

المال كإيصال ريت وشركتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

الصفحة (الصفحات)

المحتويات

٢-١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
١٥-٧	إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة



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 حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى السادة حاملي الوحدات في صندوق المال كابيتال ريت

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز المرفق لصندوق المال كابيتال ريت ("الصندوق") وشركته التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والبيانات المرحلية الموجزة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة ("البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة"). إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي أعمال مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات تجعلنا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة المرفقة لـ ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، 'التقارير المالية المرحلية'.

كي بي إم جي لوار جلف ليتمد



فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 12 AUG 2025

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم (مدققة)	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح	الموجودات
٩٩٣,٠٠٠	٩٩٣,٠٠٠	٥	موجودات غير متداولة استثمارات عقارية
١١,٢٥٣	١٥,٧٠٧	٦	موجودات متداولة ذمم مدينة وموجودات أخرى
٢٦,٤٥٥	١٥,٩٨٠	٧	ودائع قصيرة الأجل
٢٤,٨٩٧	٣٠,٣٦٤	٧	نقد وما في حكمه
٤١	-	١٠	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
٦٢,٦٤٦	٦٢,٠٥١		مجموع الموجودات
١,٠٥٥,٦٤٦	١,٠٥٥,٠٥١		
٥١٣,٨٩٠	٥١٣,٨٩٠	٨	حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية
١٦,٣٨٣	١٦,٣٨٣	٨	رأس مال حاملي الوحدات علاوة سندات
٤٩,١٩٦	٢٩,١٧٦		أرباح محتجزة
٥٧٩,٤٦٩	٥٥٩,٤٤٩		مجموع حقوق الملكية لحاملي الوحدات
٤٣٨,٧٣٨	٤٠٢,٤٨٧	٩	المطلوبات مطلوبات غير متداولة قروض بنكية
٣٢,٨٣٨	٦٩,٨٢٦	٩	مطلوبات متداولة قروض بنكية
-	٧	١٠	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
٣,٨٩٨	٢٠,٦٩٤	١١	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٧٠٣	٢,٥٨٨	١٣	التزام الضريبة الحالية
٣٧,٤٣٩	٩٣,١١٥		مجموع المطلوبات
٤٧٦,١٧٧	٤٩٥,٦٠٢		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
٥٧٩,٤٦٩	٥٥٩,٤٤٩		صافي قيمة الموجودات (ألف درهم)
٥١٣,٨٩٠	٥١٣,٨٩٠		وحدات مصدرة (ألف وحدة)
١,١٢٧٦١	١,٠٨١٦٦		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة (درهم)

على حد علمنا، فإن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة قد تم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤.

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة شركة المال كابيتال ش.م.خ بصفتها مدير الصندوق بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢٥، ووقعها بالنيابة عن المجلس:



رئيس الشؤون المالية



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)		
٢٤,٩٣٤	٤١,٢٥٩	٥	الإيرادات
(٦٠٧)	(٦٨٨)		إيرادات الإيجار
٢٤,٣٢٧	٤٠,٥٧١		ناقصاً: المصروفات التشغيلية للممتلكات
			صافي إيرادات الممتلكات
٣,٩٠١	-		الإيرادات الأخرى
٢٨,٢٢٨	٤٠,٥٧١		صافي الإيرادات
(٢,٨٣٩)	(٣,٥٩١)	١٠	المصروفات
(٤٨٩)	(٩١)		أتعاب الإدارة
(٣,٣٢٨)	(٣,٦٨٢)		مصروفات أخرى
			إجمالي المصروفات
٢٤,٩٠٠	٣٦,٨٨٩		الأرباح التشغيلية للفترة
٢,٤٧٥	٧٥٢		إيرادات / (تكاليف) تمويل
(١٠,٣٨٨)	(١٥,٩٥٠)		إيرادات التمويل
(٧,٩١٣)	(١٥,١٩٨)		تكاليف التمويل
			صافي تكاليف التمويل
١٦,٩٨٧	٢١,٦٩١		الأرباح قبل إعادة تقييم الاستثمارات العقارية
٢٠,٤٥١	-	٥	الأرباح غير المحققة من إعادة التقييم عقارات استثمارية
٣٧,٤٣٨	٢١,٦٩١		أرباح الفترة قبل الضريبة
-	(١,٨٨٥)	١٣	مصروفات ضريبة الدخل
٣٧,٤٣٨	١٩,٨٠٦		أرباح الفترة بعد الضريبة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٣٧,٤٣٨	١٩,٨٠٦		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٧٣	٠,٠٣٨		ربحية الوحدة
			ربحية الوحدة الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية لحاملي الوحدات المرحلي الموجز الموحد

إيضاح	عدد الوحدات ألف	رأس مال حاملي الوحدات ألف درهم	علاوة سندات ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	المجموع ألف درهم
في ١ يناير ٢٠٢٤ - مدققة	٣٥٠,٠٦٤	٣٥٠,٠٦٤	-	١٥,٧٩٥	٣٦٥,٨٥٩
أرباح الفترة	-	-	-	٣٧,٤٣٨	٣٧,٤٣٨
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	٣٧,٤٣٨	٣٧,٤٣٨
رأس المال المُصدر لحقوق الاكتتاب	١٦٣,٨٢٦	١٦٣,٨٢٦	-	-	١٦٣,٨٢٦
علاوة سندات	-	-	١٦,٣٨٣	-	١٦,٣٨٣
تكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق إصدار الأسهم	-	-	-	(٨٩١)	(٨٩١)
توزيعات أرباح في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ - غير مدققة	-	-	-	(١٢,٢٥٢)	(١٢,٢٥٢)
	٥١٣,٨٩٠	٥١٣,٨٩٠	١٦,٣٨٣	٤٠,٠٩٠	٥٧٠,٣٦٣
في ١ يناير ٢٠٢٥ - مدققة	٥١٣,٨٩٠	٥١٣,٨٩٠	١٦,٣٨٣	٤٩,١٩٦	٥٧٩,٤٦٩
أرباح الفترة	-	-	-	١٩,٨٠٦	١٩,٨٠٦
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	١٩,٨٠٦	١٩,٨٠٦
توزيعات أرباح في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ - غير مدققة	-	-	-	(٣٩,٨٢٦)	(٣٩,٨٢٦)
	٥١٣,٨٩٠	٥١٣,٨٩٠	١٦,٣٨٣	٢٩,١٧٦	٥٥٩,٤٤٩

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كإيصال ريت وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
ألف درهم (غير مدققة)	ألف درهم (غير مدققة)	إيضاح
٣٧,٤٣٨	٢١,٦٩١	
(٢٠,٤٥١)	-	٥
(٢,٤٧٥)	(٧٥٢)	
١٠,٣٨٨	١٥,٩٥٠	
٢٤,٩٠٠	٣٦,٨٨٩	
(٥,٠٩٠)	(٤,٤٥٤)	
-	٤١	
(٣)	٧	
(٤,٧٢٢)	(٢,٤٧٥)	
١٥,٠٨٥	٣٠,٠٠٨	
(١٦٣,٥٤٩)	-	٩,٥
(٤,٢٥٤)	١٠,٤٧٥	
٢,٤٧٥	٧٥٢	
(١٦٥,٣٢٨)	١١,٢٢٧	
١٧٩,٣١٨	-	
(٨,٧١٦)	(١٥,٢١٣)	
(١٢,٢٥٢)	(٢٠,٥٥٥)	١٢
١٥٨,٣٥٠	(٣٥,٧٦٨)	
٨,١٠٧	٥,٤٦٧	
١٩,٩٩٠	٢٤,٨٩٧	٧
٢٨,٠٩٧	٣٠,٣٦٤	٧

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١ الوضع القانوني والأنشطة

المال كابيتال ريت ("الصندوق أو الشركة الأم") 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 بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٩ / ر.م. لسنة ٢٠١٦ (حالياً، ١٠ / ر.م. لسنة ٢٠٢٣) بشأن النظام الخاص بصناديق الاستثمار ("نظام الصندوق") والقرار الإداري رقم ٦ / ر.م. لسنة ٢٠١٩ بشأن ضوابط صندوق الاستثمار العقاري ("نظام صندوق الريت").

تتألف البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ من الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل شركة كارنيشن للتعليم ذ.م.م التي تم الاستحواذ عليها في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"). تمتلك الشركة التي تم تأسيسها في دبي، الإمارات العربية المتحدة، بشكل أساسي موجودات عقارية تعليمية، بما في ذلك أراضي التملك الحر والحرم المدرسي والرهن العقاري المقابل.

الصندوق مُدرج ومتداول في سوق دبي المالي ويعمل بشكل أساسي في الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل، بما في ذلك عقارات المرافق التعليمية والمرافق الصحية والموجودات الصناعية في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة ومجلس التعاون الخليجي، مما يوفر لحاملي الوحدات 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.

شركة المال كابيتال ش.م.خ هي مدير الصندوق ("مدير الصندوق") التي تدير استثمارات الصندوق. إن مدير الصندوق شركة مساهمة خاصة تأسست في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة تابعة لشركة دبي للاستثمار ش.م.ع التي تعد شركة مدرجة في سوق دبي المالي.

تعتبر شركة دبي للاستثمار ش.م.ع الشركة الأم المطلقة والطرف المسيطر للمجموعة وتمتلك ٧٧.١٦٪ من وحدات الصندوق.

إن العنوان المسجل للصندوق والشركة ومدير الصندوق هو ص.ب. ١١٩٩٣٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

٢ أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية" الصادر عن مجلس معايير المحاسبية الدولية. لا تحتوي البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على كافة المعلومات اللازمة للبيانات المالية السنوية الكاملة وينبغي أن تقرأ جنباً إلى جنب مع تقرير المدير والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ للصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج الأعمال للفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على نتائج الأعمال المتوقعة للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

تتفق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مع تلك الموضحة في تقرير مدير الصندوق والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء تطبيق ما يلي.

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

في الفترة الحالية، لا توجد معايير أو تعديلات جوهرية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية سارية لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

(ب) المعايير المحاسبية التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق مبكر لأي معايير محاسبية دولية جديدة أو معدلة صادرة دون أن يتم تفعيلها بعد.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٢ أساس الإعداد (تابع)

(ب) المعايير المحاسبية التي تم إصدارها دون أن يتم تفعيلها بعد (تابع)

تسري على الفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

- ١ يناير ٢٠٢٦ تعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" والمعيار رقم ٧ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية": إفصاحات بشأن تصنيف وقياس الأدوات المالية. تتناول هذه التعديلات المسائل التي تم تحديدها خلال مراجعة ما بعد تطبيق متطلبات التصنيف والقياس الواردة في المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- ١ يناير ٢٠٢٧ المعيار رقم ١٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: العرض والإفصاحات في البيانات المالية
- ١ يناير ٢٠٢٧ المعيار رقم ١٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: إفصاحات
- تاريخ التفعيل مؤجل لأجل غير مسمى تعديل على المعيار رقم ١٠ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: البيانات المالية الموحدة والمعيار رقم ٢٨ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة، يتعلق بمعالجة بيع الموجودات أو المساهمة بها من قبل المستثمرين.

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

يحتمل أن تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة تتمثل في: 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 معاملاتها مقومة بالدولار الأمريكي أو الدرهم الإماراتي وعملة أخرى مربوطة بالدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر الأسعار

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر الأسعار نظراً لأنها 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 البنوك والأطراف ذات العلاقة، ويضمن قسم الخزينة لدى مدير الصندوق الاحتفاظ بالودائع بأفضل سعر سائد في السوق وقت الاحتفاظ بكل وديعة.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات السعر المتغير

تتأثر الأرباح أو الخسارة بالحساسية في التغيرات في أسعار الفائدة. إذا كانت أسعار الفائدة أعلى أو أقل بمقدار ٥٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن أرباح المجموعة للفترة ستتخفض أو تزداد بمبلغ ٢.٤ مليون درهم (٢٠٢٤): ١.٢ مليون درهم).

(ب) مخاطر الائتمان

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

النقد وما في حكمه التصنيف	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم
A١ (تصنيف موديز)	٨,٣١٧	٦,٥٤٦
A٢ (تصنيف موديز)	٥٩	٤
A٣ (تصنيف موديز)	٢١,٨٨١	٢,٠٦٩
BBB+ (تصنيف فيتش)	١٠٧	١٦,٢٧٨
	<u>٣٠,٣٦٤</u>	<u>٢٤,٨٩٧</u>

الودائع قصيرة الأجل
التصنيف

A٣ (تصنيف موديز)	١٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠
BBB+ (تصنيف فيتش)	٥,٩٨٠	٦,٤٥٥
	<u>١٥,٩٨٠</u>	<u>٢٦,٤٥٥</u>

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من قبل مدير الصندوق من خلال الحفاظ على الأموال مع الأطراف المقابلة المعتمدة وذات السمعة الحسنة فقط ذات التصنيف الائتماني الاستثماري.

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة الشركة على توليد موارد نقدية كافية لتسوية التزاماتها بالكامل عند حلول موعد استحقاقها أو أنها لا يمكنها القيام بذلك إلا بشروط غير مواتية بشكل جوهري.

تتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة كافية من النقد والأوراق المالية المتداولة وضمنان توافر التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملزم بها والقدرة على تصفية مواقع السوق. ونظراً لطبيعة الأعمال الأساسية للصندوق، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها.

تحرص المجموعة على أن تكون قيمة النقد وما في حكمه والاستثمارات السائلة الأخرى أكبر من التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة المرتبطة بالمطلوبات المالية، باستثناء التأثير المحتمل للظروف الحرجة التي لا يمكن التنبؤ بها بناءً على أدلة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية، بما في ذلك مدفوعات الفائدة المقدرة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	القيمة الدفترية	خلال سنة واحدة	٥-١ سنوات	أكثر من خمس سنوات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
المطلوبات المالية غير المشتقة					
٤٧٢,٣١٣	١٠٢,٣٣٣	٣٢١,٦٨٦	١٦٦,٩٣٨	٥٩٠,٩٥٧	قروض بنكية
٧	٧	-	-	٧	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة
١٩,٨٨٧	١٩,٨٨٧	-	-	١٩,٨٨٧	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٤٩٢,٢٠٧	١٢٢,٢٢٧	٣٢١,٦٨٦	١٦٦,٩٣٨	٦١٠,٨٥١	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					
٤٧١,٥٧٦	٦٧,٥٦٥	٣٥٧,٣٠٤	١٨٣,٥٣٣	٦٠٨,٤٠٢	قروض بنكية
٨١١	٨١١	-	-	٨١١	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٤٧٢,٣٨٧	٦٨,٣٧٦	٣٥٧,٣٠٤	١٨٣,٥٣٣	٦٠٩,٢١٣	

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرته على الاستمرار كمنشأة عاملة مع السعي لتحقيق أقصى قدر من الفوائد لحاملي الوحدات. تتمثل سياسة الصندوق في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التطور المستقبلي للأعمال. يركز مدير الصندوق على العائد على رأس المال، والذي يعرف بأنه أرباح 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 الملازمة في ظل مركز رأسمالي قوي.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية، وذلك نظراً إما لتقارب الفوائد المدينة / الدائنة من أسعار السوق الحالية أو لطبيعة الموجودات والمطلوبات المالية قصيرة الأجل.

٤ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يقتضي من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الهامة التي أبدتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة كانت هي نفس الأحكام والمصادر المطبقة في إعداد البيانات المالية للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٥ استثمارات عقارية

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٩٣,٠٠٠	٥٧٨,٠٠٠	الرصيد الافتتاحي
-	٣٩٠,٥٤٩	إضافات إلى الاستثمارات العقارية خلال الفترة/ السنة*
-	٢٤,٤٥١	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
٩٩٣,٠٠٠	٩٩٣,٠٠٠	الرصيد الختامي

تتكون العقارات الاستثمارية من حرمين مدرسيين في إمارة عجمان، الإمارات العربية المتحدة (مدرسة الشعلة الخاصة ومدرسة الشعلة الأمريكية الخاصة) وحرمين مدرسيين في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة (مدارس ويس جرين الدولية، حرم الموالي وحرم القرائن) وحرم مدرسي واحد في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة (كلية كينت) ("العقارات").

* في ٢٧ يونيو ٢٠٢٤، استحوذ الصندوق على حصة ١٠٠٪ في شركة تمتلك بشكل أساسي أصولاً عقارية تتكون من أراضي التملك الحر والمباني بمساحة إجمالية تبلغ ٥٦٣,٩٥٠ قدماً مربعاً ومساحة مبنية تبلغ ٣٣٤,١٧٠ قدم مربع ورهن مقابل. قامت الشركة بتأجير الأرض والمباني لمؤسسة تعليمية لمدة ٢٥ عام (بدأت بشكل مبدئي في نوفمبر ٢٠١٧) وفقاً لمعدلات الإيجار المتفق عليها.

تم الاعتراف بإيرادات الإيجار البالغة ٤١.٣ مليون درهم خلال الفترة (٢٠٢٤: ٢٤.٩ مليون درهم).

عمليات التقييم

خضعت العقارات للتقييم من قبل خبير تقييم مستقل ومسجل في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ وفقاً لدليل التقييم والتقييم الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المعتمدين مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ "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 تستند القيمة من رسملة صافي إيرادات العقار.

٦ ذمم مدينة وموجودات أخرى

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٠٩٠	١٠,٧٧٣	ذمم إيجار مدينة
١١٣	١٨٩	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤٩٤	٢٩٠	إيرادات مستحقة
١٠	١	ذمم مدينة أخرى
١٥,٧٠٧	١١,٢٥٣	

المال كإبتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٧ ودائع قصيرة الأجل ونقد وما في حكمه

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	
١٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
٥,٩٨٠	٦,٤٥٥	ودائع مرهونة لدى البنوك (ذات فترات استحقاق تتجاوز الثلاثة أشهر)
١٥,٩٨٠	٢٦,٤٥٥	ودائع أخرى قيد الرهن

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

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	
١٠,٣٦٤	٩,٧٤٠	نقد وما في حكمه
٢٠,٠٠٠	١٥,١٥٧	نقد لدى البنوك
٣٠,٣٦٤	٢٤,٨٩٧	ودائع لدى البنوك (ذات فترات استحقاق تقل عن ثلاثة أشهر)

٨ حقوق الملكية لحاملي الوحدات وعلو السندات

تتكون حقوق الملكية لحاملي الوحدات من ٥١٣,٨٩٠ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (٢٠٢٤): ٥١٣,٨٩٠ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل منها).

في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، خصص الصندوق ١٦٣,٨٢٦ ألف وحدة بقيمة ١ درهم لكل وحدة بعلو قدرها ٠.١ فلس لكل وحدة بمبلغ ١٦٣.٨ مليون درهم في حقوق الملكية ومبلغ ١٦.٤ مليون درهم في علو السندات بموجب إصدار حقوق أولوية.

٩ قروض بنكية

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ ألف درهم	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ألف درهم	
٤٧١,٥٧٦	٢٤٢,٤١٧	الرصيد الافتتاحي
-	٢٢٧,٠٠٠	تمويل إسلامي تم الاستحواذ عليه *
(١٤٢)	٣٧٦	صافي الفائدة المستحقة *
٨٧٩	١,٧٨٣	إطفاء تكاليف معاملات
٤٧٢,٣١٣	٤٧١,٥٧٦	الرصيد الختامي
(٦٩,٨٢٦)	(٣٢,٨٣٨)	ناقصاً: الاستحقاق المتداول
٤٠٢,٤٨٧	٤٣٨,٧٣٨	غير متداول

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

٩ قروض بنكية (تابع)

تشمل القروض المصرفية ثلاثة تسهيلات تمويل إسلامي (الإجارة التجارية) بقيمة ١٤٠ مليون درهم و ١٠٥ مليون درهم و ٢٢٧ مليون درهم لمدة ٥ سنوات (بما في ذلك فترة السماح البالغة ٢.٥ سنة) و ٣ سنوات (بما في ذلك فترة السماح لمدة ٣ سنوات) و ١٠ سنوات (بما في ذلك فترة السماح لمدة ٢ سنة) على التوالي بمعدل ربح يتراوح بين ١ إلى ٣ أشهر إيبور بالإضافة إلى معدل هامش ثابت. يتم تأمين هذه التسهيلات عن طريق الرهن العقاري من الدرجة الأولى على العقارات الاستثمارية، والتنازل عن متحصلات الإيجار والتأمين على العقارات الاستثمارية.

* تمثل القروض الإضافية خلال العام تسهيلات التمويل الإسلامي للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها خلال الفترة.

١٠ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٤
ألف درهم	ألف درهم
معاملات مع مدير الصندوق	
أتعاب الإدارة	
رسوم الاستحواذ على الموجودات المدفوعة للعقارات الاستثمارية	
٣,٥٩١	٢,٨٣٩
-	٣,٩٥٠

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

- أتعاب الإدارة: أتعاب إدارة سنوية بنسبة ٢.٥٪ بناءً على آخر قيمة صافي موجودات معلنة، وتُحسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
- رسوم الاستحواذ أو الاستبعاد: ١٪ من قيمة استحوذ أو استبعاد الموجودات المستحوذ عليها أو المستبعدة من قبل الصندوق.
- رسوم استشارات الترتيب: ١٪ من قيمة الدين أو القرض لتقديم الاستشارة بشأن ترتيبات القروض والديون.

في جميع الحالات، لن تتجاوز الرسوم السنوية (إجمالي الرسوم الثلاثة المذكورة أعلاه) خلال السنة المالية نسبة ٢.٥٪ من آخر صافي قيمة موجودات معلنة للصندوق ومحسوبة في نفس السنة المالية وقبل خصم أتعاب الإدارة.

أرصدة الأطراف ذات العلاقة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة			
مدير الصندوق	٧	-	-
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة			
مدير الصندوق	-	٤١	-

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١١ ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٢٧١	-	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
-	٢,٣٦٢	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٦١٦	٨١١	مصرفات مستحقة
٨٠٧	٧٢٥	ذمم دائنة أخرى
٢٠,٦٩٤	٣,٨٩٨	

١٢ توزيعات أرباح

في ٢٠ مارس ٢٠٢٥، أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح نهائية وتم سدادها بمبلغ ٠.٠٤٠ فلس للوحدة الواحدة (٢٠٢٤). ٠.٠٣٥ فلس للوحدة الواحدة) بمبلغ ٢٠.٥٥ مليون درهم (٢٠٢٤: ١٢.٢٥ مليون درهم) للسنة المالية ٢٠٢٤، والتي تمثل مع توزيعات الأرباح المرحلية المدفوعة في السنة المالية ٢٠٢٤ مبلغ ١٥.٤٢ مليون درهم (٠.٠٣٠ درهم للوحدة) بما يمثل نسبة ٩٦٪ (٢٠٢٤: ٩٩٪) من أرباح الصندوق السنوي المحقق للسنة المالية ٢٠٢٤.

في ٢٤ يونيو ٢٠٢٥، أعلن مدير الصندوق عن توزيعات أرباح مرحلية بمبلغ ١٩.٢٧ مليون درهم (٠.٠٣٧٥ درهم لكل وحدة)، وهو ما يمثل ٩٧٪ من الأرباح المحققة للنصف الأول من سنة ٢٠٢٥.

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

١٣ الضرائب

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال التجارية، قانون ضريبة الشركات ("قانون ضريبة الشركات")، وذلك لإصدار نظام جديد لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. دخل نظام ضريبة الشركات الجديد حيز التنفيذ للقرارات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

قامت المجموعة بتقييم إمكانية الاستفادة من الإعفاء المتاح لصناديق الاستثمار المؤهلة بموجب المادة ١٠ والمادة ٤(١)(ح) من قانون ضريبة الشركات على الصندوق وشركته التابعة المملوكة بالكامل، ولاحظت استيفاء كافة شروط الإعفاء، ثم قدمت طلب للاستفادة من الإعفاء من الهيئة الاتحادية للضرائب. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، خلصت المجموعة إلى عدم وجود أي تأثير ضريبي حالي أو مؤجل محتمل نظراً لاستيفاء شروط الإعفاء، وستواصل المجموعة متابعة الموافقة النهائية من الهيئة.

في ٢٧ مارس ٢٠٢٥، أصدرت الهيئة الاتحادية للضرائب القرار الوزاري رقم ٣٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن صناديق الاستثمار المؤهلة وشركات التضامن المحدودة المؤهلة لأغراض المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال التجارية، وقد أدخل هذا القرار شروط جديدة لمعاملة صناديق الريت على أنها منشأة ملتزمة بالشفافية الضريبية اعتباراً من السنة المالية ٢٠٢٥. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير ذلك على حالة الإعفاء للصندوق والشركة التابعة له.

قررت المجموعة رصد مخصص لمصرفات ضريبة الدخل بقيمة ١.٩ مليون درهم، وفقاً للمخصصات الاعتيادية لقانون ضريبة الشركات، للنصف الأول من السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، والذي سيتم الاحتفاظ به أو عكسه بناءً على نتائج التقييم المذكور أعلاه.

المال كابيتال ريت وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥

١٣ الضرائب (تابع)

الالتزام الضريبي الحالي

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٠٣	-	الرصيد الافتتاحي
-	٧٠٣	التزام ضريبي حالي مستحوز عليه *
١,٨٨٥	-	المحمل خلال الفترة/ السنة
٢,٥٨٨	٧٠٣	الرصيد الختامي

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

مصروفات ضريبة الدخل

لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١,٨٨٥	مصروفات الضريبة الحالية
-	١,٨٨٥	

١٤ الأحداث اللاحقة

لاحقاً لنهاية الفترة، اختتم الصندوق الاكتتاب العام اللاحق لوحداته، مُصدراً ١٨٧,٣٢٥ ألف وحدة إضافية، بقيمة ١ درهم للوحدة، بعلاوة إصدار قدرها ٠.١ فلس درهم للوحدة، ليصل إجمالي رأس المال إلى ١٨٧.٣ مليون درهم، و ١٨.٧ مليون درهم علاوة إصدار للأوراق المالية.