التقرير السنوي ٢٠٢١



جدول المحتويات

٠١ تقرير مدير الصندوق

بيان مدير الصندوق ٠٤

٠٢ استعراض إستراتيجي

معلومات موجزة حول صندوق المال كابيتال ريت ٠٦

لمحات عامة موجزة ٠٧

٠٣ الحوكمة

إطار حوكمة الشركات ٠٩

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة ١٠

٠٤ محفظة الصندوق

ملخص محفظة الصندوق ١٢

تفاصيل الصفقات ١٣

٠٥ نظرة عامة على السوق

ديناميات السوق ١٥

٠٦ البيانات المالية

بيان مدقق الحسابات المستقل ١٧ – ٢٠

بيانات الوضع المالي ٢١

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر ٢٢

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات ٢٣

بيان التدفقات النقدية ٢٤

إيضاحات حول البيانات المالية ٢٥ – ٣٩



٠١ تقرير مدير الصندوق

تقرير مدير الصندوق

بيان مدير الصندوق

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

إن صندوق المال كابيتال ريت، المُرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في الإمارات العربية المتحدة، هو أول صندوق استثمار 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.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل في الإمارات العربية المتحدة، ودول مجلس التعاون الخليجي وغيرها من الدول خارج منطقة الخليج، بناءً على اتفاقيات إيجار مضمونة طويلة الأجل مع وجود محفظة ائتمان قوية للمستأجرين، مع التركيز على قطاعي الرعاية الصحية والتعليم. يمكن للصندوق أيضًا الاستثمار في الأصول في القطاع الصناعي لتنويع قاعدة أصوله.

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

يتم هيكلة المعاملة على أنها معاملة بيع وإعادة تأجير طويلة الأجل بشروط تأجير جذابة وتدير عائدًا بمتوسط ٧.٧٢ ٪ على مدى ١٥ عامًا، بما في ذلك ترتيب صافٍ ثلاثي، أي صافي الصيانة والتأمين والضرائب، وبالتالي تدر تدفقات نقدية جذابة.

فيما يتعلق بالأداء المالي للصندوق خلال الفترة، فإن الاستحواذ على مدارس الشعلة أدى إلى توزيع حقوق الملكية لمالكي الوحدات بقيمة ٣٠٠ مليون درهم إماراتي. بالنسبة للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أقر الصندوق ٢.٦ مليون درهم إماراتي من إيرادات الإيجار، وسجّل صافي خسارة قدرها ٨.٠٤ مليون درهم إماراتي في الميزانية العمومية، وحافظ الصندوق على مركز سيولة جيد حيث بلغ النقد والنقد المعادل ٤٣.٤ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وبلغ صافي قيمة الأصول للصندوق لكل وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ٠.٩٧٧٠٤ درهم إماراتي.

منذ انتهاء الاستحواذ في الربع الرابع من عام ٢٠٢١، سيكون تأثير الأداء المالي للعام بأكمله واضحًا اعتبارًا من عام ٢٠٢٢ فصاعدًا.

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

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

ناصر نابلسي
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

سنجاي فيج
عضو مجلس إدارة



٠٢ استعراض إستراتيجي

استعراض إستراتيجي

معلومات موجزة حول صندوق المال كابيتال ريت

اسم الصندوق	صندوق المال كابيتال ريت
مدير الصندوق	شركة المال كابيتال ش.م.خ
عنوان الصندوق	مكتب ٩٠١، ٤٨ مبنى برج جيت، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية المتحدة.
مدة الصندوق	تأسست لمدة ٩٩ عامًا.
خصائص الاستثمار	• 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 ثابت. • 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 للمستثمرين إمكانية الاستثمار في أصول ذات رواسخ قوية طويلة الأجل، من خلال إستراتيجية تركز على الاستثمار في القطاعات عالية الأداء.

يُدار من قبل مدير صندوق طيب السمعة، مع فريق من ذوي الخبرة وسجل حافل من الأعمال.

بدعم من مستشاري جهات خارجية من الدرجة الأولى.

الاستثمار في التعليم، والرعاية الصحية، والمنشآت الصناعية من خلال هياكل التمويل المثالية.

استهداف محفظة متنوعة ذات دخل جذاب وهياكل معاملات محددة جيدًا.

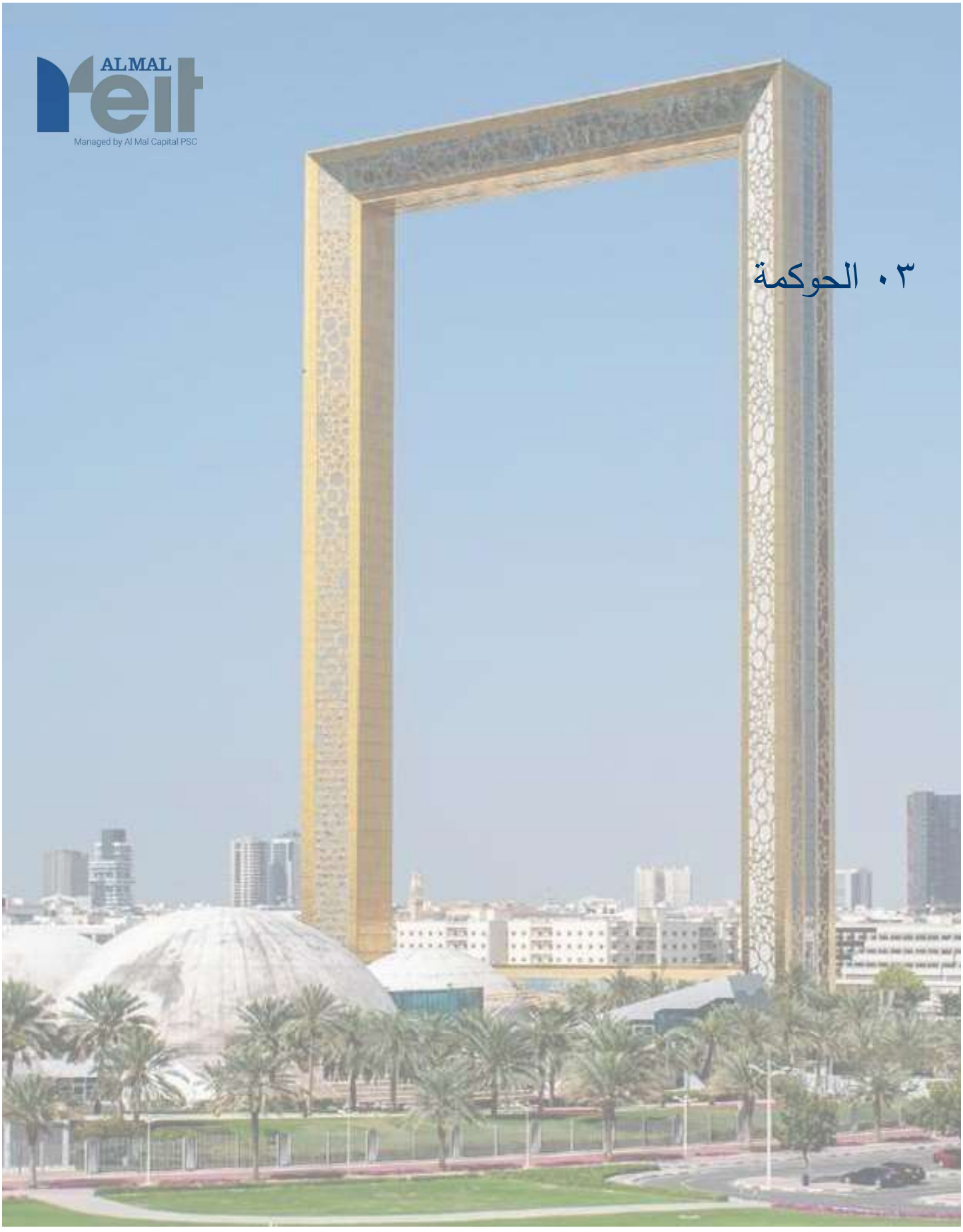
استعراض إستراتيجي

لمحات عامة موجزة



سعر الوحدة هو السعر الذي تم تداوله في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

نسبة توزيعات الأرباح المستهدفة هي الحد الأدنى المطلوب وفقًا للوائح ريت



٠٣ الحوكمة

الحوكمة

إطار حوكمة الشركات

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. ستقوم اللجنة بمراقبة والإشراف على مدى امتثال مدير الصندوق للوائح الصندوق ولوائح صناديق الاستثمار العقاري.

تتمثل مهام لجنة الاستثمار والمراقبة في:

(i) النظر في أي استثمار، مع التأكيد – كلما أمكن ذلك– على عدم وجود اعتراض على أي استثمار.

(ii) النظر في المعاملات، والتأكد من عدم وجود صلات/روابط مع الأطراف ذات الصلة، والقيام بالموافقة على مثل هذه المعاملات كلما كان ذلك مناسبًا.

(iii) الإشراف على الأنشطة الاستثمارية لمدير الصندوق، والقيام –كلما كان ذلك مناسبًا– بإخطار مجلس إدارة الصندوق بأي مخالفة (محتملة أو فعلية) أو أي مشكلات تتعلق بالامتثال .

أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة



صاحب السعادة السيد/ حسين لوتاه
رئيس اللجنة



السيد/ خالد بن كلبان
عضو



السيد/ د. مهدي الفردان
عضو



السيد/ محمد الكتبي
عضو



السيد/ م. فيصل الخزرجي
عضو

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم التقرير الأول للجنة الاستثمار والرقابة بشأن صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") منذ تأسيسه.

ولأجل تعزيز معايير الحوكمة في الشؤون العامة للصندوق، تم تشكيل لجنة الاستثمار والرقابة بغرض الإشراف على أنشطة الصندوق، بما في ذلك، مراجعة قرارات الاستثمار الخاصة بالصندوق والموافقة عليها على النحو الموصى به من قبل مدير الصندوق.

لقد عُقد الاجتماع الأول للجنة الاستثمار والرقابة في يناير ٢٠٢١، حيث تم تعيين جميع الأعضاء رسميًا، ثم اقترح أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة بشكل جماعي واختاروا السيد/ حسين لوتاه رئيسًا للجنة الاستثمار والرقابة التابعة للصندوق.

أعلنت لجنة الاستثمار والرقابة تعيين السيد ناصر النابلسي والسيد سانجاي فيغ ممثلَيْن عن مدير الصندوق لحضور اجتماعات لجنة الاستثمار والرقابة. كما تم تعيين السيدة فاطمة الحاج سكرتيرة للجنة.

قامت لجنة الاستثمار والرقابة بمراجعة إرشادات وإطار عمل صندوق ريت لضمان امتثال مدير الصندوق للإرشادات المحددة.

خلال عام ٢٠٢١، عُرض على لجنة الاستثمار والرقابة فرصًا محتملة تنطوي على الاستحواذ على أصول ريت من قبل مدير الصندوق.

في أغسطس ٢٠٢١، اجتمعت لجنة الاستثمار والرقابة للنظر في فرصة مدارس الشعلة التي قدمها مدير الصندوق. وقد استعرضت لجنة الاستثمار والرقابة مقاييس الصفقات، بما في ذلك، خلفية المدارس والجهات المروجة للصفقة، وقيمة الصفقة وهيكلها وأعطت موافقتها بشأن المضي قدمًا في إجراءات العناية الواجبة بشأن الصفقة، والتي تم الإشراف عليها من قبل مدير الصندوق.

في نوفمبر ٢٠٢١، نظر اجتماع لجنة الاستثمار والرقابة في العرض الاستثماري النهائي لمدير الصندوق بشأن صفقة مدارس الشعلة التي تشمل حرمين مدرسيين في عجمان. واطّلعت اللجنة على تقارير العناية الواجبة، بما في ذلك التقييم، والتقارير الفنية، والقانونية، والضريبية المقدمة من قبل مستشاري جهات خارجية.

بعد دراسة الصفقة وإجراء العناية الواجبة، وافقت لجنة الاستثمار والرقابة على الاستحواذ على مدرسة الشعلة الخاصة، ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة في عجمان مقابل ٣٠٠ مليون درهم من قبل الصندوق، مما يمهد الطريق لتنفيذ أول عملية استحواذ في نوفمبر ٢٠٢١.

وجزءًا من المراجعة الشاملة لأنشطة الصندوق، بما في ذلك إدارة الصندوق من قبل مدير الصندوق، لم تصادف لجنة الاستثمار والرقابة أي مشكلات.



السيد/ حسين لوتاه
رئيس اللجنة



٠٤ محفظة الصندوق

محفظة الصندوق

ملخص محفظة الصندوق

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، امتلك الصندوق اثنين من الأصول التعليمية في الإمارات العربية المتحدة، يقع كلاهما في عجمان وتديرهما مجموعة الشعلة.

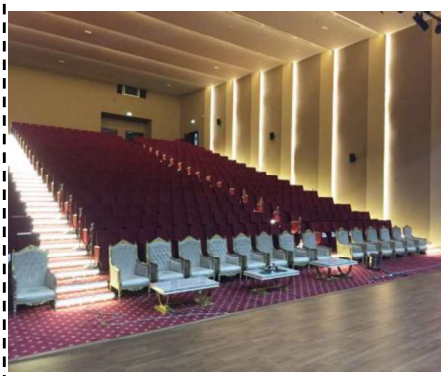
١ مدرسة الشعلة الخاصة – الطلة ٢، عجمان





بدأت في عام	المنهج	مساحة الأرض	المساحة المبنية حاليا	الملكية
٢٠١٩	وزارة الإمارات العربية المتحدة	١٤٩,٩٣١.٦ قدم مربع	٢٤٧,١١٧.٩ قدم مربع	قطعة أرض واحدة مملوكة

٢ مدرسة الشعلة الخاصة – الطلة ٢، عجمان





بدأت في عام	المنهج	مساحة الأرض	المساحة المبنية حاليا	الملكية
٢٠١٩	أمريكي	١٥٠,١٢٠ قدم مربع	٢٤٨,٧٠٠ قدم مربع	قطعة أرض واحدة مملوكة

تمت إعادة تأجير حرمين مدرسيين تابعين لمدارس الشعلة الخاصة في عجمان إلى الجهة المُشغلة لمدة ١٥ عامًا على أساس عقد إيجار صافٍ ثلاثي

محفظة الصندوق

تفاصيل الصفقات

- استحوذ الصندوق على حرمين مدرسيين لمدارس الشعلة الخاصة في عجمان مقابل ٣٠٠ مليون درهم. يُعد الاستحواذ على هذه المدارس جزءًا من مهمة الاستثمار الخاصة بالصندوق.
- يخضع الحرمان المدرسيان للبيع بعقود طويلة الأجل والإيجار مرة أخرى على أساس صافٍ ثلاثي.
- يمثل هذا الاستحواذ أول صفقة في السنة المالية ٢٠٢١.
- يبلغ عدد الطلاب المسجلين حاليًا في كلتا المدرستين ٣٣٥٠ طالبًا بسعة استيعاب إجمالية تقدر ما يصل إلى ٤٣٠٠ طالب.
- تتولى مجموعة الشعلة، التي تأسست عام ١٩٨٣، حاليًا تشغيل ٥ مدارس (٣ في الشارقة و٢ في عجمان)، ويبلغ إجمالي عدد الطلاب الحاليين حوالي ١٠,٧٠٠ وبسعة إجمالية تقارب ١٣,٢٥٠ طالبًا.
- تسهم هذه الصفقة في توفير المزيد من الكفاءة المالية لمجموعة الشعلة، بما يضمن التدفقات النقدية اللازمة للتشغيل الملائم، إضافةً إلى توفير الدعم اللازم لتحسين جودة التعليم إلى جانب الكفاءات البشرية المؤهلة والتقنيات الحديثة وغيرها من المعايير التي تسهل مسيرة التعليم الجيد للطلاب في الإمارات العربية المتحدة.

تم الاستحواذ في نوفمبر ٢٠٢١	**المدارس الحالية** ٢
مدة التأجير ١٥ سنة	**السعة الطلابية** ٤,٣٠٠
النوع أساس صافٍ ثلاثي	**الطلاب الحاليون** ٣,٣٥٠



٠٥ نظرة عامة على السوق

نظرة عامة على السوق

ديناميات السوق

سوق صناديق الاستثمار العقاري ريت في دول مجلس التعاون الخليجي

- شهدت دول مجلس التعاون الخليجي في عام ٢٠٢١ حدوث طفرة في نشاط سوق صناديق الاستثمار العقاري ريت. وقد أدى تصحيح الأسعار في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى دفع المستثمرين لاستكشاف طرق استثمارية بديلة تمكّنهم من الحفاظ على ثرواتهم وتنميتها.

تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩) والاستجابة لها

- انتعشت أسعار النفط بقوة في عام ٢٠٢١، حيث سجلت ارتفاعًا وصل إلى أكثر من ٦٠ ٪ في المتوسط مقارنة بعام ٢٠٢٠، مما سمح لحكومات دول مجلس التعاون الخليجي بتحقيق تراجع لعجز ميزانياتها لعام ٢٠٢٠ بشكل كبير. ومع توقع استمرار أوبك على زيادة إنتاج النفط خلال الأشهر المقبلة، فمن المفترض أن يسهم قطاع الصناعات الهيدروكربونية بشكل إيجابي في نمو الناتج المحلي المجموع لدولة الإمارات العربية المتحدة في عام ٢٠٢٢ لأول مرة منذ ثلاث سنوات. ومن المتوقع ارتفاع معدل نمو الناتج المحلي المجموع في دولة الإمارات بنسبة ٤.٦٪ هذا العام مقابل نسبة ٢.٦٪ نمو متوقع في ٢٠٢١.
- كان مخطط الدعم الاقتصادي المستهدف الذي طرحه المصرف المركزي لدولة الإمارات العربية المتحدة بمثابة حافز لمواجهة تداعيات جائحة (كوفيد-١٩). وقد وافقت حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة على تخصيص مساعدة مالية قدرها ٣٠ مليار درهم لصالح الشركات والشركات الناشئة خلال الفترة ٢٠٢١- ٢٠٢٥ في خطوة كبيرة تسعى الدولة من خلالها إلى دعم الاقتصاد الوطني.
- من الممكن أن تتسبب أسعار الفائدة المرتفعة وسعر الصرف القوي للدولار الأمريكي نوعًا من الاتجاهات المعاكسة للنمو في الإمارات العربية المتحدة في عام ٢٠٢٢، لكن الإصلاحات الهيكلية المنفذة تهدف إلى تقليل العراقيل أمام الاستثمار وجذب رأس المال البشري والمالي إلى الإمارات العربية المتحدة على مدى السنوات المقبلة

- يبدو المستقبل واعدًا أمام صناديق الاستثمار العقاري ريت في دول مجلس التعاون الخليجي، خاصة في ظل وجود فئة جديدة من المستثمرين الذين يبحثون عن منتجات استثمارية جديدة تتيح لهم فرصة تنويع محافظهم الاستثمارية في الأسواق المحلية. يمكن أن تكون صناديق الاستثمار العقاري المتوافقة مع الشريعة الإسلامية خيارًا مفضلًا للمستثمرين التقليديين الذين يرغبون في الاستثمار في منتجات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية في أنواع الأصول المختلفة مثل العقارات.

الإصلاحات الهيكلية الجديدة

ملكية أجنبية بنسبة ١٠٠ ٪ للشركات الداخلية في الدولة.	
التوسع في منح تأشيرات الإقامة طويلة المدة، وانشاء مسارات جديدة للحصول على الجنسية.	
تعديلات تشريعية في قوانين الأحوال الشخصية وقانون العمل.	
مواءمة أسبوع العمل الإماراتي مع أسبوع عمل الاقتصاديات المتقدمة.	

المضي قدمًا ...

يشهد الاقتصاد الديناميكي لدولة الإمارات العربية المتحدة تطورًا سريعًا؛ إذ تهدف الدولة إلى التحول إلى الاعتماد على الاقتصاد المعرفي خلال العقد المقبل، مع تعزيز الانفتاح على التجارة الدولية، وأن تصبح الدولة بمثابة بوابة للمنطقة لخلق فرص عمل جديدة وجعل الإمارات العربية المتحدة سوقًا جذابة للمصدرين الأمريكيين.

المصدر: صندوق النقد الدولي والبنك الدولي وموردور إنتليجنس للأبحاث



٠٦ البيانات المالية

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

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

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية للصندوق ما يلي:

- بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- إيضاحات حول البيانات المالية وتشمل السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن *فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية* المدرجة ضمن تقريرنا.

ونرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية 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	• معاملات البيع وإعادة التأجير

في إطار تصميم تدقيقنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعها مدير الصندوق، ومنها ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. وكما هو الحال في كل من عمليات التدقيق لدينا، تطرقنا أيضا إلى مخاطر تجاوز مدير الصندوق للرقابة الداخلية، بما في ذلك بين أمور أخرى، النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

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

برايس ووترهاوس كوبرز (فرع دبي)، رخصة رقم ١٠٢٤٥١
إعمار سكوير، مبنى رقم ٥، ص. ب. ١١٩٨٧، دبي - الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٣١٠٠ ٣٠٤ ٤(٠) ٩٧١+، فاكس: ٩١٥٠ ٣٤٦ ٤(٠) ٩٧١+، www.pwc.com/me

جاك فاخوري ودوجلاس أومهوني ومراد النسور ورامي سرحان مسجلون في وزارة الاقتصاد في دولة الإمارات كمدققي حسابات مشتغلين

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمر التدقيق الرئيسي

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقنا على البيانات المالية للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقنا على البيانات المالية ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

معاملات البيع وإعادة التأجير

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

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

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

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

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

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

المعلومات الأخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مدير الصندوق الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع إتاحته 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 فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

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

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

مسؤوليات مدير الصندوق والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري، إن وجد. ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية.

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتبع مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد ينطوي 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 ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات مدير الصندوق.

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.

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

نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة بياناً بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمراً ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المنافع التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.

برايس ووتر هاوس كوبرز
٢٤ فبراير ٢٠٢٢

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

صندوق المال كابيتال ريت

بيانات الوضع المالي

	إيضاح	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الأصول		
الأصول غير المتداولة		
الاستثمارات العقارية	٥	٣٠٠,٠٠٠
الأصول المتداولة		
ذمم مدينة وأصول أخرى	٦	٤٢٠
نقد وما في حكمه	٧	٤٣,٤٠٠
مجموع الأصول		**٣٤٣,٨٢٠**
حقوق الملكية		
حقوق الملكية لحاملي الوحدات	٨	٣٥٠,٠٦٤
خسائر متراكمة		(٨,٠٣٦)
مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات		**٣٤٢,٠٢٨**
المطلوبات		
مطلوبات متداولة		
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	٩	١,٠٨٥
ذمم دائنة أخرى		٧٠٧
مجموع المطلوبات		**١,٧٩٢**
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**٣٤٣,٨٢٠**
صافي قيمة الأصول (ألف درهم)		٣٤٢,٠٢٨
وحدات مصدرة (ألف وحدة)		٣٥٠,٠٦٤
صافي قيمة الأصول لكل وحدة (درهم)		٠.٩٧٧٠٤

تم اعتماد هذه البيانات المالية من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق في ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ ووقع عليها بالنيابة عن المجلس:

ناصر نابلسي
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

نارايندرا جاجريا
رئيس العمليات التشغيلية

صندوق المال كابيتال ريت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

	إيضاح	للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الدخل		
إيرادات الإيجار	٥	٢,٥٩٨
المصاريف		
الرسوم الإدارية	٩	(٤,٤٨٦)
مصاريف أخرى	١٠	(٨٧٣)
مجموع المصاريف		**(٥,٣٥٩)**
إيرادات التمويل		١,١٠٩
خسارة غير محققة من إعادة تقييم الاستثمارات العقارية	٥	(٦,٣٨٤)
الخسارة الشاملة للفترة		**(٨,٠٣٦)**
الدخل الشامل الآخر		–
صافي الخسارة ومجموع الخسائر الشاملة للفترة		**(٨,٠٣٦)**
ربحية الوحدة		
الخسارة الأساسية والمُخفّضة للوحدة (بالدرهم)		(٠.٠٢٣)

صندوق المال كابيتال ريت

بيان التغيرات في حقوق الملكية لمالكي الوحدات للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاح	عدد الوحدات بالآلاف	حقوق الملكية لحاملي الوحدات ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	المجموع ألف درهم
إصدار وحدات	٨	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	–	٣٥٠,٠٦٤
الخسارة ومجموع الخسارة الشاملة للفترة		–	–	(٨,٠٣٦)	(٨,٠٣٦)
		٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠ ,٠٦٤	(٨,٠٣٦)	٣٤٢, ٠٢٨

صندوق المال كابيتال ريت

بيان التدفقات النقدية

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

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

صندوق المال كابيتال ريت

إيضاحات حول البيانات المالية

للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١. الحالة القانونية والأنشطة

صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ لمدة ٩٩ عامًا وفقًا لأحكام القانون الاتحادي رقم ٤ لسنة ٢٠٠٠ بشأن هيئة الأوراق المالية والسلع، 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 (أنظمة صندوق ريت).

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

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 ٧٦.٨٪ من وحدات الصندوق.

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

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

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة

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

١.٢ أساس الإعداد

لقد أُعدت البيانات المالية وفقًا لـ وبالامتثال إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات معايير المحاسبة الدولية المطبقة على الشركات التي تقدم تقارير بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

١.٢ أساس الإعداد (تتمة)

أُعدت البيانات المالية للصندوق وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب أيضًا من مدير الصندوق تقديرًا في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق. إن المجالات التي تتطلب قدرًا كبيرًا من التقدير أو التعقيد أو التي تتطلب فرضيات وتقديرات مؤثرة على البيانات المالية مبينة في إيضاح رقم ٤.

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدّلة قيد الإصدار وغير سارية المفعول.

تم الإفصاح أدناه عن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدّلة التي صدرت، ولم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير الجديدة والمعدّلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول. ليس من المتوقع أن يكون لهذه المعايير تأثير مادي على الصندوق في فترات التقارير الحالية أو المستقبلية وعلى المعاملات المستقبلية المتوقعة.

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ – ما هو مدرج في تكلفة إتمام العقد للعقود المرهقة (تسري في ١ يناير ٢٠٢٢).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ – ٢٠٢٠ – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، أمثلة توضيحية مصاحبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ معيار المحاسبة الدولي ٤١ (تسري في ١ يناير ٢٠٢٢).
- الممتلكات والمنشآت والآلات والمعدات، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦–معالجة وضوح التعديلات على المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تسري في ١ يناير ٢٠٢٢).
- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (تسري في ١ يناير ٢٠٢٢).
- تعريف التقديرات المحاسبية، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨: يوضح كيف يجب على الشركات التمييز بين التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية (تسري في ١ يناير ٢٠٢٣).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ – البيع أو المساهمة في الأصول بين مستثمر ما وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (تم تأجيل تاريخ سريان المفعول إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على المنشأة التي تتبنى التعديلات في وقت مبكر أن تطبقها على أساس مستقبلي).
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ – المخاوف وتحديات التنفيذ (تسري في ١ يناير ٢٠٢٣).
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ – تأجيل تعديلات يناير ٢٠٢٠، وتصنيف المطلوبات والإفصاح عن السياسات المحاسبية (تسري في ١ يناير ٢٠٢٣).
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي ١٢ – الضرائب المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إيقاف تشغيل الأصول (تسري في ١ يناير ٢٠٢٣).

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٢.٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

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

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات أو عمليات التقييم عند إعادة قياس البنود. كما يتم احتساب أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الأصول والمطلوبات النقدية المقّومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة، في بيان الدخل الشامل الموجز.

٣.٢ الاستثمارات العقارية

إن العقار المحتفظ به لجني عائدات من إيجار على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما والذي يكون غير مأهول من قبل الصندوق يتم تصنيفه باعتباره عقارًا استثماريًّا. يشمل الاستثمار العقاري أيضًا العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل باعتبارها عقارًا استثماريًّا.

ويتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئيًّا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. وحيثما أمكن، تكاليف الاقتراض.

تتضمن التكلفة النفقات المرتبطة مباشرة بالاستحواذ على العقار الاستثماري. تشمل تكلفة العقار الاستثماري الذي يتم إنشاؤه ذاتيًّا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تُعزى مباشرة إلى العقار الاستثماري حتى يكون مهيئًا للتشغيل ويستخدم في الغرض المخصص له إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم نقل الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر. ويتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها.

يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من استبعاد أي عقار استثماري (المحسوب على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٤.٢ مقاصة الأدوات المالية

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

٥.٢ الأصول المالية

(أ) التصنيف

يصنف الصندوق أصوله المالية في فئات القياس التالية:

–تلك التي ستقاس لاحقًا بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر، أو من خلال الأرباح والخسائر).

– تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للصندوق في إدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للأصول المقاسة بالقيمة العادلة، تدرج الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو في الدخل الشامل الآخر. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كان الصندوق قد أجرى اختيارًا نهائيًا في وقت الاعتراف المبدئي.

لا يعيد الصندوق تصنيف استثمارات الدين إلا في حالة واحدة، وهي عندما يتغير النموذج التجاري المستخدم في إدارة تلك الأصول .

تصنيف الأصول المالية بالتكلفة المطفأة.

يصنف الصندوق أصوله 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.

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٢.٥ الأصول المالية (تتمة)

(i) التصنيف (تتمة)

تصنيف الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تمثل الأصول 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 الأصول المالية.

فيما يلي الأصول 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 والأصول الأخرى: يتم الاعتراف بالذمم المدينة والأصول مبدئيًا بقيمة المقابل غير المشروط ما لم تحتوي على عناصر تمويل جوهرية، وعندها يتم الاعتراف بها بالقيمة العادلة. فإذا كان من المتوقع تحصيل هذه الذمم في غضون سنة واحدة أو أقل (أو خلال دورة التشغيل العادية للعمل إذا طالت الفترة عن ذلك)، يتم تصنيفها باعتبارها أصول متداولة. وخلاف ذلك، يتم عرضها باعتبارها أصول غير متداولة.

(ii) الاعتراف وإلغاء الاعتراف

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات الاعتيادية من الأصول المالية بتاريخ المتاجرة – وهو التاريخ الذي يلتزم فيه الصندوق بشراء أو بيع الأصل. ويلغى الاعتراف بالأصول المالية بانقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية أو عند قيام الصندوق بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل كامل.

(iii) القياس

عند الاعتراف المبدئي، يقيس الصندوق الأصول المالية بالقيمة العادلة المضافة، في حالة ما إذا كان الأصل المالي غير مدرج بقيمته العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى الاستحوذ على الأصول المالية. يتم إدراج تكاليف المعاملة للأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المصاريف في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

إن القيم العادلة للأصول المالية تقارب قيمتها الدفترية؛ نظرًا لأن أثر الخصم ليس كبيرًا.

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

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٥.٢ الأصول المالية (تتمة)

(iv) الانخفاض في قيمة الأصول المالية

لدى الصندوق الأنواع المهمة التالية من الأصول المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

- النقد وما في حكمه.
- ذمم مدينة وأصول أخرى.

يتم شطب الأصول المالية كليًا أو جزئيًا، عندما يكون الصندوق قد استنفذ جميع جهود الاسترداد العملية، وخلص إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتقيّد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقًا مقابل نفس البند.

يخضع النقد وما في حكمه أيضًا لمتطلبات انخفاض القيمة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

يراقب الصندوق جميع الأصول المالية لتقييم ما إذا كانت قد حدثت زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. وإذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة على أساس نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر.

ولتقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على البيانات المالية قد زادت زيادة كبيرة منذ الاعتراف المبدئي، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمثبتة، ويشمل ذلك التجربة التاريخية والمعلومات التطلعية.

٦.٢ النقد وما في حكمه

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

٧.٢ حقوق الملكية لحاملي الوحدات

يتمتع الصندوق بعمر محدود يبلغ ٩٩ عامًا من تاريخ التأسيس، ونظرًا لكونه صندوقًا مغلقًا، يمكن لحاملي الوحدات تداول هذه الوحدات في سوق دبي المالي، ولكن ليس لديهم الحق في سحب أو استرداد وحداتهم. وفقًا لأنظمة صندوق الريت، يتعين على الصندوق أن يوزع على حاملي الوحدات ما لا يقل عن ٨٠ ٪ من صافي أرباحه السنوية المحققة، ويتم الاعتراف بالتوزيعات على حاملي الوحدات في بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

٨.٢ إيرادات التمويل

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

٢. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

٩.٢ عقود الإيجار

عندما يعمل الصندوق باعتباره مؤجِرًا، فإنه يحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. يقوم الصندوق بإجراء تقييم شامل حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري إلى المستأجر جميع المخاطر والمزايا العرضية المتعلقة بملكية الأصل الأساسي. وفي إطار هذا التقييم، يأخذ الصندوق بعين الاعتبار بعض المؤشرات مثل ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما يتم إيجار الأصول بموجب عقد إيجار تشغيلي، يتم تضمين الأصل في الميزانية العمومية بناءً على طبيعة الأصل.

تشمل إيرادات الإيجار المتحققة من عقود الإيجار التشغيلي على إيرادات الإيجار من المستأجرين. ويتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المتحققة من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز للمستأجرين يتم الاعتراف بتكلفة الحافز على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت باعتبارها تخفيضًا في إيرادات الإيجار.

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

يتم تصنيف الإيجار في بداية عقد الإيجار. يتم 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 بداية العقد، لو كانت الشروط المعدلة سارية المفعول في ذلك الوقت. تعتبر الاتفاقية المعدلة بمثابة اتفاقية جديدة وتُحسب بأثر مستقبلي على مدى المدة المتبقية من عقد الإيجار.

٣. إدارة المخاطر المالية

١.٣ عوامل المخاطر المالية

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

يركز 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

(i) مخاطر صرف العملات الأجنبية

لا يواجه الصندوق أي تعرض مهم لمخاطر العملات الأجنبية؛ نظرًا لأن معظم معاملاته تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى، حيث إن الدرهم الإماراتي أو العملات الأخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

٣. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١.٣ عوامل المخاطر المالية (تتمة)

(أ) مخاطر السوق (تتمة)

(ii) مخاطر الأسعار

لا يواجه الصندوق أي تعرض مهم لمخاطر الأسعار؛ نظرًا لأنه لا يملك أي أدوات مالية حساسة لمخاطر الأسعار.

(iii) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية

لا يواجه الصندوق أي تعرض مهم لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية؛ نظرًا لأنه لا يمتلك أي أصول أو مطلوبات ذات الفائدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(ب) مخاطر الائتمان

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الأطراف المقابلة (تصنيف موديز) التصنيف	ألف درهم
١A	٦,٢٩١
٣A	٣٧,١٠٩
	٤٣,٤٠٠

يتولى مدير الصندوق إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من خلال الاحتفاظ بالأموال فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وذات السمعة الطيبة وذات تصنيف ائتماني مرتفع.

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

(ج) مخاطر السيولة

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

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

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 بناء على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

٣. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢.٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف الصندوق عند إدارة رأس المال في حماية قدرته على الاستمرار باعتباره منشأة 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 مقسومًا على مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

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

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

٣.٣ تقدير القيمة العادلة

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

٤. استخدام التقديرات والأحكام

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

معاملات البيع وإعادة الإيجار وتصنيف الإيجار (الإيجار التشغيلي مقابل الإيجار التمويلي)

عندما يدخل الصندوق (بصفته المشتري والمؤجر المستقبلي) في معاملات البيع وإعادة الإيجار للاستحواذ على عقارات استثمارية من المستأجر / البائع المستقبلي، ينظر الصندوق أولًا إذا كان التحويل المبدئي للأصل الأساسي من البائع – المستأجر إلى الصندوق يعتبر اتفاقًا تمويليًا وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية أو البيع بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ – الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥). سيعترف الصندوق بالأصل الأساسي ويطبق النموذج المحاسبي للمؤجر على إعادة الإيجار إذا انتقلت السيطرة على الأصول إلى الصندوق وتمت المحاسبة عن البيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

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

٤. استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

معاملات البيع وإعادة الإيجار وتصنيف الإيجار (الإيجار التشغيلي مقابل الإيجار التمويلي) (تتمة)

أصدر مدير الصندوق الحكم في تحديد أن التحويل المبدئي يمثل عملية بيع؛ حيث حصل الصندوق على السيطرة لأن له الحق في بيع أو رهن الأصول الأساسية، وأنه يجب تصنيف عقد الإيجار باعتباره عقد إيجار تشغيلي مع الأخذ في الاعتبار المعايير ذات الصلة وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ – عقود الإيجار (إيضاح رقم ٥).

تقييم الاستثمارات العقارية

لتحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري، 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 العطاء لهذه العقارات. بدلًا من ذلك، يمكن تحديد القيمة العادلة بناءً على آلية الاستثمار (المدة والاسترداد)، والتي تستمد القيمة من رسملة صافي إيراد العقار.

يعترف الصندوق بالعقارات مبدئيًا بحسب التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة. وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ٤٠ "الاستثمارات العقارية"، اختار الصندوق قياس العقارات بعد ذلك بالقيمة العادلة التي يحددها خبراء تقييم مستقلون. لا توجد علاقة بين الصندوق وخبراء التقييم المستقلين الذين تم الإستعانة بهم، ويتمتع هؤلاء الخبراء بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات الملائمة في موقع وفئة الاستثمار العقاري الخاضع للتقييم.

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

- المستوى الأول – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق المالية النشطة للأصول أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى الثاني – المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للاصول أو المطلوبات، إما بشكل مباشر (وهي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث – المعطيات الخاصة بالاصول أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

يوضح الجدول أدناه تحليلًا للأصول غير المالية التي تمّ قياسها بالقيمة العادلة في نهاية الفترة المالية المحددة من خلال التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة الذي يصنف فيه قياس القيمة العادلة.

	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
الاستثمارات العقارية	–	–	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠

تتمثل سياسة الصندوق في الاعتراف بالتحويلات بين مستويات القيمة العادلة في نهاية الفترة المالية المحددة بالتقرير. لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة خلال هذه الفترة.

تم الإفصاح عن التأثير المحتمل على القيمة العادلة للعقار الاستثماري في حالة وجود أي تغييرات في قيم المعطيات الرئيسية غير الجديرة بالملاحظة المستخدمة من قبل خبير التقييم في الإيضاح رقم ٥.

٥. الاستثمارات العقارية

	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الرصيد في ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠	–
الإضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال هذه الفترة	٣٠٦,٣٨٤
الخسائر على القيمة العادلة	(٦,٣٨٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠٠,٠٠٠

تتألف الاستثمارات العقارية للشركة من مدرستين، وهما: مدرسة الشعلة الخاصة، ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة ("العقارات")، وتقع في التلة ٢، عجمان، الإمارات العربية المتحدة. تتطابق هذه العقارات، التي تعد جزءًا من مجموعة الشعلة، تقريبًا مع إجمالي مساحة أرض تصل إلى ٣٠٠,٠٠٠ قدم مربع، وتبلغ المساحة المخصصة للبناء المجمعة ما يقارب ٤٩٥,٨٠٠ قدم مربع بإجمالي طاقة استيعابية مجمعة تصل إلى٤٣٠٠ طالب.

استحوذت الشركة على العقارات باعتبارها جزءًا من معاملات البيع وإعادة الإيجار ("المعاملات") التي تمّ الدخول فيها في ٢١ نوفمبر ٢٠٢١. عند الاستحواذ على السيطرة، تمت إعادة إيجار مقرات المدارس إلى المشغل بموجب عقد إيجار تشغيلي لمدة ١٥ عامًا على أساس صافٍ ثلاثي للإدارة والتشغيل. إن عقد الإيجار قابل للتجديد بموجب اتفاقية متبادلة.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار التي تبلغ قيمتها ٢.٦ مليون درهم خلال هذه الفترة المالية.

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

عمليات التقييم

تم تقييم العقارات قبل الاستحواذ عليها في ١٩ أكتوبر ٢٠٢١ من قبل خبير تقييم مسجل مستقل (شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م) وفقًا لدليل المعهد الملكي للمساحين القانونيين للتقييم والتثمين (RICS) الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ "قياسات القيمة العادلة". بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تقوم الإدارة العليا بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيمون المستقلون لأغراض إعداد التقارير المالية.

أساليب التقييم التي يستند عليها مدير الصندوق للقيمة العادلة:

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

٥. الاستثمارات العقارية (تتمة)

المعطيات المهمة غير الجديرة بالملاحظة

العائد المكافئ	تتم رسملة صافي (مدة) الإيجار الحالية بعائد بنسبة ٧.٠٣ ٪ الذي يعكس بيان مخاطر الإيجار حتى انتهاء عقد الإيجار، ويتم خصمه إلى القيمة الحالية. عند انتهاء عقد الإيجار، يُفترض أن ذمم الإيجار المدينة سوف تعود إلى معدل إيجار السوق (الرجوع)، وستتم رسملتها بعد ذلك بشكل دائم بعائد يبلغ ٨.٠٢ ٪ بحيث يعكس توقعات المخاطر والعائد والنمو للإيرادات المستقبلية. وينتج عن ذلك عائد يعادل ٧.٥٩٪ للعقار. إذا كان العائد المعادل أعلى / أقل بنسبة ٠.٠٥٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ١٩ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٢١ مليون درهم.

قدر مدير الصندوق أن القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تقارب القيمة المذكورة أعلاه بالنظر إلى مدة الإيجار طويلة الأجل التي تبلغ ١٥ عامًا وقرب تاريخ التقييم والمعاملة من نهاية العام.

٦. الذمم المدينة والأصول الأخرى

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	
ذمم الإيجار المدينة	١٥٥
مبالغ مدفوعة مقدمًا	٣٧
ذمم مدينة أخرى	٢٢٨
	٤٢٠

٧. النقد وما في حكمه

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	
النقد لدى البنك	٤٣,٤٠٠

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

٨. حقوق الملكية لحاملي الوحدات

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

فيما يتعلق بمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، يجب تقييم الوحدات لتحديد ما إذا كان ينبغي تصنيفها باعتبارها حقوق ملكية أو مطلوبات مالية في البيانات المالية. عند إجراء التقييم، يجب مراعاة شروط أحكام صناديق الاستثمار العقاري التي تتطلب توزيع ٨٠ ٪ من صافي أرباحها السنوية المحققة على مالكي الوحدات سنويًا. في بعض الحالات، قد يؤدي ذلك إلى مطلوب مالي بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢: الأدوات المالية – العرض ("معيار المحاسبة الدولي ٣٢") وقد يؤدي إلى تصنيف الوحدات باعتبارها مطلوبات مالية. ينشأ المطلوب المالي من وجود التزام تعاقدي لأحد الأطراف تجاه الأداة المالية (صندوق المال كابيتال ريت) لتسليم نقد أو أصل مالي آخر إلى الطرف الآخر (مالك الوحدات). ومع ذلك، لن يأخذ معيار المحاسبة الدولي ٣٢ في الاعتبار الالتزامات التشريعية / القانونية عند إجراء التقييم بموجب المعيار المحاسبي الدولي ٣٢. الالتزامات المنصوص عليها في القانون أو التشريع المحلي، هي التزام نتيجة نفاذ القانون ولا تنشئ التزامًا تعاقديًا كما يقتضيه تعريف المطلوبات المالية.

عند إجراء تقييم لمتطلبات توزيع الأرباح كل عام، اصدر مدير الصندوق الحكم عند الاعتراف المبدئي واعتبر أن مطلب توزيع الأرباح هو التزام تشريعي/ قانوني، وبالتالي تمّ تصنيف أموال حاملي الوحدات على أنها حقوق ملكية.

تم إجراء تعديلات لاحقًا على نشرة الإصدار لتعكس هذا الالتزام القانوني بشكل صريح، وقد تمت الموافقة على هذه التعديلات من قبل الجهة التنظيمية في ١٣ يناير ٢٠٢٢. وبالتالي، لا يوجد حكم مهم متعلق بتصنيف حقوق ملكية حاملي الوحدات.

٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

	للفترة من ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ألف درهم	
المعاملات مع مدير الصندوق	
أتعاب الإدارة	٤,٤٨٦
رسوم الاستحواذ على الأصول المرسملة في الاستثمارات العقارية	٣,٠٠٠
رسوم اكتتاب مدفوعة (شاملة ضريبة القيمة المضافة)*	٧,٠٠١

٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

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

- أتعاب الإدارة: يتم احتساب أتعاب إدارة سنوية بنسبة ١.٢٥٪ بناءً على آخر قيمة صافية مبلَّغ عنها، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: يتم احتساب ١ ٪ من قيمة الاستحواذ أو الاستبعاد للأصول المكتسبة أو المتصرف بها لصالح الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيبات المالية: يتم احتساب ١ ٪ من الدين أو قيمة القرض مقابل الحصول على الاستشارة بشأن ترتيبات القرض أو الدين.

في جميع الحالات، لن تتجاوز رسوم الإدارة السنوية (إجمالي الثلاث أنواع من الرسوم المذكورة أعلاه) خلال السنة المالية نسبة ٢.٢٥٪ من صافي قيمة الأصول الصافية المبلغ عنها للصندوق محسوبة 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 في وحدات الصندوق:

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

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	ألف درهم
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة - مدير الصندوق	١,٠٨٥

١٠. مصاريف أخرى

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

١١. الأدوات المالية بحسب الفئة

	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
بالتكلفة المطفأة	
الأصول المالية	
ذمم مدينة وأصول أخرى (باستثناء ضريبة القيمة المضافة مستحقة القبض والمبالغ المدفوعة مقدمًا)	١٥٥
النقد وما في حكمه	٤٣,٤٠٠
	٤٣,٥٥٥
المطلوبات المالية	
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	١,٠٨٥
ذمم دائنة أخرى	٧٠٧
	١,٧٩٢

١٢. الالتزامات

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار التشغيلية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
خلال عام واحد	٢١,٧٥٠
أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات	٨٧,٩٧٩
أكثر من خمس سنوات	٢٣٧,٦٥٣
	٣٤٧,٣٨٢

علاقات المستثمرين
جهة الاتصال

فاطمة الحاج
علاقات المستثمرين

المال كابيتال ش.م.ع
ص.ب ١١٩٩٣٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ١٣٣ ٣٦٠١ ٤ ٩٧١+
بريد إلكتروني: ir.reit@almalcapital.com
https://www.almalcapitalreit.com



المال كابيتال ريت

مكتب ٩٠١، ٤٨ مبنى برج جيت، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية المتحدة
ص.ب: ١١٩٩٣٠
هاتف: ٣٦٠ ١١٣٣ ٤ ٩٧١+
بريد إلكتروني: reit@almalcapital.com
موقع إلكتروني: https://www.almalcapitalreit.com