Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

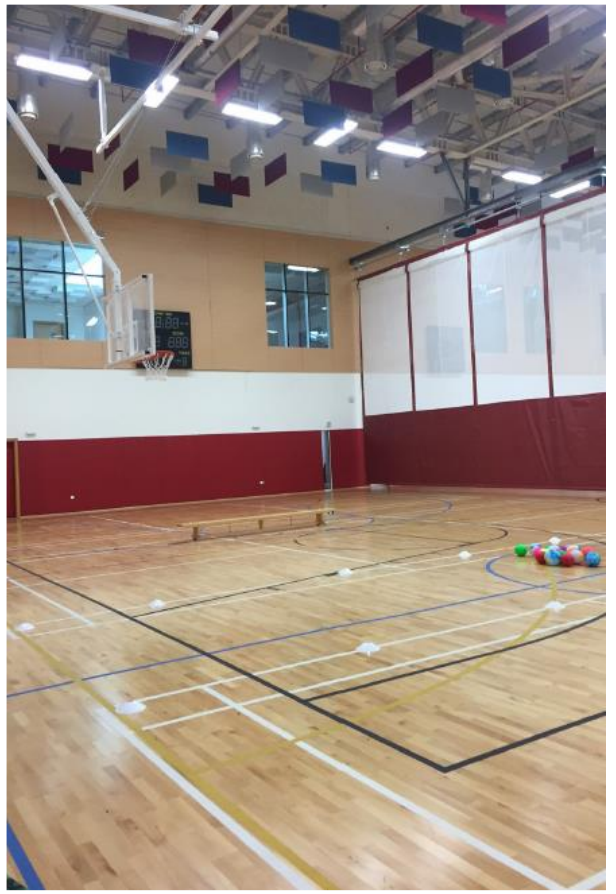


بإدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ

2024

التقرير السنوي

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



جدول
المحتويات

01	تقرير مدير الصندوق	03
02	تقرير لجنة الاستثمار والرقابة	06
03	المال كابيتال ريت – نظرة عامة عن السنة المالية 2024	08
04	المراجعة الاستراتيجية والتطور والمحفظة	10
05	مؤشرات الأداء الرئيسية	17
06	نظرة عامة على السوق	22
07	البيانات المالية الموحدة	28

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



01

تقرير مدير الصندوق

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

بيان مدير الصندوق

يسرّنا تقديم تقريرنا عن صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق" أو "AMCREIT" وشركته التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـــ "**المجموعة**") للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

صندوق المال كابيتال ريت هو صندوق استثمار عقاري مغلق ("ريت") مدرج في سوق دبي المالي وحاصل على ترخيص من هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة. يواصل الصندوق في الحفاظ على مكانته كأول إدراج من نوعه في سوق دبي المالي اعتبارا من 31 ديسمبر 2024.

تتولى شركة المال كابيتال ش.م.خ ("**مدير الصندوق**") مسؤولية إدارة استثمارات الصندوق، وتحديد فرص الاستحواذ الجديدة، وتعزيز نموه بما يتماشى مع الإرشادات المعتمدة. وتعد شركة المال كابيتال ش.م.خ شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع ("**الشركة الأم النهائية**")، المدرجة في سوق دبي المالي.

قام مدير الصندوق بتعيين لجنة الاستثمار والرقابة، التي تتولى مسؤولية الإشراف ومراقبة أنشطة مدير الصندوق، بما في ذلك تقييم واعتماد مقترحات الاستثمار الخاصة بالصندوق.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل ضمن قطاعات التعليم والرعاية الصحية والصناعة في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي. ويرتكز تكليف الصندوق على الاستثمار في أصول عقارية مدعومة بعقود إيجار طويلة الأجل تتمتع بمستوى عال من الأمان الائتماني للمستأجرين.

في أبريل 2024، وفي إطار استراتيجيته للنمو، استكمل الصندوق عملية زيادة رأسماله من خلال إصدار حقوق أولوية، ما أسفر عن جمع 180 مليون درهم عبر إصدار 164 مليون وحدة إضافية بسعر 1.1 درهم للوحدة. وبهذا، ارتفع إجمالي رأس مال حاملي الوحدات (بما في ذلك علاوة الإصدار) إلى 530 مليون درهم (إيضاح 8). وقد خصصت عائدات زيادة رأس المال لتمويل عمليات استحواذ تهدف إلى تعزيز نمو محفظة الصندوق.

في يونيو 2024، أتم الصندوق بنجاح الاستحواذ على نسبة 100% من حصة الملكية في شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("كارنيشن")، وهي شركة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، تمتلك بشكل أساسي أصولا عقارية تعليمية، بما في ذلك أرض ذات ملكية حرة بمساحة تقارب 564 ألف قدم مربع، وحرما مدرسيا بمساحة مبنية تبلغ نحو 334 ألف قدم مربع، بالإضافة إلى الرهن العقاري المقابل. تم تأجير هذه الأصول إلى كنت كوليج دبي لمدة 25 عاما (بدأت في نوفمبر 2017) مع إيجارات متفق عليها. (إيضاح 5).

مع الاستحواذ المذكور أعلاه على شركة كارنيشن، تجاوز إجمالي أصول المجموعة مليار درهم اعتبارا من 31 ديسمبر 2024، حيث بلغت قيمة محفظة الاستثمارات 993 مليون درهم، وتشمل خمس مجمعات مدرسية تقع في دبي والشارقة وعجمان. ويمثل هذا الإنجاز علامة فارقة في مسيرة المجموعة، التي حققت نموا ملحوظا خلال ما يزيد قليلا عن ثلاث سنوات من انطلاقتها التشغيلية.

اعتبارا من 31 ديسمبر 2024، بلغ إجمالي القروض المستحقة على المجموعة 472 مليون درهم، مما يعكس هيكلا رأسماليا متوازنا بمعدل نسبة إقراض إلى القيمة العادلة يبلغ 47.5% (إيضاح 9).

حافظ الصندوق على سجله المستمر في توزيع الأرباح خلال عام 2024، حيث أعلن ووزع أرباحا نهائية بقيمة 12.3 مليون درهم (3.5 فلس لكل وحدة) عن السنة المالية 2023 في مارس 2024، وبإضافة التوزيعات المرحلية للسنة المالية 2023، بلغ العائد السنوي الموزع على حاملي الوحدات 7.0%، بما يتماشى مع العائد المستهدف للصندوق. استمر هذا الاتجاه في النصف الثاني من العام مع توزيع أرباح مرحلية بقيمة 15.4 مليون درهم (3.0 فلس لكل وحدة على رأس المال المُعزز البالغ 514 مليون درهم) للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024، وذلك في أغسطس 2024 (إيضاح 15). وعلى الرغم من أن إيرادات استحواذ كارنيشن في نهاية يونيو 2024 أصبحت مجدية فقط في النصف الثاني من العام، فقد تمكن الصندوق من تحقيق ربحية قوية للسنة المالية 2024. ويؤكد مدير الصندوق ثقته في الحفاظ على التوزيع المستهدف بنسبة 7.0% للسنة المالية 2024 على رأس المال المُعزز*.

**تم الإعلان في 19 مارس 2025 عن توزيع أرباح نهائية بقيمة 0.04 درهم لكل وحدة، مما رفع متوسط التوزيعات النقدية إلى 7.0% للسنة المالية 2024، بما يتماشى مع معدل التوزيع السنوي المستهدف للصندوق.*

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

امتثالًا للوائح الصندوق، تم إجراء تقييمات عقارية نصف سنوية وسنوية من قبل شركة CBRE Dubai LLC، وهي جهة مستقلة مسجلة لدى مؤسسة التنظيم العقاري ومتخصصة في تقييم العقارات. وقد تم إعداد هذه التقييمات وفقا لدليل التقييم والتثمين الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS). اعتبارا من 31 ديسمبر 2024، سجل الصندوق أرباح غير محققة بقيمة 24.5 مليون درهم نتيجة إعادة تقييم مدارس كنت، وويسجرين، والشعلة، وذلك استنادا إلى تقرير التقييم الصادر عن CBRE Dubai LLC، مقارنة بأرباح غير محققة بمبلغ 9.8 مليون درهم في عام 2023.

استمرت التحديات المرتبطة بالظروف الاقتصادية الكلية خلال العام، مع تواصل التطورات الجيوسياسية على مدار الفترة. ورغم ذلك، واصل الصندوق التكيف مع ظروف السوق، وتنفيذ خططه الاستثمارية، وتحقيق عوائد مجزية لحاملي الوحدات.

يواصل الصندوق تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية التي تركز على البنية التحتية الاجتماعية، بما في ذلك قطاعي التعليم والرعاية الصحية، بالإضافة إلى الأعمال الصناعية، كما يسعى بنشاط إلى استكشاف فرص جديدة لتعزيز محفظته الاستثمارية وزيادة الأصول المدارة، بهدف تحقيق عوائد مستدامة لحاملي الوحدات.

يواصل الصندوق التزامه بتعزيز رأسمال حاملي الوحدات خلال عام 2025، ويعتزم إطلاق برنامج لزيادة رأس المال بهدف توسيع القاعدة الرأسمالية وتعزيز حجم المحفظة.

DocuSigned by:
Sanjay Vig
1217C777552D4BC...

سنجاي فيج

المدير الإداري

DocuSigned by:
Nasser Nabulsi
E5C9853ECFEA465...

ناصر النابلسي

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

02

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة



usign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

تقرير لجنة الاستثمار والرقابة

يسرّنا تقديم التقرير الرابع للجنة الاستثمار والرقابة بشأن صندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

واصلت لجنة الاستثمار والرقابة التزامها بتعزيز معايير الحوكمة في إدارة شؤون الصندوق، وكجزء من المراجعة الدورية، عقدت اللجنة عدة اجتماعات خلال عام 2024. بالإضافة إلى إجراء مراجعة شاملة لأداء الصندوق، عُرضت على اللجنة الفرص الاستثمارية التي عمل مدير الصندوق على استكشافها نيابة عن الصندوق.

عقدت لجنة الاستثمار والرقابة اجتماعها الأول في فبراير 2024، حيث أقرت توصية مدير الصندوق بتوزيع أرباح نهائية لحاملي وحدات الصندوق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

عقدت لجنة الاستثمار والرقابة اجتماعا آخر في مايو 2024 لمناقشة وتقييم عملية استحواذ الصندوق على شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م (المالكة لعقار كنت كوليج دبي)، إلى جانب هيكلة تمويل الصفقة، وذلك بناءً على العرض المقدم من مدير الصندوق والذي حظي بالموافقة. كما قدم مدير الصندوق التعديلات المطلوبة على نشرة الصندوق، والتي تم اعتمادها من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع.

اجتمعت لجنة الاستثمار والرقابة في نوفمبر 2024 لمراجعة أداء الصندوق، ومتابعة مستجدات الأصول، ومناقشة الخطة الاستراتيجية للسنة المالية 2025.

لم يطرأ أي تغيير على تشكيل لجنة الاستثمار والرقابة مقارنة بالعام السابق.

في إطار المراجعة الشاملة لأنشطة الصندوق وإدارته من قبل مدير الصندوق، أشادت لجنة الاستثمار والرقابة بالأداء المتميز، مؤكدة التزامها المتواصل بدعم مسيرة النمو المستدام للصندوق.

سعادة حسين لوتاه
الرئيس

أعضاء مجلس لجنة الاستثمار والرقابة



سعادة حسين لوتاه
الرئيس



خالد بن كلبان
عضو



د. مهدي الفردان
عضو



محمد الكتبي
عضو



فيصل الخزرجي
عضو

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



03

المال كابيتال ريت – لمحة موجزة عن السنة المالية 2024

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

لمحة موجزة عن السنة المالية 2024

مارس 2024

تم الإعلان عن التوزيع النهائي للأرباح لعام 2023 بإجمالي 12.25 مليون درهم، وبإضافة التوزيعات المرحلية المدفوعة في أغسطس 2023، بلغ إجمالي التوزيعات السنوية 24.5 مليون درهم (7.0 فلس لكل وحدة)، مما يعكس معدل عائدا سنويا بنسبة 7.0%.

أبريل 2024

استكمال عملية زيادة رأس المال من خلال إصدار حقوق الأولوية بنجاح، ما أسفر عن جمع 180 مليون درهم ورفع رأس مال حاملي الوحدات إلى أكثر من 530 مليون درهم (بما في ذلك علاوة الإصدار). وتم تخصيص العائدات للاستحواذ على أصول تعليمية مدرة للدخل، مما ساهم في تعزيز المحفظة.

يونيو 2024

الاستحواذ على حصة ملكية بنسبة 100% في شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م، المالكة للأصول العقارية الخاصة كنت كوليج دبي، مما أسهم في توسيع الأصول المدارة لتقترب من 1 مليار درهم .

أغسطس 2024

الإعلان عن توزيع أرباح مرحلية بقيمة 15.42 مليون درهم للنصف الأول من عام 2024 (على رأس المال المعزز)، مقارنة بـ 12.25 مليون درهم في الفترة السابقة. وعلى الرغم من أن إيرادات الاستحواذ على كارنيشن بدأت في النصف الثاني من 2024، فقد أعلن الصندوق عن توزيع أرباح بقيمة 3.00 فلس لكل وحدة، (عائد سنوي بنسبة 6% على رأس المال المعزز). *

2024

5	أصول
100%	نسبة إشغال
مليون قدم مربع 2.2	مساحة أرض صافية
20+ سنة	متوسط المدة المتبقية للإيجار

مليون درهم 1,055.6	إجمالي الأصول
مليون درهم 579.5	صافي قيمة الأصول
مليون درهم 993.0	إستثمارات عقارية
12.1%	العائد على رأس المال المدفوع
47.5%	نسبة الإقراض الى القيمة العادلة

النمو السنوي		
45.3%	2024	66.9 مليون درهم
إيرادات الإيجار	2023	46.0 مليون درهم
79.4%	2024	62.0 مليون درهم
الربح للسنة	2023	34.5 مليون درهم
22.2%	2024	0.121 درهم
ربحية الوحدة	2023	0.099 درهم

** أعلن الصندوق في 19 مارس 2025 عن توزيع أرباح نهائية بقيمة 0.04 درهم لكل وحدة، مما رفع متوسط توزيعات الأرباح إلى 7.0% للسنة المالية 2024، بما يتماشى مع معدل التوزيع السنوي المستهدف.*

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



04

المراجعة الاستراتيجية والتطور والمحفظة

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المراجعة الاستراتيجية

لمحة موجزة عن المال كابيتال ريت

إسم الصندوق	المال كابيتال ريت
مدير الصندوق	المال كابيتال ش.م.خ
عنوان الصندوق	مكتب رقم 901، 48 برج جيت، شارع الشيخ زايد، الإمارات العربية المتحدة
مدة الصندوق	تم تأسيسه لمدة 99 عاما
خصائص الاستثمار	■ الاستحواذ على عقارات مدرّة للدخل في قطاعات تتمتع بمعدل نمو مرتفع مثل التعليم والرعاية الصحية والصناعة. ■ القدرة على الاستحواذ على أصول داخلية وخارجية في الإمارات العربية المتحدة، مع مرونة في الاستحواذ على أصول دولية. ■ التركيز على الأصول ذات معدلات الإشغال المرتفعة وعقود الإيجار الفردية. ■ استهداف المستأجرين من ذوي الملاءة الائتمانية الجيدة. ■ إبرام عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين. ■ ضمان تدفق دخل مستقر من خلال هيكلة متوازنة. ■ تنفيذ عقود الإيجار الصافي الثلاثي بهدف تقليل المخاطر وتعزيز كفاءة التكاليف.

أول صندوق استثمار عقاري مدرج في سوق دبي المالي

■ يعد الصندوق صندوق استثمار عقاري مغلق يستثمر في محفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل والأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي، بالإضافة إلى أسواق أخرى خارج المنطقة.

■ يتيح الصندوق للمستثمرين فرصة الاستثمار في فئة أصول تتمتع بأسس قوية على المدى الطويل، من خلال استراتيجية تركز على القطاعات ذات الأداء القوي.

يتولى إدارة الصندوق مدير استثمار مرموق يتمتع بفريق ذو خبرة وسجل حافل بالإنجازات.

الاستثمار في قطاعات التعليم والرعاية الصحية والصناعة من خلال عقود إيجار طويلة الأجل.

يحظى بدعم مستشارين ومدققين خارجيين رفيعي المستوى.

التميمي و مشاركوه AL TAMIMI & CO. | CBRE | KPMG | Standard Chartered

يستهدف بناء محفظة متنوعة تحقق دخلاً تنافسياً وتعتمد على معاملات مهيكلة بشكل واضح ومحدد.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

التطور

ملخص لأبرز الأحداث

ملخص لأبرز الأحداث

الإدراج، زيادة رأس المال، وعمليات الاستحواذ

ديسمبر 2020

تم ترخيص الصندوق واعتماده من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يناير 2021

تم إدراج الصندوق في سوق دبي المالي كأول صندوق استثماري عقاري مدرج، حيث نجح في جمع رأس مال قدره 350 مليون درهم .

نوفمبر 2021

الاستحواذ على الأصلين الأول والثاني في عجمان:
- مدرسة الشعلة الخاصة
- مدرسة الشعلة الأمريكية

فبراير 2023

الاستحواذ على الأصلين الثالث والرابع في الشارقة:
- مدرسة ويسجرين (مويلح)
- مدرسة ويسجرين (القرائن)

أبريل 2024

استكمال إصدار حقوق الأولوية – جمع 180 مليون درهم.

يونيو 2024

الاستحواذ على الأصل الخامس – كنت كوليج دبي من خلال الاستحواذ بنسبة 100% على حصة الملكية في شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م.

توزيع الأرباح

سبتمبر 2022

الإعلان عن توزيع الأرباح المرحلية الأولى لعام 2022 لحاملي الوحدات بقيمة 2.50 فلس لكل وحدة

العائد السنوي 5.0%

مارس 2023

الإعلان عن التوزيع النهائي للأرباح لعام 2022 للمساهمين بقيمة 2.75 فلس لكل وحدة.

العائد السنوي 5.5%

أغسطس 2023

الإعلان عن توزيع الأرباح المرحلية لعام 2023 لحاملي الوحدات بقيمة 3.50 فلس لكل وحدة.

العائد السنوي 7.0%

مارس 2024

الإعلان عن التوزيع النهائي للأرباح لعام 2023 للمساهمين بقيمة 3.50 فلس لكل وحدة.

العائد السنوي 7.0%

أغسطس 2024

الإعلان عن توزيع الأرباح المرحلية لعام 2024 لحاملي الوحدات بقيمة 3.00 فلس لكل وحدة

العائد السنوي 6.0%

مارس 2025

الإعلان عن التوزيع النهائي للأرباح لعام 2024 للمساهمين بقيمة 4.00 فلس لكل وحدة.

عائد السنة المالية 2024 بالكامل 7.0%

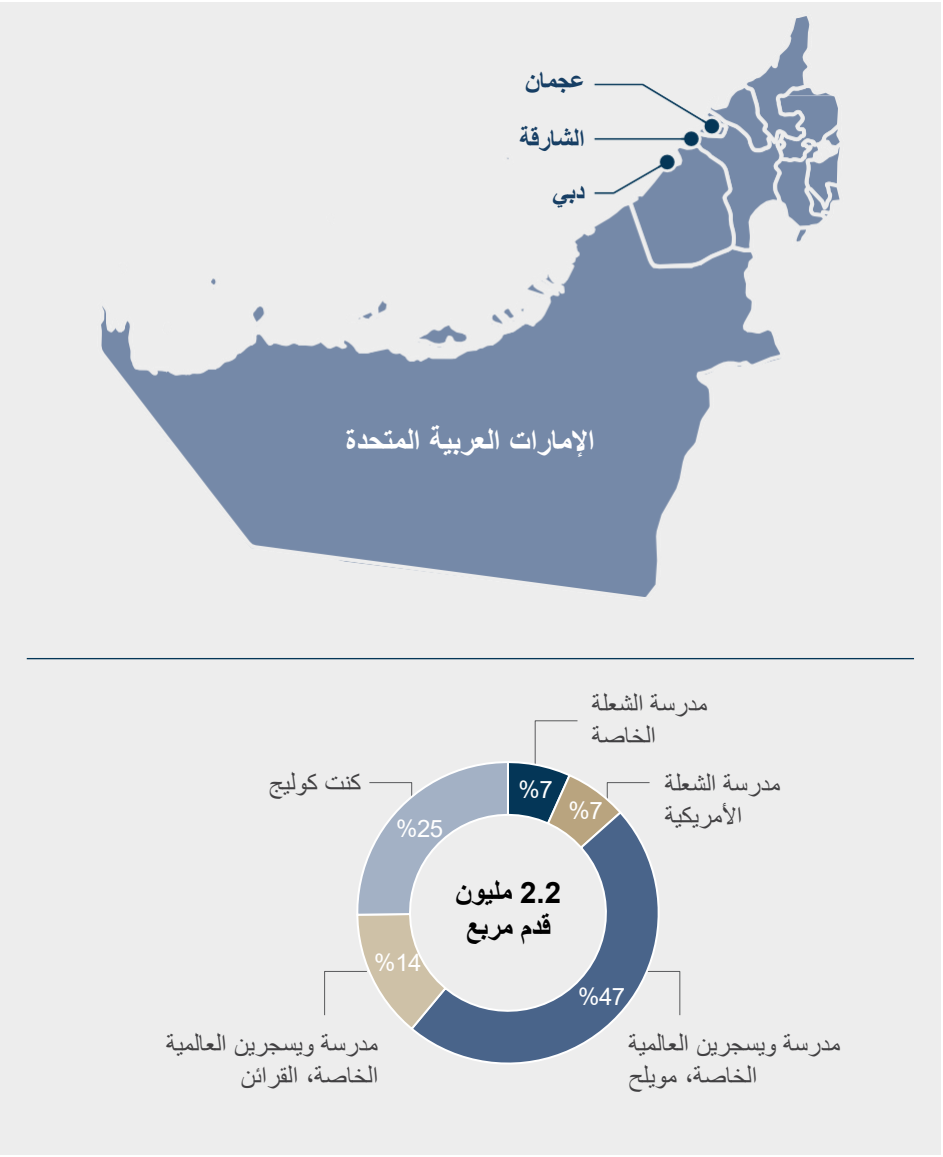
Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

ملخص المحفظة

اعتبارا من 31 ديسمبر 2024، احتفظ الصندوق بخمسة أصول تعليمية في دولة الإمارات العربية المتحدة على النحو التالي:

الأصول	الموقع	مساحة الأرض (قدم مربع)	% من إجمالي مساحة الأرض المملوكة
مدرسة الشعلة الخاصة	الطلة 2، عجمان	149,932	%7
مدرسة الشعلة الأمريكية	الطلة 2، عجمان	150,120	%7
مدرسة ويسجرين انترناشيونال الخاصة	موليح، الشارقة	1,065,626	%47
مدرسة ويسجرين انترناشيونال الخاصة	القرائن الشارقة	308,106	%14
كنت كوليج دبي	ند الشبا، دبي	563,950	%25
المجموع		**2,237,734**	

تمتلك المال كابيتال ريت مساحة شاسعة تبلغ 2.2 مليون قدم مربع من الأراضي الحرة والداخلية موزعة على خمسة أصول تمتد عبر ثلاث إمارات هي عجمان والشارقة ودبي، مما يعكس تنوعا استثماريا واسع النطاق.



Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

الأصول

1 مدرسة الشعلة الخاصة – الطلة 2، عجمان





سنة التأسيس: 2019

المنهاج الدراسي: وزارة التربية والتعليم الإماراتية

مساحة الأرض: 149,932 قدم مربع

المساحة المبنية الحالية: 247,118 قدم مربع

الملكية: قطعة أرض منفردة – مملوكة بالكامل

مدة الإيجار الأصلية: 15 سنة (مع خيار التجديد)

السعة الاستيعابية للطلاب: 2,300

النوع: على أساس صافي ثلاثي

عدد الطلاب الحاليين*: 2,331

2 مدرسة الشعلة الأمريكية – الطلة 2، عجمان





سنة التأسيس: 2019

المنهاج الدراسي: أمريكي

مساحة الأرض: 150,120 قدم مربع

المساحة المبنية الحالية: 248,700 قدم مربع

الملكية: قطعة أرض منفردة – مملوكة بالكامل

مدة الإيجار الأصلية: 15 سنة (مع خيار التجديد)

السعة الاستيعابية للطلاب: 2,200

النوع: على أساس صافي ثلاثي

عدد الطلاب الحاليين*: 1,332

اعتباراً من فبراير 2025

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

الأصول

3 مدرسة ويسجرين انترناشيونال – مويلح، الشارقة





سنة التأسيس: 1991

المنهاج الدراسي: بريطاني

مساحة الأرض: 1,065,626 قدم مربع

المساحة المبنية الحالية: 441,689 قدم مربع
(تشمل سكن الموظفين الذي تم بناؤه عام 2018)

الملكية: قطعة أرض منفردة – مملوكة بالكامل

مدة الإيجار الأصلية: 30 سنة (مع خيار التجديد)

السعة الاستيعابية للطلاب: 4,596

النوع: على أساس صافي فردي

عدد الطلاب الحاليين*: 3,455

4 مدرسة ويسجرين انترناشيونال الخاصة – القرائن، الشارقة







سنة التأسيس: 2007

المنهاج الدراسي: بريطاني

مساحة الأرض: 308,106 قدم مربع

المساحة المبنية الحالية: 69,968 قدم مربع

الملكية: قطعة أرض منفردة – مملوكة بالكامل

مدة الإيجار الأصلية: 30 سنة (مع خيار التجديد)

السعة الاستيعابية للطلاب: 1,200

النوع: على أساس صافي فردي

عدد الطلاب الحاليين*: يدرس المشغل إعادة تسمية الحرم المدرسي تحت علامة تجارية جديدة*

اعتباراً من فبراير 2025

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

الأصول

5 كنت كوليج – ند الشبا، شارع دبي العين مقابل ميدان الجنوب

سنة التأسيس: 2016

المنهاج الدراسي: بريطاني

مساحة الأرض: 563,950 قدم مربع

المساحة المبنية الحالية: 339,062 قدم مربع

الملكية: قطعة أرض منفردة – مملوكة بالكامل

مدة الإيجار الأصلية: 25 سنة (مع خيار التجديد)

السعة الاستيعابية للطلاب: 2,200

النوع: على أساس صافي ثلاثي

عدد الطلاب الحاليين*: 1,553







*اعتباراً من فبراير 2025

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

05

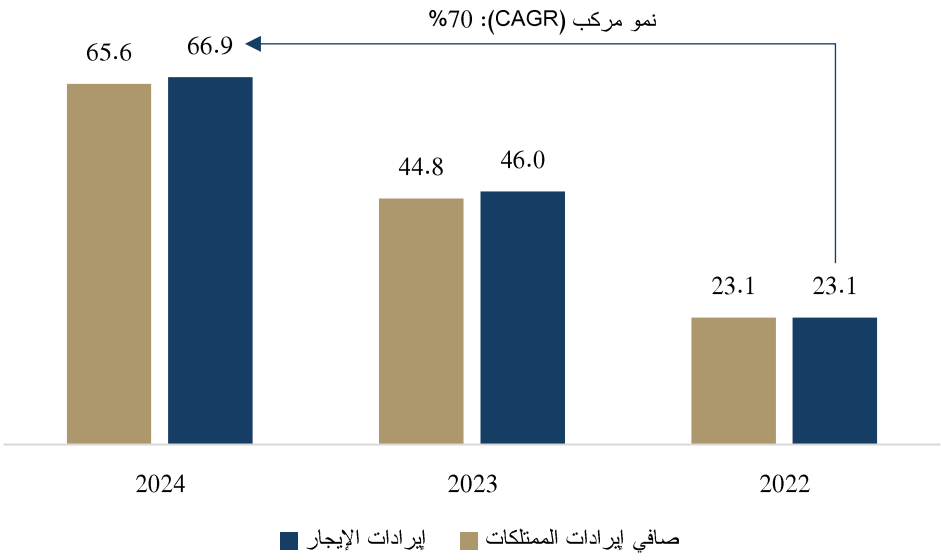
مؤشرات الأداء الرئيسية



Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

الإيرادات

(المبالغ بالمليون درهم)

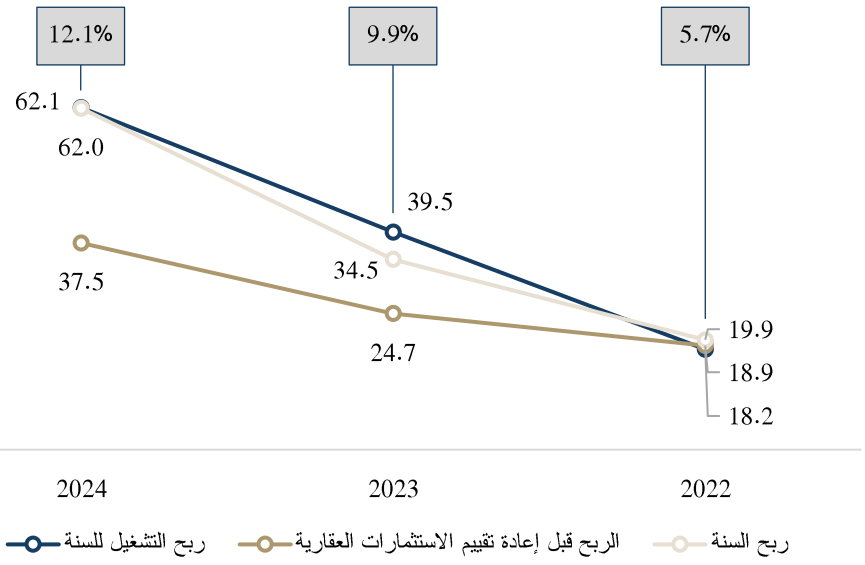


ارتفعت إيرادات الإيجارات من 23.1 مليون درهم في عام 2022 إلى 66.9 مليون درهم في عام 2024، مدفوعة بتوسع المحفظة والزيادات المتضمنة في إيجارات العقود طويلة الأجل. كما شهد صافي إيرادات الممتلكات نموا متوافقا مع تطور المحفظة والكفاءة التشغيلية المستدامة للصندوق.

الربحية

(المبالغ بالمليون درهم)

العائد على رأس المال المدفوع (ROPC)

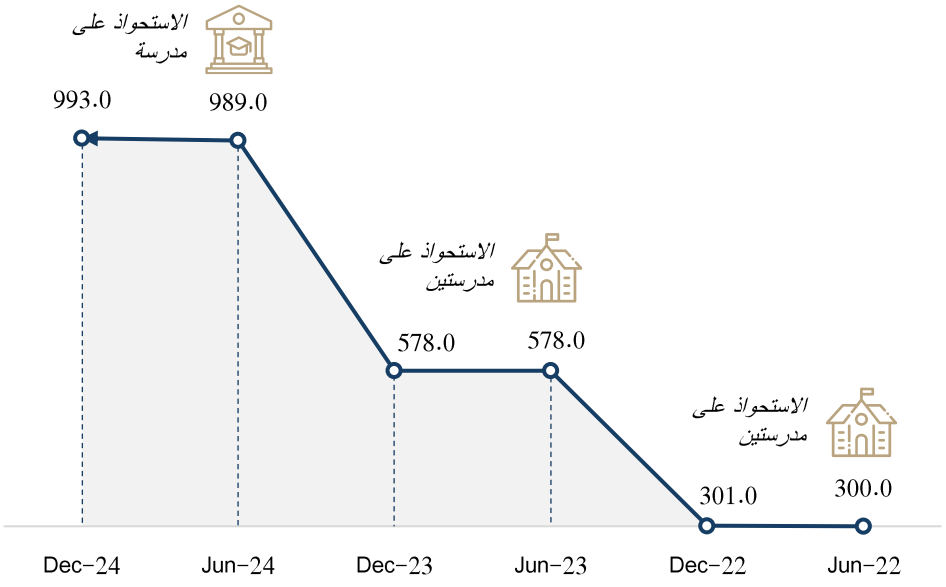


شهدت الربحية تحسنا مستمرا من عام 2022 إلى عام 2024، مدفوعة بزيادة تدريجية في دخل العقارات وهيكل تكاليف فعال. يعكس الارتفاع في صافي الربح بعد إعادة التقييم قوة عقود الإيجار، بما في ذلك الزيادات المتضمنة في إيجارات العقود، بالإضافة إلى الظروف القوية لسوق العقارات.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

الاستثمارات العقارية

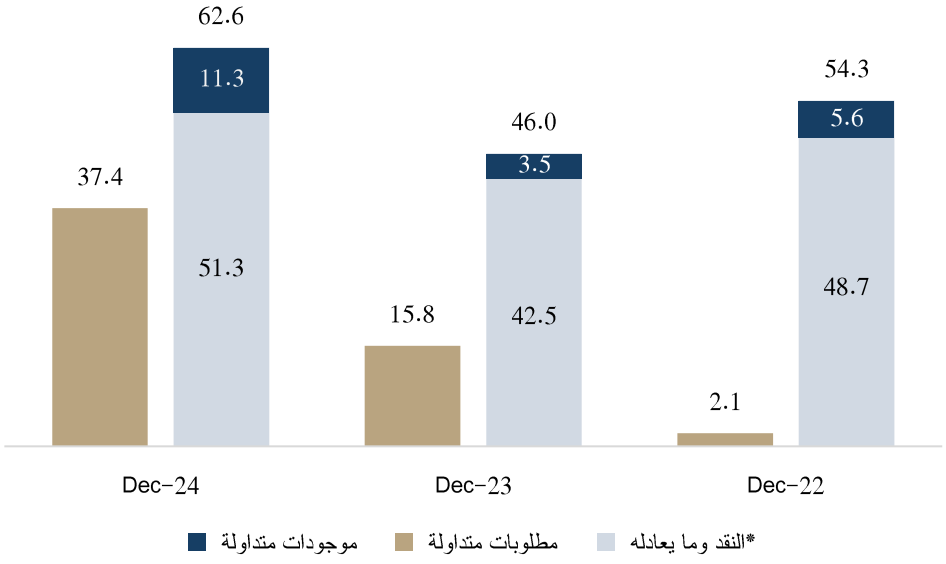
(المبالغ بالمليون درهم)



نمت استثمارات الصندوق العقارية من خلال الاستحواذات الاستراتيجية. تبع أول استحواذ على مدرستين بقيمة 300.0 مليون درهم إماراتي استحواذان إضافيان في فبراير 2023، مما أدى إلى مضاعفة حجم المحفظة تقريبا إلى 578.0 مليون درهم إماراتي. وفي يونيو 2024، أدى الاستحواذ على الأصل الخامس إلى زيادة أخرى في المحفظة، مما عزز استراتيجية التوسع الخاصة بالصندوق. وقد تم تقييم العقارات الاستثمارية بمبلغ 993.0 مليون درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2024.

رأس المال العامل

(المبالغ بالمليون درهم)



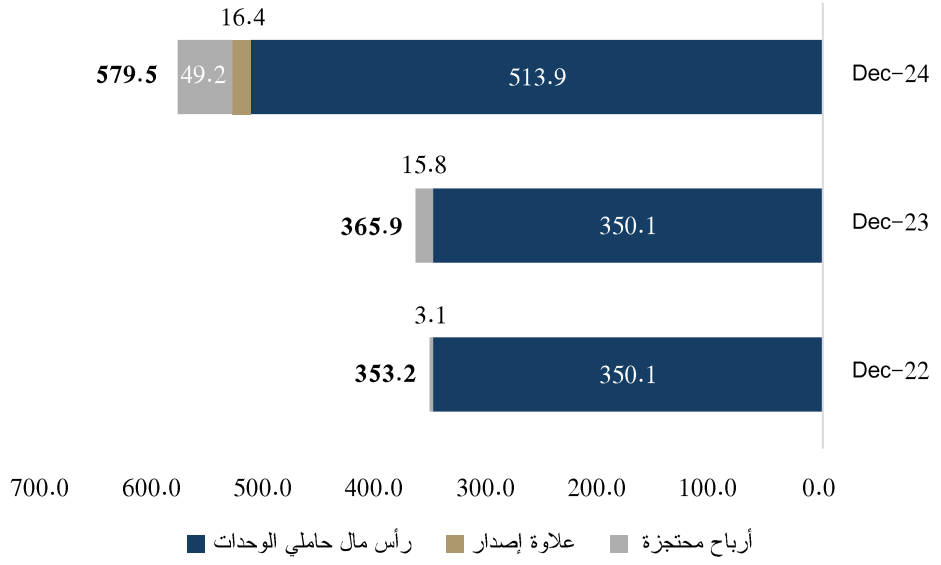
سجلت الأصول المتداولة نموا مستمرا من 2022 إلى 2024، لتبلغ 62.6 مليون درهم حتى 31 ديسمبر 2024، مدفوعة بزيادة كبيرة في النقد وما يعادله. كما ارتفعت المطلوبات المتداولة خلال 2023 و2024 متناسبة مع توسع المحفظة، مع استمرار قوة السيولة بفضل الإدارة الفعالة لرأس المال العامل، مما يعزز المرونة المالية.

*يشمل النقد وما في حكمه الودائع قصيرة الأجل.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

حقوق الملكية

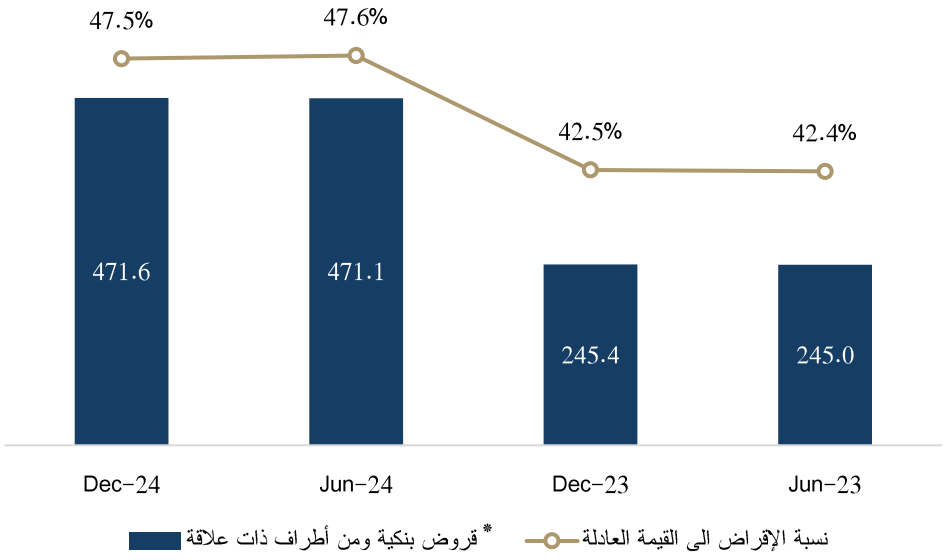
(المبالغ بالمليون درهم)



ارتفع رأس مال حاملي الوحدات إلى 513.9 مليون درهم في عام 2024، عقب زيادة رأس المال. شهدت الأرباح المحتجزة نموا مستمرا، مما يعكس ربحية الصندوق العقاري وقدرته على تحقيق عوائد مستدامة. أما علاوة إصدار الأوراق المالية فقد تمثلت في العلاوة (10 فلس لكل وحدة) التي دفعها المستثمرون خلال زيادة رأس المال (فوق القيمة الاسمية البالغة 1 درهم لكل وحدة)، وهو ما يبرز ثقة المستثمرين ورغبتهم في المساهمة في نمو الصندوق.

القروض ونسبة الإقراض الى القيمة العادلة

(المبالغ بالمليون درهم)

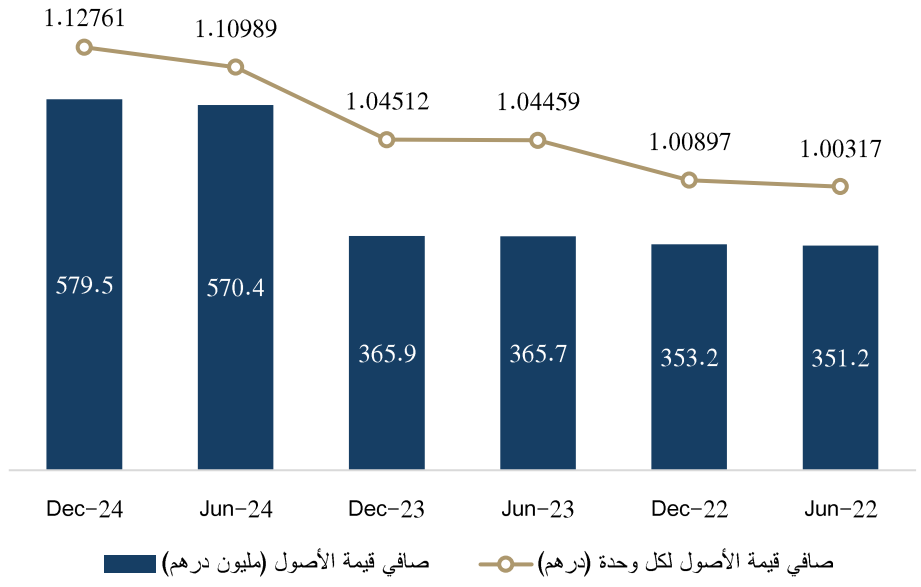


ارتفع إجمالي القروض من 245.0 مليون درهم في 30 يونيو 2023 إلى 471.6 مليون درهم بحلول 31 ديسمبر 2024، تماشيا مع نمو المحفظة. وعلى الرغم من زيادة القروض، ارتفعت نسبة الإقراض الى القيمة العادلة من 42.4% في يونيو 2023 إلى 47.5% في ديسمبر 2024 بعد الاستحواذ على كارنشن. ومع ذلك، لا تزال النسبة أقل من الحد الأقصى المسموح به البالغ 50.0% مما يعكس نهجا متحفظا في إدارة سياسة التراض لدى مدير الصندوق.

*تشمل القروض القروض البنكية والمبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة.

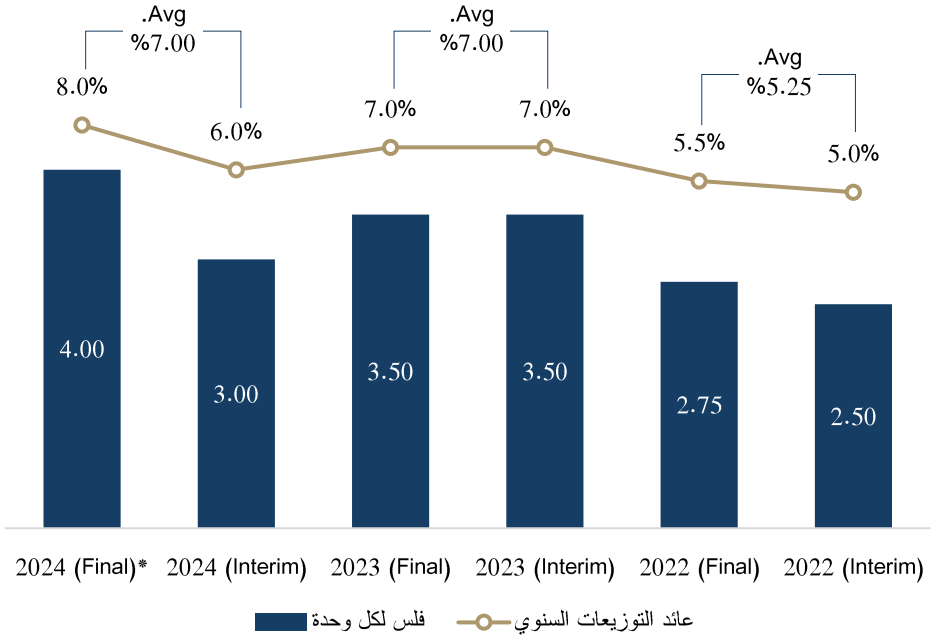
Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

صافي قيمة الأصول



ارتفع صافي قيمة الأصول من 351.2 مليون درهم في يونيو 2022 إلى 579.5 مليون درهم في ديسمبر 2024، مدعوما بزيادة رأس المال في أبريل 2024 والاستحواذ على شركة كارنيشن للتعليم في يونيو 2024. كما زاد صافي قيمة الأصول لكل وحدة من 1.01 درهم في يونيو 2022 إلى 1.11 درهم في يونيو 2024، ثم إلى 1.13 درهم في ديسمبر 2024، مما يعكس نمو الأصول القوي وربحية الصندوق.

عائد التوزيعات والأرباح الموزعة



حافظ المال كابيتال ريت على توزيعات نقدية مستقرة وتنافسية مع زيادة ثابتة من متوسط 2.63 فلس لكل وحدة في عام 2022 إلى 3.50 فلس لكل وحدة في عامي 2023 و2024. في عام 2024، تم دفع التوزيعات النقدية المرحلية والنهائية على رأس مال متزايد (بعد إصدار الحقوق). وقد تم الحفاظ على متوسط العائد السنوي للتوزيعات بشكل ثابت عند 7.0% لعامي 2023 و2024، مما يؤكد قدرة المال كابيتال ريت على تحقيق دخل ثابت وضمان عوائد مستدامة لحاملي وحداتها.

** تم الإعلان عنها ولم تدفع بعد*

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

06

نظرة عامة على السوق



Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

نظرة عامة على سوق صناديق الاستثمار العقاري العالمية



- أصبحت صناديق الاستثمار العقاري فئة أصول راسخة، حيث توفر للمستثمرين فرصا استثمارية مرنة ومتنوعة في العقارات المدرة للدخل. منذ إطلاقها في الولايات المتحدة في ستينيات القرن الماضي، توسعت صناديق الاستثمار العقاري عالميا، حيث تبنت العديد من الدول أطرا تنظيمية لدعم الاستثمارات العقارية القائمة على آليات السوق.
- اعتبارا من ديسمبر 2023، يوجد 940 صندوق استثمار عقاري مدرج حول العالم، بقيمة سوقية إجمالية تبلغ 2.0 تريليون دولار أمريكي، مقارنة بـــ 120 صندوقا في دولتين قبل ثلاثين عاما، لتصل اليوم إلى أكثر من 40 دولة[1]. تعد الولايات المتحدة السوق الأكثر تقدما والأوسع نطاقا، حيث تضم أكثر من 225 صندوق استثمار عقاري متداول علنا، مما يجعلها الرائدة عالميا. تستفيد الأسواق الأوروبية، مثل المملكة المتحدة وفرنسا وألمانيا وهولندا، من التناسق التنظيمي، في حين شهدت منطقة آسيا والمحيط الهادئ، بقيادة اليابان وسنغافورة وأستراليا، تطورا كبيرا. كما تشهد الأسواق الناشئة، مثل الهند والبرازيل وجنوب إفريقيا، زيادة في اعتماد صناديق الاستثمار العقاري.
- يواصل سوق صناديق الاستثمار العقاري العالمي نموه، مع معدل نمو سنوي مركب متوقع يبلغ 3% من 2024 إلى 2029، لينمو بمقدار 372.8 مليار دولار أمريكي[2]. يستمر الطلب على المساحات اللوجستية والصناعية والعقارات المتخصصة في دفع التوسع، حيث سجلت صناديق الاستثمار العقاري عائدا إجماليا بنسبة 4.9% في عام 2024[1]. وكانت العقارات المتخصصة (35.9%)، ومراكز البيانات (25.2%)، والرعاية الصحية (24.2%)[1] من بين القطاعات الأعلى أداءً.

يزداد تركيز صناديق الاستثمار العقاري على التخصص والابتكار والاستدامة. ساهم النمو في الذكاء الاصطناعي والحوسبة السحابية في زيادة الطلب على صناديق الاستثمار العقاري في مراكز البيانات، بينما تظل صناديق الاستثمار العقاري في الرعاية الصحية قطاعا مستقرا. من المتوقع أن يحافظ القطاع على نمو ثابت في عام 2025، مدعوما بالتحولات الهيكلية في الطلب على العقارات واستراتيجيات الاستثمار المتطورة.

المصدر: 1 NAREIT؛ 2 أبحاث Technavio

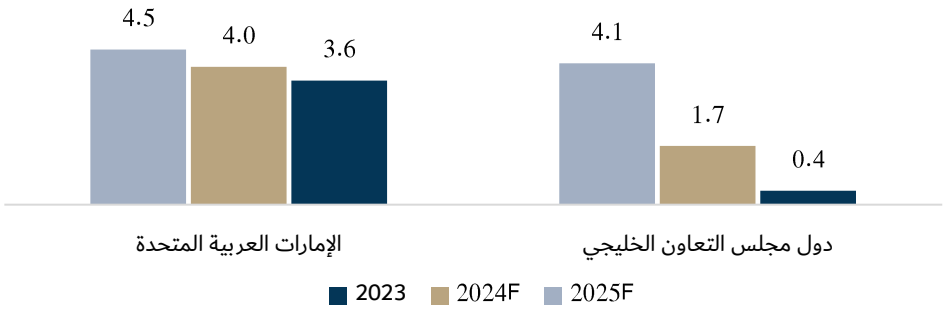
Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

نظرة عامة على الاقتصاد الكلي لدول مجلس التعاون الخليجي والإمارات العربية المتحدة

- يعد مجلس التعاون الخليجي مركزا اقتصاديا وتجاريا، مدعوما بموارد طاقة وفيرة، وموقع جغرافي استراتيجي، وجهود التنويع التي تشكل مسار نموه على المدى الطويل.
- ساهمت جهود التنويع الاقتصادي في استقرار النمو، حيث يقود التوسع الاقتصادي القطاعات غير النفطية مثل الخدمات المالية، والتصنيع، والتجارة، والسياحة.
- كما دعمت استثمارات القطاع العام هذا التحول بعيدا عن الاعتماد على النفط.
- بينما سيشهد عام 2024 انتعاشا معتدلا، من المتوقع حدوث تعافي في عام 2025، مدفوعا بتحسن إنتاج النفط وتراجع اضطرابات الشحن.
- نما اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل ثابت في عام 2024، حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 3.8% على أساس سنوي في الأشهر التسعة الأولى من عام 2024، مدفوعا بالقطاع غير النفطي الذي يشكل 75% من الاقتصاد[1].
- يتوقع مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.0% لعام 2024، مدعوما بالسياحة، والخدمات المالية، والعقارات، والنقل. ومن المتوقع يستمر النمو في عام 2025 بثبات عند نسبة 4.5% سنوياً.
- يحدد كل من البنك الدولي وصندوق النقد الدولي القطاع غير النفطي كمحرك رئيسي، متوقعين نمو الناتج المحلي الإجمالي الكلي بنسبة 3.3% و4.0% على التوالي في عام 2024.

المصدر: 1 وزارة الإقتصاد، الإمارات العربية المتحدة

نسبة نمو الناتج المحلي الحقيقي (%)



المصدر: *صندوق النقد الدولي؛ المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء، الإمارات العربية المتحدة؛ مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي*
ملاحظات: ***F=*** *توقعات؛ بيانات الإمارات لعام 2023 مستمدة من المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء، بينما بيانات 2024-2025 مأخوذة من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي؛ تم احتساب معدل النمو لدول مجلس التعاون الخليجي كمعدل متوسط مرجح للدول الأعضاء.*

تساهم المشاريع الضخمة، والاستثمارات في البنية التحتية، ونمو القطاع الخاص في تعزيز التوسع الاقتصادي طويل الأجل لدول مجلس التعاون الخليجي. كما أن ارتفاع تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر والإصلاحات الداعمة للأعمال تسهم في تشكيل المشهد الاقتصادي للمنطقة. وفي هذا السياق، تتمتع الإمارات بموقع قوي لتحقيق مزيد من النمو الاقتصادي، بفضل اقتصادها المتنوع، واستقرارها المالي الحكومي، وازدهار سوقها العقاري.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

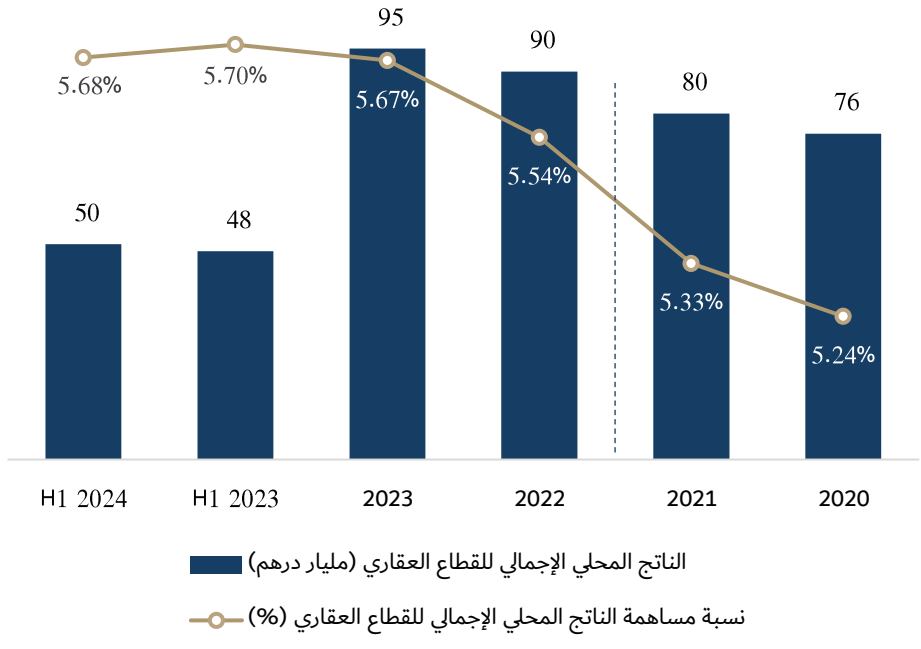
نظرة عامة على سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة

ارتفع الناتج المحلي الإجمالي للقطاع العقاري في الإمارات من 21.0 مليار دولار أمريكي (76 مليار درهم) في عام 2020 إلى 25.9 مليار دولار أمريكي (95 مليار درهم) في عام 2023، حيث زادت حصته في إجمالي الناتج المحلي من 5.24% إلى 5.67%. بلغ الناتج المحلي الإجمالي للقطاع العقاري في النصف الأول من عام 2024، 13.6 مليار دولار أمريكي (50 مليار درهم)، مقارنة بـ 13.1 مليار دولار أمريكي (48 مليار درهم) في النصف الأول من عام 2023، مما يعكس استمرار النمو[1].

- شهد سوق العقارات في الإمارات العربية المتحدة توسعا في عام 2024، مدفوعا بزيادة الطلب وارتفاع الأسعار في القطاعات السكنية والتجارية وقطاعات التجزئة والقطاعات الصناعية، مدعوما بمزيد من التدابير التنظيمية الجديدة.
- بحلول نهاية عام 2024، سجلت الإمارات العربية المتحدة قيمة إجمالية للمعاملات العقارية تبلغ حوالي 243.2 مليار دولار أمريكي (893 مليار درهم) في الإمارات الأربعة – أبوظبي، ودبي، والشارقة، وعجمان – وأكثر من 331,300 معاملة، منها 226,000 معاملة تمت في دبي.
- تظهر بيانات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي نموا قويا في القطاع العقاري خلال التسعة أشهر الأولى من عام 2024. حيث ارتفعت أسعار العقارات بنسبة 11.1% على أساس سنوي في دبي، بينما سجلت أبوظبي زيادة بنسبة 0.3% كما ارتفعت الإيجارات بنسبة 14.5% في دبي و4.2% في أبوظبي.
- من المتوقع أن يشهد قطاع العقارات في الإمارات نموا في عام 2025 مدفوعا بارتفاع الطلب، وزيادة الاستثمارات المؤسسية، ودعم الحكومة.

من المتوقع أن يستمر السوق في تحقيق معدلات إشغال عالية وتزايد الأسعار والنمو المستدام مدعوما بالاستقرار المالي، والمزايا الضريبية، والاهتمام الأجنبي المتزايد.

الناتج المحلي الإجمالي للقطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة



المصدر: 1. المركز الاتحادي للتنافسية والإحصاء؛ 2. الهيئات العقارية في كل من أبوظبي ودبي والشارقة وعجمان

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

قطاع التعليم في الإمارات:

مركز متنامي للفرص

جعلت الإمارات التعليم أولوية وطنية، من خلال تنفيذ إصلاحات استراتيجية واستثمارات تهدف إلى بناء اقتصاد قائم على المعرفة.

توسع سوق التعليم

- من المتوقع أن ينمو سوق التعليم الخاص في الإمارات العربية المتحدة لمراحل رياض الأطفال حتى الصف الثاني عشر (12K–) من 7.17 مليار دولار أمريكي في عام 2025 إلى 10.29 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2030 (بمعدل نمو سنوي مركب 7.5%)[1]، مدفوعا بارتفاع عدد السكان الوافدين، وزيادة الالتحاق بالمدارس، والطلب المتزايد على المناهج الدولية.
- تظل المناهج البريطانية والأمريكية والبكالوريا الدولية من الخيارات الأكثر تفضيلا، حيث تجذب العائلات الباحثة عن معايير تعليمية معترف بها عالميا.
- تشهد دبي توسعا في قطاع التعليم، حيث زادت المساحة المخصصة للمدارس بنسبة 25%، مع نمو في معدلات الالتحاق بنسبة 6% خلال العام الدراسي 2024–2025، ليصل إجمالي عدد الطلاب إلى387,441 طالبا في 227 مدرسة.[2]

الإمارات العربية المتحدة كوجهة للتعليم العالي

- تم تقدير حجم سوق التعليم العالي في الإمارات بقيمة 1.9 مليار دولار أمريكي في عام 2024، ومن المتوقع أن ينمو ليصل إلى 2.9 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2028، (بمعدل نمو سنوي مركب قدره 10%) حيث من المتوقع أن يجذب مزيداً من الطلاب من جنوب آسيا وإفريقيا والشرق الأوسط.[3]
- تضم الإمارات جامعات عالمية مرموقة مثل جامعة نيويورك أبوظبي، وجامعة برمنغهام دبي، والمعهد الهندي للتكنولوجيا دلهي – أبوظبي، مما يعزز مكانتها كمركز تعليمي رائد، حيث استقطبت أكثر من 194,000 طالب دولي[3] في عام 2024.
- توفر البيئة الاقتصادية في الإمارات العربية المتحدة فرصا للتدريب والتوظيف، مما يسهل انتقال الطلاب إلى سوق العمل.

السياسات الحكومية الداعمة للتعليم

- تضم دولة الإمارات العربية المتحدة إحدى أكثر الأسواق التعليمية تطورا في منطقة الخليج العربي، حيث يشكل الوافدون 88.5%[4] من إجمالي السكان.
- تشجع الحكومة الاستثمار الخاص من خلال الملكية الأجنبية الكاملة (100%)[5] وتقديم تأشيرات لمدة 10 سنوات للمعلمين[2]. كما خصصت ميزانية تعليمية قدرها 3 مليارات دولار أمريكي لعام 2025[6]، مما يضعها في مرتبة متقدمة من حيث نسبة الإنفاق الوطني على التعليم مقارنة بالولايات المتحدة والمملكة المتحدة وألمانيا[7].

المصدر: 1. تقرير Mordor Intelligence؛ 2. هيئة المعرفة والتنمية البشرية(KHDA)، دبي؛ 3. تقرير EMI؛ 4. Global Media Insight؛ 5. قرار مجلس الوزراء بدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في 2 يوليو 2019؛ 6. الميزانية الاتحادية لوزارة المالية، الإمارات العربية المتحدة؛ 7. Alpen Capital

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



التعليم كقطاع استثماري

- يشكل الطلب المتزايد على المناهج الدولية إلى جانب ارتفاع دخل السكان في الإمارات عاملا رئيسيا في جعل التعليم قطاعا استثماريا مفضلا في المنطقة.

- شهد قطاع الاستثمار في التعليم نشاطا ملحوظا خلال عام 2024، حيث أعلنت بروكفيلد في يونيو 2024 عن اتفاقية لتصبح المستثمر الرئيسي في "جيمس للتعليم"، المزود الرائد لخدمات التعليم لمراحل رياض الأطفال حتى الصف الثاني عشر في دبي. وفي سبتمبر 2024، استحوذت تي أ أسوشيتس على حصة الأغلبية في ألفيا للتعليم لدعم خططها التوسعية في منطقة مجلس التعاون الخليجي. كما قامت جي إف اتش بارنترز في نوفمبر 2024 بالاستثمار في بريتس للتعليم، مما يعزز محفظتها الاستثمارية في قطاع التعليم ويؤكد جاذبية السوق التعليمي في المنطقة.

- يعكس إدراج شركة "تعليم القابضة" في سوق دبي المالي و"ألف للتعليم" في سوق أبوظبي للأوراق المالية اهتمام المستثمرين المتزايد بقطاع التعليم. كما تساهم الإيرادات المستقرة للرسوم الدراسية إلى جانب نمو رأس المال في جذب المستثمرين المحليين والعالميين، مما يعزز مكانة القطاع كوجهة استثمارية واعدة.

تتوافق استراتيجية التعليم في الإمارات العربية المتحدة مع رؤية 2021 والاستراتيجية الوطنية للتعليم العالي 2030 واستراتيجية دبي للتعليم 33E. من المتوقع أن تحافظ الإمارات على دورها الريادي في مجالي التعليم والابتكار بفضل النمو المستمر في معدلات الالتحاق، وتوسع المؤسسات التعليمية، والسياسات الحكومية الداعمة للقطاع.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



07

البيانات المالية الموحدة

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

KPMG

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
المكاتب ٥ في وان سنترال
الطابق ٤، المكتب رقم: ٠١، ٠٤
شارع الشيخ زايد، ص.ب ٣٨٠٠
دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (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 خاصة 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.

KPMG

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 خاصة 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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

KPMG

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 خاصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي الدولية 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 خاصة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعضو في منظمة كي بي إم جي العالمية للشركات الأعضاء المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي الدولية 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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد

	إيضاحات	كما في 31 ديسمبر 2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
استثمارات عقارية	5	993,000	578,000
موجودات متداولة			
ذمم مدينة وموجودات أخرى	6	11,253	3,485
ودائع قصيرة الأجل	7	26,455	22,562
نقد وما يعادله	7	24,897	19,990
المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة	10	41	–
		62,646	46,037
مجموع الموجودات		**1,055,646**	**624,037**
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس مال حاملي الوحدات	8	513,890	350,064
علاوة سندات	8	16,383	–
أرباح محتجزة		49,196	15,795
إجمالي حقوق الملكية لحاملي الوحدات		**579,469**	**365,859**
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
قروض بنكية	9	438,738	242,417
مطلوبات متداولة			
قروض بنكية	9	32,838	–
المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة	10	–	3
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	11	4,601	15,758
		37,439	15,761
إجمالي المطلوبات		476,177	258,178
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		1,055,646	624,037
صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)		579,469	365,859
وحدات مصدرة (ألف وحدة)		513,890	350,064
صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)		1.12761	1.04512

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 31 ديسمبر 2024.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ 10 مارس 2025، ووقعها بالنيابة عن المجلس:

DocuSigned by: Suresh Thawrani A72AF435AA03431...

DocuSigned by: Nomer Nahrs E5C9853ECFEA465...

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي — المدير المالي التنفيذي

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من 29 إلى 30.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من 38 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد

	إيضاحات	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الإيرادات			
إيرادات الإيجار	5	66,876	46,038
ناقصاً: المصاريف التشغيلية للممتلكات		(1,231)	(1,260)
صافي إيرادات الممتلكات		**65,645**	**44,778**
إيرادات أخرى		3,901	–
صافي الإيرادات		**69,546**	**44,778**
المصاريف			
أتعاب الإدارة	10	(6,387)	(4,491)
مصاريف أخرى	12	(1,066)	(787)
مجموع المصاريف		**(7,453)**	**(5,278)**
ربح التشغيل للسنة		**62,093**	**39,500**
إيرادات التمويل		**3,356**	**1,958**
تكاليف التمويل		(27,939)	(16,716)
صافي تكاليف التمويل		(24,583)	(14,758)
الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية		**37,510**	**24,742**
ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية	**5**	**24,451**	**9,793**
ربح السنة		**61,961**	**34,535**
الدخل الشامل الآخر		–	–
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**61,961**	**34,535**
ربحية الوحدة			
ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)		**0 .121**	**0 .099**

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من 29 إلى 30.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من 38 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة
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
1 يناير 2023		350,064	350,064	–	3,139	353,203
ربح السنة		–	–	–	34,535	34,535
الدخل الشامل الآخر		–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**–**	**–**	**–**	**34,535**	**34,535**
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	15	–	–	–	(21,879)	(21,879)
في 31 ديسمبر 2023		**350,064**	**350,064**	**–**	**15,795**	**365,859**
رأس المال المُصدر لحقوق الاكتتاب		163,826	163,826	–	–	163,826
علاوة سندات		–	–	16,383	–	16,383
ربح السنة		–	–	–	61,961	61,961
تكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق إصدار الأسهم		–	–	–	(891)	(891)
الدخل الشامل الآخر		–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل للسنة		**–**	**–**	**–**	**61,070**	**61,070**
توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة	15	–	–	–	(27,669)	(27,669)
في 31 ديسمبر 2024		**513,890**	**513,890**	**16,383**	**49,196**	**579,469**

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من 29 إلى 30.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من 38 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد

	إيضاحات	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة		61,961	34,535
تعديلات لـ:			
ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية	5	(24,451)	(9,793)
إيرادات التمويل		(3,356)	(1,958)
تكاليف التمويل		27,939	16,716
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		**62,093**	**39,500**
التغيرات في رأس المال العامل:			
التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى		(7,768)	(3,902)
التغيّر في المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة		(41)	-
التغيّر في المبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة		(3)	(1,397)
التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى		(11,157)	15,089
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**43,124**	**49,290**
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
الاستحواذ على شركة تابعة، صافي من النقد المستحوذ	5 و9	(163,549)	-
شراء استثمارات عقارية	5	-	(267,207)
حركة في ودائع قصيرة الأجل		(3,893)	(22,562)
إيرادات تمويل مقبوضة		3,356	1,958
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		**(164,086)**	**(287,811)**
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من حقوق الإصدار		179,318	-
متحصلات من قروض بنكية	9	-	245,000
متحصلات من قرض مستحق إلى طرف ذي علاقة		-	105,000
سداد القرض المستحق لطرف ذي علاقة		-	(105,000)
تكاليف تمويل مدفوعة		(25,780)	(13,312)
توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات	15	(27,669)	(21,879)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		**125,869**	**209,809**
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله		**4,907**	**(28,712)**
النقد وما يعادله في بداية السنة		19,990	48,702
النقد وما يعادله كما في 31 ديسمبر 2024	**7**	**24,897**	**19,990**

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من 29 إلى 30.

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من 38 إلى 50 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

1 الوضع القانوني 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 قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 9 / ر.م. لسنة 2016 (حالياً، 01/ ر.م. لسنة 2023) بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري رقم 6 / ر.ت. لسنة 2019 بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

تتألف البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("الشركة") التي تم الاستحواذ عليها في 27 يونيو 2024 (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 عائداً سنوياً جذاباً من خلال توزيع الأرباح. إن الصندوق ملزم بموجب نظام صندوق الريت بتوزيع 80٪ من صافي أرباحه السنوية المحققة على حاملي الوحدات ويستحق دفعها سنوياً.

شركة المال كابيتال ش.م.خ هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") التي تدير استثمارات الصندوق. 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 76.29٪ من وحدات الصندوق.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص. ب. 119930، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تطبيق قانون ضريبة الشركات لدولة الإمارات العربية المتحدة وتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل"

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية الإماراتية المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لعام 2022 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 1 يونيو 2023.

قامت المجموعة بتقييم إمكانية تطبيق الإعفاء المتاح لصندوق الاستثمار المؤهل بموجب المادة 10 والمادة 4 (1) (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 31 ديسمبر 2024، ترى المجموعة أنه لا يوجد تأثير ضريبي حالي أو مؤجل نظراً لاستيفاء شروط الإعفاء وستواصل المجموعة متابعة الموافقة النهائية من الهيئة الاتحادية للضرائب.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

2 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.

2-1 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 4.

(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 1 يناير 2024، 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 1، عرض البيانات المالية عند تصنيف المطلوبات توضح التعديلات ضيقة النطاق على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 '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 1 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.	1 يناير 2024
تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 – 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.	1 يناير 2024

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة	تاريخ السريان
تعديل على المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة التأجير الواردة في المعيار رقم 16 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.	1 يناير 2024
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار رقم 7 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – ترتيبات تمويل الموردين تقدم هذه التعديلات هدفين جديدين للإفصاح – أحدهما في المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والآخر في المعيار رقم 7 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.	1 يناير 2024

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

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 – عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية 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.	1 يناير 2025
تعديلات على المعيارين 7 و 9 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.	1 يناير 2026

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

المعايير الجديدة والتعديلات الهامة على المعايير السارية على المجموعة	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار رقم 18 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – العرض والإفصاح في البيانات المالية سوف يحل المعيار رقم 18 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 –'عرض البيانات المالية' وينطبق على فترات إعداد التقارير السنوية اعتباراً من أو بعد 1 يناير 2027. 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. ▪ 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.	1 يناير 2027

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

2-2 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.

2-3 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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

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.

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 المجموعة أو الطرف المقابل.

2-5 الموجودات المالية

(1) 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.

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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

(2) 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.

(3) 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.

(4) انخفاض قيمة الموجودات المالية

لدى المجموعة الأنواع الهامة التالية من الموجودات المالية التي تخضع لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً للمعيار رقم 9 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 9 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.

2-6 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.

2-7 نقد وما يعادله

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

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

2-8 رأس مال حاملي الوحدات

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

2-9 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.

2-10 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.

2-11 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 تقييماً 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.

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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

12-2 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.

13-2 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.

14-2 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.

15-2 تقارير القطاعات

لدى المجموعة قطاع تشغيلي واحد في الإمارات العربية المتحدة.

3 إدارة المخاطر المالية

1-3 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

(1) 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.

(2) مخاطر الأسعار

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

(3) 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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

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 50 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للسنة ستخفض أو تزداد بمبلغ 4. 2 مليون درهم (2023: 2. 1 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	**2024**	**2023**
التصنيف	*ألف درهم*	*ألف درهم*
1A (تصنيف موديز)	6,546	2,934
2A (تصنيف موديز)	4	14,818
3A (تصنيف موديز)	2,069	2,097
BBB+ (تصنيف فيتش)	16,278	141
	24,897	19,990

ودائع قصيرة الأجل	**2024**	**2023**
التصنيف	ألف درهم	ألف درهم
3A (تصنيف موديز)	20,000	20,000
BBB+ (تصنيف فيتش)	6,455	2,562
	26,455	22,562

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.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

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

31 ديسمبر 2024 المطلوبات المالية غير المشتقة	القيمة الدفترية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	1–5 سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم	المجموع ألف درهم
قروض بنكية	471,576	67,565	357,304	183,533	608,402
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	811	811	–	–	811
	472,387	**68,376**	**357,304**	**183,533**	**609,213**

31 ديسمبر 2023 المطلوبات المالية غير المشتقة					
قروض بنكية	242,417	17,488	277,845	–	295,333
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	3	3	–	–	3
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	642	642	–	–	642
	243,062	**18,133**	**277,845**	**–**	**295,978**

3–2 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 مقسوماً على مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات.

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

3–3 تقدير القيمة العادلة

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية، وذلك نظراً إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

4 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:

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

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 40 "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	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
31 ديسمبر 2024				
استثمارات عقارية	–	–	993,000	993,000
31 ديسمبر 2023				
استثمارات عقارية	–	–	578,000	578,000

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.

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

	2024	2023
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد الافتتاحي	578,000	301,000
إضافات على الاستثمارات العقارية خلال السنة*	390,549	267,207
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية	24,451	9,793
الرصيد في 31 ديسمبر	**993,000**	**578,000**

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

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 2024، نجح الصندوق في الاستحواذ على 100% من أسهم شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("كارنيشن")، التي تمتلك بشكل أساسي أرض ذات ملكية حرة ومباني بمساحة إجمالية تبلغ 564 قدما مربعا ومساحة مبنية تبلغ 334 قدم مربع ورهن مقابل. قامت الشركة بتأجير الأرض والمباني لمؤسسة تعليمية لمدة 25 عام (بدأت بشكل مبدئي في نوفمبر 2017) وفقاً لمعدلات الإيجار المتفق عليها.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة 67 مليون درهم خلال السنة (2023: 46 مليون درهم).

يتضمن الإيضاح 14 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 13 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.

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:

	2024	2023
العائد المبدئي	%6.94 – %7.74	٪6.97 – ٪8.13
العائد العكسي	%5.99 – %7.92	٪7.95 – ٪11.32
العائد المعادل	%7.46 – %7.65	٪7.25 – ٪7.62

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة 0.5٪، لكان التقييم أقل بمبلغ 63 مليون درهم / أعلى بمبلغ 64 مليون درهم (2023: أقل بمبلغ 30 مليون درهم / أعلى بمبلغ 33 مليون درهم).

6 ذمم مدينة وموجودات أخرى

	2024	2023
	ألف درهم	*ألف درهم*
ذمم الإيجار المدينة	10,773	2,918
مبالغ مدفوعة مقدماً	189	96
إيرادات مستحقة	290	–
ذمم مدينة أخرى	1	471
	11,253	**3,485**

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

7 ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله

	2024	2023
ودائع قصيرة الأجل	*ألف درهم*	*ألف درهم*
وديعة لدى البنك مرهونة (فترة استحقاق تزيد عن 3 أشهر)	20,000	20,000
ودائع أخرى تحت الرهن	6,455	2,562
	26,455	**22,562**

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

	2024	2023
نقد وما يعادله		
نقد لدى البنك	9,740	5,349
ودائع لدى البنك (فترة استحقاق تقل عن 3 أشهر)	15,157	14,641
	24,897	**19,990**

تتراوح أسعار الفائدة الفعلية للودائع لدى البنوك من 3.9٪ إلى 4.5٪ (2023: 4.5% إلى 5.5%) سنوياً. في 31 ديسمبر 2024 و2023، تم الاحتفاظ بالأرصدة البنكية لدى بنوك محلية وفرع لبنك دولي.

8 رأس مال حاملي الوحدات وعلاوة السندات

يتكون رأس مال حاملي الوحدات من 513.890 ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 350,064 ألف وحدة بقيمة درهم واحد لكل وحدة). في 17 أبريل 2024، خصص الصندوق 163,826 ألف وحدة بقيمة 1 درهم لكل وحدة بعلاوة قدرها 1. 0 فلس لكل وحدة بإجمالي 2. 180 مليون درهم بموجب إصدار حقوق أولوية.

9 قروض بنكية

	2024	2023
	ألف درهم	*ألف درهم*
الرصيد الافتتاحي	242,417	–
تمويل إسلامي مستلم خلال السنة	–	245,000
تمويل إسلامي تم الاستحواذ عليه*	227,000	
تكاليف المعاملات على التمويل	–	(5,987)
صافي الفائدة المستحقة	376	2,348
إطفاء تكلفة المعاملة	1,783	1,056
الرصيد في 31 ديسمبر	**471,576**	**242,417**
ناقصاً: الجزء المتداول	(32,838)	–
الجزء غير المتداول	438,738	242,417

تشمل القروض البنكية تسهيلان من تسهيلات التمويل الإسلامي (إجارة مؤسسية) بقيمة 140 مليون درهم و105 مليون درهم لمدة 5 سنوات (شاملة فترة السماح لمدة 2.5 سنوات) ولمدة 3 سنوات (شاملة فترة السماح لمدة 3 سنوات) على التوالي بمعدل ربح مع إيبور لمدة تتراوح من 1 إلى 3 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 227 مليون درهم لمدة 10 سنوات (بما في ذلك فترة السماح لمدة عامين) بمعدل ربح قدره 3 أشهر إيبور بالإضافة إلى معدل هامش ثابت للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها خلال الفترة.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

10 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:

10-1 معاملات الأطراف ذات العلاقة

معاملات مع مدير الصندوق	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
أتعاب الإدارة	6,387	4,491
رسوم ترتيب الديون المدفوعة	–	1,050
رسوم الاستحواذ على الموجودات المدفوعة للاستثمارات العقارية	3,950	2,650

معاملات مع الشركة الأم الأساسية	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تكاليف التمويل	–	4,849

تتعلق تكاليف التمويل بتمويل الوكالة قصير الأجل بمبلغ 105 مليون درهم تم الاستفادة منه خلال السنة السابقة من الشركة الأم الأساسية بمعدل ربح مع إيبور لمدة 3 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 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.

10-2 أرصدة الأطراف ذات العلاقة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة		
مدير الصندوق	–	3
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة		
مدير الصندوق	41	–

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

11 ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

	2024	2023
	ألف درهم	*ألف درهم*
إيرادات إيجار غير مكتسبة	2,362	14,876
مصاريف مستحقة	811	642
ضريبة الشركات مستحقة الدفع	703	–
ذمم دائنة أخرى	725	240
	4,601	**15,758**

12 مصاريف أخرى

	2024	2023
	ألف درهم	*ألف درهم*
أتعاب مهنية	348	454
رسوم خدمات الصندوق	132	132
رسوم الترخيص والتسجيل	45	62
مصاريف متنوعة	541	139
	1,066	**787**

13 الأدوات المالية بحسب الفئة

يبين الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2024 و2023.

بالتكلفة المطفأة	2024	2023
الموجودات المالية	*ألف درهم*	*ألف درهم*
ذمم مدينة وموجودات أخرى	11,064	3,389
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة	41	–
ودائع قصيرة الأجل	26,455	22,562
نقد وما يعادله	24,897	19,990
	62,457	**45,941**

بالتكلفة المطفأة	2024	2023
المطلوبات المالية	*ألف درهم*	*ألف درهم*
قروض بنكية	471,576	242,417
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	–	3
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	811	642
	472,387	**243,062**

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264

14 الإيجارات

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

	2024	2023
	ألف درهم	*ألف درهم*
خلال سنة واحدة	69,247	38,645
أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات	338,563	165,619
أكثر من خمس سنوات	1,023,880	656,076
	1,431,690	**860,340**

15 توزيعات أرباح

في 14 مارس 2024، أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ 25. 12 مليون درهم (0350. 0 درهم للوحدة الواحدة) للسنة المالية 2023، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية البالغة 25. 12 مليون درهم (0350. 0 درهم للوحدة الواحدة) المدفوعة في 16 أغسطس 2023 نسبة 99٪ (2023: 97%) من ربح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية 2023.

في 27 أغسطس 2024، أعلن مدير الصندوق ودفع توزيعات أرباح مرحلية بمبلغ 42. 15 مليون درهم (030. 0 درهم للوحدة الواحدة)، بما يمثل 1. 41٪ من الأرباح السنوية المحققة، للسنة المالية 2024. سيقترح مدير الصندوق توزيعات أرباح نهائية قبل نهاية مارس 2025، والتي ستمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية ما لا يقل عن 80٪ من الأرباح السنوية المحققة للصندوق للسنة المالية 2024، وذلك للامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقًا لنظام صندوق الريت.*

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

** أعلن الصندوق في 19 مارس 2025 عن توزيع أرباح نهائية بقيمة 0.04 درهم لكل وحدة، مما رفع متوسط توزيعات الأرباح إلى 7.0% للسنة المالية 2024، بما يتماشى مع معدل التوزيع السنوي المستهدف.*

16 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 31 ديسمبر 2024.

Docusign Envelope ID: 45C0E941-345B-4C2A-AB7A-995AF5373264



بيانات الاتصال بعلاقات المستثمرين

ارجون فينكاتارامان | فاطمة الحاج | سعد ناصيف

بيانات الشركة

المال كابيتال ش.م.خ
ص. ب. 119930
دبي، الإمارات العربية المتحدة

+971 4 3601 133

lr.reit@almalcapital.com
http://www.almalcapitalreit.com