

المال كاييتال ريت

تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المال كابيتال ريت
التقارير والبيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 تقريرنا حول المال كابتال ريت ("الصندوق") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

إن صندوق المال كابتال 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 كابتال 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 انتمان قوية للمستأجرين ومع التركيز على قطاعي الرعاية الصحية والتعليم. يمكن للصندوق أيضاً الاستثمار في الموجودات في القطاع الصناعي لتنويع قاعدة موجوداته.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، امتلك الصندوق مجمعين للمدارس في عجمان تديرهما مجموعة الشعلة ويقدمان مناهج تعليم عربية ودولية بداية من مرحلة رياض الأطفال حتى الصف الثاني عشر. وبعد نهاية السنة، في ١٥ فبراير ٢٠٢٣، نجح الصندوق في إتمام الاستحواذ على مجموعي مدارس ويس جرين الدولية من شركة البطحاء للعقارات مقابل ٢٦٥ مليون درهم واللدان يخضعان لعقد إيجار طويل الأجل مع مجموعة جيمس للتعليم، المشغل الحالي (إيضاح ١٤).

خلال سنة ٢٠٢٢، رهن الصندوق مدارس الشعلة وحصل على تسهيلات قروض إجارة مؤسسية بقيمة ١٤٠ مليون درهم (إيضاح ٥)، وتم استخدام هذا المبلغ لاحقاً في ١٥ فبراير ٢٠٢٣ لتمويل جزء من تكاليف الاستحواذ على مدارس ويس جرين المذكورة أعلاه. لقد قمنا أيضاً بتوزيع أرباحنا المرحلية الأولى بقيمة ٨,٧٥١,٦٠٠ درهم لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وتم سدادها في ٢٢ سبتمبر ٢٠٢٢ (بواقع ٢,٥ فلس لكل وحدة بما يمثل عائداً سنوياً بحوالي ٥,٠٪ من صافي قيمة الموجودات). ويمكن الحصول على مزيد من التفاصيل حول نتائجنا المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في الصفحة رقم ٧.

تُجرى تقييمات العقارات الخاصة بنا 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 وفقاً لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين والمتطلبات المحاسبية الحالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، سجلنا أرباحاً غير محققة بقيمة مليون درهم من إعادة تقييم مدارس الشعلة بناءً على تقرير التقييم المستلم من شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م.

وعلى الرغم من صعوبات سوق رأس المال وارتفاع أسعار الفائدة منذ بداية النصف الثاني من سنة ٢٠٢٢ بسبب الضغوط التضخمية على مستوى العالم والقضايا الجيوسياسية، فقد استطعنا إتمام عملية الاستحواذ الثانية للصندوق بنجاح. وما زلنا ملتزمون باستراتيجيتنا الاستثمارية من خلال استهداف القطاعات الدفاعية مثل قطاعي التعليم والرعاية الصحية. إن تركيزنا الوحيد كان وسيظل منصباً دائماً على تعزيز محفظة الصندوق لحاملي الوحدات من خلال إضافة موجودات عالية الجودة ذات عوائد مغرية.



سنجاي فيج

عضو مجلس الإدارة

٢٤ فبراير ٢٠٢٣

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

برأينا، تعبّر البيانات المالية بشكلٍ عادل، ومن كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي لصندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائه المالي وتدقيقه النقدي للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

- تشمل البيانات المالية للصندوق ما يلي:
- بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
 - 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 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 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 • تقييم الاستثمارات العقارية

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 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

أمر 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

تقييم الاستثمارات العقارية

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

تتكون محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق من مجعي 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 استثماراته العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وتقدر قيمة محفظة الاستثمارات العقارية بمبلغ ٣٠١ مليون درهم. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر مليون درهم.

بالإضافة إلى ذلك، قمنا 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 معقوليتها.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفريدة 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 تقرير 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.

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

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.

إن أهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها أعمال التقييم تطلبت تركيزاً خاصاً أثناء أعمال التدقيق على هذا المجال لأن أي تباين جوهري في تحديد مدخلات 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 بما ورد أعلاه.

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 نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

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

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

إذا توصلنا، عند قراءة التقرير السنوي، 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 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 غش 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:

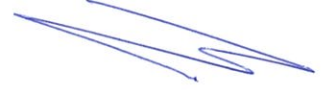
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها 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 تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الصندوق إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها 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 المقرر وناتج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية 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.

برئيس ووترهاوس كوبرز
٢٤ فبراير ٢٠٢٣

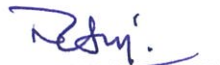


مراد النصور
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ١٣٠١
دبي، الإمارات العربية المتحدة

المال كابيتال ريت بيان المركز المالي

في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢١	٢٠٢٢		
ألف درهم	ألف درهم		
٣٠٠,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠	٥	الموجودات موجودات غير متداولة استثمارات عقارية
٤٢٠	٥,٥٧٠	٦	موجودات متداولة ذمم مدينة وموجودات أخرى
٤٣,٤٠٠	٤٨,٧٠٢	٧	نقد وما في حكمه
٤٣,٨٢٠	٥٤,٢٧٢		مجموع الموجودات
٣٤٣,٨٢٠	٣٥٥,٢٧٢		
٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٨	حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية رأس مال حاملي الوحدات أرباح محتجزة / (خسائر متراكمة) مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
(٨,٠٣٦)	٣,١٣٩		
٣٤٢,٠٢٨	٣٥٣,٢٠٣		
١,٠٨٥	١,٤٠٠	٩	المطلوبات مطلوبات متداولة مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة ذمم دائنة أخرى
٧٠٧	٦٦٩		مجموع المطلوبات
١,٧٩٢	٢,٠٦٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٣٤٣,٨٢٠	٣٥٥,٢٧٢		
٣٤٢,٠٢٨	٣٥٣,٢٠٣		صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤		وحدات مصدرة (ألف وحدة)
٠,٩٧٧٠٤	١,٠٠٨٩٧		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 ٢٠٢٣، 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	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٢,٥٩٨	٢٣,١٣٢	٥	الإيرادات إيرادات الإيجار
(٤,٤٨٦)	(٤,٣٤٩)	٩	المصاريف أتعاب الإدارة
(٨٧٣)	(٥٦٣)	١٠	مصاريف أخرى
(٥,٣٥٩)	(٤,٩١٢)		مجموع المصاريف
١,١٠٩	٧٠٦		إيرادات التمويل
(٦,٣٨٤)	١,٠٠٠	٥	أرباح / (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٨,٠٣٦)	١٩,٩٢٦		ربح / (خسارة) السنة / الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٨,٠٣٦)	١٩,٩٢٦		مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة / الفترة
(٠,٠٢٣)	٠,٠٥٧		ربحية الوحدة الربح / (الخسارة) الأساسية والمخفضة للوحدة (بالدريم)

المال كابيتال ريت
بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات

المجموع ألف درهم	أرباح محتجزة / (خسائر متراكمة) ألف درهم	رأس مال حاملو الوحدات ألف درهم	عدد الوحدات ألف	إيضاح
٣٥٠,٠٦٤	-	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	٨ إصدار وحدات
(٨,٠٣٦)	(٨,٠٣٦)	-	-	صافي الخسارة ومجموع الخسارة الشاملة للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٤٢,٠٢٨	(٨,٠٣٦)	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٩,٩٢٦	١٩,٩٢٦	-	-	صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
(٨,٧٥١)	(٨,٧٥١)	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ١٣)
٣٥٣,٢٠٣	٣,١٣٩	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المال كابيتال ريت بيان التدفقات النقدية

للفترة من	للسنة المنتهية في	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٥ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		ربح / (خسارة) السنة / الفترة
إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٢٢		
ألف درهم	ألف درهم		
(٨,٠٣٦)	١٩,٩٢٦		
٦,٣٨٤	(١,٠٠٠)	٥	تعديلات لـ:
(١,١٠٩)	(٧٠٦)		(أرباح) / خسائر غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٢,٧٦١)	١٨,٢٢٠		إيرادات التمويل
			التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٤٢٠)	(٥,١٥٠)		التغيرات في رأس المال العامل:
١,٠٨٥	٣١٥		التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
٧٠٧	(٣٨)		التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
(١,٣٨٩)	١٣,٣٤٧		التغير في الذمم الدائنة الأخرى
			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٣٠٦,٣٨٤)	-	٥	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١,١٠٩	٧٠٦		شراء استثمارات عقارية
(٣٠٥,٢٧٥)	٧٠٦		إيرادات تمويل مقبوضة
			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
٣٥٠,٠٦٤	-		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٨,٧٥١)	١٣	متحصلات من إصدار وحدات*
٣٥٠,٠٦٤	(٨,٧٥١)		توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٤٣,٤٠٠	٥,٣٠٢		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
-	٤٣,٤٠٠		النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة
٤٣,٤٠٠	٤٨,٧٠٢	٧	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* بالنيابة عن مدير الصندوق، قام الصندوق بتحصيل رسوم اكتتاب شاملة ضريبة القيمة المضافة بمبلغ ٧ ملايين درهم خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من حاملي الوحدات وتحويلها إلى مدير الصندوق (إيضاح ٩).

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

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

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

شركة دبي للاستثمار ش.م.ع هي الشركة الأم والطرف المسيطر لصندوق المال كابيتال ريت وتمتلك ٧٧,١٦٪ من وحدات الصندوق.

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

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية لدولة الإمارات العربية المتحدة مرسوماً بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ بشأن تطبيق الضرائب على الشركات والأعمال (يُشار إليه بقانون ضريبة الشركات أو القانون)، وذلك لفرض نظام ضريبة الشركات الاتحادية في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم نشر القانون سابقاً في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٢، وأصبح قانوناً نافذاً بعد ١٥ يوماً. سيصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول للفتترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. ستخضع الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بوجه عام لمعدل ضريبة الشركات بواقع ٩٪، بينما سيُطبق معدل ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة والذي لا يتجاوز حداً معيناً سيتم توضيحه بموجب قرار من مجلس الوزراء (من المتوقع أن يكون ٣٧٥,٠٠٠ درهم بناءً على المعلومات الصادرة عن وزارة المالية). ومع ذلك، هناك عدد من القرارات المهمة التي لم يتم الانتهاء منها بعد بقرار من مجلس الوزراء، بما في ذلك الحد الأدنى المذكور أعلاه، والتي تعتبر مهمة للغاية بالنسبة للمنشآت لتحديد وضعها الضريبي ومقدار الضريبة المستحقة. لذلك، وحتى صدور مثل هذه القرارات المهمة من قبل مجلس الوزراء، خلص الصندوق إلى أن هذا القانون غير ساري المفعول عملياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعليه لم يتم سنه أو سنه بشكل جوهري من منظور المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. سيواصل الصندوق مراقبة توقيت إصدار قرارات مجلس الوزراء الحاسمة هذه لتحديد وضعه الضريبي ومدى تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. يعمل الصندوق حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناته المالية، من منظور الضرائب الحالية والمؤجلة، بمجرد أن يتم سن القانون بشكل فعلي.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية 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 وامتثالاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على الشركات التي تقوم بإعداد تقاريرها المالية وفق 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 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

طبق الصندوق التعديلات التالية لأول مرة على فترات تقاريره السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢:

- ممتلكات ومنشآت ومعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦.
- العقود المثقلة - تكلفة تنفيذ العقد - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠.
- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المعترف بها في الفترات السابقة، ومن غير المتوقع أن يكون لها أي تأثير جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.

المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة حتى تاريخه

لقد تم نشر بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات التي ليست إلزامية بالنسبة لفترات التقرير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لكن الصندوق لم يطبق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات مبكراً. وليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير أو التعديلات أو التفسيرات تأثير جوهري على الصندوق في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات المستقبلية المتوقعة.

٢-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ تحويل العملات الأجنبية (تابع)

(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 تأجيرها 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.

يتم تقييم 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 مهيناً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

يتم تحميل الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي.

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

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

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(١) التصنيف (تابع)

يعتمد 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 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 تحتو على عناصر تمويل جوهريّة، 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 طالّت 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.

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(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) 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. 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، 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 نقد وما في حكمه

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

٧-٢ 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 التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

المال كإيصال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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.

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

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

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

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

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

١٠-٢ 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 رسلة الأتعاب كدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفؤها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 إن 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

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 ٢٠٢٢.

(ب) مخاطر الائتمان

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	الأطراف المقابلة (تصنيف موديز) التصنيف
٦,٢٩١	٤٧,٧٧٣	A١
-	٩٢٩	A٢
٣٧,١٠٩	-	A٣
<u>٤٣,٤٠٠</u>	<u>٤٨,٧٠٢</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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كانت الأرصدة النقدية والبنكية لدى بنك واحد تمثل ٩٨٪ 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.

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

(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 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.

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 للقروض والامتيازات والضمانات الملائمة في ظل مركز رأسمالي قوي.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

تقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية للصندوق قيمها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

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 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 منهج الدخل (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.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

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

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

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

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	٣٠١,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ استثمارات عقارية			
-	-	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.

٥ استثمارات عقارية

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم
٣٠٠,٠٠٠	-
-	٣٠٦,٣٨٤
١,٠٠٠	(٦,٣٨٤)
٣٠١,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠

الرصيد الافتتاحي
إضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال الفترة
ربح / (خسارة) من التقييم العادل
الرصيد في ٣١ ديسمبر

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 المجمعة ما يقارب ٣٠٠,٠٠٠ قدم مربع وتبلغ المساحة المخصصة للبناء المجمعة ما يقارب ٤٩٥,٨٠٠ قدم مربع بإجمالي طاقة استيعابية مجمعة 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 سنة على أساس صافي ثلاثي للإدارة والتشغيل. إن عقد الإيجار قابل للتجديد بموجب اتفاقية متبادلة.

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة ٢٣ مليون درهم (للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣ مليون درهم).

المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥ استثمارات عقارية (تابع)

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كان لدى الصندوق تسهيل بنكي غير مستخدم بقيمة ١٤٠ مليون درهم (استخدم لاحقاً في ١٥ فبراير ٢٠٢٣) مضموناً بالاستثمارات العقارية.

عمليات 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.

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

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

المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

العائد المعادل
بلغ العائد لأجل ٧,٢٥٪ (٢٠٢١: ٧,٠٣٪) لرسملة إيرادات الإيجار حتى انتهاء مدة عقد الإيجار، وبلغ عائد الإيجار المتوقع ٧,٧٥٪ (٢٠٢١: ٨,٠٢٪) لرسملة إيرادات الإيجار عند العودة إلى الوضع الدائم. ويؤدي ذلك إلى عائد معادل بنسبة ٧,٦٠٪ (٢٠٢١: ٧,٥٩٪) للعقار.

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة ٠,٥٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٩ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٢٢ مليون درهم.

٦ ذمم مدينة وموجودات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٥	١,٥٣٧	ذمم الإيجار المدينة
٣٧	٤٠	مبالغ مدفوعة مقدماً
٢٢٨	٣,٩٩٣	ذمم مدينة أخرى
٤٢٠	٥,٥٧٠	

٧ نقد وما في حكمه

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٣,٤٠٠	٤٨,٧٠٢	نقد لدى البنك

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنوك محلية وفرع لبنك دولي.

المال كإبتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٨ رأس مال حاملي الوحدات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة (٢٠٢١: ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة).

٩ 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. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة كما يلي:

معاملات الأطراف ذات العلاقة

للفترة من	للسنة المنتهية في
١٥ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر
إلى ٣١ ديسمبر	٢٠٢٢
٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم

٤,٤٨٦	٤,٣٤٩
-	١,٤٠٠
٣,٠٠٠	-
٧,٠٠١	-

معاملات مع مدير الصندوق

أتعاب الإدارة
رسوم ترتيب الديون المؤجلة
رسوم الاستحواذ على الموجودات المرسلة في الاستثمارات العقارية
رسوم اكتتاب مدفوعة (شاملة ضريبة القيمة المضافة) *
وفقاً لنشرة الاكتتاب واتفاقية إدارة الصندوق، يحق لمدير الصندوق ما يلي:

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة ١,٢٥٪ بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: ١٪ من قيمة استحوذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيب: ١٪ من قيمة الدين أو القرض لتقديم الاستشارة بشأن ترتيبات القروض والديون.

في جميع الحالات، لن تتجاوز الرسوم السنوية (إجمالي الرسوم الثلاثة المذكورة أعلاه) خلال السنة المالية نسبة ٢,٢٥٪ من آخر صافي قيمة موجودات معلنة للصندوق ومحسوبة في نفس السنة المالية وقبل خصم أتعاب الإدارة.

* تمثل رسوم الاكتتاب المدفوعة المبلغ المحصل من حاملي الوحدات نيابة عن مدير الصندوق بما يتماشى مع نشرة الاكتتاب. في تاريخ تأسيس الصندوق، اكتتبت الأطراف ذات العلاقة التالية في وحدات الصندوق:

٢٤٢,٠٠٠	اكتتابات من قبل الشركة الأم
٥٦,٠٥٠	اكتتابات من قبل كبار موظفي الإدارة وأقاربهم
٤٠,٠٥٠	اكتتابات من قبل مدير الصندوق
٢,٠٠٠	اكتتابات من قبل أطراف أخرى ذات علاقة
٣٤٠,١٠٠	

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٢٠٢١	٢٠٢٢
ألف درهم	ألف درهم
١,٠٨٥	١,٤٠٠

مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة - مدير الصندوق

المال كابييتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠ مصاريف أخرى

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	
٧٢٤	٣٤٣	أتعاب مهنية
١٣٢	١٣٢	رسوم خدمات الصندوق
١٤	٤٧	رسوم الترخيص والتسجيل
٣	٤١	مصاريف متنوعة
<u>٨٧٣</u>	<u>٥٦٣</u>	

١١ الأدوات المالية بحسب الفئة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	بالتكلفة المطفأة الموجودات المالية ذمم مدينة وموجودات أخرى نقد وما في حكمه
١٥٥	١,٥٣٧	
٤٣,٤٠٠	٤٨,٧٠٢	
<u>٤٣,٥٥٥</u>	<u>٥٠,٢٣٩</u>	
		بالتكلفة المطفأة المطلوبات المالية مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة ذمم دائنة أخرى
١,٠٨٥	١,٤٠٠	
٧٠٧	٥٢٠	
<u>١,٧٩٢</u>	<u>١,٩٢٠</u>	

١٢ التزامات

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	خلال سنة واحدة أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
٢١,٧٥٠	٢١,٧٥٠	
٨٧,٩٧٩	٨٨,٩٥٧	
٢٣٧,٦٥٣	٢١٤,٩٢٥	
<u>٣٤٧,٣٨٢</u>	<u>٣٢٥,٦٣٢</u>	

المال كابتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ توزيعات أرباح

تم الإعلان في ٧ سبتمبر ٢٠٢٢ عن توزيعات أرباح مرحلية بقيمة ٢,٥ فلس لكل وحدة بإجمالي ٨,٧٥ مليون درهم، بما يمثل ٤٦٪ من الأرباح السنوية المحققة، وتم سدادها في ٢٢ سبتمبر ٢٠٢٢. سيقتراح مدير الصندوق توزيعات أرباح ختامية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، والتي ستشمل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن ٨٠٪ من الأرباح السنوية المحققة للصندوق، وذلك للامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقاً لنظام صندوق الريت.

١٤ أحداث لاحقة

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