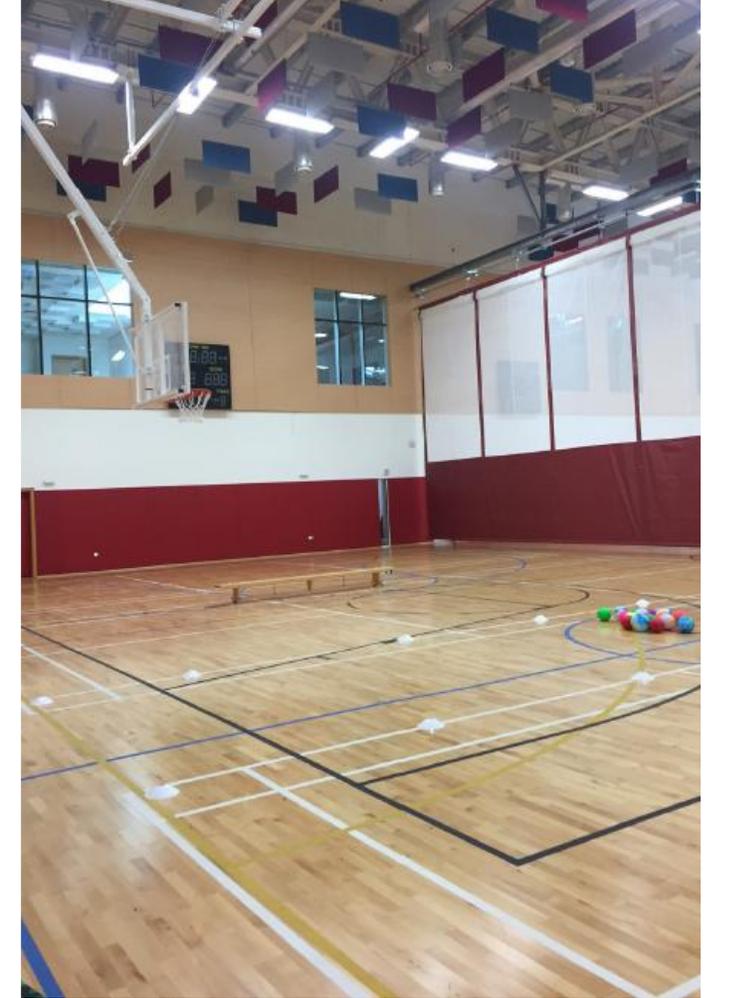


2024

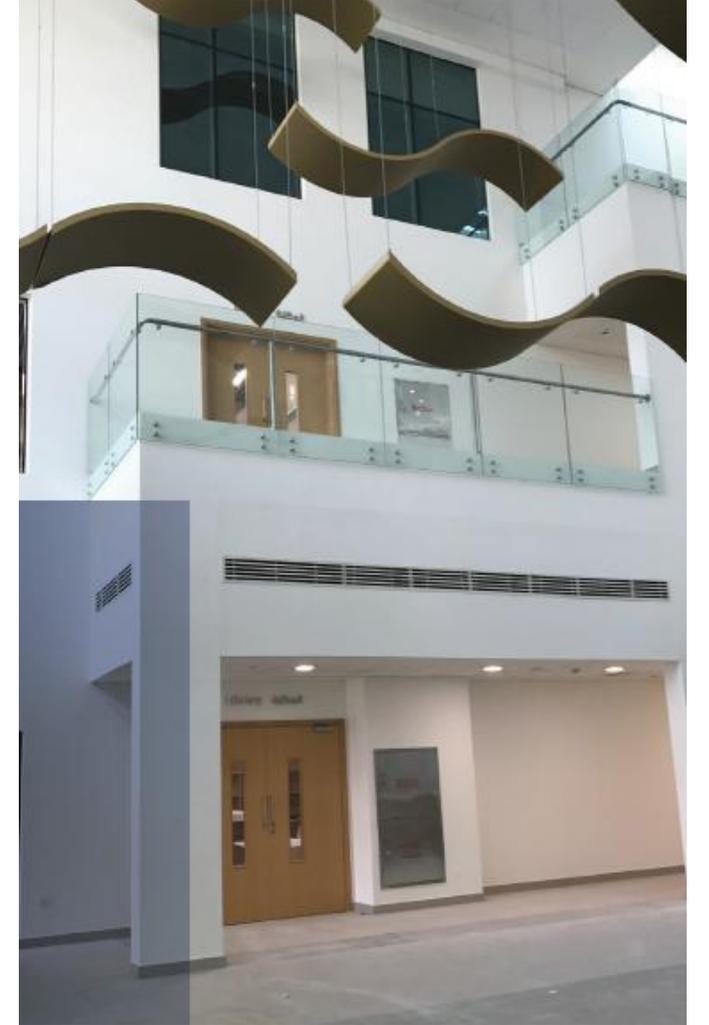
# التقرير السنوي

# جدول المحتويات

03	تقرير مدير الصندوق	01
06	تقرير لجنة الاستثمار والرقابة	02
08	المال كاييتال ريت - نظرة عامة عن السنة المالية 2024	03
10	المراجعة الاستراتيجية والتطور والمحفظة	04
17	مؤشرات الأداء الرئيسية	05
22	نظرة عامة على السوق	06
28	البيانات المالية الموحدة	07



# 01 تقرير مدير الصندوق



## بيان مدير الصندوق

يسرنا تقديم تقريرنا عن صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق" أو "AMCREIT") وشركته التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

صندوق المال كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري مغلق ("ريت") مدرج في سوق دبي المالي وحاصل على ترخيص من هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة. يواصل الصندوق في الحفاظ على مكانته كأول إدراج من نوعه في سوق دبي المالي اعتباراً من 31 ديسمبر 2024.

تتولى شركة المال كابيتال ش.م.خ ("مدير الصندوق") مسؤولية إدارة استثمارات الصندوق، وتحديد فرص الاستحواذ الجديدة، وتعزيز نموه بما يتماشى مع الإرشادات المعتمدة. وتعد شركة المال كابيتال ش.م.خ شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.خ ("الشركة الأم النهائية")، المدرجة في سوق دبي المالي.

قام مدير الصندوق بتعيين لجنة الاستثمار والرقابة، التي تتولى مسؤولية الإشراف ومراقبة أنشطة مدير الصندوق، بما في ذلك تقييم واعتماد مقترحات الاستثمار الخاصة بالصندوق.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل ضمن قطاعات التعليم والرعاية الصحية والصناعة في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي. ويرتكز تكليف الصندوق على الاستثمار في أصول عقارية مدعومة بعقود إيجار طويلة الأجل تتمتع بمستوى عال من الأمان الائتماني للمستأجرين.

في أبريل 2024، وفي إطار استراتيجيته للنمو، استكمل الصندوق عملية زيادة رأسماله من خلال إصدار حقوق أولوية، ما أسفر عن جمع 180 مليون درهم عبر إصدار 164 مليون وحدة إضافية بسعر 1.1 درهم للوحدة. وبهذا، ارتفع إجمالي رأس مال حاملي الوحدات (بما في ذلك علاوة الإصدار) إلى 530 مليون درهم (إيضاح 8). وقد خصصت عائدات زيادة رأس المال لتمويل عمليات استحواذ تهدف إلى تعزيز نمو محفظة الصندوق.

في يونيو 2024، أتم الصندوق بنجاح الاستحواذ على نسبة 100% من حصة الملكية في شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("كارنيشن")، وهي شركة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، تمتلك بشكل أساسي أصولاً عقارية تعليمية، بما في ذلك أرض ذات ملكية حرة بمساحة تقارب 564 ألف قدم مربع، وحرماً مدرسياً بمساحة مبنية تبلغ نحو 334 ألف قدم مربع، بالإضافة إلى الرهن العقاري المقابل. تم تأجير هذه الأصول إلى كنت كوليغ دبي لمدة 25 عاماً (بدأت في نوفمبر 2017) مع إيجارات متفق عليها. (إيضاح 5).

مع الاستحواذ المذكور أعلاه على شركة كارنيشن، تجاوز إجمالي أصول المجموعة مليار درهم اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، حيث بلغت قيمة محفظة الاستثمارات 993 مليون درهم، وتشمل خمس مجتمعات مدرسية تقع في دبي والشارقة وعجمان. ويمثل هذا الإنجاز علامة فارقة في مسيرة المجموعة، التي حققت نمواً ملحوظاً خلال ما يزيد قليلاً عن ثلاث سنوات من انطلاقتها التشغيلية.

اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، بلغ إجمالي القروض المستحقة على المجموعة 472 مليون درهم، مما يعكس هيكلًا رأسمالياً متوازناً بمعدل نسبة إقراض إلى القيمة العادلة يبلغ 47.5% (إيضاح 9).

حافظ الصندوق على سجله المستمر في توزيع الأرباح خلال عام 2024، حيث أعلن ووزع أرباحاً نهائية بقيمة 12.3 مليون درهم (3.5 فلس لكل وحدة) عن السنة المالية 2023 في مارس 2024، وبإضافة التوزيعات المرحلية للسنة المالية 2023، بلغ العائد السنوي الموزع على حاملي الوحدات 7.0%، بما يتماشى مع العائد المستهدف للصندوق. استمر هذا الاتجاه في النصف الثاني من العام مع توزيع أرباح مرحلية بقيمة 15.4 مليون درهم (3.0 فلس لكل وحدة على رأس المال المُعزز البالغ 514 مليون درهم) للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، وذلك في أغسطس 2024 (إيضاح 15). وعلى الرغم من أن إيرادات استحواذ كارنيشن في نهاية يونيو 2024 أصبحت مجدية فقط في النصف الثاني من العام، فقد تمكن الصندوق من تحقيق ربحية قوية للسنة المالية 2024. ويؤكد مدير الصندوق ثقته في الحفاظ على التوزيع المستهدف بنسبة 7.0% للسنة المالية 2024 على رأس المال المُعزز\*.

سنگاي فيج

المدير الإداري

ناصر النابلسي

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



امثالاً للوائح الصندوق، تم إجراء تقييمات عقارية نصف سنوية وسنوية من قبل شركة CBRE Dubai LLC، وهي جهة مستقلة مسجلة لدى مؤسسة التنظيم العقاري ومخصصة في تقييم العقارات. وقد تم إعداد هذه التقييمات وفقاً لدليل التقييم والتممين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS). اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، سجل الصندوق أرباح غير محققة بقيمة 24.5 مليون درهم نتيجة إعادة تقييم مدارس كنت، وويسجرين، والشعلة، وذلك استناداً إلى تقرير التقييم الصادر عن CBRE Dubai LLC، مقارنة بأرباح غير محققة بمبلغ 9.8 مليون درهم في عام 2023.

استمرت التحديات المرتبطة بالظروف الاقتصادية الكلية خلال العام، مع تواصل التطورات الجيوسياسية على مدار الفترة. ورغم ذلك، واصل الصندوق التكيف مع ظروف السوق، وتنفيذ خطته الاستثمارية، وتحقيق عوائد مجزية لحاملي الوحدات.

يواصل الصندوق تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية التي تركز على البنية التحتية الاجتماعية، بما في ذلك قطاعي التعليم والرعاية الصحية، بالإضافة إلى الأعمال الصناعية، كما يسعى بنشاط إلى استكشاف فرص جديدة لتعزيز محفظته الاستثمارية وزيادة الأصول المدارة، بهدف تحقيق عوائد مستدامة لحاملي الوحدات.

يواصل الصندوق التزامه بتعزيز رأسمال حاملي الوحدات خلال عام 2025، ويعتزم إطلاق برنامج لزيادة رأس المال بهدف توسيع القاعدة الرأسمالية وتعزيز حجم المحفظة.

\*تم الإعلان في 19 مارس 2025 عن توزيع أرباح نهائية بقيمة 0.04 درهم لكل وحدة، مما رفع متوسط التوزيعات النقدية إلى 7.0% للسنة المالية 2024، بما يتماشى مع معدل التوزيع السنوي المستهدف للصندوق.

## 02 تقرير لجنة الاستثمار والرقابة



## تقرير لجنة الاستثمار والرقابة

يسرنا تقديم التقرير الرابع للجنة الاستثمار والرقابة بشأن صندوق المال كابييتال ريت ("الصندوق") للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

واصلت لجنة الاستثمار والرقابة التزامها بتعزيز معايير الحوكمة في إدارة شؤون الصندوق، وكجزء من المراجعة الدورية، عقدت اللجنة عدة اجتماعات خلال عام 2024. بالإضافة إلى إجراء مراجعة شاملة لأداء الصندوق، عُرضت على اللجنة الفرص الاستثمارية التي عمل مدير الصندوق على استكشافها نيابة عن الصندوق.

عقدت لجنة الاستثمار والرقابة اجتماعها الأول في فبراير 2024، حيث أقرت توصية مدير الصندوق بتوزيع أرباح نهائية لحاملي وحدات الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

عقدت لجنة الاستثمار والرقابة اجتماعاً آخر في مايو 2024 لمناقشة وتقييم عملية استحواذ الصندوق على شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م (المالكة لعقار كنت كوليج دبي)، إلى جانب هيكل تمويل الصفقة، وذلك بناءً على العرض المقدم من مدير الصندوق والذي حظي بالموافقة. كما قدم مدير الصندوق التعديلات المطلوبة على نشرة الصندوق، والتي تم اعتمادها من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع.

اجتمعت لجنة الاستثمار والرقابة في نوفمبر 2024 لمراجعة أداء الصندوق، ومتابعة مستجدات الأصول، ومناقشة الخطة الاستراتيجية للسنة المالية 2025.

لم يطرأ أي تغيير على تشكيل لجنة الاستثمار والرقابة مقارنة بالعام السابق.

في إطار المراجعة الشاملة لأنشطة الصندوق وإدارته من قبل مدير الصندوق، أشادت لجنة الاستثمار والرقابة بالأداء المتميز، مؤكدة التزامها المتواصل بدعم مسيرة النمو المستدام للصندوق.

### أعضاء مجلس لجنة الاستثمار والرقابة



د. مهدي الفردان  
عضو



خالد بن كلبان  
عضو



سعادة حسين لوتاه  
الرئيس



فيصل الخزرجي  
عضو



محمد الكتبي  
عضو

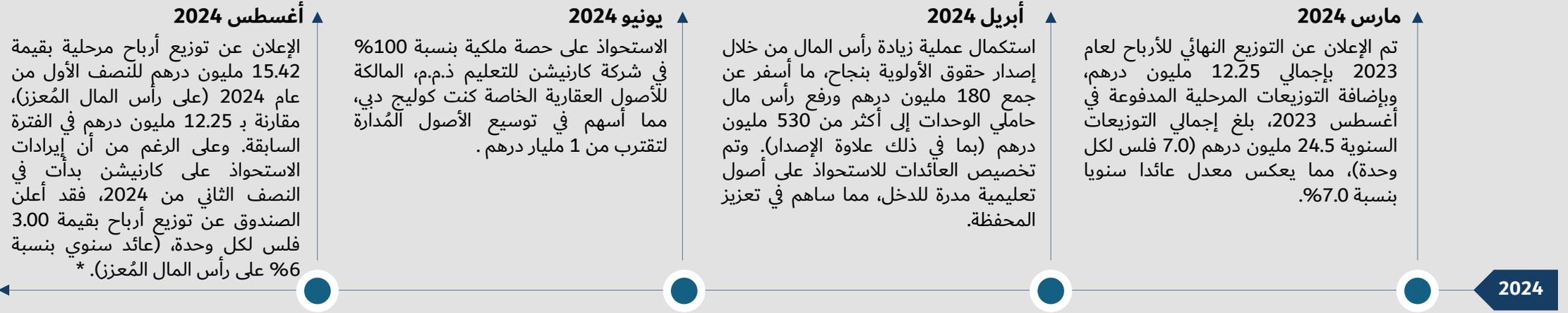
سعادة حسين لوتاه  
الرئيس

03

# المان كابيتال ريت – لمحة موجزة عن السنة المالية 2024



## لمحة موجزة عن السنة المالية 2024



النمو السنوي		إجمالي الأصول		5 أصول	
66.9 مليون درهم	2024	<b>45.3%</b>	1,055.6 مليون درهم	صافي قيمة الأصول	579.5 مليون درهم
46.0 مليون درهم	2023			إيرادات الإيجار	993.0 مليون درهم
62.0 مليون درهم	2024	<b>79.4%</b>	12.1%	إستثمارات عقارية	47.5%
34.5 مليون درهم	2023			العائد على رأس المال المدفوع	22.2%
0.121 درهم	2024	<b>22.2%</b>	47.5%	نسبة الإقراض الى القيمة العادلة	100%
0.099 درهم	2023			نسبة الإقراض الى القيمة العادلة	100%
				مليون قدم مربع	2.2
				مساحة أرض صافية	20+
				متوسط المدة المتبقية للإيجار	20+

## 04 المراجعة الاستراتيجية والتطور والمحافظة



## المراجعة الاستراتيجية

### أول صندوق استثمار عقاري مدرج في سوق دبي المالي

- يعد الصندوق صندوق استثمار عقاري مغلق يستثمر في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل والأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي، بالإضافة إلى أسواق أخرى خارج المنطقة.
- يتيح الصندوق للمستثمرين فرصة الاستثمار في فئة أصول تتمتع بأسس قوية على المدى الطويل، من خلال استراتيجية تركز على القطاعات ذات الأداء القوي.

يتولى إدارة الصندوق مدير استثمار مرموق يتمتع بفريق ذو خبرة وسجل حافل بالإنجازات.



الاستثمار في قطاعات التعليم والرعاية الصحية والصناعة من خلال عقود إيجار طويلة الأجل.



يحظى بدعم مستشارين ومدققين خارجيين رفيعي المستوى.

التمار و ش.م.ح  
ALTAMIMI & CO. CBRE KPMG Standard Chartered



يستهدف بناء محفظة متنوعة تحقق دخلاً تنافسياً وتعتمد على معاملات مهيكلة بشكل واضح ومحدد.



### لمحة موجزة عن المال كابيتال ريت

إسم الصندوق المال كابيتال ريت



مدير الصندوق المال كابيتال ش.م.ح



عنوان الصندوق مكتب رقم 901، 48 برج جيت، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية المتحدة



مدة الصندوق تم تأسيسه لمدة 99 عاما



الاستحواذ على عقارات مدرة للدخل في قطاعات تتمتع بمعدل نمو مرتفع مثل التعليم والرعاية الصحية والصناعة.

خصائص الاستثمار



القدرة على الاستحواذ على أصول داخلية وخارجية في الإمارات العربية المتحدة، مع مرونة في الاستحواذ على أصول دولية.

التركيز على الأصول ذات معدلات الإشغال المرتفعة وعقود الإيجار الفردية.

استهداف المستأجرين من ذوي الملاءة الائتمانية الجيدة.

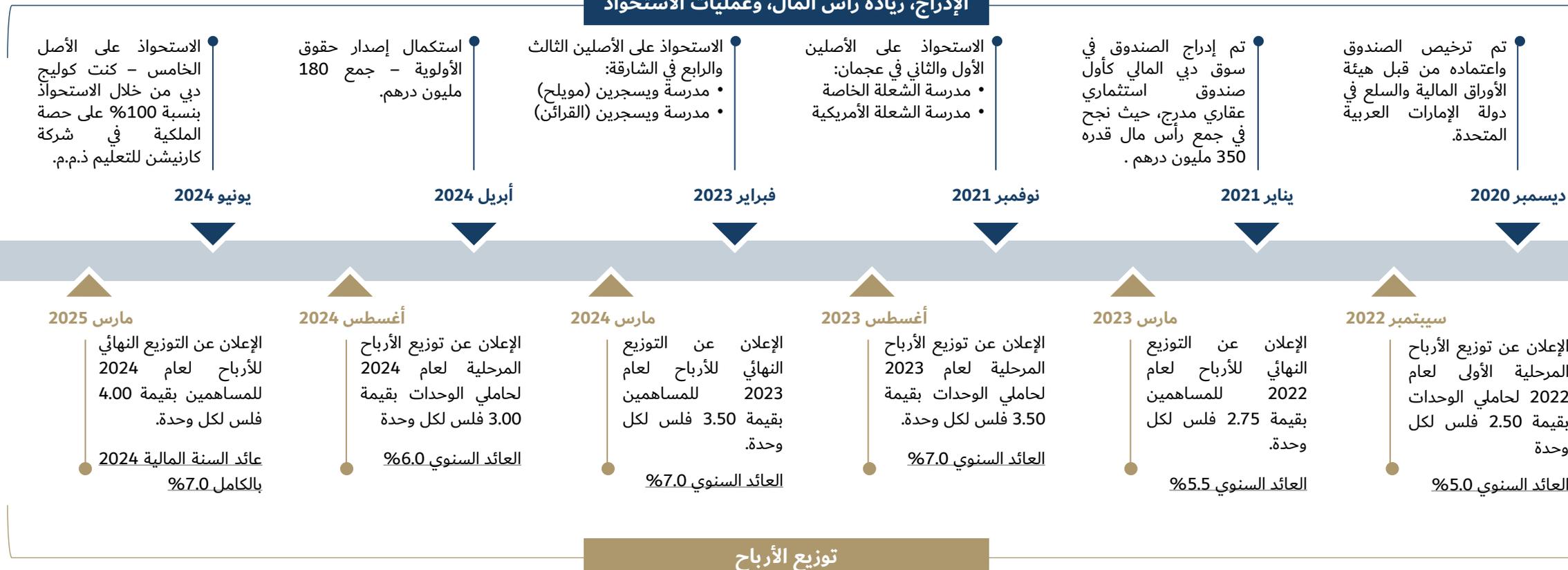
إبرام عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين.

ضمان تدفق دخل مستقر من خلال هيكل متوازنة.

تنفيذ عقود الإيجار الصافي الثلاثي بهدف تقليل المخاطر وتعزيز كفاءة التكاليف.

## التطور ملخص لأبرز الأحداث

### الإدراج، زيادة رأس المال، وعمليات الاستحواذ

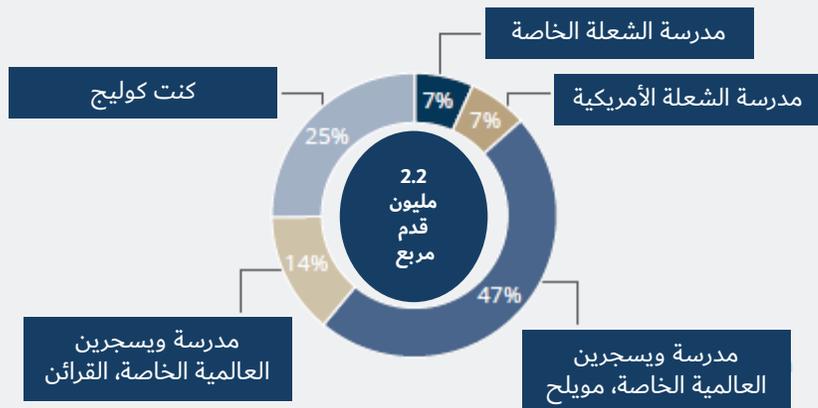
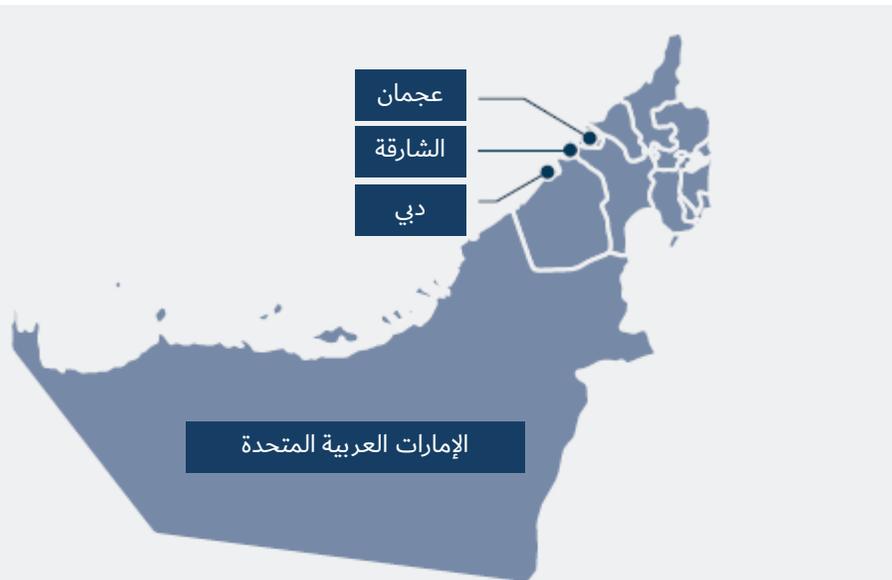


## ملخص المحفظة

اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، احتفظ الصندوق بخمسة أصول تعليمية في دولة الإمارات العربية المتحدة على النحو التالي:

الأصول	الموقع	مساحة الأرض (قدم مربع)	% من إجمالي مساحة الأرض المملوكة
مدرسة الشعلة الخاصة	الطلة 2، عجمان	149,932	7%
مدرسة الشعلة الأمريكية	الطلة 2، عجمان	150,120	7%
مدرسة ويسجرين انترناشيونال الخاصة	موليخ، الشارقة	1,065,626	47%
مدرسة ويسجرين انترناشيونال الخاصة	القرائن الشارقة	308,106	14%
كنت كوليج دبي	ند الشبا، دبي	563,950	25%
<b>المجموع</b>		<b>2,237,734</b>	

تمتلك المال كابيتال ريت مساحة شاسعة تبلغ 2.2 مليون قدم مربع من الأراضي الحرة والداخلية موزعة على خمسة أصول تمتد عبر ثلاث إمارات هي عجمان والشارقة ودبي، مما يعكس تنوعاً استثمارياً واسع النطاق.



## الأصول



### 1 مدرسة الشعلة الخاصة - الطلة 2، عجمان

1

مدة الإيجار الأصلية: 15 سنة (مع خيار التجديد)  
السعة الاستيعابية للطلاب: 2,300  
النوع: على أساس صافي ثلاثي  
عدد الطلاب الحاليين\*: 2,331

سنة التأسيس: 2019  
المنهاج الدراسي: وزارة التربية والتعليم الإماراتية  
مساحة الأرض: 149,932 قدم مربع  
المساحة المبنية الحالية: 247,118 قدم مربع  
الملكية: قطعة أرض منفردة - مملوكة بالكامل

### 2 مدرسة الشعلة الأمريكية - الطلة 2، عجمان

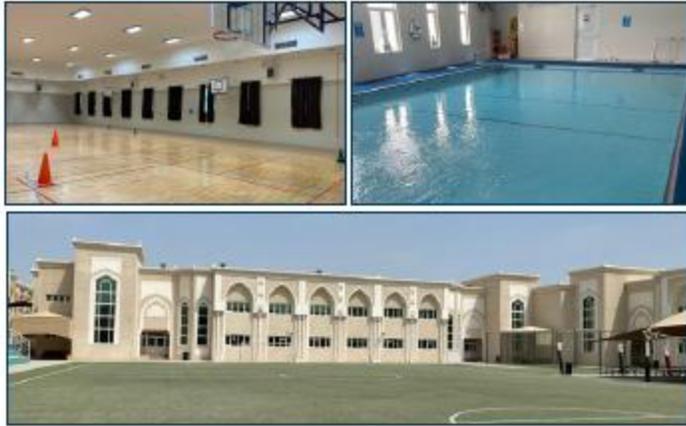
2

مدة الإيجار الأصلية: 15 سنة (مع خيار التجديد)  
السعة الاستيعابية للطلاب: 2,200  
النوع: على أساس صافي ثلاثي  
عدد الطلاب الحاليين\*: 1,332

سنة التأسيس: 2019  
المنهاج الدراسي: أمريكي  
مساحة الأرض: 150,120 قدم مربع  
المساحة المبنية الحالية: 248,700 قدم مربع  
الملكية: قطعة أرض منفردة - مملوكة بالكامل

\*اعتباراً من فبراير 2025

## الأصول



### 3 مدرسة ويسجرين انترناشيونال - مويلح، الشارقة

3

مدة الإيجار الأصلية: 30 سنة (مع خيار التجديد)  
السعة الاستيعابية للطلاب: 4,596  
النوع: على أساس صافي فردي  
عدد الطلاب الحاليين\*: 3,455

سنة التأسيس: 1991  
المنهاج الدراسي: بريطاني  
مساحة الأرض: 1,065,626 قدم مربع  
المساحة المبنية الحالية: 441,689 قدم مربع (تشمل سكن الموظفين الذي تم بناؤه عام 2018)  
الملكية: قطعة أرض منفردة - مملوكة بالكامل

### 4 مدرسة ويسجرين انترناشيونال الخاصة - القرائن، الشارقة

4

مدة الإيجار الأصلية: 30 سنة (مع خيار التجديد)  
السعة الاستيعابية للطلاب: 1,200  
النوع: على أساس صافي فردي  
عدد الطلاب الحاليين\*: يدرس المشغل إعادة تسمية الحرم المدرسي تحت علامة تجارية جديدة\*

سنة التأسيس: 2007  
المنهاج الدراسي: بريطاني  
مساحة الأرض: 308,106 قدم مربع  
المساحة المبنية الحالية: 69,968 قدم مربع  
الملكية: قطعة أرض منفردة - مملوكة بالكامل

\*اعتباراً من فبراير 2025

## الأصول



5 كنت كوليغ - ند الشبا، شارع دبي العين مقابل ميدان الجنوب

مدة الإيجار الأصلية: 25 سنة (مع خيار التجديد)  
السعة الاستيعابية للطلاب: 2,200  
النوع: على أساس صافي ثلاثي  
عدد الطلاب الحاليين\*: 1,553

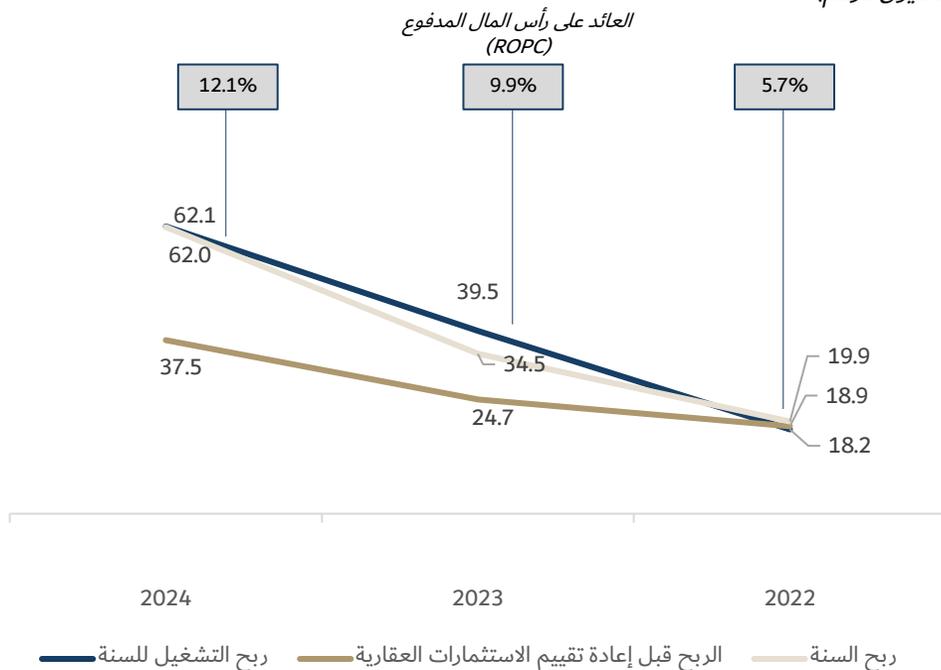
سنة التأسيس: 2016  
المنهاج الدراسي: بريطاني  
مساحة الأرض: 563,950 قدم مربع  
المساحة المبنية الحالية: 339,062 قدم مربع  
الملكية: قطعة أرض منفردة - مملوكة بالكامل

## 05 مؤشرات الأداء الرئيسية



## الربحية

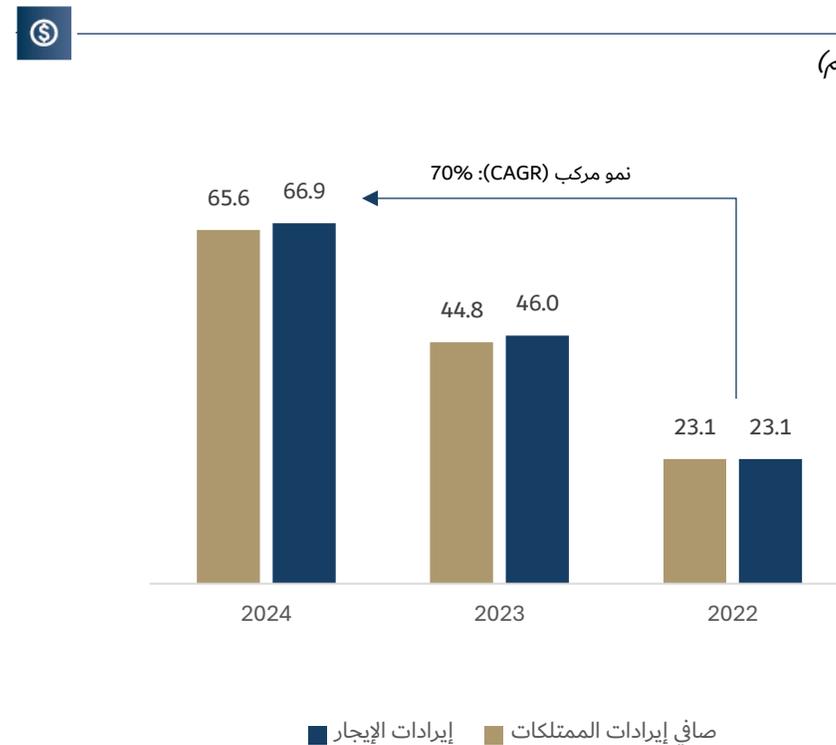
(المبالغ بالمليون درهم)



شهدت الربحية تحسنا مستمرا من عام 2022 إلى عام 2024، مدفوعة بزيادة تدريجية في دخل العقارات وهيكل تكاليف فعال. يعكس الارتفاع في صافي الربح بعد إعادة التقييم قوة عقود الإيجار، بما في ذلك الزيادات المتضمنة في إيجارات العقود، بالإضافة إلى الظروف القوية لسوق العقارات.

## الإيرادات

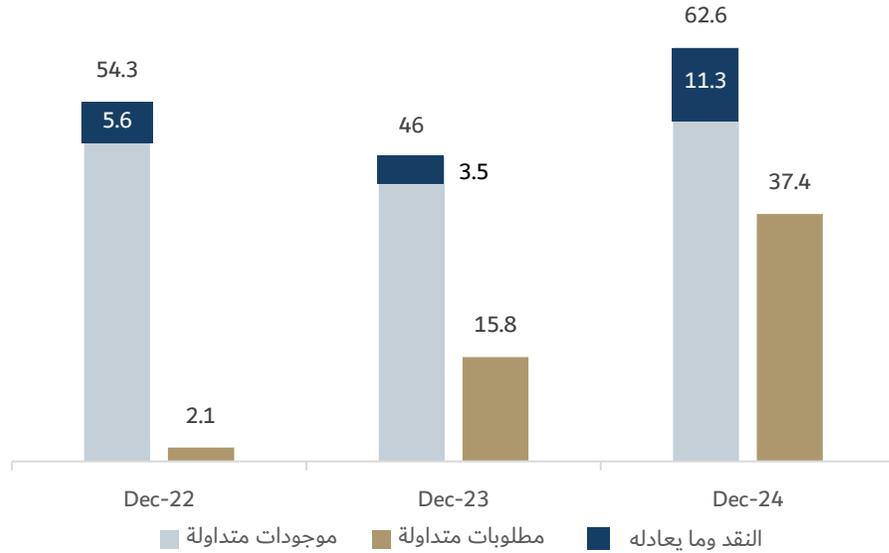
(المبالغ بالمليون درهم)



ارتفعت إيرادات الإيجارات من 23.1 مليون درهم في عام 2022 إلى 66.9 مليون درهم في عام 2024، مدفوعة بتوسع المحفظة والزيادات المتضمنة في إيجارات العقود طويلة الأجل. كما شهد صافي إيرادات الممتلكات نموا متوافقا مع تطور المحفظة والكفاءة التشغيلية المستدامة للصندوق.

## رأس المال العامل

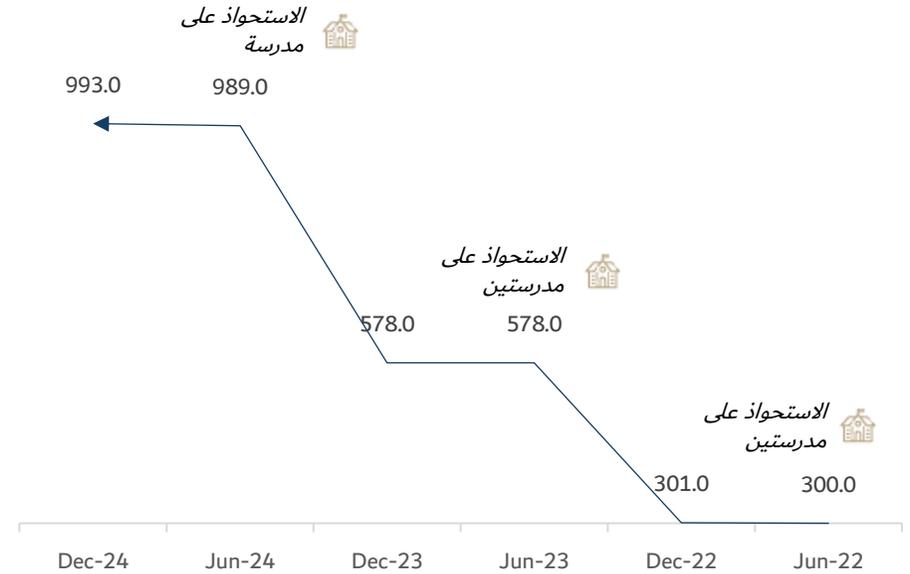
(المبالغ بالمليون درهم)



سجلت الأصول المتداولة نموا مستمرا من 2022 إلى 2024، لتبلغ 62.6 مليون درهم حتى 31 ديسمبر 2024، مدفوعة بزيادة كبيرة في النقد وما يعادله. كما ارتفعت المطلوبات المتداولة خلال 2023 و2024 متناسبة مع توسع المحفظة، مع استمرار قوة السيولة بفضل الإدارة الفعالة لرأس المال العامل، مما يعزز المرونة المالية.

## الاستثمارات العقارية

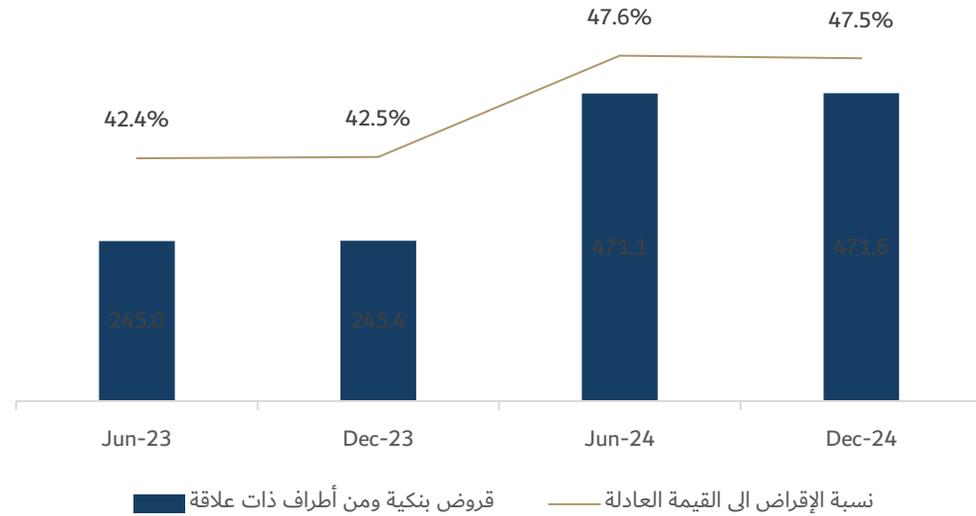
(المبالغ بالمليون درهم)



نمت استثمارات الصندوق العقارية من خلال الاستحواذات الاستراتيجية. تبع أول استحواذ على مدرستين بقيمة 300.0 مليون درهم إماراتي استحواذان إضافيان في فبراير 2023، مما أدى إلى مضاعفة حجم المحفظة تقريبا إلى 578.0 مليون درهم إماراتي. وفي يونيو 2024، أدى الاستحواذ على الأصل الخامس إلى زيادة أخرى في المحفظة، مما عزز استراتيجية التوسع الخاصة بالصندوق. وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ 993.0 مليون درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2024.

## القروض ونسبة الإقراض الى القيمة العادلة

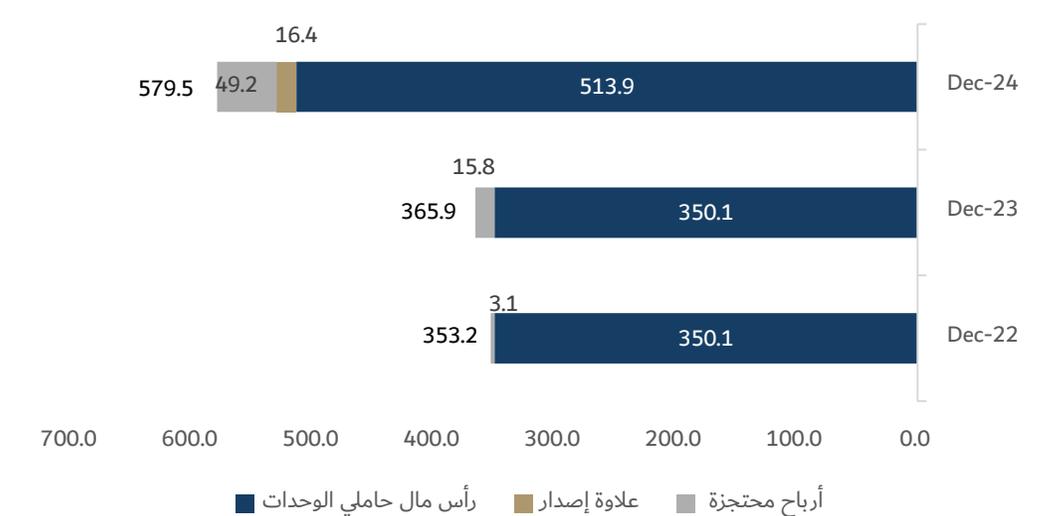
(المبالغ بالمليون درهم)



ارتفع إجمالي القروض من 245.0 مليون درهم في 30 يونيو 2023 إلى 471.6 مليون درهم بحلول 31 ديسمبر 2024، تماشياً مع نمو المحفظة. وعلى الرغم من زيادة القروض، ارتفعت نسبة الإقراض الى القيمة العادلة من 42.4% في يونيو 2023 إلى 47.5% في ديسمبر 2024 بعد الاستحواذ على كارنشن. ومع ذلك، لا تزال النسبة أقل من الحد الأقصى المسموح به البالغ 50.0% مما يعكس نهجاً متحفظاً في إدارة سياسة التراض لدى مدير الصندوق.

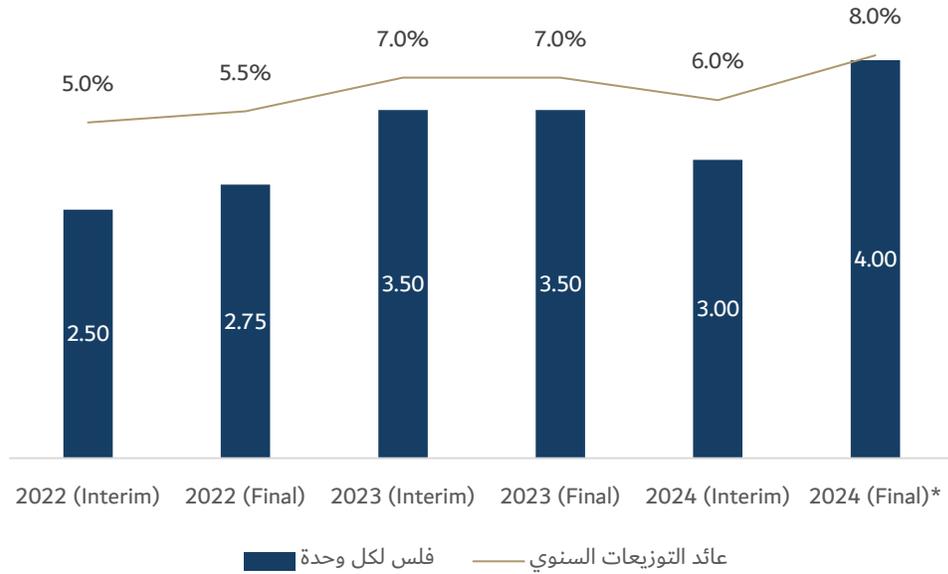
## حقوق الملكية

(المبالغ بالمليون درهم)



ارتفع رأس مال حاملي الوحدات إلى 513.9 مليون درهم في عام 2024، عقب زيادة رأس المال. شهدت الأرباح المحتجزة نمواً مستمراً، مما يعكس ربحية الصندوق العقاري وقدرته على تحقيق عوائد مستدامة. أما علاوة إصدار الأوراق المالية فقد تمثلت في العلاوة (10 فلس لكل وحدة) التي دفعها المستثمرون خلال زيادة رأس المال (فوق القيمة الاسمية البالغة 1 درهم لكل وحدة)، وهو ما يبرز ثقة المستثمرين ورغبتهم في المساهمة في نمو الصندوق.

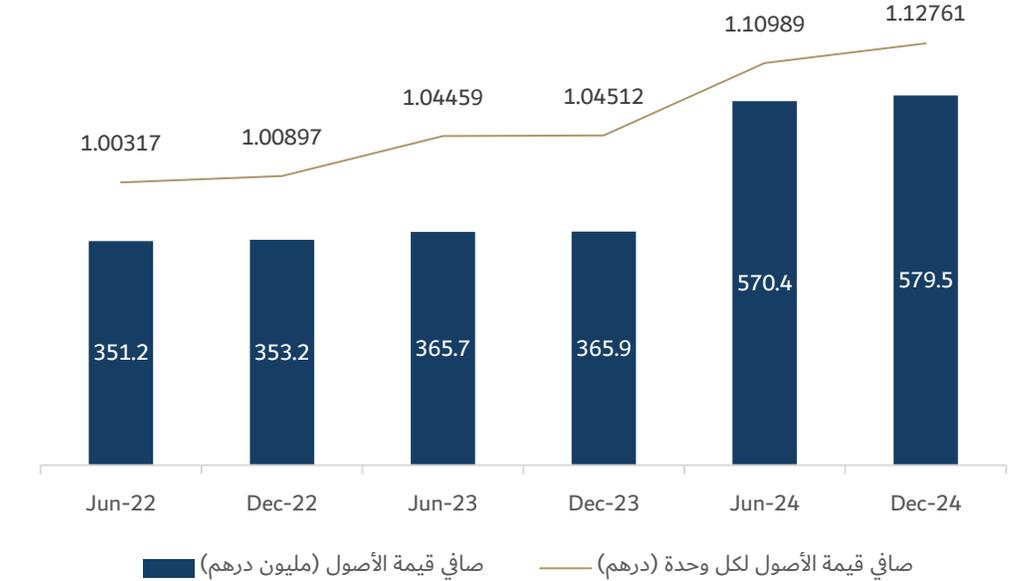
## عائد التوزيعات والأرباح الموزعة



حافظ المال كابيتال ريت على توزيعات نقدية مستقرة وتنافسية مع زيادة ثابتة من متوسط 2.63 فلس لكل وحدة في عام 2022 إلى 3.50 فلس لكل وحدة في عامي 2023 و2024. في عام 2024، تم دفع التوزيعات النقدية المرحلية والنهائية على رأس مال متزايد (بعد إصدار الحقوق). وقد تم الحفاظ على متوسط العائد السنوي للتوزيعات بشكل ثابت عند 7.0% لعامي 2023 و2024، مما يؤكد قدرة المال كابيتال ريت على تحقيق دخل ثابت وضمن عوائد مستدامة لحاملي وحداتها.

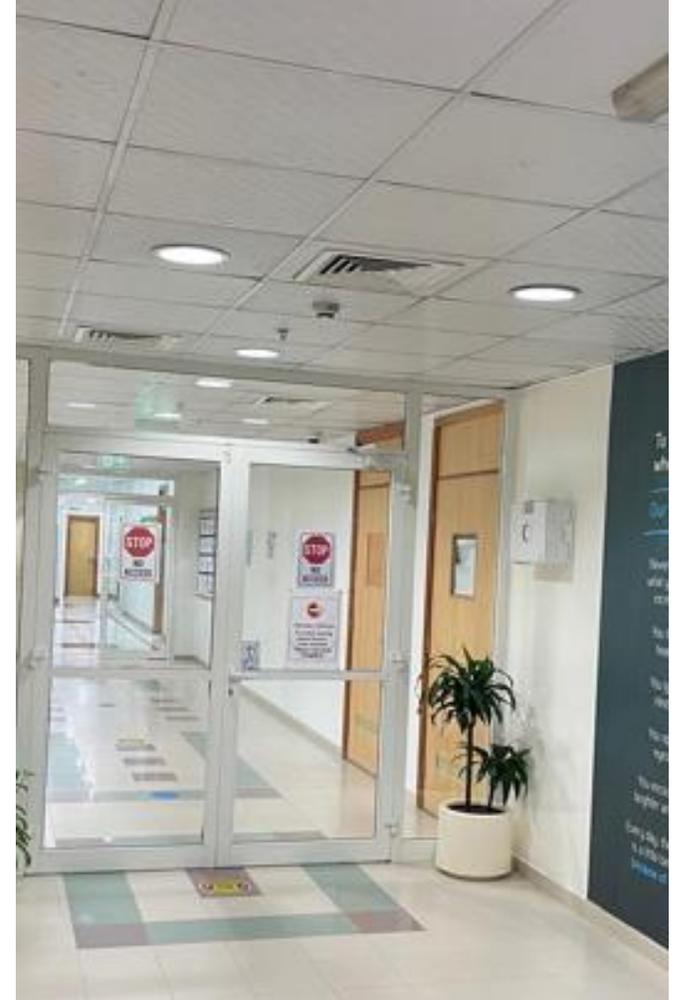
\* تم الإعلان عنها ولم تدفع بعد

## صافي قيمة الأصول



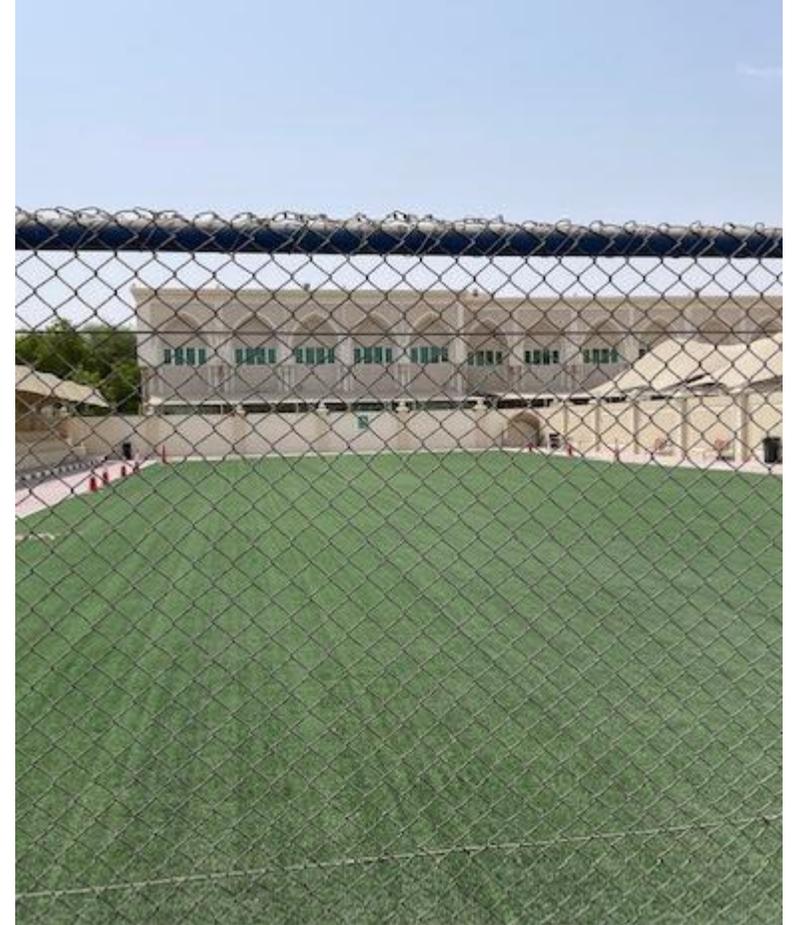
ارتفع صافي قيمة الأصول من 351.2 مليون درهم في يونيو 2022 إلى 579.5 مليون درهم في ديسمبر 2024، مدعوماً بزيادة رأس المال في أبريل 2024 والاستحواذ على شركة كارنيشن للتعليم في يونيو 2024. كما زاد صافي قيمة الأصول لكل وحدة من 1.01 درهم في يونيو 2022 إلى 1.11 درهم في يونيو 2024، ثم إلى 1.13 درهم في ديسمبر 2024، مما يعكس نمو الأصول القوي وربحية الصندوق.

## 06 نظرة عامة على السوق



## نظرة عامة على سوق صناديق الاستثمار العقاري العالمية

- أصبحت صناديق الاستثمار العقاري فئة أصول راسخة، حيث توفر للمستثمرين فرصا استثمارية مرنة ومتنوعة في العقارات المدرة للدخل. منذ إطلاقها في الولايات المتحدة في ستينيات القرن الماضي، توسعت صناديق الاستثمار العقاري عالميا، حيث تبنت العديد من الدول أطرا تنظيمية لدعم الاستثمارات العقارية القائمة على آليات السوق.
- اعتبارا من ديسمبر 2023، يوجد 940 صندوق استثمار عقاري مدرج حول العالم، بقيمة سوقية إجمالية تبلغ 2.0 تريليون دولار أمريكي، مقارنة بـ 120 صندوقا في دولتين قبل ثلاثين عاما، لتصل اليوم إلى أكثر من 40 دولة<sup>1</sup>. تعد الولايات المتحدة السوق الأكثر تقدما والأوسع نطاقا، حيث تضم أكثر من 225 صندوق استثمار عقاري متداول علنا، مما يجعلها الرائدة عالميا. تستفيد الأسواق الأوروبية، مثل المملكة المتحدة وفرنسا وألمانيا وهولندا، من التناسق التنظيمي، في حين شهدت منطقة آسيا والمحيط الهادئ، بقيادة اليابان وسنغافورة وأستراليا، تطورا كبيرا. كما تشهد الأسواق الناشئة، مثل الهند والبرازيل وجنوب إفريقيا، زيادة في اعتماد صناديق الاستثمار العقاري.
- يواصل سوق صناديق الاستثمار العقاري العالمي نموه، مع معدل نمو سنوي مركب متوقع يبلغ 3% من 2024 إلى 2029، لينمو بمقدار 372.8 مليار دولار أمريكي<sup>2</sup>. يستمر الطلب على المساحات اللوجستية والصناعية والعقارات المتخصصة في دفع التوسع، حيث سجلت صناديق الاستثمار العقاري عائدا إجماليا بنسبة 4.9% في عام 2024<sup>1</sup>. وكانت العقارات المتخصصة (35.9%)، ومراكز البيانات (25.2%)، والرعاية الصحية (24.2%)<sup>1</sup> من بين القطاعات الأعلى أداءً.



يزداد تركيز صناديق الاستثمار العقاري على التخصص والابتكار والاستدامة. ساهم النمو في الذكاء الاصطناعي والحوسبة السحابية في زيادة الطلب على صناديق الاستثمار العقاري في مراكز البيانات، بينما تظل صناديق الاستثمار العقاري في الرعاية الصحية قطاعا مستقرا. من المتوقع أن يحافظ القطاع على نمو ثابت في عام 2025، مدعوما بالتحويلات الهيكلية في الطلب على العقارات واستراتيجيات الاستثمار المتطورة.

نسبة نمو الناتج المحلي الحقيقي (%)



المصدر: صندوق النقد الدولي؛ المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء، الإمارات العربية المتحدة؛ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي  
ملاحظات: F = توقعات؛ بيانات الإمارات لعام 2023 مستمدة من المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء، بينما بيانات 2025-2024 مأخوذة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي؛ تم احتساب معدل النمو لدول مجلس التعاون الخليجي كمعدل متوسط مرجح للدول الأعضاء.

تساهم المشاريع الضخمة، والاستثمارات في البنية التحتية، ونمو القطاع الخاص في تعزيز التوسع الاقتصادي طويل الأجل لدول مجلس التعاون الخليجي. كما أن ارتفاع تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر والإصلاحات الداعمة للأعمال تسهم في تشكيل المشهد الاقتصادي للمنطقة. وفي هذا السياق، تتمتع الإمارات بموقع قوي لتحقيق مزيد من النمو الاقتصادي، بفضل اقتصادها المتنوع، واستقرارها المالي الحكومي، وازدهار سوقها العقاري.

## نظرة عامة على الاقتصاد الكلي لدول مجلس التعاون الخليجي والإمارات العربية المتحدة

- يعد مجلس التعاون الخليجي مركزا اقتصاديا وتجاريا، مدعوما بموارد طاقة وفيرة، وموقع جغرافي استراتيجي، وجهود التنويع التي تشكل مسار نموه على المدى الطويل.
- ساهمت جهود التنويع الاقتصادي في استقرار النمو، حيث يقود التوسع الاقتصادي القطاعات غير النفطية مثل الخدمات المالية، والتصنيع، والتجارة، والسياحة.
- كما دعمت استثمارات القطاع العام هذا التحول بعيدا عن الاعتماد على النفط.
- بينما سيشهد عام 2024 انتعاشا معتدلا، من المتوقع حدوث تعافي في عام 2025، مدفوعا بتحسين إنتاج النفط وتراجع اضطرابات الشحن.
- نما اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل ثابت في عام 2024، حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 3.8% على أساس سنوي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2024، مدفوعا بالقطاع غير النفطي الذي يشكل 75% من الاقتصاد<sup>1</sup>.
- يتوقع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.0% لعام 2024، مدعوما بالسياحة، والخدمات المالية، والعقارات، والنقل. ومن المتوقع يستمر النمو في عام 2025 بثبات عند نسبة 4.5% سنويا.
- يحدد كل من البنك الدولي وصندوق النقد الدولي القطاع غير النفطي كمحرك رئيسي، متوقعين نمو الناتج المحلي الإجمالي الكلي بنسبة 3.3% و4.0% على التوالي في عام 2024.

المصدر: 1 وزارة الإقتصاد، الإمارات العربية المتحدة

## نظرة عامة على سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي للقطاع العقاري في الإمارات من 21.0 مليار دولار أمريكي (76 مليار درهم) في عام 2020 إلى 25.9 مليار دولار أمريكي (95 مليار درهم) في عام 2023، حيث زادت حصته في إجمالي الناتج المحلي من 5.24% إلى 5.67%. بلغ الناتج المحلي الإجمالي للقطاع العقاري في النصف الأول من عام 2024، 13.6 مليار دولار أمريكي (50 مليار درهم)، مقارنة بـ 13.1 مليار دولار أمريكي (48 مليار درهم) في النصف الأول من عام 2023، مما يعكس استمرار النمو<sup>1</sup>.

- شهد سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة توسعا في عام 2024، مدفوعا بزيادة الطلب وارتفاع الأسعار في القطاعات السكنية والتجارية وقطاعات التجزئة والقطاعات الصناعية، مدعوما بمزيد من التدابير التنظيمية الجديدة.
- بحلول نهاية عام 2024، سجلت الإمارات العربية المتحدة قيمة إجمالية للمعاملات العقارية تبلغ حوالي 243.2 مليار دولار أمريكي (893 مليار درهم) في الإمارات الأربعة - أبوظبي، ودبي، والشارقة، وعجمان - وأكثر من 331,300 معاملة، منها 226,000 معاملة تمت في دبي.
- تظهر بيانات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي نموا قويا في القطاع العقاري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2024. حيث ارتفعت أسعار العقارات بنسبة 11.1% على أساس سنوي في دبي، بينما سجلت أبوظبي زيادة بنسبة 0.3% كما ارتفعت الإيجارات بنسبة 14.5% في دبي و4.2% في أبوظبي.
- من المتوقع أن يشهد قطاع العقارات في الإمارات نموا في عام 2025 مدفوعا بارتفاع الطلب، وزيادة الاستثمارات المؤسسية، ودعم الحكومة.

الناتج المحلي الإجمالي للقطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة



من المتوقع أن يستمر السوق في تحقيق معدلات إشغال عالية وتزايد الأسعار والنمو المستدام مدعوما بالاستقرار المالي، والمزايا الضريبية، والاهتمام الأجنبي المتزايد.

المصدر: 1. المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء؛ 2. الهيئات العقارية في كل من أبوظبي ودبي والشارقة وعجمان

## قطاع التعليم في الإمارات:

### مركز متنامي للفرص

جعلت الإمارات التعليم أولوية وطنية، من خلال تنفيذ إصلاحات استراتيجية واستثمارات تهدف إلى بناء اقتصاد قائم على المعرفة.

#### توسع سوق التعليم

- تم تقدير حجم سوق التعليم العالي في الإمارات بقيمة 1.9 مليار دولار أمريكي في عام 2024، ومن المتوقع أن ينمو ليصل إلى 2.9 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2028، (بمعدل نمو سنوي مركب قدره 10%) حيث من المتوقع أن يجذب مزيداً من الطلاب من جنوب آسيا وإفريقيا والشرق الأوسط.<sup>3</sup>
- تضم الإمارات جامعات عالمية مرموقة مثل جامعة نيويورك أبوظبي، وجامعة برمنغهام دبي، والمعهد الهندي للتكنولوجيا دلهي - أبوظبي، مما يعزز مكانتها كمركز تعليمي رائد، حيث استقطبت أكثر من 194,000 طالب دولي<sup>3</sup> في عام 2024.
- توفر البيئة الاقتصادية في الإمارات العربية المتحدة فرصاً للتدريب والتوظيف، مما يسهل انتقال الطلاب إلى سوق العمل.

#### السياسات الحكومية الداعمة للتعليم

- تضم دولة الإمارات العربية المتحدة إحدى أكثر الأسواق التعليمية تطوراً في منطقة الخليج العربي، حيث يشكل الوافدون 88.5%<sup>4</sup> من إجمالي السكان.
- تشجع الحكومة الاستثمار الخاص من خلال الملكية الأجنبية الكاملة (100%)<sup>5</sup> وتقديم تأشيرات لمدة 10 سنوات للمعلمين<sup>2</sup>. كما خصصت ميزانية تعليمية قدرها 3 مليارات دولار أمريكي لعام 2025<sup>6</sup>، مما يضعها في مرتبة متقدمة من حيث نسبة الإنفاق الوطني على التعليم مقارنة بالولايات المتحدة والمملكة المتحدة وألمانيا<sup>7</sup>.

- من المتوقع أن ينمو سوق التعليم الخاص في الإمارات العربية المتحدة لمراحل رياض الأطفال حتى الصف الثاني عشر (K-12) من 7.17 مليار دولار أمريكي في عام 2025 إلى 10.29 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2030 (بمعدل نمو سنوي مركب 7.5%)<sup>1</sup>، مدفوعاً بارتفاع عدد السكان الوافدين، وزيادة الالتحاق بالمدارس، والطلب المتزايد على المناهج الدولية.
- تظل المناهج البريطانية والأمريكية والباكورية الدولية من الخيارات الأكثر تفضيلاً، حيث تجذب العائلات الباحثة عن معايير تعليمية معترف بها عالمياً.
- تشهد دبي توسعاً في قطاع التعليم، حيث زادت المساحة المخصصة للمدارس بنسبة 25%، مع نمو في معدلات الالتحاق بنسبة 6% خلال العام الدراسي 2024-2025، ليصل إجمالي عدد الطلاب إلى 387,441 طالباً في 227 مدرسة<sup>2</sup>.

المصدر: 1. تقرير Mordor Intelligence؛ 2. هيئة المعرفة والتنمية البشرية (KHDA)، دبي؛ 3. تقرير EMI؛ 4. Global؛ 5. قرار مجلس الوزراء بدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في 2 يوليو 2019؛ 6. الميزانية الاتحادية لوزارة المالية، الإمارات العربية المتحدة؛ 7. Alpen Capital.



## التعليم كقطاع استثماري

- يشكل الطلب المتزايد على المناهج الدولية إلى جانب ارتفاع دخل السكان في الإمارات عاملاً رئيسياً في جعل التعليم قطاعاً استثمارياً مفضلاً في المنطقة.
- شهد قطاع الاستثمار في التعليم نشاطاً ملحوظاً خلال عام 2024، حيث أعلنت Brookfield في يونيو 2024 عن اتفاقية لتصبح المستثمر الرئيسي في "جيمس للتعليم"، المزود الرائد لخدمات التعليم لمراحل رياض الأطفال حتى الصف الثاني عشر في دبي. وفي سبتمبر 2024، استحوذت تي أسوشيتس على حصة الأغلبية في ألفيا للتعليم لدعم خططها التوسعية في منطقة مجلس التعاون الخليجي. كما قامت جي إف اتش بارتنرز في نوفمبر 2024 بالاستثمار في بريتش للتعليم، مما يعزز محافظتها الاستثمارية في قطاع التعليم ويؤكد جاذبية السوق التعليمي في المنطقة.
- يعكس إدراج شركة "تعليم القابضة" في سوق دبي المالي و"ألف للتعليم" في سوق أبوظبي للأوراق المالية اهتمام المستثمرين المتزايد بقطاع التعليم. كما تساهم الإيرادات المستقرة للرسوم الدراسية إلى جانب نمو رأس المال في جذب المستثمرين المحليين والعالميين، مما يعزز مكانة القطاع كوجهة استثمارية واعدة.

تتوافق استراتيجية التعليم في الإمارات العربية المتحدة مع رؤية 2021 والاستراتيجية الوطنية للتعليم العالي 2030 واستراتيجية دبي للتعليم. E33 من المتوقع أن تحافظ الإمارات على دورها الريادي في مجالي التعليم والابتكار بفضل النمو المستمر في معدلات الالتحاق، وتوسع المؤسسات التعليمية، والسياسات الحكومية الداعمة للقطاع.

# 07 البيانات المالية الموحدة



## تقرير مدقق الحسابات المستقلين

السادة حاملي وحدات شركة المال كابيتال ريت

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة المال كابيتال ريت ("الصندوق") وشركتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر الموحدة، والتغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية).

#### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتبني تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فترة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبيدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

### تقييم الاستثمارات العقارية

راجع الإيضاحين رقم ٤ و ٥ حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول هذا الأمر في سياق تدقيقنا
تتكون محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق من خمس مجتمعات مدارس. يعتبر تقييم الاستثمارات العقارية مجالاً هاماً لوضع الأحكام ويتم تعزيزه من خلال عدد من الافتراضات.	<ul style="list-style-type: none"> <li>قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل مدير الصندوق والإطلاع على شروط ارتباطهم بالمجموعة، وذلك لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو قيدت نطاق عملهم؛</li> <li>قمنا بالاستعانة بمتخصصين لدينا في تقييم العقارات والذين قاموا بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في عملية التقييم وفحص وتمحيص الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات ومعدلات الإيجارات السائدة في السوق وتكاليف التشغيل ومعدلات العائد المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها بالمعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ في الاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛</li> <li>قمنا بمقارنة البيانات المصدرية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة بالمعلومات الداعمة ذات الصلة؛</li> <li>قمنا بتقييم ما إذا كانت هناك أي دوافع جوهرية خلال فترة التدقيق من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على قيمة العقارات؛</li> <li>قمنا بتقييم مدى كفاية إيضاحات المجموعة الواردة في البيانات المالية الموحدة.</li> </ul>
يتم بيان الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم تقييمها باستخدام منهج الدخل.	<ul style="list-style-type: none"> <li>تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقدير قيمة عقاراتها. تنطوي عملية تقدير القيمة على أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات التي سيتم تطبيقها.</li> </ul>
يتطلب تقييم القيمة من مدير الصندوق مراقبة الافتراضات الأساسية بحذارة ووضع تقديرات وأحكام جوهرية. يتطلب هذا المجال مزيد من التركيز، حيث أن أي مداخلات غير دقيقة في تحديد قيم العقارات يمكن أن تؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.	<ul style="list-style-type: none"> <li>يتطلب تقييم القيمة من مدير الصندوق مراقبة الافتراضات الأساسية بحذارة ووضع تقديرات وأحكام جوهرية. يتطلب هذا المجال مزيد من التركيز، حيث أن أي مداخلات غير دقيقة في تحديد قيم العقارات يمكن أن تؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.</li> </ul>

#### أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية الموحدة في ٢٠ فبراير ٢٠٢٤.

#### المعلومات الأخرى

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي (بما في ذلك تقرير مدير الصندوق)، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا حولها. لقد حصلنا على تقرير مدير الصندوق قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، وتوقع الحصول على الأقسام المتبقي من التقرير السنوي المتكامل لاحقاً لتاريخ تقرير مدققي الحسابات.



المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاحات ٢٠٢٤		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	ألف درهم	ألف درهم	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
				استثمارات عقارية
٥٧٨,٠٠٠	٩٩٣,٠٠٠		٥	
				موجودات متداولة
				ذمم مدنية وموجودات أخرى
٣,٤٨٥	١١,٢٥٣		٦	
٢٢,٥٦٢	٢٦,٤٥٥		٧	ودائع قصيرة الأجل
١٩,٩٩٠	٢٤,٨١٧		٧	نقد وما يعادله
=	٤١		١٠	المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة
٤٦,٠٣٧	٦٢,٦٤٦			
٦٢٤,٠٣٧	١,٠٥٥,٦٤٦			مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
٣٥٠,٠٦٤	٥١٣,٨٩٠		٨	رأس مال حاملي الوحدات
=	١٦,٣٨٣		٨	علاوة سندات
١٥,٧٩٥	٤٩,١٦٦			أرباح محتجزة
٣٦٥,٨٥٩	٥٧٩,٤٦٩			إجمالي حقوق الملكية لحاملي الوحدات
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
				قروض بنكية
٢٤٢,٤١٧	٤٣٨,٧٣٨		٩	
				مطلوبات متداولة
				قروض بنكية
=	٣٢,٨٣٨		٩	
٣	=		١٠	المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة
١٥,٧٥٨	٤,٦٠١		١١	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
١٥,٧٦١	٣٧,٤٣٩			
٢٥٨,١٧٨	٤٧٦,١٧٧			إجمالي المطلوبات
٦٢٤,٠٣٧	١,٠٥٥,٦٤٦			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
				صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٣٦٥,٨٥٩	٥٧٩,٤٦٩			
٣٥٠,٠٦٤	٥١٣,٨٩٠			وحدات مصدرة (ألف وحدة)
١,٠٤٥١٢	١,١٢٧٦١			صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.ح بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٥، ووقعها بالنيابة عن المجلس:



المدير المالي التنفيذي



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦، تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد

للشركة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦,٠٣٨	٦٦,٨٧٦	٥ الإيرادات
(١,٢٢٠)	(١,٢٣١)	إيرادات الإيجار
٤٤,٧٧٨	٦٥,٦٤٥	نقصاً: المصاريف التشغيلية للممتلكات
		صافي إيرادات الممتلكات
-	٣,٩٠١	إيرادات أخرى
٤٤,٧٧٨	٦٩,٥٤٦	صافي الإيرادات
		المصاريف
(٤,٤٩١)	(٦,٣٨٧)	١٠ أتعاب الإدارة
(٧٨٧)	(١,٠٦٦)	١٢ مصاريف أخرى
(٥,٢٧٨)	(٧,٤٥٣)	مجموع المصاريف
٣٩,٥٠٠	٦٢,٠٩٣	ربح التشغيل للشركة
١,٩٥٨	٣,٣٥٦	إيرادات / (تكاليف) التمويل
(١٦,٧١٦)	(٢٧,٩٣٩)	إيرادات التمويل
(١٤,٧٥٨)	(٢٤,٥٨٣)	تكاليف التمويل
٢٤,٧٤٢	٣٧,٥١٠	صافي تكاليف التمويل
		الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
٩,٧٩٣	٢٤,٤٥١	٥ ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
٣٤,٥٣٥	٦١,٩٦١	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
٣٤,٥٣٥	٦١,٩٦١	إجمالي الدخل الشامل للشركة
		ربحية الوحدة
٠.٩٩	٠.١٢١	ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٢ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد

إيضاحات	عدد الوحدات ألف وحدة	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	علاوة سندات ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١ يناير ٢٠٢٣	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	-	٣,١٣٩	٣٥٣,٢٠٣
ربح السنة	-	-	-	٣٤,٥٣٥	٣٤,٥٣٥
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٣٤,٥٣٥	٣٤,٥٣٥
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٥	-	-	(٢١,٨٧٩)	(٢١,٨٧٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	-	١٥,٧٩٥	٣٦٥,٨٥٩
رأس المال المصدر لحقوق الاكتتاب	١٦٣,٨٢٦	١٦٣,٨٢٦	-	-	١٦٣,٨٢٦
علاوة سندات ربح السنة	-	-	١٦,٣٨٣	-	١٦,٣٨٣
تكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق إصدار الأسهم	-	-	-	(٨٩١)	(٨٩١)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	-	-	-	٦١,٠٧٠	٦١,٠٧٠
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٥	-	-	(٢٧,٦٦٩)	(٢٧,٦٦٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٥١٣,٨٩٠	٥١٣,٨٩٠	١٦,٣٨٣	٤٩,١٩٦	٥٧٩,٤٦٩

إن تقرير منقحي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٥٣٥	٦١,٩٦١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة
		تعديلات لـ:
(٩,٧٩٣)	(٢٤,٤٥١)	ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(١,٩٥٨)	(٣,٣٥٦)	إيرادات التمويل
١٦,٧١٦	٢٧,٩٣٩	تكاليف التمويل
٣٩,٥٠٠	٦٢,٠٩٣	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٣,٩٠٢)	(٧,٧٦٨)	التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
-	(٤١)	التغير في المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة
(١,٣٩٧)	(٣)	التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
١٥,٠٨٩	(١١,١٥٧)	التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
٤٩,٢٩٠	٤٣,١٢٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	٩ و ٥ (١٦٣,٥٤٩)	الاستحواذ على شركة تابعة، صافي من النقد المستحوذ
(٢٦٧,٢٠٧)	-	شراء استثمارات عقارية
(٢٢,٥٦٢)	(٣,٨٩٣)	حركة في ودائع قصيرة الأجل
١,٩٥٨	٣,٣٥٦	إيرادات تمويل مقبوضة
(٢٨٧,٨١١)	(١٦٤,٠٨٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١٧٩,٣١٨	متحصلات من حقوق الإصدار
٢٤٥,٠٠٠	-	٩ متحصلات من قروض بنكية
١٠٥,٠٠٠	-	متحصلات من قرض مستحق إلى طرف ذي علاقة
(١٠٥,٠٠٠)	-	سداد القرض المستحق لطرف ذي علاقة
(١٣,٣١٢)	(٢٥,٧٨٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢١,٨٧٩)	(٢٧,٦٦٩)	١٥ توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
٢٠٩,٨٠٩	١٢٥,٨٦٩	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٨,٧١٢)	٤,٩٠٧	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله
٤٨,٧٠٢	١٩,٩٩٠	النقد وما يعادله في بداية السنة
١٩,٩٩٠	٢٤,٨٩٧	٧ النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

### 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 (حالياً، ١ / ر.م. لسنة ٢٠٢٣) بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري رقم ٦ / ر.م. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

تتألف البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م. ("الشركة") التي تم الاستحواذ عليها في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"). تمتلك الشركة التي تم تأسيسها في دبي، الإمارات العربية المتحدة، بشكل أساسي موجودات عقارية تعليمية، بما في ذلك أراضي التملك الحر والحرم المدرسي والرهن العقاري المقابل.

الصندوق مُدرج ومعداوي 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.ح 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.ح، شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

شركة دبي للاستثمار ش.م.ح هي الشركة الأم ("الشركة الأم الأساسية") والطرف المسيطر للصندوق وتمتلك ٧٦,٢٩٪ من وحدات الصندوق.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص. ب. ١١٩٩٣٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تطبيق قانون ضريبة الشركات لدولة الإمارات العربية المتحدة وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل"

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية الإماراتية المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لعام ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال ("قانون ضريبة الشركات") لسن نظام ضرائب اتحادية على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضرائب الشركات ساري المفعول للقرارات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

قامت المجموعة بتقييم إمكانية تطبيق الإعفاء المتاح لصندوق الاستثمار المؤهل بموجب المادة ١٠ والمادة ٤ (١) (ح) من قانون ضريبة الدخل على الصندوق والشركة التابعة المملوكة بالكامل له ولاحظت أن جميع معايير الإعفاء قد تم استيفائها ومن ثم تقدمت بطلب للاستفادة من الإعفاء من الهيئة الاتحادية للضرائب. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ترى المجموعة أنه لا يوجد تأثير ضريبي حالي أو مؤجل نظراً لاستيفاء شروط الإعفاء وستواصل المجموعة متابعة الموافقة النهائية من الهيئة الاتحادية للضرائب.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

#### ٢ السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبنية أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

#### ١-٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية وهي متوافقة مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات التي وضعتها لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

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

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بالتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية للإعداد التقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من مدير الصندوق إبداء رأيه في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. 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 ٤.

#### (أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة ذات الصلة المطبقة دون أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التتابعية والتي أصبحت سارية للقرارات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، دون أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

#### المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة تاريخ السريان

##### تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، عرض البيانات المالية عند تصنيف المطلوبات

توضح التعديلات ضيقة النطاق على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ 'عرض البيانات المالية' أنه يتم تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو الإخلال بالتعهد). توضح التعديلات أيضاً ما يحويه المعيار المحاسبي الدولي ١ عندما يشير إلى 'تسوية' التزام. قد تؤثر التعديلات على تصنيف المطلوبات، وخاصة بالنسبة للمنشآت التي وضعت باعتبارها سابقاً نوايا الإدارة عند تحديد التصنيف وبالنسبة لبعض المطلوبات التي يمكن تحويلها إلى حقوق ملكية.

##### تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات

توضح هذه التعديلات كيف أن الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة ١ يناير ٢٠٢٤. إعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

١٠٢ أساس الإعداد (تابع)

(أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة ذات الصلة المطبقة دون أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة تاريخ السريان

تعديل على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير

١ يناير ٢٠٢٤ تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير الواردة في المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لشرح كيفية احتساب المنشأة للبيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير التي تكون فيها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - ترتيبات تمويل الموردين

١ يناير ٢٠٢٤ تقدم هذه التعديلات هدفين جديدين للإفصاح - أحدهما في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والآخر في المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - للشركة لتقديم معلومات عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها والتي تمكن المستخدمين (المستثمرين) من تقييم آثار هذه الترتيبات على مطلوبات الشركة وتدفقاتها النقدية وتعرض الشركة لمخاطر السيولة.

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ - عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية

١ يناير ٢٠٢٥ لا تتضمن التعديلات متطلبات محددة لتقدير سعر الصرف الفوري، ولذلك، عند تقدير سعر الصرف الفوري يمكن للشركة استخدام سعر صرف ملحوظ دون تعديل أو أسلوب آخر للتقدير. طبقاً لهذه التعديلات، سوف تحتاج الشركات لتقديم إحصاحات جديدة لمساعدة المستخدمين في تقييم تأثير استخدام سعر صرف مقدر على البيانات المالية. قد تتضمن هذه الإحصاحات طبيعة والآثار المالية للعملة التي تكون غير قابلة للصرف وسعر الصرف الفوري المستخدم وعلية التقدير والمخاطر التي قد تواجهها الشركة نظراً لأن العملة غير قابلة للصرف.

تعديلات على المعيارين ٧ و ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - تصنيف الموجودات المالية

١ يناير ٢٠٢٦ طبقاً لهذه التعديلات، قد تحقق بعض الموجودات المالية بما في ذلك الموجودات التي تنطوي على خصائص مرتبطة بالمعايير البنائية والاجتماعية والحوكمة معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط على أن تكون تدفقاتها النقدية غير مختلفة بصورة جوهرية عن أصل مالي مطبق لا ينطوي على هذه الخاصية. تشمل هذه التعديلات أيضاً على إحصاحات إضافية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لها خصائص محتمة معينة لا ترتبط بصورة مباشرة بتغير في مخاطر أو تكاليف الإقراض الأساسية ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ١-٢ أساس الإعداد (تابع)

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية (تابع)

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة تاريخ السريان

تعديلات على المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - العرض والإفصاح في البيانات المالية

سوف يحل المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - 'عرض البيانات المالية' وينطبق على فترات إعداد التقارير السنوية اعتباراً من أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. يقدم المعيار الجديد المتطلبات الرئيسية الجديدة التالية:

- يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في خمس فئات في بيان الأرباح أو الخسائر وهي فئات التشغيل والاستثمار والتمويل والعمليات المتوقعة وضريبة الدخل. كما يتعين على المنشآت أيضاً عرض إجمالي فرعي للأرباح التشغيلي المحدد مؤخراً. لن يتغير صافي أرباح المنشآت.
- يتم الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في إيضاح واحد في البيانات المالية.
- يتم تقديم المزيد من الإرشادات حول كيفية تجميع المعلومات في البيانات المالية.

علاوة على ذلك، يتعين على جميع المنشآت استخدام الإجمالي الفرعي للأرباح التشغيلي كنقطة بداية لبيان التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات على البيانات المالية المستقبلية وتعتمدها، إن أمكن، عندما تصبح سارية المفعول.

#### ٢-٢ تحويل العملات الأجنبية

##### (أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بدينهم الإمارات العربية المتحدة ("الدينهم 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 المعقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الأخر.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ٣-٢ استثمارات عقارية

إن العقارات المحفوظ بها لجني عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لإضافتها إلى رأس المال أو كليهما والتي تكون غير مأهولة من قبل المجموعة 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 والمصالبة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمارات العقارية حتى يكون مهيناً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف القروض المرسلة.

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 للمعار) في الأرباح أو الخسائر.

#### ٤-٢ مقاصة الأدوات المالية

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

#### ٥-٢ الموجودات المالية

##### (١) التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات التقييم التالية:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الأرباح أو الخسائر).
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

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

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(١) التصنيف (تابع)

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تدرج الأرباح والخسائر إما في الأرباح أو الخسائر أو في الدخل الشامل الأخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحفوظ بها للمتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كانت المجموعة قد أجرت اختياراً نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي.

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

تصنيف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تصنف المجموعة 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 حصرياً للمبالغ الأصلية والفائدة.

تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

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

فيما يلي الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة:

- النقد وما يعاقله: يشمل النقد وما يعاقله الأرصدة في الحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل المحتفظ بها لدى البنوك.
- الذمم المدينة والموجودات الأخرى: يتم الاعتراف بالذمم المدينة والموجودات الأخرى ميدنياً بقيمة المقابل غير المشروط ما لم تحتوي على عناصر تمويل جوهري، وعندما 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.

## التمال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(٢) الاعتراف والإلغاء الاعتراف

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

(٣) القياس

عند الاعتراف المبدي، تقيس المجموعة الموجودات المالية بالقيمة العادلة زانداً، في حالة ما إذا كان الأصل المالي غير مدرج بقيمته العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم إدراج تكاليف المعاملة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن المصاريف في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر.

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

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

(٤) انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى المجموعة الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

- نقد وما يعانله.
- ذمم مدينة وموجودات أخرى.

يتم شطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تكون المجموعة قد استنفدت جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتفيد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً بمقابل نفس البند.

يخضع النقد وما يعانله أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ومع ذلك، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

تراقب المجموعة جميع الموجودات المالية لتقييم ما إذا كانت قد حدثت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي. وإذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر.

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

## التمال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ٦-٢ المطالبات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بالمطالبات المالية عندما تصبح طرفاً في الحقوق والالتزامات التعاقدية في العقد. ويتم استبعاد المطالبات المالية عند الوفاء بالالتزام المترتب على المطالبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. يتم الاعتراف بالمطالبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتؤاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

#### ٧-٢ نقد وما يعادله

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

#### ٨-٢ رأس مال حاملي الوحدات

يتمتع الصندوق بعمر محدود يبلغ ٩٩ 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 ٨٠٪ من صافي أرباحه السنوية المحققة. ويتم الاعتراف بالتوزيعات على حاملي الوحدات في بيان التغييرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

#### ٩-٢ إيرادات التمويل

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

#### ١٠-٢ تكاليف التمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الريح الفعلي. إن معدل الريح الفعلي هو المعدل الذي يخصم بدقة الدفعات والمقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى الأعمار المتوقعة للموجودات أو المطالبات المالية (أو، حيثما يكون ملائماً، على مدى فترة أقصر) إلى القيمة الدفترية للموجودات أو المطالبات المالية. وعند احتساب معدل الريح الفعلي، تقدر المجموعة التنفقات النقدية المستقبلية مع الأخذ بالاعتبار كافة الشروط التعاقدية للادوات المالية، باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية.

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

#### ١١-٢ عقود الإيجار

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. وتجري المجموعة تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري إلى المستأجر جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة 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.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ١١-٢ عقود الإيجار (تابع)

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 تقدم المجموعة 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، تأخذ المجموعة 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.

#### ١٢-٢ قروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكديها. ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (الصافي من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الأرباح أو الخسائر 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 رسلة الأتعاب كدفوعات مقدمة لخدمات السوولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

#### ١٣-٢ أساس التوحيد - الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة إلى، أو يكون لها حقوق في، عوائد متغيرة من ارتباطها مع المنشأة، ويكون لديها القدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

#### المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو خسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

#### ١٤-٢ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها العادية. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

#### ١٥-٢ تقارير القطاعات

لدى المجموعة قطاع تشغيلي واحد في الإمارات العربية المتحدة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٣	إدارة المخاطر المالية	
١-٣	عوامل المخاطر المالية	
	يحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها 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 المجموعة 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 تواجه المجموعة 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.	
	(٢) مخاطر الأسعار	
	لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر الأسعار نظراً لأنه لا يمتلك أي أدوات مالية حساسة لمخاطر الأسعار.	
	(٣) 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.	
	تطيل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير	
	تتأثر الأرباح أو الخسائر بالحساسية في التغيرات في أسعار الفائدة. إذا كانت أسعار الفائدة أعلى أو أقل بمقدار ٥٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للسنة ستخف أو تزداد بمبلغ ٢.٤ مليون درهم (٢٠٢٣: ١.٢ مليون درهم).	
	(ب) مخاطر الائتمان	
	تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:	
	نقد وما يعادله	
	التصنيف	
	٢٠٢٤	٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم
	٦,٥٤٦	٢,٩٣٤
	٤	١٤,٨١٨
	٢,٠٦٩	٢,٠٩٧
	١٦,٢٧٨	١٤١
	٢٤,٨٩٧	١٩,٩٩٠
	A1 (تصنيف موديز)	
	A2 (تصنيف موديز)	
	A3 (تصنيف موديز)	
	BBB+ (تصنيف فيتش)	

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان (تابع)

ودائع قصيرة الأجل التصنيف	
٢٠٢٤	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
٦,٤٥٥	٢,٥٦٢
٢٦,٤٥٥	٢٢,٥٦٢

A٣ (تصنيف موديز)  
BBB+ (تصنيف فيتش)

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 التئمان 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 المجموعة 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 وتوفير التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها والقدرة على تصفية مواقع السوق. ونظراً لطبيعة الأعمال الأساسية للمجموعة، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها كما هو مطلوب.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما يعادله 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.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	٥-١ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
					القيمة الدفترية ألف درهم	المجموع ألف درهم
المطلوبات المالية غير المشتقة	٤٧١,٥٧٦	٦٧,٥٦٥	٣٥٧,٣٠٤	١٨٣,٥٣٣	٦٠٨,٤٠٢	
قروض بنكية	٨١١	-	-	-	٨١١	
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٤٧٢,٣٨٧	٦٨,٣٧٦	٣٥٧,٣٠٤	١٨٣,٥٣٣	٦٠٩,٢١٣	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣						
المطلوبات المالية غير المشتقة	٢٤٢,٤١٧	١٧,٤٨٨	٢٧٧,٨٤٥	-	٢٩٥,٣٣٣	
قروض بنكية	٣	٣	-	-	٣	
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	٦٤٢	٦٤٢	-	-	٦٤٢	
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٢٤٣,٠٦٢	١٨,١٣٣	٢٧٧,٨٤٥	-	٢٩٥,٩٧٨	

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة مع السعي لتحقيق أقصى قدر من المنافع لحاملي الوحدات. تتمثل سياسة المجموعة 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 للتعرض والامتيازات والضمانات الملائمة في ظل مركز رأسمالي قوي.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

إن التقييم العادل للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية، وذلك نظراً إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

#### ٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة 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 تتطلب 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 منهج الدخل (المدة والرجوع)، والتي تستمد القيمة من رسمة صافي إيرادات العقار.

يعترف الصندوق بالعقارات ميدنياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية"، فقد اختارت المجموعة قياس العقارات بعد ذلك بالقيمة العادلة التي يحددها خبراء تقييم مستقلون. لا توجد علاقة بين المجموعة وخبراء التقييم المستقلين الذي تستعين بهم، ويتمتع هؤلاء الخبراء بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات في موقع وفترة الاستثمارات العقارية الخاضع للتقييم.

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

- المستوى الأول - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتداولة.
- 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 يصف فيه قياس القيمة العادلة.

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	٩٩٣,٠٠٠	٩٩٣,٠٠٠
-	-	٥٧٨,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠

تتمثل سياسة المجموعة 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.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٤ 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 ٥.

٥ استثمارات عقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠١,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠	الرصيد الافتتاحي
٢٦٧,٢٠٧	٣٩٠,٥٤٩	إضافات على الاستثمارات العقارية خلال السنة*
٩,٧٩٣	٢٤,٤٥١	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
٥٧٨,٠٠٠	٩٩٣,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تتألف الاستثمارات العقارية من مدرستين في عجمان، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة) ومدرستين في الشارقة، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة ويس جرين الدولية، مجمع مويج ومجمع القرائن) ومدرسة في دبي، الإمارات العربية المتحدة (كلية كينت) ("العقارات").

\*في يونيو ٢٠٢٤، نجح الصندوق في الاستحواذ على ١٠٠٪ من أسهم شركة كارنيزن للتعليم ذ.م.ح ("كارنيزن")، التي تمتلك بشكل أساسي أرض ذات ملكية حرة ومباني بمساحة إجمالية تبلغ ٥٦٤ قدام مربعاً ومساحة مبنية تبلغ ٣٣٤ قدم مربع ورهن مقابل قامت الشركة بتأجير الأرض والمباني لمؤسسة تعليمية لمدة ٢٥ عام (بدأت بشكل مبدئي في نوفمبر ٢٠١٧) وفقاً لمعدلات الإيجار المتفق عليها.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٦٧ مليون درهم خلال السنة (٢٠٢٣: ٤٦ مليون درهم).

يتضمن الإفصاح ١٤ تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، موضحاً مدفوعات الإيجار غير المخصصة 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.ح) وفقاً لدليل التقييم والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين مع مراعاة متطلبات المعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "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.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٥ استثمارات عقارية (بيع)

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

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

تشمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨,١٣٪ - ٦,٩٧٪	٧,٧٤٪ - ٦,٩٤٪	العائد المبدئي
١١,٣٢٪ - ٧,٩٥٪	٧,٩٢٪ - ٥,٩٩٪	العائد العكسي
٧,٦٢٪ - ٧,٢٥٪	٧,٦٥٪ - ٧,٤٦٪	العائد المعدل

إذا كان العائد المعدل أعلى/أقل بنسبة ٠.٥٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٦٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٦٤ مليون درهم (٢٠٢٣):  
أقل بمبلغ ٣٠ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٣ مليون درهم.

٦ ذمم مدينة وموجودات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩١٨	١٠,٧٧٣	ذمم الإيجار المدينة
٩٦	١٨٩	مبالغ مدفوعة مقدماً
-	٢٩٠	إيرادات مستحقة
٤٧١	١	ذمم مدينة أخرى
٣,٤٨٥	١١,٢٥٣	

٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ودائع لدى البنك مرهونة (فترة استحقاق تزيد عن ٣ أشهر)
٢,٥٦٢	٦,٤٥٥	ودائع أخرى تحت الزهن
٢٢,٥٦٢	٢٦,٤٥٥	

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله مما يلي:

نقد وما يعادله

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٣٤٩	٩,٧٤٠	نقد لدى البنك
١٤,٦٤١	١٥,١٥٧	ودائع لدى البنك (فترة استحقاق تقل عن ٣ أشهر)
١٩,٩٩٠	٢٤,٨٩٧	

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

#### ٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله (در)

تتراوح أسعار الفائدة الفعلية للودائع لدى البنوك من ٣,٩٪ إلى ٤,٥٪ (٢٠٢٣: ٤,٥٪ إلى ٥,٥٪) سنوياً. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنوك محلية وفرع لبنك دولي.

#### ٨ رأس مال حاملي الوحدات وعلاوة السندات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من ٥١٣,٨٩٠ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة). في ١٧ أبريل ٢٠٢٤، خصص الصندوق ١٦٣,٨٢٦ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة بعلاوة قدرها ٠.١ فلس لكل وحدة بإجمالي ١٨٠.٢ مليون درهم بموجب إصدار حقوق أولوية.

#### ٩ قروض بنكية

٢٠٢٤	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٢,٤١٧	-	الرصيد الافتتاحي
-	٢٤٥,٠٠٠	تمويل إسلامي مستلم خلال السنة
٢٢٧,٠٠٠	-	تمويل إسلامي تم الاستحواذ عليه*
-	(٥,٩٨٧)	تكاليف المعاملات على التمويل
٣٧٦	٢,٣٤٨	صافي الفائدة المستحقة
١,٧٨٣	١,٠٥٦	إطفاء تكلفة المعاملة
٤٧٦,٥٧٦	٢٤٢,٤١٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر
(٣٢,٨٣٨)	-	ناقصاً: الجزء المتداول
٤٣٨,٧٣٨	٢٤٢,٤١٧	الجزء غير المتداول

تشمل القروض البنكية تسهيلات من تسهيلات التمويل الإسلامي (إجارة مؤسسية) بقيمة ١٤٠ مليون درهم و ١٠٥ مليون درهم لمدة ٥ سنوات (شاملة فترة السماح لمدة ٢,٥ سنوات) ولمدة ٣ سنوات (شاملة فترة السماح لمدة ٣ سنوات) على التوالي بمعدل ربح مع ايبور لمدة تتراوح من ١ إلى ٣ 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.

\* تمثل القروض الإضافية خلال العام تسهيلات التمويل الإسلامي (الإجارة) بقيمة ٢٢٧ مليون درهم لمدة ١٠ سنوات (بما في ذلك فترة السماح لمدة عامين) بمعدل ربح قدره ٣ أشهر ايبور بالإضافة إلى معدل هامش ثابت للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها خلال الفترة.

#### ١٠ 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:

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

١-١٠ معاملات الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
		معاملات مع مدير الصندوق
		أتعاب الإدارة
٤,٤٩١	٦,٣٨٧	رسوم ترتيب الديون المدفوعة
١,٠٥٠	-	رسوم الاستحواذ على الموجودات المدفوعة للاستثمارات العقارية
٢,٦٥٠	٣,٩٥٠	
		معاملات مع الشركة الأم الأساسية
٢٠٢٣	٢٠٢٤	تكاليف التمويل
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٨٤٩	-	

تتعلق تكاليف التمويل بتمويل الوكالة قصير الأجل بمبلغ ١٠٥ مليون درهم تم الاستفادة منه خلال السنة السابقة من الشركة الأم الأساسية بمعدل ربح مع إيبور لمدة ٣ أشهر بالإضافة إلى معدل هامش ثابت تم سداه بالكامل في وقت لاحق من السنة السابقة.

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

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة ١,٢٥٪ 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 ٢,٢٥٪ من آخر صافي قيمة موجودات معلنة للصندوق ومحسوبة في نفس السنة المالية وقبل خصم أتعاب الإدارة.

٢-١٠ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
		مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
٣	-	مدير الصندوق
		مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
-	٤١	مدير الصندوق

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

١١ نُم داتنة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٨٧٦	٢,٣٦٢	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٦٤٣	٨١١	مصاريف مستحقة
-	٧٠٣	ضريبة الشركات مستحقة الدفع
٢٤٠	٧٢٥	نُم داتنة أخرى
<u>١٥,٧٥٨</u>	<u>٤,٦٠١</u>	

١٢ مصاريف أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٤	٣٤٨	أتعاب مهنية
١٣٢	١٣٢	رسوم خدمات الصندوق
٦٢	٤٥	رسوم الترخيص والتسجيل
١٣٩	٥٤١	مصاريف متنوعة
<u>٧٨٧</u>	<u>١,٠٦٦</u>	

١٣ الأدوات المالية بحسب الفئة

يبين الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها التقريبية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	بالتكلفة المطفأة
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٢٨٩	١١,٠٦٤	الموجودات المالية
-	٤١	نُم مدينة وموجودات أخرى
٢٢,٥٦٢	٢٦,٤٥٥	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
١٩,٩٩٠	٢٤,٨٩٧	ودائع قصيرة الأجل
<u>٤٥,٩٤١</u>	<u>٦٢,٤٥٧</u>	نقد وما يعادله

٢٠٢٣	٢٠٢٤	بالتكلفة المطفأة
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤٢,٤١٧	٤٧١,٥٧٦	المطلوبات المالية
٣	-	قروض بنكية
٦٤٢	٨١١	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
<u>٢٤٣,٠٦٢</u>	<u>٤٧٢,٣٨٧</u>	نُم داتنة ومطلوبات أخرى

#### المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

#### ١٤ الإيجارات

تقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية بموجب عقود الإيجار التشغيلي. فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨,٦٤٥	٦٩,٢٤٧	خلال سنة واحدة
١٦٥,٦١٩	٣٣٨,٥٦٣	أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات
٦٥٦,٠٧٦	١,٠٢٣,٨٨٠	أكثر من خمس سنوات
<u>٨٦٠,٣٤٠</u>	<u>١,٤٣١,٦٩٠</u>	

#### ١٥ توزيعات أرباح

في ١٤ مارس ٢٠٢٤، أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ ١٢.٢٥ مليون درهم (٠.٠٣٥٠ درهم للوحدة الواحدة) للسنة المالية ٢٠٢٣، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية البالغة ١٢.٢٥ مليون درهم (٠.٠٣٥٠ درهم للوحدة الواحدة) المدفوعة في ١٦ أغسطس ٢٠٢٣ نسبة ٩٩٪ (٢٠٢٣: ٩٧٪) من ربح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية ٢٠٢٣.

في ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤، أعلن مدير الصندوق ونفع توزيعات أرباح مرحلية بمبلغ ١٥.٤٢ مليون درهم (٠.٠٣٠ درهم للوحدة الواحدة)، بما يمثل ٤١.١٪ من الأرباح السنوية المحققة، للسنة المالية ٢٠٢٤. سيقرح مدير الصندوق توزيعات أرباح نهائية قبل نهاية مارس ٢٠٢٥، والتي ستمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن ٨٠٪ من الأرباح السنوية المحققة للصندوق للسنة المالية ٢٠٢٤، وذلك للامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقاً لنظام صندوق الريت.

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

#### ١٦ أحداث لاحقة

لا يوجد أي أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي كان يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.



سعد ناصيف

ارجون فينكاتارامان

فاطمة الحاج

بيانات الاتصال بعلاقات المستثمرين

[Ir.reit@almalcapital.com](mailto:Ir.reit@almalcapital.com)   
<http://www.almalcapitalreit.com>

+971 4 3601133 

 المال كابيتال ش.م.خ  
ص. ب. 119930  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

بيانات الشركة