

صندوق تعليم ريت

التقرير السنوي - 2025

❖ المحتوى

1. نظرة عامة
2. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
3. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها
4. أداء الصندوق
5. وصف للمؤشر الاسترشادية للصندوق
6. تحليل ونظرة الإدارة
7. لمحة عامة عن الأصول العقارية
8. أي تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق
9. تقرير تقييم المخاطر
10. حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
11. تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة
12. القوائم المالية

❖ نظرة عامة عن صندوق تعليم ريت

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثماري عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

يُعد صندوق تعليم ريت أول صندوق استثماري عقاري متداول متخصص في قطاع التعليم في المملكة، حيث تم إدراجه في السوق المالية السعودية (تداول) في منتصف عام 2017م. ويهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية في القطاع التعليمي، والذي يُعد من القطاعات الأساسية ذات الاستقرار النسبي والعوائد المتكررة.

كما في 31 ديسمبر 2025م، بلغت نسبة إشغال أصول الصندوق 100%، حيث تتكون محفظة الصندوق من سبعة (7) عقارات مملوكة ملكية حرة بالكامل، ولا يشمل الصندوق على أي استثمارات في عقارات مستأجرة.

تأسس الصندوق من خلال الاستحواذ على الأصل العقاري لمدارس التربية الإسلامية في مدينة الرياض، والتي تُعد من أقدم المدارس وأكثرها سمعةً وتميزاً. ويرتبط الصندوق مع مشغل المدرسة بعقد إيجار طويل الأجل لمدة 27 عاماً، مما يوفر استقراراً في التدفقات النقدية على المدى الطويل.

واستمراراً في تنفيذ استراتيجية الصندوق، تم خلال عام 2018م الاستحواذ على أصل عقاري مؤجر لمدارس الرواد العالمية بعقد إيجار طويل الأجل يمتد لأكثر من 30 عاماً (اعتباراً من 1 يناير 2012م)، وذلك بموجب عقد إيجار مُلزم. وتُعد مدارس الرواد العالمية من أبرز المدارس على مستوى المملكة.

وفي منتصف عام 2020م، استحوذ الصندوق على الأصل العقاري لمدارس الغد الأهلية الواقعة في حي الملك عبد الله بمدينة الرياض، والتي تقوم الشركة الوطنية للتربية والتعليم بامتلاكها وتشغيلها. وتم تأجير العقار بعقد لمدة 10 سنوات، يتم تجديده تلقائياً لثلاث فترات إضافية مدة كل منها خمس سنوات (إجمالي مدة تصل إلى 25 عاماً)، ما لم يُخطر المستأجر بعدم الرغبة في التجديد قبل خمس سنوات من انتهاء العقد.

وخلال عام 2022م، استحوذ الصندوق على محفظة عقارية مكونة من أربعة أصول تعليمية، تشمل ثلاث روضات أطفال في مدينة الرياض ومدرسة (K-12) في مدينة الدمام، وجميعها مؤجرة لشركة الخليج للتدريب والتعليم بموجب عقود إيجار مُلزمة، وبمتوسط مدة إيجار متبقية بلغت 17.7 سنة عند الاستحواذ.

وفي إطار التزام الصندوق بتعزيز الطاقة الاستيعابية لأصوله، قام خلال عام 2022م بتطوير مبنى جديد ضمن مدارس التربية الإسلامية، وقد تم الانتهاء من أعمال التطوير في عام 2023م وتسليمه للمستأجر، مما مكّن المدرسة من استقبال أعداد إضافية من الطلبة، وأسهم في دعم نمو إيرادات الصندوق على المدى الطويل.

تتضمن جميع عقود الإيجار طويلة الأجل في محفظة الصندوق زيادات دورية في القيمة الإيجارية، وبفضل طبيعتها التعاقدية الممتدة، فإنها توفر مستوى عالٍ من الاستقرار والوضوح وقابلية التنبؤ بالتدفقات النقدية المستقبلية. ويعزز ذلك قدرة الصندوق على تحقيق عوائد تشغيلية مستقرة، ودعم سياسة التوزيعات النقدية.

ويتميز الصندوق بسياسة توزيع أرباح ربع سنوية منذ تأسيسه، الأمر الذي انعكس إيجاباً على جاذبيته لدى المستثمرين وساهم في دعم استقرار سعر وحداته في السوق المالية

تتم إدارة صندوق تعليم ريت من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، وهي واحدة من الشركات الرائدة في المملكة العربية السعودية في توفير الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. شركة السعودي الفرنسي كابيتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ 500 مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مغلقة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم 11153-37 لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

❖ الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها

يهدف الصندوق إلى تكوين محفظة استثمارية متخصصة في قطاع التعليم والتدريب داخل المملكة العربية السعودية وخارجها، بما يحقق دخلاً تأجيراً دورياً ويسهم في تحقيق عوائد مستدامة على رأس المال المستثمر، وذلك بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية.

ويركز الصندوق على الاستثمار في أصول عقارية تعليمية مدرة للدخل، مع إمكانية الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري ذات الصلة بالقطاع التعليمي، شريطة عدم الاستثمار في الأراضي البيضاء، وذلك وفقاً للشروط والاحكام المعمول بها.

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م

مجموع الإيرادات	مجموع المصروفات.	إجمالي الربح
66,912,593	(26,186,230)	33,736,012
صافي الدخل	إجمالي توزيعات الأرباح	أداء سعر الوحدة
33,736,012	(33,246,622)	9.30 – 10.60
صافي قيمة الوحدة لكل وحدة	صافي قيمة الأصول.	عائد التوزيعات لسعر الوحدة
100%	550,174,922	6.4%
نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات:	نسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق	
14%	21%	

نسبة الايجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق

نسبة الايجار لكل أصل	إجمالي إيجارات أصول الصندوق
0.00%	100%

الأداء المالي لقطاعات الصندوق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م

تعليم
نسبة الاشغال %100
الربح التشغيلي 33,736,012
عدد الوحدات التأجيرية 7

العقارات	العقارات المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة	العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة
مدارس التربية الإسلامية	26,654,705.33	%22.04
مدارس الرواد العالمية	20,911,821.62	%18.21
مدارس الغد الأهلية	6,283,061.04	%7.63
مدارس الخليج - الملقا	2,821,110.00	%3.12
مدارس الخليج – الإشراف	2,431,487.52	%2.24
مدارس الخليج – الياسمين	2,951,359.92	%3.16
مدارس الخليج - حطين	4,255,467.12	%4.76

أداء الصندوق خلال آخر (3) سنوات مالية أو منذ التأسيس (ريال سعودي)

2023	2024	2025	
549,808,260	549,685,532	550,174,922	صافي قيمة أصول الصندوق نهاية كل سنة مالية.
657,398,929	803,773,640	828,408,381	صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة نهاية كل سنة مالية.
11.5012	10,7967	10.7877	أعلى صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
10.9805	10,7552	9.30	أقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
51,000,000	51,000,000	51,000,000	عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية
0.64	0.64	0.65	توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجد)
0.16	0.16	0.16-0.17	الأرباح المدفوعة لكل وحدة
3.23%	4.1%	3.88%	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية
34.63% June 2027	34.02% June 2027	34.76% June 2027	نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
3.23%	4.1%	3.88%	نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول.
53.69%	102.68%	100.35%	العائد على الوحدة
20.18%	27.23%	8.18%	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادية للصندوق بأداء الصندوق

* العائد على الوحدة يحسب على أساس صافي القيمة العادلة للوحدة والأرباح المدفوعة لكل سنة.

الأداء السابق للصندوق

1. العائد الكلي لسنة / ثلاثة سنوات / خمسة سنوات / منذ التأسيس.

منذ التأسيس	5 سنوات	3 سنوات	1 سنة	العائد الإجمالي السنوي
100.35%	70.12%	52.66%	8.18%	

إجمالي العائدات السنوية لكل من السنوات العشر الماضية أو منذ التأسيس.

أومنذ التأسيس	2019م	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م	2025م	العائد الإجمالي السنوي
100.35%	7.37%	7.05%	7.97%	8.34%	20.18%	27.23%	8.18%	

ملاحظة: تم تأسيس الصندوق خلال عام 2017.

وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة:
لا يوجد

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

يواصل قطاع التعليم في المملكة العربية السعودية تحقيق نمو قوي ومستدام، مدعوماً بالعوامل الديموغرافية الإيجابية والإصلاحات المستمرة في إطار رؤية المملكة 2030. ومع حلول عام 2025م، يُقدَّر أن عدد سكان المملكة قد تجاوز 36 مليون نسمة، مع استمرار النمو بوتيرة قوية مدفوعاً بالزيادة الطبيعية للسكان وتدفقات المقيمين. ويسهم هذا التوسع في تعزيز الطلب المتزايد على البنية التحتية التعليمية عالية الجودة والخدمات التعليمية.

وعلى الرغم من هذا النمو، لا تزال المملكة تسجل أحد أدنى معدلات انتشار التعليم الأهلي في دول مجلس التعاون الخليجي، حيث يُقدَّر بنحو 17% إلى 18%. ومع ذلك، يشهد الطلب على التعليم الأهلي تفضيلاً متزايداً من قبل المواطنين والمقيمين، بما يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030 الرامية إلى رفع نسبة الالتحاق بالتعليم الأهلي إلى 25% بحلول عام 2030م، مما يخلق فرصاً واضحة لاستمرار توسع القطاع.

وتظل مدينة الرياض محور هذا النمو، حيث يُتوقع أن يقترب عدد سكانها من 10 ملايين نسمة بحلول عام 2030م، مدعوماً بمبادرات التنوع الاقتصادي والمشاريع التنموية الكبرى التي تستقطب الكفاءات المحلية والدولية. ومن المتوقع أن يؤدي هذا النمو السكاني إلى زيادة كبيرة في الطلب على الطاقة الاستيعابية للمدارس، حيث تشير التقديرات إلى حاجة مدينة الرياض لأكثر من 100 مدرسة إضافية بحلول عام 2030م، مع توقع أن يتم تطوير نسبة كبيرة منها من قبل القطاع الخاص لتلبية التغير في تفضيلات التعليم.

وتواصل الاستثمارات الحكومية والخاصة في قطاع التعليم تسجيل مستويات قوية، حيث تخصص المملكة جزءاً كبيراً من ميزانيتها لقطاع التعليم، مما يعزز مكانتها كأحد أكبر المنفقين على التعليم في المنطقة. وفي الوقت ذاته، يظل اهتمام المستثمرين بالقطاع مرتفعاً، مدعوماً بالإصلاحات التنظيمية، ومبادرات التخصيص، وزيادة مشاركة المشغلين المحليين والدوليين.

ويتمتع صندوق تعليم ريت بموقع استراتيجي يمكنه من الاستفادة من هذه الديناميكيات الإيجابية في السوق. فمنذ استثماره الأول في عام 2017م، واصل الصندوق توسيع وتحسين محفظته من الأصول التعليمية. واعتباراً من عام 2025م، يدير الصندوق محفظة متنوعة من الأصول التعليمية المدرة للدخل، بإجمالي أصول تحت الإدارة تُقدَّر بنحو 856 مليون ريال سعودي. ويتيح هذا التركيز الاستراتيجي للصندوق الاستفادة من النمو المتزايد في الطلب على المرافق التعليمية عالية الجودة، مع تحقيق عوائد مستقرة وجاذبة للمستثمرين.

❖ التغييرات التنظيمية

لا يوجد.

❖ مراجعة عمليات الصندوق

حقق تعليم ريت إجمالي الإيرادات 66.9 مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره 33.7 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025. بلغ إجمالي المصروفات (التشغيلية وغير التشغيلية) للصندوق 33.1 مليون ريال سعودي، منها 21.1 رسوم تمويل و 6.9 مليون ريال سعودي تتعلق بمصاريف الاستهلاك و3.8 مليون ريال سعودي تتعلق برسوم الإدارة. نتيجة للنمو المستقر والطبيعي لأصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت 33.2 مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام 2025م.

التحديث اللاحق

بعد نهاية العام، حدثت الأحداث التالية:

وافق مجلس إدارة الصندوق على إعلان وتوزيع أرباح بمبلغ 8.67 مليون ريال سعودي (0.17 ريال سعودي لكل وحدة).

❖ الأصول التي يستثمر فيها الصندوق

مدارس التربية الإسلامية (ملكية)

المدرسة تقع في حي الرحمانية في مدينة الرياض، والمستأجرة من قبل شركة مدارس التربية الإسلامية المحدودة، كما ان الشركة المشغلة تعمل في نفس المجال منذ أكثر من خمسين سنة

موقع المجمع

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس التربية الإسلامية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الرحمانية
مساحة الارض	45,666.94م ²
مساحة البناء	42,180م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام 1384هـ الموافق 1964م
عمر البناء	54 سنة
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية الاصل	388,752,500 ريال سعودي

مدارس الرواد العالمية

مدرسة تقع في حي النزهة مدينة الرياض، قطعة رقم (232) مخطط رقم (1/1954) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس الرواد العالمية، كما انه تم تشغيل المدرسة في 1435/01/04 هـ الموافق 2012/1/1 م.

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس الرواد العالمية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي النزهة
مساحة الارض	30,000م ²
مساحة البناء	52,205م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام 1435 هـ الموافق 2012 م
عمر البناء	6 سنوات
تاريخ شهادة إتمام البناء	1435/01/04 هـ
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية الاصل	322,724,000 ريال سعودي

مدارس الغد الأهلية

تقع المدرسة بحي الملك عبدالله بشارع العروبة وتستأجر من قبل مدارس الغد الأهلية.

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس الغد الأهلية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الملك عبد الله
مساحة الارض	11,282م ²
مساحة البناء	17,458م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية الاصل	95,249,000 ريال سعودي

مدارس الخليج – حطين
معلومات الأصل

اسم العقار	مدرسة حطين
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض - حطين
مساحة الارض	4,725 م ²
مساحة البناء	8,063 م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	56,692,500 ريال سعودي

مدارس الخليج – النرجس
معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة النرجس
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض - النرجس
مساحة الارض	3,713 م ²
مساحة البناء	7,246 م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	39,939,500 ريال سعودي

مدارس الخليج – الملقا
معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة الملقا
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض – الملقا
مساحة الارض	2,985 م ²
مساحة البناء	5,527 م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1441 هجري الموافق 2019 ميلادي
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	37,670,500 ريال سعودي

مدارس الخليج – الاشراق - الدمام

معلومات الاصل

اسم العقار	مدرسة الاشراق
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الدمام – الحمراء
مساحة الارض	8,000 م ²
مساحة البناء	8,019 م ²
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	1422 هجري الموافق 2001 ميلادي
نسبة الإثغال للمساحة التأجيرية	100%
قيمة السوقية للأصل	32,294,500 ريال سعودي

أي تغييرات أساسية أو غير أساسية حدثت خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق

- استقالة عضو مجلس إدارة الصندوق الأستاذ/ إيهاب طالب فرحان.
- تم تعيين الأستاذة/ هيفاء بنت فهد القوفي عضواً غير مستقل في مجلس إدارة الصندوق.

تقرير تقييم المخاطر

كجزء من سياسة إدارة المخاطر الفعالة، اعتمد مدير الصندوق إطار عمل من أربع نقاط لضمان تحديد المخاطر بشكل مناسب وتخفيفها. مكوناتها هي كما يلي: المراجعة السنوية لكل من سجلات المخاطر والية التحكم، واستراتيجية إدارة المخاطر الخاصة بالطرف الثالث، والمراقبة المستمرة والإبلاغ عن أي عدم امتثال للوائح والتنظيمات، والرصد السنوي لتوصيات المراجعة الخارجية المعلقة. ولمعالجة كل من هذه الملاحظات، اعتمد مدير الصندوق سياسات واضحة وعين موظفين معينين في الشركة للتخفيف من هذه المخاطر بشكل فعال.

مخاطر عدم وجود ضمان ربحية الاستثمار في الصندوق

عدم ضمان أن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها للحد من الخطر تقييم العقارات مرتان في السنة لتوضيح ظروف السوق للقيام بالاحتياطات اللازمة لحماية قيمة العقارات.

مخاطر عدم الوفاء بالأنظمة ذات العلاقة

قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر على قيمة استثمارهم تأثيراً سلبياً. وينبغي على المستثمرين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في وضعه كصندوق متداول في السوق السعودية (تداول) وذلك بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية للحد من الخطر يتابع مدير الصندوق جميع الأنظمة واللوائح مع وجود إشراف من قبل إدارة الالتزام والحوكمة والقانونية التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.

مخاطر التغيير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغييرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، من شأنها أن تؤثر بشكل سلبي على أعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في التكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة للحد من الخطر يتم النظر في قيمة ومبلغ التمويل مما يقلل بشكل كبير من مخاطر سعر الفائدة.

مخاطر طبيعة الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق للحد من الخطر لن يتم أي بيع الا بعد إتباع الإجراءات الأنسب للبيع حسب ظروف السوق.

مخاطر الاستثمارات العقارية

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية، والتي تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب وتوافر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة. والتي سوف تؤثر على أسعار العقار مما ينعكس على سعر وحدات الصندوق للحد من الخطر يتابع مدير الصندوق الأخبار الاقتصادية والاتجاهات التنظيمية والقوانين التي من شأنها أن تساعد على اتخاذ الخطوات اللازمة لتكون سبابة لاتخاذ الاجراءات اللازمة لتخفيف أو تقليل تأثير الحدث قدر الإمكان.

مخاطر الانخفاض في قيمة العقار

تشهد قيمة العقارات تقلبات وتغيرات. وقد يؤدي التغير في مؤشرات الاقتصاد السعودي إلى انخفاض القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق مما قد يقود بدوره إلى تقلص عوائد الصندوق أو تصفية الصندوق دون نجاح في تنفيذ استراتيجيته الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك تتعرض الاستثمارات في العقارات التجارية والسكنية للمخاطر التي تؤثر في القطاع العقاري والسكني بشكل عام بما في ذلك التغيرات الموسمية ورغبة المشترين في شراء عقار معين والتغيرات في الظروف الاقتصادية والثقة في الأعمال التجارية للحد من الخطر تقيم أصول الصندوق الذي يجريه اثنان من المثمنين المستقلين قد يستخدم مدير الصندوق عمليات تقويم داخلية لأغراض مختلفة. منها اخذ الحيطة والحذر ومعرفة ظروف السوق جيدا لتفادي الخسارة.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

إن الأصول العقارية مؤجرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال أحد المستأجرين عن الوفاء بالتزاماته. ففي تخلف أحد المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية للحد من الخطر على مدير الصندوق التأكد من وجود عقود تأجيريه وعقود ادارة املاك مع الشركة التي تقوم بدورها بمتابعة الدفعات التأجيرية وتحصيلها بالكامل.

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصّل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني

من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين للحد من الخطر يجب المحافظة على نسب الاشغال عالية وتدار العقارات المتبقية من قبل مدير الاملاك المسؤول عن تأجير المتاح من الوحدات كما يتم تقديم اشعار مسبق من قبل اي من الطرفين قبل إنهاء العقد. لتمكن مدير الصندوق من إيجاد بديل.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك

سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية. وعليه فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعه المالي وبالتالي سعر الوحدة للحد من الخطر يختار الصندوق بعناية الشركات المختصة لتفادي التقصير. وستكون على أساس حصري ليعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات.

مخاطر التطوير العقاري

1. التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب
2. تجاوز التكاليف المحددة
3. عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة
4. القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات

علماً بأن الصندوق لا ينوي الدخول في أي مشروع عقاري تطويري في الوقت الحالي، ولكن في حال الدخول في المشاريع التطويرية في المستقبل، سيضع الصندوق خطة واضحة منطقية تتضمن الدراسات اللازمة لتفادي أي مشاكل.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار للحد من الخطر يجب وجود فترة إشعار مسبقة تمكن مدير الصندوق للبحث عن مستأجر البديل كما ان مدير الصندوق يقوم بتجديد عقود الإيجار بما يتماشى مع شروط السوق السائدة.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل

سيدخل الصندوق في عقود إيجار طويلة مع بعض المستأجرين. قد تتضمن هذه العقود زيادات في القيمة الإيجارية أو قد لا تشملها. من المتوقع أن تنخفض عوائد الصندوق عند زيادة تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو ارتفاع أسعار العقارات مع استقرار مدفوعات الإيجارات. للحد من هذه المخاطر، يجب أن تستند هذه العقود على أسس تجارية وتطلعات مستقبلية لتجنب الخسائر.

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع التعليم بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو فرض قيود مرتبطة بالنظام التعليمي عامة أو إلغاء التراخيص الممنوحة للمدارس الأهلية أو أي أنظمة أو اللوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة العرض من المدارس سواء الأهلية أو الحكومية. للحد من هذه المخاطر، قطاع التعليم يعتبر من القطاعات الدفاعية وهي الأقل تأثراً بالأوضاع الاقتصادية.

مخاطر الأوبئة و/ أو المواقف المماثلة التي تؤدي إلى الإغلاق الذي قد يؤثر على عمليات المستأجرين بالمدرسة وقدرتهم على الوفاء بدفعات الإيجار

يملك الصندوق ثلاث عقارات مؤجرة للمستأجرين العاملين في القطاعات التعليمية. هناك خطر من حدوث جائحة أو وضع مشابه قد يؤدي إلى "التعلم عن بعد" حيث قد يكون استخدام المستأجرين لممتلكات المدرسة محدوداً. في مثل هذه الحالة، قد يتأثر الأداء المالي للمدارس، وبالتالي، قد لا تدفع مدفوعات الإيجار في الوقت المحدد. يخفف مدير الصندوق من هذه المخاطر من خلال ضمان حماية مصالح الصندوق عن طريق السندات الإذنية أو ضمانات الشركة أو غيرها من الوسائل ذات الصلة في عقود الإيجار. علاوة على ذلك، يهدف مدير الصندوق إلى الحفاظ على العلاقات التعاقدية الإستراتيجية للصندوق من خلال التعامل مع جميع المستأجرين في الوقت المناسب.

حوكمة الصندوق

ملخص اجتماعات مجلس الإدارة

التاريخ	الاجتماع
9 نوفمبر 2025	الاجتماع الأول
14 ديسمبر 2025	الاجتماع الثاني

المواضيع التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها وأداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه:

1	الموافقة على توزيعات الأرباح (اربع موافقات خلال العام)
2	الموافقة على تغييرات الشروط والاحكام

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

الوصف	جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.
رسوم إدارة الصندوق	3,825,000
رسوم تسجيل (تداول)	400,000
رسوم الحفظ	276,741
رسوم المقيمين	138,379
رسوم الإدراج	160,881
أتعاب المحاسب القانوني	80,000
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	40,000
الرسوم الرقابية (هيئة السوق المالية)	7,500
تكاليف التمويل	21,136,345
مصاريف الإهلاك	6,990,351
مصروفات أخرى	52,250
نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية	3.88%

مدير الصندوق

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
٨٠٩٢ طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. ٢٣٤٥٤ - الرياض ١١٤٢٦ - المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 282 6666 - فاكس: +966 11 282 6667

أمين الحفظ

شركة كسب المالية
8848 شارع تركي بن خالد السديري - الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. 395737 الرياض 11375 - الرياض - المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 11 211 0044 - فاكس: +966 11 211 0040

المحاسب القانوني

بي دي او د. محمد العمري وشركاؤه
برج القمر الدور 7 و8.
7542 طريق الملك فهد الفرعي - الرحمانية
الرياض 4119-12341 - المملكة العربية السعودية
الهاتف: +966 11 0872 806
www.bdoalamri.com

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل كما تكون هذه التقارير متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني مجاناً www.bsfcapital.sa وعلى موقع السوق المالية السعودية (تداول).

السعودي الفرنسي كابيتال، شركة مساهمة مغلقة مملوكة للبنك السعودي الفرنسي، سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٣١٢١٧. مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم (٣٧-١١١٥٣).

صندوق تعليم ريت
صندوق استثمار عقاري مقفل
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الصفحة	الفهرس
٣-١	تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات ومدير الصندوق
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢٦-٨	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل

إلى حاملي الوحدات في صندوق تعليم ريت

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لصندوق تعليم ريت ("الصندوق")، الذي تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل الشامل الأخرى، وقائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في السياسات المحاسبية الجوهرية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا.

ونحن مستقلون عن الصندوق وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمر المراجعة الرئيسي

إن أمور المراجعة الرئيسية، بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وفي تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة

قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية:

تقييم العقارات الاستثمارية

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للصندوق، بالصافي مبلغ ٦٩٣,٥ مليون ريال.
 - يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم، إن وجدت. يتم عرض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كإفصاح.
 - لتقييم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وتقديم قيم عادلة للإفصاح المطلوب، يقوم مدير الصندوق بتوظيف مقيمين عقارات خارجيين مستقلين معتمدين لتقييم العقارات الاستثمارية للصندوق على أساس نصف سنوي.
 - لقد اعتبرنا هذا الأمر كأمر رئيسي للمراجعة حيث أن التقييم الخارجي المستخدم لتقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح يتطلب افتراضات وأحكام هامة، وقد يكون الأثر المحتمل للانخفاض في القيمة، إن وجد، جوهرياً على القوائم المالية.
- حصلنا على تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وقمنا بتقييم المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية.
- قيّمنا مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعيّنين من قبل الصندوق لتقييم العقارات الاستثمارية.
- قيّمنا استقلالية المقيمين الخارجيين وقرأنا شروط ارتباطهم مع الصندوق لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد تؤثر على موضوعيتهما أو ربما فرضت قيوداً على نطاق عملهما.
- قمنا بإشراك خبراءنا لتقييم مدى معقولية منهجية التقييم والافتراضات والتقديرية الجوهرية المستخدمة في التقييمات العادلة للعقارات كما حددها المقيمون.
- قمنا بمطابقة متوسط القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الواردة في الإيضاح ١٨ حول القوائم المالية المرفقة مع تقرير المقيمين الخارجيين؛ و

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات في صندوق تعليم ريت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الأمر الرئيسي للمراجعة

- راجع الإيضاحين ٤ و ٥ حول القوائم المالية المرفقة للاطلاع على السياسة المحاسبية للعقارات الاستثمارية والأحكام المحاسبية، والإيضاحين ١٠ و ١٨ للاطلاع على الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قبل مراجع آخر والذي أبدى في تقارير مراجعته المؤرخة ١٨ مارس ٢٠٢٥ م رأياً غير معدل بشأنها.

المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠٢٥ م

إن مدير الصندوق مسؤول عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للصندوق، ولكنها لا تشمل القوائم المالية وتقرير مراجعتنا بشأنها، والذي من المتوقع أن يتاح لنا بعد تاريخ تقرير المراجعة هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها في عملية المراجعة، أو ما إذا كانت تبدو محرفة بشكل جوهري. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري عند قراءتنا للتقرير السنوي للصندوق، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والامتثال للأحكام المعمول بها في لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة سوق رأس المال، شروط وأحكام الصندوق، وعن الرقابة الداخلية التي يراها مدير الصندوق ضرورية لتمكينه من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن مدير الصندوق هو المسؤول عن تقييم قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم يعترض مدير الصندوق تصفية الصندوق أو إيقاف عملياته أو ما لم يكن لدى الإدارة أي دليل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس إدارة الصندوق، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرياً إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

تقرير المراجع المستقل إلى حاملي الوحدات في صندوق تعليم ريت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونتلزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد يثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير المتخذة لإزالة التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

من الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة في مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا مالم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو ما لم نر، في ظروف نادرة للغاية، أن أمراً لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه



أحمد بن فهد الجمعة

محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١

الرياض - المملكة العربية السعودية

التاريخ: ١٩ رمضان ١٤٤٧ هـ

الموافق: ٠٨ مارس ٢٠٢٦ م

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يُذكر خلاف ذلك)
قائمة المركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	إيضاح	
			الموجودات
١,٠٧٧,٢٣٢	١١,١٥٩,٩٣٨	٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
٨,١٥٠,٨٠٥	-	٨	ودائع مرابحة
٧١,٧٥٩,٦١٥	٧٠,٤٥٤,٨٦٦	٧	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٧٦,١٩٨,٣٣٣	٨٠,٨١٢,٧٧٦	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
١٠,١,٣٨٢	٧,٩٢٨	١٢	مستحق من طرف ذي علاقة
٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	٦٩٣,٤٨٤,٠٤١	١٠	عقارات استثمارية، صافي
٨٥٧,٧٦١,٧٥٩	٨٥٥,٩١٩,٥٤٩		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,٩٢٢,٩٥٢	١,٩٢٨,٢٢٠	١٢	أنعاب إدارة مستحقة الدفع
٧,٨٩٣,٩٥١	٦,٣٢١,٤٠٣	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤	١٣ و ١٢	قروض من أحد البنوك
٣٠٨,٠٧٦,٢٢٧	٣٠٥,٧٤٤,٦٢٧		إجمالي المطلوبات
٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	٥٥٠,١٧٤,٩٢٢		صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		وحدات قيد الإصدار - بالعدد
١٠,٧٧٨١	١٠,٧٨٧٧	١٨	قيمة صافي الموجودات لكل وحدة بالريال السعودي - القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابينتال)
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يُذكر خلاف ذلك)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	ايضاح	
			الإيرادات
٦٢,٦٠٧,٣١٥	٦١,٥٨٠,٥٤٦	١٤	الدخل من العقارات الاستثمارية
٤,٨٢٣,١٦١	٤,٧٢٨,٤٦٧		إيرادات إيجار تمويلي
-	٦٥,٠٨٣		صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٧,٩٧١	٣١٠,٠٤١		دخل عمولة خاصة
١٣٢,٠٢٩	٢٢٨,٤٥٦		دخل آخر
٦٧,٧١٠,٤٧٦	٦٦,٩١٢,٥٩٣		إجمالي الدخل
			المصاريف
(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	١٢	أتعاب إدارة
(٢١٦,١٨٥)	(٢٧٦,٧٤١)		أتعاب حفظ
(١,٧١١,٣٩١)	(٩٤٨,١٤٤)	١٥	مصاريف أخرى
(٥,٧٥٢,٥٧٦)	(٥,٠٤٩,٨٨٥)		مجموع المصروفات
(٦,١٧٨,٦٢١)	(٦,٩٩٠,٣٥١)	١٠	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٥١,٥٩٧	-	١٠	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٥٥,٨٣٠,٨٧٦	٥٤,٨٧٢,٣٥٧		الربح قبل تكلفة التمويل
(٢٣,٣١٣,٦٠٤)	(٢١,١٣٦,٣٤٥)	١٣ و ١٢	تكلفة التمويل
٣٢,٥١٧,٢٧٢	٣٣,٧٣٦,٠١٢		صافي الربح للسنة
-	-		الدخل الشامل الأخر
٣٢,٥١٧,٢٧٢	٣٣,٧٣٦,٠١٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات قيد الإصدار
٠,٦٣٧٦	٠,٦٦١٥		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٤٩,٨٠٨,٢٦٠	٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات في بداية السنة
٣٢,٥١٧,٢٧٢	٣٣,٧٣٦,٠١٢	التغيرات من العمليات التشغيلية إجمالي الدخل الشامل
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٣,٢٤٦,٦٢٢)	توزيعات أرباح خلال السنة (إيضاح ١٦)
٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	٥٥٠,١٧٤,٩٢٢	صافي الموجودات العائدة إلى حاملي الوحدات في نهاية السنة

تتلخص معاملات الوحدات خلال السنة فيما يلي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية السنة

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (معدلة - إيضاح ٢٥)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
٣٢,٥١٧,٢٧٢	٣٣,٧٣٦,٠١٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي الدخل قبل الزكاة للسنة
٦,١٧٨,٦٢١	٦,٩٩٠,٣٥١	١٠ تعديل لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية: مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
(٥١,٥٩٧)	-	١٠ عكس الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	(٦٥,٠٨٣)	صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٤٧,٩٧١)	(٣١٠,٠٤١)	دخل عمولة خاصة
٢٣,٣١٣,٦٠٤	٢١,١٣٦,٣٤٥	١٣ تكلفة التمويل
٦١,٨٠٩,٩٢٩	٦١,٤٨٧,٥٨٤	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٥,٠٩٢,٣٠١)	(٤,٦١٤,٤٤٣)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة: مصاريف مدفوعة مقدماً ودمم مدينة وموجودات أخرى
١,٢١٠,٠٦٢	١,٣٠٤,٧٤٩	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(٢٩٤,٤٩٩)	٥,٢٦٨	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
(١,٣٩٩,١٥٧)	(١,٥٧٢,٥٤٨)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٥٥,٢٥٤	٩٣,٤٥٤	مستحق من طرف ذي علاقة
٥٦,٦٨٩,٢٨٨	٥٦,٧٠٤,٠٦٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
١٤٧,٩٧١	٣١٠,٠٤١	١٦ التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية دخل عمولة خاصة مستلم
-	(١٠,٥٤٠,٧٤٠)	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٠,٦٠٥,٨٢٣	متحصلات بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٤٧,٩٧١	٣١٠,٠٤١	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٣٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٣٣,٢٤٦,٦٢٢)	١٦ التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
(٢٢,٦١٢,٢١٠)	(٢٠,٧٥٥,٢٤٢)	١٣ تكاليف تمويل مدفوعة
(٥٥,٢٥٢,٢١٠)	(٥٤,٠٠١,٨٦٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٥٨٥,٠٤٩	٣,٠٧٧,٣٢٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦,٤٩٧,٥٦٥	٨,٠٨٢,٦١٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٨,٠٨٢,٦١٤	١١,١٥٩,٩٣٨	١-٦ النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١. الصندوق وأنشطته

إن صندوق تعليم ريت ("ريت" أو "الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية أنشئ بناءً على اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابتال ("مدير الصندوق" أو "بي اس إف كابتال") والمستثمرين ("حاملي الوحدات"). يسعى الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل في قطاع التعليم والتدريب. بدأ الصندوق عملياته في ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧ م) ("تاريخ البدء")، وهو اليوم الأول لإدراج صندوق تعليم العقاري في السوق المالية السعودية ("تداول"). إن عنوان مدير الصندوق كما يلي:

شركة السعودي الفرنسي كابتال
ص.ب ١٢٣١٣
الرياض ٣٧٣٥
المملكة العربية السعودية

إن مدة الصندوق تسعة وتسعون عاماً من تاريخ بدء عملياته، ويجوز تمديد هذه الفترة لمئاته بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

إن شركة كاسب كابتال هي أمين الحفظ للصندوق.

ونظراً لعدم سماح القوانين للصندوق بامتلاك ممتلكات عقارات في المملكة العربية السعودية، فقد أنشأ أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص للاحتفاظ بملكية العقارات لصالح الصندوق دون أي حصة مسيطرة في الموجودات.

الاسم	رقم السجل التجاري	تاريخ التأسيس	الموقع
شركة ربوع التعليم العقارية	١٠١٠٧١٠٥٥٦	٢١ مايو ٢٠١٧	الرياض، المملكة العربية السعودية
شركة راج الثالثة المحدودة	١٠١٠٨٩٨٤٧٠	١٩ أكتوبر ٢٠١٧	الرياض، المملكة العربية السعودية

٢. الهيئة التنظيمية

يخضع الصندوق للقوائم المالية لصناديق الاستثمار العقاري ("اللوائح") الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ١٩ جمادى الآخرة ١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠٠٦ م)، والمعدلة من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٣ ذي القعدة ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٥ م).

٣. أساس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي حسب ترتيب السيولة.

ويرد في الإيضاح ١٩ تحليل فيما يتعلق بالاسترداد أو التسوية في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (الحالي) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (غير الحالي).

٢-٣ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية ولبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وأساس الاستمرارية.

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي ("ر.س") وهو أيضاً العملة الوظيفية للصندوق. تم تقريب جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي (ر.س).

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية

إن السياسات المحاسبية الجوهرية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية موضحة أدناه: تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

نقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه الأرصدة المحتفظ بها لدى البنك السعودي الفرنسي (الشركة الأم لمدير الصندوق)، والودائع التي تقل مدة استحقاقها الأصلية عن ٣ أشهر، والسحب على المكشوف.

الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي في منشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية في منشأة أخرى.

الإثبات المبدئي

يقوم الصندوق بإثبات الأصل المالي أو الالتزام المالي في قائمة المركز المالي الخاصة به فقط عندما يصبح الصندوق طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة. في حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة النسبوية مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي هي مبلغ الإثبات المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قيد تكاليف المعاملات في قائمة الدخل الشامل.

التصنيف

- يصنف الصندوق موجوداته المالية ضمن الفئات التالية:
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛
 - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و
 - التكلفة المطفأة

تم وضع هذه التصنيفات على أساس نموذج أعمال الصندوق لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

يقوم الصندوق بقياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يكون من ضمن نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على مبلغ أصل الدين القائم. يتم إثبات أي دخل ناتج من هذه الموجودات المالية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، يتم تسجيل الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، فسوف يعتمد ذلك على ما إذا كان الصندوق قد اتخذ خياراً بشكل لا رجعة فيه في وقت الإثبات المبدئي لتسجيل الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يقوم الصندوق بتصنيف جميع المطلوبات المالية على أنها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يُقارب المبلغ غير المُخصوم للمطلوبات المالية الواردة في قائمة المركز المالي قيمتها الدفترية في تاريخ التقرير نظراً لقصر مدتها، باستثناء القروض البنكية التي تم تقييمها بالتكلفة المطفأة.

حالياً، يتم إدراج النقد وأرصده، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، والمستحق من جهة ذات علاقة، والمستحقات والمطلوبات الأخرى، وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع، والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى، والقروض البنكية بالتكلفة المطفأة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

إلغاء إثبات الأدوات المالية

يتم إلغاء إثبات الأصل المالي (أو، حيثما ينطبق ذلك، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المماثلة) بصورة رئيسية (أي يتم إزالته من قائمة المركز المالي للصندوق) عندما:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الصندوق بتحويل حق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحملت التزام بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير بموجب ترتيب "تمرير" وإذا ما (أ) قام الصندوق بتحويل كافة المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالأصل، أو (ب) لم يتم الصندوق بالتحويل أو الإبقاء على كافة المنافع والمخاطر الهامة المرتبطة بالأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما يقوم الصندوق بتحويل حقوقه باستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيب تمرير، فإنه يقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية.

عندما لا يقوم الصندوق بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالأصل ولم يحوّل السيطرة على الأصل، يستمر الصندوق في إثبات الأصل المحوّل إلى حد ارتباطه المستمر به. وفي تلك الحالة/ يستمر الصندوق أيضاً بإثبات الالتزام المرتبط بالأصل. ويُقاس الأصل المحوّل والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظ بها الصندوق.

ويُقاس الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والحد الأقصى لمبلغ المقابل الذي يمكن مطالبة الصندوق بسداده، أيهما أقل.

يتم إلغاء إثبات الالتزام المالي عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو يتم تعديل شروط التزام قائم بشكل جوهري، يتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه إلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعترافاً بالتزام جديد. يتم إثبات الفرق في القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في قائمة المركز المالي عند وجود حق حالي واجب النفاذ نظاماً في مقاصة المبالغ المُثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على أساس صافي، لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق على أساس تطليقي بتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداته المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، وتستند الخسارة الائتمانية المتوقعة على الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً والخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الجزء من الخسارة الائتمانية المتوقعة الناتجة عن أحداث تعثر في السداد على أداة مالية والتي تكون محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير. إلا أنه وعندما تظهر زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ نشأتها، فإن تسجيل المخصص يستند إلى الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- أو في حال عدم وجود السوق الرئيسية، في أكثر الأسواق منفعة للأصل أو الالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

قياس القيم العادلة (تتمة)

ويأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

يستخدم الصندوق تقنيات تقييم مناسبة في الظروف التي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، بما يحقق أقصى استخدام للمدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة وأدنى استخدام للمدخلات غير القابلة للملاحظة.

وتُصنّف كافة الموجودات والمطلوبات، التي تُقاس قيمتها العادلة أو يُفصَح عنها في القوائم المالية، ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. وفيما يلي بيان بذلك على أساس مدخلات المستوى الأدنى والهامّة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول - الأسعار المُدرّجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة.
- المستوى الثاني - تقنيات التقييم التي يمكن فيها ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى الثالث - تقنيات التقييم التي لا يمكن فيها ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تُثبت في القوائم المالية على أساس متكرر، يقوم الصندوق بتحديد ما إذا حدثت الانتقالات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات مُهم لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

في تاريخ كل تقرير، يقوم الصندوق بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تحتاج لإعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة. يقوم الصندوق أيضاً بمقارنة التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حدد الصندوق فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام، ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه.

عقارات استثمارية

يتم عرض العقارات التي يتم الاحتفاظ بها لزيادة رأس المال أو/و عوائد الإيجار على أنها عقارات استثمارية.

يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة المتراكم، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت. يتم استهلاك التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية للعقارات الاستثمارية على مدى عمرها الإنتاجي المقدر. ويتم استهلاك مصروفات رأسمالية متكبدة بعد الاستحواذ على العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المُقَدَّر.

تتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية للتأكد من انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وحيث تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر القابل للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، والتي تكون قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمة استخدامها أيهما أعلى.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

يشمل صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والدخل غير المكتسب.

يتضمن إجمالي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستقبلية لعقود الإيجار التمويلي (ذمم مدينة من عقود الإيجار)، بالإضافة إلى المبالغ المتبقية المقدرة المستحقة القبض. يتم تسجيل الفرق بين الذمم المدينة من عقود الإيجار وتكلفة الأصل المؤجر كدخل تمويل إيجار غير مكتسب ولأغراض العرض، ويتم خصمها من إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم الصندوق في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل على احتمال حدوث انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود هذا المؤشر أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد، أيهما أعلى، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حدة، ما لم يكن الأصل لا ينتج تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من موجودات أو مجموعات موجودات أخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد القيمة الممكن استردادها، يُعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييم السوق الحالي للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بذلك الأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

لا يتم إثبات عكس خسارة انخفاض قيمة الأصل إلا إذا طرأ تغيير على التقديرات المستخدمة لحساب القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ آخر انخفاض في القيمة. يجب تعديل القيمة الدفترية للأصل لتصل إلى قيمته القابلة للاسترداد، مما يُلغى فعلياً خسارة انخفاض القيمة السابقة. ومع ذلك، يجب ألا يتجاوز هذا التعديل القيمة الدفترية التي كان سيكون عليها الأصل، مع الأخذ في الاعتبار الاستهلاك أو الإطفاء، لو لم يتم إثبات انخفاض القيمة في السابق.

رسوم إدارة الصندوق

تُدفع أتعاب إدارة الصندوق بمعدل متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بمعدل ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية سنوياً تستحق بشكل يومي وتُدفع سنوياً. خلال عام ٢٠١٨ م، قرر مجلس إدارة الصندوق احتساب أتعاب إدارة بناءً على رأس مال الصندوق البالغ ٥١٠ مليون ر.س، بدلاً من صافي موجوداته، شريطة أن يكون صافي قيمة الموجودات أعلى من رأس المال.

رسوم حفظ

وفقاً لأحكام وشروط الصندوق، يتقاضى أمين الحفظ رسوم حفظ بمعدل سنوي يصل إلى ٠,٣٧٥٪ من الموجودات المودعة لديه. ٠,٣٪ على جميع الموجودات المستقبلية، تُدفع مرة واحدة عند الاستحواذ، و ٣٠,٠٠٠ ر.س سنوياً مقابل شهادة الزكاة والقوائم المالية. تُحتسب هذه الرسوم بشكل يومي وتُدفع سنوياً.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون على الصندوق التزام حالي (قانوني أو ضمني)، ناشئ عن حدث سابق وتكون تكاليف تسوية الالتزام محتملة ويمكن قياسها بشكل موثوق. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل متداول يعكس، عند الاقتضاء، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تسجل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عندما يتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية مخصص ما من طرف ثالث، يتم إثبات مبلغ الاسترداد كأصل إذا كان من شبه المؤكد استلام مبلغ الاسترداد ويمكن قياس المبلغ المستحق.

قيمة صافي الموجودات لكل وحدة

يتم حساب قيمة صافي الموجودات لكل وحدة كما هو موضح في قائمة المركز المالي بقسمة قيمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات قيد الإصدار في نهاية السنة.

الزكاة

تعتبر الزكاة وضريبة الدخل على مستوى الصندوق التزاماً على حاملي الوحدات ولا يتم إدراجها في هذه القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

إثبات الإيرادات

عقارات استثمارية

يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت.

إيرادات إيجار تمويلي

عند بداية عقد الإيجار، يتم استهلاك إجمالي دخل التمويل غير المكتسب، أي الحد الأدنى لإجمالي مدفوعات الإيجار الزائدة بالإضافة إلى القيمة المتبقية (المضمونة وغير المضمونة)، إن وجدت، على تكلفة الموجودات المؤجرة، على مدى مدة الإيجار، ويتم تخصيص دخل عقود الإيجار التمويلي للفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمارات الصندوق القائمة فيما يتعلق بعقد الإيجار.

رأس المال

يتم تصنيف وحدات الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما يكون الالتزام التعاقدى للصندوق هو تسليم منشأة أخرى حصة نسبية من صافي موجوداته فقط عند التصفية. وينشأ الالتزام لأن التصفية تكون إما مؤكدة الحدوث وخارجة عن سيطرة الصندوق أو غير مؤكدة الحدوث ولكنها تكون حسب اختيار حامل الأداة. كاستثناء لتعريف الالتزام المالي، يتم تصنيف الأداة التي تتضمن مثل هذا الالتزام كأداة حقوق ملكية إذا كانت تتمتع بجميع السمات التالية:

- (أ) يحق لحاملها الحصول على حصة نسبية من صافي موجودات الصندوق في حالة تصفية الصندوق. إن صافي موجودات الصندوق هي تلك الموجودات التي تبقى بعد اقتطاع جميع المطالبات الأخرى على موجوداته. يتم تحديد الحصة النسبية من خلال:
- (١) تقسيم صافي موجودات الصندوق عند التصفية إلى وحدات بنفس القيمة.
- (٢) ضرب هذا المبلغ في عدد الوحدات التي يحتفظ بها حامل الأداة المالية.

(ب) أن تكون الأداة في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى وليس لها أولوية على المطالبات الأخرى لموجودات الصندوق عند التصفية.

(ج) لا تحتاج إلى تحويلها إلى أداة أخرى قبل أن تكون في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى.

يجب أن يكون لكافة الأدوات المالية في فئة الأدوات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى التزام تعاقدي متماثل لكي تقوم الجهة المصدرة بإصدار حصة نسبية من صافي موجوداتها عند التصفية.

لكي يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية، بالإضافة إلى امتلاكها جميع السمات المذكورة أعلاه، يجب ألا يكون لدى الجهة المصدرة أداة مالية أخرى أو عقد يحتوي على مجموع تدفقات نقدية يعتمد بشكل كبير على الربح أو الخسارة، أو التغيير في صافي الموجودات المثبتة أو التغيير في القيمة العادلة لصافي الموجودات المثبتة وغير المثبتة للمنشأة (باستثناء أي آثار لهذه الأداة أو العقد) وتأثير تقييد أو تثبيت العائد المتبقي لحاملي الأدوات بشكل كبير.

يقوم الصندوق باستمرار بتقييم تصنيف الوحدات. إذا لم تعد الوحدات تتمتع بجميع الخصائص أو تستوفي جميع الشروط المحددة لتصنيفها كأسهم، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف، مع إثبات أي فروق عن القيمة الدفترية السابقة في حقوق الملكية. إذا استوفت الوحدات لاحقاً جميع الخصائص وشروط التصنيف كأسهم، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للمطلوبات في تاريخ إعادة التصنيف.

تتم المحاسبة عن إصدار وحدات الصندوق والاستحواذ عليها وإلغائها كعمالات صافي موجودات ويتم اعتبارها مطلوبات مالية.

عند إصدار الوحدات، يتم إدراج المقابل المستلم في حقوق الملكية. تتم المحاسبة عن تكاليف المعاملات التي يتكبدتها الصندوق عند إصدار أو الحصول على أدوات حقوق الملكية الخاصة به كخصم من حقوق الملكية إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف إضافية عائدة مباشرة إلى معاملة حقوق الملكية والتي كان من الممكن تجنبها لولا ذلك.

ربحية الوحدة

يتم احتساب ربحية الوحدة بتقسيم صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

صرف توزيعات أرباح

يقوم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق السنوية على حاملي الوحدات سنوياً، باستثناء المكاسب الرأسمالية غير المحققة التي قد تأتي من ارتفاع قيمة العقارات.

سيتم استثمار الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الموجودات العقارية في أدوات سوق المال حتى يتم تحديد الموجودات العقارية المناسبة للاستحواذ عليها من قبل الصندوق. إذا لم يتم تحديد فرص استثمارية جديدة خلال سنة واحدة من استلام العائدات من بيع أحد الموجودات، فسوف يقوم مدير الصندوق بتوزيع هذه المبالغ مع الأرباح القادمة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح غير المطالب بها ضمن المطلوبات الأخرى في قائمة المركز المالي.

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها المعتمدة من قبل الصندوق

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها المعتمدة من قبل الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معايير المحاسبة التالية، والتعديلات التي كانت سارية المفعول من الفترات في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ م. خلص مدير الصندوق إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير على القوائم المالية للصندوق.

ساري المفعول للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعيار والتفسير والتعديل
١ يناير ٢٠٢٥ م	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد قابلية مبادلة عملة بعملة أخرى، وتحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند عدم قابلية الصرف. وحدد التعديل إطاراً يمكن من خلاله تحديد سعر الصرف الفوري في تاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو طريقة تقدير أخرى.	تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١ - عدم قابلية الصرف

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها التي لم تسري بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول أن تُطبّق في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، أي تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.

ساري المفعول للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعيار والتفسير والتعديل
١ يناير ٢٠٢٦ م	وهذه التعديلات: • توضيح متطلبات توقيت الإنبات وإلغاء الإنبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛ • توضيح وتضييف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط؛ • تضييف إفصاحات جديدة لأدوات معينة بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والمجتمعية والحوكمة)؛ و • تجري تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات الأسهم المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية

٤. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

المعايير الجديدة وتفسيراتها وتعديلاتها التي لم تسري بعد ولم يتم اعتمادها مبكراً (تتمة)

ساري المفعول للسنوات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعايير والتفسير والتعديل
١ يناير ٢٠٢٦ م	تقتصر التحسينات السنوية على التغييرات التي توضح صياغة معيار المحاسبة أو تصحح العواقب غير المقصودة الطفيفة نسبياً أو الإغفالات أو التضارب بين متطلبات معايير المحاسبة. وتعلق التعديلات بالمعايير التالية:	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١
	<ul style="list-style-type: none"> المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية. 	
١ يناير ٢٠٢٧ م	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعرّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب ذلك تصنيف فروعها صرف العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروعها صرف العملات الأجنبية.	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"
١ يناير ٢٠٢٧ م	يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ متطلبات الإفصاح المسموح للشركة التابعة المؤهلة بتطبيقها بدلاً من متطلبات الإفصاح في المعايير المحاسبية الأخرى للمعايير الدولية للتقرير المالي.	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ الشركات التابعة دون مساءلة عامة: الإفصاحات
تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر ومنشأته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها والتي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للمعيار الدولي رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة والمعيار الدولي للمحاسبة ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٥. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام التقديرات والافتراضات الهامة التي تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير، وعلى المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال سنة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام باستمرار وهي تستند إلى التجارب السابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. يقوم الصندوق بإجراء تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية الناتجة، حسب تعريفها، قد تختلف عن النتائج الفعلية المتعلقة بها.

فيما يلي المجالات الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الافتراضات أو الأحكام:

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٥. التقديرات والأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

الأحكام

الاستمرارية

قامت مدير الصندوق بتقييم قدرة الصندوق على الاستمرار في عملياته وفق مبدأ الاستمرارية، وهي على ثقة بأن لدى الصندوق الموارد التي تكفنه من الاستمرار في أعماله في المستقبل المنظور. كما أن مدير الصندوق ليس على دراية بأية حالات عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. لذلك، يستمر إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

الافتراضات التالية التي تم وضعها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للصندوق لصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية:

- القيمة الحالية لذمم عقود الإيجار التمويلي المدينة تعادل إلى حد كبير القيمة العادلة للأصل المؤجر عند بدء الإيجار؛ و
- تغطي مدة إيجار الموجودات جزء كبير من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

تصنيف الوحدات كصافي موجودات مقابل المطلوبات (راجع الإيضاح ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

التقديرات

القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية

يحدد مدير الصندوق القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدره لعقاراته الاستثمارية لأغراض احتساب الاستهلاك. وتتحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصل أو البلى والتآكل المادي. ويقوم مدير الصندوق بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً، ويتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي عندما يعتقد مدير الصندوق بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

ويتراوح العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية، باستثناء الأراضي (عمر إنتاجي غير محدد)، من ٤٠ إلى ٥٥ سنة. علاوة على ذلك، تُقدر القيمة المتبقية المقدره للعقارات الاستثمارية (المباني) بصفر في نهاية العمر الإنتاجي.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (الخسارة الائتمانية المتوقعة)

يتطلب قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة استخدام نماذج معقدة وافتراضات هامة حول الظروف الاقتصادية المستقبلية والسلوك الائتماني.

كما يتطلب تطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة (ECL) عدداً من الأحكام الهامة، مثل:

- تحديد ضوابط الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان؛
- اختيار النماذج والافتراضات المناسبة لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة؛
- تحديد عدد السيناريوهات المستقبلية ووزنها النسبي لكل نوع من المنتجات/ الأسواق والخسارة الائتمانية المتوقعة المرتبطة بها؛ و
- تحديد مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لأغراض قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة.

تقييم العقارات الاستثمارية (راجع الإيضاح ٤ و ١٨ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (راجع الإيضاح ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (راجع الإيضاح ٤ للاطلاع على السياسة المحاسبية وأساس القياس)

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابينال)
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س) ما لم يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٦. نقد وأرصدة لدى البنوك

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	
١,٠٧٧,٢٣٢	١١,١٥٩,٩٣٨	أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي
١,٠٧٧,٢٣٢	١١,١٥٩,٩٣٨	

أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩٠ وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية غير جوهري حيث يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى مؤسسة مالية ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية (A-) وبالتالي لم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه القوائم المالية.

١-٦ النقد وما في حكمه

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	
١,٠٧٧,٢٣٢	١١,١٥٩,٩٣٨	أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي
٨,١٥٠,٨٠٥	-	ودائع مرابحة (إيضاح ٨)
(١,١٤٥,٤٢٣)	-	سحب بنكي على المكشوف
٨,٠٨٢,٦١٤	١١,١٥٩,٩٣٨	

٧. صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	
١٣٠,٢٦٠,١٠٥	١٢٤,٢٢٦,٨٨٢	مجمل الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (انظر (ب) أدناه)
(٥٨,٥٠٠,٤٩٠)	(٥٣,٧٧٢,٠١٦)	يُخصم: دخل التمويل غير المكتسب (انظر (ج) أدناه)
٧١,٧٥٩,٦١٥	٧٠,٤٥٤,٨٦٦	

(أ) يتألف صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي مما يلي:

مجمل الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (انظر (ب) أدناه)
يُخصم: دخل التمويل غير المكتسب (انظر (ج) أدناه)

(ب) يتألف الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية التي يتعين استلامها مما يلي:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
خلال سنة واحدة	٦,٣٨٠,٧٠٧	٦,٣٨٠,٧٠٢
بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات	٢٥,٦٥٦,٢٧٩	٢٥,٠٣٧,٨٧٤
خمس سنوات فصاعداً	٩٢,١٨٩,٨٩٦	٩٨,٨٤١,٥٢٩
	١٢٤,٢٢٦,٨٨٢	١٣٠,٢٦٠,١٠٥

(ج) إن استحقاق دخل التمويل غير المكتسب كما يلي:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
خلال سنة واحدة	(٤,٩٨٨,٧٥٤)	(٥,٠٧٥,٩٥٢)
بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات	(١٧,٤٣٨,٢٤٨)	(١٧,٩٢١,٥٢٤)
خمس سنوات فصاعداً	(٣١,٣٤٥,٠١٤)	(٣٥,٥٠٣,٠١٤)
	(٥٣,٧٧٢,٠١٦)	(٥٨,٥٠٠,٤٩٠)

يمثل عقد الإيجار التمويلي مبنى مدرسة طربية الإسلامية (راجع الإيضاح ١٠ (د)).

أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩٠، وبناءً على التقييم، يعتقد مدير الصندوق أن تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة غير جوهري مقابل القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت

(تديره شركة السعودي الفرنسي كابينال)

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٨. ودائع مرابحة

اعتبارًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، لا يحتفظ الصندوق بأي وديعة مرابحة، حيث أن جميع ودائعه التي تمت خلال السنة قد استحققت (٢٤ م. ٢٠٢٤ م: وديعة بقيمة ٨٠,١٥٠,٨٠٥ ر.س. تحمل معدل ربح قدره ٣,٩٪ واستحققت في يناير ٢٠٢٥ م).

أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وبناءً على هذا التقييم، فإن تأثير مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة مقابل ودائع المرابحة القيمة غير جوهري حيث يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية (تراوح من A+ إلى BBB-) وبالتالي لم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه القوائم المالية.

٩. مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	
٧٤,٥٠٣,٢٧٩	٨٠,٧٧٢,٣٧٣	إيجار مستحق (راجع إيضاح (أ) أدناه)
١,٦٩٥,٠٥٤	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة - مدخلات ضريبة القيمة المضافة
-	٤٠,٤٠٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٦,١٩٨,٣٣٣	٨٠,٨١٢,٧٧٦	

(١) يشمل ذلك الفرق بين دخل الإيجار المتراكم في تاريخ التقرير (بعد الأخذ في الاعتبار تصاعد الإيجار المستقبلي المتفق عليه تعاقدياً) والمبلغ المتراكم للإيجار المستحق بموجب العقد كما في تاريخ التقرير.

١٠. عقارات استثمارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الإجمالي	مباني	أراضي	
٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	٢٧٧,٩٨٤,١١١	٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	التكلفة: في بداية ونهاية السنة
(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	-	الاستهلاك المتراكم: في بداية السنة
(٦,٩٩٠,٣٥١)	(٦,٩٩٠,٣٥١)	-	المحمل خلال السنة
(٣٥,٤٩٣,٩٣٥)	(٣٥,٤٩٣,٩٣٥)	-	في نهاية السنة
٦٩٣,٤٨٤,٠٤١	٢٤٢,٤٩٠,١٧٦	٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	صافي القيمة الدفترية:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الإجمالي	مباني	أراضي	
٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	٢٧٧,٩٨٤,١١١	٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	التكلفة: في بداية ونهاية السنة
(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)	(٢٢,٣٢٤,٩٦٣)	-	الاستهلاك المتراكم: في بداية السنة
(٦,١٧٨,٦٢١)	(٦,١٧٨,٦٢١)	-	المحمل خلال السنة
(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	-	في نهاية السنة
(٥١,٥٩٧)	(٥١,٥٩٧)	-	الانخفاض المتراكم في القيمة في بداية السنة
٥١,٥٩٧	٥١,٥٩٧	-	عكس الانخفاض في القيمة خلال السنة*
-	-	-	في نهاية السنة
٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	٢٤٩,٤٨٠,٥٢٧	٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	صافي القيمة الدفترية:

١٠. عقارات استثمارية، صافي (تنمة)

حدث عكس لانخفاض قيمة العقار في السنة السابقة بسبب تحسن ظروف السوق والطلب، مما أدى إلى زيادة القيمة العادلة للعقار.

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المكتسبة التالية:

(أ) قام الصندوق بتأجير مباني أربع مدارس (فرع حطين الرياض، فرع الملقا الرياض، فرع النرجس الرياض، فرع الإشراق الدمام) لشركة الخليج للتعليم والتدريب. تم الاستحواذ على العقارات مقابل ١٥٩,٦ مليون ر.س. (بما في ذلك تكاليف المعاملات)، في ١٣ فبراير ٢٠٢٢ م (١٢ رجب ١٤٤٣ هـ). العقارات مسجلة باسم شركة ربوة تعليم العقارية. وتبلغ مساحة هذه الموجودات ١٩,٤٢٣ متراً مربعاً، وقد صنفتها الصندوق كعقارات استثمارية.

(ب) قام الصندوق بتأجير عقار مدرسة الغد الوطنية، تم الحصول عليه مقابل ٩٤,٣ مليون ر.س. (بما في ذلك تكاليف المعاملات) في ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ م (٠٨ ذو القعدة ١٤٤١ هـ). هذا العقار مسجل باسم شركة ربوة تعليم العقارية. يقع العقار في حي الملك عبد الله بمدينة الرياض، تحديداً في شارع العروبة، ويمتد على مساحة ١١,٢٨٢,٥٨ متراً مربعاً من الأرض، بمساحة مبنية إجمالية قدرها ١٧,٩٠٨,٢٨ متراً مربعاً. وقد صنفته الصندوق هذا العقار كعقار استثماري.

(ج)

(د) كما أبرم الصندوق اتفاقية إيجار عقار مع مدرسة الرواد العالمية تم الحصول عليه مقابل وحدات من الصندوق بقيمة ٢٢٥ مليون ر.س. بسعر ١٠ ر.س. للوحدة، وذلك بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ م (١٦ محرم ١٤٤٠ هـ). العقار مسجل باسم شركة راج الثالثة المحدودة. يقع العقار في حي الزهراء بمدينة الرياض، ويمتد على مساحة ٣٠,٠٠٠ متر مربع. وقد صنفته الصندوق أيضاً كعقار استثماري.

(هـ) قام الصندوق بتأجير عقار مدرسة التربية الإسلامية، تم الاستحواذ عليه مقابل ٢٥٠ مليون وحدة من وحدات الصندوق بسعر ١٠ ر.س. ووحدة للوحدة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٧ هـ (٢٩ شعبان ١٤٣٨ هـ). هذا العقار مملوك لشركة ربوة تعليم العقارية. يقع العقار في حي أم الحمام بمدينة الرياض، على شارع التخصصي، ويمتد على مساحة ٤٥,٦٦٦,٩٤ متراً مربعاً. يصنف الصندوق الأرض كعقار استثماري، والمبنى كاستثمار صافي في عقد إيجار تمويلي.

١١. مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥,٥٠٢,٩٠٢	٥,٥٣٤,٦٧٥	مدفوعات إيجار مقدمة
٢,٢٢٤,٣٨٩	٣٨٠,٧٠٣	مصاريف مستحقة وأخرى
١٥٤,٠٦٠	١٥٤,٢٧٧	رسوم حفظ مستحقة الدفع
١٢,٦٠٠	٥٠,٠٠٠	أتعاب مراجعة مستحقة الدفع
-	٢٠١,٧٤٨	ضريبة قيمة مضافة مستحقة - مخرجات ضريبة القيمة المضافة
٧,٨٩٣,٩٥١	٦,٣٢١,٤٠٣	

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة في حال كان لدى أحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الأخر أو يمارس عليه تأثير جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند مراعاة كل علاقة محتملة بين الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط إلى الشكل القانوني.

في سياق أنشطته العادية، يتعامل الصندوق مع الأطراف ذات العلاقة.

فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة للسنة المنتهية والأرصدة:

صندوق تعليم ريت

(تديره شركة السعودي الفرنسي كابينال)

(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س) ما لم يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

الطرف ذي العلاقة طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات		الأرصدة	
	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	ذمم مدينة / (ذمم دائنة)	ذمم مدينة / (ذمم دائنة)
مدير الصندوق	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(٣,٨٢٥,٠٠٠)	(١,٩٢٢,٩٥٢)	(١,٩٢٢,٩٥٢)
تعويض الفائدة	-	-	١٠١,٣٨٢	-
مجلس الإدارة	(٤٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	-	-
صندوق البدر	(٦٥,٠٨٣)	-	-	-
البنك السعودي	١٠,٥٤٠,٧٤٠	-	-	-
البنك الفرنسي	(١٠,٦٠٥,٨٢٣)	-	-	-
قرض من البنك	(٤٢٦,٤٠٦)	(٦٤٤,٠٤٧)	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	(٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤)
رصيد بنكي	-	-	١,٠٧٧,٢٣٢	١١,١٥٩,٩٣٨
ودائع مربحة	٣٠١,٤٥٨,٢١٦	١٦٧,٠٠٨,٣٩٦	٨,١٥٠,٨٠٥	-
مصروف تكلفة تمويل	(٢١,١٣٦,٣٤٥)	(٢٣,٣١٣,٦٠٤)	-	-
دخل عمولة خاصة	٣١٠,٠٤١	١٤٧,٩٧١	-	-

١٣. قروض من البنك

يمثل هذا تمويل إسلامي تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي) لتمويل شراء العقارات الموضحة بالتفصيل في الإيضاح رقم ١٠ حول هذه القوائم المالية. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً لشروط متفق عليها بين الطرفين. حصل الصندوق على التمويل بمعدل عائد متوسط هو سعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً عمولة البنك. يُسدد الصندوق أصل القرض دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٩ م. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية. يتحمل هذا القرض أرباحاً تتراوح بين ٦,٢٨٪ و ٦,٧٨٪ (٢٠٢٤ م: بين ٧,١١٪ و ٧,١٣٪).

إن جميع سندات الملكية مرهونة ومحفوظة كضمان للقرض البنكي.

الرصيد في بداية السنة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
تسهيل سحب على المكشوف (مدفوع) / مستلم	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	٢٩٧,٣١٤,٥٩٧
رسوم تسهيل غير مطفاة	(١,١٤٥,٤٢٣)	١,١٤٥,٤٢٣
تكاليف تمويل مستحقة	-	(٩٠٢,٠٩٠)
تكاليف تمويل مدفوعة	٢١,١٣٦,٣٤٥	٢٣,٣١٣,٦٠٤
الرصيد في نهاية السنة	(٢٠,٧٥٥,٢٤٢)	(٢٢,٦١٢,٢١٠)
	٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٤. الدخل من العقارات الاستثمارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	دخل إيجار من عقود إيجار عقارات استثمارية
٦٢,٦٠٧,٣١٥	٦١,٥٨٠,٥٤٦	

يشمل عقد الإيجار التشغيلي أرض مدرسة التربية الإسلامية، وأرض ومبنى مدرسة الرواد الدولية، ومدرسة الغد الوطنية، وفروع شركة الخليج للتعليم والتدريب في حيتين، والملقا، والنرجس، والإشراق. تنص عقود الإيجار على التزام المستأجرين بدفع الإيجار الأسامي، مع وجود بنود تسمح بزيادة الإيجار الأسامي تعاقدياً خلال مدة العقد.

وفيما يلي ارتباطات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية السنة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	لا يزيد عن سنة واحدة ما يزيد عن سنة ولا يقل عن خمس سنوات أكثر من ٥ سنوات
٥٩,٠٨٤,٧٣٨	٦١,٢٩٢,٦٠٥	
٢٤٦,٥٩٥,٧٤٨	٢٥٥,٦٩١,٧٣٠	
٨٠٤,١٢٣,٠٤٨	٧٦٩,٤٨١,٤٣٠	
١,١٠٩,٨٠٣,٥٣٣	١,٠٨٦,٤٦٥,٧٦٥	

١٥. مصاريف أخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	رسوم تسجيل رسوم إدراج مصروف تقييم أتعاب مراجعة مصاريف التأمين أتعاب مجلس الإدارة أخرى
٤٢٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	
١٧٠,٠٣١	١٦٠,٨٨١	
١٦٤,٦٨٠	١٣٨,٣٧٩	
٧٠,٢٤٨	٨٠,٠٠٠	
١٢٧,٦٠٩	٦٩,١٣٤	
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	
٧١٨,٨٢٣	٥٩,٧٥٠	
١,٧١١,٣٩١	٩٤٨,١٤٤	

١٦. صرف توزيعات أرباح

خلال السنة، دفع الصندوق توزيعات أرباح بمبلغ ٣٣,٢٥ مليون ر.س. (٢٠٢٤ م: ٣٢,٦٤ مليون ر.س.). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة الواحدة ٠,٦٥ ر.س. (٢٠٢٤ م: ٠,٦٤ ر.س. للوحدة).

بعد نهاية السنة في ٤ فبراير ٢٠٢٦، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على حاملي وحدات الصندوق عن الفترة من ٩ ربيع الثاني ١٤٤٧ هـ (الموافق ١ أكتوبر ٢٠٢٥ م) إلى ١١ رجب ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م)، بقيمة ٨,٦٧ مليون ر.س. (١٧ ر.س. للوحدة) (٢٠٢٤ م: ٨,١٦ مليون ر.س. (١٦ ر.س. للوحدة)).

١٧. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٩٧٢ مليون ر.س. (٢٠٢٤ م: ٩٥٥ مليون ر.س.) مسجلة في المستوى ٣. يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات المالية الأخرى والمطلوبات تساوي تقريباً قيمها الدفترية.

١٨. الأثر على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة

اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة لتقييم عقاراته الاستثمارية في هذه القوائم المالية. ووفقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يُقِيم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين أعدتهما مُقيمان مستقلان. وبناءً على ذلك، تم الإفصاح عن القيمة العادلة المذكورة أدناه لأغراض المعلومات فقط، ولم تُدرج في دفاتر الصندوق إلا في حالة الانخفاض في القيمة.

١٨. الأثر على صافي قيمة الموجودات إذا كانت العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة (تتمة)

تتولى شركة تقييم الأصول السعودية (تتمين) وشركة عباد وشركاؤه لتقييم العقارات تقييم العقارات. وهذان المُقيمان مُرخضان من الهيئة السعودية لتقييم العقارات المعتمدة (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط التقييمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقييم العقارات مع مراعاة عدة عوامل، منها مساحة العقار ونوعه، وتقنيات التقييم التي تستخدم مدخلات غير قابلة للملاحظة، بما في ذلك طريقة المقارنة المباشرة، وطريقة رسملة الدخل، وطريقة التدفقات النقدية المخصصة.

وتشمل المدخلات الرئيسية الهامة معدلات الخصم، ومعدلات الرسملة، والتدفقات النقدية الإيجارية الداخلة المستقبلية، ومعدل الإشغال، ومعدل التضخم، والقيمة النهائية. ويتراوح معدل الخصم ومعدلات الرسملة المستخدمة في التقييم بين ٨,٥٪ و ٩٪، وبين ٧,٥٪ و ٨٪ على التوالي. ستزداد/تنقص القيمة العادلة المقدرة تبعاً لتغير هذه المتغيرات.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	إيضاح
٩٥٤,٥٦٢,٥٠٠	٩٧٢,٤٤٧,٥٠٠	القيمة العادلة المقدرة للموجودات العقارية
(٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢)	(٦٩٣,٤٨٤,٠٤١)	١٠ القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية
(٧١,٧٥٩,٦١٥)	(٧٠,٤٥٤,٨٦٦)	٧ القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي
١٨٢,٣٢٨,٤٩٣	٢٠٨,٥٠٨,٥٩٣	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	وحدات قيد الإصدار (بالعدد)
٣,٥٧٥١	٤,٠٨٨٤	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية

قيمة صافي الموجودات:

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٥	إيضاح
٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	٥٥٠,١٧٤,٩٢٢	صافي الموجودات بحسب القوائم المالية
١٨٢,٣٢٨,٤٩٣	٢٠٨,٥٠٨,٥٩٣	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٧٣٢,٠١٤,٠٢٥	٧٥٨,٦٨٣,٥١٥	صافي الموجودات بناء على التقييم العادل للموجودات العقارية
١٠,٧٧٨١	١٠,٧٨٧٧	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٣,٥٧٥١	٤,٠٨٨٤	صافي الموجودات لكل وحدة بحسب قائمة المركز المالي
١٤,٣٥٣٢	١٤,٨٧٦١	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
		صافي الموجودات لكل وحدة بناء على التقييم العادل للموجودات العقارية

صُوِّف استثمار الصندوق في بناء مدرسة التربية الإسلامية كعقد إيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. حُدِّدَت القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بناءً على معدلات العمولة الخاصة السائدة في السوق.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابينال)
(جميع المبالغ بالريال السعودي (ر.س.) ما لم يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

١٩. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يقدم الجدول الموضح أدناه تحليلاً للموجودات والمطلوبات غير المخصصة، مصنفة حسب الجداول الزمنية المتوقعة لاستردادها أو تسويتها. بالإضافة إلى ذلك، تتوافق تواريخ الاستحقاق المدرجة مع آجال الاستحقاق التعاقدية لهذه الموجودات والمطلوبات.

الإجمالي	بعد ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
الموجودات			
١١,١٥٩,٩٣٨	-	١١,١٥٩,٩٣٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٠,٤٥٤,٨٦٦	٦٩,٠٦٢,٩١٣	١,٣٩١,٩٥٣	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٨٠,٨١٢,٧٧٦	٧١,٦٣١,٩٥١	٩,١٨٠,٨٢٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
٧,٩٢٨	-	٧,٩٢٨	مستحق من طرف ذي علاقة
٦٩٣,٤٨٤,٠٤١	٦٩٣,٤٨٤,٠٤١	-	عقارات استثمارية، صافي
٨٥٥,٩١٩,٥٤٩	٨٣٤,١٧٨,٩٠٥	٢١,٧٤٠,٦٤٤	إجمالي الموجودات
المطلوبات			
١,٩٢٨,٢٢٠	-	١,٩٢٨,٢٢٠	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٦,٣٢١,٤٠٣	-	٦,٣٢١,٤٠٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤	٢٩٤,٨٠٠,٠٠٠	٢,٦٩٥,٠٠٤	قروض من أحد البنوك
٣٠٥,٧٤٤,٦٢٧	٢٩٤,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٩٤٤,٦٢٧	إجمالي المطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الموجودات			
١,٠٧٧,٢٣٢	-	١,٠٧٧,٢٣٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧١,٧٥٩,٦١٥	٧٠,٤٥٤,٨٦٥	١,٣٠٤,٧٥٠	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٨,١٥٠,٨٠٥	-	٨,١٥٠,٨٠٥	ودائع مرابحة
٧٦,١٩٨,٣٣٣	٦٦,٢٩٢,٨٥٤	٩,٩٠٥,٤٧٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
١٠١,٣٨٢	-	١٠١,٣٨٢	مستحق من طرف ذي علاقة
٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	٧٠٠,٤٧٤,٣٩٢	-	عقارات استثمارية، صافي
٨٥٧,٧٦١,٧٥٩	٨٣٧,٢٢٢,١١١	٢٠,٥٣٩,٦٤٨	إجمالي الموجودات
المطلوبات			
١,٩٢٢,٩٥٢	-	١,٩٢٢,٩٥٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٧,٨٩٣,٩٥١	-	٧,٨٩٣,٩٥١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	٢٩٤,٨٠٠,٠٠٠	٣,٤٥٩,٣٢٤	قروض من أحد البنوك
٣٠٨,٠٧٦,٢٢٧	٢٩٤,٨٠٠,٠٠٠	١٣,٢٧٦,٢٢٧	إجمالي المطلوبات

٢٠. المعلومات القطاعية

يُدار الصندوق ضمن قطاع تشغيلي واحد (المؤسسات التعليمية). وبناءً على ذلك، تُبنى جميع القرارات التشغيلية الهامة على تحليل الصندوق كقطاع واحد.

إدارة المخاطر

يعتبر مدير الصندوق مسؤولاً بشكل أساسي عن تحديد المخاطر والسيطرة عليها. إن أنشطة الصندوق تعرضه لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر سعر العملة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يهدف برنامج إدارة المخاطر الشامل للصندوق إلى تعظيم العوائد بما يتناسب مع مستوى المخاطر التي يتعرض لها الصندوق وتقليل الآثار السلبية المحتملة على أدائه المالي. يتم إعداد مراقبة المخاطر والتحكم فيها بشكل أساسي ليتم تنفيذها على أساس الحدود المحددة في الشروط والأحكام واللوائح.

مخاطر الائتمان

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان، وهي المخاطر الناتجة عن احتمال تسبب أحد أطراف الأدوات المالية في خسارة مالية للطرف الآخر بسبب عدم الوفاء بالتزاماته. يواجه الصندوق هذه المخاطر عندما يخل المستأجرون بالتزاماتهم. وفي حال عدم سداد المستأجر للمدفوعات المستحقة عن موجودات عقار أو أكثر، فقد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيره بشروط مرضية، مما يؤدي إلى انخفاض إيرادات الإيجار من العقارات.

يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على النقد وما في حكمه والنقد والأرصدة البنكية ودخل الإيجار المستحق والمستحق من طرف ذي علاقة وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. يحتفظ الصندوق بأرصده النقدية والبنكية لدى البنك السعودي الفرنسي. يتم إجراء صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي مع الأطراف المقابلة التي لا تتوفر عنها تصنيفات ائتمانية. يتم استلام التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لشروط عقد الإيجار دون أي مشاكل تتعلق بالتعثر في السداد. يُعتبر الحد الأقصى لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية. يرى مدير الصندوق أن تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية للصندوق غير جوهري.

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى لتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي. يتم تصنيف جميع هذه الموجودات المالية في المرحلة ١.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٠٧٧,٢٣٢	١١,١٥٩,٩٣٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧١,٧٥٩,٦١٥	٧٠,٤٥٤,٨٦٦	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٨,١٥٠,٨٠٥	-	ودائع مرابحة
١٠١,٣٨٢	٧,٩٢٨	مستحق من طرف ذي علاقة
٧٤,٥٠٣,٢٧٩	٨٠,٧٧٢,٣٧٣	ذمم مدينة وموجودات أخرى
١٥٥,٥٩٢,٣١٣	١٦٢,٣٩٥,١٠٥	

فيما يلي تحليل التقادم لذمم الإيجار المدينة على أساس الإيجار المستحق:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الأيام
١,٥٦٦,٩٧٣	١,٥٦٦,٩٧٣	٠ - ٣٠ يوماً
-	-	٣١ - ٦٠ يوماً
-	-	٦١ - ٩٠ يوماً
-	٧,٥٧٣,٤٥٠	٩١ - ١٢٠ يوماً
٦,٦٤٣,٤٥٢	-	أكثر من ١٢٠ يوماً
٨,٢١٠,٤٢٥	٩,١٤٠,٤٢٣	

خط التركز

يقوم الصندوق منذ تاريخ إنشائه وخلال فترة تشغيله بالاستحواذ على الموجودات العقارية التي يتم تأجيرها لمستأجر واحد. وتكون هذه الموجودات العقارية إما مجهزة أو معاد تأهيلها من قبل المستأجر بطريقة تخدم مصالحه. لذلك، في حال قرر المستأجر عدم تجديد أو إنهاء عقد الإيجار، فقد يواجه مدير الصندوق صعوبة في إعادة تأجير العقار لمستأجر جديد يرغب في استئجار الأصل العقاري بالكامل، أو قد يُطلب منه إجراء تعديلات على العقار.

واستناداً إلى استراتيجية الصندوق، فإن معظم محفظة الصندوق تقع داخل المملكة العربية السعودية، وبالتالي تتأثر بالظروف والدورات الاقتصادية التي تؤثر على المنطقة بشكل عام، والتي يمكن أن تؤثر على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة. يتم استهداف المناطق / المدن ذات الخصائص الاستثمارية الإيجابية والنمو في الأنشطة التجارية والتدفق الاستثماري الإيجابي ونمو العرض والطلب، والبنية التحتية الجيدة بعد إجراء دراسة جدوى شاملة لهذه الموجودات العقارية داخلياً إما من قبل مدير الصندوق أو عن طريق استخدام مستشار خارجي لإجراء الدراسات اللازمة. يستخدم مدير الصندوق اثنين على الأقل من المقيمين المستقلين، ليتم اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢١. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد يواجهها الصندوق في مواجهة صعوبة في توليد الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي تتكون من أتعاب إدارة مستحقة الدفع والقروض البنكية والمطلوبات الأخرى.

باعتبارها فئة موجودات، تُعتبر الموجودات العقارية غير سائلة نسبياً، وعلى هذا النحو، قد يصعب الصعاب على الصندوق بيع موجوداته العقارية (خاصة في أوقات ركود السوق، وتحديداً تلك الموجودات المصنفة كموجودات عقارية كبيرة)، وقد يكون السعر المقترح بخصم أقل بكثير، خاصة إذا اضطر الصندوق إلى استبعاد أي من موجوداته في فترة قصيرة.

يقوم مدير الصندوق بمراقبة متطلبات السيولة من خلال ضمان توفر أموال كافية للوفاء بأي ارتباطات عند ظهورها، إما من خلال استخدام الرصيد النقدي المتاح - أو تصفية محفظة الاستثمار، أو عن طريق الحصول على قروض قصيرة إلى متوسطة الأجل من مدير الصندوق و/أو البنوك. ويظل الصندوق يتمتع بسيولة كافية من منظور نقدي مع أدنى مستويات الرافعة المالية.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للصندوق إلى مجموعات استحقاق ذات صلة على أساس الفترة المتبقية في تاريخ التقرير حتى تواريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الموضحة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة وتتضمن أيضاً تأثير مدفوعات الفائدة المستقبلية المقدرة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الإجمالي	بعد ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	
			المطلوبات
١,٩٢٨,٢٢٠	-	١,٩٢٨,٢٢٠	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٦,٣٢١,٤٠٣	-	٦,٣٢١,٤٠٣	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٤٦,٤٧٦,٧١٢	٣٢٥,٨٠٦,٠٢٧	٢٠,٦٧٠,٦٨٥	قروض من أحد البنوك
<u>٣٥٤,٧٢٦,٣٣٥</u>	<u>٣٢٥,٨٠٦,٠٢٧</u>	<u>٢٨,٩٢٠,٣٠٨</u>	إجمالي المطلوبات
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
الإجمالي	بعد ١٢ شهراً	خلال ١٢ شهراً	
			المطلوبات
١,٩٢٢,٩٥٢	-	١,٩٢٢,٩٥٢	أتعاب إدارة مستحقة الدفع
٧,٨٩٣,٩٥١	-	٧,٨٩٣,٩٥١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٧٣,٧٠٣,٩٢٧	٣٥١,١٥٩,٩٤٨	٢٢,٥٤٣,٩٧٩	قروض من أحد البنوك
<u>٣٨٣,٥٢٠,٨٣٠</u>	<u>٣٥١,١٥٩,٩٤٨</u>	<u>٣٢,٣٦٠,٨٨٢</u>	إجمالي المطلوبات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنجم عن تغيرات أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم وأسعار الفائدة، والتي تؤثر على دخل الصندوق أو تدفقاته النقدية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها ضمن مقاييس مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. الأدوات المالية للصندوق، أي النقد والأرصدة البنكية، وصافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي، ودخل الإيجار المستحقة، وأتعاب الإدارة المستحقة الدفع، والقروض والمطلوبات الأخرى، مقومة بالريال السعودي. وبالتالي، لا يتعرض الصندوق لأي مخاطر عملات.

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٢١. أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر سعر العمولة الخاصة

إن مخاطر سعر العمولة الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار العمولة الخاصة في السوق. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة على موجوداته الخاضعة للعمولة الخاصة، بما في ذلك صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي. لا يقوم الصندوق باحتساب أي موجودات مالية تحمل عمولة خاصة بمعدل ثابت بالقيمة العادلة، وبالتالي فإن أي تغيير في أسعار العمولة الخاصة في تاريخ إعداد التقارير لن يكون له أي تأثير على القوائم المالية. يتعرض الصندوق لمخاطر سعر العمولة الخاصة للتدفقات النقدية على القروض ذات المعدل المتغير. سيؤدي تغيير معدل العمولة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس، مع بقاء جميع العوامل الأخرى ثابتة، إلى زيادة/نقصان مصروف العمولة الخاصة بمبلغ ٣٩٨,٠٥٠ ر.س. (٢٠٢٤ م: ٣٦٩,٨٧٢ ر.س.).

مخاطر تقييم العقار

لن تكون التقييمات التي يجريها مقيمان مستقلان سوى تقدير لقيمة العقار، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيعه بناءً على مفاوضات بين البائع والمشتري. يعتمد التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية وغيرها من الظروف الخارجة عن سيطرة الصندوق. في حال قيام الصندوق بتصفية موجوداته، قد تكون القيمة المحققة أكبر أو أقل من القيمة المقدرة لتلك الموجودات. في فترات التقلبات الاقتصادية، حيث تزايد حالات عدم التأكد الملحوظ بشأن تقديرات القيمة وتقل المعاملات المقارنة التي يمكن قياس القيمة بناءً عليها، قد يزداد الفرق بين القيمة المقدرة أصل عقاري والقيمة النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، فإن حالات عدم التأكد النسبية بشأن التدفقات النقدية في سوق متعثرة يمكن أن تؤثر سلباً على موثوقية تقديرات قيمة العقارات والمفاوضات بين البائع والمشتري، وبالتالي على العائدات النهائية لحاملي الوحدات. يستعين مدير الصندوق بثنين من المقيمين المرخصين من قبل تقييم ويأخذ متوسط تلك التقييمات للتوصل إلى تقدير معقول للقيمة العادلة لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات في القوائم المالية.

٢١. آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم لغرض إعداد هذه القوائم المالية للسنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

٢٢. أحداث بعد فترة في نهاية التقرير

وبعد نهاية السنة، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية. (راجع إيضاح ١٦).

٢٣. الالتزامات المحتملة والارتباطات

لم تكن هناك أي ارتباطات أو التزامات محتملة على الصندوق أو مدير الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م يمكن أن يكون لها تأثير على القوائم المالية للصندوق.

٢٤. أرقام المقارنة

في السنة السابقة، تم خصم دخل العمولة الخاصة البالغ ١٤٧,٩٧١ ر.س. من المصاريف الأخرى في قائمة الدخل الشامل. خلال السنة الحالية، أُعيد تصنيف الأرقام المقارنة لعرض دخل العمولة الخاصة بشكل منفصل ضمن الدخل لتحسين العرض. ليس لهذا التصنيف الجديد أي تأثير على صافي دخل الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدراج التدفقات النقدية المتعلقة بدخل العمولة الخاصة البالغ ١٤٧,٩٧١ ر.س. ضمن الأنشطة التشغيلية في السنة السابقة. تم إعادة تصنيف قائمة التدفقات النقدية المقارنة لعرض هذه التدفقات كبند منفصل ضمن الأنشطة الاستثمارية.

٢٥. الموافقة على القوائم المالية

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه القوائم المالية واعتمدها لإصدار في ٢٤ فبراير ٢٠٢٦ م (الموافق ٧ رمضان ١٤٤٧ هـ).