

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

التقارير والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| 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 - ٣٢ |

## تقرير مدير الصندوق

إنه لمن دواعي سرورنا أن نقدم تقريرنا حول أداء وأنشطة المال كابيتال ريت ("الصندوق") وشركته التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

## نظرة عامة وسياق السوق

خلال ٢٠٢٥، واصل الصندوق العمل في بيئة اقتصادية كلية ديناميكية اتسمت بارتفاع أسعار الفائدة، وضغوط تضخمية، وأطر ضريبية متغيرة، وتزايد حالة عدم اليقين الجيوسياسي. ومع ذلك، فقد ظلت الأسس الجوهرية لقطاعات العقارات الدفاعية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة متماسكة، مدعومة بنمو السكان، واستمرار المبادرات الحكومية لدعم تطوير القطاع، واستدامة الطلب على البنية التحتية الاجتماعية الأساسية.

في ظل هذه المعطيات، ظل مدير الصندوق مركزاً على الحفاظ على استقرار الإيرادات، وتعزيز أسس المحفظة، وتنفيذ عمليات استحواذ ذات قيمة مضافة تتماشى مع الاستراتيجية طويلة الأجل للصندوق.

## أداء المحفظة والأداء المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، احتفظت المجموعة بمحفظة من الموجودات المحققة لإيرادات تركز بشكل رئيسي على قطاعي التعليم والرعاية الصحية، بما يتماشى مع استراتيجية الاستثمار الدفاعية للصندوق. ظلت المحفظة ذات معدلات إشغال مرتفعة، حيث بلغت نسبة الإشغال حوالي ١٠٠٪، ومتوسط مدة الإيجار المرجح المتبقية حوالي ١٦ عاماً، مما يدعم وضوحاً قوياً في الرؤية المستقبلية للإيرادات.

تجاوز إجمالي الموجودات بنهاية السنة ١.٤ مليار درهم، مما يعكس استكمال زيادة رأس المال والاستحواذ على موجودات محققة لإيرادات في قطاع الرعاية الصحية خلال ٢٠٢٥. وتألّفت المحفظة من سبعة موجودات محققة لإيرادات موزعة عبر ثلاث إمارات.

خلال السنة، حقق الصندوق إجمالي إيرادات إيجارية حوالي ٩٢.١ مليون درهم، وصافي إيرادات عقارية حوالي ٨٩.٨ مليون درهم، وأرباح تشغيلية حوالي ٨٤.٢ مليون درهم، وإيرادات قبل الضرائب حوالي ٦٤.٥ مليون درهم. عكست تكاليف التمويل انخفاضاً في تكاليف الاقتراض عقب إعادة التمويل الناجحة للتسهيلات البنكية المتعلقة بموجودات مدارس الشعلة الأمريكية الخاصة ذ.م.م. وكنت كوليج ش.ذ.م.م. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، حافظ الصندوق على مستوى مديونية متحفّظ، حيث بلغ إجمالي القروض ٤٦٨ مليون درهم، وبلغت نسبة القروض إلى القيمة ٤٧.٣٪، وذلك ضمن الحدود التنظيمية.

بلغت صافي قيمة الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ حوالي ٧٩٧ مليون درهم، بما يعادل ١.١٤ درهم للوحدة، مما يعكس أداء المحفظة وأنشطة زيادة رأس المال وحركات التمويل والتقييم كما هو موضح في البيانات المالية المدققة.

## أنشطة زيادة رأس المال والاستحواذ

في أغسطس ٢٠٢٥، ووفقاً لاستراتيجية النمو الخاصة به، أتم الصندوق طرح عام لاحق لودحاته، جمع من خلاله ٢٠٦ مليون درهم عبر إصدار ١٨٧ مليون وحدة إضافية بسعر ١.١ درهم للوحدة، مما رفع إجمالي رأس مال حاملي الوحدات (بما في ذلك علاوة الإصدار) إلى ٧٣٦ مليون درهم. تم تخصيص متحصلات الطرح العام اللاحق لعمليات استحواذ تهدف إلى دفع نمو محفظة الصندوق.

في سبتمبر ٢٠٢٥، أكمل الصندوق الاستحواذ على أصلين عقاريين محققين لإيرادات هما مستشفى إن إم سي رويال وفالكون هاوس (ويشار إليهما معاً بـ "الموجودات"). ويستند أصل مستشفى إن إم سي رويال إلى عقد إيجار طويل الأجل مع المشغل. تقع الموجودات على قطعة أرض في مجمع دبي للاستثمار، دبي، الإمارات العربية المتحدة، ومحتفظ بها بموجب اتفاقية حق انتفاع طويلة الأجل يتبقى منها حوالي ٧٣ سنة من مدة إيجار الأرض.

٤٨ مبنى برج جيت، داون تاون دبي، شارع الشيخ زايد، مكتب رقم ٩٠١، ص.ب. ١١٩٩٣٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة، هاتف: +٩٧١٤٣٦٠١١١١

48 Burj Gate, Downtown Dubai, Sheikh Zayed Road, Office 901, P.O.Box 119930, Dubai, UAE, Tel: +97143601111

reit@almalcapital.com | www.almalcapitalreit.com

## تقرير مدير الصندوق (تابع)

بلغ إجمالي المقابل للاستحواذ حوالي ٣٥٥ مليون درهم. وقد عزز هذا الاستحواذ تعرض الصندوق لقطاع الرعاية الصحية من خلال أصل مستشفى مؤجر بعقد طويل الأجل، في حين كان مبنى فالكون هاوس مؤجراً بالكامل لمجموعة متنوعة من مستأجري المكاتب في تاريخ الاستحواذ.

## التوزيعات وعوائد حملة الوحدات

تماشياً مع هدفه الذي يركز على الإيرادات، حافظت المجموعة على سجل توزيعاتها في ٢٠٢٥. ففي أبريل ٢٠٢٥، قام الصندوق بتوزيع توزيعات أرباح نهائية بقيمة ٢٠.٥ مليون درهم (٤.٠ فلس لكل وحدة) عن السنة المالية ٢٠٢٤. مقارنة مع التوزيعات المرحلية المدفوعة خلال ٢٠٢٤، يمثل ذلك عائداً سنوياً يقارب ٧٪، بما يتماشى مع العائد المستهدف للصندوق.

خلال ٢٠٢٥، واصل الصندوق هذا النهج من خلال توزيع أرباح مرحلية بقيمة ١٩.٣ مليون درهم (٣.٧٥ فلس لكل وحدة) عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، تم دفعها في يوليو ٢٠٢٥، قبل استكمال زيادة رأس المال. حيث أصبح الدخل الناتج عن الاستحواذ على مستشفى إن إم سي رويال وفالكون هاوس مضافاً للأرباح فقط في الربع الأخير من السنة، فقد حقق الصندوق ربحية قوية على مستوى السنة الكامل في ٢٠٢٥. يتوقع مدير الصندوق، رهنأً بظروف السوق والأداء، أن يتمكن الصندوق من تجاوز هدف التوزيعات المستهدف البالغ ٧٪ للسنة المالية ٢٠٢٥.

## الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال

ظلت الحوكمة القوية والامتثال التنظيمي في صميم نهج مدير الصندوق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. عمل الصندوق وفقاً للوائح ذات الصلة لدى هيئة الأوراق المالية والسلع (هيئة سوق المال حالياً)، والوثائق التأسيسية للصندوق، وإطار الحوكمة المعتمد لديه، وذلك تحت إشراف لجنة الاستثمار والرقابة. وقد صُنّف الاستحواذ على الموجودات كعامل مع طرف ذي علاقة، وتم استكمالها بعد الحصول على جميع الموافقات المطلوبة، بما في ذلك موافقة لجنة الاستثمار والرقابة للصندوق وموافقة حملة الوحدات في اجتماع جمعية عمومية سنوي عُقد حسب الأصول، وذلك وفقاً للوائح هيئة الأوراق المالية والسلع ذات الصلة. خضعت المسائل الرئيسية المتعلقة بالاستثمار والتمويل والأطراف ذات العلاقة لعمليات موافقة معتمدة بما يتماشى مع المتطلبات التنظيمية. كما حافظ مدير الصندوق على نهج منضبط في إدارة المخاطر عبر مخاطر الاستثمار والتمويل والتقييم والمخاطر التشغيلية.

امتثالاً للوائح الصندوق، تم تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة على أساس نصف سنوي وسنوي من قبل شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م، وهي خبير تقييم مستقل مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا)، وذلك وفقاً لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين ومتطلبات المحاسبة ذات الصلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، سجل الصندوق مبلغ ١٣ مليون درهم نتيجة أرباح غير محققة من إعادة التقييم للموجودات القائمة والمستحوذ عليها حديثاً استناداً إلى تقرير التقييم المستلم من شركة سي بي آر إي دبي ذ.م.م.

## نظرة مستقبلية

كنظرة مستقبلية، يظل مدير الصندوق متفائلاً بحذر بشأن آفاق الصندوق. بينما قد تستمر الظروف الاقتصادية الكلية العالمية في طرح تحديات، فإن تركيز الصندوق على القطاعات الدفاعية، والموجودات المؤجرة بعقود طويلة الأجل، ووضوح الإيرادات، يضعه في موقع جيد للتعامل مع تقلبات السوق. سيواصل مدير الصندوق السعي لاقتناص فرص نمو انتقائية تضيف إلى العوائد وإدارة المحفظة القائمة بشكل نشط، والحفاظ على ممارسات منضبطة لإدارة رأس المال والمخاطر، بهدف تحقيق عوائد مستدامة وطويلة الأجل لحملة الوحدات.

  
سجاي فيج  
نائب الرئيس التنفيذي

١٦ مارس ٢٠٢٦



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](http://www.kpmg.com/ae)

## تقرير مدقي 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 ٢٠٢٥، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات وبيان التدفقات النقدية 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 ٢٠٢٥، 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 الدولية لإعداد التقارير).

### أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة مسؤولية مدقي 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) المطبقة على تدقيق البيانات المالية للمنشآت ذات المنفعة العامة، بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد 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 للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، وأثناء تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

## أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم الاستثمارات العقارية

راجع الإيضاحين رقم ٤ و ٥ حول البيانات المالية الموحدة

#### أمر التدقيق الرئيسي

#### كيفية تناول هذا الأمر في سياق تدقيقنا

تمثل محفظة الاستثمارات العقارية لدى المجموعة والبالغ قيمتها الدفترية ١,٣٥٩ مليون درهم، ٩٢.٧٩٪ من إجمالي الموجودات وتشمل خمس مجتمعات مدرسية، وأصل واحد في مجال الصحة ومبنى تجاري واحد. إن تحديد قيمة هذه العقارات يعد أحد مجالات الأحكام الهامة المدعومة بعدد من الافتراضات.

يتم بيان الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير ويتم تقييمها باستخدام منهج الدخل.

تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقدير قيمة عقاراتها. تنطوي عملية تقدير القيمة على أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات التي سيتم تطبيقها.

يتطلب تقييم القيمة قيام مدير الصندوق بمراقبة الافتراضات ذات الصلة بعناية ووضع تقديرات وأحكام جوهرية. يتطلب هذا المجال مزيد من التركيز، حيث إن أي خطأ في تحديد القيمة قد يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة. وبناءً عليه، تم تحديد هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات تدقيقنا الرئيسية ما يلي:

- تقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين المعيّنين 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؛
- الاستعانة بمتخصصين لدينا في تقييم العقارات والذين قاموا بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في عملية التقييم وفحص 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؛
- مقارنة البيانات المصدرة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة بالمعلومات الداعمة ذات الصلة؛
- تقييم ما إذا كانت هناك أي دوافع جوهرية خلال فترة التدقيق من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على قيمة العقارات؛ و
- تقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة الواردة في البيانات المالية الموحدة.

### 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 بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مدير الصندوق قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

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

## المعلومات الأخرى (تابع)

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 توصلنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يستترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

## مسؤوليات 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.

## مسؤوليات 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 وتعتبر 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.

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

## مسؤوليات مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- 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 تثير شكوكاً جوهرياً 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 18 MAR 2026

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| كما في ٣١ ديسمبر                      |           | إيضاحات |                                     |
|---------------------------------------|-----------|---------|-------------------------------------|
| ٢٠٢٤                                  | ٢٠٢٥      |         |                                     |
| ألف درهم                              | ألف درهم  |         |                                     |
| <b>الموجودات</b>                      |           |         |                                     |
| <b>موجودات غير متداولة</b>            |           |         |                                     |
| ٩٩٣,٠٠٠                               | ١,٣٥٨,٧٠٠ | ٥       | استثمارات عقارية                    |
| <b>موجودات متداولة</b>                |           |         |                                     |
| ١١,٢٥٣                                | ٢٣,٥٧٢    | ٦       | ذمم مدينة وموجودات أخرى             |
| ٢٦,٤٥٥                                | ١٣,٣٣٤    | ٧       | ودائع قصيرة الأجل                   |
| ٢٤,٨٩٧                                | ٦٧,٢٢٧    | ٧       | نقد وما يعادله                      |
| ٤١                                    | ١,٤٥٣     | ١٠      | المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة |
| ٦٢,٦٤٦                                | ١٠٥,٥٨٦   |         |                                     |
| ١,٠٥٥,٦٤٦                             | ١,٤٦٤,٢٨٦ |         |                                     |
| <b>مجموع الموجودات</b>                |           |         |                                     |
| <b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>        |           |         |                                     |
| <b>حقوق الملكية</b>                   |           |         |                                     |
| ٥١٣,٨٩٠                               | ٧٠١,٢١٤   | ٨       | رأس مال حاملي الوحدات               |
| ١٦,٣٨٣                                | ٣٥,١١٥    | ٨       | علاوة إصدار وحدات                   |
| ٤٩,١٩٦                                | ٦١,٠٠٠    |         | أرباح محتجزة                        |
| ٥٧٩,٤٦٩                               | ٧٩٧,٣٢٩   |         | إجمالي حقوق الملكية لحاملي الوحدات  |
| <b>المطلوبات</b>                      |           |         |                                     |
| <b>مطلوبات غير متداولة</b>            |           |         |                                     |
| ٤٣٨,٧٣٨                               | ٣٦١,١٩١   | ٩       | قروض بنكية                          |
| -                                     | ١٢,٩٨٤    | ١٠      | مستحق إلى طرف ذي علاقة              |
| ٤٣٨,٧٣٨                               | ٣٧٤,١٧٥   |         |                                     |
| <b>مطلوبات متداولة</b>                |           |         |                                     |
| ٣٢,٨٣٨                                | ١٠٦,٦١٩   | ٩       | قروض بنكية                          |
| -                                     | ١٧٥,٠٥١   | ١٠      | مستحق إلى طرف ذي علاقة              |
| ٣,٨٩٨                                 | ٣,٧٨١     | ١١      | ذمم دائنة ومطلوبات أخرى             |
| -                                     | ٤,٩٠٢     | ١٦      | التزام ضريبي مؤجل                   |
| ٧٠٣                                   | ٢,٤٢٩     | ١٦      | التزام ضريبي حالي                   |
| ٣٧,٤٣٩                                | ٢٩٢,٧٨٢   |         |                                     |
| ٤٧٦,١٧٧                               | ٦٦٦,٩٥٧   |         |                                     |
| ١,٠٥٥,٦٤٦                             | ١,٤٦٤,٢٨٦ |         |                                     |
| <b>إجمالي المطلوبات</b>               |           |         |                                     |
| <b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b> |           |         |                                     |
| ٥٧٩,٤٦٩                               | ٧٩٧,٣٢٩   |         | صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)      |
| ٥١٣,٨٩٠                               | ٧٠١,٢١٤   |         | وحدات مصدرة (ألف وحدة)              |
| ١,١٢٧٦١                               | ١,١٣٧٠٧   |         | صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم) |

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 ٢٠٢٥.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٦، ووقعها بالنيابة عن المجلس:



المدير المالي التنفيذي



نائب الرئيس التنفيذي

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحات من ٣ إلى ٦.  
تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر |          | إيضاحات |                                                   |
|-----------------------------|----------|---------|---------------------------------------------------|
| ٢٠٢٤                        | ٢٠٢٥     |         |                                                   |
| ألف درهم                    | ألف درهم |         |                                                   |
|                             |          |         | <b>الإيرادات</b>                                  |
| ٦٦,٨٧٦                      | ٩٢,١٤٨   | ٥       | إيرادات الإيجار                                   |
| (١,٢٣١)                     | (٢,٣٧٥)  |         | ناقصاً: المصاريف التشغيلية للعقارات               |
| ٦٥,٦٤٥                      | ٨٩,٧٧٣   |         | صافي إيرادات الممتلكات                            |
| ٣,٩٠١                       | ٤,٦٨٣    |         | إيرادات أخرى                                      |
| ٦٩,٥٤٦                      | ٩٤,٤٥٦   |         | <b>صافي الدخل</b>                                 |
|                             |          |         | <b>المصاريف</b>                                   |
| (٦,٣٨٧)                     | (٨,١٥٧)  | ١٠      | أتعاب الإدارة                                     |
| -                           | (١,٢٠٤)  | ١٠      | أتعاب أداء                                        |
| (١,٠٦٦)                     | (٩٣٩)    | ١٢      | مصاريف أخرى                                       |
| (٧,٤٥٣)                     | (١٠,٣٠٠) |         | مجموع المصاريف                                    |
| ٦٢,٠٩٣                      | ٨٤,١٥٦   |         | <b>الربح التشغيلي للسنة</b>                       |
|                             |          |         | <b>إيرادات / (تكاليف) التمويل</b>                 |
| ٣,٣٥٦                       | ٢,٥٤٢    |         | إيرادات التمويل                                   |
| (٢٧,٩٣٩)                    | (٣٥,٣٠٣) | ٩       | تكاليف التمويل                                    |
| (٢٤,٥٨٣)                    | (٣٢,٧٦١) |         | صافي تكاليف التمويل                               |
| ٣٧,٥١٠                      | ٥١,٣٩٥   |         | <b>الربح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية</b> |
| ٢٤,٤٥١                      | ١٣,٠٩٥   | ٥       | ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية      |
| ٦١,٩٦١                      | ٦٤,٤٩٠   |         | <b>ربح السنة قبل الضريبة</b>                      |
| -                           | (٨,٥٦٩)  | ١٦      | مصاريف ضريبة الدخل                                |
| ٦١,٩٦١                      | ٥٥,٩٢١   |         | <b>ربح السنة بعد الضريبة</b>                      |
| -                           | -        |         | الدخل الشامل الآخر                                |
| ٦١,٩٦١                      | ٥٥,٩٢١   |         | <b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>                  |
|                             |          |         | <b>ربحية الوحدة</b>                               |
| ٠.١٢١                       | ٠.٠٨٠    |         | ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)          |

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

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| إيضاحات                                         | عدد<br>الوحدات<br>ألف وحدة | رأس مال<br>حامل<br>الوحدات<br>ألف درهم | علاوة سندات<br>ألف درهم | أرباح<br>محتجزة<br>ألف درهم | الإجمالي<br>ألف درهم |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|
| ١ يناير ٢٠٢٤                                    | ٣٥٠,٠٦٤                    | ٣٥٠,٠٦٤                                | -                       | ١٥,٧٩٥                      | ٣٦٥,٨٥٩              |
| رأس المال الصادر بموجب إصدار<br>حقوق الاكتتاب   | ١٦٣,٨٢٦                    | ١٦٣,٨٢٦                                | -                       | -                           | ١٦٣,٨٢٦              |
| علاوة سندات                                     | -                          | -                                      | ١٦,٣٨٣                  | -                           | ١٦,٣٨٣               |
| ربح السنة                                       | -                          | -                                      | -                       | ٦١,٩٦١                      | ٦١,٩٦١               |
| تكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق<br>إصدار الوحدات | -                          | -                                      | -                       | (٨٩١)                       | (٨٩١)                |
| الدخل الشامل الآخر                              | -                          | -                                      | -                       | -                           | -                    |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة                       | -                          | -                                      | -                       | ٦١,٠٧٠                      | ٦١,٠٧٠               |
| توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة                     | -                          | -                                      | -                       | (٢٧,٦٦٩)                    | (٢٧,٦٦٩)             |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤                               | ٥١٣,٨٩٠                    | ٥١٣,٨٩٠                                | ١٦,٣٨٣                  | ٤٩,١٩٦                      | ٥٧٩,٤٦٩              |
| في ١ يناير ٢٠٢٥                                 | ٥١٣,٨٩٠                    | ٥١٣,٨٩٠                                | ١٦,٣٨٣                  | ٤٩,١٩٦                      | ٥٧٩,٤٦٩              |
| رأس المال الإضافي الصادر                        | ١٨٧,٣٢٤                    | ١٨٧,٣٢٤                                | -                       | -                           | ١٨٧,٣٢٤              |
| علاوة سندات                                     | -                          | -                                      | ١٨,٧٣٢                  | -                           | ١٨,٧٣٢               |
| ربح السنة                                       | -                          | -                                      | -                       | ٥٥,٩٢١                      | ٥٥,٩٢١               |
| تكاليف المعاملة المتعلقة بإصدار<br>وحدات إضافة  | -                          | -                                      | -                       | (٤,٢٩١)                     | (٤,٢٩١)              |
| الدخل الشامل الآخر                              | -                          | -                                      | -                       | -                           | -                    |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة                       | -                          | -                                      | -                       | ٥١,٦٣٠                      | ٥١,٦٣٠               |
| توزيعات أرباح معلنة ومدفوعة                     | -                          | -                                      | -                       | (٣٩,٨٢٦)                    | (٣٩,٨٢٦)             |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥                               | ٧٠١,٢١٤                    | ٧٠١,٢١٤                                | ٣٥,١١٥                  | ٦١,٠٠٠                      | ٧٩٧,٣٢٩              |

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

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

### بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر                    | ٢٠٢٥      | ٢٠٢٤      | إيضاحات                                                            |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| ألف درهم                                       | ألف درهم  |           |                                                                    |
| ٦١,٩٦١                                         | ٦٤,٤٩٠    |           |                                                                    |
| <b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>   |           |           |                                                                    |
| ربح السنة                                      |           |           |                                                                    |
| تعديلات لـ:                                    |           |           |                                                                    |
| ٥                                              | (١٣,٠٩٥)  | (٢٤,٤٥١)  | ربح غير محقق من إعادة تقييم استثمارات عقارية                       |
|                                                | (٢,٥٤٢)   | (٣,٣٥٦)   | إيرادات التمويل                                                    |
|                                                | ٣٥,٣٠٣    | ٢٧,٩٣٩    | تكاليف التمويل                                                     |
|                                                | ٨٤,١٥٦    | ٦٢,٠٩٣    | <b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل</b> |
| <b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>           |           |           |                                                                    |
|                                                | (١٢,٣١٩)  | (٧,٧٦٨)   | التغير في الذمم المدينة والموجودات الأخرى                          |
|                                                | (١,٤١٢)   | (٤١)      | التغير في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة                      |
|                                                | ١٢,٨٠٤    | (٣)       | التغير في المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة                        |
|                                                | (١١٧)     | (١١,١٥٧)  | التغير في الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى                          |
|                                                | ٨٣,١١٢    | ٤٣,١٢٤    | النقد الناتج من العمليات                                           |
| ١٦                                             | (١,٩٤١)   | -         | ضريبة دخل مدفوعة                                                   |
|                                                | ٨١,١٧١    | ٤٣,١٢٤    | <b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>                      |
| <b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b> |           |           |                                                                    |
| ٥ و ٩                                          | -         | (١٦٣,٥٤٩) | الاستحواذ على شركة تابعة، صافي من النقد المستحوذ                   |
|                                                | (١٧٧,٦٠٥) | -         | شراء استثمارات عقارية                                              |
|                                                | ١٣,١٢١    | (٣,٨٩٣)   | حركة في ودائع قصيرة الأجل                                          |
|                                                | ٢,٥٤٢     | ٣,٣٥٦     | إيرادات تمويل مقبوضة                                               |
|                                                | (١٦١,٩٤٢) | (١٦٤,٠٨٦) | <b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>                  |
| <b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>   |           |           |                                                                    |
| ٩                                              | ٢٠١,٧٦٥   | ١٧٩,٣١٨   | متحصلات من رأس المال الإضافي المصدر                                |
|                                                | ٣٦٧,٠٠٠   | -         | متحصلات من قروض بنكية                                              |
|                                                | (٣٦٧,٠٠٠) | -         | سداد قروض بنكية                                                    |
|                                                | (٣٨,٨٣٨)  | (٢٥,٧٨٠)  | تكاليف تمويل مدفوعة                                                |
| ١٥                                             | (٣٩,٨٢٦)  | (٢٧,٦٦٩)  | توزيعات أرباح مدفوعة لحاملي الوحدات                                |
|                                                | ١٢٣,١٠١   | ١٢٥,٨٦٩   | <b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية</b>                      |
| <b>صافي الزيادة في النقد وما يعادله</b>        |           |           |                                                                    |
|                                                | ٤٢,٣٣٠    | ٤,٩٠٧     | النقد وما يعادله في بداية السنة                                    |
|                                                | ٢٤,٨٩٧    | ١٩,٩٩٠    | <b>النقد وما يعادله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥</b>                      |
| ٧                                              | ٦٧,٢٢٧    | ٢٤,٨٩٧    |                                                                    |

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

تعتبر الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

# المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

## ١ الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق. تأسس الصندوق في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ لمدة ٩٩ سنة وفقاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع (معروفاً حالياً باسم هيئة سوق المال) رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ (حالياً، ١٠ / ر.م. لسنة ٢٠٢٣) بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري لهيئة الأوراق المالية والسلع رقم ٦ / ر.ت. لسنة ٢٠١٩ الصادر عن هيئة سوق المال بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

تتألف البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م ("الشركة") التي تم الاستحواذ عليها في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"). تم تأسيس الشركة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، وتمتلك بشكل أساسي موجودات عقارية تعليمية، بما في ذلك أرض بنظام التملك الحر ومجمع مدرسي ورهن عقاري متعلق بها.

إن الصندوق مُدرج ومتداول في سوق دبي المالي ويعمل بشكل أساسي في الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل، بما في ذلك عقارات المرافق التعليمية والرعاية الصحية والموجودات الصناعية في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة ومجلس التعاون الخليجي، مما يوفر لحاملي الوحدات عائداً سنوياً جذاباً من خلال توزيع الأرباح. إن الصندوق ملزم بموجب نظام صندوق الريت بتوزيع ٨٠٪ من صافي أرباحه السنوية المحققة على حاملي الوحدات ويستحق دفعها سنوياً.

إن شركة المال كابيتال ش.م.خ هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") التي تدبر استثمارات الصندوق، وهي 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 حصة ٧٥,٩٩٪ من وحدات الصندوق.

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

## ٢ السياسات المحاسبية المادية

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

### ١-٢ 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).

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بالتوافق مع المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من مدير الصندوق ممارسة أحكامه المهنية 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.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### (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 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، 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 ٢١ – عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية

لا تتضمن التعديلات أي متطلبات محددة لتقدير سعر الصرف الفوري. لذلك، عند تقدير سعر الصرف الفوري، يمكن للشركة استخدام سعر صرف قابل للملاحظة دون تعديل أو تقنية تقدير أخرى. بموجب التعديلات، سيتعين على الشركات تقديم إفصاحات جديدة لمساعدة المستخدمين على تقييم تأثير استخدام سعر صرف تقديري على البيانات المالية. قد تشمل هذه الإفصاحات طبيعة وتأثيرات العملة غير القابلة للصرف، وسعر الصرف الفوري المستخدم، وعملية التقدير والمخاطر التي تتعرض لها الشركة بسبب عدم قابلية صرف إحدى العملات.

١ يناير ٢٠٢٥

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

##### تعديلات على المعيارين ٩ و ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – تصنيف الموجودات المالية

بموجب التعديلات، يمكن حالياً لبعض الموجودات المالية، بما في ذلك تلك التي تستوفي المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة، شريطة ألا تختلف تدفقاتها النقدية بشكل كبير عن الموجودات المالية المماثلة التي لا تتمتع بهذه الخصائص. تتضمن التعديلات أيضاً إفصاحات إضافية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي تتمتع بخصائص طارئة معينة لا ترتبط مباشرة بتغير في مخاطر أو تكاليف الإقراض الأساسية ولا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

١ يناير ٢٠٢٦

##### معايير جديدة وتعديلات هامة على المعايير المطبقة على المجموعة

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

سيحل المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "العرض والإفصاح في البيانات المالية" محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ لفرات إعداد التقارير التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧ أو بعد ذلك التاريخ. يقدم المعيار المحاسبي الجديد المتطلبات الرئيسية التالية.

- يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن خمس فئات في بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى، وهي: فئة التشغيل والاستثمار والتمويل والعمليات المتوقعة وضريبة الدخل. كما يتعين على المنشآت عرض إجمالي فرعي جديد للربح التشغيلي. لن يحدث تغير في صافي أرباح المنشآت.

١ يناير ٢٠٢٧

- يتم الإفصاح عن معايير الأداء المحددة من قبل الإدارة في إيضاح منفرد ضمن البيانات المالية.

- يتم تقديم إرشادات مُعززة بشأن كيفية تجميع المعلومات في البيانات المالية الموحدة.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المنشآت استخدام الإجمالي الفرعي للأرباح التشغيلية كنقطة انطلاق لبيان التدفقات النقدية عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية وفقاً للطريقة غير المباشرة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩: الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة – الإفصاحات ١ يناير ٢٠٢٧

المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعايير الدولية - البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي تم تأجيل تاريخ  
الدولي رقم ٢٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة المتعلقة بمعالجة بيع الموجودات أو المساهمة التفعيل إلى أجل غير  
بها بين المستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك مسمى

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات على البيانات المالية المستقبلية وتعتمد تطبيقها، إن أمكن، عندما تصبح سارية.

### ٢-٢ تحويل العملات الأجنبية

#### (أ) العملة التشغيلية وعملة العرض

إن هذه البيانات المالية الموحدة معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة التشغيلية للصندوق. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

#### (ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ 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 المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر وبيان الدخل الشامل الآخر.

### ٣-٢ استثمارات عقارية

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

يتم تقييم الاستثمارات العقارية مبدئياً بسعر التكلفة الخاصة بها، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، وحيثما ينطبق، تكاليف القروض.

تشمل التكلفة النفقات المنسوبة مباشرة إلى استحواذ الاستثمار العقاري. تشمل تكلفة الاستثمارات العقارية التي تُنشأ ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى تجهيز الاستثمارات العقارية للاستخدام المقصود، بالإضافة إلى تكاليف الاقتراض المرسلة.

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 إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند 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.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ٤-٢ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي 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 هذا الحق القانوني الواجب النفاذ مشروطًا بوقوع أحداث مستقبلية، كما يجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في سياق العمل الاعتيادي وعند تعثر أو إفسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

#### ٥-٢ الموجودات المالية

##### (١) التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛ و
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج الأعمال 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 عند الاعتراف المبدئي.

لا تعيد المجموعة تصنيف استثمارات الدين إلا في حالة واحدة وهي عندما أن يتغير نموذج الأعمال 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. يتحقق هدف نموذج أعمال المجموعة من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

(١) التصنيف (تابع)

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) الاعتراف وإيقاف الاعتراف

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة - وهو التاريخ الذي تلنزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. ويتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية بانقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل فعلي.

(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 الحساب 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؛ و
- ذمم مدينة وموجودات أخرى.

## المال كإيصال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ٥-٢ الموجودات المالية (تابع)

يتم شطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تكون المجموعة قد استنفدت جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه ليس هناك توقع معقول بالاسترداد. تتم إضافة المبالغ المستردة لاحقاً والتي تم شطبها سابقاً إلى 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. في حال وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة.

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

#### ٦-٢ المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تصبح طرفاً في الحقوق والالتزامات التعاقدية في العقد. ويتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات 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

الصندوق له مدة محدودة تصل إلى ٩٩ عاماً من تاريخ التأسيس وبما أنه صندوق مغلق، يجوز لحاملي الوحدات تداولها في سوق دبي المالي، إلا أنه لا يحق لهم استردادها أو سحبها. وفقاً لأنظمة صندوق الريت، يتعين على الصندوق توزيع ما لا يقل عن ٨٠٪ من صافي الربح السنوي المحقق إلى حملة الوحدات. يتم الاعتراف بالتوزيعات على حملة الوحدات في بيان التغيرات في حقوق ملكية حاملي الوحدات.

#### ٩-٢ إيرادات التمويل

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

## المال كإيصال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ١٠-٢ تكاليف التمويل

يتم الاعتراف بتكاليف التمويل في حساب الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الربح الفعلي. إن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخضع 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 مباشرة إلى الاستحواذ على أصل أو التزام مالي أو إصداره. تشمل تكاليف التمويل التي يتم عرضها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر على تكلفة تمويل القروض.

#### ١١-٢ عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة مؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أم عقد إيجار تشغيلي. تجري المجموعة تقييماً شاملاً حول ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري إلى المستأجر جميع المخاطر والمزايا العرضية لملكية الأصل المعني. 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 بيان المركز المالي استناداً إلى طبيعة الأصل.

تشتمل إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على إيرادات الإيجار من المستأجرين. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. عندما 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 المعني من البائع - المستأجر إلى المشتري - المؤجر هو معاملة بيع. سوف يعترف المشتري - المؤجر بالأصل العني 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.

## المال كإيصال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

#### ١٢-٢ قروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (بعد خصم 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 الرسوم حتى يتم السحب. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم سحب بعض أو كامل التسهيل، تتم رسملة الرسوم كدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

#### ١٣-٢ 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 المحنوفة 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.

#### ١٤-٢ ربحية السهم

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

#### ١٥-٢ تقارير القطاعات

لدى المجموعة قطاع تشغيلي واحد في الإمارات العربية المتحدة.

## المال كإيصال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢ السياسات المحاسبية المادية (تابع)

### ١٦-٢ ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة

تشمل الضريبة الحالية الضريبة المتوقعة المستحقة أو المستلمة على الدخل أو الخسارة الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام معدلات الضرائب التي تم تطبيقها أو التي يتم تطبيقها فعلياً في تاريخ التقرير. يمثل مبلغ الضريبة الحالية المستحقة أو المستلمة أفضل تقدير لمبلغ الضريبة المتوقع دفعه أو استلامه.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤجلة بين القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لأغراض إعداد التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضرائب. لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة في الحالات التالية:

- الفروق المؤجلة عند الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في معاملة لا تمثل دمج أعمال، والتي لا تؤثر وقت المعاملة على الربح أو الخسارة المحاسبية أو الخاضعة للضريبة، ولا تنشئ فروقاً مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخصم؛
- الفروق المؤجلة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة، وذلك في حدود قدرة المجموعة على التحكم في توقيت عكس هذه الفروق المؤجلة، ومن المحتمل ألا تنعكس في المستقبل المنظور؛ و
- الفروقات المؤجلة الخاضعة للضريبة والناشئة عن الاعتراف المبدئي بالشهرة المحققة ذاتياً.

يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة مقابل الخسائر الضريبية غير المستخدمة والفروقات المؤجلة القابلة للخصم، وذلك في حدود احتمالية توفر أرباح خاضعة للضريبة مستقبلية يمكن مقابلها استخدام هذا الموجودات. تتم مراجعة موجودات الضريبة المؤجلة بتاريخ كل تقرير ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لم يعد من المحتمل معه تحقيق المنفعة الضريبية ذات الصلة؛ يتم عكس هذه التخفيضات عندما يزداد احتمال وجود أرباح مستقبلية خاضعة للضريبة.

يعكس قياس الضرائب المؤجلة الآثار الضريبية المترتبة على الطريقة التي تتوقع المجموعة، في نهاية فترة التقرير، استرداد أو تسوية القيمة الدفترية لموجوداتها والتزاماتها.

تتم مقاصة الموجودات والالتزامات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني نافذ لمقاصة الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية، وكانت هذه الموجودات والمطلوبات متعلقة بضرائب دخل مفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية على نفس الكيان الخاضع للضريبة، أو على كيانات ضريبية مختلفة، ولكن يُعتمد تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس صافي، أو سيتم تحقيق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

عند تحديد مبلغ الضريبة الحالية والمؤجلة، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير عدم اليقين في الأوضاع الضريبية، واحتمالية استحقاق ضرائب وغرامات إضافية. وتعتقد المجموعة أن مخصصاتها للمطلوبات الضريبية كافية لجميع السنوات الضريبية المفتوحة، استناداً إلى تقييمها لعوامل عديدة، بما في ذلك تفسيرات قانون الضرائب. ويعتمد هذا التقييم على تقديرات وافتراسات، وقد يتضمن سلسلة من الأحكام المتعلقة بالأحداث المستقبلية. وقد تتوفر معلومات جديدة تدفع المجموعة إلى تغيير أحكامها بشأن كفاية المطلوبات الضريبية الحالية؛ وستؤثر هذه التغييرات في المطلوبات الضريبية على مصروفات الضريبة في الفترة التي يتم فيها اتخاذ هذا القرار.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ 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 إن الدرهم الإماراتي أو العملات الأخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر الأسعار

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر الأسعار حيث أنها لا تمتلك أي أدوات مالية حساسة لمخاطر الأسعار.

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

الموجودات والمطلوبات المالية المعرضة لتقلبات أسعار الفائدة هي ودائع قصيرة الأجل وقروض 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 مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن أرباح المجموعة للسنة ستخفض أو تزداد بمبلغ ٣.٢ مليون درهم (٢٠٢٤: ٢.٤ 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<br>التصنيف | ٢٠٢٥<br>ألف درهم | ٢٠٢٤<br>ألف درهم |
|---------------------------|------------------|------------------|
| A١ (تصنيف موديز)          | ٢٥,٣١٨           | ٦,٥٤٦            |
| A٢ (تصنيف موديز)          | -                | ٤                |
| A٣ (تصنيف موديز)          | ١,٨١٣            | ٢,٠٦٩            |
| A+ (تصنيف فيتش)           | ٣,٥٠٠            | -                |
| BBB+ (تصنيف فيتش)         | ٣٦,٥٩٦           | ١٦,٢٧٨           |
|                           | ٦٧,٢٢٧           | ٢٤,٨٩٧           |

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان (تابع)

| ودائع قصيرة الأجل<br>التصنيف |  | ٢٠٢٥     | ٢٠٢٤     |
|------------------------------|--|----------|----------|
|                              |  | ألف درهم | ألف درهم |
| A٣ (تصنيف موديز)             |  | ١٠,٠٠٠   | ٢٠,٠٠٠   |
| BBB+ (تصنيف فيتش)            |  | ٣,٣٣٤    | ٦,٤٥٥    |
|                              |  | ١٣,٣٣٤   | ٢٦,٤٥٥   |

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

تتم مراقبة إمكانية استرداد الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس منتظم. أجرت الإدارة تقييماً وقررت أن مخصص الانخفاض في القيمة لهذه الموجودات المالية المذكورة أعلاه غير جوهري.

(ج) مخاطر السيولة

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

تتطلب الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة لدى الصندوق الاحتفاظ بسيولة نقدية كافية وأوراق مالية قابلة للتداول، وتوفير التمويل من خلال تسهيلات ائتمانية كافية، والقدرة على تصفية المراكز السوقية. ونظراً لطبيعة أعمال المجموعة الديناميكية، فإنها تسعى إلى الحفاظ على مرونة التمويل من خلال إبقاء خطوط الائتمان المتاحة حسب الحاجة.

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 بشكل معقول مثل الكوارث الطبيعية.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥                       | القيمة الدفترية<br>ألف درهم | خلال سنة<br>واحدة<br>ألف درهم | ٥-١ سنوات<br>ألف درهم | أكثر من خمس<br>سنوات<br>ألف درهم | المجموع<br>ألف درهم |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>المطلوبات المالية غير المشتقة</b> |                             |                               |                       |                                  |                     |
| القروض البنكية                       | ٤٦٧,٨١٠                     | ١٣١,٥٧٢                       | ٤٠٣,٢٦٣               | -                                | ٥٣٤,٨٣٥             |
| المستحق إلى طرف ذي علاقة             | ١٨٨,٠٣٥                     | ١٧٥,٠٥١                       | ٤,٢٥٤                 | ١٥,٧٤٦                           | ١٩٥,٠٥١             |
| الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى      | ٢,٥٢٧                       | ٢,٥٢٧                         | -                     | -                                | ٢,٥٢٧               |
|                                      | <u>٦٥٨,٣٧٢</u>              | <u>٣٠٩,١٥٠</u>                | <u>٤٠٧,٥١٧</u>        | <u>١٥,٧٤٦</u>                    | <u>٧٣٢,٤١٣</u>      |
| <b>٣١ ديسمبر ٢٠٢٤</b>                |                             |                               |                       |                                  |                     |
| القروض البنكية                       | ٤٧١,٥٧٦                     | ٦٧,٥٦٥                        | ٣٥٧,٣٠٤               | ١٨٣,٥٣٣                          | ٦٠٨,٤٠٢             |
| الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى      | ٨١١                         | ٨١١                           | -                     | -                                | ٨١١                 |
|                                      | <u>٤٧٢,٣٨٧</u>              | <u>٦٨,٣٧٦</u>                 | <u>٣٥٧,٣٠٤</u>        | <u>١٨٣,٥٣٣</u>                   | <u>٦٠٩,٢١٣</u>      |

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تهدف المجموعة، عند إدارة رأس المال، إلى مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع السعي لتحقيق أقصى قدر من الفوائد 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 يُعرّف بأنه الربح السنوي المنسوب إلى حاملي أسهم الصندوق مقسوماً على إجمالي حقوق ملكية حاملي الوحدات.

يحرص مدير الصندوق إلى تحقيق التوازن بين العوائد الأعلى التي قد تتحقق مع مستويات اقتراض أكبر، وبين الامتيازات والضمان اللذين يوفرهما وضع رأسمالي جيد.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

لا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية، المقاسة بالتكلفة المستهلكة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، اختلافاً جوهرياً عن قيمها الدفترية، نظراً لأن الفوائد المدينة/الدائنة إما قريبة من أسعار السوق الحالية، أو لأن موجودات ومطلوبات مالية قصيرة الأجل بطبيعتها.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يقتضي قيام 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:

### ١-٤ 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 التكاليف المتعلقة بالمعاملات. وفقاً للمعيار رقم ٤٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الاستثمارات العقارية، اختار الصندوق قياس العقارات بعد ذلك بالقيمة العادلة، كما يحددها المقيمون المستقلون. يتمتع المقيمون المستقلون باستقلالية عن المجموعة ولديهم مؤهلات مهنية وخبرة معترف بها وذات صلة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها.

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

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢ - المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى، القابلة للملاحظة بالنسبة للموجودات أو المطلوبات، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣ - المعطيات الخاصة بالموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق قابلة للملاحظة (ويطلق عليها المعطيات غير القابلة للملاحظة).

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

| المستوى ١<br>ألف درهم              | المستوى ٢<br>ألف درهم | المستوى ٣<br>ألف درهم | المجموع<br>ألف درهم |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| -                                  | -                     | ١,٣٥٨,٧٠٠             | ١,٣٥٨,٧٠٠           |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥<br>استثمارات عقارية |                       |                       |                     |
| -                                  | -                     | ٩٩٣,٠٠٠               | ٩٩٣,٠٠٠             |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤<br>استثمارات عقارية |                       |                       |                     |

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى مستويات النظام المتدرج 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 ٥.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٤ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

#### ٢-٤ الضرائب

تخضع المجموعة للضرائب على الشركات في المواقع التي تطبق بها. تم احتساب إجمالي مخصص الضرائب الحالية والمؤجلة وفقاً لأحكام التشريعات المطبقة. يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يكون هناك ربح خاضع للضريبة يمكن مقابله استخدام هذه الخسائر. ويتطلب تحديد مبلغ الموجودات الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها أحكام إدارية هامة، استناداً إلى التوقيت المرجح ومستوى الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

#### ٥ استثمارات عقارية

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥      |                                                 |
|----------|-----------|-------------------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم  |                                                 |
| ٥٧٨,٠٠٠  | ٩٩٣,٠٠٠   | الرصيد الافتتاحي                                |
| ٣٩٠,٥٤٩  | ٣٥٢,٦٠٥   | إضافات على الاستثمارات العقارية خلال السنة*     |
| ٢٤,٤٥١   | ١٣,٠٩٥    | أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية |
| ٩٩٣,٠٠٠  | ١,٣٥٨,٧٠٠ | الرصيد في ٣١ ديسمبر                             |

تتألف الاستثمارات العقارية من حرمين مدرسين في عجمان، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة)، ومدرسين في الشارقة، الإمارات العربية المتحدة (ويس جرين الدولية: ومجمع مويلج ومجمع القرائن)، ومدرسة في دبي، الإمارات العربية المتحدة (كينت لوليغ)، ومستشفى في دبي، الإمارات العربية المتحدة (مستشفى إن إم سي رويال)، ومبنى تجاري في دبي، الإمارات العربية المتحدة (فالكون هاوس) (يشار إليها مجتمعة بـ "العقارات").

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، استحوذ الصندوق على قطعة أرض في مجمع دبي للاستثمار، تضم في الأساس أرضاً ومبنيين للرعاية الصحية ومبنى تجاري يتألف من ثلاثين مكتباً، بمساحة إجمالية بلغت ١٩٢ ألف قدم مربع. وقد قامت الشركة بتأجير الأرض ومبنى الرعاية الصحية لمستشفى إن إم سي رويال لمدة ٢٠ عاماً (بدأت في فبراير ٢٠٢٣) بإيجارات متفق عليها، بينما تم تأجير الأرض والمبنى التجاري لشركات مختلفة بموجب عقود إيجار سنوية ومتعددة السنوات.

تم تسجيل إيرادات تأجير بقيمة ٩٢ مليون درهم خلال السنة (٢٠٢٤: ٦٧ مليون درهم).

يبين الإيضاح رقم ١٤ تحليل فترات استحقاق مدفوعات الإيجار، مبيناً 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 التقييم والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساكين المعتمدين مع مراعاة متطلبات المعيار رقم ١٣ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "قياسات القيمة العادلة". بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. وتراجع الإدارة العليا التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون لأغراض التقارير المالية.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### 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 القابلة للملاحظة:

| ٢٠٢٤        | ٢٠٢٥        |                |
|-------------|-------------|----------------|
| ٧.٧٤ - ٦.٩٤ | ٧.٢٥ - ٥.٩٧ | العائد المبدئي |
| ٧.٩٢ - ٥.٩٩ | ٧.٥٠ - ٥.٩٧ | العائد الرجعي  |
| ٧.٦٥ - ٧.٤٦ | ٧.٧٥ - ٧.٤٧ | العائد المعادل |

إذا كان العائد المعادل أعلى/أقل بنسبة ٠.٥٪، لكان التقييم أقل بمبلغ ٨١ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٩٥ مليون درهم (٢٠٢٤: أقل بمبلغ ٦٣ مليون درهم / أعلى بمبلغ ٦٤ مليون درهم).

### ٦ ذمم مدينة وموجودات أخرى

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                     |
|----------|----------|---------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                     |
| ١٠,٧٧٣   | ٢٢,٧٦٨   | ذمم الإيجار المدينة |
| ١٨٩      | ٨٥       | مبالغ مدفوعة مقدماً |
| ٢٩٠      | ٣٢٦      | إيرادات مستحقة      |
| ١        | ٣٩٣      | ذمم مدينة أخرى      |
| ١١,٢٥٣   | ٢٣,٥٧٢   |                     |

### ٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                                                      |
|----------|----------|------------------------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                                                      |
| ٢٠,٠٠٠   | ١٠,٠٠٠   | ودائع لدى البنك مرهونة (فترة استحقاق تزيد عن ٣ أشهر) |
| ٦,٤٥٥    | ٣,٣٣٤    | ودائع أخرى مرهونة                                    |
| ٢٦,٤٥٥   | ١٣,٣٣٤   |                                                      |

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

#### نقد وما يعادله

| ٢٠٢٤   | ٢٠٢٥   |                                              |
|--------|--------|----------------------------------------------|
| ٩,٧٤٠  | ٣٣,٧٢٧ | نقد لدى البنك                                |
| ١٥,١٥٧ | ٣٣,٥٠٠ | ودائع لدى البنك (فترة استحقاق تقل عن ٣ أشهر) |
| ٢٤,٨٩٧ | ٦٧,٢٢٧ |                                              |

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما يعادله (تابع)

يتراوح معدل الفائدة الفعلي للودائع لدى البنوك بين ٣.٤٪ إلى ٤.٦٪ (٢٠٢٤: ٣.٨٪ إلى ٥.٣٪) سنوياً. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤، كانت أرصدة البنوك مودعة لدى البنوك المحلية وفرع لبنك دولي.

### ٨ رأس مال حاملي الوحدات وعلاوة السندات

يتألف رأس مال حاملي الوحدات من ٧٠١,٢١٤ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٥١٣,٨٩٠ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل منها). في ٧ أغسطس ٢٠٢٥، خصص الصندوق ١٨٧,٣٢٤ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل منها بعلاوة قدرها ٠,١ فلس لكل وحدة، بإجمالي ٢٠٦ مليون درهم بموجب الطرح اللاحق.

### ٩ قروض بنكية

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥      |                                      |
|----------|-----------|--------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم  |                                      |
| ٢٤٢,٤١٧  | ٤٧١,٥٧٦   | الرصيد الافتتاحي                     |
| -        | ٣٦٧,٠٠٠   | التمويل الإسلامي المستلم خلال السنة* |
| -        | (٣٦٧,٠٠٠) | التمويل الإسلامي المدفوع/المحول*     |
| ٢٢٧,٠٠٠  | -         | التمويل الإسلامي المستحوذ عليه**     |
| -        | (٥,٦٩٥)   | تكاليف معاملات التمويل               |
| ٣٧٦      | (١,١٠٦)   | صافي الفوائد المستحقة                |
| ١,٧٨٣    | ٣,٠٣٥     | إطفاء تكلفة المعاملة                 |
| ٤٧١,٥٧٦  | ٤٦٧,٨١٠   | الرصيد في ٣١ ديسمبر                  |
| (٣٢,٨٣٨) | ١٠٦,٦١٩   | ناقصاً: الجزء المتداول               |
| ٤٣٨,٧٣٨  | ٣٦١,١٩١   | غير متداول                           |

تشمل القروض البنكية ثلاث تسهيلات تمويل إسلامي (إجارة مؤسسية) بقيمة ١٤٠ مليون درهم و ١٠٥ مليون درهم و ٢٢٧ مليون درهم، لمدة ثلاث سنوات (تشمل فترة سماح مدتها ثلاث سنوات)، بمعدل ربح يعادل سعر فائدة إيپور لثلاثة أشهر بالإضافة إلى هامش ربح ثابت لكل تسهيل. هذه التسهيلات مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى على الاستثمارات العقارية، وتخصيص عائدات الإيجار، وتأمين على الاستثمارات العقارية.

تم إعادة تمويل تسهيلات التمويل الإسلامي بقيمة ١٤٠ مليون درهم و ٢٢٧ مليون درهم خلال السنة، مما ساهم في خفض تكاليف التمويل بنجاح من خلال تخفيض معدلات الربح وتأجيل سداد أصل القرض.

\*يمثل هذا إعادة تمويل تسهيلات قائمة لم ينتج عنها أي زيادة صافية في إجمالي القروض.

\*\*يمثل التمويل الإسلامي المُستحوذ عليه تسهيلات التمويل الإسلامي للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها خلال السنة السابقة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركة الأم ومدير الصندوق وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات التي تخضع بشكل مباشر أو غير مباشر لسيطرة الشركة الأم أو مدير الصندوق أو موظفي الإدارة الرئيسيين. 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:

#### ١-١٠ معاملات الأطراف ذات العلاقة

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                                                        |
|----------|----------|--------------------------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                                                        |
|          |          | المعاملات مع مدير الصندوق                              |
| ٦,٣٨٧    | ٨,١٥٧    | أتعاب الإدارة                                          |
| -        | ٣,٦٧٠    | رسوم ترتيب الدين المدفوعة                              |
| ٣,٩٥٠    | ٣,٥٥٠    | رسوم الاستحواذ الموجودات المدفوعة على استثمارات عقارية |
| -        | ٣,٦٦٤    | أتعاب استشارية للطرح اللاحق                            |
| -        | ١,٢٠٤    | أتعاب الأداء                                           |

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

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة ١,٢٥٪ بناءً على آخر صافي قيمة 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.
- أتعاب 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.

يحق لمدير الصندوق أيضاً الحصول على أتعاب أداء يتم حسابها بنسبة ١٠٪ من الزيادة السنوية في صافي قيمة الموجودات لكل وحدة فوق معدل العائد المطلوب ٧٪، وذلك وفقاً لآلية أعلى علامة مائة.

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                                           |
|----------|----------|-------------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                                           |
| -        | ٣٥٥,٠٠٠  | المعاملات مع منشآت خاضعة للسيطرة المشتركة |
| -        | ٢,٤٩٩    | الاستحواذ*                                |
| -        | ٢٢       | تكلفة التمويل*                            |
| -        |          | مصرفات أخرى                               |

\*يمثل هذا الاستحواذ على استثمار عقاري (إيضاح ٥) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ من شركة تطوير مجمع دبي للاستثمار (ذ.م.م)، وهي منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة. تألف ثمن الشراء من ذمم دائنة قصير الأجل بقيمة ١٧٥ مليون درهم بفائدة وفقاً لمعدل إيبور لمدة ٣ أشهر مضافاً إليها هامش ثابت، وذمم دائنة طويلة الأجل بقيمة ٢٠ مليون درهم (مخفّضة إلى ١٢,٨ مليون درهم باستخدام نفس معدل فائدة الذمم الدائنة قصيرة الأجل) يستحق السداد على قسطين متساويين يستحقان في ٢٠٣١ و ٢٠٣٦. تم تنفيذ هذه المعاملة في سياق الاعمال الاعتيادية ووفقاً لشروط السوق ومتطلبات المعيار رقم ٢٤ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

٢-١٠ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                                                        |
|----------|----------|--------------------------------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                                                        |
| -        | ١٨٨,٠٣٥  | مستحق إلى طرف ذي علاقة<br>منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة |
| ٤١       | ٢        | مستحق من الأطراف ذات العلاقة<br>مدير الصندوق           |
| -        | ١,٤٥١    | منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة                           |
| -        | ١٧٥,٠٥١  | القرض من طرف ذي علاقة*<br>منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة |

\* تم سداد ١٧٥ مليون درهم لاحقاً في بداية ٢٠٢٦ من خلال السحب من تسهيل تمويل إسلامي من أحد البنوك التجارية.

١١ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                          |
|----------|----------|--------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                          |
| ٢,٣٦٢    | -        | إيرادات إيجار غير مكتسبة |
| ٨١١      | ٢,١٩٢    | مصاريف مستحقة            |
| -        | ٣٢٣      | ودائع تأمين              |
| ٧٢٥      | ١,٢٦٦    | ذمم دائنة أخرى           |
| ٣,٨٩٨    | ٣,٧٨١    |                          |

١٢ مصاريف أخرى

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                       |
|----------|----------|-----------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                       |
| ٣٤٨      | ٥٩٢      | أتعاب مهنية           |
| ١٣٢      | ١٣٢      | رسوم خدمات الصندوق    |
| ٤٥       | ١٢٣      | رسوم الترخيص والتسجيل |
| ٥٤١      | ٩٢       | مصاريف متنوعة         |
| ١,٠٦٦    | ٩٣٩      |                       |

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ١٣ الأدوات المالية بحسب الفئة

يبين الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

| بالتكلفة المطفأة |          |                                 |  |
|------------------|----------|---------------------------------|--|
| ٢٠٢٤             | ٢٠٢٥     |                                 |  |
| ألف درهم         | ألف درهم |                                 |  |
|                  |          | الموجودات المالية               |  |
|                  |          | ذمم مدينة وموجودات أخرى         |  |
| ١١,٠٦٤           | ٢٣,٤٦٢   | مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة |  |
| ٤١               | ١,٤٥٣    | ودائع قصيرة الأجل               |  |
| ٢٦,٤٥٥           | ١٣,٣٣٤   | نقد وما يعادله                  |  |
| ٢٤,٨٩٧           | ٦٧,٢٢٧   |                                 |  |
| ٦٢,٤٥٧           | ١٠٥,٤٧٦  |                                 |  |
|                  |          | بالتكلفة المطفأة                |  |
| ٢٠٢٤             | ٢٠٢٥     |                                 |  |
| ألف درهم         | ألف درهم |                                 |  |
|                  |          | المطلوبات المالية               |  |
|                  |          | قروض بنكية                      |  |
| ٤٧١,٥٧٦          | ٤٦٧,٨١٠  | مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة   |  |
| ٨١١              | ٢,٥٢٧    | ذمم دائنة ومطلوبات أخرى         |  |
| ٤٧٢,٣٨٧          | ٦٥٨,٣٧٢  |                                 |  |

### ١٤ الإيجارات

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

| ٢٠٢٤      | ٢٠٢٥      |                                 |  |
|-----------|-----------|---------------------------------|--|
| ألف درهم  | ألف درهم  |                                 |  |
|           |           | خلال سنة واحدة                  |  |
| ٦٩,٢٤٧    | ٩٢,١٠٤    | أكثر من سنة واحدة حتى خمس سنوات |  |
| ٣٣٨,٥٦٣   | ٣٨٩,٦٦٢   | أكثر من خمس سنوات               |  |
| ١,٠٢٣,٨٨٠ | ١,٣٨١,٢٣٤ |                                 |  |
| ١,٤٣١,٦٩٠ | ١,٨٦٣,٠٠٠ |                                 |  |

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

### ١٥ توزيعات أرباح

في أبريل ٢٠٢٥، قام مدير الصندوق بتوزيع توزيعات أرباح نهائية بقيمة ٠,٠٤٠ درهم للوحدة (٠,٠٣٥ درهم للوحدة في ٢٠٢٤)، بإجمالي ٢٠,٥٥ مليون درهم (١٢,٢٥ مليون درهم في ٢٠٢٤) عن السنة المالية ٢٠٢٤. ويمثل هذا المبلغ، بالإضافة إلى توزيعات الأرباح المرحلية البالغة ١٥,٤٢ مليون درهم (٠,٣٠ درهم للوحدة) والمدفوعة في السنة المالية ٢٠٢٤ نسبة ٩٦٪ (٩٩٪: ٢٠٢٤) من إجمالي أرباح الصندوق السنوية المحققة للسنة المالية ٢٠٢٤.

في يوليو ٢٠٢٥، قام مدير الصندوق بتوزيع ١٩,٢٧ مليون درهم (٠,٣٧٥ درهم لكل وحدة) كتوزيعات أرباح مرحلية تمثل ٤٠٪ من الأرباح المحققة السنوية لسنة ٢٠٢٥. وسيقترح مدير الصندوق توزيعات أرباح نهائية قبل نهاية مارس ٢٠٢٦ والتي، مع الأرباح المرحلية المذكورة أعلاه، ستمثل على الأقل ٨٠٪ من الأرباح المحققة السنوية للصندوق للسنة المالية ٢٠٢٥، وذلك لامتثال لمتطلبات توزيع الأرباح وفقاً لنظام صندوق الريت.

### ١٦ الضرائب

طبقت المجموعة ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤، وذلك بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضرائب الشركات والأعمال.

بالنسبة للسنة المالية ٢٠٢٤، مُنح الصندوق الإعفاء المتاح لصندوق استثمار مؤهل بموجب المادة ١٠ من قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وبناءً عليه لم يتم دفع أي ضريبة شركات على الأرباح التي حققها الصندوق. ونظراً لأن الصندوق استحوذ على الشركة التابعة خلال السنة المالية ٢٠٢٤ وليس في بداية السنة المالية، وهو شرط أساسي للحصول على الإعفاء، فإن طلب الإعفاء المقدم بموجب المادة ٤(١)(ح) من قانون ضريبة الشركات لشركته التابعة المملوكة بالكامل لم يتم قبوله من قبل الهيئة الاتحادية للضرائب في السنة المالية ٢٠٢٥. وبناءً على ذلك، قامت الشركة التابعة المملوكة بالكامل بدفع ضريبة الشركات عن السنة المالية ٢٠٢٤ خلال السنة المالية ٢٠٢٥.

في ٢٧ مارس ٢٠٢٥، أصدرت الهيئة الاتحادية للضرائب قرار مجلس الوزراء رقم ٣٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن صناديق الاستثمار المؤهلة والشراكات المحدودة المؤهلة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضريبة على الشركات والأعمال، وقد أدخل هذا القرار شروطاً جديدة لصناديق الاستثمار العقاري (الريت) ليتم التعامل معها على أنها شافطة ضريبياً ابتداءً من السنة المالية ٢٠٢٥. أجرت المجموعة تقييماً أولياً وخلصت إلى أن الصندوق وشركته التابعة لا يستوفيان بعض الشروط اللازمة للمطالبة بالإعفاء الضريبي للسنة المالية ٢٠٢٥. وبناءً عليه، قررت المجموعة تكوين مخصص للضريبة الحالية والمؤجلة وفقاً للأحكام العادية لقانون ضريبة الشركات للسنة المالية ٢٠٢٥. يواصل مدير الصندوق التنسيق مع الجهات المعنية للحصول على إعفاءات انتقالية لتطبيق الشروط المعدلة بهدف إعادة العمل بالإعفاء الممنوح للمجموعة.

### التزام ضريبي حالي

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                                |
|----------|----------|--------------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                                |
| -        | ٧٠٣      | الرصيد الافتتاحي               |
| ٧٠٣      | -        | التزام ضريبي حالي مستحوز عليه* |
| -        | ٣,٦٦٧    | المحمل خلال السنة              |
| -        | (١,٩٤١)  | ضريبة الدخل المدفوعة           |
| ٧٠٣      | ٢,٤٢٩    | الرصيد الختامي                 |

\*يمثل الالتزام الضريبي الحالي المستحوز عليها الالتزام الضريبي للشركة التابعة المستحوز عليها في السنة السابقة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ الضرائب

### التزام ضريبي مؤجل

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                   |
|----------|----------|-------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                   |
| -        | -        | الرصيد الافتتاحي  |
| -        | ٤,٩٠٢    | المحمل خلال السنة |
| -        | ٤,٩٠٢    | الرصيد الختامي    |

### مصرفات ضريبة الدخل

| ٢٠٢٤     | ٢٠٢٥     |                        |
|----------|----------|------------------------|
| ألف درهم | ألف درهم |                        |
| -        | ٣,٦٦٧    | مصرفات الضريبة الحالية |
| -        | ٤,٩٠٢    | مصرفات الضريبة المؤجلة |
| -        | ٨,٥٦٩    |                        |

بلغ معدل الضريبة الفعلي للسنة المنتهية في ٢٠٢٥ نسبة ٨,٣٪. يرجع الانحراف عن معدل الضريبة القانوني بشكل أساسي إلى الدخل المعفى والأرباح غير المحققة.

تتألف موجودات والتزامات الضرائب المؤجلة بشكل رئيسي من فروق مؤقتة. اختارت المجموعة الاعتراف بالأرباح والخسائر على أساس "التحقق" للموجودات والتزامات المحتفظ بها في حساب رأس المال فقط، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالتزامات الضرائب المؤجلة في السنة الحالية بسبب أرباح القيمة العادلة غير المحققة من الاستثمارات العقارية، كما تم الاعتراف بموجودات ضريبية مؤجلة خلال السنة الحالية نتيجة عدم قبول خصم الفوائد لأغراض الضريب.

في ٢٣ يونيو ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة القرار الوزاري رقم ١٧٣ لسنة ٢٠٢٥، الذي يُدخل تعديلات على استهلاك الاستثمارات العقارية المُحتفظ بها بالقيمة العادلة بموجب قانون ضريبة الشركات بدولة الإمارات اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. ووفقاً لهذا القرار، يحق للمجموعة المطالبة بخصم استهلاك ضريبي بنسبة ٤٪ من التكلفة الأصلية أو قيمة التخفيض الضريبي لاستثماراتها العقارية، أيهما أقل، نظراً لأن الاستثمارات العقارية محتسبة بالقيمة العادلة، ولأن المجموعة اختارت الخضوع للضريبة على أساس التحقيق. وبناءً على ذلك، طالبت المجموعة بخصم استهلاك ضريبي على الاستثمارات العقارية، تم احتساب أثر الالتزام الضريبي المؤجل ذي الصلة، حيث يُحدث هذا الخصم الضريبي فرقاً مؤقتاً نظراً لضرورة عكسه في حالة البيع من منظور ضريبة الشركات.

بشأن مصرفات ضريبة الدخل المتعلقة بالضريبة المستحقة على نتائج المجموعة، يتم تعديلها وفقاً لقوانين وأنظمة الضرائب في الدول التي تعمل فيها المجموعة.

## المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ الضرائب (تابع)

### الركيزة ٢

في تاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٥، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة قرار مجلس الوزراء رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٤ بشأن فرض الضريبة التكميلية على المؤسسات متعددة الجنسيات ("قرار مجلس الوزراء")، والذي يفرض الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على المؤسسات متعددة الجنسيات اعتباراً من السنوات المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ أو بعد ذلك التاريخ، يتم فرض الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على الكيانات الإماراتية منخفضة الضريبة، بما يضمن حداً أدنى لمعدل الضريبة الفعّال بنسبة ١٥٪ داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

تؤهل شركة دبي للاستثمارات ش.م.ع ("الشركة الأم الأساسية") مع كياناتها المكونة لها كمجموعة متعددة الجنسيات ("مجموعة الشركات متعددة الجنسيات")، حيث تتجاوز إيراداتها الموحدة حد ٧٥٠ مليون يورو في سنتين من السنوات الأربع السابقة؛ لذلك، ستطبق لوائح ضريبة الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية على مجموعة الشركات متعددة الجنسيات.

تتضمن المادة ٣-٩ من إطار عمل الحد الأدنى المحلي للضريبة التكميلية في الإمارات العربية المتحدة إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي، الذي يتيح تقليل الضريبة الإضافية إلى الصفر للكيانات الإماراتية لمدة تصل إلى خمس سنوات، شريطة استيفاء شروط محددة. تفي المجموعة بمعايير إعفاء المرحلة الأولية للنشاط الدولي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وبناءً عليه، ليس على المجموعة أي التزام بضريبة تكميلية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

علاوة على ذلك، لا يزال من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة ٢ تُسفر عن فروق مؤقتة إضافية، وما إذا كان يتعين إعادة قياس الضرائب المؤجلة للقواعد النموذجية للركيزة ٢، وما هو معدل الضريبة الذي يتعين استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. في إطار الاستجابة لهذه الحالة من عدم اليقين، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ "ضرائب الدخل" في ٢٣ مايو ٢٠٢٣. تقدم هذه التعديلات استثناءً مؤقتاً إلزامياً من تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، والذي بموجبها لا تعترف الشركة أو تفصح عن معلومات حول موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية / تأكل القاعدة الضريبة وتحويل الأرباح الصادرة عن مجموعة العشرين.

قامت المجموعة بتطبيق هذا الاستثناء الإلزامي فيما يتعلق بالاعتراف والإفصاح عن موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة الناشئة عن ضرائب الدخل الخاصة بالركيزة ٢.

١٧ أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ التقرير، زادت التوترات الجيوسياسية في المنطقة من حالة عدم اليقين في بيئة العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتعتبر هذه التطورات أحداث لا تتطلب تعديل في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تواصل المجموعة متابعة الوضع عن كثب؛ ومع ذلك، لا يمكن حالياً تقدير التأثير المحتمل على عمليات المجموعة.