

صندوق تعليم ريت  
صندوق الإستثمارات العقارية التجارية  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)  
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠  
وتقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة



Crowe

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

صندوق تعليم ريت  
صندوق الإستثمارات العقارية التجارية  
(مُدار من قِبَل السعودي الفرنسي كابيتال)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠  
وتقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

---

صفحة	الفهرس
١	تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة
٤	قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة
١٧-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة

## تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة

إلى / السادة مالكي الوحدات المحترمين

صندوق تعليم ريت

(مدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية المختصرة المرفقة لصندوق تعليم ريت ("الصندوق") المدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق") التي تضم قائمة المركز المالي الأولية المختصرة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، والقوائم الأولية المختصرة للدخل الشامل والتغير في صافي الموجودات والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("القوائم المالية الأولية المختصرة")، إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص طبقاً لمعيار ارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية المختصرة من اجراء استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور المهمة التي يمكن التعرف عليها خلال عملية المراجعة. وعليه، فلن نبدي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

استناداً إلى فحصنا، فلم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة غير معده، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم  
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله محمد العظم  
ترخيص رقم (٣٣٥)



٢٩ ذو الحجة ١٤٤١هـ (١٩ أغسطس ٢٠٢٠)  
الرياض، المملكة العربية السعودية

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

**صندوق تعليم ريت**  
**(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)**  
**قائمة المركز المالي الأولية المختصرة**  
**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠**

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
١٤,٦٢٢	١,٨٥٢,٠١٧	٧	نقدية وشبه نقدية
٩,٥٣٦,٩٩٧	٥,٣٩٢,٥٥٣	٨	الاستثمارات المكتونة بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٧٥٣,٤١٥	٩	صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
١٩,٢٤٢,٨٩٤	٤٢,٩١٣,٢٥٤	١٠	موجودات أخرى
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٥٦١,٨٣٢,٠٧٠	١١	استثمارات عقارية
<b>٥٣٥,٥٠٤,٢٧١</b>	<b>٦٤٦,٧٤٣,٣٠٩</b>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٢,٨٨١,٨٤٩	١,٩٠٢,٠٤٦	١٣	أتعاب إدارية مستحقة
٢٤٥,٥٢٦	١٣,٨٨٦,٦٢٢	١٢	مطلوبات أخرى
١,٥٢٩,٨٠٦	٢,٢٩٤,٨٠٦	١٦	مخصص الزكاة
-	٩٨,٩٠٠,٠٠٠	١٧	الاقتراض من البنك
<b>٤,٦٥٧,١٨١</b>	<b>١١٦,٩٨٣,٤٧٤</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠</b>	<b>٥٢٩,٧٥٩,٨٣٥</b>		<b>صافي الأصول / وحقوق الملكية العائدة لحاملين الأسهم</b>
<b>٥١,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>٥١,٠٠٠,٠٠٠</b>		<b>الوحدات المصدرة</b>
<b>١٠,٤٠٨٨</b>	<b>١٠,٣٨٧٤</b>		<b>صافي قيمة الموجودات لكل وحدة</b>
<b>١٠,٥٦٥٤</b>	<b>١٠,٥٧٤٩</b>	١٩	<b>صافي قيمة الأصول لكل وحدة - القيمة العادلة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

**صندوق تعليم ريت**  
**(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)**  
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الدخل</b>
٢١,٥٣٧,١٣٢	٢١,٥٣٧,١٣٤	١٤	دخل من استثمارات عقارية
١,٢٠٣,١٨٥	١,٢٠٤,٦١١	٩	دخل عقود إيجار تمويلي
١١٥,٨٩١	٥٥,٥٥٦		ربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٨٥٦,٢٠٨	٢٢,٧٩٧,٣٠١		<b>إجمالي الدخل</b>
			<b>المصاريف</b>
(١,٨٩٦,٧٨٠)	(١,٩٠٢,٠٤٦)	١٣	أتعاب إدارة الصندوق
(٩٤,٨٣٩)	(١٠٢,١١٢)		أتعاب حفظ
(٣٤٣,٣٩٨)	(٤٠٢,٠١٨)		مصاريف أخرى
-	(١٣,٤٩٤)		تكاليف التمويل
(٢,٣٣٥,٠١٧)	(٢,٤١٩,٦٧٠)		<b>إجمالي المصاريف</b>
(١,٢٥١,٤٠٨)	(١,٢٥٨,٩٦٠)	١١	مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
-	(٣,١٢٠,٩٢٦)	١١	هبوط في الاستثمارات العقارية
١٩,٢٦٩,٧٨٣	١٥,٩٩٧,٧٤٥		<b>صافي دخل الفترة قبل الزكاة</b>
-	(٧٦٥,٠٠٠)	١٦	مخصص الزكاة
١٩,٢٦٩,٧٨٣	١٥,٢٣٢,٧٤٥		<b>صافي دخل الفترة بعد الزكاة</b>
-	-		<b>الدخل الشامل الآخر</b>
١٩,٢٦٩,٧٨٣	١٥,٢٣٢,٧٤٥		<b>إجمالي الدخل الشامل للفترة</b>
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠		<b>ربح الوحدة</b>
٠,٣٧٧٨	٠,٢٩٨٧		المتوسط المرجح للوحدات المصدرة
٠,٣٧٧٨	٠,٢٩٨٧		<b>ربح الوحدة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التغيرات في صافي الموجودات  
قائمة التغيرات في صافي الموجودات الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	
٥٢٦,٦١٤,٤٦٤	٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في بداية الفترة
١٩,٢٦٩,٧٨٣	١٥,٢٣٢,٧٤٥	التغيرات من العمليات
-	-	صافي دخل الفترة
١٩,٢٦٩,٧٨٣	١٥,٢٣٢,٧٤٥	الدخل الشامل الآخر
-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	التغيرات من عمليات الوحدات
-	-	عائدات الوحدات المباعة
-	-	قيمة الوحدات المستردة
-	-	صافي التغيرات من عمليات الوحدات
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	توزيعات الأرباح خلال الفترة (إيضاح ١٥)
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	
٥٢٩,٥٦٤,٢٤٧	٥٢٩,٧٥٩,٨٣٥	صافي الموجودات العائد لمالكي الوحدات في نهاية الفترة
		معاملات الوحدات
		فيما يلي ملخصاً لمعاملات الوحدات خلال الفترة:
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وحدات	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وحدات	
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في بداية الفترة
-	-	الوحدات المباعة
-	-	وحدات مستردة
-	-	صافي التغييرات في الوحدات
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي	إيضاح
١٩,٢٦٩,٧٨٣	١٥,٢٣٢,٧٤٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		صافي دخل للفترة
		التعديلات لـ:
(١١٥,٨٩١)	٦٤,٨٥٦	خسائر / (ارباح) غير محققة من استثمارات مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧٦٥,٠٠٠	١٦ مخصص الزكاة
١,٢٥١,٤٠٨	١,٢٥٨,٩٦٠	١١ مصروف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
-	٣,١٢٠,٩٢٦	١١ هبوط في الاستثمارات العقارية
-	١٣,٤٩٤	تكاليف التمويل
٢٠,٤٠٥,٣٠٠	٢٠,٤٥٥,٩٨١	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
(٤,٨٠٨,٨٨٤)	(٢٣,٦٧٠,٣٦٠)	التغييرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣٣,٥٩٦)	(٩٧٩,٨٠٣)	موجودات أخرى
٢,٠٨٧,٨٦٢	١٣,٦٢٧,٦٠٢	أتعاب إدارة مستحقة
		مطلوبات أخرى
١٧,٦٥٠,٦٨٢	٩,٤٣٣,٤٢٠	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
٨٦,٢٨٨	٨٤,٨٦٣	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	استرداد صافي الاستثمار في عقود إيجار تمويلي
٣,٥٠٠,٠٠٠	٤,٠٧٩,٥٨٨	٨ شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٩٤,٣٤٠,٤٧٦)	١١ بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤,٤١٣,٧١٢)	(٩٠,١٧٦,٠٢٥)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	٩٨,٩٠٠,٠٠٠	١٥ توزيعات أرباح مدفوعة
(١٦,٣٢٠,٠٠٠)	٨٢,٥٨٠,٠٠٠	١٧ الاقتراض من البنك
(٣,٠٨٣,٠٣٠)	١,٨٣٧,٣٩٥	صافي النقد المحصل من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٨,٩٩٥,٤٦٦	١٤,٦٢٢	صافي النقص في النقدية وشبه النقدية
٥,٩١٢,٤٣٦	١,٨٥٢,٠١٧	النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
		النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية الأولية المختصرة.

## صندوق تعليم ريت (مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

### ١ - 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 ٣٠ مايو ٢٠١٧ ("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 ٢٣٤٥٤

الرياض ١١٤٢٦

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 ٩٠٪ 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 ٥٠٪ من إجمالي قيمة الموجودات الخاصة به.

تم اعتماد شروط وأحكام الصندوق من قبل هيئة سوق المال بتاريخ ١٢ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠١٧). بدأت أيام الاكتتاب في الصندوق بتاريخ ١٤ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٠ مايو ٢٠١٧) وانتهت بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٦ مايو ٢٠١٧). وقد بدأ الصندوق عملياته بتاريخ ٤ رمضان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣٠ مايو ٢٠١٧). تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠١٨) وفقاً لموافقة هيئة السوق المالية لإصدار وحدات جديدة. تم آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق في ١٠ ربيع الأول ١٤٤١ هـ (الموافق ٧ نوفمبر ٢٠١٩). إن مدير الصندوق هو السعودي الفرنسي كابيتال هو مدير الصندوق، كما أن شركة كسب المالية هي أمين حفظ الصندوق.

### ٢ - اللوائح النظامية

يخضع الصندوق للوائح 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.

### ٣ - أسس الإعداد

#### ١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة 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").

لا تتضمن هذه القوائم المالية المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في البيانات المالية السنوية، وبالتالي، ينبغي قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية السنوية المدققة للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الأولية المختصرة من حيث السيولة. يبين الإيضاح (٢٠) تحليلاً بالاسترداد أو التسويات التي تتم في غضون ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (متداولة) وأكثر من ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد القوائم المالية (غير متداولة).

#### ٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.



٣- أساس الاعداد (تتمة)

٣-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق السياسات المحاسبية وإدارة المخاطر الهامة المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٥- الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة للصناديق، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام بعض الأحكام والافتراضات والتقديرات المحاسبية الهامة التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعدت القوائم المالية بشأنها. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بصورة مستمرة، ويتم إثبات التعديلات على التقديرات مستقبلاً. قد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي النواحي الهامة التي استخدمت فيها الإدارة التقديرات والافتراضات أو التي مارست فيها الأحكام:

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة الصندوق بإجراء تقويم 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 جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة الصندوق على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الأولية المختصرة 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 جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الأولية المختصرة:

- 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 مشابهه 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 تشتمل 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.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية ("العقارات") من قبل شركة أولات للتقييم العقاري و شركة فاليو ستار للاستشارات. هذان المثلثان مرخصان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٦ - 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 الأولية المختصرة للصندوق. في رأي مجلس الإدارة ، لن يكون لهذه المعايير أي تأثير كبير على القوائم المالية الأولية المختصرة للصندوق. يعتزم الصندوق اعتماد هذه المعايير، إن وجدت.

٧- نقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي
١٤,٦٢٢	١,٨٥٢,٠١٧

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 ٩ وبناءً على مثل هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لأي خسارة انخفاض قيمة كبيرة مقابل القيمة الدفترية للأرصدة البنكية.

٨ - الاستثمارات المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي
٩,٥٣٦,٩٩٧	٥,٣٩٢,٥٥٣

موجودات مالية مقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:  
صندوق البدر للمراوحة

فيما يلي بيان بالحركة في الاستثمارات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي
٥,٨٦٥,٨٤١	٩,٣٧٠,٦٨٧
٨,٠٠٠,٠٠٠	-
(٤,٤٩٥,١٥٤)	(٤,٠٧٩,٥٨٨)
٩,٣٧٠,٦٨٧	٥,٢٩١,٠٩٩
١٦٦,٣١٠	١٠١,٤٥٤
٩,٥٣٦,٩٩٧	٥,٣٩٢,٥٥٣

القيمة الدفترية:

في بداية الفترة  
إضافات خلال الفترة  
مباع خلال الفترة

في نهاية الفترة

التغير في القيمة العادلة:

التغير في القيمة العادلة خلال الفترة

صافي الاستثمارات في نهاية الفترة

صندوق تعليم ريت  
(مُدَار من قِبَل السُّعُودِي الْفَرَنْسِي كَابِيْتَال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٩ - صافي الاستثمارات في عقد الإيجار التمويلي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي
٧٤,٧٧٠,١١٦ (٣٩,٩٣١,٨٣٨)	٧٣,٤٨٠,٦٤٢ (٣٨,٧٢٧,٢٢٧)
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٧٥٣,٤١٥
٢,٥٧٨,٩٤٧	٢,٦٤٣,٤٢١
١٠,٩٦٦,٩٧٤	١١,٠٣٤,٦٧١
٦١,٢٢٤,١٩٥	٥٩,٨٠٢,٥٥٠
٧٤,٧٧٠,١١٦	٧٣,٤٨٠,٦٤٢
(٢,٤١٩,٧٢٩)	(٢,٤٠٦,٨٣٤)
(٩,٤٥٦,٠٦٨)	(٩,٤٠٣,٠٥٢)
(٢٨,٠٥٦,٠٤١)	(٢٦,٩١٧,٣٤١)
(٣٩,٩٣١,٨٣٨)	(٣٨,٧٢٧,٢٢٧)

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 ١,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (معدلة): ١,٢ 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 (٩) 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 المشترى (إيضاح رقم ١١).

١٠ - موجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي
١٨,٧١٢,٢٩٥	٢٣,٧٧٨,٩٠٣
-	١٣,١٣٥,٥٠٠
٥٢٥,٠٠٠	٥٢٥,٠٠٠
٥,٥٩٩	٤,٧٧٨,٦٣٩
-	٦٩٥,٢١٢
١٩,٢٤٢,٨٩٤	٤٢,٩١٣,٢٥٤

إيجارات مستحقة\*  
إيراد إيجارات مستحقة  
إيجارات مستحقة من المستأجر  
ضريبة القيمة المضافة - مدينة  
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

\*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  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١١- الاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	<b>التكلفة:</b>
-	٩٤,٣٤٠,٤٧٦	في بداية الفترة / السنة
٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٦٩,٣٤٠,٤٧٦	الإضافات
		في نهاية الفترة / السنة
٦٢٥,٧٠٤	٣,١٢٨,٥٢٠	الاستهلاك المتراكم:
٢,٥٠٢,٨١٦	١,٢٥٨,٩٦٠	في بداية الفترة / السنة
		محمل خلال الفترة / السنة
٣,١٢٨,٥٢٠	٤,٣٨٧,٤٨٠	في نهاية الفترة / السنة
-	٣,١٢٠,٩٢٦	هبوط في الاستثمارات العقارية
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٥٦٦,٢١٩,٥٤٤	صافي القيمة الدفترية

الاستثمارات العقارية تتمثل في ارضين للصندوق كما يلي:

- خلال الفترة الحالية قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر لمدرسة الغد الوطنية مقابل ٩٢ مليون ريال سعودي (باستثناء تكلفة المعاملة) بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٠ الموافق ٠٨ ذو القعدة ١٤٤١. باسم "ربوع التعليم" المملوكة لكسب المالية ("أمين الصندوق"). يحتفظ ربوع التعليم بالعقار باسمه لملكية الانتفاع للصندوق ولا يمتلك أي حصة مسيطرة أو أي حصة في العقار. تقع مدرسة الغد الوطنية في حي الملك عبدالله بمدينة الرياض على شارع العروبة على مساحة إجمالية تبلغ ١١٢٨٢,٥٨ مترًا مربعًا ، بمساحة بناء إجمالية ١٧٩٠,٢٨ مترًا مربعًا. قام الصندوق بتصنيف الأرض والمباني كعقار استثماري. يتم تمويل عملية الاستحواذ من خلال تسهيلات تمويلية من البنك السعودي الفرنسي (طرف ذو علاقة).
- خلال ٢٠١٨ قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجر على "مدرسة الرواد العالمية" مقابل عوض قدره ٢٢٥ مليون ريال سعودي قيمة وحدات الصندوق بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة في ٢٦ سبتمبر ٢٠١٨ الموافق ١٦ محرم ١٤٤٠ هـ. 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 ٣٠,٠٠٠ متر مربع. المالك السابق للعقار (شركة راج الثالثة المحدودة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ ٣٠,٨٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٠,٨٨٪) من إجمالي الوحدات في الصندوق.
- خلال ٢٠١٧، قام الصندوق بشراء الأرض والمبنى المؤجرة على "مدارس التربية الإسلامية" بعوض قدره ٢٨٥ مليون ريال سعودي، ١٠ ريال سعودي للوحدة، وذلك بتاريخ ٢٩ شعبان ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٥ مايو ٢٠١٧). 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 ٤٥,٦٦٦,٩٤ متر مربع في شارع التخصصي. المالك السابق للعقار (شركة أحمد الرشيد وأولاده القابضة) تمتلك الآن حصة في الصندوق تبلغ ٣٩,١١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣٩,١١٪) من إجمالي الوحدات في الصندوق.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١٢- مطلوبات اخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	التكلفة:
-	١٢,٥١٠,٠٠٠	الإيجارات غير المكتسبة / المؤجلة
٢٤٥,٥٢٦	٧٥١,١٢٢	مصروفات مستحقة واخرى
-	٦٢٥,٥٠٠	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
٢٤٥,٥٢٦	١٣,٨٨٦,٦٢٢	

١٣- 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) 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 (دائن)		مبالغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠١٩ (معدلة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ريال سعودي		
(٢,٨٨١,٨٤٩)	(١,٩٠٢,٠٤٦)	(١,٨٩٦,٧٨٠)	(١,٩٠٢,٠٤٦)	أتعاب إدارة (إيضاح "أ" أدناه) المصروفات تم دفعها من مدير الصندوق نيابة عن الصندوق	مدير الصندوق
(٦٩,٢٥٠)	-	-	(٦٩,٢٥٠)		
(١٥,٠٠٠)	(٧,٤٦٨)	(٤,٩٥٩)	(٤,٩٦٧)	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	مجلس الإدارة
١٨,٧١٢,٢٩٥	٢٣,٧٧٨,٩٠٣	٢١,٥٣٧,١٣٢	٢١,٥٣٧,١٣٤	إيرادات الإيجار	مالكي الوحدات
-	١٣,١٣٥,٥٠٠	-	-	إيرادات إيجار المستحق	
-	-	١,٢٠٣,١٨٥	١,٢٠٤,٦١١	دخل التأجير التمويلي	
٥٢٥,٠٠٠	٥٢٥,٠٠٠	-	-	مستحق من المستأجر	
-	(٩٨,٩٠٠,٠٠٠)	-	-	الاقتراض من البنك	البنك السعودي الفرنسي
-	(٤٩٤,٥٠٠)	-	(٣٨٧)	رسوم الإدارة على تسهيل القرض	
(٢,٣٦٨)	(٨,٢٩٠)	-	(٥,٩٢٢)	رسوم توزيع الأرباح	

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠  
١٣- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

- أ- وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، يقوم مدير الصندوق بتحميل أتعاب إدارة يتم احتسابها بمعدل سنوي قدره ٠,٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.
- خلال عام ٢٠١٨، قرر مجلس إدارة الصندوق فرض رسوم الإدارة على أساس رأس المال (٥١٠ 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 ٠,٣٧٥٪ من صافي القيمة الدفترية. تستحق هذه الأتعاب يومياً وتدفع على أساس نصف سنوي.
- يحتفظ الصندوق بالنقد لدى السعودي الفرنسي كابيتال وقدره ١,٨٥٢,٠١٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٤,٦٢٢ 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 ٥,٣٩٢,٥٥٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٩,٥٣٦,٩٩٧ ريال سعودي).
- قام الصندوق بإبرام اتفاقية عقد إيجار مع اثنين من مالكي الوحدات في الصندوق، وحالياً فإن كافة الإيرادات المثبتة في القوائم المالية الأولية المختصرة هي من اتفاقية عقد الإيجار المشار إليه.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١٤- الدخل من الاستثمارات العقارية

لفترة المنتهية في	لفترة المنتهية
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
ريال سعودي	ريال سعودي
٢١,٥٣٧,١٣٢	٢١,٥٣٧,١٣٤

إيرادات عقود إيجار من خلال استثمارات عقارية

يتعلق عقد الإيجار التشغيلي بأرض مدرسة التربية الإسلامية وأرض ومبنى مدرسة الرواد الدولية وأرض ومبنى مدرسة الغد الوطنية المؤجرة لمدة إيجار متبقية تبلغ ٢٣,٧ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٤,٢ سنة) ، ٢١,٧٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٢,٢٥ سنة) و ١٠ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء) على التوالي. تنص عقود الإيجار على أن يقوم المستأجرون بدفع الإيجار الأساسي ، مع مخصصات للزيادات التعاقدية في الإيجار الأساسي على مدى فترة الإيجار.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٢,٩٤١,٠٥٣	٤٠,٠٧٧,٥٧٩
١٤٣,٨٢٠,٧٢٦	١٦٩,٤٩٧,٨٧٩
٨٢٦,٤١٧,٧٦٤	٨٤٠,٨٥٨,٠٥٩
١,٠٠٣,١٧٩,٥٤٣	١,٠٥٠,٤٣٣,٥١٧

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

١٥- توزيعات الأرباح

خلال الفترة، قام الصندوق بدفع توزيعات أرباح قدرها ١٦,٣٢ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠١٩: ١٦,٣٢ مليون ريال سعودي). بلغت توزيعات الأرباح للوحدة ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة (٣٠ يونيو ٢٠١٩: ٠,٣٢ ريال سعودي للوحدة). الأحداث اللاحقة بعد نهاية الفترة، قام مجلس إدارة الصندوق باعتماد، وإعلان ودفع توزيعات أرباح قدرها ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة) (٣٠ يونيو ٢٠١٩: ٨,١٦ مليون ريال سعودي (٠,١٦ ريال سعودي للوحدة)).

١٦- الزكاة

أ) أساس الزكاة:

تدفع الزكاة بنسبة ٥.٢٪ من الزيادة في قاعدة الزكاة التقريبية وصافي الدخل المعدل الخاص بملكي الوحدات

قام الصندوق بحساب مخصص الزكاة على أساس قاعدة الزكاة.

ب) حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي
-	١,٥٢٩,٨٠٦
١,٥٢٩,٨٠٦	٧٦٥,٠٠٠
-	-
١,٥٢٩,٨٠٦	٢,٢٩٤,٨٠٦

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

ج) حالة العائد السنوي والاشتراكات:

يقوم الصندوق بتقديم العائد السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ضمن الحدود الزمنية المنصوص عليها في لوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل (الهيئة العامة للزكاة والدخل).

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١٧. الافتراض من البنك

يمثل هذا الأسلوب الإسلامي للتمويل الذي تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي) يستخدم لتمويل شراء العقار الذي تم تأجيره لاحقاً إلى "مدرسة الغد الوطنية". يشمل التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً للشروط المتفق عليها بشكل متبادل. حصل صندوق الشركة على تمويل بمتوسط معدل عائد عرض سعر العرض بين البنوك السعودي السايبور بالإضافة إلى عمولة البنك بنسبة ١,٥٠٪ سنوياً. سيقوم صندوق الشركة بسداد الرصيد المستحق الرئيسي دفعة واحدة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٧.

١٨- القيمة العادلة للأدوات المالية

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

المستوى ١: أسعار السوق المعلنة، الأسعار المعلنة الغير معدلة للأدوات المالية المماثلة المدرجة في الأسواق النشطة.  
المستوى ٢: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأصول والخصوم المماثلة أو أساليب التقييم الأخرى حيث تستفيد جميع المدخلات المعتمدة ذات الأهمية لتلك الأساليب على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها.  
المستوى ٣: 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:

القيمة الدفترية	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٣٩٢,٥٥٣	٥,٣٩٢,٥٥٣	-	-	٥,٣٩٢,٥٥٣
٥,٣٩٢,٥٥٣	٥,٣٩٢,٥٥٣	-	-	٥,٣٩٢,٥٥٣

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي (مراجعة)  
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من  
خلال الربح أو الخسارة

٩,٥٣٦,٩٩٧	٩,٥٣٦,٩٩٧	-	-	٩,٥٣٦,٩٩٧
٩,٥٣٦,٩٩٧	٩,٥٣٦,٩٩٧	-	-	٩,٥٣٦,٩٩٧

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 فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ لم يكن هنالك أي تحويل من المستويين الأول والثاني لقياس القيمة العادلة، كما لم يكن هنالك تحويل إلى أو خارج المستوى الثالث. سيقوم 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 التغييرات 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.



صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

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

وفقاً للمادة ٢٢ 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 (٤٠). اختار الصندوق استخدام طريقة التكلفة وبموجبها تقيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة. 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 سنترات 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 عددًا 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 العقارات بالقيمة العادلة مقابل التكلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٧٩,٨٥٨,٢٠٩	٥٧١,٣٩٤,٢٠٩	القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية
(٤٧١,٨٧١,٤٨٠)	(٥٦١,٨٣٢,٠٧٠)	القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٧,٩٨٦,٧٢٩	٩,٥٦٢,١٣٩	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	الوحدات المصدرة (عدد)
٠.١٥٦٦	٠.١٨٧٥	قيمة الوحدة المتعلقة بالزيادة في القيمة العادلة المقدرة التي تزيد عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة) ريال سعودي	صافي قيمة الموجودات
٥٣٠,٨٤٧,٠٩٠	٥٢٩,٧٥٩,٨٣٥	صافي قيمة الموجودات وفقاً للقوائم المالية
٧,٩٨٦,٧٢٩	٩,٥٦٢,١٣٩	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
٥٣٨,٨٣٣,٨١٩	٥٣٩,٣٢١,٩٧٤	صافي قيمة الموجودات على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
١٠.٤٠٨٨	١٠.٣٨٧٤	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة
٠.١٥٦٦	٠.١٨٧٥	صافي قيمة الموجودات لكل وحدة وفقاً للقوائم المالية
١٠.٥٦٥٤	١٠.٥٧٤٩	القيمة العادلة المقدرة بالزيادة عن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية
		صافي قيمة الموجودات لكل وحدة على أساس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تم تصنيف استثمار الصندوق في بناء مدرسة طربية الإسلامية على أنه عقد إيجار تمويلي وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. تم تحديد القيمة العادلة لصافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بناءً على معدلات العمولات الخاصة بالسوق. كما في تاريخ التقرير، القيمة الدفترية لصافي الاستثمار في التأجير التمويلي تقارب قيمتها العادلة.

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

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

الإجمالي ريال سعودي	بعد ١٢ شهر ريال سعودي	خلال ١٢ شهر ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (غير مراجعة)
			<b>الموجودات</b>
١,٨٥٢,٠١٧	-	١,٨٥٢,٠١٧	نقدية وشبه نقدية
٥,٣٩٢,٥٥٣	-	٥,٣٩٢,٥٥٣	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٧٥٣,٤١٥	٣٤,٥١٦,٨٢٨	٢٣٦,٥٨٧	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
٤٢,٩١٣,٢٥٤	٢٣,٧٧٨,٩٠٣	١٩,١٣٤,٣٥١	موجودات أخرى
٥٦١,٨٣٢,٠٧٠	٥٦١,٨٣٢,٠٧٠	-	استثمارات عقارية
<b>٦٤٦,٧٤٣,٣٠٩</b>	<b>٦٢٠,١٢٧,٨٠١</b>	<b>٢٦,٦١٥,٥٠٨</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
١,٩٠٢,٠٤٦	-	١,٩٠٢,٠٤٦	أتعاب إدارية مستحقة
١٣,٨٨٦,٦٢٢	-	١٣,٨٨٦,٦٢٢	مطلوبات أخرى
٢,٢٩٤,٨٠٦	-	٢,٢٩٤,٨٠٦	مخصص الزكاة
٩٨,٩٠٠,٠٠٠	٩٨,٩٠٠,٠٠٠	-	الاقتراض من البنك
<b>١١٦,٩٨٣,٤٧٤</b>	<b>٩٨,٩٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٨,٠٨٣,٤٧٤</b>	<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (مراجعة)</b>
			<b>الموجودات</b>
١٤,٦٢٢	-	١٤,٦٢٢	نقدية وشبه نقدية
٩,٥٣٦,٩٩٧	-	٩,٥٣٦,٩٩٧	موجودات مالية مقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٨٣٨,٢٧٨	٣٤,٦٧٩,٠٦٠	١٥٩,٢١٨	صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي
١٩,٢٤٢,٨٩٤	١٨,٧١٢,٢٩٥	٥٣٠,٥٩٩	موجودات أخرى
٤٧١,٨٧١,٤٨٠	٤٧١,٨٧١,٤٨٠	-	استثمارات عقارية
<b>٥٣٥,٥٠٤,٢٧١</b>	<b>٥٢٥,٢٦٢,٨٣٥</b>	<b>١٠,٢٤١,٤٣٦</b>	<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات</b>
٢,٨٨١,٨٤٩	-	٢,٨٨١,٨٤٩	أتعاب إدارية مستحقة
٢٤٥,٥٢٦	-	٢٤٥,٥٢٦	مطلوبات أخرى
١,٥٢٩,٨٠٦	-	١,٥٢٩,٨٠٦	<b>إجمالي المطلوبات</b>

صندوق تعليم ريت  
(مُدار من قبل السعودي الفرنسي كابيتال)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٢١- 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.

٢٢- إعادة تصنيف

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، حدد مدير الصندوق أن الممتلكات العقارية، (مدرسة الرواد الدولية)، التي تم شراؤها خلال عام ٢٠١٨، لم يتم تقييمها بشكل مناسب في وقت الاعتراف الأولي، وبناءً على ذلك، كان جزء المبنى من العقار قد تم بشكل خاطئ تصنف على أنها إيجار تمويلي. أخذ مدير الصندوق في الاعتبار الآن جميع العوامل المتعلقة بترتيبات الشراء والإيجار التي كانت موجودة في تاريخ الاعتراف المبني. وبناءً على ذلك، قام مدير الصندوق الآن بتصحيح خطأ التصنيف وأعاد صياغة البيانات المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٨.

فيما يلي تسوية تأثير التعديلات على بيان الدخل الشامل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

(معدلة) ريال سعودي	التعديلات ريال سعودي	(سبق الافصاح عنها) ريال سعودي	
			<b>الدخل</b>
٢١,٥٣٧,١٣٢	٦,٤١٦,٠٢٨	١٥,١٢١,١٠٤	دخل من استثمارات عقارية
١,٢٠٣,١٨٥	(٤,٥٣٥,٩٢١)	٥,٧٣٩,١٠٦	دخل عقود إيجار تمويلي
٢٢,٧٤٠,٣١٧	١,٨٨٠,١٠٧	٢٠,٨٦٠,٢١٠	التأثير الصافي على إجمالي الدخل
(١,٢٥١,٤٠٨)	(١,٢٥١,٤٠٨)	-	مصرف الاستهلاك على العقارات الاستثمارية
٢١,٤٨٨,٩٠٩	٦٢٨,٦٩٩	٢٠,٨٦٠,٢١٠	التأثير الصافي على الدخل الشامل

٢٣- آخر يوم تقويم

كان آخر يوم تقويم للفترة هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩).

٢٤- اعتماد القوائم المالية الأولية المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الصندوق بتاريخ ٢٩ ذو الحجة ١٤٤١هـ (١٩ اغسطس ٢٠٢٠).