

المال كابيتال ريت

تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المال كابيتال ريت
التقارير والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الصفحات

المحتويات

٢ - ١

تقرير مدير الصندوق

٧ - ٣

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٨

بيان المركز المالي

٩

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

١٠

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات

١١

بيان التدفقات النقدية

٣١ - ١٢

إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم تقريرنا حول المال كابيتال ريت ("الصندوق") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

المال كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري مغلق (ريت)، مدرج في سوق دبي المالي ومرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويعد الصندوق الإدراج الأول من نوعه في السوق المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة، واستمر في الاحتفاظ بهذه المكانة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

شركة المال كابيتال ش.م.خ ("مدير الصندوق") هي المسؤولة عن إدارة استثمارات الصندوق، وتحديد أهداف الاستحواذ الجديدة، وزيادة حجم الصندوق الإجمالي بما يتماشى مع الإرشادات. 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.

قام مدير الصندوق بتعيين لجنة الاستثمار والرقابة المكلفة بمراقبة أنشطة مدير الصندوق والإشراف عليها بما في ذلك النظر في مقترحات الاستثمار والموافقة عليها.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في محفظة متنوعة من الموجودات العقارية المدرة للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي، بناءً على اتفاقيات إيجار مضمونة طويلة الأجل مع وجود محفظة انتماء قوية للمستأجرين تركز على التعليم والرعاية الصحية. كما يستثمر الصندوق في الموجودات في القطاع الصناعي لتنويع قاعدة موجوداته.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت المحفظة الاستثمارية للصندوق ٥٧٨ مليون درهم تشمل أربع مجمعات مدارس في الشارقة وعجمان. في فبراير ٢٠٢٣، أكمل الصندوق عملية الاستحواذ الثانية على مجمعي مدارس ويس جرين الدولية الخاصة (ويس جرين) من شركة البطحاء للعقارات مقابل ٢٦٥ مليون درهم، واللذان يخضعان لعقود إيجار طويل الأجل مع مجموعة جيمس للتعليم، المشغل الحالي (إيضاح ٥). حقق الاستحواذ الأول للصندوق على مجمعي مدارس في عجمان من مجموعة مدارس الشعلة أداء ثابتاً من حيث قيمة المحفظة وإيرادات الإيجار.

خلال سنة ٢٠٢٣، حصل الصندوق على تسهيلات تمويل إجارة مؤسسي في مجمعي مدارس ويس جرين من بنك محلي بمبلغ ١٠٥ مليون درهم بشروط تجارية جذابة وتم استخدام تسهيلات الإجارة المؤسسية الحالية بمبلغ ١٤٠ مليون درهم بالكامل لتمويل الاستحواذ المذكور أعلاه (إيضاح ٩). كما استفاد الصندوق من تمويل الوكالة قصير الأجل بمبلغ ١٠٥ مليون درهم من طرف ذي علاقة، حيث تم سداه بالكامل في وقت لاحق من السنة (إيضاح ١٠).

خلال السنة المالية ٢٠٢٣، واصل الصندوق تسجيل توزيعات الأرباح. في مارس ٢٠٢٣، قام الصندوق بتوزيع ٩,٦٣ مليون درهم كتوزيعات أرباح ختامية للسنة المالية ٢٠٢٢ مما حقق عائداً سنوياً بنسبة ٥,٢٥٪ من توزيعات أرباحه الإجمالية بمبلغ ١٨,٣٨ مليون درهم، وهو ما يمثل ٩٧,١٪ من صافي الربح المحقق لتلك السنة. في أغسطس ٢٠٢٣، قام الصندوق بتوزيع ١٢,٢٥ مليون درهم كتوزيعات أرباح مرحلية لنصف السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣، وبذلك أحرز عائداً سنوياً بنسبة ٧٪، محققاً العائد المستهدف (إيضاح ١٥).

تقرير مدير الصندوق (تابع)

تماشيًا مع نظام الصندوق، تُجرى تقييمات العقارات على أساس نصف سنوي وسنوي من قبل شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م، وهي بيت خبرة مستقل في مجال تقييم العقارات مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري. وتُجرى التقييمات وفقًا لدليل التقييم والتأمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين والمتطلبات المحاسبية الحالية وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، سجل الصندوق مبلغ ٩,٨ مليون درهم على حساب الأرباح غير المحققة من إعادة تقييم مدرستي ويس جرين والشعلة (١ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢) بناءً على تقرير التقييم المستلم من شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م.

حقق الصندوق أداءً ماليًا متزايدًا في سنة ٢٠٢٣ مقارنة بسنة ٢٠٢٢. وقد تحقق ذلك من خلال إتمام عملية الاستحواذ الثانية التي أدت إلى توزيع جزء كبير من حقوق الملكية لحاملي الوحدات، وزيادة إيرادات الإيجار المستحقة للصندوق، وإتمام تمويل موجودات مدارس ويس جرين وزيادة توزيعات الأرباح لتحقيق العائد المقسم المستهدف بنسبة ٧,٠٠٪. واجه الوضع الاقتصادي الكلي في جميع أنحاء العالم تحديات على جبهات متعددة بما في ذلك الوضع الجغرافي السياسي، وسيناريو ارتفاع سعر الفائدة المستمر طوال سنة ٢٠٢٣ من بين أمور أخرى. على الرغم من التحديات، واصل الصندوق أنشطته الاستثمارية بطريقة مركزة لتقديم العوائد إلى حاملي الوحدات. ويواصل الصندوق متابعة استراتيجيته الاستثمارية المتمثلة في الاستثمار في البنية التحتية الاجتماعية (التعليم والرعاية الصحية) والشركات الصناعية بهدف تعزيز محفظة الصندوق ونمو الموجودات الخاضعة للإدارة وتحقيق عوائد مستدامة لحاملي الوحدات.

يسعى الصندوق إلى زيادة رأس مال حاملي الوحدات في سنة ٢٠٢٤ ويعمل على طرح رأس المال لدعم قاعدة حقوق الملكية للاستحواذ على موجودات جديدة ونمو المحفظة.

سنجا فيج
عضو مجلس الإدارة

١٩ فبراير ٢٠٢٤

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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

برأينا، تعبر البيانات المالية بشكل عادل، ومن كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي لصندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية 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 التغيرات 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

تقييم الاستثمارات العقارية

أمر التدقيق الرئيسي

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم 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 تمكنا 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 كابيتال 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 المعيّنين من قبل مدير الصندوق.

تتكون محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق من أربع مجمّعات مدارس.

حصلنا على تقارير تقييم العقارات التي قيمها 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. وتقدّر 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 ٩,٨ مليون درهم للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

بالإضافة إلى ذلك، قيّمنا مدى ملاءمة افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسملة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، وراجعنا تلك الافتراضات للتحقق من مدى معقولية هذه الافتراضات.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، ومعدلات الإيجار المستقبلية المتوقعة في السوق، ومعدلات عائد الرسملة 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 مدير الصندوق وقاموا بأعمالهم وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة تقارير التقييم، وذلك لتقييم مدى ملاءمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ومراجعة مدى معقولية 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 معقولية 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 الرسملة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، التي تتأثر بالعائدات السائدة في السوق وخصائص محددة مثل موقع العقار وتعهدات المستأجر ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

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

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي 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 المعترف بها على هذه الاستثمارات العقارية.

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة حاملي الوحدات في المال كابيتال 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 إتاحتها 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 نندي 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 القائمين على الحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والقائمين 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 بتصفية الصندوق أو وقف أنشطته أو لم يكن لديه أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل القائمون 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. يعد التأكيد 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 الاحتيال 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 كابيتال 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 لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد 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 للصدوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصدوق.
- معرفة مدى ملاءمة استخدام مدير الصدوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، 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 الصدوق 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 نتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الصدوق إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.

نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية نحدد في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقتنا.

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة 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 المنقولة للقائمين على الحوكمة، 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 تحظره 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.

برابيس ووتر هاوس كوبرز شركة محدودة فرع دبي
٢٠ فبراير ٢٠٢٤

مراد النصور

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

المال كابيتال ريت

بيان المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاحات		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٠١,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠	٥		الموجودات موجودات غير متداولة استثمارات عقارية
٥,٥٧٠	٣,٤٨٥	٦		موجودات متداولة ذمم مدينة وموجودات أخرى
-	٢٢,٥٦٢	٧		ودائع قصيرة الأجل
٤٨,٧٠٢	١٩,٩٩٠	٧		نقد وما في حكمه
٥٤,٢٧٢	٤٦,٠٣٧			مجموع الموجودات
٣٥٥,٢٧٢	٦٢٤,٠٣٧			
٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٨		حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية رأس مال حاملي الوحدات أرباح محتجزة مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
٣,١٣٩	١٥,٧٩٥			
٣٥٣,٢٠٣	٣٦٥,٨٥٩			
-	٢٤٢,٤١٧	٩		المطلوبات مطلوبات غير متداولة قروض بنكية
١,٤٠٠	٣	١٠		مطلوبات متداولة مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٦٦٩	١٥,٧٥٨	١١		
٢,٠٦٩	١٥,٧٦١			مجموع المطلوبات
٢,٠٦٩	٢٥٨,١٧٨			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٣٥٥,٢٧٢	٦٢٤,٠٣٧			
٣٥٣,٢٠٣	٣٦٥,٨٥٩			صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤			وحدات مصدرة (ألف وحدة)
١,٠٠٨٩٧	١,٠٤٥١٢			صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

تم اعتماد هذه البيانات المالية من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٤، ووقعها بالنيابة عن المجلس:



المدير التنفيذي للعمليات



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

المال كإيصال ريت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٣,١٣٢	٤٦,٠٣٨	٥	الإيرادات
-	(١,٢٦٠)		إيرادات الإيجار
٢٣,١٣٢	٤٤,٧٧٨		ناقصاً: المصاريف التشغيلية للممتلكات
			صافي إيرادات الممتلكات
(٤,٣٤٩)	(٤,٤٩١)	١٠	المصاريف
(٥٦٣)	(٧٨٧)	١٢	أتعاب الإدارة
(٤,٩١٢)	(٥,٢٧٨)		مصاريف أخرى
			مجموع المصاريف
١٨,٢٢٠	٣٩,٥٠٠		ربح التشغيل للسنة
٧٠٦	١,٩٥٨		إيرادات / (تكاليف) التمويل
-	(١٦,٧١٦)	١٠, ٩	إيرادات التمويل
٧٠٦	(١٤,٧٥٨)		تكاليف التمويل
			صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل
١٨,٩٢٦	٢٤,٧٤٢		الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
١,٠٠٠	٩,٧٩٣	٥	ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
١٩,٩٢٦	٣٤,٥٣٥		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٩,٩٢٦	٣٤,٥٣٥		مجموع الدخل الشامل للسنة
٠,٠٥٧	٠,٠٩٩		ربحية الوحدة
			ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

المال كإيصال ريت

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات

المجموع ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	عدد الوحدات إيضاحات ألف وحدة		
٣٤٢,٠٢٨	(٨,٠٣٦)	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٨	١ يناير ٢٠٢٢
١٩,٩٢٦	١٩,٩٢٦	-	-		ربح السنة
-	-	-	-		الدخل الشامل الآخر
١٩,٩٢٦	١٩,٩٢٦	-	-		مجموع الدخل الشامل للسنة
(٨,٧٥١)	(٨,٧٥١)	-	-	١٥	توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة
٣٥٣,٢٠٣	٣,١٣٩	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣٥٣,٢٠٣	٣,١٣٩	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		١ يناير ٢٠٢٣
٣٤,٥٣٥	٣٤,٥٣٥	-	-		ربح السنة
-	-	-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٤,٥٣٥	٣٤,٥٣٥	-	-		مجموع الدخل الشامل للسنة
(٢١,٨٧٩)	(٢١,٨٧٩)	-	-	١٥	توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة
٣٦٥,٨٥٩	١٥,٧٩٥	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

المال كإيصال ريت

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٩,٩٢٦	٣٤,٥٣٥		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
(١,٠٠٠)	(٩,٧٩٣)	٥	ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٧٠٦)	(١,٩٥٨)		إيرادات التمويل
-	١٦,٧١٦		تكاليف التمويل
١٨,٢٢٠	٣٩,٥٠٠		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(٥,١٥٠)	(٣,٩٠٢)		التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
٣١٥	(١,٣٩٧)		التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
(٣٨)	١٥,٠٨٩		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
١٣,٣٤٧	٤٩,٢٩٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٢٦٧,٢٠٧)	٥	شراء استثمارات عقارية
-	(٢٢,٥٦٢)		حركة في ودائع قصيرة الأجل
٧٠٦	١,٩٥٨		إيرادات تمويل مقبوضة
٧٠٦	(٢٨٧,٨١١)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	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)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٨,٧٥١)	(٢١,٨٧٩)	١٥	توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
(٨,٧٥١)	٢٠٩,٨٠٩		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٥,٣٠٢	(٢٨,٧١٢)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٤٣,٤٠٠	٤٨,٧٠٢		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٨,٧٠٢	١٩,٩٩٠	٧	النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١ الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ لمدة ٩٩ سنة وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٤ لسنة ٢٠٠٠ بشأن هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق")، والقرار الإداري رقم ٦ / ر.ت. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

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

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

شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي الشركة الأم ("الشركة الأم") والطرف المسيطر للصندوق وتمتلك ٧٧,٧١٪ 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، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضريبة عامة على دخل الشركات لأول مرة. تم تحديد حد الربح البالغ ٣٧٥,٠٠٠ درهم والذي سيتم عنده تطبيق الضريبة بنسبة ٩٪ بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١١٦ لسنة ٢٠٢٢ الذي تم إصداره في ١٦ يناير ٢٠٢٣، 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 ١ يناير ٢٠٢٤، 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وسيواصل الصندوق تقييم التأثير المتوقع وتفسيراتها في ضوء القرارات والتوجيهات ذات الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٢ 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 ٤.

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 ١ يناير ٢٠٢٣ 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 ١ وبيان الممارسة رقم ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣)

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "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 ٢ الخاص بالمعايير الدولية للتقارير المالية، إصدار أحكام الأهمية، لتوفير إرشادات حول كيفية تطبيق مفهوم الأهمية النسبية على إفصاحات السياسات المحاسبية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق (تابع)

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣)

يوضح التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨، "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء"، كيف يجب على الشركات التمييز بين التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية. إن التمييز مهم، لأن التغييرات في التقديرات المحاسبية يتم تطبيقها على أساس مستقبلي على المعاملات المستقبلية والأحداث المستقبلية الأخرى، في حين يتم تطبيق التغييرات 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 ١٢ (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣)

تتطلب التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الاعتراف المبدي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. ستنطبق 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 ١٢ 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

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

تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤)

وضّحت التعديلات التي أجريت على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ "عرض البيانات المالية" في ٢٠٢٠ و ٢٠٢٢ أن المطلوبات تُصنّف 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 تمتثل لها المنشأة خلال ١٢ 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 ١ 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 ٨ "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء". تنطبق القواعد الانتقالية الخاصة إذا كانت المنشأة قد طبقت في وقت مبكر تعديلات سنة ٢٠٢٠ المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

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

التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - "عقود الإيجار للبيع وإعادة التأجير" (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤)

في سبتمبر ٢٠٢٢، انتهى مجلس معايير المحاسبة الدولية من التعديلات الطفيفة على متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "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.

٢-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية و عملة العرض

إن هذه البيانات المالية معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ استثمارات عقارية

إن العقارات المحتفظ بها لجني 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 الجارية 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 مهيباً للتشغيل ويستخدم 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 للعقار) 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 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.

٥-٢ الموجودات المالية

(١) 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(١) 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(٢) 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 بشكلٍ كامل.

(٣) 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.

(٤) انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى الصندوق الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

- 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 ٩، 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ 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 إلغائه أو انقضاء أجله.

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

٧-٢ نقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه 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 الفائدة من النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل.

١٠-٢ 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 المقدرة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٢ 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 لمستأجره، 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.

١٢-٢ 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 رسملة الأتعاب كدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ 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

(١) 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.

(٢) مخاطر الأسعار

لا يواجه الصندوق 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.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	نقد وما في حكمه التصنيف
ألف درهم	ألف درهم	
٤٧,٧٧٣	٢,٩٣٤	A١ (تصنيف موديز)
٩٢٩	١٤,٨١٨	A٢ (تصنيف موديز)
-	٢,٠٩٧	A٣ (تصنيف موديز)
-	١٤١	BBB+ (تصنيف فيتش)
<u>٤٨,٧٠٢</u>	<u>١٩,٩٩٠</u>	
٢٠٢٢	٢٠٢٣	ودائع قصيرة الأجل التصنيف
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٠,٠٠٠	A٣ (تصنيف موديز)
-	٢,٥٦٢	BBB+ (تصنيف فيتش)
<u>-</u>	<u>٢٢,٥٦٢</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 وتوفير التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها والقدرة على تصفية مواقع السوق. ونظراً لطبيعة الأعمال الأساسية للصندوق، يهدف الصندوق إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية 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.

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (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 ٢٠٢٣	خلال سنة واحدة	١-٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
المطلوبات المالية غير المشتقة				
١٧,٤٨٨	٢٧٧,٨٤٥	-	-	٢٩٥,٣٣٣
٣	-	-	-	٣
٦٤٢	-	-	-	٦٤٢
١٨,١٣٣	٢٧٧,٨٤٥	-	-	٢٩٥,٩٧٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				
١,٤٠٠	-	-	-	١,٤٠٠
٥٢٠	-	-	-	٥٢٠
١,٩٢٠	-	-	-	١,٩٢٠

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرته على الاستمرار كمنشأة عاملة مع السعي لتحقيق أقصى قدر من 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 مقسومًا 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.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٤ 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 منهج الدخل (المدة والرجوع)، والتي تستمد القيمة من رسمة صافي إيرادات العقار.

يعترف الصندوق بالعقارات مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "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	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	٥٧٨,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			
استثمارات عقارية			
-	-	٣٠١,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠٠,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠	الرصيد الافتتاحي
-	٢٦٧,٢٠٧	إضافات على الاستثمارات العقارية خلال السنة
١,٠٠٠	٩,٧٩٣	ربح من التقييم العادل
<u>٣٠١,٠٠٠</u>	<u>٥٧٨,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ 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 ١٥ فبراير ٢٠٢٣، أكمل الصندوق بنجاح عملية الاستحواذ على مجمعي مدارس ويس جرين الدولية، أي مجمع مويلح ومجمع القرائن بمساحة تبلغ ١,٠٦٥,٦٢٦ قدم مربع و ٣٠٨,١٠٦ قدم مربع على التوالي، من شركة البطحاء للعقارات مقابل ٢٦٥ مليون درهم. تم تأجير المدرسة وتشغيلها من قبل مجموعة جيمس للتعليم لمدة ٣٠ سنة وستظل جيمس المستأجر والمشغل للمدرسة بموجب اتفاقية الإيجار الإطارية الحالية.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٤٦ مليون درهم خلال السنة (٢٠٢٢: ٢٣ مليون درهم).

يتضمن الإيضاح ١٤ 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 التقييم والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة العليا التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية.

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٥ 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 رسمة صافي إيرادات العقار.

تشمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٧,٢٥%	٦,٩٧% - ٨,١٣%	عائد لأجل
٧,٧٥%	٧,٩٥% - ١١,٣٢%	عائد الإيجار
٧,٦٠%	٧,٦٢% - ٧,٢٥%	العائد المعادل

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة ٠,٥%، وكان التقييم أقل بمبلغ ٣٠ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٣ مليون درهم (٢٠٢٢):
أقل بمبلغ ١٩ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٢٢ مليون درهم).

٦ ذمم مدينة وموجودات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٣٧	٢,٩١٨	ذمم الإيجار المدينة
٤٠	٩٦	مبالغ مدفوعة مقدماً
٣,٩٩٣	٤٧١	ذمم مدينة أخرى
<u>٥,٥٧٠</u>	<u>٣,٤٨٥</u>	

٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٠,٠٠٠	ودائع لدى البنك مرهونة (فترة استحقاق تزيد عن ٣ أشهر)
-	٢,٥٦٢	ودائع أخرى تحت الرهن
<u>-</u>	<u>٢٢,٥٦٢</u>	

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

نقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤٨,٧٠٢	٥,٣٤٩	نقد لدى البنك
-	١٤,٦٤١	ودائع لدى البنك (فترة استحقاق تقل عن ٣ أشهر)
<u>٤٨,٧٠٢</u>	<u>١٩,٩٩٠</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه (تابع)

تتراوح أسعار الفائدة الفعلية للودائع لدى البنوك من ٤,٥٪ إلى ٥,٥٪ سنوياً (٢٠٢٢: لا شيء). في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنوك محلية وفرع لبنك دولي.

٨ رأس مال حاملي الوحدات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة (٢٠٢٢: ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.

٩ قروض بنكية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	الرصيد الافتتاحي
-	٢٤٥,٠٠٠	تمويل إسلامي مستلم خلال السنة
-	(٥,٩٨٧)	تكاليف المعاملات على التمويل
-	٢,٣٤٨	فوائد مستحقة
-	١,٠٥٦	إطفاء تكلفة المعاملة
-	٢٤٢,٤١٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تشمل القروض البنكية تسهيلاً 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 إيبور 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.

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:

١-١٠ معاملات الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٣٤٩	٤,٤٩١	معاملات مع مدير الصندوق
١,٤٠٠	١,٠٥٠	أتعاب الإدارة
-	٢,٦٥٠	رسوم ترتيب الديون المدفوعة
-	-	رسوم الاستحواذ على الموجودات المدفوعة للاستثمارات العقارية

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

١-١٠ معاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	معاملات مع الشركة الأم المطلقة تكاليف التمويل
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤,٨٤٩	

تتعلق تكاليف التمويل بتمويل الوكالة قصير الأجل بمبلغ ١٠٥ مليون درهم تم الاستفادة منه خلال السنة من الشركة الأم المطلقة بمعدل ربح مع إيبور لمدة ٣ 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 ٢,٥٪ بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: ١٪ من قيمة استحواذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيب: ١٪ من قيمة الدين أو القرض لتقديم الاستشارة بشأن ترتيبات القروض والديون.

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

٢-١٠ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة مدير الصندوق
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٠٠	٣	

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

١١ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيرادات إيجار غير مكتسبة مصاريف مستحقة ذمم دائنة أخرى
ألف درهم	ألف درهم	
-	١٤,٨٧٦	
٥٢٠	٦٤٢	
١٤٩	٢٤٠	
٦٦٩	١٥,٧٥٨	

المال كابييتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

١٢ مصاريف أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤٣	٤٥٤	أتعاب مهنية
١٣٢	١٣٢	رسوم خدمات الصندوق
٤٧	٦٢	رسوم الترخيص والتسجيل
٤١	١٣٩	مصاريف متنوعة
<u>٥٦٣</u>	<u>٧٨٧</u>	

١٣ الأدوات المالية بحسب الفئة

يبين الجدول أدناه تصنيف الصندوق لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	بالتكلفة المطفأة
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٣٧	٣,٣٨٩	الموجودات المالية
-	٢٢,٥٦٢	ذمم مدينة وموجودات أخرى
٤٨,٧٠٢	١٩,٩٩٠	ودائع قصيرة الأجل
<u>٥٠,٢٣٩</u>	<u>٤٥,٩٤١</u>	نقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢٣	بالتكلفة المطفأة
ألف درهم	ألف درهم	
-	٢٤٢,٤١٧	المطلوبات المالية
١,٤٠٠	٣	قروض بنكية
٥٢٠	٦٤٢	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
<u>١,٩٢٠</u>	<u>٢٤٣,٠٦٢</u>	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

١٤ التزامات

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١,٧٥٠	٣٨,٦٤٥	خلال سنة واحدة
٨٨,٩٥٧	١٦٥,٦١٩	أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات
٢١٤,٩٢٥	٦٥٦,٠٧٦	أكثر من خمس سنوات
<u>٣٢٥,٦٣٢</u>	<u>٨٦٠,٣٤٠</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (تابع)

١٥ توزيعات أرباح

أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ ٢,٧٥ فلس للوحدة الواحدة وبإجمالي ٩,٦٣ مليون درهم للسنة المالية ٢٠٢٢ في ٢١ مارس ٢٠٢٣، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية البالغة ٨,٧٥ مليون درهم المدفوعة في ٢٢ سبتمبر ٢٠٢٢ نسبة ٩٧٪ من ربح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية ٢٠٢٢.

تم الإعلان في ٢ أغسطس ٢٠٢٣ عن توزيعات أرباح مرحلية بقيمة ٣,٥ فلس لكل وحدة بإجمالي ١٢,٢٥ مليون درهم، بما يمثل ٤٩,٥٪ من الأرباح السنوية المحققة، وتم سدادها في ١٦ أغسطس ٢٠٢٣. سيقترح مدير الصندوق توزيعات أرباح ختامية في ٢١ فبراير ٢٠٢٤، والتي ستمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن ٨٠٪ 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.

١٦ أحداث لاحقة

بعد نهاية السنة، في ٥ فبراير ٢٠٢٤، بعد موافقة حاملي الوحدات في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٣، 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 ٤٤٠ مليون درهم عن طريق إصدار ما تصل قيمته إلى ٤٠٠ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.