً كواحدة من أفضل الدول والأعلى في العالم العربي من حيث استجابتها لمرض COVID-19

### الإنفاق على الرعاية الصحية

أدرجت خطة الذكرى المئوية 2071 للإمارات العربية المتحدة التي تم إطلاقها في عام 2021، الرعاية الصحية كقطاع ذي أولوية يهدف إلى تطوير البنية التحتية والخبرات والخدمات التي تتناسب مع المعايير الدولية، مع التركيز على الأمراض المتعلقة بنمط الحياة. كما تهدف إلى تحسين الوصول إلى الرعاية الصحية من خلال الرقمنة وأن تصبح الوجهة الأولى للسياحة العلاجية في عامي 2021 و2022، زادت الحكومة ميزانيتها نحو الرعاية الصحية، حيث شكلت 8.1% من الإجمالي خلال كل عام، وارتفاعاً من 6.9% في عام 2020. ركز الاعتماد المحسن في الميزانية إلى حد كبير على توسيع وتحسين أنظمة الرعاية الصحية في البلاد

### المشهد التعليمي في الإمارات العربية المتحدة

- الإمارات العربية المتحدة هي سوق التعليم الأكثر نضجاً في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث توفر فرصاً كبيرة للمستثمرين والمؤسسات والطلاب. ويرجع ذلك إلى الوجود القوي للمغتربين في البلاد، الذين يمثلون ما يقرب من 88.5% من إجمالي السكان. كما أن تركيز الحكومة المتزايد على الخصخصة كجزء من استراتيجيتها الإنمائية لبناء اقتصاد قائم على المعرفة يشكل دافعاً إيجابياً للسوق

### الإنفاق على التعليم

- ركزت حكومة الإمارات العربية المتحدة بشكل كبير على إنشاء نظام تعليمي قوي لتعزيز النمو الاقتصادي بما يتجاوز صناعة الهيدروكربون وتطوير اقتصاد تنافسي مدفوع بالمعرفة. خصصت الحكومة ما يقرب من 2.7 مليار دولار أمريكي لقطاع التعليم في عام 2023، وهو ما يمثل 15.5% من إجمالي الميزانية، وهو تخصيص أعلى من الولايات المتحدة والمملكة المتحدة وألمانيا
- عززت الحكومة مبادراتها نحو خصخصة قطاع التعليم لتسريع مسار التعليم العالي، وتحسين وتحديث البنية التحتية لـ K-12، وتحديث المناهج الدراسية، وتحسين جودة التعليم، وإدماج التكنولوجيا في أساليب التدريس والتعلم

## 05 مؤشرات الأداء الرئيسية

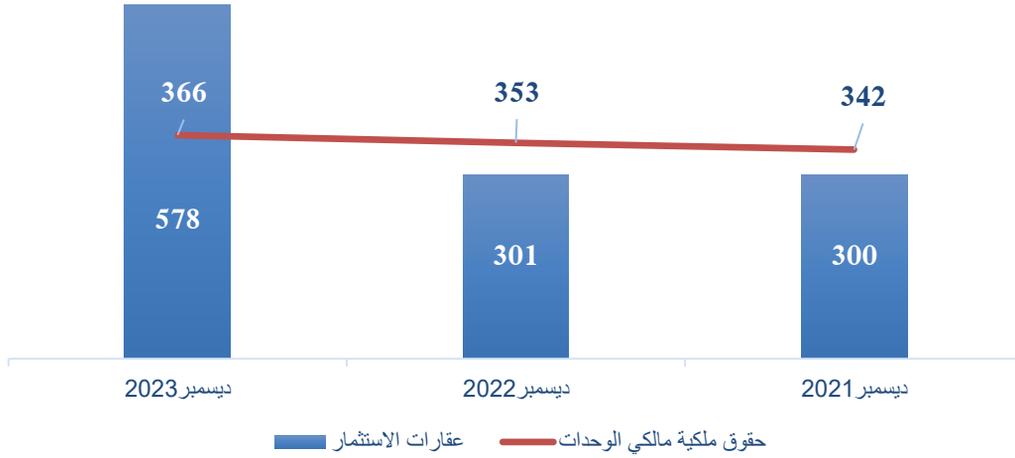


# مؤشرات الأداء (1/2)

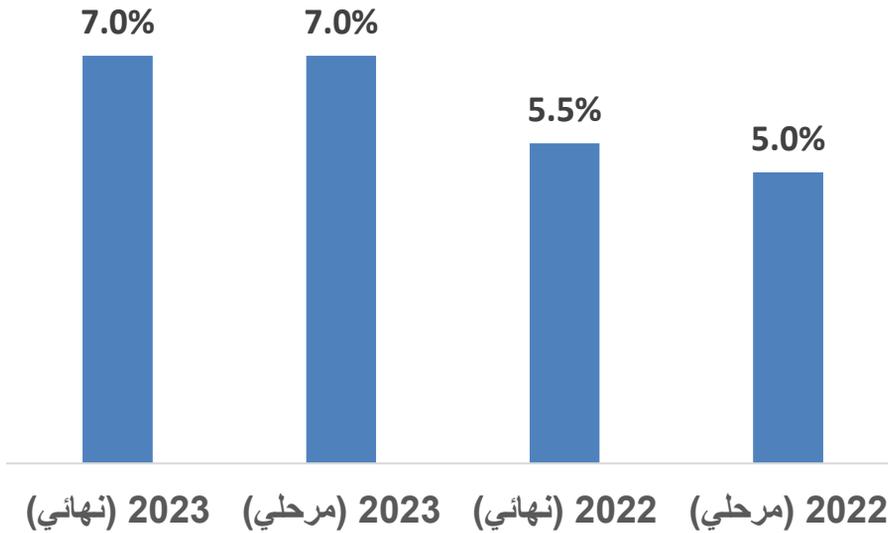
نمو المحفظة والقيمة المضافة لمالكي الوحدات

محفظة العقارات وصافي حقوق الملكية لمالكي  
الوحدات

بالمليون  
درهم

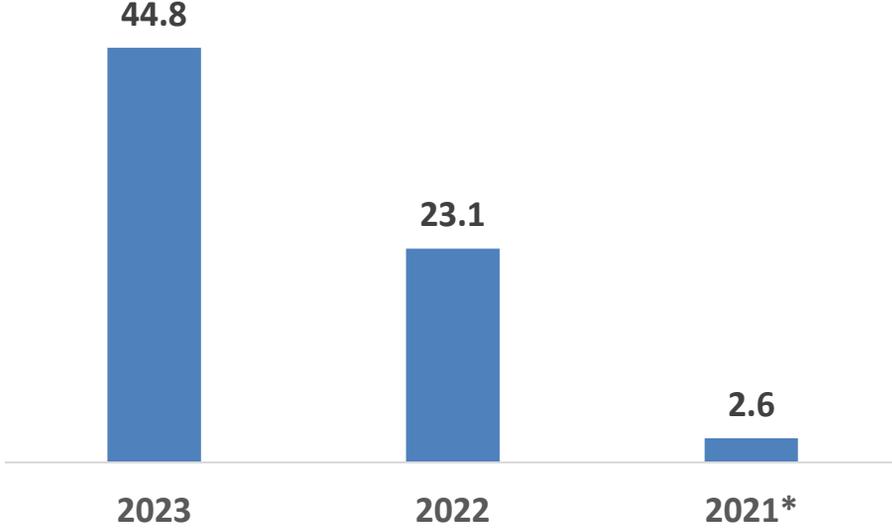


## عائد الأرباح السنوية (%)



### صافي دخل العقارات

بالمليون  
درهم



\* تم الانتهاء من الاستحواذ على أصول الشعلة في نوفمبر 2021، وبالتالي، فإن صافي دخل العقارات المُبلغ عنه يتعلق بشهرين

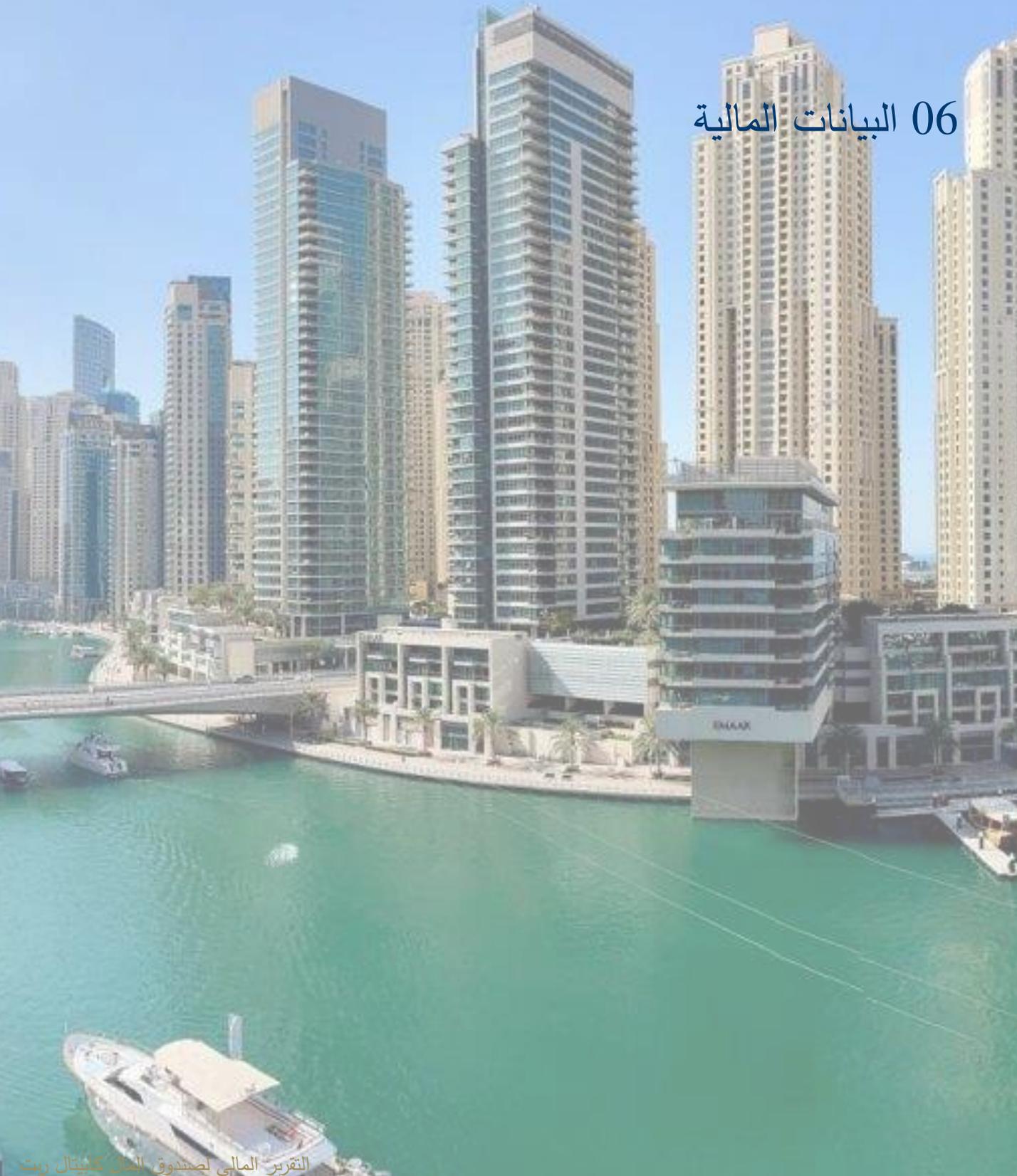
### صافي الربح / (الخسارة) قبل إعادة التقييم الربح / (الخسارة)

بالمليون  
درهم



\*\* منذ إنشاء الصندوق في ديسمبر 2020 أي لمدة 13 شهرًا

## 06 البيانات المالية



## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في المال كابيتال ريت

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية

#### رأينا

برأينا، تعبر البيانات المالية بشكلٍ عادل، ومن كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي لصندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائه المالي وتدقيقه التقديري للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية.

#### نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية للصندوق ما يلي:

- بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التخيرات في حقوق ملكية حاملي الوحدات للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية، وتشمل معلومات السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

#### أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المدرجة ضمن تقريرنا.

ونرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

#### الاستقلالية

إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للقواعد الأخلاقية الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولي للمحاسبين (قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولي للمحاسبين) والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في المال كابيتال ريت (تابع)

### منهجنا في التدقيق

#### نظرة عامة

#### أمر التدقيق الرئيسي • تقديم الاستثمارات العقارية

في إطار تصميم تدقيقتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقديم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعها مدير الصندوق، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضاً إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية التدقيق بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكّننا من تقديم رأي حول البيانات المالية ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل الصندوق، والإجراءات والضوابط المحاسبية، وقطاع العمل لدى الصندوق.

#### أمر التدقيق الرئيسي

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في المال كايبتال ريت (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات العقارية

قمنا بتقييم كفاءات وقدرات وموضوعية خبراء التقييم المعينين من قبل منير الصندوق.

تتكون محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق من أربع مجموعات مدارس.

حصلنا على تقارير تقييم العقارات التي قُيِّمها الخبراء وتحققنا من أن منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة من قبل الخبراء مناسبة لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لغرض إعداد البيانات المالية للصندوق.

تتمثل السياسة المحاسبية للصندوق في إدراج محفظة استثماراته العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وتقدر قيمة محفظة الاستثمارات العقارية بمبلغ ٥٧٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الآخر ٩٠.٨ مليون درهم للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

بالإضافة إلى ذلك، قُيِّمنا مدى ملاءمة افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسالة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، وراجعنا تلك الافتراضات للتأكد من مدى معقولتها هذه الافتراضات.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق تقيماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، ومعدلات الإيجار المستقبلية المتوقعة في السوق، ومعدلات عائد الرسالة المرتبطة بالعقارات التي تخضع للتقييم بموجب "منهج الدخل". أجريت تقييمات محفظة العقارات بواسطة خبراء تقييم مسجلين مستقلين ("خبراء التقييم"). تم تعيين خبراء التقييم من قبل منير الصندوق وقاموا بأعمالهم وفقاً لمعيار التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة تقارير التقييم، وذلك لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ومراجعة مدى معقولتها افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة.

يتم تقييم محفظة الاستثمارات العقارية باستخدام منهج الدخل. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولتها المعلومات الخاصة بالعقارات المستخدمة في أعمال التقييم وذلك بمقارنتها مع السجلات الداعمة الأساسية، مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

يضع خبراء التقييم افتراضات معينة، مثل معدلات عائد الرسالة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، التي تتأثر بالعلاقات السائدة في السوق وخصائص محددة مثل موقع العقار وتعهدات المستأجر ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

قُيِّمنا مدى كفاية الإفصاحات المدرجة في الإيضاح رقم ٤ والإيضاح رقم ٥ من البيانات المالية.

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تتطوّر عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد معطيات التقييم يمكن أن يكون له تأثير مادي على قيمة الاستثمارات العقارية للصندوق وأرباح أو خسائر القيمة العادلة المحترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

نُرجي الرجوع إلى الإيضاحين ٤ و ٥ من البيانات المالية للإفصاحات ذات الصلة.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في المال كايبتال ريت (تابع)

### معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مدير الصندوق الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع إتاحتنا لنا بعد ذلك التاريخ (ولكنها لا تشمل البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات بشأنها).

إن رأينا حول البيانات المالية لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا، بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا شيء للإبلاغ عنه في هذا الشأن.

إذا توصلنا، عند قراءة التقرير السنوي للصندوق، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائلين على الحوكمة.

### مسؤوليات مدير الصندوق والقائلين على الحوكمة حول البيانات المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية، وعن تلك الرقابة الداخلية التي يرى مدير الصندوق أنها ضرورية لكي يتمكن من إعداد بيانات مالية خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية، فإن مدير الصندوق يعد مسؤولاً عن تقييم مدى قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كان مدير الصندوق يعترف بصفحة الصندوق أو وقف أنشطته أو لم يكن لديه أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل القائلون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للصندوق.

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. بعد التأكد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري، إن وجد. ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في المال كايبتال ريت (تابع)

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تابع)

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لنا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال بعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.
- معرفة مدى ملائمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبية، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الصندوق إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها ومطواها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.

نتواصل مع القائلين على الحكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.

نقدم أيضاً للقائلين على الحكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، والإجراءات المتخذة للحد من المخاطر أو سبل الحماية المطبقة إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور المعقولة للقائلين على الحكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

برايس ووتر هاوس كوبرز شراكة محدودة فرع دبي  
٢٠ فبراير ٢٠٢٤

مراد التميمي  
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ١٣٠١  
المكان: دبي، الإمارات العربية المتحدة

# صندوق المال كابيتال ريت

## بيان الوضع المالي

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
2022	2023		
ألف درهم	ألف درهم		
			<b>الأصول</b>
			الأصول غير المتداولة
301,000	578,000	5	الاستثمارات العقارية
			الأصول المتداولة
5,570	3,485	6	ذمم مدينة وأصول أخرى
-	22,562	7	ودائع قصيرة الأجل
48,702	19,990	7	نقد وما في حكمه
<b>355,272</b>	<b>624,037</b>		<b>مجموع الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			حقوق الملكية
350,064	350,064	8	رأس مال حاملي الوحدات
3,139	15,795		أرباح محتجزة
<b>353,203</b>	<b>365,859</b>		<b>مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات</b>
			<b>المطلوبات</b>
			مطلوبات غير متداولة
-	242,417	9	قروض بنكية
			مطلوبات متداولة
1,400	3	10	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
669	15,758	11	ذمم دائنة أخرى ومطلوبات أخرى
<b>2,069</b>	<b>258,178</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>355,272</b>	<b>624,037</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>
353,203	365,859		صافي قيمة الأصول (ألف درهم)
350,064	350,064		وحدات مصدرة (ألف وحدة)
1.00897	1.04512		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

تم اعتماد هذه البيانات المالية من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق في 19 فبراير 2024 ووقعها بالنيابة عن المجلس:

  
ناريندرا جاجريا  
رئيس العمليات التشغيلية

  
ناصر نابلسي  
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

# صندوق المال كابيتال ريت

## بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2022	2023	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
		<b>الإيرادات</b>
23,132	46,038	ناقصا: المصاريف التشغيلية للممتلكات
-	(1,260)	5 صافي إيرادات الممتلكات
<b>23,132</b>	<b>44,778</b>	<b>صافي إيرادات الممتلكات</b>
		<b>المصاريف</b>
(4,349)	(4,491)	10 أتعاب الإدارة
(563)	(787)	12 مصاريف أخرى
<b>(4,912)</b>	<b>(5,278)</b>	<b>مجموع المصاريف</b>
<b>18,220</b>	<b>39,500</b>	<b>ربح التشغيل للسنة</b>
706	1,958	إيرادات التمويل
-	(16,716)	10,9 تكاليف التمويل
<b>18,926</b>	<b>24,742</b>	<b>الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية</b>
1,000	9,793	5 ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
<b>19,926</b>	<b>34,535</b>	<b>ربح السنة</b>
-	-	الدخل الشامل الآخر
<b>19,926</b>	<b>34,535</b>	<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
		<b>ربحية الوحدة</b>
0.057	0.099	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

# صندوق المال كابيتال ريت

## بيان التغيرات في حقوق الملكية لمالكي الوحدات

المجموع ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	رأس مال حامل الوحدات ألف درهم	عدد الوحدات ألف وحدة	إيضاحات	
342,028	(8,036)	350,064	350,064	8	1 يناير 2022
19,926	19,926	-	-	-	ربح السنة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
<b>19,926</b>	<b>19,926</b>	-	-	-	<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
(8,751)	(8,751)	-	-	15	توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة
<b>353,203</b>	<b>3,139</b>	<b>350,064</b>	<b>350,064</b>		<b>في 31 ديسمبر 2022</b>
353,203	3,139	350,064	350,064		1 يناير 2023
34,535	34,535	-	-	-	ربح السنة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
<b>34,535</b>	<b>34,535</b>	-	-	-	<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
(21,879)	(21,879)	-	-	15	توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة
<b>365,859</b>	<b>15,795</b>	<b>350,064</b>	<b>350,064</b>		<b>في 31 ديسمبر 2023</b>

# صندوق المال كابيتال ريت

## بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر			
2022	2023		
ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
19,926	34,535		ربح السنة
			تعديلات لـ:
(1,000)	(9,793)	5	ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(706)	(1,958)		إيرادات التمويل
-	16,716		تكاليف التمويل
<b>18,820</b>	<b>39,500</b>		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b>
			<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>
(5,150)	(3,902)		التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
315	(1,397)		التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
(38)	15,089		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
<b>13,347</b>	<b>49,290</b>		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
-	(267,207)	5	شراء استثمارات عقارية
-	(22,562)		حركة في ودائع قصيرة الأجل
706	1,958		إيرادات تمويل مقبوضة
<b>706</b>	<b>(287,811)</b>		<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
-	245,000	9	متحصلات من قروض بنكية
-	105,000		متحصلات من قرض مستحق إلى طرف ذي علاقة
-	(105,000)		سداد القرض المستحق لطرف ذي علاقة
-	(13,312)		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,751)	(21,879)	15	توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
<b>(8,751)</b>	<b>209,809</b>		<b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>
5,302	(28,712)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
43,400	48,702		النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة
<b>48,702</b>	<b>19,990</b>	7	<b>النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر 2023</b>

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 1 الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 15 ديسمبر 2020 لمدة 99 سنة وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم 4 لسنة 2000 بشأن هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم 9 / ر.م. لسنة 2016 بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق")، والقرار الإداري رقم 6 / ر.ت. لسنة 2019 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 80% 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، شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي الشركة الأم ("الشركة الأم") والطرف المسيطر للصندوق وتمتلك 77.71% من وحدات الصندوق. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. 119930، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

#### **تطبيق قانون ضريبة الشركات لدولة الإمارات العربية المتحدة وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل"**

في 9 ديسمبر 2022، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض ضريبة عامة على دخل الشركات لأول مرة. تم تحديد حد الربح البالغ 375,000 درهم والذي سيتم عنده تطبيق الضريبة بنسبة 9% بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 116 لسنة 2022 الذي تم إصداره في 16 يناير 2023، وفي هذه المرحلة، يُعتبر قانون الضريبة أنه قد تم إصداره وسنّه بشكل فعلي للأغراض المحاسبية. في حين أن الضرائب الحالية غير مستحقة الدفع على الأرباح المحققة قبل السنة المالية للصندوق التي تبدأ في 1 يناير 2024، فإن وجود قانون الضريبة الصادر يستدعي الحاجة إلى تسجيل الضرائب المؤجلة على الموجودات والمطلوبات على الفور عندما تختلف القيمة الدفترية عن الأسس الضريبية.

بناءً على التقييم، لم يلاحظ الصندوق أي تأثير محتمل للضريبة المؤجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وسيواصل الصندوق تقييم التأثير المتوقع وتفسيراتها في ضوء القرارات والتوجيهات ذات الصلة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ ثابت، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

#### 1-2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ("معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية") الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات التي وضعتها لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية (تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية).

أعدت البيانات المالية للصندوق على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية بالتوافق مع معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من مدير الصندوق إبداء رأيه في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات مهمة للبيانات المالية في إيضاح 4.

#### المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي أصبحت سارية المفعول على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 في هذه البيانات المالية. ولم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية المعدلة، باستثناء ما هو مذكور، أي تأثير جوهري على المبالغ المعروضة للفترات الحالية والسابقة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023)

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 "عرض البيانات المالية" لمطالبة المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية الجوهرية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. تحدد التعديلات ماهية "معلومات السياسات المحاسبية الجوهرية" (وهي المعلومات التي، عند النظر فيها مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، يمكن أن يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية) وتوضح كيفية تحديد متى تكون معلومات السياسات المحاسبية جوهرية. كما توضح أنه لا يلزم الإفصاح عن معلومات السياسات المحاسبية غير الجوهرية. وإذا تم الإفصاح عنها، فلا ينبغي أن تحجب المعلومات المحاسبية الجوهرية.

لدعم هذا التعديل، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً بتعديل بيان الممارسة رقم 2 الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية، إصدار أحكام الأهمية، لتوفير إرشادات حول كيفية تطبيق مفهوم الأهمية النسبية على إفصاحات السياسات المحاسبية.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

1-2 أساس الإعداد (تابع)

#### المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق (تابع)

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023)

يوضح التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8، "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، كيف يجب على الشركات التمييز بين التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية. إن التمييز مهم، لأن التغيرات في التقديرات المحاسبية يتم تطبيقها على أساس مستقبلي على المعاملات المستقبلية والأحداث المستقبلية الأخرى، في حين يتم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية بشكل عام بأثر رجعي على المعاملات السابقة والأحداث السابقة الأخرى وكذلك الفترة الحالية.

الضريبة المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن المعاملة الواحدة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023)

تتطلب التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل" من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الاعتراف المبدئي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. ستطبق التعديلات عادةً على معاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات إيقاف التشغيل وستتطلب الاعتراف بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة الإضافية. يجب تطبيق التعديل على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. بالإضافة إلى ذلك، يجب على المنشآت الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة (إلى الحد الذي يحتمل معه إمكانية استخدامها) ومطلوبات الضريبة المؤجلة في بداية أقرب فترة مقارنة لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:

• موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار.

• إيقاف التشغيل والترميم والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكلفة الموجودات ذات الصلة.

يتم الاعتراف بالتأثير المتراكم لإثبات هذه التعديلات في الأرباح المحتجزة، أو في عنصر آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء. لم يتطرق المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 سابقاً إلى كيفية حساب الآثار الضريبية لعقود الإيجار في الميزانية العمومية والمعاملات المماثلة، واعتبرت المناهج المختلفة مقبولة. قد تكون بعض المنشآت قد أدرجت بالفعل مثل هذه المعاملات بما يتفق مع المتطلبات الجديدة. ولن تتأثر هذه المنشآت بالتعديلات.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

1-2 أساس الإعداد (تابع)

*المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية ولم يتم الصندوق بتطبيقها بشكل مبكر*

تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024)

وضّحت التعديلات التي أجريت على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 "عرض البيانات المالية" في 2020 و2022 أن المطلوبات تُصنف إما كمطلوبات متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو خرق تعهد).

لن تؤثر تعهدات ترتيبات القروض على تصنيف الالتزام كمتداول أو غير متداول في تاريخ التقرير إذا كان يجب على المنشأة فقط الامتثال للتعهدات بعد تاريخ التقرير. ومع ذلك، إذا كان يجب على المنشأة الامتثال لتعهد في تاريخ التقرير أو قبله، فإن ذلك سيؤثر على التصنيف كمتداول أو غير متداول، حتى إذا تم اختبار التزام التعهد فقط بعد تاريخ التقرير.

تتطلب التعديلات إفصاحات إذا قامت المنشأة بتصنيف التزام على أنه غير متداول وكان التزام خاضعاً للتعهدات التي يجب أن تمثل لها المنشأة خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير. تشمل الإفصاحات ما يلي:

- القيمة الدفترية للالتزام.
- معلومات حول التعهدات.
- الحقائق والظروف، إن وجدت، التي تشير إلى أن المنشأة قد تواجه صعوبة في الامتثال للتعهدات.

توضح التعديلات أيضاً ما يعنيه المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عند الإشارة إلى "تسوية" التزام. إن أحكام المطلوبات التي يمكن، وفقاً لخيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويتها من خلال تحويل أداة حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة يمكن تجاهلها فقط لغرض تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة إذا قامت المنشأة بتصنيف الخيار كأداة حقوق ملكية. ومع ذلك، يجب النظر في خيارات التحويل المصنفة كمطلوبات عند تحديد التصنيف المتداول/ غير المتداول للسندات القابلة للتحويل.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمتطلبات المعتادة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". تنطبق القواعد الانتقالية الخاصة إذا كانت المنشأة قد طبقت في وقت مبكر تعديلات سنة 2020 المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

1-2 أساس الإعداد (تابع)

المعايير والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية ولم يتم الصندوق بتطبيقها بشكل مبكر (تابع)

التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - "عقود الإيجار للبيع وإعادة التأجير" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024)

في سبتمبر 2022، انتهى مجلس معايير المحاسبة الدولية من التعديلات الطفيفة على متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار" والتي توضح كيفية احتساب المنشأة للبيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. تنص التعديلات على أنه عند قياس مطلوبات الإيجار بعد البيع وإعادة التأجير، يحدد البائع المستأجر "دفعات الإيجار" و"دفعات الإيجار المعدلة" بطريقة لا تؤدي إلى اعتراف البائع المستأجر بأي مبلغ من الربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به. وقد يؤثر ذلك بشكل خاص على معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تتضمن دفعات الإيجار دفعات متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

يقوم الصندوق حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات على البيانات المالية المستقبلية ويعتزم تطبيقها، حيثما يكون ملائماً، عندما تصبح سارية المفعول.

2-2 تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية معروضة ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدريم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية للصندوق. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب عدد صحيح بالآلاف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو عمليات التقييم عند إعادة قياس البنود. كما يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الآخر.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### 2-3 استثمارات عقارية

إن العقارات المحتفظ بها لجنبي عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لإضافتها إلى رأس المال أو لكليهما والتي تكون غير مأهولة من قبل الصندوق يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية. تشمل الاستثمارات العقارية أيضاً العقارات الجاري تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كاستثمارات عقارية.

يتم تقييم الاستثمارات العقارية مبدئياً بسعر التكلفة الخاصة بها، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، وإن اقتضت الضرورة تكاليف القروض.

تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على الاستثمارات العقارية. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمارات العقارية حتى يكون مهيناً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف القروض المرسمة.

يتم تحميل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الآخر. ويتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد الاستثمارات العقارية (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

#### 2-4 مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في الميزانية العمومية عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المعترف بها ويكون هناك نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت. ويجب ألا يكون الحق القانوني الواجب النفاذ مشروطاً بأحداث مستقبلية، كما يجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق العمل الاعتيادي وعند تعثر أو إفسار أو إفلاس الصندوق أو الطرف المقابل.

#### 2-5 الموجودات المالية

##### (1) التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية في فئات القياس التالية:

• تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة).

• تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للصندوق في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

2-5 الموجودات المالية (تابع)

(1) التصنيف (تابع)

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تدرج الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو في الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كان الصندوق قد أجرى اختياراً نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي.

لا يعيد الصندوق تصنيف استثمارات الدين إلا في حالة واحدة وهي عندما أن يتغير النموذج التجاري المستخدم في إدارة تلك الموجودات.

تصنيف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالتكلفة المطفأة فقط إذا تم استيفاء المعيارين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه جمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- أن تؤدي الأحكام التعاقدية إلى وجود تدفقات نقدية بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفائدة.

تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذمم المدينة بينما تمثل التدفقات النقدية التعاقدية دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفائدة. ويتحقق هدف نموذج أعمال الصندوق من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

فيما يلي الموجودات المالية للصندوق المدرجة بالتكلفة المطفأة:

- النقد وما في حكمه: يشمل النقد وما في حكمه الأرصدة في الحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل المحتفظ بها لدى البنوك.
- الذمم المدينة والموجودات الأخرى: يتم الاعتراف بالذمم المدينة والموجودات الأخرى مبدئياً بقيمة المقابل غير المشروط ما لم تحتوي على عناصر تمويل جوهرية، وعندها يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة. فإذا كان من المتوقع تحصيل هذه الذمم في غضون سنة واحدة أو أقل (أو خلال دورة التشغيل العادية للعمل إذا طالت الفترة عن ذلك)، يتم تصنيفها كموجودات متداولة. وخلاف ذلك، يتم عرضها كموجودات غير متداولة.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### 2-5 الموجودات المالية (تابع)

##### (2) الاعتراف وإلغاء الاعتراف

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة - وهو التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل. ويلغى الاعتراف بالموجودات المالية بانقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند قيام الصندوق بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل كامل.

##### (3) القياس

عند الاعتراف المبدئي، يقيس الصندوق الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً، في حالة ما إذا كان الأصل المالي غير مدرج بقيمته العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم إدراج تكاليف المعاملة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المصاريف في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

إن القيم العادلة للموجودات المالية تقارب قيمها الدفترية، نظراً لأن أثر الخصم ليس كبيراً.

يؤخذ في الحسبان الموجودات المالية ذات المشتقات المتضمنة في مجملها عند تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية الخاصة بها تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفائدة.

##### (4) انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى الصندوق الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

• نقد وما في حكمه.

• ذمم مدينة وموجودات أخرى.

يتم شطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما يكون الصندوق قد استنفد جميع جهود الاسترداد العملية وخلص إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتقيد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً مقابل نفس البند.

يخضع النقد وما في حكمه أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، ومع ذلك، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

يراقب الصندوق جميع الموجودات المالية لتقييم ما إذا كانت قد حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. وإذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر.

ولتقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على البيانات المالية قد زادت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، ويشمل ذلك التجربة التاريخية والمعلومات التطلعية.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### 6-2 المطلوبات المالية

يقوم الصندوق بالاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تصبح طرفاً في الحقوق والالتزامات التعاقدية في العقد. ويتم استبعاد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المترتب على المطلوبات أو إلغاؤه أو انقضاء أجله.

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### 7-2 نقد وما حكمه

يشمل النقد وما في حكمه الودائع قصيرة الأجل والنقد المحتفظ به لدى البنوك.

#### 8-2 رأس مال حاملي الوحدات

يتمتع الصندوق بعمر محدود يبلغ 99 سنة من تاريخ التأسيس، ونظراً لكونه صندوق مغلق، يمكن لحاملي الوحدات تداول هذه الوحدات في سوق دبي المالي ولكن ليس لديهم الحق في سحب أو استرداد وحداتهم. وفقاً لنظام صندوق الريت، يتعين على الصندوق أن يوزع على حاملي الوحدات ما لا يقل عن 80% من صافي أرباحه السنوية المحققة. ويتم الاعتراف بالتوزيعات على حاملي الوحدات في بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

#### 9-2 إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتتضمن إيرادات الفائدة من النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل.

#### 10-2 تكاليف التمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الربح الفعلي. إن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخصم بدقة الدفعات والمقبوضات النقدية المستقبلية المقدر على مدى الأعمار المتوقعة للموجودات أو المطلوبات المالية (أو، حيثما يكون ملائماً، على مدى فترة أقصر) إلى القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المالية. وعند احتساب معدل الربح الفعلي، يقدر الصندوق التدفقات النقدية المستقبلية مع الأخذ بالاعتبار كافة الشروط التعاقدية للأدوات المالية، باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية.

يشتمل حساب معدل الربح الفعلي على جميع الرسوم المدفوعة أو المقبوضة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. تشمل تكاليف المعاملة التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على أصل أو التزام مالي أو إصداره. تشمل تكاليف التمويل التي يتم عرضها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر على تكلفة تمويل القروض.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 2 السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### 11-2 عقود الإيجار

عندما يعمل الصندوق كمؤجر، فإنه يحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. ويجري الصندوق تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري إلى المستأجر جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي. وفي إطار هذا التقييم، ينظر الصندوق في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون الموجودات مؤجرة بموجب عقد إيجار تشغيلي، فإنه يتم إدراج الأصل في الميزانية العمومية استناداً إلى طبيعة الأصل.

تشتمل إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على إيرادات الإيجار من المستأجرين. ويتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وعندما يقدم الصندوق حوافز لمستأجريه، يتم الاعتراف بتكلفة هذه الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضاً في إيرادات الإيجار.

بموجب معاملة البيع وإعادة التأجير، يأخذ الصندوق في الاعتبار أولاً ما إذا كان التحويل المبدئي للأصل الأساسي من البائع - المستأجر إلى المشتري - المؤجر هو معاملة بيع. سوف يعترف المشتري - المؤجر بالأصل الأساسي ويطبق النموذج المحاسبي للمؤجر على إعادة التأجير في حالة أن التحويل المبدئي هو عملية بيع.

يتم تصنيف الإيجار في بداية عقد الإيجار. ويتم تغيير تصنيف الإيجار فقط إذا اتفق أطراف اتفاقية الإيجار، في أي وقت خلال فترة الإيجار، على تغيير أحكام عقد الإيجار بطريقة كان من الممكن تصنيفها بشكل مختلف عند البداية لو كانت الشروط المعدلة سارية المفعول في ذلك الوقت. تعتبر الاتفاقية المعدلة بمثابة اتفاقية جديدة ويتم المحاسبة عنها بأثر مستقبلي على مدى المدة المتبقية من عقد الإيجار.

#### 12-2 قروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (بالصافي من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات القروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كامل التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث السحب. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم سحب بعض أو كامل التسهيل، تتم رسمة الأتعاب كدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 3 إدارة المخاطر المالية

#### 1-3 عوامل المخاطر المالية

يحتمل 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

##### (1) مخاطر صرف العملات الأجنبية

لا يواجه الصندوق أي تعرض هام لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن معظم معاملاته مقومة بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى، حيث أن الدرهم الإماراتي أو العملات الأخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

##### (2) مخاطر الأسعار

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

##### (3) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لتقلبات أسعار الفائدة هي ودائع قصيرة الأجل وقروض بنكية، 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 50 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن ربح الصندوق للسنة ستخفض أو تزداد بمبلغ 1.2 مليون درهم (2022: لا شيء).

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 3 إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### 1-3 عوامل المخاطر المالية (تابع)

#### (ب) مخاطر الائتمان

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

2022	2023	نقد وما في حكمه التصنيف
ألف درهم	ألف درهم	
47,773	2,934	A1 (تصنيف موديز)
929	14,818	A2 (تصنيف موديز)
-	2,097	A3 (تصنيف موديز)
-	141	BBB+ (تصنيف فيتش)
<u>48,702</u>	<u>19,990</u>	
2022	2023	ودائع قصيرة الأجل التصنيف
ألف درهم	ألف درهم	
-	20,000	A3 (تصنيف موديز)
-	2,562	BBB+ (تصنيف فيتش)
<u>-</u>	<u>22,562</u>	

يتولى مدير الصندوق إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من خلال الاحتفاظ بالأموال فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وذات السمعة الطيبة وذات تصنيف ائتماني مرتفع.

تتم مراقبة إمكانية استرداد الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس منتظم. أجرت الإدارة تقييماً وقررت أن مخصص الانخفاض في القيمة عن هذه الموجودات المالية المذكورة أعلاه غير ذي قيمة تذكر.

#### (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 للصندوق في الاحتفاظ بأرصدة كافية من النقد والأوراق المالية المتداولة وتوفر التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها والقدرة على تصفية مواقع السوق. ونظراً لطبيعة الأعمال الأساسية للصندوق، يهدف الصندوق إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها كما هو مطلوب.

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.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 3 إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### 1-3 عوامل المخاطر المالية (تابع)

#### (ج) مخاطر السيولة (تابع)

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

31 ديسمبر 2023	خلال سنة واحدة	1-5 سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
المطلوبات المالية غير المشتقة	17,488	277,845	-	295,333
قروض بنكية	3	-	-	3
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	642	-	-	642
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	18,133	277,845	-	295,978
31 ديسمبر 2022	1,400	-	-	1,400
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	520	-	-	520
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	1,920	-	-	1,920

#### 2-3 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرته على الاستمرار كمنشأة عاملة مع السعي لتحقيق أقصى قدر من المنافع 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 مقسوماً على مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

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

#### 3-3 تقدير القيمة العادلة

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية، وذلك نظراً إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

#### 4 استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية يقتضي أن يقوم مدير الصندوق بإصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. يتم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات هامة للبيانات المالية أدناه:

#### تقييم الاستثمارات العقارية

لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، عادة ما يتوفر أفضل دليل للقيمة العادلة من خلال الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة في نفس الموقع والحالة وتخضع لعقود إيجار مماثلة وعقود أخرى أو أسعار العرض لهذه العقارات. بدلاً من ذلك، يمكن تحديد القيمة العادلة بناءً على منحج الدخل (المدة والرجوع)، والتي تستمد القيمة من رسملة صافي إيرادات العقار.

يعترف الصندوق بالعقارات مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 "الاستثمارات العقارية"، فقد اختار الصندوق قياس العقارات بعد ذلك بالقيمة العادلة التي يحددها خبراء تقييم مستقلون. لا توجد علاقة بين الصندوق وخبراء التقييم المستقلين الذي يستعين بهم، ويتمتع هؤلاء الخبراء بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات في موقع وفئة الاستثمارات العقارية الخاضع للتقييم.

لقد تم تحديد المستويات المختلفة للقيمة العادلة للموجودات غير المالية على النحو التالي:

- المستوى الأول - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني - المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للموجودات أو المطلوبات، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث - المعطيات الخاصة بالموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

يوضح الجدول المبين أدناه تحليلاً للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير حسب مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يصنف فيه قياس القيمة العادلة.

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	578,000	578,000
-	-	301,000	301,000

31 ديسمبر 2023  
استثمارات عقارية

31 ديسمبر 2022  
استثمارات عقارية

تتمثل سياسة الصندوق في الاعتراف بالتحويلات إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة والتحويلات منها في نهاية فترة التقرير. لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة خلال السنة.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 4 استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

#### تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

تم الإفصاح عن التأثير المحتمل على التقييم العادل للاستثمارات العقارية في حالة وجود أي تغييرات في قيم المعطيات الرئيسية غير الملحوظة المستخدمة من قبل خبير التقييم في إيضاح رقم 5.

### 5 استثمارات عقارية

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
300,000	301,000	الرصيد الافتتاحي
-	267,207	إضافات على الاستثمارات العقارية خلال السنة
1,000	9,793	ربح من التقييم العادل
<u>301,000</u>	<u>578,000</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

تتألف الاستثمارات العقارية من مجمعي مدارس في عجمان، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة) ومجمعي مدارس في الشارقة، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة ويس جرين الدولية، مجمع مويلح ومجمع القرائن) ("العقارات").

\*في 15 فبراير 2023، أكمل الصندوق بنجاح عملية الاستحواذ على مجمعي مدارس ويس جرين الدولية، أي مجمع مويلح ومجمع القرائن بمساحة تبلغ 1,065,626 قدم مربع و308,106 قدم مربع على التوالي، من شركة البطحاء للعقارات مقابل 265 مليون درهم. تم تأجير المدرسة وتشغيلها من قبل مجموعة جيمس للتعليم لمدة 30 سنة وستظل جيمس المستأجر والمشغل للمدرسة بموجب اتفاقية الإيجار الإطارية الحالية.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة 46 مليون درهم خلال السنة (2022: 23 مليون درهم).

يتضمن الإيضاح 14 تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، موضحاً مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير.

#### عملية التقييم

خضعت العقارات للتقييم من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل (شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م) وفقاً لدليل التثمين والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 "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.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 5 استثمارات عقارية (تابع)

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

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

تشمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

2022	2023	
7.25%	6.97% - 8.13%	عائد لأجل
7.75%	7.95% - 11.32%	عائد الإيجار
7.60%	7.25% - 7.62%	العائد المعادل

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة 0.5%، لكان التقييم أقل بمبلغ 30 مليون درهم / أعلى بمبلغ 33 مليون درهم (2022): أقل بمبلغ 19 مليون درهم / أعلى بمبلغ 22 مليون درهم).

### 6 ذمم مدينة وموجودات أخرى

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
1,537	2,918	ذمم الإيجار المدينة
40	96	مبالغ مدفوعة مقدماً
3,993	471	ذمم مدينة أخرى
<u>5,570</u>	<u>3,485</u>	

### 7 ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
-	20,000	ودائع لدى البنك مرهونة (فترة استحقاق تزيد عن 3 أشهر)
-	2,562	ودائع أخرى تحت الرهن
<u>-</u>	<u>22,562</u>	

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

نقد وما في حكمه		
48,702	5,349	نقد لدى البنك
-	14,641	ودائع لدى البنك (فترة استحقاق تقل عن 3 أشهر)
<u>48,702</u>	<u>19,990</u>	

تتراوح أسعار الفائدة الفعلية للودائع لدى البنوك من 4.5% إلى 5.5% سنوياً (2022: لا شيء). في 31 ديسمبر 2023 و2022، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنوك محلية وفرع لبنك دولي.

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 8 رأس مال حاملي الوحدات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من 350,064 ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة (2022: 350,064 ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة) كما في 31 ديسمبر 2023 و2022.

### 9 قروض بنكية

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	الرصيد الافتتاحي
-	245,000	تمويل إسلامي مستلم خلال السنة
-	(5,987)	تكاليف المعاملات على التمويل
-	2,348	فوائد مستحقة
-	1,056	إطفاء تكلفة المعاملة
-	242,417	الرصيد في 31 ديسمبر

تشمل القروض البنكية تسهيلاً من تسهيلات التمويل الإسلامي (إجارة مؤسسية) بقيمة 140 مليون درهم و105 مليون درهم لمدة 5 سنوات (شاملة فترة السماح لمدة 2.5 سنوات) ولمدة 3 سنوات (شاملة فترة السماح لمدة 3 سنوات) على التوالي بمعدل ربح مع إيور لمدة تتراوح من 1 إلى 3 أشهر بالإضافة إلى معدل هامش ثابت. يتم تأمين هذه التسهيلات برهن من الدرجة الأولى مقابل الاستثمارات العقارية والتنازل عن متحصلات الإيجار والتأمين على الاستثمارات العقارية.

### 10 معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم ومدير الصندوق وكبار موظفي الإدارة والشركات التي تخضع بشكل مباشر أو غير مباشر لسيطرة الشركة الأم أو مدير الصندوق أو كبار موظفي الإدارة. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية. فيما يلي القيمة الإجمالية للمعاملات الهامة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
4,349	4,491	معاملات مع مدير الصندوق
1,400	1,050	أتعاب الإدارة
-	2,650	رسوم ترتيب الديون المدفوعة
		رسوم الاستحواذ على الموجودات المدفوعة للاستثمارات العقارية
2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
-	4,849	معاملات مع الشركة الأم المطلقة
		تكاليف التمويل

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 10 معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

#### 1-10 معاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تتعلق تكاليف التمويل بتمويل الوكالة قصير الأجل بمبلغ 105 مليون درهم تم الاستفاد منه خلال السنة من الشركة الأم المطلقة بمعدل ربح مع إيور لمدة 3 أشهر بالإضافة إلى معدل هامش ثابت تم سداه بالكامل في وقت لاحق من السنة.

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

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة 1.25% بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: 1% من قيمة استحواذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيب: 1% 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 2.25% من آخر صافي قيمة موجودات معلنة للصندوق ومحسوبة في نفس السنة المالية وقبل خصم أتعاب الإدارة.

### 2-10 أرصدة الأطراف ذات العلاقة

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
1,400	3	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة مدير الصندوق

يُستحق سداد المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة عند الطلب ولا تحمل أي فائدة.

### 11 ندم دائنة ومطلوبات أخرى

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
-	14,876	إيرادات إيجار غير مكتسبة
520	642	مصاريف مستحقة
149	240	ندم دائنة أخرى
669	15,758	

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 12 مصاريف أخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
343	454	أتعاب مهنية
132	132	رسوم خدمات الصندوق
47	62	رسوم الترخيص والتسجيل
41	139	مصاريف متنوعة
<u>563</u>	<u>787</u>	

### 13 الأدوات المالية بحسب الفئة

يبين الجدول أدناه تصنيف الصندوق لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2023 و2022.

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	بالتكلفة المطفأة
1,537	3,389	الموجودات المالية
-	22,562	ذمم مدينة وموجودات أخرى
48,702	19,990	ودائع قصيرة الأجل
<u>50,239</u>	<u>45,941</u>	نقد وما في حكمه
2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	بالتكلفة المطفأة
-	242,417	المطلوبات المالية
1,400	3	قروض بنكية
520	642	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
<u>1,920</u>	<u>243,062</u>	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

### 14 التزامات

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2023 و2022:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
21,750	38,645	خلال سنة واحدة
88,957	165,619	أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات
214,925	656,076	أكثر من خمس سنوات
<u>325,632</u>	<u>860,340</u>	

# صندوق المال كابيتال ريت

## إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

### 15 توزيعات أرباح

أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ 2.75 فلس للوحدة الواحدة وبإجمالي 9.63 مليون درهم للسنة المالية 2022 في 21 مارس 2023، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية البالغة 8.75 مليون درهم المدفوعة في 22 سبتمبر 2022 نسبة 97% من ربح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية 2022.

تم الإعلان في 2 أغسطس 2023 عن توزيعات أرباح مرحلية بقيمة 3.5 فلس لكل وحدة بإجمالي 12.25 مليون درهم، بما يمثل 49.5% من الأرباح السنوية المحققة، وتم سدادها في 16 أغسطس 2023. سيقتراح مدير الصندوق توزيعات أرباح ختامية في 21 فبراير 2024، والتي ستمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن 80% من الأرباح السنوية المحققة للصندوق، وذلك للامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقاً لنظام صندوق الريت.

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

### 16 أحداث لاحقة

بعد نهاية السنة، في 5 فبراير 2024، بعد موافقة حاملي الوحدات في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 13 ديسمبر 2023، نشر الصندوق دعوة إلى حاملي الوحدات للاكتتاب في الوحدات الجديدة في إصدار أسهم حقوق الأولوية. تبلغ الزيادة في رأس المال، من خلال إصدار أسهم حقوق الأولوية، حوالي 440 مليون درهم عن طريق إصدار ما تصل قيمته إلى 400 مليون وحدة. بخلاف ذلك، لم تظهر أي أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي كان يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

# علاقات المستثمرين جهة الاتصال

فاطمة الحاج  
علاقات المستثمرين

المال كابيتال ش.م.ع  
ص.ب ١١٩٩٣٠  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +٩٧١ ٤ ٣٦٠١ ١٣٣  
بريد إلكتروني: [ir.reit@almalcapital.com](mailto:ir.reit@almalcapital.com)  
<https://www.almalcapitalreit.com>

# المال كابيتال ريت

٤٨ مبنى برج جيت، مكتب ٩٠١، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية المتحدة  
ص.ب: ١١٩٩٣٠  
هاتف: +٩٦٥ ٤ ٩٧١ ١١٣٣  
بريد إلكتروني: [reit@almalcapital.com](mailto:reit@almalcapital.com)  
موقع إلكتروني: <https://www.almalcapitalreit.com>