

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

٢-١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
١٣-٧	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠١.٠٤
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣.٣٠٠ (٤) +٩٧١، www.kpmg.com/ae

تقرير مدقي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى السادة حاملي الوحدات في صندوق المال كابيتال ريت

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لصندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") وشركته التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والبيانات المرحلية الموجزة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ("البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة"). إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية للصندوق كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل مدقق آخر الذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٤. علاوة على ذلك، تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة للصندوق كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ من قبل مدقق آخر الذي أبدى استنتاج غير معدل حول تلك البيانات المالية المرحلية الموجزة بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٣.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي أعمال مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات تجعلنا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

المال كابييتال ريت
تقرير مدققي الحسابات المستقلين
حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣٠ يونيو ٢٠٢٤

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، 'التقارير المالية المرحلية'.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبوراس

رقم التسجيل: ٩٦٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ:

12 AUG 2024

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم (مدققة)	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
٥٧٨,٠٠٠	٩٨٩,٠٠٠	٥	موجودات غير متداولة استثمارات عقارية
٣,٤٨٥	٨,٥٧٥		موجودات متداولة
٢٢,٥٦٢	٢٦,٨١٦	٦	ذمم مدينة وموجودات أخرى
١٩,٩٩٠	٢٨,٠٩٧	٦	ودائع قصيرة الأجل
٤٦,٠٣٧	٦٣,٤٨٨		نقد وما في حكمه
٦٢٤,٠٣٧	١,٠٥٢,٤٨٨		مجموع الموجودات
٣٥٠,٠٦٤	٥١٣,٨٩٠	٧	حقوق الملكية والمطلوبات
-	١٦,٣٨٣	٧	حقوق الملكية
١٥,٧٩٥	٤٠,٠٩٠		رأس مال حاملي الوحدات
٣٦٥,٨٥٩	٥٧٠,٣٦٣		علاوة سندات
			أرباح محتجزة
			مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
٢٤٢,٤١٧	٤٧١,٠٨٩	٨	المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
			قروض بنكية
٣	-	٩	مطلوبات متداولة
١٥,٧٥٨	١١,٠٣٦	١٠	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٧٦١	١١,٠٣٦		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٢٥٨,١٧٨	٤٨٢,١٢٥		مجموع المطلوبات
٦٢٤,٠٣٧	١,٠٥٢,٤٨٨		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٣٦٥,٨٥٩	٥٧٠,٣٦٣		صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٣٥٠,٠٦٤	٥١٣,٨٩٠		وحدات مصدرة (ألف وحدة)
١,٠٤٥١٢	١,١٠٩٨٩		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

على حد علمنا، فإن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة قد تم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢٤، ووقعها بالنيابة عن المجلس:



رئيس العمليات التشغيلية



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم	ألف درهم		
(غير مدققة)	(غير مدققة)		
٢١,٢٠٦	٢٤,٩٣٤	٥	الإيرادات
(٣٩٧)	(٦٠٧)		إيرادات الإيجار
٢٠,٨٠٩	٢٤,٣٢٧		ناقصاً: المصروفات التشغيلية للممتلكات
			صافي إيرادات الممتلكات
-	٣,٩٠١		الإيرادات الأخرى
٢٠,٨٠٩	٢٨,٢٢٨		صافي الإيرادات
(٢,٢٢٣)	(٢,٨٣٩)	٩	المصروفات
(٣٦١)	(٤٨٩)		أتعاب الإدارة
(٢,٥٨٤)	(٣,٣٢٨)		مصروفات أخرى
١٨,٢٢٥	٢٤,٩٠٠		إجمالي المصروفات
			الأرباح التشغيلية للفترة
٩٥٨	٢,٤٧٥		إيرادات / (تكاليف) تمويل
(٦,٨٧٩)	(١٠,٣٨٨)		إيرادات التمويل
(٥,٩٢١)	(٧,٩١٣)		تكاليف التمويل
			صافي تكاليف التمويل
١٢,٣٠٤	١٦,٩٨٧		الأرباح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
٩,٧٩٣	٢٠,٤٥١	٥	صافي الأرباح غير المحقق من إعادة التقييم
٢٢,٠٩٧	٣٧,٤٣٨		أرباح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٢٢,٠٩٧	٣٧,٤٣٨		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٦٣	٠,٠٧٣		ربحية الوحدة
			ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدعم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات المرحلي الموجز الموحد

إيضاح	عدد الوحدات ألف	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	علاوة سندات ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٣ - مدققة	٧	٣٥٠,٠٦٤	-	٣,١٣٩	٣٥٣,٢٠٣
أرباح الفترة	-	-	-	٢٢,٠٩٧	٢٢,٠٩٧
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٢٢,٠٩٧	٢٢,٠٩٧
توزيعات أرباح	-	-	-	(٩,٦٢٧)	(٩,٦٢٧)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ - غير مدققة	١١	٣٥٠,٠٦٤	-	١٥,٦٠٩	٣٦٥,٦٧٣
في ١ يناير ٢٠٢٤ - مدققة	٧	٣٥٠,٠٦٤	-	١٥,٦٠٩	٣٦٥,٦٧٣
رأس المال المصدر لحقوق الاكتتاب	٧	١٦٣,٨٢٦	-	-	١٦٣,٨٢٦
علاوة سندات	٧	-	١٦,٣٨٣	-	١٦,٣٨٣
أرباح الفترة	-	-	-	٣٧,٤٣٨	٣٧,٤٣٨
تكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق إصدار الأسهم	-	-	-	(٨٩١)	(٨٩١)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٣٧,٤٣٨	٣٧,٤٣٨
توزيعات أرباح	-	-	-	(١٢,٢٥٢)	(١٢,٢٥٢)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ - غير مدققة	١١	٥١٣,٨٩٠	١٦,٣٨٣	٤٠,٠٩٠	٥٧٠,٣٦٣

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٣	٢٠٢٤		
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	
٢٢,٠٩٧	٣٧,٤٣٨		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			أرباح الفترة
			تعديلات لـ:
(٩,٧٩٣)	(٢٠,٤٥١)	٥	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية
(٩٥٨)	(٢,٤٧٥)		إيرادات التمويل
٦,٨٧٩	١٠,٣٨٨		تكاليف التمويل
١٨,٢٢٥	٢٤,٩٠٠		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(٦٣١)	(٥,٠٩٠)		التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى
(١,٤٠٠)	(٣)		التغير في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة
٢١,٣٢٣	(٤,٧٢٢)		التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى
٣٧,٥١٧	١٥,٠٨٥		صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(١٦٣,٥٤٩)	٥	الاستحواذ على شركة تابعة، صافي من النقد المستحوذ
(٢٦٧,٢٠٧)	-		شراء استثمارات عقارية
-	(٤,٢٥٤)		ودائع مصرفية
٩٥٨	٢,٤٧٥		إيرادات تمويل مقبوضة
(٢٦٦,٢٤٩)	(١٦٥,٣٢٨)		صافي التدفقات النقدية الصادرة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٤٠,٠٠٠	-	٨	متحصلات من قروض بنكية
١٠٥,٠٠٠	-		متحصلات من قرض مستحق إلى طرف ذي علاقة
(٣,٢٦٩)	(٨,٧١٦)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	١٧٩,٣١٨		متحصلات من حقوق الإصدار
(٩,٦٢٧)	(١٢,٢٥٢)	١١	توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات
٢٣٢,١٠٤	١٥٨,٣٥٠		صافي التدفقات النقدية الواردة من الأنشطة التمويلية
٣,٣٧٢	٨,١٠٧		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٤٨,٧٠٢	١٩,٩٩٠	٦	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥٢,٠٧٤	٢٨,٠٩٧	٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

١ الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ لمدة ٩٩ سنة وفقاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ (حالياً، ١٠١ / ر.م. لسنة ٢٠٢٣) بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري رقم ٦ / ر.م. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

تتألف البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ من الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م التي تم الاستحواذ عليها في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة").

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. إن مدير الصندوق شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع التي تعد شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

تعتبر شركة دبي للاستثمار ش.م.ع الشركة الأم المطلقة والطرف المسيطر للمجموعة وتمتلك ٧٦.٢٩٪ من وحدات الصندوق.

إن العنوان المسجل للصندوق ومدير الصندوق هو ص.ب. ١١٩٩٣٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي ١٢ "ضرائب الدخل"

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

قامت المجموعة بتقييم إمكانية تطبيق الإعفاء المتاح لصندوق الاستثمار المؤهل بموجب المادة ١٠ والمادة ٤ (١) (ح) من قانون ضريبة الدخل على الصندوق والشركة التابعة المملوكة بالكامل له ولاحظت أن جميع معايير الإعفاء قد تم استيفائها. وعليه، لا يوجد تأثير ضريبي حالي أو مؤجل محتمل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤. ستتقدم المجموعة بطلب للحصول على إعفاء رسمي من الهيئة الاتحادية للضرائب بمجرد بدء عملية إصدار الإعفاءات. علاوة على ذلك، ستواصل المجموعة تقييم الأثر المتوقع ومواصلة تقييم تفسيره في ضوء القرارات والتوجيهات ذات الصلة.

٢ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبية الدولية. لا تحتوي البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية السنوية الكاملة وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع تقرير المدير والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ للصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج الأعمال للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على نتائج الأعمال المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تتفق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك الموضحة في تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، باستثناء تطبيق ما يلي.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٢ أساس الإعداد (تابع)

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أي تأثير جوهري على المبالغ المعلن عنها للفترة الحالية والسابقة ولكنها قد تؤثر على المحاسبة عن المعاملات أو الترتيبات المستقبلية للصندوق.

- تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - ترتيبات تمويل الموردين
- تعديلات على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - التزام الإيجار في عقود البيع وإعادة الاستئجار
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة

(ب) تأثير المعايير التي قد تم إصدارها ولكن لم تطبقها المجموعة بعد

يسري عدد من المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات على معايير المحاسبة للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤ ويجوز تطبيقها بشكل. نتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه التعديلات في أول فترة يصبح فيها تطبيق هذه التعديلات إلزامياً. يجري في الوقت الحالي تقييم تأثير هذه المعايير والتعديلات من قبل الإدارة.

- العرض والإفصاح في البيانات المالية - (المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)
- عدم إمكانية الصرف - (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١)
- بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين المستثمر وشركته الزميلة أو انتلافه المشترك - (تعديل على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨)

(ج) أساس التوحيد - الشركات التابعة

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

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

يحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في: مخاطر السوق (تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

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

(أ) مخاطر السوق

(أ) مخاطر صرف العملات الأجنبية

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن معظم معاملاتها مقومة بالدولار الأمريكي أو الدرهم الإماراتي وعملة أخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(٢) مخاطر الأسعار

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر الأسعار نظراً لأنها لا تمتلك أي أدوات مالية حساسة لمخاطر الأسعار.

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لتقلبات أسعار الفائدة هي ودائع قصيرة الأجل وقروض البنوك والأطراف ذات العلاقة، ويضمن قسم الخزينة لدى مدير الصندوق الاحتفاظ بالودائع بأفضل سعر سائد في السوق وقت الاحتفاظ بكل وديعة.

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

تتأثر الأرباح أو الخسارة بالحساسية في التغيرات في أسعار الفائدة. إذا كانت أسعار الفائدة أعلى أو أقل بمقدار ٥٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للفترة ستخف أو تزداد بمبلغ ٢.٤ مليون درهم (٢٠٢٣): ١.٢ مليون درهم).

(ب) مخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وكان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كالتالي:

الأطراف المقابلة التصنيف	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم
A١ (تصنيف موديز)	٢٠,٧٧٠	٢,٩٣٤
A٢ (تصنيف موديز)	٤٧	١٤,٨١٨
A٣ (تصنيف موديز)	-	٢,٠٩٧
BBB+ (تصنيف موديز)	٧,٢٢٤	١٤١
A- (تصنيف فيتش)	٥٦	-
	<u>٢٨,٠٩٧</u>	<u>١٩,٩٩٠</u>

الودائع قصيرة الأجل
التصنيف

A٣ (تصنيف موديز)	-	٢٠,٠٠٠
A- (تصنيف فيتش)	٢٠,٠٠٠	-
BBB+ (تصنيف موديز)	٦,٨١٦	٢,٥٦٢
	<u>٢٦,٨١٦</u>	<u>٢٢,٥٦٢</u>

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من قبل مدير الصندوق من خلال الحفاظ على الأموال مع الأطراف المقابلة المعتمدة وذات السمعة الحسنة فقط ذات التصنيف الائتماني الاستثماري.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الشركة على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماتها بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو أنها لا يمكنها القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

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

تحرص المجموعة 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.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة المقدرة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	خلال سنة واحدة	١-٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
المطلوبات المالية غير المشتقة				
قروض بنكية	٣١,٠٩٦	٤١٨,٧١١	١٦٦,٩٣٨	٦١٦,٧٤٥
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	-	-	-	-
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١,١٧٩	-	-	١,١٧٩
	٣٢,٢٧٥	٤١٨,٧١١	١٦٦,٩٣٨	٦١٧,٩٢٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
قروض بنكية	١٧,٤٨٨	٢٧٧,٨٤٥	-	٢٩٥,٣٣٣
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	٣	-	-	٣
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٦٤٢	-	-	٦٤٢
	١٨,١٣٣	٢٧٧,٨٤٥	-	٢٩٥,٩٧٨

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة 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 أرباح 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

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية، وذلك نظراً إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يقتضي من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الهامة التي أبدتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة كانت هي نفس الأحكام والمصادر المطبقة في إعداد البيانات المالية للمجموعة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٥ استثمارات عقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٧٨,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠	الرصيد الافتتاحي
٣٩٠,٥٤٩	٢٦٧,٢٠٧	إضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال الفترة*
٢٠,٤٥١	٩,٧٩٣	أرباح من التقييم العادل
٩٨٩,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠	الرصيد الختامي

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٢٤.٩ مليون درهم خلال الفترة (٢٠٢٣: ٢١.٢ مليون درهم).

* في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤، استحوذ الصندوق على حصة ١٠٠٪ في شركة تمتلك بشكل أساسي أصولاً عقارية تتكون من أراضي التملك الحر والمباني بمساحة إجمالية تبلغ ٥٦٣,٩٥٠ قدماً مربعاً ومساحة مبنية تبلغ ٣٣٤,١٧٠ قدم مربع ورهن مقابل. قامت الشركة بتأجير الأرض والمباني لمؤسسة تعليمية لمدة ٢٥ عام (بدأت بشكل مبدئي في نوفمبر ٢٠١٧) وفقاً لمعدلات الإيجار المتفق عليها.

عمليات التقييم

خضعت العقارات للتقييم من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ وفقاً لدليل التقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين 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.

٦ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٦,٨١٦	٢,٥٦٢	ودائع مرهونة لدى البنوك (ذات فترات استحقاق تتجاوز الثلاثة أشهر)
٢٦,٨١٦	٢٢,٥٦٢	ودائع أخرى قيد الرهن

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٦ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه (تابع)

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٢٨,٠٩٧	٥,٣٤٩
-	١٤,٦٤١
٢٨,٠٩٧	١٩,٩٩٠

نقد لدى البنوك

ودائع لدى البنوك (ذات فترات استحقاق تقل عن ثلاثة أشهر)

٧ حقوق الملكية لحاملي الوحدات وعلاوة السندات

تتكون حقوق الملكية لحاملي الوحدات من ٥١٣,٨٩٠ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٢٠٢٣): ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل منها. في ١٧ أبريل ٢٠٢٤، خصص الصندوق ١٦٣,٨٢٦ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة بعلاوة قدرها ٠.١ فلس لكل وحدة بإجمالي ١٨٠.٢ مليون درهم بموجب إصدار حقوق أولوية.

٨ قروض بنكية

٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٢٤٢,٤١٧	-
-	٢٤٥,٠٠٠
٢٢٧,٠٠٠	-
-	(٥,٩٨٧)
٧٨٣	٢,٣٤٨
٨٨٩	١,٠٥٦
٤٧١,٠٨٩	٢٤٢,٤١٧

الرصيد الافتتاحي

تمويل إسلامي تم الحصول عليه

تمويل إسلامي تم تحويله*

تكاليف معاملات التمويل

صافي الفائدة المستحقة

إطفاء تكاليف المعاملة

الرصيد الختامي

تشمل القروض المصرفية تسهيلين التمويل الإسلامي (الإجارة التجارية) بقيمة ١٤٠ مليون درهم و ١٠٥ مليون درهم لمدة ٥ سنوات (بما في ذلك فترة السماح البالغة ٢.٥ سنة) و ٣ سنوات (بما في ذلك فترة السماح لمدة ٣ سنوات) على التوالي بمعدل ربح يتراوح بين ١ إلى ٣ أشهر إيبور بالإضافة إلى معدل هامش ثابت. يتم تأمين هذه التسهيلات عن طريق الرهن العقاري من الدرجة الأولى على العقارات الاستثمارية، والتنازل عن متحصلات الإيجار والتأمين على العقارات الاستثمارية.

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

٩ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم المطلقة ومدير الصندوق وكبار موظفي الإدارة والشركات التي يتم التحكم فيها بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل الشركة الأم المطلقة أو مدير الصندوق أو كبار موظفي الإدارة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة كما يلي:

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

٩ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ألف درهم	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم	
٢,٢٢٣	٢,٨٣٩	معاملات مع مدير الصندوق
٢,٦٥٠	٣,٩٥٠	أتعاب الإدارة
		رسوم الاستحواذ على الموجودات المرسلة في الاستثمارات العقارية
٢,٨٢٥	-	معاملات مع الشركة الأم المطلقة
		تكاليف التمويل

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

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة ١.٢٥٪ بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: ١٪ من قيمة استحواذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيب: ١٪ من قيمة الدين أو القرض لتقديم الاستشارة بشأن ترتيبات القروض والديون.

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

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	
-	٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
		مدير الصندوق

١٠ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ألف درهم	
٨,٥٢٣	١٤,٨٧٦	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١,١٧٩	٦٤٢	مصاريف مستحقة
١,٣٣٤	٢٤٠	ذمم دائنة أخرى
١١,٠٣٦	١٥,٧٥٨	

١١ توزيعات أرباح

في ٢١ مارس ٢٠٢٤، أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ ٠.٠٣٥٠ فلس للوحدة الواحدة (٢٠٢٣: ٠.٢٧٥ فلس للوحدة الواحدة) بإجمالي ١٢.٢٥ مليون درهم (٢٠٢٣: ٩.٦٣ مليون درهم) للسنة المالية ٢٠٢٣، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية المدفوعة في السنة المالية ٢٠٢٣ نسبة ٩٩٪ (٢٠٢٣: ٩٧٪) من أرباح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية ٢٠٢٣.

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