ALMAL reit

Managed by Al Mal Capital PSC

التقرير السنوي ٢٠٢٢



جدول المحتويات

٠١ تقرير مدير الصندوق

بيان مدير الصندوق 4

٠٢ المراجعة الاستراتيجية والمحفظة

معلومات موجزة حول صندوق المال كابيتال ريت 6

ملخص محفظة الصندوق 7

٠٣ الحوكمة

إطار حوكمة الشركات 9

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة 11

٠٤ نظرة عامة على السوق

ديناميات السوق 13

٠٥ البيانات المالية

بيان مدقق الحسابات المستقل 18-15

بيان الوضع المالي 19

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر 20

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات 21

بيان التدفقات النقدية 22

إيضاحات حول البيانات المالية 35-23



١٠ تقرير مدير الصندوق

تقرير مدير الصندوق

بيان مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم التقرير الثاني حول صندوق 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 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 مدرسيين 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.

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) والمتطلبات 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.

ناصر نابلسي
نائب رئيس مجلس
الإدارة والرئيس التنفيذي

سنجاي فيج
مدير استشارات الشركات
والاستثمارات المباشرة MENA



٠٢ المراجعة الاستراتيجية والمحفظة

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	• 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.

يُدار 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.

Standard Chartered pwc CBRE التميمي و مشاركوه AL TAMIMI & CO.

الاستثمار في التعليم، والرعاية الصحية، والمنشآت الصناعية من خلال هياكل الإيجار طويلة الأجل.

استهداف محفظة متنوعة ذات دخل جذاب وهياكل معاملات محددة جيدًا.

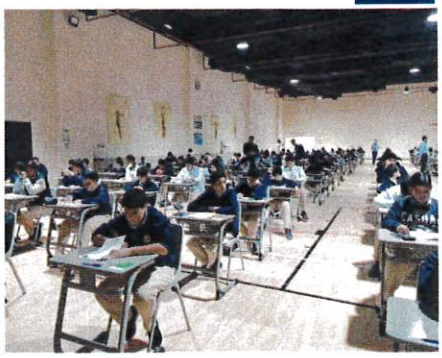
المراجعة الاستراتيجية والمحفظة

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





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

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



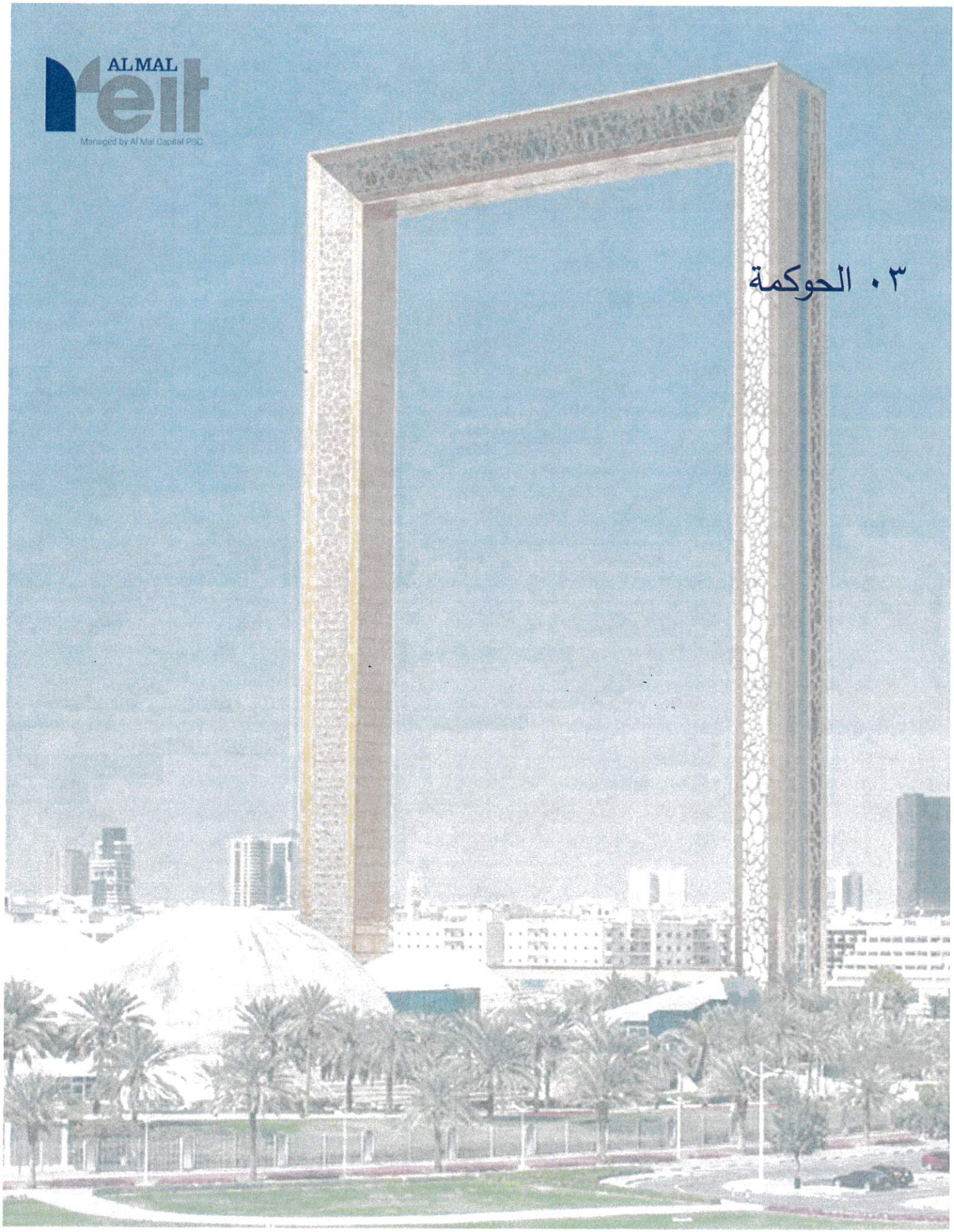



تاريخ البدأ	المنهج	مساحة الأرض	المساحة المبنية الموجودة	الملكية
2019	أمريكي	150,120 قدم مربع	248,700 قدم مربع	قطعة أرض واحدة مملوكة

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

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.

* للسنة الدراسية المنتهية في 30 يونيو 2022



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

تتمثل مهام لجنة الاستثمار والمراقبة مسؤولة عن الإشراف على نشاط مدير الصندوق بما في ذلك التحقق من إلتزام 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 للصفقة 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.

الحوكمة

إطار حوكمة الشركات

أعضاء لجنة الاستثمار والرقابة



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 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.

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.

السيد/ حسين لوتاه
رئيس اللجنة



٠٤ 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.

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 النفطي. 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.

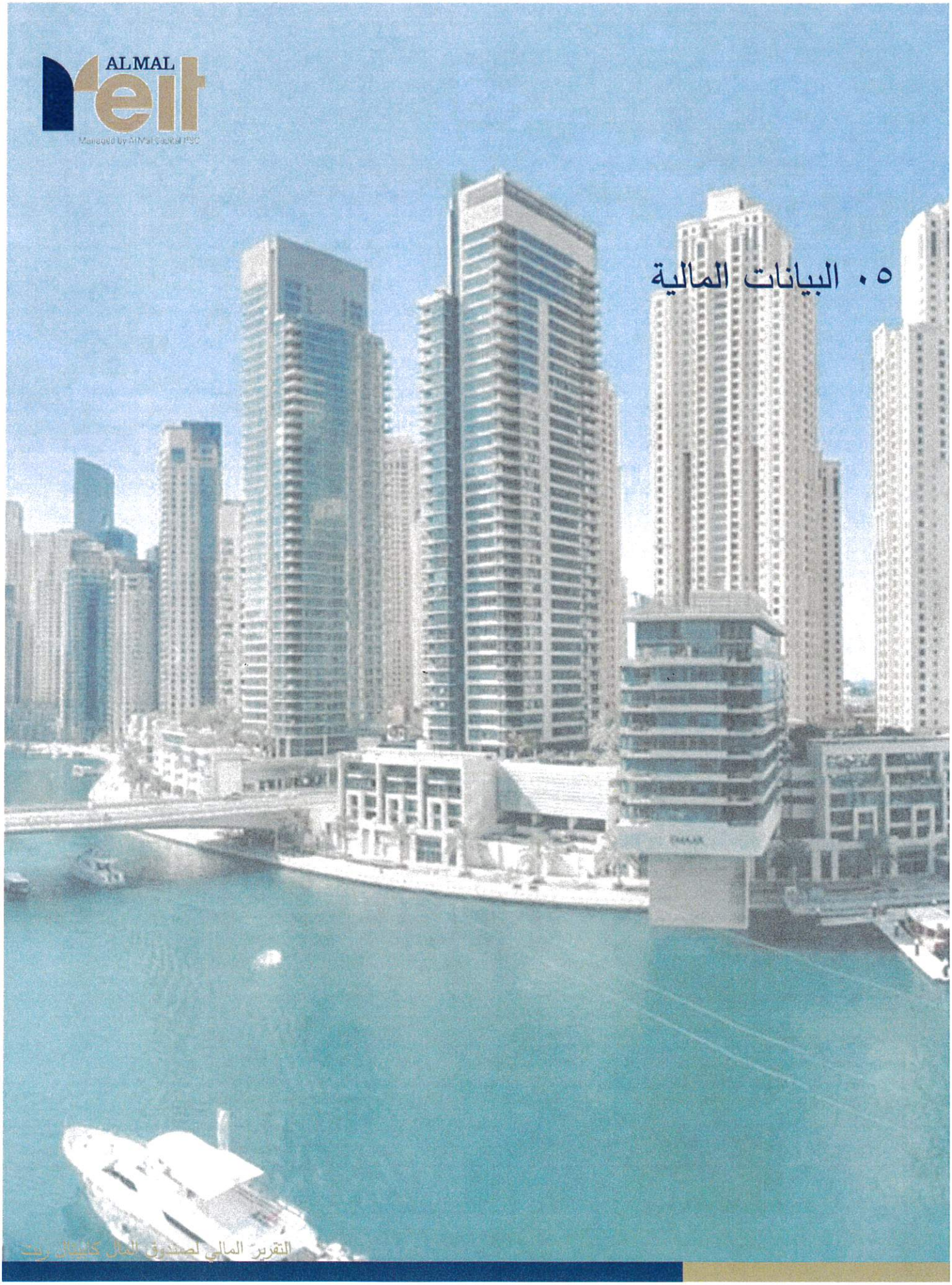
- تشمل بعض العوامل التي تدفع نمو سوق صناديق الاستثمار العقارية لدول مجلس التعاون الخليجي بيئة تنظيمية مواتية، وزيادة الطلب على الاستثمارات العقارية، والحاجة إلى خيارات استثمارية أكثر تنوعًا في المنطقة.

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، سيبشر بالخير لنمو صناديق الاستثمار العقاري في الإمارات العربية المتحدة

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

المصدر : IMF Data Mapper، أكتوبر 2021، UAE News 24x7



٠٥ البيانات المالية

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

رأينا

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

نطاق التدقيق

تشمل البيانات المالية للصندوق ما يلي:

- بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التغيرات في حقوق ملكية حاملي الوحدات للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
- إيضاحات حول البيانات المالية وتشمل السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

ونرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن الصندوق وفقاً للقواعد الأخلاقية الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولي للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

أمر التدقيق الرئيسي	• تقييم الاستثمارات العقارية

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

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

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

جاك فاليري وسوجاتس أوهيوني وهراد النسور وراضي سرحان مسجلون في وزارة الاقتصاد في دولة الإمارات كمدققي حسابات مشتركين

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

تقييم الاستثمارات العقارية

تتكون محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق من مجمعي مدارس.

تتمثل السياسة المحاسبية للصندوق في إدراج استثماراته العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. وتقدَّر قيمة محفظة الاستثمارات العقارية بمبلغ ٣٠١ مليون درهم. وبلغ صافي ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر مليون درهم.

يُعد تقييم محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق تقييماً ذاتياً بطبيعته بسبب عدة عوامل منها الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، ومعدلات الإيجار المستقبلية المتوقعة في السوق، ومعدلات عائد الرسملة المرتبطة بالعقارات التي تخضع للتقييم بموجب "منهج الدخل". أجريت تقييمات محفظة العقارات بواسطة خبراء تقييم مسجلين مستقلين ("خبراء التقييم"). تم تعيين خبراء التقييم من قبل مدير الصندوق وقاموا بأعمالهم وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين.

يتم تقييم محفظة الاستثمارات العقارية باستخدام منهج الدخل. وعند تحديد قيمة عقار ما، يأخذ خبراء التقييم بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل اتفاقيات الإيجار القائمة المتعاقد عليها.

يضع خبراء التقييم افتراضات معينة، مثل معدلات عائد الرسملة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، التي تتأثر بالعلاقات السائدة في السوق وخصائص محددة مثل موقع العقار وتعهدات المستأجر ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة، وذلك وصولاً إلى التقييم النهائي.

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

يُرجى الرجوع إلى الإيضاحين ٤ و٥ من البيانات المالية للإفصاحات ذات الصلة بما ورد أعلاه.

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

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

بالإضافة إلى ذلك، قيَّمنا مدى ملاءمة افتراضات التقييم الرئيسية المستخدمة في تقييم كل عقار، مثل معدلات عائد الرسملة ومعدل الإيجار الحالي ومعدل الإيجار المستقبلي المقدر في السوق، وراجعنا تلك الافتراضات للتحقق من مدى معقوليتها.

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

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.

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

معلومات أخرى

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مدير الصندوق الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع 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، تتمثل مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو مع المعلومات التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهرية بصورة أو بأخرى.

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

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

مسؤوليات مدير الصندوق والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلائم تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ، حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مدير الصندوق.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تابع)

- معرفة مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع الصندوق إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.

نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية 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 ٢٠٢٣

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

صندوق المال كابيتال ريت

بيانات الوضع المالي

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

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

ناصر نابلسي
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

ناريندرا جاجريا
رئيس العمليات التشغيلية

الايضاحات 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

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

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

صندوق المال كابيتال ريت

بيان التغيرات في حقوق الملكية لمالكي الوحدات

	إيضاح	عدد الوحدات بالآلاف	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	أرباح محتجزة / (خسائر متراكمة) ألف درهم	المجموع ألف درهم
إصدار وحدات	8	350,064	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**

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

صندوق المال كابيتال ريت

بيان التدفقات النقدية

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

* بالنيابة عن مدير الصندوق، قام الصندوق بتحصيل 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).

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

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 وفقًا 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.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 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 سنه أو سنه 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 بشكلٍ ثابت، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

2-1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية وفقاً وامتثالًا 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 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.

أ- 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 الموجودات والمطلوبات النقدية المقوّمة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة، في بيان الدخل الشامل.

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 مباشرةً إلى الاستحواذ على الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمار العقاري حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسملة.

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 إعسار 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.

2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

2-5 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 المحتفظ بها للمتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كان الصندوق قد أجرى اختياراً نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي.

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

تصنيف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يصنف الصندوق موجوداته المالية بالتكلفة المطفأة فقط إذا تم استيفاء المعيارين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه جمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- أن تؤدي الأحكام التعاقدية إلى وجود تدفقات نقدية بحيث تمثل دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفائدة.

تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذمم المدينة بينما تمثل التدفقات النقدية التعاقدية دفعات حصرية للمبالغ الأصلية والفائدة. ويتحقق هدف نموذج أعمال الصندوق من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

فيما يلي الموجودات المالية للصندوق المدرجة بالتكلفة المطفأة:

- النقد وما في حكمه: يشمل النقد وما في حكمه الأرصدة في الحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل المحتفظ بها لدى البنوك.
- الذمم المدينة والموجودات الأخرى: يتم الاعتراف بالذمم المدينة والموجودات الأخرى مبدئياً بقيمة المقابل غير المشروط ما لم تحتو على عناصر تمويل 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 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. ويلغى 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)

2-5 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 استنفد جميع جهود الاسترداد العملية وخلص إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتقيد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً مقابل نفس البند.

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

2-6 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)

2-7 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. وفقًا 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.

2-8 إيرادات التمويل

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

2-9 عقود الإيجار

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

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

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

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

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

2-10 قروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقا قياسها بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (بالصافي من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات القروض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كامل التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث السحب. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم سحب بعض أو كامل التسهيل، تتم رسملة الأتعاب كدفعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

3 إدارة المخاطر المالية

3-1 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

الأطراف المقابلة (تصنيف موديز) التصنيف	في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم	في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم
A1	47,773	6,291
A2	929	-
A3	-	37,109
	48,702	43,400

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.

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 وتوفر 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.

3-2 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 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.

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.

4 استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

يعترف الصندوق بالعقار مبدئياً 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 المُعلنة (غير المُعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.

• المستوى الثاني – المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديرة بالملاحظة بالنسبة للموجودات أو المطلوبات، سواءً كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).

• المستوى الثالث – المعطيات الخاصة بالموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير الجديرة بالملاحظة).

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

	المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2022 استثمارات عقارية	-	-	301,000	301,000
31 ديسمبر 2021 استثمارات عقارية	-	-	300,000	300,000

تتمثل سياسة الصندوق في الاعتراف بالتحويلات إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة والتحويلات منها في نهاية فترة التقرير. لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة خلال الفترة.

تم الإفصاح عن التأثير المحتمل على التقييم العادل للاستثمارات العقارية في حالة وجود أي تغييرات في قيم المعطيات الرئيسية غير الملحوظة المستخدمة من قبل خبير التقييم في إيضاح رقم 5.

5 استثمارات عقارية

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

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 جزءًا من مجموعة الشعلة، متطابقة تقريباً حيث يبلغ إجمالي المساحة المجمعة ما يقارب 300,000 قدم مربع وتبلغ المساحة المخصصة للبناء المجمعة ما يقارب 495,800 قدم مربع بإجمالي طاقة استيعابية مجمعة 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، موضحًا 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 التثمين 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 الجديرة 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.

6 ذمم مدينة و موجودات أخرى

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
ذمم الإيجار المدينة	1,537	155
مبالغ مدفوعة مقدماً	40	37
ذمم مدينة أخرى	3,993	228
	5,570	420

7 نقد و مافي حكمه

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

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
نقد لدى البنك	48,702	43,400

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

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

9 معاملات وأرصدة الأطراف ذات علاقة (تابع)

وفقًا 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
	340,100

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة - مدير الصندوق	1,400	1,085

10 مصاريف أخرى

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

11 الأدوات المالية بحسب الفئة

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

12 التزامات

فيما يلى الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلى كما فى 31 ديسمبر 2022:

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

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. سيقترح 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 وفقًا 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 موليح ومجمع القرائن بمساحة تبلغ 1,065,626 قدم مربع و308,106 قدم مربع على التوالي) من شركة البطحاء 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

ALMAL reit
Managed by Al Mal Capital PSC

المال كابيتال ريت

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

