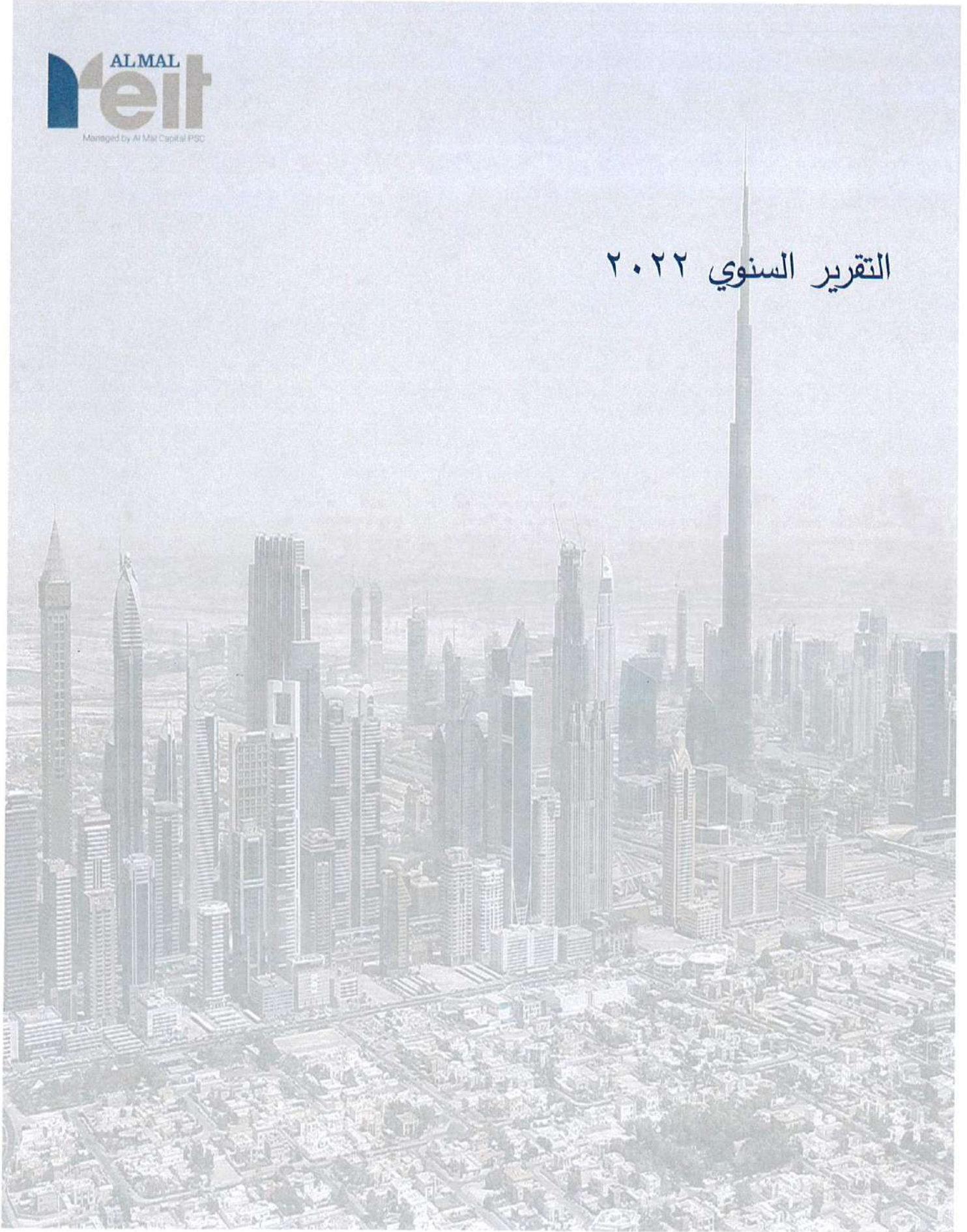


التقرير السنوي ٢٠٢٢



جدول المحتويات

٠١

تقرير مدير الصندوق

بيان مدير الصندوق

٠٢

المراجعة الاستراتيجية والمحفظة

معلومات موجزة حول صندوق المال كابيتال ريت

ملخص محفظة الصندوق

٠٣

الحوكمة

إطار حوكمة الشركات

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة

٠٤

نظرة عامة على السوق

ديناميات السوق

٠٥

البيانات المالية

18-15 بيان مدقق الحسابات المستقل 4

19 بيان الوضع المالي

20 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

21 بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات

22 بيان التدفقات النقدية 6

35-23 إيضاحات حول البيانات المالية 7

9

11

13

١. تقرير مدير الصندوق



تقرير مدير الصندوق

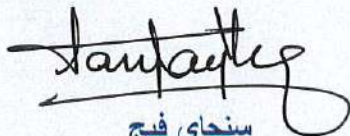
بيان مدير الصندوق

خلال عام 2022، دفع الصندوق أول توزيعات أرباح نصف سنوية قدرها 8.7 مليون درهم إماراتي لفترة 6 أشهر المنتهية في 30 يونيو 2022 والتي تم دفعها في سبتمبر 2022 (2.5 فلس لكل وحدة تمثل عائدًا سنويًا حوالي 5.0% من صافي قيمة الأصول).

بالإضافة إلى ذلك، حصل الصندوق على تسهيل اقتراض إسلامي للشركات بقيمة 140 مليون درهم إماراتي مقابل الرهن العقاري لأصول مدارس الشعلة، والذي تم استخدامه لاحقًا لتمويل جزء من مبلغ الاستحواذ على مدارس ويسجرين الدولية الخاصة.

يتم إجراء تقييمات ممتلكات الصندوق بشكل نصف سنوي وسنوي بواسطة شركة CBRE Dubai LLC، وهو خبير مستقل في تقييمات العقارات مسجل في مؤسسة التنظيم العقاري. يتم إعداد التقييمات وفقًا لدليل تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) والامتطلبات المحاسبية الحالية للمعايير الدولية للإبلاغ المالي أيضًا. في 31 ديسمبر 2022، سجل الصندوق أرباح غير محققة من إعادة تقييم مدارس الشعلة بقيمة 1 مليون درهم إماراتي بناءً على تقرير التقييم الوارد من شركة CBRE Dubai LLC.

على الرغم من صعوبات سوق رأس المال بسبب ارتفاع أسعار الفائدة في عام 2022، بسبب الضغوط التضخمية على مستوى العالم وغيرها من النزاعات الجيوسياسية، تفاوض مدير الصندوق على شروط مواتية بشأن التمويل والاستحواذ على الأصول. نظل ملتزمين باستراتيجيتنا الاستثمارية من خلال استهداف القطاعات الدفاعية مثل التعليم والرعاية الصحية.



سنجاي فيج

مدير استشارات الشركات
والاستثمارات المباشرة MENA



ناصر نابلسي

نائب رئيس مجلس
الإدارة والرئيس التنفيذي

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم التقرير الثاني حول صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") منذ تأسيسه.

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

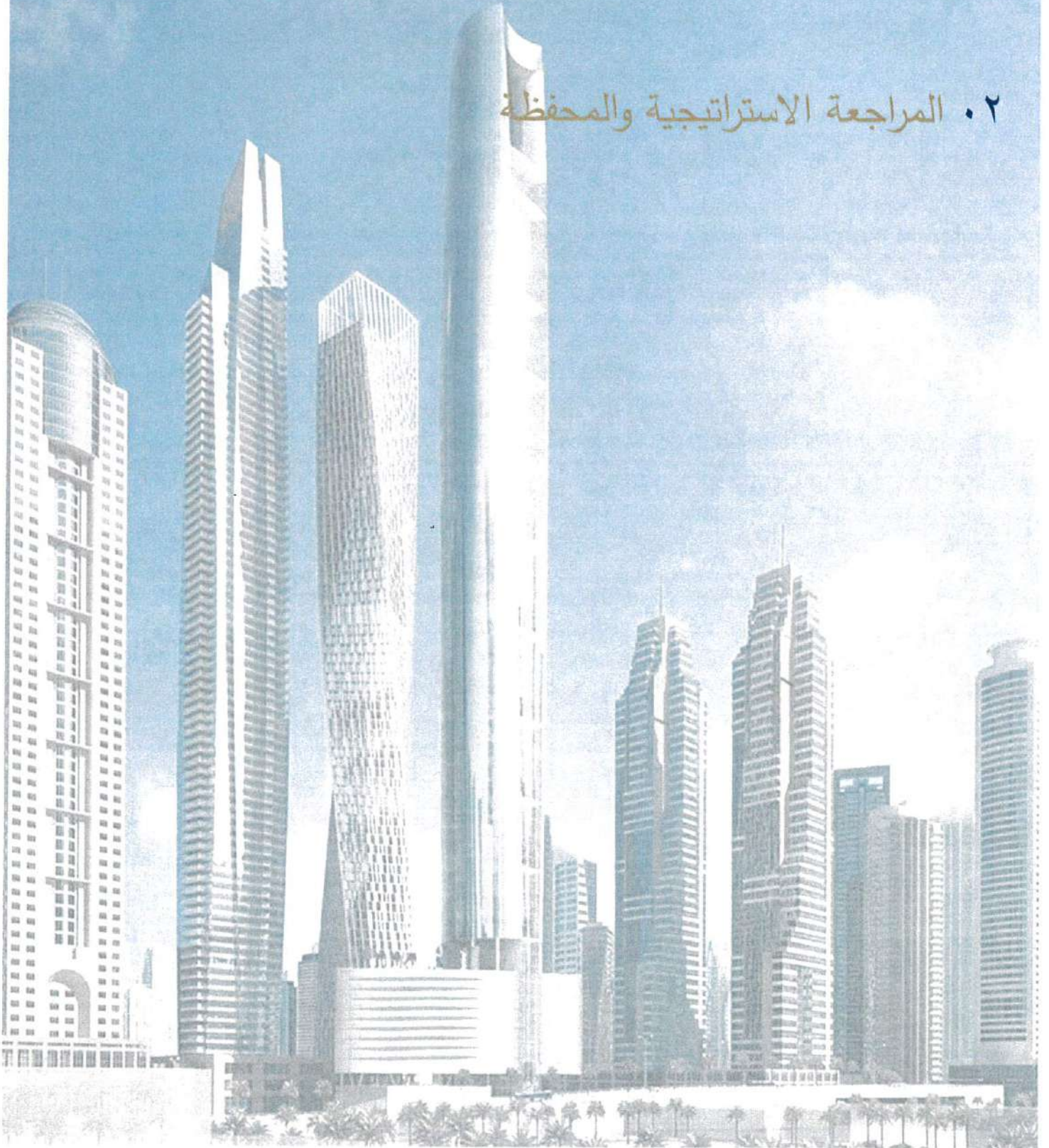
شركة المال كابيتال ش.م.خ، هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") التي تدير استثمارات الصندوق. ومدير الصندوق هو شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع، شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

منذ استحواذه الأول على حرمي مدرستين لمدارس الشعلة الخاصة في عجمان، الإمارات العربية المتحدة، كان الصندوق يقيم بنشاط الفرص في القطاعات المكلف بها وهي قطاعات التعليم والرعاية الصحية والقطاعات الصناعية.

في نهاية عام 2022، كان الصندوق يمتلك حرمين مدرسين في عجمان تديرهما مجموعة الشعلة التي توفر تعليم K-12 في المناهج العربية والدولية. بعد ذلك، في 15 فبراير 2023، أكمل الصندوق بنجاح شراء حرمي مدرسة ويسجرين الدولية الخاصة من شركة البطحاء العقارية بمبلغ 265 مليون درهم إماراتي، والتي تخضع لترتيب إيجار طويل الأجل مع GEMS Education، المشغل.

كان من إحدى التطورات الملحوظة للصندوق في عام 2022 هو الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة لإجراء بعض التعديلات على مستند الطرح الخاص بالصندوق من أجل توسيع وتحسين استراتيجية استثمار الصندوق.

٠٢ المراجعة الاستراتيجية والمحفظه



المراجعة الاستراتيجية والمحفظة

معلومات موجزة حول صندوق المال كابيتال ريت

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

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

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

يُدَار من قبل مدير صندوق طيب السمعة، مع فريق من ذوي الخبرة وسجل حافل من الأعمال.	
بدعم من مستشاري جهات خارجية ومدققين حسابات من الدرجة الأولى.	
	

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

المراجعة الاستراتيجية والمحفظة

ملخص محفظة الصندوق

في 31 ديسمبر 2022، كان الصندوق يمتلك على 2 أصول تعليمية في الإمارات العربية المتحدة، وكلاهما يقع في عجمان وتديره مجموعة الشعلة.

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



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

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

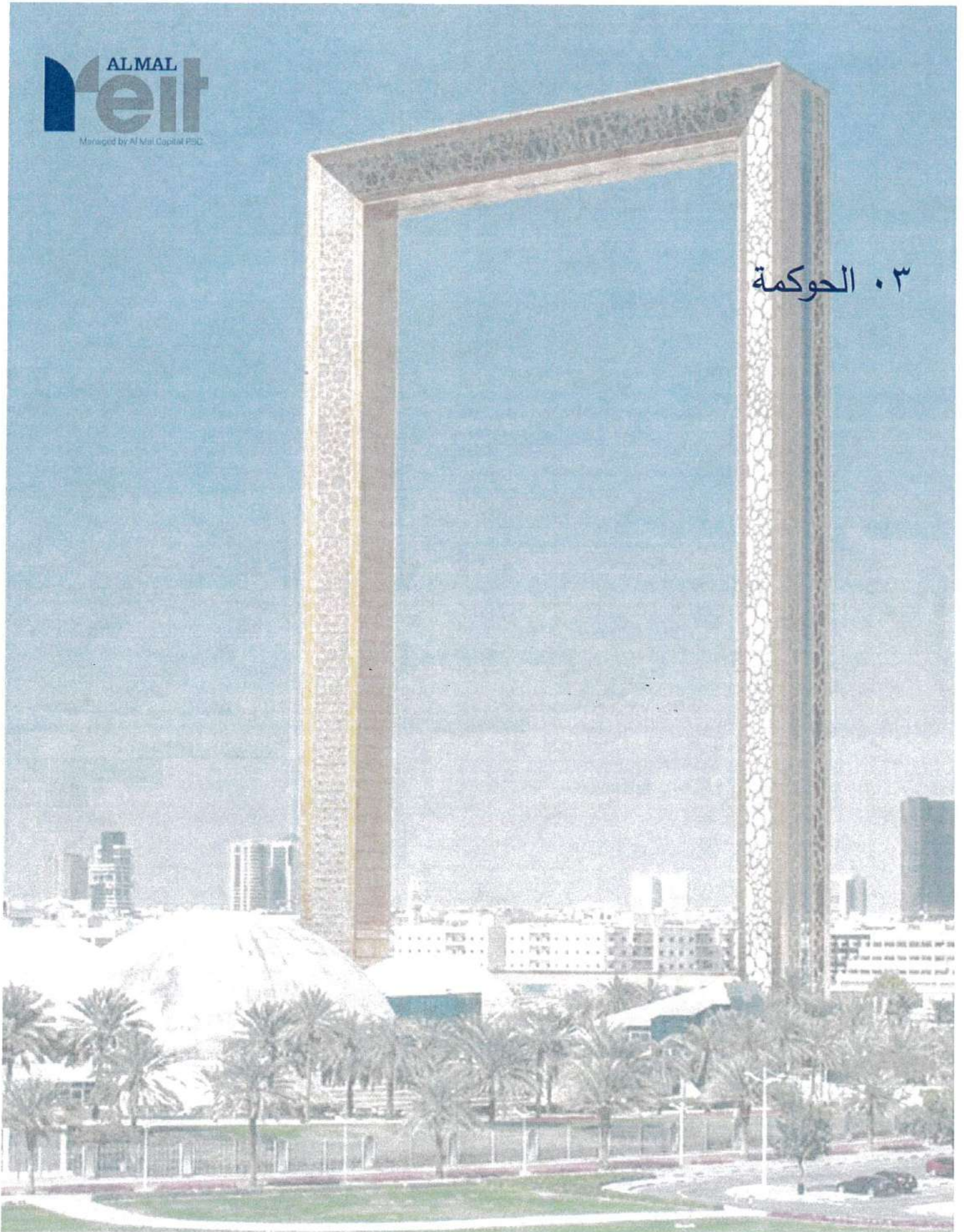


الملكية قطعة أرض واحدة مملوكة	المساحة المبنية الموجودة 248,700 قدم مربع	مساحة الأرض 150,120 قدم مربع	المنهج أمريكي	تاريخ البدء 2019
---	---	--	-------------------------	----------------------------

عدد الطلاب الحاليين* 3,384	نوع الإيجار الأساس الصافي الثلاثي	السعة الطلابية 4,300	مدة الإيجار 15 عام
--------------------------------------	---	--------------------------------	------------------------------

اعتبارًا من 15 فبراير 2023، أكمل الصندوق بنجاح شراء حرمين مدرسيين لمدرسة ويسجرين الدولية الخاصة في الشارقة والتي تعمل بترتيب إيجار طويل الأجل مع GEMS Education، المشغل.

٠٣ الحوكمة



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

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

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

أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة



السيد/ د. مهدي الفردان
عضو



السيد/ خالد بن كلبان
عضو



السيد/ حسين لوتاه
رئيس اللجنة



السيد/ م. فيصل الخزرجي
عضو



السيد/ محمد الكتبي
عضو

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة

في شهر سبتمبر 2022، اجتمعت لجنة الاستثمار والرقابة لمراجعة تطورات الصندوق، في ضوء بيئة أسعار الفائدة المتزايدة وراجعت هيكل الاستحواذ المحتمل الذي يتفاوض عليه مدير الصندوق. تم الانتهاء من عملية الاستحواذ لاحقًا في الربع الأول من عام 2023 بعد المراجعة والموافقة من قبل أعضاء اللجنة.

بالإضافة إلى ذلك، أتيحت للجنة فرصة استحواذ أخرى محتملة. وراجعت اللجنة ولاحظت أن الفرصة المحتملة تتطلب موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع، لذلك أوصت مدير الصندوق بإجراء مناقشة مع الهيئة بشأن التعديلات المقترحة التي ستعرض في نهاية المطاف على الجمعية العمومية للنظر فيها.

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

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

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم التقرير الثاني للجنة الاستثمار والرقابة بشأن صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

واصلت لجنة الاستثمار والرقابة ولايتها المتمثلة في تعزيز معايير الحوكمة في الشؤون العامة للصندوق. كجزء من المراجعة الدورية، اجتمعت لجنة الاستثمار والرقابة ثلاث مرات في عام 2022. وعرض مدير الصندوق على اللجنة الفرص التي استغلها نيابة عن الصندوق.

اجتمعت اللجنة لأول مرة في شهر يناير 2022 للنظر وتقييم عملية شراء محتملة للصندوق، والتي قدمها مدير الصندوق ووافقت اللجنة عليها.

في شهر يوليو 2022، اجتمعت اللجنة للمراجعة أداء الصندوق بعد الاستحواذ على مدارس الشعلة، ومراجعة الأداء المالي العام للصندوق بما في ذلك توزيع الأرباح المقترح الذي قدمه وأوصى به مدير الصندوق، والذي وافقت عليه اللجنة.



السيد / حسين لوتاه
رئيس اللجنة

٤٠ نظرة عامة على السوق

نظرة عامة على السوق

ديناميات السوق

سوق صناديق الاستثمار العقاري ريت في دول مجلس التعاون الخليجي

بشكل عام، تكتسب صناديق الاستثمار العقاري لدول مجلس التعاون الخليجي شعبية بين المستثمرين وينظر إلى السوق على أنه مجال واعد للاستثمار، مع إمكانيات قوية للنمو مع استمرار المنطقة في التطور والتحضر.

تشمل بعض العوامل التي تدفع نمو سوق صناديق الاستثمار العقارية لدول مجلس التعاون الخليجي بيئة تنظيمية مواتية، وزيادة الطلب على الاستثمارات العقارية، والحاجة إلى خيارات استثمارية أكثر تنوعًا في المنطقة.

المضي قدمًا ...

لا تزال التوقعات بالنسبة للاقتصاد الإماراتي إيجابية حيث من المتوقع أن تتراجع الضغوط التضخمية تدريجياً بسبب تشديد السياسات المالية من قبل البنوك المركزية في جميع أنحاء العالم. يستعد سوق صناديق الاستثمار العقاري في الإمارات العربية المتحدة لتعزيز سوق العقارات بشكل عام في الإمارات العربية المتحدة ويعتبر آلية جذابة. إن الإعلان الأخير الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع فيما يتعلق بتبسيط وتسهيل قواعد صناديق الاستثمار العقارية المحلية في إطار تقديم آليات استثمار جذابة ومتنوعة، سييسر بالخير لنمو صناديق الاستثمار العقاري في الإمارات العربية المتحدة

نظرة عامة على الاقتصاد الإماراتي

سجلت الإمارات العربية المتحدة نموًا قويًا في الناتج المحلي الإجمالي في عام 2022 بنسبة 5.1% وهو ما يزيد تقريبًا عن ضعف النمو المسجل في بعض الأسواق المتقدمة مثل الولايات المتحدة أو أوروبا أو المملكة المتحدة. ويرجع ذلك أساسًا إلى الانتعاش القوي في السياحة والبناء فيما يتعلق معرض اكسبو العالمي في دبي، فضلاً عن ارتفاع إنتاج النفط مع ارتفاع أسعار النفط مما أدى إلى فوائض عالية في الأرصدة المالية والخارجية. بلغ النمو غير الهيدروكربوني 4% في عام 2022 ومن المتوقع أن يتسارع على المدى المتوسط مع تنفيذ الإصلاحات الجارية.

واصلت القطاعات غير النفطية من الناتج المحلي الإجمالي مساهمتها الأعلى على أساس سنوي في نمو الناتج المحلي الإجمالي بشكل عام مع النقل والتخزين، وتجارة الجملة والتجزئة، وقطاعات التصنيع التي تساهم بنسبة 4.3% في نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطية. فيما يتعلق بأسعار العقارات، شهدت دبي زيادة 25,5% في أسعار العقارات السكنية حتى الربع الثالث 2022.

بلغ متوسط التضخم 5,5% عامًا بعد عام بحلول الربع الثالث 2022 بسبب ارتفاع أسعار الطاقة والسلع الأساسية العالمية. يواصل البنك المركزي الإماراتي رفع أسعار الفائدة للوصول إلى المستوى المستهدف 2% من التضخم. نتيجة لذلك، زادت معدلات EIBOR أكثر من 400 نقطة أساس بين يناير وديسمبر 2022.

المؤشرات الاقتصادية الرئيسية		2024E	2023E
الناتج المحلي الإجمالي - مليار دولار أمريكي		538.2	519.1
الناتج المحلي الإجمالي - % التغيير		3.9	4.2
الناتج المحلي الإجمالي للفرد الواحد - ألف دولار أمريكي		49.3	48.3
إجمالي الدين الحكومي - % من الناتج المحلي الإجمالي		29.0	29.5
معدل التضخم - %		2.0	3.6
الحساب الجاري - مليار دولار أمريكي		51.9	64.8
الحساب الجاري - % من الناتج المحلي الإجمالي		9.6	12.5

٥. البيانات المالية

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

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

نطاق التدقيق

تعمل البيانات المالية للصندوق ما يلي:

- بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل العامل الآخر للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التعريفات 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 تدقيقاً 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.

مبنيًا في التدقيق

نظرة عامة

- تقييم الاستثمارات المخفّرة

أمر التدقيق الرئيسي

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الآتية 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، نطرقنا أيضاً إلى مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يعقل 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)

منهنا في التدقيق (تلميح)

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

تقييم الاستثمارات العقارية

قمنا بتقييم كفاءات وهنرات وموضوعية خبراء التقييم المعيّنين من قبل مدير الصندوق.

تتكون محطة الاستثمارات العقارية للصندوق من مجعبي مدارس.

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

تمثل السياسة المحاسبية للصندوق في إدراج استثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وتقدر قيمة محطة 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 ملازمة افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسمة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، وراجحاً تلك الافتراضات للتحقق من مدى معقوليتها.

يُعد تقييم محطة الاستثمارات العقارية للصندوق تقيماً دائماً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، ومعدلات الإيجار المستقبلية المتوقعة في السوق، ومعدلات عائد الرسمة المرتبطة بالعقارات التي تخضع للتقييم بموجب "منهج الدخل". أجريت تقييمات محطة 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 للمحاسبين القانونيين.

قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم العقاري الداخليين لدينا لمراجعة تقرير التقييم، وذلك لتقييم مدى ملازمة منهج التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة ومراجعة مدى معقولية افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة.

يتم تقييم محطة الاستثمارات العقارية باستخدام منهج الدخل. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل التكاليف 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 الرسمة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، التي تتأثر بالمعدلات السائدة في السوق وخصائص محددة مثل موقع العقار وتجهيزات المستأجر ومعدل الإيجار لكل عقار في المحطة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

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

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

يرجى 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 (ت.ج)

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مدير الصندوق الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقارير السنوية الذي من المتوقع إنجازه 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 يبدى أى تأكيد عليها بأى 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 تبين 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 للتبليغ عنه في هذا الشأن.

إذا توصلنا، عند قراءة التقرير السنوي، إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون ببلإع هذا الأمر إلى القائلين على الحوكمة واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لمعيار التدقيق الدولية.

مسؤوليات مدير الصندوق والقائلين على الحوكمة حول البيانات المالية

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعيار الدولية للتقارير المالية، وعن تلك الرقابة الداخلية التي يرى مدير الصندوق أنها ضرورية لكي يتمكن من إعداد بيانات مالية حالية من أى أخطاء جوهرية، سواءً كانت دافئة عن احتيال أو خطأ.

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية ككل حالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن عثر أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنهدة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أى خطأ جوهرى، إن وجد. ويمكن أن نشأ 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 المستثمرون على أساس هذه البيانات المالية.

وفي إطار عملية التدقيق المنهدة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونشع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا ملتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي نلتزم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أى أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ، حيث قد ينطوى 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 لعرض إبداء رأى حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة 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 كابييتال ريت (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تابع)

- معرفة مدى ملائمة استخدام منبر الصندوق لبدء الاستمرارية المحاسبية، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديداً ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمشأة 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 توصلنا إليها 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 كمشأة 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 نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.
- نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة يبدأً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العائقات 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 بنورها 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.

براييس ووترهاوس كوبرز
٢٤ فبراير ٢٠٢٣




مراك السور
سجل مدققي الحسابات المشغلين رقم ١٣٠٦
نبي، الإمارات العربية المتحدة

صندوق المال كابيتال ريت

بيانات الوضع المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
300,000	301,000	5	الاستثمارات العقارية
			الأصول المتداولة
420	5,570	6	نم مدينة وأصول أخرى
43,400	48,702	7	نقد وما في حكمه
43,820	54,272		
343,820	355,272		مجموع الأصول
			حقوق الملكية
350,064	350,064	8	حقوق الملكية لحاملي الوحدات
(8,036)	3,139		خسائر متراكمة
342,028	353,203		مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
1,085	1,400	9	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
707	669		ذمم دائنة أخرى
1,792	2,069		مجموع المطلوبات
343,820	355,272		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
			صافي قيمة الأصول (ألف درهم)
342,028	353,203		
			وحدات مصدرة (ألف وحدة)
350,064	350,064		
			صافي قيمة الأصول لكل وحدة (درهم)
0,97704	1,00897		

تم اعتماد هذه البيانات المالية من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق في ٢٤ فبراير ٢٠٢٣ ووق عليها بالنيابة عن المجلس:



ناريندرا جاجريا

رئيس العمليات التشغيلية



ناصر نابلسي

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس

التنفيذي

الإيضاحات المدرجة في الصفحات 23 الى 35 تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

صندوق المال كابيتال ريت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

الفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 إيضاح ألف درهم		
			الدخل
2,598	23,132	5	إيرادات الإيجار
			المصاريف
(4,486)	(4,349)	9	الرسوم الإدارية
(873)	(563)	10	مصاريف أخرى
(5,359)	(4,912)		مجموع المصاريف
1,109	706		إيرادات التمويل
(6,384)	1,000	5	خسارة غير محققة من إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
(8,036)	19,926		ربح / (خسارة) السنة / الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(8,036)	19,926		مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة / الفترة
			ربحية الوحدة
(0,023)	0,057		الربح / (الخسارة) الأساسية والمخفضة للوحدة (بالدرهم)

الإيضاحات المدرجة في الصفحات 23 إلى 35 تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

صندوق المال كابيتال ريت

بيان التغيرات في حقوق الملكية لمالكي الوحدات

إيضاح	عدد الوحدات بالآلاف	رأس مال حامل الوحدات ألف درهم	أرباح محتجزة / (خسائر متراكمة) ألف درهم	المجموع ألف درهم
إصدار وحدات	8	350,064	-	350,064
صافي الخسارة ومجموع الخسارة الشاملة للفترة من 15 ديسمبر 2020 حتى 31 ديسمبر 2021	-	-	(8,036)	(8,036)
في 31 ديسمبر 2021	350,064	350,064	(8,036)	342,028
صافي الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	19,926	19,926
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 13)	-	-	(8,751)	(8,751)
في 31 ديسمبر 2022	350,064	350,064	3,139	353,203

الإيضاحات المدرجة في الصفحات 23 الى 35 تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

صندوق المال كابيتال ريت

بيان التدفقات النقدية

للفترة من	السنة المنتهية في			
15 ديسمبر 2020	31 ديسمبر	2022	إيضاح	
إلى 31 ديسمبر 2021		ألف درهم		ألف درهم
(8,036)	19,926			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية ربح / (خسارة) السنة / الفترة
				تعديلات لـ:
6,384	(1,000)	5		(أرباح) / خسائر غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(1,109)	(706)			إيرادات التمويل
(2,761)	18,220			التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
				التغيرات في رأس المال العامل:
(420)	(5,150)			التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
1,085	315			التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
707	(38)			التغير في الذمم الدائنة الأخرى
(1,389)	13,347			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
				التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(306,384)	-	5		شراء استثمارات عقارية
1,109	706			إيرادات تمويل مقبوضة
(305,275)	706			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
				التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
350,064	-			متحصلات من إصدار وحدات*
-	(8,751)	13		توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
350,064	(8,751)			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
				صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
43,400	5,302			النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة
-	43,400			النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر 2022
43,400	48,702	7		

* بالنسبة عن مدير الصندوق، قام الصندوق بتحويل رسوم اكتتاب شاملة ضريبة القيمة المضافة بمبلغ 7 ملايين درهم خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من حاملي الوحدات وتحويلها إلى مدير الصندوق (إيضاح 9).

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

1 الوضع القانونية والأنشطة

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

الصندوق مُدرج ومتداول في سوق دبي المالي ويعمل بشكل أساسي في الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل، بما في ذلك عقارات المرافق التعليمية والمرافق الصحية والموجودات الصناعية في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة ومجلس التعاون الخليجي، مما يوفر لحاملي الوحدات عائدًا سنويًا جذابًا من خلال توزيع الأرباح. إن الصندوق ملزم بموجب نظام صندوق الريت بتوزيع 80% من صافي أرباحه السنوية المحققة على حاملي الوحدات ويستحق دفعها سنويًا.

شركة المال كابيتال ش.م.ع 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 77,16% من وحدات الصندوق. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. 119930، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية لدولة الإمارات العربية المتحدة مرسومًا بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 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 سابقًا في 10 أكتوبر 2022، وأصبح قانونًا نافذًا بعد 15 يومًا. سيصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. ستخضع الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بوجه عام لمعدل ضريبة الشركات بواقع 9%، بينما سيُطبق معدل 0% على الدخل الخاضع للضريبة والذي لا يتجاوز حدًا معينًا سيتم توضيحه بموجب قرار من مجلس الوزراء (من المتوقع أن يكون 375,000 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 عمليًا كما في 31 ديسمبر 2022، وعليه لم يتم سنة أو سنة بشكل جوهري من منظور المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. سيواصل الصندوق مراقبة توقيت إصدار قرارات مجلس الوزراء الحاسمة هذه لتحديد وضعه الضريبي ومدى تطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. يعمل الصندوق حاليًا على تقييم التأثير المحتمل على بياناته المالية، من منظور الضرائب الحالية والمؤجلة، بمجرد أن يتم سن القانون بشكل فعلي.

2 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.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

1-2 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 4.

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل الصندوق

طبق الصندوق التعديلات التالية لأول مرة على فترات تقاريره السنوية اعتباراً من 1 يناير 2022:

- ممتلكات ومنشآت ومعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16.
- العقود المثقلة - تكلفة تنفيذ العقد - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020.
- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3.

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 31 ديسمبر 2022، 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.

2-2 تحويل العملات الأجنبية

أ- العملة الوظيفية وعملة 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.

أ- 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.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

2-3 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.

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.

2-4 مقاصة الأدوات المالية

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

2-5 الموجودات المالية

(1) التصنيف

يصنف الصندوق موجوداته المالية في فئات القياس التالية:

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

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

5-2 الموجودات المالية (تابع)

(1) 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 المحفوظ 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.

(2) الاعتراف وإلغاء الاعتراف

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

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

5-2 الموجودات المالية (تابع)

(3) القياس

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

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

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

(4) 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 9

• نقد وما في حكمه.

• ذمم مدينة وموجودات أخرى.

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

يخضع النقد وما في حكمه أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، 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.

6-2 نقد وما في حكمه

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

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

7-2 رأس مال حاملي الوحدات

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

8-2 إيرادات التمويل

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

9-2 عقود الإيجار

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

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

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

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

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

10-2 قروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (الصافي 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 السيوولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

3 إدارة المخاطر المالية

1-3 عوامل المخاطر المالية

يحتمل أن يتعرض الصندوق من خلال أنشطته إلى لمخاطر مالية متنوعة: مخاطر السوق (تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يرتكز برنامج إدارة المخاطر لدى الصندوق بصورة عامة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويهدف إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للصندوق.

(أ) مخاطر السوق

(1) مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

(2) مخاطر الأسعار

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

(3) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

لا يواجه الصندوق أي تعرض هام لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية نظراً لأنه لا يمتلك أي موجودات أو مطلوبات محملة بالفائدة كما في 31 ديسمبر 2022.

(ب) مخاطر الائتمان

في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم	في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم	الأطراف المقابلة (تصنيف موردين) التصنيف
6,291	47,773	A1
-	929	A2
37,109	-	A3
<u>43,400</u>	<u>48,702</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 31 ديسمبر 2022، كانت الأرصدة النقدية والبنكية لدى بنك واحد تمثل 98% 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.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

3 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.

2-3 إدارة مخاطر رأس المال

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

3-3 تقدير القيمة العادلة

تقارب القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية للصندوق قيمها العادلة كما في 31 ديسمبر 2022.

4 استخدام التقديرات والأحكام

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

تقييم الاستثمارات العقارية

لتحديد القيمة العادلة 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.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

4 استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

يعترف الصندوق بالعقار ميدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 الاستثمارات العقارية، فقد اختار الصندوق قياس العقارات بعد ذلك بالقيمة العادلة التي يحددها خبراء تقييم مستقلون. لا توجد علاقة بين الصندوق وخبراء التقييم المستقلين الذي يستعين بهم، ويتمتع هؤلاء الخبراء بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات 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 المطبوعات المتطابقة.
- المستوى الثاني - المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للموجودات أو المطبوعات، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث - المعطيات الخاصة بالموجودات أو المطبوعات 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	
-	-	301,000	301,000	31 ديسمبر 2022 استثمارات عقارية
-	-	300,000	300,000	31 ديسمبر 2021 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 الإقصاص عن التأثير المحتمل على التقييم العادل للاستثمارات العقارية في حالة وجود أي تغييرات في قيم المعطيات الرئيسية غير الملحوظة المستخدمة من قبل خبير التقييم في إيضاح رقم 5.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

5 استثمارات عقارية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	الرصيد الافتتاحي إضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال الفترة ربح / (خسارة) من التقييم العادل الرصيد في 31 ديسمبر
-	300,000	
306,384	-	
(6,384)	1,000	
<u>300,000</u>	<u>301,000</u>	

تتألف الاستثمارات العقارية من مدرستين هما مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة ("العقارات")، الواقعتين في التلة 2، عجمان، الإمارات العربية المتحدة. وتعتبر العقارات، التي تعد جزءاً من مجموعة الشعلة، متطابقة تقريباً حيث يبلغ إجمالي المساحة المجمعّة ما يقارب 300,000 قدم مربع وتبلغ المساحة المخصصة للبناء المجمعّة ما يقارب 495,800 قدم مربع بإجمالي طاقة استيعابية مجمعّة تصل إلى 4,300 طالب.

تم الاستحواذ على العقارات كجزء من معاملات البيع وإعادة التأجير ("المعاملات") التي تم الدخول فيها في 21 نوفمبر 2021. عند الاستحواذ على السيطرة، تم إعادة تأجير مقرات المدارس إلى المشغل بموجب عقد إيجار تشغيلي لمدة 15 سنة على أساس صافي ثلاثي للإدارة والتشغيل. إن عقد الإيجار قابل للتجديد بموجب اتفاقية متبادلة.

بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة 23 مليون درهم (للفترة من 15 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021: 3 مليون درهم).

يتضمن الإيضاح 12 تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، موضحاً مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير. في 31 ديسمبر 2022، كان لدى الصندوق تسهيل بنكي غير مستخدم بقيمة 140 مليون درهم (استخدم لاحقاً في 15 فبراير 2023) 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 13 "قياسات القيمة العادلة". وبالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة العليا التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية.

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 الجديدة بالملاحظة:

العائد المعادل: بلغ العائد لأجل 7,25% (2021: 7,03%) لرسملة إيرادات الإيجار حتى انتهاء مدة عقد الإيجار، وبلغ عائد الإيجار المتوقع 7,75% (2021: 8,02%) لرسملة إيرادات الإيجار عند العودة إلى الوضع الدائم. ويؤدي ذلك إلى عائد معادل بنسبة 7,60% (2021: 7,59%) للعقار. إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة 0,5%، لكان التقييم أقل بمبلغ 19 مليون درهم / أعلى بمبلغ 22 مليون درهم.

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

6 ذمم مدينة و موجودات أخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
155	1,537	ذمم الإيجار المدينة
37	40	مبالغ منقوعة مقدماً
228	3,993	ذمم مدينة أخرى
<u>420</u>	<u>5,570</u>	

7 نقد و مافي حكمه

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
43.400	48.702	نقد لدى البنك

8 رأس مال حاملي الوحدات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من 350,064 ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة (2021: 350,064 ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة).

9 معاملات وأرصدة الأطراف ذات علاقة

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 15 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021 ألف درهم	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم	
4,486	4,349	معاملات مع مدير الصندوق
-	1,400	أتعاب الإدارة
3,000	-	رسوم ترتيب النيون المؤجلة
7,001	-	رسوم الاستحواذ على الموجودات المرسلة في الاستثمارات العقارية
		رسوم اكتتاب مدفوعة (شاملة ضريبة القيمة المضافة) *

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

9 معاملات وأرصدة الأطراف ذات علاقة (تابع)

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

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة 1,25% بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
 - رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: 1% من قيمة استحواذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
 - رسوم استشارات الترتيب: 1% من قيمة الدين أو القرض لتقديم الاستشارة بشأن ترتيبات القروض والديون.
- في جميع الحالات، لن تتجاوز الرسوم السنوية (إجمالي الرسوم الثلاثة المذكورة أعلاه) خلال السنة المالية نسبة 2,25% من آخر صافي قيمة موجودات معلنة للصندوق ومحسوبة في نفس السنة المالية وقبل خصم أتعاب الإدارة.
- * 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:

ألف درهم	اكتتابات من قبل الشركة الأم
242.000	اكتتابات من قبل كبار موظفي الإدارة وأقاربهم
56.050	اكتتابات من قبل مدير الصندوق
40.050	اكتتابات من قبل أطراف أخرى ذات علاقة
2.000	
<u>340.100</u>	

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
<u>1.085</u>	<u>1.400</u>

مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة - مدير الصندوق

10 مصاريف أخرى

للفترة من 15 ديسمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2021	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
ألف درهم	ألف درهم	
724	343	أتعاب مهنية
132	132	رسوم خدمات الصندوق
14	47	رسوم الترخيص والتسجيل
3	41	مصاريف متنوعة
<u>873</u>	<u>563</u>	

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

11 الأدوات المالية بحسب الفئة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	بالتكلفة المضافة الموجودات المالية ذمم مدينة وموجودات أخرى نقد وما في حكمه
155	1,537	
43,400	48,702	
<u>43,555</u>	<u>50,239</u>	
		بالتكلفة المضافة المطلوبات المالية مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة ذمم دائنة أخرى
1,085	1,400	
707	520	
<u>1,792</u>	<u>1,920</u>	

12 التزامات

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2022:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	خلال سنة واحدة أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
21,750	21,750	
87,979	88,957	
237,653	214,925	
<u>347,382</u>	<u>325,632</u>	

13 توزيعات أرباح

تم الإعلان في 7 سبتمبر 2022 عن توزيعات أرباح مرحلية بقيمة 2,5 فلس لكل وحدة بإجمالي 8,75 مليون درهم، بما يمثل 46% من الأرباح السنوية المحققة، وتم سدادها في 22 سبتمبر 2022. سيقتراح مدير الصندوق توزيعات أرباح ختامية في 28 فبراير 2023، والتي ستشمل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن 80% من الأرباح السنوية المحققة للصندوق، وذلك للامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقاً لنظام صندوق الريت.

14 أحداث لاحقة

بعد نهاية السنة نجح الصندوق في 15 فبراير 2023 في إتمام عملية الاستحواذ على مجمعي مدارس ويس جرين الدولية (مجمع مويج ومجمع القرائن بمساحة تبلغ 1,065,626 قدم مربع و308,106 قدم مربع على التوالي) من شركة النبطاء للعقارات مقابل 265 مليون درهم. تم تأجير المدرسة وتشغيلها من قبل مجموعة جيمس للتعليم لمدة 30 سنة وستظل جيمس المستأجر والمشغل للمدرسة بموجب اتفاقية الإيجار الإطارية الحالية.

علاقات المستثمرين جهة الاتصال

فاطمة الحاج
علاقات المستثمرين

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

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

المال كابيتال ريت

٤٨ مبنى برج جيت، مكتب ٩٠١، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية
المتحدة

ص.ب: ١١٩٩٣٠

هاتف: +٩٦٥ ٤ ٣٦٠ ١١٣٣

بريد إلكتروني: reit@almalcapital.com

موقع إلكتروني: <https://www.almalcapitalreit.com>