

تعليم ريت

صندوق استثماری عقاری متداول

التقرير السنوي ٢٠١٩



تعليم
TALEEM
REIT ريت



المحتوى

٤	نظرة عامة
٦	أداء الصندوق
٨	تحليل ونظرة الإدارة
٩	لمحة عامة عن الأصول العقارية
١١	تقرير تقييم المخاطر
١٤	حوكمة الصندوق والإفصاحات الأخرى
١٧	القوائم المالية

نظرة عامة عن صندوق تعليم ريت

الأصول، الأبحاث والمشورة، خدمات المؤسسات المالية، والوساطة المحلية والعالمية. شركة السعودي الفرنسي كابييتال هي الذراع الاستثماري للبنك السعودي الفرنسي، حيث تأسست برأس مال يبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي كشركة مساهمة مقفلة في المملكة العربية السعودية، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية برقم ٢٧-١١١٥ لممارسة نطاق واسع من الأنشطة الاستثمارية التي تشمل نشاطات التعامل، والترتيب، والإدارة، وتقديم المشورة، وحفظ الأوراق المالية.

استراتيجية الصندوق

يهدف الصندوق في تكوين محفظة استثمارية ترتبط بقطاع التعليم والتدريب في المملكة العربية السعودية وخارجها قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي ستدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق أصوله في مشاريع التطوير العقارية شريطة ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.



صندوق تعليم ريت «الصندوق» هو صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع الشريعة الإسلامية، تم تأسيسه وطرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة من قبل هيئة السوق المالية السعودية

يعتبر صندوق تعليم ريت أول صندوق متخصص في المملكة العربية السعودية والذي تم تأسيسه وإدراجه في منتصف عام ٢٠١٧م، يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية في المجال التعليمي والذي يعتبر من المجالات الأساسية والمستقرة. كما أن نسبة الأشغال لأصول الصندوق هي ١٠٠٪ وطبيعة تملك العقار لهذه الأصول هو تملك حر ولا يوجد أي حق انتفاع.

حيث أن الصندوق تم تأسيسه بالاستحواذ على الأصل العقاري لمدارس التربية الإسلامية والتي تعتبر من أقدم المدارس في مدينة الرياض وذات سمعة جيدة، كما أن المشغل للأصل العقاري مرتبط مع الصندوق بعقد طويل المدى مما يعطي استقراره للصندوق على المدى الطويل، واستمراراً لتطبيق استراتيجية الصندوق- تم الاستحواذ على الأصل العقاري المستأجر من قبل مدارس الرواد العالمية- والذي يمتد عقد إيجاره لأكثر من ٢٤ سنة وتعتبر مدارس الرواد العالمية من المدارس المرموقة على مستوى المملكة مما يعزز استراتيجية الصندوق والتدفقات التأجيرية والتي بناء عليها يستطيع مدير الصندوق توزيع أرباح بشكل مستقر وثابت على مستوى السنوات القادمة. كما يتميز صندوق تعليم ريت بتوزيع أرباح ربع سنوية منذ تأسيسه وحتى الآن والتي ساعدت في نظرة المستثمرين والسوق السعودي لسعر الوحدة في السوق بشكل إيجابي مما أدى إلى استقرار سعر الوحدة في السوق، وفيما يلي ملخص للتطورات الجوهرية التي حدثت خلال ٢٠١٩م:

أ) حصل الصندوق على اتفاقية تسهيلات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي لمدة سبع (٧) سنوات.
ب) تم تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وقدم التقرير الزكوي لعام ٢٠١٧م و٢٠١٨م؛

تتم إدارة صندوق تعليم ريت من قبل السعودي الفرنسي كابييتال («مدير الصندوق»)، وهي واحدة من الشركات الرائدة في المملكة العربية السعودية في توفير الخدمات المصرفية الاستثمارية، إدارة

أداء الصندوق

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مجموع الإيرادات ٤٠.٩ مليون ر.س		مجموع المصروفات ٤.٨ مليون ر.س		مجموع الإيرادات ٤٥.٧ مليون ر.س	
أداء سعر الوحدة ٩.٤٢ – ١٢.٤٨ ر.س		إجمالي توزيعات الأرباح ٣٢.٦ مليون ر.س		صافي الدخل ٣٦.٩ مليون ر.س	
عائد التوزيعات لسعر الوحدة ٥.١٣%		صافي قيمة الأصول ٥٣٠.٨ مليون ر.س		نسبة التشغيل ١٠٠%	

الأداء المالي للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	
٢٩٣,٣٣٩,٦٦٣	٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	صافي قيمة الأصول في نهاية السنة (ريال سعودي)
١٠,٣٠٧٨	١٠,٤٣٥٦	١٠,٥٦٥٤	نهاية السنة
١٠,٣٠٧٨	١٠,٤٣٥٦	١٠,٥٦٥٤	أعلى
١٠,٠٧٧٤	١٠,٣٥٣٧	١٠,٥٤٥٧	أدنى
٢٨,٥٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	عدد الوحدات
٠,١٥٠٠	٠,٦١٧٥	٠,٦٤٠٠	الأرباح المدفوعة لكل وحدة (ريال سعودي)
%٠,٥٦٠	%٠,٦٤٣	%١,١٩	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية
%٤,٥٨	%٧,٢٤	%٧,٣٧	العائد على الوحدة
%٤,٥٨	%١١,٨٢	%١٩,١٩	العائد التراكمي على الوحدة (منذ التأسيس)

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

تحليل ونظرة الإدارة

نظرة عامة على السوق

انتعش الاقتصاد السعودي في عام ٢٠١٨ من خلال تسجيل نمو إجمالي الناتج المحلي الحقيقي بنسبة ٤,٢٪ واستمر هذا الزخم في عام ٢٠١٩ حيث نما الاقتصاد بنسبة ٢,٠٪. كان النمو مدفوعاً بارتفاع أسعار النفط إلى جانب العديد من المبادرات الحكومية، مدفوعة برؤية ٢٠٣٠، لتعزيز الاقتصاد الذي بدأ يؤتي ثماره. وتهدف المبادرات المختلفة إلى تنويع الاقتصاد وبناء صناعات وقطاعات جديدة وتوفير فرص العمل وتمكين المرأة وتمكين نمو القطاع الخاص. علاوة على ذلك، منذ بداية عام ٢٠١٩، شهدت السوق المالية السعودية زيادة في التدفقات النقدية الأجنبية وذلك بعد الانضمام إلى مؤشرات الأسواق الناشئة (MSCI & FTSE).

بمساعدة زيادة الأنشطة التجارية، وإحياء ثقة المستهلك والبيئة التمكينية، شهد السوق العقاري التجاري نمواً مشابهاً أيضاً، وتحسنت معدلات الإيجارات وأداء الأسعار بشكل ملحوظ خلال عام ٢٠١٩. وفي المستقبل، هناك توقعات قوية بأنه سيكون هناك مزيد من النمو على المدى القريب، وذلك بفضل السياسات الحكومية وقمة مجموعة العشرين ٢٠٢٠ القادمة وغيرها من مبادرات (مثل احتفالات مواسم الترفيه بالملكة) التي تدعم سوق العقاري.

مراجعة عمليات الصندوق

حقق تعليم ريت إجمالي الإيرادات ٤٥,٧ مليون ريال سعودي وصافي ربح قدره ٣٦,٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. بلغ إجمالي المصروفات (التشغيلية وغير التشغيلية) للصندوق ٨,٨ مليون ريال سعودي، منها ٢,٨ مليون ريال سعودي. تتعلق برسوم الإدارة، ٢,٥ مليون ريال سعودي لمصروف الاستهلاك، ١,٥ مليون ريال سعودي لمصروف الزكاة و١,٠ مليون ريال سعودي للمصروفات الأخرى المتعلقة بالصندوق.

شهد سعر الصندوق لكل وحدة عائداً إجماليًا للسعر بنسبة ٢١,٦٪ خلال عام ٢٠١٩م (على أساس سعر تداول) وعائد ربح بنسبة ٥,١٢٪. نتيجة للنمو المستقر والطبيعي لاصول الصندوق، فقد تم توزيع إجمالي أرباح بلغت ٣٢,٦ مليون ريال سعودي على مالكي الوحدات خلال عام ٢٠١٩م.

أصول الصندوق

مدارس التربية الإسلامية (ملكية)

مدرسة 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.

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس التربية الإسلامية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي الرحمانية
مساحة الارض	٤٥,٦٦٦,٩٤ م ^٢
مساحة البناء	٣٠,١٢٢ م ^٢
المالك	صندوق التعليم ريت
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	عام ١٣٨٤هـ الموافق ١٩٦٤م
عمر البناء	٥٤ سنة
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	١٠٠٪
قيمة شراء الاصل	٢٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي



مدارس الرواد العالمية

مدرسة تقع في حي النزهة مدينة الرياض، قطعة رقم (٢٣٢) مخطط رقم (أ/١٩٥٤) والمقام عليها المباني المستأجرة من قبل شركة مدارس الرواد العالمية، كما انه تم تشغيل المدرسة في ١٤٣٥/٠١/٠٤ الموافق ٢٠١٢/١/١ م.

معلومات الاصل

اسم العقار	مدارس الرواد العالمية
نوع العقار	مجمع مدارس
الموقع	الرياض، حي النزهة
مساحة الارض	٢م ٣٠,٠٠٠
مساحة البناء	٢م ٤٨,٩٦٧
المالك	شركة راج الثالثة المحدودة المملوكة من قبل شركة راج العقارية
تاريخ إتمام البناء وتشغيل الأصل	١٤٣٥/٠١/٠٤ الموافق ٢٠١٢/٠١/٠١ م
عمر البناء	٦ سنوات
تاريخ شهادة إتمام البناء	١٤٣٥/٠١/٠٤ هـ
نسبة الإشغال للمساحة التأجيرية	٪١٠٠
قيمة شراء الاصل	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي



تقرير تقويم 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 تقيم 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 سلباً. 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 الحوكمة والالتزام التابعة للشركة على نشاط إدارة الصندوق.

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات 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 إلا 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 الممثلين 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 تأجيره 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 تنصل 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

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

علماً بأن الصندوق لا ينيو الدخل في أي مشروع عقاري تطويري في الوقت الحالي، ولكن في حال الدخول في المشاريع التطويرية في المستقبل، سيضع الصندوق خطة واضحة منطقيّة 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 أن مدير الصندوق يقوم بتجديد عقود الإيجار بما يتماشى مع شروط السوق السائدة.

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع التعليم بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل 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 الواجبات (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.

حوكمة الصندوق

تماشياً مع قواعد ولوائح هيئة السوق المالية، يشرف مجلس إدارة صندوق بنبيان ريت ويراقب تقدم أداء الصندوق بما يتماشى مع أحكام وشروط الصندوق. عقد مجلس إدارة الصندوق خلال عام ٢٠١٩ (٢) اجتماعين. خلال هذه الاجتماعات، تمت مناقشة أداء الصندوق إلى جانب أي مسائل تنظيمية أو مسائل متعلقة بالامتثال على النحو الواجب.

التاريخ	ملخص اجتماعات مجلس الإدارة عام ٢٠١٩ م
٢٠١٩/٠٥/١٢ م	الاجتماع الأول
٢٠١٩/١١/٢٤ م	الاجتماع الثاني

ملخص القرارات الرئيسية	
١	الموافقة على القوائم المالية لعام ٢٠١٨
٢	الموافقة على إعادة تشكيل مجلس إدارة الصندوق وما ينتج عن ذلك من تغيير في الشروط والأحكام
٣	تعيين مراجعين خارجيين وما ينتج عن ذلك من تغيير في الشروط والأحكام
٤	الموافقة على رفع التقرير الزكوي للصندوق لدى الهيئة والتغيرات الناتجة في الشروط والأحكام
٥	الموافقة على تعيين أمين حفظ باطني
٦	الموافقة على التقارير المالية الأولية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
٧	الموافقة على استراتيجية الصندوق في الاستحواذات المستقبلية عن طريق تسهيلات بنكية
٨	الموافقة على توزيعات الأرباح (٤ موافقات خلال السنة المالية)

تفاصيل الخدمات والعمولات والأتعاب والعمولات الخاصة

لا يوجد أي ظروف قرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها، ولم يحصل مدير الصندوق على أي عمولات خلال الفترة غير ما تم ذكره مالمكي الوحدات في الشروط والأحكام كما هو موضح أدناه:

جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر غير ذلك.

٢,٨٢٤,٩٩٩	رسوم إدارة الصندوق
٣٩٩,٩٨١	رسوم التسجيل (تداول)
١٦٥,٤٧٢	الرسوم الادراج
١٣٦,٨٧٦	رسوم الحفظ
٦٠,٠٠٠	أتعاب المحاسب القانوني
١٠,٠٠٠	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق
٧,٥٠٠	الرسوم الرقابية هيئة السوق المالية
١,٥٢٩,٨٠٦	رسوم الزكاة
٢١٤,٠٦٩	مصروفات أخرى
٪١,١٩	نسبة المصروفات والأتعاب الاجمالية

مدير الصندوق

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي : ص.ب ٢٢٤٥٤ الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢ ٦٦٦٦
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

أمين الحفظ

كسب المالية | كساب
KASB Capital

شركة كسب المالية
٨٨٤٨ شارع تركي بن أحمد السديري- الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٤١ ٩٢٠٠٠ - فاكس: ٥٠٠٠ ٢١٧ ١١ ٩٦٦+

المحاسب القانوني

 Crowe

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كرو الدولية

العظم والسديري محاسبون قانونيون واستشاريون (عضو كرو الدولية)
٢١٧٤ طريق الأمير محمد بن عبد العزيز
ص.ب. ١١ الرياض ١٠٥٠٤ - المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٧٤١ ٩٢٠٠٠ - فاكس: ٥٠٠٠ ٢١٧ ١١ ٩٦٦+

تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل كما تكون هذه التقارير متوفرة على موقع مدير الصندوق الإلكتروني مجاناً www.sfc.sa
وعلى وموقع 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 (١١١٥٣-٣٧)

القوائم المالية



العظيم والسديري آل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون
عضو كرو الدولية
ترخيص رقم: ١٤٨/١١/٢٢٢
صندوق بريد ١٠٥٠٤ الرياض ١١٤٤٣
المملكة العربية السعودية
تليفون: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٥٠٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٧ ٦٠٠٠
Email: ch@crowe.sa
www.crowe.sa

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة مالكي الوحدات
صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية ل صندوق تعليم ريت ("الصندوق")، المدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائه المالي وتدفقاته النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الصندوق وفقا لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما وفينا أيضا بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقا لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة:

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. لقد قررنا أن الأمور الموضحة أدناه هي الأمور الرئيسية للمراجعة التي يجب تناولها في تقريرنا:

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

عبدالله محمد العظيم
ترخيص رقم (٣٣٥)

مصعب عبدالرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (١٥٨)

سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٢٨٢)



تقرير المراجع المستقل - (تمة)
صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

الأمر الرئيسية للمراجعة - (تمة)

وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
<p>تدني الاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية ٤٧١,٨٧١ مليار ريال سعودي كما ورد في الإيضاح ٦ في القوائم المالية.</p> <p>تم إثبات الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا خسائر تدني القيمة ان وجد (راجع الإيضاح ٥ للاطلاع على السياسات المحاسبية ذات الصلة). تم الإفصاح عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وتأثيرها على صافي قيمة الموجودات لكل وحدة في إيضاح ١.</p> <p>يستخدم مدير الصندوق مقيمين مستقلين مرخصة من الهيئة السعودية المعتمدة (تقيم) لتقييم قيمة ال ملكية في تاريخ التقرير.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا امرا رئيسيا للمراجعة حيث أن التقييم العادل للاستثمارات العقارية يتضمن افتراضات وأحكام هامة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للصندوق.</p> <p>جميع الافتراضات والتوقعات بطبيعتها تتطلب حكماً هاماً وهناك خطر أن التغييرات على هذه قد يكون لها تأثير كبير على تقييم هذه العقارات الاستثمارية</p> <p>قد ينتج عن ذلك خطأ جوهري في البيانات المالية إما من خلال عدم وجود الاعتراف بانخفاض قيمة الاستثمار الممتلكات أو من خلال الإفصاح غير الدقيق للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية</p>	<p>كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا</p> <p>تشتمل إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين المعينين من قبل الصندوق في تقييم الاستثمارات العقارية. فحص القيمة القابلة للاسترداد الواردة ضمن تقارير التقييم المعدة من مقيمين خارجيين وتقييم النموذج والافتراضات والتقدير المستخدمة في استنباط القيم القابلة للاسترداد. تم تنفيذ إجراءات للتحقق من دقة المعلومات المقدمة للمقيمين من قبل مدير الصندوق.



تقرير المراجع المستقل - (تتمة)

صندوق تعليم ريت

(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابييتال)

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للصندوق لعام ٢٠١٩م

إن مدير الصندوق هو المسؤول عن المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للصندوق. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير عام ٢٠١٩م السنوي للصندوق، بخلاف القوائم المالية وتقريرنا عنها. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا في القوائم المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ونحن لا ولن نعبر عن أي شكل من أشكال الاستنتاج بشأن ذلك.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، والنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق جوهرياً مع القوائم المالية أو معرفتنا التي تم الحصول عليها في المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ المعلومات الأخرى، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات مدير الصندوق والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن مدير الصندوق مسؤول عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، واحكام لائحة صناديق الاستثمار المعمول بها الصادرة عن هيئة سوق المال وشروط واحكام الصندوق ومذكرة المعلومات، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي مالم تكن هناك نية لتصفية الصندوق أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار بديل بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي للصندوق.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملانة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا. يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للصندوق.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وكذلك، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، يتعين علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الصندوق عن الاستمرار في أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.



تقرير المراجع المستقل - (تتمة)
صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل شركة السعودي الفرنسي كابييتال)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.
- لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.
- ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)



٢ شعبان ١٤٤١هـ (٢٦ مارس ٢٠٢٠م)
الرياض، المملكة العربية السعودية

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	إيضاح	
			الموجودات
8,995,466	14,622	8	نقدية وشبه نقدية
5,865,841	9,536,997	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
34,993,502	34,838,278	10	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
8,845,968	19,242,894	11	موجودات أخرى
474,374,296	471,871,480	12	استثمارات عقارية
533,075,073	535,504,271		إجمالي الموجودات
			المطلوبات
987,226	2,881,849	15	أتعاب إدارية مستحقة
5,473,383	254,526	13	مطلوبات أخرى
-	1,529,806	18	مخصص الزكاة
6,460,609	4,657,181		إجمالي المطلوبات
526,614,464	530,847,090		صافي الأصول / وحقوق الملكية العائدة لحاملين الأسهم
51,000,000	51,000,000	14	الوحدات المصدرة
10.3258	10.4088		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
10.4365	10.5654	20	صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	ايضاح	
			الدخل
27,384,360	43,074,265	16	دخل من استثمارات عقارية
2,434,049	2,423,724	10	دخل عقود ايجار تمويلي
65,841	221,156		ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	5,000		دخل اخر
29,884,250	45,724,145		إجمالي الدخل
			المصاريف
(2,585,958)	(3,824,999)	15	أتعاب إدارة الصندوق
(204,374)	(136,876)	15	أتعاب حفظ
(594,663)	(857,022)		مصاريف أخرى
(3,384,995)	(4,818,897)		إجمالي المصاريف
(625,704)	(2,502,816)	12	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
25,873,551	38,402,432		صافي دخل السنة قبل الزكاة
-	(1,529,806)	18	مخصص الزكاة
25,873,551	36,872,626		صافي دخل السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
25,873,551	36,872,626		إجمالي الدخل الشامل للسنة
34,417,808	51,000,000		ربح الوحدة
0.7517	0.7230		المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
			ربح الوحدة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة التغيرات في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
293,339,663	526,614,464	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية السنة
25,873,551	36,872,626	التغيرات من العمليات
-	-	صافي دخل الفترة
25,873,551	36,872,626	الدخل الشامل الآخر
225,000,000	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	التغيرات من عمليات الوحدات
225,000,000	-	عائدات الوحدات المباعة
-	-	قيمة الوحدات المستردة
225,000,000	-	صافي التغيرات من عمليات الوحدات
(17,598,750)	(32,640,000)	توزيعات الأرباح خلال السنة (إيضاح 17)
(17,598,750)	(32,640,000)	
526,614,464	530,847,090	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية السنة
		معاملات الوحدات
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال السنة:
31 ديسمبر 2018 وحدات	31 ديسمبر 2019 وحدات	
28,500,000	51,000,000	الوحدات في بداية السنة
22,500,000	-	الوحدات المباعة
-	-	وحدات مستردة
22,500,000	-	صافي التغييرات في الوحدات
51,000,000	51,000,000	الوحدات في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
25,873,551	36,872,626	صافي دخل للسنة التعديلات لـ:
(65,841)	(166,310)	التغيرات في موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	1,529,806	الزكاة
625,704	2,502,816	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
26,433,414	40,738,938	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(5,205,627)	(10,396,925)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(265,992)	1,894,623	موجودات أخرى
114,800	(5,227,858)	أتعاب إدارة مستحقة مطلوبات أخرى
21,076,595	27,008,778	صافي النقد المحصلة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
144,897	155,224	استرداد صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
(5,800,000)	(8,000,000)	9 شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	4,495,154	9 بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(5,655,103)	(3,349,622)	صافي النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(17,598,750)	(32,640,000)	17 توزيعات أرباح مدفوعة
(17,598,750)	(32,640,000)	صافي النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(2,177,258)	(8,980,844)	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
11,172,724	8,995,466	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
8,995,466	14,622	8 النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
225,000,000	-	12 معاملات غير نقدية ** إصدار وحدات مقابل عقارات

** استحوذ الصندوق على الأراضي والمباني مقابل الوحدات في الصندوق (انظر الملاحظة 12 لمزيد من التفاصيل)
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية.

صندوق تعليم ريت (مُدَار من قِبَل السُّعُودِي الْفَرَنْسِي كَابِيْتَال)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

1 - الصندوق وأنشطته

صندوق تعليم ريت ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية محتفظ به بالريال السعودي بناءً على اتفاقية مبرمة بين السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والمستثمرين (مالكي الوحدات). بدأ الصندوق عملياته في 30 مايو 2017 ("تاريخ البدء") والذي يعتبر أول يوم لإدراج صندوق تعليم ريت في سوق الأسهم السعودية ("تداول"). إن عنوان إدارة الصندوق كما يلي:

السعودي الفرنسي كابيتال

ص ب 23454

الرياض 11426

المملكة العربية السعودية

إن مدة الصندوق هي تسعة وتسعين عاماً من تاريخ بدء العمليات ويمكن تمديد هذه المدة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يتمثل الهدف الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته 90% على الأقل مرة واحدة سنوياً من صافي أرباح الصندوق كتوزيعات أرباح إلى مالكي الوحدات. ويمكن للصندوق أن يقترض الأموال بشكل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وذلك بحد أقصى 50% من إجمالي قيمة الموجودات الخاصة به.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 12 شعبان 1438هـ (الموافق 8 مايو 2017). بدأت أيام الاكتتاب في الصندوق بتاريخ 14 شعبان 1438هـ (الموافق 10 مايو 2017) وانتهت بتاريخ 20 شعبان 1438هـ (الموافق 16 مايو 2017). وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ 4 رمضان 1438هـ (الموافق 30 مايو 2017). تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 24 ذو القعدة 1439هـ (الموافق 6 أغسطس 2018) وفقاً لموافقة هيئة السوق المالية لإصدار وحدات جديدة. تم آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق في 10 ربيع الأول 1441هـ (الموافق 7 نوفمبر 2019).

إن مدير الصندوق هو السعودي الفرنسي كابيتال هو مدير الصندوق، كما أن شركة كسب المالية هي أمين حفظ الصندوق.

2 - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق لللائحة صناديق الاستثمار العقاري ("اللائحة") والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة ("التعليمات") الصادرة من قبل هيئة السوق المالية والتي تنص على المتطلبات التي يتعين على جميع صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة في المملكة العربية السعودية اتباعها.

3 - أسس الإعداد

1-3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (ويشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي من حيث السيولة.

يبين الإيضاح (21) تحليلاً بالاسترداد أو التسويات التي تتم في غضون 12 شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (متداولة) وأكثر من 12 شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (غير متداولة).

2-3 أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي، فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

3-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للصندوق. وقد تم تقريب كافة المعلومات المالية المعروضة لأقرب ريال سعودي.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

4 - تأثير التغيير في السياسات المحاسبية بسبب اعتماد معايير جديدة

اعتبارًا من 1 يناير 2019، اعتمد الصندوق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجار - يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية لهذه المعايير الجديدة في إيضاح 5 من هذه القوائم المالية.

تأثير اعتماد المعايير كمايلي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجار

قبل 1 يناير 2019، يتبع الصندوق المعالجة المحاسبية التالية لعقود الإيجار:

عندما يتم تحويل الأصول بموجب عقد إيجار تمويلي، يتم الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار كذمم مدينة ويتم الإفصاح عنها كـ "صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي". يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات تمويل غير مكتسبة. يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة صافي الاستثمار، مما يعكس معدل عائد دوري ثابت.

يصنف الصندوق عقود الإيجار التي لا تنتقل فيها إلى حد كبير جميع المخاطر والعوائد والمزايا المتعلقة بملكية الأصل على أنها "عقود إيجار تشغيلية". يتم إدراج الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، ويتم الاعتراف بالإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تتم فيها. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيراد الإيجار. عندما يقدم الصندوق حوافز لعملائه، يتم الاعتراف بتكلفة الحوافز على مدى فترة عقد الإيجار، على أساس القسط الثابت، كخفض في إيرادات الإيجار.

اعتمد الصندوق تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي - عقود الإيجار 16- على العقود التي كان يتم تصنيفها على أنها عقود إيجار تطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4 "تحديد ما إذا كانت معاملة ما تتضمن عقد إيجار"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 15 "عقود الإيجار التشغيلية - حوافز"، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 27 "تقييم مادة المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 وهو ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16 على أن جميع عقود الإيجار والحقوق والالتزامات التعاقدية المرتبطة بها يجب أن يتم الاعتراف بها في المركز المالي للصندوق، إلا إذا كانت المدة 12 شهرًا أو أقل أو كانت قيمة عقود التأجير منخفضة القيمة. وبالتالي، فإن التصنيف المطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 "الإيجارات" في عقود التأجير التشغيلي أو المالي يتم استبعاده بالنسبة للمستأجرين. لكل عقد إيجار، يتحمل المستأجر التزامات عقد الإيجار المتكبدة في المستقبل. وفي المقابل، يتم رسملة الحق في استخدام الأصل المؤجر، وهو ما يعادل عمومًا القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية بالإضافة إلى التكاليف المنسوبة مباشرة والتي يتم إطفائها على مدى العمر الإنتاجي.

ومع ذلك، فإن المعالجة المحاسبية عند المؤجرين لم تتغير إلى حد كبير عن المعالجة المحاسبية بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 وسيستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما في معيار المحاسبة الدولي 17 ويميزون بين نوعين من عقود الإيجار: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي. يتطلب المعيار الجديد من المستأجرين والمؤجرين القيام بإفصاحات أكثر شمولاً من معيار المحاسبة الدولي 17.

اعتمد الصندوق تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي - عقود الإيجار 16- على العقود التي كان يتم تصنيفها على أنها عقود إيجار تطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4، ولم يطبق الصندوق معيار - عقود الإيجار 17- على العقود التي لم يتم تصنيفها على أنها تحتوي على عقود إيجار تطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4.

خلال السنة، أجرى الصندوق تقييمًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 وقرر أن تأثير الفرق مقارنة بعقود الإيجار التي كان يتم تصنيفها على أنها عقود إيجار تطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 و تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي 4 ليس جوهرياً في القوائم المالية للصندوق ككل، حيث أن الصندوق هو المؤجر.

5- السياسات المحاسبية الهامة

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية، مطابقة للسياسات والإفصاحات التي تم تطبيقها على القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء السياسات الموضحة أدناه.

استنادًا إلى اعتماد معايير جديدة تم توضيحها في الإيضاح 4، تتطبق السياسات المحاسبية التالية اعتبارًا من 1 يناير 2019 لاستبدال أو تعديل أو إضافة إلى السياسات المحاسبية المقابلة المنصوص عليها في القوائم المالية لعام 2018.

أ- سياسات سارية من 1 يناير 2019

حق استخدام أصول / التزامات عقود الإيجار

عند الاعتراف المبدئي في بداية العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. ويكون العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد يحمل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل مبلغ متفق عليه من قبل أطراف العقد. إذا كانت معظم الفوائد تتدفق إلى الشركة فيمكن القول ان الشركة تملك السيطرة على الأصل ويمكن للشركة توجيه استخدام هذه الأصول.

حق استخدام الأصول

- تطبق الشركة نموذج التكلفة ، ويتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة ؛
- ناقصًا أي إهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة و
 - معدلة لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار عند تغيير أو تعديل عقود الإيجار.

التزامات عقد التأجير

- عند الاعتراف المبدئي ، تكون التزامات عقود الإيجار هي القيمة الحالية لجميع المدفوعات المتبقية للمؤجر.
- بعد تاريخ البدء ، تقيس الشركة التزامات الإيجار عن طريق:
- زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار.
 - تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة و
 - إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل على عقود الإيجار.

ب- سياسات سارية من 1 يناير 2018

النقدية وشبه النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقدية في البنوك والودائع لدى البنوك مع فترات استحقاق ثلاث اشهر أو أقل.

الأدوات المالية

الأدوات المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لطرف ما وخصوم مالية أو أداة حقوق ملكية لطرف آخر.

الأصول المالية

تصنيف الأصول المالية

عند الإثبات الأولي، تقاس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة لها. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتعلقة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في الربح أو الخسارة.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

5- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

يقوم الصندوق بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا لم يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة واستوفى الشرطين التاليين:

- الاصل المحفوظ به ضمن نموذج عمل خاص باقتناء الموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

يقوم الصندوق بقياس أدوات الدين كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا لم يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة واستوفى الشرطين التاليين:

- الاصل المحفوظ به ضمن نموذج عمل خاص يتحقق الهدف من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تمثل فقط عمليات سداد أصل المبلغ والعمولة على أصل المبلغ القائم.

يتم القياس اللاحق للأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة لأدوات الدين المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من خلال الدخل الشامل الاخر. يتم الاعتراف بإيرادات العمولات الخاصة ومكاسب أو خسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل.

أدوات حقوق الملكية

عند الإثبات الأولي، يمكن قياس أدوات حقوق الملكية غيرالمحفظ بها للمتاجرة، قد يختار الصندوق بشكل لارجعة فيه التغييرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، تتم هذه الاختيارات على أساس كل استثمار على حده.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

يتم تصنيف جميع الأصول المالية الأخرى على أنها موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة وقد يشمل ذلك الأسهم المحفظ بها للمتاجرة وأوراق الدين غير المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

بالإضافة إلى ذلك ، عند الاعتراف المبدئي ، قد يختار الصندوق بشكل لارجعة فيه قياس موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة، بخلاف تلك المتطلبات الواجب قياسها كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بطريقة اخرى.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي بها ، إلا في الفترة التي تلي قيام الصندوق بتغيير نموذج أعماله لإدارة الأصول المالية.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
5- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

الهبوط في قيمة الموجودات المالية

يقوم الصندوق، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في تاريخ نهاية كل تقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأصل إذا زادت مخاطر الائتمان على هذه الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. عند إجراء التقييم، يستخدم الصندوق التغيير في مخاطر الائتمان لتغيير على مدى العمر المتوقع للأداة المالية بدلاً من التغيير في مبلغ لخسائر الائتمان المتوقعة. لإجراء هذا التقييم، يقارن الصندوق مخاطر التخلف عن السداد في الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع خطر حدوث تقصير في الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي والنظر في معلومات معقولة وداعمة، أي متاح دون تكلفة أو جهد غير مبرر، وهذا يدل على الزيادات الكبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي. يفترض الصندوق أن مخاطر الائتمان على الأداة المالية لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي إذا تقرر أن يكون هناك انخفاض في مخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

في تاريخ التقرير، إذا لم تزداد مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي، يقوم الصندوق بقياس مخصص الخسارة لهذه الأداة المالية بمبلغ يساوي 12 شهراً. بالنسبة للذمم المدينة، يقوم الصندوق دائماً بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخاطر الائتمان المتوقعة.

قد تتضمن مؤشرات هبوط القيمة على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تخلف أو تأخر في سداد الفوائد أو أصل المبلغ، واحتمال أن يدخلوا في حالة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى أن هناك وجود هبوط في التدفقات النقدية المستقبلية، مثل التخيرات في الظروف الاقتصادية ترتبط بالتخلف عن السداد. بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يقوم الصندوق أولاً بتقييم ما إذا كان انخفاض القيمة موجوداً بشكل فردي للموجودات المالية ذات الأهمية الفردية أو بشكل جماعي للموجودات المالية غير المهمة بشكل فردي. إذا قرر الصندوق عدم وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية التي يتم تقييمها بشكل فردي، سواء كانت كبيرة أم لا، فإنه يشمل الأصل في مجموعة من الأصول المالية التي لها خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة ويقيمها بشكل جماعي لتحديد انخفاض القيمة. لا يتم إدراج الأصول التي يتم تقييمها بشكل فردي لتحديد انخفاض قيمتها والتي يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة أو لا يزال يتم الاعتراف بها في التقييم الجماعي لانخفاض في القيمة.

يقيس الصندوق مخاطر الائتمان المتوقعة للأداة المالية بطريقة تعكس مقداراً غير متحيز يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، والقيمة الزمنية للنقود؛ والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة دون تكلفة أو جهد لا داعي له في تاريخ التقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في قائمة الدخل الشامل. إيرادات العمولات الخاصة يتم حسابها من إجمالي القيمة الدفترية باستخدام معدل الفائدة الفعلي ما لم تنخفض قيمة الأداة المالية. في هذه الحالة يتم تسجيل إيرادات العمولات الخاصة على القيمة الدفترية المخفضة. يتم تسجيل إيرادات العمولات الخاصة كجزء من إيرادات التمويل في قائمة الدخل الشامل.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
5- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

التوقف عن الإثبات

يتوقف الصندوق عن الإثبات للأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو يتم نقل الحقوق لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تكون فيها جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي منقولة أو لا يقوم الصندوق بالاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولا يحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

يدخل الصندوق في معاملات يقوم بموجبها بنقل الأصول المعترف بها في قائمة المركز المالي الخاص به، لكنه يحتفظ بكل أو بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصول المحولة. في مثل هذه الحالات، لا يتم إلغاء الأصول المنقولة.

تسوية الأدوات المالية

تتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويُدرج الصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

الالتزامات المالية

يصنف الصندوق التزاماته المالية بالتكلفة المطفأة ما لم يكن لديه التزامات محددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتوقف الصندوق عن إثبات الالتزام المالي عند الوفاء بالتزاماته التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

العقارات الاستثمارية

يتم عرض العقارات المحتفظ بها بغرض إنماء رأس المال أو عائدات الإيجار كعقار استثماري. في الوقت الحالي، اعترف الصندوق بقطعتين من الأراضي كعقارات استثمارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مخصص الهبوط في القيمة المتراكمة، إن وجدت.

يتم مراجعة الهبوط في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية عندما تشير أحداث أو تغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حالة وجود مؤشرات بأن القيمة الدفترية تتجاوز القيمة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد، كونها أعلى من قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام.

الهبوط في الأصول غير المالية

يقوم الصندوق، في تاريخ كل تقرير مالي، بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أحد الأصول قد تنخفض قيمته. في حالة وجود أي مؤشر، أو عندما يكون اختبار هبوط القيمة مطلوباً سنوياً للأصل، يقوم الصندوق بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها عند الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لكل أصل على حده، ما لم يولد الأصل تدفقات نقدية متصلة إلى حد كبير مع تلك الموجودات من أصول أخرى أو مجموعات من الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة عند الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ المعاملات السوقية الأخيرة في الاعتبار. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

يعتمد الصندوق في احتساب الهبوط في القيمة على الميزانيات التفصيلية والتنبؤات التي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل من وحدات توليد النقد الخاصة بالصندوق التي يتم تخصيص الأصول الفردية لها. تغطي هذه الميزانيات والحسابات المتوقعة عموماً فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
5- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

أتعاب إدارة الصندوق

يتم دفع أتعاب إدارة الصندوق بسعر متفق عليه مع مدير الصندوق. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة 0.75% من صافي القيمة الدفترية السنوية المتراكمة يوميًا ويتم خصمها كل نصف سنة. صافي القيمة الدفترية هي التكلفة التي يدفعها الصندوق من خلال المبالغ التي يتم جمعها من المستثمرين أو من خلال الاقتراض، من أجل الاستحواذ على أو الاستثمار في مشاريع أو استثمارات للصندوق.

المخصصات

يُعترف بالمخصص إذا كان الصندوق، نتيجة لأحداث سابقة، قد قدم التزامًا قانونيًا أو بناءً يمكن تقديره بشكل موثوق به، ومن المحتمل أنه سيلزم تدفق منافع اقتصادية لتسوية الالتزام.

صافي قيمة الموجودات الوحدات

يتم احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة كما هو موضح في بيان المركز المالي بقسمة إجمالي حقوق الملكية للصندوق على عدد الوحدات المصدرة في نهاية العام.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين في حقوق الملكية أو صافي الدخل باستخدام الأساس المحدد بموجب نظام الزكاة. تحمل الزكاة على أساس ربع سنوي على قائمة الدخل الشامل.

الاعتراف بالايراد

العقارات الاستثمارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت.

إيرادات من عقود إيجار تمويلي

عند بداية عقد الإيجار، يتم إطفاء إجمالي دخل التمويل غير المكتسب، أي إجمالي الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار الزائدة بالإضافة إلى القيمة المتبقية (المضمونة وغير المضمونة)، إن وجدت، على تكلفة الأصول المؤجرة، على مدى فترة الإيجار، والتمويل يتم تخصيص إيرادات الإيجار للفترة المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار الصندوق القائم فيما يتعلق بالإيجار.

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
5- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيقومون بتسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل فائدة لمصالحهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدره الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل. يستخدم الصندوق طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، المذكورة أدناه، وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة (أي بدون تعديل أو تجديد الأسعار).
- المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى، الهامة لقياس القيمة العادلة، قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى، الهامة لقياس القيمة العادلة، غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس دوري، يحدد الصندوق ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيف (على أساس أدنى مستوى من المدخلات مهم للقيمة العادلة القياس ككل) في نهاية كل فترة تقرير. يحدد الصندوق السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة دوري، والقياس غير الدوري.

في كل تاريخ تقرير، يحلل الصندوق التقلبات في قيم الأصول والخصوم التي يلزم إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للصندوق. بالنسبة لهذا التحليل، يتحقق الصندوق من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

يقارن الصندوق أيضاً التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام بالمصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حدد الصندوق فئات الأصول والخصوم على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول أو الخصوم ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو حيث يتم الإفصاح عنها بالقيم العادلة يتم توضيحها في إيضاح رقم 19.

صندوق تعليم ريت (مدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
5- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

رأس المال

يتم تصنيف الوحدات في الصندوق كأدوات حقوق ملكية عندما:

- تخول الوحدات حاملها حصة من صافي أصول الصندوق في حالة تصفية الصندوق ؛
- الوحدات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى ؛
- جميع الوحدات التابعة لجميع فئات الأدوات الأخرى لها سمات متطابقة ؛
- لا تتضمن الوحدات أي التزام تعاقدي بتسليم النقد أو أي أصل مالي آخر بخلاف حق حامل الوحدة في حصة تناسبية من صافي أصول الصندوق ؛ و
- يستند إجمالي التدفقات النقدية المتوقعة المنسوبة إلى الوحدات على مدى عمر الأداة إلى حد كبير على الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الأصول المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لصافي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق على مدى عمر الأداة المالية.

بالإضافة إلى الوحدات التي تحتوي على جميع الميزات المذكورة أعلاه ، يجب ألا يكون لدى الصندوق أي أداة أو عقد مالي آخر يحتوي على:

- إجمالي التدفقات النقدية القائمة بشكل كبير على الربح أو الخسارة أو التغير في صافي الأصول المعترف بها أو التغير في القيمة العادلة لصافي الأصول المعترف بها وغير المعترف بها للصندوق ؛ و
- أثر تقييم أو تثبيت العائد المتبقي بشكل كبير على مالكي الوحدات في الصندوق.

يقوم الصندوق بتقييم تصنيف الوحدات بشكل مستمر. إذا توقفت الوحدات عن تصنيف جميع الميزات ، أو استوفت جميع الشروط المحددة ، كحقوق ملكية ، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كمطلوبات مالية وقياسها بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف ، مع أي فروق عن السابق القيمة الدفترية المعترف بها في حقوق الملكية. إذا كان للوحدات بعد ذلك جميع الميزات واستوفت الشروط لتصنيفها كحقوق ملكية ، فسيقوم الصندوق بإعادة تصنيفها كأدوات حقوق ملكية وقياسها بالقيمة الدفترية للالتزامات في تاريخ إعادة التصنيف.

يتم احتساب إصدار وحيازة وإلغاء وحدات الصندوق كمعاملات حقوق ملكية.

عند إصدار الوحدات ، يتم إدراج المقابل المستلم في حقوق الملكية. يتم احتساب تكاليف المعاملات التي يتكبدها الصندوق في إصدار أو الحصول على أدوات حقوق الملكية الخاصة به كخصم من حقوق الملكية إلى الحد الذي تكون فيه تكاليف إضافية تعزى مباشرة إلى معاملة حقوق الملكية التي كان يمكن تجنبها لولا ذلك.

ربح الوحدة

يتم احتساب ربح الوحدة بقسمة صافي الدخل للسنة على المتوسط المرجح لعدد الوحدات القائمة خلال السنة.

6- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للصندوق بما يتوافق مع المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، استخدام التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الأصول والخصوم المبلغ عنها والإفصاح عن الأصول والخصوم المحتملة في تاريخ الإبلاغ و المبالغ المبلغ عنها للإيرادات والمصروفات خلال الفترة المشمولة بالتقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة التاريخية وعوامل أخرى ، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. يقوم الصندوق بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة ، بحكم تعريفها، عن النتائج الفعلية ذات الصلة

صندوق تعليم ريت
 (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)
 إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
 6- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة (تمه)

النطاق الهام التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات أو الافتراضات أو الأحكام التي تم ممارستها هي كما يلي:

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقييم لمقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن الصندوق لديه الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة علم بأي حالات عدم تأكد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، يتم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

صافي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي

فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالصندوق بشأن صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي والتي لها أثر جوهرية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية:

- القيمة الحالية لمبالغ عقود الإيجار التمويلي المستحقة القبض إلى جميع القيمة العادلة للأصل المؤجر عند بدء الإيجار و .
- مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

تقييم الاستثمارات العقارية

يحدث الهبوط في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد له والتي تمثل القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتوفرة من معاملات البيع الملزمة التي تتم بنفس شروط التعامل لموجودات مشابهة أو على أساس الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لاستبعاد الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تتحقق التدفقات النقدية من موازنة الأعمار الإنتاجية الخاصة بالمشاريع ولا تشمل على عمليات إعادة الهيكلة التي لم يلتزم بها الصندوق أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي ستعزز من أداء الوحدة المدرة للنقدية التي يتم مراجعتها. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد كثيراً بمعدل الخصم المستخدم بشأن التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية المخصومة ومعدل النمو المستخدم لأغراض توقعات التدفقات النقدية.

7 - المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والتعديلات والتفسيرات الصادرة التي لم تدخل بعد حيز التنفيذ ولم يتم اعتمادها مسبقاً

هناك العديد من المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها، ولكنها لم تدخل حيز النفاذ، حتى تاريخ القوائم المالية للصندوق. في رأي مجلس الإدارة، لن يكون لهذه المعايير أي تأثير كبير على القوائم المالية للصندوق. يعترف الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت.

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قِبَل السُّعُودِي الفَرَنْسِي كَابِيْتَال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
8- نقدية وشبه النقدية

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
8,995,466	14,622	رصيد لدى البنوك

تشمل أرصدة البنوك النقدية التي يحتفظ بها لدى مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال). يودع مدير الصندوق النقدية في حساب جاري يحتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي تحت اسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال). لا يوجد عمولة خاصة مستحقة على هذا الرصيد.

أجرت الإدارة مراجعة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبناءً على مثل هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لأي خسارة انخفاض قيمة كبيرة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

9 - الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تتكون الاستثمارات كمافي تاريخ إعداد القوائم المالية من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية:

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
5,865,841	9,536,997	موجودات مالية مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: صندوق البدر للمرابحة

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
-	5,865,841	القيمة الدفترية: في بداية السنة
5,800,000	8,000,000	إضافات خلال السنة
-	(4,495,154)	مباع خلال السنة
5,800,000	9,370,687	في نهاية السنة
65,841	166,310	التغير في القيمة العادلة: التغير في القيمة العادلة خلال السنة
5,865,841	9,536,997	صافي الاستثمارات في نهاية السنة

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قِبَل السَّعُودِي الفَرَنْسِي كَابِيْتَال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

10 - صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي
77,349,064	74,770,116
(42,355,562)	(39,931,838)
<u>34,993,502</u>	<u>34,838,278</u>
2,578,947	2,578,947
10,702,632	10,966,974
64,067,485	61,224,195
<u>77,349,064</u>	<u>74,770,116</u>
(2,423,730)	(2,419,729)
(9,545,697)	(9,456,068)
(30,386,135)	(28,056,041)
<u>(42,355,562)</u>	<u>(39,931,838)</u>

أ) يتكون صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مما يلي:

- إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي (أنظر (ب) أدناه)
- ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مكتسبة (أنظر (ج) أدناه)

ب) يتكون الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المقرر استلامها مما يلي:

- خلال سنة
- أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
- خمس سنوات فأكثر

ج) فيما يلي فترة استحقاق الإيرادات التمويلية غير المكتسبة:

- خلال سنة
- أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
- خمس سنوات فأكثر

بلغت الإيرادات التمويلية المكتسبة الناتجة عن عقد الإيجار التمويلي خلال السنة 2.42 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018 (معدلة): 2.43 مليون ريال سعودي). تم توزيع إجمالي إيرادات عقد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية لتعكس معدل العائد الدوري الثابت على صافي الاستثمارات القائمة للصندوق فيما يتعلق بالإيجار.

قامت الإدارة بإجراء مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والتي تضمنت مراعاة العديد من المتغيرات، وبناء على هذه المراجعة، تعتقد الإدارة بأنه ليس هناك حاجة لإثبات أي خسارة انخفاض جوهرية في القيمة لقاء القيمة الدفترية لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي بتاريخ إعداد القوائم المالية.

يمثل عقد الإيجار التمويلي المباني المشتراه (إيضاح رقم 12).

11 - موجودات أخرى

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي
8,579,083	18,712,295
262,500	525,000
4,385	5,599
<u>8,845,968</u>	<u>19,242,894</u>

إيراد إيجارات مستحقة*
إيجارات مستحقة من المستأجر
ضريبة القيمة المضافة - مدينة

*يمثل هذا الفرق بين إيرادات الإيجار المتراكمة في تاريخ التقرير (بعد مراعاة تصاعد الإيجار المستقبلي المتفق عليه تعاقدياً) والمبلغ المتراكم للإيجار المستحق بموجب العقد كما في تاريخ التقرير.

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قِبَل السُّعُودِي الفَرَنْسِي كَابِيْتَال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

12- الاستثمارات العقارية

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
250,000,000	475,000,000	التكلفة:
225,000,000	-	في بداية السنة
		الإضافات
475,000,000	475,000,000	في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
-	625,704	في بداية السنة
625,704	2,502,816	محمل خلال السنة
625,704	3,128,520	في نهاية السنة
474,374,296	471,871,480	صافي القيمة الدفترية

الاستثمارات العقارية تتمثل في ارضين للصندوق كما يلي:

• خلال 2018 قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره 225 مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر 10 ريال سعودي للوحدة في 26 سبتمبر 2018 الموافق 16 محرم 1440هـ. إن العقار المذكور مسجل باسم "شركة راج الثالثة المحدودة" المملوكة من قبل شركة كسب المالية ("أمين حفظ الصندوق"). تحتفظ شركة راج الثالثة المحدودة بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس الرواد العالمية في حي النزهة في مدينة الرياض وتقع على مساحة قدرها 30.000 متر مربع. المالك السابق للعقار (شركة راج الثالثة المحدودة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ 30.88% (31 ديسمبر 2018: 30.88%) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

• خلال 2017، قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجرة على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره 285 مليون ريال سعودي، 10 ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ 29 شعبان 1438هـ (الموافق 25 مايو 2017). إن العقار المذكور مسجل باسم شركة ربوي التعليم العقارية والتي هي مملوكة من قبل شركة كسب المالية (أمين حفظ الصندوق). تحتفظ شركة ربوي التعليم العقارية بالعقار باسمها لصالح ملكية الصندوق ولا تمتلك أي حصص مسيطرة أو حصة في العقار. تقع مدارس التربية الإسلامية في حي أم الحمام بمدينة الرياض وتبلغ مساحتها 45.666.94 متر مربع في شارع التخصصي. المالك السابق للعقار (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ 39.11% (31 ديسمبر 2018: 39.11%) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

13 - مطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
5,250,000	-	التكلفة:
223,383	245,526	إيجارات مقدّمة
5,473,383	245,526	مصروفات مستحقة وأخرى

14 - رأس المال

يبلغ رأس مال الصندوق 510 ملايين ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 510 مليون ريال سعودي) مقسمة إلى 51 مليون وحدة (31 ديسمبر 2018: 51 مليون) بقيمة اسمية 10 ريال سعودي للوحدة، ولكل منها صوت واحد. جميع الوحدات المشاركة المصدرة مدفوعة بالكامل وهي مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). يتم تمثيل رأس مال الصندوق بواسطة هذه الوحدات المشاركة وتصنف كأدوات حقوق ملكية. يحق للوحدات توزيعات الأرباح عند الإعلان عنها ودفع حصة متناسبة من صافي قيمة أصول الصندوق عند إنهاء الصندوق. يتم عرض تسوية عدد الوحدات القائمة في بداية ونهاية كل فترة تقرير في قائمة التغيرات في صافي الموجودات.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

15- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تعتبر الجهات ذات علاقة إذا كان لدى إحدى الجهات القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على الجهة الأخرى باتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. يتم الأخذ بالاعتبار جوهر العلاقة بين الجهات ذات العلاقة وليس الشكل القانوني فقط عند احتمالية وجود علاقة قائمة بين الجهات ذات العلاقة.

تتضمن الجهات ذات العلاقة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") والبنك السعودي الفرنسي (البنك والمساهم في مدير الصندوق) وشركة كسب المالية ("أمين الحفظ") ومجلس إدارة الصندوق والشركات المنتسبة لمدير الصندوق ومالكي الوحدات في الصندوق.

خلال دورة الأعمال العادية، يتعامل الصندوق مع جهات ذات علاقة. وتخضع هذه المعاملات لضوابط تحددها الأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية. تعتمد كافة المعاملات مع الجهات ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق.

فيما يلي المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

الرصيد مدين (دانن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
(987,226)	(2,881,849)	(2,585,958)	(3,824,999)	أتعاب إدارة (إيضاح "أ") أدناه) المصروفات تم دفعها من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	مدير الصندوق
-	(69,250)	-	-		
(15,000)	(15,000)	(10,000)	(10,000)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
-	-	225,000,000	-	شراء أرض ومبنى	مالكي الوحدات
8,579,083	18,712,295	27,384,360	43,074,265	دخل إيجار	
-	-	2,434,049	2,423,724	دخل عقد إيجار تمويلي	
262,500	525,000	-	-	مستحق من الايجارات	

أ- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره % من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

خلال عام 2018، قرر مجلس إدارة الصندوق فرض رسوم الإدارة على أساس رأس المال (510 مليون ريال سعودي) للصندوق بدلاً من صافي أصول الصندوق طالما أن صافي الأصول أعلى من قاعدة رأس المال.

ب- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم أمين الحفظ بتحميل أتعاب حفظ يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره 0.0375% من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.

يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال وقدره 14,622 ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 8,995,466 ريال سعودي). يتم إيداع النقد في حساب جاري محتفظ به لدى البنك السعودي الفرنسي باسم مدير الصندوق (السعودي الفرنسي كابيتال).

يحتفظ الصندوق باستثمارات في صندوق البدر للمرابحة الذي يديره مدير الصندوق. كما في نهاية السنة، إن القيمة العادلة للاستثمارات هي 9,536,997 ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 5,865,841 ريال سعودي).

قام الصندوق بإبرام اتفاقية عقد إيجار مع اثنين من مالكي الوحدات في الصندوق، وحالياً فإن كافة الإيرادات المثبتة في القوائم المالية هي من اتفاقية عقد الإيجار المشار إليه.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

16- الدخل من الاستثمارات العقارية

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي
27,384,360	43,074,265

إيرادات عقود إيجار من خلال استثمارات عقارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بقطعتين من الأراضي المؤجرة ومدة اجارها 24.2 سنة (31 ديسمبر 2018: 25.2 سنة) و 22.25 سنة (31 ديسمبر 2018: 23.25 سنة) على التوالي. وتنص عقود الإيجار على المستأجرين لدفع الإيجار الأساسي، مع مخصصات الزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

فيما يلي بيان التزامات الإيجار المستقبلية (التي سيتم استلامها) في نهاية السنة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي
32,941,053	32,941,053
138,883,368	143,820,726
864,296,174	826,417,764
1,036,120,595	1,003,179,543

أقل من سنة
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات
أكثر من خمس سنوات

17- توزيعات الأرباح

خلال السنة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها 32,64 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2018: 17,6 مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة 0.64 ريال سعودي للوحدة (31 ديسمبر 2018: 0.6175 ريال سعودي للوحدة).

الأحداث اللاحقة بعد مهاءة السنة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها 8.16 مليون ريال سعودي (0.16 ريال سعودي للوحدة) (31 ديسمبر 2018: 8.16 مليون ريال سعودي (0.16 ريال سعودي للوحدة)).

18- الزكاة

أ) أساس الزكاة:

حتى الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم يكن الصندوق خاضعاً للزكاة. ومع ذلك، فقد سجل الصندوق طواعية خلال عام 2019 ككيان قادر على الزكاة. تدفع الزكاة بنسبة 5.2٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بالكي الوحدات

قام الصندوق بحساب مخصص الزكاة على أساس قاعدة الزكاة.

ب) حركة مخصص الزكاة:

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي
-	-
-	1,529,806
-	-
-	1,529,806

الرصيد عند افتتاح السنة / الفترة
مخصص السنة / الفترة
المدفوعات خلال السنة / الفترة
الرصيد في نهاية السنة / الفترة

ج) حالة العائد السنوي والاشتراكات:

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة العامة للزكاة والدخل).

صندوق تعليم ريت (مُدَار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

19- القيمة العادلة للأدوات المالية

يستخدم الصندوق التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى 1: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.
المستوى 2: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد جميع المدخلات المعتمدة وذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.
المستوى 3: أساليب التقييم حيث لا تستند المدخلات المعتمدة وذات الأهمية على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.

تتكون الموجودات المالية الخاصة بالصندوق من الرصيد لدى البنك والاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي، بينما تتكون مطلوباته المالية من أتعاب إدارية مستحقة ومطلوبات أخرى.

يبين الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة. لا تشمل معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة ومن ثم فإن القيمة الدفترية تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	القيمة الدفترية	31 ديسمبر 2019
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
9,536,997	-	-	9,536,997	9,536,997	
9,536,997	-	-	9,536,997	9,536,997	

31 ديسمبر 2018

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

5,865,841	-	-	5,865,841	5,865,841	
5,865,841	-	-	5,865,841	5,865,841	

يعتقد مدير الصندوق بأن القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تعادل تقريباً القيمة الدفترية. يعتقد مدير الصندوق، أيضاً، بأن القيمة العادلة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعادل تقريباً القيمة الدفترية. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لم يكن هنالك أي تحويل من المستويين الأول والثاني لقياس القيمة العادلة، كما لم يكن هنالك تحويل إلى أو خارج المستوى الثالث. يقوم الصندوق بمراقبة القيمة العادلة بصورة منتظمة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

طرق التقييم

عندما لا يكون هناك سوق نشط يوضح القيم العادلة للبنود المسجلة في المركز المالي، فإن قيمتها العادلة تحدد باستخدام عدد من طرق التقييم التي تشمل استخدام نماذج التقييم. وتؤخذ المعلومات المدخلة على هذه النماذج من الأسواق القابلة للرصد حيثما أمكن ذلك، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، فلا بد من التقدير لتحديد القيم العادلة. وتشمل التقديرات اعتبارات السيولة، نموذج المدخلات المتصلة ببنود مثل مخاطر الائتمان (الخاصة والمقابلة)، والارتباط والتقلب. ويمكن أن تؤثر التخبيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المسجلة في المركز المالي والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم اختبار النماذج لصحتها من خلال معايرة الأسعار في معاملات السوق الحالية والتي يمكن ملاحظتها في نفس البند (دون تعديل أو أعاده تهيئة) عندما تكون متاحة. ولتقييم أهمية مدخل معين في القياس، يقوم الصندوق بتحليل الحساسية أو تقنيات اختبار الأهمية.

الاستثمارات العقارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل مكتب أولات لإدارة للعقارات ومكتب فاليوستر للاستشارات. إن هذين المقيمين المشاركين في إعداد هذه التقييمات هي جهات مرخصة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم"). وقد طبقت نماذج التقييم وفقاً لتوصيات اللجنة الدولية لمعايير التقييم. إن مدير الصندوق وصل إلى استنتاج أن نماذج التقييم التي يستخدمها الصندوق تتماشى مع مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي 13. وتشمل هذه النماذج طريقه الأرض زائد التكلفة، طريقه القيمة المتبقية، وطريقه التدفق النقدي المخصوم.

باستخدام طريقة التدفق النقدي المخصوم، تقدر القيمة العادلة للعقارات باستخدام افتراضات واضحة فيما يتعلق بفوائد وتبعات الملكية على عمر الموجودات، بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وقيمة الخروج أو الاستبعاد. يشمل ذلك إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية المناسبة، سعر خصم مناسب، والخصم المستخدم من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الإيرادات. (انظر إيضاح 6).

20- أثر صافي قيمة الموجودات في حالة قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة

صندوق تعليم ريت
(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابييتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

وفقاً للمادة 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، يقوم مدير الصندوق بتقويم موجودات الصندوق على أساس متوسط تقويمين تم إعدادهما من قبل اثنين من المقيمين المستقلين. كما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق، يحدد صافي قيمة الموجودات المفصح عنها على أساس القيمة السوقية التي تم الحصول عليها. لكن وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (40)، اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة وبموجبها تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية. عليه، تم الإفصاح عن القيمة العادلة أدناه لأغراض المعلوماتية ولم يتم المحاسبة عنها في دفاتر الصندوق.

يتم تقويم الاستثمارات العقارية ("العقارات") من قبل أولات لإدارة العقارات وفاليو سترات للتقويم العقاري. إن بعض الأشخاص المعنيين بالتقويم من جانب المقيم مرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). استخدم مدير الصندوق متوسط تقويمين لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات. تم تقويم العقارات بعد الأخذ بالاعتبار عدداً من العوامل، بما في ذلك مساحة ونوع العقارات وأساليب التقويم باستخدام مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، منها طريقة الأرض زائداً التكلفة، وطريقة القيمة المتبقية، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

فيما يلي تحليل للعقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
480,017,931 (471,374,296)	479,858,209 (471,871,480)	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
5,643,635	7,986,729	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
51,000,000	51,000,000	الوحدات المصدرة (عدد)
0.1107	0.1566	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
526,614,464	530,847,090	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
5,643,635	7,986,729	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
532,258,099	538,833,819	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
10.3258	10.4088	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
0.1107	0.1566	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
10.4365	10.5654	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في المبنى كإيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي على أساس معدلات العمولة السائدة في السوق. كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، فإن القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي تقارب القيمة العادلة.

21- تحليل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول أدناه تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الفترة المتوقع فيها استردادها أو تسويتها، على التوالي:

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الإجمالي ريال سعودي	بعد 12 شهر ريال سعودي	خلال 12 شهر ريال سعودي	كما في 31 ديسمبر 2019
14,622	-	14,622	الموجودات
9,536,997	-	9,536,997	نقدية وشبه نقدية
34,838,278	34,679,060	159,218	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
19,242,894	18,712,295	530,599	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
471,871,480	471,871,480	-	موجودات أخرى
			استثمارات عقارية
535,504,271	525,262,835	10,241,436	إجمالي الموجودات
2,881,849	-	2,881,849	المطلوبات
245,526	-	245,526	أتعاب إدارية مستحقة
1,529,806	-	1,529,806	مطلوبات أخرى
			مخصص الزكاة
4,657,181	-	4,657,181	إجمالي المطلوبات
الإجمالي ريال سعودي	بعد 12 شهر ريال سعودي	خلال 12 شهر ريال سعودي	كما في 31 ديسمبر 2018
8,995,466	-	8,995,466	الموجودات
5,865,841	-	5,865,841	نقدية وشبه نقدية
34,993,502	34,838,285	155,217	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
8,845,968	8,579,082	266,886	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
474,374,296	474,374,296	-	موجودات أخرى
			استثمارات عقارية
533,075,073	517,791,663	15,283,410	إجمالي الموجودات
987,226	-	987,226	المطلوبات
5,473,383	-	5,473,383	أتعاب إدارية مستحقة
			مطلوبات أخرى
6,460,609	-	6,460,609	إجمالي المطلوبات

صندوق تعليم ريت (مُدَار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

22- ادارة المخاطر

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي إمكانية عدم الدفع من قبل الأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل من خلالها الصندوق. يتعرض الصندوق لمخاطر الائتمان على رصيده المصرفي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي. يتم الاحتفاظ برصيد البنك مع بنك محلي مرموق في المملكة العربية السعودية. يتم إجراء صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي مع اثنين من حاملي وحدات الصندوق الذين لا يتوفر لديهم تصنيف ائتماني. يتم تلقي التدفقات النقدية من المستأجرين وفقاً لعقد الإيجار مع عدم وجود مشاكل التخلف عن السداد. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية هو قيمتها الدفترية.

يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى لمخاطر الائتمان التي يتعرض لها الصندوق بشأن بنود قائمة المركز المالي:

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	شبه النقدية صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
8,995,466	14,622	
34,993,502	34,838,278	
43,988,968	34,852,900	

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي قد يواجه الصندوق صعوبة في توليد الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالالتزامات المالية والتي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى. الصندوق عبارة عن صندوق مغلق ، بالإضافة إلى الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة العرض ، لا يُسمح بالمبيعات وشراء الوحدات ، ما لم يوافق على ذلك بشكل محدد من قبل هيئة السوق المالية.

تستحق الاستحقاقات التعاقدية المتبقية في تاريخ إعداد التقارير المالية للالتزامات المالية للصندوق التي تتكون من رسوم الإدارة المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى خلال 12 شهراً. إن القيمة غير المخصومة لهذه الخصوم المالية تقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير.

لدى مدير الصندوق بالفعل ما يكفي من النقد والأصول السائلة لتسوية مطلوباته المالية عند استحقاقها ويتوقع تسوية التزاماته المالية عند استلام مبالغ أخرى من الإيجارات الإيجارية.

مخاطر السوق

سيخضع الصندوق للظروف العامة لقطاع العقارات في المملكة العربية السعودية ، والتي تتأثر هي نفسها بمجموعة متنوعة من العوامل مثل ، على سبيل المثال لا الحصر ، نمو الاقتصاد الكلي في المملكة ، وأسعار العمولات الخاصة ، وعرض الطلب الأراضي ، وتوافر التمويل ، ومعنويات المستثمرين ، والسيولة ، وسعر الصرف الأجنبي والبيئة القانونية والتنظيمية.

مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الأدوات المالية للصندوق ، أي الأرصدة المصرفية ، والأصول المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، ورسوم الإدارة المستحقة الدفع ، والمطلوبات الأخرى مقومة بالريال السعودي. وعليه ، فإن الصندوق غير معرض لأي مخاطر تتعلق بالعملات.

مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق.

استثمارات الصندوق عرضة لمخاطر أسعار السوق الناشئة عن عدم اليقين بشأن الأسعار المستقبلية. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال تنويع محفظته الاستثمارية من حيث تركيز الصناعة.

صندوق تعليم ريت
(مُدَار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
22- ادارة المخاطر- تتمه

تحليل الحساسية

يوضح الجدول أدناه تأثير ضعف / تعزيز محتمل بشكل معقول في سعر سوق الأسهم بنسبة 5٪ في تاريخ التقرير على الربح أو الخسارة. يتم عمل التقديرات على أساس الاستثمار الفردي. يفترض التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى ، ولا سيما أسعار الفائدة والعملات الأجنبية ، تظل ثابتة.

31 ديسمبر 2018 ريال سعودي	31 ديسمبر 2019 ريال سعودي	
293,292	465,242	تقوية 5٪
(293,292)	(465,242)	ضعف 5٪

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية

مخاطر أسعار العقارات الاستثمارية هي مخاطر أن يصبح المستأجر معسرًا مما يؤدي إلى خسارة كبيرة في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة الممتلكات المرتبطة. يدير مدير الصندوق هذه المخاطر من خلال مراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين ويقرر المستوى المناسب من الأمان المطلوب عبر ودائع الإيجار أو الضمان.

تركيز مفرط للمخاطر

يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء الصندوق تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة أو موقع جغرافي معين. تنشأ تركيزات المخاطر عندما يتم إبرام عدد من الأدوات أو العقود المالية مع نفس الطرف المقابل ، أو عندما يشارك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية مماثلة ، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية ، أو يكون لها ميزات اقتصادية مماثلة من شأنها أن تتسبب في القدرة على الوفاء بالتزامات التعاقدية بحيث تتأثر بالمثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. قد تنشأ تركيزات مخاطر السيولة من شروط السداد للمطلوبات المالية أو مصادر تسهيلات الاقتراض أو الاعتماد على سوق معين لتحقيق الأصول السائلة. قد تنشأ تركيزات مخاطر صرف العملات الأجنبية إذا كان للصندوق مركز صاف مفتوح كبير بعملة أجنبية واحدة ، أو إجمالي صافي مراكز مفتوحة بعدة عملات تميل إلى التحرك معًا. من أجل تجنب التركيز المفرط للمخاطر ، تتضمن سياسات الصندوق وإجراءاته إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محفظة متنوعة. يتم توجيه مدير الصندوق للحد من التعرض لإدارة تركيزات المخاطر الزائدة عند ظهورها. نظرًا لاستثمار الصندوق في العقارات في المملكة العربية السعودية ، هناك تركيز من المخاطر الجغرافية.

مخاطر أسعار العملات الخاصة

مخاطر أسعار العملات الخاصة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار العملات الخاصة في السوق. يخضع الصندوق لمخاطر أسعار العملة الخاصة أو المخاطر المستقبلية على الأصول التي تحمل عملات خاصة بما في ذلك صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي.

لا يراعي الصندوق أي عملات خاصة ذات معدل ثابت تحمل أصولاً مالية بالقيمة العادلة ، وبالتالي ، لن يكون للتغيير في أسعار العملات الخاصة في تاريخ التقرير أي تأثير على البيانات المالية.

23- المعلومات القطاعية

يستثمر الصندوق في عقارين استثماريين في المملكة العربية السعودية. بما أن الصندوق يستثمر في قطاع واحد وفي دولة واحدة، لم يكن هناك عرض للمعلومات القطاعية.

صندوق تعليم ريت
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
24- إعادة تصنيف

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، حدد مدير الصندوق أن الممتلكات العقارية، (مدرسة الرواد الدولية)، التي تم شراؤها خلال عام 2018، لم يتم تقييمها بشكل مناسب في وقت الاعتراف الأولي، وبناءً على ذلك، كان جزء المبنى من العقار قد تم بشكل خاطئ تصنيف على أنها إيجار تمويلي. أخذ مدير الصندوق في الاعتبار الآن جميع العوامل المتعلقة بترتيبات الشراء والإيجار التي كانت موجودة في تاريخ الاعتراف المبدي. وبناءً على ذلك، قام مدير الصندوق الآن بتصحيح خطأ التصنيف وأعاد صياغة البيانات المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8.

فيما يلي التسوية لتأثير التعديلات على بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018.

(معدلة) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	(سابق الإفصاح عنها) ريال سعودي	
34,993,502	(137,587,897)	172,581,399	الموجودات
8,845,969			صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
	745,785	8,100,184	موجودات أخرى
474,374,296	137,029,296	337,345,000	استثمارات عقارية
518,213,767	178,184	518,026,583	التأثير على إجمالي الأصول / صافي الأصول

فيما يلي تسوية تأثير التعديلات على بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

(معدلة) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	(سابق الإفصاح عنها) ريال سعودي	
27,384,360	3,208,014	24,176,346	الدخل
			دخل من استثمارات عقارية
2,434,049	(2,395,126)	4,829,175	دخل عقود إيجار تمويلي
29,818,409	812,888	29,005,521	التأثير الصافي على إجمالي الدخل
(625,704)	(625,704)	-	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
29,192,705	187,187	29,005,521	التأثير الصافي على الدخل الشامل

25- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018).

26- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ 2 شعبان 1441هـ (26 مارس 2020).

