المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

المحتويات	الصفحات
تقرير مدير الصندوق	١ - ٢
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٣ - ٦
بيان المركز المالي الموحد	٧
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	٨
بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد	٩
بيان التدفقات النقدية الموحد	١٠
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	١١ - ٢٩

تقرير مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم تقريرنا حول المال كابيتال ريت ("الصندوق") وشركته التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

المال كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري مغلق (ريت)، مدرج في سوق دبي المالي ومرخص من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة. استمر الصندوق في الاحتفاظ بمكانته كالإدراج الأول من نوعه في سوق دبي المالي كما من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

شركة المال كابيتال ش.م.خ ("مدير الصندوق") هي المسؤولة عن إدارة استثمارات الصندوق، وتحديد أهداف الاستحواذ الجديدة، وزيادة حجم الصندوق الإجمالي بما يتماشى مع المبادئ التوجيهية. ومدير الصندوق هو شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("الشركة الأم الأساسية")، شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

قام مدير الصندوق بتعيين لجنة الاستثمار والرقابة المكلفة بمُراقبة أنشطة مدير الصندوق والإشراف عليها بما في ذلك النظر في مقترحات الاستثمار والموافقة عليها.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في محفظة متنوعة من الموجودات العقارية المدرة للدخل في قطاعات التعليم والرعاية الصحية والصناعة في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي. يُكلف الصندوق في الاستثمار في موجودات عقارية بناءً على اتفاقيات إيجار مضمونة طويلة الأجل مع مستأجرين يتمتعون بتصنيف ائتماني قوي.

في أبريل ٢٠٢٤، وبما يتماشى مع استراتيجية النمو، قام الصندوق بإصدار وحداته لجمع مبلغ ١٨٠ مليون درهم من خلال إصدار ١٦٤ مليون وحدة إضافية بسعر ١.١ درهم للوحدة وبذلك يصبح إجمالي رأس مال حاملي الوحدات (بما في ذلك العلاوة) ٥٣٠ مليون درهم (إيضاح ٨). تم تخصيص المتحصلات من إصدار الأسهم لعمليات الاستحواذ التي تهدف إلى تعزيز نمو محفظة الصندوق الاستثمارية.

في يونيو ٢٠٢٤، نجح الصندوق في الاستحواذ على ١٠٠٪ من أسهم شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("كارنيشن")، شركة تأسست في دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة والتي تمتلك موجودات عقارية تعليمية بما في ذلك أرض ذات ملكية حرة (قطعة أرض مساحتها ٥٦٤ ألف قدم مربع) ومدرسة (تبلغ المساحة المبنية ٣٣٤ ألف قدم مربع) ورهن مقابل. تم تأجير هذه الموجودات إلى كينت كوليج دبي لمدة ٢٥ سنة (بدأت في نوفمبر ٢٠١٧) مقابل الإيجار المتفق عليه (إيضاح ٥).

في ضوء الاستحواذ المذكور أعلاه على كارنيشن، تجاوز إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١ مليار درهم وبلغت قيمة المحفظة الاستثمارية ٩٩٣ مليون درهم (تتألف من خمس مدارس تقع في دبي والشارقة وعجمان) وهو ما يمثل نمواً كبيراً خلال ثلاث سنوات فقط منذ بداية عملياتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ إجمالي قروض المجموعة ٤٧٢ مليون درهم لتحتفظ بذلك بهيكل رأسمالي مثالي حيث تبلغ نسبة القرض إلى القيمة ٤٧.٥٪ (إيضاح ٩).

مدير الصندوق: المال كابيتال ش.م.خ مسجلة في دبي تحت سجل تجاري رقم 76761، كشركة مساهمة خاصة برأس مال مدفوع: 219.78 مليون درهم. المال كابيتال ش.م.خ مرخصة و تعمل بموجب أحكام هيئة الأوراق المالية و السلع رخصة رقم 22
Manager: Al Mal Capital PSC. Incorporated in Dubai under CR 76761 as a private joint stock company with paid up share capital of AED 219.78 million. Al Mal Capital PSC is Licensed and Regulated by the Securities and Commodities Authorities, License No# 60302

تقرير مدير الصندوق (تابع)

حافظ الصندوق على سجله الحافل في دفع توزيعات الأرباح خلال ٢٠٢٤ حيث تم الإعلان عن وتوزيع ١٢.٣ مليون درهم (٣.٥ فلس للوحدة) كتوزيعات أرباح نهائية عن السنة المالية ٢٠٢٣ في مارس ٢٠٢٤، وبجانب توزيعات الأرباح المرحلية خلال السنة المالية ٢٠٢٣ فإن توزيعات الأرباح تمثل عائداً سنوياً بنسبة ٧٪ لحاملي الوحدات بما يتماشى مع العائد المستهدف للصندوق. واستمر هذا النهج في النصف الثاني من السنة حيث تم توزيع أرباح مرحلية قدرها ١٥.٤ مليون درهم (٣.٠ فلس للوحدة على رأس المال الذي تمت زيادته البالغ ٥١٤ مليون درهم) عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ في أغسطس ٢٠٢٤ (إيضاح ١٥). على الرغم من أن الإيرادات من الاستحواذ على كارنيشن في نهاية يونيو ٢٠٢٤ لم تتراكم فقط إلا في النصف الثاني من السنة، إلا أنه تم تحقيق أرباح جيدة لسنة ٢٠٢٤ ككل، ويثق مدير الصندوق أن الصندوق سوف يحافظ على توزيعات الأرباح المستهدفة بنسبة ٧.٠٪ عن السنة المالية ٢٠٢٤ على رأس المال الذي تمت زيادته.

تماشيًا مع نظام الصندوق، تُجرى تقييمات العقارات على أساس نصف سنوي وسنوي من قبل شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م، وهي بيت خبرة مستقل في مجال تقييم العقارات مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري. وتُجرى التقييمات وفقًا لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونين والمتطلبات المحاسبية الحالية وفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، سجل الصندوق مبلغ ٢٤.٥ مليون درهم على حساب الأرباح غير المحققة من إعادة تقييم مدارس كينت وويس جرين والشعلة (٩.٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣) بناءً على تقرير التقييم المستلم من شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م.

تستمر خلال السنة التحديات الناتجة عن الوضع الاقتصادي الكلي باستمرار الأحداث الراهنة المتعلقة بالوضع الجغرافي السياسي طوال سنة. على الرغم من ظروف السوق الصعبة، واصل الصندوق تنفيذ خطته الاستثمارية وتحقيق عوائد لحاملي الوحدات. كما يواصل الصندوق سعيه في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية المتمثلة في الاستثمار في البنية التحتية الاجتماعية (التعليم والرعاية الصحية) والشركات الصناعية بهدف تعزيز محفظة الصندوق ونمو الموجودات الخاضعة للإدارة وتحقيق عوائد مستدامة لحاملي الوحدات.

يستمر الصندوق في سعيه إلى زيادة رأس مال حاملي الوحدات في سنة ٢٠٢٥ ويعمل على طرح رأس المال لدعم قاعدة حقوق الملكية للاستحواذ على موجودات جديدة ونمو المحفظة.

سنجاي فيج

عضو مجلس الإدارة المنتدب

١٠ مارس ٢٠٢٥

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠٤. ٠١
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٠٣٠٠ ٤٠٣ (٤) ٩٧١+، www.kpmg.com/ae

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة حاملي وحدات شركة المال كابيتال ريت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة المال كابيتال ريت ("الصندوق") وشركتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة، والتغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية المادية ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية (المعايير المحاسبية لإعداد التقارير المالية).

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة *مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة* من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً للقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وللقواعد الدولية للسلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

تقييم الاستثمارات العقارية

راجع الإيضاحين رقم ٤ و ٥ حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيفية تناول هذا الأمر في سياق تدقيقنا
تتكون محفظة الاستثمارات العقارية للصندوق من خمس مجمّعات مدارس. يعتبر تقييم الاستثمارات العقارية مجالاً هاماً لوضع الأحكام ويتم تعزيزه من خلال عدد من الافتراضات. يتم بيان الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم تقييمها باستخدام منهج الدخل. تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقدير قيمة عقاراتها. تنطوي عملية تقدير القيمة على أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات التي سيتم تطبيقها. يتطلب تقييم القيمة من مدير الصندوق مراقبة الافتراضات الأساسية بعناية ووضع تقديرات وأحكام جوهرية. يتطلب هذا المجال مزيد من التركيز، حيث أن أي مدخلات غير دقيقة في تحديد قيم العقارات يمكن أن تؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.	• قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل مدير الصندوق والاطلاع على شروط ارتباطهم بالمجموعة، وذلك لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو قيدت نطاق عملهم؛ • قمنا بالاستعانة بمتخصصين لدينا في تقييم العقارات والذين قاموا بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في عملية التقييم وفحص وتمحيص الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات والإيجارات السائدة في السوق وتكاليف التشغيل ومعدلات العائد المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها بالمعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ في الاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛ • قمنا بمقارنة البيانات المصدرية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة بالمعلومات الداعمة ذات الصلة؛ • قمنا بتقييم ما إذا كانت هناك أي دوافع جوهرية خلال فترة التدقيق من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على قيمة العقارات؛ و • قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة الواردة في البيانات المالية الموحدة.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأيًا غير معدلاً حول تلك البيانات المالية الموحدة في ٢٠ فبراير ٢٠٢٤.

المعلومات الأخرى

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي (بما في ذلك تقرير مدير الصندوق)، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا حولها. لقد حصلنا على تقرير مدير الصندوق قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي المتكامل لاحقاً لتاريخ تقرير مدققي الحسابات.

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المعلومات الأخرى (تابع)

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لا نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال خلصنا، بناءً على الأعمال التي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، إلى وجود خطأ مادي في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية مدير الصندوق ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

يكون مدير الصندوق مسؤول عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية وعن الرقابة الداخلية التي يرى مدير الصندوق أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، يكون مدير الصندوق مسؤول عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كان مدير الصندوق يعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديه بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل مدير الصندوق.

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام مدير الصندوق للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

- تخطيط وتنفيذ أعمال تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية للمجموعة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه والإشراف على ومراجعة أعمال التدقيق للمجموعة. نحن مسؤولين وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال تدقيقنا.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها للقضاء على التهديدات أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: 11 MAR 2025

© ٢٠٢٥ كي بي إم جي لوار جلف ليمتد، شركة مُرخصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي انترناشيونال ليمتد، شركة انجليزية خاصة محدودة بالضمان. جميع الحقوق محفوظة. كي بي إم جي لوار جلف ليمتد (فرع دبي) مسجل ومرخص بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

	إيضاحات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
استثمارات عقارية	٥	٩٩٣,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠
موجودات متداولة			
ذمم مدينة وموجودات أخرى	٦	١١,٢٥٣	٣,٤٨٥
ودائع قصيرة الأجل	٧	٢٦,٤٥٥	٢٢,٥٦٢
نقد وما يعادله	٧	٢٤,٨٩٧	١٩,٩٩٠
المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة	١٠	٤١	-
		٦٢,٦٤٦	٤٦,٠٣٧
مجموع الموجودات		**١,٠٥٥,٦٤٦**	**٦٢٤,٠٣٧**
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس مال حاملي الوحدات	٨	٥١٣,٨٩٠	٣٥٠,٠٦٤
علاوة سندات	٨	١٦,٣٨٣	-
أرباح محتجزة		٤٩,١٩٦	١٥,٧٩٥
إجمالي حقوق الملكية لحاملي الوحدات		**٥٧٩,٤٦٩**	**٣٦٥,٨٥٩**
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	٩	٤٣٨,٧٣٨	٢٤٢,٤١٧
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	٩	٣٢,٨٣٨	-
المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة	١٠	-	٣
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	١١	٤,٦٠١	١٥,٧٥٨
		٣٧,٤٣٩	١٥,٧٦١
إجمالي المطلوبات		٤٧٦,١٧٧	٢٥٨,١٧٨
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		**١,٠٥٥,٦٤٦**	**٦٢٤,٠٣٧**
صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)		٥٧٩,٤٦٩	٣٦٥,٨٥٩
وحدات مصدرة (ألف وحدة)		٥١٣,٨٩٠	٣٥٠,٠٦٤
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)		١,١٢٧٦١	١,٠٤٥١٢

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٥، ووقعها بالنيابة عن المجلس:

.....

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

.....

المدير المالي التنفيذي

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.
تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الإيرادات			
إيرادات الإيجار	٥	٦٦,٨٧٦	٤٦,٠٣٨
ناقصاً: المصاريف التشغيلية للممتلكات		(١,٢٣١)	(١,٢٦٠)
صافي إيرادات الممتلكات		٦٥,٦٤٥	٤٤,٧٧٨
إيرادات أخرى		٣,٩٠١	-
صافي الإيرادات		٦٩,٥٤٦	٤٤,٧٧٨
المصاريف			
أتعاب الإدارة	١٠	(٦,٣٨٧)	(٤,٤٩١)
مصاريف أخرى	١٢	(١,٠٦٦)	(٧٨٧)
مجموع المصاريف		(٧,٤٥٣)	(٥,٢٧٨)
ربح التشغيل للسنة		٦٢,٠٩٣	٣٩,٥٠٠
إيرادات / (تكاليف) التمويل			
إيرادات التمويل		٣,٣٥٦	١,٩٥٨
تكاليف التمويل		(٢٧,٩٣٩)	(١٦,٧١٦)
صافي تكاليف التمويل		(٢٤,٥٨٣)	(١٤,٧٥٨)
الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية		٣٧,٥١٠	٢٤,٧٤٢
ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية	٥	٢٤,٤٥١	٩,٧٩٣
ربح السنة		٦١,٩٦١	٣٤,٥٣٥
الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٦١,٩٦١	٣٤,٥٣٥
ربحية الوحدة			
ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)		٠.١٢١	٠.٠٩٩

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٢ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد

	إيضاحات	عدد الوحدات ألف وحدة	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	علاوة سندات ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١ يناير ٢٠٢٣		٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	-	٣,١٣٩	٣٥٣,٢٠٣
ربح السنة		-	-	-	٣٤,٥٣٥	٣٤,٥٣٥
الدخل الشامل الآخر		-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٣٤,٥٣٥	٣٤,٥٣٥
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٥	-	-	-	(٢١,٨٧٩)	(٢١,٨٧٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		**٣٥٠,٠٦٤**	**٣٥٠,٠٦٤**	**-**	**١٥,٧٩٥**	**٣٦٥,٨٥٩**
رأس المال المُصدر لحقوق الاكتتاب		١٦٣,٨٢٦	١٦٣,٨٢٦	-	-	١٦٣,٨٢٦
علاوة سندات		-	-	١٦,٣٨٣	-	١٦,٣٨٣
ربح السنة		-	-	-	٦١,٩٦١	٦١,٩٦١
تكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق إصدار الأسهم		-	-	-	(٨٩١)	(٨٩١)
الدخل الشامل الآخر		-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة		-	-	-	٦١,٠٧٠	٦١,٠٧٠
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	١٥	-	-	-	(٢٧,٦٦٩)	(٢٧,٦٦٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		**٥١٣,٨٩٠**	**٥١٣,٨٩٠**	**١٦,٣٨٣**	**٤٩,١٩٦**	**٥٧٩,٤٦٩**

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

بيان التدفقات النقدية الموحد

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة		٦١,٩٦١	٣٤,٥٣٥
تعديلات لـ:			
ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية	٥	(٢٤,٤٥١)	(٩,٧٩٣)
إيرادات التمويل		(٣,٣٥٦)	(١,٩٥٨)
تكاليف التمويل		٢٧,٩٣٩	١٦,٧١٦
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٦٢,٠٩٣	٣٩,٥٠٠
التغيرات في رأس المال العامل:			
التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى		(٧,٧٦٨)	(٣,٩٠٢)
التغيّر في المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة		(٤١)	-
التغيّر في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة		(٣)	(١,٣٩٧)
التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى		(١١,١٥٧)	١٥,٠٨٩
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		٤٣,١٢٤	٤٩,٢٩٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
الاستحواذ على شركة تابعة، صافي من النقد المستحوذ	٥ و ٩	(١٦٣,٥٤٩)	-
شراء استثمارات عقارية	٥	-	(٢٦٧,٢٠٧)
حركة في ودائع قصيرة الأجل		(٣,٨٩٣)	(٢٢,٥٦٢)
إيرادات تمويل مقبوضة		٣,٣٥٦	١,٩٥٨
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(١٦٤,٠٨٦)	(٢٨٧,٨١١)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من حقوق الإصدار		١٧٩,٣١٨	-
متحصلات من قروض بنكية	٩	-	٢٤٥,٠٠٠
متحصلات من قرض مستحق إلى طرف ذي علاقة		-	١٠٥,٠٠٠
سداد القرض المستحق لطرف ذي علاقة		-	(١٠٥,٠٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة		(٢٥,٧٨٠)	(١٣,٣١٢)
توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات	١٥	(٢٧,٦٦٩)	(٢١,٨٧٩)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		١٢٥,٨٦٩	٢٠٩,٨٠٩
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		٤,٩٠٧	(٢٨,٧١٢)
النقد وما يعادله في بداية السنة		١٩,٩٩٠	٤٨,٧٠٢
النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٧	٢٤,٨٩٧	١٩,٩٩٠

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١ الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ لمدة ٩٩ سنة وفقًا لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ (حالياً، ٠١/ ر.م. لسنة ٢٠٢٣) بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري رقم ٦ / ر.ت. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

تتألف البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("الشركة") التي تم الاستحواذ عليها في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"). تمتلك الشركة التي تم تأسيسها في دبي، الإمارات العربية المتحدة، بشكل أساسي موجودات عقارية تعليمية، بما في ذلك أراضي التملك الحر والحرم المدرسي والرهن العقاري المقابل.

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 ٨٠٪ 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 ("الشركة الأم الأساسية") والطرف المسيطر للصندوق وتمتلك ٧٦,٢٩٪ من وحدات الصندوق.

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

تطبيق قانون ضريبة الشركات لدولة الإمارات العربية المتحدة وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل"

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

قامت المجموعة بتقييم إمكانية تطبيق الإعفاء المتاح لصندوق الاستثمار المؤهل بموجب المادة ١٠ والمادة ٤ (١) (ح) من قانون ضريبة الدخل على الصندوق والشركة التابعة المملوكة بالكامل له ولاحظت أن جميع معايير الإعفاء قد تم استيفاؤها ومن ثم تقدمت بطلب للاستفادة من الإعفاء من الهيئة الاتحادية للضرائب. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ترى المجموعة أنه لا يوجد تأثير ضريبي حالي أو مؤجل نظراً لاستيفاء شروط الإعفاء وستواصل المجموعة متابعة الموافقة النهائية من الهيئة الاتحادية للضرائب.

٢ السياسات المحاسبية المادية

إن السياسات المحاسبية المادية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكلٍ ثابت، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢-١ أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية وهي متوافقة مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ("المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية") الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتفسيرات التي وضعتها لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

أعدت البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بالتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية للإعداد التقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من مدير الصندوق إبداء رأيه في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات مهمة للبيانات المالية في إيضاح ٤.

(أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة ذات الصلة المطبقة دون أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤، دون أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١، عرض البيانات المالية عند تصنيف المطلوبات	
توضح التعديلات ضيقة النطاق على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ 'عرض البيانات المالية' أنه يتم تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو الإخلال بالتعهد). توضح التعديلات أيضاً ما يعنيه المعيار المحاسبي الدولي ١ عندما يشير إلى 'تسوية' التزام. قد تؤثر التعديلات على تصنيف المطلوبات، وخاصة بالنسبة للمنشآت التي وضعت باعتبارها سابقاً نوايا الإدارة عند تحديد التصنيف وبالنسبة لبعض المطلوبات التي يمكن تحويلها إلى حقوق ملكية.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة التي تنطوي على تعهدات	
توضح هذه التعديلات كيف أن الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.	١ يناير ٢٠٢٤

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

(أ) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة ذات الصلة المطبقة دون أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة	تاريخ السريان
تعديل على المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير	
تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير الواردة في المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لشرح كيفية احتساب المنشأة للبيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير التي تكون فيها بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - ترتيبات تمويل الموردين	
تقدم هذه التعديلات هدفين جديدين للإفصاح – أحدهما في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والآخر في المعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – للشركة لتقديم معلومات عن ترتيبات تمويل الموردين الخاصة بها والتي تمكن المستخدمين (المستثمرين) من تقييم آثار هذه الترتيبات على مطلوبات الشركة وتدفقاتها النقدية وتعرض الشركة لمخاطر السيولة.	١ يناير ٢٠٢٤

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢١ – عدم إمكانية صرف إحدى العملات الاجنبية	
لا تتضمن التعديلات متطلبات محددة لتقدير سعر الصرف الفوري. ولذلك، عند تقدير سعر الصرف الفوري يمكن للشركة استخدام سعر صرف ملحوظ دون تعديل أو أسلوب آخر للتقدير. طبقاً لهذه التعديلات، سوف تحتاج الشركات لتقديم إفصاحات جديدة لمساعدة المستخدمين في تقييم تأثير استخدام سعر صرف مقدر على البيانات المالية. قد تتضمن هذه الإفصاحات طبيعة والآثار المالية للعملة التي تكون غير قابلة للصرف وسعر الصرف الفوري المستخدم وعملية التقدير والمخاطر التي قد تواجهها الشركة نظراً لأن العملة غير قابلة للصرف.	١ يناير ٢٠٢٥
تعديلات على المعيارين ٧ و ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – تصنيف الموجودات المالية	
طبقاً لهذه التعديلات، قد تحقق بعض الموجودات المالية بما في ذلك الموجودات التي تنطوي على خصائص مرتبطة بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط على أن تكون تدفقاتها النقدية غير مختلفة بصورة جوهرية عن أصل مالي مطابق لا ينطوي على هذه الخاصية. تشتمل هذه التعديلات أيضاً على إفصاحات إضافية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لها خصائص محتملة معينة لا ترتبط بصورة مباشرة بتغير في مخاطر أو تكاليف الإقراض الأساسية ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.	١ يناير ٢٠٢٦

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-١ أساس الإعداد (تابع)

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية (تابع)

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة	تاريخ السريان

تعديلات على المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – العرض والإفصاح في البيانات المالية

سوف يحل المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ – 'عرض البيانات المالية' وينطبق على فترات إعداد التقارير السنوية اعتباراً من أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. يقدم المعيار الجديد المتطلبات الرئيسية الجديدة التالية:

- يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في خمس فئات في بيان الأرباح أو الخسائر وهي فئات التشغيل والاستثمار والتمويل والعمليات المتوقفة وضريبة الدخل. كما يتعين على المنشآت أيضاً عرض إجمالي فرعي للأرباح التشغيلي المحدد مؤخراً. لن يتغير صافي أرباح المنشآت. — ١ يناير ٢٠٢٧
- يتم الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في إيضاح واحد في البيانات المالية.
- يتم تقديم المزيد من الإرشادات حول كيفية تجميع المعلومات في البيانات المالية.

علاوة على ذلك، يتعين على جميع المنشآت استخدام الإجمالي الفرعي للأرباح التشغيلي كنقطة بداية لبيان التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة.

تقوم المجموعة حاليا بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات على البيانات المالية المستقبلية وتعتزم تبنيها، إن أمكن، عندما تصبح سارية المفعول.

٢-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة 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 بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات أو عمليات التقييم عند إعادة قياس البنود. كما يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقوّمة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الآخر.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٣ استثمارات عقارية

إن العقارات المحتفظ بها لجني عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لإضافتها إلى رأس المال أو لكليهما والتي تكون غير مأهولة من قبل المجموعة يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية. تشمل الاستثمارات العقارية أيضاً العقارات الجاري تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كاستثمارات عقارية.

يتم تقييم الاستثمارات العقارية مبدئياً بسعر التكلفة الخاصة بها، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، وإن اقتضت الضرورة تكاليف القروض.

تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرةً إلى الاستحواذ على الاستثمارات العقارية. تشمل تكلفة الاستثمار العقاري المشيد ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة للاستثمارات العقارية حتى يكون مهيئاً للتشغيل ويُستخدم في الغرض المخصص له، إضافة إلى تكاليف القروض المرسملة.

يتم تحميل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الآخر. ويتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من استبعاد الاستثمارات العقارية (المحسوبة على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للعقار) في الأرباح أو الخسائر.

٢-٤ 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 المجموعة أو الطرف المقابل.

٢-٥ الموجودات المالية

(١) التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الأرباح أو الخسائر).
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٥ الموجودات المالية (تابع)

(١) التصنيف (تابع)

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تدرج الأرباح والخسائر إما في الأرباح أو الخسائر أو في الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كانت المجموعة قد أجرت اختياراً نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي.

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

تصنيف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تصنف المجموعة 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 المجموعة من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

فيما يلي الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة:

- النقد وما يعادله: يشمل النقد وما يعادله 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 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 كموجودات متداولة. وخلاف ذلك، يتم عرضها كموجودات غير متداولة.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-٥ الموجودات المالية (تابع)

(٢) الاعتراف وإلغاء الاعتراف

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

(٣) القياس

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

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

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

(٤) انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى المجموعة الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

- نقد وما يعادله.
- ذمم مدينة وموجودات أخرى.

يتم شطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تكون المجموعة قد استنفدت جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. وتقيد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً مقابل نفس البند.

يخضع النقد وما يعادله أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ومع ذلك، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

تراقب المجموعة 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، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار العمر.

ولتقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان على البيانات المالية الموحدة قد زادت زيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، ويشمل ذلك التجربة التاريخية والمعلومات التطلعية.

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٦-٢ المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تصبح طرفاً في الحقوق والالتزامات التعاقدية في العقد. ويتم استبعاد المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المترتب على المطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٧-٢ نقد وما يعادله

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

٨-٢ رأس مال حاملي الوحدات

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

٩-٢ إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتتضمن إيرادات الفائدة من النقد وما يعادله والودائع قصيرة الأجل.

١٠-٢ تكاليف التمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الربح الفعلي. إن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخصم بدقة الدفعات والمقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة على مدى الأعمار المتوقعة للموجودات أو المطلوبات المالية (أو، حيثما يكون ملائماً، على مدى فترة أقصر) إلى القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المالية. وعند احتساب معدل الربح الفعلي، تقدر المجموعة التدفقات النقدية المستقبلية مع الأخذ بالاعتبار كافة الشروط التعاقدية للأدوات المالية، باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية.

يشتمل حساب معدل الربح الفعلي على جميع الرسوم المدفوعة أو المقبوضة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. تشمل تكاليف المعاملة التكاليف الإضافية العائدة مباشرةً إلى الاستحواذ على أصل أو التزام مالي أو إصداره. تشتمل تكاليف التمويل التي يتم عرضها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر على تكلفة تمويل القروض.

١١-٢ عقود الإيجار

عندما تعمل المجموعة كمؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. وتجري المجموعة تقييمًا شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري إلى المستأجر جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل الأساسي. وفي إطار هذا التقييم، تنظر المجموعة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٢-١١ عقود الإيجار (تابع)

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 تقدم المجموعة 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، تأخذ المجموعة 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.

٢-١٢ 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 الأرباح أو الخسائر 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.

٢-١٣ أساس التوحيد – الشركات التابعة

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

المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو خسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات داخل المجموعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة.

٢-١٤ ربحية السهم

تعرض المجموعة بيانات ربحية السهم الأساسية لأسهمها العادية. وتحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق تقسيم الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

٢-١٥ تقارير القطاعات

لدى المجموعة قطاع تشغيلي واحد في الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

٣-١ عوامل المخاطر المالية

يحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها 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 المجموعة بصورة عامة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويهدف إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للصندوق.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

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

(٢) مخاطر الأسعار

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر الأسعار نظراً لأنه لا يمتلك أي أدوات مالية حساسة لمخاطر الأسعار.

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

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

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

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

(ب) مخاطر الائتمان

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

نقد وما يعادله التصنيف	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
A١ *(تصنيف موديز)*	٦,٥٤٦	٢,٩٣٤
A٢ *(تصنيف موديز)*	٤	١٤,٨١٨
A٣ *(تصنيف موديز)*	٢,٠٦٩	٢,٠٩٧
+BBB *(تصنيف فيتش)*	١٦,٢٧٨	١٤١
	٢٤,٨٩٧	١٩,٩٩٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان (تابع)

ودائع قصيرة الأجل التصنيف	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
A٣ *(تصنيف موديز)*	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
+BBB *(تصنيف فيتش)*	٦,٤٥٥	٢,٥٦٢
	٢٦,٤٥٥	٢٢,٥٦٢

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.

تتم مراقبة إمكانية استرداد الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس منتظم. أجرت الإدارة تقييماً وقررت أن مخصص الانخفاض في القيمة عن هذه الموجودات المالية المذكورة أعلاه غير ذي قيمة تذكر.

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة 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 للمجموعة، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها كما هو مطلوب.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما يعادله 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.

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-١ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

فيما يلي آجال الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفوائد المقدرة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	١-٥ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
المطلوبات المالية غير المشتقة					
قروض بنكية	٤٧١,٥٧٦	٦٧,٥٦٥	٣٥٧,٣٠٤	١٨٣,٥٣٣	٦٠٨,٤٠٢
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٨١١	٨١١	-	-	٨١١
	٤٧٢,٣٨٧	٦٨,٣٧٦	٣٥٧,٣٠٤	١٨٣,٥٣٣	٦٠٩,٢١٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
المطلوبات المالية غير المشتقة					
قروض بنكية	٢٤٢,٤١٧	١٧,٤٨٨	٢٧٧,٨٤٥	-	٢٩٥,٣٣٣
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	٣	٣	-	-	٣
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٦٤٢	٦٤٢	-	-	٦٤٢
	٢٤٣,٠٦٢	١٨,١٣٣	٢٧٧,٨٤٥	-	٢٩٥,٩٧٨

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة مع السعي لتحقيق أقصى قدر من المنافع لحاملي الوحدات. تتمثل سياسة المجموعة 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.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لا تختلف جوهريًا عن قيمتها الدفترية، وذلك نظرًا إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة 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 للاستثمارات العقارية، عادة ما يتوفر أفضل دليل للقيمة العادلة من خلال الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة في نفس الموقع والحالة وتخضع لعقود إيجار مماثلة وعقود أخرى أو أسعار العرض لهذه العقارات. بدلاً من ذلك، يمكن تحديد القيمة العادلة بناءً على منهج الدخل (المدة والرجوع)، والتي تستمد القيمة من رسملة صافي إيرادات العقار.

يعترف الصندوق بالعقارات مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية"، فقد اختارت المجموعة قياس العقارات بعد ذلك بالقيمة العادلة التي يحددها خبراء تقييم مستقلون. لا توجد علاقة بين المجموعة وخبراء التقييم المستقلين الذي تستعين بهم، ويتمتع هؤلاء الخبراء بالمؤهلات المهنية المعترف بها والخبرات في موقع وفئة الاستثمارات العقارية 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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
استثمارات عقارية	-	-	٩٩٣,٠٠٠	٩٩٣,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
استثمارات عقارية	-	-	٥٧٨,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠

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

٤ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

تم الإفصاح عن التأثير المحتمل على التقييم العادل للاستثمارات العقارية في حالة وجود أي تغييرات في قيم المعطيات الرئيسية غير الملحوظة المستخدمة من قبل خبير التقييم في إيضاح رقم ٥.

٥ استثمارات عقارية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	٥٧٨,٠٠٠	٣٠١,٠٠٠
إضافات على الاستثمارات العقارية خلال السنة*	٣٩٠,٥٤٩	٢٦٧,٢٠٧
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية	٢٤,٤٥١	٩,٧٩٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٩٩٣,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠

تتألف الاستثمارات العقارية من مدرستين في عجمان، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة) ومدرستين في الشارقة، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة ويس جرين الدولية، مجمع مويلح ومجمع القرائن) ومدرسة في دبي، الإمارات العربية المتحدة (كلية كينت) ("العقارات").

*في يونيو ٢٠٢٤، نجح الصندوق في الاستحواذ على ١٠٠٪ من أسهم شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("كارنيشن")، التي تمتلك بشكل أساسي أرض ذات ملكية حرة ومباني بمساحة إجمالية تبلغ ٥٦٤ قدما مربعا ومساحة مبنية تبلغ ٣٣٤ قدم مربع ورهن مقابل. قامت الشركة بتأجير الأرض والمباني لمؤسسة تعليمية لمدة ٢٥ عام (بدأت بشكل مبدئي في نوفمبر ٢٠١٧) وفقاً لمعدلات الإيجار المتفق عليها.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٦٧ مليون درهم خلال السنة (٢٠٢٣: ٤٦ مليون درهم).

يتضمن الإيضاح ١٤ تحليل استحقاق مدفوعات الإيجار، موضحًا مدفوعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها بعد تاريخ التقرير.

عملية 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 رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "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.

٥ **استثمارات عقارية** (تابع)

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.

تشمل المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة:

	٢٠٢٤	٢٠٢٣
العائد المبدئي	٦,٩٤٪ - ٧,٧٤٪	٦,٩٧٪ - ٨,١٣٪
العائد العكسي	٥,٩٩٪ - ٧,٩٢٪	٧,٩٥٪ - ١١,٣٢٪
العائد المعادل	٧,٤٦٪ - ٧,٦٥٪	٧,٢٥٪ - ٧,٦٢٪

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة ٠,٥٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٦٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٦٤ مليون درهم (٢٠٢٣: أقل بمبلغ ٣٠ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٣٣ مليون درهم).

٦ **ذمم مدينة وموجودات أخرى**

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ذمم الإيجار المدينة	١٠,٧٧٣	٢,٩١٨
مبالغ مدفوعة مقدماً	١٨٩	٩٦
إيرادات مستحقة	٢٩٠	-
ذمم مدينة أخرى	١	٤٧١
	١١,٢٥٣	٣,٤٨٥

٧ **ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله**

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
ودائع قصيرة الأجل		
ودائع لدى البنك مرهونة (فترة استحقاق تزيد عن ٣ أشهر)	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
ودائع أخرى تحت الرهن	٦,٤٥٥	٢,٥٦٢
	٢٦,٤٥٥	٢٢,٥٦٢

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد وما يعادله مما يلي:

نقد وما يعادله		
نقد لدى البنك	٩,٧٤٠	٥,٣٤٩
ودائع لدى البنك (فترة استحقاق تقل عن ٣ أشهر)	١٥,١٥٧	١٤,٦٤١
	٢٤,٨٩٧	١٩,٩٩٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله (تابع)

تتراوح أسعار الفائدة الفعلية للودائع لدى البنوك من ٣,٩٪ إلى ٤,٥٪ (٢٠٢٣: ٤,٥٪ إلى ٥,٥٪) سنوياً. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنوك محلية وفرع لبنك دولي.

٨ رأس مال حاملي الوحدات وعلاوة السندات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من ٥١٣,٨٩٠ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣: ٣٥٠,٠٦٤ ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة). في ١٧ أبريل ٢٠٢٤، خصص الصندوق ١٦٣,٨٢٦ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة بعلاوة قدرها ١.٠ فلس لكل وحدة بإجمالي ١٨٠.٢ مليون درهم بموجب إصدار حقوق أولوية.

٩ قروض بنكية

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	٢٤٢,٤١٧	-
تمويل إسلامي مستلم خلال السنة	-	٢٤٥,٠٠٠
تمويل إسلامي تم الاستحواذ عليه*	٢٢٧,٠٠٠	
تكاليف المعاملات على التمويل	-	(٥,٩٨٧)
صافي الفائدة المستحقة	٣٧٦	٢,٣٤٨
إطفاء تكلفة المعاملة	١,٧٨٣	١,٠٥٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٤٧١,٥٧٦	٢٤٢,٤١٧
ناقصاً: الجزء المتداول	(٣٢,٨٣٨)	-
الجزء غير المتداول	٤٣٨,٧٣٨	٢٤٢,٤١٧

تشمل القروض البنكية تسهيلان من تسهيلات التمويل الإسلامي (إجارة مؤسسية) بقيمة ١٤٠ مليون درهم و١٠٥ مليون درهم لمدة ٥ سنوات (شاملة فترة السماح لمدة ٢,٥ سنوات) ولمدة ٣ سنوات (شاملة فترة السماح لمدة ٣ سنوات) على التوالي بمعدل ربح مع إيبور لمدة تتراوح من ١ إلى ٣ أشهر بالإضافة إلى معدل هامش ثابت. يتم تأمين هذه التسهيلات برهن من الدرجة الأولى مقابل الاستثمارات العقارية والتنازل عن متحصلات الإيجار والتأمين على الاستثمارات العقارية.

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

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم ومدير الصندوق وكبار موظفي الإدارة والشركات التي تخضع بشكل مباشر أو غير مباشر لسيطرة الشركة الأم أو مدير الصندوق أو كبار موظفي الإدارة. يتم إبرام المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف المعنية. فيما يلي القيمة الإجمالية للمعاملات الهامة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة:

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

١٠-١ معاملات الأطراف ذات العلاقة

معاملات مع مدير الصندوق	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
أتعاب الإدارة	٦,٣٨٧	٤,٤٩١
رسوم ترتيب الديون المدفوعة	-	١,٠٥٠
رسوم الاستحواذ على الموجودات المدفوعة للاستثمارات العقارية	٣,٩٥٠	٢,٦٥٠

معاملات مع الشركة الأم الأساسية	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
تكاليف التمويل	-	٤,٨٤٩

تتعلق تكاليف التمويل بتمويل الوكالة قصير الأجل بمبلغ ١٠٥ مليون درهم تم الاستفادة منه خلال السنة السابقة من الشركة الأم الأساسية بمعدل ربح مع إيبور لمدة ٣ أشهر بالإضافة إلى معدل هامش ثابت تم سداده بالكامل في وقت لاحق من السنة السابقة.

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

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

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

١٠-٢ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة		
مدير الصندوق	-	٣
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة		
مدير الصندوق	٤١	-

١١ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
إيرادات إيجار غير مكتسبة	٢,٣٦٢	١٤,٨٧٦
مصاريف مستحقة	٨١١	٦٤٢
ضريبة الشركات مستحقة الدفع	٧٠٣	-
ذمم دائنة أخرى	٧٢٥	٢٤٠
	٤,٦٠١	١٥,٧٥٨

١٢ مصاريف أخرى

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
أتعاب مهنية	٣٤٨	٤٥٤
رسوم خدمات الصندوق	١٣٢	١٣٢
رسوم الترخيص والتسجيل	٤٥	٦٢
مصاريف متنوعة	٥٤١	١٣٩
	١,٠٦٦	٧٨٧

١٣ الأدوات المالية بحسب الفئة

يبين الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و٢٠٢٣.

بالتكلفة المطفأة	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
الموجودات المالية		
ذمم مدينة وموجودات أخرى	١١,٠٦٤	٣,٣٨٩
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة	٤١	-
ودائع قصيرة الأجل	٢٦,٤٥٥	٢٢,٥٦٢
نقد وما يعادله	٢٤,٨٩٧	١٩,٩٩٠
	٦٢,٤٥٧	٤٥,٩٤١

بالتكلفة المطفأة	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
المطلوبات المالية		
قروض بنكية	٤٧١,٥٧٦	٢٤٢,٤١٧
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	-	٣
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	٨١١	٦٤٢
	٤٧٢,٣٨٧	٢٤٣,٠٦٢

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (تابع)

١٤ الإيجارات

تقوم المجموعة بتأجير عقاراتها الاستثمارية بموجب عقود الإيجار التشغيلي. فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

	٢٠٢٤ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم
خلال سنة واحدة	٦٩,٢٤٧	٣٨,٦٤٥
أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات	٣٣٨,٥٦٣	١٦٥,٦١٩
أكثر من خمس سنوات	١,٠٢٣,٨٨٠	٦٥٦,٠٧٦
	١,٤٣١,٦٩٠	٨٦٠,٣٤٠

١٥ توزيعات أرباح

في ١٤ مارس ٢٠٢٤، أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ ١٢.٢٥ مليون درهم (٠.٠٣٥٠ درهم للوحدة الواحدة) للسنة المالية ٢٠٢٣، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية البالغة ١٢.٢٥ مليون درهم (٠.٠٣٥٠ درهم للوحدة الواحدة) المدفوعة في ١٦ أغسطس ٢٠٢٣ نسبة ٩٩٪ (٢٠٢٣: ٩٧٪) من ربح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية ٢٠٢٣.

في ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤، أعلن مدير الصندوق ودفع توزيعات أرباح مرحلية بمبلغ ١٥.٤٢ مليون درهم (٠.٠٣٠ درهم للوحدة الواحدة)، بما يمثل ٤١.١٪ من الأرباح السنوية المحققة، للسنة المالية ٢٠٢٤. سيقترح مدير الصندوق توزيعات أرباح نهائية قبل نهاية مارس ٢٠٢٥، والتي ستمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن ٨٠٪ من الأرباح السنوية المحققة للصندوق للسنة المالية ٢٠٢٤، وذلك للامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقًا لنظام صندوق الريت.

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

١٦ أحداث لاحقة

لا يوجد أي أحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي كان يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.