

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

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
والتقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

الصفحة	الفهرس
١	التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية
٢	قائمة المركز المالى الأولية الموجزة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٧-٦	إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية**إلى مالكي الوحدات في صندوق تعليم ريت****التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة****مقدمة**

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") الذي تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("المعلومات المالية الأولية الموجزة"). ومدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ - "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

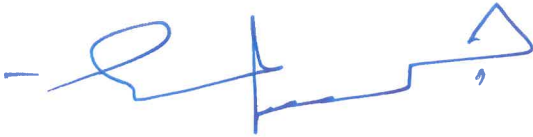
لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يُمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يَنَمَ إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تم فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م من قبل مُراجع آخر أبدى استنتاجاً غير معدل بشأنها في ٧ أغسطس ٢٠٢٥ م.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه**أحمد فهد الجمعة****محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١****الرياض، بتاريخ: ١٩ صفر ١٤٤٨ هـ****الموافق: ٢ أغسطس ٢٠٢٦ م**

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابينتال)
(جميع المبالغ بـ ١٠٠٠ ما لم يُذكر خلاف ذلك)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير المراجعة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
١١,١٥٩,٩٣٨	١٢,١٩٩,٨٧٥	٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧٠,٤٥٤,٨٦٦	٧٠,٦٧٩,٧٥٦	٨	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
٨٠,٨١٢,٧٧٦	٩٠,٦٠٤,١٢٥	٩	مصاريف مدفوعة مقدماً وذمم مدينة وموجودات أخرى
٧,٩٢٨	-	١٢	مستحق من طرف ذي علاقة
٦٩٣,٤٨٤,٠٤١	٦٩١,٢٣٤,١١٩	١٠	عقارات استثمارية، صافي
٨٥٥,٩١٩,٥٤٩	٨٦٤,٧١٧,٨٧٥		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
١,٩٢٨,٢٢٠	١,٨٩٦,٧٨٢	١٢	رسوم إدارة مستحقة
٦,٣٢١,٤٠٣	١٣,٢٥٥,٩٧٨	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤	٢٩٧,٤٨١,٤٥١	١٢ و ١٣	قروض من أحد البنوك
٣٠٥,٧٤٤,٦٢٧	٣١٢,٦٣٤,٢١١		إجمالي المطلوبات
٥٥٠,١٧٤,٩٢٢	٥٥٢,٠٨٣,٦٦٤		صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		وحدات قيد الإصدار - بالعدد
١٠,٧٨٧٧	١٠,٨٢٥٢	١٩	قيمة صافي الموجودات لكل وحدة بـ ١ - القيمة الدفترية

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كاييتال)
(جميع المبالغ بـ ر.س. ما لم يُذكر خلاف ذلك)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	إيضاح	
			الإيرادات
٣٠,٧٩٠,٢٧٣	٣٠,٨٠٣,٩٣١	١٤	الدخل من العقارات الاستثمارية
٢,٣٥٩,٨٠٩	٣,٢٤١,٥٠١		إيرادات إيجار تمويلي
٥٥,٠٣٥	١١٣,٨٨٨		دخل عمولة خاصة
٦٥,٠٨٣	-		صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٥٩,٤٣٤	-		دخل آخر
٣٣,٤٢٩,٦٣٤	٣٤,١٥٩,٣٢٠		إجمالي الدخل
			المصاريف
(١,٨٩٦,٧٨١)	(١,٨٩٦,٧٨١)	١٢	رسوم الإدارة
(١٣٧,٣٤٣)	(١٣٧,١٢٦)		أتعاب الحفظ
(٣٩٤,٥٩٠)	(٥٠٦,١٤٣)		مصاريف أخرى
(٢,٤٢٨,٧١٤)	(٢,٥٤٠,٠٥٠)		مجموع المصاريف
(٣,٤٤١,٣٩٨)	(٢,٢٤٩,٩٢٢)	١٠	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٢٧,٥٥٩,٥٢٢	٢٩,٣٦٩,٣٤٨		الربح قبل تكلفة التمويل
(١٠,٤٥٠,٠٩٥)	(٩,٦١٠,٦٠٦)	١٣	تكلفة التمويل
١٧,١٠٩,٤٢٧	١٩,٧٥٨,٧٤٢		صافي الربح للفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٧,١٠٩,٤٢٧	١٩,٧٥٨,٧٤٢		إجمالي الدخل الشامل للفترة
			ربحية الوحدة
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الوحدات قيد الإصدار
٠,٣٣٥٥	٠,٣٨٧٤		ربحية الوحدة (الأساسية والمخفضة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	
٥٤٩,٦٨٥,٥٣٢	٥٥٠,١٧٤,٩٢٢	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة
١٧,١٠٩,٤٢٧	١٩,٧٥٨,٧٤٢	التغيرات الناتجة عن العمليات إجمالي الدخل الشامل للفترة
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(١٧,٨٥٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال الفترة (إيضاح ١٦)
٥٥٠,٤٧٤,٩٥٩	٥٥٢,٠٨٣,٦٦٤	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م الوحدات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م الوحدات	تتلخص معاملات الوحدات خلال الفترة فيما يلي:
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية ونهاية الفترة

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير المراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (معدل إيضاح ٢٢)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م إيضاح	
١٧,١٠٩,٤٢٧	١٩,٧٥٨,٧٤٢	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي الدخل للفترة
		تعديل لتسوية صافي الدخل مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:
٣,٤٤١,٣٩٨	٢,٢٤٩,٩٢٢	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
(٦٥,٠٨٣)	-	صافي الربح من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٤٥٠,٠٩٥	٩,٦١٠,٦٠٦	تكلفة التمويل
(٥٥,٠٣٥)	(١١٣,٨٨٨)	دخل عمولة خاصة
٣٠,٨٨٠,٨٠٢	٣١,٥٠٥,٣٨٢	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٦٠٦,٧٤٣)	(٩,٧٩١,٣٤٩)	مصاريف مدفوعة مقدماً واذمم مدينة وموجودات أخرى
٦٥٦,٧٩٥	(٢٢٤,٨٩٠)	صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي
(٣٦,٢٣٦)	٧,٩٢٨	مستحق من طرف ذي علاقة
(٢٦,١٧٠)	(٣١,٤٣٨)	رسوم إدارة مستحقة
(٤,٨٧٨,٠٩٧)	٦,٩٣٤,٥٧٥	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢٥,٩٩٠,٣٥١	٢٨,٤٠٠,٢٠٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٥٥,٠٣٥	١١٣,٨٨٨	دخل عمولة خاصة مستلم
(١٠,٥٤٠,٧٤٠)	-	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		متحصلات من استبعاد استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠,٦٠٥,٨٢٣	-	
١٢٠,١١٨	١١٣,٨٨٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(١٧,٨٥٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة، بالصافي من توزيعات أرباح غير مطالب بها
(١٠,٣٨٢,٣٨٦)	(٩,٦٢٤,١٥٩)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢٦,٧٠٢,٣٨٦)	(٢٧,٤٧٤,١٥٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٥٩١,٩١٧)	١,٠٣٩,٩٣٧	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٠٨٢,٦١٤	١١,١٥٩,٩٣٨	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧,٤٩٠,٦٩٧	١٢,١٩٩,٨٧٥	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ 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 كابيتال ("مدير الصندوق" أو "بي اس اف كابيتال") والمستثمرين ("مالكي 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 ريت العقاري في سوق الأسهم السعودي ("تداول"). إن عنوان مدير الصندوق كما يلي:

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

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

إن شركة قيمة المالية 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 م	الرياض، المملكة العربية السعودية
شركة راج الثالثة المحدودة	١٠١٠٨٩٨٤٧٠	١٩ أكتوبر ٢٠١٧ م	الرياض، المملكة العربية السعودية

٢. الهيئة التنظيمية

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ م) والمعدلة بقرار من مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥ م)

٣. أساس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

أعدت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ولذلك يجب قراءتها بالتزامن مع القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، لا تعد بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

تُعرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة حسب ترتيب السيولة.

٢-٣ أساس القياس

أعدت المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي وأساس الاستمرارية.

٣-٣ العملة الوظيفية

عُرِضَت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي ("ر.س.") وهو أيضاً العملة الوظيفية. قُرِبت جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب ريال سعودي (ر.س.).

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٤. التقديرات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق التقديرات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصّل عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، باستثناء ما ورد في الإيضاح ٦.

٥. السياسات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تُراجع التقديرات والافتراضات الأساسية باستمرار، وتُثبت التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تُعدّل فيها التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها.

الاستمرارية

قيّم مدير الصندوق قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة، وخلص إلى أن الصندوق يمتلك الموارد التي تمكنه من مواصلة أعماله في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن مدير الصندوق ليس على دراية بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الصندوق على البقاء كمنشأة مستمرة. ولذلك، يستمر إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة على أساس الاستمرارية.

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية التالية وتعديلاتها التي كانت سارية من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ م. خُصص مدير الصندوق إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
وهذه التعديلات:		
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	• توضح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛	١ يناير ٢٠٢٦ م
	• توضح وتضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط؛	
	• تضيف إفصاحات جديدة لبعض الأدوات بشروط تعاقدية يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة)؛ و	
	• تجري تحديثات على الإفصاحات عن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	
	تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح الصياغة اللفظية في أحد المعايير المحاسبية، أو تصحيح التبعات غير المقصودة والبسيطة نسبياً، أو معالجة حالات السهو والتعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية، وتتعلق تعديلات عام ٢٠٢٤ م بالمعايير التالية:	
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	• المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛	١ يناير ٢٠٢٦ م
	• 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.	

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها 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 المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	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 التي تحددها الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والمجاميع الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصّل عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. ويتطلب ذلك أن تُصنّف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس فئة الإيرادات والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧ م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للمعيار الدولي رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويُثبت بالكامل 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.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١: آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض ذات تضخم جامح	توضح هذه التعديلات كيفية تحويل الشركات للقوائم المالية من عملة غير متضخمة إلى عملة ذات تضخم جامح.	١ يناير ٢٠٢٧ م

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "عرض القوائم المالية" ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبكراً عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيّم مدير الصندوق حالياً التأثير المتوقع لتطبيقه الأولي على القوائم المالية للصندوق، وسيتم توضيح تقييمه الأولي عبر المجالات الرئيسية الأربعة التي قدمها المعيار أدناه. قد يخضع التقييم للتغيير مع قيام الصندوق بإنهاء مشروعه الانتقالي قبل تاريخ السريان.

أ. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الدخل والمصاريف إلى خمس فئات — التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة — وتدخل مجموعتين فرعيتين إلزاميين جديدين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل المصاريف التمويلية وضرائب الدخل. ويستند التصنيف عموماً إلى الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٦. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً (تمة)

حدّد الصندوق أن نشاطه الرئيسي يتمثل في الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للدخل في قطاع التعليم والتدريب، بهدف تحقيق دخل من الإيجار والتمويل العقاري، والاستفادة من ارتفاع قيمة رأس المال. وبموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، يتعين على المنشآت التي يتمثل نشاطها التجاري الرئيسي في الاستثمار في هذه الموجودات تصنيف الدخل والمصاريف ذات الصلة ضمن فئة التشغيل، بدلاً من فئة الاستثمار. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن يستمر عرض الدخل من العقارات الاستثمارية، ودخل الإيجار التمويلي، وصافي الخسائر والأرباح الناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية، والمصاريف التشغيلية الأخرى للصندوق ذات الصلة مثل رسوم الإدارة وأتعاب الحفظ، ضمن الربح أو الخسارة التشغيلية. من المتوقع أن تستمر تكلفة التمويل على قروض الصندوق البنكية في الظهور ضمن فئة التمويل، ومن المتوقع أن يُعرض دخل العمولات الخاصة المكتسبة على الأرصدة البنكية ضمن فئة الاستثمار، بما يتوافق مع طبيعتها.

لا يتوقع الصندوق أن يُغيّر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إجمالي الدخل الشامل أو إجمالي حقوق مالكي الوحدات. من المتوقع أن يتركز التأثير الرئيسي على طريقة العرض والتسمية والمجاميع الفرعية ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وليس على الإثبات أو القياس.

ب. مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة

مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة هي مجاميع فرعية من الدخل والمصاريف، غير محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تُستخدم في العرض العام خارج القوائم المالية لعرض وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للصندوق، ويجب مطابقتها مع المجاميع الفرعية الأكثر قابلية للمقارنة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

راجع الصندوق بياناته الخارجية، بما في ذلك تقارير المستثمرين ونشرات حقائق الصندوق، ولم يحدد أي مقاييس أداء تُطبق تعريف مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. وبناءً على ذلك، لا يُتوقع حالياً طلب أي إفصاحات لمطابقة مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة عند اعتماد المعيار. سيواصل الصندوق مراقبة بياناته الخارجية حتى تاريخ السريان، حيث إن أي إجراء يُتخذ في الفترة الأولية قد يظل يفي بالتعريف.

ج. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ مُحسّنة لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات، استناداً إلى الخصائص المشتركة أو المختلفة، بالإضافة إلى متطلبات أكثر تحديداً بشأن تسمية ووصف البنود، واستخدام أوصاف غير محددة مثل "أخرى".

يقوم الصندوق بتقييم قائمة مركزه المالي وقائمة الدخل الشامل والإيضاحات ذات الصلة وفقاً لهذه المبادئ. بناءً على التقييم الذي أُجري حتى الآن، يتوقع الصندوق أن يؤدي تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى عرض وإفصاح أكثر تفصيلاً لبعض البنود، بما في ذلك الدخل من العقارات الاستثمارية، ودخل الإيجار التمويلي، وحركات القيمة العادلة ذات الصلة، ولكنه لا يتوقع تأثيراً جوهرياً.

د. تعديلات لاحقة على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات لاحقة على قائمة التدفقات النقدية في المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧، بما في ذلك إلغاء خيار تصنيف الفوائد وتوزيعات الأرباح المستلمة أو المدفوعة، واشتراط استخدام الربح أو الخسارة التشغيلية (بدلاً من الربح أو الخسارة) كنقطة بداية للطريقة غير المباشرة في قائمة التدفقات النقدية.

يُقيّم الصندوق حالياً تأثير هذه التعديلات على قائمة تدفقاته النقدية. بالنظر إلى أن الدخل من العقارات الاستثمارية والأنشطة الاستثمارية العقارية ذات الصلة تشكل بالفعل جزءاً من الأنشطة الرئيسية/التشغيلية للصندوق، فإنه لا يُتوقع حالياً حدوث تغيير جوهري في تصنيف التدفقات النقدية التشغيلية للصندوق. ومع ذلك، فإن عرض تكلفة التمويل المدفوعة، المصنفة حالياً ضمن الأنشطة التمويلية، ودخل العمولات الخاصة المستلمة، المصنفة حالياً ضمن الأنشطة الاستثمارية، بالإضافة إلى النسوية مع الربح أو الخسارة التشغيلية، قد يتغير نتيجة لهذه التعديلات.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٧. النقد والأرصدة لدى البنوك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
١١,١٥٩,٩٣٨	١٢,١٩٩,٨٧٥	أرصدة بنكية لدى البنك السعودي الفرنسي
١١,١٥٩,٩٣٨	١٢,١٩٩,٨٧٥	

أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، حُدد تأثير الخسارة الائتمانية المتوقعة. يعتبر المخصص مقابل القيمة الدفترية للنقد والأرصدة النقدية ضئيلاً حيث يُحتفظ بالأرصدة لدى مؤسسة مالية ذات تصنيف ائتماني من الدرجة الاستثمارية (A-) وبالتالي لم تُثبت أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٨. صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
١٢٤,٢٢٦,٨٨٢	١٢١,٢١٠,٢٧١	أ) يتألف صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي مما يلي:
(٥٣,٧٧٢,٠١٦)	(٥٠,٥٣٠,٥١٥)	مجمّل الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي (انظر (ب) أدناه)
٧٠,٤٥٤,٨٦٦	٧٠,٦٧٩,٧٥٦	يُخصم: دخل التمويل غير المكتسب (انظر (ج) أدناه)

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

٦,٣٨٠,٧٠٧	٦,٥٣١,٥٣٠	خلال سنة واحدة
٢٥,٦٥٦,٢٧٩	٢٦,٦٩٣,٨٧٧	بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات
٩٢,١٨٩,٨٩٦	٨٧,٩٨٤,٨٦٤	خمس سنوات فصاعداً
١٢٤,٢٢٦,٨٨٢	١٢١,٢١٠,٢٧١	

ج) إن استحقاق دخل التمويل غير المكتسب كما يلي:

(٤,٩٨٨,٧٥٤)	(٤,٩٥١,٥٣١)	خلال سنة واحدة
(١٧,٤٣٨,٢٤٨)	(١٧,٦٧٧,٣٦٦)	بعد سنة واحدة ولا تزيد عن خمس سنوات
(٣١,٣٤٥,٠١٤)	(٢٧,٩٠١,٦١٨)	خمس سنوات فصاعداً
(٥٣,٧٧٢,٠١٦)	(٥٠,٥٣٠,٥١٥)	

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

أجرى مدير الصندوق مراجعة حسبما يقتضيه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٩. المصاريف المدفوعة مقدماً والذمم المدينة والموجودات الأخرى

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مُراجعة)
٩٠,٣١٧,٨١٠	٨٠,٧٧٢,٣٧٣
٢٨٦,٣١٥	٤٠,٤٠٣
٩٠,٦٠٤,١٢٥	٨٠,٨١٢,٧٧٦

إيجار مستحق (راجع إيضاح (أ) أدناه)
مصاريف مدفوعة مقدماً

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

١٠. العقارات الاستثمارية، صافي

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	٢٧٧,٩٨٤,١١١	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	التكلفة:
			في بداية ونهاية الفترة
-	(٣٥,٤٩٣,٩٣٥)	(٣٥,٤٩٣,٩٣٥)	الاستهلاك المتراكم:
-	(٢,٢٤٩,٩٢٢)	(٢,٢٤٩,٩٢٢)	في بداية الفترة
-	(٣٧,٧٤٣,٨٥٧)	(٣٧,٧٤٣,٨٥٧)	المحمل خلال الفترة
-			في نهاية الفترة
٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	٢٤٠,٢٤٠,٢٥٤	٦٩١,٢٣٤,١١٩	صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الأراضي	المباني	الإجمالي	
٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	٢٧٧,٩٨٤,١١١	٧٢٨,٩٧٧,٩٧٦	التكلفة:
			في بداية ونهاية السنة
-	(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	(٢٨,٥٠٣,٥٨٤)	الاستهلاك المتراكم:
-	(٦,٩٩٠,٣٥١)	(٦,٩٩٠,٣٥١)	في بداية السنة
-	(٣٥,٤٩٣,٩٣٥)	(٣٥,٤٩٣,٩٣٥)	المحمل خلال السنة
-			في نهاية السنة
٤٥٠,٩٩٣,٨٦٥	٢٤٢,٤٩٠,١٧٦	٦٩٣,٤٨٤,٠٤١	صافي القيمة الدفترية

تمثل العقارات الاستثمارية العقارات المكتسبة التالية:

(أ) قام الصندوق بتأجير مباني أربع مدارس (فرع حطين الرياض، فرع الملحق 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 ربة تعليم العقارية. وتبلغ مساحة هذه الموجودات ١٩,٤٢٣ متراً مربعاً، وقد صنفتها الصندوق كعقارات استثمارية.

(ب) قام الصندوق بتأجير عقار لمدرسة 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 ربة 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.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

١٠. العقارات الاستثمارية، صافي (تمة)

ج) 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 ثري المحدودة. يقع العقار في حي النهضة بمدينة الرياض، ويمتد على مساحة ٣٠,٠٠٠ متر مربع. وقد صنفه الصندوق أيضاً كعقار استثماري.

د) قام الصندوق بتأجير عقار لمدرسة التربية الإسلامية، تم الاستحواذ عليه مقابل ٢٥٠ مليون ر.س. في وحدات الصندوق بسعر ١٠ ر.س. وحدات 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. المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٥,٥٣٤,٦٧٥	١١,٠٩٨,٧٨٤	مدفوعات إيجار مقدمة
٢٠,١٧٤٨	١,٥٠٢,٩٥٥	ضريبة القيمة المضافة - ضريبة القيمة المضافة المحصلة على المخرجات
٣٨٠,٧٠٣	٤٨٤,٨٧٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٥٤,٢٧٧	١٣٧,١٢٧	رسوم حفظ مستحقة الدفع
٥٠,٠٠٠	٣٢,٢٣٣	أتعاب مراجعة مستحقة
٦,٣٢١,٤٠٣	١٣,٢٥٥,٩٧٨	

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

تشمل الأطراف ذات العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات الرئيسيين في الصندوق.

يتعامل الصندوق في سياق أنشطته العادية مع الأطراف ذات العلاقة.

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بـ ~~ر.س~~ مالم يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

١٢. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة للفترات المنتهية وأرصدها:

الأرصدة المدينة / (الدائنة)		مبلغ المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذي العلاقة
الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (مراجعة)	الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (مراجعة)	الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)		
(١,٩٢٨,٢٢٠)	(١,٨٩٦,٧٨٢)	(١,٨٩٦,٧٨١)	(١,٨٩٦,٧٨١)	رسوم الإدارة	مدير الصندوق
-	-	(١٩,٨٣٥)	(١٩,٨٣٥)	أتعاب مجلس الإدارة	مجلس الإدارة
-	-	٦٥,٠٨٣	-	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)	صندوق بي إس اف
-	-	١٠,٥٤٠,٧٤٠	-	الخسارة	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
-	-	١٠,٦٠٥,٨٢٣	-	شراء استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
-	-	-	-	بيع استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
(٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤)	(٢٩٧,٢٧٩,٨٠٧)	-	-	قرض من البنك	البنك السعودي
١١,١٥٩,٩٣٨	١٢,١٩٩,٨٧٥	-	-	رصيد بنكي	البنك الفرنسي
٧,٩٢٨	-	-	-	ذمم مدينة أخرى	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
-	-	(١٠,٤٥٠,٠٩٥)	(٩,٦١٠,٦٠٦)	مصرف تكلفة تمويل	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
-	-	(١١,٥٢٧,٨٠٩)	(٩,٦٢٤,١٥٩)	تكاليف تمويل مدفوعة	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
-	-	٦١,٨٥١,٠٢٥	١٦٢,٨١١,٠٢٥	ودائع المراهبة	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)
-	-	٥٥,٠٣٥	١١٣,٨٨٨	دخل عمولة خاصة	صافي الربح من موجودات مالية للمرابحة بالريال السعودي (صندوق)

١٣. القروض 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 المعلومات المالية الأولية الموجزة. 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. سيقوم الصندوق بسداد أصل القرض على ثلاث دفعات تبدأ من ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م وتنتهي في ٣١ يناير ٢٠٢٩ م. تم الحصول على القرض باسم شركة ربوة تعليم العقارية. يحمل هذا القرض معدلات ربح تتراوح بين ٦,٢٧٪ و ٦,٣٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: بين ٦,٢٨٪ و ٦,٧٨٪).

إن جميع سندات الملكية مرهونة ومحفوظة كضمان للقرض البنكي.

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤	٢٩٨,٢٥٩,٣٢٤	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	(١,١٤٥,٤٢٣)	تسهيلات سحب على المكشوف مدفوعة خلال الفترة / السنة
٩,٦١٠,٦٠٦	٢١,١٣٦,٣٤٥	تكاليف تمويل مستحقة خلال الفترة / السنة
(٩,٦٢٤,١٥٩)	(٢٠,٧٥٥,٢٤٢)	تكاليف تمويل مدفوعة خلال الفترة / السنة
٢٩٧,٤٨١,٤٥١	٢٩٧,٤٩٥,٠٠٤	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

صندوق تعليم ريت
(تديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
(جميع المبالغ بـ ١٠٠٠ م ل م يُذكر خلاف ذلك)

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

١٤. الدخل من العقارات الاستثمارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)
٣٠,٧٩٠,٢٧٣	٣٠,٨٠٣,٩٣١

دخل إيجار من عقود إيجار عقارات استثمارية

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)
٦١,٢٩٢,٦٠٥	٦٢,٩٠٥,٢٣٦
٢٥٥,٦٩١,٧٣٠	٢٦٤,٨١٥,٣٠٧
٧٦٩,٤٨١,٤٣٠	٨٥٢,٠٦٣,٩١٥
١,٠٨٦,٤٦٥,٧٦٥	١,١٧٩,٧٨٤,٤٥٨

لا يزيد عن سنة واحدة
ما يزيد عن سنة ولا يقل عن خمس سنوات
أكثر من ٥ سنوات

١٥. المصاريف الأخرى

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مُراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مُراجعة)
٢١٨,٣٥٦	١٩٨,٣٥٦
٢٣,٥٣٨	١٠٢,٧٤٦
٨٣,٣١٠	٧٤,٨٠٤
١٥,٧٠٤	٥٣,٢٢٣
٣٣,٨٤٧	٣٢,٢٣٣
١٩,٨٣٥	١٩,٨٣٥
-	٢٤,٩٤٦
٣٩٤,٥٩٠	٥٠٦,١٤٣

رسوم تسجيل
مصروف تقييم
رسوم إدراج
مصروف التأمين
أنعاب مراجعة
أنعاب مجلس الإدارة (إيضاح ١٢)
أخرى

١٦. صرف توزيعات الأرباح

خلال الفترة، دفع الصندوق توزيعات أرباح بمبلغ ١٧,٨٥ مليون ١٠٠٠ م (٢٠٢٥ م: ١٦,٣٢ مليون ١٠٠٠ م). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة الواحدة ٠,٣٥ ١٠٠٠ م (٢٠٢٥ م: ٠,٣٢ ١٠٠٠ م للوحدة).

عقب انتهاء الفترة في ٢٦ يوليو ٢٠٢٦، أعلن مدير الصندوق عن توزيع أرباح نقدية على مالكي وحدات الصندوق عن الفترة الممتدة من ١٣ شوال ١٤٤٧ هـ (الموافق ١ أبريل ٢٠٢٦) إلى ١٥ محرم ١٤٤٨ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٦)، وذلك بقيمة ٩,١٨ مليون (٠,١٨ لكل وحدة).

١٧. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

تبلغ القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٩٧٤ مليون ١٠٠٠ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٩٧٢ مليون ١٠٠٠ م) مسجلة في المستوى ٣. يعتقد الصندوق أن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية تساوي تقريباً قيمها الدفترية.

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

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

اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة لتقييم عقاراته الاستثمارية في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. ووفقاً للمادة ٣٦ من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يُقيّم مدير الصندوق موجودات الصندوق بناءً على متوسط تقييمين أعدتهما مُقيّمان 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.

تتولى شركة تقييم الأصول السعودية (تثمين) وشركة عباد وشركاؤه لتقييم العقارات تقييم العقارات. وهذان المُقيّمان 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 الأرض زائداً التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل للقيمة العادلة للعقارات مقابل التكلفة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٩٧٢,٤٤٧,٥٠٠	٩٧٤,٤٢١,٠٠٠	القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية
(٦٩٣,٤٨٤,٠٤١)	(٦٩١,٢٣٤,١١٩)	القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية (إيضاح ١٠)
(٧٠,٤٥٤,٨٦٦)	(٧٠,٦٧٩,٧٥٦)	القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد إيجار تمويلي (إيضاح ٨)
٢٠٨,٥٠٨,٥٩٣	٢١٢,٥٠٧,١٢٥	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	وحدات قيد الإصدار (بالعدد)
٤,٠٨٨٤	٤,١٦٦٨	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية

قيمة صافي الموجودات:

٥٥٠,١٧٤,٩٢٢	٥٥٢,٠٨٣,٦٦٤	صافي الموجودات بحسب المعلومات المالية الأولية الموجزة
٢٠٨,٥٠٨,٥٩٣	٢١٢,٥٠٧,١٢٥	فائض القيمة العادلة المقدرة مقارنة بالقيمة الدفترية
٧٥٨,٦٨٣,٥١٥	٧٦٤,٥٩٠,٧٨٩	صافي الموجودات بناءً على التقييم العادل للموجودات العقارية
١٠,٧٨٧٧	١٠,٨٢٥٢	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٤,٠٨٨٤	٤,١٦٦٨	صافي الموجودات بحسب المعلومات المالية الأولية الموجزة
١٤,٨٧٦١	١٤,٩٩٢٠	أثر قيمة كل وحدة من الزيادة في القيمة العادلة المقدرة عن القيمة الدفترية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة بناءً على التقييم العادل للموجودات العقارية

صُفِّ استثمر 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.

١٩. المعلومات القطاعية

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

إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

٢٠. آخريوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم لغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م).

٢١. الالتزامات المحتملة والارتباطات

لم تكن هناك أي ارتباطات أو التزامات محتملة على الصندوق أو مدير الصندوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م يمكن أن يكون لها تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٢٢. أرقام المقارنة

في السنة السابقة، تم إدراج التدفقات النقدية المتعلقة بدخل العمولة الخاصة البالغ ٥٥,٠٣٥ ريال ضمن الأنشطة التشغيلية في السنة السابقة. تم إعادة تصنيف قائمة التدفقات النقدية المقارنة لعرض هذه التدفقات كبنء منفصل ضمن الأنشطة الاستثمارية.

٢٣. الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة واعتمد إصدارها بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠٢٦ م (الموافق ١٥ صفر ١٤٤٨ هـ).