

المال كابييتال ريت

تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية
للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المال كابييتال ريت
التقرير والبيانات المالية
للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

١

تقرير مدير الصندوق

٥ - ٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٦

بيان المركز المالي

٧

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

٨

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات

٩

بيان التدفقات النقدية

٢٢ - ١٠

إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم التقرير الأول حول المال كابييتال ريت ("الصندوق") منذ تأسيسه.

إن صندوق المال كابييتال ريت، المرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة، هو صندوق استثمار عقاري مغلق (ريت)، مدرج في سوق دبي المالي وهو الإدراج الأول من نوعه في سوق الأسهم المحلي في دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة المال كابييتال 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.

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 ومع التركيز على قطاعي الرعاية الصحية والتعليم. يمكن للصندوق أيضاً الاستثمار في الموجودات في القطاع الصناعي لتنويع قاعدة موجوداته.


في نوفمبر ٢٠٢١، احتفل الصندوق بدخوله إلى قطاع التعليم من مرحلة رياض الأطفال حتى الصف الثاني عشر بإمارة عجمان من خلال الاستحواذ على مدرستين من مدارس الشعلة الخاصة في عجمان بدولة الإمارات العربية المتحدة مقابل ٣٠٠ مليون درهم. تقوم مجموعة الشعلة، التي تأسست عام ١٩٨٣، حالياً بإدارة ٥ مدارس (٣ في الشارقة و٢ في عجمان)، ويبلغ إجمالي عدد الطلاب الحاليين ١٠,٧٠٠ بينما يقارب إجمالي الطاقة الاستيعابية ١٣,٢٥٠ طالباً. وتعتبر المجموعة مؤسسة تعليمية بارزة ساهمت في تعليم أجيال من الشباب والشابات الواعدين في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتم هيكلة المعاملة على أنها معاملة بيع وإعادة تأجير طويلة الأجل بشروط تأجير جذابة وتدر عائداً بمتوسط ٧,٧٢٪ على مدى ١٥ عاماً، بما في ذلك ترتيب صافي ثلاثي، أي صافي الصيانة والتأمين والضرائب، وبالتالي تدر تدفقات نقدية جذابة.

وبعد أن نجح مدير الصندوق في تسليم الأصل الأول للصندوق، فإنه في مراحل متقدمة من المناقشات لإغلاق عملية الاستحواذ الثانية للصندوق. وسيضمن ذلك استمرار الزخم في عام ٢٠٢٢، والذي من المتوقع أن يكون عامًا جيدًا آخر للصندوق من منظور الاستثمار.

من المتوقع أن يستفيد المال كابييتال ريت، كأول صندوق استثمار عقاري محلي مدرج في سوق دبي المالي، من ريادته في هذا المجال من خلال إضافة موجودات عقارية عالية الجودة في القطاعات المحددة، الأمر الذي سيطلب حقوق ملكية إضافية من خلال طرح لاحق لاستثمارات جديدة، مما سيؤدي إلى زيادة الموجودات الخاضعة للإدارة لدى الصندوق وقد يضع مرجعاً لصناديق الاستثمار العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

من المتوقع أن تحقق استراتيجية الصندوق الواضحة المعالم والمدعومة بمقومات الاقتصاد الكلي الإيجابية أداءً يتماشى مع أهداف الصندوق لعام ٢٠٢٢.


سنجا فيج

عضو مجلس الإدارة

٢٤ فبراير ٢٠٢٢

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

برأينا، فإن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي للمال كابيتال ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ("الفترة") وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

- تشمل البيانات المالية للصندوق ما يلي:
- بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
 - بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
 - بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
 - بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
 - إيضاحات حول البيانات المالية وتشمل 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 وملانة 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 والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

- أمر التدقيق الرئيسي
- معاملات البيع وإعادة التأجير

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 مدير الصندوق للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

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

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

منهجنا في التدقيق (تابع)

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.

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

معاملات البيع وإعادة التأجير

لقد حصلنا على فهم للمعاملة من خلال الاستفسارات مع مدير الصندوق ومراجعة الشروط الهامة لاتفاقيات البيع وإعادة التأجير الأساسية.

قمنا بمراجعة تقييم مدير الصندوق حول نقل السيطرة على الموجودات المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار"، من خلال مراجعة الشروط ذات الصلة بموجب اتفاقيات البيع وإعادة التأجير.

قمنا بمراجعة تقييم مدير الصندوق لتصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تشغيلي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار".

قيّمنا مدى ملاءمة الإفصاحات المدرجة في الإيضاح رقم ٤ والإيضاح رقم ٥ حول البيانات المالية.

خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، استحوذ الصندوق على مدرستين من مدارس الشعلة الخاصة في عجمان مقابل ٣٠٠ مليون درهم كجزء من معاملة البيع وإعادة التأجير. ووفقاً لذلك، تم الاعتراف بالمدرستين كاستثمارات عقارية وإعادة تأجيرهما إلى المشغل بموجب عقد إيجار تشغيلي.

لقد قررنا أن هذا أمر تدقيق رئيسي، نظراً للأهمية المالية والتعقيد في تطبيق المتطلبات ذات الصلة للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على معاملات البيع وإعادة التأجير، والتي تتطلب، من بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان الصندوق قد حصل على السيطرة على الموجودات المستحوذ عليها وتحديد ما إذا كان عقد الإيجار عقد إيجار تشغيلي أو تمويلي.

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

المعلومات الأخرى

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 نبدى 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 فيما 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، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بإبلاغ هذا الأمر إلى القائمين على الحوكمة واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.

مسؤوليات مدير الصندوق والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية

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

وعند إعداد البيانات المالية، فإن مدير الصندوق يعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة الصندوق على الاستمرار في عمله التجاري والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كان مدير الصندوق يعترض تصفية الصندوق أو وقف أنشطته أو لم يكن لديها 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.

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 أن الاحتيال قد ينطوي 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 لفرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات مدير الصندوق.

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تابع)

- معرفة مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق 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 الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها نتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الصندوق إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
- كما نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيتنا.
- 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، وسبل الحماية منها 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 تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمراً ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المنافع التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

برايس ووترهاوس كوبرز
٢٤ فبراير ٢٠٢٢

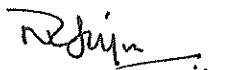


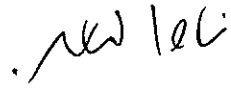
مراد النصور
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ١٣٠١
دبي، الإمارات العربية المتحدة

المال كابيتال ريت بيان المركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	إيضاح	الموجودات
٣٠٠,٠٠٠	٥	موجودات غير متداولة استثمارات عقارية
٤٢٠	٦	موجودات متداولة ذمم مدينة وموجودات أخرى
٤٣,٤٠٠	٧	نقد وما في حكمه
٤٣,٨٢٠		مجموع الموجودات
٣٤٣,٨٢٠		
٣٥٠,٠٦٤	٨	حقوق الملكية حقوق الملكية لحاملي الوحدات خسائر متر اكمة
(٨,٠٣٦)		مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
٣٤٢,٠٢٨		
١,٠٨٥	٩	المطلوبات مطلوبات متداولة مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
٧٠٧		ذمم دائنة أخرى
١,٧٩٢		مجموع المطلوبات
٣٤٣,٨٢٠		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٣٤٢,٠٢٨		صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٣٥٠,٠٦٤		وحدات مصدرة (ألف وحدة)
٠,٩٧٧٠٤		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 ٢٤ فبراير ٢٠٢٢، ووقعها بالنيابة عن المجلس:


رئيس العمليات التشغيلية


نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

المال كابيتال ريت بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	إيضاح		
٢,٥٩٨	٥		الإيرادات إيرادات الإيجار
			المصاريف
(٤,٤٨٦)	٩		أتعاب الإدارة
(٨٧٣)	١٠		مصاريف أخرى
(٥,٣٥٩)			مجموع المصاريف
١,١٠٩			إيرادات التمويل
(٦,٣٨٤)	٥		خسارة غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٨,٠٣٦)			خسارة الفترة
-			الدخل الشامل الآخر
(٨,٠٣٦)			خسارة و مجموع الخسارة الشاملة للفترة
(١٠,٠٢٣)			ربحية الوحدة الخسارة الأساسية والمخفضة للوحدة (بالدراهم)

المال كإبتال ريت
بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات
 للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	حقوق الملكية لحاملي الوحدات ألف درهم	عدد الوحدات ألف درهم	إيضاح	
٣٥٠,٠٦٤	-	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٨	إصدار وحدات
(٨,٠٣٦)	(٨,٠٣٦)	-	-		خسارة ومجموع الخسارة
<u>٣٤٢,٠٢٨</u>	<u>(٨,٠٣٦)</u>	<u>٣٥٠,٠٦٤</u>	<u>٣٥٠,٠٦٤</u>		الشاملة للفترة

المال كابيتال ريت بيان التدفقات النقدية

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	ألف درهم	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
	(٨,٠٣٦)		خسارة الفترة تعديلات لـ:
	٦,٣٨٤	٥	خسارة غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
	(١,١٠٩)		إيرادات التمويل
	(٢,٧٦١)		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
	(٤٢٠)		ذمم مدينة وموجودات أخرى
	١,٠٨٥		مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
	٧٠٧		ذمم دائنة أخرى
	(١,٣٨٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
	(٣٠٦,٣٨٤)	٥	شراء استثمارات عقارية
	١,١٠٩		إيرادات تمويل مقبوضة
	(٣٠٥,٢٧٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
	٣٥٠,٠٦٤		متحصلات من إصدار وحدات*
	٣٥٠,٠٦٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
	٤٣,٤٠٠		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
	-		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
	٤٣,٤٠٠	٧	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* بالنيابة عن مدير الصندوق، قام الصندوق بتحويل رسوم اكتتاب شاملة ضريبة القيمة المضافة بمبلغ ٧,٠٠١,٨٧٠ درهم من حاملي الوحدات وتحويلها إلى مدير الصندوق (إيضاح ٩).

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١ الشكل 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 عاماً 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 بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق")، والقرار الإداري رقم ٦ / ر.ت. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

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

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

شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي الشركة الأم والطرف المسيطر لصندوق المال كابيتال ريت وتمتلك ٧٦,٨٪ من وحدات الصندوق.

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

نظراً للسنة الأولى من عمليات الصندوق، تم إعداد البيانات المالية للفترة من تاريخ التأسيس في ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية مبينة أدناه.

١-٢ أساس الإعداد

أعدت البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، بما في ذلك التفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات الشركات التي تقدم تقارير بموجب 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 المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من مدير الصندوق إبداء رأيها 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.

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

الفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها لكنها ليست سارية حتى تاريخه

مبين أدناه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة لكن غير السارية بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للصندوق. ويعتزم الصندوق تبني هذه المعايير الجديدة والمعدلة، حيثما يكون ملائماً، عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير جوهري على الصندوق في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات المستقبلية المتوقعة.

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ - ما هو مدرج في تكلفة الوفاء بالعقد للعقود المتقلبة (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ - ٢٠٢٠ - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩، الأمثلة التوضيحية المصاحبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- الممتلكات والمنشآت والمعدات، تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ - معالجة وضوح التعديلات للمتصلات قبل الاستخدام المقصود (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢).
- تعريف التقديرات المحاسبية، تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨: بوضوح كيف يجب على الشركات التمييز بين التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو مشاركتها بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على المنشأة التي تتبنى التعديلات في وقت مبكر أن تطبقها على أساس مستقبلي).
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ - المخاوف وتحديات التنفيذ (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تأجيل تعديلات يناير ٢٠٢٠، وتصنيف المطلوبات، والإفصاح عن السياسات المحاسبية (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة على الإجراءات والتزامات إيقاف التشغيل (تسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣).

٢-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية معروضة ب 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 الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو عمليات التقييم عند إعادة قياس البنود. كما يتم احتساب أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة، في بيان الدخل الشامل.

٣-٢ استثمارات عقارية

إن العقار المحتفظ بها لجني عائدات من تأجيره على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما والذي يكون غير مأهول من قبل الصندوق يتم تصنيفه كاستثمار عقاري. يشمل الاستثمار العقاري أيضاً العقارات التي يجري تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كاستثمارات عقارية.

المال كإبتال ربت

إبضاحات حول الببانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ ملخص السبباسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ استثمارات عقارية (تابع)

بتم تقببم الاستثمار العقاري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، وإن اقتضت الضرورة تكاليف الاقتراض.

تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيباً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلمة.

بتم تحميل الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي.

تحتسب التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر. وبتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما بتم استبعادها.

بتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد أي استثمار عقاري (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. وبجب ألا يكون الحق القانوني الواجب النفاذ مشروطاً بأحداث مستقبلية، كما بجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق العمل الاعتيادي وعند تعثر أو إعسار أو إفلاس الصندوق أو الطرف المقابل.

٥-٢ الموجودات المالية

(١) التصنيف

بصنف الصندوق موجوداته المالية في فئات القياس التالية:

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

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

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 سببوقف على ما إذا كان الصندوق قد أجرى اختياراً نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي.

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

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(١) التصنيف (تابع)

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 الأخر

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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، 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.

(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 بشكل 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 المنسوبة 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 الأخر.

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.

المال كإبتيال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(٤) الانخفاض في 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. وتقييد 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، 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.

٦-٢ النقد وما في حكمه

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

٧-٢ حقوق الملكية لحاملي الوحدات

يتمتع الصندوق بعمر محدود يبلغ ٩٩ عاماً 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 التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

٨-٢ إيرادات التمويل

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

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

الفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٢ 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 تقييمًا شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري إلى المستأجر جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي. وفي إطار هذا التقييم، ينظر الصندوق في مؤشرات معينة مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

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

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

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

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

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.

(١) 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.

المال كإئتنال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(١) مخاطر السوق (تابع)

(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

لا يواجه الصندوق أي تعرض هام لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية نظراً لأنه لا يمتلك أي موجودات أو مطلوبات محملة بالفائدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

(ب) مخاطر الائتمان

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	الأطراف المقابلة (تصنيف موديز) التصنيف
٦,٢٩١	A١
٣٧,١٠٩	A٣
<hr/> ٤٣,٤٠٠	

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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كانت الأرصدة النقدية والبنكية لدى بنك واحد تمثل ٨٦٪ من الأرصدة النقدية والبنكية للصندوق. يرى مدير الصندوق أن هذا التركيز في مخاطر الائتمان لن يؤدي إلى خسارة للصندوق لأن البنك المقابل لديه تصنيف ائتماني مرتفع.

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كان الصندوق غير مدين ولا يحمل أي ديون قصيرة الأجل أو طويلة الأجل.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

تقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية للصندوق قيمها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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:

معاملة البيع وإعادة التأجير وتصنيف الإيجار (التشغيلي مقابل التمويلي)

عندما يدخل الصندوق (بصفته المشتري والمؤجر المستقبلي) في معاملات البيع وإعادة التأجير للاستحواذ على استثمارات عقارية من المستأجر/البائع المستقبلي، ينظر الصندوق أولاً فيما إذا كان التحويل المبدئي للأصل الأساسي من البائع - المستأجر إلى الصندوق يعتبر ترتيباً تمويلياً بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية أو معاملة بيع بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء. سيعترف الصندوق بالأصل الأساسي ويطبق النموذج المحاسبي للمؤجر على إعادة الإيجار إذا انتقلت السيطرة على الموجودات إلى الصندوق، ويتم المحاسبة عن البيع بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

يتم تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تمويلي عندما يتم تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية من قبل الصندوق. عند تحديد التصنيف المناسب، يؤخذ في الاعتبار مضمون المعاملة وليس الشكل. تشمل العوامل التي يتم النظر فيها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي: ما إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل إلى المستأجر بنهاية مدة الإيجار، وكان للمستأجر خيار شراء الأصل بسعر أقل بشكل كافٍ من القيمة العادلة في تاريخ الممارسة، وكانت مدة الإيجار تمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل، وكانت القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار تمثل على الأقل وجوهياً مجمل القيمة العادلة للأصل المؤجر.

طبق مدير الصندوق حكمها في تحديد أن التحويل المبدئي يمثل عملية بيع حيث استحوذ الصندوق على السيطرة لأن له الحق في بيع أو رهن الموجودات الأساسية وأنه يجب تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تشغيلي مع الأخذ في الاعتبار المعايير ذات الصلة من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار (إيضاح رقم ٥).

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تقييم الاستثمارات العقارية

لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري، 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 طريقة الاستثمار (المدة والرجوع)، والتي تستمد القيمة من رسملة صافي إيرادات العقار.

يعترف الصندوق بالعقار 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 الملائمة في موقع وفئة الاستثمار العقاري 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
-	-	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
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 الفترة.

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.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥ استثمارات عقارية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	-	الرصيد في ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٠٦,٣٨٤		إضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال الفترة
(٦,٣٨٤)		خسارة من التقييم العادل
<u>٣٠٠,٠٠٠</u>		الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تتألف الاستثمارات العقارية من مدرستين هما مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة ("العقارات")، الواقعتين في التلة ٢، عجمان، الإمارات العربية المتحدة. وتعتبر العقارات، التي تعد جزءاً من مجموعة الشعلة، متطابقة تقريباً حيث يبلغ إجمالي المساحة المجمع ما يقارب ٣٠٠,٠٠٠ قدم مربع وتبلغ المساحة المخصصة للبناء المجمع ما يقارب ٤٩٥,٨٠٠ قدم مربع بإجمالي طاقة استيعابية مجهزة تصل إلى ٤,٣٠٠ طالب.

تم الاستحواذ على العقارات كجزء من معاملات البيع وإعادة التأجير ("المعاملات") التي تم الدخول فيها في ٢١ نوفمبر ٢٠٢١. عند الاستحواذ على السيطرة، تم إعادة تأجير مقرات المدارس إلى المشغل بموجب عقد إيجار تشغيلي لمدة ١٥ عاماً على أساس صافي ثلاثي للإدارة والتشغيل. إن عقد الإيجار قابل للتجديد بموجب اتفاقية متبادلة.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٢,٦ مليون درهم خلال الفترة.

يتضمن الإيضاح ١٢ تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، موضحاً مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير.

عمليات التقييم

خضعت العقارات للتقييم قبل الاستحواذ في ١٩ أكتوبر ٢٠٢١ 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.

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

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

المعطيات الهامة غير الجديدة بالملاحظة:

العائد المعادل
تتم رسملة صافي (مدة) الإيجار الحالية بعائد بنسبة ٧,٠٣٪ الذي يعكس مخاطر الإيجار حتى انتهاء عقد الإيجار ويتم خصمه إلى القيمة الحالية. عند انتهاء عقد الإيجار، يُفترض أن ذمم الإيجار المدينة سوف تعود إلى معدل إيجار السوق (الرجوع)، وستتم رسملتها بعد ذلك بشكل دائم بعائد يبلغ ٨,٠٢٪ بحيث يعكس توقعات المخاطر والعائد والنمو للإيرادات المستقبلية. وينتج عن ذلك عائد يعادل ٧,٥٩٪ للعقار.

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة ٠,٥٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٩ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٢١ مليون درهم.

قدر مدير الصندوق أن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تقارب القيمة المذكورة أعلاه نظراً لمدة عقد الإيجار الطويلة البالغة ١٥ عاماً وقرب تاريخ التقييم والمعاملة من نهاية السنة.

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٦ ذمم مدينة وموجودات أخرى

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	
١٥٥	ذمم الإيجار المدينة
٣٧	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٢٨	ذمم مدينة أخرى
<u>٤٢٠</u>	

٧ النقد وما في حكمه

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	
<u>٤٣,٤٠٠</u>	نقد لدى البنك

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنك محلي وفرع لبنك دولي.

٨ حقوق الملكية لحاملي الوحدات

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

من حيث متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، يجب تقييم الوحدات لتحديد ما إذا كان ينبغي تصنيفها كحقوق ملكية أو مطلوبات مالية في البيانات المالية. عند إجراء التقييم، يجب مراعاة شروط نظام صندوق الريت التي تتطلب توزيع ٨٠٪ من صافي الأرباح السنوية المحققة على حاملي الوحدات سنوياً. في بعض الحالات، قد يؤدي ذلك إلى نشوء التزام مالي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢: الأدوات المالية - العرض وقد يؤدي إلى تصنيف الوحدات كمطلوبات مالية. ينشأ الالتزام المالي من وجود التزام تعاقدي لأحد الأطراف تجاه الأداة المالية (المال كإيصال ريت) لتسليم نقد أو أصل مالي آخر إلى الطرف الآخر (حامل الوحدة). ومع ذلك، لم يأخذ المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ في الاعتبار الالتزامات النظامية / القانونية عند إجراء التقييم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢. إن الالتزامات المنصوص عليها في القانون أو التشريع المحلي هي التزام نتيجة نفاذ القانون ولا تنشئ التزاماً تعاقدياً كما هو مطلوب في تعريف الالتزام المالي.

عند إجراء تقييم لمتطلبات توزيع الأرباح كل عام، طبق مدير الصندوق الحكم عند الاعتراف المبدئي واعتبرت أن مطلب توزيع الأرباح هو التزام قانوني/نظامي، وبالتالي تم تصنيف أموال حاملي الوحدات على أنها حقوق ملكية.

تم لاحقاً إجراء تعديلات على نشرة الاكتتاب لتعكس هذا الالتزام النظامي بشكل صريح وقد تمت الموافقة على هذه التعديلات من قبل الجهة التنظيمية في ١٣ يناير ٢٠٢٢. وبالتالي، لا يوجد حكم هام متعلق بتصنيف حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

المال كإئئئال ربت

إبضاحات حول الببئائات المالبية (تابع)

للفترة من ١٥ ءبسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ءبسمبر ٢٠٢١

٩ معاملات وأرصءة الأطراف ءات العلاقة

تتألف الأطراف ءات العلاقة من الشركة الأم ومءبر الصءءوق وكبار موظفي الإءارة والشركات التي تخضع بشكل مباشر أو غير مباشر لسيطرة الشركة الأم أو مءبر الصءءوق أو كبار موظفي الإءارة. كانت القيمة الإءمالبية للمعاملات الهامة مع الأطراف ءات العلاقة خلال الفترة كما يلي:

المعاملات مع الأطراف ءات العلاقة

للفترة من ١٥ ءبسمبر
٢٠٢٠ إلى ٣١ ءبسمبر
٢٠٢١
ألف ءرهم

معاملات مع مءبر الصءءوق

	أءاعاب الإءارة
٤,٤٨٦	رسوم الاستءواء على الموجودات المرسلمة في الاستئمارات العقاربية
٣,٠٠٠	رسوم اكتتاب مءفوعة (شاملة ضريبة القيمة المضافة) *
٧,٠٠١	

وفقاً لنشرة الإكءتاب واتفابية إءارة الصءءوق، بءق لمءبر الصءءوق ما يلي:

- أءاعاب الإءارة: أءاعاب إءارة سنوية بنسبة ١,٢٥٪ بناءً على آخر قيمة صافب موجودات معلنة، وئءسب وئءفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستءواء أو الاستءعاب: ١٪ من قيمة استءواء أو استءعاب الموجودات المستءوء عليها أو المستءعءة لصالء الصءءوق.
- رسوم استئمارات الترتبب: ١٪ من قيمة الءبن أو القرض لتقءبم الاستئمارة بشأن ترتيبات القروض والءبنون.

في بعبع الحالات، لن تتجاوز أءاعاب الإءارة السنوية (إءمالبب الأءاعاب الثلاثة المذكورة أعلاه) خلال السنة المالبية نسبة ٢,٢٥٪ من آخر قيمة صافب موجودات معلنة للصءءوق ومحسوبة في نفس السنة المالبية وقبل خصم أءاعاب الإءارة.

* تمثل رسوم الإكءتاب المءفوعة المبلء المحصل من ءاملب الوءءات نبابة عن مءبر الصءءوق بما يتماشب مع نشرة الإكءتاب.

في تاريخ تأسبس الصءءوق، إكءتبت الأطراف ءات العلاقة التالية في وءءات الصءءوق:

ألف ءرهم	
٢٤٢,٠٠٠	إكءتابات من قبل الشركة الأم
٥٦,٠٥٠	إكءتابات من قبل كبار موظفي الإءارة وأقاربهم
٤٠,٠٥٠	إكءتابات من قبل مءبر الصءءوق
٢,٠٠٠	إكءتابات من قبل أطراف أخرى ءات علاقة
٣٤٠,١٠٠	

أرصءة الأطراف ءات العلاقة

في ٣١ ءبسمبر
٢٠٢١
ألف ءرهم
١,٠٨٥

مبالء مستءقة إلى طرف ءب علاقة - مءبر الصءءوق

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية (تابع)

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠ مصاريف أخرى

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	
٧٢٤	أتعاب مهنية
١٣٢	رسوم خدمات الصندوق
١٤	رسوم الترخيص والتسجيل
٣	مصاريف متنوعة
<u>٨٧٣</u>	

١١ الأدوات المالية بحسب الفئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	
١٥٥	بالتكلفة المطفأة
٤٣,٤٠٠	الموجودات المالية
<u>٤٣,٥٥٥</u>	ذمم مدينة وموجودات أخرى (باستثناء ضريبة القيمة المضافة مستحقة القبض و المبالغ مدفوعة مقدماً) نقد وما في حكمه
	بالتكلفة المطفأة
١,٠٨٥	المطلوبات المالية
٧٠٧	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
<u>١,٧٩٢</u>	ذمم دائنة أخرى

١٢ التزامات

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	
٢١,٧٥٠	خلال سنة واحدة
٨٧,٩٧٩	أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات
٢٣٧,٦٥٣	أكثر من خمس سنوات
<u>٣٤٧,٣٨٢</u>	